

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Laubenheim 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-Laubenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
EFH bis 100 m² WF	1	5.313	2	3.798	39,89%	11	2.192	142,38%
EFH bis 140 m² WF	8	4.588	1	4.694	-2,26%	8	2.007	128,60%
EFH bis 180 m² WF	2	5.184	3	4.641	11,70%	10	1.982	161,55%
EFH über 180 m² WF	4	5.968	0	0		14	1.991	199,75%
	15		6			43		
RH bis 100 m² WF			0	0		0	0	
RH bis 140 m² WF	8	4.817	4	4.194	14,85%	0	0	
RH bis 180 m² WF	5	3.887	2	4.712	-17,51%	0	0	
RH über 180 m² WF	2	3.564	0	0		0	0	
	15		6			0		
DHH bis 100 m² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m² WF	1	4.264	0	0		1	2.218	92,25%
DHH bis 180 m² WF	3	3.980	1	4.676	-14,88%	0	0	
DHH über 180 m² WF	0	0	2	5.028		0	0	
	4		3			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Laubenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	5	3.500	7	3.049	14,79%	12	1.334	162,37%
Whg. bis 65 m² WF	16	4.165	6	4.351	-4,27%	17	1.881	121,42%
Whg. bis 85 m² WF	8	4.564	5	4.114	10,94%	18	1.940	135,26%
Whg. bis 105 m² WF	4	5.497	3	4.048	35,80%	17	2.123	158,93%
Whg. über 105 m² WF	8	4.618	4	4.565	1,16%	23	1.954	136,34%
	41		25			87		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Laubenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	45	12,62	54	12,46	1,28%	66	8,59	46,92%
Whg. bis 65 m² WF	48	11,18	58	11,12	0,54%	42	8,14	37,35%
Whg. bis 85 m² WF	45	11,49	31	10,47	9,74%	19	8,11	41,68%
Whg. bis 105 m² WF	32	11,04	24	10,34	6,77%	13	7,79	41,72%
Whg. über 105 m² WF	11	12,31	11	10,92	12,73%	10	7,61	61,76%
	181		178			150		

Mainz-Laubenheim hat ca. 9.200 Einwohner und liegt zwischen Rhein und dem Steilhang zum rheinhessischen Plateau. Den höchsten Punkt bildet die Laubenheimer Höhe mit 196 m ü. NN und einem herrlichen Blick über den Rhein sowie die Riedebenen an beiden Ufern. Der Weinbau prägt den Ort nach wie vor und ist das angenehme Ambiente für den attraktiven Wohnstandort.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Die Oppenheimer Straße, die Hauptstraße, bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule ist Laubenheim gut mit öffentlichen Einrichtungen versorgt. Weiterführende Schulen sind problemlos in der Innenstadt zu erreichen. Darüber hinaus bietet das Laubenheimer Ried Erholung und Natur pur. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Regionalbahn hervorragend zu erreichen. Der Individualverkehr ist über eine eigene Autobahnauffahrt an die A 63 (Mainzer Ring) angebunden. All dies macht Laubenheim 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 am Laubenheimer Hang, oberhalb des alten Ortskerns. Von hier hat man einen großartigen Blick über den Rhein bis nach Frankfurt und Darmstadt.

Häuser in Mainz-Laubenheim haben sich 2022 im Preis sehr unterschiedlich entwickelt. Deutlichen Verteuerungen in einem Segment stehen ebenso deutliche Preisreduktionen in einem anderen gegenüber. Das zeigt die hohe Verunsicherung des Marktes, sowohl auf der Angebots- wie auch der Nachfrageseite. Generell war eine deutliche Ausweitung des Angebotes in der zweiten Jahreshälfte zu erkennen (34 Hausangebote gegenüber nur 15 im Jahr 2021) bei einem gleichzeitigen starken Rückgang der Nachfrage. Längere Vermarktungszeiten sind das Ergebnis dieser gegenläufigen Entwicklung und Preisnachlässe bei ungeduldigen Verkäufern.

Wohnungen in Mainz-Laubenheim haben die gleiche Entwicklung vollzogen, die wir auch bei den Häusern festgestellt haben: Das Angebot hat sich vergrößert (41 Wohnungsangebote gegenüber 25 im Jahr 2021) und die Nachfrage ist deutlich geschrumpft. Ab der zweiten Jahreshälfte waren vermehrt Preiskorrekturen bei den angebotenen Immobilien zu verzeichnen, die Vermarktungszeiten sind gleichzeitig deutlich angestiegen. Es ist wieder normal, dass eine Wohnung nicht sofort verkauft wird.

Mietwohnungen haben sich im letzten Jahr um ca. 1 bis über 12 % verteuert. Die deutliche Nachfrageschwäche der Kaufimmobilien ist im Mietsektor nicht festzustellen. Das Angebot war insgesamt wieder auf dem Vorjahresniveau von ca. 180 Wohnungen. Mit einer Fortsetzung der Mietpreissteigerung muss 2023 gerechnet werden.

Die Aussichten sind 2023 für Immobilieneigentümer deutlich schlechter als vor einem Jahr. Steigende Zinsen und (Energie-)Preise, schlechte Wirtschaftsprognosen und hohe Inflation haben die Stimmung auf dem Immobilienmarkt erst einmal verdorben. Die Nachfrage wird zurückgestellt und die Realisierung der Immobilienwünsche von vielen Interessenten auf stabilere Zeiten verschoben. Wir gehen davon aus, dass schon kleinere Stimmungsaufhellungen und daraus resultierende kurze Nachfragespitzen wieder für steigende Preise am Immobilienmarkt sorgen können. Mittel- und langfristig bleibt die Immobilie auf alle Fälle ein knappes und begehrtes Gut.