

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Weisenau 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-Weisenau								
	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	3	4.958	0	0		1	1.875	
EFH bis 140 m ² WF	6	6.168	0	0		6	1.861	
EFH bis 180 m ² WF	7	4.259	0	0		10	1.875	
EFH über 180 m ² WF	10	4.929	3	3.569	38,11%	2	3.145	56,72%
	26		3			19		
RH bis 100 m ² WF	1	4.167	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	3	4.351	1	3.890	11,85%	0	0	
RH bis 180 m ² WF	2	4.539	1	4.082	11,20%	2	1.523	198,03%
	6		2			2		
DHH bis 100 m ² WF	0		0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	3	4.428	0	0		0	0	
DHH bis 180 m ² WF	4	4.883	4	4.558	7,13%	1	2.167	125,33%
DHH über 180 m ² WF			0	0		0	0	
	7		4			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Weisenau								
	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	3	4.510	3	4.213	7,05%	2	1.331	238,84%
Whg. bis 65 m ² WF	5	3.306	2	3.193	3,54%	6	1.676	97,26%
Whg. bis 85 m ² WF	4	4.503	6	4.185	7,60%	18	2.116	112,81%
Whg. bis 105 m ² WF	9	4.119	3	3.985	3,36%	18	1.904	116,33%
Whg. über 105 m ² WF	6	3.950	2	4.870	-18,89%	12	2.102	87,92%
	27		16			56		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Weisenau								
	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	22	12,58	68	12,47	0,88%	23	8,69	44,76%
Whg. bis 65 m ² WF	35	13,08	96	11,82	10,66%	23	8,05	62,48%
Whg. bis 85 m ² WF	33	11,95	68	12,19	-1,97%	24	7,79	53,40%
Whg. bis 105 m ² WF	23	12,39	22	12,12	2,23%	7	6,77	83,01%
Whg. über 105 m ² WF	8	11,96	22	11,64	2,75%	9	5,85	104,44%
	121		276			86		

Mainz-Weisenau hat ca. 14.000 Einwohner und liegt südöstlich der Innenstadt direkt am Rhein. Der alte Ortskern mit seinen kleinen, gewundenen Straßen und der immer noch dörflichen Gebäudestruktur wird durch die Kirche Mariä Himmelfahrt bestimmt. Der idyllische Ortskern wurde nach dem 2. Weltkrieg immer wieder um Neubaugebiete erweitert, in denen man moderne Wohnbedingungen – typisch für die jeweilige Entstehungszeit – vorfindet. In den besten von ihnen genießt man einen herrlichen Blick auf den Rhein. Die Infrastruktur ist sehr gut: Die Portlandstraße, die Hauptstraße, bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken garantieren eine hervorragende medizinische Versorgung. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule ist Weisenau gut mit öffentlichen Bildungseinrichtungen für den Nachwuchs versorgt. Weiterführende Schulen sind problemlos in der Mainzer Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit dem in kurzen Takten verkehrenden Stadtbus hervorragend und dank der eigenen Autobahnzufahrt ist Weisenau ausgezeichnet an die A 63 und das Schnellstraßennetz des Rhein-Main-Gebietes angebunden. All dies macht Weisenau zu einem der beliebtesten Mainzer Stadtteile mit stark steigenden Immobilienpreisen, daran ändert auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich alle oberhalb der Wormser Straße, von wo aus man einen großartigen Blick über den Rhein bis nach Frankfurt hat.

Häuser in Mainz-Weisenau sind auch 2022 wieder im Preis gestiegen. Dennoch hat sich auch in Weisenau die strahlende Immobilienkonjunktur im letzten Jahr deutlich eingetrübt: Die Nachfrage ist stark zurückgegangen und Immobilien verkaufen sich nicht mehr in kurzer Zeit von selbst. Das Angebot hat sich ausgeweitet: wurden 2021 lediglich 9 Häuser öffentlich angeboten, so waren es 2022 wieder 39 Kaufgelegenheiten. Die schwache Nachfrage und die Ausweitung der Angebote sorgen für längere Vermarktungszeiten und vereinzelte Preiskorrekturen. Die Preise lagen bei ca. € 4.200 bis € 5.000 pro m² Wohnfläche.

Eigentumswohnungen in Mainz-Weisenau waren 2022 wieder häufiger auf dem Markt als 2021. Gab es vor einem Jahr nur 16 Wohnungen auf dem Markt, so waren es 2022 immerhin 27. Trotz dieser Ausweitung auf der Angebotsseite sind die Preise weiterhin gestiegen und erreichen jetzt € 3.300 bis € 4.500 pro m² Wohnfläche. Allerdings sind die Vermarktungszeiten im Vergleich zu den letzten Jahren deutlich angestiegen und es gab vereinzelte Preiskorrekturen bei ungeduldgigen Verkäufern.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum auf ca. € 12 bis € 13 pro m² Wohnfläche verteuert. Die Nachfrage bleibt hoch, zumal das Gesamtangebot sich mit 121 Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert hat.

Die Aussichten sind 2022 für Immobilieneigentümer eher eingetrübt. Der Immobilienmarkt bleibt von hohen Zinsen, starker Inflation, zurückhaltenden Banken und schwacher Gesamtkonjunktur geprägt. Die Interessenten reagieren darauf mit Kaufzurückhaltung und verschieben die Realisierung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft. Andererseits haben wir weiterhin einen niedrigen Angebotslevel, sodass schon kleine Stimmungsschwankungen und kurzfristige Nachfragespitzen für eine Verknappung und damit verbunden, für steigende Preise sorgen können. Die Immobilie wird auch in Zukunft ein knappes und teures Gut bleiben.