

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Mombach 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-Mombach								
	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	2	3.704	2	3.676	0,76%	1	1.397	165,14%
EFH bis 140 m² WF	9	4.131	5	4.848	-14,79%	6	1.823	126,60%
EFH bis 180 m² WF	8	3.308	4	3.571	-7,36%	11	1.865	77,37%
EFH über 180 m² WF	8	3.263	5	3.307	-1,33%	8	1.564	108,63%
	27		16			26		
RH bis 100 m² WF	0		2	5.029				
RH bis 140 m² WF	6	4.244	5	4.390	-3,33%	1	1.885	125,15%
RH bis 180 m² WF	2	3.700	2	3.896	-5,03%	2	2.145	72,49%
	8		9			3		
DHH bis 100 m² WF	2	3.519	1	4.880	-27,89%	0		
DHH bis 140 m² WF	2	4.343	0			0		
DHH bis 180 m² WF	5	3.258	1	4.196	-22,35%	0		
DHH über 180 m² WF	1	3.264	0			0		
	10		2			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Mombach								
	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	3	2.838	10	4.174	-32,01%	4	1.396	103,30%
Whg. bis 65 m² WF	10	3.453	8	4.160	-17,00%	17	1.427	141,98%
Whg. bis 85 m² WF	14	3.318	9	3.931	-15,59%	20	1.343	147,06%
Whg. bis 105 m² WF	8	3.608	10	4.348	-17,02%	9	1.171	208,11%
Whg. über 105 m² WF	6	3.324	4	4.996	-33,47%	5	1.474	125,51%
	41		41			55		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Mombach								
	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	51	13,96	42	12,26	13,87%	44	9,12	53,07%
Whg. bis 65 m² WF	53	12,84	73	11,30	13,63%	46	7,16	79,33%
Whg. bis 85 m² WF	35	12,40	68	11,35	9,25%	36	7,50	65,33%
Whg. bis 105 m² WF	12	13,03	16	11,18	16,55%	14	8,32	56,61%
Whg. über 105 m² WF	6	10,26	14	11,16	-8,06%	3	6,09	68,47%
	157		213			143		

Mainz-Mombach hat knapp 14.000 Einwohner und ist der wichtigste Industriestandort in der Landeshauptstadt. Ob Nestlé, Werner & Merz, Hakle, Römheld & Mölle oder Schott, alle diese Unternehmen haben ihren Sitz entlang der Rheinallee, die zudem Standort vieler Autohäuser, sowie Bau- und Verbrauchermärkte ist.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet in der Mombacher Hauptstraße alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Zusätzlich haben sich diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Schulen, sowie zahlreichen Sportanlagen und einem großen Schwimmbad ist Mombach sehr gut mit städtischen Einrichtungen versorgt. Der große Sand bietet zudem eine einmalige Naherholungsmöglichkeit. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Regionalbahn hervorragend. Der Individualverkehr ist sehr gut an die A 60 (Mainzer Ring) und die Innenstadt angebunden.

Mombach war historisch ein typisches Arbeiterquartier mit eher unterdurchschnittlicher Kaufkraft und preiswertem Wohnraum. Dennoch gibt es in dem Vorort auch typische Mittelstandsquartiere mit freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern, z. B. im Anschluss an den Mainzer Sand oder in Richtung Gonsenheimer Wald, die durchaus hohe Lebensqualität bieten und entsprechend kostspielig sind.

Häuser in Mombach sind 2024 durchgängig preiswerter geworden. Die Rückgänge betragen zwischen ca. 5 % bis zu knapp 15 %. Lagen die Angebotspreise 2022 noch bei bis zu über € 5.000 pro m² Wohnfläche, so haben sie sich im vergangenen Jahr bei ca. € 3.300 bis 4.200 eingependelt. Generell hält auch in Mombach die deutliche Nachfrageschwäche an, die dazu führt, dass Verkäufer wieder wesentlich längere Vermarktungszeiten einplanen, oder aber bei schnelleren Verkäufen, deutliche Preiszugeständnisse akzeptieren müssen. Die Zahl der Verkäufe war mit 45 Angeboten auf deutlich höherem Niveau als 2022 als 27 Häuser gehandelt wurden.

Auch die **Eigentumswohnungen in Mombach** zeigen durchweg Preisrückgänge in allen Angebotssegmenten und zwar um ca. 15 bis 20 %. Ursache ist die signifikante Nachfrageschwäche auf Grund gestiegener Zinsen, unsicherer Wirtschaftsaussichten und unsicheren staatlichen Förderbedingungen. All dies dämpfte die Kaufstimmung und sorgte für nur noch zögerlichen Abverkauf der Wohnungsangebote. Die Zahl der Angebote blieb mit 41 Stück in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Die Preise haben sich auf ein Niveau zwischen knapp € 3.000 und € 3.600 pro m² Wohnfläche reduziert.

Mietwohnungen in Mombach wurden ebenfalls durchweg teurer. Die Preise von Neuvermietungen liegen mittlerweile im Durchschnitt fast bei € 12,00 und zwar in allen Segmenten, zwischen 10 und 15 %. Die Zahl der Vermietungen lag 2024 mit 157 wieder auf dem Niveau des Vorjahres und deutlich unter dem von 2022 als noch 213 Angebote verzeichnet werden konnten. Wir gehen davon aus, dass der Mietenanstieg sich auch 2025 fortsetzen wird.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer bleiben 2025 eingetrübt. Die ausgeprägte Nachfrageschwäche bestimmt weiterhin den Markt und sorgt für schwierige Abverkäufe, lange Vermarktungszeiten und auch für Preisrückgänge. Die Rahmenbedingungen haben sich merklich verschlechtert. Andererseits sind wir sicher, dass bei geänderter Stimmungslage selbst kleine Verbesserungen der Stimmungslage ausreichen werden, um wieder einen engen Markt und ansteigende Preise zu erzeugen. Mittelfristig bleibt die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut.