

Liegenschaftszinssätze für Erstverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 155 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 ein.

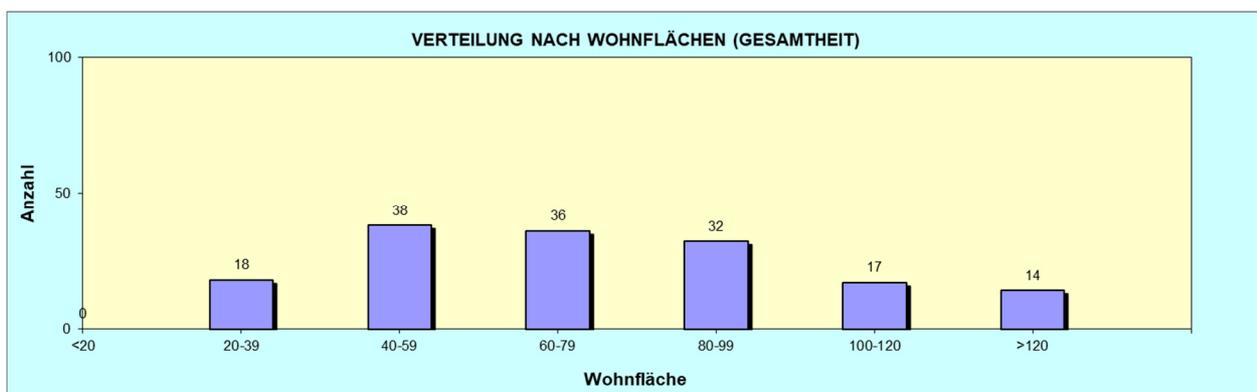
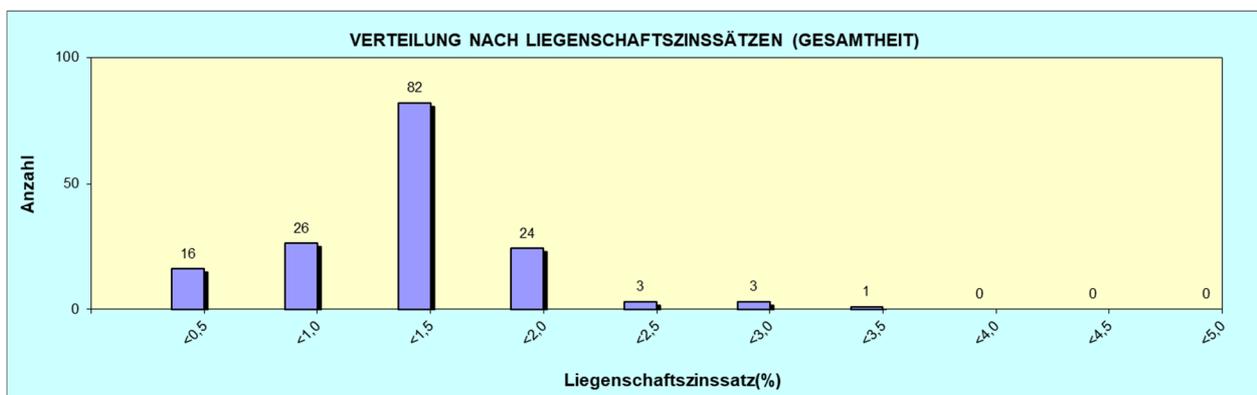
Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen Medianmiete der jüngsten Bauperiode für die betreffende Wohnungsgröße.
- Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen.
- Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der ImmoWertV21.
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt fand nicht statt.

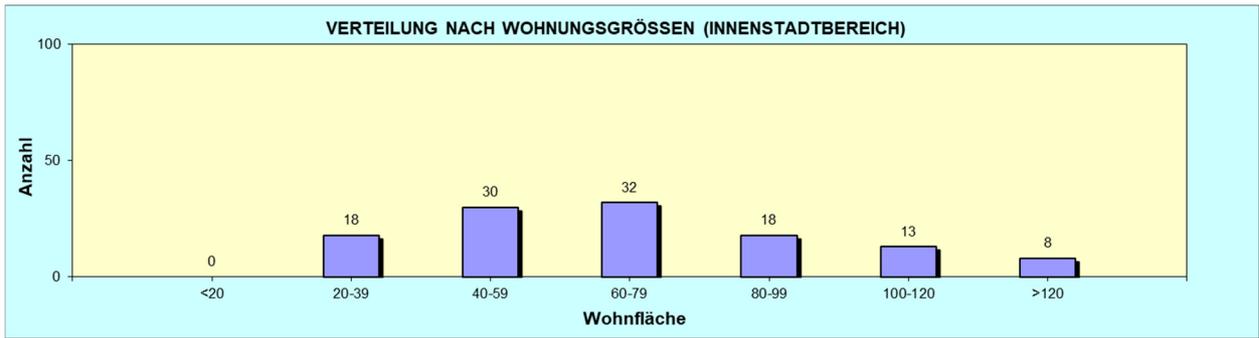
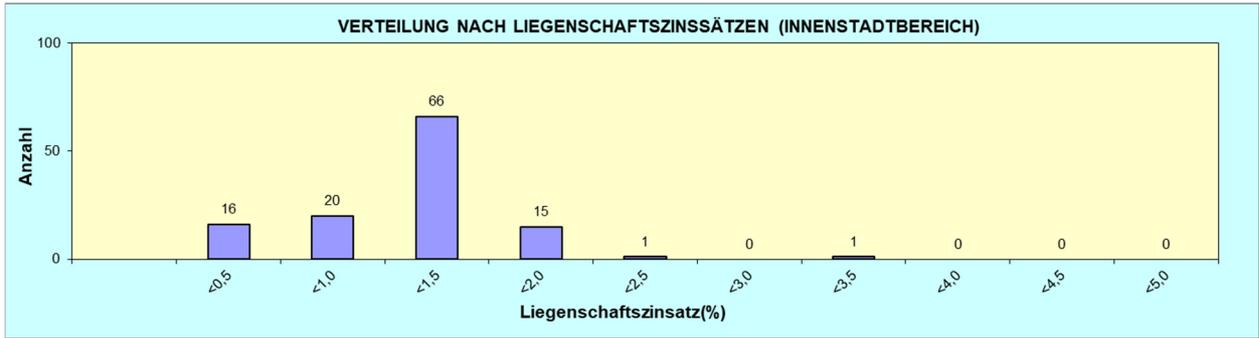
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten), des Bodenrichtwertes, sowie der Wohnfläche. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Auf eine Darstellung der Diagramme wurde daher verzichtet.

In den nachstehenden Tabellen wurden die gekappten Mittelwerte (jeweils 20% der Minimal- und Maximalwerte) farbig hinterlegt. Ferner wurden die Untersuchungsergebnisse der Grundgesamtheit hervorgehoben.

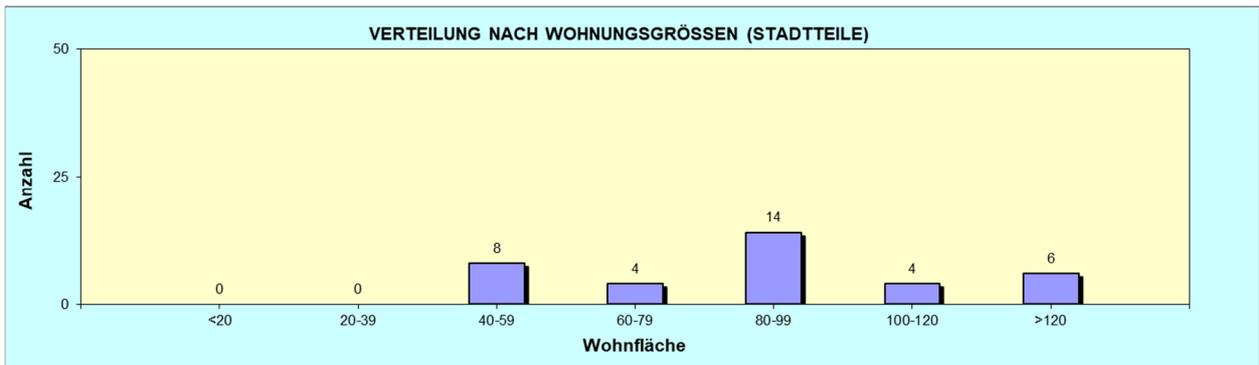
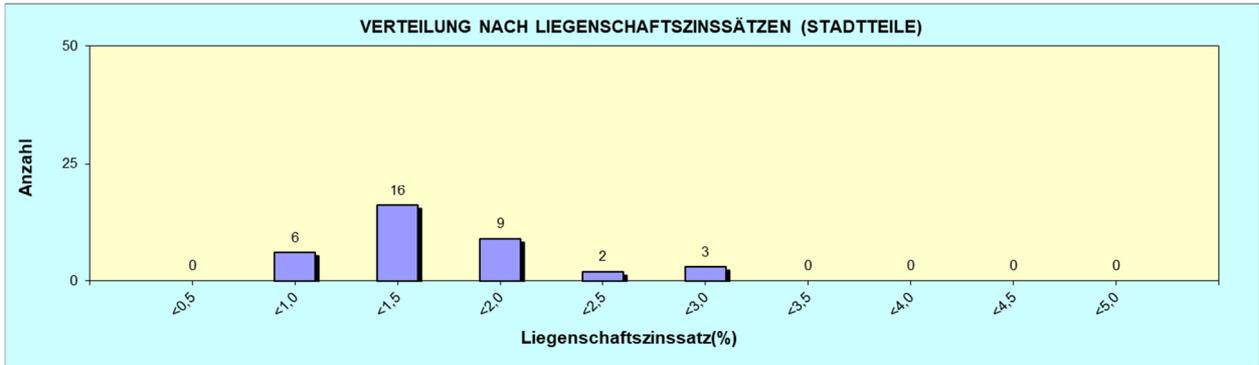
Gesamtheit (155 Kauffälle)



Innenstadtbereich (119 Kauffälle)

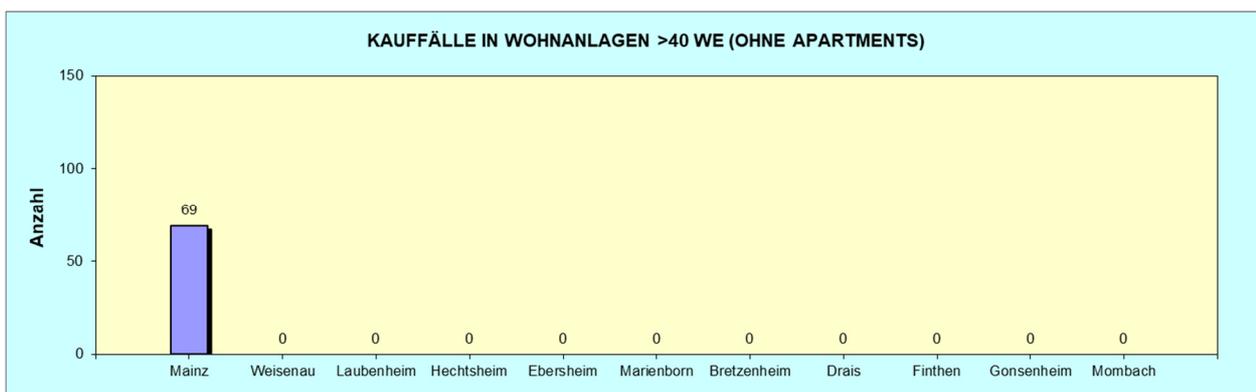
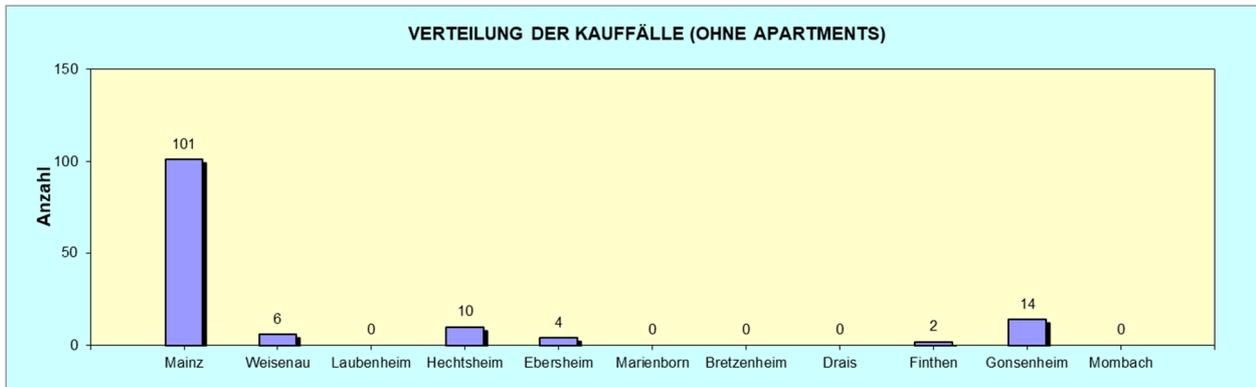
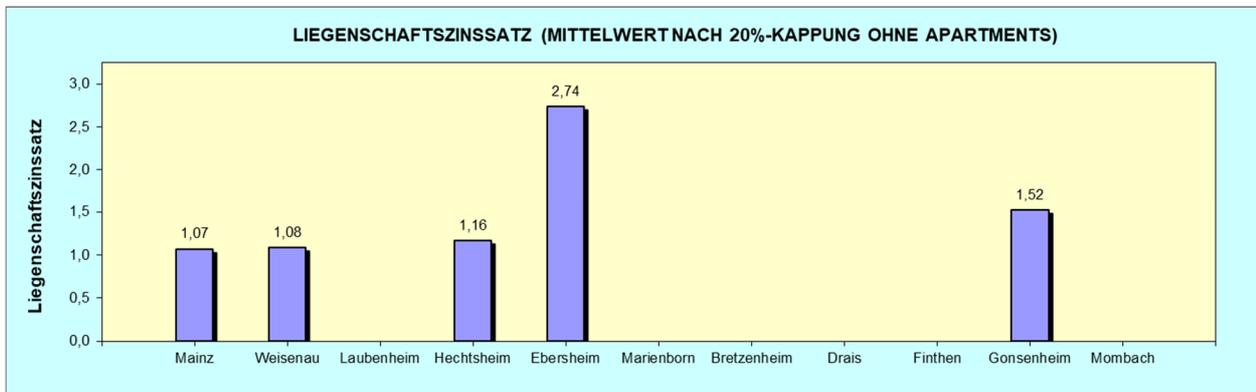


Stadtteile (36 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,15	1,03	1,06		1,16	2,37				1,64	1,57	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,52	0,46	0,32		0,20	0,74				0,43	0,43	
Anzahl (Gesamtheit)	137	101	6	0	10	4	0	0	0	2	14	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,15	1,07	1,08		1,16	2,74					1,52	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,17	0,19	0,27		0,08	0,02					0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	83	61	4	0	6	2	0	0	0	0	8	0
Minimum (20%-Kappung)	0,77	0,53	0,82		1,06						1,46	
Maximum (20%-Kappung)	1,40	1,32	1,37		1,29						1,60	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	69	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Analyse der Wohnlage innerhalb der Stadtteile nach mittlerem Liegenschaftszinssatz (ohne Apartments)

Seit der Veröffentlichung des Mietspiegels für Wohnen 2017 wurde die Höhe des Mietertrages in Verbindung mit der Wohnlage dargestellt. Die Wohnlage ist, laut farbiger Darstellung in der Stadtgrundkarte (<http://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>, → Themenauswahl: Mietspiegel), als „einfach“, „mittel“ und „gut“ gekennzeichnet. Ergänzend stuft die Geschäftsstelle herausragende Lagen (Merkmal: u.a. Blickbezug zum Rhein) mit „sehr gut“ ein.

Die vorliegenden Kauffälle wurden unter dem Aspekt auf einen möglichen Zusammenhang von Wohnlage und Höhe des Liegenschaftszinsses hin analysiert.

einfache Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,65	1,43			1,26	2,37				1,94		
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,58	0,21			0,19	0,74						
Anzahl (Gesamtheit)	16	7	0	0	4	4	0	0	0	1	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,48	1,38			1,28	2,74						
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,23	0,10			0,13	0,02						
Anzahl (20%-Kappung)	10	5	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,27	1,27			1,19	2,72						
Maximum (20%-Kappung)	1,94	1,49			1,37	2,75						
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

mittlere Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,98	0,69	1,06		1,09					1,33	1,57	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,61	0,59	0,32		0,18						0,43	
Anzahl (Gesamtheit)	60	33	6	0	6	0	0	0	0	1	14	0
Mittelwert (20%-Kappung)	0,93	0,54	1,08		1,12						1,52	
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,34	0,16	0,27		0,05						0,04	
Anzahl (20%-Kappung)	36	19	4	0	4	0	0	0	0	0	8	0
Minimum (20%-Kappung)	0,44	0,32	0,82		1,06			0,00			1,46	
Maximum (20%-Kappung)	1,51	0,96	1,37		1,17			0,00			1,60	
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)												
Standardabweichung (Gesamtheit)												
Anzahl (Gesamtheit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)												
Standardabweichung (20%-Kapp.)												
Anzahl (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

In guter Lage konnten keine Verkäufe ausgewertet werden.

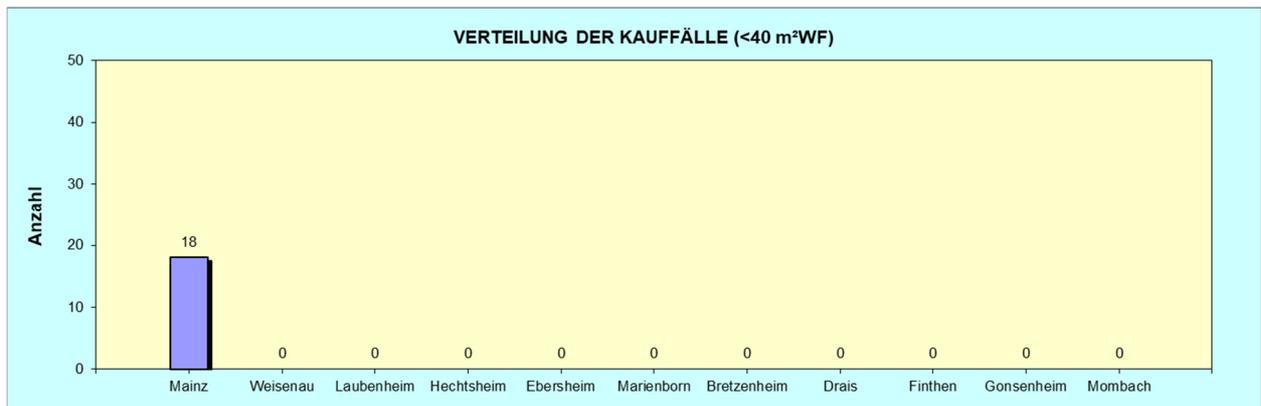
sehr gute Lage	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,18	1,18										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,23	0,23										
Anzahl (Gesamtheit)	61	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,17	1,17										
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,08	0,08										
Anzahl (20%-Kappung)	37	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,04	1,04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,32	1,32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	57	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

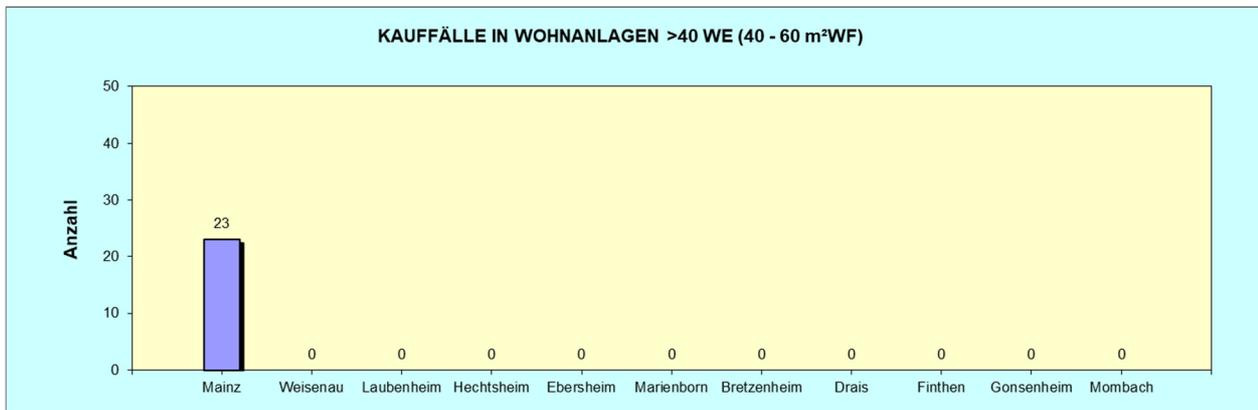
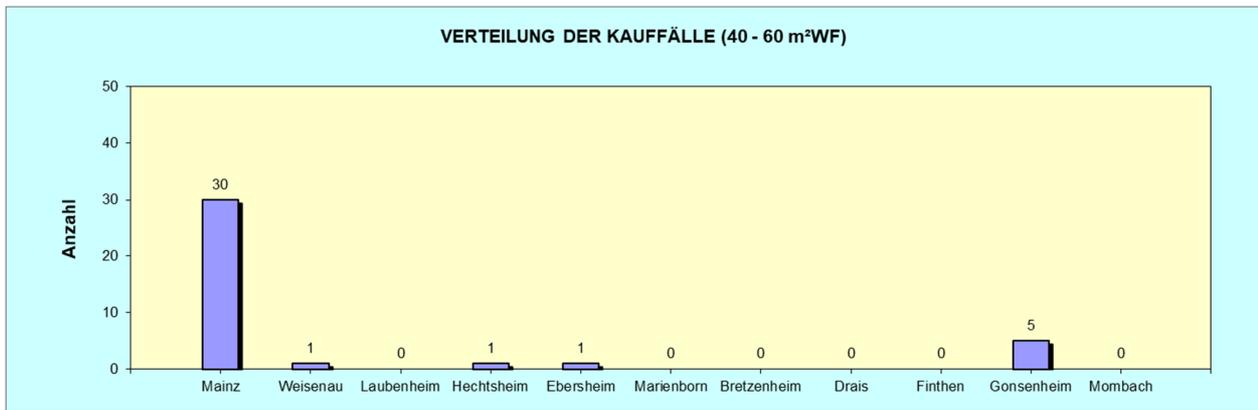
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,48	1,48										
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,20	0,20										
Anzahl (Gesamtheit)	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,48	1,48										
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,06	0,06										
Anzahl (20%-Kappung)	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	1,36	1,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,56	1,56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aufgrund der geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle erscheint die Darstellung stadtteilbezogener Liegenschaftszinssätze für Apartments und Kleinstwohnungen nicht sinnvoll.



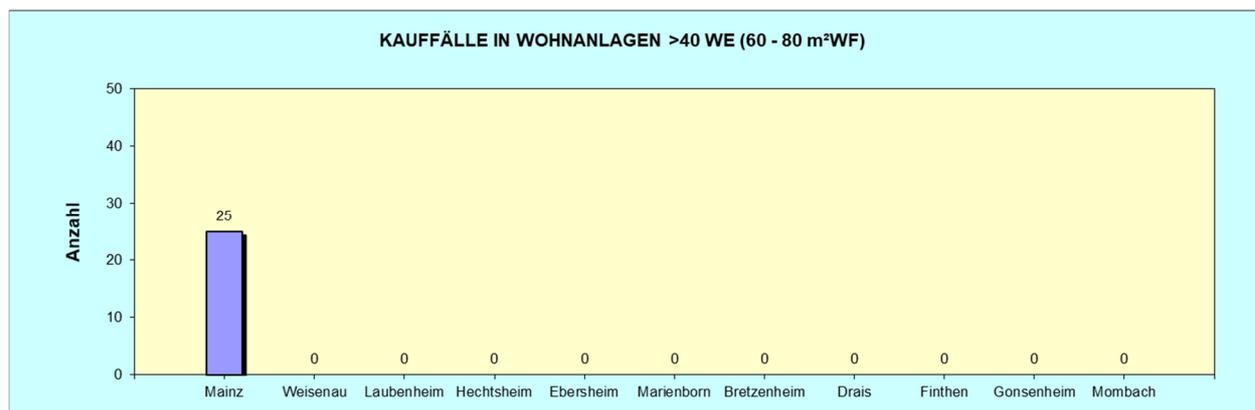
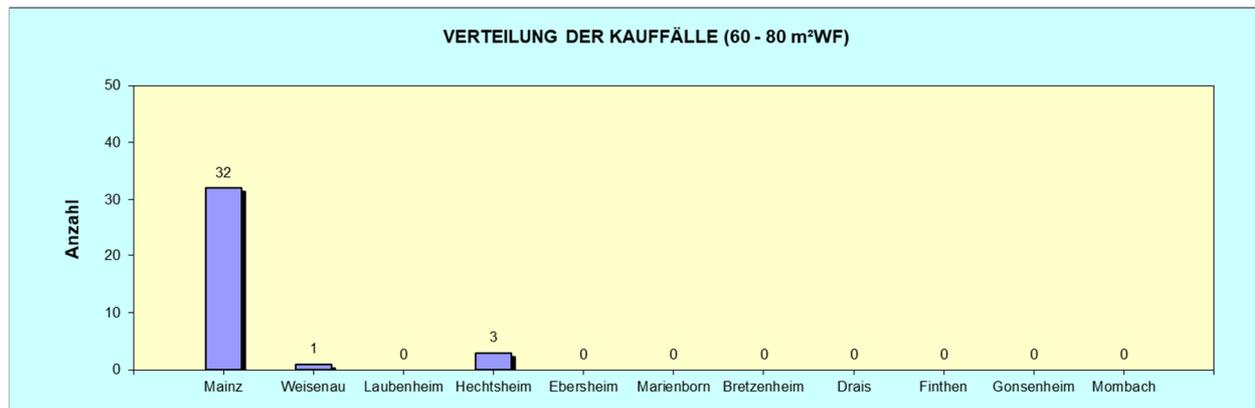
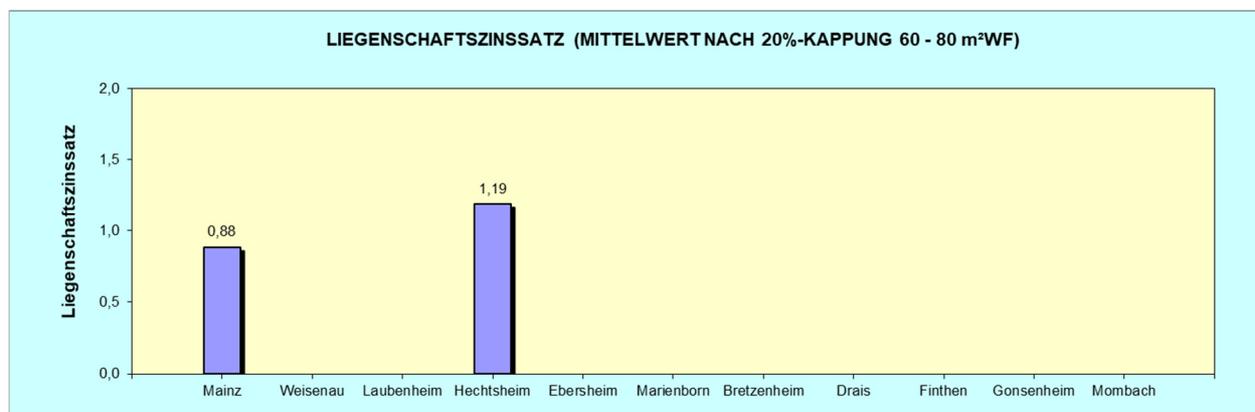
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,24	1,23	0,64		1,29	1,27					1,43	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,42	0,44									0,28	
Anzahl (Gesamtheit)	38	30	1	0	1	1	0	0	0	0	5	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,19	1,16									1,53	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,10	0,07									0,07	
Anzahl (20%-Kappung)	22	18	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Minimum (20%-Kappung)	1,04	1,04	0	0	0	0	0	0	0	0	1,46	0
Maximum (20%-Kappung)	1,46	1,32	0	0	0	0	0	0	0	0	1,60	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



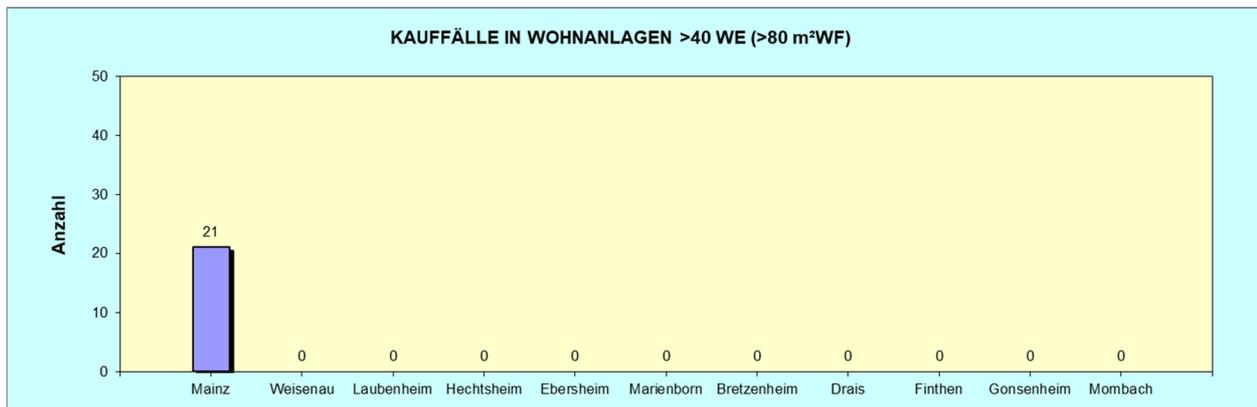
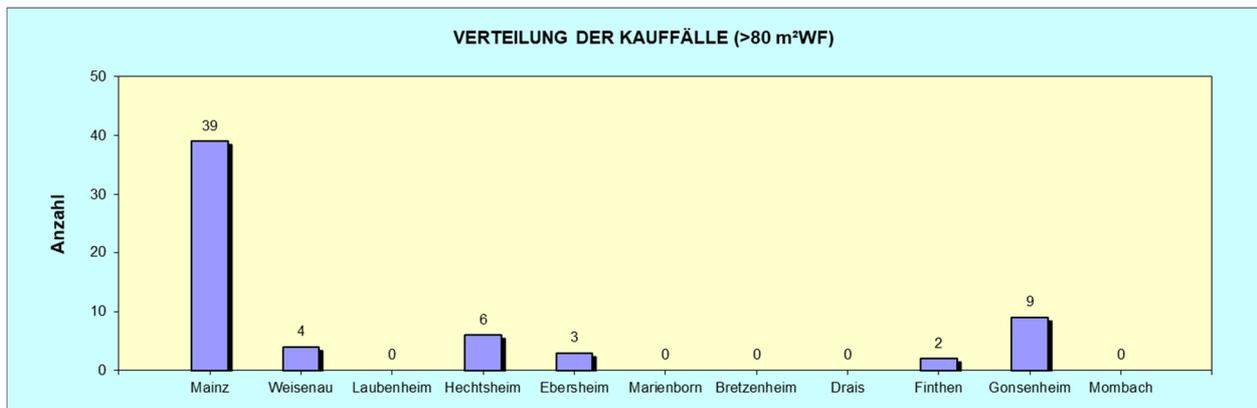
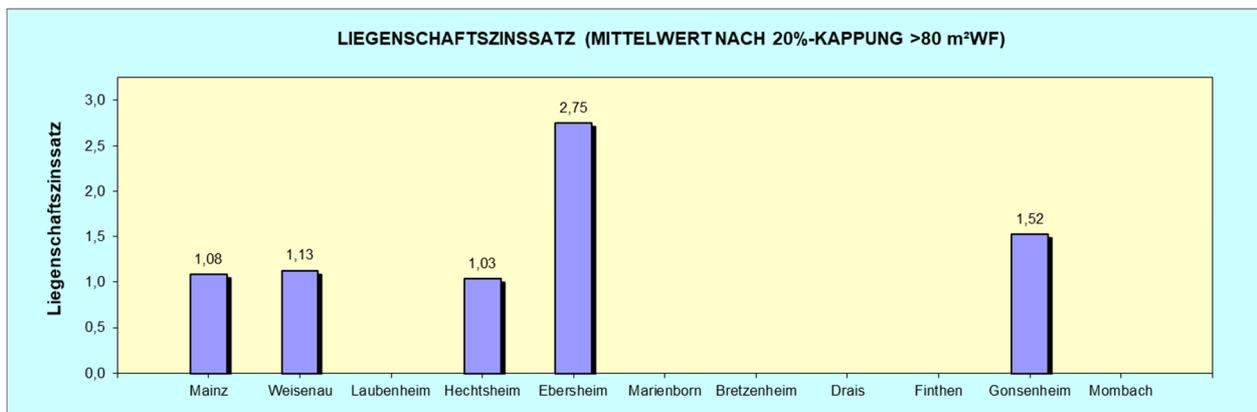
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,91	0,87	1,26		1,20							
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,43	0,44			0,17							
Anzahl (Gesamtheit)	36	32	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Mittelwert (20%-Kappung)	0,94	0,88			1,19							
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,24	0,24										
Anzahl (20%-Kappung)	22	20	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Minimum (20%-Kappung)	0,51	0,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maximum (20%-Kappung)	1,23	1,22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,23	1,02	1,11		1,12	3				1,64	1,66	
Standardabweichung (Gesamtheit)	0,58	0,44	0,30		0,22	0,02				0,43	0,49	
Anzahl (Gesamtheit)	63	39	4	0	6	3	0	0	0	2	9	0
Mittelwert (20%-Kappung)	1,22	1,08	1,13		1,03	2,75					1,52	
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,19	0,28	0,35		0,19						0,01	
Anzahl (20%-Kappung)	37	23	2	0	4	1	0	0	0	0	5	0
Minimum (20%-Kappung)	0,75	0,50	0,88	0	1,15	0	0	0	0	0	1,51	0
Maximum (20%-Kappung)	1,52	1,38	1,37	0	1,17	0	0	0	0	0	1,53	0
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Liegenschaftszinssätze für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

In die Auswertung gingen 1.169 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 ein.

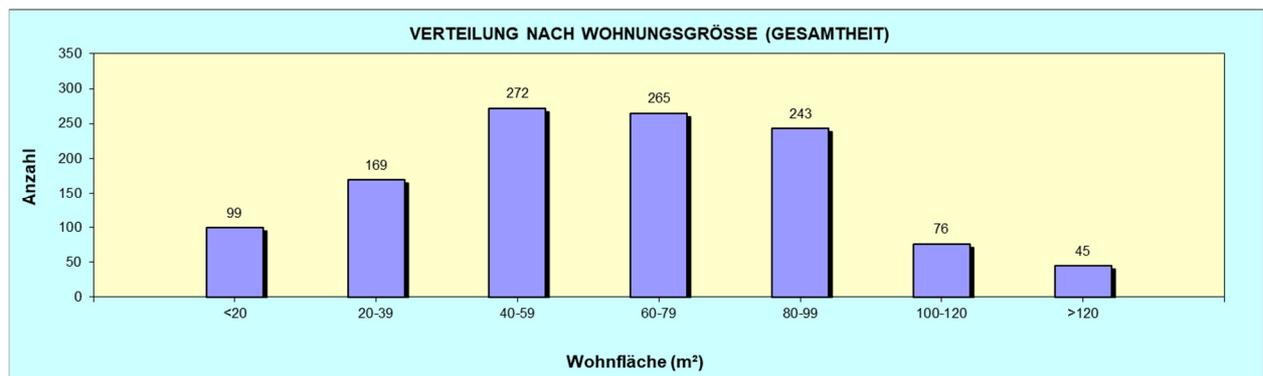
Modellbeschreibung

- Die gewählten Spannen für Wohnungsgrößen entsprechen den Eingruppierungen nach dem entsprechenden Qualifizierten Mietspiegel Mainz für Wohnraum.
- Der Mietansatz entspricht der ortsüblichen Medianmiete für die entsprechende Bauperiode und die Wohnungsgröße.
- Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wurde generell mit 80 Jahren angenommen.
- Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht den Vorgaben der Ertragswerttrichtlinie / der ImmoWertV21 zum Kaufzeitpunkt.
- In den Auswertungen sind keine Kaufpreisanteile für Kfz-Stellplätze enthalten.
- Eine Kaufpreisanpassung bezogen auf den Kaufzeitpunkt fand nicht statt.

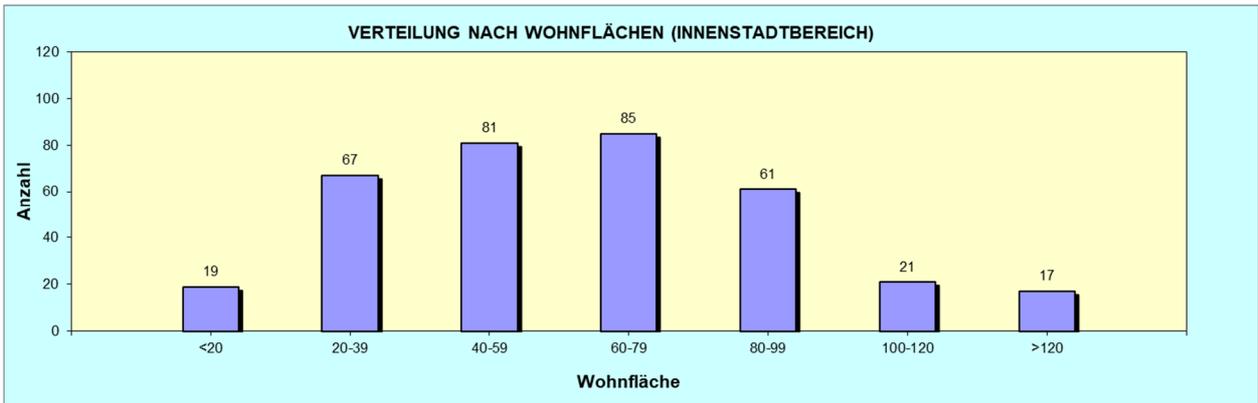
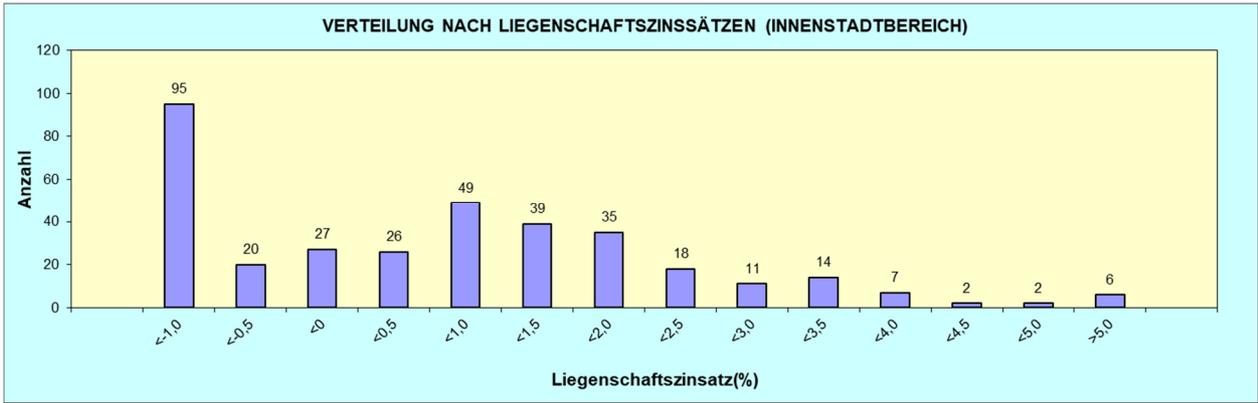
Ein erster Schritt war die Untersuchung der Gesamtheit der Kauffälle nach einer Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Objektgröße (Anzahl der Wohneinheiten) und des Bodenrichtwertes. Die Ergebnisse führten jeweils zu einer breiten Streuung ohne klare Tendenz. Lediglich die Auswertung nach Wohnflächen führte im Bereich der Kleinstwohnungen / Apartments zu eindeutigen Ergebnissen.

In den nachstehenden Tabellen wurden die gekappten Mittelwerte (20% der Minimal- und Maximalwerte der Grundgesamtheit) farbig hinterlegt. Ferner wurden die Untersuchungsergebnisse der Grundgesamtheit hervorgehoben.

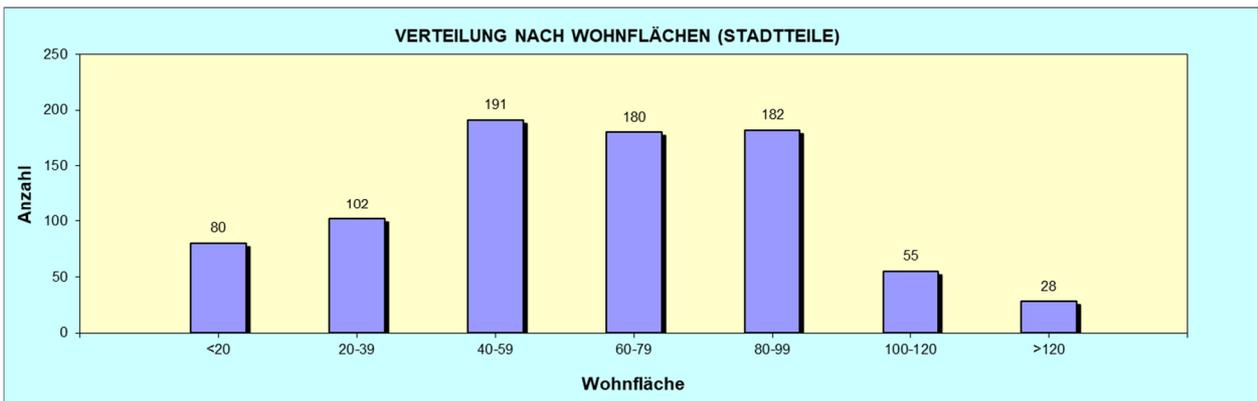
Gesamtheit (1.169 Kauffälle)



Innenstadtbereich (351 Kauffälle)

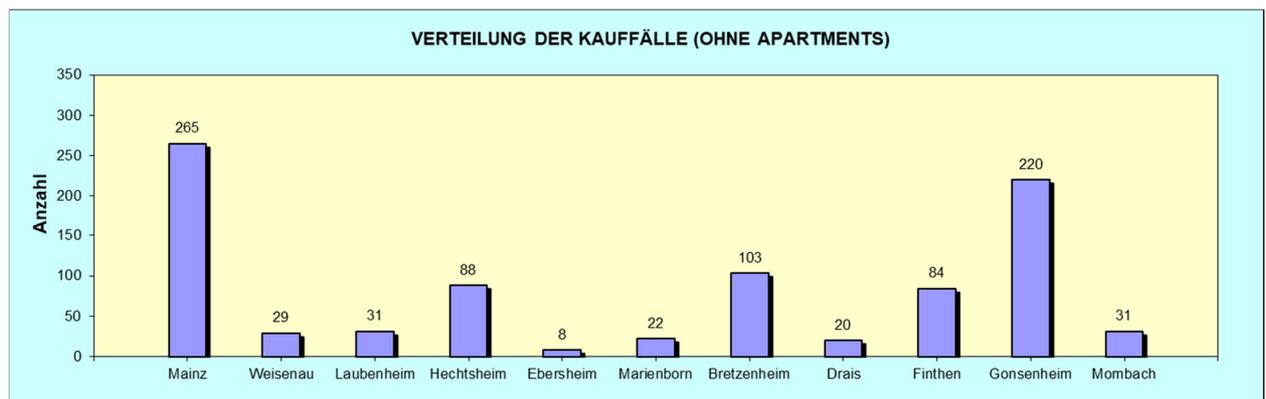
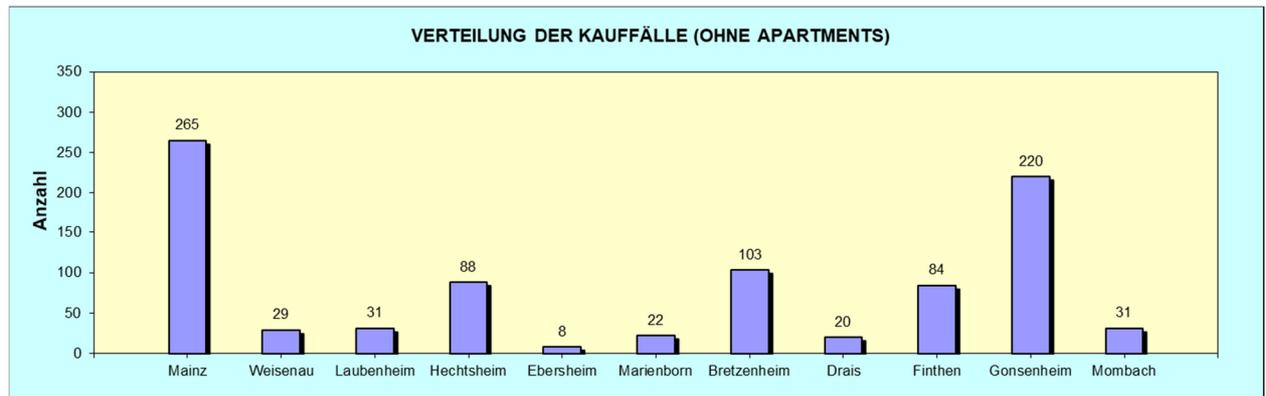
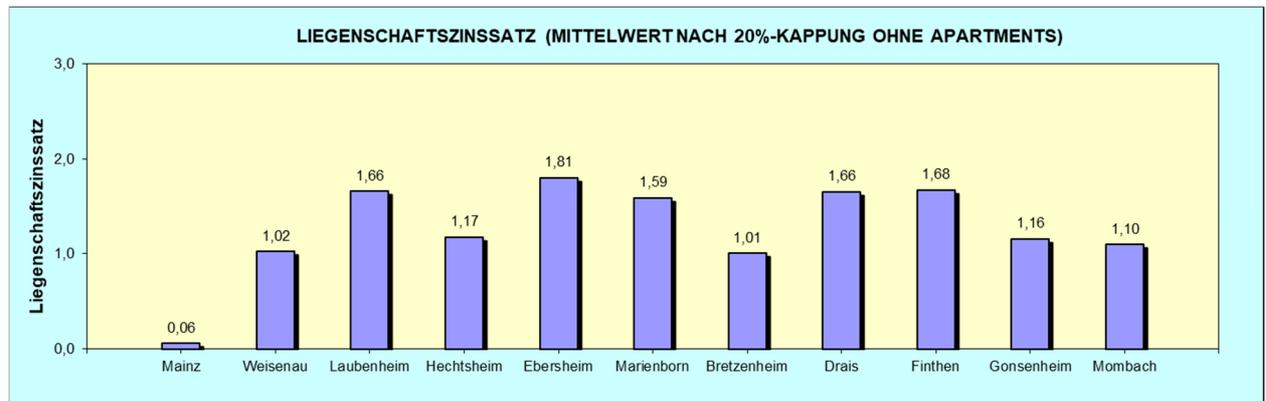


Stadtteile (818 Kauffälle)



Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

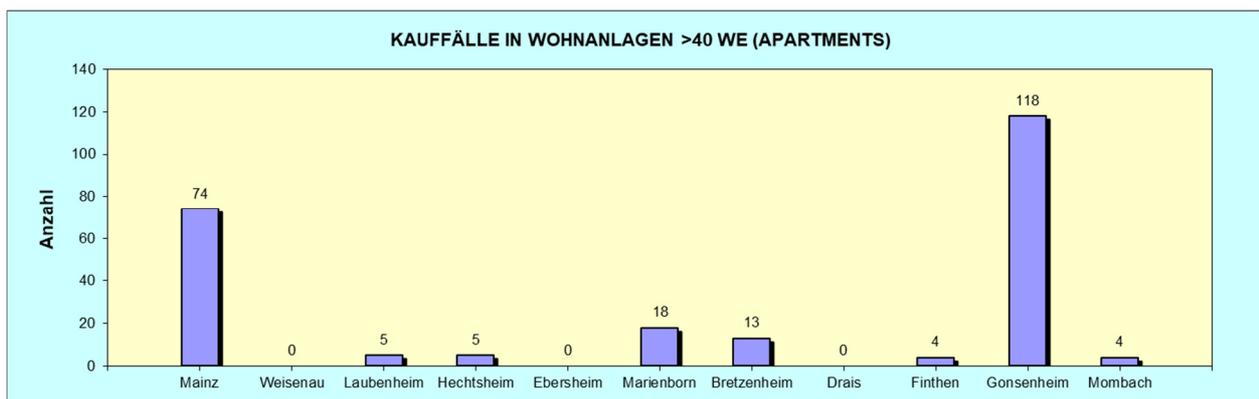
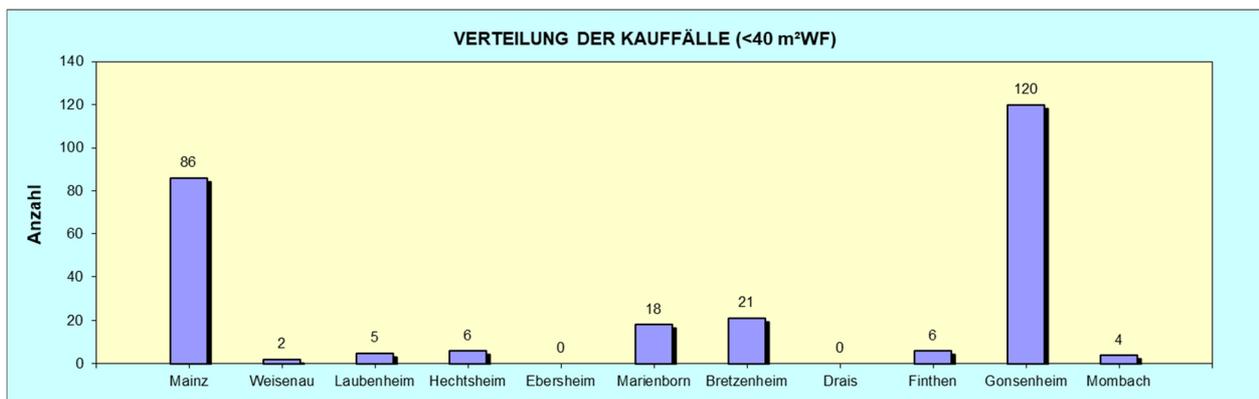
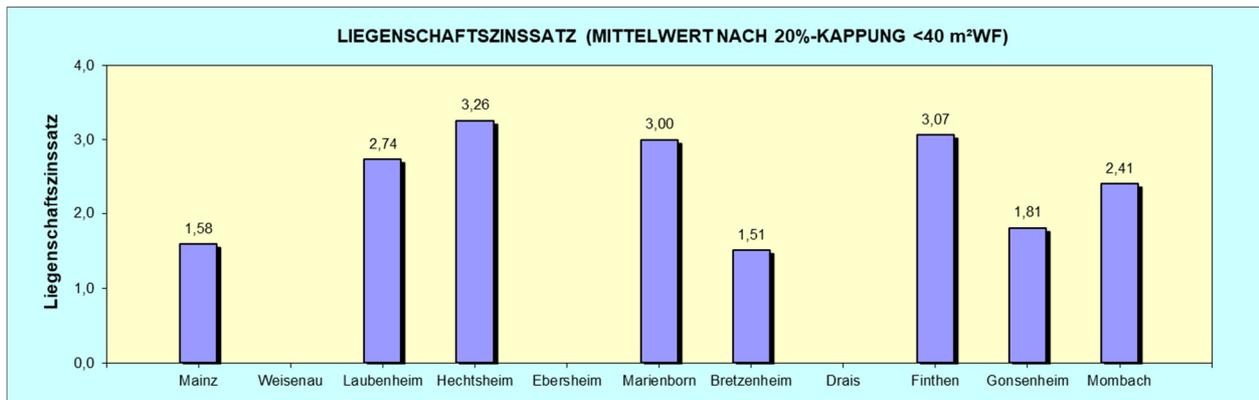
	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,68	-0,63	1,36	1,94	1,11	1,99	1,67	1,04	1,61	1,78	0,98	0,93
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,34	3,25	2,61	1,15	1,22	1,13	1,41	1,03	0,97	1,11	1,72	1,93
Anzahl (Gesamtheit)	901	265	29	31	88	8	22	103	20	84	220	31
Mittelwert (20%-Kappung)	1,02	0,06	1,02	1,66	1,17	1,81	1,59	1,01	1,66	1,68	1,16	1,10
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,60	0,99	0,41	0,19	0,57	0,42	0,62	0,47	0,50	0,45	0,55	0,71
Anzahl (20%-Kappung)	541	159	17	19	52	4	14	61	12	50	132	19
Minimum (20%-Kappung)	-0,29	-2,44	0,42	1,39	0,09	1,44	0,74	0,19	1,05	0,99	0,02	-0,49
Maximum (20%-Kappung)	2,00	1,44	1,73	2,04	2,05	2,24	2,68	1,68	2,46	2,69	2,13	1,98
		0										
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	489	155	6	9	27	0	16	65	2	48	146	15



Differenzierte Darstellung wohnflächenbezogener Liegenschaftszinssätze

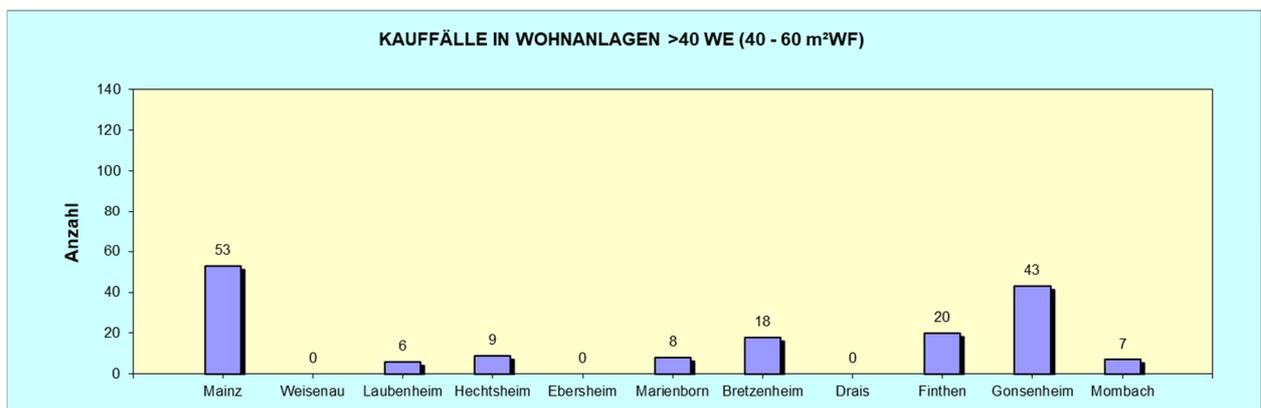
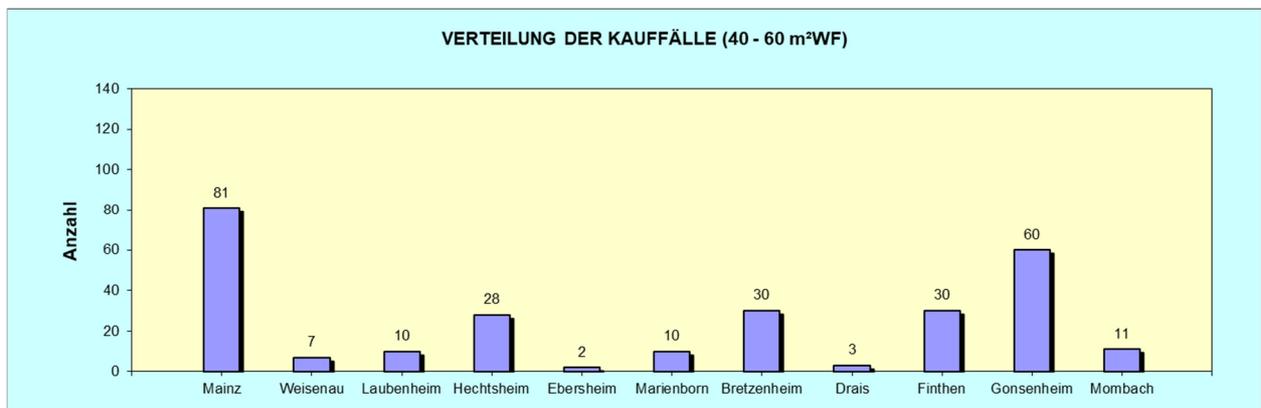
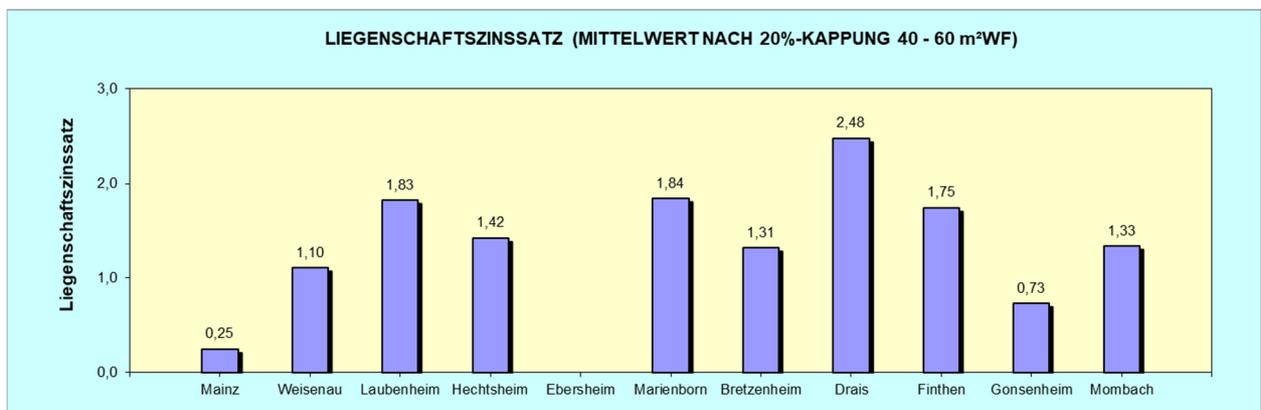
Liegenschaftszinssätze für Apartments / Wohnungen kleiner 40 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	1,79	1,02	3,66	3,08	3,33		2,87	1,53		3,43	1,96	2,35
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,13	2,85	1,58	1,16	0,49		2,11	1,06		2,21	1,48	0,98
Anzahl (Gesamtheit)	268	86	2	5	6	0	18	21	0	6	120	4
Mittelwert (20%-Kappung)	1,89	1,58		2,74	3,26		3,00	1,51		3,07	1,81	2,41
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,65	1,01		0,19	0,32		1,14	0,52		1,64	0,48	0,00
Anzahl (20%-Kappung)	160	52	0	3	4	0	10	13	0	4	72	2
Minimum (20%-Kappung)	0,75	-0,27	0	2,54	3	0	1,46	0,90	0	1,49	0,94	2,41
Maximum (20%-Kappung)	3,03	3,21	0	2,92	4	0	4,32	2,35	0	5,30	2,65	2,41
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	241	74	0	5	5	0	18	13	0	4	118	4



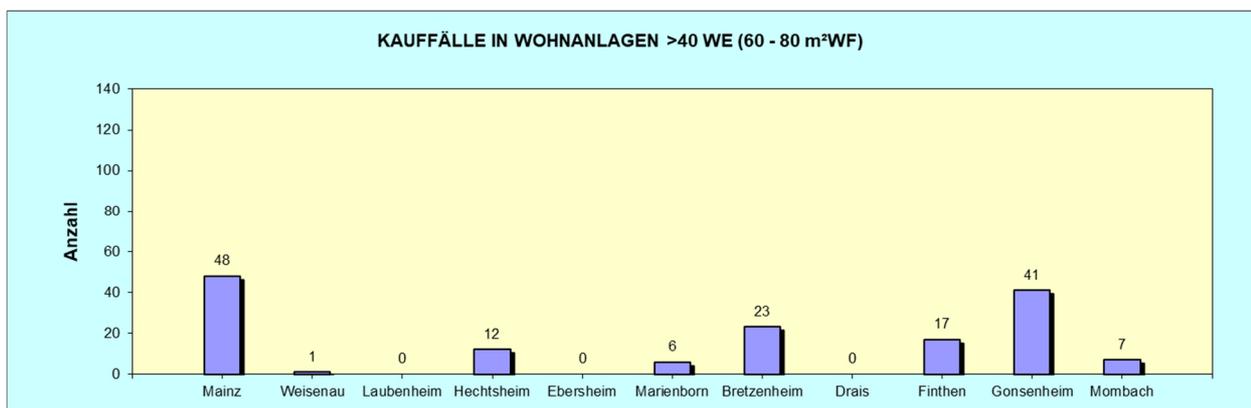
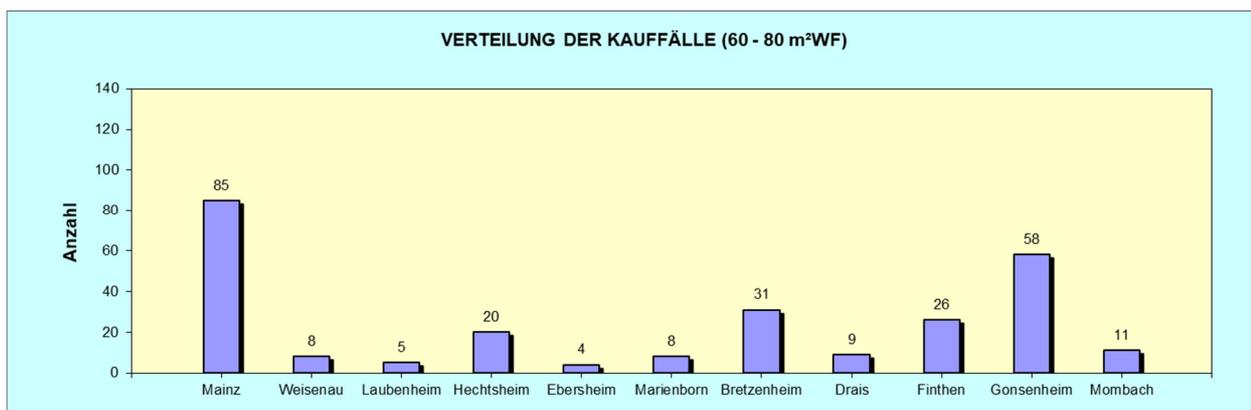
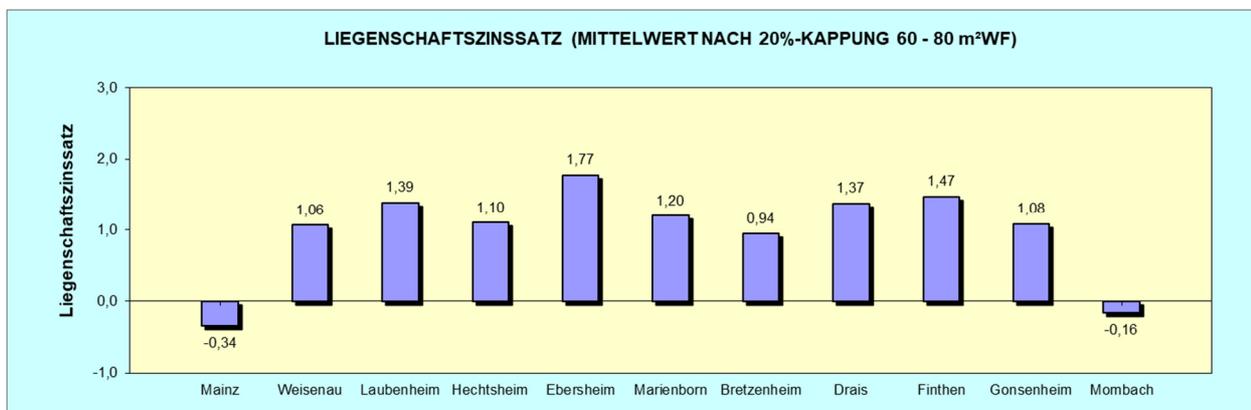
Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 40 bis <60 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,70	-0,52	1,11	2,03	1,36	2,19	1,98	1,41	2,33	1,91	0,27	1,79
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,35	3,14	0,46	0,69	1,09	2,47	1,83	1,05	0,43	1,13	2,17	1,78
Anzahl (Gesamtheit)	272	81	7	10	28	2	10	30	3	30	60	11
Mittelwert (20%-Kappung)	1,10	0,25	1,10	1,83	1,42		1,84	1,31	2,48	1,75	0,73	1,33
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,56	1,05	0,28	0,26	0,45		0,70	0,41		0,50	0,61	0,26
Anzahl (20%-Kappung)	164	49	5	6	16	0	6	18	1	18	36	7
Minimum (20%-Kappung)	-0,11	-2,45	0,80	1,57	0,52	0	0,95	0,61	0	0,84	-0,50	1,05
Maximum (20%-Kappung)	2,01	1,67	1,43	2,23	2,12	0	2,73	2,00	0	2,62	1,63	1,74
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	164	53	0	6	9	0	8	18	0	20	43	7



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 60 bis <80 m²WF

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,33	-1,19	1,95	1,02	1,04	1,97	1,26	0,92	1,28	1,43	0,97	-0,32
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,52	3,32	4,04	0,87	1,07	0,89	1,00	1,03	1,20	1,08	1,65	2,10
Anzahl (Gesamtheit)	265	85	8	5	20	4	8	31	9	26	58	11
Mittelwert (20%-Kappung)	0,80	-0,34	1,06	1,39	1,10	1,77	1,20	0,94	1,37	1,47	1,08	-0,16
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,68	1,28	0,39	0,08	0,61	0,47	0,18	0,53	0,36	0,31	0,65	1,40
Anzahl (20%-Kappung)	159	51	4	3	12	2	4	19	5	16	34	7
Minimum (20%-Kappung)	-0,64	-3,56	0,65	1,31	0,16	1,44	0,94	0,06	1,05	0,96	-0,02	-1,57
Maximum (20%-Kappung)	1,85	1,30	1,50	1,46	2,25	2,10	1,33	1,68	1,91	1,85	2,20	1,97
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	155	48	1	0	12	0	6	23	0	17	41	7



Liegenschaftszinssätze für Wohnungen 80 m²WF und mehr

	Gesamt	Mainz	Weisenau	Laubenheim	Hechtsheim	Ebersheim	Marienborn	Bretzenheim	Drais	Finthen	Gonsenheim	Mombach
Mittelwert (Gesamtheit)	0,92	-0,24	1,15	2,17	0,98	1,85	1,71	0,87	1,70	1,95	1,39	1,43
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,15	3,26	2,34	1,35	1,37	0,56	0,83	0,96	0,68	1,09	1,28	1,05
Anzahl (Gesamtheit)	364	99	14	16	40	2	4	42	8	28	102	9
Mittelwert (20%-Kappung)	1,10	0,17	0,85	1,70	1,01		1,71	0,83	1,63	1,90	1,43	1,46
Standardabweichung (20%-Kappung)	0,56	0,85	0,69	0,19	0,69		0,45	0,49	0,52	0,63	0,45	0,66
Anzahl (20%-Kappung)	218	59	8	10	24	0	2	26	4	16	62	5
Minimum (20%-Kappung)	-0,10	-1,45	-0,41	1,54	-0,17	0	1,39	0,10	1,13	1,14	0,59	0,75
Maximum (20%-Kappung)	2,01	1,36	1,73	2,04	1,96	0	2,03	1,59	2,16	2,96	2,25	2,23
Kauffälle in Wohnanlagen >40 WE	170	54	5	3	6	0	2	24	2	11	62	1

