

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Oberstadt 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-



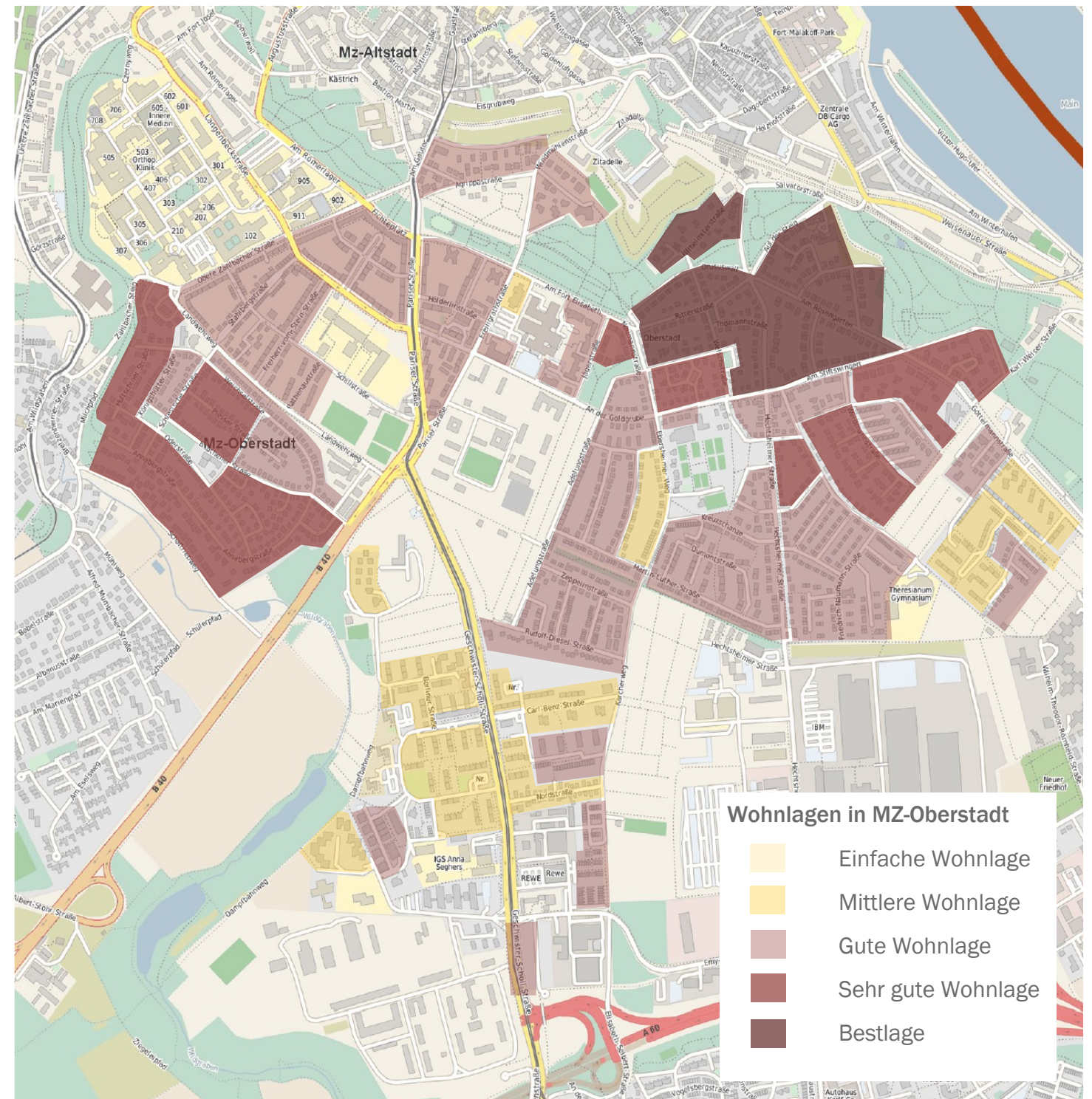
Handwritten signature



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-Oberstadt								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	2	8.136	1	3.467	134,67%	1	2.488	227,01%
EFH bis 140 m ² WF	2	8.359	3	4.844	72,56%	10	2.761	202,75%
EFH bis 180 m ² WF	2	6.294	1	2.877	118,77%	0	0	
EFH über 180 m ² WF	5	5.782	5	5.696	1,51%	8	2.675	116,15%
	11		10			19		
RH bis 100 m ² WF	0		2	5.016		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	1	4.074		0	0	
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH über 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	0		3			0		
DHH bis 100 m ² WF	1	8.278	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	0		1	4.553		1	2.871	
DHH bis 180 m ² WF	2	4.894	1	5.686	-13,93%	2	2.011	
DHH über 180 m ² WF	2	3.995	1	2.804	42,48%	0	0	
	5		3			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Oberstadt								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	12	4.630	4	4.922	-5,93%	17	2.065	124,21%
Whg. bis 65 m ² WF	19	3.946	8	3.570	10,53%	23	2.157	82,94%
Whg. bis 85 m ² WF	24	4.820	17	4.356	10,65%	36	2.065	133,41%
Whg. bis 105 m ² WF	6	4.471	7	2.952	51,46%	36	2.290	95,24%
Whg. über 105 m ² WF	6	5.403	6	3.000	80,10%	29	2.667	102,59%
	67		42			141		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Oberstadt								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	105	13,01	104	13,70	-5,04%	61	9,77	33,16%
Whg. bis 65 m ² WF	136	12,21	117	12,08	1,08%	62	8,70	40,34%
Whg. bis 85 m ² WF	87	12,25	72	12,17	0,66%	44	8,19	49,57%
Whg. bis 105 m ² WF	26	12,11	40	12,60	-3,89%	11	8,06	50,25%
Whg. über 105 m ² WF	30	12,59	38	12,35	1,94%	14	9,20	36,85%
	384		371			192		

Die Mainzer Oberstadt hat über 22.000 Einwohner und entstand aus der verwaltungstechnischen Teilung der Mainzer Innenstadt in vier Stadtteile. Der Charakter der Oberstadt ist sehr heterogen. Hochpreisige Villenviertel finden sich hier genauso wie Mietshäuser aus der Gründerzeit bzw. der Weimarer Republik oder Hochhäuser aus den 1960er/70er Jahren.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Man findet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und die Mainzer Innenstadt liegt direkt vor der Haustür. Mit der Universitätsmedizin und dem Katholischen Klinikum Mainz ist die Oberstadt medizinisch bestens versorgt. Dank vieler Kindertagesstätten, Grund- und Gesamtschulen, sowie verschiedenen Gymnasien bietet der Stadtteil den Kindern und Jugendlichen alle Bildungsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung an den Stadtkern ist mit Bus und Straßenbahn hervorragend. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Oberstadt zu dem vielleicht begehrtesten Mainzer Stadtteil mit sehr hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die Verlagerung von Flugrouten über die Oberstadt nichts, die in den letzten Jahren erfolgt ist.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich im Bereich Rosengarten/Volkspark. Dort wohnt das „Alte Geld“ von Mainz und Immobilien gelangen hier kaum einmal auf den öffentlichen Markt, sondern werden meist über persönliche Kontakte gehandelt. Daran hat sich auch in der Pandemie nichts geändert.

Das Häuserangebot in der Oberstadt hat sich auf dem niedrigen Level des Vorjahres stabilisiert. Mit 14 Häusern wurden ähnlich viele gehandelt wie im Vorjahr mit 16. Die Preise sind z. T. gestiegen, aber auch gefallen. Die Stimmung ist seit Mitte 2022 gedreht und der Verkauf der Immobilien sehr viel langsamer geworden bei stark reduzierter Nachfrage. Es ist deshalb kein Wunder, dass auch in der Oberstadt vereinzelt von ungeduldigen Verkäufern Kaufpreisabschläge hingenommen wurden. Dennoch bleibt das Preisniveau für Häuser hoch: für das kleine Angebot werden in der Regel Kaufpreise jenseits von € 5.000 bis € 8.000 pro m² Wohnfläche verlangt. Wir sind gespannt, ob dieses Niveau 2023 gehalten werden wird.

Auch Wohnungen in der Oberstadt sind im letzten Jahr wieder im Schnitt teurer geworden. Allerdings gab es auch Segmente, in denen gefallene Preise zu registrieren waren. Auch die Wohnungen waren von der gesunkenen Nachfrage betroffen. Hinzu kommt noch eine Zunahme der Kaufangebote von 67 Stück (2021) auf 85 Stück im Jahr 2022. Längere Vermarktungszeiten, zögerlicher Verkauf und vereinzelt Preisreduktionen waren die Folge. Die Preise liegen trotz dieser negativen Entwicklung immer noch auf hohem Niveau: zwischen ca. € 4.500 und über € 5.000 werden für den m² in der Oberstadt verlangt und meist auch bezahlt.

Mietwohnungen in der Oberstadt haben sich 2022 wie in den Vorjahren weiter verteuert. Das Niveau der Kaltmieten liegt mittlerweile bei € 13,00. Die Anzahl der Vermietungen ist stark zurückgegangen. Gab es 2021 noch über 380 Mietangebote, so waren es 2022 nur gut 150. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in der Oberstadt deshalb nach wie vor sehr gut.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer bleiben 2023 eingetrübt. Die Nachfrageschwäche bestimmt auch in den guten Lagen mittlerweile den Markt. Die gestiegenen Zinsen, Inflation und trübe Konjunkturaussichten sorgen für eine schlechte Stimmung und dafür, dass Immobilienkäufe vielfach in die Zukunft verschoben werden. Das sorgt generell für längere Vermarktungszeiten und drückt auf die Preise. Andererseits kann eine Stimmungsaufhellung schnell wieder für ansteigende Nachfrage und damit verbunden erneut steigende Kaufpreise sorgen. Die Immobilie bleibt ein knappes und wertvolles Gut.