

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**MZ-Weisenau 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-Weisenau								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	3	4.732		1	1.875	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	4	3.896		6	1.861	
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	3	3.863		10	1.875	
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	3	3.569	5	3.881	-8,04%	2	3.145	13,48%
	3		15			19		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	4.586		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.890	0	0		0	0	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.082	2	4.089	-0,17%	2	1.523	168,02%
	2		3			2		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.726		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	4.711		0	0	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	4	4.558	4	4.509	1,09%	1	2.167	110,34%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	4		7			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Weisenau								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	3	4.213	3	2.696	56,27%	2	1.331	216,53%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	2	3.193	2	2.073	54,03%	6	1.676	90,51%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	6	4.185	2	3.181	31,56%	18	2.116	97,78%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.985	6	4.015	-0,75%	18	1.904	109,30%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	4.870	2	2.799	73,99%	12	2.102	131,68%
	16		15			56		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Weisenau								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	68	12,47	51	12,40	0,56%	23	8,69	43,50%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	96	11,82	77	11,42	3,50%	23	8,05	46,83%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	68	12,19	57	11,48	6,18%	24	7,79	56,48%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	22	12,12	34	11,19	8,31%	7	6,77	79,03%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	22	11,64	35	11,32	2,83%	9	5,85	98,97%
	276		254			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 bestimmt durch die Kirche Mariä Himmelfahrt. 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 A63 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 seit 2010 stark im Preis gestiegen. Über alle Segmente hinweg wurden 2021 lediglich 9 Häuser öffentlich angeboten - so wenige wie noch nie zuvor. Viele Immobilien werden mittlerweile ohne Anzeigen im privaten Umfeld oder von Maklern direkt an ihre Bestandskunden verkauft, sodass sich die in den letzten Jahren zu beobachtende deutliche Verknappung des veröffentlichten Angebotes fortsetzt. Um das Jahr 2010 kamen viele Neubauangebote am Weisenauer Hang auf den Markt, so dass damit zu rechnen ist, dass diese Häuser in den nächsten Jahren vermehrt auch auf dem Gebrauchtmärkte angeboten werden. Derzeit ist aber nicht abzusehen, dass sich dies entspannend auf die Marktpreise auswirken wird. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind kaum zu beobachten.

**Eigentumswohnungen in Mainz-Weisenau** sind in den letzten 10 Jahren zwischen 90 und mehr als 130 % teurer geworden. Es gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen mit Rheinblick kratzen mittlerweile an der Marke von € 5.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind weiterhin sehr kurz und betragen kaum mehr als ein paar Tage.

**Mietwohnungen** haben sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2021 um mindestens 40 % und maximal gut 90 % verteuert. Das ist ein sehr starker Preisanstieg, liegt aber immer noch unter der Verteuerung der Preise für Eigentumswohnungen. Weisenau hat bei den Mietpreisen mit einem Neuvermietungspreis von ca. € 12,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche andere, ursprünglich teurere Stadtteile überholt.

**Die Aussichten** sind auch 2022 für Immobilieneigentümer weiterhin sehr gut. Der Weisenauer Immobilienmarkt bleibt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft auf ein verknapptes Angebot und sorgt auch bei einer wirtschaftlichen Verschlechterung für stabile Immobilienwerte. Die derzeit sehr rege Neubautätigkeit in Weisenau sorgt durch die stark steigenden Neubaupreise dafür, dass auch die Bestandsimmobilien fortlaufend teurer werden.