

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018
Hartenberg-Münchfeld

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. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Bau- und Immobilien-Consult

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Mz-Hartenberg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		3	3.097	
EFH bis 140 m ² WF	5	4.163	0	0		3	3.047	36,63%
EFH bis 180 m ² WF	6	4.015	3	4.201	-4,43%	0	0	
EFH über 180 m ² WF	0	0	2	3.637		1	2.735	
	11		5			7		
RH bis 100 m ² WF	2	2.594	1	2.402	7,99%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	3	2.814		1	2.305	
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		2	1.769	
	2		4			3		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	4.273		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	2	3.970	0	0		0	0	
DHH bis 180 m ² WF	2	3.617	2	4.188	-13,63%	0	0	
	4		3			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Hartenberg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	33	2.919	17	2.504	16,57%	24	1.489	96,04%
Whg. bis 65 m ² WF	10	2.834	14	2.845	-0,39%	10	2.030	39,61%
Whg. bis 85 m ² WF	8	3.029	15	2.938	3,10%	22	1.816	66,80%
Whg. bis 105 m ² WF	8	3.337	0	0		16	1.756	90,03%
Whg. über 105 m ² WF	7	2.908	1	3.973	-26,81%	5	1.983	46,65%
	66		47			77		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Hartenberg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	132	13,05	65	12,02	8,57%	62	9,68	34,81%
Whg. bis 65 m ² WF	118	9,92	60	10,41	-4,71%	51	8,46	17,26%
Whg. bis 85 m ² WF	89	10,19	58	9,93	2,62%	34	8,17	24,72%
Whg. bis 105 m ² WF	43	9,90	36	10,28	-3,70%	14	7,85	26,11%
Whg. über 105 m ² WF	23	10,70	12	9,84	8,74%	3	9,10	17,58%
	405		231			164		

Hartenberg-Münchfeld hat fast 18.000 Einwohner und ist erst 1989 aus der Teilung der Innenstadt in vier eigenständige Stadtteile entstanden. Das Viertel liegt zwischen Altstadt, Gonsenheim und Bretzenheim und ist dank der Nähe zur Innenstadt, wie auch zur Universität ein sehr beliebter Wohnstandort in Mainz. Mit dem Hartenbergpark, dem Eisstadion und dem legendären Bruchwegstadion kann man hier hervorragend seine Freizeit gestalten. Der Südwestrundfunk, die Landeszentralbank oder die HDI-Versicherung sind zudem bedeutende Arbeitgeber für ganz Mainz und die Region.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, sowie der berufsbildenden Schule ist Hartenberg-Münchfeld hervorragend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und der neuen Mainzelbahn hervorragend und der Individualverkehr ist sehr gut an die A 63 angebunden. All dies führt in Hartenberg-Münchfeld zu sehr hohen Immobilienpreisen.

Dieser Stadtteil wird noch immer sehr stark vom Städtebau der 50er und 60er Jahre geprägt. Vielfach bestimmen Reihenhäuserzeilen und gut durchlüftete und besonnte Wohnblöcke das Bild des Quartiers. Freistehende Eigenheime ergänzen das Immobilienangebot. Längst haben die Mainzer die gute Qualität und innenstadtnahe Lage des Viertels Hartenberg-Münchfeld entdeckt. Dies gilt auch für den Martin-Luther-King-Park, eine ehemalige Siedlung des amerikanischen und französischen Militärs, der früher preiswerten Wohnraum bot und sich mittlerweile schon längst dank der Bahnhofs-, Innenstadt- und Uni-Nähe zu einem beliebten mittelständischen Wohngebiet entwickelt hat.

Häuser in Hartenberg-Münchfeld sind von 2010 bis 2017 sehr viel teurer geworden. Gerade kleinere Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden nur noch sehr selten öffentlich angeboten. Häufig erfolgt der Verkauf hier unter Ausschluss der Öffentlichkeit im privaten Umfeld. Das Angebot ist so gering, dass sich kaum statistisch belegbare Aussagen zum Markt machen lassen. Eins ist sicher: Die Kaufpreise übersteigen mittlerweile oft € 4.000 pro m² Wohnfläche. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich die Marktlage ändert, denn nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten haben sich sehr verkürzt.

Auch die **Eigentumswohnungen in Hartenberg-Münchfeld** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg bei 60 % und mehr. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen kaum noch Angebote unter € 2.800 pro m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in den besseren Lagen übersteigen mittlerweile € 3.300 pro m² Wohnfläche deutlich. Sprunghaft gestiegen sind die Preise allerdings nur bei den Kleinwohnungen bis 45 m² mit ca. 16,50 % in einem Jahr und einer Steigerung von 96 % in den vergangenen acht Jahren. Die Vermarktungszeiten sind in allen Segmenten extrem kurz und betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden zwischen 20 % und 35 % teurer – ein deutlicher Anstieg. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei 10,00 € bis 13,00 € pro m² Wohnfläche und mehr. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Auch wenn in Hartenberg-Münchfeld derzeit Wohnungen neu entstehen, bleibt die Nachverdichtung umstritten und der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt, bei dem das durchaus zahlreiche und zudem meist hochpreisige Wohnungsangebot die sehr starke Nachfrage bei weitem nicht befriedigen kann.