

Grundstücksmarktbericht 2007

Berichtszeitraum 01.01.2006 - 31.12.2006



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Grundstücksmarktbericht Mainz 2007

(Berichtszeitraum 01.01.2006 – 31.12.2006)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Redaktionelle Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Anton Fecher

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

Telefon: 06131 / 12-4334
Telefax: 06131 / 12-2298
e-mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

Titelblatt: Jockel-Fuchs-Platz / Rheingoldhalle (Luftbildagentur Rath, 55270 Schwabenheim)

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

Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 2007

Die Ermittlung der „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ gehört zu den im Baugesetzbuch festgelegten Aufgaben des Gutachterausschusses. Traditionell werden diese Daten in einem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im Mainz erscheint dieser jährlich seit 1994. Im Wesentlichen wird er von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet, die beim Vermessungsamt der Stadt Mainz, unter sachlicher Zuordnung zum Wirtschaftsdezernat, angesiedelt ist. Die Broschüre enthält die aktuellen statistischen Daten zum Wirtschaftsleben in Mainz und zum Grundstücksmarkt. Geeignete Ergebnisse sind im Internet der Stadt Mainz eingestellt.

Informationen zum Grundstücksmarkt sind Teil der Geodaten und Umweltinformationen. Sie sind durch die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologie der Bevölkerung leichter zugänglich als in früherer Zeit und beeinflussen das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben immer mehr. Die Daten interessieren ein internationales Publikum und bieten eine Argumentationsbasis für wirtschaftliche und gesellschaftliche Entscheidungsprozesse.

Ein Schwerpunkt der vorliegenden Ausgabe ist eine aktuelle Untersuchung zu Liegenschaftszinsen. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Er ist folglich den sich ständig wechselnden Marktbedingungen unterworfen und bedarf immer wieder einer Überprüfung. In der nun vorliegenden Untersuchung wurde erstmalig untersucht, ob eine Abhängigkeit vom Baujahr der Immobilie feststellbar ist.

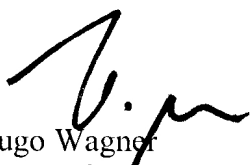
Ertragsfaktoren werden zur Überprüfung eines ermittelten Verkehrswertes oder für eine überschlägige Wertermittlung herangezogen und sind bedeutend für die tägliche immobilienwirtschaftliche Praxis. Ein in der Geschäftsstelle eingeführtes Abfrageverfahren bei Notaren zu Kaufverträgen führte zu einer wesentlichen Verbesserung der Datengrundlagen und ermöglichte damit eine tiefere, aussagefähigere Auswertung. Die Ergebnisse sind ebenfalls ein Schwerpunkt dieses Grundstücksmarktberichtes.

Der Grundstücksmarkt 2006 in Mainz war im Vergleich zu den Vorjahren differenzierter, doch sind keine beunruhigenden Entwicklungen festzustellen. Auffallend ist der deutliche Anstieg des Geldumsatzes. Ursache ist der vermehrte Handel mit Renditeobjekten. Mainz segelt, wie in den vergangenen Jahren, aus der Sicht der Immobilienwirtschaft in ruhigem Fahrwasser.

Für qualifizierte Wertaussagen zu einem Grundstück reichen die hier veröffentlichten Daten nicht aus und wir empfehlen bei Bedarf die Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens. So können nachhaltige Fehlentscheidungen vermieden werden.

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


Franz Ringhoffer
Wirtschaftsdezernent


Hugo Wagner
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Leben Sie Mainz

RHEIN MAIN EUROPE

Mainz - 2000 Jahre Kultur und moderner Medienstandort

(Beitrag vom „Amt für Öffentlichkeitsarbeit“)

Mainz, die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz, liegt am Zusammenfluss von Rhein und Main und inmitten des größten deutschen Weinanbaugebiets. Die Stadt mit ihren rund 200.000 Einwohnern ist Teil des Rhein-Main-Gebiets, einer der wirtschaftlich wichtigsten Regionen Deutschlands. Seit Jahren rangiert sie in Studien zu Lebensqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftspotential bundesweit mit an der Spitze der Kommunen, wird gar als „stiller Star“ gehandelt.

Rund um den Dom

Das Fundament dieser Stärke liegt in der 2000-jährigen Geschichte der Stadt. Schon zur Römerzeit war „Moguntiacum“ ein wichtiger Außenposten des Reiches. Davon zeugen noch heute bedeutende Museen und Sammlungen. Im Mittelalter gehörte der Bischofssitz Mainz zu den Machtzentren im deutschen Reich. Zeuge dieser Zeit ist der über tausend Jahre alte Dom St. Martin. Damals wie heute findet vor seinen Toren, auf dem Markt, das Mainzer Leben statt: Hier verkaufen Bauern aus dem gesamten Umland ihre Waren, hier feiern die Mainzer ihre Feste oder genießen die typisch Mainzer Lebensart aus Geselligkeit, Gastfreundschaft und dem gewissen „savoir vivre“.

Feste feiern in Mainz

Für dieses besondere Lebensgefühl ist Mainz weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt. Allein den Rosenmontagszug verfolgen alljährlich Hunderttausende Fastnachtbegeisterte in den Straßen und an den Bildschirmen. Aber auch die Mainzer Johannisnacht lockt zahlreiche Besucher in die Altstadt. Das Volksfest erinnert an den größten Sohn der Stadt, Johannes Gutenberg, der um 1450 in Mainz mit seiner Erfindung des Buchdrucks mit beweglichen Lettern die Welt revolutionierte. Zwei Exemplare seiner berühmten Bibel befinden sich heute im Gutenberg-Museum. Nur einen Fußweg quer durch die malerische Altstadt ist es von hier zu einer weiteren Attraktion: der Stephans-Kirche mit ihren von Marc Chagall geschaffenen Fenstern.

Medien und Forschung

Mainz ist auch einer der großen Medienstandorte der Republik: Neben dem ZDF sind hier die Sender 3-Sat, SWR, SAT 1 und Radio RPR sowie die Verlagsgruppe Rhein-Main ansässig. Hinzu kommen mittelständische Medienunternehmen und Firmen der IT-Branche. Mainz ist außerdem Hochschul- und Forschungsstandort mit über 35.000 Studierenden an der Johannes Gutenberg-Universität.

Wohnprojekte und Kongressstandort

Trotz aller Bodenständigkeit und einem ausgeprägten Traditionsbewusstsein ist Mainz eine Stadt im Wandel: Der Zoll- und Binnenhafen, einer der größten Deutschlands, soll nach Nordwesten verlagert werden, um Raum für ein neues Wohn- und Gewerbequartier zu schaffen. Am Winterhafen ist ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen. Abgeschlossen ist die Erweiterung der Rheingoldhalle: ihr mit allen technischen Feinheiten ausgestatteter neuer Gutenbergsaal und das moderne Foyer setzen Maßstäbe im Kongress- und Tagungsbereich.

Inhaltsverzeichnis

Mainz im statistischen Überblick	11
Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	24
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	24
Aufgaben des Gutachterausschusses.....	25
Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	26
Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	26
Leistungsstatistik	27
Der Gutachterausschuss im Internet	28
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben	29
Grundstücksmarkt in Mainz.....	33
Grundstücksmarkt 2006 in Mainz im Vergleich zu Vorjahren	33
Grundstücksmarkt vor 1996 in Mainz	34
Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2006 nach Preissegmenten.....	35
Bodenrichtwerte	36
Bodenrichtwerte per 01.01.2006 in Mainz	36
Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet	36
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte	37
Wertrelevante Daten	38
GFZ-Umrechnungskoeffizienten.....	38
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland.....	38
Erbbauerecht.....	40
Punktueller Hochhausbebauung in Gebieten mit Eigenheimbebauung.....	42
Planungsgebundene Bodenwerte	43
Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)	43
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
Liegenschaftszinssätze	48
Wohnungs- und Teileigentum.....	53
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	55
Kfz-Abstellplätze.....	59
Ertragsfaktoren.....	60
Leitungsrechte.....	64
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	65
Landwirtschaft in Mainz.....	65
Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- und Kleingartenflächen.....	67
Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in Mainz	68
Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003	69
Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz	70
Bebauungspläne für die Stadt Mainz.....	70
Fremdenverkehr in Mainz	71
Entwicklung der Übernachtungszahlen	71
Entwicklung der Gästeführungen 2006	72
Wirtschaftsleben in Mainz.....	73
Einzelhandel - „Nachfrage ungebremst hoch“	73
Wohnungsmieten in Mainz	76
Sozialraumanalyse Mainz 2005	79
Gutachterausschüsse bundesweit	97
Gebühren.....	97

Mainz im statistischen Überblick

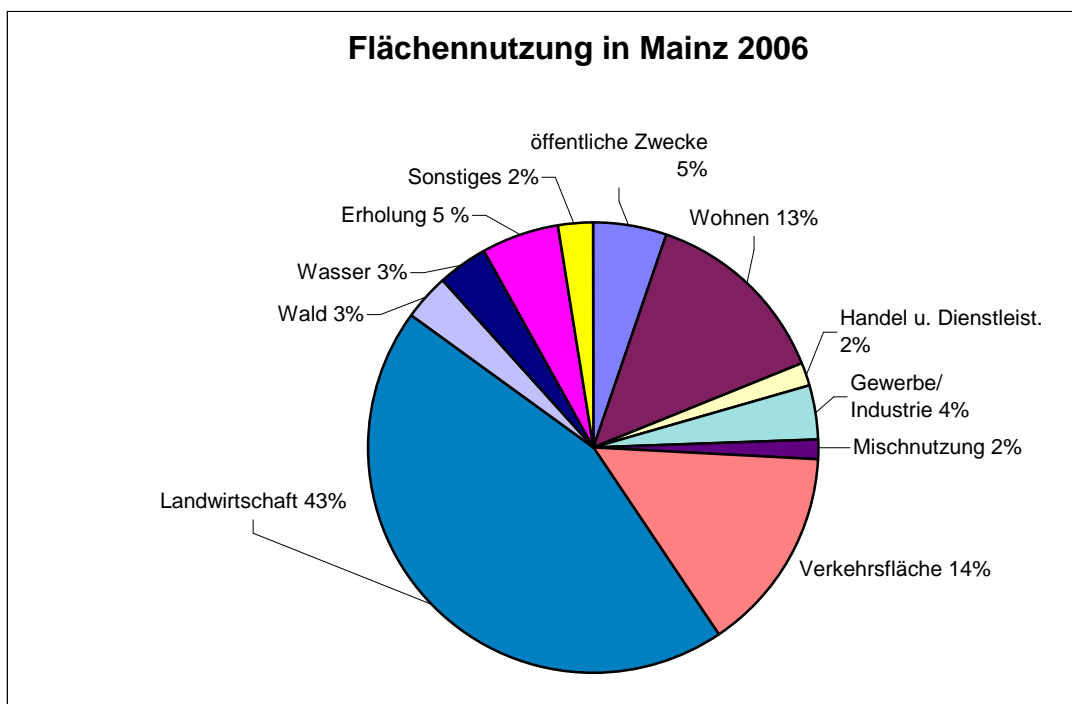
(Beitrag vom „Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen“)

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 Metropolregion 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 9.774 ha (97,7 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.2006 nehmen Siedlungsflächen 49 % der Gesamtfläche ein. Auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) entfallen 50 %. Zu dem verbleibenden 1 % gehören Abbauland, nicht nutzbare Flächen und militärisch genutztes Gelände. Die Erholungs-, Freizeit-, Friedhofs- und Betriebsflächen sind zu den Siedlungsflächen gerechnet. Stärkere Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen im Jahr 1996 47 %, während die Freiflächen noch 52 % der Stadtfläche ausmachten. Gegenüber 2001 haben die Freifläche um 77,4 ha und die sonstigen Flächen um 74 ha abgenommen, während die Siedlungsfläche um 149,7 ha zugenommen hat. Die wesentliche Flächenverschiebung resultiert aus der Freigabe von militärisch genutzten Flächen in Mombach und Gonsenheim, die nun als Erholungsflächen und damit als Siedlungsflächen klassifiziert sind.



Datenquelle: Katasteramt Alzey

Die Gemarkung Mainz (Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg) ist am dichtesten besiedelt. Hier sind 87,1 % der 1.291 ha Siedlungsfläche. 12,7 % Freifläche und 0,2 % sonstige Fläche sind verblieben. In diesen "fertig gebauten" Stadtteilen sind flächenwirksame Entwicklungen selten. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen die Gemarkungen Mombach (71,8 %), Weisenau (67,2 %), Gonsenheim (61,3 %) und Bretzenheim (52,3 %) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben dagegen die Gemarkungen Ebersheim (83 %), Drais (75,8%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (61,3% bis 63,4 %). Größere Siedlungsflächenzunahmen zu Lasten der Freiflächen entfielen seit 2001 auf Bretzenheim (+26 ha), Hechtsheim (+10,2 ha), Ebersheim (+20,2 ha) und Weisenau (+12 ha). In den Gemarkungen Gonsenheim (18,6 ha) und Mombach (52,9 ha) wurden militärische Flächen in Siedlungsfläche (Wohnen und Erholung) umgewidmet.

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1996, 2001 und 2006

	31.12.1996		31.12.2001		31.12.2006	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.661	27%	2.741	28%	2.776	28%
darunter:						
GuF öffentliche Zwecke	483	5%	457	5%	498	5%
GuF Wohnzwecke	1.233	13%	1.248	13%	1.297	13%
GuF Handel u. Dienstleistung	110	1%	132	1%	149	2%
GuF Gewerbe u. Industrie	352	4%	353	4%	353	4%
GuF Mischnutzung mit Wohnen	150	2%	151	2%	152	2%
Verkehrsfläche	1.350	14%	1.377	14%	1.386	14%
Erholungsflächen/Freizeitanlagen	436	4%	434	4%	538	5%
Friedhofsflächen	75	1%	76	1%	76	1%
Betriebsflächen	20	0%	20	0%	18	0%
Siedlungsfläche	4.554	47%	4.647	48%	4.772	49%
Landwirtschaftsfläche	4.412	45%	4.298	44%	4.183	43%
- Ackerland	3.089	32%	3.007	31%	2.866	29%
- Grünland	63	1%	64	1%	81	1%
- Gartenland u. Obstbauland	1.048	11%	996	10%	978	10%
- Weingarten	198	2%	199	2%	197	2%
Wald	0	0%	291	3%	324	3%
Wasser	344	4%	336	3%	340	3%
Freiflächen	5.046	52%	4.923	50%	4.846	50%
Abbauland	75	1%	84	1%	80	1%
Sonstiges	115	1%	123	1%	52	1%
Sonstige Flächen gesamt	190	2%	207	2%	132	1%
Fläche gesamt	9.776	100%	9.777	100%	9.774	100%

Datenquelle: 1995-2000 Katasteramt Mainz, ab 2001 Katasteramt Alzey; rundungsbedingte Differenzen möglich

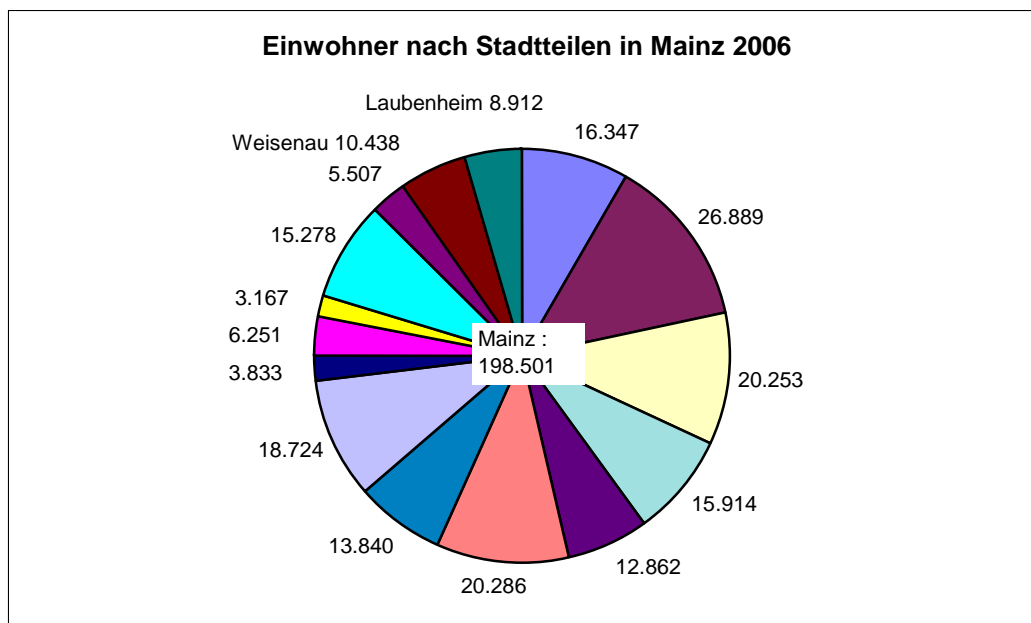
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 2006

	Siedlungsfläche			Freifläche			sonstige Flächen			Gesamtfläche 2006 ha
	2005		+/- ha seit 2001	2005		+/- ha seit 2001	2005		+/- ha seit 2001	
	ha	Anteil		ha	Anteil		ha	Anteil		
Mainz	1.125	87,1%	-0,8	163	12,7%	0,0	3	0,2%	-0,1	1.291
Weisenau	269	67,2%	12,0	91	22,7%	-22,6	40	10,1%	10,6	400
Laubenheim	268	30,5%	3,0	557	63,3%	-1,1	55	6,3%	-1,9	880
Hechtsheim	537	38,5%	10,2	856	61,3%	-9,4	3	0,2%	-1,5	1.395
Ebersheim	167	16,6%	20,2	832	83,0%	-20,5	4	0,4%	0,3	1.003
Marienborn	122	42,0%	2,8	168	57,7%	-0,9	1	0,2%	-1,9	291
Bretzenheim	736	52,3%	26,0	661	47,0%	-19,9	10	0,7%	-6,1	1.408
Drais	74	23,9%	0,7	233	75,8%	-0,7	1	0,3%	0,0	308
Finthen	397	35,9%	9,6	700	63,4%	-7,2	7	0,6%	-2,3	1.104
Gonsenheim	673	61,3%	20,1	422	38,5%	-2,0	2	0,2%	-18,6	1.097
Mombach	430	71,8%	46,0	162	27,0%	7,0	7	1,2%	-52,9	598
Mainz ges.	4.796	49,1%	149,7	4.846	49,6%	-77,4	132	1,4%	-74	9.774

Datenquelle: Katasteramt Alzey, Liegenschaftskataster;

Bevölkerungsstand

In Mainz lebten am 31.12.2006 198.501 Einwohner, ein Zuwachs um 1.460 Einwohner seit (31.12.2005: 197.041). Auch 2006 machte sich die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer bemerkbar. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz wuchs um 2.397, während die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz um 937 Einwohner auf einen "historischen Tiefstand" von 2.761 gefallen ist.



Datenquelle: Einwohnermelderegister MESO

Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Gebur- ten- (+) und Ster- befälle (-) seit vo- rigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezoge- nen (-) seit vori- gem 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
31.12.2003	203.795	31.875	- 98	+ 803
31.12.2004	202.563	32.109	- 73	- 1.157
31.12.2005	197.041	31.507	-76	- 5.446
31.12.2006	198.501	31.271	k.A.	k.A.

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Mainz: Polizeilich gemeldete Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Beschäftigung

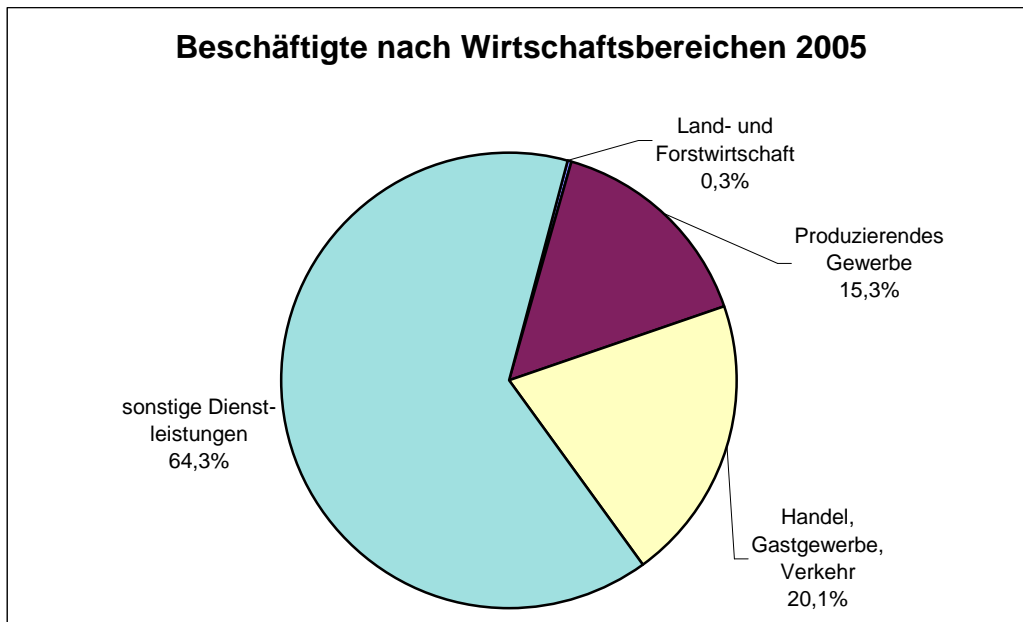
Die Trendwende der Konjunktorentwicklung machte sich Jahr 2005 noch nicht auf dem Arbeitsmarkt in Mainz bemerkbar. Im Gegenteil, die Beschäftigtenzahl ist zwischen dem 30.6.2004 und dem 30.6.2005 nochmals um rund 550 zurückgegangen. Besonders betroffen war abermals das Produzierende Gewerbe mit einem Verlust von 800 Arbeitsplätzen. Abgebaut wurde in allen Branchen des verarbeitenden Gewerbes. Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr stagnierte die Stellenzahl. Im Bereich sonstige Dienstleistungen wurden rund 270 Arbeitsplätze geschaffen, wodurch die Verluste im Produzierenden Gewerbe aber nicht ausgeglichen werden konnten.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Mainz

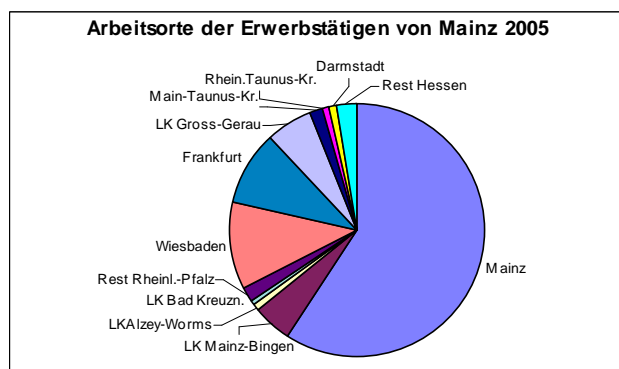
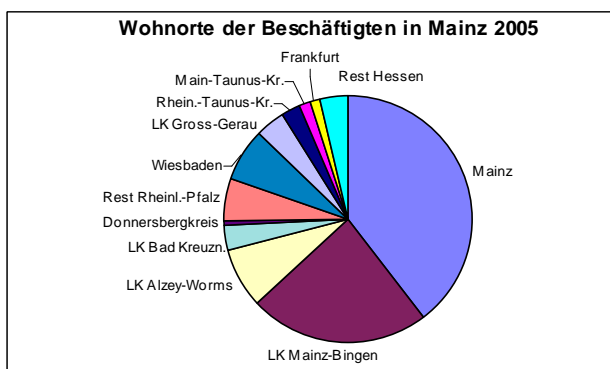
Wirtschaftsbereich -abschnitt -unterabschnitt	am Arbeitsort				am Wohnort			
	2004		2005		2004		2005	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- und Forstwirtschaft	269	0,3	283	0,3	306	0,5	300	0,5
Bergbau, Gewinnung von Steinen	Geheim	-	Geheim	-	3	0,0	9	0,0
Ernährungsgewerbe, Tabakverarb.	1.230	1,3	1.203	1,3	938	1,5	876	1,4
Papier, Verlagsgewerbe	2.028	2,1	2.011	2,1	1.341	2,1	1.320	2,1
Chem. Industrie	1.091	1,1	1.044	1,1	1.404	2,2	1.404	2,2
Glasgewerbe, Keramik	4.521	4,7	3.871	4,1	1.536	2,4	1.311	2,1
Metallerzeugung, Bearbeitung	535	0,6	512	0,5	415	0,6	393	0,6
Maschinenbau	245	0,3	169	0,2	701	1,1	655	1,0
Herstellung von Büromaschinen	1.052	1,1	1.082	1,1	906	1,4	849	1,3
Fahrzeugbau	195	0,2	190	0,2	1.827	2,8	1.612	2,6
Herstellung von Möbeln u.ä.	235	0,2	214	0,2	143	0,2	131	0,2
Sonstige	82	0,1	78	0,1	320	0,5	291	0,5
Verarbeitendes Gewerbe Insgesamt	11.214	11,8	10.374	10,9	9.531	14,9	8.842	14,0
Energie-, Wasserversorgung	Geheim	-	Geheim	-	543	0,8	539	0,9
Baugewerbe	2.965	3,1	3.032	3,2	2.214	3,5	2.130	3,4
Handel; KFZ-Reparaturen	11.169	11,7	11.067	11,7	7.545	11,8	7.304	11,6
Gastgewerbe	2.712	2,8	2.722	2,9	2.305	3,6	2.292	3,6
Verkehr, Nachrichten	5.253	5,5	5.323	5,6	4.688	7,3	4.667	7,4
Kredit-, Versicherungswesen	6.532	6,8	6.501	6,9	3.787	5,9	3.775	6,0
Grundst.-, Wohnungswesen	13.960	14,6	14.258	15,0	10.603	16,5	10.483	16,7
öffentliche Verwaltung	8.611	9,0	8.709	9,2	4.546	7,1	4.620	7,3
Erziehung, Unterricht	6.191	6,5	6.018	6,3	3.756	5,9	3.962	6,3
Gesundheitswesen	12.475	13,1	12.432	13,1	8.351	13,0	8.145	12,9
Sonstige öff. Dienstleistungen	12.814	13,4	12.927	13,6	5.868	9,1	5.779	9,2
Private Haushalte	102	0,1	107	0,1	91	0,1	85	0,1
Insgesamt	95.409	100,0	94.864	100,0	64.141	100,0	62.936	100,0
Land- und Forstwirtschaft	269	0,3	283	0,3	306	0,5	300	0,5
Produzierendes Gewerbe	15.318	16,1	14.512	15,3	12.291	19,2	11.520	18,3
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	19.134	20,1	19.112	20,1	14.538	22,7	14.263	22,7
sonstige Dienstleistungen	60.688	63,6	60.957	64,3	37.002	57,7	36.853	58,6
Insgesamt	95.409	100,0	94.864	100,0	64.141	100,0	62.936	100,0

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

18,3 % der Beschäftigten, die in Mainz wohnen, sind noch im Produzierenden Bereich beschäftigt, während nur 15,3 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Mainz zu diesem Bereich gehören. Einen ähnlichen Unterschied zeigt der Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr. Dagegen übersteigt der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich sonstige Dienstleistungen mit 64,3 % den Anteil der in Mainz wohnenden Beschäftigten dieses Bereichs (58,6 %).



Der Abbau von rd. 3.700 Arbeitsplätzen zwischen 2003 bis 2005 machte sich auch regional bemerkbar. Denn nicht nur die Zahl der Mainzer, die in Mainz arbeiten, ist um gut 3.000 zurückgegangen, auch die Zahl der Einpendler ist weiter gesunken. Binnen Zweijahresfrist wurden gut 750 Einpendler weniger gezählt. Aus fast allen Landkreisen mit nennenswertem Einpendleraufkommen nach Mainz wurden weniger Einpendler gezählt. In absoluten Zahlen wird die Abnahme von den Einpendlern aus den Nachbarländern getragen. Aus dem Landkreis Mainz-Bingen pendelten 451 weniger Arbeitskräfte nach Mainz ein. Im Vergleich zu 2004 hat die Zahl der Einpendler aber wieder zugenommen, während die Zahl der Mainzer, die auch in Mainz beschäftigt sind weiter rückläufig war.



Der Anteil der Mainzer Erwerbstätigen, die in Mainz einen Arbeitsplatz haben nimmt stetig leicht ab. 2005 betrug er noch 56,7 % Umgekehrt waren 37,6% der Beschäftigten in Mainz noch in Mainz wohnhaft. 29,3 % der in Mainz Beschäftigten leben in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (22 %) und Alzey-Worms (7,3%).

Die Zahl der Auspendler aus Mainz nahm zwischen 2003 und 2005 leicht um 76 ab. Während die Zahl der Auspendler nach Hessen abnahm, ist die der Auspendler in rheinland-pfälzische Zielorte gestiegen. Als Zielort der Auspendler nimmt im Jahr 2005 Wiesbaden trotz leichter Rückgänge abermals den ersten Rang vor Frankfurt ein.

Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Mainz 2003 und 2005 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Einpendler)

Wohnorte	2003	2005	+/-	Anteil 2003	Anteil 2005
Beschäftigte Insgesamt 1)	98.625	94.864	-3.761	100,0%	100,0%
<i>davon wohnen in ...</i>					
der Stadt Mainz	38.686	35.676	-3.010	39,2%	37,6%
außerhalb von Mainz 2)	59.939	59.188	-751	60,8%	62,4%
<i>darunter wohnen in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	21.334	20.875	-459	21,6%	22,0%
Landkreis Alzey-Worms	7.098	6.897	-201	7,2%	7,3%
Landkreis Bad Kreuznach	3.036	2.944	-92	3,1%	3,1%
Donnersbergkreis	562	580	18	0,6%	0,6%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	36.792	36.205	-587	37,3%	38,2%
Stadt Wiesbaden	6.535	6.314	-221	6,6%	6,7%
Landkreis Groß-Gerau	3.491	3.419	-72	3,5%	3,6%
Rheingau-Taunus-Kreis	2.075	2.108	33	2,1%	2,2%
Main-Taunus-Kreis	1.385	1.365	-20	1,4%	1,4%
Stadt Frankfurt am Main	991	1.094	103	1,0%	1,2%
Landkreis Offenbach	450	475	25	0,5%	0,5%
Stadt Darmstadt	320	336	16	0,3%	0,4%
Land Hessen	17.774	17.652	-122	18,0%	18,6%

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner der Stadt Mainz 2003 und 2005 nach Kreisen und kreisfreien Städten jeweils 30.6. (Auspendler)

Arbeitsorte	2003	2005	+/-	Anteil 2003	Anteil 2005
Erwerbstätige Insgesamt 1)	66.022	62.936	-3.086	100,0%	100,0%
<i>davon arbeiten in ...</i>					
der Stadt Mainz	38.686	35.676	-3.010	58,6%	56,7%
außerhalb von Mainz 2)	27.336	27.260	-76	41,4%	43,3%
<i>darunter arbeiten in...</i>					
Landkreis Mainz-Bingen	2.981	2.946	-35	4,5%	4,7%
Landkreis Alzey-Worms	507	533	26	0,8%	0,8%
Landkreis Bad Kreuznach	340	365	25	0,5%	0,6%
Donnersbergkreis	47	60	13	0,1%	0,1%
Land Rheinl.-Pfalz o. Mainz	4.555	4.994	439	6,9%	7,9%
Stadt Wiesbaden	6.906	6.688	-218	10,5%	10,6%
Stadt Frankfurt am Main	5.649	5.675	26	8,6%	9,0%
Landkreis Groß-Gerau	3.584	3.460	-124	5,4%	5,5%
Main-Taunus-Kreis	1.183	1.102	-81	1,8%	1,8%
Rheingau-Taunus-Kreis	520	559	39	0,8%	0,9%
Stadt Darmstadt	587	545	-42	0,9%	0,9%
Landkreis Offenbach	410	411	1	0,6%	0,7%
Land Hessen	19.911	19.576	-335	30,2%	31,1%

(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.

Beamte

Mainz war im Jahr 2005 Dienort für 9.307 Beamte, Richter und Soldaten. Im Bundesdienst waren 2.206 tätig; im Landesdienst 7.454 und im Gemeindedienst 647. Gegenüber dem Vorjahr wurden 498 Stellen weniger ausgewiesen.

Arbeitslosigkeit

Im vergangenen Jahr zeigten sich die Auswirkungen der positiven Wirtschaftsentwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosigkeit ist seit Jahren der Zunahme wieder rückläufig. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag bei 7,410 Erwerbslosen bezogen auf alle Erwerbstätigen im Dezember 2006 bei 7,5 % gegenüber 9,2 % (8.988 Erwerbslose) im Dezember 2005.

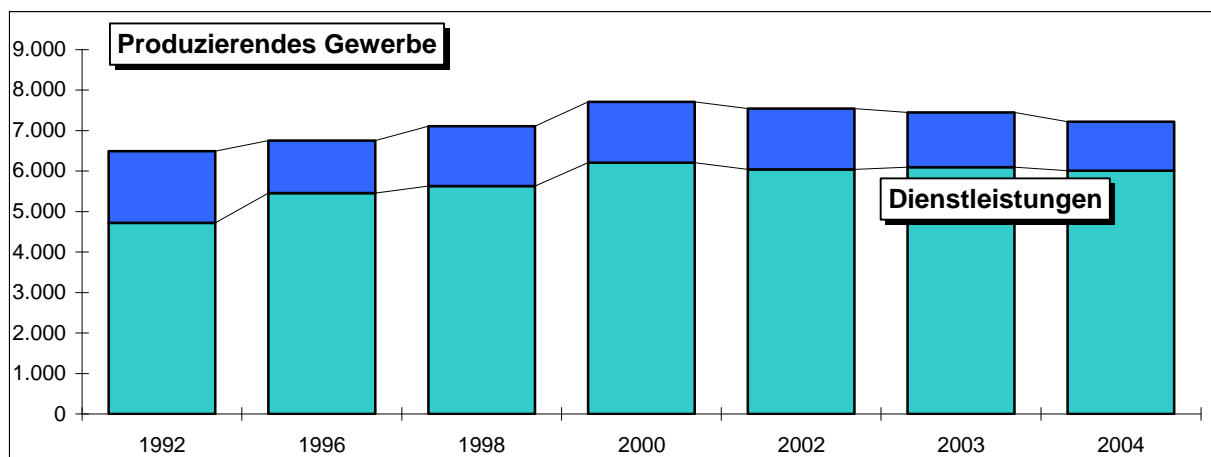
Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Die wiedergegebenen Daten zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung basieren auf dem neuen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG). Mit der Einführung dieses einheitlichen Systems wurden die Ergebnisse bis zum Jahr 2000 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 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 2004 je Erwerbstätigen 53.768 € und lag damit noch um 4,6 % über dem Wert von 1992. Gegenüber dem Jahr 2003 ist es um 2,7 % - Punkte gesunken und lag erstmals mit 99,5 % unter dem Landesdurch-

schnitt. Dazu hat aber der überdurchschnittliche Anstieg der Erwerbstätigen mehr beigetragen, als das leichte Absinken des absoluten Inlandsproduktes. Das Produzierende Gewerbe trug 16,7 %, der Dienstleistungssektor 83,0 % zur Wertschöpfung (zu Herstellungspreisen) bei. Während die Wertschöpfung des Produzierenden Gewerbes seit 1992 um 31,6 % zurückging, ist die des Dienstleistungssektors um 27,3 % gewachsen. Allerdings zeigt der Wirtschaftsbereich "Öffentliche und private Dienstleister" auch eine rückläufige Wertschöpfung. Der anhaltende Arbeitsplatzabbau im öffentlichen Dienst macht sich hier bemerkbar.

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in der Stadt Mainz in Mill. €



Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen in der Stadt Mainz

	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen						Erwerbs-Tätige in 1000
	Insgesamt	1992 = 100	Anteil am Land in %	je Erwerbstätigen			
				Insgesamt	1992 = 100	Landes- Wert = 100	
	Mill. EUR			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
1998	7.601	110,1	8,9	54.809	106,7	108,9	138,7
2000	8 317	120,5	9,3	56 711	110,4	110,7	146,7
2002	8 120	117,6	8,8	55 266	107,6	105,3	146,9
2003	8.023	116,2	8,6	55.119	107,3	103,1	145,6
2004	8.007	114,8	8,3	53.768	104,6	99,5	148,9

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.
1996	6.765	12	1.298	5.455	1.060	1.831	2.563
1998	7.132	13	1.477	5.633	1.053	1.993	2.586
2000	7 719	12	1 500	6 208	1 114	2 197	2 897
2002	7 554	13	1 498	6 043	1.169	2.307	2.567
2003	7.459	14	1.350	6.096	1.108	2.268	2.524
2004	7.239	19	1.210	6.010	1.128	2.349	2.533

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems)

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Mainz

In Mainz wurden 2004 4.140 Mio. € Primäreinkommen (Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen per Saldo) erzielt. Pro Einwohner waren dies 22.429 €. Dieser Wert lag um 14,2 % über dem Landesdurchschnitt. Übertroffen wurde er in den Landkreisen Mainz-Bingen (25.308 €) und Rhein-Pfalz (22.821 €), wo sich die stetige Stadt-Umland-Wanderung der relativ wohlhabenden erwerbstätigen Bevölkerungsschichten zunehmend bemerkbar macht. Im Landkreis Mainz-Bingen ist das Primäreinkommen je Einwohner seit 1992 um 7 %-Punkte 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	18.759	100,0	14.566	100,0
1998	19.980	106,5	15.809	108,5
2003	22.429	119,6	17.841	122,5
2004	22.291	118,8	17.748	120,6

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung)

Das verfügbare Einkommen (Primäreinkommen abzüglich aller direkter Steuern, Sozialbeiträge und Versicherungen zuzüglich aller Renten-, Sozial- und Versicherungsleistungen) betrug in Mainz 2004 17.748 € je Einwohner und lag damit um 5,5 % über dem Landesdurchschnitt. Landesweit lag Mainz auf dem 5. Platz hinter dem Landkreis Mainz-Bingen (19.809 €), der kreisfreien Stadt Neustadt a.d.W. (18.917 €) sowie den Landkreis Rhein-Pfalz (18.532 €) und Bad Dürkheim (18. 125 €).

Allgemeine Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Die allgemeine Kaufkraft in Mainz wird von GfK-Prisma für das Jahr 2006 mit 20.260 € je Einwohner angegeben. Sie liegt damit um 14,9 % (Kaufkraftkennziffer 114,9) über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Berechnung von Kaufkraft und Kaufkraftkennzif-

fer entspricht weitgehend dem Konzept des verfügbaren Einkommens der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

(Quelle: GfK-Prisma, Nürnberg, Presseberichte)

Steuereinnahmen der Gemeinden 2005

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz sind im Jahr 2005 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gefallen und erreichten 936 € je Einwohner nach 978 € im Jahr 2004. Der dritte Platz (nach Koblenz und Ludwigshafen) in Rheinland-Pfalz bezogen auf die kreisfreien Städte und Landkreise blieb bestehen. Alle kreisfreien Städte sind jedoch weit entfernt von den Steuereinnahmen der großen kreisangehörigen Stadt Ingelheim, die 2005 auf 3.258 € je Einwohner kam.

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems: Statistische Monatshefte 2005, Halbjahresbeilage; Finanzstatistik)

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz

In der Statistik des Verarbeitenden Gewerbes ist der langfristig an Bedeutung verlierende Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. In den Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten waren 2005 nur noch 8.799 Beschäftigte angestellt.

Betriebe, Beschäftigte, Bruttolohn und -gehaltssumme und Auftragseingang

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Betriebe	75	76	78	74	69	65
Beschäftigte	14.627	14.404	13.418	11.137	9.772	8.799
dar. Arbeiter	7.132	6.887	5.858	5.169	4.311	3.760
Bruttolohnsumme in 1000 €	217.602	222.958	196.211	165.621	139.328	114.133
Bruttogehaltssumme in 1000 €	366.065	376.249	371.408	361.328	292.368	265.894
Umsatz in 1000 €	-	-	-	-	2.255.166	2.163.173

Bautätigkeit

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Mainz beinhaltet ein großes Angebot neuer Wohn- und Gewerbegebiete, von denen ein großer Teil zur Bebauung bereit steht. Hinzu kommt aktuell die Entwicklung der "Gonsbach-Terrassen", einem militärischen Konversionsgelände im Stadtteil Gonsenheim und mittelfristig die Entwicklung des Zoll- und Binnenhafens zu einem innerstädtischen Wohnquartier.

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.2005 100.206 Wohnungen aus, 500 mehr als im Jahr 2004. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den rd. 198.000 Mainzern zum Jahresende 2005 geschätzt ca. 106.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 1,87 Personen pro Wohnung.

Im Jahr 2005 wurden 406 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertig gestellt und Baugenehmigungen für 422 Wohnungen erteilt. Damit setzt sich das relativ niedrige

Bautätigkeitsniveau der Vorjahre fort. Das Jahr 2004 war im Vergleich ein Ausnahmejahr.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 2004 und 2005

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	2004	2005	2004	2005
Wohnungen Insgesamt	792	422	972	406
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	179	171	212	129
Wohnfläche in qm	61.850	46.695	80.142	39.367

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem)

Nicht-Wohnungsbau

Im Jahr 2005 ging die fertig gestellte Nutzfläche gegenüber 2004 stark zurück, wobei dieses Jahr im Zeitvergleich eine Ausnahme darstellte. Mit 29.069 qm fertig gestellter Nutzfläche wurde das niedrige Niveau der Vorjahre wieder erreicht. Insbesondere die Fertigstellung von Büro- und Verwaltungsgebäude blieb mit 8.065 qm auf niedrigem. Das Überangebot an Büroflächen wirkt sich auf die Bautätigkeit aus. Nutzflächen für Fabrik- und Werkstattgebäude wurden mit 3.792 qm in einer ähnlich niedrigen Größenordnung fertig gestellt. Die Fertigstellung von Handels- und Lagergebäuden betrug ebenfalls nur 3.837 qm. Die 2005 zum Bau genehmigte Nutzfläche hat gegenüber dem recht hohen Wert von 2004 wieder abgenommen. Sie lag bei rd. 21.000 qm. In allen Teilbereichen wurden nur kleine Vorhaben beantragt bzw. genehmigt.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau

Nutzfläche	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
	Qm			Qm		
Insgesamt	36.867	45.926	20.951	29.464	70.500	29.069
<i>Darunter:</i>						
Büro- und Verwaltungsgebäude	3.656	616	2.962	4.215	34.700	8.065
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	18.093	10.047	7.265	21.190	8.848	12.801
<i>Darunter:</i>						
Fabrik und Werkstatt	5.274	7.622	2.371	4.505	7.108	3.792
Handel und Lager	7.030	2.326	1.020	14.905	1.005	3.837
Hotel und Gaststätten	5.254	0	807	0	0	5.054

(Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems, Landesinformationssystem, 2004 teilweise revidierte Ergebnisse)

Baugewerbe

Im Juni 2005 gab es in Mainz 98 Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 1.135 Beschäftigten. 51 Betriebe des Ausbaugewerbes beschäftigten 1.244 Mitarbeiter.

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen, an denen im Wintersemester 2005/2006 39.695 Studierende eingeschrieben waren

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit 34.515 Studierenden. Die Zahl der Immatrikulationen steigt seit 2001 um jährlich 1000. An der Fachhochschule Mainz sind 4.453 Studenten eingeschrieben. Weitere 727 Studenten werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

Daneben beherbergt Mainz weitere hochschulähnliche Bildungseinrichtungen wie z.B. das Deutsch-Französische Hochschulkolleg, das Peter-Cornelius-Konservatorium sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschussverordnung" vom 20. April 2005 geregelt. Danach sind Gutachterausschüsse für jeden Landkreis sowie für jede kreisfreie Stadt gebildet. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Unser Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 17 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Nach § 9 der Gutachterausschussverordnung werden die Aufgaben der Geschäftsstelle in den kreisfreien Städten Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms von deren behördlichen Vermessungsstellen nach dem Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen wahrgenommen; in Mainz ist diese das Vermessungsamt der Stadt. Im übrigen Landesgebiet außerhalb der kreisfreien Städte sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei Vermessungs- und Katasterämtern eingerichtet. Die Landkreisgrenzen unterscheiden sich von den Amtsbezirken der Vermessungs- und Katasterämter. Weitere Informationen siehe auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:

< www.gutachterausschuesse.rlp.de >.

Die Informationen zu dem benachbarten Land Hessen finden Sie über das Portal:

< www.gutachterausschuss.hessen.de >

Mitglieder des Gutachterausschusses

Die nachfolgend aufgeführten Mitglieder sind durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz bestellt. Die Bestellung erfolgt bis zum 31.12.2010.

Wagner, Hugo	Vorsitzender	
Busch, Richard	Stellvertretender Vorsitzender	
Stuhlträger, Rainer	Stellvertretender Vorsitzender	
Ehrenamtliche Gutachter		
Dang, Thomas	Knoll, Wilfried	Römer, Frank
Ehrenberg, Birger	Kurz, Claus-Jürgen M.	Schilling, Reinhard
Enders, Adam	Kurz, Franz R. Maria	Stahl, Dr. Volker
Hofem, Heribert	Lohmer, Burkhard	Strokowsky, Peter
Käpernick, Klaus	Nauth, Klaus	Waldmann, Horst
Kiefer, Josef	Nikolaus, Peter	Weihgold, Jürgen

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 zur Durchführung des Sozialgesetzbuches oder des Bundesausbildungsförderungsgesetzes.
- 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, Enteignungsbeschlüssen, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung in Umlegungsverfahren, Beschlüssen über die Aufstellung eines Umlegungsplanes und Beschlüssen über die vereinfachte Umlegung (früher Grenzregelung). 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. Seit 15. November 2005 sind die Bodenrichtwerte auf der Webseite der Stadt Mainz eingestellt.

- 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“).

Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen Schwerpunkt Sanierungsgebiete	(06131)12-3133
Hofmann, Alexander	Stellv. Leiter der Geschäftsstelle Ermittlung der Bodenrichtwerte Ableitung wertrelevanter Daten Wertermittlungen Bewertungstechnische Grundlagenarbeiten zur doppelten Haushaltsführung	(06131)12-3647
Fecher, Anton	Kaufpreissammlung Ableitung wertrelevanter Daten Wertermittlungen	(06131)12-4334
Hüttl, Petra	Bodenrichtwerte Serviceleistungen Führung der Kaufpreissammlung	(06131)12-3652
Adelseck-Kilian, Monika	Bodenrichtwerte Serviceleistungen Bewertungstechnische Grundlagenarbeit	(06131)12-3094
Schäfer, Reinhold	Führung der Kaufpreissammlung Archivverwaltung Vorbereitung von Wertermittlungen	(06131)12-4121

Fax: 06131 - 12-2298

e-Mail: gutachterausschuss@stadt.mainz.de

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 und die abschließenden Arbeiten zu den Beschlüssen
- Vorbereitung der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und weiterer Produkte
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses
- sowie weitere Aufgaben, die der Vorsitzende des Gutachterausschusses übertragen hat.

Leistungsstatistik

Einige Zahlen zum Antragsaufkommen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Verkehrswertgutachten

Anzahl der Gutachten

Durchschnitt 1992 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
98	147	117	63	92	74	69

Antragsteller für Gutachten waren

	1992-2004	2005	2006
Privatpersonen	410 (32%)	39 (53%)	42 (61 %)
Stadt Mainz und andere Verwaltungsbehörden	847 (65%)	32 (43%)	26 (38 %)
Justizbehörden	30 (2%)	3 (4%)	-
Enteignungsbehörden	2 (0%)	-	-
Sonstige	12 (1%)	-	1 (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 2006 in Mainz".

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheinen, 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.

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
-	2	3	9	10	7	9	22	41	30	53	93	73

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 2006 sind insgesamt die Daten von über **53.998 Kauffällen** in der digitalen Kaufpreissammlung nachgewiesen. Die Überführung der Kaufpreiskarteikarten in nutzerfreundliche digitale Daten wird fortgesetzt.

Bodenrichtwerte und sonstige Serviceleistungen

	Durchschnitt 1992 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (Seit 15.11.2005 sind die Bodenrichtwerte der Stadt Mainz im Internet eingestellt)	213	402	315	303	253	261	163
Richtwertatlanten*	36	34	-	-	-	-	
Bodenrichtwert-CD* (Auflage Zweijahresrhythmus)	-	-	85	35	92	27	13
Grundstücksmarktbericht	121	218	214	244	226	214	220
Übersicht Gewerbemieten 2003**	-	-	-	-	200	76	44

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

** Von der Vorgängerauflage „Übersicht Gewerbemieten 1997“ wurden 1997- 2003 649 Broschüren abgesetzt

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". Organisatorisch werden hier auch weitere Dienstleistungen wie beratende Gespräche mit Bürgern u.a.m. erfasst, bei denen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses tätig ist. Diese besonderen Dienstleistungen der Geschäftsstelle sind von geringem Umfang.

Anzahl der Anträge:

Durchschnitt 1992 - 2001	2002	2003	2004	2005	2006
138	72	68	50	41	33

Der Gutachterausschuss im Internet

„www.mainz.de/gaa“ führt Interessenten zum Internetportal des Gutachterausschusses. Es enthält allgemeine Angaben wie Kontaktadressen und Postanschrift, die Lage der Zitadelle (Dienstgebäude) innerhalb der Stadt, die Erreichbarkeit mit ÖPNV und einen Gebäudeplan des Zitadellenbereichs. Mit dem Link „Serviceseite“ erhält der Nutzer Hinweise zu den Leistungsangeboten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle:

- Bodenrichtwert (Link zur aktuellen Bodenrichtwertkarte)
- Bodenrichtwert-CD
- Broschüre „Gewerbliche Mieten in Mainz 2003“
- Erläuterung zum Erbaurecht
- Gebührenübersicht (Gutachterausschuss)
- Grundstücksmarktbericht
- Kaufpreissammlung (Auskünfte)
- Liegenschaftszinssätze (Link zu aktuellen Untersuchungsergebnissen)
- Verkehrswertgutachten
- Wohnungs- und Teileigentum (Link zu aktuellen Untersuchungsergebnissen)

Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

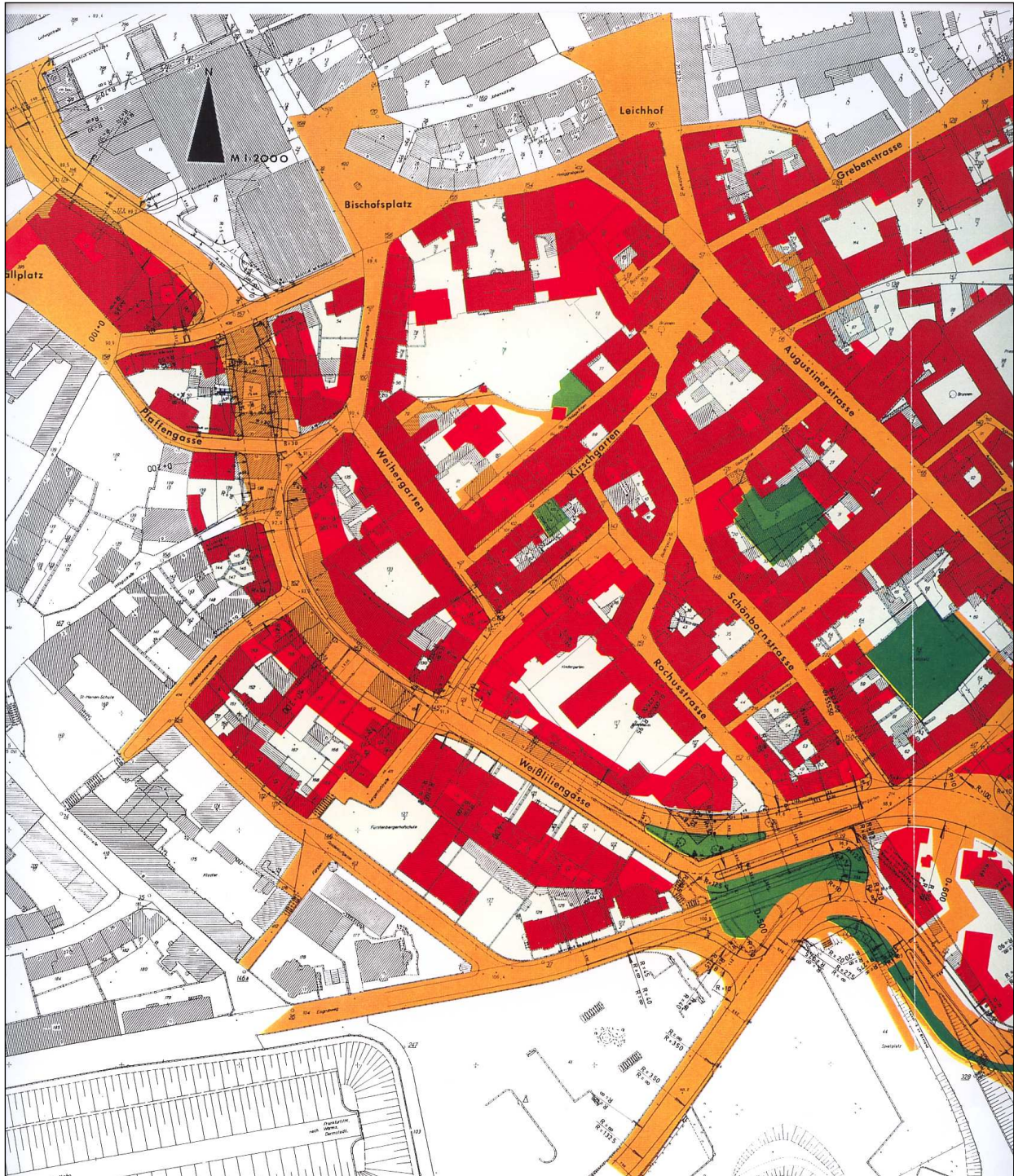
Ende der 60^{er} Jahre, als mit der Altstadtsanierung begonnen wurde, war das Bild der Straßen und Gassen südlich des Doms wesentlich geprägt von halb verfallenen Häusern, muffigen und dunklen Hinterhöfen, ungesunden Wohnungen ohne Bad und Innentoiletten sowie von chaotischen Verkehrsverhältnissen. 1971 schuf das Städtebauförderungsgesetz die Grundlage für eine gemeinwohlverträgliche Altstadtsanierung. Voraussetzung hierfür waren die förmlichen Festlegungen von Sanierungsgebieten.

Die Satzung zu dem Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt-Teil A" wurde am 05.07.1972 rechtskräftig. Am 20.01.1984 folgte das Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“. Am 24.08.1990 kam das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ hinzu. Das Sanierungsgebiet „Gaustraße“ wurde am 06.02.1998 förmlich festgelegt, und am 04.02.2004 hat der Stadtrat die Ergänzung dieses Sanierungsgebietes um drei Anwesen beschlossen. Ebenfalls eine Erweiterung erfuhr das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt, Teil A“ mit der Satzungsveröffentlichung am 18.06.1999. Die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts gelten seitdem auch für das Zitadellenvorfeld und den Bereich des Bahnhofes „Römisches Theater“.

Mit der Behebung städtebaulicher Missstände gingen der Neubau und die grundlegende Modernisierung zahlreicher Wohnungen und Umnutzungen (Gewerbe/Wohnungen) einher. Weitere städtebauliche Ziele waren die Verbesserung der Verkehrsstruktur (Altstadttangente, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerzonen und die Schaffung von Stellplätzen für die Fahrzeuge der Bewohner.)

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.1989 wurde für Teile des Sanierungsgebietes "Südliche Altstadt-Teil A" die Aufhebung der Sanierungssatzung verfügt. Darüber hinaus gab die Verwaltung zahlreichen Anträgen auf Abgabe einer Sanierungsabschlussklärung gemäß § 163 BauGB statt.

Die nachfolgende Karte zeigt einen Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Sanierungsprogramm, Stand 1995. Der Plan lässt die Grundzüge der städtebaulichen Sanierungsziele auf der Basis damals rechtsverbindlicher oder im Verfahren bzw. in Vorbereitung befindlicher Bebauungspläne erkennen. Die hinterlegten Karten zeigen den Zustand vor der Sanierung. In diesem Ausschnitt ist die neue Führung der Weißliliengasse gut zu erkennen, die mit der neuen Trasse der Holzhofstraße zur Verkehrsentslastung des noch weitgehend historischen Teils der südlichen Altstadt beigetragen hat.



(Städtebauliches Sanierungsprogramm Stand 1995 (Ausschnitt))

Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücks nach Aufhebung der Sanierungssatzung bzw. nach Abgabe der Sanierungsabschlusserklärung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung des betreffenden Stadtgebiets 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 sanie-

rungsbeeinflusster Wert). Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Wertermittlung die Sanierungsmaßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet zu berücksichtigen sind.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die praktische Abwicklung - die Erstellung der Ausgleichsbetragsbescheide - obliegt in Mainz dem Denkmal- und Sanierungsamt (Amt 15).

Die Gemeinde kann die Ablösung einzelner Grundstücke (Einzelentlassung) vor Abschluss der Sanierung zulassen – dabei kann ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Sie 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 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 Ludwigsstraßenausbau 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.

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.

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. 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.

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). 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. Ein Vertreter des Gutachterausschusses kann zu dieser Erörterung eingeladen werden.

Die komplexen Bewertungskriterien und abgabenrechtlichen Besonderheiten, welche zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags führen, legen es nahe, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen. Diese Verfahrensweise ist dem Erlass von Verwaltungsakten vorzuziehen. Nicht zuletzt sollten dadurch gerichtliche Auseinandersetzungen über die Höhe des Ausgleichsbetrags vermieden werden.

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.

Zusätzlich zu den Wertermittlungen zu den Anfangs- und Endwerten werden noch Wertermittlungen für die Ermittlung von Substanzschädigungen bei Ordnungsmaßnahmen und zur Kaufpreisprüfung oder weiteren Genehmigungen (§ 144 Baugesetzbuch) benötigt. In früheren Jahren wurden diese Aufgaben durch die Geschäftsstelle ohne Mitwirkung des Gutachterausschusses erledigt als fachamtbezogene Beratung (siehe Ausführungen im Abschnitt Leistungsstatistik zu „Bewertungsstelle“). Diese vereinfachende Verwaltungspraxis musste eingeschränkt werden, da das Denkmal- und Sanierungsamt für seine Aufgaben zunehmend förmliche Gutachten des Gutachterausschusses benötigt.

Das Amt 15 stellte folgende förmliche Anträge:

Jahr	Gutachten	Stellungnahmen
1996	23	5
1997	12	3
1998	7	6
1999	19	4
2000	9	4
2001	6	7
2002	5	1
2003	3	6
2004	47	1
2005	19	5
2006	8	2

Grundstücksmarkt in Mainz

Grundstücksmarkt 2006 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
***	:	Keine Aussage möglich

Kaufverträge	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
WTE - Erstverk.	704	439	430	648	457	382	307	222	203	213	219
WTE - Weiterverk.	905	890	935	776	632	986	1004	1.117	965	1.054	857
BE - Wohnen	601	534	656	573	453	503	447	422	492	584	522
BE - Gewerbe			54	35	44	19	12	73	24	30	74
UN - Wohnen	126	105	106	48	58	51	48	134	84	124	88
UN - Gewerbe			35	35	44	21	49	26	21	15	7
LA	53	34	44	39	54	65	53	45	41	36	50
SO	29	69	46	10	42	67	38	33	29	39	53
nicht auswertbar	113	86	79	105	134	95	78	79	86	80	92
zusammen	2.531	2.157	2.385	2.269	1.918	2.189	2.036	2.151	1.945	2.175	1.962

Flächenumsatz (ha)	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
WTE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
BE - Wohnen	59	27	114	25	24	23	23	16	24	43	30
BE - Gewerbe			13	11	30	9	5	43	44	15	25
UN - Wohnen	23	33	14	7	4	3	7	10	8	6	7
UN - Gewerbe			19	23	49	4	16	8	8	14	3
LA	31	16	27	9	24	19	28	11	15	17	35
SO	12	14	4	2	6	9	29	4	6	9	6
zusammen	125	90	191	77	137	67	108	92	105	104	106

Geldumsatz	[Mio. €, Angaben für die Zeit vor 2001 umgerechnet]										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
WTE - Erstverk.	123	70	74	99	75	64	54	41	36	41	45
WTE - Weiterverk.	104	97	117	89	70	120	110	115	101	119	92
BE - Wohnen	326	208	292	203	153	197	191	119	184	206	290
BE - Gewerbe			117	121	61	22	18	161	104	161	322
UN - Wohnen	64	50	53	34	13	20	22	30	28	22	22
UN - Gewerbe			21	19	28	14	21	13	17	15	5
LA	1,6	0,8	2	0,6	1,7	1,2	1,9	0,7	1,1	1,0	1,6
SO	3,2	2,9	3,3	0,5	1,8	15	3,8	0,9	2,2	2,4	3,6
zusammen	623	427	679	567	404	453	422	481	473	568	781

Umsatz / Einwohner	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einwohner [Tsd.]	199	200	201	199	198	200	202	204	203	197	199
[€ / Einw.]	3.131	2.135	3.378	2.849	2.040	2.265	2.089	2.356	2.332	2.883	3.936

Anzahl Zwangsversteigerungen	2004	2005	2006
WTE	41	23	53
BE	13	11	9
UN	-	-	2
LA	-	-	1
zusammen	54	34	65

Geldumsatz [Mio. €]	2004	2005	2006
WTE	2,5	1,3	2,6
BE	8,5	2,2	5,2
UN	-	-	0,4
LA	-	-	0,1
zusammen	11,0	3,5	8,3

Grundstücksmarkt vor 1996 in Mainz

Seit 1994 wird die Kaufpreissammlung digital in einer Datenbank geführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst systematisch auch Kauffälle früherer Jahre in einer vergleichbar aufgebauten Datenbank nach. Dies eröffnet die Möglichkeit, auch für die Jahre vor 1994 ohne den Aufwand der Sichtung der Karteikarten Aussagen abzuleiten.

Kaufverträge pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
WTE	978	854	958	1144	800	619	913	1848	1510	1515
BE	531	562	600	746	491	310	330	572	423	439
UN	167	263	192	184	159	108	92	117	133	105
LA	73	76	100	50	91	46	38	37	40	37
SO	40	14	9	15	23	10	17	29	20	30
zusammen	1.789	1.769	1.859	2.139	1.564	1.093	1.390	2.603	2.126	2.126

Flächenumsatz [ha] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
WTE (keine Aussage möglich)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
BE	44	35	45	42	29	18	41	30	60	44
UN	11	29	20	46	46	18	26	19	49	22
LA	18	17	14	20	29	15	21	14	13	17
SO	0,3	1,0	0,2	0,3	0,6	0,6	4,0	0,4	3	11
zusammen	73	82	79	108	105	52	92	63	125	94

Geldumsatz [Mio. DM] pro Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
WTE	182	146	174	260	166	136	221	498	432	432
BE	302	294	370	558	385	193	250	472	462	448
UN	34	65	61	71	91	42	69	75	127	117
LA	2,6	2,3	1,5	2,7	7,1	1,9	2,5	1,8	1,2	1,8
SO	0,1	0,8	0,2	0,3	0,2	0,3	12,8	23,2	2,0	4,3
zusammen	521	508	607	894	650	373	555	1.070	1.024	1.003

Umsatz pro Einwohner:

Jahr	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Einwohner [Tsd.]	192	193	195	197	197	197	199	201	200	198
[DM / Einw.]	2.714	2.632	3.113	4.538	3.299	1.893	2.789	5.323	5.124	5.068

Wohngebäude sowie Wohnungs- und Teileigentum 2006 nach Preissegmenten

Kauffälle von Stellplätzen und Garagen finden bei der nachfolgenden Untersuchung keine Berücksichtigung.

a) Wohngebäude	
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten	
Preissegment	Anzahl
bis:	
20.000 €	1
50.000 €	3
100.000 €	12
150.000 €	36
200.000 €	62
250.000 €	80
300.000 €	90
350.000 €	67
400.000 €	34
500.000 €	39
über 500.000 €	82
Gesamtanzahl:	506
Geldumsatz:	289.582.156 €

b) Wohnungs- und Teileigentum		
Eingegangene Kaufverträge und Aufteilung nach Preissegmenten		
Preissegment	Erstverkauf	Weiterverkauf
bis:		
20.000 €	0	39
50.000 €	0	125
100.000 €	5	264
150.000 €	41	194
200.000 €	49	109
250.000 €	62	34
300.000 €	27	19
350.000 €	7	11
400.000 €	2	7
500.000 €	1	4
über 500.000 €	2	3
Gesamtanzahl:	196	809
Geldumsatz:	44.469.237 €	91.380.468 €

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte per 01.01.2006 in Mainz

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der Bodenrichtwertkarte eingetragen. 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. Rechtsgrundlage ist § 196 Baugesetzbuch.

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. Als neue Publikationsform wurde Ende 2005 die Möglichkeit geschaffen, die Richtwerte im Internet abzurufen (s. „Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet“).

Die Bodenrichtwerte sind für jedes zweite Jahr zu ermitteln (§ 13 Gutachterausschussverordnung). Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 31. Januar 2006 die Vollversammlung des Gutachterausschusses statt.

Digitale Bodenrichtwertkarte Mainz im Internet

Die Bodenrichtwerte sind ins Internet eingestellt, einsehbar über das Portal der Stadt Mainz <www.mainz.de>; Schalter „Stadtplan“, Schalter „Stadtplan und geografische Informationen“ und den Menüschaltern „Themensuche“ und „Bodenrichtwerte“ (dargestellte Kästchen aktivieren). Mit dem Menüschalter „Straßensuche“ erscheint der entsprechende Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, der mit Angabe der Hausnummer (Untermenü „Straßensuche“) und der Einstellung des entsprechenden Maßstabes grundstücksscharf dargestellt werden kann. Mit der Aktivierung des Schalters „i“ über der Bodenrichtwertkarte und Rückführung des Cursors auf das interessierende Grundstück (linke Maustaste) erscheint die Beschreibung des Richtwertnormgrundstückes für das ausgewählte Grundstück.

Statt einer Suche über Straßensuche und Hausnummern können Sie auch durch „Zoomen“ das gewünschte Grundstück erreichen. Dies ist erforderlich bei den Objekten, zu denen keine Straßenbezeichnungen vorliegen (landwirtschaftliche Grundstücke).

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Mainz und Vororte

Bisher wurden die durchschnittlichen Bodenrichtwerte anhand von ausgewählten, für die verschiedenen Nutzungsarten und Lagequalitäten typischen Richtwertzonen abgeleitet. Es hat sich gezeigt, dass es hierdurch regelmäßig zu Diskussionen kam, welche Zonen denn nun typisch für Mainz sind. Durch eine Neukonzeption des Verfahrens werden diese Schwierigkeiten umgangen. Seit Ende 2001 liegen die Bodenrichtwerte in digitaler Form für das gesamte Stadtgebiet vor. Erstmals wurden diese zum Stichtag 1.1.2002 veröffentlicht. In den Durchschnitt gehen jetzt alle Richtwertzonen eines Stadtteiles und einer bestimmten Nutzungsart ein, wobei diese proportional zu ihrem Flächeninhalt gewichtet werden. Auf diese Weise entfällt die zwangsläufig subjektive Typisierung und Auswahl.

Für die Bewertung im konkreten Fall sind diese durchschnittlichen Bodenrichtwerte nur bedingt geeignet. Hier sollte der Bewertungssachverständige eher auf die zonalen Richtwerte zurückgreifen.

Stichtag: 01.01.2006 Bodenrichtwerte in Euro/m²

Stadtteil	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbe	Industrie	Landwirtschaft	Weinbau
Mainz Innenstadt	520,-	1.050,-	245,-	185,-	-	-
Bretzenheim	420,-	385,-	210,-	-	6,00	-
Drais	460,-	360,-	205,-	-	5,00	-
Ebersheim	375,-	310,-	125,-	-	5,50	3,50
Finthen	400,-	320,-	135,-	-	4,00	-
Gonsenheim	400,-	-	280,-	-	4,50	-
Hechtsheim	450,-	320,-	165,-	-	6,00	8,50
Laubenheim	405,-	300,-	135,-	-	5,50	6,00
Lerchenberg	370,-	-	155,-	-	5,00	-
Marienborn	375,-	300,-	195,-	-	4,50	-
Mombach	355,-	290,-	150,-	170,-	-	-
Weisenau	355,-	310,-	218,-	205,-	2,50	-

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 bemühen sich, möglichst viele Informationen in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen gemäß dem Bestreben, die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erhöhen. Die Untersuchung zu den gewerblichen Mieten in Mainz ist in einer eigenen Broschüre veröffentlicht.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Häufig weichen sonst gleichartige Grundstücke bei bestimmten Merkmalen voneinander ab. Am bekanntesten ist eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit, festgelegt in der Geschossflächenzahl (GFZ). 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 so genannter Umrechnungskoeffizienten bestimmen.

Diese sind beispielsweise den Wertermittlungsrichtlinien, Anlage 11 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/Firshöhen und der Geschossigkeit bestimmt.

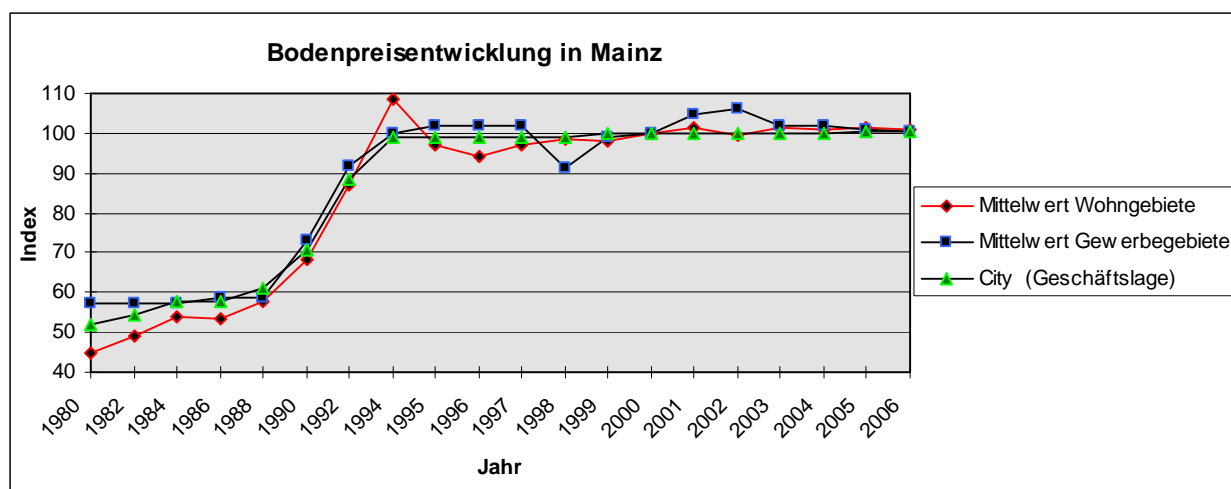
Entwicklung der Bodenpreise für Bauland

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. In Anlehnung an die Tabelle der Normalherstellungskosten wurde als Basisjahr 2000 gewählt. Die Werte sind seit 1980 aufgenommen, da seit diesem Jahr hinreichend gesicherte Werte vorliegen.

Zum Vergleich wurden als weitere Wertparameter in die Tabelle der „Harmonisierte Verbraucherpreisindex“ des Statistischen Bundesamtes <www.destatis.de> und der Baupreisindex für Wohngebäude mit aufgenommen. Die Mietpreise werden nicht angegeben, 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)	Landwirtschaft	Harmonisierter Verbraucherpreisindex	Baukosten (Wohngebäude)
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	-	-	92,2
1994	108,4	100,0	99,0	-	-	99,0
1995	97,1	101,7	99,0	-	94,8	101,3
1996	94,3	101,7	99,0	90,6	96,0	101,1
1997	97,1	101,7	99,0	-	97,4	100,4
1998	98,5	91,4	99,0	-	98,0	100,0
1999	98,2	98,9	100,0	-	98,7	99,7
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	104,6	100,1	109,0	101,9	99,9
2002	99,6	106,0	100,1	108,7	103,3	99,9
2003	101,5	101,9	99,7	107,4	104,4	100,0
2004	101,0	101,9	100,1	107,2	106,2	101,2
2005	101,4	100,8	100,6	100,8	108,3	102,1
2006	101,1	100,6	100,5	99,9	110,1	104,4

Zusätzlich aufgenommen wurde der Index für landwirtschaftliche Grundstücke, obwohl die Werte nur lückenhaft vorliegen. Für die steuerliche Bedarfsbewertung wird fallweise der Bodenpreisindex zum Jahr 1996 benötigt.



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. Das Erbbaurecht ist in der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (ErbbRVO) in der jeweils geltenden Fassung geregelt.

Bestellung von Erbbaurechten

Der Geschäftsstelle lagen aus den Jahren 2001- 2006 insgesamt 21 auswertbare Urkunden mit der Bestellung eines Erbbaurechtes vor. Die Marktbeobachtung zeigt, dass neben sachlich-wirtschaftlichen Überlegungen oft persönliche und soziale Komponenten eine Rolle spielen, deren Einfluss von Fall zu Fall kritisch zu würdigen ist. Wir weisen auf die Ausführungen Grundstücksmarktbericht 2001 hin.

5 Bestellungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezogen sich auf ein Erbbaurecht von 99 Jahren an Privatpersonen, 2 Bestellungen wurden seitens Gemeinnütziger Organisationen an Privat vergeben. Alle Erbbaurechtsbestellungen aus dem Jahr 2006 liegen zwischen 2,6 – 3,1 % des Bodenwertes und spiegeln das Niedrigzinsniveau am Kapitalmarkt wieder – es ist nach Rücksprache mit führenden Erbbaugebern in Mainz und nach Überzeugung der Geschäftsstelle davon auszugehen, dass sich der Erbbauzins mit dem Anziehen des Kapitalmarktzinses wieder in Richtung 4 % bewegen wird.

9 Bestellungen basieren auf der Übernahme bestehender Verträge, die mit dem Eigentümerwechsel an eine Privatperson eine Neufestsetzung des Erbbauzinses und bei 3 Verträgen eine Verlängerung der Laufzeit auf 99 Jahre beinhalten. Es ist festzustellen, dass bei 7 Verträgen der neu vereinbarte Erbbauzins bei durchschnittlich 1,9 % liegt – nur 2 Ausreißer liegen bei 0,2 - 0,3 %. Offensichtlich wird hier ein Kompromiss eingegangen zwischen dem alten, extrem niedrigen Erbbauzins und dem marktüblichen Zins bei einer Neubestellung.

Zur Bestellung von Erbbaurechten an Gewerbeflächen liegen 2006 keine auswertbaren Verträge vor. 2 Verträge aus 2004 mit 5,4 % (Laufzeit 99 Jahre) und 6 % (Laufzeit 49 Jahre) bestätigen den in früheren Jahren ermittelten marktüblichen Zins von 6 % für Gewerbeflächen. Ein Vertrag von 2003 mit einem Erbbauzins von 3,5 % (Laufzeit 29 Jahre) beschränkt sich auf untergeordnete Nutzungen, wie Verkehrs- und Lagerflächen. Es besteht deshalb kein Erfordernis, den vorab ermittelten Zins zu ändern.

6 Erbbauverträge wurden mit Gemeinnützigen Organisationen abgeschlossen. Der Erbbauzins liegt hier uneinheitlich zwischen 0,0 % – 4,3 % des Bodenwertes. Wir verweisen hier auf die Ausführungen in unserem Grundstücksmarktbericht 2002.

Verkauf von Grundstücken mit Erbbaurechten

Bei der Bewertung von Verkäufen von Grundstücken mit Erbbaurechten ist eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsumstände nötig. Die Geschäftsstelle hat nach Rücksprache mit den großen Mainzer Eigentümern von Erbbaugrundstücken folgende Erkenntnisse gewonnen:

Kommt es zum Verkauf von Erbbaugrundstücken an Dritte (d.h. es bestehen keine verwandtschaftlichen Verbindungen zum Erbbauberechtigten i. S. des Erbenspruchs), so

orientieren sich die Eigentümer am tatsächlichen Bodenwert (Bodenrichtwert) bei der Festsetzung des Kaufpreises.

Kommt es zum Verkauf von Grundstücken mit einem Erbbaurecht an die Erbbauberechtigten, so ist die Verkehrswertermittlung für den Boden an diffizile Rechenoperationen gebunden. Bei der überwiegenden Mehrzahl älterer Verträge liegt zudem der vereinbarte Erbbauzins unter dem marktüblichen Zinssatz (siehe oben) und bewirkt dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten.

Der Bodenwertanteil des Eigentümers errechnet sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses und dem diskontierten Bodenwert zum Ablauf des Erbbaurechtes (Zinssatz = gegenwärtiger marktüblicher Erbbauzins). Die Differenz zum gegenwärtigen *unbelasteten* Bodenwert ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers.

Die Markterfahrung zeigt, dass der Eigentümer bei einem Verkauf seines Grundstücks mehr als den vorgenannten Bodenwertanteil verlangt. Bei der Ermittlung des Kaufpreises ist deshalb die Rechengröße „Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten“ mittels eines Korrekturfaktors an die tatsächlichen Marktgegebenheiten anzupassen. Die Ermittlung dieses Korrekturfaktors ist eine der gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses (Ermittlung wertrelevanter Daten). Der Kaufpreis eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks setzt sich wie folgt zusammen:

Bodenwertanteil Erbbauberechtigter x Korrekturfaktor + Bodenwertanteil Eigentümer = Kaufpreis

1995 hatte der Gutachterausschuss erstmals eine grundlegende Untersuchung vorgenommen, um -benannten Korrekturfaktor aus vorhandenen Kauffällen abzuleiten. In der Folgezeit wurden die Ergebnisse überprüft und bestätigt. Für diesen Grundstücksmarktbericht wurde anhand der vorliegenden auswertbaren Kauffälle erneut eine grundlegende Untersuchung durchgeführt.

Aus den Jahren 2001 - 2006 lagen der Geschäftsstelle 15 auswertbare Verträge mit Verkäufen erbbaurechtbelasteter Grundstücke vor. 10 dieser Verträge lagen innerhalb einer Vertrauensspanne und gingen in die Auswertung ein. Sicherlich eine sehr geringe Anzahl, was bei der Würdigung des Ergebnisses zu berücksichtigen ist. Weiter war auch in diesem Marktsegment eine Streuung feststellbar, die aber das Ergebnis nicht in Frage stellte.

Wesentliche Erkenntnis war, dass die Erschließungskosten keine Rolle spielen, sofern es sich nicht um Kauffälle im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Begründung des Erbbaurechtes (Wahrnehmung von Kaufoptionen) handelt.

Die Auswertung bei den Einfamilienhausgrundstücken bestätigte vorangegangene Untersuchungen dahingehend, dass ein Eigentümer für die Aufgabe seines Eigentums einen Wert verlangt, der höher ist als sein mathematischer Anteil - der Zuschlag zum Bodenwertanteils des Eigentümers ist mit 54 % des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten anzunehmen. Dieser Faktor liegt geringfügig über dem Ergebnis der Untersuchungen zum Grundstücksmarktbericht 2004. Wie alle Marktanalysen hat auch dieses Ergebnis eine Streuung und bedarf der sachverständigen Anwendung.

Im Geschosswohnungsbau und bei den gewerblichen Flächen hatte der Korrekturfaktor die gleiche Größenordnung, doch reichen die Untersuchungsdaten nicht aus, um eine gesicherte Markterfahrung zu definieren. Als Verhandlungsgrundlage ist aber der Korrekturfaktor für Einfamilienhausgrundstücke geeignet.

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 Bebauung in DM/m ² GFZ 0,80	Quotient
Am sonnigen Hang (Marienborn)	450	920	0,50
Elsa-Brändström-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. Eine Aktualisierung der Untersuchung ist nach der Bodenrichtwertneuermittlung zum Stichtag 01.01.2008 vorgesehen.

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 Teilmärkte, 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 müssen dabei im Verhältnis zum Wert des benötigten Objektes stehen.

Nach 1998 wurden zahlreiche Verträge auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrswertermittlungen beurkundet und der Markt hat das Modell „planungsgebundener Bodenwert“ bestätigt.

Bauflächen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch)

Im Gegensatz zu Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch) und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) sind Maßnahmen im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; fachtechnisch wird der Begriff „privilegierte Vorhaben“ verwendet. Die Geschäftsstelle hat 1999 das Preisniveau für Flächen für diese „privilegierten Vorhaben“ untersucht und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 1999 veröffentlicht. Die Auswertung zeigte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Weiter konnte man von einem relativ gefestigten Markt ausgehen, wie wir ihn häufig bei „Teilmärkten“ finden. Flächen für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch wurden mit 60 - 70 DM/m² (d.h. ca. 30 – 35 €/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.

Für den Grundstücksmarktbericht 2004 wurde der örtliche Grundstücksmarkt erneut untersucht. Es wurde festgestellt, dass landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an die Ortlagen zu Preisen deutlich über dem Bodenrichtwert für diese Flächen gehandelt werden (begünstigtes Agrarland). Bei zwei Kauffällen wurden für Flächen des hier zu untersuchenden planungsrechtlichen Zustandes 25,18 €/m² und 29,11 €/m² gezahlt. Eine Untersuchung über einen größeren Zeitraum ergab weiter die Vermutung, dass möglicherweise (im Gegensatz zu dem Ergebnis 1999) doch ein Bezug zu dem Richtwert des umliegenden Agrarlandes besteht. Es ergab sich ein Faktor von 3,0-3,5. Die Anzahl der vorhandenen Kauffälle ließ aber keine gesicherte Aussage zu.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur innerhalb eines bestimmten Wertebereichs mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Um bei der Anwendung des Sachwertverfahrens dennoch auf Verkehrswerte zu kommen, ist ein Marktanpassungsfaktor erforderlich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmals 1995 eigene Faktoren abgeleitet, die im Jahr 1998 nach Einführung der NHK 95 gründlich überprüft wurden. In den nachfolgenden Jahren wurden die Marktanpassungsfaktoren stichprobenartig hinsichtlich ihrer Plausibilität hin kontrolliert.

Seit 2004 findet in Kooperation mit der Fachhochschule Mainz (FR Architektur / Lehrstuhl Planungs- und Baumanagement) unter der Leitung von Prof. Marc Grief, ein gemeinsames Projekt statt. Der Projektinhalt besteht in der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes von Grundstücken im Stadtgebiet von Mainz. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unterstützt die Studenten mit der Bereitstellung der Vertragsdaten der Kauffälle sowie, soweit vorhanden, mit Bauakten. Die Studenten vereinbaren mit den Eigentümern einen Ortstermin zur Datenermittlung und erarbeiten auf dieser Grundlage ein „Gutachten“ mit Ausstattungsbeschreibung und Fotodokumentation. Nach inhaltlicher Korrektur durch Prof. Grief erhält die Dienststelle ein Exposé zu den jeweiligen Grundstücken. Die Geschäftsstelle sichtet die Ergebnisse und nach deren Überprüfung auf Plausibilität werden die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

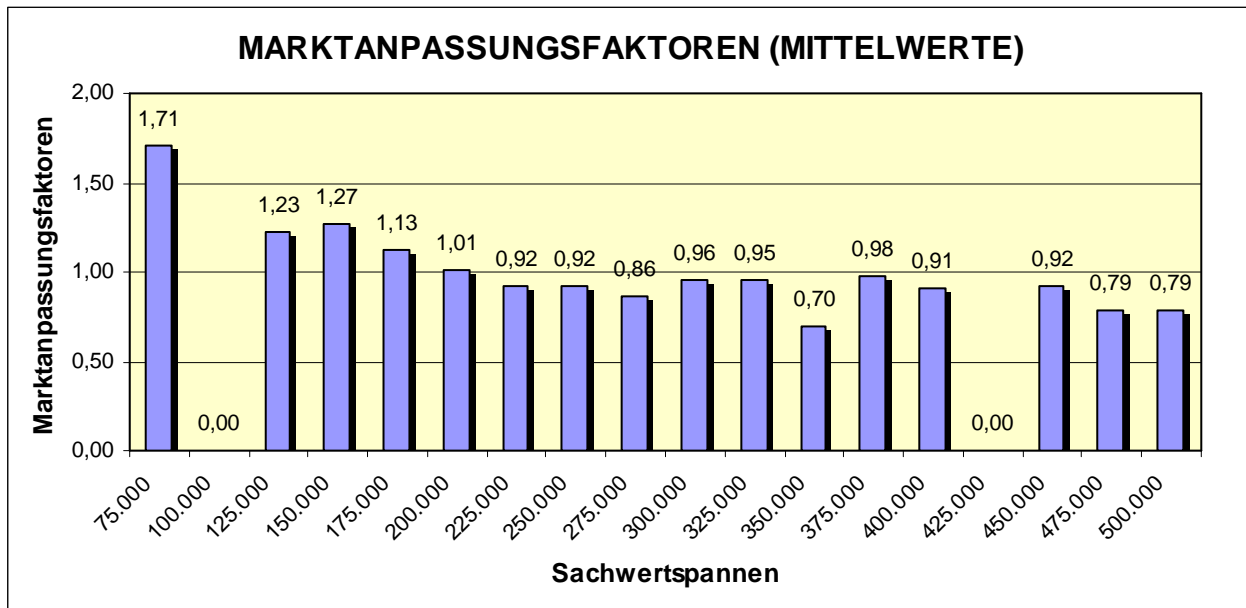
Die Geschäftsstelle möchte sich an dieser Stelle nochmals freundlichst bei den Studenten der FH-Mainz und Herrn Prof. Grief für die fruchtbare Zusammenarbeit bedanken.

Die Sachwerte der Grundstücke wurden unter nachfolgenden Vorgaben ermittelt:

- Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis der NHK 2000
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Ermittlung der Wertminderung wegen Alters nach Ross
- Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 5 %
- Ansatz des angepassten Bodenwerts

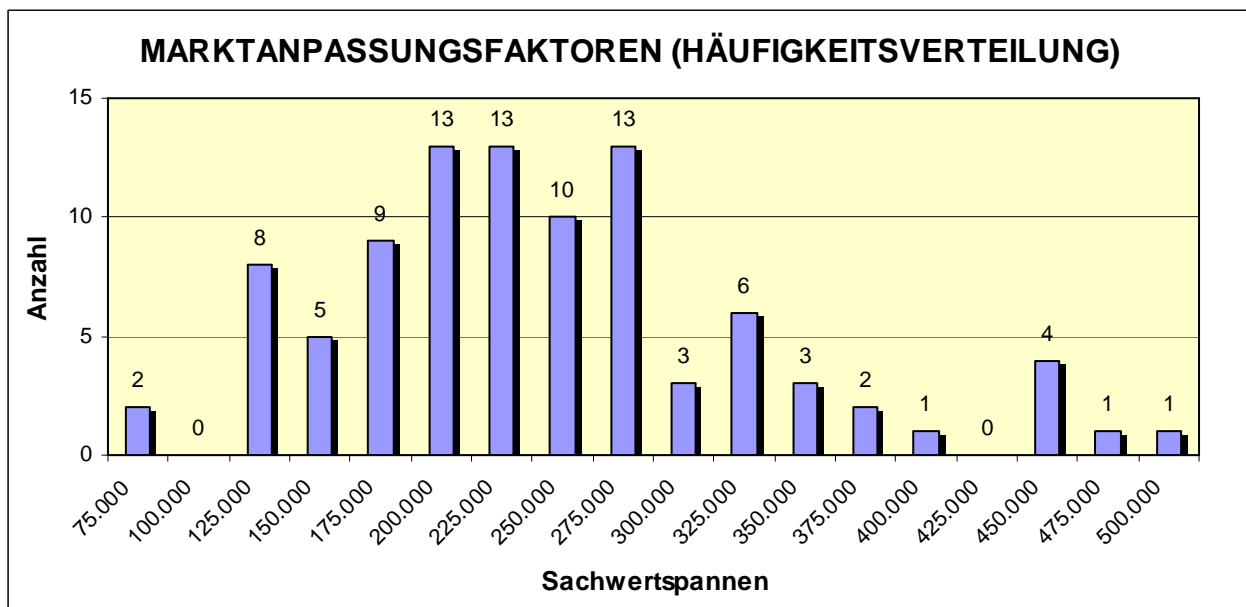
Die Ergebnisse der Untersuchung umfassen insgesamt 99 Kauffälle – 94 Kauffälle wurden in die Auswertung aufgenommen und sind in den nachfolgenden Diagrammen dargestellt. 5 Kauffälle betrafen Liebhaberobjekte, darunter 3 historische Villengebäude mit vorläufigen Sachwerten zwischen 250.000 – 385.000 € - die Anpassungsfaktoren lagen hier zwischen 1,68 – 1,32.

Die vorläufigen Sachwerte wurden in Spannen von jeweils rd. 25.000 € sortiert (z.B. 75.000 – 99.999 €). Für diese Spektren wurden Mittelwerte gebildet.



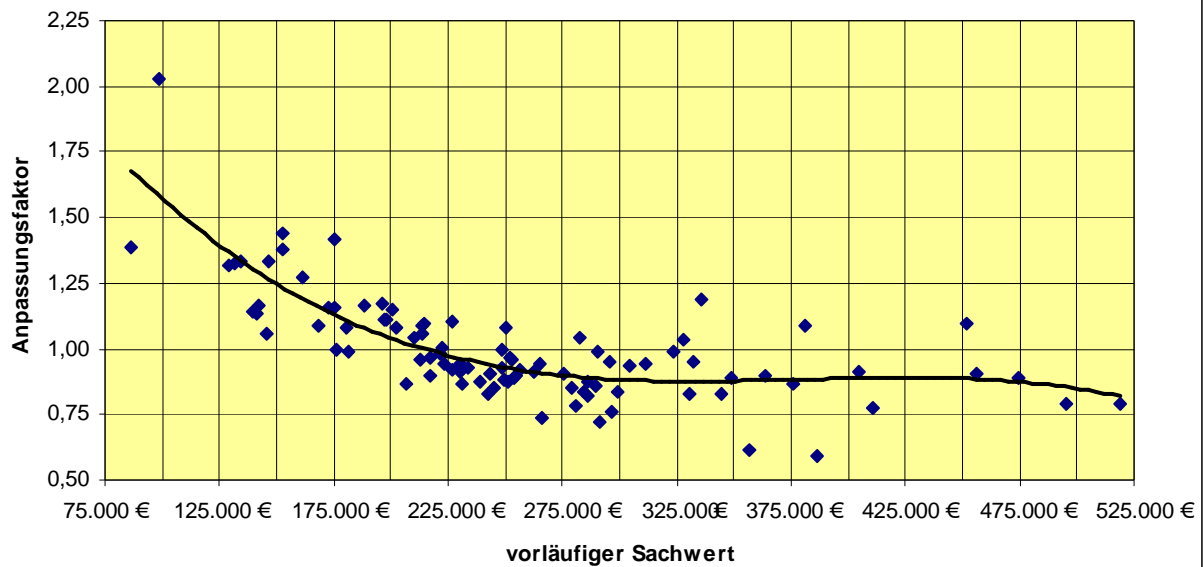
Auffälliges Ergebnis der Untersuchung war, dass sich augenscheinlich die Kaufpreise in den Sachwertspannen zwischen 300.000 – 450.000 € auf einem hohen Niveau bewegen – entgegen der bisherigen Markterfahrung steigt der Markt Anpassungsfaktor nach dem Tiefpunkt (Spanne bei 275.000 €) wieder an.

Nachstehendes Diagramm zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle innerhalb der Spektren.



In den Bereichen mit vorläufigen Sachwerten zwischen 100.000 – 124.999 € und 425.000 – 449.999 € liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Außerhalb der „Kernspannen“ von 125.000 – 349.999 € sind lediglich 14 Kauffälle vorhanden. Eine Aussage zu diesen Bereichen kann auf Grundlage der aktuellen Untersuchung nur tendenziell getroffen werden. Um eine größere Sicherheit für eine Prognose zu erhalten, gehen die alten Faktoren mit einer Gewichtung von 1 : 2 bei der Berechnung der neuen Markt Anpassungsfaktoren ein.

DATENBASIS (KAUFFÄLLE 2003 - 2006)

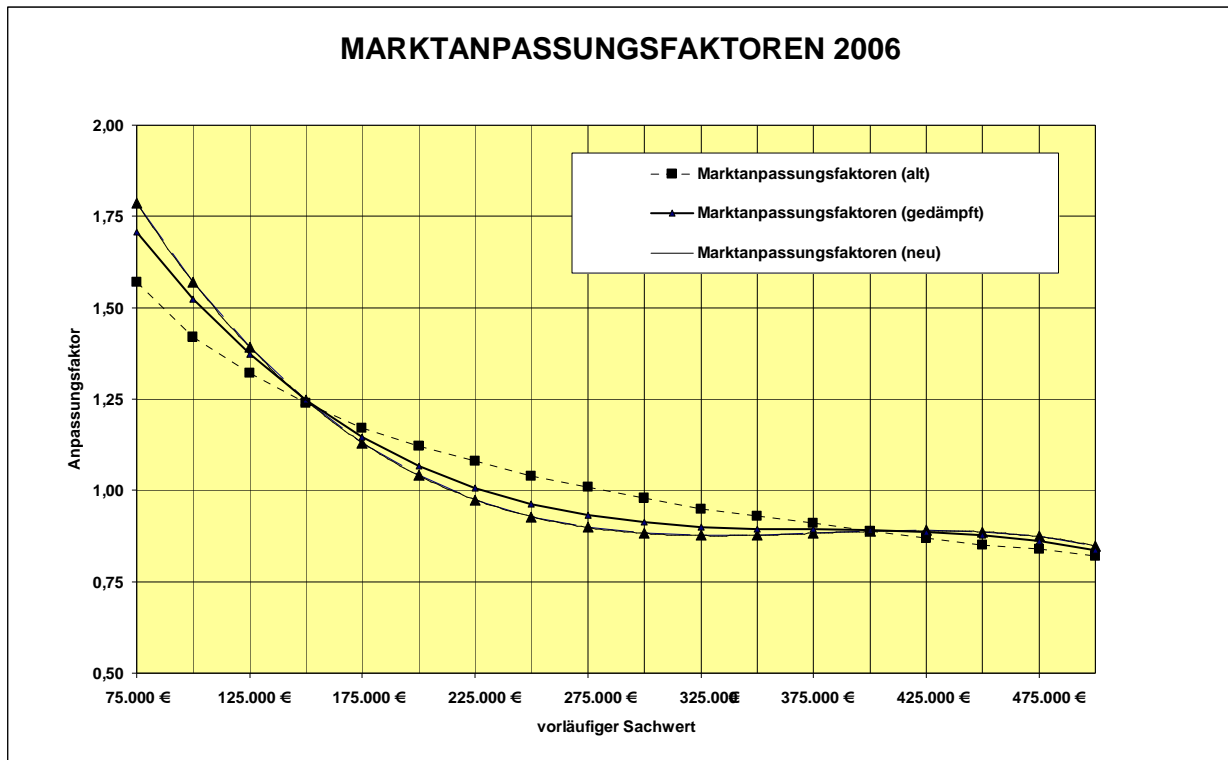


Auf Grundlage der Kauffalldaten aus den Jahren 2003-2006 wurde nachfolgende Funktion abgeleitet:

$$y = - (3,4665 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,9376 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (1,4686 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,6804$$

Die so abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren werden mit doppelter Gewichtung gegenüber den älteren Marktanpassungsfaktoren bei der Ableitung **gedämpfter Faktoren** berücksichtigt.

vorläufiger Sachwert	Faktor alt	Faktor neu (Datenbasis 2003 – 2006)	Gewichtung ((2 x Faktor neu) + Faktor alt)/3
75.000	1,57	1,79	1,71
100.000	1,42	1,57	1,52
125.000	1,32	1,39	1,37
150.000	1,24	1,25	1,24
175.000	1,17	1,13	1,14
200.000	1,12	1,04	1,07
225.000	1,08	0,97	1,01
250.000	1,04	0,93	0,97
275.000	1,01	0,90	0,94
300.000	0,98	0,88	0,91
325.000	0,95	0,88	0,90
350.000	0,93	0,88	0,90
375.000	0,91	0,88	0,89
400.000	0,89	0,89	0,89
425.000	0,87	0,89	0,88
450.000	0,85	0,89	0,87
475.000	0,84	0,87	0,86
500.000	0,82	0,85	0,84



Das obenstehende Diagramm zeigt die Kurve der „gedämpften Marktanpassungsfaktoren“. Der **Marktanpassungsfaktor 2006** errechnet sich in Abhängigkeit vom Sachwert nach der Formel

$$F = - (2,8045 \times 10^{-17} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^3) + (3,1939 \times 10^{-11} \times (\text{vorläufiger Sachwert})^2) - (1,2193 \times 10^{-5} \times (\text{vorläufiger Sachwert})) + 2,4528$$

oder in Tabellenform:

SACHWERTFAKTOREN 2006					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
75.000	1,71	225.000	1,01	375.000	0,89
100.000	1,52	250.000	0,96	400.000	0,89
125.000	1,37	275.000	0,93	425.000	0,89
150.000	1,25	300.000	0,91	450.000	0,88
175.000	1,15	325.000	0,90	475.000	0,86
200.000	1,07	350.000	0,90	500.000	0,84

Angewendet werden diese Faktoren, indem sie mit dem nach dem vorläufigen Sachwert multipliziert werden:

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

Vereinfachtes Beispiel:

Auf dem örtlichen Markt von Mainz ist für ein Objekt mit dem Sachwert 150.000 € der Preis von 187.500 € (150.000 € x 1,25) erzielbar; umgekehrt sind für ein Objekt mit dem Sachwert 450.000 € nur 396.000 € (450.000 € x 0,88) 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.

Liegenschaftszinssätze

1996 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Mainz ermittelt, die 1997 und 2000 überprüft, bzw. fortgeführt wurden. Für Eigentumswohnungen wurden 2006 für Wohnungsgrößen ab 40 m² die Liegenschaftszinssätze neu abgeleitet (wir verweisen auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2006).

Es wurde in der Vergangenheit kein signifikanter Unterschied zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt. Auch ob es sich dabei um freistehende Gebäude oder Reihenhäuser handelt, führte zu den gleichen Ergebnissen. Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern ist es allgemeine Praxis, den Vorteil, den ein allein genutztes Haus bietet, durch einen Zuschlag bei den erzielbaren Mieten zu berücksichtigen. Eine stichprobenhafte Befragung ergab, dass dieser Zuschlag in Mainz geringer ausfällt, als in der Literatur häufig vorgeschlagen wird. 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.

Gegenstand des diesjährigen Untersuchungsschwerpunktes sind Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten.

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit bedanken. Herr Römer war mit großem Engagement, angefangen bei der Auswahl der Kaufverträge, der Entwicklung eines Fragebogens, bis hin zu Ortsbegehungen und Ableitung der wertrelevanten Daten, an dieser Untersuchung beteiligt – die Bearbeitung einer solchen Masse von Kauffalldaten wäre in diesem Umfang ohne seine Unterstützung wohl nicht möglich gewesen.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) und Gewerbeimmobilien (G) auf der Datengrundlage des Jahres 2006 basiert auf nachfolgenden Vorgaben:

- (fiktives) Baujahr, Ausstattungszustände und Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Ansatz der pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Für Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich (Geschossbauweise) wurden ebenfalls 80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten 60 Jahre angesetzt wurden.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden.

Anhand von Diagrammen werden der Einfluss von Lagemerkmalen anhand des vorliegenden Bodenrichtwertes und der Einfluss der verbleibenden Restnutzungsdauer der Objekte auf den Liegenschaftszinssatz geprüft.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	WF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Weisenau	2	325	40	80	4.336	3,75	Sammelkauf: 7 MFH mit 50 WE u. 3 Garagegebäude
2.	Mainz	6	675	50	80	371	4,31	8 WE
3.	Gonsenheim	22	320	20	80	277	4,43	4 WE; mittl. Bauschäden
4.	Mainz	6	710	30	80	919	4,62	9 WE, 4 Stp.
5.	Mainz	10	720	40	80		4,82	11 WE
6.	Mainz	26	720	30	80	597	4,89	11 WE
7.	Mainz	5	710	30	80	825	4,92	Sammelkauf: MFH mit 16 WE (überw. App., 471 m²WF); sowie WGH (1 Laden, 110 m²NF und 10 WE (App.), 244 m²WF)
8.	Mainz	26	720	30	80	594	5,06	8 WE
9.	Mainz	10	720	40	80	448	5,12	12 WE
10.	Mainz	10	490	40	80	852	5,25	18 WE
11.	Mombach	6	400	50	80	3.975	5,43	48 WE; 36 Stp.
12.	Mainz	1	665	34	80	774	5,64	15 WE
13.	Mainz	5	720	40	80	405	5,86	5 WE
14.	Gonsenheim	22	320	40	80	505	6,02	7 WE, 4 Stp.
15.	Mainz	10	490	30	80	929	6,11	12 WE
16.	Mombach	1	330	40	80	407	6,33	7 WE, 4 Stp.
17.	Mainz	10	570	59	80	1.189	6,57	37 WE (21-49 m²); ca. 20 Stp.
18.	Finthen	1	380	43	80	307	6,70	4 WE; 2 Garagen
19.	Bretzenheim	4	405	40	80		6,82	12 WE; incl. 2 GA + 5 Stp.
20.	Weisenau	2	310	44	80	3.744	7,31	117 WE (App.); 55 Stp.

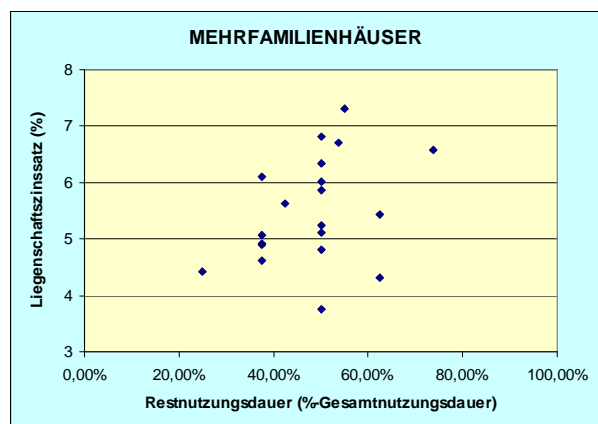
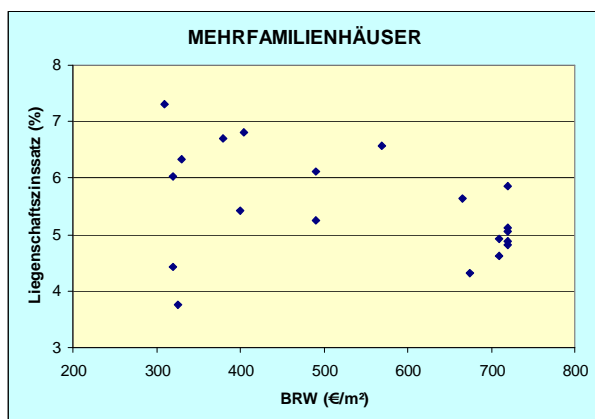
Gesamtheit (1-20):

Mittelwert:	5,50
Stand.abw.:	0,95
Anzahl:	20

20%-Kappung (5-16):

Mittelwert:	5,45
Stand.abw.:	0,52
Anzahl:	12

Untersuchung des Einflusses von Lagemerkmale (anhand des Bodenrichtwertes) und der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszins



Die Darstellung in den Diagrammen lässt den Trend erkennen, dass der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser im innerstädtischen Bereich niedriger ist, als in den Randbereichen. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinses von der Restnutzungsdauer eines Mehrfamilienhauses ist nicht zu erkennen.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden alle Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Wohnanteil >20% einbezogen.

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	6	695	62	80	36.415	4,10	454 WE mit 34.047 m²WF, 15 Gewerbe-/Büroeinheiten mit 2.368 m²NF; Wohnanteil >93%; 2 Tiefgaragen mit 740 Stellplätzen (sehr gute Wohnlage)
2.	Mainz	5	720	25	80	1.482	4,51	2 Büros mit 155 m²NF, 17 WE; Wohnanteil >90%; 9 Stp.
3.	Mainz	5	720	25	80	998	4,69	1 Büro mit 116 m²NF, 4 WE; Wohnanteil >70%; 2 Stp.; 147 m² Lagerfläche im HH
4.	Mainz	21	410	40	80		4,72	Sammelkauf: Ladenflächen (1-gesch.) und MFH (5-gesch.) sowie Garagen
5.	Mainz	25	1.025	50	80	937	5,23	1 Büro, 6 WE; 4 Stp.; Wohnanteil >81%
6.	Mainz	5	720	30	80	399	5,26	1 Laden, 1 Büro, 4 WE; Wohnanteil >81%
7.	Mainz	6	500	55	80	1.282	5,45	3 WE (119-222 m²), Wohnanteil <38%; 1 Gastronomie, 1 Fitnessstudio, Büroflächen; 27 TG-Stellpl.
8.	Mainz	5	720	40	80	1.281	5,53	1 Büro mit 111 m²NF, 13 WE; Wohnanteil >86%; 7 Stp
9.	Mainz	5	810	40	80	1.237	5,61	1 Laden/Büro mit 181 m²NF, 13 WE; 4 Stp.; Wohnanteil >85%
10.	Finthen	1	320	37	80	190	5,85	1 Laden, 2 WE; Wohnanteil >74%
11.	Mainz	10	490	34	80	872	5,89	15 WE (überw. 3-Zi.Whg.), Wohnanteil <94%; 1 Vereinsraum mit 48 m²NF; 872 m²NF bzw. WF
12.	Mainz	4	1.060	10	80	423	6,63	8 WE (2-Zi-Whg.) mit insges. 333 m²WF, Wohnanteil >78%; 1 Laden mit 90 m²NF (angen. Miete 5 €/m²); sanierungsbedürftig! Überw. Einzelöfen; tw. WC im Treppenhaus
13.	Mainz	10	810	47	80	1.144	6,84	34 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <78%; 1 Laden, 1 Gastronomie, 1 Büro; 1144 m²NF bzw. WF; 10 Stp. im DP
14.	Mainz	1, 4 u. 5	895	40	80	2.550	6,84	Sammelkauf: WGH mit 22 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <48%, 3 x Laden mit 870 m²NF, 23 Stp.; sowie WGH mit 6 WE, Wohnanteil <58%, Gastronomie 279 m²NF, 3 Stp. u. 4 Ga; sowie MFH mit 7 WE, 227 m²WF (überw. 1-Zi-App.), 5 GA
15.	Mainz	6	700	40	80	376	6,87	10 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <69%; Laden 40 m²NF, Gastronomie 80 m²NF; 1 Stp.
16.	Mombach	11	305	59	80	1.730	7,58	28 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <53%; 1 Laden, 1 Gastronomie; 1730 m²NF bzw. WF; Leerstand bei Laden und 5 WE; 15 Stp. u. 13 Ga

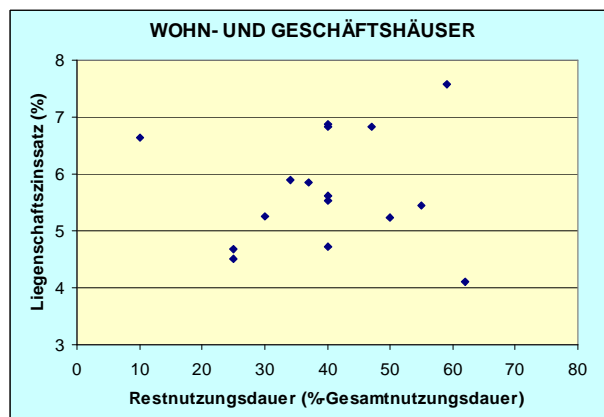
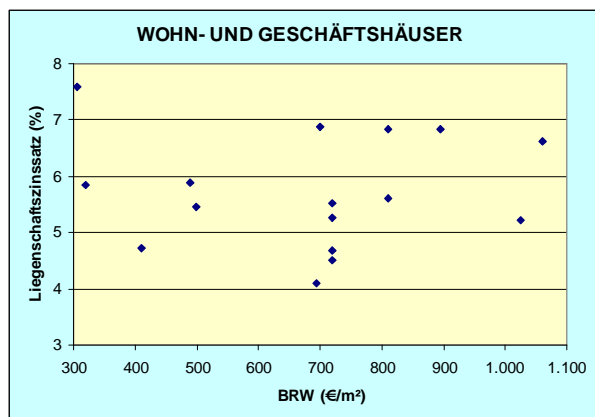
Gesamtheit (1-16):

Mittelwert:	5,73
Stand.abw.:	1,00
Anzahl:	16

20%-Kappung (4-13):

Mittelwert:	5,70
Stand.abw.:	0,64
Anzahl:	10

Untersuchung des Einflusses von Lagemerkmale (anhand des Bodenrichtwertes) und der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszins



Die Darstellung in den Diagrammen lässt keinen eindeutigen Trend erkennen.

Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden alle Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Wohnanteil <20% einbezogen.

Datengrundlage

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NF [m²]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	3	2.170	40	80	806	2,61	4 WE (1-Zi-App.), Wohnanteil <19%; 1 Laden, 1 Gastronomie (1a-Lage)
2.	Gonsenheim	17	390	25	80	123	3,40	2 x Laden
3.	Mainz	15	150	30	60	8.284	4,39	Büro mit Stellplätzen und Tiefgarage
4.	Mainz	4	1.420	76	80	15.429	4,68	34 WE (2695 m²WF; überw. 2-3-Zi-Whg.), Wohnanteil <18%; 9385 m² Laden u. Gastronomie; 250 m² Lager; 4471 m² Büro; 532 m² Sonderflächen; ca. 280 TG (1a-Lage)
5.	Mainz	6	2.170	40	80	2.369	5,10	Büro- und Geschäftshaus; Büroanteil 43%; Laden in EG/1.OG 1350 m²NF; 15 Stp.
6.	Ebersheim	2	380	60	60	3.095	5,95	Discounter mit Laden- (60 m²) und Büroflächen (160 m²); 140 Stp.
7.	Hechtsheim	18	145	30	60	1.539	6,41	Büro und Seminar 485 m²NF; Laden 710 m²NF; Produktion 173 m²NF; Lager 152 m²NF
8.	Weisenau	2	325	30	60	782	7,01	Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen; 12 Stp.
9.	Laubenheim	10	135	15	60	8.146	7,02	Lagergebäude
10.	Weisenau	3	200	63	80	1.946	7,11	6 ME; Büro 1715 m²NF; Lager 231 m²NF
11.	Mainz	5	810	40	80	1.526	7,33	2 WE ,Wohnanteil <10%; Apotheke, Praxen, Laden, Büro
12.	Weisenau	3	200	30	60	700	7,48	Büro und Lager
13.	Hechtsheim	18	145	48	60	2.237	7,65	Bürogebäude
14.	Mainz	11	150	30	60	1.800	12,11	Büro 333 m²NF; Lager/Werkstatt 1389 m²NF; Sondernutzung 238 m²NF
15.	Weisenau	2	325	54	80	36.108	20,58	Sammelkauf: Büroflächen, mit 2.109 m² Lager, 319 m² Produktion, 451 m² Gastronomie, 149 m² Wohnfläche, sowie 564 Stp. und 225 TG

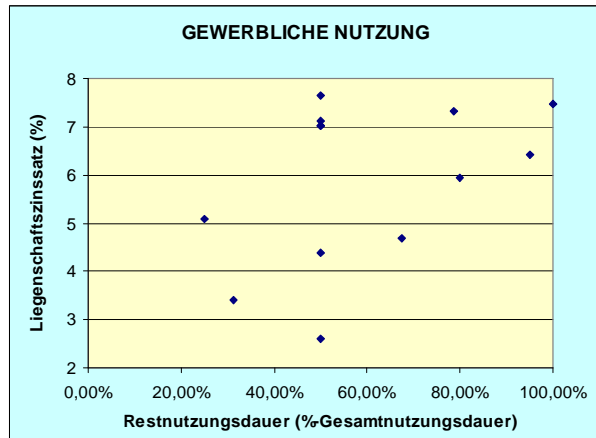
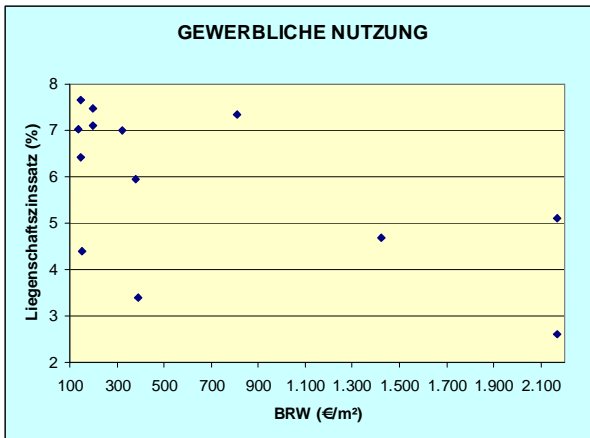
Gesamtheit (1-15):

Mittelwert:	7,26
Stand.abw.:	4,31
Anzahl:	15

20%-Kappung (4-12):

Mittelwert:	6,45
Stand.abw.:	1,01
Anzahl:	9

Untersuchung des Einflusses von Lagemerkmalen (anhand des Bodenrichtwertes) und der Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszins



Bei der Darstellung in den Diagrammen blieben die Kauffälle 14 und 15 unberücksichtigt. Es lässt sich der Trend erkennen, dass der Liegenschaftszins für Gewerbeobjekte im innerstädtischen Bereich niedriger ist, als in den Randbereichen, insbesondere in den Gewerbegebieten. Ebenfalls zeigt die Diagrammdarstellung den Trend auf, dass der Liegenschaftszins mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze 2006

	LZ	Standardabweichung
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,50 %	-
Mehrfamilienhäuser	5,45 %	0,52
Wohn- und Geschäftshäuser	5,70 %	0,64
Gewerbeobjekte	6,45 %	1,01
Eigentumswohnungen:		
Wohnfläche 40-60 m²	3,67 %	0,14
Wohnfläche 60-80 m²	3,49 %	0,22
Wohnfläche > 80 m²	3,52 %	0,26

Wohnungs- und Teileigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle findet sich die Auswertung für das Jahr 2006 sowie die letzten Jahre zum Vergleich. Die Werte gelten inklusiv einem Stellplatz. 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 Neubaus 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 für jedes Jahr seit der Errichtung/durchgreifenden Renovierung 1 % abgezogen. Damit wird die Alterswertminderung berücksichtigt.

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

Auswertung für alle Verkäufe von Eigentumswohnungen (Neubau) im Jahre 2006

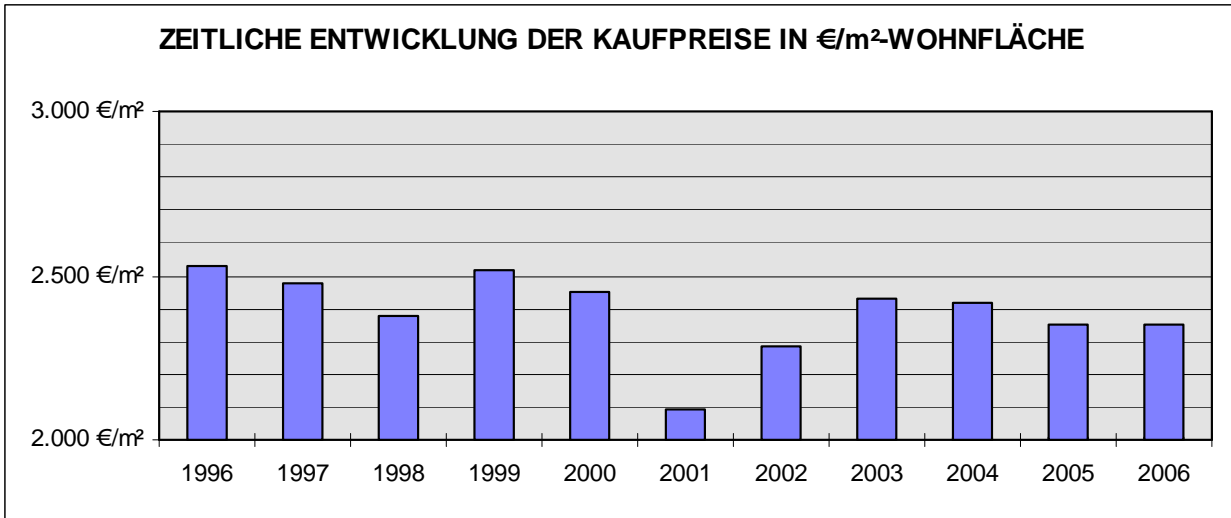
Anzahl	Alle auswertbaren Kauffälle		Min/Max - Kappung 40%	
	106		64	
Ø Wohnfläche	87 m ²	± 27%	87 m ²	± 11%
Ø Kaufpreis	208.449 €	± 28%	205.455 €	± 15%
Ø Wert (Brutto)	2.400 €/m ² WF	± 11%	2.351 €/m ² WF	± 11%

Verteilung nach Größenklasse

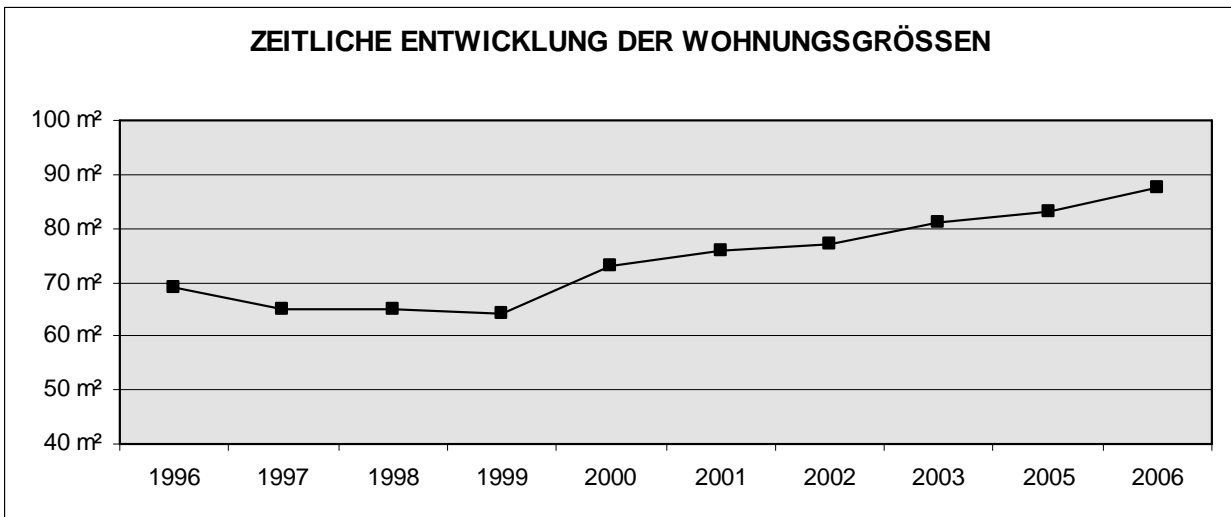
bis	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	> 100
Anzahl	1	14	18	46	26
Mittel	2.745 €/m ² WF	2.536 €/m ² WF	2.377 €/m ² WF	2.364 €/m ² WF	2.395 €/m ² WF
Standardabw.	± 0%	± 9%	± 13%	± 11%	± 10%

Zeitliche Entwicklung

	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl	80	51	41	102	145
Ø Wohnfläche	65 m ²	65 m ²	64 m ²	73 m ²	76 m ²
Ø Vergleich	2.475 €/m ² WF	2.376 €/m ² WF	2.517 €/m ² WF	2.452 €/m ² WF	2.095 €/m ² WF
	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	149	108	87	142	106
Ø Wohnfläche	77 m ²	81 m ²	82 m ²	83 m ²	87 m ²
Ø Vergleich	2.286 €/m ² WF	2.431 €/m ² WF	2.419 €/m ² WF	2.351 €/m ² WF	2.351 €/m ² WF



Die Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro m²Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr stagniert.



Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnungsgröße stellt die Grafik sehr deutlich hervor, dass sich der Trend zu größeren Wohnungen verfestigt.

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Beim individuellen Wohnungsbau ist, aufgrund der relativ hohen Bodenpreise, seit einigen Jahren ein Trend zum flächensparenden Bauen zu beobachten. Der Kauf von Reihenhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften dominiert mittlerweile den Markt beim Kauf neuerrichteter Immobilien.

Der Übersicht (Tab. 1) zugrunde gelegt sind Kauffälle von Neubauten aus den Jahren 2002 bis 2006. Das Untersuchungsgebiet umfasst das komplette Stadtgebiet von Mainz, wobei die Verkäufe aus den Neubaugebieten „Am Großberg“, „Am Großen Sand“, „Konversionsgelände Canisiusstraße“, „An der Stadtgärtnerei“ und „Großgewann“ den Großteil der auswertbaren Kauffälle ausmachen. Kriterien bei der Untersuchung waren vorrangig der Kaufpreis und die Grundstücksgröße. Die Bodenrichtwerte zu den betreffenden Kauffälle lagen zwischen 350 €/m² und 490 €/m².

Bei einer eingeschränkten Anzahl der Kauffälle wurden die Wohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht – der Wertanteil des Grundstücks ist bei allen Ansätzen im ermittelten Kaufpreis enthalten. Interessanterweise bleibt festzustellen, dass der Bezug BRW-Niveau zu den Kaufpreisen pro m²WF anhand der vorliegenden Kauffälle nicht darstellbar ist.

Alle untersuchten Grundstücke sind frei von Erschließungsbeiträgen sowie sonstigen Abgaben.

Tabelle 1: Übersicht Teilmarkt Reihenhäuser und Doppelhaushälften – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche	auswertbare Kauffälle	Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Reihenhaus 2002	18	Mittelwert:	275.772 €	156 m ²	10	144 m ²	2.061 €/m ²
		Standardabw.:	± 15%	± 14%		± 6%	± 4%
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m ²	11	134 m ²	1.886 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 18%		± 2%	± 4%
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²	25	132 m ²	2.031 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 14%		± 8%	± 6%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²	32	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%		± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²	40	148 m ²	1.811 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%		± 14%	± 12%
Reihenendhaus 2002	7	Mittelwert:	256.604 €	256 m ²	4	123 m ²	2.105 €/m ²
		Standardabw.:	± 18%	± 27%		± 9%	± 5%
Reihenendhaus 2003	6	Mittelwert:	305.832 €	242 m ²	3	140 m ²	2.094 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 17%		± 7%	± 5%
Reihenendhaus 2004	8	Mittelwert:	273.775 €	245 m ²	8	124 m ²	2.221 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 17%		± 7%	± 12%
Reihenendhaus 2005	21	Mittelwert:	305.254 €	271 m ²	17	131 m ²	2.283 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 12%		± 5%	± 7%
Reihenendhaus 2006	18	Mittelwert:	310.887 €	255 m ²	17	144 m ²	2.178 €/m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 10%		± 15%	± 15%
Doppelhaushälfte 2002	9	Mittelwert:	271.867 €	328 m ²	0	---	---
		Standardabw.:	± 15%	± 42%		---	---
Doppelhaushälfte 2003	15	Mittelwert:	314.454 €	226 m ²	9	142 m ²	2.282 €/m ²
		Standardabw.:	± 12%	± 10%		± 6%	± 11%
Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	311.248 €	253 m ²	7	135 m ²	2.358 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 13%		± 5%	± 5%
Doppelhaushälfte 2005	13	Mittelwert:	349.085 €	259 m ²	10	151 m ²	2.345 €/m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 17%		± 8%	± 13%
Doppelhaushälfte 2006	9	Mittelwert:	308.332 €	265 m ²	8	137 m ²	2.334 €/m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 20%		± 9%	± 14%

Unbebaute Grundstücke

Der statistischen Auswertung wurde die Fragestellung zugrunde gelegt, ob die Art der Grundstücksbebauung zu einer Abweichung vom Bodenrichtwert führt. Die Ergebnisse in Tabelle 2 verdeutlichen, dass der m²-Preis bei Grundstücken für Reihenhäuser und Doppelhaushälften leicht unter dem Bodenrichtwertniveau liegt. Die Geschäftsstelle sieht diesen Umstand in der Einbeziehung der Sammelkäufe von Bauträgern bei der Auswertung begründet. Der m²-Preis bei Grundstücken für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser stimmt im Mittel mit dem Bodenrichtwert überein.

Tabelle 2: Abweichung vom Bodenrichtwert (BRW) - unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Abweichungsfaktor BRW
Reihenhaus 2002	7	Mittelwert:	1,14
		Standardabw.:	± 7%
Reihenhaus 2003	22	Mittelwert:	1,09
		Standardabw.:	± 7%
Reihenhaus 2004	8	Mittelwert:	1,02
		Standardabw.:	± 12%
Reihenhaus 2005	25	Mittelwert:	1,08
		Standardabw.:	± 6%
Reihenhaus 2006	25	Mittelwert:	0,93
		Standardabw.:	± 10%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002	8	Mittelwert:	0,97
		Standardabw.:	± 18%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2003	33	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 15%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2004	20	Mittelwert:	1,01
		Standardabw.:	± 5%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2005	29	Mittelwert:	1,03
		Standardabw.:	± 9%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2006	44	Mittelwert:	0,96
		Standardabw.:	± 8%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2002	7	Mittelwert:	0,96
		Standardabw.:	± 10%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2003	10	Mittelwert:	0,98
		Standardabw.:	± 21%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2004	14	Mittelwert:	0,87
		Standardabw.:	± 14%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2005	17	Mittelwert:	0,92
		Standardabw.:	± 16%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2006	17	Mittelwert:	1,00
		Standardabw.:	± 17%

Ein weiterer Ansatz bei der statistischen Auswertung der Kauffälle war die Untersuchung der durchschnittlichen Grundstücksflächen für eine Bebauung mit den vorgenannten Haustypen (Tab.3). Bei der Einordnung der durchschnittlichen Grundstücksfläche bei Ein- oder 2-Familienhäusern ist das Augenmerk auf die große Standardabweichung mit 21 % zu lenken.

Tabelle 3: Durchschnittliche Grundstücksfläche – unbebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Grundstücksfläche
Reihenhaus 2002	6	Mittelwert:	199 m ²
		Standardabw.:	± 6%
Reihenhaus 2003	19	Mittelwert:	201 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Reihenhaus 2004	7	Mittelwert:	207 m ²
		Standardabw.:	± 19%
Reihenhaus 2005	23	Mittelwert:	220 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Reihenhaus 2006	24	Mittelwert:	189 m ²
		Standardabw.:	± 10%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002	8	Mittelwert:	309 m ²
		Standardabw.:	± 14%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2003	30	Mittelwert:	263 m ²
		Standardabw.:	± 12%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2004	16	Mittelwert:	304 m ²
		Standardabw.:	± 13%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2005	35	Mittelwert:	257 m ²
		Standardabw.:	± 19%
Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2006	37	Mittelwert:	303 m ²
		Standardabw.:	± 15%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2002	7	Mittelwert:	407 m ²
		Standardabw.:	± 17%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2003	9	Mittelwert:	390 m ²
		Standardabw.:	± 16%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2004	13	Mittelwert:	487 m ²
		Standardabw.:	± 41%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2005	19	Mittelwert:	408 m ²
		Standardabw.:	± 34%
Einfamilienhaus/2-Familienhaus 2006	10	Mittelwert:	532 m ²
		Standardabw.:	± 21%

Bebaute Grundstücke

Das Kriterium der Untersuchung war, wie in Tabelle 4 dargestellt, der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für einen schlüsselfertigen Neubau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Die untersuchten Kauffälle blieben im Segment „Reihenhäuser“ in Bezug auf die Preisentwicklung relativ stabil, mit leichter Tendenz nach unten – dieser Rückgang entspricht dem reduzierten Mittelwert der Grundstücksfläche. Im Bereich Reihenendhäuser/Doppelhaushälften kommt es im Mittel zu einem Sinken des Kaufpreises um 3 %, was ebenfalls durch den reduzierten Flächenanteil zu erklären ist.

Tabelle 4: Kaufpreise schlüsselfertiger Neubauten und Grundstücksfläche – bebaute Grundstücke

	auswertbare Kauffälle		Kaufpreis	Grundstücksfläche
Reihenhaus 2002	18	Mittelwert:	275.772 €	150 m ²
		Standardabw.:	15 %	10 %
Reihenhaus 2003	21	Mittelwert:	264.034 €	184 m ²
		Standardabw.:	8 %	18 %
Reihenhaus 2004	26	Mittelwert:	267.428 €	199 m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 14%
Reihenhaus 2005	45	Mittelwert:	276.434 €	205 m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 13%
Reihenhaus 2006	45	Mittelwert:	269.653 €	190 m ²
		Standardabw.:	± 9%	± 11%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2002	15	Mittelwert:	270.540 €	275 m ²
		Standardabw.:	15 %	22 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2003	25	Mittelwert:	311.796 €	234 m ²
		Standardabw.:	11 %	13 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2004	20	Mittelwert:	296.749 €	256 m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 17%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2005	34	Mittelwert:	322.013 €	267 m ²
		Standardabw.:	± 13%	± 14%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2006	27	Mittelwert:	312.344 €	250 m ²
		Standardabw.:	± 6%	± 11%

Bei einer eingeschränkten Anzahl von Kauffällen (Tab. 5) wurden die Gesamtwohnfläche und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht – der Wertanteil des Grundstücks ist dabei im ermittelten Kaufpreis enthalten. Überraschend bei den Ergebnissen ist im Bereich Reihenhäuser die Steigerung bei der Wohnfläche und der Rückgang bei den durchschnittlichen Kaufpreisen pro m²WF.

Zu beachten ist, dass die Datengrundlage für die vergleichende Beobachtung im Bereich Reihenendhaus/Doppelhaushälfte 2002 aus nur 4 auswertbaren Kauffällen besteht.

Tabelle 5: Gesamtwohnfläche/Objekt und Kaufpreis/m²-Wohnfläche

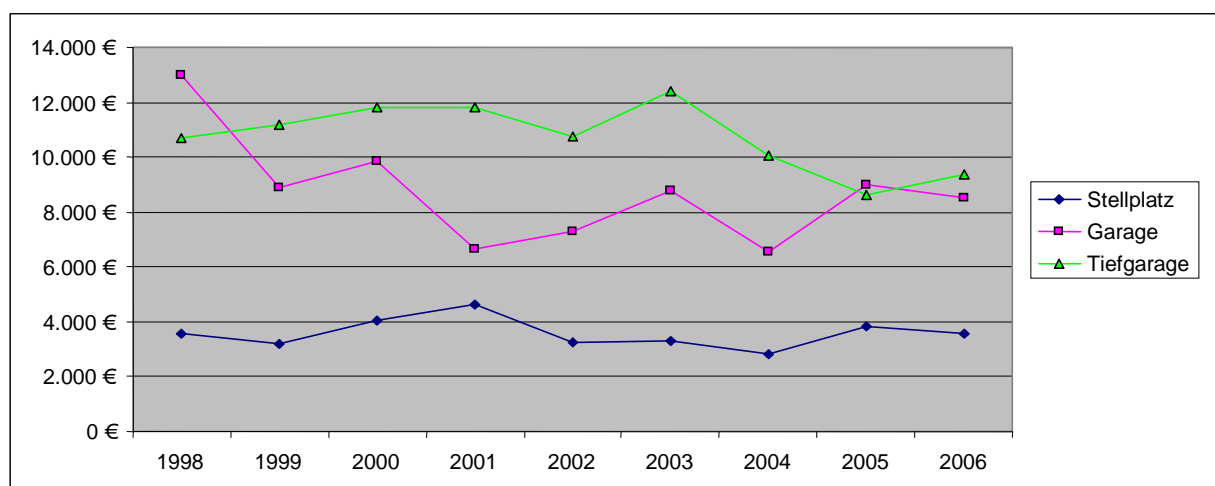
	auswertbare Kauffälle		Wohnfläche	Kaufpreis / m ² - Wohnfläche
Reihenhaus 2002	10	Mittelwert:	144 m ²	2.061 €/m ²
		Standardabw.:	6 %	4 %
Reihenhaus 2003	11	Mittelwert:	134 m ²	1.886 €/m ²
		Standardabw.:	2%	4%
Reihenhaus 2004	25	Mittelwert:	132 m ²	2031 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 6%
Reihenhaus 2005	32	Mittelwert:	130 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 7%	± 6%
Reihenhaus 2006	40	Mittelwert:	148 m ²	1.811 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 12%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2002	4	Mittelwert:	123 m ²	2.105 €/m ²
		Standardabw.:	9 %	5 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2003	13	Mittelwert:	143 m ²	2.184 €/m ²
		Standardabw.:	4 %	7 %
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2004	15	Mittelwert:	129 m ²	2.285 €/m ²
		Standardabw.:	± 8%	± 9%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2005	25	Mittelwert:	138 m ²	2.080 €/m ²
		Standardabw.:	± 10%	± 8%
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte 2006	27	Mittelwert:	141 m ²	2.256 €/m ²
		Standardabw.:	± 14%	± 14%

Kfz-Abstellplätze

Die Geschäftsstelle erfasst unter anderem die Kaufpreise von Stellplätzen im Freien, Einzelgaragen, sowie von Tief- und anderen Sammelgaragenplätzen. Wie aus der nachstehenden Tabelle zu ersehen ist, sind die Standardabweichungen teilweise sehr hoch. Die Abweichungen resultieren überwiegend aus den lagespezifischen Merkmalen der Objekte. Durch eine kostenpflichtige Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AKS) kann der regionale Verkehrswert für einen PKW-Stellplatz gegebenenfalls eingegrenzt werden.

Auswertung 2006	Anzahl	Mittelwert	gekapptes Mittel	Standardabweichung
Stellplätze im Freien (SP)	63	4.715 €	3.563 €	± 37%
Einzelgaragen (GA)	10	9.200 €	8.500 €	± 34%
Tiefgaragenplätze (TG)	178	9.488 €	9.488 €	± 23%
Kauffälle: 251				

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Σ	188	150	189	217	237	310	235	254	251
SP	3.542 €	3.173 €	4.023 €	4.609 €	3.246 €	3.286 €	2.803 €	3.845 €	3.563 €
GA	12.996 €	8.874 €	9.866 €	6.653 €	7.307 €	8.759 €	6.541 €	9.021 €	8.500 €
TG	10.683 €	11.156 €	11.833 €	11.822 €	10.729 €	12.410 €	10.055 €	8.618 €	9.383 €



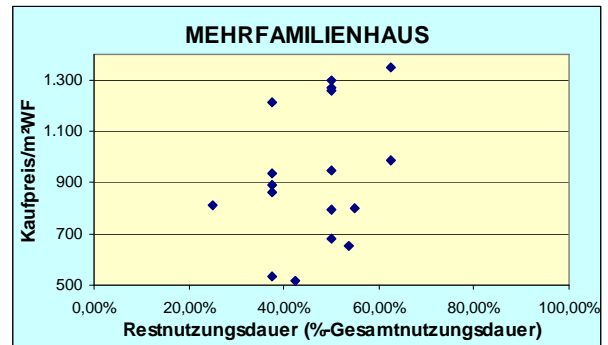
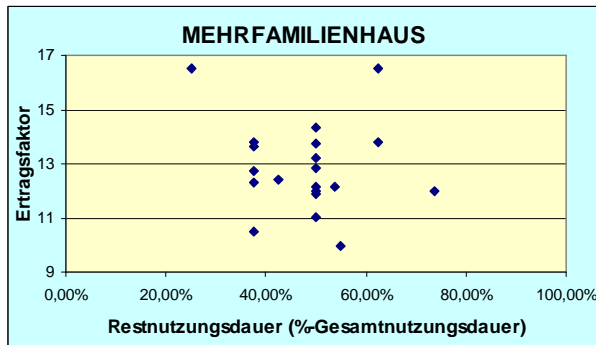
Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag (Quotient). 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 Näherungswerte und nicht mit einer klassischen Wertermittlung, z.B. nach dem Ertragswertverfahren, zu vergleichen.

Im Zusammenhang mit der Ableitung der Liegenschaftszinssätze standen für das Jahr 2006 insgesamt 51 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Auch an dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit und sein Engagement bedanken, ohne dessen Mithilfe die Ableitung der Faktoren in dieser Qualität nicht hätte erfolgen können.

In den Aufstellungen ausgewiesen wurden unter anderem der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BW/KP), der Ertragsfaktor, die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND) und der Kaufpreis pro m²Wohnfläche (KP/m²WF). Im Anschluss werden in Diagrammen Abhängigkeiten von Ertragsfaktoren und Kaufpreis pro m²Wohnfläche zu der prognostizierten Restnutzungsdauer untersucht.

MEHRFAMILIENHAUS										
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m ² WF	Bemerkung		
1.	Weisenau	2	46%	9,94	44	80	801 €/m ²	117 WE (App.) mit 3.744 m ² WF; 55 Stp		
2.	Mainz	10	26%	10,51	30	80	536 €/m ²	12 WE; 929 m ² WF		
3.	Bretzenheim	4	85%	11,02	40	80		12 WE; 2 GA u. 5 Stp		
4.	Mombach	1	21%	11,86	40	80	946 €/m ²	7 WE mit 407 m ² WF; 4 Stp		
5.	Mainz	10	33%	11,98	59	80	1430 €/m ²	37 WE; 1-2-Zi-Whg; 20 Stp		
6.	Gonsenheim	22	72%	11,99	40	80	792 €/m ²	7 WE mit 505 m ² WF; 4 Stp		
7.	Finthen	1	101%	12,14	43	80	651 €/m ²	4 WE; 2 GA		
8.	Mainz	5	42%	12,15	40	80	679 €/m ²	5 WE mit 405 m ² WF		
9.	Mainz	5	29%	12,32	30	80	1212 €/m ²	Sammelkauf: 16 WE (überw. App.) mit 471 m ² WF; WGH mit 1 Laden mit 110 m ² NF und 10 WE (App.) mit 244 m ² WF		
10.	Mainz	1	64%	12,43	34	80	515 €/m ²	15 WE mit 774 m ² WF		
11.	Mainz	26	25%	12,74	30	80	888 €/m ²	11 WE mit 597 m ² WF		
12.	Mainz	10	15%	12,86	40	80	1268 €/m ²	18 WE mit 852 m ² WF		
13.	Mainz	10	21%	13,21	40	80	1299 €/m ²	12 WE mit 448 m ² WF		
14.	Mainz	6	38%	13,64	30	80	865 €/m ²	9 WE mit 919 m ² WF; 4 Stp		
15.	Weisenau	2	130%	13,75	40	80	1261 €/m ²	Sammelkauf: 7 MFH mit 50 WE u. 4336 m ² WF; 3 Garagengebäude		
16.	Mainz	26	47%	13,79	30	80	938 €/m ²	8 WE mit 594 m ² WF		
17.	Mombach	6	55%	13,82	50	80	986 €/m ²	48 WE mit 3979 m ² WF; 36 Stp		
18.	Mainz	10	44%	14,33	40	80		11 WE		
19.	Gonsenheim	22	104%	16,52	20	80	812 €/m ²	4 WE mit 277 m ² WF; mittl. Bauschäden		
20.	Mainz	6	21%	16,53	50	80	1348 €/m ²	8 WE mit 371 m ² WF		
Gesamtheit (1-16):				Mittelwert:	12,88	20%-Kappung (4-13):			Mittelwert:	12,75
				Standardabw.:	1,68				Standardabw.:	0,69

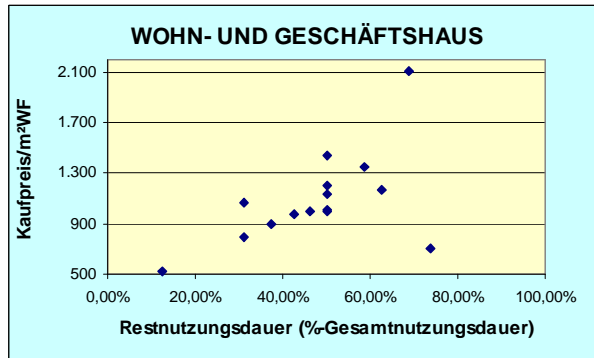
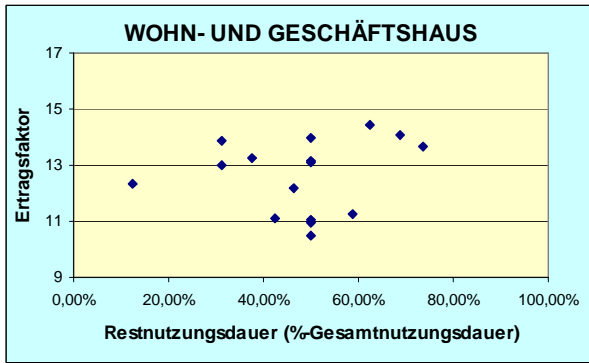


Eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer ist nicht zu erkennen. Bei der Untersuchung eines Zusammenwirkens von Kaufpreis/m²WF und der Restnutzungsdauer zeigt sich ein Trend zu einem höheren Kaufpreis/m²WF bei längerer Restnutzungsdauer.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	5	18%	10,48	40	80	1016 €/m ²	2 WE ,Wohnanteil <10%; Apotheke, Praxen, Laden, Büro; 1526 m ² NF
2.	Mainz	6	26%	10,92	40	80	1436 €/m ²	10 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <69%; Laden 40 m ² NF, Gastronomie 80 m ² NF; 1 Stp
3.	Mainz	1	50%	11,03	40	80	1200 €/m ²	Sammelkauf: 22 WE (überw. 1-Zi.App.), Wohnanteil <48%; 3 x Laden mit 870 m ² NF; 23 Stp
		4			40	80		Sammelkauf: 6 WE, Wohnanteil <58%; Gastronomie 279 m ² NF; 3 Stp u. 4 Ga
		5			40	80		Sammelkauf: MFH, 7 WE, 227 m ² WF (überw. 1-Zi-App.), 5 GA
4.	Mainz	10	12%	11,12	34	80	975 €/m ²	15 WE, Wohnanteil <94%; 1 Versammlungsraum mit 48 m ² NF; 872 m ² NF o WF
5.	Mainz	10	19%	11,24	47	80	1354 €/m ²	34 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <78%; 1 Laden, 1 Gastronomie, 1 Büro; 1144 m ² NF bzw. WF; 10 Stpl. im DP
6.	Finthen	1	21%	12,18	37	80	1000 €/m ²	1 Laden, 2 WE; Wohnanteil >74%
7.	Mainz	4	98%	12,33	10	80	520 €/m ²	8 WE mit insges. 333 m ² WF, Wohnanteil >78%; 1 Laden mit 90 m ² NF; sanierungsbedürftig! Überw. Einzellöfen; tw. WC im Treppenhaus
8.	Mainz	5	18%	12,98	25	80	1066 €/m ²	2 Büros mit 155 m ² NF, 17 WE; Wohnanteil >90%; 9 Stp
9.	Mainz	5	34%	13,10	40	80	1002 €/m ²	1 Laden/Büro mit 181 m ² NF, 13 WE; 4 Stp.; Wohnanteil >85%
10.	Mainz	5	38%	13,13	40	80	1138 €/m ²	1 Büro mit 111 m ² NF, 13 WE; Wohnanteil >86%; 7 Stp
11.	Mainz	5	46%	13,25	30	80	902 €/m ²	1 Laden u. 1 Büro mit 96 m ² NF, 4 WE; Wohnanteil >81%
12.	Mombach	11	44%	13,65	59	80	708 €/m ²	28 WE (überw. 1-Zi-App.), Wohnanteil <53%; 1 Laden, 1 Gastronomie; 1730 m ² NF bzw. WF; 15 Stp. u. 13 Ga
13.	Mainz	5	42%	13,89	25	80	792 €/m ²	1 Büro mit 116 m ² NF, 4 WE; Wohnanteil >70%; 2 Stp; 147 m ² Lagerfläche im HH
14.	Mainz	21	53%	14,00	40	80		Sammelkauf: Ladenflächen (1-gesch.) und MFH (5-gesch.) sowie Ga
15.	Mainz	6	12%	14,09	55	80	2106 €/m ²	3 WE , Wohnanteil <38%; Gastronomie 227 m ² NF; Fitnessstudio 380 m ² NF, Büro 192 m ² NF; 27 TG-Stp
16.	Mainz	25	30%	14,42	50	80	1174 €/m ²	1 Büro 80 m ² NF, 6 WE mit 857 m ² WF; 4 Stp.; Wohnanteil >81%

Gesamtheit (1-16): Mittelwert: **12,61**
Standardabw.: 1,30

20%-Kappung (4-13): Mittelwert: **12,69**
Standardabw.: 0,95



Bei den untersuchten Kauffällen ist eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer nur schwer abzuleiten. Bei der Untersuchung eines Zusammenwirkens von Kaufpreis/m²WF und der Restnutzungsdauer zeigt sich ein Trend zu einem höheren Kaufpreis/m²WF bei längerer Restnutzungsdauer.

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IN TOP - LAGEN								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m ² WF	Bemerkung
17.	Mainz	4	12%	17,55	76	80	3917 €/m ²	34 WE (2695 m ² WF; überw. 2-3-Zi-Whg.), Wohnanteil <18%; 9385 m ² Laden u. Gastronomie; 250 m ² Lager; 4471 m ² Büro; 532 m ² Ausstellung; ca. 280 TG
18.	Mainz	6	26%	18,67	62	80	2259 €/m ²	Sammelkauf: 454 WE mit 34.047 m ² WF, 15 Gewerbe-/Büroeinheiten mit 2.368 m ² NF; Wohnanteil >93%; 740 TG
19.	Mainz	3	10%	20,54	40	80	6824 €/m ²	4 WE (1-Zi-App.), Wohnanteil <19%; Laden 400 m ² NF, Gastronomie 255 m ² NF

Die untersuchten Kauffälle 17 – 19 zeigen, dass abweichend vom durchschnittlichen Ertragsfaktor innerhalb der Top-Lagen im Mainzer Stadtgebiet außergewöhnliche Ertragsfaktoren erzielt werden können:

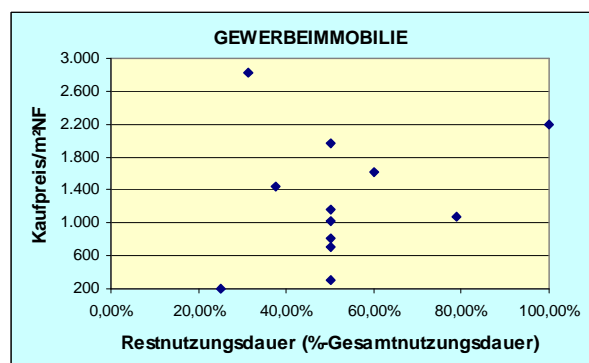
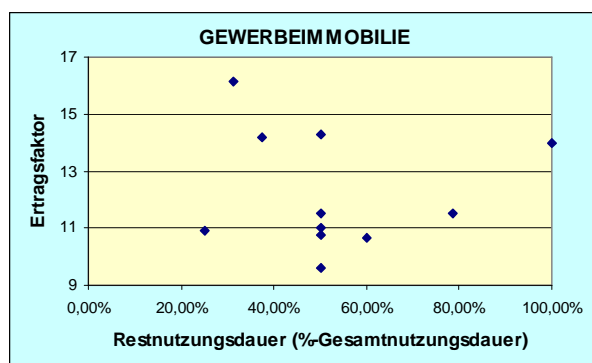
Die Kauffälle 17 u. 19 befinden sich innerhalb der sogenannten 1a-Geschäftslage. Der Kauffall 18 liegt in einer der besten Wohnlagen des Stadtgebietes.

In die Ableitung der Ertragsfaktoren zu den Wohn- und Geschäftshäuser gingen alle Objekte mit ausgewiesenem Wohnanteil ein.

GEWERBEIMMOBILIEN								
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Faktor	RND	GND	KP/m²NF	Bemerkung
1.	Mainz	11	58%	6,62	30	60	306 €/m²	Büro 333 m²NF; Lager / Werkstatt 1389 m²NF; Aufenthalt 238 m²NF
2.	Weisenau	2	30%	9,60	40	80	1169 €/m²	33.080 m² Büroflächen, 2.109 m² Lager, 319 m² Produktion, 451 m² Gastronomie, 149 m² Wohnfläche, sowie 564 Stp und 225 TG
3.	Hechtsheim	18	11%	10,66	48	80	1625 €/m²	Bürogebäude (Bj. 1994) 2237 m²NF; Lagerfläche 71 m²NF; 52 Stp und 4 TG
4.	Weisenau	3	82%	10,75	30	60	700 €/m²	Büro und Lager 700 m²NF;
5.	Laubenheim	10	92%	10,94	15	60	201 €/m²	Lagergebäude mit 8146 m²NF
6.	Hechtsheim	18	16%	11,00	30	60	809 €/m²	Büro und Seminar 485 m²NF; Laden 710 m²NF; Produktion 173 m²NF; Lager 152 m²NF
7.	Weisenau	2	86%	11,50	30	60	1023 €/m²	782 m²NF; Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen; 12 Stp
8.	Weisenau	3	14%	11,52	63	80	1079 €/m²	6 ME; Büro 1715 m²NF; Lager 231 m²NF
9.	Ebersheim	2	59%	13,99	60	60	2202 €/m²	Discounter (2875 m²NF), Laden (60 m²NF) Büro (160 m²NF); 140 Stp
10.	Mainz	15	15%	14,16	30	80	1449 €/m²	Büro mit 8284 m²; Stp und TG
11.	Mainz	6	50%	14,30	40	80	1963 €/m²	Büro- und Geschäftshaus 2369 m²NF; Büroanteil 43%; Laden in EG/1.OG 1350 m²NF; 15 Stp
12.	Gonsenheim	17	40%	16,16	25	80	2826 €/m²	Laden mit 124 m²NF;

Gesamtheit (1-12): Mittelwert: **11,77**
Standardabw.: 2,54

20%-Kappung (3-10): Mittelwert: **11,81**
Standardabw.: 1,43



Eine Abhängigkeit des Ertragsfaktors von der prognostizierten Restnutzungsdauer ist ebenso wenig zu erkennen wie von Kaufpreis/m²NF und Restnutzungsdauer. Auch ein Einfluss des Bodenwertes scheint vernachlässigbar.

Der langjährige Durchschnitt stellt sich wie folgt dar:

	Wohnen		Wohn- u. Geschäftshaus		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2000	2	13,6	0	---	0	---
2001	0	---	0	---	0	---
2002	1	11,4	4	12,0	0	---
2003	4	11,7	6	11,7	3	13,8
2004	4	12,4	1	10,8	2	14,1
2005	0	---	1	13,3	3	13,0
2006	20	12,8	16	12,7	12	11,8

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.

Neuere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Landwirtschaft in Mainz

(Beitrag „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“: Laut Nachfrage gibt es bezüglich der Situation der Landwirtschaft in Mainz keine Veränderungen, so dass der Beitrag für den GMB 2006 unverändert in den GMB 2007 eingehen kann)

Bruttowertschöpfung

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (Abb. 1). Nur rund 0,18 % der Bruttowertschöpfung werden von der Landwirtschaft erwirtschaftet.

Abb. 1: Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 1994 - 2003 nach Wirtschaftsbereichen:

Jahr:	Gesamt:	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei:		Produzierendes Gewerbe:		Dienstleistungsbereich:	
		Mill. EUR	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
2002	7.630	13	0,17	1.561	20,46	6.056	79,37
2003	7.459	14	0,18	1.350	18,10	6.096	81,72

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. 65 %, sie bewirtschaften ca. 95 % 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 2003 verringerte sich die LF um ca. 15 % von 4690 ha auf 4104 ha. Nach Untersuchungen der Gesellschaft für Landeskultur (GfL) im Jahr 2001 wurde durch diese festgestellt, dass auf dem Gebiet der Stadt Mainz zurzeit 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
2003	189	122	3.881	67	223

1) 1971 bis 1995: Betriebe, deren Inhaber natürliche Personen sind; ab 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. Lediglich in Mainz-Ebersheim hat die Viehhaltung noch eine etwas größere Bedeutung.

Die Pensionspferdehaltung hat sich in den letzten Jahren als zusätzlicher Betriebszweig weiter etabliert.

Abb. 3: Entwicklung des Tierbestandes:

	Rinder	Schweine	Schafe	Ziegen
Viehbestand 2002	71	889	4	20
Viehhalter 2002	8	37	1	4
Viehbestand 2004	59	734	62	23
Viehhalter 2004	6	30	4	5
Viehbestand 2005	61	534	68	22
Viehhalter 2005	6	28	5	7

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 Produkt-

preis trägt wesentlich zu einer höheren Rentabilität des Produktionsverfahrens und damit auch zur Betriebssicherung bei.

Weinbau in Mainz

Die Stadt Mainz hat vier weinbaubetreibende Stadtteile. Nach Erhebungen im Jahr 2003 beträgt die gesamte Rebfläche im Gebiet der Stadt Mainz ca. 276 ha, wovon ca. 210 ha bestockt sind. Dies entspricht etwa 1 % der rheinhessischen Weinanbaufläche und ca. 5 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtgebiet.

Die ca. 210 ha bestockte Rebfläche verteilen sich wie folgt:

Mainz-Ebersheim	ca. 120 ha
Mainz-Laubenheim	ca. 75 ha
Mainz-Hechtsheim	ca. 15 ha
Mainz-Bretzenheim	ca. 1 ha

Abb. 4: Bestockte Rebfläche:

Jahr 2003	Insge- samt	Weiß- wein					Rotwein				
		gesamt	Müller- Thurgau	Silvaner	Riesling	übrige	gesamt	Dornfelder	Portugieser	Spätburgunder	übrige
ha	209	163	42	39	24	58	46	16	17	7	6

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

Ortsüblicher Pachtzins bei Obst-, Gemüse- 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 Ortsübliche Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau und bei Kleingartenflächen wird derzeit mit **0,03 €/m²** angenommen.

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 0,2 % 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 hervorstechendes 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 auf die Umstrukturierung in der Landwirtschaft der letzten Jahrzehnte zurückzuführen. 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 seit 1993 durch Ausweitung der Bauflächen und 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, 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.

Höherwertige Nutzungen, wie z.B. als Reitplatz oder Flächen für Sonderkulturen (Spargel, u.a.) führen regelmäßig zu höheren Bodenpreisen. Üblich ist hier der doppelte bis dreifache Wert einer reinen Ackerfläche.

Der Handel landwirtschaftlicher Grundstücke wird von vielfältigen Preisparametern beeinflusst wird. Aus der vielschichtigen Preisbildung ist auch die große Streuung der Kaufpreise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung zu erklären. Insgesamt stellt die Geschäftsstelle einen leichten Rückgang der Bodenpreise um rund 1% im Vergleich zu den Vorjahren fest.

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

Übersicht Gewerblicher Mieten in Mainz 2003

Im September 1997 erfolgte die erste Veröffentlichung einer Übersicht über gewerbliche Mieten in Mainz. Der Gutachterausschuss betrat damals Neuland, nur wenige Städte können mit einer vergleichbaren Zusammenstellung aufwarten. Das Werk erfreute sich bis zuletzt eines regen Interesses.

2003 erfolgte eine komplette Neuerhebung. Von 7.500 an alle Mainzer Gewerbetreibende verschickten Fragebögen wurden mehr als 1.200 ausgefüllt zurückgereicht, erfasst und ausgewertet. Die Erfassung der Mieten erfolgte jeweils entsprechend dem tatsächlichen Bestand, d.h., neben Mietverträgen aus jüngerer Zeit sind auch ältere Bestandsmieten berücksichtigt, so dass sich in der Übersicht nicht die Situation bei Neuvermietung zum Zeitpunkt der Erhebung widerspiegelt, sondern die in der Immobilienbewertung so wichtige nachhaltig erzielbare Miete reflektiert wird.

Ziel dieser Arbeit ist die Transparenz des Marktes und die umfassende Information aller zu den durchschnittlichen Bedingungen am Mainzer Mietmarkt für Gewerbenutzflächen. Der interessierte Leser soll in die Lage versetzt werden, sich einen Überblick über die Bandbreite und die Besonderheiten des Mainzer Gewerbemietmarktes zu verschaffen.

Untersucht wurden die Branchen:

Büro groß	Büro klein
Gastronomie	Großhandel
Handwerk	Läden
Praxen	Sozialeinrichtungen
Verwaltung	Sonstige gewerbliche Flächen

Die Ergebnisse sind in Tabellenform und als Diagramme aufbereitet. Der Aufbau ist für alle Branchen gleich.

In den *Tabellen* sind für jeden Ortsteil der Mittelwert, die Standardabweichung sowie der untere und obere Wert der 2/3-Spanne ausgewiesen. Die Angabe der 2/3-Spanne hat sich in Mietspiegeln allgemein durchgesetzt. Mieten innerhalb dieser Spanne werden als ortsüblich betrachtet.

Das einfache Bild eines *Diagramms* kann oft eine Menge an Information übermitteln und Zusammenhänge deutlich machen, effektiver als ein Text. Dem Benutzer soll eine einfache Möglichkeit der eigenen Interpretation gegeben werden. Im Gegensatz zum Tabellenteil wurden die Daten für das Diagramm nicht gekappt. Es ist hier also auch das obere und untere Sechstel mit enthalten. In einem weiteren Diagramm wird die Miete im Verhältnis zur Nutzfläche dargestellt. Im Bereich der Wohnungsmieten sind dabei deutliche Abhängigkeiten zu beobachten. Im gewerblichen Bereich ist dies – zumindest innerhalb eines Gewerbetyps - nicht signifikant feststellbar.

Die Broschüre umfasst 42 Seiten und ist zu einem Verkaufspreis von 20,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist am 24.05.2000 wirksam geworden und hat damit den alten Flächennutzungsplan von 1976 abgelöst. Er kann während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung beim Stadtplanungsamt (Zitadelle Bau A) eingesehen werden.

Die redaktionelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Stand: Juli 2004, mit den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen und Ergänzungen, ist auf der **Internetseite der Stadt Mainz** eingestellt:

<http://www.mainz.de>

In der Rubrik „Stadtplan“ folgen Sie dem Link zu „Geografische Daten“. In der „Themenauswahl“ ist bei „Planen, Bauen, Wohnen“ / „Flächennutzungsplan“ der „FNP-2004“ zu aktivieren.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei:

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

Bebauungspläne für die Stadt Mainz

Die jeweiligen Bebauungspläne können während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung beim Bauaufsichtsamt (Zitadelle Bau C) eingesehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne (teilweise mit weiterführenden Informationen und Planunterlagen) ist auf der **Internetseite der Stadt Mainz** eingestellt:

<http://www.mainz.de>

In der Rubrik „Stadtplan“ folgen Sie dem Link zu „Geografische Daten“. In der „Themenauswahl“ ist bei „Planen, Bauen, Wohnen“ / „Bebauungspläne“ das Kästchen „Bebauungspläne“ zu aktivieren.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei:

Stadtverwaltung Mainz - Bauaufsichtsamt -
Zitadelle, Bau C
Postfach 3820
55028 Mainz

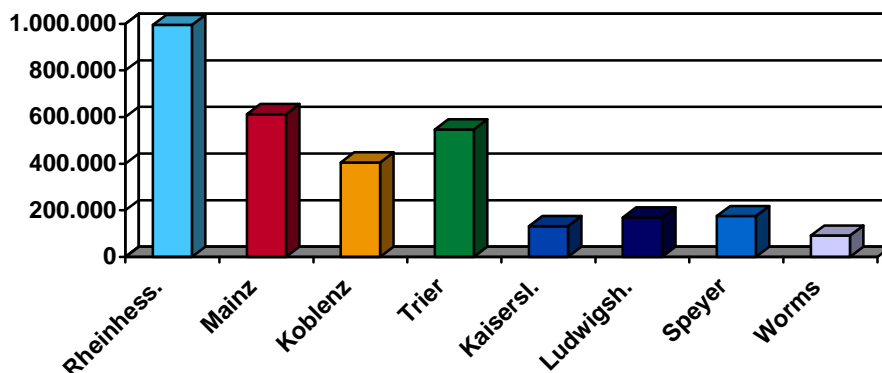
Fremdenverkehr in Mainz

(Beitrag der "Touristik Centrale Mainz - Verkehrsverein Mainz e.V.")

Entwicklung der Übernachtungszahlen

Mainz verzeichnete im Jahr 2006 einen Übernachtungszuwachs von insg. 8,6% die Grenze von 800.000 Übernachtungen wurde zum ersten Mal überhaupt überschritten.

(Entwicklung der Übernachtungszahlen in den rheinland-pfälzischen Städten und der Region Rheinhessen)

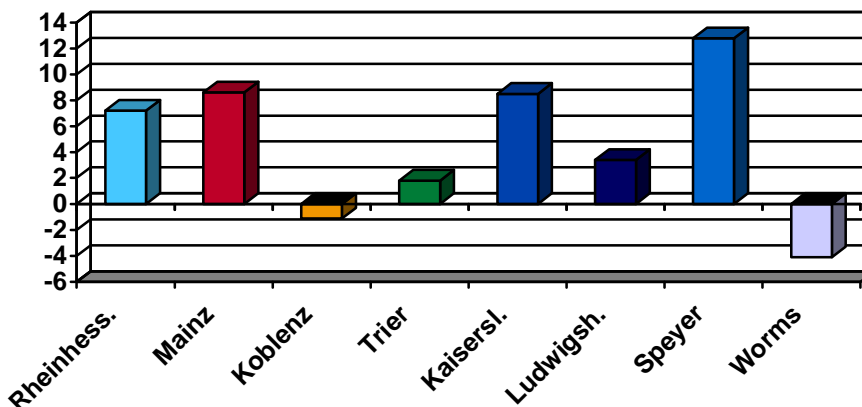


Gründe: Während der Fußballweltmeisterschaft waren die Mainzer Hotels ausgebucht. Im Juni übertraf sogar erstmalig die Anzahl der Übernachtungen ausländischer Gäste die Anzahl der deutschen Übernachtungsgäste. Insgesamt lag der Anteil der ausländischen Gäste bei 57,5%, und jener der inländischen Gäste bei 42,5%. Bei den ausländischen Gästen liegt Brasilien mit einem Gästezuwachs von 300,5% auf dem 1. Platz, gefolgt von Großbritannien mit 161,8%, Spanien mit 71% und Portugal mit 60,3%.

Des weiteren fand im August das große Chorfestival "Europa Cantat" statt. Dies bescherte im sonst eher buchungsschwachen Monat August hohe Übernachtungszahlen und ausgebuchte Hotels. Gegenüber dem August 2005 stieg die Anzahl der Übernachtungen 2006 in diesem Monat um 12,5%.

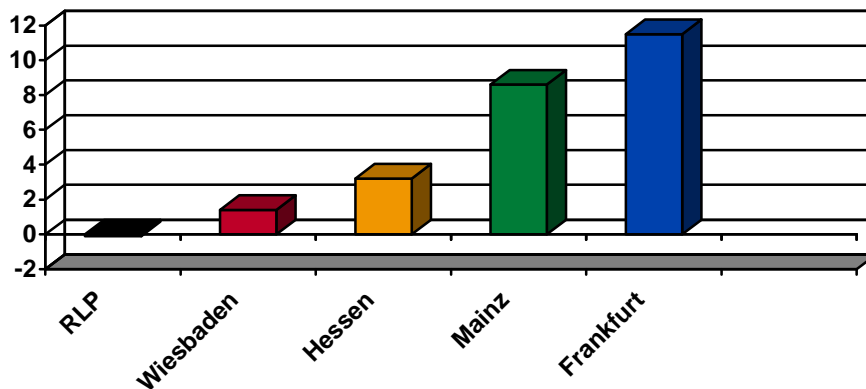
Mainz schlägt sich im Vergleich zu seinen konkurrierenden rheinland-pfälzischen Städten souverän mit einem prognostizierten Jahresanstieg von insg. 8,6%.

Im länderinternen Regionenvergleich, verzeichnet Rheinhessen den stärksten Zuwachs mit 7,2%.



(Prozentuale Entwicklung der Übernachtungszahlen in den rheinland-pfälzischen Städten und der Region Rheinhessen)

Der Bundesländervergleich zeigt, dass Hessen mit einem Zuwachs von 3,2% vor Rheinland-Pfalz liegt, hier wird insgesamt ein Minus von 0,1% erwartet. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hingegen konnte nur 1,4% mehr Übernachtungsgäste begrüßen, Mainz hingegen, wie bereits erwähnt 8,6%. Dies erfreut die Mainzer, liegen doch beide Städte im Rhein-Main Gebiet und in unmittelbarer Nähe zur Messe- und FIFA WM Stadt Frankfurt.



(Prozentuale Entwicklung der Übernachtungszahlen in der Rhein-Main Region)

Entwicklung der Gästeführungen 2006

Die Anzahl der durchgeführten Gästeführungen 2006 lag bei 4.775 Führungen. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um ca. 200 Führungen.

Ein Zuwachs konnte bei den englischsprachigen Führungen festgestellt werden, insg. 1.285, in 2005 waren es 1.130. Dies basiert weiterhin auf der hohen Anzahl an Flusskreuzfahrten, die mehrheitlich amerikanische Gäste nach Mainz führen.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr kann mit der stattgefundenen FIFA Fußballweltmeisterschaft argumentiert werden. Im sonst normal buchungsstarken Monat Juni beherrschte die WM Fußball-Deutschland, wodurch die Reisetätigkeit bei unseren primär deutschen Kunden stark abnahm. Leider konnte dieser Ausfall in den Folgemonaten nicht mehr kompensiert werden.

Ebenso konnte im vergangenen Jahr keine herausragende Ausstellung in Mainz platziert werden, wie dies in den Vorjahren der Fall war, z. B. Kreuzzügeausstellung, Zeitungsausstellung.

Im Feste- und Highlights-Kalender 2007 weist die Stadt Mainz folgende Events auf:

- Eröffnung des Landesmuseum im Mai
- Eröffnung des Gutenbergsaals in der neuen Rheingoldhalle
- Marathon am 8. Mai
- 33. Open Ohr Festival 25.-28. Mai
- Museumsnacht 2. Juni
- 40. Mainzer Johannisnacht 22.-25. Juni
- Rheinland-Pfalz Open Air 18. August
- Weinmarkt 23.-26. August und 30. August bis 2. September
- Interkulturelle Woche 16.-23. September
- Mainzer Weihnachtsmarkt

Wirtschaftsleben in Mainz

(Beitrag vom „Amt für Wirtschaft und Liegenschaften“)

Einzelhandel - „Nachfrage ungebremst hoch“

Im Oktober 2006 wurde zum sechsten Mal im halbjährigen Abstand (Beginn: April 2004) im Auftrag der Wirtschaftsförderung Mainz eine Bestandsaufnahme (Ist-Zustand) des Einzelhandels im Bereich der Altstadt durchgeführt. Hintergrund dieses Monitorings ist es, herauszufinden, ob und wo sich möglicherweise Leerstände innerhalb des Untersuchungsgebietes verorten. So Leerstände auftreten, ist es stets von Vorteil, zu wissen, wie sich dieser im Zeitverlauf verhält. Auch andere Fragestellungen können mit diesem Monitoring beantwortete werden:

- Kann man z.B. von einem „trading-down-Effekt¹“ sprechen?
- Ändert sich in der Stadt Mainz der Filialisierungsgrad?
- Sind Veränderungen im Branchenmix zu erkennen?

Diese Fragestellungen führen letztlich dazu, einen dezidierten Überblick zum innerstädtischen Einzelhandel zu erhalten. Im Vergleich zu anderen westdeutschen Innenstädten gibt es in Mainz seit Erhebungsbeginn keinen nachweislich negativen Trend, der auf einen konkreten Handlungsbedarf, eine notwendige Intervention, hinweisen würde. Dennoch ist diese regelmäßige Bestandsaufnahme ein wichtiges Instrument, da die Auswertung der Daten „einem Frühwarnsystem“ gleich kommt, das es der Verwaltung ermöglicht, zeitnah und möglichst präventiv auf Problemstellungen vor Ort zu reagieren. Eine weitere positive und attraktive Entwicklung kann aber auch als Instrument des Standortmarketing eingesetzt werden und dazu führen, dass weitere Kaufkraft in die Landeshauptstadt gelenkt wird.

Untersuchungsgebiet

Die Kartierung wurde Mitte Oktober 2006 zum sechsten Mal durchgeführt und wird halbjährlich fortgesetzt. In die Untersuchung werden jene Straßen (teils nur Abschnitte) einbezogen, die aus funktionalen Gründen den „Einkaufsbereich Mainzer Altstadt“ ausmachen:

Augustinerstraße, Betzelstraße, Am Brand, Dominikanerstraße, Emmeranstraße, Fischtorstraße, Fuststraße, Gaustraße, Große Bleiche, Große Langgasse, Gymnasiumstrasse, Heringsbrunnengasse, Höfchen, Kirschgarten, Klarastraße, Kötherhofstraße, Kronberger Hof, Leichhof, Lotharstraße, Ludwigstraße, Markt, Pfandhausstraße, Römerpassage, Schillerstraße, Schöffnerstraße, Schönbornstraße, Schusterstraße, Seppel-Glückert-Passage, Spritzengasse, Stadthausstraße, Steingasse.

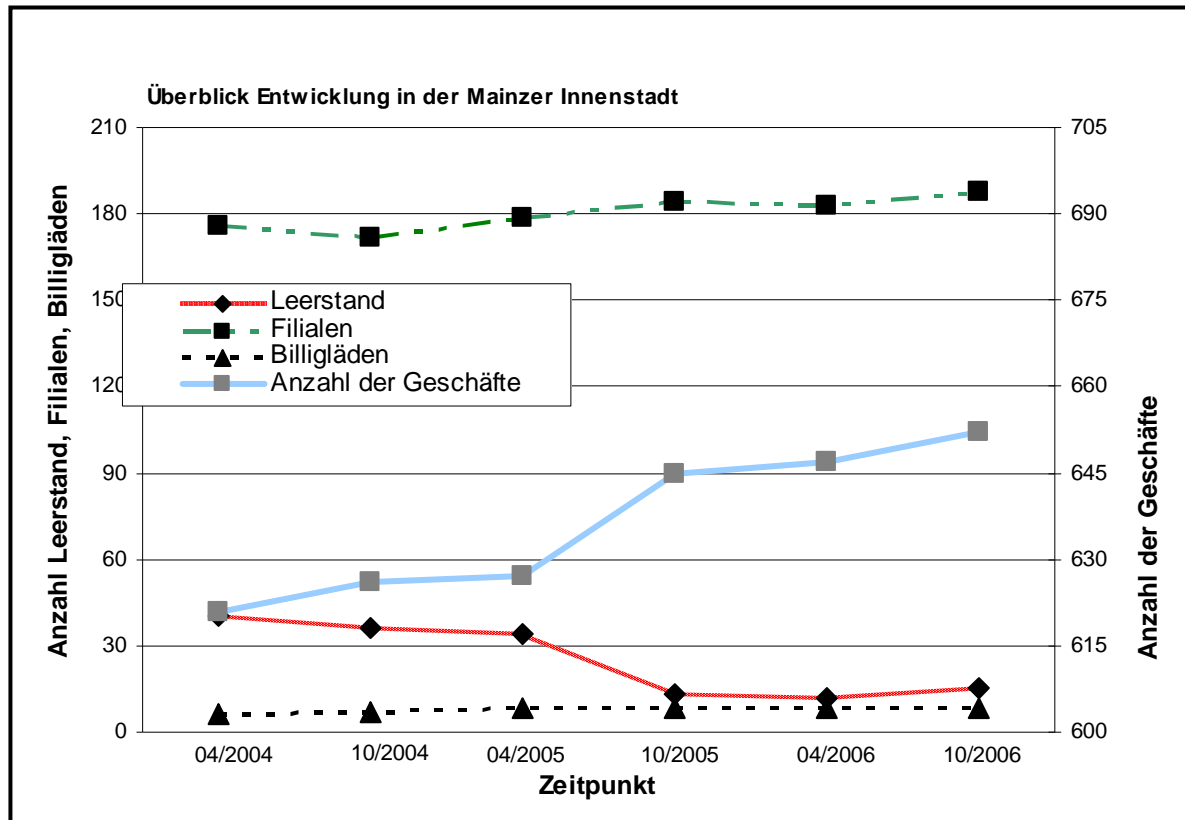
Wohngebäude, Büros oder kirchliche Einrichtungen werden mit aufgenommen, allerdings nicht in die Auswertung mit einbezogen.

Auswertung

Seit dem Frühjahr 2004 (621) hat sich die Zahl der Ladengeschäfte im gleichen Untersuchungsraum auf insgesamt 652 erhöht. Der Anstieg der Ladengeschäfte im Vergleich zum Frühjahr 2006 lässt sich auf die Neueröffnung von Läden (z.B. Augustinerstraße,

¹ Ursprünglich die Bezeichnung einer Strategiealternative zur Positionierung von Einzelhandelsbetrieben. Mit dem „trading down“ versuchten z.B. Warenhäuser den etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der grünen Wiese Paroli zu bieten. Trend zum Ersatz höherwertiger- und preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter (...). Damit geht eine Verflachung in Angebot, Ladenbau, Außenwerbung und des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten einher. Erscheinungsmerkmale von „trading down“-Prozessen sind diskontierende Filialisten, Postenläden (1-Euro-Shops), Verkauf von der „Palette“, temporäre Zwischennutzung, Leerstand. Quelle: cima, 2005.

Kirschgarten, Gaustraße und Heringsbrunnengasse) sowie das Ladenflächensplitting zurückführen.



Es gibt zurzeit keine Leerstände in den 1a-Lagen. Das zuletzt noch im Umbau befindliche neue „Saturn-Gebäude“ am Brand hat pünktlich zum Weihnachtsgeschäft 2006 eröffnet. Damit einher ging auch die Neueröffnung einer „Zara“-Filiale in diesem Gebäude. Im Frühjahr 2007 wird zudem noch „ESPRIT“ einziehen. Fluktuationen in der 1a-Lage sind selten und führen lediglich während der Baumaßnahmen zu einer Nichtbelegung. Die Zahl der leer stehenden Ladengeschäfte hat sich im gesamten Untersuchungsraum zwar gegenüber dem Frühjahr 2006 leicht erhöht, liegt aber mit 15 Geschäftsräumen (2,3 % des gesamten Ladenbestandes) noch deutlich unter dem Wert von April 2004 (40). Die Zahl der leeren Ladeneinheiten ist damit seit dem Frühjahr 2004 um rund 4 Prozent gesunken. Acht der bereits im April 2006 ungenutzten Geschäfte blieben ungenutzt, die restlichen sieben Leerstände entstanden an neuen Orten. Leere Geschäftsflächen gibt es nur punktuell, Wiederbelegungen und neu entstandene Leerstände sind nicht auf bestimmte räumliche Zusammenhänge zurückzuführen.

Trotz der zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch vorhandenen fünf leeren Ladeneinheiten kann die Gaustraße - aufgrund ihrer über zwei Jahre zu beobachtenden positiven Entwicklung - nicht als problematisch bezeichnet werden. Außer in der Augustinerstraße (zwei Leerstände) treten leere Ladeneinheiten im gesamten Untersuchungsgebiet nur punktuell auf.

Von Januar bis Dezember 2006 gab es bei der Wirtschaftsförderung 12 Anfragen nach Ladengeschäften - vorwiegend in den 1a-Lagen.

Den stärksten Zuwachs an Ladengeschäften hat der Bereich „Mode“, unter anderem durch die Ansiedelung und Neueröffnung von Geschäften für Junge Mode im Filialbereich, zu verzeichnen. Leichte Zuwächse bei den Ladenlokalen gibt es in den Branchen Dienstleistungen, Gastronomie und Körperpflege. Im Untersuchungsraum gab es im

Vergleich zum Frühjahr 2006 zwei zusätzliche Möbelgeschäfte, zwei Spielcenter und zwei Geschäfte für Körperpflege. Die Zahl der Juweliere hingegen fiel von 29 auf 27.

Die Zahl der sog. „Billigläden“ hat sich innerhalb der vergangenen eineinhalb Jahre bei acht Ladenlokalen eingependelt. Die Zahl liegt damit unverändert bei 1,2% des Gesamtbestandes des Untersuchungsraumes in der Mainzer Innenstadt. Von einem „Trading-Down-Effekt“ kann demnach nicht gesprochen werden. Gleichwohl gibt es bei den Billigläden nur eine geringe Fluktuation, insbesondere die Geschäfte in der Großen Bleiche und der Lotharstraße scheinen von den Verbrauchern nachgefragt zu werden. Der Filialisierungsgrad lag im Oktober 2006 im Untersuchungsgebiet der Mainzer Innenstadt bei 28,8% (188 von 652 Geschäften). D. h., Mainz hat und wahrt weiterhin sein eigenes Gesicht und seine Vielfalt als Einkaufsstandort.

„Mainz hat sein eigentypisches Gesicht“ als Einkaufsstadt behalten und boomt weiter als Einzelhandelsstandort. Es gibt den speziellen Mainzer Einkaufscharakter, d. h. vielfältige Geschäfte aus allen Branchen, inhabergeführte Läden neben Filialisten“, so Franz Ringhoffer, Wirtschaftsdezernent. „In Mainz ist es im Vergleich zu vielen anderen deutschen Städten gelungen, den Kunden dauerhaft ein attraktive Innenstadt zu bieten, mit abwechslungsreichen Möglichkeiten beim shoppen und verweilen“, so freut sich Franz Ringhoffer über die aktuellen Ergebnisse der Einzelhandelskartierung.

Das nächste Einzelhandels-Monitoring wird im April 2007 durchgeführt.

Ansprechpartner:

Gabriele Ackermann
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften - Wirtschaftsförderung
Tel: 06131-122391
E-Mail: gabriele.ackermann@stadt.mainz.de

Wohnungsmieten in Mainz

Die Stadt Mainz erstellt in regelmäßigen Abständen Mietspiegel. Weil hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei. Mit dem Mietrechtsreformgesetz des Jahres 2001 führte der Gesetzgeber das Instrumentarium des „Qualifizierten Mietspiegels“ ein. Hierdurch wurde die Stellung dieser Art des Mietspiegels gegenüber anderen Arten zur Feststellung der ortsüblichen Miete gestärkt. Voraussetzung für die Qualifizierung ist, dass der Mietspiegel nach anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Diese Bedingungen (§ 558 d Absatz 2 BGB) erfüllt der „**Qualifizierte Mietspiegel Mainz 2007**“, von dem wir nachfolgend mit freundlicher Genehmigung des Sozialdezernates der Stadt Mainz Auszüge veröffentlichen. **Die umfassenden Erläuterungen zum Mietspiegel** sind auf der Internetseite der Stadt Mainz eingestellt (www.mainz.de -> Suche: Mietspiegel)

Am 22. März 2007 trat der Mietspiegel in Kraft. Er bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01. Oktober 2006 üblicherweise gezahlten Mieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um eine Mieterhöhung im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

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

Tabelle 1 für Wohnungen

und

Tabelle 2 für Apartments.

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Als **Apartments** werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die folgende Merkmale aufweisen:

- ein Zimmer
- Wohnfläche bis zu 40 qm
- komplett möblierte Küche/Kochnische und
- Dusche/Bad

Für eine Wohnung ohne diese Merkmale gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung

gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung verfügen, wird ein **Ab-schlag** von jeweils **0,92 Euro** gegenüber den entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie vorgenommen.

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 Durchlauferhitzer oder eine zentrale Anlage.

Maßgeblich für die anzuwendende **Bauperiode** ist die **Bezugsfertigkeit**, 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 ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurden, 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: Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten dar. Es können bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden bzw. mietpreisreduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.

Nachfolgend die Tabellen aus dem Mietspiegel. In der Originaldruckschrift sind diese noch mit informativen Anlagen „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ und „Erläuterung der Betriebskosten“ versehen. Die Broschüre kann auf der Homepage der Stadt Mainz kostenfrei als pdf-file herunter geladen werden.

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	4,77	3,48	5,52
		40-60 qm	4,44	3,78	5,23
		60-80 qm	4,22	3,50	5,22
		80 u. mehr qm	4,25	3,57	5,51
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	5,56	4,29	8,24
		40-60 qm	5,85	5,09	6,68
		60-80 qm	5,52	4,68	6,31
		80 u. mehr qm	5,26	4,48	6,24
	1970 bis 1980	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	6,60	5,93	8,37
		60-80 qm	5,70	5,13	6,61
		80 u. mehr qm	5,54	4,83	6,52
	1981 bis 1993	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,36	7,09	8,84
		60-80 qm	7,50	6,31	8,56
		80 u. mehr qm	7,12	6,12	7,73
	1994 bis 2006	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	8,32	6,74	8,81
		60-80 qm	8,48	7,52	8,83
		80 u. mehr qm	8,04	7,52	8,52

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

Tabelle 2 für Appartements (alle Beträge in Euro/qm)

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spanne	
				von	bis
<i>gut</i>	bis 1969	bis 40 qm	8,16	6,32	10,00
mit Bad und Sammelhei- zung	1970 bis 1980	bis 40 qm	8,62	7,36	9,85
	1981 bis 2006	bis 40 qm	8,45	6,50	9,75

Sozialraumanalyse Mainz 2005

Im Auftrag der Stadt Mainz wurde von dem Berliner Institut für Forschung und Beratung, „empirica“, eine Sozialraumanalyse zum Stichtag 31.12.2004 erstellt. Die Untersuchung baut auf eine Sozialraumanalyse aus dem Jahr 1996 auf und verwendet ausschließlich Daten, die der Stadt Mainz in elektronischer Form vorliegen, und mit vergleichsweise niedrigem Aufwand aufbereitet werden können. Begleitet wurde die Erarbeitung der Ergebnisse von Kolleginnen und Kollegen vom Jugendamt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen und dem Amt für soziale Leistungen. Wir bedanken uns an dieser Stelle beim Dezernat für Soziales, Jugend, Gesundheit und Wohnen für die Erlaubnis zum Abdruck.

Aus der umfangreichen Studie wurden Untersuchungen zum Thema Wohnen zitiert (Seiten 36-54). Die Geschäftsstelle sieht diese Auszüge als ergänzende Information und zum besseren Verständnis des Grundstücksmarktes in Mainz.

Sozialraumanalyse Mainz 2005 / Indikatorenbereich Wohnen

Qualitative Bewertung der Wohnqualität

Das soziale Gefüge einer Stadt spiegelt sich zum Teil auch in der Wohnqualität in den Stadtbezirken wieder. In eher belasteten Wohngebieten z.B. an großen Ausfallstraßen, in der Nähe der Autobahn oder in Wohngebieten mit eher einfach ausgestatteten Mietwohnungen, leben häufiger Status schwache Bevölkerungsgruppen, die nur über eine geringe Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt verfügen. Andere Status hohe und zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen leben i.d.R. in Wohngebieten mit höherer Wohnqualität.

Um diese qualitative Bewertung der Wohnqualität als ein Kennzeichen der Gebiete in die Sozialraumanalyse einfließen zu lassen, wurden die Wohnquartiere von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes in ihrer Qualität eingestuft. Da die 65 Stadtbezirke der Stadt auch in sich sehr heterogen sind, wurden hier als räumliche Bezugsebene die 183 statistischen Bezirke gewählt.

Die Einstufungen sind das Ergebnis spontaner Wertungen in den drei unten aufgeführten Kategorien jeweils auf einer Skala von eins (sehr gut) bis fünf (sehr schlecht).² Die Einzelwerte wurden addiert und für jeden statistischen Bezirk zusammengefasst. Die Werte für die statistischen Bezirke wiederum wurden für die 65 Stadtbezirke gemittelt.³

Folgende Kriterien wurden zur Bewertung der Wohnqualität herangezogen:

- **Wohnlage:** Die Lage an Straßen mit hoher Verkehrsbelastung, die Nähe zu Bahntrassen oder die Beeinträchtigung durch Gewerbe (Lärm, Zulieferungsverkehr, Gerüche etc.) schränken die Qualität der Wohnlage ein. Eine ruhige durchgrünte Lage, die Nähe zu Grün- und Freiflächen und eine gute Verkehrsanbindung sind dagegen positive Faktoren.

Beispiele für eine gute Wohnlage sind die Gebiete „Huxelrebenweg“ in Hechtsheim (6163) oder die „Lennebergstraße“ im Lennebergviertel (4151) in Gonsenheim. Ei-

² Die Bewertung erfolgte spontan auf der Grundlage der Ortskenntnis und nachvollziehbaren Annahmen der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes. Umfangreiche empirische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

³ Für die Bewertung wurden lediglich ganze Zahlen verwendet. Durch die Aggregation auf die räumliche Ebene der Stadtbezirke sind auch Kommazahlen entstanden.

ne schlechte Wohnlage hingegen haben die Flächen „Am sonnigen Hang“ in Marienborn-Nord (5223) oder die „Wormserstraße“ in Alt-Weisenau (7118) durch die Belastungen mit Lärm und Verkehr.

- **Bauform/ Baudichte:** Eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Indiz für eine gute Wohnqualität; stark verdichteter Geschosswohnungsbau hingegen mindert in der Tendenz die Wohnqualität.
Beispiele für Gebiete mit hoher Baudichte sind Teile der Neustadt aber auch z.B. die Hochhaussiedlung in der Elsa-Brandström-Straße in Gonsenheim.
- **Typische Ausstattung der Wohnungen:** Die Wohnqualität wird auch durch eine einfache Ausstattung der Wohnung z.B. mit Ofenheizung oder unzureichenden sanitären Anlagen eingeschränkt. Bei diesem Bewertungskriterium ging es darum, welche Wohnungsausstattung im Gebiet dominiert.
Beispielsweise ist die Ausstattungsqualität der Wohnungen in Teilen der Neustadt (16) unterdurchschnittlich (z.B. 1661 Wallaustraße).

Tabelle 1: Bewertungskriterien und Merkmalsausprägungen zur Wohnqualität

Wohnlage	
1 sehr gut	Keine Beeinträchtigungen und direkter Zugang zu Grün- und Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung
2 gut	Kaum Beeinträchtigungen und Zugang zu Grün- und Freiflächen
3 mittel	Leichte Beeinträchtigungen
4 einfach	Beeinträchtigungen durch Lärm und Gewerbe etc.
5 schlecht	Massive Beeinträchtigungen durch Lärm und Gewerbe etc.
Dominierende Bauform/Baudichte	
1 sehr lockere Bebauung	Frei stehende Einfamilienhäuser mit relativ großen Grundstücken
2 lockere Bebauung	Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken, Reihenhäuser
3 erste Verdichtungsansätze	Alte Ortskerne mit Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau
4 Verdichtungen	Geschlossener Geschosswohnungsbau mit maximal fünf Etagen
5 Starke Verdichtungen	Sehr hohe Baudichte und/oder Geschosswohnungsbau mit mehr als fünf Etagen
Typische Ausstattung der Wohnung im Wohngebiet	
1 sehr gut	Sehr gute und gehobene Ausstattung
2 gut	Gute Ausstattung
3 mittel	Durchschnittliche Ausstattung
4 einfach	Unterdurchschnittliche Ausstattung
5 schlecht	Weit unterdurchschnittliche Ausstattung

Insgesamt ergibt sich aus den Einzelbewertungen eine Gesamtbewertung, die zwischen 3 Punkten (in allen Kategorien „sehr gut“) und 15 Punkten (in allen Kategorien „schlechte“ Bewertung) liegt. Zur Orientierung, ob die Gesamtbewertung stimmig ist, können noch folgende Richtwerte herangezogen werden: 6 Punkte = dreimal eine „gute“ Bewertung, 9 = dreimal eine „mittlere“ Bewertung; 12 = dreimal eine „ausreichende“ Bewertung.

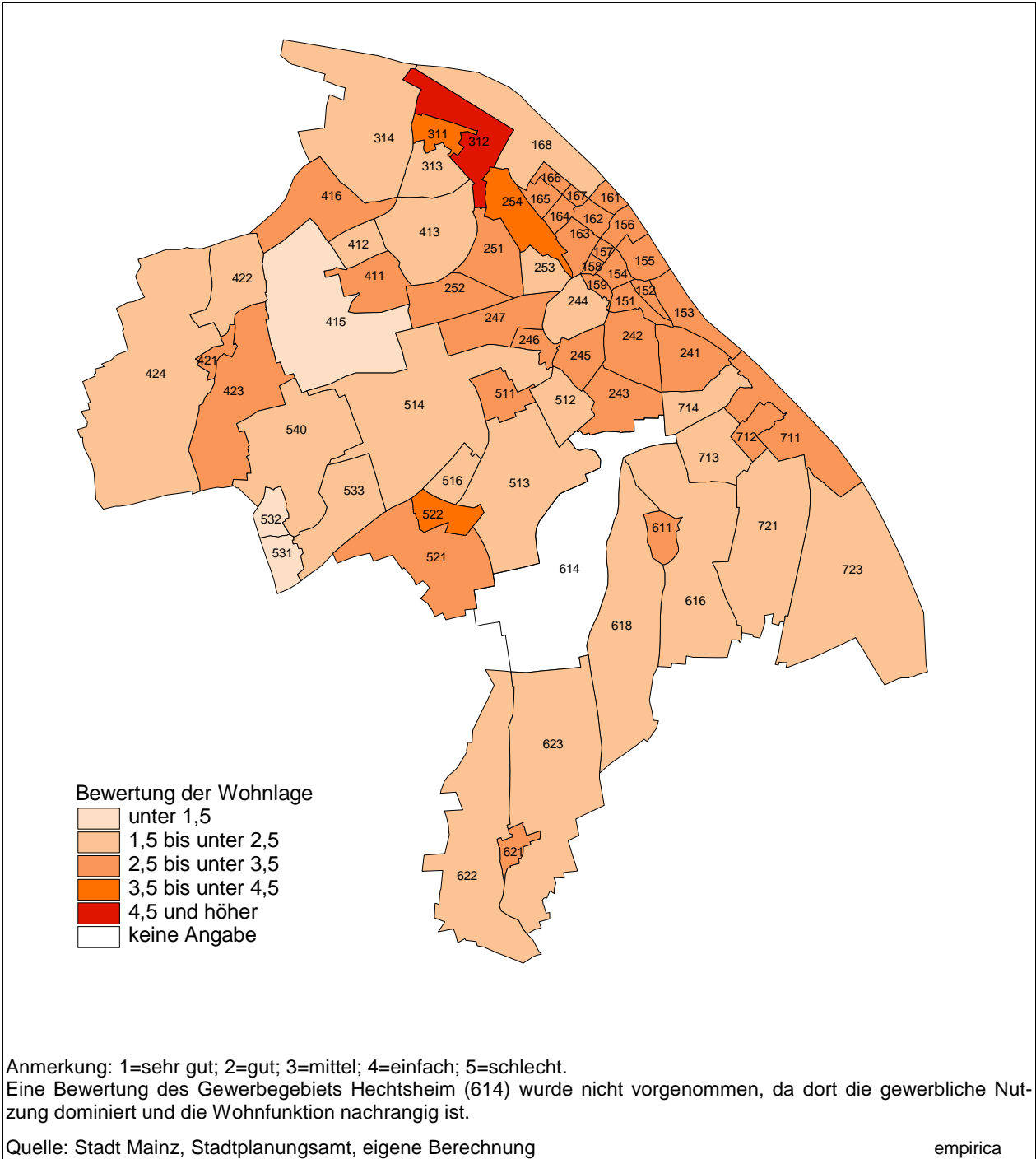
Die **Wohnlage** wird im Lennebergviertel (415), wie auch in Lerchenberg-Nord (532) und Lerchenberg-Süd (531) als besonders positiv bewertet (vgl. Karte 1). Diese Stadtbezirke haben als einzige einen Wert von unter 1,5 erreicht. Weniger gut bezüglich ihrer Wohnlage werden die Stadtbezirke Marienborn-Nord (522), Alt-Mombach (311) und Mombacher Straße (254) eingestuft. Diese Gebiete erreichen lediglich eine Bewertung zwischen 3,5 und 4,5. Am schlechtesten wird die Wohnqualität im Industrieviertel (312) und Am Depot (166) aufgrund der dortigen gewerblichen Anlagen (Gelände der Stadtwerke mit Bus- und Straßenbahndepot) eingestuft.

Bei der Einschätzung der **Bauform und Baudichte** fallen zwei Stadtbezirke besonders auf. Dies sind die Stadtbezirke Am Wildpark (416) und Altmünster Viertel (155) (vgl. Karte 2). Im Gebiet Am Wildpark (416) dominiert die massive Hochhausbebauung in der Elsa-Brandström-Straße. Auch in anderen Stadtbezirken findet man eine verdichtete Hochhausbebauung, jedoch werden diese Gebiete weniger von dieser Baustruktur dominiert. Die gemischten Gebiete, wie Marienborn-Nord, Am Sonnigen Hang (522) und Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) erhalten mittlere Bewertungen zwischen 3,5 und 4,5, wie sie auch Teile der innerstädtischen Quartiere der Alt- und Neustadt (15, 16) und auch der Oberstadt (24) erhalten. In Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) trägt die Wohnsiedlung in der Gustav-Mahler-Straße genannt „Papageiensiedlung“ maßgeblich zu diesem Ergebnis bei. Besonders positiv hinsichtlich der Bauform sind die gering verdichteten Ein- und Zweifamilienhausgebiete wie das Lennebergviertel (415) oder auch die Einfamilienhausgebiete, die sich an die alten Dorfkerne anschließen [z.B. Finthen-West (424), Nieder-Olmer-Straße (622), Mühlendreieck (618) und Hechenberg (616)].

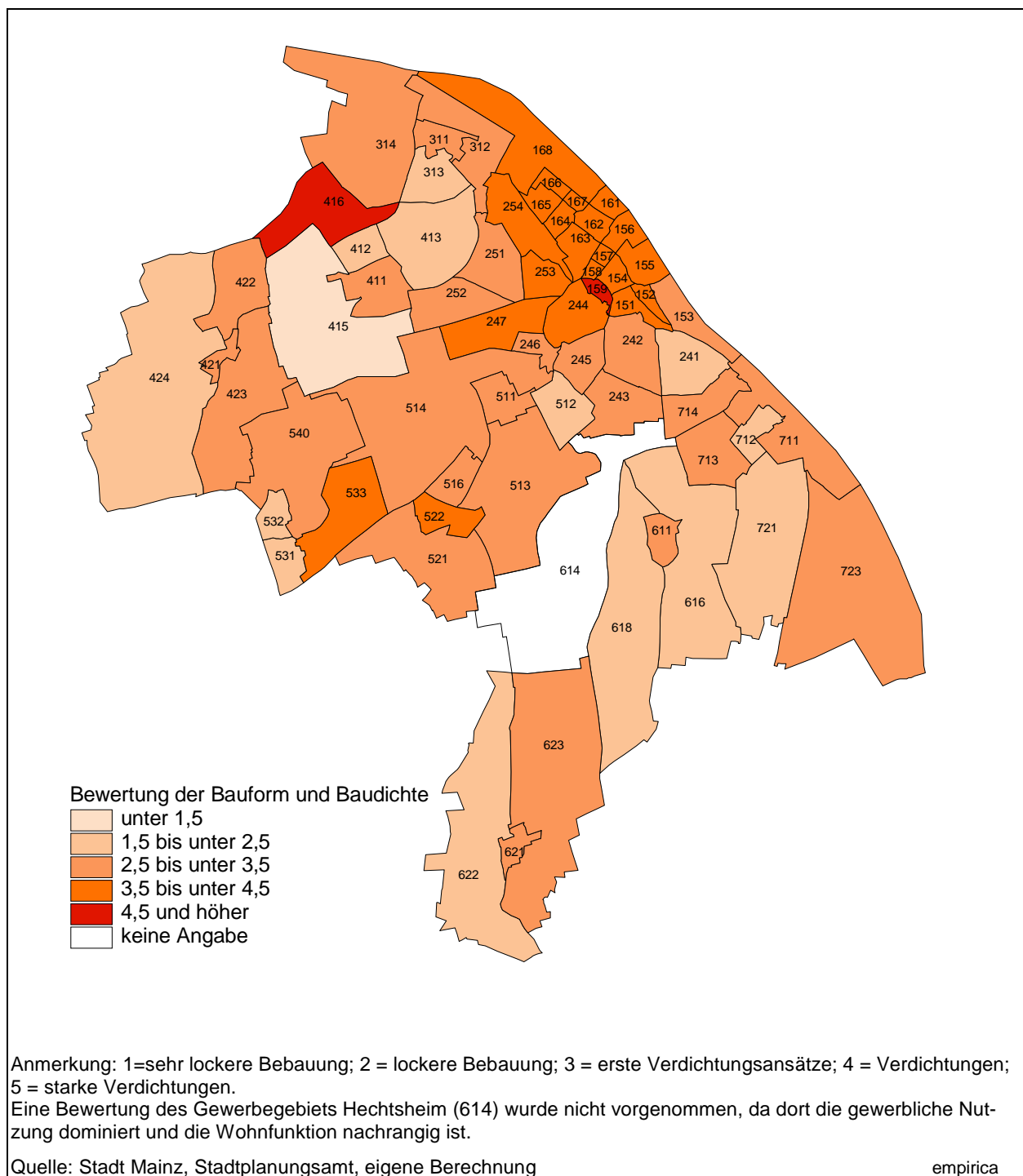
Die Bewertungen hinsichtlich der **Wohnungsausstattung** spiegeln nur einen groben Orientierungsrahmen wieder. Die Bewertungen beschränken sich daher im Wesentlichen auch auf den Bereich zwischen 1,5 und 3,5 (vgl. Karte 3). Weder besonders gute noch besonders schlechte Gebiete hinsichtlich ihrer Wohnungsausstattung wurden identifiziert. Lediglich das Gebiet Am Depot (166) erhält eine schlechtere Bewertung.

In der Verdichtung der drei einzelnen Merkmale zur Beschreibung der **Wohnqualität** – Wohnlage, Bauform und Baudichte, Wohnungsausstattung – wurden wie auch in Bezug auf die Bauform die beiden Gebiete Am Wildpark (416) und Altmünster Viertel (155) am schlechtesten eingestuft (vgl. Karte 4). Besonders gut schneidet das Lennebergviertel (415) ab. Aber auch die Einfamilienhausgebiete am Stadtrand werden positiv eingestuft. Im Vorgriff auf die Umsetzung der Planungen für hochwertiges Wohnen im Gebiet „Zoll- und Binnenhafen“ wurde der Stadtbezirk Ingelheimer Aue/ Zollhafen (168) hinsichtlich der Wohnqualität relativ positiv bewertet.

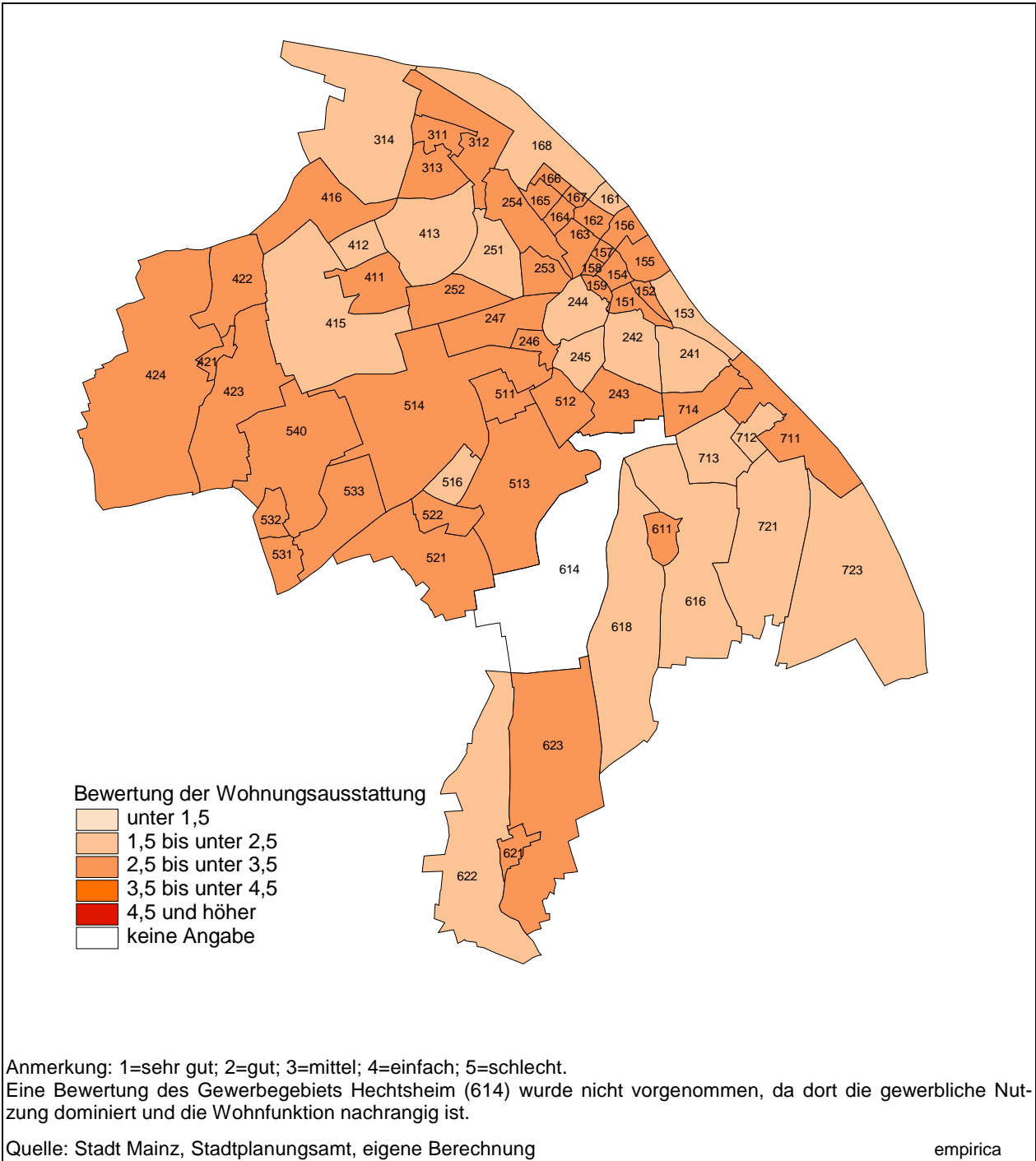
Karte 1: Bewertung der Wohnlage



Karte 2: Bewertung der Bauform und Baudichte



Karte 3: Bewertung der Wohnungsausstattung



Karte 4: Gesamturteil Wohnqualität

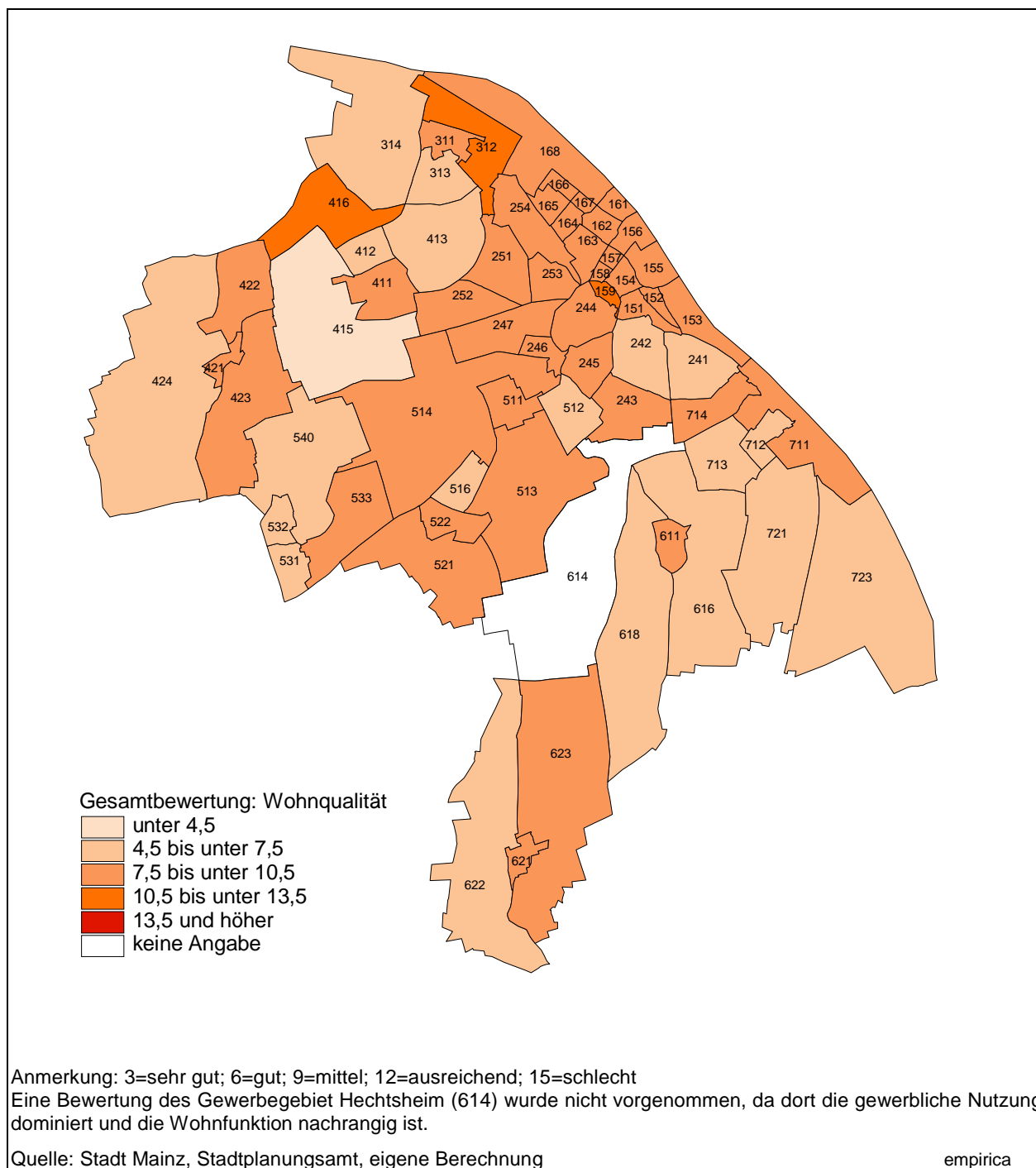


Tabelle 2: Bewertung der Wohnqualität

Nr.	Bezirk	Bewertung			Gesamturteil Wohnqualität
		Wohnlage	Bauform/ Bausdichte	Wohnungs- ausstattung	
151	Stefansberg	3,3	4,0	3,0	10,3
152	Kapuzinerstraße	3,0	3,5	3,0	9,5
153	Templerstraße	3,0	3,0	2,0	8,0
154	Kronberger Hof	3,0	4,0	3,0	10,0
155	Deutschhausplatz	3,0	4,0	3,0	10,0
156	Schlossviertel	3,0	4,0	3,0	10,0
157	Schießgarten	3,0	4,0	3,0	10,0
158	Gärtnergasse	3,0	4,0	3,0	10,0
159	Altmünster Viertel	3,0	5,0	3,0	11,0
15	Altstadt	3,0	3,9	2,9	9,9
161	Feldbergplatz	2,5	4,0	2,0	8,5
162	Frauenlobplatz	2,8	4,0	3,0	9,8
163	Gartenfeld	2,5	4,0	2,5	9,0
164	Goetheplatz	2,8	4,0	2,5	9,3
165	Barbarossaring	3,3	4,0	3,0	10,3
166	Am Depot	3,0	4,0	3,0	10,0
167	Wallaustraße-Mitte	3,0	4,0	3,0	10,0
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	2,0	4,0	2,0	8,0
16	Neustadt	2,7	4,0	2,6	9,4
241	Volkspark	2,5	2,0	2,0	6,5
242	Goldgrube	2,5	2,5	2,0	7,0
243	Berliner Viertel	3,0	3,0	2,6	8,6
244	Klinikviertel	2,3	3,8	2,0	8,0
245	Philippsschanze	3,0	3,0	2,3	8,3
246	Zahlbach	3,0	3,0	3,0	9,0
247	Universität	3,0	4,0	3,0	10,0
24	Oberstadt	2,8	3,0	2,4	8,2
251	Hartenberg	2,5	3,0	2,0	7,5
252	Münchfeld	2,8	3,2	2,7	8,7
253	Taubertsberg	2,0	4,0	3,0	9,0
254	Mombacher Straße	3,5	3,5	2,5	9,5
25	Hartenberg-Münchfeld	2,7	3,4	2,5	8,7
311	Alt-Mombach	3,7	3,0	3,0	9,7
312	Industrieviertel	5,0	3,0	3,0	11,0
313	Im Suder	2,0	2,3	3,0	7,3
314	Westring/Hemel	2,0	3,0	2,0	7,0
31	Mombach	3,2	2,8	2,8	8,8
411	Alt-Gonsenheim	3,0	3,0	3,0	9,0
412	Am alten Friedhof	2,0	2,0	2,0	6,0
413	Gleisberg/Bruchspitze	1,8	2,2	2,0	6,0
415	Lennebergviertel	1,0	1,0	2,0	4,0
416	Am Wildpark	2,8	4,8	3,0	10,5
41	Gonsenheim	2,1	2,6	2,4	7,1
421	Alt-Finthen	2,5	3,0	3,0	8,5
422	Finthen-Nord	2,2	3,2	2,6	8,0
423	Finthen-Ost	2,5	2,8	2,5	7,8
424	Finthen-West	2,3	2,3	2,7	7,3
42	Finthen	2,4	2,8	2,7	7,9

Nr.	Bezirk	Bewertung			Gesamturteil Wohnqualität
		Wohnlage	Bauform/ Bausdichte	Wohnungs- ausstattung	
511	Alt-Bretzenheim	2,8	2,8	3,0	8,5
512	Mumbächerstraße	2,0	2,0	2,5	6,5
513	Südring	2,0	3,0	2,8	7,8
514	Lanzelhohl	2,3	2,5	2,8	7,5
516	Bretzenheim-West	2,0	2,5	2,0	6,5
51	Bretzenheim	2,2	2,6	2,6	7,4
521	Marienborn-Süd	3,0	3,0	3,0	9,0
522	Marienborn-Nord	3,5	3,5	3,0	10,0
52	Marienborn	3,3	3,3	3,0	9,5
531	Lerchenberg-Süd	1,0	2,0	3,0	6,0
532	Lerchenberg-Nord	1,0	2,0	3,0	6,0
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	1,5	3,5	2,5	7,5
53	Lerchenberg	1,2	2,5	2,8	6,5
540	Drais	1,5	2,5	2,5	6,5
54	Drais	1,5	2,5	2,5	6,5
611	Alt-Hechtsheim	3,0	3,0	3,0	9,0
614	Gewerbegebiet	-	-	-	-
616	Hechenberg	1,5	1,7	2,0	5,2
618	Mühdreieck	2,0	2,3	2,3	6,7
61	Hechtsheim	2,2	2,3	2,4	6,9
621	Alt-Ebersheim	3,0	3,0	3,0	9,0
622	Nieder-Olmer-Straße	2,0	2,0	2,0	6,0
623	Dresdener Straße	2,0	3,0	2,5	7,5
62	Ebersheim	2,3	2,7	2,5	7,5
711	Alt-Weisenau	3,3	3,0	3,0	9,3
712	Römerberg	2,5	2,0	2,0	6,5
713	Großberg/Weberstraße	2,0	2,5	2,0	6,5
714	Viktorstift	2,0	3,0	2,5	7,5
71	Weisenau	2,5	2,6	2,4	7,5
721	Alt-Laubenheim	1,5	2,0	2,0	5,5
723	Laubenheim-Ost	2,2	2,6	2,2	7,0
72	Laubenheim	1,9	2,3	2,1	6,3
0	Gesamtstadt	2,4	2,9	2,6	7,9

Quelle: Stadt Mainz, Stadtplanungsamt, eigene Berechnungen

empirica

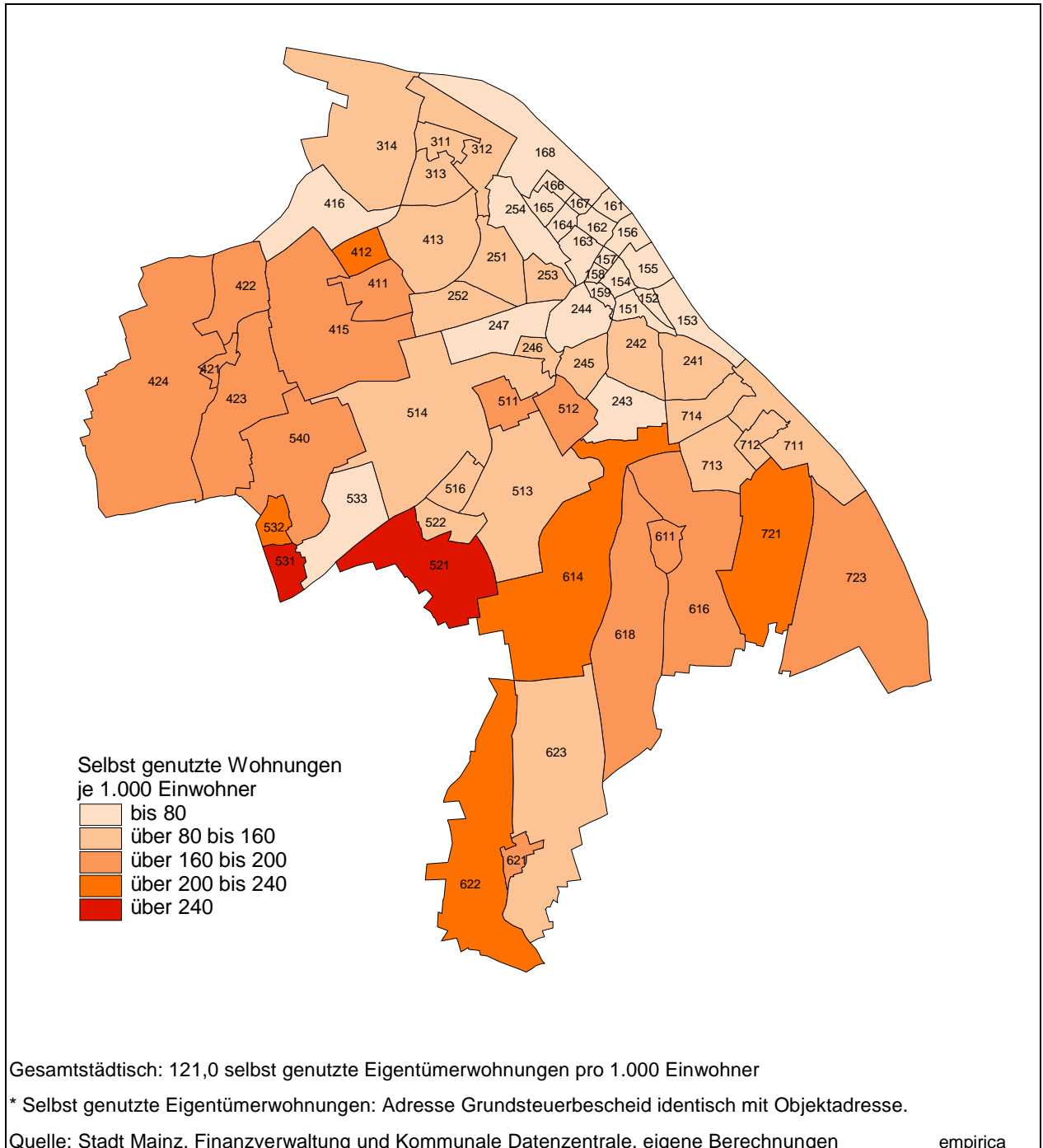
Eigentumsverhältnisse / Baustruktur

Daten zu den Eigentumsverhältnissen der Wohnungsbestände einer Stadt liegen in der Regel nicht aufbereitet vor. Für die vorliegende Sozialraumanalyse konnte jedoch durch eine anonymisierte Sonderauswertung der Datenbestände der Grundsteuererhebung die Zahl der Selbstnutzer im Stadtgebiet ermittelt werden. Eine Wohnung wurde dann als „selbst genutzt“ klassifiziert, wenn die Adresse, zu der der Grundsteuerbescheid geschickt wird, mit der Adresse des Objektes, für die die Grundsteuer zu entrichten ist, identisch ist. Das Objekt selbst kann sowohl eine klassische Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus sein wie auch ein Einfamilienhaus. Allerdings wird die Zahl der selbst genutzten Eigentümerwohnungen im Mehrfamilienhausbau – die klassische Eigentumswohnung – massiv unterschätzt. In den meisten Fällen wird bei Eigentümergemeinschaften im Mehrfamilienhausbau der Grundsteuerbescheid nicht direkt an den Einzeleigentümer versandt sondern zu der von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Hausverwaltung. Hohe innerstädtische Wohneigentumsquoten im Geschosswohnungsbau werden mit dem vorliegenden Indikator nicht erfasst. So ist auch der große Unterschied zwischen der in anderen Studien publizierten Wohneigentumsquote von 50 % für die Stadt Mainz und dem hier berechneten Ergebnis von 19,4 % (bzw. 194 auf 1.000 Haushalte) zu erklären. Der Indikator spiegelt stärker einen bestimmten Bautypus, nämlich die Einfamilienhausgebiete, wieder.

Die **selbst genutzten Eigentümerwohnungen** werden pro 1.000 Einwohner dargestellt. Der Anteil selbst genutzter Eigentümerwohnungen an den Wohnungen insgesamt kann auf Ebene der Stadtbezirke nicht berechnet werden, da keine kleinräumigen Daten über die Gesamtzahl der Wohnungen zur Verfügung steht.

Der Anteil der selbst genutzten Eigentümerwohnungen ist sowohl bezogen auf die Einwohner wie auch auf die Haushalte erwartungsgemäß in den Stadtrandgebieten mit hohen Anteilen an einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung am höchsten. In den verdichteten innerstädtischen Quartieren mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten ist der Anteil entsprechend gering.

Karte 5: Eigentumsverhältnisse – selbst genutzte Eigentümerwohnungen* pro 1.000 Einwohner



Karte 6: Eigentumsverhältnisse – Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Haushalte

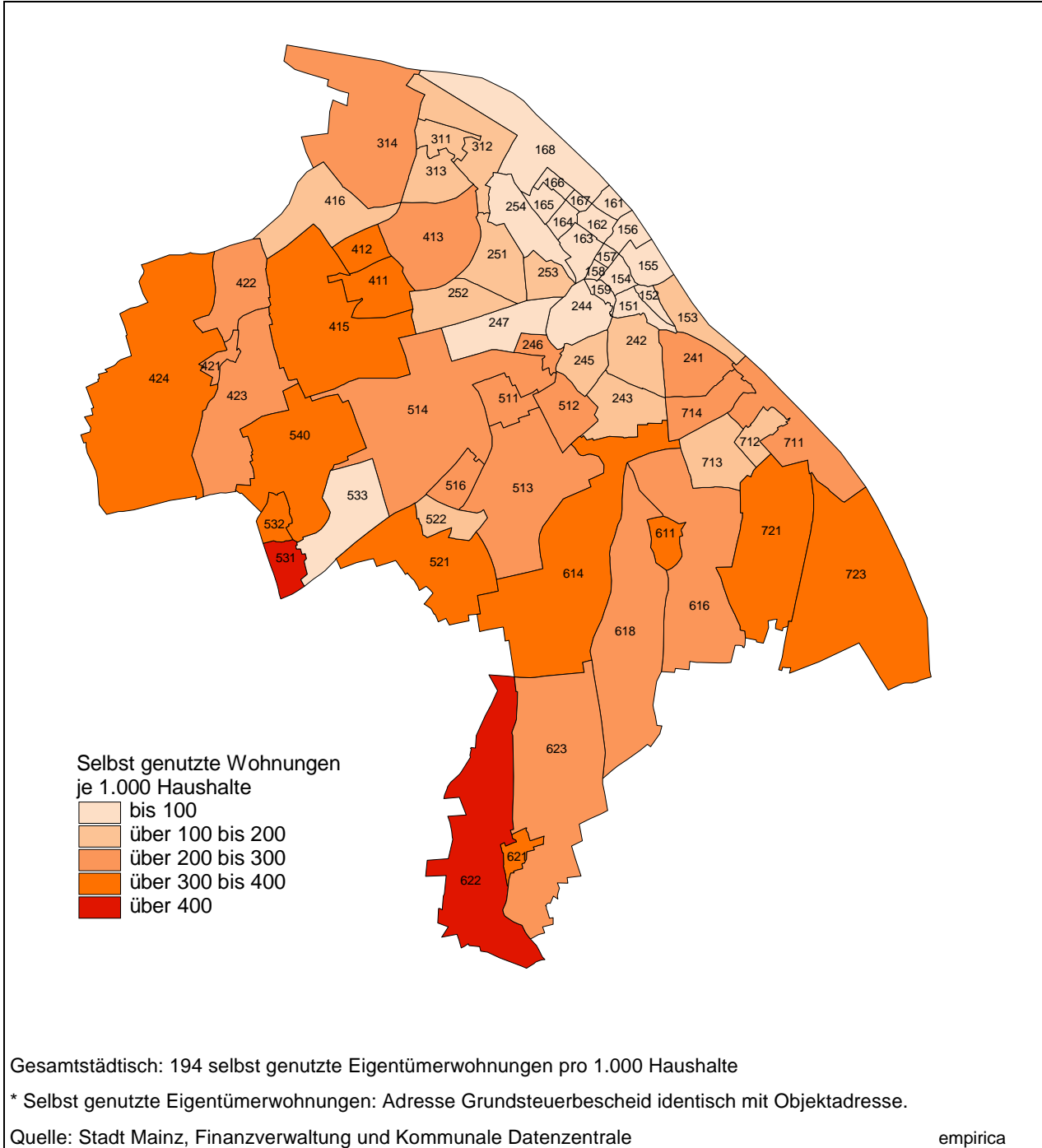


Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse – Selbst genutzte Eigentümerwohnungen

Nr.	Bezirk	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000	
		Einwohner	Haushalte	Einwohner	Haushalte
151	Stefansberg	106	2.876	37	1.868
152	Kapuzinerstraße	73	1.941	38	1.341
153	Templerstraße	100	1.262	79	949
154	Kronberger Hof	93	1.744	53	1.225
155	Deutschhausplatz	104	1.766	59	1.276
156	Schlossviertel	47	871	54	657
157	Schießgarten	24	949	25	741
158	Gärtnergasse	48	1.199	40	920
159	Altmünster Viertel	108	1.564	69	1.227
15	Altstadt	703	14.172	50	10.204
161	Feldbergplatz	91	1.580	58	1.071
162	Frauenlobplatz	268	3.810	70	2.690
163	Gartenfeld	224	6.873	33	4.842
164	Goetheplatz	129	4.473	29	3.043
165	Barbarossaring	58	3.774	15	2.334
166	Am Depot	8	1.322	6	774
167	Wallaustraße-Mitte	86	2.028	42	1.424
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	15	506	30	362
16	Neustadt	879	24.366	36	16.540
241	Volkspark	431	2.954	146	1.916
242	Goldgrube	419	3.634	115	2.470
243	Berliner Viertel	353	4.404	80	3.011
244	Klinikviertel	139	2.987	47	2.067
245	Philippsschanze	340	3.098	110	1.909
246	Zahlbach	102	723	141	504
247	Universität	5	643	8	500
24	Oberstadt	1.789	18.443	97	12.377
251	Hartenberg	468	4.231	111	2.741
252	Münchfeld	469	5.025	93	3.373
253	Taubertsberg	275	2.761	100	1.412
254	Mombacher Straße	108	2.059	52	1.478
25	Hartenberg-Münchfeld	1.320	14.076	94	9.004
311	Alt-Mombach	418	3.351	125	2.151
312	Industrieviertel	72	812	89	473
313	Im Suder	389	3.554	109	2.166
314	Westring/Hemel	573	4.806	119	2.757
31	Mombach	1.452	12.523	116	7.547
411	Alt-Gonsenheim	518	2.793	185	1.681
412	Am alten Friedhof	569	2.636	216	1.596
413	Gleisberg/Bruchspitze	1.049	6.570	160	3.770
415	Lennebergviertel	604	3.167	191	1.919
416	Am Wildpark	307	3.986	77	2.427
41	Gonsenheim	3.047	19.152	159	11.393
421	Alt-Finthen	224	1.341	167	825
422	Finthen-Nord	683	4.198	163	2.469
423	Finthen-Ost	695	4.233	164	2.503
424	Finthen-West	640	3.709	173	2.078
42	Finthen	2.242	13.481	166	7.875

Nr.	Bezirk	Selbst genutzte Eigentümerwohnungen		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Einwohner		Selbst genutzte Eigentümerwohnungen pro 1.000 Haushalte	
		Einwohner	Einwohner	Einwohner	Haushalte	Haushalte	
511	Alt-Bretzenheim	732	4.358	168	2.860	256	
512	Mumbächerstraße	232	1.387	167	852	272	
513	Südring	706	5.319	133	2.943	240	
514	Lanzelhohl	661	4.307	153	2.532	261	
516	Bretzenheim-West	320	2.005	160	1.106	289	
51	Bretzenheim	2.651	17.376	153	10.293	258	
521	Marienborn-Süd	299	1.239	241	772	387	
522	Marienborn-Nord	292	2.318	126	1.532	191	
52	Marienborn	591	3.557	166	2.304	257	
531	Lerchenberg-Süd	464	1.479	314	838	554	
532	Lerchenberg-Nord	281	1.383	203	830	339	
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	95	3.008	32	1.668	57	
53	Lerchenberg	840	5.870	143	3.336	252	
540	Drais	554	2.997	185	1.736	319	
54	Drais	554	2.997	185	1.736	319	
611	Alt-Hechtsheim	446	2.336	191	1.354	329	
614	Gewerbegebiet	162	716	226	444	365	
616	Hechenberg	1.001	5.996	167	3.603	278	
618	Mühdreieck	950	5.856	162	3.330	285	
61	Hechtsheim	2.559	14.904	172	8.731	293	
621	Alt-Ebersheim	243	1.434	169	806	301	
622	Nieder-Olmer-Straße	328	1.515	217	767	428	
623	Dresdener Straße	345	2.353	147	1.221	283	
62	Ebersheim	916	5.302	173	2.794	328	
711	Alt-Weisenau	488	3.437	142	2.170	225	
712	Römerberg	250	2.379	105	1.493	167	
713	Großberg/Weberstraße	217	2.397	91	1.505	144	
714	Viktorstift	188	1.443	130	868	217	
71	Weisenau	1.143	9.656	118	6.036	189	
721	Alt-Laubenheim	821	4.044	203	2.459	334	
723	Laubenheim-Ost	813	4.583	177	2.638	308	
72	Laubenheim	1.634	8.627	189	5.097	321	
Soz1	Neustadt	879	24.134	36	16.318	53	
Soz2	Berliner Siedlung	<u>294</u>	3.660	<u>80</u>	<u>2.426</u>	<u>121</u>	
Soz3	Römerquelle	<u>378</u>	3.252	<u>116</u>	<u>1.918</u>	<u>197</u>	
	Soziale Stadt insgesamt	<u>1.551</u>	31.046	<u>50</u>	<u>20.662</u>	<u>75</u>	
0	Gesamtstadt	22.320	184.502	121	115.267	194	

Anmerkung: Unterstrichene Werte sind Ergebnis einer eigenen Regressionsrechnung.

Quelle: Stadt Mainz, Finanzverwaltung und Kommunale Datenzentrale, eigene Berechnungen

empirica

Soziale Wohnraumversorgung

Als ein Indikator für sozial eher schwache Gebiete gilt ein hoher Anteil an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Durch die Belegung mit wohnberechtigten Haushalten konzentrieren sich in den Gebieten des sozialen Wohnungsbaus Mieter, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden.

Der **Anteil der Sozialwohnungen** wird hier ebenfalls pro 1.000 Einwohner ausgewiesen. Die eigentlich sinnvolle Darstellung am Wohnungsbestand ist leider nicht möglich, da, wie bereits in Kapitel II. 0 erläutert keine kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand vorliegen. Aus diesem Grund ist ein Vergleich zu den Daten der Sozialraumanalyse 1996 nur eingeschränkt möglich.

Bezogen auf die Einwohner konzentrieren sich die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus in den Bereichen Gaustraße im Stadtbezirk Stefansberg (151), Finthen-Nord (422) (Römerquelle), Finthen-Ost (423) (Katzenberg), Lerchenberg-Mitte/ ZDF (533) (Gustav-Mahler-Straße so genannte „Papageiensiedlung“) und Dresdner Straße (623). In Stefansberg (151) befinden sich gleich mehrere Objekte verschiedener Anbieter, so stellt z.B. in der Gaustraße die katholische Kirche Sozialwohnungen bereit. Während in Finthen-Nord (422) und Lerchenberg-Mitte/ ZDF (533) auch rein quantitativ sehr viele Sozialwohnungen vorhanden sind handelt es sich beim Sozialwohnungsbestand in der Dresdener Straße (623) lediglich um ein Ensemble mit ca. 250 Wohneinheiten. Gemessen an der insgesamt geringen Bevölkerung in diesem Teilbereich von Ebersheim (62) steigt der Anteil der Sozialwohnungen entsprechend. Sinnvoller ist im Fall von Ebersheim (62) die Betrachtung des gesamten Stadtteils (Stadtbezirke Alt-Ebersheim (621), Nieder-Olmer-Straße (622) und Dresdener Straße (623)). Doch liegt der Anteil der Sozialwohnungen in Ebersheim mit 49,6 pro 1.000 Einwohner immer noch über dem gesamtstädtischen Wert von 29,4.

Karte 7: Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner

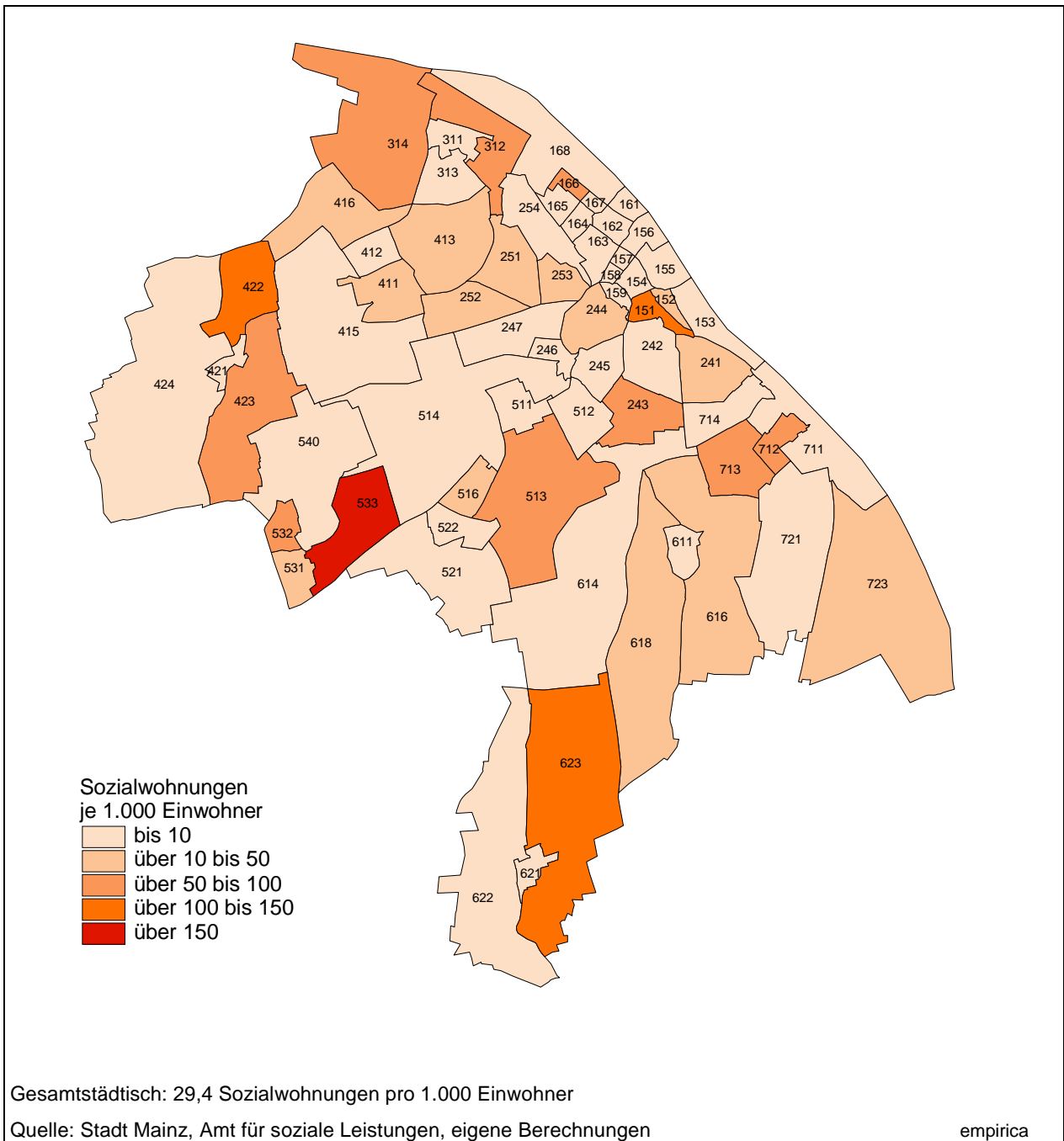


Tabelle 4: Soziale Wohnraumversorgung – Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner

Nr.	Bezirk	Einwohner	Sozialwohnungen	
			insgesamt	pro 1.000 Einwohner
151	Stefansberg	2.876	346	120
152	Kapuzinerstraße	1.941	36	19
153	Templerstraße	1.262	-	-
154	Kronberger Hof	1.744	xx	1
155	Deutschhausplatz	1.766	-	-
156	Schlossviertel	871	-	-
157	Schießgarten	949	5	5
158	Gärtnergasse	1.199	-	-
159	Altmünster Viertel	1.564	-	-
15	Altstadt	14.172	388	27
161	Feldbergplatz	1.580	-	-
162	Frauenlobplatz	3.810	-	-
163	Gartenfeld	6.873	68	10
164	Goetheplatz	4.473	xx	0
165	Barbarossaring	3.774	10	3
166	Am Depot	1.322	112	85
167	Wallaustraße-Mitte	2.028	-	-
168	Ingelheimer Aue/Zollh.	506	-	-
16	Neustadt	24.366	191	8
241	Volkspark	2.954	37	13
242	Goldgrube	3.634	-	-
243	Berliner Viertel	4.404	275	62
244	Klinikviertel	2.987	67	22
245	Philippsschanze	3.098	xx	xx
246	Zahlbach	723	xx	xx
247	Universität	643	-	-
24	Oberstadt	18.443	382	21
251	Hartenberg	4.231	55	13
252	Münchfeld	5.025	102	20
253	Taubertsberg	2.761	114	41
254	Mombacher Straße	2.059	xx	xx
25	Hartenberg-Münchfeld	14.076	273	19
311	Alt-Mombach	3.351	xx	xx
312	Industrieviertel	812	64	79
313	Im Suder	3.554	15	4
314	Westring/Hemel	4.806	275	57
31	Mombach	12.523	356	28
411	Alt-Gonsenheim	2.793	57	20
412	Am alten Friedhof	2.636	xx	xx
413	Gleisberg/Bruchspitze	6.570	192	29
415	Lennebergviertel	3.167	4	1
416	Am Wildpark	3.986	174	44
41	Gonsenheim	19.152	429	22
421	Alt-Finthen	1.341	xx	xx
422	Finthen-Nord	4.198	509	121
423	Finthen-Ost	4.233	420	99
424	Finthen-West	3.709	17	5
42	Finthen	13.481	948	70

Nr.	Bezirk	Einwohner	Sozialwohnungen	
			insgesamt	pro 1.000 Einwohner
511	Alt-Bretzenheim	4.358	9	2
512	Mumbächerstraße	1.387	xx	xx
513	Südring	5.319	343	64
514	Lanzelhohl	4.307	22	5
516	Bretzenheim-West	2.005	99	49
51	Bretzenheim	17.376	476	27
521	Marienborn-Süd	1.239	8	6
522	Marienborn-Nord	2.318	6	3
52	Marienborn	3.557	14	4
531	Lerchenberg-Süd	1.479	17	11
532	Lerchenberg-Nord	1.383	86	62
533	Lerchenberg-Mitte/ZDF	3.008	584	194
53	Lerchenberg	5.870	687	117
540	Drais	2.997	8	3
54	Drais	2.997	8	3
611	Alt-Hechtsheim	2.336	22	9
614	Gewerbegebiet	716	xx	xx
616	Hechenberg	5.996	82	14
618	Mühdreieck	5.856	271	46
61	Hechtsheim	14.904	376	25
621	Alt-Ebersheim	1.434	xx	xx
622	Nieder-Olmer-Straße	1.515	9	6
623	Dresdener Straße	2.353	252	107
62	Ebersheim	5.302	263	50
711	Alt-Weisenau	3.437	34	10
712	Römerberg	2.379	170	71
713	Großberg/Weberstraße	2.397	217	91
714	Viktorstift	1.443	xx	xx
71	Weisenau	9.656	423	44
721	Alt-Laubenheim	4.044	8	2
723	Laubenheim-Ost	4.583	195	43
72	Laubenheim	8.627	203	24
Soz1	Neustadt	24.134	167	7
Soz2	Berliner Siedlung	3.660	274	75
Soz3	Römerquelle	3.252	501	154
	Soziale Stadt insgesamt	31.046	942	30
0	Gesamtstadt	184.502	5.417	29

Anmerkung: xx Werte aus datenschutzrechtlichen Gründen gesperrt, - keine Sozialwohnung im Stadtbezirk

Quelle: Stadt Mainz, Amt für soziale Leistungen, eigene Berechnung

empirica

Gutachterausschüsse bundesweit

In den Grundstücksmarktberichten der vergangenen Jahre waren die Situationen in den Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland dargestellt. Die Reihe wird nicht fortgeführt und wir verweisen auf das Portal: < www.gutachterausschuesse-online.de >im Internet.

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 15. Januar 2002 (GVBl. S. 61) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 11. September 2001 (GVBl. S. 226) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

Gegenstand	Verkehrswert	Gebührenansatz
Gebühren für Gutachten über unbebaute Grundstücke	bis zu 250.000 €	2,0 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 255,65 €
	über 250.000,-€	0,8 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 562,42 €
Gebühren für Gutachten über bebaute Grundstücke	bis zu 250.000,- €	4,0 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 357,90 €
	über 250.000,- € bis zu 500.000,- €	1,6 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 971,45 €
	über 500.000,- € bis zu 2.500.000,- €	1,0 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 1.278,23 €
	über 2.500.000,- € bis 10.000.000,- €	0,8 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 1.789,52 €
	über 10.000.000,- €	0,6 v.T. x Verkehrswert zuzüglich 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. zugrunde gelegt. 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 01.01.2006	Bodenwert	Gebühr
	bis 50 €	20 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax o. Fon	30 €
	bis 250 €	40 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax o. Fon	50 €
	bis 500 €	50 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax o. Fon	60 €
	mehr als 500 €	70 €
Historischer Bodenrichtwert		50 €
	incl. Vorabmitteilung per Fax o. Fon	60 €
Grundstücksmarktbericht 2006 / auch als pdf-Datei		35 €
Bodenrichtwert-CD 01.01.2006		150 €
Übersicht der Gewerbemieten 2003		20 €

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 wird keine Umsatzsteuer erhoben.

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

