

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
Hartenberg-Münchfeld 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

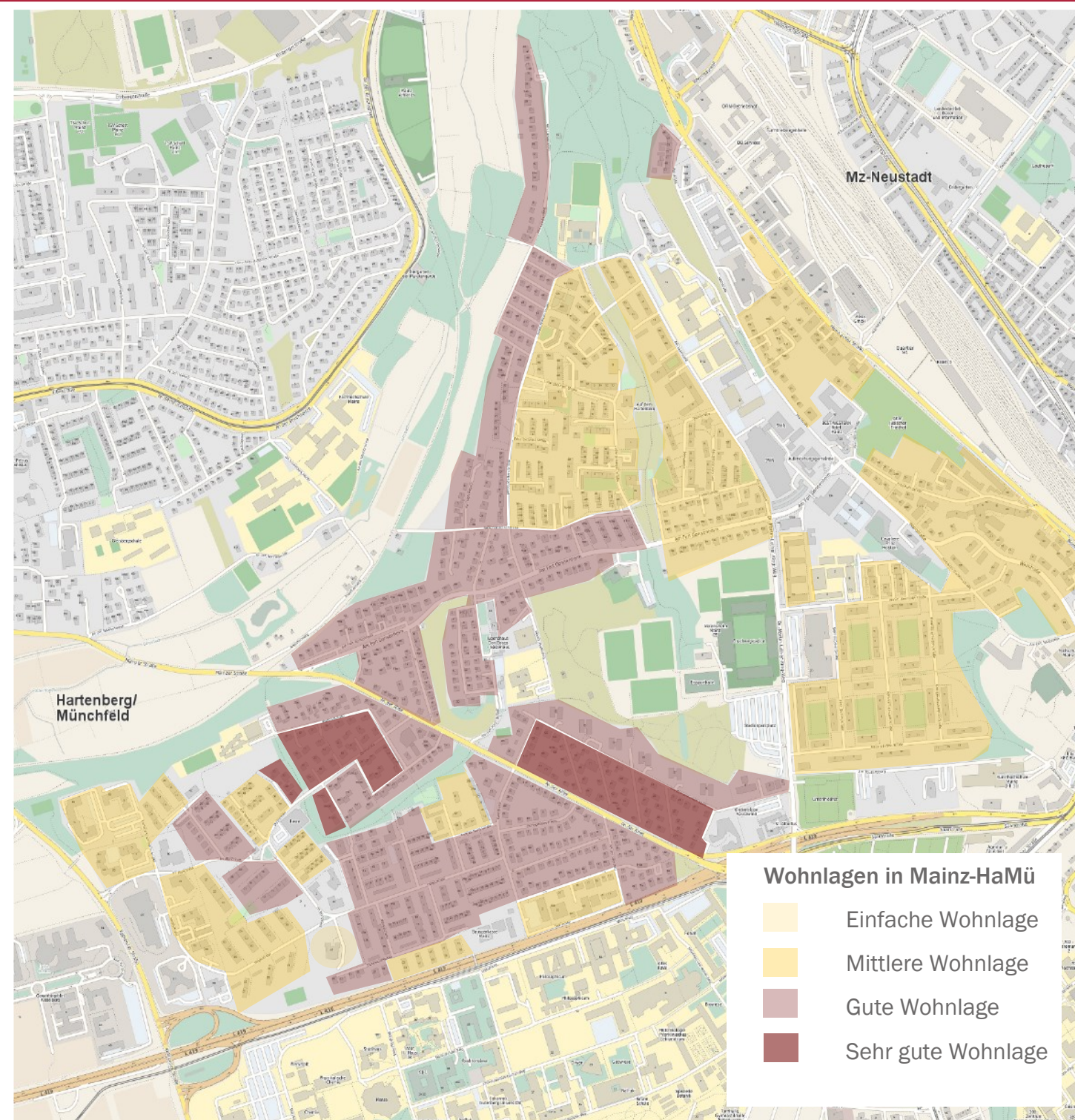
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Hartenberg									
	2022		2021		Preis- änderung		2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	2021/22	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	2010/22	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	4.731	0	0		3	3.097	52,76%	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	7	6.454	0	0		3	3.047		
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	8.013	0	0		0	0		
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	4.593		1	2.735		
	10		1			7			
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	4	5.405	1	6.350	-14,88%	0	0		
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	5.868	1	4.807	22,07%	1	2.305	154,58%	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF			0	0		2	1.769		
	5		2			3			
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF			0	0		0	0		
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	4.761	1	2.797	70,22%	0	0		
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	5.987	1	3.497	0,00%	0	0		
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF			0	0		0	0		
	3		2			0			
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Hartenberg									
	2022		2021		Preis- änderung		2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	2021/22	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	2010/22	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	51	4.645	33	4.641	0,09%	24	1.489	211,95%	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	25	4.807	6	5.264	-8,68%	10	2.030	136,80%	
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	26	4.807	10	4.605	4,39%	22	1.816	164,70%	
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	22	4.613	8	4.272	7,98%	16	1.756	162,70%	
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	4.426	4	4.332	2,17%	5	1.983	123,20%	
	126		61			77			
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Hartenberg									
	2022		2021		Preis- änderung		2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	2021/22	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	2010/22	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	144	13,63	189	13,68	-0,37%	62	9,68	40,81%	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	105	12,66	125	12,16	4,11%	51	8,46	49,65%	
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	91	12,06	84	11,63	3,70%	34	8,17	47,61%	
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	44	12,21	39	11,60	5,26%	14	7,85	55,54%	
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	17	12,15	12	12,13	0,16%	3	9,10	33,52%	
	401		449			164			

**Mainz-Hartenberg/Münchfeld** hat knapp 19.000 Einwohner und ist erst 1989 aus der Teilung der Innenstadt in vier eigenständige Stadtteile entstanden. Das Viertel liegt zwischen Altstadt, Gonsenheim und Bretzenheim und ist dank der Nähe zur Innenstadt, wie auch zur Universität, eine sehr begehrte Wohnlage in Mainz. Mit dem Hartenbergpark, dem Eisstadion und dem legendären Bruchwegstadion kann man hier hervorragend seine Freizeit gestalten. Mit Südwestrundfunk, Landeszentralbank, einer Zweigstelle der Bundesbank und der HDI-Versicherung sind auch bedeutende Arbeitgeber in HAMÜ angesiedelt. Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, sowie der berufsbildenden Schule ist Hartenberg-Münchfeld hervorragend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz per Stadtbus ist hervorragend. Der Individualverkehr ist sehr gut an die A 63 angebunden. All dies führt in HAMÜ zu sehr hohen Immobilienpreisen.

Hartenberg-Münchfeld wird sehr stark vom Städtebau der 50er und 60er Jahre geprägt. Vielfach bestimmen Reihenhauserzeilen, bürgerliche Einfamilienhäuser und gut durchlüftete und besonnte Wohnblöcke das Bild. Längst haben die Mainzer die gute Qualität und innenstadtnahe Lage des Viertels HAMÜ entdeckt. Dies gilt auch für den Martin-Luther-King-Park, eine ehemalige Militärsiedlung, die früher preiswerten Wohnraum bot und sich mittlerweile schon längst zu einem sehr beliebten, stadtnahen Wohngebiet entwickelt hat.

**Häuser in Mainz-Hartenberg/Münchfeld** wurden 2022 wieder verstärkt angeboten. Gab es 2021 lediglich 5 Angebote, waren es im vergangenen Jahr wieder 18 – zum Teil mit erstaunlichen Kaufpreisforderungen, die ihre Begründung in sehr großen Grundstücken hatten. Auch in HAMÜ blieb die generelle Kaufzurückhaltung nicht spurlos. Die Vermarktungszeiten sind deutlich gegenüber den Vorjahren angestiegen. Die Kaufpreise liegen mittlerweile in den meisten Fällen über € 5.000 und bis ca. € 6.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die weitere Entwicklung wird 2023 zeigen, wie nachhaltig diese Angebotspreise sind.

Die **Eigentumswohnungen in Mainz-Hartenberg/Münchfeld** haben sich in nahezu allen Wohnlagen bei ca. € 4.500 bis € 4.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eingependelt. Die Spitzenwerte von 2021 mit deutlich über € 5.000/m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im vergangenen Jahr nicht erreicht. Das Angebot ist signifikant breiter geworden. Statt 61 Angeboten wie 2021, waren 2022 über 120 Wohnungen am Markt. Die Vermarktungszeiten sind in allen Segmenten deutlich angestiegen und betragen durchaus wieder einige Monate.

**Mietwohnungen** wurden bis ca. 5 % teurer, bei einem erfreulich reichhaltigen Angebot von ca. 400 Wohnungen (etwa 10 % unter dem Vorjahreswert). Die Mieten liegen derzeit generell bei über € 12,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mietenanstieg kann nach unseren Beobachtungen als nachhaltig angesehen werden und wir rechnen mit einer Fortsetzung im Jahr 2023.

Die **Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2023 sind durchwachsen. Die Kaufzurückhaltung der Interessenten prägt den momentanen Markt, viele haben die Verwirklichung ihrer Immobilienwünsche einfach in die Zukunft verschoben. Wir gehen allerdings davon aus, dass der Immobilienmarkt mittel- und langfristig ein Verkäufermarkt bleibt, bei dem ein kurzer Stimmungsumschwung ausreicht, um für neue Preissteigerungen zu sorgen. Die Immobilie bleibt in der Tendenz ein knappes und wertvolles Gut.