

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Mainz-Altstadt 2023**

### Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?

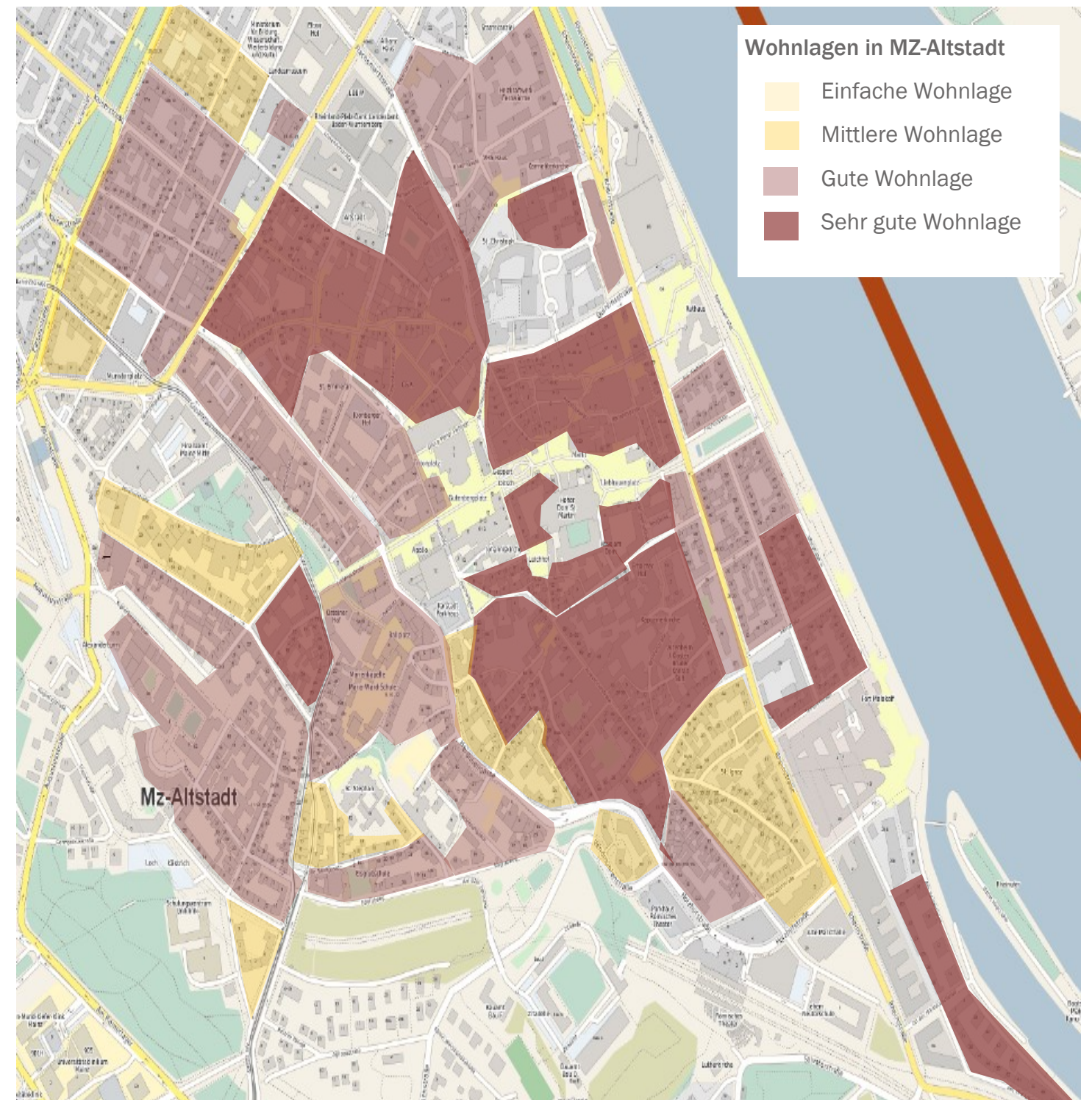


Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie 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-Altstadt								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 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	0	0	1	7.411		0	0	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.359	1	5.792	-42,01%	0	0	
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	6.884	0	0		2	3.013	128,48%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	8.506		0	0	
	3		4			2		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	0		0			0		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	2.400	0	0		0	0	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	1		0			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Altstadt								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 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	31	5.158	20	5.032	2,50%	13	1.623	217,81%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	20	4.808	5	4.858	-1,03%	16	2.122	126,58%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	13	4.717	11	4.544	3,81%	10	2.582	82,69%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	6	6.219	8	6.971	-10,79%	14	2.483	150,46%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	15	6.518	13	4.822	35,17%	12	3.150	106,92%
	85		57			65		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Altstadt								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 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	176	13,61	223	13,54	0,52%	54	10,43	30,49%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	208	12,45	182	12,36	0,73%	60	9,05	37,57%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	118	12,47	115	12,00	3,92%	59	9,07	37,49%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	77	13,35	56	12,40	7,66%	37	8,80	51,70%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	64	12,73	56	12,74	-0,08%	37	10,35	23,00%
	643		632			247		

**Die Mainzer-Altstadt** rund um den Dom entstand erst 1989 aus der verwaltungstechnischen Teilung des ehemaligen Bezirks Innenstadt in vier Stadtteile und hat heute ca. 18.000 Einwohner. Im diesem Viertel direkt am Rhein, zwischen Neustadt und Oberstadt, lassen sich rare und schön restaurierte Altbauten, viele Häuser aus der Nachkriegszeit und zum Teil reizvolle Kombinationen aus alter und neuer Architektur bewundern. Der Immobilienmarkt besteht vor allem aus Geschossbauten; Einfamilienhäuser sind selten in der Altstadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und bietet alles, was der Mainzer zum Leben braucht: hier gibt es die unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten sowie viele verschiedene Restaurants und Geschäfte. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken garantieren eine hervorragende medizinische Versorgung und dank mehrerer Kindertagesstätten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in dem Stadtteil alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Bahnen sowie die am Rheinufer anlegenden Schiffe und Flusskreuzer der Köln-Düsseldorfer Schifffahrtslinie. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Altstadt zu dem vielleicht begehrtesten Mainzer Stadtteil mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen. Daran ändert auch der Flugverkehr nichts, der in den letzten Jahren stark zugenommen hat.

Die begehrtesten Wohnlagen sind alle Wasserlagen, wie die Altbauten in der Uferstraße und die neuen Wohnungen am Winterhafen, von denen man einen herrlichen Blick auf das Rheinufer und den Schiffsverkehr hat.

Für **Einfamilienhäuser**, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte gibt es in der Altstadt praktisch keinen Markt, da solche Angebote dort extrem selten sind und nur vereinzelt (2022 lediglich 3 öffentliche Angebote) und zu sehr hohen Preisen gehandelt werden.

**Eigentumswohnungen** sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Altstadt. Sie sind 2022 insgesamt kaum mehr teurer geworden und liegen mittlerweile auf einem Preisniveau von ca. € 4.800 bis € 6.500. Das Angebot hat sich 2022 deutlich vergrößert, mit 85 Wohnungen wurden deutlich mehr gehandelt als 2021, als nur 57 auf dem Markt waren. Das ausgeweitete Angebot hat sich preisdämpfend ausgewirkt und auch die Vermarktungszeiten deutlich verlängert. Die generelle Nachfrageschwäche seit dem 2. Halbjahr 2022 sorgt dafür, dass Eigentumswohnungen in der Regel nicht mehr in wenigen Tagen verkauft werden.

**Mietwohnungen** haben sich auch 2022 wieder um ca. 1 % bis gut 7 % verteuert. Die durchschnittliche Neuvermietung liegt zwischen € 12 und € 13 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Apartments bis 45 m<sup>2</sup> auch darüber. Die Anzahl der Vermietungen ist mit über 600 wieder auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Mietwohnungen in der Mainzer Altstadt bleiben weiterhin sehr begehrt.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2023 sind mittlerweile durchwachsen. Die Nachfrageschwäche prägt auch in der Altstadt den Markt. Wie lange sie andauert, wird im Jahr 2023 die spannende Frage sein. Viele Interessenten haben die Verwirklichung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Mittel- und langfristig gehen wir aber davon aus, dass die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, sich wieder in Kaufinteresse niederschlagen wird und dann erneut auf ein nur begrenztes Angebot treffen wird, sodass weiterhin mit sehr hohen und weiter steigenden Preisen zu rechnen sein wird.