

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Hechtsheim 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.



Handwritten signature: O. K. Senger



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH**
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

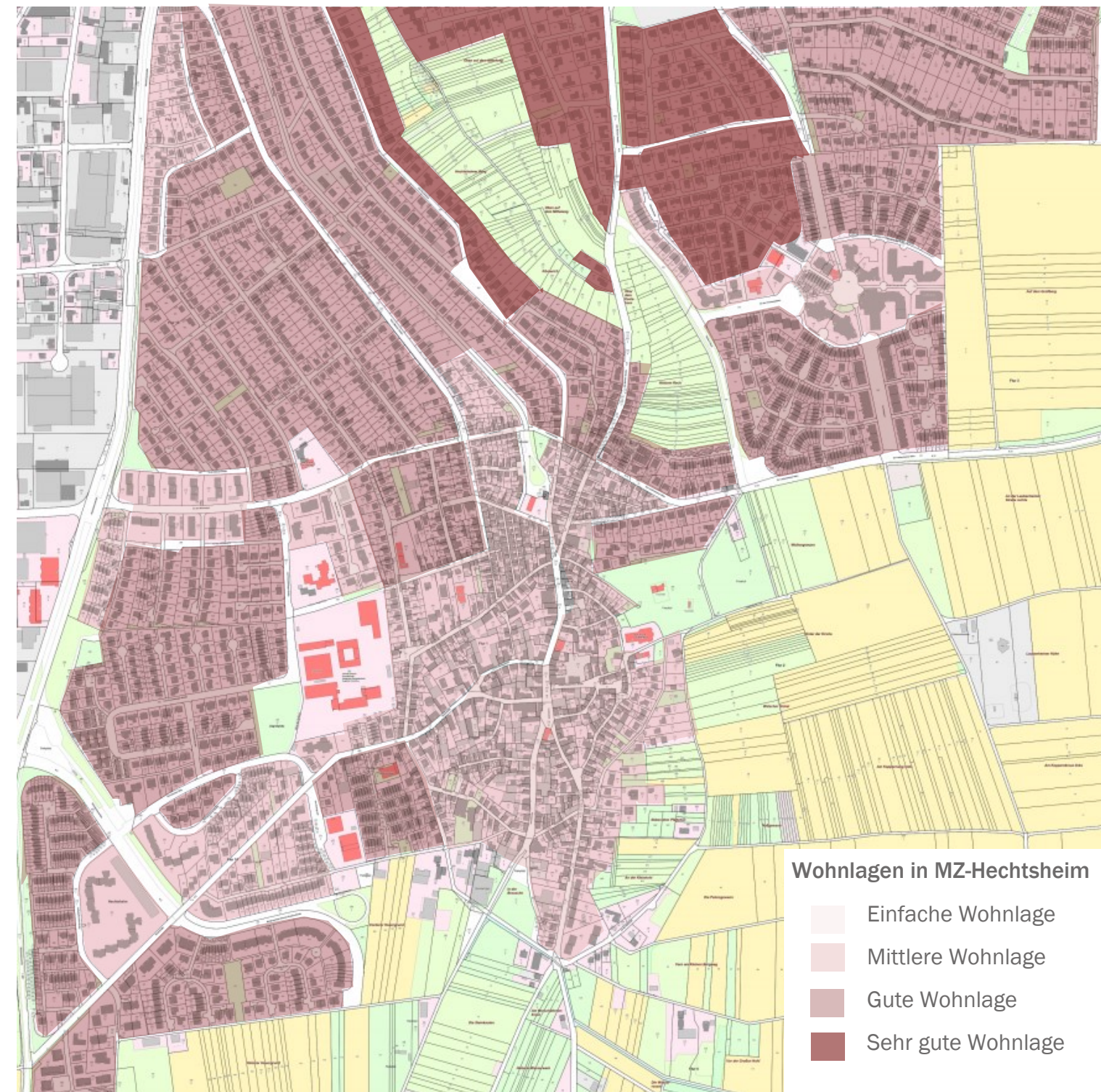
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Hechtsheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
EFH bis 100 m² WF	7	3.478	5	5.524	-37,04%	7	1.686	106,29%
EFH bis 140 m² WF	18	3.841	11	4.361	-11,92%	18	2.650	44,94%
EFH bis 180 m² WF	11	3.709	9	3.721	-0,32%	29	2.131	74,05%
EFH über 180 m² WF	19	3.541	14	4.492	-21,17%	26	2.243	57,87%
	55		39			80		
RH bis 100 m² WF	1	2.978	2	4.419		0		
RH bis 140 m² WF	5	4.112	7	4.356	-5,60%	10	1.966	109,16%
RH bis 180 m² WF	2	4.291	1	4.103	4,58%	0		
RH über 180 m² WV								
	8		10			10		
DHH bis 100 m² WF	3	4.432	3	4.558	-2,76%	0		
DHH bis 140 m² WF	3	5.402	6	5.366	0,67%	1	1.982	172,55%
DHH bis 180 m² WF	1	3.207	5	4.022	-20,26%	7	2.414	32,85%
DHH über 180 m² WF	0		0			0		
	7		14			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Hechtsheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	10	3.643	5	3.893	-6,42%	6	1.643	121,73%
Whg. bis 65 m² WF	23	3.648	18	4.055	-10,04%	16	1.625	124,49%
Whg. bis 85 m² WF	19	3.880	16	4.459	-12,98%	22	1.835	111,44%
Whg. bis 105 m² WF	24	3.983	8	4.507	-11,63%	32	1.785	123,14%
Whg. über 105 m² WF	14	4.362	13	4.740	-7,97%	18	1.780	145,06%
	90		60			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Hechtsheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	35	14,55	49	13,10	11,07%	83	8,69	67,43%
Whg. bis 65 m² WF	43	13,25	95	11,91	11,25%	85	8,19	61,78%
Whg. bis 85 m² WF	35	13,35	83	11,69	14,20%	72	7,83	70,50%
Whg. bis 105 m² WF	24	13,16	40	12,28	7,17%	31	7,83	68,07%
Whg. über 105 m² WF	10	12,76	16	9,53	33,89%	17	8,40	51,90%
	147		283			288		

Mainz-Hechtsheim gehört mit ca. 15.500 Einwohnern zu den großen Stadtteilen von Mainz. Hechtsheim konnte sich über die Jahre den Charakter eines typischen Weindorfes erhalten und gehört dank der zahlreichen Weingüter, die meist auch gastronomische Angebote machen, zu den beliebtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Die begehrtesten Wohnlagen sind nach wie vor auf der Frankenhöhe (rund um die Schwarzwaldstraße) zu finden, sowie nördlich des Ortskerns mit den Straßen „Am Schinnergraben“ und „Am Hechenberg“. Auffällig ist die starke Nachfrage nach allen Angeboten die fußläufig zum Ortskern liegen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort angesiedelt. Auch mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen sowie mit einer integrierten Gesamtschule ist Hechtsheim mit allen grundlegenden Bildungseinrichtungen versorgt. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos in der Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Straßenbahn genauso hervorragend wie die überregionale Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz mit 3 Auffahrten zum Mainzer Ring (A 63). All dies macht Hechtsheim zum beliebten Wohnort mit stark gestiegenen Immobilienpreisen in den letzten Jahren.

Häuser in Hechtsheim wurden 2024 in fast allen Kategorien günstiger angeboten als in den Jahren davor. Die Nachfragezurückhaltung hat sich in Hechtsheim besonders stark ausgewirkt. Zwar hat sich das Hausangebot gegenüber 2022 und 2023 nicht deutlich vergrößert (70 Stück gegenüber 62 bzw. 63 Stück im Jahr 2022/23), aber die Nachfrage ist heute deutlich geringer. Das führte dazu, dass Verkäufer z. T. deutliche Zugeständnisse beim Angebotspreis machten, um überhaupt Kaufinteressenten zu finden. Das Preisniveau liegt derzeit zwischen knapp € 3.500 bis ca. € 4.400 pro m² Wohnfläche und damit bis zu 20 % unterhalb des Höchstniveaus von 2022. Wir gehen davon aus, dass damit die Preisreduktionen abgeschlossen sind, vorausgesetzt, dass die Wirtschaft im Jahr 2025 den Weg aus der Rezession findet.

Auch die Eigentumswohnungen in Hechtsheim sind 2024 deutlich preiswerter als im Vorjahr angeboten worden. Der Rückgang betrug in den meisten Segmenten zwischen ca. 8 und knapp 13 %. Die Wohnungspreise in Hechtsheim lagen 2024 zwischen ca. € 3.600 bis € 4.300. Bei den Eigentumswohnungen hat sich das Angebot geringfügig gegenüber 2023 (100 Stück) auf 90 reduziert, bleibt allerdings deutlich über dem von 2022 mit 60 Angeboten. Die Auswahl für Käufer ist damit wieder größer geworden.

Mietwohnungen wurden zwischen 2022 und 2024 um ca. 7 % und 11 % teurer. Deutlich stärker war der Anstieg der durchschnittlichen Mietforderung bei großen Wohnungen über 105 m². Hier konnte mit über 33 % ein deutlich überdurchschnittlicher Anstieg verzeichnet werden. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage weiterhin ungebrochen steigen wird, ebenso der Trend zu höheren Mieten und dass sich diese Entwicklung auch 2025 fortsetzen wird. Die Zahl der Vermietungen lag fast um 30 % unter dem Niveau des Vorjahres bei ca. 147 Einheiten (Vorjahr 218).

Die Aussichten sind für Verkäufer im Jahr 2025 sehr schwer zu überblicken und bleiben von der momentanen Nachfrageschwäche geprägt. Die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb haben sich deutlich verschlechtert: Steigende Zinsen und Energiekosten und eine Wirtschaft in der Rezession haben die Stimmung am Immobilienmarkt gedrückt. Das Angebot bleibt aber niedrig, der Neubau findet kaum statt und so werden schon kleinere Stimmungsaufhellungen und zeitweise Nachfrageerhöhungen wieder für eine Stabilisierung der Preise sorgen. Langfristig bleibt die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut.