

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
MZ-Hechtsheim 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

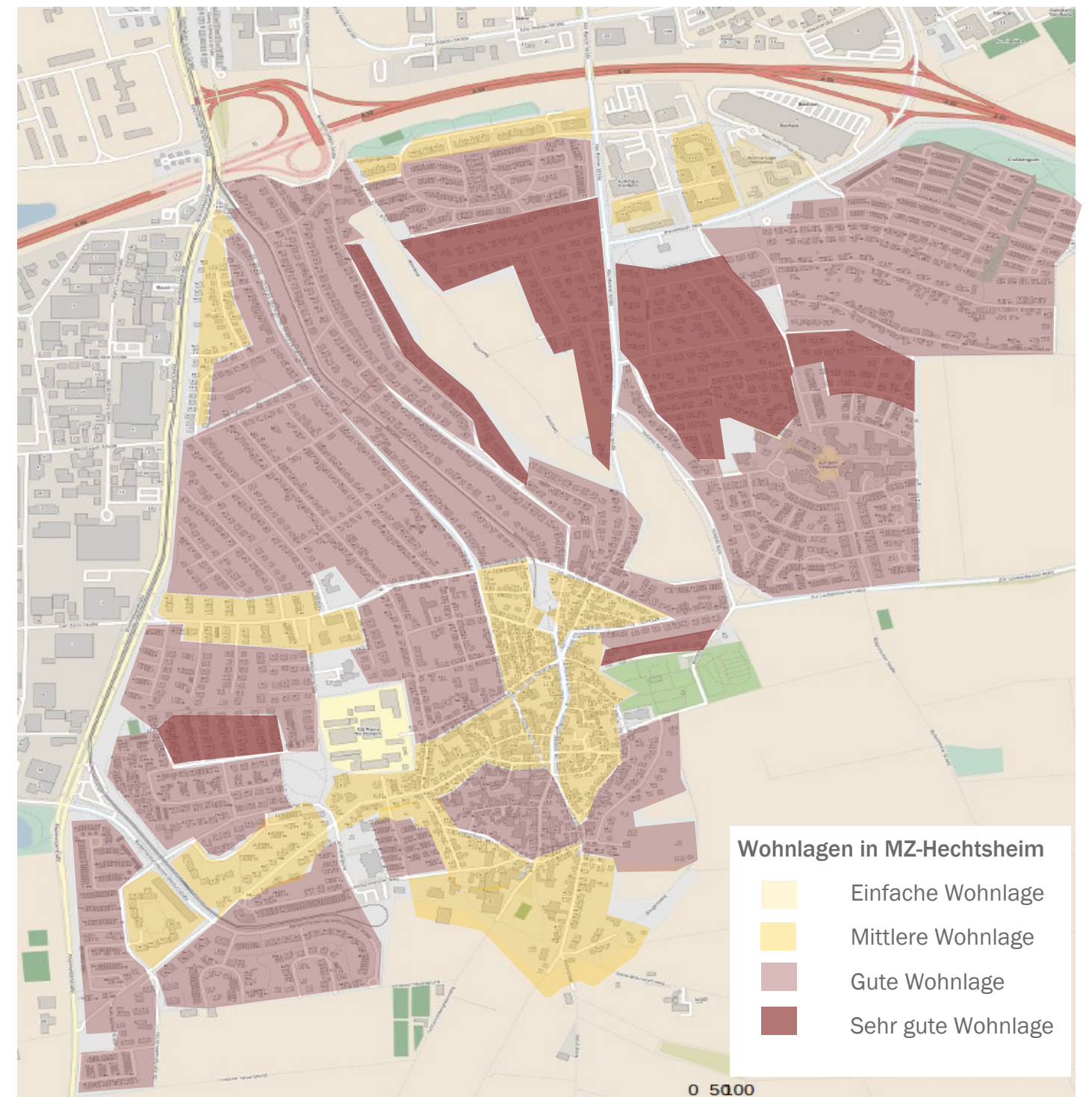
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



| Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Hechtsheim        |        |                     |        |                     |                               |        |                     |                               |
|---|--------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------|
|   | 2022   |                     | 2020   |                     | Preis-<br>änderung<br>2021/22 | 2010   |                     | Preis-<br>änderung<br>2010/22 |
|   | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF |                               | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF |                               |
| EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF                                       | 5      | 5.524               | 2      | 5.310               | 4,03%                         | 7      | 1.686               | 227,64%                       |
| EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF                                       | 11     | 4.361               | 3      | 4.531               | -3,75%                        | 18     | 2.650               | 64,57%                        |
| EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF                                       | 9      | 3.721               | 2      | 4.622               | -19,49%                       | 29     | 2.131               | 74,61%                        |
| EFH über 180 m <sup>2</sup> WF                                      | 14     | 4.492               | 8      | 4.128               | 8,82%                         | 26     | 2.243               | 100,27%                       |
|   | 39     |                     | 15     |                     |                               | 80     |                     |                               |
| RH bis 100 m <sup>2</sup> WF  | 2      | 4.419               | 2      | 7.288               | -39,37%                       | 0      | 0                   |                               |
| RH bis 140 m <sup>2</sup> WF  | 7      | 4.356               | 3      | 4.743               | -8,16%                        | 10     | 1.966               | 121,57%                       |
| RH bis 180 m <sup>2</sup> WF  | 1      | 4.103               | 5      | 4.590               | -10,61%                       | 0      | 0                   |                               |
| RH über 180 m <sup>2</sup> WV                                       | 0      | 0                   | 0      | 0                   |                               | 0      | 0                   |                               |
|   | 10     |                     | 10     |                     |                               | 10     |                     |                               |
| DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF                                       | 3      | 4.558               | 0      | 0                   |                               | 0      | 0                   |                               |
| DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF                                       | 6      | 5.366               | 0      | 0                   |                               | 1      | 1.982               | 170,74%                       |
| DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF                                       | 5      | 4.022               | 0      | 0                   |                               | 7      | 2.414               | 66,61%                        |
| DHH über 180 m <sup>2</sup> WF                                      | 0      | 0                   | 1      | 3.325               |                               | 0      | 0                   |                               |
|   | 14     |                     | 1      |                     |                               | 8      |                     |                               |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Hechtsheim     |        |                     |        |                     |                               |        |                     |                               |
|   | 2022   |                     | 2020   |                     | Preis-<br>änderung<br>2021/22 | 2010   |                     | Preis-<br>änderung<br>2010/21 |
|   | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF |                               | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF |                               |
| Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF                                       | 5      | 3.893               | 5      | 3.333               | 16,80%                        | 6      | 1.643               | 136,94%                       |
| Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF                                       | 18     | 4.055               | 13     | 4.104               | -1,19%                        | 16     | 1.625               | 149,54%                       |
| Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF                                       | 16     | 4.459               | 4      | 4.610               | -3,28%                        | 22     | 1.835               | 143,00%                       |
| Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF                                      | 8      | 4.507               | 11     | 4.051               | 11,26%                        | 32     | 1.785               | 152,49%                       |
| Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF                                     | 13     | 4.740               | 6      | 3.648               | 29,93%                        | 18     | 1.780               | 166,29%                       |
|   | 60     |                     | 39     |                     |                               | 94     |                     |                               |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Hechtsheim |        |                     |        |                     |                               |        |                     |                               |
|   | 2022   |                     | 2020   |                     | Preis-<br>änderung<br>2021/22 | 2010   |                     | Preis-<br>änderung<br>2010/22 |
|   | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF |                               | Anzahl | €/m <sup>2</sup> WF |                               |
| Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF                                       | 49     | 13,10               | 70     | 12,31               | 6,42%                         | 83     | 8,69                | 50,75%                        |
| Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF                                       | 95     | 11,91               | 88     | 11,71               | 1,71%                         | 85     | 8,19                | 45,42%                        |
| Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF                                       | 83     | 11,69               | 70     | 10,68               | 9,46%                         | 72     | 7,83                | 49,30%                        |
| Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF                                      | 40     | 12,28               | 35     | 10,81               | 13,60%                        | 31     | 7,83                | 56,83%                        |
| Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF                                     | 16     | 9,53                | 24     | 10,29               | -7,39%                        | 17     | 8,40                | 13,45%                        |
|   | 283    |                     | 287    |                     |                               | 288    |                     |                               |

**Mainz-Hechtsheim** gehört mit ca. 15.700 Einwohnern zu den großen Stadtteilen von Mainz. Hechtsheim konnte sich über die Jahre den Charakter eines typischen Weindorfes erhalten und gehört auch dank der zahlreichen Weingüter, die meist auch gastronomische Angebote machen, zu den beliebtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort angesiedelt. Auch mit mehreren Kindertagesstätten, sowie mit Grund- und integrierter Gesamtschule ist Hechtsheim versorgt. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos in der Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Straßenbahn genauso hervorragend wie die überregionale Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz mit 3 Auffahrten zum Mainzer Ring (A 63). All dies macht Hechtsheim zum beliebten Wohnort mit stark gestiegenen Immobilienpreisen in den letzten Jahren - daran hat auch das Auftreten der Pandemie 2020 nichts geändert.

Die begehrtesten Wohnlagen sind nach wie vor auf der Frankenhöhe (rund um die Schwarzwaldstraße) zu finden, sowie nördlich des Ortskerns mit den Straßen „Am Schinnergraben“ und „Am Hechenberg“. Auffällig ist die starke Nachfrage nach allen Angeboten die fußläufig zum Ortskern liegen.

**Häuser in Mainz-Hechtsheim** wurden 2022 in vielen Fällen günstiger angeboten als im Jahr davor. Die generelle Nachfrageschwäche hat sich in Hechtsheim besonders stark ausgewirkt. Im 2. Halbjahr 2022 hat sich das Hausangebot deutlich vergrößert, sodass wir insgesamt 63 Kaufgelegenheiten feststellen konnten (2021: 26), gleichzeitig ging die Nachfrage deutlich zurück. Das führte dazu, dass, wer schnell verkaufen wollte zu deutlichen Einbußen beim Angebotspreis bereit sein musste. Das Preisniveau liegt derzeit zwischen knapp € 4.000 bis ca. € 5.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohin die weitere Entwicklung geht, wird sich 2023 zeigen müssen.

**Wohnungen in Mainz-Hechtsheim** sind 2022 noch deutlich teurer als im Vorjahr angeboten worden. Allerdings ist auch in diesem Segment die Nachfrage im zweiten Halbjahr 2022 deutlich eingebrochen, so dass eben auch einzelne Preiskorrekturen nach unten festgestellt werden konnten. Die Wohnungspreise in Hechtsheim lagen 2022 zwischen ca. € 4.000 bis € 4.700. Auch bei den Eigentumswohnungen hat sich das Angebot um ca. 50 % gegenüber 2021 auf 60 Kaufgelegenheiten erhöht.

**Mietwohnungen** wurden zwischen knapp 2 % und mehr als 13 % im vergangenen Jahr teurer. Die Nachfrage war weiterhin ungebrochen, ebenso der Trend zu höheren Mieten. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung auch 2023 fortsetzen wird. Die Zahl der Vermietungen lag wieder auf dem Niveau des Vorjahres bei ca. 280 Einheiten.

**Die Aussichten** sind für Verkäufer im Jahr 2023 sehr eingetrübt und von der momentanen Nachfrageschwäche geprägt. Die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb haben sich deutlich verschlechtert: Steigende Zinsen und Energiekosten, unsichere Versorgungssicherheit, hohe Inflation und eine kritische Wirtschaftslage haben die Stimmung am Immobilienmarkt gedrückt. Das Angebot bleibt aber niedrig, der Neubau findet kaum statt und so werden schon kleinere Stimmungsaufhellungen und zeitweise Nachfrageerhöhungen wieder für eine Stabilisierung der Preise sorgen. Mittel- und langfristig bleibt die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut.