

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurden insgesamt 31 Kauffälle aus den Jahren 2022-2023. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als marktüblich erschienen.

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.

Teilweise gingen auch Objekte mit 3 Wohneinheiten (WE) in die Auswertung ein – das Kriterium war hier die Bauweise des Objekts und die unterstellte Folgenutzung als 1- oder 2-Familienhaus.

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

Dabei erfolgte

- beim Ansatz des Bodenwertes keine Flächenanpassung (Ausnahme: übergroße Grundstücke; s.a. „Bodenwertanpassung wegen abweichender Flächengrößen“). Die Bodenwertveränderungen im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerung in Bezug auf den BRW ca. 0% von 01.01.22 zu 01.01.24) wurden entsprechend berücksichtigt.
- der Ansatz der tatsächlichen (wenn nach Einschätzung der Geschäftsstelle marktüblich erzielbaren) Mieterträge zum Zeitpunkt des Erwerbs.
- die Ausweisung der tatsächlichen Nettokaltmiete (NKM in €/m²Wohnfläche, bei mehreren Wohneinheiten als Durchschnitt).
- die Einteilung eines ggf. vorliegenden Instandhaltungszustaus in 4 Kategorien (einfach: -500 €/m²WF / mittel: -750 €/m²WF / erheblich: -1.000 €/m²WF / sehr erheblich: -1.500 €/m²WF) zur Berücksichtigung bei den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG)“ – i.d.R. Korrektur des Ausstattungsstandards und der Restnutzungsdauer.

Anhand von Diagrammen wurde dargestellt, ob offensichtliche Abhängigkeiten zwischen Bodenwertanteil bzw. Restnutzungsdauer und der Höhe des Liegenschaftszinses bestehen.

Die Auswertungen des Jahres 2023 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für 1- und 2-Familienhäuser (1-FH / 2-FH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	BW- Anteil	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Gonsenheim	22	14	11%	45%	10,00	70	4.271	-1,82	Ausst. 2,2; Carport; EFH im Außenbereich
2.	Mainz	20	1.115	37%	51%	10,00	110	4.982	0,00	Ausst. 2,2, gute Wohnl.; erh. Inst.-stau; San. 2012 (Dach zu Garten), 2017 (Eingangstüren), 2021 (Hzg.)
3.	Weisenau	1	670	15%	58%	11,41	78	4.744	0,38	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; mittl. Inst.-stau; umf. San. 2010 (Oberfl., Bäder, Elektro)
4.	Marienborn	1	590	34%	40%	10,19	157	3.185	0,70	2 WE (75/82), Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Nebengeb.; erh. Inst.-stau; teilunterkellert; Anbau 1980
5.	Mainz	23	1.360	53%	44%	9,52	313	5.112	0,73	DZ; DHH; mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga
6.	Hechtsheim	6	945	64%	49%	7,41	220	4.086	0,79	2 WE (116/104), mittl. Wohnl.; Ga u. Stp.; mittl. Inst.-stau
7.	Gonsenheim	1	725	34%	51%	9,32	202	2.265	0,81	2 WE (67/135), Ausst. 2,0, mittl. Wohnl.; Ga; sehr erh. Inst.-stau; San. 1978 (Aufstockung/Erw.)
8.	Hechtsheim	14	945	45%	60%	7,32	153	3.856	0,84	2 WE, Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga, Stp
9.	Finthen	1	1.120	71%	60%	10,00	95	3.789	1,10	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga, Stp; sehr erh. Inst.-stau
10.	Finthen	2	1.055	79%	54%	9,96	231	4.978	1,22	2 WE (106/125), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; 2 Ga; erh. Inst.-stau; K=verwandt
11.	Weisenau	1	670	23%	35%	10,00	126	2.778	1,23	2 WE (60/66), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. verm. 2010 (Bäder), 2019 (Fenster)
12.	Ebersheim	2	635	63%	63%	10,00	124	4.556	1,34	Ausst. 2,3, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau
13.	Mombach	10	740	67%	56%	7,57	307	2.638	1,38	2 WE (156/151), Ausst. 2,2, Ga u. Nebengeb.; erh. Inst.-stau; San. 1997 (Hzg.), 2014 (teilw. Fenster)
14.	Weisenau	1	670	47%	35%	9,91	96	3.339	1,47	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; San. 2003 (Hzg.); San. o. A. (Oberfl., Bäder)
15.	Bretzenheim	3	985	65%	44%	8,31	237	3.489	1,56	1 WE, Wohnanteil 49%, 117m²WF, Ausst. 3,1, mittl. Wohnl., 2 Stp.; San. 1986 (Um-, Anbau EG/Praxis); div. San.
16.	Bretzenheim	3	985	69%	51%	10,52	125	4.000	1,59	Ausst. 2,5, mittl. Wohnl.; Ga; mittl. Inst.-stau; San. 2008 (Hzg.)
17.	Gonsenheim	18	725	37%	41%	10,00	153	3.294	1,62	2 WE (34/119), Ausst. 2,7, mittl. Wohnl.; 2 Ga, Nebengeb.; San. 1994-2002 (Fenster, Inst., Bäder, Oberfl.)
18.	Finthen	1	1.120	49%	48%	11,50	95	4.416	1,68	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; San. 2008 (Oberfl., Sanitär., Hzg.)
19.	Hechtsheim	14	945	33%	64%	11,12	134	4.366	1,75	Ausst. 2,9, mittl. Wohnl.; 2 DP-Stp
20.	Laubenheim	6	1.165	82%	51%	9,04	135	3.889	2,02	Ausst. 2,3, gute Wohnl., Ga
21.	Weisenau	1	670	10%	51%	12,03	69	3.623	2,02	Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; umf. San. 2007 (Hzg., Dach), 2014 (Bäder, Oberfl.)

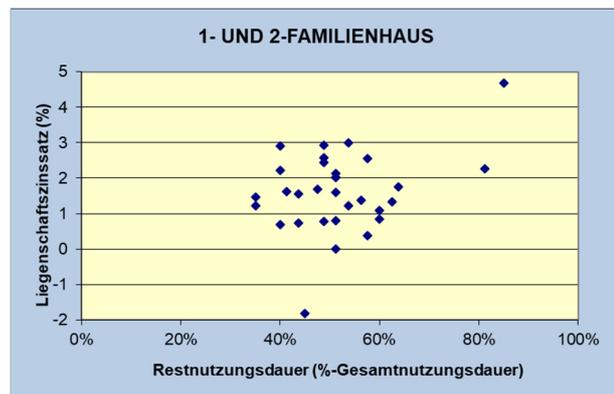
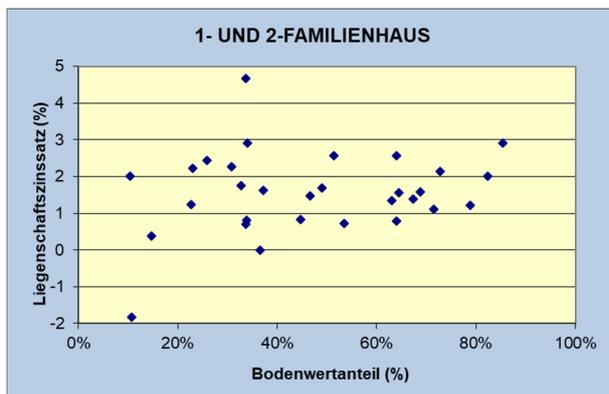
Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	BW-Anteil	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
22.	Finthen	1	1.120	73%	51%	10,00	158	3.797	2,13	DHH, 3 WE (48/91/19), Ausst. 2,6, mittl. Wohnl.; Ga; div. Nebengeb.; umf. San. 2013 (Elektro, Sanitär, Hzg., Dachdämmg., Fenster, Oberfl.)
23.	Mombach	1	650	23%	40%	10,14	139	2.590	2,23	2 WE (40/90); Ausst. 2,4, einf. Wohnl.; umf. San. 2022 (Sanitär, Hzg., Fenster, Oberfl.)
24.	Bretzenheim	9	1.020	31%	81%	11,42	195	4.323	2,27	Ausst. 3,7, gute Wohnl.; 2 Stp.
25.	Bretzenheim	3	1.185	26%	49%	15,40	150	4.093	2,44	4 WE (EZ an Stud. verm.), mittl. Ausst. u. Wohnl.; einf. Inst.-stau; San. 2015 (Inst.), 2017 (Fenster, Hzg.), 2018 (Sanitär., Innenausb.)
26.	Laubenheim	9	1.175	51%	58%	11,63	129	3.876	2,56	Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga; VK=Mieter; San. 2006 (Hzg.)
27.	Hechtsheim	1	900	64%	49%	13,46	52	2.596	2,57	Ausst. 2,0, einf. Wohnl., Nebengeb.; erh. Inst.-stau
28.	Finthen	1	1.180	85%	40%	8,08	120	1.625	2,91	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
29.	Mombach	1	650	34%	49%	11,11	288	2.986	2,92	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
30.	Laubenheim	1	1.175	141%	54%	10,00	183	2.902	2,99	Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; Ga u. Schuppen; sehr erh. Inst.-stau; 1971 Anbau; San. 2019 (Hzg., Elektrik)
31.	Weisenau	1	670	34%	85%	10,00	210	2.095	4,68	2 WE (30/180), Ausst. 3,1, mittl. Wohnl.; ungünstiger Grundriss

Gesamtheit (1-31):

Mittelwert:	1,62
Stand.abw.:	1,14
Anzahl:	31

20%-Kappung (7-25):	1,62
	0,48
	19



Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (MFH/WGH/G)

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zu Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien wurden von der Geschäftsstelle sämtliche Erwerber dieser Immobilien angeschrieben und um die Angabe wertrelevanter Daten wie Baujahr, Ausstattungszustand, Mieterträge, Mietflächen u.a.m. gebeten. Ausgewertet wurden insgesamt 96 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023. Die Mietansätze entsprechen den tatsächlich erbrachten Mieten soweit sie der Geschäftsstelle als nachhaltig erzielbar schienen. In diesem Kontext verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2016 zum Thema „Tatsächliche Mieten versus Medianmieten laut Mietspiegel“ (a.a.O. S. 115).

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

Modellbeschreibung

Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21.

Dabei erfolgte

- der Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser einheitlich mit 80 Jahren. Für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich wurden 60-80 Jahre angenommen, wohingegen für Gewerbeimmobilien in Gewerbegebieten, je nach Nutzung, und Bauweise, 40-60 Jahre zum Ansatz kamen.
- die Bodenwerte sind entsprechend der örtlichen Situation angepasst worden (s. unsere Ausführungen zur Bodenwertanpassung wegen abweichender Ausnutzung). Die Bodenwertveränderungen im Hinblick auf den Kaufzeitpunkt (Bodenwertsteigerungen in Bezug auf den BRW ca. 0% Steigerung 01.01.22 zu 01.01.24) wurden entsprechend berücksichtigt.
- die Ausweisung der **durchschnittlichen, tatsächlichen Nettokaltmiete** (NKM in €/m²Wohnfläche) für das untersuchte Kaufobjekt.

Anhand von Diagrammen wurde dargestellt, ob offensichtliche Abhängigkeiten zwischen Bodenrichtwert bzw. verbleibender Restnutzungsdauer und der Höhe des Liegenschaftszinses bestehen.

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

Die Auswertungen des Jahres 2023 sind farbig dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.525	25%	10,42	469	3.488	-1,27	9 WE (49-64 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl., Inst.-stau (Putz, Dach); verm. Wiederaufbau nach Krieg
2.	Mainz	6	2.980	31%	9,66	328	3.893	-0,18	5 WE (40-88 m ² WF), gute Wohnl.; Wiederaufbau 1946
3.	Mainz	10	1.525	26%	8,30	383	2.130	0,04	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
4.	Weisenau	3	625	31%	9,24	217	2.575	0,33	MFH + HH: 7 WE (24 - 55 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Bj. verm. 1930
5.	Mombach	8	730	36%	10,57	3.118	3.849	0,44	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)
6.	Bretzenheim	1	1.185	31%	9,93	161	3.727	0,49	3 WE (49/71/41), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; Nebengeb.; San. 2002-2022 (Hzg., Install., WE 1.OG, Treppenh., Nebengeb.)
7.	Mainz	10	1.215	38%	10,06	530	3.302	0,49	11 WE (42-97 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; San. ab 1980 (Fenster, Hzg., Sanitär, Inst., Dach)
8.	Gonsenheim	1	725	31%	10,00	250	3.040	0,77	7 WE (32-40 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 Ga; San. 1990 (Hzg., Fass., Bäder)
9.	Hechtsheim	5	945	48%	10,44	484	4.399	0,78	Sammelkauf: 5 WE (52-60 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga + 4 TG; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)
10.	Mainz	23	1.360	38%	9,71	274	4.865	0,79	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)
11.	Mainz	25	2.970	28%	7,48	789	2.535	0,85	12 WE (52-71 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; tw. erh. Inst.-stau
12.	Hechtsheim	5	815	59%	8,43	250	3.594	1,06	3 WE (90/90/70), Ausst. 2,4, mittl. Wohnl.; Ga in KG, Stp
13.	Mainz	25	2.970	20%	9,08	408	2.843	1,07	6 WE (49 - 73 m ² WF), einf. Ausst., gute Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau
14.	Mainz	10	1.215	31%	8,58	483	2.095	1,18	Sammelkauf: 10 WE (29-84 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.
15.	Hechtsheim	5	945	48%	11,28	442	4.233	1,28	Sammelkauf: 6 WE (57-82 m ² WF), mittl. Wohnl.; Ga, Stp; San. 2005 (WDVS, Fenster, Dach)
16.	Mombach	11	230	13%	10,28	887	1.241	1,28	19 WE (37-76 m ² WF), mittl. Ausst., einf. Wohnl.; verwandt; erh. Inst.-stau;
17.	Mainz	10	1.525	38%	9,39	960	2.823	1,32	16 WE, Wohnanteil 84%, 810 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 150 m ² NF (Lager); 3 Ga

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
18.	Mainz	10	1.525	44%	10,34	611	3.273	1,33	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)
19.	Mainz	10	1.525	31%	8,63	696	2.213	1,37	10 WE (46-90 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 1990 (Fenster); GEH
20.	Mainz	10	1.525	38%	8,39	527	2.373	1,56	ED; 7 WE (26-95 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.
21.	Gonsenheim	18	1.020	31%	10,15	264	3.220	1,69	DZ; gute Wohnl.; 2 Stp.; Inst-stau; 1 WE verm.
22.	Mainz	5	4.090	45%	7,09	470	2.340	1,88	DZ; 6 WE (71-81 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Stp.; erh. Inst.-stau
23.	Mainz	5	4.090	50%	12,34	1.524	4.309	1,95	20 WE (45-87 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga, 8 Stp; San. 2015
24.	Bretzenheim	9	910	38%	9,90	289	2.561	2,04	3 WE (140/88/61), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 3 Stp; mittl. Inst.-stau
25.	Mainz	10	1.525	25%	10,88	499	2.206	2,15	6 WE (55-92 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; 4 Ga; Wasserschaden Treppenh.; San. 2001 (Hzg.); 2004-24 (sukzessive Fenster)
26.	Bretzenheim	3	985	35%	12,91	430	3.489	2,20	15 WE (26-30 m ² WF), Ausst. 2,1, mittl. Wohnl.; 4 Stp.; weitgehend ursprüngl. Zustand
27.	Mainz	10	1.525	44%	12,79	414	3.285	2,20	6 WE (64 - 70 m ² WF), einf. Ausst. u. Wohnl.; erh. Inst.-stau
28.	Mainz	16	1.645	31%	10,97	695	2.995	2,58	19 WE (15-76,9 m ² WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 3 Ga; erh. Inst.-stau; San. 1985-1990 (Fenster, Heizg.)
29.	Marienborn	1	985	40%	7,05	421	2.116	2,61	7 WE, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp.; San. 2004 (Hzg.), 2017 (Fenster)
30.	Hechtsheim	13	945	73%	9,68	526	3.135	2,66	5 WE (59-151 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 Stp
31.	Finthen	1	1.180	25%	10,40	190	2.474	2,85	4 WE (27/58/29/76), einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 4 Stp
32.	Weisenau	3	625	38%	10,74	114	2.500	2,91	DHH, 3 WE (44/43/27), mittl. Ausst. u. Wohnl., Ga; Inst.-Stau, San. (WDVS)
33.	Laubenheim	10	1.175	44%	8,32	565	2.653	2,98	6 WE (75-141 m ² WF), 498 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 Carp., 7 Stp; NNF=70 m ²
34.	Finthen	18	1.180	38%	10,16	252	2.778	3,06	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)
35.	Finthen	1	1.120	39%	8,89	613	2.520	3,07	Sammelkauf; 8 WE (47-87 m ² WF), mittl. Wohnl.; 4 Ga, 2 Stp; San. 1990 (Dach, DG-Ausbau, WDVS, Fenster), 2003 (Hzg.)
36.	Weisenau	5	915	36%	9,62	290	2.572	3,11	Ausst. 2,2, mittl. Wohnl.; Ga; erh. Inst.-stau (techn. Ausst. lt. Bj.)
37.	Mainz	22	1.450	38%	12,00	250	3.376	3,13	DHH; 3 WE (105/85/60), mittl. Ausst., gute Wohnl.; Ga; Pool; Anbau (EG/DG)
38.	Hechtsheim	5	815	68%	10,90	551	2.904	3,21	9 WE (28-108 m ² WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 8 TG

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
39.	Gonsenheim	1	725	78%	10,96	360	2.769	3,72	EFH, 3FH u. Anbau; 5 WE (38-110 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; Bj. EFH verm 1900, 3FH u. Anbau verm. 2005
40.	Hechtsheim	5	945	40%	9,38	425	2.012	3,73	8 WE (25 - 60 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 3 Stp; San. 2005 (Fenster)
41.	Mombach	6	750	31%	10,00	171	2.456	3,75	DHH, 3 WE (73/52/46), einf. Ausst., mittl. Wohnl, Ga, Scheune
42.	Hechtsheim	1	900	31%	7,97	263	1.530	3,91	4 WE, einf. Wohnl.; Nebengeb., Ga, Stp.; mittl. Inst.-stau; San. 2013 (Hzg.)
43.	Mainz	5	4.090	50%	12,03	506	2.764	3,93	11 WE (29 - 76 m²WF), einf.-mittl. Ausst., mittl. Wohnl.; San. 2016 (WDVS, Fenster)
44.	Bretzenheim	4	1.185	58%	11,68	369	2.707	4,29	5 WE (29-111 m²WF), mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 Ga, 1 Stp
45.	Hechtsheim	14	945	51%	8,76	225	1.573	5,64	3 WE (90/85/55), Ausst. 2,8 mittl. Wohnl.; 2 Ga, Stp; San. 2004 (DG, Dach, WDVS)
46.	Bretzenheim	9	900	59%	9,72	2.041	1.421	7,16	Sammelkauf; 29 WE (47-108 m²WF), mittl. Wohnl.; 21 Stp.
47.	Weisenau	1	670	25%	9,73	403	987	8,61	Sammelkauf: 6 WE (20 - 105 m²WF), einf. Ausst., mittl. Wohnl.

Gesamtheit (1-47):

Mittelwert:

2,26

20%-Kappung (10-38):

1,56

Stand.abw.:

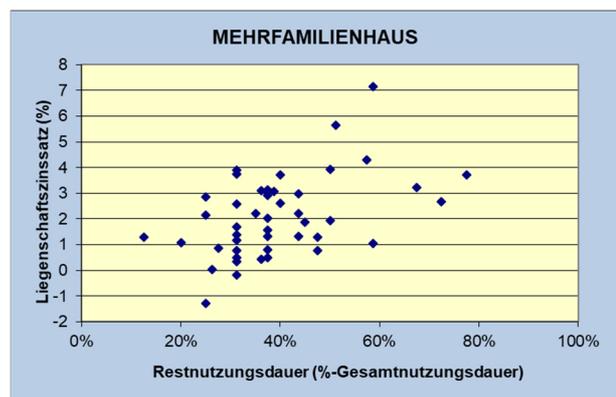
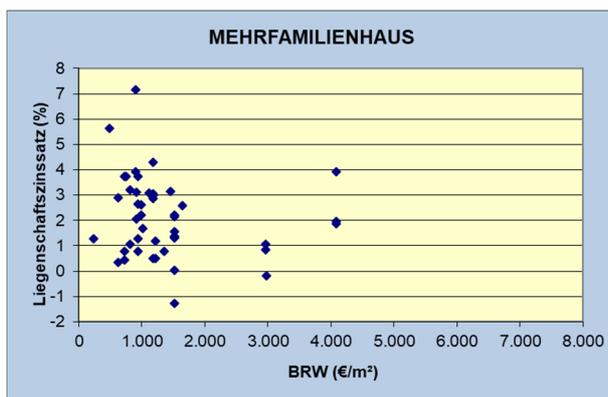
1,82

0,80

Anzahl:

47

29



Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	NKM [€/m²WF]	WF [m²]	KP [€/m²WF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.525	38%	9,39	501	3.693	-0,12	4 WE (97-101 m²WF), Wohnanteil 80%, 223 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 101 m²NF (Laden); 3 WE u. Gewerbe sind saniert
2.	Mainz	12	920	50%	11,67	614	4.560	0,61	ED; 10 WE, Wohnanteil 88%, 540 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 74 m²NF (Laden); 4 Ga; San. 2018 (Bäder; Wasserinst.)
3.	Mainz	10	1.525	31%	8,57	540	2.361	0,83	10 WE, Wohnanteil 82%, 475 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 65 m²NF (Gastron.); teilw. Inst.-stau bei Inst. (Elektro/Wasser/Abw./Gas)
4.	Mainz	2	3.750	31%	8,70	458	3.303	0,91	8 WE, Wohnanteil 78%, 358 m²WF einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 100 m²NF (Gastron.); Vermietung von 5 nicht genehmigten Zi in DG
5.	Mainz	6	3.155	38%	9,68	368	3.196	1,42	8 WE, Wohnanteil 61%, 223 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 145 m²NF (Gastron. incl. NNF)
6.	Mainz	10	1.525	38%	7,99	739	2.301	1,64	7 WE (39-99 m²WF), Wohnanteil 68%, 499m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 5 GE: 240 m²NF (Büro: 141, Laden: 99, 3x kleint. Lager); 1 Ga, 9 Stp
7.	Finthen	1	1.180	40%	9,32	192	2.292	1,69	2 WE, Wohnanteil 71%, 137 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m²NF (Laden); erh. Inst.-stau; San. 2003 (HH: Fenster, Hzg., Elektro), 2016 (VH: Hzg.)
8.	Mombach	1	650	38%	8,39	265	2.223	1,81	2 WE, Wohnanteil 55%, 145 m²WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 120 m²NF (Laden: 58, NNF: 62); San. 1963 (DG-Ausbau), 1985 (Fenster), 1994 (Heizg.), 2006-2009 (Wohnungen), 2011 (Fassade)
9.	Mainz	26	1.525	31%	8,15	1.583	2.021	1,83	22 WE, Wohnanteil 89%, 1414 m²WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; Stp; 1 GE: 226 m²NF (Gastron./Wohnung: 169/57); Wiederaufbau 1950; erh. Inst.-stau (Fenster, Inst.: Elektro/Wasser/Abw./Gas)
10.	Mainz	10	1.525	38%	7,79	699	2.003	2,03	9 WE (44 - 88 m²WF), Wohnanteil 69%, 484 m²WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 215 m²NF (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	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
11.	Mainz	6	2.980	38%	8,00	325	2.462	2,05	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)
12.	Mainz	4	5.845	63%	19,01	2.207	6.797	2,19	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
13.	Mainz	4	5.845	31%	17,23	980	5.054	2,21	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.
14.	Mombach	9	650	50%	8,44	747	2.651	2,34	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
15.	Mainz	5	4.090	33%	10,63	844	3.258	2,37	17 WE, Wohnanteil 88%, 742 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 1 GE: 102 m ² NF (Laden); 1 Ga, 4 DP
16.	Mainz	5	4.090	50%	10,37	548	3.431	2,44	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.)
17.	Mombach	1	650	31%	14,82	224	3.170	2,62	3 WE, Wohnanteil 75%, 169m ² WF, einf. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 55 m ² NF (Gastron.); Bj. 1889, Anbau 1907
18.	Mainz	5	4.090	50%	12,93	1.111	3.602	2,93	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)
19.	Mainz	6	2.980	38%	13,92	343	3.644	3,13	4 WE, Wohnanteil 68%, 233 m ² WF, einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE: 110 m ² NF (Gastronomie), 4 Stp.; San. 1986 (Anbau), 1996 (Inst., Bäder)
20.	Mainz	4	5.845	50%	13,02	1.188	3.577	3,25	11 WE, Wohnanteil 81%, 956 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 2 GE: 232 m ² NF (2xLaden: 114/118); San. 2008
21.	Bretzenheim	1	1.185	59%	10,57	593	2.411	3,66	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)
22.	Gonsenheim	11	870	35%	10,98	1.427	2.453	3,79	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. Autohaus.: 1.245 m ²); Werbetafel; 8 Ga, 9 Stp.
23.	Mainz	5	4.090	38%	10,68	1.253	2.414	3,93	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, Tür-anl.), 2020 (Aufzug)

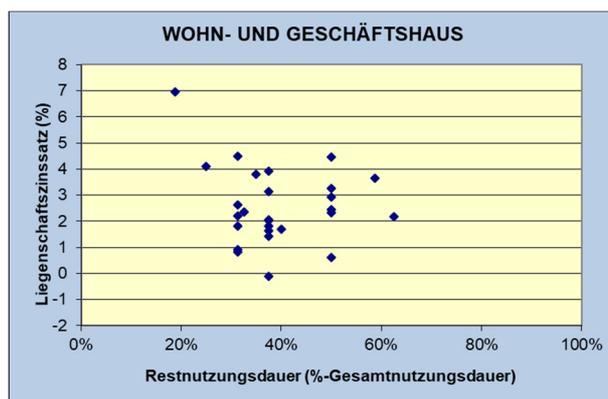
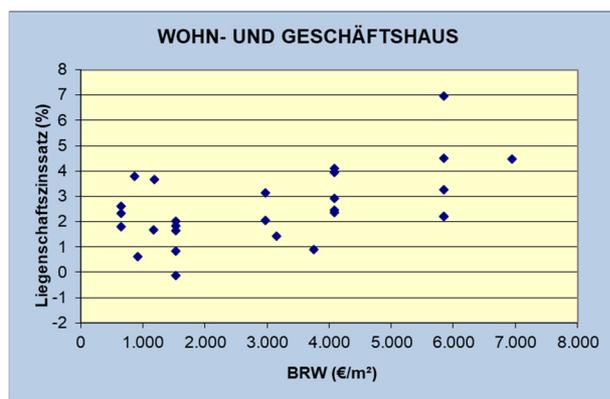
	Gemarkung	Flur	BRW [€/m ²]	RND	NKM [€/m ² WF]	WF [m ²]	KP [€/m ² WF]	LZ	Erläuterung
24.	Mainz	5	4.090	25%	10,85	880	2.083	4,09	10 WE, zus. 6 möbl. Zi. in DG; einf. Ausst., mittl. Wohnl.; 1 GE (Praxis); Ga; erh. Inst.-stau
25.	Mainz	3	6.945	50%	19,67	281	4.053	4,46	2 WE, Wohnanteil 50%, 140 m ² WF, mittl. Ausst. u. Wohnl.; 1 GE: 141 m ² NF (Gastron./Lager); erh. Wasserschaden
26.	Mainz	5	5.845	31%	12,61	899	2.670	4,49	8 WE, Wohnanteil 81%, 738 m ² WF, mittl. Ausst., einf. Wohnl.; 2 GE: 176 m ² NF (Laden: 77/99); mittl. Inst.-stau
27.	Mainz	4	5.845	19%	19,33	208	2.873	6,95	3 WE, Wohnanteil 66%, 138 m ² WF, mittl. Wohnlage; 1 GE: 70 m ² NF (Laden); erh. Inst.-stau

Gesamtheit (1-27):

Mittelwert:	2,58
Stand.abw.:	1,47
Anzahl:	27

20%-Kappung (6-22):

Mittelwert:	2,47
Stand.abw.:	0,67
Anzahl:	17



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien (G)

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern einbezogen, wenn der Ertrag der Wohnungen im Verhältnis zum Ertrag der gewerblichen Nutzung zu vernachlässigen war.

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
1.	Mainz	10	1.215	15	40	7,49	430	1.512	-0,22	1 ME: 430 m²NF (Laden: 215, Lager: 215); Heizung defekt
2.	Bretzenheim	15	660	15	60	14,61	323	2.944	0,44	5 ME: 323 m²NF (2xLaden: 72/46, Büro: 61, 2xPraxis: 100/44); 5 Ga; San. 2020 (Dach); erh. Inst.-stau
3.	Mombach	10	205	20	40	5,15	6.286	1.233	1,12	2 WE (103/240), Wohnanteil 5%, 343 m²WF, mittl. Ausst. einf. Wohnl. (Gewerbe); 9 GE: 5.943 m²NF (4xLager: 5.498, 5xBüro: 445), 30 Stp.; Mietfl. überw. modernisiert
4.	Marienborn	7	215	30	60	11,26	6.102	2.786	1,77	K=Stadt; 1 ME (Büro, Labore, NNF); 66 TG, 75 Stp
5.	Hechtsheim	18	215	27	60	5,67	2.107	1.315	1,81	9 ME (Fitness/Büro/Lager), 22 Stp.
6.	Mainz	21	585	51	60	21,70	8.362	7.474	1,99	1 ME (Büro: 2816, Labor: 4218, Lager: 667, sonstige: 661); 77 Stp
7.	Hechtsheim	18	215	10	40	5,31	606	660	2,02	4 ME: 606 m²NF (Büro: 45, Lager: 561), 5 Stp; K=Mieter; erh. Inst.-stau (Dach, Hzg., Elektro, u.a.)
8.	Gonsenheim	8	350	60	60	13,50	12.246	4.737	2,05	1 ME (Büro/Lager/sonstige); 136 TG
9.	Finthen	4	705	20	40	7,42	600	2.167	2,42	4 ME (Laden/ Gastron./ 2 x Praxis)
10.	Mainz	4	5.845	35	80	19,65	618	5.054	2,94	5 GE: (Laden/Lager: 130/119, Büro: 130/84/71, Praxis: 84), mittl. Ausst. u. Wohnl.; San. 2022 (Fassade, Hzg., teilw. Innenausbau ME)
11.	Gonsenheim	8	350	60	60	21,29	7.978	6.028	3,12	1 ME: 7.978 m²NF (Büro: 5768, Lager: 19, Kantine/Außenber.: 684, Lounge: 1507), 22 Stp, 118 TG
12.	Weisenau	3	265	19	40	4,82	7.282	879	3,21	22 ME (Büro: 120, Praxis: 110, 5xLaden: 1040, 9xLager: 4057, sonst.: 1486, Leerst.: 1331); einf. Ausst.; 18 Stp; Baujahr überw. ca. 1970

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

	Gemarkung	Flur	BRW [€/m²]	RND	GND	NKM [€/m²NF]	NF [m²]	KP [€/m²NF]	LZ	Erläuterung
13.	Hechtsheim	18	215	20	40	4,98	2.678	934	3,55	3 ME (3xLager, teilw. beheizt: 2.156, 3x Büro:522); 25 Stp.
14.	Weisenau	2	605	28	60	11,46	43.594	2.065	4,11	Sammelkauf: 54 ME: 43.594 m²NF (Büro: 39.934, Lager: 2.961, Kantine: 536, Info: 16), 408 TG, 522 Stp; Bj. 1985-1995
15.	Hechtsheim	18	215	25	60	6,78	2.293	1.169	4,26	Sammelkauf: Carl-Zeiss-Str. 43 (Büro/Sozialr.: 718 m²NF), 20 Stp, 9 TG, Nr. 172; Carl-Zeiss-Str. 33 (Büro: 286, Lager: 1.289), 6 Stp., 4 Ga, Nr. 37/40
16.	Mainz	27	4.760	57	60	18,09	4.580	4.116	4,29	7 ME (Gastronomie: 205, 6 x Büro: 4.230 incl. 5 Lager: 145)
17.	Hechtsheim	18	215	28	40	8,98	490	1.392	5,58	2 ME: 490 m²NF (Büro: 185, Lager: 305), 7 Stp
18.	Mainz	3	7.425	20	40	12,46	10.074	2.283	5,62	1 ME (Laden: 6433, Lager: 1652, sonstige: 1989); umf. energ. San. 2008 (Breeam-Zertifiz.), Photovoltaik (Dach)
19.	Finthen	18	1.180	29	60	14,29	630	2.381	5,75	Pension (21 Ap., 40 Betten), einf. Wohnl.; 14 Stp; Erweiterung 1991
20.	Drais	1	800	25	60	15,63	659	2.200	6,28	2 ME (Pension: 529, Büro: 130); mittl. Wohnl.; 6 Carp.; San. 2006 (Inst., Elektro, Hzg., Fenster, Bäder), 2019 (Hzg.)
21.	Marienborn	5	215	15	40	7,31	900	811	7,05	8 ME: 900 m²NF (Werkstatt: 350, Lager: 230, Freifläche: 320); erh. Inst.-stau
22.	Hechtsheim	18	215	24	40	9,06	1.971	1.116	7,54	1 ME: 1971 m²NF (Büro: 383, Lager: 385, Werkstatt: 1203), 14 Stp; VK=Mieter

Gesamtheit (1-22):

Mittelwert:

3,49

20%-Kappung (5-18):

3,36

Stand.abw.:

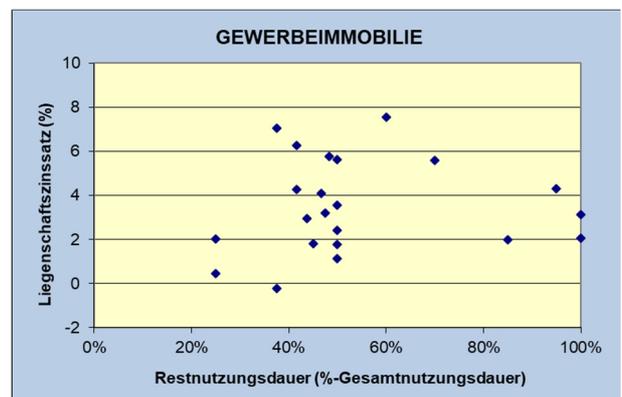
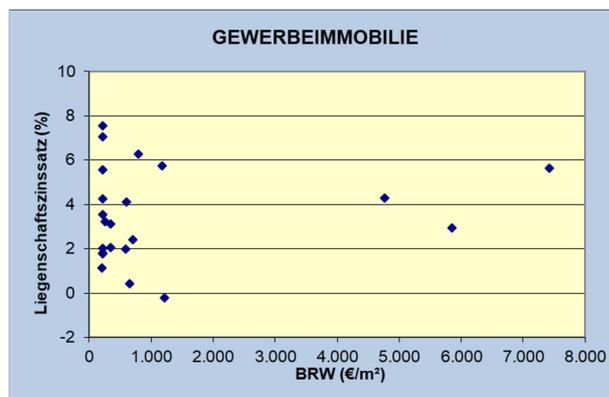
2,13

Anzahl:

22

1,28

14



Liegenschaftszinssätze im zeitlichen Verlauf

Die Ergebnisse beziehen sich auf die vorangegangenen Auswertungen (s.a. Ergebnisse in historischen Grundstücksmarktberichten). Dargestellt sind die Mittelwerte nach Kap-pung von jeweils 20% der Minimum- / Maximumwerte.

