

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Bretzenheim 2023

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönli-



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

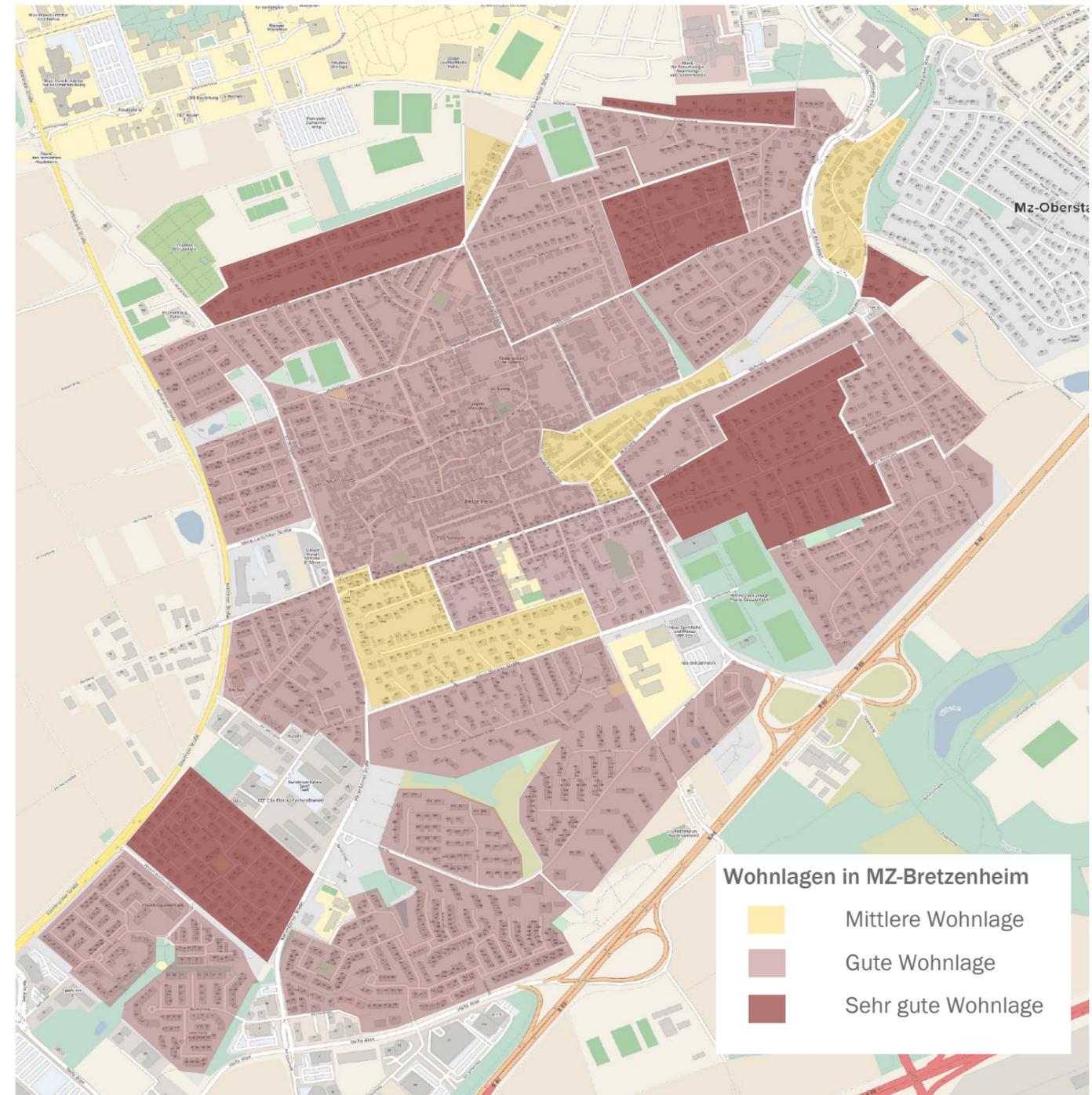
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Bretzenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	0	0	2	4.732		6	1.947	-100,00%
EFH bis 140 m ² WF	9	5.273	4	4.919	7,20%	11	3.014	74,95%
EFH bis 180 m ² WF	13	5.106	5	3.327	53,47%	12	2.396	113,11%
EFH über 180 m ² WF	9	5.270	6	3.855	36,71%	17	2.176	142,19%
	31		17			46		
RH bis 100 m ² WF	1	5.500	1	5.217		0	0	
RH bis 140 m ² WF	7	4.845	6	5.074	-4,51%	11	2.284	112,13%
RH bis 180 m ² WF	0	0	6	4.734		2	1.769	-100,00%
RH über 180 m ² WF	0	0	4	3.656		0	0	
	8		17			13		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	4.379		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	6	4.812	1	5.956	-19,21%	2	2.334	106,17%
DHH bis 180 m ² WF	2	4.190	0	0		1	1.938	116,20%
DHH über 180 m ² WF	0	0	1	3.996		0	0	
	8		3			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Bretzenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	18	4.520	10	4.264	6,00%	15	1.673	170,17%
Whg. bis 65 m ² WF	19	4.322	15	4.663	-7,31%	23	1.926	124,40%
Whg. bis 85 m ² WF	29	4.433	16	3.881	14,22%	32	1.862	138,08%
Whg. bis 105 m ² WF	20	4.484	14	4.099	9,39%	22	1.920	133,54%
Whg. über 105 m ² WF	20	4.613	6	4.968	-7,15%	11	2.119	117,70%
	106		61			103		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Bretzenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	153	13,50	160	12,44	8,52%	73	9,47	42,56%
Whg. bis 65 m ² WF	122	12,56	143	11,91	5,46%	56	9,00	39,56%
Whg. bis 85 m ² WF	94	12,00	112	11,29	6,29%	54	8,10	48,15%
Whg. bis 105 m ² WF	51	12,71	31	12,21	4,10%	20	8,27	53,69%
Whg. über 105 m ² WF	21	12,19	23	11,77	3,57%	10	8,69	40,28%
	441		469			213		

Mainz-Bretzenheim ist mit ca. 20.000 Einwohnern einer der größten Mainzer Stadtteile und liegt südwestlich der Mainzer Innenstadt. Viele wichtige Einrichtungen liegen innerhalb der Bretzenheimer Gemarkungsgrenzen: Die Universität genauso wie der Hauptfriedhof, das neue Fußballstadion von Mainz 05, die Fachhochschule und viele wichtige Unternehmen der Finanz- und Versicherungsbranche, sowie der Forschungsindustrie. All dies und die gute Anbindung an die Innenstadt machen Bretzenheim zu einer begehrten Wohnlage.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie mehreren Grundschulen und der IGS, die einen guten Ruf genießt, ist Bretzenheim ausgezeichnet mit öffentlichen Einrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und zwei Straßenbahnlinien hervorragend. Der Individualverkehr ist über zwei eigene Autobahnauffahrten an die A 63 angebunden. Das führte auch in Bretzenheim in den letzten Jahren zu stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die fortgesetzte Zunahme des Flugverkehrs nichts.

Bretzenheim weist eine ganze Anzahl an begehrten Wohnlagen auf. Sie befinden sich in der Immensiedlung, in Zahlbach und vor allem im Viertel rund um Albanusstraße/Eselsweg. Auch das Quartier entlang der Draiser Straße gehört aufgrund der Nähe zur Uni zu den hochpreisigen Wohngebieten.

Häuser haben 2022 unterschiedliche Angebotspreise gezeigt. Vereinzelt Preisrückgänge stehen neben zum Teil heftigen Preissteigerungen. Das Angebot war 47 Kaufgelegenheiten wieder etwas größer als 2021 mit lediglich 37. Wie in den meisten Stadtteilen beherrscht die momentane Verunsicherung der Interessenten und die daraus folgende Kaufzurückhaltung im Moment den Markt. Wir gehen aber davon aus, dass sie nicht allzu lange anhalten wird und sich mittel- und langfristig die über Jahre angestaute Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen wieder durchsetzen wird. Im Moment allerdings muss wieder mit längeren Vermarktungszeiten, auch über mehrere Monate gerechnet werden. Wer schneller verkaufen möchte, wird um Preiszugeständnisse nicht herum kommen.

Bei **Eigentumswohnungen** zeigt sich das gleiche Bild wie bei den Häusern: Neben signifikanten Rücknahmen der Angebotspreise von ca. 7 %, stehen Preissteigerungen ähnlichen Größenordnungen. Die Quadratmeterpreise für gebrauchte Wohnungen sind in guten Lagen bei € 4.500 und mehr angekommen. 2022 wurden 106 Wohnungen zum Kauf angeboten – deutlich mehr als im Jahr davor mit nur 61. Die generelle Nachfrageschwäche hat auch in Bretzenheim dazu geführt, dass die Vermarktungszeiten wieder länger geworden sind und durchaus wieder bei mehreren Monaten liegen können.

Mietwohnungen wurden 2022 erneut teurer. Hier war die Nachfrage stabil und das Angebot mit über 400 Mietangeboten auch wieder sehr reichhaltig. Wir gehen davon aus, dass auch 2023 weiterhin mit steigenden Mieten gerechnet werden muss. Die bei Kaufimmobilien festzustellende Zurückhaltung der Interessenten ist im Mietmarkt nicht festzustellen.

Die Aussichten sind für 2023 schlechter geworden, als noch im letzten Jahr. Die momentane Stimmung ist auf Grund steigender Zinsen, wirtschaftlicher Unsicherheit und hoher Inflation schlecht. Für die mittel- bis langfristige Zukunft, dürfte sich aber die Immobilie weiterhin als knappes Gut erweisen. Die momentan aufgeschobene Nachfrage wird sich bei Änderung der Stimmungslage schnell wieder Bahn brechen und durch die wenigen angebotenen Häuser und Wohnungen nicht befriedigt werden können. Dann werden auch die Kaufpreise schnell wieder ansteigen.