

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Mombach 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

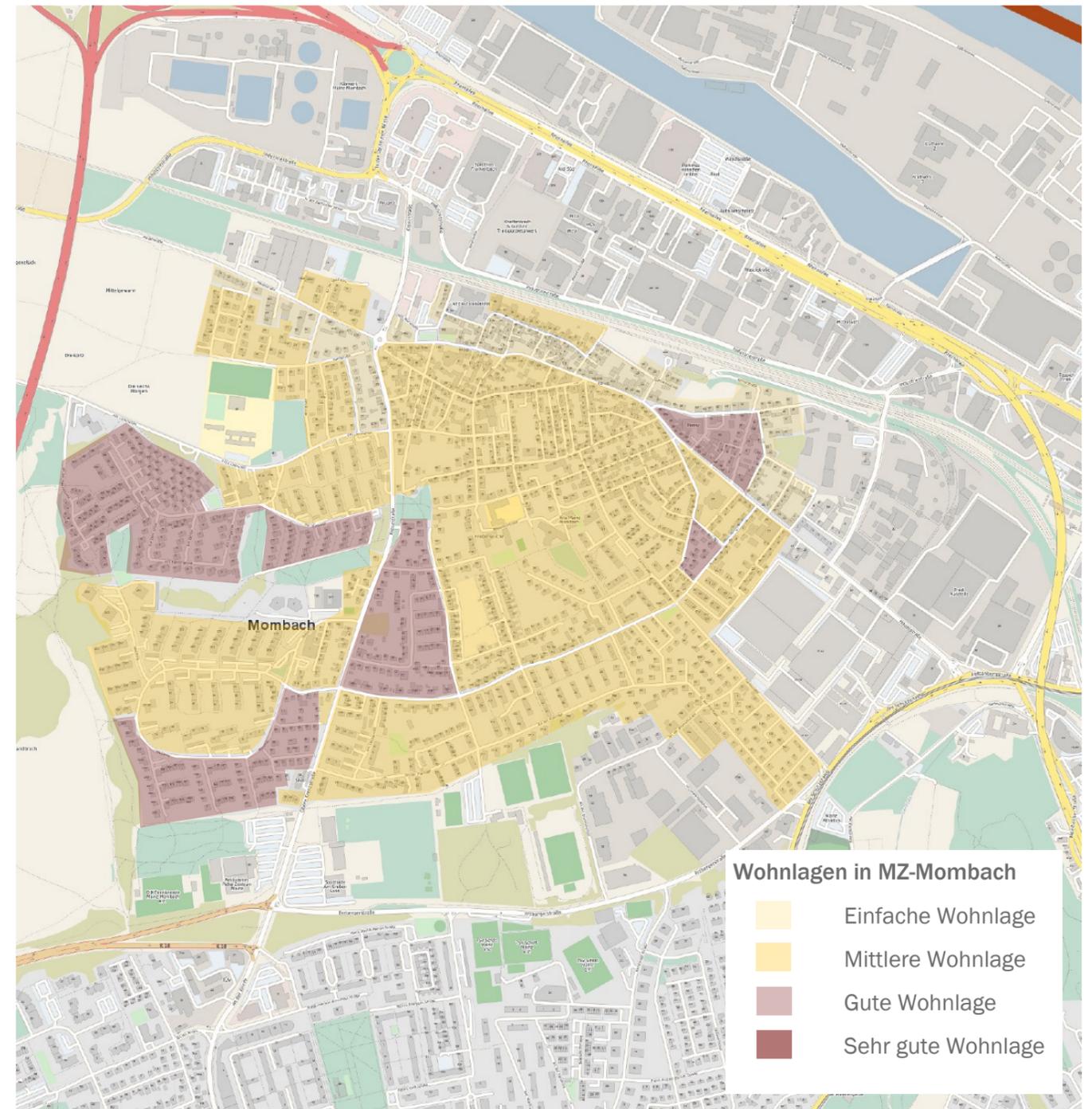
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Mombach								
	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	2	3.676	0	0		1	1.397	163,14%
EFH bis 140 m ² WF	5	4.848	1	5.192	-6,63%	6	1.823	165,94%
EFH bis 180 m ² WF	4	3.571	1	5.556	-35,73%	11	1.865	91,47%
EFH über 180 m ² WF	5	3.307	4	3.270	1,13%	8	1.564	111,45%
	16		6			26		
RH bis 100 m ² WF	2	5.029	1	4.247	18,41%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	5	4.390	0	0		1	1.885	132,89%
RH bis 180 m ² WF	2	3.896	3	3.672	6,10%	2	2.145	81,63%
	9		4			3		
DHH bis 100 m ² WF	1	4.880	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 180 m ² WF	1	4.196	0	0		0	0	
	2		0			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Mombach								
	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	10	4.174	9	3.972	5,09%	4	1.396	199,00%
Whg. bis 65 m ² WF	8	4.160	4	3.528	17,91%	17	1.427	191,52%
Whg. bis 85 m ² WF	9	3.931	8	3.786	3,83%	20	1.343	192,70%
Whg. bis 105 m ² WF	10	4.348	3	3.606	20,58%	9	1.171	271,31%
Whg. über 105 m ² WF	4	4.996	4	5.535	-9,74%	5	1.474	238,94%
	41		28			55		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Mombach								
	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	42	12,26	61	12,31	-0,41%	44	9,12	34,43%
Whg. bis 65 m ² WF	73	11,30	96	11,08	1,99%	46	7,16	57,82%
Whg. bis 85 m ² WF	68	11,35	55	10,84	4,70%	36	7,50	51,33%
Whg. bis 105 m ² WF	16	11,18	20	10,75	4,00%	14	8,32	34,38%
Whg. über 105 m ² WF	14	11,16	9	10,45	6,79%	3	6,09	83,25%
	213		241			143		

Mainz-Mombach hat knapp 14.000 Einwohner und ist der wichtigste Industriestandort in der Landeshauptstadt. Ob Nestle, Werner & Merz, Hakle, Römheld & Mölle oder Schott, alle diese Unternehmen haben ihren Sitz entlang der Rheinallee, die zudem Standort vieler Autohäuser, sowie Bau- und Verbrauchermärkte ist.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet in der Mombacher Hauptstraße alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Zusätzlich haben sich diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Schulen, sowie zahlreichen Sportanlagen und einem großen Schwimmbad ist Mombach sehr gut mit städtischen Einrichtungen versorgt. Der große Sand bietet zudem eine einmalige Naherholungsmöglichkeit. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Regionalbahn hervorragend. Der Individualverkehr ist sehr gut an die A 60 (Mainzer Ring) und die Innenstadt angebunden.

Mombach war historisch ein typisches Arbeiterquartier mit eher unterdurchschnittlicher Kaufkraft und preiswertem Wohnraum. Dennoch gibt es in dem Vorort auch typische Mittelstandsquartiere mit freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern, z. B. im Anschluss an den Mainzer Sand oder in Richtung Gonsenheimer Wald, die durchaus hohe Lebensqualität bieten und entsprechend kostspielig sind. So wohnen der derzeitige Oberbürgermeister und auch sein Vorgänger in Mombach.

Für **Häuser in Mombach** sind 2022 sowohl Preissenkungen, als auch Teuerungen im Durchschnitt zu verzeichnen. Generell lässt sich aber auch in Mombach eine deutliche Nachfrageschwäche ab der zweiten Jahreshälfte erkennen, die dazu führte, dass Verkäufer wieder wesentlich längere Vermarktungszeiten einplanen, oder aber bei schnellen Verkäufen, Preiszugeständnisse akzeptieren mussten. Die Zahl der Verkäufe war mit 27 Angeboten deutlich größer als 2021 als lediglich 10 Häuser gehandelt wurden. Das Niveau der Angebotspreise lag zwischen ca. € 3.600 und € 5.000 pro m² Wohnfläche.

Auch die **Eigentumswohnungen in Mombach** zeigen das gleiche durchwachsene Bild bei den Preisen wie die Einfamilienhäuser: Die Nachfrageschwäche auf Grund gestiegener Zinsen, unsicherer Wirtschaftsaussichten und hoher Inflation zerschlugen die Kaufstimmung und sorgten für nur zögerlichen Abverkauf. Das Angebot wurde dabei gleichzeitig auf 41 Wohnungen ausgeweitet (2021 nur 28). Die Preise haben sich auf einem Niveau um € 4.000 pro m² Wohnfläche eingependelt, bei großen Wohnungen wird auch immer noch versucht deutlich darüber zu verkaufen.

Mietwohnungen in Mombach wurden praktisch durchweg teurer. Die Preise von Neuvermietungen liegen mittlerweile im Durchschnitt bei € 11 und mehr und zwar in allen Segmenten. Die Zahl der Vermietungen lag 2022 mit 213 wieder etwas unter dem Vorjahresniveau von 241, aber immer noch in erfreulich hohen Regionen.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer sind 2023 deutlich eingetrübt. Die ausgeprägte Nachfrageschwäche beherrscht den Markt und sorgt für schwierige Abverkäufe, lange Vermarktungszeiten und auch für Preiszugeständnisse. Die Rahmenbedingungen haben sich deutlich verschlechtert. Andererseits sind wir sicher, dass bei geänderter Stimmungslage nur kleine Verbesserungen der Stimmungslage ausreichen werden, um wieder einen engen Markt und ansteigende Preise zu erzeugen. Mittelfristig bleibt die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut.