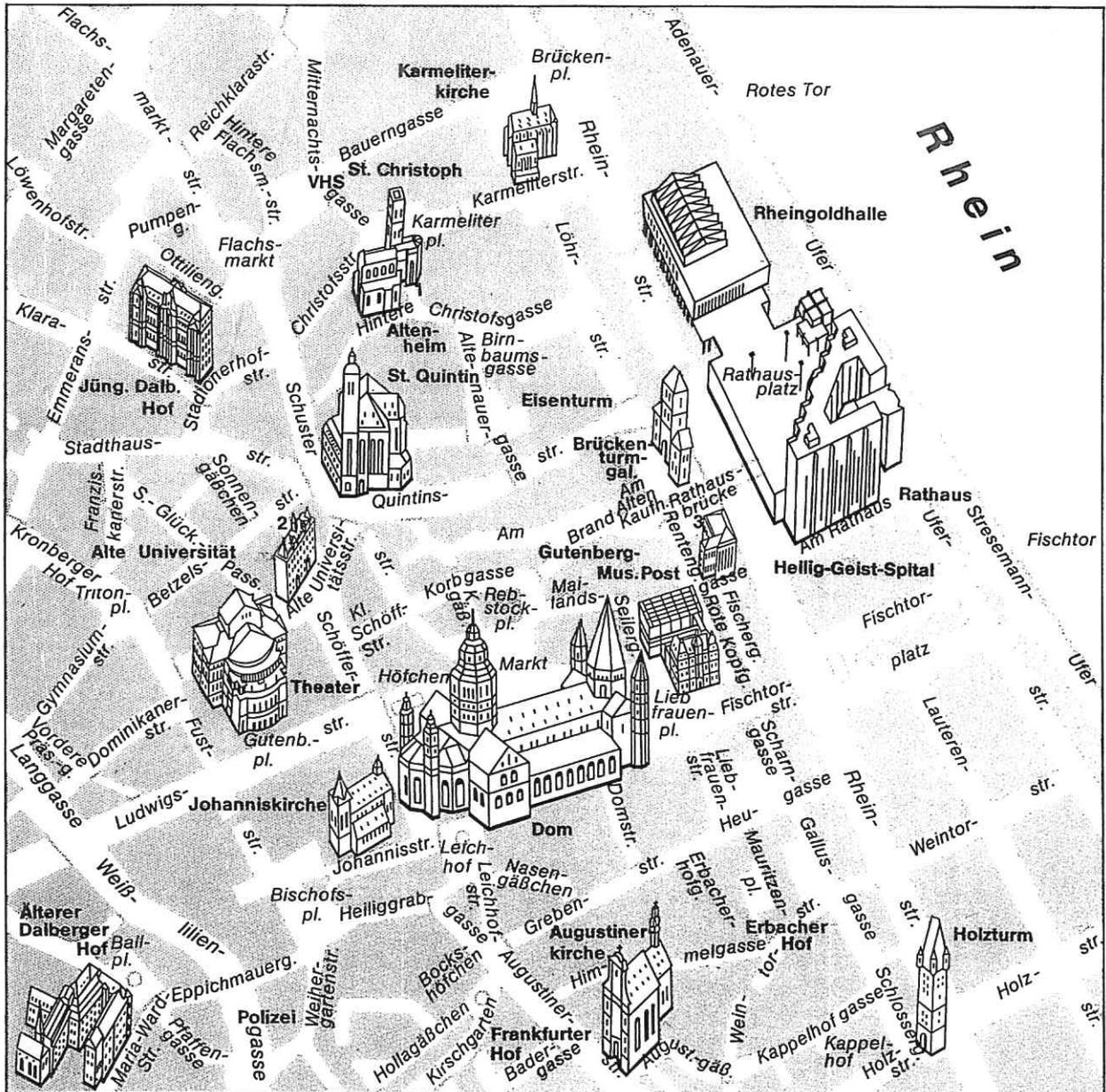


Grundstücksmarktbericht Mainz

1996



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

Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Mainz

Stadt Mainz
62 Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Postfach 3820, 55028 Mainz
Telefon 06131 / 123133

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 1996	4
Mainz im statistischen Überblick	5
Der Gutachterausschuss.....	14
Grundstücksmarkt 1996 in Mainz	16
Statistiken des Deutschen Städtetages.....	17
Arbeitsaufkommen.....	18
Wertrelevante Daten.....	19
Mehrjährige Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz.....	22
Kaufwerte für Bauland in Mainz (Tabellarische Zusammenstellung)	23
Untersuchung zu den örtlichen Liegenschaftszinssätzen	24
Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)	26
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten Teil I	27
Zusammenstellung der Bodenrichtwerte Teil II	28
Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben.....	29
Mieten in Mainz.....	31
Tabelle 1 für Wohnungen - Mietspiegel 1994	32
Tabelle 2 für Apartments - Mietspiegel 1994.....	33
Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau sowie bei Kleingartenflächen	34
Landwirtschaft in Mainz	34
Erbbaurecht	36
Bodenordnung in Mainz im Jahr 1996.....	37
"Mainzer Modell" in der Baulandumlegung.....	38
Fremdenverkehr in Mainz	42
Gebühren.....	44
Rückblick auf frühere Marktberichte.....	46
Anschriften d. Geschäftsstellen d. Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz.....	47
Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen	51
Übersichtskarte.....	53

Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 1996

Der Grundstücksmarkt ist ein lebendiges Gebilde. Im zeitlichen Auf und Ab von Angebot und Nachfrage ergeben sich immer neue Aspekte und Facetten des Marktgeschehens. Um fach- und sachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen, ist es erforderlich, dieses Marktgeschehen im Überblick zu kennen und wesentliche wertrelevante Daten zu erfragen. Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz ist mittlerweile zu einer ständigen Einrichtung geworden. Als Ergebnis der Auswertung der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Stadtvermessungsamt - ergänzt um externe Informationen - sind hier wesentliche Daten zum Mainzer Marktgeschehen zusammengetragen.

Als Schwerpunktarbeit im Jahr 1996 wurden Liegenschaftszinssätze für die Stadt Mainz aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Eine weitere Schwerpunktarbeit - die Ermittlung eines Mietspiegels für gewerbliche Immobilien - ist noch in vollem Gange und wird voraussichtlich zur Jahresmitte abgeschlossen werden. Wir berichten im Grundstücksmarktbericht 1997 über die entsprechenden Ergebnisse.

Neben den wertrelevanten Daten bemühen wir uns, jährlich wechselnd besondere interessante Schwerpunktthemen am Rande des Grundstücksmarktes anzusprechen. Besonders vertieft wurde in diesem Jahr aus dem Bereich der Bodenordnung die Behandlung der landespflegerischen Ersatzflächen bei Baulandumlegungen in Mainz. Die Kenntnis dieser Vorgehensweise ist wesentlich für die Abschätzung von Wertentwicklungen im Bereich Bauerwartungs- und Rohbauland in den Neubaugebieten.

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

Ich danke den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihren Einsatz bei der Erarbeitung der einzelnen thematischen Schwerpunkte. Ein besonderer Dank gilt auch den anderen Ämtern der Stadtverwaltung, die durch ihre Beiträge wesentlich zum Gesamtbild dieses Grundstücksmarktberichtes beigetragen haben.

Mainz, den 21. Februar 1997



Wagner
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

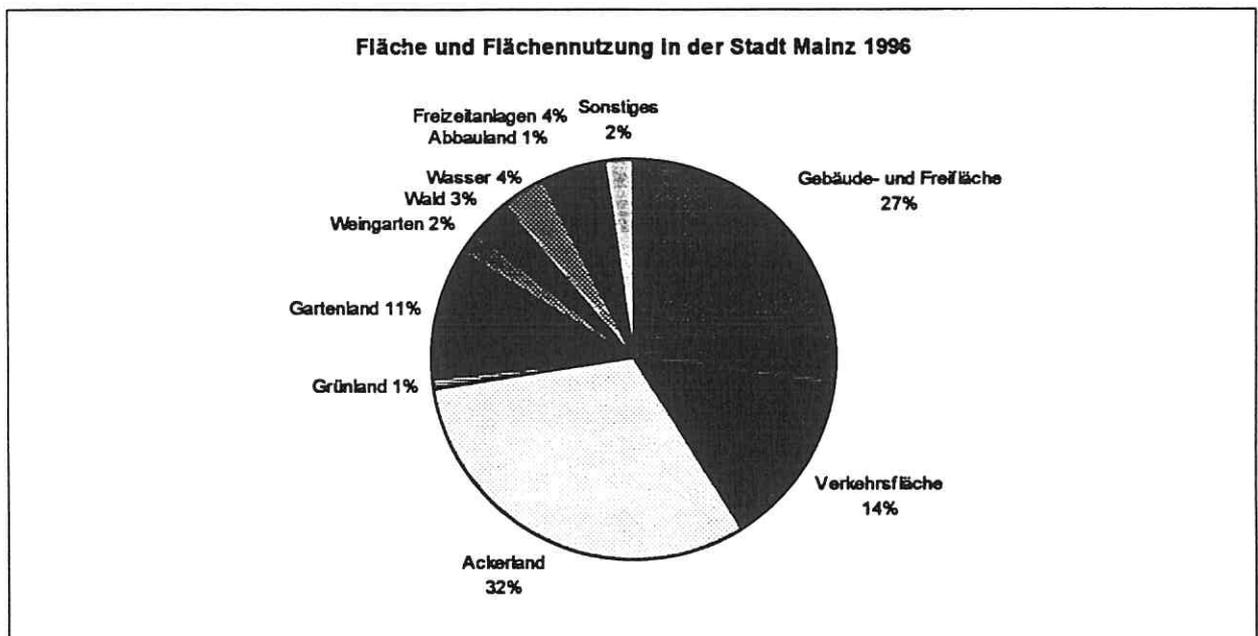
Mainz im statistischen Überblick

Die Stadt Mainz hat in ihrer über 2000jährigen Geschichte vom römischen "Moguntiacum" bis zur dynamischen Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz stets von der geographischen Lagegunst am Zusammenfluß von Rhein und Main profitiert. Heute nimmt Mainz als westlicher Exponent der europäischen Wachstumsregion Rhein-Main an der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region teil. Gleichzeitig ist Mainz als Oberzentrum mit allen dazugehörigen Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen der Motor der linksrheinischen Region Rheinhessen-Nahe. Der Medienstandort Mainz (ZDF, SAT 1, SWF, 3SAT) ist in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

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

Flächennutzung

Die Stadtfläche von Mainz umfaßt 9.776 ha (97,8 qkm). Nach der Hauptübersicht der Liegenschaften vom 31.12.1996 nehmen Siedlungsflächen (Gebäude- und zugeordnete Freiflächen, Verkehrsflächen) 41 % der Gesamtfläche ein, während auf Freiflächen (Acker-, Garten-, Wiesen-, Weinbergs-, Wald- und Wasserflächen) 51 % entfallen. Die verbleibenden 8 % sind Abbauland bzw. nicht nutzbare und sonstige Flächen (z.B. Friedhöfe, Grünanlagen). Veränderungen in der Flächennutzung werden nur im Langzeitvergleich sichtbar: So betrug der Anteil der Siedlungsflächen vor zehn Jahre nur 37 %, während die Freiflächen noch 54,8 % der Stadtfläche ausmachten.



Datenquelle: Katasteramt, Mainz

Von den einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet ist die Gemarkung Mainz (Innenstadt, Oberstadt) am dichtesten besiedelt. 74 % der 955 ha sind Siedlungsfläche, jeweils 13% Freifläche und 13 % sonstige Fläche ist verblieben. Überdurchschnittliche Siedlungsflächenanteile weisen auch die Gemarkungen Weisenau (58 %), Gonsenheim (51 %), Mombach (48%) und Bretzenheim (45%) auf. Hohe oder überdurchschnittliche Freiflächenanteile haben die Gemarkungen Ebersheim (85%), Drais (80%), Finthen, Hechtsheim und Laubenheim (63% bis 65%).

Fläche und Flächennutzung in Mainz 1993 bis 1996

	31.12.1993		31.12.1995		31.12.1996	
	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.	ha	Anteil an Gesamt.fl.
Gebäude- und Freifläche	2.455	25%	2.643	27%	2.661	27%
Verkehrsfläche	1.457	15%	1.356	14%	1.350	14%
Siedlungsfläche	3.912	40%	3.999	41%	4.011	41%
Ackerland	3.124	32%	3.091	32%	3.089	32%
Grünland	65	1%	65	1%	63	1%
Gartenland	1.057	11%	1.048	11%	1.042	11%
Weingarten	223	2%	199	2%	198	2%
Wald	285	3%	290	3%	292	3%
Wasser	325	3%	318	3%	344	4%
Freiflächen	5.079	52%	5.012	51%	5.028	51%
Abbauland	75	1%	75	1%	75	1%
Freizeitanlagen	n.V.	n.V.	460	5%	436	4%
Sonstiges	n.V.	n.V.	230	2%	225	2%
Sonstige Flächen gesamt	785	8%	765	8%	736	8%
Fläche gesamt	9.776	100%	9.775	100%	9.776	100%

Datenquelle: Katasteramt, Mainz

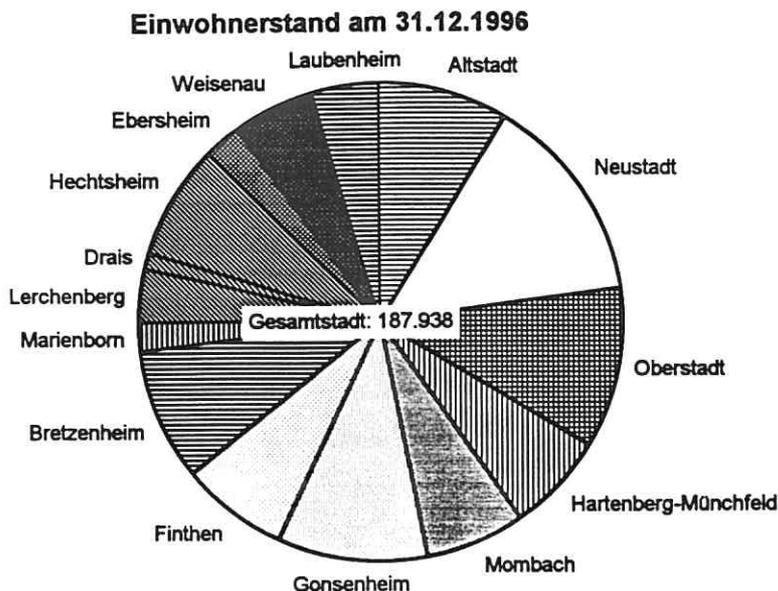
Fläche und Flächennutzung in Mainz nach Gemarkungen 1996

Gemarkung	Siedlungsfläche			Freifläche			Sonstige Fläche		
	1996	+/-seit 1995	Anteil an Gesamtfl.	1996	+/-seit 1995	Anteil an Gesamtfl.	1996	+/-seit 1995	Anteil an Gesamtfl.
	ha	ha		ha	ha		ha	ha	
Mainz	955	5,0	74%	166	20,9	13%	173	-25,9	13%
Weisenau	232	-0,5	58%	117	0,0	29%	51	0,5	13%
Laubenheim	229	0,8	26%	554	-0,8	63%	98	0,0	11%
Hechtsheim	467	0,9	34%	880	0,0	64%	33	-0,8	2%
Ebersheim	126	1,5	13%	856	-1,7	85%	20	0,2	2%
Marienborn	99	0,0	34%	181	0,0	63%	9	0,0	3%
Bretzenheim	644	2,4	45%	701	-1,3	49%	80	-0,9	6%
Drais	56	2,0	18%	246	-0,1	80%	6	-1,9	2%
Finthen	357	0,2	32%	713	0,0	65%	34	-0,2	3%
Gonsenheim	559	-0,1	51%	445	-0,7	41%	92	0,8	8%
Mombach	288	0,2	48%	168	0,0	28%	140	-0,2	23%
Stadt Mainz gesamt	4.011	12,3	41%	5.028	16,3	51%	736	-28,4	8%

Datenquelle: Katasteramt, Mainz

Bevölkerungsstand

187.938 Einwohner lebten am 31.12.1996 in Mainz. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber 1995 (31.12.1995: 186.415) wieder leicht angestiegen, nachdem sie von 1994 bis 1995 gesunken war. Mit ausschlaggebend für diese Entwicklung war im Jahr 1995 eine niedrigere Zuwanderung aus dem Ausland bei weitgehend gleich bleibender Abwanderung in das rheinhessische Umland, an der vor allem deutsche Familienhaushalte beteiligt sind. Die Abwanderung der Jahre 1994 und 1995 war aber niedriger als in den Jahren 1992 und 1993. Erstmals seit Jahren sind 1995 mehr Einwohner aus Mainz weggezogen als zugezogen. 1996 wurde wieder ein positiver Wanderungssaldo registriert.



Bevölkerungsentwicklung im Langzeitvergleich ¹⁾

	Einwohner	darunter: Ausländer	Saldo der Geburten- (+) und Sterbefälle (-) seit vorigem Zeitpunkt	Saldo der Zu- (+) und Weggezogenen (-) seit vorigem Zeitpunkt
31.12.1970	174.259	9.486		
31.12.1987	181.051	18.020		
31.12.1994	188.808	32.600	+ 471	+ 5.104
31.12.1995	186.415	32.982	+ 12	- 2.676
31.12.1996	187.938	34.136	+ 15	+ 1.217

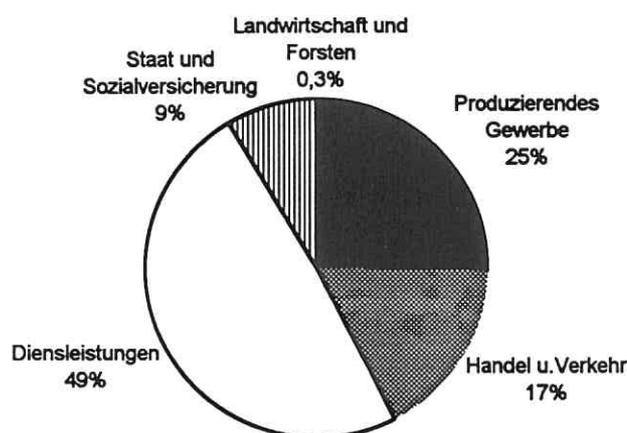
¹⁾ Quelle: Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Mainz auf Basis der Volkszählungen 1970 und 1987; Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Auf die Wiedergabe des Geburten- und Sterbesaldos und des Wanderungssaldos zwischen 1970 und 1987 wurde verzichtet, weil alle Statistiken völlig überhöhte Zahlen ausweisen, die erst mit der Volkszählung 1987 bereinigt wurden. Auch in den Folgejahren waren Einwohnerregisterbereinigungen und Berichtigungen um die Falschanmeldungen notwendig. Deshalb erklären die Geburten und Sterbefälle sowie die Wanderungen den Bevölkerungsstand am Jahresende häufig nicht vollständig.

Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hatte am 30.6.92 den Höchststand von 100.116 Beschäftigten erreicht. Seitdem hat insbesondere das Produzierende Gewerbe Beschäftigte abgebaut. Auch 1995 gingen hier wieder 1.000 Arbeitsplätze verloren. Dieser Abbau konnte durch die Beschäftigungszunahme im Dienstleistungsbereich, vor allem bei den Dienstleistungen von Unternehmen und freien Berufen, teilweise kompensiert werden.

Insgesamt ist Mainz zu einer Dienstleistungsstadt geworden: Von den 95.521 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 31.12.1995 arbeiteten 74,9% im Dienstleistungssektor und nur noch knapp 25% im Produzierenden Gewerbe.

Beschäftigtenanteile nach Wirtschaftsbereichen in Mainz 1995



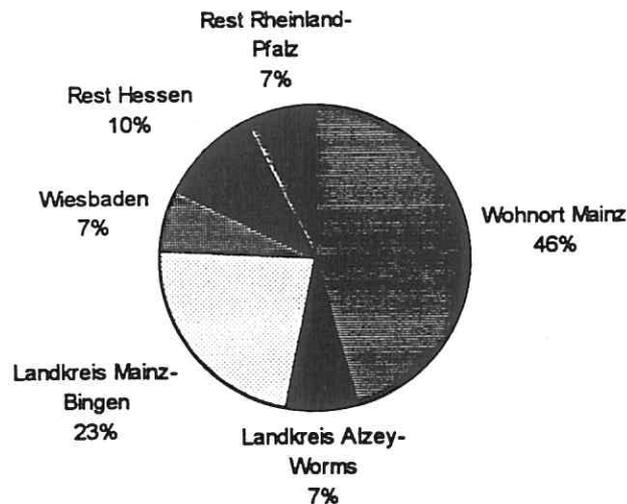
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Mainz nach Wirtschaftsabteilungen am 31.12.1994 und 31.12.1995

Wirtschaftsabteilung	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1994		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31.12.1995	
	Anzahl	%-Anteile	Anzahl	%-Anteile
Landwirtschaft und Forsten	314	0,3%	298	0,3%
Bergbau und Energie	1.941	2,0%	1.951	2,0%
Verarbeitendes Gewerbe	18.346	19,1%	17.813	18,6%
Baugewerbe	4.419	4,6%	3.958	4,1%
Produzierendes Gewerbe	24.706	25,7%	23.722	24,8%
Handel	11.601	12,1%	11.555	12,1%
Verkehr	4.916	5,1%	5.060	5,3%
Banken und Versicherungen	6.763	7,0%	6.833	7,2%
Dienstleistungen	33.970	35,3%	34.441	36,1%
Organisationen u. Verbände	5.227	5,4%	5.309	5,6%
Staat und Sozialversicherung	8.651	9,0%	8.303	8,7%
Dienstleistungssektor	71.128	74,0%	71.501	74,9%
Insgesamt	96.148	100,0%	95.521	100%

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Mehr als die Hälfte (56,1%) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen nicht in Mainz. Ein knappes Drittel der in Mainz Beschäftigten lebt in den rheinhessischen Landkreisen Mainz-Bingen (22%) und Alzey-Worms (7%). Umgekehrt gehen 34% der Erwerbstätigen von Mainz einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung außerhalb von Mainz nach - vor allem in Wiesbaden, Frankfurt und Rüsseisheim.

Wohnorte der Beschäftigten in Mainz 1995



Wohnorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mainz am 30.06.1995

Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Mainz am 30.06.1995

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in MZ gesamt			Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner in MZ gesamt		
	95.046	100,0%		63.162	100,0%
<i>davon mit:</i>			<i>davon mit:</i>		
Wohnort Mainz	41.712	43,9%	Arbeitsort Mainz	41.721	66,1%
Wohnort außerhalb	53.334	56,1%	Arbeitsort außerhalb	21.450	34,0%
<i>darunter aus:</i>			<i>darunter in:</i>		
Landkreis Bad Kreuznach	2.556	2,7%	Landkreis Bad Kreuznach	212	0,3%
Landkreis Alzey-Worms	6.674	7,0%	Landkreis Alzey-Worms	320	0,5%
Donnersbergkreis	415	0,4%	Donnersbergkreis	38	0,1%
Landkreis Mainz-Bingen	20.892	22,0%	Landkreis Mainz-Bingen	2.445	3,9%
Land Rheinland-Pfalz o. MZ	34.271	36,1%	Land Rheinland-Pfalz o. MZ	3.599	5,7%
Darmstadt	232	0,2%	Darmstadt	396	0,6%
Frankfurt am Main	654	0,7%	Frankfurt am Main	4.036	6,4%
Wiesbaden	6.210	6,5%	Wiesbaden	5.947	9,4%
Landkreis Gross-Gerau	3.187	3,4%	Landkreis Gross-Gerau	3.207	5,1%
Main-Taunus-Kreis	1.100	1,2%	Main-Taunus-Kreis	878	1,4%
Landkreis Offenbach	328	0,3%	Landkreis Offenbach	268	0,4%
Rheingau-Taunus-Kreis	1.878	2,0%	Rheingau-Taunus-Kreis	501	0,8%
Land Hessen	15.435	16,2%	Land Hessen	15.894	25,2%

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Mainz

Arbeitslosigkeit

Mit dem Abbau von Arbeitsplätzen hat auch die Arbeitslosigkeit in Mainz weiter zugenommen. Sie fällt im bundesweiten Vergleich wie im Vergleich zu den anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet aber nach wie vor unterdurchschnittlich aus. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet Mainz lag im Sept. 1996 bei 8,6% nach 7,6% im Sept. 95.

Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung zu Marktpreisen betrug 1992 je Erwerbstätigen DM 120.220. Ähnlich der Entwicklung bei den Beschäftigten trägt das Produzierende Gewerbe nur noch mit 28% zur Wertschöpfung bei, fast 72% entfallen auf den Dienstleistungssektor.

Bruttowertschöpfung in Mainz 1992

	1992	Steigerung seit 1980	Anteile der Wirtschafts- bereiche
Insgesamt (Mio. DM)	13.424	+75%	100,0%
je Einwohner (DM)	73.110	+83%	
je Erwerbstätigen (DM)	120.220	+55%	
<i>nach Wirtschaftsbereichen (Mio. DM):</i>			
Landwirtschaft	16	+23%	0,1%
Produzierendes Gewerbe	3.759	+38%	28,0%
Dienstleistungssektor	9.649	+96%	71,9%
<i>darunter:</i>			
Handel und Verkehr	1.522	+69%	11,3%
Dienstleistungen von Unternehmen u. freie Berufe	5.700	+108%	42,5%
Staat und private Haushalte	2.427	+88%	18,1%

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 1992

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

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

Durchschnittlicher Bruttolohn der Arbeitnehmer 1992

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

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

Steuereinnahmen der Gemeinden 1995

Die Steuereinnahmen der Stadt Mainz haben 1995 DM 1.857 je Einwohner betragen. Es war nach der Stadt Ludwigshafen (DM 2.279) der zweithöchste Wert in Rheinland-Pfalz, Mit einigem Abstand folgen die anderen kreisfreien Städte und die Landkreise mit hoher Steuerkraft. Der Landesdurchschnitt hat DM 1.141 je Einwohner betragen.

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

Verarbeitendes Gewerbe in Mainz 1995

Auch in der Statistik des verarbeitenden Gewerbes ist der noch geringe Beschäftigungsanteil dieses Wirtschaftsbereiches sichtbar. Aufgrund einer tiefgreifenden Umstellung der Wirtschaftszweigesystematik zur Anpassung an die Europäische Norm, sind die Zahlen leider nicht mehr mit den Vorjahren vergleichbar.

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

	1995
Betriebe 1)	72
Beschäftigte 2)	14.665
dar. Arbeiter 2)	7.658
Arbeiterstunden in TSD. 2)	12.522
Umsatz in Mio. DM	6.079
dar. Auslandsumsatz in Mio. DM	2.589
Bruttolohnsumme in DM 1000	439.472
Bruttogehaltssumme in DM 1000	601.200

- 1) Betriebe des verarbeitendes Gewerbe einschl. Betriebe des verarbeitenden Handwerks mit im allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten
- 2) Aufgrund einer anderen Datengrundlage sind die Zahlen nicht mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vergleichbar

Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

Handwerkszählung 1995

Am 31.03.1995 wurden in Mainz 987 Handwerksbetriebe mit 13.059 Beschäftigten (30.9.94) gezählt (d.h. 13 je Betrieb). Der Umsatz ohne Mehrwertsteuer im Jahr 1994 wurde mit knapp DM 1,5 Milliarden bzw. DM 114.015 je Beschäftigten) angegeben.

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

Arbeitsstätten des Gastgewerbes 1993

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

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

Arbeitsstätten im Einzelhandel 1993

Die Handels- und Gaststättenzählung registrierte 1993 1199 Arbeitsstätten im Einzelhandel mit 8.658 Beschäftigten und einem Umsatz von DM 2,2 Mrd. (1992).

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

Bautätigkeit

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

Wohnungsbau

Das Statistische Landesamt weist für Mainz zum 31.12.1995 rund 91.296 Wohnungen aus. Hierin sind Wohnungen in Wohnheimen allerdings nicht enthalten. Unter Einbezug der Wohnheime standen den knapp 189.000 Mainzer zum Jahresende 1995 insgesamt ca. 95.000 Wohnungen zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Belegung von 2 Personen pro Wohnung.

Im Wohnungsbau wurden 1995 weniger Wohnungen fertiggestellt als 1994, aber mehr genehmigt.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1994 und 1995

	Baugenehmigungen*		Baufertigstellungen*	
	1994	1995	1994	1995
Wohnungen Insgesamt	901	1.439	1.081	917
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	193	134	219	140
Wohnfläche in qm	77.000	100.700	86.300	59.000

* nur Neuerrichtung von Wohnungen

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Nicht-Wohnungsbau

1995 wurden gut 30.000 qm Nutzfläche mehr fertiggestellt als 1994. Die zum Bau genehmigte Nutzfläche verringerte sich leicht. Insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude und für Handels- und Lagergebäude wurde mehr Nutzfläche genehmigt als in den Vorjahren. Die genehmigte Nutzfläche von Fabrik- und Werkstattgebäuden und Hotels fällt in diesem Jahr kaum noch ins Gewicht.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnbau 1994 und 1995 in qm Nutzfläche

Nutzfläche	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen	
	1994	1995	1994	1995
	qm	qm	qm	qm
Insgesamt	104.530	100.056	59.010	92.082
<i>darunter:</i>				
Büro- und Verwaltungsgebäude	34.440	48.610	22.570	46.620
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	62.690	42.4230	22.760	40.450
<i>darunter:</i>				
Fabrik und Werkstatt	17.790	1.950	10.740	34.280
Handel und Lager	16.880	25.600	5.720	4.410
Hotel und Gaststätten	21.830	20	1.010	280

Quelle: Stat. Landesamt, Bad Ems

Hochschulen

Mainz ist Sitz mehrerer Hochschulen mit insgesamt rund 35.000 Studierenden.

Größte Einrichtung ist die Johannes-Gutenberg-Universität mit etwa 30.000 Studierenden. An der Fachhochschule Mainz sind knapp 4.000 Studenten eingeschrieben (Abteilung I - Ingenieurwissenschaften und visuelle Kommunikation ca. 2.050 Personen / Abteilung II - Wirtschaftswissenschaften ca. 1.800 Personen). Weitere 500 Studenten werden an der Katholischen Fachhochschule für Sozialarbeit, Sozialpädagogik und praktische Theologie ausgebildet.

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

Der vorstehende Beitrag "Mainz im statistischen Überblick" wurde verfaßt von der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (Amt 12).

Der Gutachterausschuss

Gemäß § 192 Baugesetzbuch wurden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Die näheren Einzelheiten sind in Rheinland-Pfalz durch die "Gutachterausschußverordnung" vom 15. Mai 1989 und einer Änderungsverordnung geregelt. Unser Gutachterausschuß besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Vertretern und 18 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die ein selbständiges, unabhängiges, weisungsfreies Kollegialgremium als nebengeordnete Landeseinrichtung bilden. Er bedient sich einer Geschäftsstelle.

Zusammensetzung

Zum 1.1.1996 wurden als Mitglieder des Gutachterausschuß durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz bestellt:

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

In der Geschäftsstelle sind gegenwärtig folgende Mitarbeiter tätig:

Stuhlträger, Rainer	Leiter der Geschäftsstelle	Tel. Nr. 12-3133
Schweikhard, Ulrich	stellv. Leiter der Geschäftsstelle Wertermittlungen, vorwiegend in Sanierungsgebieten	Tel. Nr. 12-3135
Hartmann, Peter	Bodenrichtwerte Wertermittlungen	Tel. Nr. 12-3134
Hofmann, Alexander	Auswertung der Kaufpreis- sammlung, Wertermittlungen Bodenrichtwerte	Tel. Nr. 12-3647
Müller, Ludwig	Kaufpreissammlung	Tel. Nr. 12-3653
Hüttl, Petra	Gebührenangelegenheiten Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte	Tel. Nr. 12-3652
	Telefax:	Nr. 12-2298

Aufgaben des Gutachterausschusses

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert v. bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken

Das Spektrum der Antragsteller und Antragsanlässe ist vielfältig. Verkehrswertgutachten werden hauptsächlich benötigt als Grundlage für Kaufverhandlungen oder aber, wenn die üblichen Gesetze des freien Marktes nicht vorhanden sind, weil das Objekt dort nicht angeboten wird (Ausgleichszahlungen bei Vermögensauseinandersetzungen wie Erbfälle und Scheidungen, Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen, Notwendigkeit einer Wertfestsetzung bei Objekten mit eingeschränktem Käuferkreis aufgrund von Vorausverfügungen oder wegen der Eigenart des Objektes).

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, oder ein Erbrecht zu begründen, erhält der Gutachterausschuß eine Abschrift, ebenso von Zuschlagsbeschlüssen bei Zwangsversteigerungen oder von Enteignungsbeschlüssen. Diese Verträge werden ausgewertet und sind Grundlage vielfältiger weiterer Ableitungen. Grundlageninformationen für die Aufgaben des Gutachterausschusses sind auch Sammlungen von Bebauungsplänen u.ä. planungsrechtlichen Festsetzungen, Mitteilungen Statistischer Ämter u.a.m.

- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten

Diese Aufgabe ist die bekannteste. Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus ermittelt. In der Geschäftsstelle kann jedermann in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und es werden schriftliche und mündliche Auskünfte daraus erteilt. Eine gute Resonanz fand der Bodenrichtwertatlas der Stadt Mainz, der alle Richtwerte enthält. Er ist ein handliches Buch für Institutionen, die häufig Richtwerte benötigen.

- Ermittlung erforderlicher Daten für die Wertermittlung

Diese wichtige gesetzliche Aufgabe kann leider häufig, so auch in Mainz, aus personellen und technischen Gründen nur mit jährlich wechselnden Schwerpunkten wahrgenommen werden. Zur Situation in Mainz siehe im Abschnitt „Wertrelevante Daten“. Einigen Schwerpunkten ist ein eigenständiger Beitrag in diesem Grundstücksmarktbericht gewidmet.

Wesentliche Daten sind beispielsweise:

<i>Bodenpreisindexreihen</i>	für Bauland (eigenständiger Beitrag)
<i>Umrechnungskoeffizienten</i>	zu Bodenwerten für Grundstücke verschiedener Ausnutzbarkeit bei ansonsten gleichen Gegebenheiten (eigenständiger Beitrag)
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	(eigenständiger Beitrag)
<i>Sachwertfaktoren</i>	(Abhängigkeit von Sachwert und Kaufpreis)
<i>Ertragsfaktoren</i>	(Abhängigkeit von Jahresnettomiete und Kaufpreis)
<i>Vergleichsmaßstäbe</i>	für Wohnungs- und Teileigentum (Kaufpreis pro m ² Wohnfläche).
<i>Marktanalysen</i>	zum Verkauf von Erbbaugrundstücken (eigenständiger Beitrag)
<i>Mieten</i>	(eigenständiger Beitrag)

Grundstücksmarkt 1996 in Mainz

Aufgrund der Regelung im Baugesetzbuch werden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz alle Kaufverträge und weitere Urkunden übersandt. Die Auswertungen finden Sie in den verschiedenen Abhandlungen des Grundstücksmarktberichtes.

Die Zahlen für das Beurkundungsjahr 1996 und die Vergleichszahlen der Vorjahre:

Jahr	Verträge etc.	Immobilienumsatz	Umsatz /Einwohner
1996	2.528	1,21 Milliarden DM	6.500 DM
1995	2.229	1,00 Milliarden DM	5.300 DM
1994	2.160	1,00 Milliarden DM	5.300 DM
1993	2.863	1,15 Milliarden DM	6.100 DM

Auffällig war 1996 die zeitliche Verteilung der Verträge. 1194 Verträge (47 %) erreichten die Geschäftsstelle im IV. Quartal des Jahres, was für diese im Hinblick auf die zeitgerechte Erstellung dieses Grundstücksmarktberichtes eine große Arbeitsspitze bedeutete.

1.606 Verträge (64 %) des Jahres 1996 betreffen **Eigentumswohnungen** (Umsatz 445.402.000 DM). Der Marktanteil dieser Eigentumsform ist weiter zurückgegangen (1995: 68%; 1994: 70%; 1993: 72 %). Feststellbar bleibt, daß die Eigentumsform des Wohnungs- und Teileigentums auch bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern gebildet wird. Hier benutzt der Markt ein Instrument, das nicht für diese Eigentumsform geschaffen wurde, sich aber aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen anbietet. Auch bei den Erbbaurechten hat sich eine ähnliche "Verfremdung" wieder bestätigt. Eine Analyse der Kauffälle zu Eigentumswohnungen (Preis je Quadratmeter Wohnfläche) siehe im nächsten Abschnitt.

Von den 1606 Verträgen zu Eigentumswohnungen liegen	Erstverkäufe	Weiterverkäufe
196 Kauffälle im Preissegment unter 100 000 DM	16	180
290 Kauffälle zwischen 100 000 und 200 000 DM	31	259
545 Kauffälle zwischen 200 000 und 300 000 DM	289	256
375 Kauffälle zwischen 300 000 und 400 000 DM	256	119
126 Kauffälle zwischen 400 000 und 500 000 DM	71	55
55 Kauffälle zwischen 500 000 und 750 000 DM	30	25
6 Kauffälle zwischen 750 000 und 1 Million DM	4	2
13 Kauffälle über 1 Million DM	7	6

Bebaute Grundstücke (Wohnhäuser, Gewerbeobjekte) wurden in 601 (Vorjahr 436) Kauffällen veräußert mit einem Umsatz von 636 Millionen DM (Vorjahr 430 Millionen).

Mit diesen Verträgen wurden verkauft

25	Objekte unter	100 000 DM
40	Objekte zwischen	100- und 200 000 DM
54	Objekte zwischen	200- und 300 000 DM
54	Objekte zwischen	300- und 400 000 DM
98	Objekte zwischen	400- und 500 000 DM
191	Objekte zwischen	500- und 750 000 DM
62	Objekte zwischen	750 000 und 1 Million DM
77	Objekte über	1 Million DM

126 Kauffälle betrafen **unbebautes Bauland** (Umsatz 125 Millionen DM bzw. 23 ha). 1995 wurden 105 Kauffälle registriert mit einem Umsatz von 118 Millionen DM.

Landwirtschaftliche Flächen ohne bebaute Objekte betrafen 53 (Vorjahr 37) Kauffälle, in denen 3,2 Millionen DM (Vorjahr mit 1,7 Millionen) umgesetzt wurden. Der Flächenumsatz betrug 30,8 ha (Vorjahr 17 ha).

Sonstige Grundstücke wurden in 29 Fällen veräußert; 113 Urkunden waren **nicht auswertbar**.

Statistiken des Deutschen Städtetages

Im Auftrag des Arbeitskreises Wertermittlung in der Fachkommission "Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen" werden bei den Mitgliedsstädten die Teilmärkte der baureifen und bebauten Wohngrundstücke sowie des Wohnungseigentums untersucht. Die umfangreiche Auswertung wird veröffentlicht in der Fachzeitschrift "Der Städtetag".

Der letzte Beitrag "**Preise für Wohnbauland 1995**", veröffentlicht im Oktober 1996, ermöglicht den Vergleich der Mainzer Marktverhältnisse mit anderen Großstädten der Bundesrepublik, aus historischen Gründen können aus den östlichen Bundesländern aber nur eingeschränkt Daten zur Verfügung gestellt werden.

Marktanteile der Grundstücks-kategorien	Mainz	Durchschnitt Großstädte der westlichen Bundesländer
unbebaute Grundst.	5 %	6 %
Ein- und Mehrfamilienhäuser	21 %	26 %
Wohnungseigentum	74 %	68 %

Die Preisentwicklung ist sehr differenziert. In Mainz wurde 1995 für die Wohnbauflächen ein geringer Rückgang festgestellt wie auch in den süddeutschen Großstädten Mannheim, Stuttgart und München. In Würzburg, Karlsruhe, Worms und Trier verlief die Entwicklung entgegengesetzt. Der Trend in den westdeutschen Großstädten insgesamt zeigte 1995 Preissteigerungen.

Bei den "typischen Baulandpreisen" liegt Mainz im oberen Bereich, doch deutlich unter den Maximalwerten.

Arbeitsaufkommen

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

Verkehrswertgutachten

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

Die Anzahl ist abhängig von den Anträgen zur Feststellung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) und des sanierungsbeeinflussten Wertes (Endwertes) in Sanierungsgebieten. Antragsteller für Gutachten waren

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

Kaufpreissammlung

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses.

Ein enger Personenkreis, bei denen die sachgerechte Verwendung der Informationen und die Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet erscheint, können Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung erhalten. 1996 lagen 3 Anträge (1995 - 2) vor.

Bodenrichtwerte

Siehe Abschnitt „Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§196 BauGB)“

Bewertungsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist in Personalunion auch als Bewertungsstelle der Stadt Mainz tätig und wird für vielfältige stadtinterne Aufgaben eingesetzt. In unserem Grundstücksmarktbericht 1994 haben wir eine ausführliche Abhandlung aufgenommen. Intern werden derartige Anträge als „Stellungnahmen“ bezeichnet. In den letzten Jahren ergaben sich:

1992	83	Anträge	1995	118	Anträge
1993	156	Anträge	1996	183	Anträge
1994	364	Anträge			

Das starke Ansteigen der Anträge auf Stellungnahmen 1994 war ausgelöst durch die Gründung von Eigenbetrieben, deren Grundvermögen zu bewerten war (67 Anträge), der Konversion (94) und weiterer besonderer neuer Initiativen der Stadt.

Wertrelevante Daten

Umrechnungskoeffizienten

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

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

Teilmärkte Stellplätze

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

Die Erfassung dieser Kleinimmobilien zeigt in allen Fällen eine sehr große Streuung, die eine gesicherte statistische Aussage nicht ermöglichen. Aufgrund der mehrjährigen Beobachtung kann bei Stellplätzen von einem *Durchschnittswert* von 7.500 DM, bei den anderen Objekten von 20.000 DM je Einheit ausgegangen werden. Diese Preise unterliegen in besonderem Maße lagebezogener Korrekturen, daher die festgestellten Streuungen.

Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Siehe hierzu den Abschnitt „Kaufwerte für Bauland in Mainz (Tabellarische Zusammenstellung)“.

Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. Im Grundstücksmarktbericht 1994 konnten wir einige Erkenntnisse aus dem Urkundsjahr 1994 mitteilen, 1995 wurden keine entsprechenden Informationen erfaßt. 1996 wurde ein Wohn- und Geschäftsgebäude (Kaufpreis 3,9 Mill.) mit dem 12,8 fachen der Jahresnettomiete, ein Wohnhaus (1,3 Mill.) mit dem 15,9 fachen und ein weiteres Wohnhaus (1,0 Mill.) mit dem 13,5 fachen der Jahresnettomiete verkauft.

Gewerbliche Mieten

Der Gutachterausschuß hat die Geschäftsstelle mit der Erstellung eines „Mainzer Gewerbemiet-spiegeis 1997“ beauftragt. Mehrere tausend Eigentümer und Mieter von Gewerbeobjekten (Nichtwohnobjekten) in Mainz erhielten zum Jahresbeginn einen Fragebogen mit der Bitte um Mitarbeit. Die Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 1997 veröffentlicht und für den Grund-stücksmarktbericht 1997 ist eine Abhandlung vorgesehen.

Wohnungs- und Teileigentum

Hierzu liegen gesicherte Auswertungen vor. Im Auswertungsverfahren hat es sich als günstig er-wiesen, den Bodenwertanteil des Miteigentumsanteil abzuspalten.

Durchschnittliche Neubaupreise für Eigentumswohnungen o h n e Bodenwertanteil im Jahres-durchschnitt

	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung
Wohnflächen			
bis 40 m ²	2	3.523	+/- 29 %
30 m ² bis 70 m ²	77	4.080	+/- 12 %
über 70 m ²	71	3.556	+/- 12 %
zusammen	150	3.824	+/- 12 %

Für 1995 wurden nach dem gleichen Verfahren der Gesamtdurchschnitt mit 3.972 DM/m² Wohn-fläche ermittelt, 1994 mit 4.480 DM/m². Der zusätzlich zu berücksichtigende Bodenwertanteil ist leicht aus den bekannten Richtwerten abzuleiten und kann je nach baulicher Ausnutzbarkeit des Grundstücks zwischen 600.- DM und 1500 DM/m² Wohnfläche betragen.

Eine "Bruttoberechnung - Erfassung inklusiv Bodenanteil" ergibt zusammen den Mittelwert 4.987 DM/m² Wohnfläche mit der Standardabweichung +/- 16%. Der entsprechende Ver-gleichswert 1995 betrug 5.019 DM/m² mit der Standardabweichung +/- 18 %. Auch hier gilt wie bei allen Durchschnittswerten, daß eine Übertragung auf ein Einzelobjekt nicht ohne weiteres er-folgen kann. Die besonderen Umstände des Einzelobjektes sind immer sachverständig zu würdi-gen.

In Verbindung mit der Bodenrichtwertableitung zum 01.01.1998 ist die Ableitung einer „Richt-wertkarte für Eigentumswohnungen“, wie sie in anderen Städten des Bundesgebietes vorliegt, vorgesehen.

Punktuell verdichtete Bebauung

Manchmal werden in einem Bereich mit überwiegend offener Eigenheimbebauung (Grundstücks-flächen 400-600 m²) Kleingrundstücke zur Reihenhausbauung (unter 150 m²) gebildet. Eine Untersuchung am Jahresende 1996 mit 17 Kauffällen hat ergeben, daß die Kaufpreise für diese Grundstücke im Durchschnitt 27 % über den Bodenrichtwerten, die in den jeweiligen Zonen für offen bebaubare Eigenheimgrundstücke ermittelt sind, liegen.

Gebäundefaktoren

Das Sachwertverfahren ist ein klassisches Verfahren zur Verkehrswertermittlung, insbesondere im Einfamilienhausbereich. Es basiert im wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale wie Herstellungskosten und Alterswertminderung. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der Außenanlagen) ermittelt.

Der Sachwert eines Grundstückes stimmt regelmäßig nur in bestimmten Wertzonen mit dem tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis überein. Es gibt die Markterfahrung, daß bei höheren Sachwerten ein Abschlag erforderlich ist, da mit steigendem Sachwert die Nachfrage geringer wird. Es gibt auch die umgekehrte Erfahrung, d.h. geringe Sachwerte führen zu einer starken Nachfrage, was sich preissteigernd auswirkt und mit einem Zuschlag berücksichtigt wird.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat 1995 in einer Schwerpunktarbeit geprüft, ob eine Regelmäßigkeit zum Marktanpassungsfaktor

$$y = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$$

feststellbar ist.

Aus den 436 Kauffällen mit bebauten Objekten des Jahres wurden 50 repräsentative Fälle (Streuung in Stadtteilen, Verteilung in Preisgruppen) ausgewählt und näher untersucht. Unter Beziehung von Bauakten, vorhandenen Wertermittlungen und nach Ortsbesichtigungen verblieben 24 Fälle, die zur mathematischen Ableitung geeignet waren. Bei den übrigen Fällen lagen sachwertfremde Preiseinflüsse vor.

Es wurde eine Regelmäßigkeit festgestellt und die Auswertung ergab die folgende Tabelle:

Wertetabelle					
ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor	ermittelter Wert	Faktor
50 000 DM	2,15	400 000 DM	1,10	750 000 DM	0,90
100 000 DM	1,72	450 000 DM	1,06	800 000 DM	0,88
150 000 DM	1,51	500 000 DM	1,02	850 000 DM	0,86
200 000 DM	1,37	550 000 DM	0,99	900 000 DM	0,85
250 000 DM	1,28	600 000 DM	0,96	950 000 DM	0,83
300 000 DM	1,20	650 000 DM	0,94	1 000 000 DM	0,82
350 000 DM	1,15	700 000 DM	0,92		

In der Anwendung bedeutet dies, daß auf dem örtlichen Markt von Mainz für ein Objekt mit dem Sachwert 400.000 DM der Preis von 440.000 DM ($400.000 \text{ DM} \times 1,10$) erzielbar ist oder für ein Objekt mit dem Sachwert 1.000.000 DM nur 820.000 DM ($1.000.000 \times 0,82$) durchsetzbar sind.

Das Ergebnis der Untersuchung unterscheidet sich nur unwesentlich von Veröffentlichungen in der Fachliteratur, die als "bundesdurchschnittlicher Überblick" erarbeitet wurden. Das örtliche Marktverhalten in Mainz zeigt hier keine Besonderheit.

In den Veröffentlichungen der Fachliteratur sind mehrere Tabellen zu unterschiedlichem Bodenwertniveau veröffentlicht. Diese Unterscheidung ist in Mainz nicht erforderlich.

Es gibt keine Anhaltspunkte, die Erkenntnisse aus dem Jahre 1995 aktuell nicht mehr anzuwenden.

Mehrjährige Entwicklung der Bodenpreise für Bauland in Mainz

Der Bodenverkehr ist ein Teilmarkt der Allgemeinen Volkswirtschaft. Der Boden wird als unzerstörbares und unvermehrbares Gut bezeichnet, sein Wert bildet sich aber wie bei allen Wirtschaftsgütern gemäß Angebot und Nachfrage.

Für Bodenpreise gibt es keinen klassischen Index, wie er zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten u.a.m. vorliegt. Die Auswertungen der Statistischen Ämter erfassen nur Umsätze in Geld und Flächen, aus denen ein Preis DM/qm abgeleitet wird. Ein "Warenkorb", wie er z.B. dem Lebenshaltungsindex zugrunde liegt, ist nicht Grundlage der Auswertungen und die Ergebnisse sind zufällig. Werden im Berichtsjahr viele Grundstücke in neu erschlossenen Gebieten veräußert, wirkt sich dies überproportional aus und kann ein falsches Bild ergeben. Der Bewertungsfachmann wendet diese Zahlen, die wir in den vergangenen Jahren in unseren Übersichten aufgenommen haben, nur vorsichtig an.

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

Im Jahre 1996 sind die Bodenwerte für Wohnbauflächen in Mainz, bezogen auf den Stichtag der letzten allgemeinen Bodenrichtwertermittlung (1.1.1996), durchschnittlich um 3 % gesunken. Im Gegensatz zu früheren Jahren wurden für die Innenlagen der Stadtteile und den Citybereich keine davon abweichende Entwicklungen festgestellt.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt bei Gewerbeflächen zum Jahresende 1996 keine Änderung des Preisniveaus, es muß allerdings erwähnt werden, daß nur sehr wenige Kauffälle vorliegen.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist ebenfalls keine Änderung erkennbar und die schon langjährige preisliche Stagnation des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, sofern er überhaupt noch in Mainz stattfindet, ist geblieben.

Zum Preisniveau siehe die Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte im entsprechenden Abschnitt dieses Grundstücksmarktberichtes.

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

- Lebenshaltungskostenindex
- Mietindex
- Baukostenindex
- Bruttoeinkünfte eines gewerblichen Arbeitnehmers (Durchschnitt).

Kaufwerte für Bauland in Mainz (Tabellarische Zusammenstellung)

(Im Vergleich zu anderen Wertparametern)

Index auf der Basis 1980 = 100

Werte jeweils zum 31.12. jeden Jahres

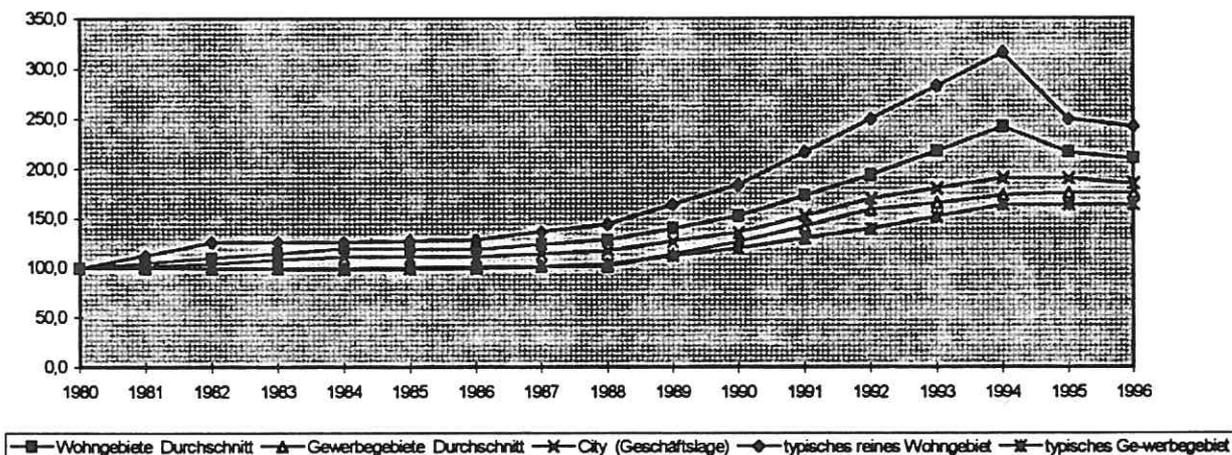
Quelle: Kaufpreissammlung / Stat. Bundesamt

Jahr	Wohngebiete Durchschnitt	Gewerbegebiete Durchschnitt	City (Geschäftslage)	typisches reines Wohngebiet	typisches Gewerbegebiet	Lebenshaltungskosten	Mieten	Baukosten	Bruttoeink.
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	105,0	100,0	102,3	113,2	100,0	106,2	104,5	105,9	105,0
1982	110,1	100,0	104,5	126,3	100,0	111,8	109,7	108,9	110,1
1983	115,1	100,0	108,0	126,3	99,5	115,5	115,5	111,2	113,8
1984	120,1	100,0	111,4	126,3	99,1	118,3	120,0	113,9	117,4
1985	119,8	101,0	111,4	127,6	99,5	120,7	123,8	114,4	122,0
1986	119,5	102,0	111,4	128,9	100,0	120,6	126,0	116,0	126,1
1987	124,2	102,0	114,8	136,8	102,1	120,9	128,0	118,2	130,6
1988	128,9	102,0	118,2	144,7	104,2	122,4	130,6	120,7	135,2
1989	140,9	114,3	127,3	164,5	112,4	125,8	134,7	125,1	139,9
1990	152,8	126,5	136,4	184,2	120,7	129,2	139,2	133,2	145,7
1991	173,4	142,9	153,4	217,1	130,3	133,9	145,1	142,4	154,0
1992	194,0	159,2	170,5	250,0	139,9	139,2	153,0	151,5	162,6
1993	217,9	166,3	180,7	282,9	152,1	144,2	162,0	159,0	168,9
1994	241,8	173,5	190,9	315,8	164,3	148,1	169,4	162,9	172,9
1995	217,0	176,5	190,9	250,0	164,3	150,6	176,1	166,8	178,8
1996	210,5	176,5	185,2	242,5	164,3	153,4	180,7	166,8	184,1

Hechtsheim, Auf dem Hewwel ←

→ Gonsenheim, Am Hemel

Baupreis - Index für die Stadt Mainz



Untersuchung zu den örtlichen Liegenschaftszinssätzen

Definition

Nach der Definition des §11 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Diese Formulierung ist etwas unglücklich, da sie die Vermutung zuläßt, daß es sich dabei um eine Art Grundstücksrendite handelt. Der zweite Absatz des §11 ist da schon deutlicher. Danach ist der Liegenschaftszinssatz auf der Basis geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Reinerträge ... nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Dieser Forderung wird am einfachsten dadurch Genüge getan indem der Liegenschaftszins mit Hilfe der umgestellten Formel des Ertragswertverfahrens aus den tatsächlichen Kaufpreisen der diversen Objektklassen berechnet wird.

Dem Ertragswertverfahren sind diverse Ungenauigkeiten bzw. Vereinfachungen immanent. So wird z. Bsp. von statischen Mieten ausgegangen, oder eine Wertsteigerung des Grundstückes wird vernachlässigt. Die Anwendung eines im gleichen Modell abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes sowie modelltreuer Erträge bügelt diese Schwächen allerdings wieder aus und führt zu dem richtigen Verkehrswert.

So gesehen ist der Liegenschaftszinssatz lediglich eine Rechengröße im Ertragswertverfahren und keineswegs für Berechnungen anderer Art, wie z. Bsp. Auf- und Abzinsungen bei Renten, Entschädigungen, Pachten etc. zu verwenden. Für solche Anwendungen ist auf Kapitalmarktzinssätze, evtl. um den Betrag der Inflation vermindert, zurückzugreifen.

Berechnung

Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich nach folgender Formel:

$$p = \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} * \frac{G}{KP}$$

wobei: p = Liegenschaftszinssatz

RE = Reinertrag

KP = Kaufpreis

q = 1 + p

G = Anteil der Gebäude am Ertragswert

n = Restnutzungsdauer

Da auch auf der rechten Seite der Gleichung der gesuchte Liegenschaftszins enthalten ist, muß

diese Formel iterativ angewendet werden, d.h. das Ergebnis einer Berechnung führt zur Variablen q für die nächste. Nach mehreren Iterationsschritten konvergieren die Ergebnisse, so daß die Berechnung abgebrochen werden kann. In der vorliegenden Untersuchung wurden 6 Näherungen durchgeführt.

Ermittlung der Reinerträge

In Mainz sind wir in der glücklichen Lage, auf einen amtlichen Mietspiegel aus dem Jahre 1994, der allgemein auch von den Gerichten anerkannt ist, zurückgreifen zu können. Da für die anstehende Auswertung die zur Zeit nachhaltig erzielbaren Mieten interessierten, brachten wir an jeweiligen Werten für den Median eine Korrektur von 7,5% an, was der allgemeinen Mietsteigerung bis heute entspricht (Quelle: Stat. Bundesamt).

Um gewisse Streuungen zu eliminieren, haben wir uns entschlossen, die Datenbasis zu vergrößern, indem wir die Mieten aller Baujahre ab 1970 für gute Wohnungen mit Bad und Sammelheizung zusammenfaßten. Die so ermittelten geglätteten Nettokaltmieten dienen nicht nur der Ableitung des Liegenschaftszinses, sondern werden künftig die Basis für Ertragswertberechnungen bilden. Für Bewertungszwecke ist dieses Vorgehen gerechtfertigt, da unsere Markterfahrung zeigt, daß die erzielbaren Mieten hauptsächlich von Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage bestimmt werden, wohingegen das Baujahr des Gebäudes (eine ordentliche Renovierung ist jeweils vorausgesetzt) nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Da der Mietspiegel nur Wohnungsgrößen bis 70 m² nachweist, wir aber auch deutlich größere Objekte zu bewerten haben, wurden die zu erwartenden Mieten mit Hilfe einer potentiellen Regression extrapoliert.

Folgende Tabelle stellt das Ergebnis dar:

Größe [m ²]	bis 25	26-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81- 100	101- 120	121- 140	141- 160	über 160
Miete [DM/m ²]	18,08	15,45	12,96	12,06	11,47	10,94	10,00	9,17	8,53	8,00	7,40

Nach der II. BV sind von den hieraus abgeleiteten Wohnungsmieten folgende Bewirtschaftungskosten abzuziehen um auf die jeweiligen Reinerträge zu kommen:

a) Instandhaltungskosten für Baujahr	< 1925	26,00 DM/m ² /Jahr
	1925 - 1934	25,00 DM/m ² /Jahr
	1935 - 1944	23,00 DM/m ² /Jahr
	1945 - 1952	22,50 DM/m ² /Jahr
	1953 - 1969	21,00 DM/m ² /Jahr
	1970 - 1979	16,50 DM/m ² /Jahr
	1980 - heute	13,00 DM/m ² /Jahr

b) Verwaltungskosten / Wohnung const. 420,00 DM/Jahr

c) Mietausfallwagnis = 2% der Nettokaltmiete

Ergebnisse

Die Auswertung von 124 Kaufverträgen ergab folgendes Ergebnis für den Liegenschaftszins:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	1,8 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:	1,9 %
Wohnungen in Hochhäusern / Wohnblocks:	3,7 %
Appartements ohne Nutzungseinschränkung:	5,7 %
Studenten- oder vergleichbare Appartements : mit Nutzungseinschränkungen	2,9 %

Diese Werte liegen unter den bisher angenommenen. Eine mögliche Erklärung wäre in dem hohen Preisniveau für Bauland zu suchen. Das teure Grundstück, das sozusagen als totes Kapital miterworben werden muß, ohne daß sich entsprechend hohe Mieten realisieren lassen, schmälert den möglichen Ertrag.

Bodenrichtwerte - Bodenrichtwertkarte (§ 196 BauGB)

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 und gilt für ein unbebautes Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände (§ 14 Abs. 3 Gutachterausschlußverordnung) für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Richtwerte werden in entsprechende Zonen je nach Lage in die Bodenrichtwertkarte eingetragen und öffentlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgehängt. Sie beziehen sich sowohl auf Baugrundstücke als auch auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland und 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.

Jedermann ist berechtigt, die Richtwertkarte einzusehen oder eine Richtwertauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beantragen. Gegen eine Gebühr (siehe entsprechender Abschnitt) erhält der Interessent für ein bestimmtes Gebiet im Bereich der Stadt Mainz eine schriftliche Richtwertauskunft. Möglich, in Mainz allerdings selten beantragt, sind auch Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte.

Seit 1992 erscheint ein Bodenrichtwertatlas in gehefteter Sammlung. Seit 1995 liegt er in gebundener Form vor, speziell für Banken und Immobilienkaufleute konzipiert. Die untenstehende Statistik zum Arbeitsaufkommen zeigt, daß er von den Nutzern wesentlich besser angenommen wurde als sein Vorgänger.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung steht zum Stichtag 01.01 1998 an.

Arbeitsaufkommen

	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988
Schriftliche Auskünfte	163	328	192	144	158	139	87	103	105
Auszüge Bodenrichtwertkarte	4	4	1	1	12	8	3	2	4
Richtwertatlas	56	54	10	18					

Telefonische Richtwertauskünfte erteilt die Geschäftsstelle im langjährigen Durchschnitt jährlich in ca. 3000 Fällen. Dieser Service der Geschäftsstelle ist sehr belastend, doch unverzichtbar.

Eine Zusammenstellung der gemittelten Richtwerte ist in den folgenden Tabellen abgedruckt.

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte für die Übersichten Teil I Bauflächen -

zum 1. Januar 1996 für den Bereich der Stadt Mainz

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

Stadtteil	Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerblich
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Bretzenheim	900,--	850,--	650,--		600,--		370,--(GE)
Drais	1 000,--	810,--	750,--		520,--		
Ebersheim	850,--	740,--	630,--		460,--		
Finthen	900,--	730,--	650,--		510,--	480,--	250,--(GE)
Gonsenheim	990,--	750,--	640,--		550,--		350,--(GE)
							750,--(SO)
Hechtsheim	950,--	850,--	770,--		530,--		290,--(GE)
Laubenheim	950,--	790,--	600,--		500,--	460,--	280,--(GE)
Lerchenberg	780,--	650,--					
Mainz-Innenstadt	1 660,--	1 540,--	1 220,--	4 200,--	3 750,--	2 050,--	430,--(GI)
Marienborn	850,--	740,--	550,--		500,--		600,--(GE)
Mombach	770,--	680,--	620,--		550,--		280,--(GE)
Weisenau	720,--	670,--	650,--		550,--		360,--(GE)
							600,--(SO)

Erläuterungen zu der Spalte Gewerbeflächen:

(GE) Nutzung Gewerbegebiet (§8 Baunutzungsverordnung)

(GI) Nutzung Industriegebiet (§9 Baunutzungsverordnung)

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 20. Juni 1996 die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

gez.

(Hugo Wagner)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Zusammenstellung der Bodenrichtwerte Teil II Landwirtschaftlich genutzte Flächen -

zum 1. Januar 1996 für den Bereich der Stadt Mainz

Die Bodenrichtwerte (in DM/qm) beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in normalem Kulturzustand.

Gemarkung	Ackerland	Grünland	Weingarten	Waldflächen	Sonderkultur
Bretzenheim	8,-- / 9,--				
Drais	8,--				
Ebersheim	8,-- / 10,--		7,--		
Finthen	5,-- / 8,--			5,--	
Gonsenheim	9,--				
Hechtsheim	8,-- / 10,--				
Laubenheim	8,--		10,--		
Marienborn	8,--				
Mombach					10,--

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 20. Juni 1996- die vorstehenden Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung ermittelt.

gez.

(Hugo Wagner)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bei sanierungsrechtlichen Aufgaben

Rechtsgrundlagen

In Mainz wurden 1972, 1984 und 1990 Satzungen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten erlassen. Sie betreffen die Gebiete "Südliche Altstadt, Teil A und B" sowie "Rotekopfgasse". 1990 beschloß der Stadtrat eine Teilaufhebung der ersten Sanierungssatzung.

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

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

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

Stand der Altstadtsanierung

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

Die mit finanzieller Unterstützung des Landes und des Bundes auf der Grundlage der Sanierungssatzungen mit umfassender Beteiligung der Betroffenen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben den Wohnwert in der südlichen Altstadt merkbar erhöht, ohne eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung zu Lasten der durchschnittlich oder wenig Verdienenden zu bewirken. Maßgebliche Gründe hierfür waren neben der Mietpreisbegrenzung im Wege von Modernisierungsvereinbarungen der flankierende Einsatz von öffentlichen Baudarlehen zur Schaffung von Sozialwohnungen, was bei rund der Hälfte aller Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ge-

lang. Insgesamt wurden bisher ca. 700 Wohnungen neu erstellt oder grundlegend modernisiert. Dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von über 100 Millionen Mark standen Gesamtinvestitionen von bisher über 500 Millionen Mark gegenüber.

Einschaltung des Gutachterausschusses

Das Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege erbittet regelmäßig Stellungnahmen des Gutachterausschusses in Fällen wo der Verdacht besteht, daß ein vereinbarter Kaufpreis oder die Summe der hypothekarischen Belastungen (Grundschulden) sanierungsbedingte Werterhöhungen einschließen. Zu entsprechenden Stellungnahmen wurde 1996 der Gutachterausschuß in 6 Fällen aufgefordert (Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt, Teil A und B“).

Außerdem wurden 12 Gutachten über Anfangs- und Endwerte sowie 12 Gutachten über Substanzschädigung beantragt.

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

Bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte ergaben sich im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt Teil A" erhebliche Unterschiede. So betrug die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert in der östlichen Holzstraße (Nordseite) nur 10,00 DM pro Quadratmeter, während diese Differenz im Kirschgarten (Straße) bei 890,00 DM bis 900,00 DM pro Quadratmeter lag. Bei den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten kam es gegenüber den zonalen Werten zu einigen Verschiebungen.

Im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt Teil B" ergaben sich aufgrund der geringen städtebaulichen Auswirkungen der Sanierungsplanung niedrigere bzw. keine Ausgleichsbeträge.

Im Vergleich zu Sanierungsgebieten in anderen Städten ergaben sich in Mainz wegen des außerordentlichen Umfangs der städtebaulichen Verbesserungen relativ hohe Ausgleichsbeträge. Mit wenigen Ausnahmen nutzten die betroffenen Eigentümer die angebotene Möglichkeit zum Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrags, der eine Minderung der Ausgleichsbetragschuld um 35 % vorsah.

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

Mieten in Mainz

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

Der Mainzer Mietspiegel hat von Anfang an die Anerkennung der Mietvertragsparteien und der Gerichte gefunden. Durch diese Befriedungsfunktion ist auf breiter Basis eine große Rechtssicherheit für alle Mainzer Bürger, d. h. für Mieter und Vermieter, entstanden.

Mit der Erstellung des Mietspiegels 1985 auf repräsentativer Basis hatte die Stadt Mainz Neuland betreten. Die Anforderungen an den Mietspiegel wurden seit damals wesentlich gesteigert.

Der Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen Befragung im Stadtgebiet von Mainz. Diese Befragung wurde statistisch und wissenschaftlich ausgewertet.

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen. Für vermietete Eigenheime bzw. Einliegerwohnungen können die im Mietspiegel angegebenen Mietrichtwerte angewendet werden, sie sind dann allerdings um angemessene Zu- bzw. Abschläge zu verändern. Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des § 2 Mieterhöhungsgesetz bis zur ortsüblichen Miete je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zu vereinbaren.

Der momentan noch aktuelle

MIETSPIEGEL 94

ist eine 14seitige Broschüre und besteht aus einem umfangreichen Textteil und zwei Tabellen, die nachfolgend in diesen Grundstücksmarktbericht übernommen sind. Die Stadt Mainz bereitet zur Zeit die Fortschreibung ihres Mietspiegels vor. Mit der Erstellung wurde das Hamburger Forschungs- und Beratungsinstitut "Analyse & Konzepte" beauftragt. Dadurch ist eine nach streng wissenschaftlichen Maßstäben gesetzte Erstellung garantiert. Der Erstellungsauftrag beinhaltet des weiteren eine Informationsveranstaltung zwecks wissenschaftlicher Erläuterung und Vorstellung des neuen Mietspiegels durch die Firma Analyse & Konzepte beim Amts- und Landgericht Mainz, um den dort mit Mietrechtsverfahren betrauten Richtern ein zusätzliches Instrument zur Urteilsfindung zu geben. Der Mainzer Mietspiegel 1997 ist ab Frühjahr 1997 zu erhalten. Nähere Informationen bzw. Bezug des Mainzer Mietpreisspiegel sind über das

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

möglich.

Tabelle 1 für Wohnungen - Mietspiegel 1994

Aus- stattung	Bau- periode	Wohnungs- größe	Median DM/qm	2/3-Spannweite von	bis
mittel mit Bad oder Sammel- heizung	bis 1969	bis 40 qm	13,72	9,30	23,47
		40 - 50 qm	9,32	5,76	13,51
		50 - 60 qm	6,78	4,28	10,98
		60 - 70 qm	6,67	5,00	10,52
		70 u. mehr qm	6,08	4,52	10,38
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	bis 25 qm	16,67	12,00	21,11
		25 - 40 qm	12,59	9,38	16,00
		40 - 50 qm	10,40	7,59	16,29
	1970	50 - 60 qm	10,14	6,81	14,15
		60 - 70 qm	8,84	6,92	12,31
		70 u. mehr qm	8,42	6,42	11,63
1980	bis 25 qm	15,26	12,39	19,09	
	25 - 40 qm	12,97	11,27	15,26	
	40 - 50 qm	12,28	11,16	13,81	
	50 - 60 qm	10,98	8,98	15,00	
	60 - 70 qm	10,52	7,97	13,46	
	70 u. mehr qm	10,04	8,26	12,58	
1981	bis 25 qm	19,64	13,76	21,51	
	25 - 40 qm	17,66	10,09	22,02	
	40 - 50 qm	14,39	9,94	16,73	
bis 1988	50 - 60 qm	14,23	10,00	16,00	
	60 - 70 qm	13,33	7,81	16,13	
	70 u. mehr qm	13,17	8,74	15,84	
1989	bis 25 qm	15,71	11,82	17,50	
	25 - 40 qm	14,29	11,60	20,57	
	40 - 50 qm	11,17	7,25	16,11	
bis 1993	50 - 60 qm	9,51	7,24	14,09	
	60 - 70 qm	10,00	7,21	17,39	
	70 u. mehr qm	9,08	7,06	16,00	

Tabelle 2 für Apartments - Mietspiegel 1994

Aus- stattung	Bau- periode	Wohnungs- größe	Median DM/qm	2/3-Spannweite von bis	
gut mit Bad und Sammel- heizung	1969	bis 25 qm	15,98	11,21	21,26
		25 - 40 qm	14,21	11,86	17,20
		40 - 50 qm	12,09	9,00	15,04
	1970	bis 25 qm	17,50	13,23	20,70
	1980	bis 25 qm	13,28	10,90	16,71
		40 - 50 qm	11,24	9,07	14,43
	1981	bis 25 qm	17,88	13,02	19,11
	1988	bis 25 qm	18,00	11,52	20,85
		40 - 50 qm	16,20	11,67	20,59
bis 25 qm		21,67	19,00	23,06	
1993	bis 25 qm	17,84	13,66	25,82	
	40 - 50 qm	17,04	15,00	22,00	

Hinweis

Wie bereits ausgeführt, wird gegenwärtig durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein „Gewerbemietspiegel“ vorbereitet.

Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau sowie bei Kleingartenflächen

Gemäß § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 08.04.1994 hat der örtlich zuständige Gutachterausschuß auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen. Ein derartiger Antrag wurde vom Gutachterausschuß 1995 bearbeitet.

Das Gutachten dient als Grundlage zur Neufestlegung von Pachtpreisen. Die Prüfung, ob es sich bei einem Bewertungsobjekt um einen Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 (1) BKleingG handelt und Pachtzinsregelung des § 5 BKleingG somit greift, fällt nicht in den Aufgabenbereich des Gutachterausschusses. Der Pachtzins kann nur durch Heranziehung tatsächlich vereinbarter Vergleichspachten ermittelt werden.

Als Pachtzins darf bei Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden (§5 Abs. 1).

Liegen ortsübliche Pachtpreise im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage anzunehmen.

Der Gutachterausschuß für den Bereich der Stadt Mainz hat nach umfangreichen Ermittlungen durch die Geschäftsstelle im August 1995 den Pachtpreis für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in Mainz mit

0,05 DM/m²/Jahr.

ermittelt.

Im Jahre 1996 stagnierten die Bodenpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Ergebnisse des Gutachtens vom August 1995 können auch zum Ablauf des Jahres 1996 als zutreffend angesehen werden.

Landwirtschaft in Mainz

Die Landwirtschaft spielt für das Wirtschaftsleben in Mainz eine untergeordnete Rolle (siehe Aufstellung *Bruttowertschöpfung in Mainz* im Abschnitt "Mainz im statistischen Überblick). Im Grundstücksmarktbericht 1995 ist ein umfangreicher Beitrag mit Vergleichszahlen zu Mainzer Strukturdaten der Landwirtschaft enthalten.

Die Kaufpreissammlung hat keine Hinweise auf eine Bewegung der Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Nachfolgend fachbezogene Auszüge aus den

"STATISTISCHEN MONATSHEFTEN RHEINLAND-PFALZ"

Es handelt sich jeweils um Daten zu Mainz aus 1996 veröffentlichten Abhandlungen und Tabellen.

Struktur des Obst- und Gemüseanbaus 1994

In Mainz gab es 177 Betriebe mit Baumobst und einer Fläche von 177 ha. Erdbeeren wurden von 6 Betrieben auf 11 ha angebaut, Strauchbeerenobst von 13 Betrieben auf 2 ha. 99 Betriebe bewirtschafteten 163 ha an Gemüseflächen, 35 Betriebe bewirtschafteten 78 ha mit beregen-/bewässerbaren Flächen.

Landwirtschaftliche Betriebe 1995

In Mainz wurden 279 Betriebe erfaßt, die insgesamt 4.406 ha bewirtschafteten. 59,5 % sind Haupterwerbsbetriebe und bewirtschaften 86,1 % der Fläche. 3.303 ha (75,0%) sind Ackerland, 79 ha (1,8 %) Dauergründland. (1994 wurden noch 299 landwirtschaftliche Betriebe gezählt und insgesamt 4371 ha landwirtschaftlich genutzt.)

Betriebssysteme u. Standardbetriebseinkommen in der Land- und Forstwirtschaft 1995 (Veröffentlichung Januar 1997)

Eine Aufbereitung der landwirtschaftlichen Betriebe und Forstbetriebe erfolgt alle vier Jahre im Rahmen der Agrarberichterstattung. Die wirtschaftliche Größe eines Betriebes wird durch die Höhe seines Einkommens, das der Betrieb mit Hilfe der ihm zur Verfügung stehenden Produktionskapazitäten erzielt, ausgedrückt. Für Mainz ergaben sich die nachfolgenden Werte. Zum Vergleich der Strukturen sind die Werte des Regierungsbezirks Rheinhessen-Pfalz und des Landes Rheinland-Pfalz beigelegt.

	Mainz	RB Rheinhessen-Pfalz	Land Rheinland-Pfalz
Betriebe insgesamt	244	16 901	40 899
Standardbetriebseinkommen in DM			
unter 5000	69 (28,3%)	6 415 (38,0%)	17 999 (44,0%)
5 000 - 10 000	33 (13,5%)	1 663 (9,8%)	4 274 (10,5%)
10 000 - 20 000	23 (9,4%)	1 708 (10,1%)	4 480 (11,0%)
20 000 - 30 000	31 (12,7%)	1 172 (6,9%)	2 724 (6,7%)
30 000 - 50 000	30 (12,3%)	2 002 (11,8%)	3 862 (9,4%)
50 000 und mehr	58 (23,8%)	3 941 (23,3%)	7 560 (18,5%)

Erbbaurecht

Der Grundstücksmarktbericht 1995 enthielt eine ausführliche Abhandlung über das Erbbaurecht in Mainz. Darin wurde nach einer Auswertung festgestellt, daß bei Neuverträgen der Liegenschaftszins einer marktüblichen Verzinsung entspricht. Gemäß den damaligen Erkenntnissen wurde bei Wertermittlungen von den in der Fachliteratur empfohlenen Liegenschaftszinssätzen ausgegangen, da eine eigene Untersuchung für den örtlichen Markt nicht vorlag.

Wie ausgeführt, ergab die Untersuchung zum Liegenschaftszinssatz in Mainz neue Erkenntnisse für Wohnbauflächen und die Gleichsetzung Liegenschaftszins = marktüblicher Erbbauzins ist nicht zutreffend.

Im Jahre 1996 wurden in der Kaufpreissammlung 19 Verträge erfaßt, in denen ein Erbbauzins vereinbart wurde. Bei Wohnbauflächen ergab sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 4 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Der Zinssatz bei Gewerbeflächen betrug 5% und 6,5 %. Es wurde auch ein Vertrag vorgelegt, in dem einem gemeinnützigen Verein eine Fläche für 0,20 DM/m² (Vereinsräume) und 1,- DM/m² (Sportlergaststätte) im Erbbaurecht überlassen wurde. Diese Erkenntnisse widersprechen damit nicht dem Ergebnis der Untersuchung 1995, wonach Zinssätze von ca 3,5 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ca 6,0% bei Gewerbeobjekten die marktentsprechenden Erbbauzinssätze sind.

Die Kaufpreissammlung enthält auch 64 Kauffälle, in denen Erbbaugrundstücke verkauft wurden; eine außergewöhnlich hohe Zahl. Ihre Auswertung ergab eine Bestätigung der in dem angesprochenen Bericht veröffentlichten Untersuchungsergebnissen, die in den Grundzügen nachfolgend wiederholt werden:

Liegt der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes, dann erlangt das Erbbaurecht einen Anteil am Bodenertrag, der einen Kapitalwert zugunsten des Erbbauberechtigten darstellt. Bei der mathematischen Lösung zur Ermittlung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechtsausgebers wird für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages der tatsächliche Erbbauzins kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert des unbelasteten Grundstückes addiert. Aus der Differenz zum unbelasteten Bodenwert ergibt sich der mathematische Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers. Es wurden die o.a. Zinssätze zugrundegelegt (!).

In der Untersuchung wurde für den örtlichen Markt von Mainz festgestellt, daß bei Verkäufen des Grundstückes vom Erbbaurechtsausgeber an den Erbbaurechtsnehmer dieser theoretische Wertvorteil des Erbbaurechtsnehmers nur anteilig am Markt wirksam umgesetzt werden kann. 48 % sind dem rechnerischen Bodenwertanteil des Eigentümers zuzurechnen. In dem Untersuchungsmodell wurde grundsätzlich von dem Bodenrichtwert ausgegangen und die Erschließungskosten, die bei der Ersterschließung i.d.R. vom Erbbaurechtsnehmer bezahlt werden und im Verlauf der Vertragszeit dem Eigentümer zuwachsen, mit einem linearen Anteil zugunsten des Erbbauberechtigten angesetzt. Analog muß bei einer Wertermittlung der lineare Anteil wieder als Vorleistung des Erbbauberechtigten in Abzug gebracht werden. Nur dann ist der ermittelte Anteil von 48 % zutreffend.

Natürlich besteht die Wertermittlung von erbbaurechtsbelasteten Grundstücken nicht nur aus der einfachen Anwendung der erläuterten Auswertung. Alle objektbezogenen Besonderheiten müssen separat abgewogen und berücksichtigt werden.

Gelegentlich erwirbt ein Dritter ein Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht mit dem Ziel der Vereinigung. Die vorgenannte Analyse ist für dieses Fälle nicht anwendbar. In einem Kauffall wurde das Erbbaugrundstück mit einem Wert von ca. 10% unter dem Bodenrichtwert veräußert. Offensichtlich wirken sich hier noch andere Preiseinflüsse aus.

Bodenordnung in Mainz im Jahr 1996

Der Umlegungsausschuß konnte durch die Arbeiten seiner Geschäftsstelle im Jahr 1996 wieder dazu beitragen, die Nachfrage nach Bauland zu kompensieren.

Im Zuge der Bearbeitung von insgesamt fünf Baulandumlegungen konnte durch den Abschluß zweier Umlegungen eine bebaubare Fläche von insgesamt 18 ha zur Verfügung gestellt. Für den erforderlichen ökologischen Ausgleich aller Baugrundstücke dienen knapp 5 ha landespflegerische Ersatzfläche (LEF).

Im Juni 1996 erlangte die Baulandumlegung "Birnb Baumsgewann" in Mainz-Marienborn Rechtskraft. Dieses Gebiet ist gegenüber dem ZDF-Sendezentrum angesiedelt und erweitert durch die Ausweisung als Sondergebiet für Büronutzung den "Mainzer-Medienhügel".

Bereits vor zwei Jahren wurde durch eine sogenannte Vorwegnahme der Entscheidung ein Bau- platz gebildet, auf dem das Gebäude der Mainzer Verlagsanstalt erstellt wurde, das im Herbst 1996 bezugsfertig war. In diesem Fall erwies sich die Bodenordnung einmal mehr als flexibles Instrumentarium um möglichst schnell auf wirtschaftspolitische Erfordernisse innerhalb eines Umlegungsgebietes zu reagieren.

Je nach möglichem Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke wurde zu Werten von 245,- bis 275,- DM/m² erschließungsflächenbeitragsfrei zugeteilt. Unter Berücksichtigung der aufzubringenden Beteiligung an den Ausgleichsflächen und den Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen dürfte ein Wert von rund 360,- DM/m² für das Netto-Bauland zu erwarten sein. Dieser Wert basiert freilich auf der Bewertung des Umlegungsausschusses. Was letztendlich gezahlt wird, bestimmt das Marktverhalten.

An dieser Stelle sei die Anmerkung gestattet, daß der Umlegungsausschuß die Einwurfs- und Zuteilungswerte i.d.R. aus Vergleichspreisen ableitet, um eine gewisse "Marktorientierung" zu erreichen. Nur so können erfahrungsgemäß die Umlegungsbeteiligten für die Durchführung einer Bodenordnung gewonnen werden. Leider ist es daher auch im Rahmen einer Bodenordnung nicht möglich, regulierend auf die Baulandpreise einzuwirken, so daß der Forderung nach "bezahlbarem Bauland" nicht begegnet werden kann. Diesen Weg kann nur das Verhalten des freien Grundstücksmarktes vorgeben.

Im Spätsommer konnte das nach langer Planungsphase von den Draiser Bürgern ersehnte Neubaugebiet "Hinter den Weiden" seiner Erschließung entgegensehen. Die Baulandumlegung erlangte trotz schwieriger Umstände in den Zuteilungserörterungen nach nur anderthalb Jahren Bearbeitungszeit ihre Rechtskraft.

Rund 75 % der Bauflächen sind für die Erstellung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, überwiegend Reihen- und Doppelhäuser, vorgesehen. Die Zuteilung erfolgte in Höhe von 675,- DM/m² (eingeschossig) und 750,- DM/m² (zweigeschossig) und zwar erschließungsflächenbeitragsfrei und ersatzflächenbeitragsfrei, d.h. der Flächenerwerb für den erforderlichen Anteil an der LEF ist in diesem Wert enthalten.

Im Westen des Gebietes ist ein Bereich für Misch- bzw. gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Desweiteren wurden durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses im Jahr 1996 drei Grenzregelungsverfahren durchgeführt. Sie dienten insbesondere der Beseitigung von baurechtswidrigen Zuständen. Diese "Mini"-Bodenordnungen sind ein elegantes Mittel ungünstige Grundstückszuschnitte (i.d.R. bei Baulücken oder in alten Ortskernen) zur Herbeiführung einer geordneten Bebauung zu bereinigen.

"Mainzer Modell" in der Baulandumlegung zur Behandlung von landespflegerischen Ersatzflächen

1. Historie des Mainzer Modells

Bereits lange vor Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 hat sich die Stadt Mainz im Stadtplanungsamt und im Vermessungsamt mit der Thematik der Behandlung von landespflegerischen Ersatzflächen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und deren Realisierung beschäftigt. Da nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann möglich waren, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen oder an anderer Stelle durch Ersatz egalisiert wurden, war für die Stadt Mainz klar, daß ein Bebauungsplan nicht nur Flächen für eingreifende Maßnahmen bereitstellen darf, sondern auch entsprechende Flächen, auf denen ein Ersatz möglich ist, bereitstellen muß. So sind bereits in Bebauungsplänen der Stadt Mainz, die Anfang der 90er Jahre entstanden, landespflegerische Ersatzflächen als Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Eine Ausweisung solcher Flächen im Bebauungsplan hatte jedoch nur Sinn, wenn auch eine Lösung bereitstand, um diese Flächen bodenordnungstechnisch zu behandeln. Die Lösung für dieses Problem stellte die Ausweisung und Behandlung dieser Flächen als Gemeinschaftsanlage nach § 9 Abs. 1 (22) Baugesetzbuch (BauGB) dar. Eine Gemeinschaftsanlage für alle Baugrundstücke ist eine privatnützige Ausweisung und somit grundsätzlich der Behandlung im Bodenordnungsverfahren zugänglich.

Die Verfahrensweise der Stadt Mainz bei der Planung wurde nachträglich durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz rechtlich verbindlich vorgeschrieben. Die Behandlung dieser Flächen in der Bodenordnung ist mittlerweile in Mainz umlegungstechnischer Standard geworden.

2. Festlegungen zur landespflegerischen Ersatzfläche (LEF)

Die landespflegerischen Ersatzflächen werden in den Bebauungsplänen der Stadt Mainz i.d.R. ausgewiesen als Flächen nach § 9 Abs.1 (20) und § 9 Abs.1 (22) Baugesetzbuch. Sie sind gleichzeitig nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz allen privaten Baugrundstücken sowie den öffentlichen Straßen und Bauflächen im Verfahrensgebiet zugeordnet. Spezielle Festlegungen zu den landespflegerischen Ersatzflächen sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Eine Behandlung der dem Bauland zugeordneten landespflegerischen Ersatzfläche in der Bodenordnung ist nur möglich, weil eine privatnützige Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt. Der zum Ersatz verpflichtete Bauherr wird Miteigentümer der LEF mit allen Verpflichtungen und Folgekosten. So ist gewährleistet, daß nicht nur die Beschaffungskosten für diese Flächen von den Planbegünstigten erbracht werden, sondern auch die erstmalige Herrichtung und die laufende Unterhaltung der Anlage.

3. Satzung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG), Verteilung der LEF

Die Stadt Mainz hat bereits relativ kurze Zeit nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes eine Satzung nach § 8a BNatschG zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen verabschiedet. Sie entspricht der Mustersatzung des Deutschen Städtetages, die unter Mitwirkung des Stadtvermessungsamtes Mainz entwickelt wurde. Diese Satzung greift immer dann, wenn zur Realisierung einer landespflegerischen Ersatzfläche die Gemeinde für die

verpflichteten Bauherren tätig wird. An Kosten sind abzurechnen: a) die Erwerbskosten für die erforderlichen Flächen oder der Wert der aus städtischem Grundbesitz für diese Maßnahmen bereitgestellten Flächen sowie b) die erstmalige Herstellung der Anlagen incl. der Anwuchs- und Entwicklungspflege. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) als Schlüssel für den möglichen Eingriff in Natur und Landschaft. Analog richtet sich bei Behandlung der Flächen im Bodenordnungsverfahren auch die Verteilung und Zuordnung der einzelnen Miteigentumsanteile an die Bauherren nach dem Schlüssel der GRZ.

4. Wertmäßige Behandlung der LEF in der Bodenordnung

Berechnungsbasis in der Zuteilung ist immer der Beschaffungswert für das Gelände. Die privaten Bauherren werden dadurch nicht mehr belastet, als wenn die Fläche durch die Stadt erworben und über die Satzung nach § 8a BNatschG über Kostenerstattungsbeträge finanziert worden wäre.

Die Bewertung der Verfahrensgebiete muß im Einwurf meistens deduktiv aus den ermittelten Zuteilungswerten abgeleitet werden, da Verkaufsfälle aus dem jeweiligen Gebiet oftmals nicht vorhanden sind. Wegen der Besonderheiten der LEF-Problematik hält sich der Grundstücksmarkt auffallend zurück. Die Rückrechnung erfolgt im Regelfall auf die Qualitätsstufe "Rohbauland" sofern die LEF im oder direkt am Rand des Umlegungsgebietes liegt. Das Ansetzen einer niedrigeren Bewertung stößt auf ein Blockadeverhalten des Eigentümers, der die Fläche in das Verfahren einbringt; ein Widerspruch gegen die Einleitung der Umlegung wäre quasi vorprogrammiert. Wird die LEF räumlich getrennt ausgewiesen, so wird der dort geltende Wert eingeführt. Dies kann z.B. der Wert für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sein. Es ergibt sich durch eine LEF-Ausweisung im Außenbereich eine wesentlich geringere Belastung des Nettobaulandpreises durch den Ökologieausgleich, da der Wert der Außenbereichflächen oftmals nur rund 1/30 des Rohbaulandpreises beträgt. Nebeneffekt ist die Möglichkeit durch Aneinanderreihen der LEF-Flächen einen ökologischen Grüngürtel entstehen zu lassen. Andere Meinungen tendieren jedoch zu der Argumentation, daß dort wo versiegelt wird auch auszugleichen ist. Neben den ökologischen Belangen sollte gerade hier die Belastbarkeit von Bauinteressenten hinsichtlich zu hoher Baulandpreise sehr sensibel abgewogen werden, zumal vielerorts die berechnete Forderung nach bezahlbarem Bauland gestellt wird.

5. Sicherung der Herrichtung und Unterhaltung der LEF

Die schönste ausgewiesene LEF im Gemeinschaftseigentum von 70 oder 100 verschiedenen Eigentümern nützt relativ wenig, wenn die Umsetzung der Planung und die Herrichtung der Anlage nicht rechtlich abgesichert werden. Es ist nicht anzunehmen, daß eine große Eigentümergemeinschaft ohne straffe Gemeinschaftsordnung und Verantwortlichkeit in der Lage wäre, eine solche Fläche herzurichten und zu bewirtschaften.

Zur Sicherstellung der tatsächlichen Herrichtung und geordneten Unterhaltung der Fläche wird nach dem Mainzer Modell der jeweilige Miteigentumsanteil an der LEF belastet mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mainz, die es der Stadt gestattet, die Fläche zu betreten und zu befahren und die Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzurichten und zu unterhalten.

Mit dieser Dienstbarkeit ist die Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet, nun muß durch eine weitere Regelung auch sicher gestellt werden, daß die Kosten für die Herrichtung und Unter-

haltung der Fläche beim Eigentümer des Geländes eingehoben werden können. Nach dem Mainzer Modell werden die erstmaligen Kosten für die Herrichtung der Anlage entsprechend der Satzung nach § 8a BNatschG abgerechnet. Die laufenden Kosten, die nicht unerheblich sind, werden über eine Reallast auf den Miteigentumsanteil gesichert.

Bei der Einrichtung einer Reallast sind bestimmte Besonderheiten zu berücksichtigen. So ist eine Reallast im Grundbuch nur eintragungsfähig, wenn die wiederkehrende Leistung hinreichend bestimmt ist. Als hinreichende Bestimmung genügt nicht der Verweis auf die tatsächlichen Kosten. Aus diesem Grund wurde die Reallast in der jährlichen Leistung begrenzt auf einen Höchstbetrag, der deutlich über den erfahrungsgemäßen durchschnittlichen jährlichen Kosten liegt.

Des weiteren muß nach dem Landesgesetz von Rheinland-Pfalz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) vom 18.11.76 bei einer Reallast zugunsten einer juristischen Person mit einer Laufzeit von mehr als 30 Jahren der Geldbetrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Reallast abgelöst werden kann. Der Ablösebetrag wird dabei durch eine ewige Kapitalisierung anhand eines Basisprozentsatzes errechnet. Dieser Basiszinssatz ergibt sich aus dem langfristigen Habenzinssatz abzüglich einer durchschnittlichen jährlichen Inflation.

Um den jährlichen Höchstbetrag und den Ablösebetrag nicht durch Inflation im Laufe der Jahre abzuwerten, sind diese beiden Beträge durch eine Wertsicherungsklausel zu sichern. Eine Wertsicherungsklausel muß sich regelmäßig an öffentlich zugänglichen Indexreihen des Statistischen Bundesamtes orientieren. Dies wird durch Anlehnung an die Gehälter im öffentlichen Dienst und an die landwirtschaftlichen Maschinenkosten erfüllt. Üblicherweise bedarf jede Wertsicherungsklausel einer Genehmigung nach dem Währungsgesetz. Entsprechend einer Bescheinigung der Landeszentralbank ist eine Genehmigung nicht erforderlich, wenn die jeweilige Zahlungsverpflichtung durch hoheitlichen Akt (Verwaltungsakt) begründet wird und nur die tatsächlichen Kosten vom jeweiligen Miteigentümer zu erstatten sind.

6. Regelung weiterer Rechtsverhältnisse an der LEF

In der Umlegung werden die Rechtsverhältnisse an einem Grundstück abschließend geregelt, deshalb ist es zulässig, über die Sicherung der Unterhaltung und der Reallast hinaus, diese landespflegerische Ersatzfläche mit weiteren Dienstbarkeiten zu belasten. Seit im Landeswassergesetz die Versickerung von Oberflächenwasser gefordert ist, kann in Mainz die landespflegerische Ersatzfläche zusätzlich für die Versickerung der Oberflächenwässer der öffentlichen Straßen herangezogen werden. Dieses Versickerungsrecht ist dann ebenfalls durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

7. Behandlung im Umlegungsplan

Im abschließenden Umlegungsplan wird der Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsanlage dem Bauplatz als Bestandteil zugeschrieben. Nach § 3 Abs. 4 der Grundbuchordnung ist dies grundsätzlich möglich, wird allerdings nicht von jedem Rechtspfleger beim Grundbuchamt in dieser Form akzeptiert. Die Erfahrungen in Mainz zeigen, daß in einem Verfahren die Zuschreibung als Bestandteil des Stammgrundstückes erfolgte, im Nachbarverfahren wurde von einem anderen Rechtspfleger ein eigenes Grundbuchblatt für die Gemeinschaftsanlage angelegt. Auch wenn im 2. Fall der Verbleib des Miteigentumsanteils beim Stammgrundstück nach Verkäufen oder Teilverkäufen nicht mehr sichergestellt ist, hat das keinen Einfluß auf die tatsächliche Umsetzung der

Fremdenverkehr in Mainz

Mehr als 3 Mio. Gäste besuchen alljährlich die Landeshauptstadt- und Universitätsstadt Mainz. Ob Kongreßteilnehmer, Geschäftsreisende, private Besucher und Tagestouristen - sie alle bringen zusammen einen direkten Umsatz zwischen DM 300 und 400 Mio., ein nicht unerheblicher Faktor für die Mainzer Wirtschaft.

Damit Fremdenverkehr in dieser Größenordnung überhaupt stattfindet, bedarf es vieler Voraussetzungen, die Mainz in hervorragender Weise bietet. Da ist zunächst die Anreise. Zu Land, zu Wasser und in der Luft - Mainz ist für jeden schnell und bequem erreichbar. Der direkte Anschluß an das europäische Autobahnnetz und die exzellente Anbindung durch die Bahn mit IC und ICE, der Rhein, der Main und der Weltflughafen Rhein-Main, in 20 Minuten über die Straße und mit der S-Bahn zu erreichen - Mainz liegt greifbar nahe. Und die Stadt ist für jeden Gast, gleichgültig aus welchem Motiv heraus die Reise erfolgt, ein Erlebnis.

Die Kongreßeinrichtungen sind vorbildlich und zentral gelegen. Der Geschäftsreisende findet in Mainz und der Wirtschaftsregion Rhein-Main seinen Ansprechpartner, den privaten Besucher oder Tagestouristen erwarten zahlreiche Zeugnisse einer über 2 000-jährigen Geschichte mit z.T. einmaligen Sehenswürdigkeiten. Der imposante Dom, das weltbekannte Gutenbergmuseum, die berühmten Chagall-Fenster in St. Stephan, das Römerschiffmuseum und vieles mehr sind Publikums-magnete.

Mainz ist aber auch Medienstadt. ZDF, SAT 1, SWF-Landesstudio, RPR, zwei Tageszeitungen, viele renommierte Verlage - das von Gutenberg gelegte Korn hat reiche Frucht getragen.

Und dann ist da noch der Mainzer. Weltoffen, gastfreundlich und mit viel Humor ausgestattet, feiert er seine zahlreichen Feste mit Passion. Allein die drei größten Feste - Mainzer Fastnacht, Mainzer Johannisnacht und Mainzer Weinmarkt - ziehen zusammen weit mehr als 1,5 Mio. Besucher in ihren Bann.

Damit sich alle Gäste dieser Stadt wohlfühlen, das gilt für das ganze Jahr, dafür sorgt ein weitgefächertes Angebot der Gastronomie und Hotellerie. In 38 Hotelbetrieben stehen z.Zt. rd. 4.200 Hotelbetten zur Verfügung. Ein weiterer Glanzpunkt Mainzer Gastlichkeit entsteht z.Zt. mit einem Hyatt Hotel, Fertigstellung in 1998.

Über 600.000 Übernachtungen zählen wir 1996 in Mainz, davon mehr als 40 % Ausländerübernachtungen. Gerade bei den Ausländern verzeichnen wir erfreuliche Zuwachsraten, wobei der allgemeine Trend zum kürzeren Aufenthalt noch nicht durchbrochen ist. Die Gründe liegen ohne Zweifel bei den immer noch knappen Reisebudgets der Firmen und den hervorragenden Verkehrsverbindungen. Letztere machen die eine oder andere Übernachtung im Anschluß an einen Geschäftstermin schlicht unnötig.

Die nachstehende Statistik von Januar bis Oktober 1996 (Restzahlen liegen noch nicht vor) verdeutlicht das Geschehen.

Gäste- und Übernachtungsstatistik Januar - Oktober 1996

Land	Gäste insgesamt	in %	Übernachtungen insgesamt	in %
insgesamt	380.174	+ 4,2	500.191	+ 1,2
Ausland insges.	137.964	+ 4,9	206.735	+ 2,6
Frankreich	4.237	+ 10,9	7.270	+ 8,5
GB	14.528	+ 21,7	22.016	+ 18,1
Italien	2.626	- 7,7	5.731	+ 12,5
Österreich	1.450	+ 8,7	2.817	+ 1,3
Spanien	1.584	+ 6,7	3.276	- 9,7
Belgien	3.991	+ 199,6	5.321	+ 100,3
USA	57.115	+ 1,9	77.202	+ 1,7
Japan	6.305	+ 3,3	8.416	- 3,0

Gebühren

Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden Gebühren erhoben. Rechtsgrundlagen sind das Landesgebührengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3. Dezember 1974 (GVBl. S. 578), die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 6. April 1989 (GVBl. S. 104) und die Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Bundesbaugesetz (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 11. April 1989 (GVBl. 106) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind wert- und aufwandsabhängig. Die Gebührensätze betragen gegenwärtig:

Für unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert

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

Für bebaute Grundstücke und Rechte an Grundstücken mit einem Verkehrswert

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

Sind auch Rechte und andere besondere objektbezogene wertmindernde Umstände berücksichtigt, wird der Gebührenberechnung die Summe des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks und der Rechte u.ä. zugrundegelegt. Bei besonderen Mehrarbeiten (fehlende Bauunterlagen, ungewöhnliche Markt- oder Rechtsverhältnisse u.ä.) wird ein Zuschlag bis 30 % angebracht. Sind die Aufwendungen für das Gutachten im Vergleich zum üblichen Rahmen erheblich geringer, wird die Gebühr um bis zu 30% ermäßigt. Bei Zurücknahme eines Antrages vor Abschluß seiner Bearbeitung ist die zu entrichtende Gebühr nach dem ersparten Verwaltungsaufwand bis auf 10% zu ermäßigen, sie beträgt jedoch mindestens 100,- DM.

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

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

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

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte DIN A 4 kostet 30,- DM, Auszüge in größeren Formaten sind entsprechend teurer. Das Gesamtwerk der Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage der Stadtkarte Mainz M 1:10 000 und der Stadtübersichtskarte 1:2 500 - Innenstadtkarte kosten 300,- DM. Der Gutachterausschuß gibt einen Bodenrichtwertatlas für 350,- DM heraus.

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

Diverse Auswertungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle wie

- Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Aktuelle Auswertung zu den Neubaupreisen für Eigentumswohnungen
- Aktuelle Indexableitung für unbebaute Grundstücke

werden, sofern signifikante Erkenntnisse darin enthalten sind, für 30,- DM abgegeben.

Der Ihnen vorliegende Grundstücksmarktbericht kostet 50,- DM.

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

Die Gebühren werden an die Stadtkasse Mainz gezahlt.

Rückblick auf frühere Marktberichte

Ein Grundstücksmarktbericht soll bestehen aus Aussagen zu

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

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

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

Seit 1995:

- Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau
- Grundstücksbewertung in Bodenordnungsverfahren
- Gebühren

Schwerpunktthemen waren:

Grundstücksmarktbericht 1994

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

Grundstücksmarktbericht 1995

- Gebädefaktoren als Untergliederung der wertrelevanten Daten
- Erbbaurecht

Die Grundstücksmarktberichte 1994 und 1995 können, solange Vorrat reicht, bei der Geschäftsstelle abgeholt oder gegen einen Auslagenersatz von 10,- DM zugesandt werden.

Anschriften d. Geschäftsstellen d. Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz

Gemäß § 10 der Gutachterausschußverordnung für Rheinland-Pfalz werden die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von dem örtlich zuständigen Katasteramt wahrgenommen. In den Städten mit eigener Vermessungsdienststelle nach § 5 Satz 1 Buchst. c des Katastergesetzes obliegt sie der Vermessungsdienststelle. Dies trifft in Rheinland-Pfalz für die Städte Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier und Worms zu.

Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Katasterämtern und Stadtvermessungsämtern in Rheinland-Pfalz

Gutachterausschuß	Geschäftsstelle	Fernruf
<u>Regierungsbezirk Koblenz</u>		
Landkreis AHRWEILER	Katasteramt BAD NEUENAHR- AHRWEILER Joeresstr. 11 53474 Bad Neuenahr-Arweiler	(02641) 9781010
Landkreis ALTENKIRCHEN	Katasteramt ALTENKIRCHEN Siegener Straße 20 57610 Altenkirchen (Ww)	(02681) 3005
Stadt ANDERNACH	Katasteramt ANDERNACH Salentinstraße 8 56626 Andernach	(02632) 43021 43022
Landkreis BAD KREUZNACH Stadt BAD KREUZNACH	Katasteramt BAD KREUZNACH Ringstraße 2 55543 Bad Kreuznach	(0671) 8844-0
Landkreis BIRKENFELD	Katasteramt BIRKENFELD Schneewiesenstraße 24 55765 Birkenfeld	(06782) 1216 1217
Landkreis COCHEM-ZELL	Katasteramt COCHEM Zehnhausstraße 18 56812 Cochem	(02671) 4071
Stadt IDAR-OBERSTEIN	Katasteramt IDAR-OBERSTEIN Ritterstraße 1 55743 Idar-Oberstein	(06781) 22055 22056
Stadt KOBLENZ	Stadtvermessungsamt Emil-Schüller-Str. 18 - 20 56073 Koblenz	(0261) 129-0

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

Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz

Landkreis ALZEY-WORMS	Katasteramt ALZEY An der Hexenbleiche 34 55232 Alzey	(06731) 9501-0
Landkreis BAD DÜRKHEIM	Katasteramt BAD DÜRKHEIM Kurgartenstraße 18 67098 Bad-Dürkheim	(06322) 94620
DONNERSBERGKREIS	Katasteramt WINNWEILER Jakobstraße 25 67722 Winnweiler	(06302) 2064 2076
Landkreis GERMERSHEIM	Katasteramt GERMERSHEIM Friedrich-Ebert-Straße 5 76726 Gernersheim	(07274) 94760
Landkreis KAISERSLAUTERN	Katasteramt KAISERSLAUTERN Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	(0631) 93021 93026
Landkreis KUSEL	Katasteramt KUSEL Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	(06381) 5018
Landkreis LUDWIGSHAFEN Stadt FRANKENTHAL	Katasteramt LUDWIGSHAFEN Rubensstraße 2 67061 Ludwigshafen	(0621) 58612-0
Landkreis MAINZ- BINGEN	Katasteramt MAINZ Erthalstr. 2 55118 Mainz	(06131) 630668
Landkreis PIRMASENS Stadt PIRMASENS	Katasteramt PIRMASENS Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens	(06331) 871-1
Landkreis SÜDLICHE WEINSTRASSE Stadt Landau	Katasteramt LANDAU Xylanderstraße 17 76829 Landau i.d. Pfalz	(06341) 87043
Stadt BINGEN Stadt INGELHEIM	Katasteramt BINGEN Maria-Hilf-Straße 20 55411 BINGEN	(06721) 2481

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

Anschriften ausgewählter Gutachterausschüsse in Hessen

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

