

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
Hartenberg/Münchfeld 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

### Wohnlagen in MZ-Hartenberg/ Münchfeld

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Hartenberg/Münchfeld								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	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	1	3.963	1	4.731	-16,23%	3	3.097	27,96%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	7	5.386	7	6.454	-16,55%	3	3.047	76,76%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	6	5.062	2	8.013	-36,83%	0		
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	6	3.642	0			1	2.735	33,16%
	20		10			7		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	3.385	4	5.405	-37,37%	0		
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	4.605	1	5.868	-21,52%	1	2.305	99,78%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0		0			2	1.769	
	5		5			3		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	5.641	0			0		
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	4.460	2	4.761	-6,32%	0		
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.374	1	5.987	-43,64%	0		
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	6	5.062	0			0		
	12		3			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Hartenberg								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	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	54	2.865	51	4.645	-38,32%	24	1.489	92,41%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	20	4.062	25	4.807	-15,50%	10	2.030	100,10%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	17	4.350	26	4.807	-9,51%	22	1.816	139,54%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	19	3.982	22	4.613	-13,68%	16	1.756	126,77%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	5	4.400	2	4.426	-0,59%	5	1.983	121,89%
	115		126			77		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Hartenberg								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	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	118	17,48	144	13,63	28,25%	62	9,68	80,58%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	71	13,31	105	12,66	5,13%	51	8,46	57,33%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	35	13,22	91	12,06	9,62%	34	8,17	61,81%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	23	13,41	44	12,21	9,83%	14	7,85	70,83%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	13	13,90	17	12,15	14,40%	3	9,10	52,75%
	260		401			164		

**Mainz-Hartenberg/Münchfeld** hat ca. 19.000 Einwohner und ist erst 1989 aus der Teilung der Innenstadt in vier eigenständige Stadtteile entstanden. Das Viertel liegt zwischen Altstadt, Gonsenheim und Bretzenheim und ist dank der Nähe zur Innenstadt, wie auch zur Universität, eine sehr begehrte Wohnlage in Mainz. Mit dem Hartenbergpark, dem Eisstadion und dem legendären Bruchwegstadion kann man hier hervorragend seine Freizeit gestalten. Mit Südwestrundfunk, Landeszentralbank, einer Zweigstelle der Bundesbank und der HDI-Versicherung sind auch bedeutende Arbeitgeber in HAMÜ angesiedelt. Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, sowie der berufsbildenden Schule ist Hartenberg-Münchfeld hervorragend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz per Stadtbus ist ausgezeichnet. Der Individualverkehr ist sehr gut an die A 63 angebunden. All dies führt in HAMÜ zu sehr hohen Immobilienpreisen.

Hartenberg-Münchfeld wird sehr stark vom Städtebau der 50er und 60er Jahre geprägt. Vielfach bestimmen Reihenhauserzeilen, bürgerliche Einfamilienhäuser und gut durchlüftete und besonnte Wohnblöcke das Bild. Längst haben die Mainzer die gute Qualität und innenstadtnahe Lage des Viertels HAMÜ entdeckt. Dies gilt auch für den Martin-Luther-King-Park, eine ehemalige Militärsiedlung, die früher preiswerten Wohnraum bot und sich mittlerweile schon längst zu einem sehr beliebten, stadtnahen Wohngebiet entwickelt hat.

Das **Hausangebot in Hartenberg/Münchfeld** hat sich auch 2024 wieder etwas erhöht. Gab es 2022 lediglich 18 und 2023 21 Angebote, waren es im vergangenen Jahr wieder 37. Die Zunahme des Angebotes geht mit einer Reduzierung der Preisforderungen einher. Derzeit reichen sie von unter € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bis ca. € 5.500. Auch in HAMÜ gibt es die in ganz Mainz zu beobachtende Kaufzurückhaltung. Die Vermarktungszeiten sind gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen. Die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird 2025 zeigen, ob die Nachfrage in den Quartieren wieder anzieht.

Auch die **Eigentumswohnungen in Hartenberg/Münchfeld** haben sich in nahezu allen Wohnlagen verbilligt und liegen derzeit bei ca. € 4.000 bis € 4.400 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Rückgang um ca. 10 - 15 % gegenüber dem Kaufpreismaximum 2021/22. Das Angebot ist gegenüber 2023 wieder geringer geworden mit 115 zu über 160 Angeboten. Die Verknappung ist somit wieder stärker, die Vermarktungszeiten betragen auch im Normalfall aber immer noch mehrere Monate.

**Mietwohnungen** wurden in den vergangenen beiden Jahren deutlich teurer. Gerade kleine Wohnungen und Apartments haben sich dramatisch um 28 % verteuert. Hier macht sich die erneute Verknappung der Mietwohnungen bemerkbar. Es gab 2024 lediglich ca. 260 Wohnungen in der Vermarktung - ein Rückgang um ca. 1/3. Die Mieten liegen derzeit generell bei über € 13,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Apartments auch deutlich darüber. Der Mietenanstieg kann nach unseren Beobachtungen als nachhaltig angesehen werden und wir rechnen mit einer Fortsetzung im Jahr 2025.

Die **Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2025 sind durchwachsen. Die Interessenten sind nach wie vor sehr vorsichtig. Viele haben die Verwirklichung ihrer Immobilienwünsche einfach in die Zukunft verschoben. Wir gehen allerdings davon aus, dass der Immobilienmarkt mittel- und langfristig ein Verkäufermarkt bleibt, bei dem ein kurzer Stimmungsumschwung ausreicht, um für neue Preissteigerungen zu sorgen. Die Immobilie bleibt in der Tendenz ein knappes und wertvolles Gut.