

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Oberstadt 2025

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 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 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Oberstadt								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	2	4.006	0			1	2.488	61,01%
EFH bis 140 m ² WF	9	6.623	2	6.736	-1,68%	10	2.761	139,88%
EFH bis 180 m ² WF	9	5.466	1	8.278	-33,97%	0		
EFH über 180 m ² WF	13	4.645	7	6.108	-23,95%	8	2.675	73,64%
	33		10			19		
RH bis 100 m ² WF	0		0			0		
RH bis 140 m ² WF	4	5.572	1	5.000	11,44%	0		
RH bis 180 m ² WF			1	5.667		0		
RH über 180 m ² WF			0			0		
	4		2			0		
DHH bis 100 m ² WF	0		0			0		
DHH bis 140 m ² WF	2	6.188	0			1	2.871	115,53%
DHH bis 180 m ² WF	5	5.177	0			2	2.011	157,43%
DHH über 180 m ² WF	0		2	4.454		0		
	7		2			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Oberstadt								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	19	3.834	18	5.008	-23,44%	17	2.065	85,67%
Whg. bis 65 m ² WF	16	4.077	15	4.516	-9,72%	23	2.157	89,01%
Whg. bis 85 m ² WF	19	4.264	23	4.747	-10,17%	36	2.065	106,49%
Whg. bis 105 m ² WF	16	4.145	18	3.830	8,22%	36	2.290	81,00%
Whg. über 105 m ² WF	13	5.844	11	5.944	-1,68%	29	2.667	119,12%
	83		85			141		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Oberstadt								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	71	14,46	31	13,14	10,05%	61	9,77	48,00%
Whg. bis 65 m ² WF	88	14,14	57	13,11	7,86%	62	8,70	62,53%
Whg. bis 85 m ² WF	64	13,43	33	12,95	3,71%	44	8,19	63,98%
Whg. bis 105 m ² WF	22	14,22	16	12,63	12,59%	11	8,06	76,43%
Whg. über 105 m ² WF	20	12,59	14	12,95	-2,78%	14	9,20	36,85%
	265		151			192		

Die Mainzer Oberstadt hat über 23.000 Einwohner und entstand aus der verwaltungstechnischen Teilung der Mainzer Innenstadt in vier Stadtteile. Der Charakter der Oberstadt ist sehr heterogen. Hochpreisige Villenviertel finden sich hier genauso wie Mietshäuser aus der Gründerzeit bzw. der Weimarer Republik oder Hochhäuser aus den 1960er/70er Jahren.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Man findet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und die Mainzer Innenstadt liegt direkt vor der Haustür. Mit der Universitätsmedizin und dem Katholischen Klinikum Mainz ist die Oberstadt medizinisch bestens versorgt. Dank vieler Kindertagesstätten, Grund- und Gesamtschulen, sowie verschiedenen Gymnasien bietet der Stadtteil den Kindern und Jugendlichen alle Bildungsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung an den Stadtkern ist mit Bus und Straßenbahn hervorragend. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Oberstadt zu dem vielleicht begehrtesten Mainzer Stadtteil mit sehr hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die Verlagerung von Flugrouten über die Oberstadt nichts, die in den letzten Jahren erfolgt ist.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich im Bereich Rosengarten/Volkspark. Dort wohnt das „Alte Geld“ von Mainz und Immobilien gelangen hier kaum einmal auf den öffentlichen Markt, sondern werden meist über persönliche Kontakte gehandelt. Daran hat sich auch die Pandemie oder die jetzige Nachfrageschwäche nichts geändert.

Das Häuserangebot in der Oberstadt hat sich insgesamt deutlich ausgeweitet. Mit 44 Häusern war das Angebot um 1/3 größer als im Vorjahr mit 33. Die Preise sind nicht generell gesunken, da die Oberstadt nach wie vor sehr begehrt ist und die wenigen Angebote oft spontane Abnehmer finden. Die Stimmung am Markt hat sich allerdings seit Mitte 2022 deutlich gedreht und der Verkauf der Immobilien ist sehr viel langwieriger geworden bedingt durch die insgesamt stark reduzierte Nachfrage. Es ist deshalb kein Wunder, dass auch in der Oberstadt einzelne Kaufpreisabschläge hingenommen werden müssen. Dennoch bleibt das Preisniveau für Häuser hoch: für das kleine Angebot werden in der Regel Kaufpreise jenseits von € 5.000 pro m² Wohnfläche verlangt. Die Oberstadt bleibt damit trotz aller konjunkturbedingten Abschläge die höchstbewertete Immobilienlage in Mainz.

Auch Wohnungen in der Oberstadt sind im letzten Jahr in allen Segmenten günstiger geworden. Sie waren von der verhaltenen Nachfrage ebenfalls betroffen. Die Zahl der Kaufangebote lag mit 81 Stück in etwas auf dem Niveau der Vorjahre. Längere Vermarktungszeiten, zögerlicher Verkauf und viele Preisreduktionen waren die Folge. Die Preise liegen trotz des Rückgangs immer noch auf hohem Niveau: zwischen ca. € 4.000 und über € 5.000 werden für den m² in der Oberstadt verlangt und meist auch immer noch bezahlt.

Mietwohnungen in der Oberstadt haben sich 2024 wie in den Vorjahren weiter verteuert. Das Niveau der Kaltmieten liegt mittlerweile bei € 13,00 und mehr. Die Preissteigerungen lagen zwischen 4 und 12 %. Die Anzahl der Vermietungen ist stark gestiegen. Gab es 2022 nur 151 und 2023 246 Mietangebote, so waren es 2024 wieder 265. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in der Oberstadt nach wie vor sehr gut. Die Mietpreise werden voraussichtlich auch 2025 weiter steigen.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer bleiben 2025 eingetrübt. Die Nachfrageschwäche bestimmt auch in den guten Lagen mittlerweile den Markt. Die gestiegenen Zinsen, Inflation und trübe Konjunkturaussichten sorgen für eine gedämpfte Stimmung und dafür, dass Immobilienkäufe vielfach in die Zukunft verschoben werden. Das sorgt generell für längere Vermarktungszeiten und drückt auf die Preise. Andererseits kann eine Stimmungsaufhellung schnell wieder für ansteigende Nachfrage und damit verbunden erneut steigende Kaufpreise sorgen. Die Immobilie bleibt ein knappes und wertvolles Gut.