

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Altstadt 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-Altstadt								
	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	0		0			0		
EFH bis 140 m ² WF	2	3.553	1	3.359	5,78%	0		
EFH bis 180 m ² WF	1	2.794	2	6.884	-59,41%	2		
EFH über 180 m ² WF	8	3.784	0			0		
	11		3			2		
RH bis 100 m ² WF	0		0			0		
RH bis 140 m ² WF	0		0			0		
RH bis 180 m ² WF	0		0			0		
	0		0			0		
DHH bis 100 m ² WF	0		0			0		
DHH bis 140 m ² WF	1	3.838	1	2.400	59,92%	0		
DHH bis 180 m ² WF	0		0			0		
	1		1			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Altstadt								
	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	39	4.607	31	5.158	-10,68%	13	1.623	183,86%
Whg. bis 65 m ² WF	28	4.384	20	4.808	-8,82%	16	2.122	106,60%
Whg. bis 85 m ² WF	12	3.894	13	4.717	-17,45%	10	2.582	50,81%
Whg. bis 105 m ² WF	16	6.327	6	6.219	1,74%	14	2.483	154,81%
Whg. über 105 m ² WF	17	6.398	15	6.518	-1,84%	12	3.150	103,11%
	112		85			65		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Altstadt								
	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	120	15,58	176	13,61	14,47%	54	10,43	49,38%
Whg. bis 65 m ² WF	114	13,84	208	12,45	11,16%	60	9,05	52,93%
Whg. bis 85 m ² WF	69	13,51	118	12,47	8,34%	59	9,07	48,95%
Whg. bis 105 m ² WF	39	14,33	77	13,35	7,34%	37	8,80	62,84%
Whg. über 105 m ² WF	45	14,41	64	12,73	13,20%	37	10,35	39,23%
	387		643			247		

Der verwaltungstechnische Stadtteil „Mainzer-Altstadt“ rund um den Dom entstand erst 1989 aus der verwaltungstechnischen Teilung des ehemaligen Bezirks Innenstadt in vier Stadtteile und hat heute ca. 18.000 Einwohner. Im diesem Viertel direkt am Rhein, zwischen Neustadt und Oberstadt, lassen sich rare und schön restaurierte Altbauten, viele Häuser aus der Nachkriegszeit und zum Teil reizvolle Kombinationen aus alter und neuer Architektur bewundern. Der Immobilienmarkt besteht vor allem aus Geschossbauten; Einfamilienhäuser sind selten in der Altstadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und bietet alles, was der Mainzer zum Leben braucht: hier gibt es die unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten sowie viele verschiedene Restaurants und Geschäfte. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken garantieren eine hervorragende medizinische Versorgung und dank mehrerer Kindertagesstätten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in dem Stadtteil alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Bahnen sowie die am Rheinufer anlegenden Schiffe und Flusskreuzer der Köln-Düsseldorfer Schifffahrtlinie. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Altstadt zu dem vielleicht begehrtesten Mainzer Stadtteil mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen. Daran ändert auch der Flugverkehr nichts, der in den letzten Jahren stark zugenommen hat.

Die begehrtesten Wohnlagen sind alle Wasserlagen, wie die Altbauten in der Uferstraße und die neuen Wohnungen am Winterhafen, von denen man einen herrlichen Blick auf das Rheinufer und den Schiffsverkehr hat.

Für **Einfamilienhäuser in der Altstadt**, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte gibt es in der Altstadt praktisch keinen Markt, da solche Angebote dort extrem selten sind und nur vereinzelt (2024 lediglich 5 öffentliche Angebote) und oft zu sehr hohen Preisen gehandelt werden.

Eigentumswohnungen in der Altstadt sind nach wie vor das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Altstadt. Sie sind 2024 fast durchgängig preiswerter geworden und zwar um zwischen ca. 2 bis gut 17 %. Das Angebot hat sich 2024 spürbar vergrößert, mit 112 Wohnungen wurden zwar nicht so viele Wohnungen wie im Vorjahr (217) gehandelt, aber deutlich mehr als 2022, als nur 85 Stück auf dem Markt waren. Im Vergleich zu 2023 registrieren wir eine Verbesserung der Marktlage, allerdings bei signifikant verlängerten Vermarktungszeiten. Die nach wie vor moderate Nachfrage sorgt dafür, dass Eigentumswohnungen in der Regel nicht mehr in wenigen Tagen verkauft werden, sondern wieder Monate am Markt sind. Das Preisniveau hat sich auf ca. € 4.000 bis 6.000 pro m² Wohnfläche eingependelt. Über € 6.000 liegen im Durchschnitt nur noch große, relativ luxuriöse Wohnungen in besten Lagen.

Mietwohnungen haben sich seit 2022 um ca. 8 % bis gut 14 % verteuert. Die durchschnittliche Neuvermietung liegt zwischen € 13,50 und über € 14,00 pro m² Wohnfläche, bei Apartments bis 45 m² auch darüber. Die Anzahl der Vermietungen ist mit unter 400 nochmals niedriger als im schon schwachen Vorjahr. Mietwohnungen in der Mainzer Altstadt wurden 2024 noch begehrt und knapper als zuvor.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2025 sind durchwachsen. Die Nachfrage nach Immobilien wird stark von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängen. Werden wir weiter mit der Rezession kämpfen oder wird die Wirtschaft endlich wieder wachsen? Das wird im Jahr 2025 die spannende Frage sein. Viele Interessenten haben die Verwirklichung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Mittel- und langfristig gehen wir aber davon aus, dass die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, sich wieder in Kaufinteresse niederschlagen und dann erneut auf ein nur begrenztes Angebot treffen wird, sodass in der Mainzer Altstadt auch wieder mit steigenden Preisen zu rechnen sein wird.