

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Weisenau 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

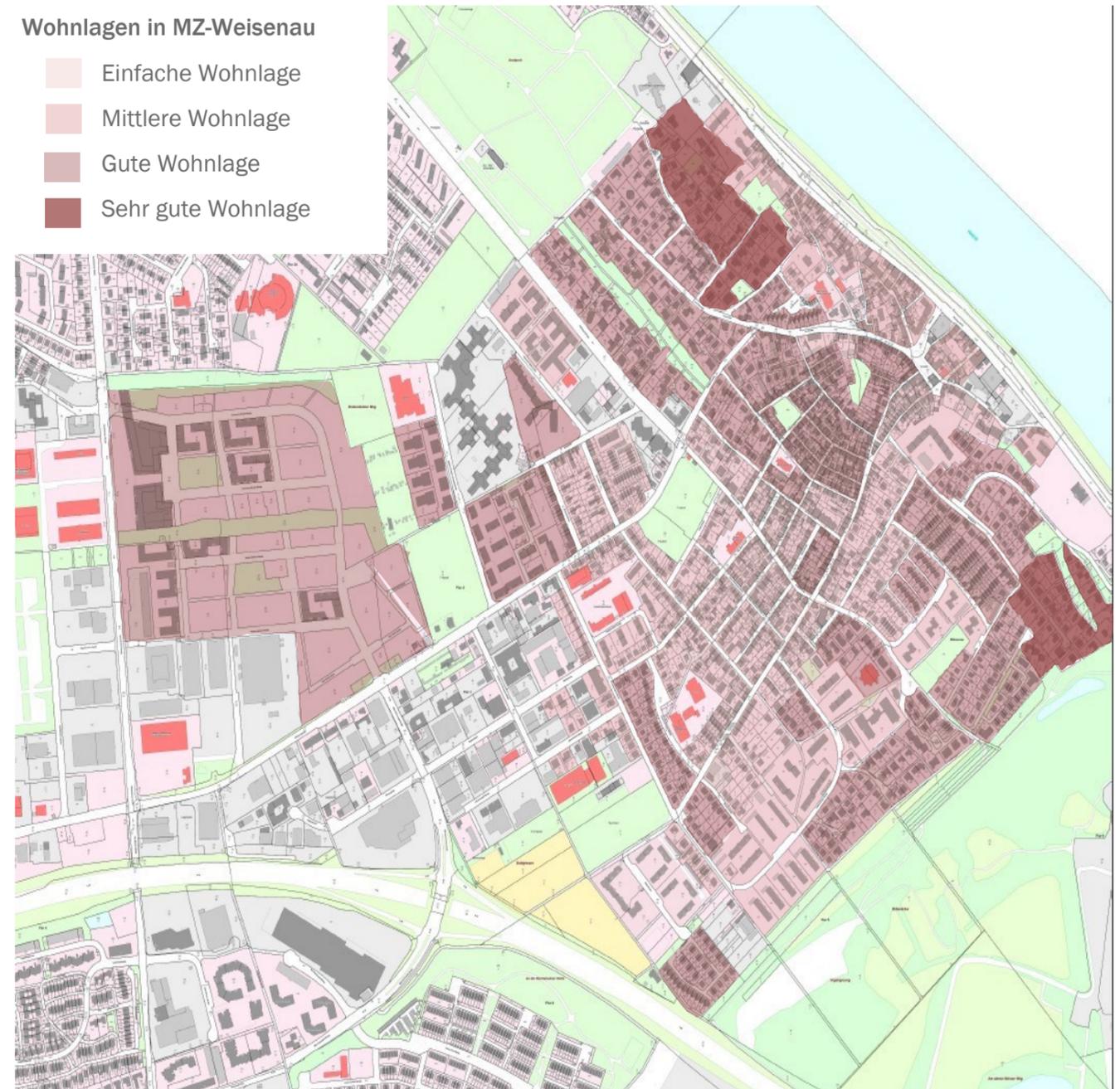
info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2025

Wohnlagen in MZ-Weisenau

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



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Weisenau								
	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	3.182	3	4.958	-35,82%	1	1.875	69,71%
EFH bis 140 m² WF	9	4.284	6	6.168	-30,54%	6	1.861	130,20%
EFH bis 180 m² WF	5	3.095	7	4.259	-27,33%	10	1.875	65,07%
EFH über 180 m² WF	9	4.071	10	4.929	-17,41%	2	3.145	29,44%
	25		26			19		
RH bis 100 m² WF	0		1	4.167		0		
RH bis 140 m² WF	3	4.783	3	4.351	9,93%	0		
RH bis 180 m² WF	1	4.441	2	4.539	-2,16%	2	1.523	191,60%
	4		6			2		
DHH bis 100 m² WF	1	3.101	0			0		
DHH bis 140 m² WF	5	3.452	3	4.428	-22,04%	0		
DHH bis 180 m² WF	3	4.052	4	4.883	-17,02%	1	2.167	86,99%
DHH über 180 m² WF						0		
	9		7			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Weisenau								
	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	4	2.570	3	4.510	-43,02%	2	1.331	93,09%
Whg. bis 65 m² WF	6	3.014	5	3.306	-8,83%	6	1.676	79,83%
Whg. bis 85 m² WF	10	3.728	4	4.503	-17,21%	18	2.116	76,18%
Whg. bis 105 m² WF	7	4.297	9	4.119	4,32%	18	1.904	125,68%
Whg. über 105 m² WF	10	4.498	6	3.950	13,87%	12	2.102	113,99%
	37		27			56		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Weisenau								
	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	39	13,95	22	12,58	10,89%	23	8,69	60,53%
Whg. bis 65 m² WF	52	13,28	35	13,08	1,53%	23	8,05	64,97%
Whg. bis 85 m² WF	54	13,16	33	11,95	10,13%	24	7,79	68,93%
Whg. bis 105 m² WF	29	13,21	23	12,39	6,62%	7	6,77	95,13%
Whg. über 105 m² WF	34	12,81	8	11,96	7,11%	9	5,85	118,97%
	208		121			86		

Mainz-Weisenau hat etwas mehr als 15.000 Einwohner und liegt südöstlich der Innenstadt direkt am Rhein. Der alte Ortskern mit seinen kleinen, gewundenen Straßen und der immer noch dörflichen Gebäudestruktur wird bestimmt durch die Kirche Mariä Himmelfahrt. Der idyllische Ortskern wurde nach dem 2. Weltkrieg immer wieder um Neubaugebiete erweitert, in denen man moderne Wohnbedingungen – typisch für die jeweilige Entstehungszeit – vorfindet. In den besten von ihnen genießt man einen herrlichen Blick auf den Rhein. Die Infrastruktur ist sehr gut: Die Portlandstraße, die Hauptstraße, bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken garantieren eine hervorragende medizinische Versorgung. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule ist Weisenau gut mit öffentlichen Bildungseinrichtungen für den Nachwuchs versorgt. Weiterführende Schulen sind problemlos in der Mainzer Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit dem in kurzen Takten verkehrenden Stadtbuss hervorragend und dank der eigenen Autobahnzufahrt ist Weisenau ausgezeichnet an die A 63 und das Schnellstraßennetz des Rhein-Main-Gebietes angebunden. All dies macht Weisenau zu einem der beliebtesten Mainzer Stadtteile mit stark steigenden Immobilienpreisen, daran ändert auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich alle oberhalb der Wormser Straße, von wo aus man einen großartigen Blick über den Rhein bis nach Frankfurt hat.

Häuser in Weisenau sind 2024 deutlich im Preis gefallen, zwischen 10 und mehr als 20 % betrug das Minus in den meisten Fällen. Damit hat sich auch in Weisenau die einst strahlende Immobilienkonjunktur in den letzten zweieinhalb Jahren spürbar eingetrübt: Die Nachfrage ist heute sehr verhaltener und Immobilien verkaufen sich nicht mehr in kurzer Zeit von selbst. Die Zahl der Angebote lag mit 40 Stück wieder etwa auf dem Vorjahresniveau von 39. Die schwache Nachfrage sorgt für längere Vermarktungszeiten von mittlerweile wieder mehreren Monaten. Die Preise lagen bei gut € 3.000 bis über € 4.600 pro m² Wohnfläche.

Eigentumswohnungen in Weisenau waren 2024 wieder deutlich seltener auf dem Markt als 2023. Gab es vor einem Jahr noch 47 Wohnungen auf dem Markt, so waren es 2024 nur noch 37. Offenbar war der Rückgang der Nachfrage immer noch größer als die Verknappung des Angebotes, was nicht ohne Auswirkung auf die Preise blieb, die um bis zu 17 % gefallen sind und mittlerweile nur noch ca. € 3.000 bis ca. € 4.500 pro m² Wohnfläche betragen. Die Vermarktungszeiten sind im Vergleich zu den letzten Jahren merklich angestiegen und betragen durchschnittlich wieder einige Monate.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum auf mittlerweile über € 13 pro m² Wohnfläche verteuert. Die Nachfrage bleibt hoch, da sich das Gesamtangebot mit 208 Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr mit mehr als 290 wieder deutlich verkleinert hat. Wir gehen davon aus, dass die Mieten auch 2025 weiter steigen werden.

Die Aussichten sind 2025 für Immobilieneigentümer stark eingetrübt. Der Immobilienmarkt bleibt von hohen Zinsen, zurückhaltenden Banken und schwacher Nachfrage geprägt. Die Interessenten reagieren darauf mit Kaufzurückhaltung und verschieben die Realisierung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft. Andererseits können schon kleine Stimmungsschwankungen und kurzfristige Nachfragespitzen für eine Verknappung und damit verbunden, für steigende Preise sorgen. Die Immobilie wird auf absehbare Zeit ein knappes und teures Gut bleiben.