

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Neustadt 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-Neustadt								
	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	5.796	0			0		
EFH bis 180 m ² WF	0		0			0		
EFH über 180 m ² WF	0		2	3.989		2	1.892	
	2		2			2		
RH bis 100 m ² WF	0		0			1	1.371	
RH bis 140 m ² WF	1	6.091	0			0		
RH bis 180 m ² WF	0		0			0		
	1		0			1		
DHH bis 100 m ² WF	0		0			0		
DHH bis 140 m ² WF	1	5.771	1	7.682	-25%	0		
DHH bis 180 m ² WF	0		0			0		
	1		1			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Neustadt								
	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	29	4.471	18	4.780	-6,46%	21	1.389	221,89%
Whg. bis 65 m ² WF	35	4.002	27	4.847	-17,43%	18	1.730	131,33%
Whg. bis 85 m ² WF	27	4.234	25	4.664	-9,22%	19	1.560	171,41%
Whg. bis 105 m ² WF	10	4.579	5	5.950	-23,04%	12	1.452	215,36%
Whg. über 105 m ² WF	13	4.526	12	7.493	-39,60%	4	1.025	341,56%
	114		87			74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Neustadt								
	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	155	15,15	83	14,70	3,06%	94	9,48	59,81%
Whg. bis 65 m ² WF	160	14,41	114	13,24	8,84%	119	8,38	71,96%
Whg. bis 85 m ² WF	116	14,27	67	12,52	13,98%	69	7,95	79,50%
Whg. bis 105 m ² WF	62	16,00	27	13,11	22,04%	17	8,74	83,07%
Whg. über 105 m ² WF	28	14,47	13	13,68	5,77%	24	7,97	81,56%
	521		304			323		

Die Mainzer Neustadt ist mit ca. 30.000 Einwohnern der am dichtesten besiedelte und einwohnerstärkste Ortsteil von Mainz. In der Neustadt finden sich die verschiedensten Läden, Geschäfte und kleineren Betriebe sowie Szene-Cafés und Kneipen. Sie besitzt viele Plätze und verkehrsberuhigte Straßen. Hier leben nicht nur Mainzer Urgesteine, sondern gerne auch neu Hinzugezogene, Einwanderer und Studenten. Die Neustadt entstand 1872 im Rahmen der Stadterweiterung als Wohlstandsviertel. Der Immobilienmarkt besteht vor allem aus Geschossbauten, Einfamilienhäuser sind selten in der Neustadt. Die begehrtesten Wohnlagen sind die seltenen Gründerzeitbauten, die Wohnungen an den begrünten Plätzen und die in den letzten Jahren entstandenen Wohnungen am ehemaligen Zollhafen, von denen man einen großartigen Blick auf den Rhein hat.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen, einigen weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien und Fach- und Berufsschulen, sind in dem Stadtteil alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Straßenbahnen sowie das typische Fortbewegungsmittel der Neustadt, das Fahrrad. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. Nach wie vor ist die Neustadt „das“ Trendviertel in Mainz mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen, die mittlerweile z. T. höher sind als in der Altstadt oder Oberstadt. So wird die Neustadt langsam wieder, was sie im 19. Jahrhundert schon einmal war: ein Wohlstandsviertel.

Für **Einfamilienhäuser**, Reihenhäuser und Doppelhaushälften gibt es in der Neustadt praktisch keinen Markt, so wurden 2024 lediglich 4 Angebote gezählt, mit entsprechen hohen Kaufpreisen, die allerdings für statistische Auswertungen wie auch in den Vorjahren, viel zu gering sind.

Eigentumswohnungen sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Neustadt. Diese sind 2024 durchgängig günstiger geworden. Gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand kosten im Durchschnitt ca. € 4.000 bis gut € 4.500 pro m² Wohnfläche, was einen Rückgang der Kaufpreise um ca. 6 % bis gut 20 % bedeutet. Kaufpreise deutlich über € 5.000 gibt es bei Bestandsimmobilien in der Neustadt praktisch gar nicht mehr. Für Käufer positiv: Die Zahl der Angebote hat sich 2024 bei 114 bewegt, eine deutliche Steigerung gegenüber den Vorjahren. In den sehr begehrten Wasserlagen im ehemaligen Zollhafen werden trotz sehr dichter Bebauung extrem hohe Preise verlangt, die derzeit nur schwer zu realisieren sind. Die Vermarktungszeiten sind deshalb auch in diesem Luxus-Segment mittlerweile sehr viel länger geworden als noch bis in den Sommer 2022. Generell verbleiben Eigentumswohnungen im Durchschnitt wieder mehrere Monate am Markt.

Mietwohnungen haben sich 2024 weiter deutlich verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall über € 14 pro m² verlangt, Kleinwohnungen liegen sogar noch einmal darüber und bewegen sich Richtung € 16 pro m² Wohnfläche. Das Gesamtangebot wurde gegenüber 2023 erneut um ca. 15 % auf gut 520 Vermietungen gesteigert, gegenüber 2022 sogar um mehr als 70 %. Die Mietinteressenten haben in der Neustadt wieder ein deutlich größeres Angebot.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer sind 2025 deutlich eingetrübt. Viele Interessenten haben ihre Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Die ausgeprägte Kaufzurückhaltung prägt seit Mitte 2022 den Markt und sorgt für längere Vermarktungszeiten, zögerlichen Abverkauf und Preisgeständnisse bei ungeduldigen Verkäufern. Die Wohnungen verkaufen sich auch in der Neustadt nicht mehr von selbst. Mittel- oder langfristig wird sich aber bei schon geringfügiger Zunahme der Nachfrage zeigen, dass Wohnungen in der Mainzer Neustadt weiterhin ein knappes und begehrtes Produkt sind.