

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Main, 21.März 2024

Wohnungsmärkte Wiesbaden und Mainz: Konkurrenz oder Partnerschaft - steigende Mieten, gesunkene Kaufpreise und hohe Kaufkraft locken Investoren

- Aktuelle Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt in Mainz und Wiesbaden von Wüest Partner
- Wohnen in Mainz mit 13,85 EUR/m² Medianmiete teurer als in Wiesbaden mit 12,40 EUR/m²
- Angebotskaufpreise fielen binnen eines Jahres im Durchschnitt deutlich
- Investoren finden dank nachhaltig hoher Kaufkraft in beiden Städten weiterhin gute Einstiegschancen

Die beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden präsentieren sich nicht nur generell, sondern auch auf dem Wohnimmobilienmarkt als ein Mix aus Partnerschaft und Konkurrenz. In der aktuellen Studie «Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2023 und Perspektiven» von Wüest Partner werden in einem Sonderkapitel die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sowie die Kaufkraft in den beiden Städten detailliert untersucht. Die Studie zeigt, dass sich die Kaufkraft pro Haushalt beidseits des Rheins zwar ähnelt, die Preisentwicklung für Wohneigentum in den Jahren 2018 bis 2023 jedoch deutlich voneinander abweicht.

Die tiefen Einblicke in den Wohnungsmarkt und die Kaufkraft bieten wertvolle Informationen für Investoren und Immobilienentwickler in der Region.

Wohnen in der Mainzer Altstadt und in Wiesbaden-Sonnenberg am teuersten

Im letzten Quartal 2023 zeigt sich ein bemerkenswerter Unterschied zwischen den Angebotsmieten beider Städte. Mit 13,85 EUR/m² liegt die Medianmiete in Mainz knapp 12 Prozent über der in Wiesbaden (12,40 EUR/m²). Dieser Unterschied spiegelt sich auch in der jährlichen Mietentwicklung wider, wobei die Mieten in Mainz seit 2018 um durchschnittlich 3,4 Prozent pro Jahr gestiegen sind, während das jährliche Wachstum in Wiesbaden bei 2,6 Prozent lag. Der Abstand wird also größer.

Auffällig ist der Anstieg der Mieten in Wiesbaden zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 4. Quartal 2023 um überdurchschnittliche 5,4 Prozent. Dennoch bleibt eine nennenswerte Differenz zum Mainzer Mietlevel bestehen. In der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt lag die Spitzenmiete im 4. Quartal 2023 (90-Prozent-Quantil) mit 19,01 EUR/m² deutlich über der von Wiesbaden (17,13 EUR/m²).

Im kleinräumigen Vergleich weisen die teuersten Mainzer Stadtteile, darunter Altstadt, Neustadt und Oberstadt, Angebotsmieten von teilweise über 14,00 EUR/m² auf. Demgegenüber liegen die Mieten in den teuersten Wiesbadener Ortsbezirken Sonnenberg, Südost und Rambach zwischen 12,50 und 13,50 EUR/m².

Nach drei Jahren Preisanstieg um 36 Prozent sinken die Kaufpreise in Wiesbaden deutlich

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden haben sich auffallend heterogen entwickelt. Die Preisentwicklung zwischen 2018 und 2023 in den Ortsbezirken zeigt ein breites Spektrum von Steigerungen und Rückgängen. Während einige Stadtteile wie Delkenheim (+35,1 Prozent), Igstadt (+39,7 Prozent) und Nordenstadt (+47,7 Prozent) deutliche Zuwächse verzeichneten, sanken die Preise in Bezirken aus dem mittleren Preissegment. So zum Beispiel in Heßloch (-9,3 Prozent), Naurod (-12,6 Prozent) und Rambach (-14,6 Prozent).

Deutliche Unterschiede zeigten sich in Q4 auch zwischen den absoluten Kaufpreisen in den Ortsbezirken Wiesbadens. So wies der Ortsbezirk Südost mit 5.659 EUR/m² den höchsten Angebotspreis auf, gefolgt von Mainz-Kastel mit 5.383 EUR/m². Demgegenüber waren die südöstlichen und zentralen Stadtbezirke Rheingauviertel/Hollerborn und Westend/Bleichstraße mit 3.925 bzw. 4.021 EUR/m² am günstigsten.

Der Median der Angebotspreise stieg von 2018 bis 2023 um 20,2 Prozent, wobei bis Ende 2021 ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten war. Der Mediankaufpreis lag im 4. Quartal 2018 bei 3.553 EUR/m² und kletterte um 36 Prozent auf 4.831 EUR/m² im 4. Quartal 2021. Danach war ein deutlicher Abwärtstrend der Angebotspreise zu beobachten: Die Kaufpreise gaben bis Ende 2022 auf 4.588 EUR/m² nach und setzten ihren Rückgang bis zum 4. Quartal 2023 auf 4.271 EUR/m² fort.

Kaufpreise in Mainz sanken bis Q4 2023 um 10,2 Prozent, Altstadt und Neustadt bleiben Spitzenreiter

Im Gegensatz zur hessischen Landeshauptstadt zeigt Mainz eine vergleichsweise homogene Kaufpreisentwicklung über alle Stadtteile hinweg. Von 2018 bis 2023 stiegen die Preise in allen Stadtteilen, wenn auch unterschiedlich stark. Die Spanne reicht von 10,9 Prozent (Stadtteil Oberstadt) bis maximal 47,3 Prozent (Stadtteil Drais). Zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 4. Quartal 2023 kam es wie vielerorts zu einem flächendeckenden Rückgang der Kaufpreise, der durchschnittliche Rückgang belief sich auf 10,2 Prozent. Der Mediankaufpreis im Mainz betrug im 4. Quartal 2023 nur noch 4.081 EUR/m², nachdem er ein Jahr zuvor noch bei 4.545 EUR/m² gelegen hatte.

In Mainz sind niedrige Kaufpreise vor allem in den westlichen Stadtteilen wie Mombach mit 3.865 EUR/m² und Gonsenheim mit 3.816 EUR/m² zu beobachten. Die höchsten Kaufpreise werden dagegen in der Altstadt (4.658 EUR/m²), der Neustadt (4.562 EUR/m²) und in Hartenberg-Münchfeld (4.562 EUR/m²) erzielt. Die hohen Preise im Stadtteil Neustadt sind zu einem großen Teil auf die jüngsten Wohnprojektentwicklungen im Mainzer Zollhafen zurückzuführen.

Die größten Kaufpreiszuwächse zwischen 2018 und 2023 verzeichneten die vergleichsweise günstigeren Stadtteile im Westen, wie Drais (+47,3 Prozent) und Finthen (+52,2 Prozent). Die geringsten Zuwächse registrierte Wüest Partner im Mainzer Stadtzentrum, nämlich in den Stadtteilen Neustadt (+16,5 Prozent) und Oberstadt (+10,9 Prozent). Ein Indiz dafür, dass die Preise dort schon ein vergleichsweise hohes Niveau erreicht haben.

Ähnliche Kaufkraft in Mainz und Wiesbaden, aber Differenzen zwischen den Postleitzahlgebieten

Der Wohnungsmarkt in Mainz und Wiesbaden ist für Investoren besonders attraktiv. Dies zeigt die Analyse der Kaufkraft pro Haushalt, wobei Mainz mit 54.022 EUR und Wiesbaden mit 55.230 EUR eng beieinander liegende Durchschnittswerte aufweisen. Allerdings bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Postleitzahlgebieten in beiden Städten. In Mainz reicht die Spanne von mindestens 39.067 EUR in der Innenstadt (PLZ 55118) bis maximal 63.910 EUR in den Stadtteilen Hechtsheim und Ebersheim (PLZ 55129).

Wiesbaden weist generell ein höheres Kaufkraftniveau auf. Im PLZ-Gebiet 65197 liegt der Mindestwert bei 44.985 EUR (Rheingauviertel), während im nordöstlichen PLZ-Gebiet 65207 der Höchstwert von 73.347 EUR erreicht wird. Nur bei der Betrachtung des Durchschnitts rücken beide Städte hinsichtlich der Kaufkraft zusammen (siehe oben).

Die Entwicklung der Kaufkraft von 2013 bis 2023 verdeutlicht einen bemerkenswerten wirtschaftlichen Aufschwung in beiden Städten. Über das gesamte Stadtgebiet hinweg verzeichneten Mainz und Wiesbaden einen Anstieg um 22,0 Prozent bzw. 21,6 Prozent.

Besonders ausgeprägt war der Kaufkraftzuwachs im Mainzer PLZ-Gebiet 55122 (+32,1 Prozent). In Wiesbaden erreichte das PLZ-Gebiet 65185 (Ortsbezirk Mitte) mit 41,1 Prozent den höchsten Anstieg. Den geringsten Zugewinn an Kaufkraft verzeichneten in Mainz das PLZ-Gebiet 55131 (Oberstadt, Weisenau) mit 14,5 Prozent und in Wiesbaden das PLZ-Gebiet 5193 (Nordost, Sonnenberg) mit 12,8 Prozent.

Die vollständigen Ergebnisse der Analyse des Mainzer und Wiesbadener Wohnungsmarkts finden Sie hier: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/westdeutsche-wohnungsmaerkte-daten-2023-perspektiven/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 32 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
