

21. JUNI 2022

## Marktbericht Mainz und Landkreis Mainz-Bingen 2022: Verweildauer von Immobilien am Markt halbiert sich

- *Angebotsdauer bei Wohnimmobilien in Mainz erreicht im vierten Quartal 2021 bisher niedrigsten Wert in allen Wohnsegmenten*
- *Hohe Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu 2012: Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen sind um 117,1 Prozent in Mainz und um 94,4 Prozent in Mainz-Bingen gestiegen, bei Bestandswohnungen sind es 115,5 Prozent in Mainz und sogar 121,5 Prozent in Mainz-Bingen*
- *Das Transaktionsvolumen im Wohnungssegment steigt sowohl in Mainz als auch im Landkreis Mainz-Bingen merklich*

**Frankfurt am Main, 21. JUNI 2022** – Die rheinlandpfälzische Landeshauptstadt Mainz ist nicht nur durch den Dom, die Mainzer Sommerlichter oder die malerische Altstadt vielen ein Begriff – sie gilt zudem als wichtiger Bildungs- und Wirtschaftsstandort. Auch der angrenzende Landkreis Mainz-Bingen gehört zu einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Zudem punkten beide Regionen durch ihre ideale Lage im Rhein-Main-Gebiet, was sich auch positiv auf den Immobilienmarkt auswirkt. Immobilien verweilen nicht lange auf dem Markt, die tatsächliche Preisentwicklung<sup>[1]</sup> für den Zeitraum 2012 bis 2021 zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend. In den jüngst erschienenen Marktberichten für Wohnimmobilien in [Mainz](#) und im [Landkreis Mainz-Bingen](#) analysieren die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) nicht nur die Entwicklung beider Wirtschaftsstandorte, sondern geben zusätzlich einen interessanten Einblick in die Premium- und Trendlagen.

„Sowohl Mainz als auch der Landkreis Mainz-Bingen überzeugen durch ihre attraktive Lage im Rhein-Main-Gebiet, gepaart mit einer guten Infrastruktur und vielen Naherholungsmöglichkeiten. Das Interesse an Wohnraum in diesen begehrten Regionen wird auch in Zukunft nicht abreißen. Diese Entwicklung wirkte sich nicht nur auf die Immobilienpreise, sondern auch zunehmend auf eine sinkende Vermarktungsdauer aus“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Der starke Abwärtstrend bei der Verweildauer<sup>[2]</sup> von Wohnimmobilien in Mainz und Mainz-Bingen lässt sich nicht leugnen: Insgesamt hat sich die durchschnittliche Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien in Mainz sowohl im Haus- als auch im Wohnungssegment um mehr als die Hälfte verkürzt. Während Ein- und Zweifamilienhäuser im vierten Quartal 2018 noch rund 113 Tage auf dem Markt verweilten, waren es im vierten Quartal 2021 nur noch circa 53 Tage. Eine ähnliche Entwicklung war bei der Anzahl der angebotenen Häuser<sup>[2]</sup> zu beobachten, diese erreichte im vierten Quartal 2021 ebenfalls ihren bisher niedrigsten Stand mit 98

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

**E-Mail:**

presse@von-poll.com

**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

Angeboten. Die Vermarktungsdauer für Eigentumswohnungen betrug im zweiten Quartal 2019 noch 128 Tage, sank jedoch im vierten Quartal 2021 auf rund 48 Tage. Der Bestand an angebotenen Wohnungen war ebenfalls im vierten Quartal 2021 am geringsten – hier standen 304 Objekte zum Verkauf.

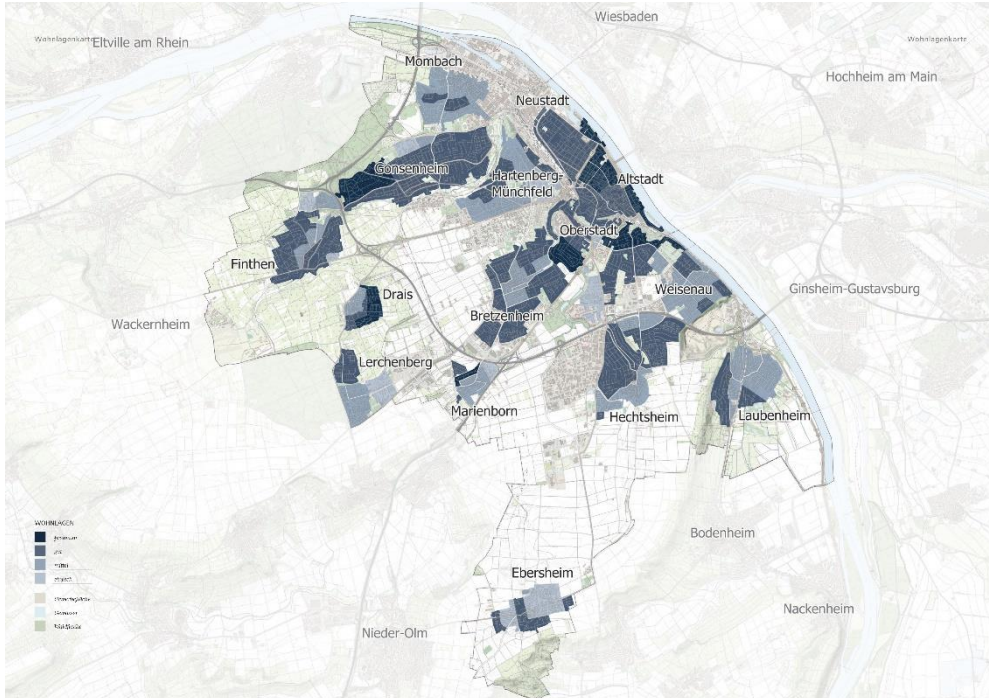


Abb. 1: Wohnlagenkarte Mainz (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

Im angrenzenden Landkreis Mainz-Bingen verweilten Wohnimmobilien im Jahr 2019 am längsten auf dem Markt. Bei Häusern waren es im dritten Quartal 2019 rund 93 Tage, bei Wohnungen im vierten Quartal 2019 im Schnitt 149 Tage. Der bisher niedrigste Wert bei der Vermarktungsdauer wurde in beiden Segmenten im Jahr 2021 erreicht. Während Ein- und Zweifamilienhäuser im ersten Quartal 2021 für rund 58 Tage angeboten wurden, standen Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2021 im Schnitt 51 Tage zum Verkauf. Auch die Angebotszahlen nahmen im beobachteten Zeitraum deutlich ab. Am geringsten war der Bestand an angebotenen Häusern im dritten Quartal 2021 – hier standen 261 Objekte zum Verkauf. Dagegen wurde der bisher niedrigste Bestand im Wohnungssegment mit 168 angebotenen Objekten im zweiten Quartal 2021 registriert.

### **Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen kontinuierlich**

Im Jahr 2021 wurden 363 Ein- und Zweifamilienhäuser in Mainz veräußert, womit die Anzahl an Verkäufen um 8,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis stieg dagegen um 16,6 Prozent gegenüber 2020 auf einen neuen Höchstwert von 628.430 Euro. Gegenüber 2012 ist damit sogar eine Steigerung von 83 Prozent zu beobachten.

Im Wohnungssegment wurden 2021 insgesamt 1.207 Objekte veräußert, das entspricht einem Anstieg von 9,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung kletterte um 10,7 Prozent auf 326.961 Euro. Auch bei den Quadratmeterpreisen ist seit 2012 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend zu beobachten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen verzeichnen mit derzeit 4.136 Euro einen deutlichen Anstieg von 115,5 Prozent gegenüber 2012, bei Eigentumswohnungen im Neubau sind es mit 6.175 €/m<sup>2</sup> sogar 117,1 Prozent.

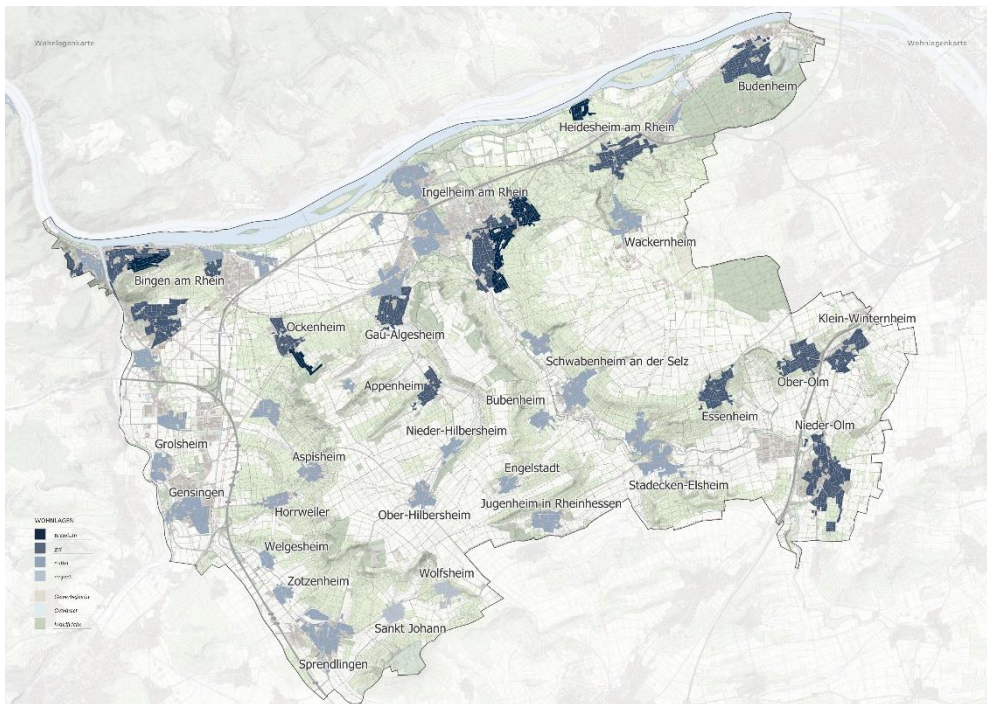


Abb. 2: Wohnlagenkarte Landkreis Mainz-Bingen (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

„Während das Transaktionsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der Angebotsverknappung sowohl in Mainz als auch im Landkreis Mainz-Bingen leicht rückläufig ist, beobachten wir bei Eigentumswohnungen in beiden Regionen einen Anstieg. Aufgrund der guten Infrastruktur und der ansässigen Universität sind Mietwohnungen in und um Mainz weiterhin äußerst begehrt“, weiß Kim Ricci-Schlaak, Geschäftsstellenleiterin der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Mainz, Ingelheim/Bingen und Wiesbaden. Und sie führt weiter aus: „Eigentumswohnungen in diesen Regionen eignen sich daher nicht nur für die Selbstnutzung, sondern auch als nachhaltiges Investment für Kapitalanleger.“

Im Haussegment gab es 2021 im Kreis Mainz-Bingen insgesamt 753 Transaktionen, das entspricht 6,2 Prozent weniger als noch 2020. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus im beschaulichen Landkreis zahlten Käufer im Jahr 2021 im Schnitt 426.428 Euro. Damit ergibt sich für das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Preisanstieg von 18,2 Prozent gegenüber 2020, im Vergleich zu 2012 kletterten die Preise sogar um 108,3 Prozent.



Die Transaktionszahl im Wohnungssegment stieg um 20,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 926. Für eine Eigentumswohnung im Landkreis Mainz-Bingen müssen Interessenten mit circa 306.803 Euro rechnen – 15 Prozent mehr als 2020. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Quadratmeterpreisen für Wohnungen festzustellen. Aktuell liegt eine Neubauwohnung bei 4.809 €/m<sup>2</sup> – satte 94,4 Prozent mehr als noch 2012. Im gleichen Zeitraum kletterten die Preise für Bestandswohnungen sogar um 121,5 Prozent, was 2021 zu einem Durchschnittspreis von 3.322 €/m<sup>2</sup> führte.

### **Aktuelle Premium- und Trendlagen**

Zu den begehrtesten Lagen für Eigentumswohnungen zählt unter anderem die Mainzer Altstadt entlang des Rheins. Hier finden Interessenten neben hochwertigen Neubauwohnungen im Zoll- oder Winterhafen auch Altbauten mit hohen Decken und verzierten Außenfassaden zwischen den Häfen. Die Kaufpreise für eine Neubauwohnung rangieren zwischen 6.250 €/m<sup>2</sup> und 8.500 €/m<sup>2</sup>, für eine Altbauwohnung am Rhein zahlen Käufer dagegen bis zu 9.500 €/m<sup>2</sup>. Auch entlang des Rosengartens lassen sich Premiumobjekte finden. Anwohner schätzen die kurzen Wege zum Volkspark, zur Rheinpromenade und in die Altstadt. „Das Villenviertel Gonsenheim ist wegen seiner Nähe zum Gonsenheimer Wald und seiner guten Infrastruktur durch die Breite Straße mit vielen Geschäften und Restaurants äußerst begehrt. Eine hochwertig ausgestattete Villa kostet hier bis zu 3,3 Millionen Euro. Durchschnittlich müssen Käufer zwischen 1,8 Millionen Euro und 2,1 Millionen Euro einkalkulieren“, sagt Immobilienexperte Daniel Ritter.

Zu den gefragtesten Vierteln zählt nach wie vor die Mainzer Neustadt. Der bunte und lebendige Stadtteil findet nicht nur bei Studenten, sondern auch bei Alteingesessenen und Familien Anklang. Neben den zahlreichen Cafés und Restaurants lockt auch die Nähe zum Hauptbahnhof, zur Innenstadt und zum Rhein viele Interessenten in die Gegend. Eine Altbauwohnung kostet in der Mainzer Neustadt mittlerweile bis zu 10.000 €/m<sup>2</sup>, dagegen rangieren die Quadratmeterpreise für eine Wohnung im Zollhafen zwischen 6.250 Euro und 9.900 Euro.

Die besten Wohnlagen im Landkreis Mainz-Bingen sind im Süden und Westen Bingen sowie im Nordwesten und Westen Ingelheims zu finden. Die Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen auf großzügig geschnittenen Grundstücken mit Garten bieten Familien mit Kindern ausreichend Platz, während Best-Ager die Ruhe am Rand der beiden Mittelzentren schätzen. Die ideale Kombination aus den nahegelegenen Versorgungs- und Erholungsmöglichkeiten macht diese Gegenden besonders attraktiv. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus in exklusiver Lage und mit moderner Ausstattung müssen Kaufinteressenten mit 700.000 Euro bis 2,1 Millionen Euro rechnen.

„In der Nähe von Mainz haben die Regionen Budenheim, Ingelheim oder Bingen großes Zukunftspotenzial. Der ländliche Charme Rheinhessens gepaart mit direkten Anbindungen an die Landeshauptstadt und das Rhein-Main-Gebiet sorgen für

steigende Beliebtheit bei Interessenten“, berichtet Kim Ricci-Schlaak von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Ein- oder Zweifamilienhäuser, die in diesen Regionen direkt am Wasser gelegen sind, erzielen zwischen 620.000 Euro und 730.000 Euro.“ Für eine Eigentumswohnung in den zentralen Lagen von Ingelheim und Bingen zahlen Käufer zwischen 3.100 €/m<sup>2</sup> und 4.500 €/m<sup>2</sup>. Exklusive Objekte – oft mit direktem Rheinblick – erzielen sogar Quadratmeterpreise von bis zu 6.000 Euro. Wer auf der Suche nach etwas erschwinglicheren Objekten ist, wird in den Regionen Wolfsheim, Bacharach und Oppenheim fündig. Hier stehen Ein- und Zweifamilienhäuser ab 300.000 Euro zum Verkauf.

*Die detaillierten Marktberichte 2022 zu Wohnimmobilien in Mainz und im Landkreis Mainz-Bingen sind in den VON POLL IMMOBILIEN Shops in Mainz und Ingelheim/Bingen erhältlich und stehen auf der Website zur Verfügung unter:*

**Mainz:** <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/mainz-2022/index.html#page=1>

**Landkreis Mainz-Bingen:** <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/landkreis-mainz-bingen-2022/index.html#page=1>

<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio und VON POLL IMMOBILIEN Research (2022).

<sup>[2]</sup>Die Angaben zur Verweildauer von Immobilien auf dem Markt sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.