

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Hechtsheim 2022

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. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



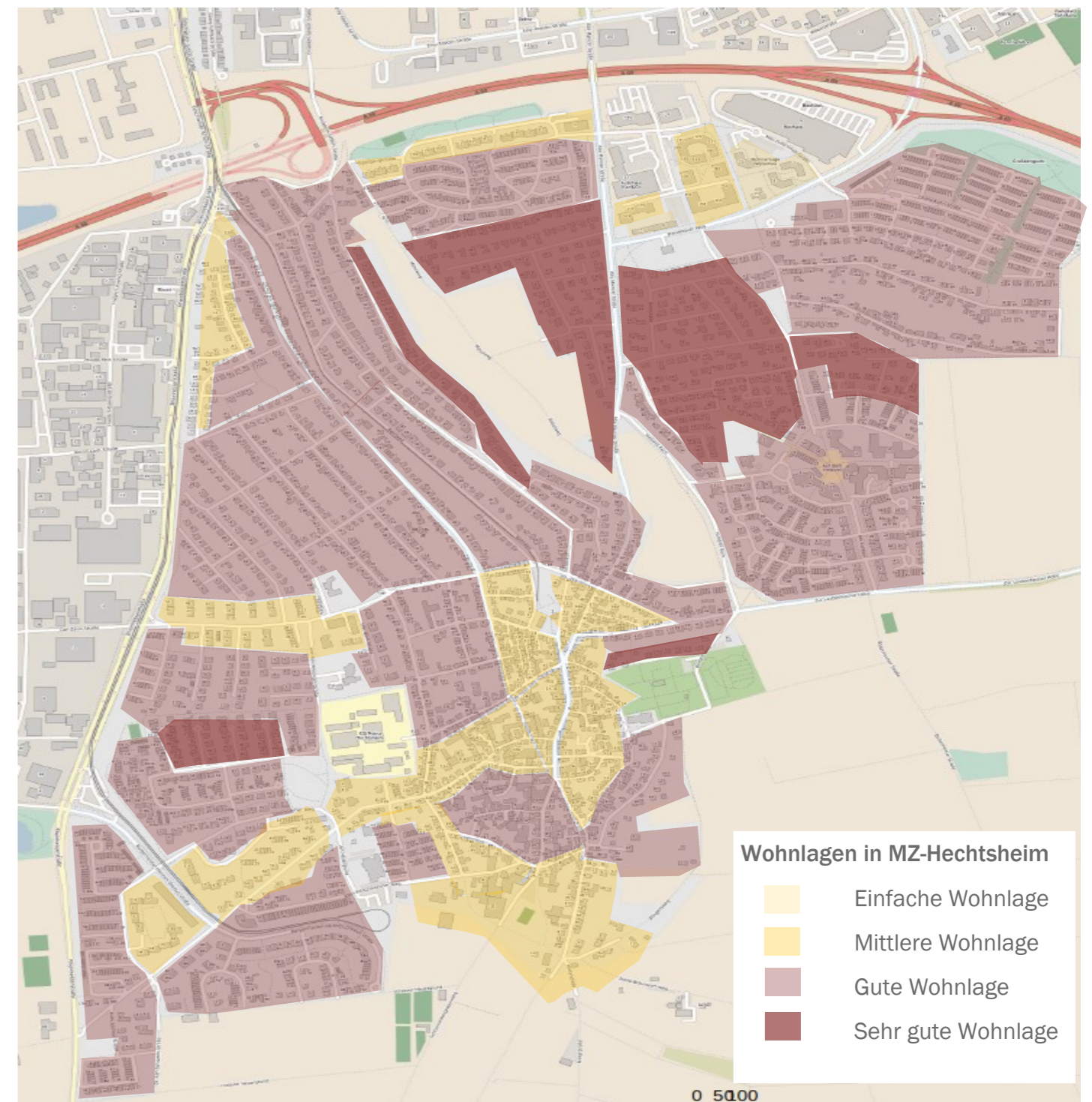
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Hechtsheim								
	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	5.310	0	0		7	1.686	214,95%
EFH bis 140 m ² WF	3	4.531	4	4.102	10,46%	18	2.650	70,98%
EFH bis 180 m ² WF	2	4.622	2	4.141	11,62%	29	2.131	116,89%
EFH über 180 m ² WF	8	4.128	10	3.089	33,64%	26	2.243	84,04%
	15		16			80		
RH bis 100 m ² WF	2	7.288	1	1.489	389,46%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	3	4.743	1	3.482	36,21%	10	1.966	141,25%
RH bis 180 m ² WF	5	4.590	4	4.652	-1,33%	0	0	
RH über 180 m ² WF	0	0	1	2.643		0	0	
	10		7			10		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	5.250		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	1	4.364		1	1.982	
DHH bis 180 m ² WF	0	0	3	3.679		7	2.414	
DHH über 180 m ² WF	1	3.325	0	0		0	0	
	1		5			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Hechtsheim								
	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	5	3.333	7	2.655	25,54%	6	1.643	102,86%
Whg. bis 65 m ² WF	13	4.104	10	3.533	16,16%	16	1.625	152,55%
Whg. bis 85 m ² WF	4	4.610	11	3.515	31,15%	22	1.835	151,23%
Whg. bis 105 m ² WF	11	4.051	11	3.665	10,53%	32	1.785	126,95%
Whg. über 105 m ² WF	6	3.648	10	3.163	15,33%	18	1.780	104,94%
	39		49			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Hechtsheim								
	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	70	12,31	55	11,69	5,30%	83	8,69	41,66%
Whg. bis 65 m ² WF	88	11,71	60	10,90	7,43%	85	8,19	42,98%
Whg. bis 85 m ² WF	70	10,68	67	10,53	1,42%	72	7,83	36,40%
Whg. bis 105 m ² WF	35	10,81	34	10,62	1,79%	31	7,83	38,06%
Whg. über 105 m ² WF	24	10,29	19	10,02	2,69%	17	8,40	22,50%
	287		235			288		

Mainz-Hechtsheim gehört mit ca. 15.700 Einwohnern zu den großen Stadtteilen von Mainz. Hechtsheim konnte sich über die Jahre den Charakter eines typischen Weindorfes erhalten und gehört auch dank der zahlreichen Weingüter, die meist auch gastronomische Angebote machen, zu den beliebtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort angesiedelt. Auch mit mehreren Kindertagesstätten, sowie mit Grund- und integrierter Gesamtschule ist Hechtsheim versorgt. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos in der Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Straßenbahn genauso hervorragend wie die überregionale Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz mit 3 Auffahrten zum Mainzer Ring (A63). All dies macht Hechtsheim zum beliebten Wohnort mit stark steigenden Immobilienpreisen in den letzten Jahren - daran hat auch das Auftreten der Pandemie 2020 nichts geändert.

Die begehrtesten Wohnlagen sind nach wie vor auf der Frankenhöhe (rund um die Schwarzwaldstraße) zu finden, sowie nördlich des Ortskerns mit den Straßen „Am Schinnergraben“ und „Am Hechenberg“. Auffällig ist die starke Nachfrage nach allen Angeboten die fußläufig zum Ortskern liegen.

Häuser in Mainz-Hechtsheim haben in den vergangenen 12 Jahren stark im Preis zugelegt. Besonders im Segment der bei Familien beliebten preiswerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Preise gestiegen, noch signifikanter jedoch als die Preissteigerung ist die Verringerung der Anzahl der öffentlich angebotenen Häuser. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich etwas an den weiter steigenden Preisen ändert, auch die Corona-Pandemie konnte dieser Entwicklung nichts anhaben: Auch im Jahr 2021 sind die Kaufpreise z. T. zweistellig gestiegen. Noch immer übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei überbewerteten Angeboten oder Häusern in stark renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Wohnungen in Mainz-Hechtsheim sind seit 2010 ebenfalls deutlich teurer geworden. Mittlerweile gibt es kaum noch Angebote, die unter € 4.000 pro m² liegen. Im letzten Jahr sind die Preise wieder zweistellig, um 10 bis 20 % gestiegen, seit 2010 sogar um bis zu 150 %. Die Vermarktung erfolgt allgemein nach wie vor sehr schnell, binnen weniger Tage oder Wochen.

Die Mietpreise haben zwischen 2010 und 2020 um mehr als 30 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. Der Preisanstieg war auch im letzten Jahr wieder signifikant und lag bei ca. 2 - 7 %. Inzwischen liegt der Mietpreis bei allen Wohnungsgrößen bei über € 10,00 bis über 12,00 pro m² WF. Zudem ist Nachfrage in allen Segmenten ungebrochen.

Die Aussichten sind für Verkäufer im Jahr 2022 weiterhin gut. Auch zukünftig bleibt der Immobilienmarkt doch ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, wird nicht kurzfristig verschwinden. Selbst die Ausweisung neuer Wohngebiete in Hechtsheim (geplant am Ortsausgang Richtung Laubenheim) wird die Nachfrage nicht vollständig oder lange befriedigen. Wir rechnen deshalb selbst bei einer pandemiebedingten Verschlechterung der Wirtschaftslage allenfalls mit einer Stagnation der Immobilienpreise auf dem derzeitigen hohen Niveau. Die weiter steigenden Neubaupreise werden zusätzlich auch den Bestandspreisen weiteren Auftrieb verleihen. Wir sehen derzeit keine Widerstände, die diesen Trend brechen könnten.