

# IMMOBILIENMARKT MAINZ

## AT A GLANCE 2022



**11,13 €/m<sup>2</sup>**

durchschnittliche  
Mietpreise für Wohnungen  
2022

**9,61 €/m<sup>2</sup>**

niedrigster Mietpreis  
für Wohnungen 2022

**17,08 €/m<sup>2</sup>**

höchster Mietpreis  
für Wohnungen  
2022

**Aktuelle  
Immobilienkennzahlen**

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt am Zusammenfluss von Rhein und Main am westlichen Rand der prosperierenden und zusammenwachsenden Metropolregion Rhein-Main. Mit 217.244 (Stand: 2021) Einwohnern ist sie die größte Stadt der Rheinland-Pfalz. Zudem bildet sie mit der angrenzenden hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit rund einer halben Millionen Einwohnern auf 301,67 Quadratkilometern.



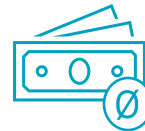
Einwohner  
**217.244**  
 Stand: 2021



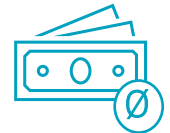
Kaufkraft  
**26.169**  
 Stand: 2022



Leerstandsquote  
**0,7 %**  
 Stand: 2020



Ø-Angebotspreis ETW pro m2  
**4.726 €**  
 Stand: Q1-3 2022



Median-Angebotspreis EFH/ZFH  
**649.000 €**  
 Stand: Q1-3 2022

## Statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen sind Indikatoren für die Qualität und Attraktivität eines Standorts und wirken sich auch auf die Immobilienpreise aus. Zu den Faktoren gehören unter anderem das Wirtschaftswachstum, das Beschäftigungswachstum, die Inflation, die Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum wirkt sich beispielsweise positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung aus, was wiederum die Immobilienpreise ansteigen lassen kann. Eine steigende Einwohnerzahl und steigende Kaufkraft sprechen für eine prosperierende Entwicklung. Eine Leerstandsquote von unter drei bis vier Prozent gilt als Zeichen für einen relativ engen Wohnungsmarkt.

| Arbeitsmarkt                      |  | 2021    | Pendler    |  | 2020   |
|-----------------------------------|--|---------|------------|--|--------|
| Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort |  | 120.328 | Einpendler |  | 71.797 |
| Svpfl. Beschäftigte am Wohnort    |  | 87.496  | Auspendler |  | 43.384 |
| Arbeitslosenquote in Prozent      |  | 5,8     | Saldo      |  | 28.413 |

| Kaufkraft                       |  | 2021  | Steuerhebesätze in %   |  | 2022 |
|---------------------------------|--|-------|------------------------|--|------|
| Kaufkraftindex                  |  | 105,6 | Gewerbesteuerhebesatz  |  | 440  |
| Kaufkraftindex für Einzelhandel |  | 104,6 | Grundsteuer B-Hebesatz |  | 480  |

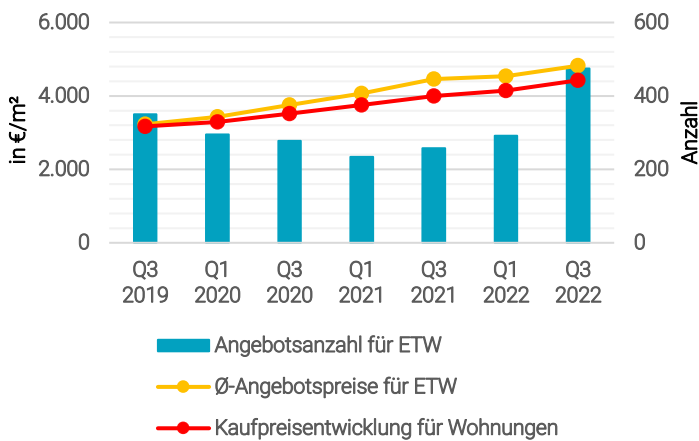
| Zentralitätskennziffer   |  | 2020  |
|--------------------------|--|-------|
| Einzelhandelszentralität |  | 109,2 |

## Aktuelle Kaufpreisentwicklung

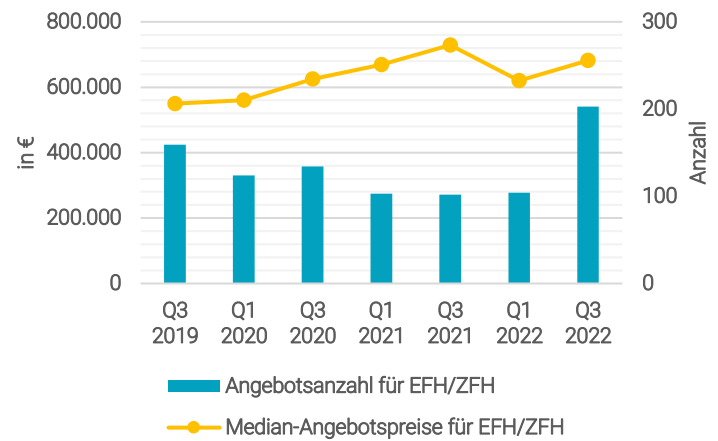
Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Mainz bei 5.100 €/m<sup>2</sup>. Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan 14.949 €/m<sup>2</sup> zahlen, wohingegen der niedrigste Quadratmeterpreis bei 3.854 €/m<sup>2</sup> liegt.

Bei Wohnungen in Mainz liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich bei 4.384 €/m<sup>2</sup>. Während die teuersten Eigentumswohnungen in Mainz einen Quadratmeterpreis von bis zu 8.420 €/m<sup>2</sup> erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei 3.508 €/m<sup>2</sup>.

Entwicklung der Ø-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für Eigentumswohnungen



Entwicklung der Median-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für EFH/ZFH



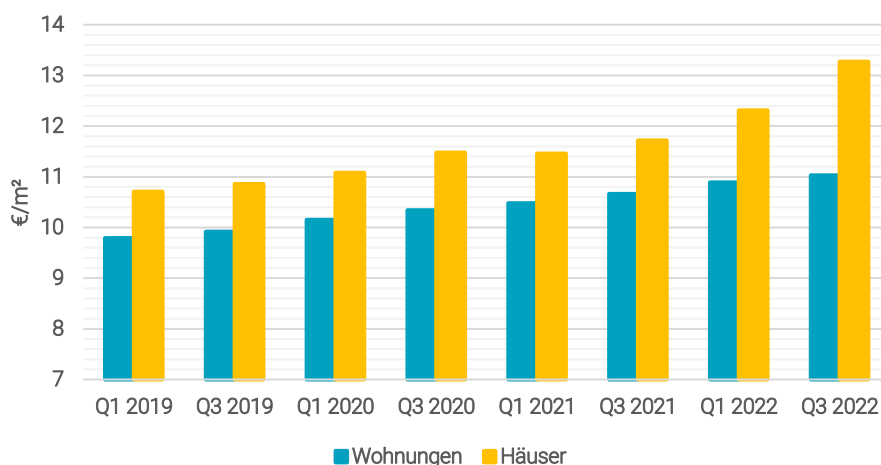
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

## Aktuelle Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Häuser in Mainz liegt bei 13,53 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reicht vom niedrigsten Mietpreis von 11,54 €/m<sup>2</sup> bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 17,41 €/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt in Mainz bei 11,13 €/m<sup>2</sup>. Der niedrigste Preis für Mietwohnungen liegt bei 9,61 €/m<sup>2</sup>. Die obere Preisgrenze befindet sich bei 17,08 €/m<sup>2</sup>.

Mietpreisentwicklung in Mainz für Wohnungen und Häuser



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilien Scout 24

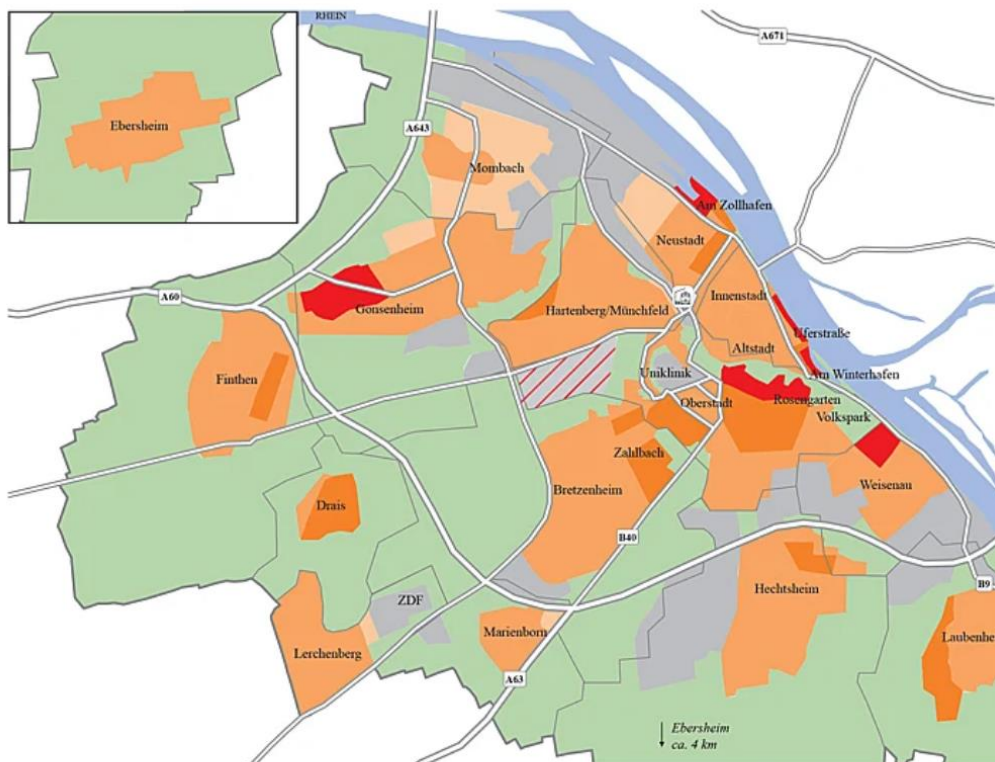
## Immobilienpreise nach Wohnlage

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wohnlage, in der sich die Immobilie befindet. Es hat sich eingebürgert, die Lagen in vier verschiedene Kategorien einzuteilen. Dementsprechend gibt es sehr gute Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und einfache Lagen, die sich auch auf die Immobilienpreise in Mainz auswirken. Indikatoren für eine gute bis sehr gute Lage sind zum Beispiel ein gepflegtes Straßenbild, eine gute Infrastruktur oder Geschäfte mit hoher Preisklasse. Zu welcher Lage ein Viertel oder eine Straße gehört, kann sich mit der Zeit durch umfassende Sanierungen oder Verbesserungen in der Infrastruktur ändern.

### Preisspannen nach Lagen (2022)

| Lage   | m <sup>2</sup> -Preis ETW |          | Preis EFH/ZFH |             |
|--|---------------------------|----------|---------------|-------------|
|  | Minimum                   | Maximum  | Minimum       | Maximum     |
| sehr gute Lage <span style="color: red;">■</span>        | 5.000 €                   | 10.000 € | 850.000 €     | 2.900.000 € |
| gute Lage <span style="color: orange;">■</span>          | 4.500 €                   | 7.000 €  | 720.000 €     | 1.550.000 € |
| mittlere Lage <span style="color: lightorange;">■</span> | 3.800 €                   | 5.600 €  | 550.000 €     | 1.200.000 € |
| einfache Lage <span style="color: peachpuff;">■</span>   | 2.800 €                   | 4.200 €  | 380.000 €     | 750.000 €   |

- **Sehr gute Lage**    ■ **Gute Lage**    ■ **Mittlere Lage**    ■ **Einfache Lage**      **Gewerbe-/Industriefläche**
- Gewässer**      **Grünfläche**      **Universitätsviertel**



Quelle: Engel & Völkers Residential

## Quadratmeterpreise für Stadtteile in Mainz 2022

| Stadtteil            | Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) |       | Ø Mietpreis (€/m <sup>2</sup> ) |       |
|----------------------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-------|
|                      | Wohnung                         | Haus  | Wohnung                         | Haus  |
| Oberstadt            | 4.713                           | 6.272 | 11,94                           | 13,84 |
| Neustadt             | 4.841                           | 4.269 | 11,69                           | 14,13 |
| Altstadt             | 5.352                           | 6.132 | 11,97                           | 14,00 |
| Weisenau             | 4.348                           | 4.626 | 11,13                           | 13,28 |
| Hartenberg/Münchfeld | 4.570                           | 5.373 | 11,49                           | 14,08 |
| Gonsenheim           | 4.373                           | 5.749 | 11,32                           | 13,88 |
| Mombach              | 4.001                           | 4.420 | 10,71                           | 14,10 |
| Bretzenheim          | 4.402                           | 5.302 | 11,29                           | 13,81 |
| Hechtsheim           | 4.392                           | 4.738 | 11,09                           | 13,33 |
| Finthen              | 4.062                           | 4.912 | 10,51                           | 13,12 |
| Laubenheim           | 4.366                           | 4.814 | 10,93                           | 12,97 |
| Lerchenberg          | 3.864                           | 4.938 | 10,87                           | 13,07 |
| Drais                | 4.684                           | 5.383 | 10,76                           | 13,47 |
| Marienborn           | 4.129                           | 4.606 | 10,82                           | 13,35 |
| Ebersheim            | 3.746                           | 4.186 | 9,87                            | 11,79 |

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilien Scout 24

Die hier angegebenen Preise beziehen sich allgemein auf den Immobilienmarkt in Mainz. Der Wert eines Hauses oder einer Wohnung ist aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Daher lohnt sich eine individuelle Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne, wenn wir für Sie eine solche Bewertung durchführen sollen.