

Grundstücksmarktbericht Mainz 2002



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2002

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Anschrift: Stadt Mainz
- 62 - Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820
55028 Mainz

Telefon: 06131 / 12-3133
Telefax: 06131 / 12-2298
e-mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelblatt: Luftbildagentur Rath, 55270 Schwabenheim a.d.Selz

Nachdruck und Vervielfältigung sowie Speicherung auf Datenträgern des Textteils sind nur mit Quellenangaben gestattet. Das Luftbild des Titelblattes unterliegt dem Urberschutz und darf nur mit Genehmigung der Luftbildagentur vervielfältigt werden.

Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 2002

Für die meisten Bürgerinnen und Bürger beschränkt sich die Teilnahme am Grundstücksmarkt auf einen Einzelfall oder ganz wenige Gelegenheiten. Dabei sind die Faktoren, welche die Preise beeinflussen, für den Laien oft schwer durchschaubar. Kaufentscheidungen im Immobilienmarkt sind wegen der hohen Werte, die bewegt werden, von existentieller Nachhaltigkeit. Deshalb ist es wichtig, dass jeder die Chance hat, sich vorab über die Besonderheiten des Marktgeschehens umfangreich und neutral zu informieren.

Mit der vorliegenden Broschüre setzt der Gutachterausschuss die Reihe seiner seit 1994 jährlich erscheinenden Marktberichte fort. Die Daten des zurückliegenden Jahres wurden aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle beim Vermessungsamt der Stadt Mainz abgeleitet und um externe Informationen und Beiträge ergänzt. Die Marktberichte erfreuen sich großer Akzeptanz. Hauptnutzer sind Grundstückssachverständige, die Immobilienwirtschaft sowie Banken und Versicherungen, aber auch interessierte Bürgerinnen und Bürger. Fast 8000 Zugriffe auf die Internetseite des Gutachterausschusses belegen den hohen Stellenwert neutraler Informationen.

Der Marktbericht 2002 enthält die aktuellen statistischen Daten zum Wirtschaftsleben in Mainz und zum Grundstücksverkehr. Darüber hinaus sind wertrelevante Daten veröffentlicht, die der Gutachterausschuss entsprechend seiner gesetzlichen Aufgabe ermittelt hat. Traditionell ergänzen weitere Fachbeiträge den Inhalt. In diesem Jahr sind hervorzuheben: Ein informativer Beitrag zur Landwirtschaft in Mainz, der durch die Abteilung Landwirtschaft des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften erarbeitet wurde, eine Überarbeitung der Synopse über „Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse in Deutschland“, Hinweise auf Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz auf CDs des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation und eine auf Mainz bezogene Untersuchung des Sachverständigen Bernd Täffner zur gegenseitigen Abhängigkeit von Verkehrslärm und Kaufpreisen von Eigentumswohnungen.

Das Spiel der Kräfte zwischen Angebot und Nachfrage wird immer den Immobilienmarkt prägen. Die Kenntnis bestimmter Regelmäßigkeiten erleichtert den Überblick. Für qualifizierte Wertaussagen zu einem Grundstück empfehlen wir allen Bürgerinnen und Bürgern die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses oder eines vereidigten Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. So können durch Einsatz von überschaubaren Mitteln nachhaltige Fehlentscheidungen vermieden werden.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihren Einsatz bei der Datenaufbereitung und der Erarbeitung der einzelnen thematischen Schwerpunkte sowie den städtischen Ämtern, der „Touristik Centrale Mainz“ und dem Sachverständigen Bernd Täffner, die durch ihre qualifizierten Beiträge wesentlich zum Gesamtbild des Grundstücksmarktberichtes beigetragen haben.



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



Hugo Wagner
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick.....	10
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	22
Der Gutachterausschuss im Internet: <www.mainz.de/gaa>	26
Grundstücksmarkt 2002 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren.....	27
Wertrelevante Daten	30
Erbbaurecht	30
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland.....	31
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	32
Leitungsrechte	33
Punktuell verdichtete Bebauung.....	33
Wohnungs- und Teileigentum	34
Punktuelle Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung.....	35
Teilmärkte Kfz-Abstellplätze	36
Umrechnungskoeffizienten	37
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)	37
Planungsgebundene Bodenwerte.....	38
Ertragsfaktoren	38
Liegenschaftszinssätze	39
Verkehrslärm und Kaufpreise von Eigentumswohnungen.....	40
Bodenrichtwerte	44
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen zum 01. Januar 2002.....	45
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum 01. Januar 2002.....	46
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz auf CD-ROM.....	46
Aktuelle Bodenpreisübersicht für Rheinland- Pfalz auf CD-ROM	47
Zonale Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz auf CD-ROM	47
Wohnungsmieten in Mainz	48
Tabelle 1 für Wohnungen - alle Beträge in Euro/qm	50
Tabelle 2 für Appartements - alle Beträge in Euro/qm	51
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben.....	52
Aktuell - Anzahl der Eigentumswohnungen in Mainz.....	54
Fremdenverkehr in Mainz.....	55
Landwirtschaft in Mainz	56
Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz	59
Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und Kleingartenflächen	59
Flächennutzungsplan Stadt Mainz auf CD-ROM	60
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 1997.....	61
Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland	63
Abkürzungen in Immobilienanzeigen	65
Gebühren.....	67
Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz	69
Ausgewählte Gutachterausschüsse in Hessen.....	75

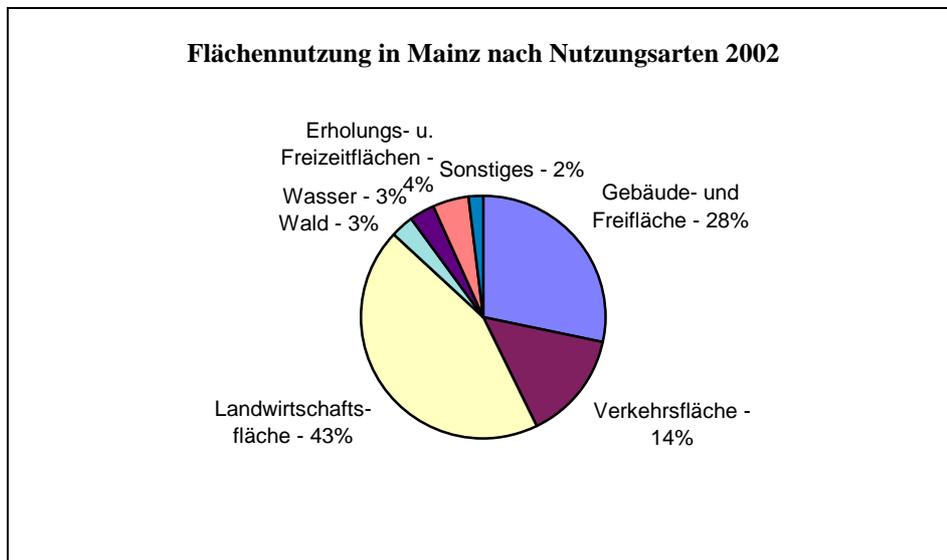
Mainz im statistischen Überblick

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, SWR, 3SAT) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfasst 9.776 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2002 nehmen Siedlungsflächen (Gebäude- und zugeordnete Freiflächen, Verkehrsflächen) 42 % der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 50 % entfallen. Zu den verbleibenden 8 % gehören Abbauland bzw. nicht nutzbare Flächen, aber auch Grün- und Erholungsflächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen, Sportflächen). Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 1985 nur 37 %, während die Freiflächen noch 54,8 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 1997 hat die Freifläche um 94,5 ha abgenommen und die Siedlungsfläche um 66,2 ha zugenommen.



Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster

Von den einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet ist die Gemarkung Mainz (Innenstadt, Oberstadt) am dichtesten besiedelt. 74 % der 1.292 ha sind Siedlungsfläche, jeweils 13% Freifläche und 13 % sonstige Fläche sind verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (59,2%), Gonsenheim (53,3%), Mombach (50,4%) und Bretzenheim (45,8%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (84,6%), Drais (75,2%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,4% bis 64,0%).

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 2002

	31.12.1993		31.12.98		31.12.02	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.716	28%	2.745	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	n.V.		460	5%	460	5%
GuF Wohnzwecke	n.V.		1.242	13%	1.264	13%
GuF Handel u. Dienstleist.	n.V.		124	1%	137	1%
GuF Gewerbe u. Industrie	n.V.		350	4%	357	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	n.V.		150	2%	152	2%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.371	14%	1.380	14%
<i>Siedlungsfläche</i>	<i>3.912</i>	<i>40%</i>	<i>4.087</i>	<i>42%</i>	<i>4.125</i>	<i>42%</i>
Landwirtschaftsfläche	4.469	46%	4.315	44%	4.242	43%
- Ackerland	3.124	32%	3.052	31%	2.991	31%
- Grünland	65	1%	64	1%	69	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.057	11%	1.000	10%	984	10%
- Weingarten	223	2%	198	2%	198	2%
Wald	285	3%	289	3%	291	3%
Wasser	325	3%	336	3%	339	3%
<i>Freiflächen</i>	<i>5.079</i>	<i>52%</i>	<i>4.940</i>	<i>51%</i>	<i>4.872</i>	<i>50%</i>
Abbauland	75	1%	75	1%	84	1%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	n.V.		432	4%	439	4%
Sonstiges	n.V.		192	2%	200	2%
<i>Sonstige Flächen gesamt</i>	<i>785</i>	<i>8%</i>	<i>749</i>	<i>8%</i>	<i>778</i>	<i>8%</i>
Fläche gesamt	9.776	100%	9.776	100%	9.776	100%

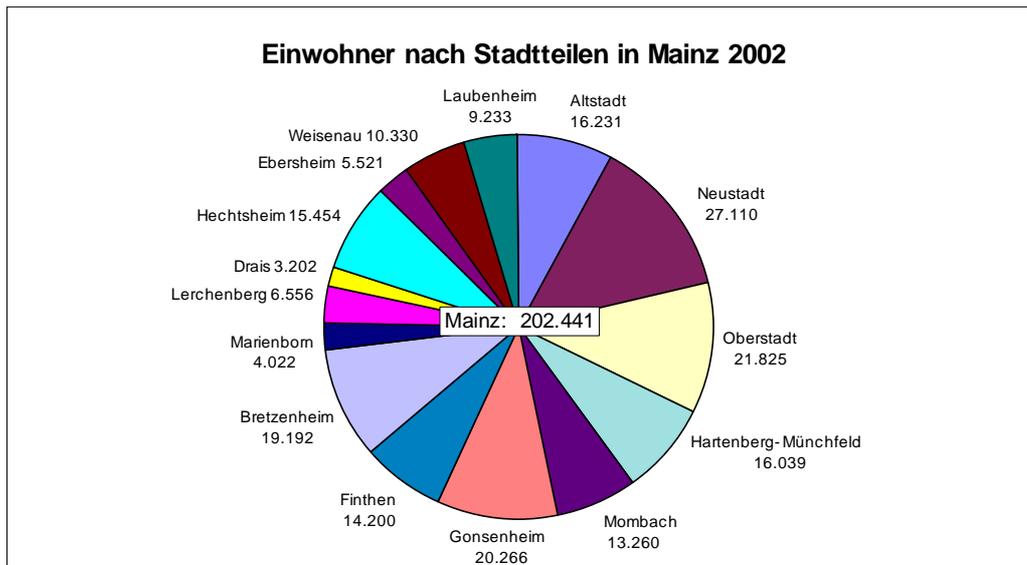
Datenquelle: 1993-1997 Katasteramt Mainz, ab 2001 Katasteramt Alzey

Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2002

Gemarkung	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2002 in ha
	2002		+/- ha seit 1997	2002		+/- ha seit 1997	2002		+/- ha seit 1997	
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil		
Mainz	954	73,9%	-2,2	163	12,6%	-0,3	175	13,5%	0,1	1.292
Weisenau	237	59,2%	1,3	113	28,4%	-0,3	50	12,4%	-1,1	400
Laubenheim	236	26,8%	2,7	540	61,4%	-9,4	104	11,8%	6,6	880
Hechtsheim	493	35,4%	26,4	863	61,9%	-17,1	38	2,7%	4,7	1.395
Ebersheim	132	13,1%	4,8	849	84,6%	-7,1	23	2,3%	2,3	1.003
Marienborn	112	38,6%	0,3	169	58,1%	-0,4	10	3,4%	0,1	291
Bretzenheim	645	45,8%	2,4	667	47,4%	-32,8	95	6,8%	15,3	1.408
Drais	65	21,2%	1,8	231	75,2%	-4,6	11	3,6%	2,8	308
Finthen	363	32,9%	5,9	706	64,0%	-6,5	35	3,2%	0,8	1.104
Gonsenheim	585	53,3%	8,2	417	38,0%	-1,4	96	8,7%	-6,9	1.098
Mombach	302	50,4%	14,5	153	25,6%	-14,6	143	23,9%	3,0	598
Stadt Mainz gesamt	4.125	42,2%	66,2	4.872	49,8%	-94,5	778	8,0%	27,5	9.776

Datenquelle: Katasteramt Alzey

Bevölkerungsstand



Datenquelle: Einwohnermelderegister, DIZ

202.441 Einwohner lebten am 31.12.2002 in Mainz. Die ausgewiesene Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr (31.12.2001: 199.971) um 2.470 höher. Der Bevölkerungszuwachs wurde im wesentlichen durch den Zuzug von Deutschen mit Nebenwohnsitz getragen. Insbesondere der Zuzug von Studierenden der Johannes-Gutenberg-Universität, die zunächst nur einen vorübergehenden Aufenthalt in Mainz planen, macht einen großen Teil der Wanderungsgewinne aus. Die Zahl der Deutschen mit Hauptwohnsitz dagegen hat abermals leicht abgenommen, was auf den Wegzug in die Umlandgemeinden zurückzuführen ist.

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	+ 452	+ 849
31.12.1996	199.392	35.641	+ 15	+ 1.217
31.12.1997	200.392	35.492	+ 238	+ 644
31.12.1998	200.934	35.329	+ 118	+ 339
31.12.1999	199.047	33.325	- 126	- 1.365
31.12.2000	198.055	31.583	- 10	- 1.315
31.12.2001	199.971	32.484	+ 12	+ 2.335
31.12.2002	202.441	33.073	+ 86	+ 1.755

¹⁾ Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Im Einwohnermelderegister werden immer wieder Berichtigungen und Bereinigungen um Falschanmeldungen und "Karteileichen" durchgeführt. Die wegen unterlassener Abmeldungen beim Wegzug tendenziell überhöhte Bevölkerungszahl wird dadurch auf einmal reduziert. Deshalb erklären die Geburten und Sterbefälle sowie die Wanderungen den Bevölkerungsstand am Jahresende häufig nicht vollständig.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsbereich -unterabschnitt -abschnitt	am Arbeitsort				am Wohnort			
	2000*		2001		2000*		2001	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- und Forstwirtschaft	275	0,3	293	0,3	286	0,4	312	0,5
Bergbau, Gewinnung von Steinen	25	0,0	25	0,0	14	0,0	17	0,0
Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.426	1,4	1.401	1,4	1.088	1,6	1.030	1,5
Papier, Verlagsgewerbe	2.630	2,6	2.639	2,6	1.690	2,5	1.732	2,5
Chem. Industrie	1.061	1,1	1.033	1,0	1.346	2,0	1.332	2,0
Glasgewerbe, Keramik	5.290	5,3	5.541	5,5	2.217	3,3	2.151	3,2
Metallerzeugung, Bearbeitung	718	0,7	702	0,7	534	0,8	522	0,8
Maschinenbau	212	0,2	285	0,3	784	1,2	795	1,2
Herstellung von Büromaschinen	3.158	3,1	3.685	3,6	1.466	2,2	1.656	2,4
Fahrzeugbau	275	0,3	263	0,3	2.032	3,0	2.039	3,0
Herstellung von Möbeln u.ä.	329	0,3	307	0,3	220	0,3	219	0,3
Sonstige	92	0,1	84	0,1	353	0,5	367	0,5
Zwischenwert verarbeitendes Ge- werbe insgesamt	15.191	15,1	15.940	15,7	11.730	17,6	11.843	17,4
Energie-, Wasserversorgung	1.801	1,8	1.362	1,3	875	1,3	667	1,0
Baugewerbe	3.838	3,8	3.765	3,7	2.797	4,2	2.732	4,0
Handel; KFZ-Reparaturen	12.461	12,4	12.476	12,3	8.347	12,5	8.253	12,1
Gastgewerbe	2.663	2,6	2.766	2,7	2.169	3,3	2.295	3,4
Verkehr, Nachrichten	5.407	5,4	5.538	5,5	4.429	6,6	4.810	7,1
Kredit-, Versicherungswesen	6.772	6,7	6.849	6,7	4.047	6,1	4.136	6,1
Grundst.-, Wohnungswesen	13.207	13,1	13.338	13,1	10.134	15,2	10.715	15,7
öffentliche Verwaltung	8.670	8,6	8.631	8,5	4.507	6,8	4.519	6,6
Erziehung, Unterricht	6.146	6,1	6.081	6,0	3.648	5,5	3.733	5,5
Gesundheitswesen	11.904	11,8	12.078	11,9	8.081	12,1	8.245	12,1
Sonstige öff. Dienstleistungen	12.049	12,0	12.233	12,1	5.537	8,3	5.668	8,3
Private Haushalte	103	0,1	106	0,1	92	0,1	93	0,1
Fälle ohne Angabe	37	0,0	22	0,0	36	0,1	26	0,0
Insgesamt	100.549	100,0	101.503	100,0	66.729	100,0	68.064	100,0
Land- und Forstwirtschaft	275	0,3	293	0,3	286	0,4	312	0,5
Produzierendes Gewerbe	20.855	20,7	21.092	20,8	15.416	23,1	15.259	22,4
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	20.531	20,4	20.780	20,5	14.945	22,4	15.358	22,6
sonstige Dienstleistungen	58.851	58,5	59.316	58,4	36.046	54,0	37.109	54,5
Fälle ohne Angabe	37	0,0	22	0,0	36	0,1	26	0,0
Insgesamt	100.549	100,0	101.503	100,0	66.729	100,0	68.064	100,0

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

**Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz
1995 und 2001 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)**

Wohnorte	1995	2001	+/-	Anteil 1995	Anteil 2001
Beschäftigte Insgesamt 1)	95.046	101.503	6.457	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	41.712	40.389	-1.323	43,9%	39,8%
außerhalb von Mainz 2)	53.334	61.114	7.780	56,1%	60,2%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	20.892	21.785	893	22,0%	21,5%
Landkreis Alzey-Worms	6.674	7.161	487	7,0%	7,1%
Landkreis Bad Kreuznach	2.556	3.098	542	2,7%	3,1%
Donnersbergkreis	415	565	150	0,4%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	34.271	37.451	3.180	36,1%	36,9%
Stadt Wiesbaden	6.210	6.695	485	6,5%	6,6%
Landkreis Gross-Gerau	3.187	3.472	285	3,4%	3,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.878	2.065	187	2,0%	2,0%
Main-Taunus-Kreis	1.100	1.364	264	1,2%	1,3%
Stadt Frankfurt am Main	654	946	292	0,7%	0,9%
Landkreis Offenbach	328	431	103	0,3%	0,4%
Stadt Darmstadt	232	325	93	0,2%	0,3%
Land Hessen	15.435	17.802	2.367	16,2%	17,5%

**Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt
Mainz 1995 und 2001 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)**

Arbeitsorte	1995	2001	+/-	Anteil 1995	Anteil 2001
Erwerbstätige Insgesamt 1)	63.162	67.991	4.829	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	41.712	40.389	-1.323	66,0%	59,4%
außerhalb von Mainz 2)	21.450	27.602	6.152	34,0%	40,6%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	2.445	2.882	437	3,9%	4,2%
Landkreis Alzey-Worms	320	460	140	0,5%	0,7%
Landkreis Bad Kreuznach	212	359	147	0,3%	0,5%
Donnersbergkreis	38	64	26	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	3.599	4.677	1.078	5,7%	6,9%
Stadt Wiesbaden	5.947	6.941	994	9,4%	10,2%
Stadt Frankfurt am Main	4.036	5.697	1.661	6,4%	8,4%
Landkreis Gross-Gerau	3.207	3.638	431	5,1%	5,4%
Main-Taunus-Kreis	878	1.209	331	1,4%	1,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	501	565	64	0,8%	0,8%
Stadt Darmstadt	396	583	187	0,6%	0,9%
Landkreis Offenbach	268	432	164	0,4%	0,6%
Land Hessen	15.894	20.084	4.190	25,2%	29,5%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

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

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

Der Vergleich der Entwicklung zwischen den Jahren 1995 und 2001 zeigt, dass mittlerweile 7.780 mehr Beschäftigte nach Mainz einpendeln als noch 1995 und 6.152 mehr auspendeln. In absoluten Zahlen wird die Zunahme von den Einpendlern aus den Nachbarkreisen getragen. Die Zahl der Pendler aus entfernteren Gemeinden nahm dafür prozentual stärker zu. Als Zielort der Auspendler nimmt Wiesbaden den ersten Rang ein. Den größten Zuwachs hatte jedoch die Stadt Frankfurt. Die Entwicklung ist einerseits durch den größeren und vielfältigeren Arbeitsmarkt in Frankfurt bedingt, der Beschäftigte im Dienstleistungssektor anzieht, aber auch durch den Arbeitgeber Flughafen der auch viele Arbeitsplätze für gewerbliche Qualifikationen zur Verfügung stellt. Andererseits spielt das Wohnungskostengefälle zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz bei der Entscheidung über Wohn- und Arbeitsort eine gewisse Rolle. Das v.a. in der Form, dass bei einer Beschäftigungsannahme in Frankfurt oder Wiesbaden Mainz als Wohnstandort beibehalten wird.

Beamte

Mainz war im Jahr 2001 Dienort für 9.366 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.119 tätig; im Landesdienst 6.801 und im Gemeindedienst 646. Gegenüber dem Vorjahr wurden 238 weniger Stellen ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit in Mainz hat der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung folgend zwischen 2001 und 2002 zugenommen. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im Dezember 2002 bei 7,1 % gegenüber 6,8 % im Dezember 2001.

Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung basieren in diesem Jahr erstmals auf dem Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems wurden die bisherigen Ergebnisse grundlegend überarbeitet. Eine entscheidende konzeptionelle Neuerung auf Kreisebene stellt die Umstellung von der Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen auf die in Deutschland bisher nicht verwendete Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und die Berechnung des Bruttoinlandsproduktes zu Marktpreisen auf Kreisebene dar. Der Herstellungspreis ist der Betrag, den der Produzent einer Ware oder einer Dienstleistung vom Käufer erhält ohne die auf diese Güter zu zahlenden Gütersteuern und empfangenen Gütersubventionen. Dieses Konzept stellt die regionale Wirtschaftsleistung als Betrag aller erbrachten Güter und Dienstleistungen abzüglich der bei der Produktion verbrauchten Güter und Dienstleistungen (Vorleistungen) unverzerrter dar als das frühere Konzept. Direkte Gütersteuern wie die Tabak-, Sekt- oder Mineralölsteuer überzeichneten die tatsächliche Wirtschaftsleistung zum Teil stark. Die Bruttowertschöpfung wird brutto (einschließlich Abschreibungen) und unbereinigt (einschließlich der unterstellten Bankdienstleistungen) wiedergegeben. Sie wird nicht originär von der kleinsten regionalen Einheit ausgehend hin zu Landes- oder Bundesergebnissen ermittelt, sondern von einer ausreichend gesicherten Datenbasis meist von Landesebene aus über proportionale Schlüsselgrößen auf Regionaleinheiten aufgeteilt. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller in einem abgegrenzten Wirtschaftsgebiet („Inland“) produzierten Waren und Dienstleistungen. Der Übergang von der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen findet über die Addition des Saldos aus Gütersteuern und Gütersubventionen je Landkreis statt. Als Bezugsgröße zur Normierung der wirtschaftlichen Leistung wird die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region nach dem Arbeitsortkonzept herangezogen.

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen betrug 2000 je Erwerbstätigen 55.997 € und lag damit um 18,7% über dem Wert von 1992. Das Produzierende Gewerbe trug im Jahr 2000 mit noch 18,9 %, der Dienstleistungssektor mit 80,9 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Während die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes seit 1992 um 18% zurückging ist die des Dienstleistungssektors um 30,8% gewachsen.

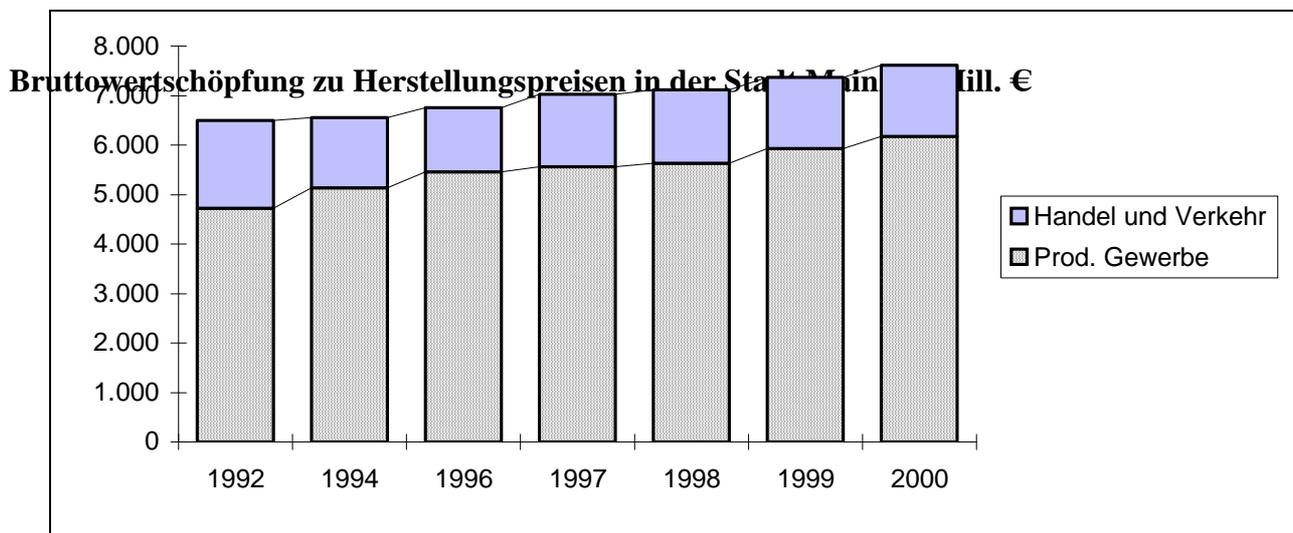
Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						Erwerbs-tätige
	Insgesamt	1992 = 100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	1992 = 100	Landes- wert = 100	
				Mill. EUR			
1992	6.904	100,0	9,2	51.352	100,0	115,7	134,4
1994	7.012	101,6	9,0	52.700	102,6	112,1	133,1
1996	7.203	104,3	8,8	54.107	105,4	110,4	133,1
1997	7.486	108,4	9,0	55.348	107,8	110,5	135,3
1998	7.596	110,0	8,9	54.781	106,7	108,9	138,7
1999	7.926	114,8	9,0	55.585	108,2	108,9	142,6
2000	8.193	118,7	9,1	55.997	109,0	108,8	146,3

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz

	Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Mill. EUR						
	Insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche			
				Insgesamt	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung Vermietung Unternehm.-dienstleister	öffentliche und private Dienstleister
1992	6.500	9	1.770	4.721	k. A.	k. A.	k. A.
1994	6.570	11	1.422	5.137	k. A.	k. A.	k. A.
1996	6.765	12	1.298	5.455	1.060	1.831	2.563
1997	7.040	13	1.464	5.564	1.047	1.910	2.607
1998	7.126	13	1.481	5.633	1.053	1.993	2.586
1999	7.380	12	1.439	5.929	1.043	2.094	2.792
2000	7.629	12	1.443	6.174	k. A.	k. A.	k. A.

Quellen: Stat. Landesamt, Bad Ems



Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden zuletzt 1998 3.718 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 20.001 €. Dieser Wert lag um 15,5 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde dieser Wert in den Landkreisen Mainz-Bingen (21.204 €) und Ludwigshafen (20.664 €), wo sich zunehmend die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten positiv bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 1992 um 1 %-Punkt stärker gestiegen als in Mainz.

Entwicklung von Primäreinkommen und verfügbarem Einkommen in Mainz

	Primäreinkommen		Verfügbares Einkommen	
	je Einwohner	1992 = 100	je Einwohner	1992 = 100
1992	18.673	100,0	14.465	100,0
1995	19.044	102,0	15.027	103,9
1996	19.376	103,8	15.390	106,4
1997	19.508	104,5	15.452	106,8
1998	20.001	107,1	15.791	109,2

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen). Es betrug in Mainz 1998 15.791 € und lag damit um 8,7 % über dem Landesdurchschnitt. Auch hier lagen die Landkreise Mainz-Bingen (16.182 €) und Ludwigshafen (16.174 €) sowohl absolut wie in den Wachstumsraten vor Mainz.

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von der GfK, Nürnberg, für das Jahr 2001 mit 19.164 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 18,5 % (Kaufkraftkennziffer 118,5) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

Quelle: GfK, Nürnberg, Presseberichte

Steuereinnahmen der Gemeinden 2001

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz betragen im Jahr 2001 1.013 € je Einwohner und lagen damit um 194 € unter dem Wert des Jahres 2000. Es war trotz des Rückgangs der höchste Wert in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise. Mit einigem Abstand folgen die anderen kreisfreien Städte und die Landkreise mit hoher Steuerkraft. Der Spitzenreiter des Jahres 2000 Ludwigshafen konnte nur noch 909 € einnehmen. Die negativen Auswirkungen der jüngsten Gewerbesteuerreform trafen diese Stadt unmittelbar. Dagegen konnte Ingelheim (kreisangehörige Stadt) € 2.363 einnehmen. Der Landesdurchschnitt betrug 584 € je Einwohner. Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2002, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. Nach einigen Jahren des konjunkturbedingten leichten Anstiegs ist die Zahl der Beschäftigten, insbesondere der Arbeiter im Jahr 2001 wieder zurückgegangen.

Verarbeitendes Gewerbe in der Stadt Mainz:

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Betriebe	68	70	71	75	75	76
Beschäftigte	13.807	14.547	15.037	15.030	14.627	14.404
dar. Arbeiter	7.007	7.424	7.785	7.689	7.132	6.887
Arbeiterstunden	11.333	10.735	11.366	10.950	10.990	10.841
Bruttolohnsumme in 1000 €	215.418	211.847	225.548	224.820	217.602	222.958
Bruttogehaltssumme in 1000 €	299.515	314.813	331.590	345.589	366.065	376.249
Auftragseingang* in 1000 €	2.579.797	2.716.694	2.744.689	2.776.880	2.991.295	2.840.317

Bautätigkeit

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) 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 31.12.2001 97.708 Wohnungen aus, 550 mehr als im Jahr 2000. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 200.000 Mainzern zum Jahresende 2001 insgesamt über 100.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,97 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2001 wurden 561 Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden fertiggestellt, so wenig wie seit 1992 nicht mehr. Die Zahl der im Jahr 2001 erteilten Baugenehmigungen hat mit 253 den niedrigsten Stand seit 1980 erreicht. Die „Baukrise“ hat auch vor Mainz nicht halt gemacht. Allerdings kamen auch die Konversionsmaßnahmen zu einem vorläufigen Abschluss.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2000 und 2001

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	2000	2001	2000	2001
Wohnungen Insgesamt	786	253	1.469	561
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	125	66	325	189
Wohnfläche in qm	70.024	26.027	125.038	54.381

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Nicht-Wohnungsbau

Im Jahr 2001 wurden mit 48.000 qm Nutzfläche knapp 40.000 qm weniger als im Jahr 2000 fertiggestellt. Der Größenordnung des Rückgangs entsprach der des Vorjahres. Mit 19.000 qm wurde die meiste Fläche wieder für Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet. Der Rückgang betrug allerdings rd. 30.000 qm. Die Fertigstellung von Nutzfläche für Fabrik- und Werkstattgebäude lag mit 12.000 qm erstmals wieder höher als in den Vorjahren und überflügelte die Fertigstellung von Handels- und Lagergebäuden. Die 2001 zum Bau genehmigte Nutzfläche war etwa gleich hoch wie im Jahr 2000, wobei das Gros der genehmigten Fläche abermals auf Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handels- und Lagergebäude entfiel. Fabrik- und Werkstattgebäude fielen kaum ins Gewicht.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
	qm			qm		
Insgesamt	124.952	49.836	47.609	123.452	85.356	47.736
<i>darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	81.334	16.989	21.709	38.107	48.180	19.044
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	39.844	18.463	16.258	66.735	29.721	24.939
<i>darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	14.702	5.017	1.224	5.507	6.739	12.765
Handel und Lager	13.468	10.692	10.105	25.980	19.916	10.237
Hotel und Gaststätten	718	1.335	2.254	0	1.074	192

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem

Baugewerbe

Im Juni 2001 gab es in Mainz 99 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.177 Beschäftigten. Davon gehörten 19 Betriebe mit noch 799 Beschäftigten zu den Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten. 61 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.607 Mitarbeiter.

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Jahr 2001 32.133 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 27.208 Studierenden. An der Fachhochschule Mainz sind 4.334 Studenten eingeschrieben. Weitere 591 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.

Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Februar 2003

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 20 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 Vermessungsstelle nach § 2 Abs. 2 Ziff 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LG Verm) sind die Geschäftsstellen bei den Stadtverwaltungen (i.d.R. Stadtvermessungsamt) eingerichtet, so in Mainz.

Die folgenden **Mitglieder des Gutachterausschusses** sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgte bis zum 31. 12. 2005.

Wagner, Hugo	Vorsitzender	
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender	
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter:		
Dang, Thomas	Koch, Rüdiger	Reitz, Rudolf
Ehrenberg, Birger	Knoll, Wilfried	Schilling, Reinhard
Fabers, Dr. Friedhelm	Kurz, Claus-Jürgen M.	Schlarp, Bernhard
Giese, Detlev	Kurz, Franz R.M.	Stenner, Hans
Hofem, Heribert	Ley, Martin	Waldmann, Horst
Jung, Wilfried	Nauth, Klaus	Weihgold, Jürgen
Käpernick, Klaus	Nickolaus, Peter	

Mitarbeiter der Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. (06131)12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3135
Fecher, Anton	Ableitung wertrelevanter Daten, Kaufpreissammlung, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3134
Hofmann, Alexander	Ermittlung der Bodenrichtwerte, Ableitung wertrelevanter Daten, Wertermittlungen	Tel. Nr. (06131)12-3647
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte, Serviceleistungen	Tel. Nr. (06131)12-3652
Müller, Ludwig	Führung der Kaufpreissammlung Archivverwaltung	Tel. Nr. (06131)12-3653

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
- Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz

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

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, erhält der Gutachterausschuss eine Abschrift; ebenso von Zuschlagsbeschlüssen bei Zwangsversteigerungen, Einigungen vor einer Enteignungsbehörde, Enteignungsbeschlüsse, Beschlüsse über die Vorwegnahme eine Entscheidung in Umlegungsverfahren, einem Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes und einem Grenzregelungsbeschluss.. Die Verträge und die weiteren Informationen werden ausgewertet und sind Grundlage der Ableitungen wertrelevanter Daten. Grundlageninformationen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind auch die Sammlung von Bebauungsplänen, Satzungen zu Wasserschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Denkmalschutzfestsetzungen u.ä. planungsrechtlichen Festsetzungen, Mitteilungen Statistischer Ämter u.a.m.

- die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 Baugesetzbuch)

Diese Aufgabe ist die bekannteste. Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden gebührenpflichtige schriftliche Auskünfte daraus erteilt. Für Interessenten einer stadtweiten Zusammenstellung aller Bodenrichtwerte sind die Werte vor dem Hintergrund eines einheitlichen Kartenwerkes mit Detaildarstellung aller Grundstücke und Gebäude auf einer CD-Rom zu beziehen. Die Durchschnittswerte (Bodenrichtwertübersichten) sind im Internet einsehbar unter der Homepage der Stadtverwaltung (www.mainz.de/gaa).

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

Diese wichtige gesetzliche Aufgabe kann nur mit jährlich wechselnden Schwerpunkten wahrgenommen werden. Zur Situation in Mainz siehe Abschnitt „Wertrelevante Daten“.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, sowie die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- u. Endwerte i.S. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch
- Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte,
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und weiterer Produkte
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- sowie weitere Aufgaben, die der Vorsitzende des Gutachterausschusses übertragen hat.

Arbeitsaufkommen in der Geschäftsstelle

Nachfolgend einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. In den seither erschienenen Grundstücksmarktberichten sind zu den einzelnen Arbeitsfeldern längere Abhandlungen enthalten.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

2002	2001	2000	1999	1998	Durchschnitt 1992 - 1997
117	147	81	146	75	97

Antragsteller für Gutachten waren

	2002	2001	1992-2000
Privatpersonen	51 (44%)	24 (16%)	267 (30%)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	64 (54 %)	121 (83%)	584 (66%)
Justizbehörden	1 (1%)	2 (1%)	22 (3%)
Enteignungsbehörden	1 (1%)	-	-
Sonstige	-	-	9 (1%)

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 2002 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. In „anonymisierter Form“ steht sie allen Interessenten zur Verfügung. Nachfolgend die Anzahl der Anträge der letzten Jahre.

2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
41	22	9	7	10	9	3	2	-

Seit dem Jahr 1994 wird die Kaufpreissammlung digital geführt. In den Vorjahren wurden die Daten aus den vorgelegten Urkunden in „Kaufpreiskarteikarten“ eingetragen. Seit einigen Jahren werden diese analogen Nachweise aus den Kaufpreiskarteikarten systematisch in digitale Nachweise überführt. Zum Jahresende 2002 sind insgesamt die Daten von 36.641 Kauffällen in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Nachweise wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	2002	2001	2000	1999	1998	Durchschnitt 1992 - 1997
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	315	402	300	163	286	194
Auszüge Bodenrichtwertkarte	7	27	24	6	9	5
Richtwertatlanten*	-	34	56	16	80	30
Bodenrichtwert-CD*	85					
Grundstücksmarktbericht	214	218	237	192	184	81
Übersicht Gewerbmieten	50	63	70	49	137	242 (nur '97)

* Der Bodenrichtwertatlas erschien letztmalig zum Bewertungsstichtag 01.01.2000. Seit dem Bewertungsstichtag 01.01.2002 steht die Bodenrichtwert-CD (siehe Beschreibung später) zur Verfügung.

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".

Anzahl der Anträge:

2002	2001	2000	1999	Durchschnitt 1992 - 1997
72	93	45	68	167

Der Gutachterausschuss im Internet: <www.mainz.de/gaa>

Unter der vorgenannten Adresse finden Interessenten

- Hinweise zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle
- die Übersichten der Bodenrichtwerte
- die Daten zu Eigentumswohnungen
- Liegenschaftszinssätze
- Gebührenübersicht zu Verkehrswertgutachten und schriftlichen Bodenrichtwertauskünften
- Hinweise zu den Publikationen und ein Bestellformular

Im Jahr 2001 wurde das Angebot von 6062 Interessenten wahr genommen. Im Jahr 2002 waren es 7893 Seitenaufrufe. Die Betreuung obliegt dem Amt für Öffentlichkeitsarbeit (Amt 18) der Stadt Mainz.

Eine Empfehlung

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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist Abonnent der Publikationen und wir empfehlen jedem professionellen Nutzer unseres Grundstücksmarktberichtes diese Informationsquelle.

Grundstücksmarkt 2002 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Kopien aller Kaufverträge und weiterer Urkunden, die den Immobilienverkehr betreffen, übersandt. Diese sind die Grundlagen der anschließenden Auswertungen und weiterer Informationen in diesem Grundstücksmarktbericht.

Erläuterung der Abkürzungen:

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

Kaufverträge	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WTE - Erstverk.	457	429	704	439	430	648	457	382	307
WTE - Weiterverk.	1053	1086	905	890	935	776	632	986	1004
BE - Wohnen	423	439	601	534	656	573	453	503	1086
BE - Gewerbe					54	35	44	19	12
UN - Wohnen	133	105	126	105	106	48	58	51	48
UN - Gewerbe					35	35	44	21	49
LA	40	37	53	34	44	39	54	65	53
SO	20	30	29	69	46	10	42	67	38
nicht auswertbar	57	90	113	86	79	105	134	95	78
zusammen	2.183	2.216	2.531	2.157	2.385	2.269	1.918	2.189	2.597

Flächenumsatz (ha)	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WTE (keine Aussage mögl.)	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE - Wohnen	60	44	59	27	114	25	24	23	23
BE - Gewerbe					13	11	30	9	5
UN - Wohnen	49	22	23	33	14	7	4	3	7
UN - Gewerbe					19	23	49	4	16
LA	13	17	31	16	27	9	24	19	28
SO	3	11	12	14	4	2	6	9	29
zusammen	125	94	125	90	191	77	137	67	108

Geldumsatz	[Mio €,Angaben für die Zeit vor 2001 umgerechnet]								
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WTE - Erstverk.	92	75	123	70	74	99	75	64	54
WTE - Weiterverk.	129	146	104	97	117	89	70	120	110
BE - Wohnen	236	229	326	208	292	203	153	197	119
BE - Gewerbe					117	121	61	22	18
UN - Wohnen	65	60	64	50	53	34	13	20	22
UN - Gewerbe					21	19	28	14	21
LA	0,6	0,9	1,6	0,8	2	0,6	1,7	1,2	1,9
SO	1,0	2,2	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15	3,8
zusammen	524	513	623	427	679	567	404	453	350

Umsatz pro Einwohner	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Einwohner [Tsd.]	200	198	199	200	201	199	198	200	202
[€ / Einw.]	2.620	2.591	3.131	2.135	3.378	2.849	2.040	2.265	1.733

Grundstücksmarkt vor 1994 in Mainz

Seit 1994 wird die Kaufpreissammlung als Datenbank geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst systematisch auch die Kaufpreissammlung vergangener Jahre in einer vergleichbar aufgebauten Datenbank und dies eröffnet die Möglichkeit, auch für die Jahre vor 1994 Aussagen abzuleiten.

Kaufverträge pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
WTE	978	854	958	1144	800	619	913	1848
BE	531	562	600	746	491	310	330	572
UN	167	263	192	184	159	108	92	117
LA	73	76	100	50	91	46	38	37
SO	40	14	9	15	23	10	17	29
zusammen	1789	1769	1859	2139	1564	1093	1390	2603

Flächenumsatz [ha] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	44	35	45	42	29	18	41	30
UN	11	29	20	46	46	18	26	19
LA	18	17	14	20	29	15	21	14
SO	0,3	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4
zusammen	73	82	79	108	105	52	92	63

Geldumsatz [Mio DM] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
WTE	182	146	174	260	166	136	221	498
BE	302	294	370	558	385	193	250	472
UN	34	65	61	71	91	42	69	75
LA	2,6	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8
SO	0,1	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2
zusammen	521	508	607	894	650	373	555	1.070

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Einwohner [Tsd.]	192	193	195	197	197	197	199	201
[DM / Einw.]	2.714	2.632	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323

Wohngebäude und Wohn-/Teileigentum 2002 nach Preissegmenten

a) Wohngebäude	
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten	
Preissegment	Anzahl
bis:	
20.000 €	37
50.000 €	88
100.000 €	307
150.000 €	308
200.000 €	191
250.000 €	75
300.000 €	45
350.000 €	18
400.000 €	6
500.000 €	4
über 500.000 €	7
Gesamtanzahl:	1.086
Geldumsatz:	118.920.029 €

b) Wohnungs- Teileigentum		
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten		
Preissegment	Erstverkauf	Weiterverkauf
bis:		
20.000 €	13	56
50.000 €	2	100
100.000 €	29	361
150.000 €	71	310
200.000 €	98	114
250.000 €	40	37
300.000 €	31	14
350.000 €	13	5
400.000 €	5	1
500.000 €	3	1
über 500.000 €	2	5
Gesamtanzahl:	307	1.004
Geldumsatz:	53.838.271 €	109.860.074 €

Wertrelevante Daten

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

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle in Mainz bemüht sich, möglichst viele Informationen in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen gemäß dem Bestreben, die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erhöhen.

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.

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.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, den marktüblichen Erbbauzins des Vorjahresniveaus von 4% des Bodenwertes für Wohnbauflächen und 6% für Gewerbeflächen zu ändern.

Anlässlich einer Wertermittlung im Jahr 2000 hat die Geschäftsstelle eine telefonische Befragung bei potentiellen Erbbaurechtsausgebern durchgeführt, um zu ermitteln, zu welchen Konditionen neue Erbbaurechtsverträge vereinbart werden, insbesondere zur Berücksichtigung sozialer Aspekte. Es ergab eine differenzierte Handhabung:

- Eine Institution berücksichtigt grundsätzlich keine soziale Aspekte mehr. Erbbauzins 3 % vom erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert
- Zwei Institutionen geben im Regelfall Erbbaurechte zu 4 % vom Bodenrichtwert aus. Eine davon fördert sozial Bedürftige nur sehr stringent. Die andere Institution mindert bei förderungswürdigen Fällen den Erbbauzins im Regelfall auf 2 %, in besonderen Fällen bis zu 1 %.
- Eine Institution schließt grundsätzlich keine Erbbaurechtsverträge mit Privatleuten mehr ab. Mit Verbänden der aktiven Sozialarbeit werden Erbbaurechtsverträge auf der Basis „5 % vom Bodenrichtwert“ abgeschlossen und in einer schuldrechtlich vereinbarten „Förderungsergänzung“ ein tatsächlicher Erbbauzins von 0,20 DM/m² vereinbart. Dieses Verfahren stellt sicher, dass bei einer Veräußerung des Erbbaurechtes der Erwerber die Vorteile der „Förderungsergänzung“ verliert.

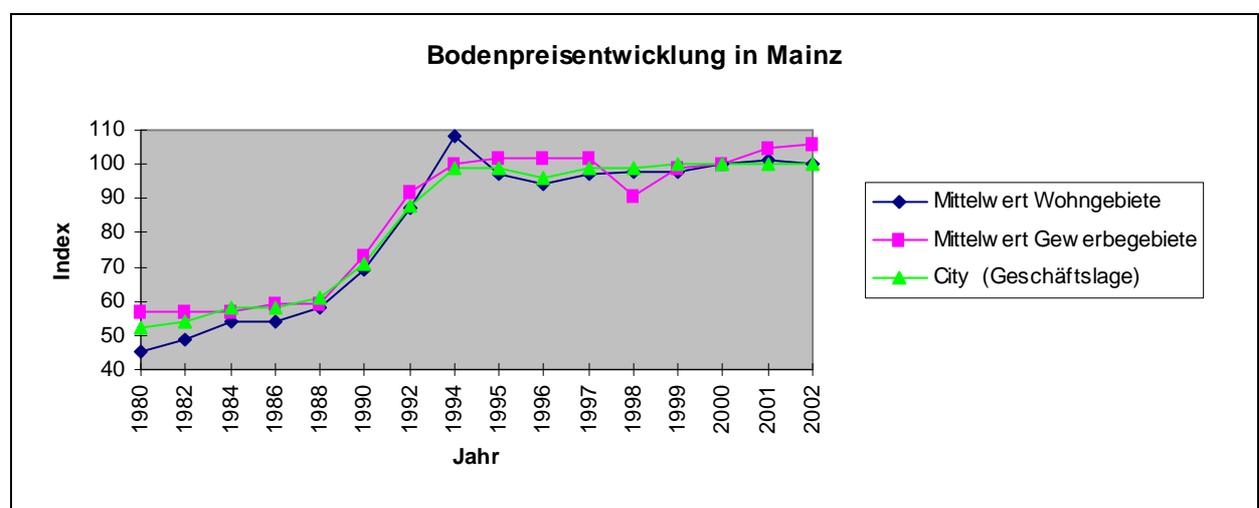
Beim Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken ist ein Bodenwertanteil des Berechtigten zu beachten, sofern der Erbbauzinssatz von dem marktüblichen Zinssatz abweicht. Dieser Wertanteil ist in Mainz - wie sich in langjährigen Untersuchungen herausstellte - nicht in voller Höhe, sondern lediglich zu 52% durchsetzbar. Dieses schon lange feststellbare Ergebnis bestätigte sich in der Praxis erneut.

Entwicklung der Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle die bundesweiten Indexreihen für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte für das gesamte Bundesgebiet und für Bauleistungspreise (Baukostenindex) mit aufgenommen. Die Mietpreise werden nicht mehr aufgenommen, da der bundesweite Index nur sehr vorsichtig auf dem örtlichen Markt angewendet werden kann. Die in dichter Reihenfolge erscheinenden Mietspiegel der Stadt Mainz sind hier wesentlich zuverlässigere Grundlagen.

Jahr	Wohngebiete	Gewerbegebiete	Innenstadt (Geschäftslage)	Lebenshaltungskosten	Baukosten
1980	44,7	57,5	51,9		60,8
1982	49,3	57,5	54,2		66,2
1984	53,7	57,5	57,8		69,3
1986	53,5	58,6	57,8		70,5
1988	57,7	58,6	61,3		73,4
1990	68,5	73,0	70,8		81,0
1992	86,8	92,0	88,4	85,7	92,2
1994	108,4	100,0	99,0	92,0	99,0
1995	97,1	101,7	99,0	93,5	101,3
1996	94,3	101,7	96,1	94,9	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	96,6	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	97,6	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	98,1	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	102,5	99,8
2002	99,6	106,0	100,1	103,5	99,8



Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur in bestimmten Wertzonen mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist an dem Rechenergebnis ein Marktanpassungsfaktor anzubringen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmals 1995 eigene Faktoren abgeleitet, die im Jahr 1998 nach Einführung der NHK 95 gründlich überprüft wurden. Diese Daten haben sich bei Stichproben im vergangenen Jahr bestätigt, so dass sie hier unverändert stehen bleiben können.

Der Marktanpassungsfaktor errechnet sich in Abhängigkeit vom Sachwert nach der Formel

$$F = 89,38 \times (\text{Sachwert} \times 1,95583)^{-0,34}$$

oder in Tabellenform:

Wertetabelle					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
50.000 €	1,80	225.000 €	1,08	400.000 €	0,89
75.000 €	1,57	250.000 €	1,04	425.000 €	0,87
100.000 €	1,42	275.000 €	1,01	450.000 €	0,85
125.000 €	1,32	300.000 €	0,98	475.000 €	0,84
150.000 €	1,24	325.000 €	0,95	500.000 €	0,82
175.000 €	1,17	350.000 €	0,93	750.000 €	0,72
200.000 €	1,12	375.000 €	0,91	1.000.000 €	0,65

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 150.000 € der Preis von 186.000 € (150.000 € x 1,24) erzielbar; umgekehrt sind für ein Objekt mit dem Sachwert 500.000 € nur 410.000 € (500.000 x 0,82) durchsetzbar.

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

Leitungsrechte

Aus gegebenem Anlass hat die Geschäftsstelle im Jahre 2000 eine Umfrage bei Leitungsbetreibern und Eigentümern durchgeführt um zu erkunden, ob in Mainz ein einheitliches Marktverhalten für die Entschädigung bei der Bestellung von Leitungsrechten besteht.

Es wurde festgestellt, dass bei *landwirtschaftlichen Flächen* durchgängig eine Entschädigung von 20 % des Bodenrichtwertes gezahlt wird, dieser Wert ist überraschend hoch im Vergleich zu den Ausführungen in der Fachliteratur. Nicht enthalten sind in dieser Entschädigung besondere wertrelevante Gegebenheiten, wie z.B. Nutzungsausfall für die anschließende nicht belastete Fläche während der Bauzeit.

Bei *Gewerbe- und Wohnbauflächen* sind die Gepflogenheiten weniger einheitlich; nach Aussagen der Befragten kommt dies auch seltener vor. Weiter sei hier zu bemerken, dass die tatsächlichen Nutzungseinschränkungen wesentlich sensibler untersucht werden. Es könne aber, allgemein gesehen, von einer Entschädigung von ca. 10% des Bodenrichtwertes ausgegangen werden.

Von der „Entschädigung bei der Begründung eines Leitungsrechtes“ zu unterscheiden ist die Frage, wie sich vorhandene Leitungsrechte bei Grundstücksverkäufen auswirken. Hier ist festzustellen, dass die Wertminderung durch Leitungsrechte im Verhältnis zum Gesamtwert eines Kaufobjektes i.d.R. relativ geringfügig ist und bei der Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr selten berücksichtigt werden. Die Relation von objektiver Wertminderung, die bei der Einrichtung entschädigt wurde, zum Gesamtwert des Objektes ist maßgebend.

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 werden seit 1997 bei Verkehrswertermittlungen berücksichtigt und auch in den fachlichen Kontakten mit Sachverständigen etc. weiter diskutiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen entsprechen noch dem gegenwärtigen gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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.

Auf der folgenden Seite findet sich die Auswertung für das Jahr 2002 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Von der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes geht, wie sich seit Jahren immer wieder zeigt, kein signifikanter Einfluss auf die Preisgestaltung aus.

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

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

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

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) im Jahre 2002

Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung 40%	
	149		91	
Ø Wohnfläche	80 m ²	± 32%	77 m ²	± 15%
Ø Kaufpreis	174.136 €	± 49%	171.791 €	± 19%
Ø Wert (Brutto)	2.212 €/m ²	± 30%	2.286 €/m ²	± 14%

Verteilung nach Größenklasse

bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	5	22	56	39	27
Mittel (€/m ²)	2.746	2.639	1.968	2.310	2.129
Standardabw.	± 40%	± 23%	± 34%	± 18%	± 31%

Zeitliche Entwicklung

	1994	1995	1996	1997	1998
Anzahl	125	150	94	80	51
Ø Wohnfläche	49 m ²	61 m ²	69 m ²	65 m ²	65 m ²
Ø Vergl. Brutto	2.887 €	2.529 €	2.528 €	2.475 €	2.376 €
	1999	2000	2001	2002	
Anzahl	41	102	145	149	
Ø Wohnfläche	64 m ²	73 m ²	76 m ²	77 m ²	
Ø Vergl. Brutto	2.517 €	2.452 €	2.095 €	2.286 €	

Punktuelle Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Aus gegebenem Anlass untersuchte der Gutachterausschuss im Jahre 2001, wie ein Bodenrichtwert in dem Fall zu korrigieren ist. Nachfolgend die Gegenüberstellung, wie sich der Bodenrichtwert in verschiedenen Mainzer Wohnblockbereichen zum Bodenrichtwert benachbarter, zweigeschossig bebauter Bereiche verhält. Die in diesen Vergleichsgebieten vorhandenen Bodenrichtwerte mit ihren unterschiedlichen Geschossflächenziffern (GFZ) wurden in untenstehender Tabelle mit den GFZ 1,20 und 0,80 auf ein einheitliches Niveau umgerechnet. Dadurch lässt sich dann der Mittelwert ableiten.

Bereich	Richtwert Wohnblockbebauung in DM/m ² GFZ 1,20	Richtwert benachbarte zweigeschossige Be- bauung in DM/m ² GFZ 0,80	Quotient
Am sonnigen Hang (Marienborn)	450	920	0,50
Elsa-Brandström-Str. (Gonsenheim)	430	730	0,59
Berliner Straße	700	880	0,79
Westring (Mombach)	690	740	0,93
Regerstraße (Lerchenberg)	660	790	0,84
Sertoriusring (Finthen)	460	950	0,48
		Mittelwert (gerundet)	0,70

Anwendungsbeispiel: Für eine Bodenrichtwertzone ist der Bodenwert mit 400,- €/m² für ein Richtwertgrundstück mit zweigeschossiger Bebauung und der Geschossflächenzahl 0,8 ermittelt. Für einen Wohnblock mit der Geschossflächenzahl 1,2 beträgt der *bodenrichtwertanaloge* Wert 280,- €/m² (400,- € X 0,70).

Natürlich kann der Mittelwert wie bei allen Arbeitsschritten einer Wertableitung nur sachverständig unter Beachtung eventueller weiterer Werteinflüsse verwendet werden.

Teilmärkte Kfz-Abstellplätze

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

Kaufpreissammlung Kfz-Abstellplätze 2002				
Gesamtzahl: 237	Anzahl	Mittelwert (€)	gekapptes Mittel (€)	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (sp):	69	3.458	3.246 €	± 17%
Einzelgaragen (ga):	44	7.974	7.307 €	± 24%
Tiefgaragenplätze (tg):	124	10.531	10.729 €	± 23%
Vergleich 1995 :				
	71	sp	3.296 €	± 26%
	15	ga	7.390 €	± 46%
insges. 300 Kauffälle	183	tg	11.260 €	± 31%
Vergleich 1996:				
	15	sp	4.343 €	± 41%
	20	ga	10.980 €	± 21%
insges. 86 Kauffälle	32	tg	9.407 €	± 42%
Vergleich 1997				
	17	sp	4.943 €	± 29%
	38	ga	11.802 €	± 16%
insges.121 Kauffälle	35	tg	9.332 €	± 13%
Vergleich 1998				
	102	sp	3.542 €	± 14%
	18	ga	12.996 €	± 16%
insges.191 Kauffälle	68	tg	10.683 €	± 32%
Vergleich 1999				
	33	sp	3.173 €	± 11%
	41	ga	8.874 €	± 12%
insges.164 Kauffälle	76	tg	11.156 €	± 10%
Vergleich 2000				
	29	sp	4.023 €	± 32%
	41	ga	9.866 €	± 31%
insges.198 Kauffälle	119	tg	11.833 €	± 10%
Vergleich 2001				
	80	sp	4.609 €	± 46%
	50	ga	6.653 €	± 8%
insges.219 Kauffälle	87	tg	11.822 €	± 20%

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, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Kriterien zur Grundstücksfläche und Geschossfläche sind in der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung definiert.

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

Diese sind beispielsweise den Wertermittlungsrichtlinien, Anlage 23 zu entnehmen, wo auch deren Anwendung erläutert wird. Die Spanne reicht hier von einer GFZ 0,4 bis 2,4. Liegt eine GFZ außerhalb dieses Bereiches vor, so errechnet sich der zugehörige Koeffizient nach der Formel

$$Koeff. = 0,6 * \sqrt{GFZ} + 0,2 * GFZ + 0,2 .$$

Eigene Ableitungen zu Umrechnungskoeffizienten liegen für den Bereich der Stadt Mainz nicht vor. Es wurde aber festgestellt, dass im Innenstadtbereich die oben angesprochenen, in der WertR enthaltenen Koeffizienten anwendbar sind.

Im Einfamilienhausbereich spielt die Ausnutzbarkeit eine untergeordnete Rolle. Weiter sind die Ergebnisse für die Außenstadtteile nur bei Renditeobjekten anwendbar und spielen auch dort eine eher untergeordnete Rolle. Um Erträge zu erzielen sind bauliche Investitionen erforderlich und der Bodenwert ist nur ein Teil der Gesamtkalkulation. In den neueren Mainzer Bebauungsplänen wird eine GFZ nicht mehr ausgewiesen. Die Ausnutzbarkeit der bebaubaren Grundstücke wird durch eine Grundflächenzahl mit zulässigen Traufhöhen/Firsthöhen und eine Baumassenzahl bestimmt

Wegen den vielfältigen Abhängigkeiten des Bodenwertes ist auch das Residualverfahren (Bodenwertermittlung mit Hilfe eines fingierten Ertrages) umstritten.

Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)

Im Gegensatz zu Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch) und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) sind diese Maßnahmen im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; fachtechnisch wird der Begriff „privilegierte Vorhaben“ verwendet. Die Geschäftsstelle hat 1999 das Preisniveau der Käufe untersucht, in denen Flächen für diese „privilegierten Vorhaben“ erworben wurden und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 1999 veröffentlicht. Die Auswertung zeigte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft in dem Bereich. Weiter konnte man von einem relativ gefestigten Markt ausgehen, wie wir ihn häufig bei „Teilmärkten“ finden. Flächen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch wurden gemäß der Untersuchung in Mainz mit 60 - 70 DM/m² gehandelt. Die konkrete Festlegung innerhalb dieser Spanne dürfte von weiteren Preisbildungskriterien wie Verkehrslage, Erschließungsaufwand u.a.m. abhängen. Dieses Ergebnis wurde auch bestätigt und plausibel durch die Preise bei Teilmärkten, in denen Flächen für großflächige, gemeinnützige Vorhaben erworben wurden.

Eine konkrete Untersuchung wurde seit dem nicht durchgeführt, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Erkenntnisse des Jahres 1999 noch zutreffen.

Planungsgebundene Bodenwerte

Dieser Begriff wurde 1998 durch den Gutachterausschuss geprägt und erstmalig im Grundstücksmarktbericht für dieses Jahr erläutert. Anlass war eine Verkehrswertermittlung von „enteignungsgefährdeten Flächen“. Mit diesem Begriff werden in der Fachliteratur Flächen bezeichnet, die nach öffentlichen Planungen für öffentliche Zwecke vorgesehen sind und, eine rechtlich einwandfreie Planfeststellung bzw. Satzung vorausgesetzt, in der letzten Konsequenz enteignet werden können. Sobald diese Planungsabsicht offenkundig wird, treten „Vorwirkungen der Enteignung“ ein, durch welche diese Flächen von einer konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen werden.

Enteignungsverfahren sind sehr aufwändig und unwirtschaftlich, insbesondere können sie ein Planungsvorhaben verzögern. Aus diesen Gründen sind die Träger derartiger Planungen bemüht, erforderliche Flächen unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen trotzdem freihändig zu erwerben.

In der Konsequenz bildet sich ein Teilmarkt, der die Flächen betrifft, die *enteignungsgefährdet* sind und *freihändig* erworben werden. Die Marktbeobachtung zeigt, dass die Grundstücke nicht zu einem Wert veräußert werden, der dem Verkehrswert in strenger Auslegung der Definition des § 194 Baugesetzbuch entspricht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt im Rahmen der Kaufpreissammlung besondere Listen für „Teilmärkte“ und es war festzustellen, dass für Flächen, die im Außenbereich für eine Straßenverbreiterung oder vergleichbare Zwecke benötigt werden, wesentlich mehr als für das umliegende Ackerland bezahlt wird.

Anders verhält es sich bei bereits hochwertigen Flächen (Bauland). Der Träger der Baulast einer künftigen Gemeinbedarfsfläche ist nicht bereit, zur Vermeidung einer Enteignung dort sein Angebot zu erhöhen. Im Gegenteil, künftig wirtschaftlich wertlose ehemalige Bauflächen werden u.U. zu einem geringeren Preis als das umliegende Bauland erworben.

Es ist in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob der Baulastträger einen Zuschlag gibt um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden. Der Aufwand zur Vermeidung des Verfahrens und damit die Höhe des Zuschlages muss dabei im Verhältnis zum Wert des benötigten Objektes stehen.

Ertragsfaktoren

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

Für 2002 lagen fünf auswertbare Kauffälle vor, darunter drei Wohnanlagen mit bis zu 116 Wohneinheiten. Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, bzw. um Wohnhäuser mit Gewerbeeinheiten oder einer Gaststätte. Abweichend von den ermittelten Ertragsfaktoren, die sich alle im Bereich 11,1 bis 11,9 bewegten, lag das Mehrfamilienwohnhaus mit Gastronomie bei 13,5.

Im Jahre 2001 wurde ein Kauffall untersucht mit dem Ertragsfaktor 9,2, dabei waren das Kaufobjekt und die Kaufumstände sehr untypisch. 2000 wurden zwei Großwohnanlagen ausgewertet und es ergaben sich die Ertragsfaktoren 13,1 und 14,1. Dagegen wurden 1999 keine Kauffälle erfasst. Im Grundstücksmarktbericht für 1998 ist ein Faktor 12,5 veröffentlicht, abgeleitet aus 8 Kauffällen der Jahre 1997 und 1998.

Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 wegen der neu herausgekommenen Mietspiegel überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Die letztmalig aufgrund des aktuellen Mietspiegels abgeleiteten und unten angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Neubauten, d.h. maximale Restnutzungsdauern. Die in der Literatur oft festgestellte Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer hat sich für den Mainzer Markt nicht bestätigt. Offenbar werden diese Einflüsse durch die bei Altbauten geringeren erzielbaren Mieten bereits ausreichend berücksichtigt.

Es wurde kein signifikanter Unterschied zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt; auch ob es sich dabei um freistehende Gebäude oder Reihenhäuser handelt, führt zu den gleichen Ergebnissen. Unterschiedliche Zinssätze ergaben sich hingegen bei Eigentumswohnungen.

Im Jahr 2001 wurden aus den Kaufverträgen für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen die Liegenschaftszinsen neu abgeleitet. Die zusammengefassten Wohnungsgrößen entsprechen dabei der Unterteilung der Wohnungen im Mainzer Mietspiegel für Wohnraum. Als Miete wurde generell der dort ausgewiesene Median für die Gebäude Bauperiode 1989 - 1999 eingeführt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde im Ableitungsmodell einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Es ist eine deutliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinses bei Eigentumswohnungen von der Wohnungsgröße zu erkennen.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern ist es allgemeine Praxis, den Vorteil, den ein alleingutztes Haus bietet, durch einen Zuschlag bei den erzielbaren Mieten zu berücksichtigen. Eine stichprobenhafte Befragung ergab, dass dieser Zuschlag in Mainz geringer ausfällt, als in früheren Jahren angenommen. Wir haben nach einer Befragung einen Zuschlag von 10 % bei Reihenhäusern und 15% bei freistehenden Einfamilienhäusern gegenüber dem Median des Mainzer Mietspiegels für Wohnungen berücksichtigt.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 %
Mehrfamilienhäuser (bis 8 Wohnungen)	4,0 %
Mehrfamilienhäuser (Großwohnanlagen)	5,0 %
Eigentumswohnungen	
Appartements < 40 m ²	2,8 %
Wohnfläche 41-60 m ²	2,7 %
Wohnfläche 61-80 m ²	4,0 %
Wohnfläche 81-100 m ²	4,2 %
Wohnfläche > 100 m ²	3,5 %
Gewerbeobjekte	6,0 %

Verkehrslärm und Kaufpreise von Eigentumswohnungen

Herr Bernd Täffner, Worms, von der Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen, Mainz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Wohnraummieten, hat anhand genügend vorliegender Vergleichspreise von einem Objekt in Mainz die im Titel angegebene Problematik untersucht. Er hat uns eine Zusammenfassung der Ergebnisse zur Verfügung gestellt. Wir danken Herrn Täffner für den Diskussionsbeitrag.

Der Lehrmeinung, Verkehrslärm habe generell einen direkten, isolierten und vor allem wertmindernden Einfluss auf die Kaufpreise von Immobilien und damit auch auf deren Verkehrswert, stehe ich aus eigener Erfahrung eher skeptisch gegenüber. Gerade in lauten Lagen können auffällig hohe Mieten und auch überdurchschnittliche Kaufpreise festgestellt werden. Durch die Tätigkeit als Mietpreissachverständiger konnte ich noch weitere Daten und Fakten dazu sammeln.

Dazu ein Leitsatz: „Die durch den Verkehrslärm belastete Lage hat nicht den Einfluss, der ihr üblicherweise zugebilligt wird“ (Urt. AG Mainz vom 12.03.1998, Az 86 c 197/97 in: RDM-Informationsdienst für Sachverständige, Ausgabe 5/98, Seite 3 ff.)

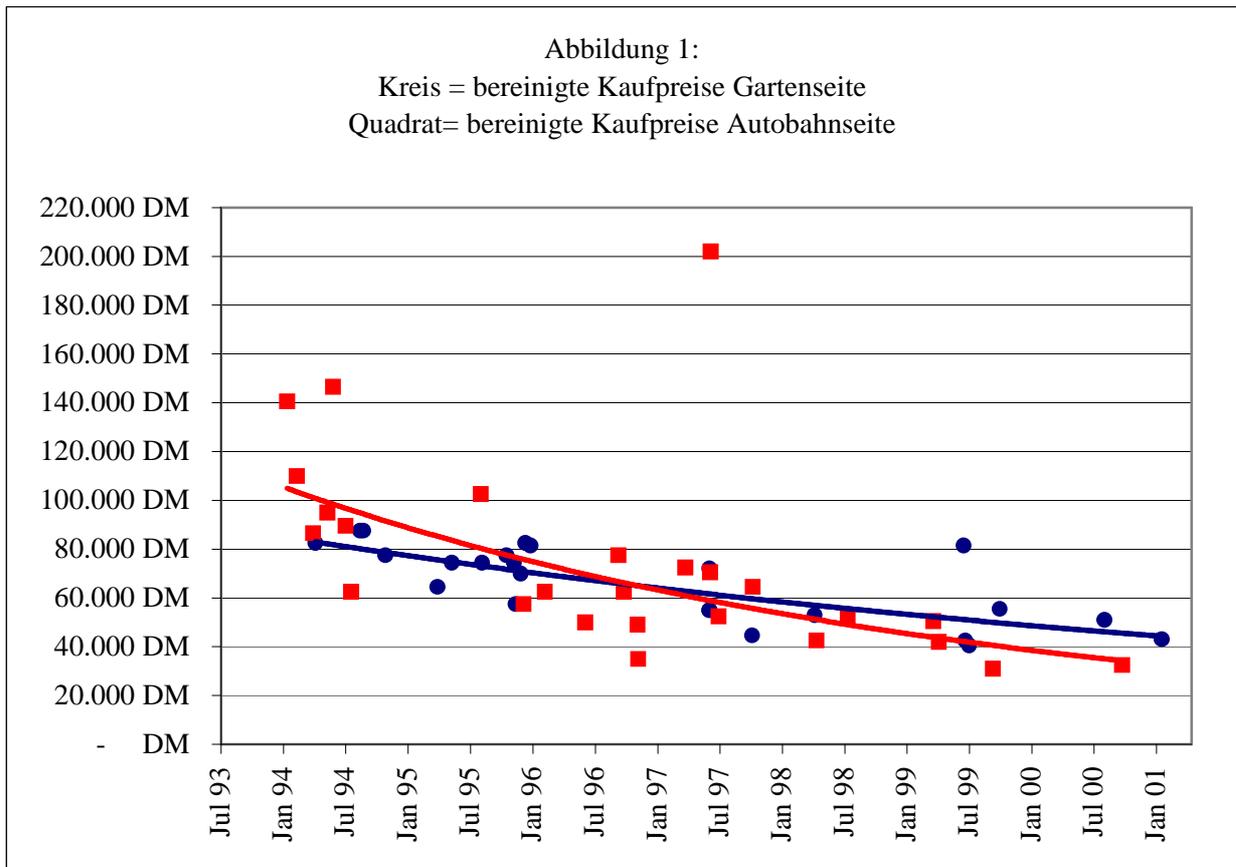
Eine differenzierte Betrachtung – zumindest nach Objekttypen - ist deshalb notwendig. Sicherlich nicht diskutiert werden muss der negative Einfluss des Verkehrslärms auf Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke.

Um andere wertbildende Faktoren als den Verkehrslärm auszuschließen ist dieser Einfluss an einem Idealobjekt zu messen. Als ideal ist eine hinreichend große Anzahl aus einem Gebäude mit homogenen Eigentumswohnungen zu bezeichnen, das zudem ausschließlich Wohnungen zu einer lärmbelasteten Seite und gleichzeitig Wohnungen zu einer nicht lärmbelasteten Seite aufweist.

Dieses Objekt wurde tatsächlich gefunden. In der Zeit von 1994 bis 2001 konnten vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte weit über 100 Verkaufsvorfälle gesammelt werden. Insgesamt 98 Verkaufsvorfälle sind einer bestimmten Wohnungsgröße (gleichartige Apartments) zuzuordnen. Diese wurden mit Hilfe des WEG-Verwalters nach der Lage (stark befahrene Autobahn- oder leise Gartenanlage) geordnet und getrennt untersucht. Die jeweiligen Kfz-Stellplatz- bzw. Garagenanteile sind aus diesen Daten heraus gerechnet. Auf die Eliminierung von Ausreißern wurde bewusst verzichtet, da die Gesamtstruktur untersucht werden soll.

Nicht untersucht werden konnte, ob für die jeweilige Wohnung ein Mietverhältnis bestand. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Gleichartigkeit keine wesentlichen Ausstattungsunterschiede bestehen.

Das Ergebnis ist in der nachstehend gezeigten Grafik dargestellt. Es sei darauf hingewiesen, dass einige Datenpunkte mehrfach belegt, also überlagert, sind.

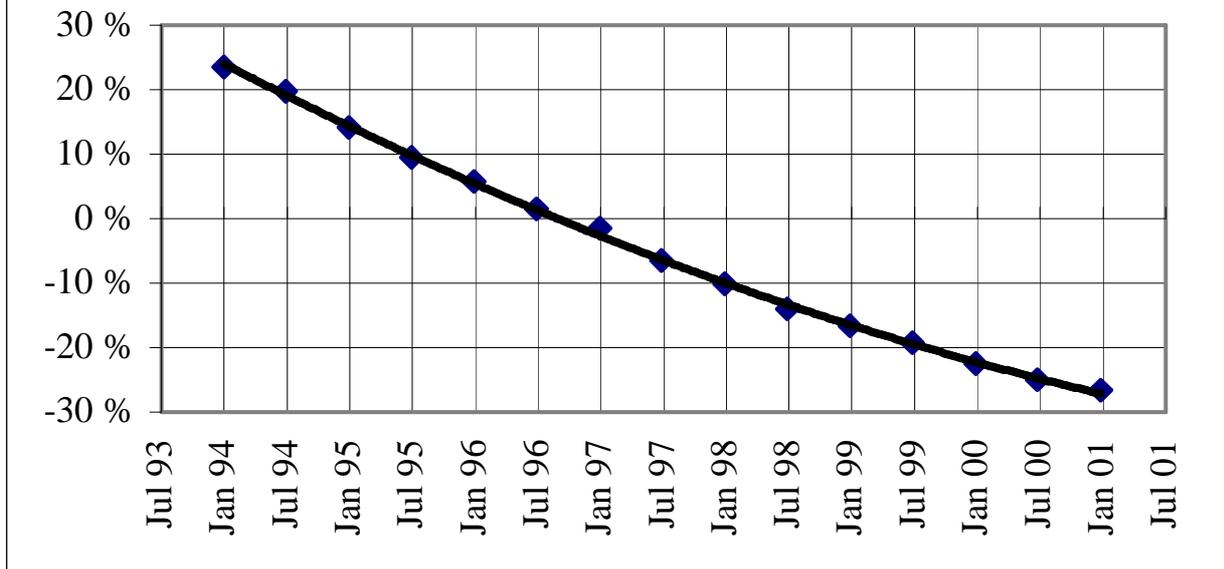


Daraus bleibt festzustellen:

1. In Zeiten des Nachfrageüberhangs, also zu Beginn bis Mitte der 90er Jahre, zeigen die lärmbelasteten Wohnungen deutlich höhere Kaufpreise als die ruhiger gelegenen.
2. In der Phase der Marktberuhigung, etwa 1995 bis 1998, sind keine wesentlichen Preisunterschiede fest zu stellen.
3. Erst zu Zeiten eines deutlichen Angebotsüberhangs spielt der Verkehrslärm als preismindernder Einflussfaktor eine deutliche Rolle.

Nachstehend wird der Einfluss des Lärms auf die Kaufpreise quantifiziert. Die jeweiligen Preise zu den Halbjahresstichtagen werden dabei aus der oben aufgeführten Tabelle grafisch ermittelt und in Tabellenform aufgearbeitet. Anschließend werden auf Basis der leiseren Wohnungen die absoluten sowie prozentualen Preisdifferenzen ermittelt. Sehr gut zu erkennen ist, dass der Einfluss des Verkehrslärms gegen Ende des Jahres 1996 minimal ist und erst mit Beginn des Jahres 1997 preismindernd wirkt.

Abbildung 2:
Kaufpreisdifferenzen auf Basis der "leisen" Wohnungen

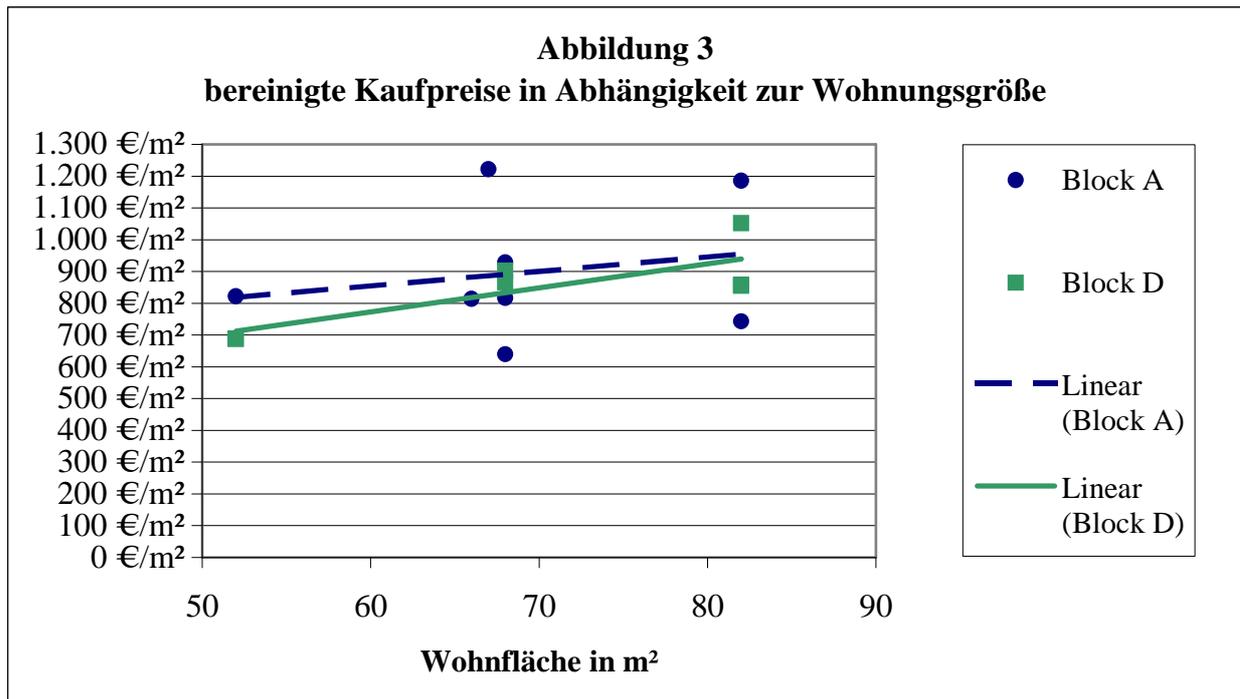


Anhand einer von der Landeshauptstadt Mainz zur Geräuschbelastung im Stadtgebiet veranlassenen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Lärmimmission am untersuchten Objekt zwischen 65 und 70 db(A) liegen.

Aus der oben angeführten Kurve ergibt sich beispielsweise, dass im Jahr 2001 die leiseren Wohnungen um etwa 27 % teurer gehandelt wurden als die lauten Wohnungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zu Beginn des Untersuchungszeitraums 1994 festgestellt werden konnte, dass die lauten Wohnungen deutlich teurer verkauft wurden. Ursache dafür könnte unter anderem eine spezielle Vertriebsform der Wohnungen gewesen sein. Für diesen Fall bleibt festzuhalten, dass hier der Lärm als Einflussfaktor für den Preis (nicht für den Wert) von anderen Faktoren überlagert wurde.

Zusätzlich zu der oben angeführten Untersuchung wurde ein weiterer Standort untersucht. Die Bedingungen dort sind jedoch nicht so bezeichnend wie zuvor. Es handelt sich um eine Wohnungseigentumsanlage von vier Baukörpern mit 40 Wohnungen je Baukörper oder insgesamt 160 Wohnungen. Dort konnten jedoch nur die bereinigten Preise der Jahre 2000 bis 2002 in Erfahrung gebracht werden. Die Baukörper stehen staffelförmig zu einer stark befahrenen Bundesstraße. Dabei befindet sich der mit A bezeichnete Block in ca. 90 m Entfernung zur Straße und wird größtenteils von den anderen Blöcken vor dem Lärm abdeckt. Block D liegt parallel und ungeschützt etwa 20 Meter von der Straße entfernt.

Es ergeben sich hier mittlere Wertdifferenzen von 10 % zu Gunsten der Wohnungen in dem von der Straße weiter entfernten und damit leiseren Baukörper.



Es bleibt festzuhalten, dass hier außer dem Verkehrslärm auch die Wohnungsgröße einen entscheidenden Einfluss ausübt. Auf Grund des derzeit knappen Angebotes an Vierzimmerwohnungen (hier: 82 m² Wfl.) ist der Einfluss des Verkehrslärms in diesem Segment nicht nachweisbar.

Der Einfluss der Belastung des Verkehrslärms konnte mit den vorangegangenen Untersuchungen nachgewiesen werden. Die Größe und die Richtung dieses Einflusses wirkt jedoch nicht pauschal, sondern ist von den Marktverhältnissen abhängig. Bei Vorliegen eines Verkäufermarktes hat der Verkehrslärm nicht den Einfluss, der ihm üblicherweise zugeschrieben wird.

Der Verfasser ist Mitglied des Institutes für Liegenschaftswerte e.V. (IfL). Auf dessen Homepage (www.liegenschaftswerte.de) wird dieser Beitrag demnächst mit weiteren Erläuterungen und Grafiken veröffentlicht.

Bernd Täffner
Wasserturmstr. 8
67549 Worms

Bodenrichtwerte

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 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, erschließungs- und ökobeitragsfreies Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertnormgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten analoge Kriterien.

Jedermann ist berechtigt, die Bodenrichtwertkarte einzusehen oder eine gebührenpflichtige schriftliche Bodenrichtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen.

Am 06.03.2002 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet zum Stichtag 01.01.2002 neu ermittelt. Diese liegen nunmehr erstmals flächendeckend für alle Bereiche des Stadtgebietes vor.

Bei der Präsentation der Daten ist der Ausschuss neue Wege gegangen. Die Daten wurden komplett für ein graphisches Informationssystem aufbereitet. Für interessierte Nutzer sind die Werte vor dem Hintergrund eines stadtweit einheitlichen Kartenwerkes mit Detaildarstellung aller Grundstücke und Gebäude auf einer CD-Rom zu beziehen. Es stehen Suchmöglichkeiten nach Straße und Hausnummer oder nach Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer sowie eine Reihe anderer nützlicher Routinen zur Verfügung. Die zu den Grundstücken gehörenden Wertangaben sowie die Beschreibung der wertbestimmenden Merkmale werden über ein Infofenster angezeigt

Die CD, speziell für den gewerblichen Nutzer konzipiert, ist zu einem Preis von 150,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beziehen.

Eine Zusammenstellung der Bodenrichtwerte ist in den folgenden Tabellen abgedruckt. Diese Tabellen sind mit anderen Daten im Internet einsehbar unter der Homepage der Stadtverwaltung/Geschäftsstelle Gutachterausschuss (www.mainz.de/gaa) - Bodenrichtauskünfte.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung steht zum Stichtag 01.01.2004 an.

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für Bauflächen zum 01. Januar 2002

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 06. März 2002 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte (in €/m²) beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Beiträge für landespflegerische Ersatzmaßnahmen.

Stadtteil	Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			Gewerbeflächen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Altstadt	1.000,--	800,--	700,--	2170,--	1585,--	905,--	-
Bretzenheim	470,--	400,--	335,--		340,--		235,-- (GE) 255,-- (SO)
Drais	585,--	450,--	405,--		350,--		-
Ebersheim	520,--	395,--	330,--		305,--		-
Finthen	450,--	385,--	310,--		275,--		135,-- (GE)
Gonsenheim	510,--	400,--	305,--		-		185,-- (GE) 335,-- (SO)
Hartenb.- Münchfeld	420,--	390,--	370,--		-		-
Hechtsheim	535,--	425,--	260,--		305,--		150,-- (GE)
Laubenheim	490,--	425,--	355,--		250,--		135,-- (GE)
Oberstadt	510,--	450,--	400,--		-		305,-- (SO)
Lerchenberg	405,--	370,--	335,--		-		155,-- (SO)
Marienborn	440,--	365,--	285,--		295,--		155,-- (GE) 140,-- (SO)
Mombach	400,--	350,--	320,--		305,--		135,-- (GE) 175,-- (GI)
Neustadt	720,--	570,--	490,--		-		175,-- (GI)
Weisenau	500,--	370,--	300,--		-		205,-- (GE) 205,-- (GI) 310,-- (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)

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum 01. Januar 2002

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 06. März 2002 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte (in €/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in wirtschaftlich nutzbarer Größe und normalem Kulturzustand. Bei Waldflächen ist der Aufwuchs enthalten.

Gemarkung	Ackerland/ Obstbau	Weingarten	Waldflächen
Bretzenheim	6,--		
Drais	5,--		
Ebersheim	5,5	3,5	
Finthen	4,--/5,--		
Gonsenheim	6,--		3,5
Hechtsheim	6,5		
Laubenheim	5,--	6,--	
Marienborn	4,5		
Mombach	3,5		
Weisenau	2,5		

Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz auf CD-ROM

Kurzbeschreibung der CD, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz zum Stichtag 01.01.2002:

Die wesentlichen Daten der Stadtgrundkarte sowie der Bodenrichtwertzonen werden im kostenlos beigefügten MapInfo® Viewer angezeigt. Eine Suchfunktion nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer oder nach Straße und Hausnummer ist integriert. Der gewählte Kartenausschnitt lässt sich maßstabsgerecht ausdrucken.

Der Maßstab ist für Bildschirmansicht und Ausdruck frei wählbar. Eine der Stadtgrundkarte entsprechende Darstellung ergibt sich nur im Abbildungsmaßstab 1:500.

Systemvoraussetzungen:

IBM-kompatibler PC mit Pentium CPU (300 MHz) und CD-Laufwerk.

Microsoft Window 95 oder neuer.

Minimalinstallation ca. 30 MB Platz auf der Festplatte (Kartendaten auf CD) zusätzliche 130 MB bei Installation der Kartendaten auf der Festplatte.

Erläuterungen befinden sich auf der CD in der Datei „LIESMICH.TXT“, die sich mit jedem Texteditor, z.B. der mit Windows gelieferten Notepad, ansehen lässt.

Verkaufspreis 150,-- €. Vertrieb Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

BoRiWe

Aktuelle Bodenpreisübersicht für Rheinland- Pfalz auf CD-ROM

Der Preisanstieg für Grundstücke in Rheinland-Pfalz verlief in den letzten zwei Jahren gedämpft, so dass Rheinland-Pfalz für Investitionen nicht nur von der geografischen Lage und Infrastruktur her, sondern auch dank vergleichsweise niedriger Grundstückspreise ein interessanter Wirtschaftsstandort ist. Insgesamt zeigt der Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz eine durchschnittliche Bodenpreissteigerung von rd. 8 % für die vergangenen zwei Jahre. - Eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und das Bodenpreisgefüge in Rheinland-Pfalz vermittelt die **Übersicht über die Bodenrichtwerte** - CD-ROM BoRiWe 2002-.

Die Software der CD-ROM ermöglicht einen schnellen Zugriff auf die Bodenpreise des Grundstücksmarktes von Rheinland-Pfalz. Übersichtswerte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbebauflächen und land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind im direkten Zugriff und erlauben überregionale Vergleiche. So wird der Grundstücksmarkt auch für Laien transparenter. Käufer und Verkäufer erhalten die Möglichkeit, ihre Preisvorstellungen realistisch einzuschätzen. Investitionen können nach der Lage am Grundstücksmarkt gesteuert werden.

Jede Information kann einfach und schnell, per Mausklick für die jeweilige Stadt oder Gemeinde herausgesucht und dargestellt werden. Eine Kartengrundlage und die Sortierung nach Städten, Gemeinden und Ortsteilen ermöglichen eine rasche Orientierung und gestatten einen schnellen Überblick.

Die CD BoRiWe bietet dem Benutzer neben den Bodenrichtwertinformationen weitere nützliche Funktionen (z.B. Entfernungsmessung). Auch besteht die Möglichkeit, Sachdaten und Bilder in einer eigenen Immobiliendatenbank georeferenziert zu speichern.

Weitere Informationen und Vertrieb der CD-ROM:

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland- Pfalz
Ferdinand-Sauerbruch-Str.15, 56073 Koblenz
Tel.: 0261/492-0 Fax: 0261/492-492
E-Mail: poststelle@Ivermgeo.rlp.de
Internet: <http://www.Ivermgeo.rlp.de>

und die Vermessungs- und Katasterämter in Rheinland-Pfalz.

Preis 100,- €

BrRiWe GA

Zonale Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz auf CD-ROM

Nach der Übersicht der Bodenrichtwerte BORIWE auf CD-ROM werden jetzt auch die zonalen Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse digital zugänglich gemacht, sofern diese Nachweise noch nicht bestehen (wie für die Stadt Mainz).

BORIWE GA enthält die Bodenrichtwertzongrenzen und die entsprechenden Bodenrichtwerte. Der dargestellte Bereich der CD-ROM umfasst im Regelfall jeweils den Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses. Als Kartenhintergrund wurde die digitale Liegenschaftskarte gewählt.

Das neue Produkt BORIWE GA ermöglicht über den Straßennamen eine rasche Orientierung in der Karte und den schnellen Zugriff auf die Bodenrichtwertdaten.

Die CD-ROM BORIWE GA kann ebenfalls über das Landesamt für Vermessung- und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz oder die Vermessungs- und Katasterämter zum **Preis von 99,-€** bezogen werden.

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.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz). Gemäß § 2 Abs. 5 des Miethöhengesetzes sollen die von den Gemeinden aufgestellten Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Am 02.12.1999 wurde der **Mietspiegel 2000** veröffentlicht. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01.05.1999** 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. Aus dem Vorwort zum Mietspiegel geht hervor, dass gegenüber dem letzten Mietspiegel ein geringer Anstieg der Mietkosten vorliegt, der im Bereich der allgemeinen Inflationsrate liegt. Dies sei ein Indiz dafür, dass auf dem Mainzer Wohnungsmarkt eine leichte Entspannung eingetreten ist.

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 Miethöhengesetzes 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 40 m² groß sind
 - über eine komplett möblierte Küche/Kochnische und
 - eine Dusche/ein Bad
- verfü-
gen.

Für allen anderen Wohnraum mit mindestens 1,5 Zimmern sowie Einzimmerwohnungen mit 40 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. ausgebauten **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 sie 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 liegen.

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. Diese Erfahrung deckt sich mit den Erfahrungen des Gutachterausschusses.

Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden 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 **0,40 €** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel, die wir mit freundlicher Genehmigung des Wohnungsamtes übernommen haben. In der Originaldruckschrift sind diese noch mit informativen Anlagen „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen. Die 14-seitige Broschüre kann bei untenstehender Anschrift für 3,50 € erworben werden.

Wohnungsamt - Amt 64 -
Lauteren-Flügel, Kaiserstraße 3-5
Postfach 3820, 55028 Mainz
Sachbearbeitung: Jürgen Meyer Telefonische Auskünfte: 06131/12 2170

Tabelle 1 für Wohnungen - alle Beträge in Euro/qm

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>mittel</i> mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm*			
		40-60 qm	4,07	3,18	5,10
		60-80 qm	3,96	3,16	5,03
		80 u. mehr qm	3,47	3,11	4,59
<i>gut</i> mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,20	2,66	7,81
		40-60 qm	5,11	4,06	7,06
		60-80 qm	5,12	4,23	6,67
		80 u. mehr qm	4,93	3,92	6,40
	1970 bis 1980	bis 40 qm	8,32	7,60	8,47
		40-60 qm	6,88	5,63	7,90
		60-80 qm	5,62	4,96	6,83
		80 u. mehr qm	5,75	5,05	6,45
	1981 bis 1988	bis 40 qm	7,99	7,22	9,05
		40-60 qm	7,18	6,63	7,89
		60-80 qm	7,14	5,46	8,69
		80 u. mehr qm	7,28	5,69	8,32
	1989 bis 1998	bis 40 qm*	keine	Angaben	möglich
		40-60 qm	7,81	7,36	8,97
		60-80 qm	8,03	7,12	9,13
		80 u. mehr qm	7,86	6,56	8,97

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

Tabelle 2 für Apartments - alle Beträge in Euro/qm

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 25 qm	9,29	8,48	12,54
		25-40 qm	7,44	5,11	8,50
	1970 bis 1980	bis 25 qm	8,52	7,86	9,37
		25-40 qm	8,22	6,39	9,40
	1981 bis 1998	bis 25 qm	8,77	5,75	9,68
		25-40 qm	8,15	7,64	10,33

Aufgeschnappt: Vergleichspreise für extraterrestrische Grundstücke

Der Markt für extraterrestrische Grundstücke entwickelt sich. In den letzten 20 Jahren wurden bereits eine Million erdferne Grundstücke veräußert, davon 800.000 auf dem Mond. Zu den Käufern zählen viele prominente Hollywood-Schauspieler, wie z.B. Clint Eastwood, zwei Ex-Präsidenten der USA und auch ein ehemaliger Bundeskanzler ist Eigentümer.

Wer solche Grundstücke zu bewerten hat, findet Informationen unter www.lunarshop.de. Unter dieser Internetadresse bietet Lunar Embassy Deutschland - als weltweit einzige anerkannte und berechnete Organisation für den Verkauf von extraterrestrischen Grundstücken - Grundstücke auf dem Mond, Mars, Venus oder dem Jupitermond I/O an.

Für 29,99 € erhält man auf dem Mond ein 4.047 m² großes Grundstück mit garantiert unverbaubarem Blick auf die Erde. Auch der Quadratmeterpreis auf dem Mars, der Venus und dem Jupitermond kostet nur 0,007 €/m². Selbst ganze Planeten sind zu haben. Der sonnenferne Pluto (Durchmesser 2.274 km, Höchsttemperatur 223 C°) steht aktuell mit 555.555,55 € in der Preisliste.

Mit dem Erwerb solcher Liegenschaften sind natürlich die grundlegenden Eigentumsrechte auf Weiterverkauf, Vererbbarkeit, generelle Baugenehmigung und eingeschränktes Schürfrecht zertifiziert. Damit ergibt sich für den Eigentümer ein optimierter Nutzungs- und Wiederverkaufswert.

Dipl.-Ing. (Assessor) J. Kierig, WertermittlungsForum, 53489 Sinzig/Rhein

Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

Vor nunmehr ca. 30 Jahren, als die Altstadtanierung eingeleitet wurde, war das Bild der Mainzer Altstadt südlich des Doms wesentlich geprägt von halb verfallenden Häusern, muffigen und dunklen Hinterhöfen, ungesunden Wohnungen ohne Bad und Innentoiletten und chaotischen Verkehrsverhältnissen. Das Instrument "Städtebauförderungsgesetz" hatte 1971 die Grundlage geschaffen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A"; die Satzung wurde am 05.07.1972 rechtskräftig. Am 20.01.1984 folgte das Sanierungsgebiet "Rote-kopfgasse", am 24.08.1990 das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ und am 06.02.1998 die „Gaustraße“. Das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt, Teil A“ wurde mit Satzungsveröffentlichung vom 18.06.1999 um das Zitadellenvorfeld und das Südbahnhofgebäude erweitert. Zahlreiche Wohnungen wurden seitdem neu erstellt oder grundlegend modernisiert. Die Sanierung umfasste auch eine Vielzahl von Läden, Gaststätten und Büros und die Schaffung von Kfz-Stellplätzen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.1989 wurde für Teile des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A" die Aufhebung verfügt. Darüber hinaus wurden seither Einzelgrundstücke „aus der Sanierung entlassen“.

Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Diese sanierungsbedingte Werterhöhung wird zum Stichtag der Entlassung aus der Sanierung ermittelt und besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert oder sanierungsunbeeinflusster Wert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert oder sanierungsbeeinflusster Wert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung einzelner Grundstücke (Einzelentlassung) vor Abschluss der Sanierung zulassen, dabei kann ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

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

Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer durch eigene Maßnahmen zulässigerweise bewirkt hat, sind auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Sofern der Eigentümer Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat (§ 146, Abs. 3 BauGB) oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat (§ 148, Abs. 2.1, Nr. 3), sind die entstandenen Kosten anzurechnen. Als Endwert im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt.

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

Für die Wertermittlungen ist der Einsatz des Gutachterausschusses zwar nicht zwingend erforderlich, hat sich aber bewährt und uns ist in Mainz kein Fall bekannt, in der die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in einem Sanierungsgebiet nicht diesem Organ übertragen wurde. Die praktische Abwicklung - die Erstellung der Ausgleichsbetragsbescheide - obliegt in Mainz dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15). Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 155 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Das Denkmal- und Sanierungsamt in Mainz bedient sich des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle; die beiden Institutionen arbeiten eng zusammen, ohne ihre jeweils eigenständige Identität aufzugeben. Der Gutachterausschuss ist auch in dieser Aufgabe selbständig und unabhängig als ein sachverständiges Kollegialgremium in der Funktion einer nebengeordneten Landeseinrichtung. Auch der Einsatz der Geschäftsstelle als beratende Bewertungsstelle der Stadtverwaltung ist diesen Prinzipien der Unabhängigkeit untergeordnet.

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

In den Sanierungsgebieten von Mainz Teil A und B kann die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert leicht einen dreistelligen Eurobetrag ausmachen. Naturgemäß sind solche hohen Beträge sehr streitanfällig. Das Denkmal- und Sanierungsamt bemüht sich deshalb, die Ausgleichsbeträge nicht per Verwaltungsakt festzusetzen, sondern vertraglich zu vereinbaren.

Auf die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert wurden zunächst die zulässigerweise durch den Eigentümer des Grundstückes bewirkten Werterhöhungen angerechnet. Des weiteren wurden entsprechende Abschläge zur Berücksichtigung von Denkmalschutz, durchgeführte Ordnungsmaßnahmen u.a. angebracht. Auf den verbleibenden Betrag gewährte die Stadt gemäß einem Beschluss des Stadtrates einen Abschlag von 35 %, wenn der Eigentümer bereit ist, diesen reduzierten Ausgleichsbetrag vertraglich zu vereinbaren. Eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach diesem Modell auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Verträge stößt allerdings seit kurzem auf Bedenken des Landesrechnungshofs. Bei der Erfordernis der Festsetzung durch Verwaltungsakt entfällt dieser Vertragsbonus und es wird in einem evtl. Rechtsstreit über den vollen Ausgleichsbetrag verhandelt.

Zusätzlich zu den Wertermittlungen zu den Anfangs- und Endwerten werden noch Gutachten oder Wertermittlungen ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses (Stellungnahmen) benötigt für die Ermittlung von Substanzschädigungen bei Ordnungsmaßnahmen und zur Kaufpreisprüfung oder weiteren Genehmigungen (§ 144 Baugesetzbuch).

Neben der Vielzahl ständiger mündlicher Kontakte stellte das Amt 15 an förmlichen Anträgen:

Jahr	Gutachten	Stellungnahmen
1996	23	5
1997	12	3
1998	7	6
1999	19	4
2000	9	4
2001	6	7
2002	5	1

Der Bericht wurde in Zusammenarbeit mit dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15) erstellt.

Aktuell - Anzahl der Eigentumswohnungen in Mainz

Im Heft Januar 2003 der Monatshefte des Statistischen Landesamtes (siehe Seite 25) ist eine längere Abhandlung zu Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz enthalten. Nachfolgend ein Auszug aus dem tabellarischen Teil:

Eigentumswohnungen nach Verwaltungsbezirken

	Bestand 1987	Bestand 2001 ¹⁾	Anteil am Wohnungsbestand insgesamt (%)	
			1987	2001 ¹⁾
Stadt Mainz	7.619	13.764	8,8	14,1
Landkreis Mainz-Bingen	2.117	8.503	3,3	10,0
kreisfreie Städte	36.827	61.340	8,1	12,0
Rheinland-Pfalz insgesamt	68.162	133.829	4,5	7,3

¹⁾ Stand 31. Dezember, errechnet ohne Abgänge von Eigentumswohnungen der Jahre 1987 bis 2001

Fremdenverkehr in Mainz

Nach Jahrzehnten des weltweiten Aufschwunges, musste im Jahr 2002 erstmalig ein Rückgang verzeichnet werden.

Die Tourismusbranche verursacht nach dem Handel 8% des Bruttoinlandsproduktes und erreicht somit ein Volumen von 275 Mrd. DM, also ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. In Mainz verursacht der Tourismus ca. € 250 Mio. Umsatz in der Gastronomie, Hotellerie, Einzelhandel, ÖPNV etc. Der allgemeine Reisetrend der Deutschen geht eindeutig in Richtung Inlandstourismus, was natürlich auch mit der weltpolitischen Lage zusammenhängt, vor dem Hintergrund der jüngsten Terroranschläge weltweit. Die Lust im eigenen Land Urlaub zu machen ist nicht nur eine Idee der Deutschen, sie gilt auch für Ausländer- Generell kann man sagen, je internationaler das Tourismusgeschäft ist, desto größer die Auswirkung.

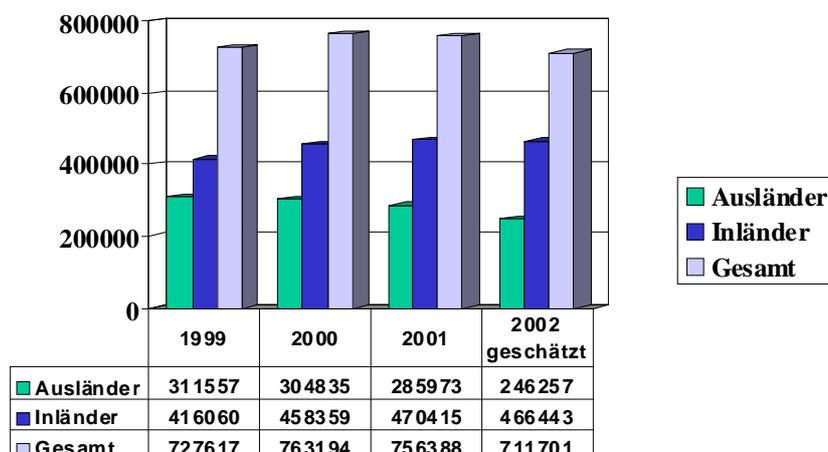
Mainz hatte einen Ausländerübernachtungsanteil von über 40% und wird in diesem Jahr einen Rückgang von über 13% verzeichnen. Der Rückgang bei Übernachtungen der Deutschen ist dagegen mit 1,2% minimal. Im Jahresergebnis bedeutet dies, bei der Gesamtzahl aller Übernachtungen, einen Rückgang von 6%.

Trotz dieser wenigen erfreulichen Fakten für das Jahr 2002, sieht die Zukunft nicht schlecht aus, glaubt man den Zukunftsforschern. Der Städtetourismus liegt im Portfolio als Wachstumsmarkt weit vorne. Zu den Angebotstrends zählen u. a. die Erschaffung von künstlichen Erlebnis- und Freizeitwelten sowie die Thematisierung.

Mit dem ZDF-Medienpark hat Mainz die einzigartige Chance, dieses Trendthema optimal zu besetzen. Mit den Schwerpunktthemen Gutenberg und römisches Mainz, sind wir bestens aufgestellt. Wichtig für die touristische Entwicklung ist die Erweiterung der Rheingoldhalle, um Kongress-, Tagungs- und Konzertveranstaltern ein optimal differenziertes Angebot zur Verfügung stellen zu können.

Touristik Centrale Mainz

Entwicklung der Übernachtungszahlen



Der Bericht wurde dankenswerterweise von der "Touristik Centrale Mainz - Verkehrsverein Mainz e.V.", Brückenturm am Rathaus, 55116 Mainz, Tel. 06131 - 28621-0 zur Verfügung gestellt.

Landwirtschaft in Mainz

Bruttowertschöpfung

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (Abb. 1). Nur 0,16 % der Bruttowertschöpfung werden von der Landwirtschaft erwirtschaftet.

Abb. 1:

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 1994 - 2000 nach Wirtschaftsbereichen:

Jahr	Gesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei:		Produzierendes Gewerbe:		Dienstleistungsbereich	
		Mill. EUR	%	Mill. EUR	%	Mill. EUR	%
1994	6.592	11	0,17	1.422	21,57	5.137	77,93
1996	6.784	12	0,18	1.298	19,13	5.455	80,41
1998	7.148	13	0,18	1.481	20,72	5.633	78,81
2000	7.648	12	0,16	1.443	18,87	6.174	80,73

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

Betriebsentwicklung und sozioökonomische Verhältnisse

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft zeigt sich auch im Stadtgebiet durch den Rückgang der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe (Abb. 2). Die Haupterwerbsbetriebe haben in Mainz einen Anteil von ca. 60 %, sie bewirtschaften ca. 91 % der LF. Diese Entwicklung ist eindeutig dem „Großstadt-Effekt“ zuzuschreiben. Während in anderen Landesteilen die einkommensschwachen Haupterwerbsbetriebe nach alternativen Beschäftigungs-, und damit Einkommensmöglichkeiten suchen, ist in Mainz ein Teil der Betriebsleiter in der Lage, die entstehende Einkommenslücke aus außerlandwirtschaftlichen Einkommensquellen zu schließen, ohne eine alternative Beschäftigung zu ergreifen.

Zwischen 1973 und 1999 verringerte sich die LF um ca. 15 % von 4690 ha auf 4017 ha. Nach Untersuchungen der Gesellschaft für Landeskultur (GfL) im Jahr 2001 wurde durch diese festgestellt, dass auf dem Gebiet der Stadt Mainz zur Zeit ein Defizit von 900 ha an landwirtschaftlichen Flächen besteht. Bei einer ähnlichen Untersuchung im Jahr 1992 betrug das Defizit bereits ca. 700 ha.

Abb. 2:

Landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe und deren landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Jahr	Betriebe insgesamt ¹⁾	Haupterwerbsbetriebe		Nebenerwerbsbetriebe	
		Betriebe	LF	Betriebe	LF
		Anzahl	ha	Anzahl	ha
1991	353	218	3 817	135	504
1995	279	166	3 794	113	612
1999	223	132	3 710	91	307

1) 1971 bis 1995: Betriebe, deren Inhaber natürliche Personen sind; 1999: Betriebe, die in der Rechtsform eines Einzelunternehmens geführt werden.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

Eigentumsverhältnisse

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

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

Viehhaltung

Die Bedeutung der Viehhaltung in Mainz ist traditionell sehr gering und sinkt kontinuierlich. In den letzten Jahren hat sich die Pensionspferdehaltung zu einem bedeutenden Betriebszweig, insbesondere in Laubenheim/Weisenau, Bretzenheim und Hechtsheim, entwickelt.

Abb. 3

Entwicklung des Tierbestandes:

	Pferde	Rinder	Schweine	Schafe
Viehbestand 1998	177	115	1187	7
Viehhalter 1998	39	9	37	2
Viehbestand 2002	248	71	889	4
Viehhalter 2002	33	8	37	1

Arbeitskräfte

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

Vermarktungssituation

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

Weinbau in Mainz

Die Stadt Mainz hat vier weinbautreibende Stadtteile. Nach neuesten Erhebungen beträgt die gesamte bestockte Rebfläche im Gebiet der Stadt Mainz ca. 227 ha. Dies entspricht einem rhein-hessischen Flächenanteil von ca. 1 %.

Die ca. 227 ha Rebfläche verteilen sich wie folgt:

Mainz-Ebersheim	ca. 125 ha
Mainz-Laubenheim	ca. 85 ha
Mainz-Hechtsheim	ca. 16 ha
Mainz-Bretzenheim	ca. 1 ha

Abb. 4

Auszug aus der Weinbauerhebung

Betriebe mit Weinbau (30 Ar und mehr bestockte Rebfläche) nach Verwertung des Lesejahres

Merkmal	Einheit	1979	1989	1999
Betriebe mit Weinbau insgesamt	Anzahl	136	111	72
potentielle Rebfläche	ha	251	260	276
Ausbauende Betriebe				
Betriebe	Anzahl	72	67	43
Rebfläche	ha	185	199	224
davon mit				
Ausbau der gesamten Ernte				
Betriebe	Anzahl	67	49	33
Rebfläche	ha	171	121	158
Teilausbau des Lesejahres				
Betriebe	Anzahl	5	18	10
Rebfläche	ha	13	78	66
Nichtausbauende Betriebe				
Betriebe	Anzahl	64	44	29
Rebfläche	ha	67	61	52
darunter mit				
vollständiger Lieferung an Winzer- genossenschaften, Erzeugerge- meinschaften, Verbundkellereien				
Betriebe	Anzahl	51	36	22
Rebfläche	ha	58	54	44

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Januar 2003

Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz

Bei der Analyse der landwirtschaftlichen Bodenwerte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alljährlich vor einem besonderen Problem. Es gibt in Mainz kaum einen innerlandwirtschaftlichen Grundstücksmarkt! Der Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen hat im langjährigen Mittel nur 0,5 % Anteil am Mainzer Immobilienmarkt. Lediglich 2 % der Kauffälle beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen.

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

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

Gleichzeitig wurden in städtischen Randbereichen seit 1993 durch Ausweitung der Bauflächen und durch infrastrukturelle Maßnahmen ca. 220 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durch Planungsgewinne im Wert stark angestiegenen Flächen wurden durch Veräußerung den Betrieben entnommen. Die Verkaufserlöse müssen, um nicht steuerlich veranlagt zu werden, innerhalb von 2 Jahren in die Betriebe reinvestiert werden. Dieser Reinvestitionsdruck belastet zusätzlich den Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen.

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

Daraus ist zu erkennen, dass der Handel landwirtschaftlicher Grundstücke von vielfältigen Preisparametern beeinflusst wird. Aus dieser vielschichtigen Preisbildung ist auch die große Streuung der Kaufpreise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung zu erklären. Bei kritischer Prüfung ist festzustellen, dass die Aussagen zur Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenpreise in Mainz mit der fortschreitenden Umstrukturierung in der Landwirtschaft statistisch immer unsicherer werden. Der Service wird daher eingestellt.

Für globale Entwicklungsanalysen kann bei Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz in Bad Ems für jedes Jahr der Statistische Bericht: "Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke" abgefordert werden.

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 ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2000 fortgeschrieben.

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Der Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und bei Kleingartenflächen liegt derzeit bei **0,03 €/m²**.

Flächennutzungsplan Stadt Mainz auf CD-ROM

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 24.05.2000 wirksam. Er stellt eine abgestimmte gesamt-gemeindliche Flächenkonzeption dar und ist das wichtigste städtische Planungsinstrument für die nächste Zukunft.

Der auf CD-ROM vorliegende Fachdatenbestand des Flächenutzungsplanes eröffnet im Gegen-satz zur klassischen Drucktechnik die Möglichkeit, durch die digitale Aufbereitung differenzierte planungsrelevante Informationen so zu präsentieren, dass sowohl Bürger als auch öffentliche Planungsträger und potentielle Investoren schnell, übersichtlich und unkompliziert für sie inte-ressante Informationen erhalten können. Weitere Vorteile sind u.a.:

- schnelle Bereitstellung von Planungsinformationen für interne Datennutzer und externe In-formationenachfragen
- Erhöhung der Transparenz im Bereich der gesamtstädtischen Planung
- Kosteneinsparung durch schnellere und preisgünstigere Produktionsmöglichkeiten
- Nutzung von aktuellen technologischen Präsentations- und Informationsmöglichkeiten

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle setzen die CD-ROM mit gutem Erfolg ein. Die Möglichkeit, den Planinhalt bis zur Darstellung der gut lesbaren Kartengrundlagen (Stadtgrund-karte) zu vergrößern (Zoom), macht das Medium zu einem unverzichtbaren Hilfsmittel zur Er-mittlung der wertrelevanten planungsrechtlichen Daten. Die CD-ROM kann von jedermann er-worben werden und wir können die Beschaffung nur empfehlen..

Bezugsquelle: Stadtverwaltung Mainz - Stadtplanungsamt -
 Zitadelle, Bau A
 Postfach 3820
 55028 Mainz

Telefax: 06131 / 12 - 2671
E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Ansprechpartner: Herr Claus-Uwe Witzel
 Telefon 06131 / 12 - 3038

 Herr Hubert Berg
 Telefon 06131 / 12 - 3076

Kosten: 17,90 € incl. Versand

Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 1997

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. Rund 7200 Mainzer Gewerbebetriebe erhielten einen Fragebogen zur Datenerhebung. 1470 Fragebögen wurden der Geschäftsstelle zurückgeschickt. 1115 enthielten verwertbare Daten zu Mietobjekten und 229 Fragebögen bezogen sich auf Objekte, bei denen der Gewerbetreibende der Eigentümer ist und die Daten nur zu der begleitenden Strukturuntersuchung verwandt werden konnten. Dieser Rücklauf von über 20% der verschickten Fragebögen 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.

Unter "Gewerbeflächen" werden in dieser Broschüre alle "Nichtwohnflächen" verstanden, also auch Arztpraxen, Anwaltsbüros u.ä. mehr, deren Nutzer üblicherweise nicht als "Gewerbetreibende" zu bezeichnen sind.

Die Ergebnisse sind in einer 26seitigen Broschüre zusammengefasst, die für 15,--€ bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden kann und es wurden seither mehr als 600 Exemplare abgegeben, davon im Jahre 2002 noch 50 Exemplare. Dies überrascht angesichts des Alters der Datenerhebung. Die Informationen stehen dem Fachpublikum und jedem interessierten Bürger zur Verfügung. Sie werden, wie an der Nachfrage erkennbar ist, bei Wertermittlungen und für andere Anlässe auch heute noch mit Erfolg eingesetzt.

Eine Neuauflage der Broschüre erfolgt im Jahre 2003.

Nachfolgend die in der Ausgabe für 1997 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 zum 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. / bedeutet, dass wegen der Unsicherheit auf die Veröffentlichung des Ergebnisses verzichtet wurde, - bedeutet, dass keine Daten vorliegen.

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	-			-		

Synopse über Organisation und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in Deutschland

Das Ministerium des Innern und für Sport in Mainz hatte uns dankenswerterweise für unseren Grundstücksmarktbericht 1999 eine Dokumentation der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) zur Verfügung gestellt, die wir auszugsweise aufgenommen haben. Wir haben in der Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes 2002 die jeweiligen Landesverwaltungen um Überprüfung gebeten. Häufig werden Fragen zu Zuständigkeiten und Organisation in anderen Bundesländern an uns gerichtet und wir gehen davon aus, dass ein allgemeines Informationsbedürfnis bei den Nutzern unseres Grundstücksmarktberichtes besteht.

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen

	Die Gutachterausschüsse sind eingerichtet für den Bereich	Geschäftsstellen sind eingerichtet bei
Baden-Württemberg	der Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften	den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften
Bayern	der kreisfreien Städte und Landkreise	den Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter und kreisfreie Städte)
Berlin	- ein Ausschuss für Berlin -	bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Brandenburg	der Landkreise und kreisfreien Städte	dem für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt
Bremen	- je ein Ausschuss für Bremen und Bremerhaven -	dem örtlich zuständigen Geoinformationsbetrieb
Hamburg (Stand 1999)	- ein Ausschuss für Hamburg -	der Baubehörde
Hessen	der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der namentlich genannten kreisangehörigen Gemeinden	<ol style="list-style-type: none"> 1. dem Magistrat in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden, für deren Bereich Gutachterausschüsse gebildet sind 2. dem Landrat als Behörde der Landesverwaltung (Katasteramt) in den Landkreisen sowie für die namentlich genannten kreisangehörigen Gemeinden

	Die Gutachterausschüsse sind eingerichtet für den Bereich	Geschäftsstellen sind eingerichtet bei
Mecklenburg-Vorpommern (Stand 1999)	der kreisfreien Städte und der Landkreise, deren Bereich er gebildet.	der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich er gebildet ist. Können durch Vertrag auf das zuständige Kataster- und Vermessungsamt übertragen werden.
Niedersachsen	der kreisfreien Städte und Landkreise; Oberer Gutachterausschuss für das gesamte Land	den Vermessungs- und Katasterbehörden; Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bei den Bezirksregierung Weser-Ems.
Nordrhein-Westfalen	der Kreise, der kreisfreien Städte sowie der großen kreisangehörigen Städte (mehr als 60.000 Einwohner). Zusammenschlüsse auf Kreisebene sind zulässig	der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.
Rheinland-Pfalz	der Landkreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte	den örtlich zuständigen staatlichen Katasterämtern. In Städten mit kommunaler Vermessungsdienststelle im Sinne des § 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen ist die Geschäftsstelle bei dieser Vermessungsdienststelle eingerichtet.
Saarland	der Landkreise, des Stadtverbandes Saarbrücken und der Landeshauptstadt Saarbrücken	den Landkreisen, den Vermessungsdienststellen des Stadtverbandes Saarbrücken bzw. der Landeshauptstadt Saarbrücken
Sachsen	der Landkreise, des Stadtverbandes Saarbrücken mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken der Landeshauptstadt Saarbrücken.	der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss besteht.
Sachsen-Anhalt	jedes Katasteramtes (12); Oberer Gutachterausschuss für das gesamte Land	den jeweiligen Katasterämtern, dem Ministerium des Innern für den Oberen Gutachterausschuss
Schleswig-Holstein	der Kreise und kreisfreien Städte.	der Gebietskörperschaft, bei welcher der Gutachterausschuss zu bilden ist. Kann auch durch Vertrag auf das zuständige Katasteramt übertragen werden.
Thüringen	jedes Katasteramtes (35)	dem örtlich zuständigen Katasteramt

Abkürzungen in Immobilienanzeigen

Im Immobilienteil der Allgemeinen Zeitung, die in Mainz erscheint, haben wir die nachfolgende Aufstellung „Abkürzungen in Immobilienanzeigen“ entdeckt und übernehmen sie mit freundlicher Genehmigung der Herausgeber.

2-FH	Zweifamilienhaus
2 ZKBB	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
2 ZKBT	2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse
5-ZW	Fünfstzimmerwohnung
a.W.	auf Wunsch
AB	Altbau
Ap.	Apartment
Bes.	Besichtigung
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
Blk.	Balkon
Bpl.	Bauplatz
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
EB	Erstbezug
EBK	Einbauküche
EG	Erdgeschoss
EKZ	Einkaufszentrum
ELW	Einliegerwohnung
Etg.	Etage
Ethzg.	Etagenheizung
ETW	Eigentumswohnung
FBHzg	Fußbodenheizung
FeWo	Ferienwohnung
Grd.	Grundstück
Grdst	Grundstück
G-WC	Gäste-WC
ha	Hektar
HH	Hochhaus
HiHs	Hinterhaus
HK	Heizkosten
HZ.....	Heizung
inkl.	Inklusive
JM.....	Jahresmiete
JNM	Jahresnettomiete

KDB	Küche, Dusche, Bad
Koni.....	Kochnische
KP	Kaufpreis
kpl.....	Komplett
Kt.....	Kaution
Mais-Whg.....	Maisonette-Wohnung
ME.....	Mieteinnahme
MFH	Mehrfamilienhaus
MM.....	Monatsmiete
möbl.....	möbliert
NB	Neubau
NB-Hs.	Neubau-Haus
NBK	Nebenkosten
Nfl.	Nutzfläche
NK	Nebenkosten
NR	Nichtraucher
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
RDM	Ring Deutscher Makler
REH	Reiheneckhaus/Reihenendhaus
RHS	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
Sout.	Souterrain
Stellp.	Stellplatz
SW-Blk.	Südwest-Balkon
TB	Tageslichtbad
TeBo	Teppichboden
TG-Pl.	Tiefgaragenplatz
UG	Untergeschoss
Uml.	Umlagen
VB, VHB	Verhandlungsbasis
VDM	Verband Deutscher Makler
verm.	vermieten/vermietet
VS	Verhandlungssache
WE	Wohneinheit
Wfl./Wohnfläche	Wohnfläche
Whg.	Wohnung
WiGa	Wintergarten
ZH	Zentralheizung
zzgl.	zuzüglich.

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 2. Juli 1996 (GVBl. S. 259) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 17. April 1996 (GVBl. 201) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

Gebühren für Gutachten

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

Zu den o.a. Gebühren werden noch die Auslagen (§ 10 Landesgebührengesetz) berechnet. Sind auch Rechte und andere besondere objektbezogene wertmindernde Umstände berücksichtigt, wird der Gebührenberechnung die Summe des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks und der Rechte u.ä. 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 50,- €

Bodenrichtwertauskünfte und Serviceprodukte

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in Sonderfällen auch Bodenwertableitung	30 € bis 500 € nach Aufwand	
Schriftliche Auskünfte über den Bodenrichtwert eines Grundstückes für Bodenrichtwerte zum 01.01.2002 Bodenwert:	Bodenwert	Gebühr
	bis 50,- €	20,00 €
	bis 250,- €	40,00 €
	bis 500,- €	50,00 €
	mehr als 500,- €	70,00 €
Zuschlag für historischen Bodenrichtwert		10,00 €
Zuschlag für Vorabmitteilung per FAX od. Telefon		10,00 €
Bodenrichtwert - CD		150,00 €
Grundstücksmarktbericht 2002		35,00 €
Übersicht der Gewerbemieten		15,00 €

Der Grundstücksmarktbericht Mainz erscheint seit 1995 mit jährlich wechselnden fachverwandten Schwerpunktthemen. Die Grundstücksmarktberichte früherer Jahre können, solange Vorrat reicht, bei der Geschäftsstelle abgeholt oder gegen einen Auslagenersatz von 5,- € zugesandt werden.

Verkehrswertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Für die anderen Leistungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle werden keine Umsatzsteuer erhoben.

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz

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 § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm) 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

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
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 Xyländerstr. 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 6727 Mayen	Tel 02651-95820 Fax -958242

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
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 06241-8536214 Fax -8536220
Stadt ZWEIBRÜCKEN	Katasteramt Pirmasens Außenstelle Zweibrücken Goetheplatz 2 66482 Zweibrücken	Tel 06332-805114 Fax -805106

Landkreise

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
Landkreis AHRWEILER	Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler Joerrest. 11 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler	Tel. 02641-9781041 Fax -37354
Landkreis ALTENKIRCHEN (Ww.)	Katasteramt Wissen Schloßstr. 8 57537 Wissen	Tel. 02742-701125 Fax -701100
Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt Alzey An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	Tel 06731-9501205 Fax -9501210
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt Neustadt a.d.Wstr. Exterstr. 4 67433 Neustadt/Weinstraße	Tel. 06321-39770 Fax -397777
Landkreis BAD KREUZNACH	Katasteramt Bad Kreuznach Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	Tel. 0671-88440 Fax -884422
Landkreis BERNKASTEL-WITTLICH	Katasteramt Bernkastel-Kues Außenstelle Wittlich Kurfürstenstraße 63-67 54516 Wittlich	Tel 06571-101417 Fax -101292
Landkreis BITBURG-PRÜM	Katasteramt Prüm Außenstelle Bitburg Behördenhaus Gerichtsstr. 2-4 54634 Bitburg	Tel 06561-9130 Fax -913236
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt Birkenfeld Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	Tel 06782-9920 Fax -992134

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
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 GERMERSHEIM	Katasteramt Landau Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	Tel 06341-1490 Fax -149299
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

Gutachterausschuss für den Bereich	Geschäftsstelle	Tel/Fax
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 Pestalozzistraße 4 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 06761-950746 Fax -950785
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 06152-800362 Fax -800341
MAIN-TAUNUS-KREIS	Katasteramt Am Kreishaus 1-5 65719 Hofheim	Tel 06192-2011704 Fax -2011737
RHEINGAU-TAUNUS-KREIS (Personalunion mit Stadt Taunusstein)	Katasteramt Schmidtberg 19 65307 Bad Schwalbach	Tel 06124-51529 Fax -51555
Stadt RÜSSELSHEIM	Magistrat Marktplatz 4 65428 Rüsselsheim	Tel 06142-832257 Fax -51555
Stadt TAUNUSSTEIN (Personalunion mit Rheingau-Taunus- Kr.)	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

Schlusskarton

Schlusskarton