

Ertragsfaktoren

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

Auch an dieser Stelle möchte sich die Geschäftsstelle bei dem Mitglied des Gutachterausschusses, Herrn Dipl.-Betriebswirt Frank Römer, für seine Mitarbeit und sein Engagement bedanken, ohne dessen Mithilfe die Ableitung der Faktoren in dieser Qualität nicht hätte erfolgen können.

Für die Ableitung der **Ertragsfaktoren** wurden **2023** insgesamt 79 Kauffälle ausgewertet (**farbig hinterlegt**). Zusammen mit den Kauffällen von 2022 steht eine Gesamtheit von 127 ausgewerteten Kauffällen als Datenbasis für die nachstehenden Ableitungen zur Verfügung. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen.

Die Geschäftsstelle konnte in diesem Zusammenhang ableiten, dass für 1- und 2-Familienhäuser die tatsächliche Miete die Medianmiete nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum im langjährigen Mittel um 17% übersteigt (untersucht wurden insgesamt 162 Kauffälle der Jahre 2014-2023, 20%-Kappung der jeweiligen Min./Max-Werte, Standardabweichung (STABW) 12%).

Die Auswertung der aktuellen Kauffalldaten (18 Kauffälle) nach o.g. Kriterien ergab eine Abweichung zur Medianmiete um -3% bei einer bei einer STABW von 12 % (nach 20%-Kappung Abw. -4%, STABW 4%). Diese Diskrepanz findet sich offensichtlich in den Steigerungen der Medianmieten innerhalb der letztjährigen Mietspiegel begründet.

Die Abkürzungen ED und DZ weisen auf ein Einzeldenkmal oder die Lage innerhalb einer Denkmalzone hin.

In den nachfolgenden Aufstellungen werden der Bodenwertanteil am Kaufpreis (BW/KP), der Ertragsfaktor (Quotient), die prognostizierte Rest- und Gesamtnutzungsdauer (RND, GND), der Rohertrag pro m²WF (bzw. Nutzfläche, ROE/m²) und der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche (bzw. Nutzfläche, KP/m²WF) ausgewiesen. Die Diagramme nehmen Bezug auf RND und Ertragsfaktor bzw. KP/m²WF.

Für die Ableitungen zu den 1FH und 2FH fand, entsprechend zu den Ableitungen zu den Liegenschaftszinssätzen, ein ggf. vorliegender Instandhaltungstau Berücksichtigung in 4 Kategorien (einfach: -500 €/m²WF / mittel: -750 €/m²WF / erheblich: -1.000 €/m²WF / sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“.

Bei den Renditeobjekten wurde der Werteeinfluss eines Baumangels / Instandhaltungstaus auf die Kaufpreisbildung (soweit bekannt oder ersichtlich) geschätzt bzw. fand beim Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung.

Die Ableitung erfolgte mithilfe des Softwareprogramms Sprengnetter-AKuK in der jeweils gültigen Fassung. Die Modellparameter entsprechen unseren Ausführungen zu der Ableitung von Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäusern und Renditeobjekten.

Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (1-FH / 2-FH)

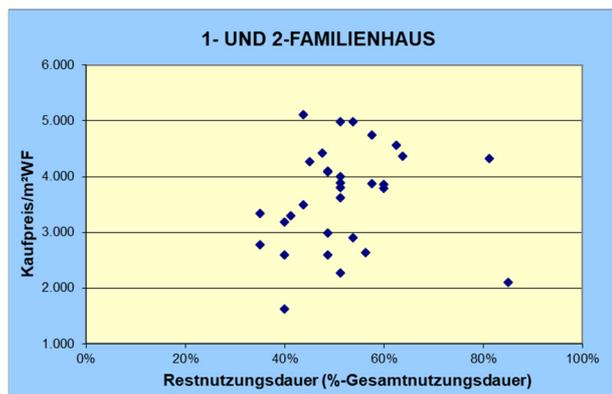
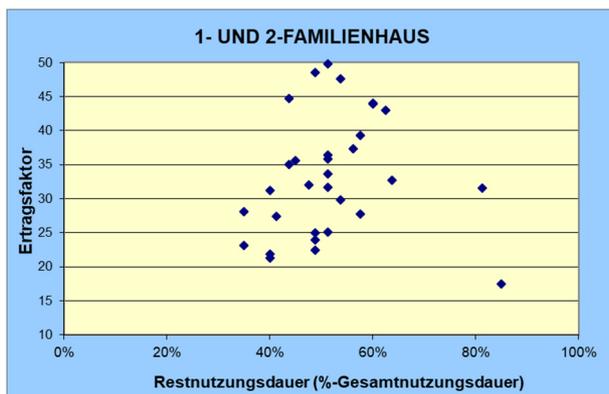
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Weisenau	1	34%	17,46	68	80	10,00	210	2.095	2 WE (30/180), Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; ungünstiger Grundriss
2.	Mombach	1	23%	21,28	32	80	10,14	139	2.590	2 WE (40/90); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; umf. San. 2022 (Sanitär, Hzg., Fenster, Oberfl.)
3.	Finthen	1	85%	21,91	32	80	8,08	120	1.625	2 WE (70/50), Ausst. 2,2, einf. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 1987 (Fenster, Inst.), 2013 (Hzg., Bad (VH, mieterseitig)); Zugang Anbau über Reilchen rechtl. nicht gesichert
4.	Mombach	1	34%	22,40	39	80	11,11	288	2.986	3 WE (85/165/38), Ausst. 2,7, einf. Wohnl.; Nebengeb. (38 m ² WF, einf. Ausst.); 2 Stp.; Anbau an EFH 1995; mittl. San. 2006
5.	Weisenau	1	23%	23,15	28	80	10,00	126	2.778	2 WE (60/66), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. verm. 2010 (Bäder), 2019 (Fenster)
6.	Bretzenheim	3	26%	23,95	39	80	15,40	150	4.093	4 WE (EZ an Stud. verm.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 2015 (Inst.), 2017 (Fenster, Hzg.), 2018 (Sanitär., Innenausb.)
7.	Hechtsheim	1	64%	25,00	39	80	13,46	52	2.596	Ausst. 2,0, einf. Wohnl., Nebengeb.; erh. Inst.-stau
8.	Weisenau	1	10%	25,10	41	80	12,03	69	3.623	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; umf. San. 2007 (Hzg., Dach), 2014 (Bäder, Oberfl.)
9.	Gonsenheim	18	37%	27,45	33	80	10,00	153	3.294	2 WE (34/119), Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; 2 Ga, Nebengeb.; San. 1994-2002 (Fenster, Inst., Bäder, Oberfl.)
10.	Laubenheim	9	51%	27,78	46	80	11,63	129	3.876	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; VK=Mieter; San. 2006 (Hzg.)
11.	Weisenau	1	47%	28,07	28	80	9,91	96	3.339	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2003 (Hzg.); San. o. A. (Oberfl., Bäder)
12.	Laubenheim	1	141%	29,87	43	80	10,00	183	2.902	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga u. Schuppen; sehr erh. Inst.-stau; 1971 Anbau; San. 2019 (Hzg., Elektrik)
13.	Marienborn	1	34%	31,25	32	80	10,19	157	3.185	2 WE (75/82), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau; teilunterkellert; Anbau 1980
14.	Bretzenheim	9	31%	31,54	65	80	11,42	195	4.323	Ausst. 3,7, gute Wohnl.; 2 Stp.
15.	Finthen	1	73%	31,65	41	80	10,00	158	3.797	DHH, 3 WE (48/91/19), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; div. Nebengeb.; umf. San. 2013 (Elektro, Sanitär, Hzg., Dachdämmg., Fenster, Oberfl.)

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m²	WF	KP/m²WF	Bemerkung
16.	Finthen	1	49%	32,00	38	80	11,50	95	4.416	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2008 (Oberfl., Sanitär., Hzg.)
17.	Hechtsheim	14	33%	32,72	51	80	11,12	134	4.366	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 2 DP-Stp
18.	Gonsenheim	1	34%	33,67	41	80	9,32	202	2.265	2 WE (67/135), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau; San. 1978 (Aufstockung/Erw.)
19.	Bretzenheim	3	65%	34,98	35	80	8,31	237	3.489	1 WE, Wohnanteil 49%, 117m²WF, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl., 2 Stp.; San. 1986 (Um-, Anbau EG/Praxis); div. San.
20.	Gonsenheim	22	11%	35,60	27	60	10,00	70	4.271	Ausst. 2,2; Carport; EFH im Außenbereich
21.	Laubenheim	6	82%	35,86	41	80	9,04	135	3.889	Ausst. 2,3, gute Wohnl., Ga
22.	Bretzenheim	3	69%	36,44	41	80	10,52	125	4.000	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2008 (Hzg.)
23.	Mombach	10	67%	37,28	45	80	7,57	307	2.638	2 WE (156/151), Ausst. 2,2, Ga u. Nebengeb.; erh. Inst.-stau; San. 1997 (Hzg.), 2014 (teilw. Fenster)
24.	Weisenau	1	15%	39,33	46	80	11,41	78	4.744	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; umf. San. 2010 (Oberfl., Bäder, Elektro)
25.	Ebersheim	2	63%	43,01	50	80	10,00	124	4.556	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
26.	Hechtsheim	14	45%	43,88	48	80	7,32	153	3.856	2 WE, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
27.	Finthen	1	71%	44,08	48	80	10,00	95	3.789	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga, Stp; sehr erh. Inst.-stau
28.	Mainz	23	53%	44,74	35	80	9,52	313	5.112	DZ; DHH; mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga
29.	Finthen	2	79%	47,64	43	80	9,96	231	4.978	2 WE (106/125), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; K=verwandt
30.	Hechtsheim	6	64%	48,52	39	80	7,41	220	4.086	2 WE (116/104), mittl. Wohnl.; Ga u. Stp.; mittl. Inst.-stau
31.	Mainz	20	37%	49,85	41	80	10,00	110	4.982	Ausst. 2,2, gute Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Dach zu Garten), 2017 (Eingangstüren), 2021 (Hzg.)

Gesamtheit (1-31): Mittelwert: **33,14**
8,81

20%-Kappung (7-25): Mittelwert **32,56**
Standardabw.: 4,79
Anzahl: 19



Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Weisenau	1	44%	8,45	20	80	9,73	403	987	Sammelkauf: 6 WE (20 - 105 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
2.	Mombach	11	26%	10,06	10	80	10,28	887	1.241	19 WE (37-76 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; verwandt; erh. Inst.-stau;
3.	Bretzenheim	9	113%	12,18	47	80	9,72	2.041	1.421	Sammelkauf; 29 WE (47-108 m ² WF), mittl. Wohnl.; 21 Stp.
4.	Hechtsheim	14	147%	14,97	41	80	8,76	225	1.573	3 WE (90/85/55), Ausst. 2,8 mittl. Wohnl.; 2 Ga, Stp; San. 2004 (DG, Dach, WDV)S)
5.	Hechtsheim	1	60%	16,00	25	80	7,97	263	1.530	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
6.	Mainz	10	31%	16,90	20	80	10,88	499	2.206	6 WE (55-92 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; Wasserschaden Treppenh.; San. 2001 (Hzg.); 2004-24 (sukzessive Fenster)
7.	Hechtsheim	5	57%	17,88	32	80	9,38	425	2.012	8 WE (25 - 60 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2005 (Fenster)
8.	Mombach	6	68%	18,53	25	80	10,00	171	2.456	DHH, 3 WE (73/52/46), einf. Ausst., mittl. Wohnl, Ga, Scheune
9.	Mainz	5	58%	19,14	40	80	12,03	506	2.764	11 WE (29 - 76 m ² WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2016 (WDVS, Fenster)
10.	Bretzenheim	4	80%	19,31	46	80	11,68	369	2.707	5 WE (29-111 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
11.	Weisenau	3	43%	19,40	30	80	10,74	114	2.500	DHH, 3 WE (44/43/27), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; Inst.-Stau, San. (WDVS)
12.	Finthen	1	67%	19,82	20	80	10,40	190	2.474	4 WE (27/58/29/76), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 Stp
13.	Mainz	10	23%	20,34	25	80	8,58	483	2.095	Sammelkauf: 10 WE (29-84 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
14.	Gonsenheim	1	36%	21,05	62	80	10,96	360	2.769	EFH, 3FH u. Anbau; 5 WE (38-110 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Bj. EFH verm. 1900, 3FH u. Anbau verm. 2005
15.	Mainz	10	29%	21,36	25	80	8,63	696	2.213	10 WE (46-90 m ² WF) einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1990 (Fenster); GEH

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
16.	Hechtsheim	5	24%	22,21	54	80	10,90	551	2.904	9 WE (28-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 8 TG
17.	Weisenau	5	71%	22,27	29	80	9,62	290	2.572	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau (techn. Ausst. lt. Bj.)
18.	Bretzenheim	3	43%	22,52	28	80	12,91	430	3.489	15 WE (26-30 m ² WF), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 4 Stp.; weitgehend ursprüngl. Zustand
19.	Finthen	18	74%	22,79	30	80	10,16	252	2.778	4 WE (VH: 2 WE á 65 m ² WF, HH: 2 WE á 50 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Ga. Scheune; VH umf. san. 1995; HH als Anbau 2004; San. 2018/19 (Bäder)
20.	Mainz	10	19%	22,98	35	80	12,79	414	3.285	6 WE (64 - 70 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
21.	Weisenau	3	23%	23,22	25	80	9,24	217	2.575	MFH + HH: 7 WE (24 - 55 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Bj. verm. 1930
22.	Mainz	22	73%	23,44	30	80	12,00	250	3.376	DHH; 3 WE (105/85/60), mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga; Pool; Anbau (EG/DG)
23.	Mainz	10	31%	23,49	21	80	8,30	383	2.130	5 WE, Wohnanteil 81%, 310 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 73 m ² NF (Lager: 73); Hzg. tw. mit Gaseinzelöfen; erh. Inst.-stau
24.	Mainz	10	28%	23,57	30	80	8,39	527	2.373	ED; 7 WE (26-95 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
25.	Finthen	1	80%	23,63	31	80	8,89	613	2.520	Sammelkauf; 8 WE (47-87 m ² WF), mittl. Wohnl.; 4 Ga, 2 Stp; San. 1990 (Dach, DG-Ausbau, WDVS, Fenster), 2003 (Hzg.)
26.	Bretzenheim	9	42%	23,75	30	80	9,90	289	2.561	3 WE (140/88/61), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Stp; mittl. Inst.-stau
27.	Mainz	16	74%	23,85	25	80	10,97	695	2.995	19 WE (15-76,9 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau; San. 1985-1990 (Fenster, Heizg.)
28.	Marienborn	1	77%	25,00	32	80	7,05	421	2.116	7 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp.; San. 2004 (Hzg.), 2017 (Fenster)
29.	Mainz	10	28%	25,06	30	80	9,39	960	2.823	16 WE, Wohnanteil 84%, 810 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m ² NF (Lager); 3 Ga
30.	Gonsenheim	1	34%	25,33	25	80	10,00	250	3.040	7 WE (32-40 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Hzg., Fass., Bäder)

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

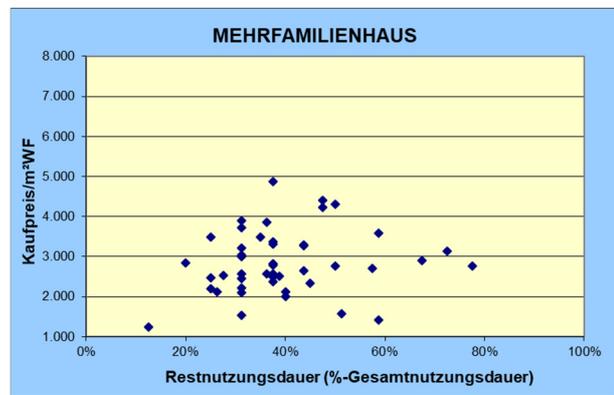
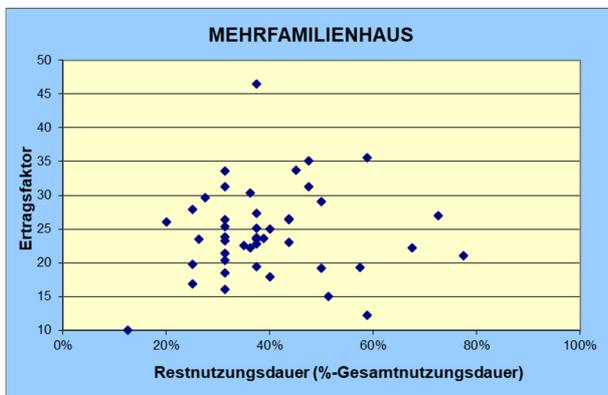
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
31.	Mainz	25	64%	26,09	16	80	9,08	408	2.843	6 WE (49 - 73 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau
32.	Mainz	10	19%	26,39	35	80	10,34	611	3.273	12 WE (33 - 70 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; WE überw. saniert; San. 2007 (Fenster, Elektrik, Oberfl. in 8 WE), 2012 (Dach, Inst., GEH in 10 WE)
33.	Gonsenheim	18	54%	26,43	25	80	10,15	264	3.220	DZ; gute Wohnl.; 2 Stp.; Inst.-stau; 1 WE verm.
34.	Laubenheim	10	94%	26,56	35	80	8,32	565	2.653	6 WE (75-141 m ² WF), 498 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Carp., 7 Stp; NNF=70 m ²
35.	Hechtsheim	13	35%	27,00	58	80	9,68	526	3.135	5 WE (59-151 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
36.	Mainz	10	19%	27,35	30	80	10,06	530	3.302	11 WE (42-97 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. ab 1980 (Fenster, Hzg., Sanitär, Inst., Dach)
37.	Mainz	10	25%	27,89	20	80	10,42	469	3.488	9 WE (49-64 m ² WF) einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Inst.-stau (Putz, Dach); verm. Wiederaufbau nach Krieg
38.	Mainz	5	39%	29,09	40	80	12,34	1.524	4.309	20 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 8 Stp; San. 2015
39.	Mainz	25	59%	29,65	22	80	7,48	789	2.535	12 WE (52-71 m ² WF) , einf. Ausst., mittl. Wohnl.; tw. erh. Inst.-stau
40.	Mombach	8	28%	30,35	29	80	10,57	3.118	3.849	47 WE, Wohnanteil 97%, 2.964 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 87 m ² NF (Praxis); 12 Ga, 14 Stp; San. 2021 (Bad, Fenster, Oberflächen, Balkone, Inst., Türen)
41.	Hechtsheim	5	29%	31,27	38	80	11,28	442	4.233	Sammelkauf: 6 WE (57-82 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga, Stp; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)
42.	Bretzenheim	1	42%	31,29	25	80	9,93	161	3.727	3 WE (49/71/41), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2002-2022 (Hzg., Install., WE 1.OG, Treppen., Nebengeb.)
43.	Mainz	6	35%	33,57	25	80	9,66	328	3.893	5 WE (40-88 m ² WF), gute Wohnl.; Wiederaufbau 1946
44.	Mainz	5	94%	33,76	36	80	7,09	470	2.340	DZ; 6 WE (71-81 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp.; erh. Inst.-stau
45.	Hechtsheim	5	28%	35,12	38	80	10,44	484	4.399	Sammelkauf: 5 WE (52-60 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga + 4 TG; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF	KP/m ² WF	Bemerkung
46.	Hechtsheim	5	28%	35,54	47	80	8,43	250	3.594	3 WE (90/90/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga in KG, Stp
47.	Mainz	23	74%	46,46	30	80	9,71	274	4.865	3 WE (108/101/65), mittl. Ausst., gute Wohnl.; DGa; einf. Inst.-stau 3 WE; San. 1997 (Sanitär EG, Fass.), 2003 (Hzg.), 2004 (Dämmg. DG)

Gesamtheit (1-47): Mittelwert: **24,09**
Standardabw.: **6,88**

20%-Kappung (15-58): Mittelwert: **23,83**
Standardabw.: **2,60**
Anzahl: **29**



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
1.	Mainz	4	92%	12,39	15	80	19,33	208	2.873	3 WE, Wohnanteil 66%, 138 m ² WF, mittl. Wohnlage; 1 GE: 70 m ² NF (Laden); erh. Inst.-stau
2.	Mainz	5	65%	16,00	20	80	10,85	880	2.083	10 WE, zus. 6 möbl. Zi. in DG; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE (Praxis); Ga; erh. Inst.-stau
3.	Mainz	5	81%	17,64	25	80	12,61	899	2.670	8 WE, Wohnanteil 81%, 738 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 176 m ² NF (Laden: 77/99); mittl. Inst.-stau
4.	Mombach	1	21%	17,82	25	80	14,82	224	3.170	3 WE, Wohnanteil 75%, 169m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastron.); Bj. 1889, Anbau 1907
5.	Gonsenheim	11	66%	18,61	28	80	10,98	1.427	2.453	13 WE, Wohnanteil 54%, 770 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Inst.-stau; 8 GE: 657 m ² NF (2xGastron.: 129, Laden: 70, 3xPraxis: 409, 2xFreifl. f. Autoh.: 1.245 m ²); Werbetafel; 8 Ga, 9 Stp.
6.	Mainz	3	58%	18,68	40	80	19,67	281	4.053	2 WE, Wohnanteil 50%, 140 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 141 m ² NF (Gastron./Lager); erh. Wasserschaden
7.	Mainz	5	70%	18,84	30	80	10,68	1.253	2.414	12 WE, Wohnanteil 67%, 844 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 4 GE: 408 m ² NF (Laden: 68, , 3x Büro: 87/82/171); 8 Stp; San. 2018 (Hzg., Fenster), 2019 (Dach, Türanl.), 2020 (Aufzug)
8.	Mainz	26	37%	20,68	25	80	8,15	1.583	2.021	22 WE, Wohnanteil 89%, 1414 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp; 1 GE: 226 m ² NF (Gastron./ Wohnung: 169/57); Wiederaufbau 1950; erh. Inst.-stau (Fenster, Inst.: Elektro/Wasser/Abw./Gas)
9.	Bretzenheim	1	55%	20,87	47	80	10,57	593	2.411	EFH (ED, Bj. 18. Jhd., San. 1986) u. WGH (Bj. 1990): 2 WE, Wohnanteil 53%, 315 m ² WF; mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 278 m ² NF (Praxis 139/139)
10.	Mainz	10	33%	21,43	30	80	7,79	699	2.003	9 WE (44 - 88 m ² WF), Wohnanteil 69%, 484 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 215 m ² NF (Laden/Lager im HH: 60/155); verm. Wiederaufbau 1950; mittl. Inst.-stau; San. 90er (WDVS, Fenster)

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

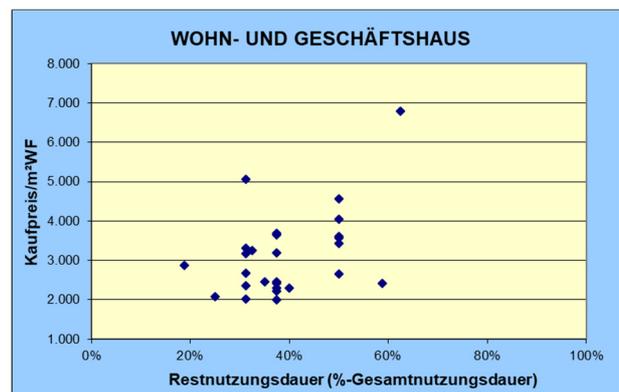
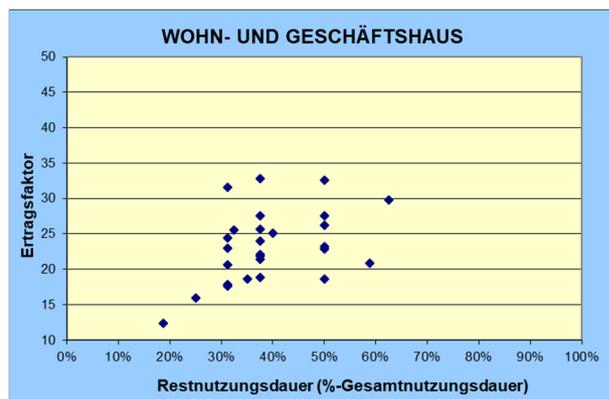
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
11.	Mainz	6	57%	21,82	30	80	13,92	343	3.644	4 WE, Wohnanteil 68%, 233 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Gastronomie), 4 Stp.; San. 1986 (Erw. Anbau), 1996 (Inst., Bänder)
12.	Mombach	1	24%	22,08	30	80	8,39	265	2.223	2 WE, Wohnanteil 55%, 145 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 120 m ² NF (Laden: 58, NNF: 62); San. 1963 (DG-Ausbau), 1985 (Fenster), 1994 (Heizg.), 2006-2009 (Wohnungen), 2011 (Fassade)
13.	Mainz	4	52%	22,90	40	80	13,02	1.188	3.577	11 WE, Wohnanteil 81%, 956 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 232 m ² NF (2xLaden: 114/118); San. 2008
14.	Mainz	10	28%	22,96	25	80	8,57	540	2.361	10 WE, Wohnanteil 82%, 475 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 65 m ² NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)
15.	Mainz	5	38%	23,21	40	80	12,93	1.111	3.602	12 WE, Wohnanteil 80%, 891 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 220 m ² NF (2xLaden: 110/110); San. 2011 (Fenster, WDVS)
16.	Mainz	10	36%	24,00	30	80	7,99	739	2.301	7 WE (39-99 m ² WF), Wohnanteil 68%, 499m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 GE: 240 m ² NF (Büro: 141, Laden: 99, 3x kleint. Lager); 1 Ga, 9 Stp
17.	Mainz	4	52%	24,45	25	80	17,23	980	5.054	11 WE, Wohnanteil 71%, 666 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 GE: 314 m ² NF (Gastronomie: 70, 3xLaden: 89/110/45), 1 Stp.
18.	Finthen	1	42%	25,14	32	80	9,32	192	2.292	2 WE, Wohnanteil 71%, 137 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Laden); erh. Inst.-stau; San. 2003 (HH: Fenster, Hzg., Elektro), 2016 (VH: Hzg.)
19.	Mainz	5	70%	25,55	26	80	10,63	844	3.258	17 WE, Wohnanteil 88%, 742 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 102 m ² NF (Laden); 1 Ga, 4 DP
20.	Mainz	6	60%	25,64	30	80	8,00	325	2.462	5 WE, Wohnanteil 72%, 235m ² WF, mittl. Ausst., gute Wohnl.; 1 GE: 90m ² NF (Gastron.); San. 2009 (Elektro, Hzg.); einf. Inst.-stau; 1 GE: 65 m ² NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	WF/NF	KP/m ² WF	Bemerkung
21.	Mombach	9	49%	26,17	40	80	8,44	747	2.651	6 WE, Wohnanteil 66%, 492m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 255 m ² NF (Büro: 238, Archiv: 17); 5 Ga, 10 Stp.; umf. San. 2018-2021
22.	Mainz	6	44%	27,52	30	80	9,68	368	3.196	8 WE, Wohnanteil 61%, 223 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 145 m ² NF (Gastron. incl. NNF)
23.	Mainz	5	58%	27,57	40	80	10,37	548	3.431	6 WE, Wohnanteil 71%, 390 m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 158 m ² NF (Gastron. incl. NNF); San. 2017 (Dach incl. Dämmung, Hzg., tw. Fenster, Balkone), San. Gewerbe o. Angabe (Inst., Elektro, Sanitär.)
24.	Mainz	4	33%	29,80	50	80	19,01	2.207	6.797	2 WE, Wohnanteil 17%, 356 m ² WF, geh. Ausst., mittl. Wohnl.; 9 GE: 1851 m ² NF (Lager: 32, Laden: 422, Praxis: 618, Büro: 778); 12 Stp
25.	Mainz	2	50%	31,64	25	80	8,70	458	3.303	8 WE, Wohnanteil 78%, 358 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m ² NF (Gastron.); Vermietung von 5 nicht genehmigten Zi in DG
26.	Mainz	12	10%	32,56	40	80	11,67	614	4.560	ED; 10 WE, Wohnanteil 88%, 540 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m ² NF (Laden); 4 Ga; San. 2018 (Bäder; Wasserinst.)
27.	Mainz	10	21%	32,79	30	80	9,39	501	3.693	4 WE (97-101 m ² WF), Wohnanteil 80%, 223 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 101 m ² NF (Laden); 3 WE u. Gewerbe sind saniert

Gesamtheit (1-27): Mittelwert: **23,29**
5,06

20%-Kappung (8-29): Mittelwert: **23,05**
Standardabw.: **2,53**
Anzahl: **17**



Ertragsfaktoren für Gewerbeimmobilien (G)

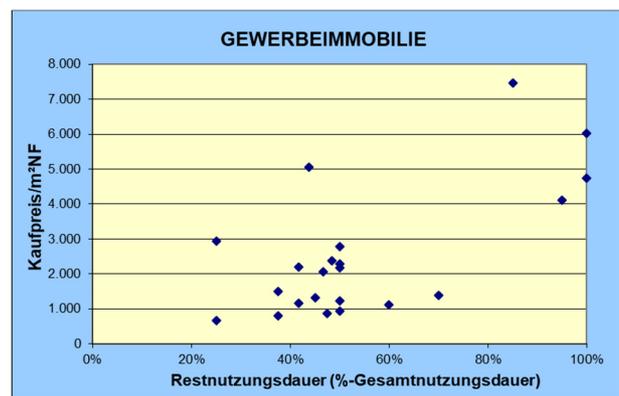
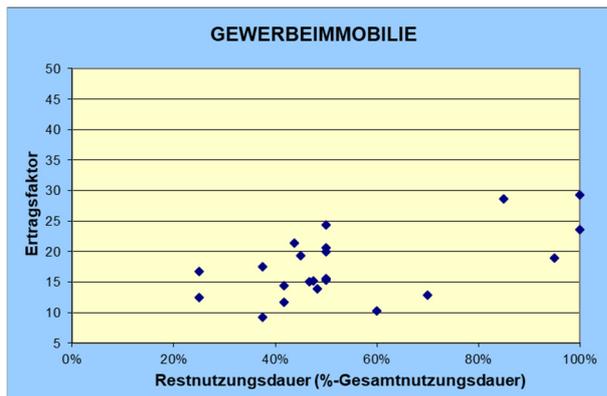
	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
1.	Marienborn	5	37%	9,25	15	40	7,31	900	811	8 ME: 900 m ² NF (Werkstatt: 350, Lager: 230, Freifläche: 320); erh. Inst.-stau
2.	Hechtsheim	18	27%	10,27	24	40	9,06	1.971	1.116	1 ME: 1971 m ² NF (Büro: 383, Lager: 385, Werkstatt: 1203), 14 Stp; VK=Mieter
3.	Drais	1	36%	11,73	25	60	15,63	659	2.200	2 ME (Pension: 529, Büro: 130); mittl. Wohnl.; 6 Carp.; San. 2006 (Inst., Elektro, Hzg., Fenster, Bäder), 2019 (Hzg.)
4.	Hechtsheim	18	56%	12,43	10	40	5,31	606	660	4 ME: 606 m ² NF (Büro: 45, Lager: 561), 5 Stp; K=Mieter; erh. Inst.-stau (Dach, Hzg., Elektro, u.a.)
5.	Hechtsheim	18	56%	12,92	28	40	8,98	490	1.392	2 ME: 490 m ² NF (Büro: 185, Lager: 305), 7 Stp
6.	Finthen	18	77%	13,89	29	60	14,29	630	2.381	Pension (21 Ap., 40 Betten), einf. Wohnl.; 14 Stp; Erweiterung 1991
7.	Hechtsheim	18	41%	14,37	25	60	6,78	2.293	1.169	Sammelkauf: Carl-Zeiss-Str. 43 (Büro/Sozialr.: 718 m ² NF), 20 Stp, 9 TG, Nr. 172; Carl-Zeiss-Str. 33 (Büro: 286, Lager: 1.289), 6 Stp., 4 Ga, Nr. 37/40
8.	Weisenau	2	28%	15,01	28	60	11,46	43.594	2.065	Sammelkauf: 54 ME: 43.594 m ² NF (Büro: 39.934, Lager: 2.961, Kantine: 536, Info: 16), 408 TG, 522 Stp; Bj. 1985-1995
9.	Weisenau	3	36%	15,18	19	40	4,82	7.282	879	22 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 1040, 9xLager: 4057, sonst.: 1486, Leerst.: 1331); einf. Ausst.; 18 Stp; Baujahr überw. ca. 1970
10.	Mainz	3	97%	15,27	20	40	12,46	10.074	2.283	1 ME (Laden: 6433, Lager: 1652, sonstige: 1989); umf. energ. San. 2008 (Breeam-Zertifiz.), Photovoltaik (Dach)
11.	Hechtsheim	18	45%	15,63	20	40	4,98	2.678	934	3 ME (3xLager, teilw. beheizt: 2.156, 3x Büro:522); 25 Stp.
12.	Bretzenheim	15	28%	16,79	15	60	14,61	323	2.944	5 ME: 323 m ² NF (2xLaden: 72/46, Büro: 61, 2xPraxis: 100/44); 5 Ga; San. 2020 (Dach); erh. Inst.-stau
13.	Mainz	10	25%	17,46	15	40	7,49	430	1.512	1 ME: 430 m ² NF (Laden: 215, Lager: 215); Heizung defekt

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BW/KP	Quotient	RND	GND	ROE/m ²	NF	KP/m ² NF	Bemerkung
14.	Mainz	27	32%	18,96	57	60	18,09	4.580	4.116	7 ME (Gastronomie: 205, 6 x Büro: 4.230 incl. 5 Lager: 145)
15.	Hechtsheim	18	18%	19,33	27	60	5,67	2.107	1.315	9 ME (Fitness/Büro/Lager), 22 Stp.
16.	Mombach	10	29%	19,97	20	40	5,15	6.286	1.233	2 WE (103/240), Wohnanteil 5%, 343 m ² WF, mittl. Ausst. einf. Wohnl. (Gewerbe); 9 GE: 5.943 m ² NF (4xLager: 5.498, 5xBüro: 445), 30 Stp.; Mietfl. überw. modernisiert
17.	Marienborn	7	14%	20,61	30	60	11,26	6.102	2.786	K=Stadt; 1 ME (Büro, Labore, NNF); 66 TG, 75 Stp
18.	Mainz	4	32%	21,44	35	80	19,65	618	5.054	5 GE: (Laden/Lager: 130/119, Büro: 130/84/71, Praxis: 84), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2022 (Fassade, Hzg., teilw. Innenausbau ME)
19.	Gonsenheim	8	4%	23,59	60	60	21,29	7.978	6.028	1 ME: 7.978 m ² NF (Büro: 5768, Lager: 19, Kantine/Außenber.: 684, Lounge: 1507), 22 Stp, 118 TG
20.	Finthen	4	79%	24,33	20	40	7,42	600	2.167	4 ME (Laden/Gastron./2xPraxis)
21.	Mainz	21	6%	28,70	51	60	21,70	8.362	7.474	1 ME (Büro: 2816, Labor: 4218, Lager: 667, sonstige: 661); 77 Stp
22.	Gonsenheim	8	5%	29,25	60	60	13,50	12.246	4.737	1 ME (Büro/Lager/sonstige); 136 TG

Gesamtheit (1-22): Mittelwert: **17,56**
Standardabw.: **5,47**

20%-Kappung (5-18): Mittelwert: **16,92**
Standardabw.: **2,72**
Anzahl: **14**



Übersicht Ertragsfaktoren

Die Übersicht bezieht sich auf die vorangegangenen Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2022 und 2023. Dargestellt sind die **Ergebnisse nach Kappung** von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

ERTRAGSFAKTOREN (MITTELWERTE AUS 2022 UND 2023)			
	Faktor	Standardabweichung	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	32,56	4,79	19
Mehrfamilienhäuser	23,83	2,60	29
Wohn- und Geschäftshäuser	23,05	2,53	17
Gewerbeobjekte	16,92	2,72	14

Nachstehend der langjährige Durchschnitt der Ertragsfaktoren. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich **ausschließlich auf Mittelwerte des jeweiligen Jahres (Gesamtheit)**. Anders als bei Untersuchungen mehrerer Jahrgänge sind große Schwankungen bei den Mittelwerten aufgrund einer geringen Datengrundlage und Verkäufen von Sonderobjekten (s.a. Gewerbe) wahrscheinlicher.

LANGJÄHRIGE ABLEITUNG DER ERTRAGSFAKTOREN								
	1- u. 2-FH		MFH		WGH		Gewerbe	
	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø	Kauffälle:	Ø
2009	12	19,0	20	13,2	23	13,5	5	16,6
2010	14	18,7	18	15,0	11	14,5	10	9,7
2011	11	19,0	16	15,8	24	14,0	9	11,7
2012	16	18,7	19	14,6	15	14,5	7	11,9
2013	8	20,6	20	16,1	20	15,4	9	11,6
2014	17	24,6	23	17,7	18	16,0	8	14,9
2015	16	22,4	12	18,4	21	16,0	5	14,7
2016	15	25,1	26	19,1	21	18,3	15	13,4
2017	14	28,4	36	22,2	15	20,7	9	19,6
2018	15	28,1	39	23,2	16	21,1	14	17,2
2019	13	28,4	0	23,6	17	23,0	8	17,3
2020	26	33,6	29	24,2	19	23,8	9	14,3
2021	11	33,2	43	27,7	19	25,3	6	18,6
2022	18	33,3	28	25,5	17	25,2	15	16,9
2023	13	32,9	19	22,0	10	20,0	7	18,9

