

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Bretzenheim 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

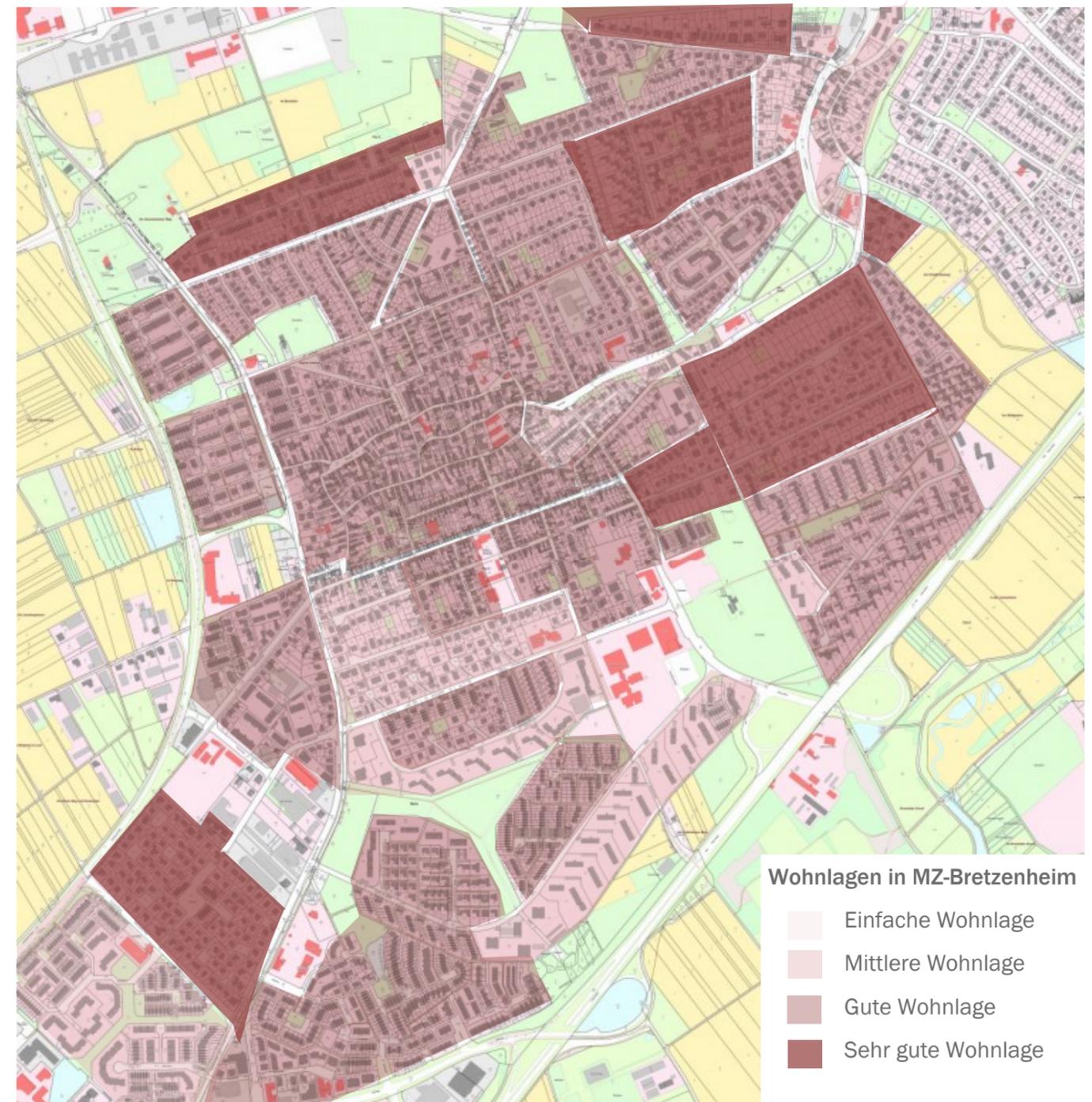
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Bretzenheim								
	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	5	3.582	0			6	1.947	83,98%
EFH bis 140 m ² WF	9	3.622	9	5.273	-31,31%	11	3.014	20,17%
EFH bis 180 m ² WF	15	3.129	13	5.106	-38,72%	12	2.396	30,59%
EFH über 180 m ² WF	20	3.547	9	5.270	-32,69%	17	2.176	63,01%
	49		31			46		
RH bis 100 m ² WF	1	5.398	1	5.500	-1,85%	0		
RH bis 140 m ² WF	1	4.223	7	4.845	-12,84%	11	2.284	84,89%
RH bis 180 m ² WF	1	5.137	0			2	1.769	190,39%
RH über 180 m ² WF	0		0			0		
	3		8			13		
DHH bis 100 m ² WF	2	4.888	0			0		
DHH bis 140 m ² WF	3	4.518	6	4.812	-6,11%	2	2.334	93,57%
DHH bis 180 m ² WF	2	4.950	2	4.190	18,14%	1	1.938	155,42%
DHH über 180 m ² WF	1	5.359	0			0		
	8		8			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Bretzenheim								
	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	14	3.755	18	4.520	-16,92%	15	1.673	124,45%
Whg. bis 65 m ² WF	28	4.295	19	4.322	-0,62%	23	1.926	123,00%
Whg. bis 85 m ² WF	40	3.673	29	4.433	-17,14%	32	1.862	97,26%
Whg. bis 105 m ² WF	21	4.123	20	4.484	-8,05%	22	1.920	114,74%
Whg. über 105 m ² WF	14	3.996	20	4.613	-13,38%	11	2.119	88,58%
	117		106			103		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Bretzenheim								
	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	92	14,22	153	13,50	5,33%	73	9,47	50,16%
Whg. bis 65 m ² WF	56	13,56	122	12,56	7,96%	56	9,00	50,67%
Whg. bis 85 m ² WF	48	12,91	94	12,00	7,58%	54	8,10	59,38%
Whg. bis 105 m ² WF	23	12,55	51	12,71	-1,26%	20	8,27	51,75%
Whg. über 105 m ² WF	9	13,11	21	12,19	7,55%	10	8,69	50,86%
	228		441			213		

Mainz-Bretzenheim ist mit ca. 20.000 Einwohnern einer der größten Mainzer Stadtteile und liegt südwestlich der Mainzer Innenstadt. Viele wichtige Einrichtungen liegen innerhalb der Bretzenheimer Gemarkungsgrenzen: Die Universität genauso wie der Hauptfriedhof, das neue Fußballstadion von Mainz 05, die Fachhochschule und viele wichtige Unternehmen der Finanz- und Versicherungsbranche, sowie der Forschungsindustrie. All dies und die gute Anbindung an die Innenstadt machen Bretzenheim zu einer begehrten Wohnlage; die beliebtesten Lagen befinden sich in der Immensiedlung, in Zahlbach und vor allem im Viertel rund um Albanusstraße/Eselsweg. Auch das Quartier entlang der Draiser Straße gehört aufgrund der Nähe zur Uni zu den hochpreisigen Wohngebieten.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie mehreren Grundschulen und der IGS, die einen guten Ruf genießt, ist Bretzenheim ausgezeichnet mit öffentlichen Einrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und zwei Straßenbahnlinien hervorragend. Der Individualverkehr ist über zwei eigene Autobahnauffahrten an die A 63 angebunden. Das führte auch in Bretzenheim in den letzten Jahren zu stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die fortgesetzte Zunahme des Flugverkehrs nichts.

Häuser in Bretzenheim haben 2024 deutlich an finanziellem Wert verloren. Die beobachteten Preisrückgänge betragen gegenüber dem Höchststand von 2022 bis zu über 30 %. Das Angebot war mit 60 Kaufgelegenheiten noch einmal größer als 2023 (55) und fast doppelt so groß wie 2022 als lediglich 31 Häuser im Angebot waren. Wie in allen Mainzer Stadtteilen hat sich die Nachfrage gegenüber dem Jahr 2022/23 wieder gebessert, ohne aber das hohe Niveau von 2021/22 zu erreichen. Mittel- und langfristig wird sich die über Jahre angestaute Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen, unabhängig von der Höhe der Zinsen, wieder durchsetzen. Zur Zeit ist wieder mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen, die sich auch über mehrere Monate erstrecken können. Wer schneller verkaufen möchte, wird um deutliche Preiszugeständnisse im Vergleich zu den Vorjahren nicht herum kommen.

Bei **Eigentumswohnungen in Bretzenheim** zeigt sich ein ähnlicher Preisrückgang wie bei den Häusern: Zwischen gut 8 und fast 17 % sind die Angebotspreise gegenüber dem Höchststand gesunken. Die Quadratmeterpreise für gebrauchte Wohnungen sind in guten Lagen von ca. € 4.500 auf knapp unter € 4.000 gesunken. 2024 waren 117 Wohnungen im Angebot – ein ähnliches Niveau wie im Jahr davor mit 107. Die generelle Nachfrageschwäche hat auch in Bretzenheim dazu geführt, dass die Vermarktungszeiten sich stark verlängert haben und nun wieder bei mehreren Monaten liegen.

Mietwohnungen wurden 2024 deutlich teurer angeboten, wobei das Angebot mit 228 Wohnungen deutlich kleiner als im Vorjahr (300) war. Die Mietpreise lagen im Mittel bei über € 13,00 und wir gehen davon aus, dass auch in den nächsten Jahren weiterhin mit steigenden Mieten gerechnet werden muss, da die bei Kaufimmobilien festzustellende Zurückhaltung der Interessenten sich weiterhin in einer erhöhten Nachfrage im Mietmarkt zeigt.

Die Aussichten sind für 2025 kaum besser als 2024. Die momentane Käuferstimmung ist auf Grund gestiegener Zinsen, wirtschaftlicher Rezession und politischer Unsicherheit schlecht. Für die mittel- bis langfristige Zukunft, dürfte sich aber die Immobilie weiterhin als knappes und teures Gut erweisen. Die momentan aufgeschobene Nachfrage wird sich bei Änderung der Stimmungslage schnell wieder Bahn brechen und durch die wenigen angebotenen Häuser und Wohnungen nicht befriedigt werden können. Dann werden auch die Kaufpreise schnell wieder steigen.