

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Mainz-Hechtsheim

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.



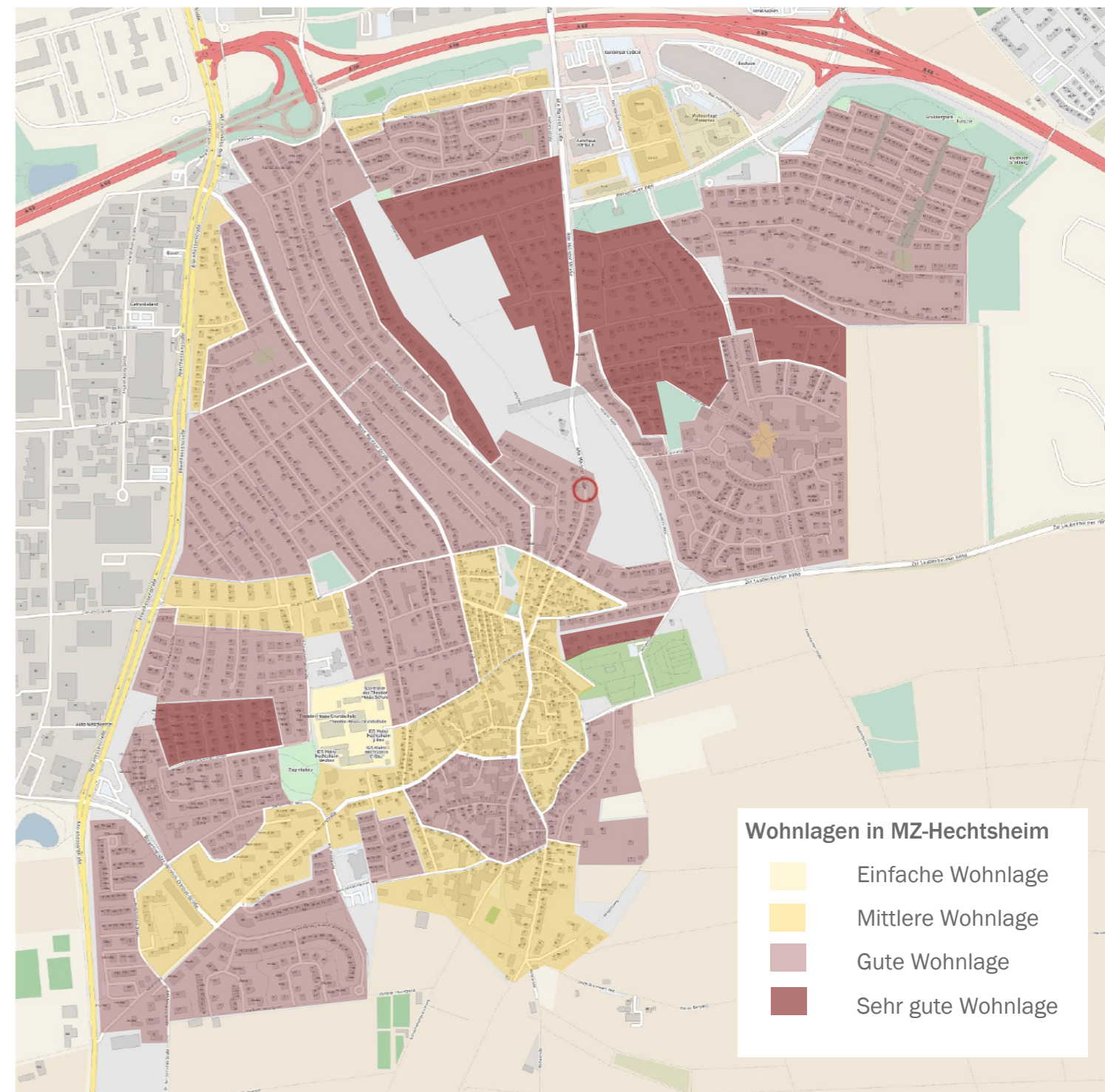
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Hechtsheim								
	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	4	1.940	2	1.721	12,73%	7	1.686	15,07%
EFH bis 140 m ² WF	1	1.445	5	2.955	-51,10%	18	2.650	-45,47%
EFH bis 180 m ² WF	4	3.766	7	2.373	58,70%	29	2.131	76,72%
EFH über 180 m ² WF	12	2.623	12	2.555	2,66%	26	2.243	16,94%
	21		26			80		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	6	2.775	6	2.775	0,00%	10	1.966	41,15%
RH bis 180 m ² WF	4	2.724	4	3.157	-13,72%	0	0	
	10		10			10		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	3	3.621		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	2	3.354		1	1.982	
DHH bis 180 m ² WF	2	1.967	0	0		7	2.414	-18,52%
	2		5			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Hechtsheim								
	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	7	2.565	7	2.520	1,79%	6	1.643	56,12%
Whg. bis 65 m ² WF	8	2.773	26	2.635	5,24%	16	1.625	70,65%
Whg. bis 85 m ² WF	17	2.880	24	2.959	-2,67%	22	1.835	56,95%
Whg. bis 105 m ² WF	17	2.881	15	2.564	12,36%	32	1.785	61,40%
Whg. über 105 m ² WF	15	2.650	13	2.490	6,43%	18	1.780	48,88%
	64		85			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Hechtsheim								
	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	77	11,44	33	10,56	8,33%	83	8,69	31,65%
Whg. bis 65 m ² WF	83	9,57	68	9,80	-2,35%	85	8,19	16,85%
Whg. bis 85 m ² WF	65	9,75	57	9,36	4,17%	72	7,83	24,52%
Whg. bis 105 m ² WF	46	9,68	29	9,37	3,31%	31	7,83	23,63%
Whg. über 105 m ² WF	29	9,54	19	9,04	5,53%	17	8,40	13,57%
	300		206			288		

Mainz-Hechtsheim gehört mit gut 15.000 Einwohnern zu den großen und bedeutenden Stadtteilen von Mainz. Der Ort ist stark gewachsen, ohne den Charakter eines typischen Weindorfes verloren zu haben. Mit seinem pittoresken Ortskern und den zahlreichen Weingütern, die meist auch gastronomische Angebote machen, ist Hechtsheim ein attraktiver Wohnort mit sehr hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort. Für Familien mit Kindern stehen mehrere Kindertagesstätten, sowie eine Grundschule und eine integrierte Gesamtschule in Hechtsheim zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos in der Oberstadt oder anderen Stadtteilen zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und zwei Straßenbahnlinien genauso hervorragend wie die überregionale Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz mit drei Auffahrten zum Mainzer Ring (A 63). All dies macht Hechtsheim zum beliebten Wohnort mit stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich nach wie vor auf der Frankenhöhe (rund um die Schwarzwaldstraße), sowie nördlich des Ortskerns mit den Straßen „Am Schinnergraben“ und „Am Hechenberg“. Auffällig ist die starke Nachfrage nach allen Angeboten die fußläufig zum attraktiven Ortskern mit seinen guten öffentlichen und privaten Einrichtungen liegen.

Häuser in Mainz-Hechtsheim haben von 2010 bis 2017 stark im Preis zugelegt, Preissprünge von 40 %, 50 % und mehr Prozent in 6 oder 7 Jahren sind zu beobachten. Noch signifikanter als die Preissteigerung ist jedoch die Verringerung der Anzahl der angebotenen Häuser, die die Position der Verkäufer zusätzlich stärkt. Die von 2016 auf 2017 feststellbaren Preisrückgänge sind nicht auf eine wirkliche Trendumkehr zurückzuführen, sondern sind in der individuellen Qualität der Angebote begründet. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich etwas an den weiter steigenden Preisen ändert. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten von mehr als wenigen Wochen sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten oder solchen in stark renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Wohnungen in Mainz-Hechtsheim sind ebenfalls in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier übertrifft der Anstieg mit 60 % und mehr noch deutlich die Preissteigerung bei den Häusern. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zu Gewerbeansiedlungen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind weiterhin sehr kurz und betragen in den meisten Fällen nur wenige Wochen.

Die Preise für **Mietwohnungen** haben zwischen 2010 und 2017 um bis zu 30 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen zurückgeblieben. Es ist mit einem weiteren kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft.

Die Aussichten sind für Verkäufer im Jahr 2018 weiterhin glänzend. Auch wenn der Anstieg der Immobilienpreise etwas langsamer verlaufen sollte, als in den letzten Jahren, bleibt der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein kleines Angebot. Daran wird auch die Ausweisung neuer Wohngebiete in Hechtsheim (ehem. Baumschule Schneider, sowie geplant am Ortsausgang Richtung Laubenheim) jetzt und in den nächsten Jahren nichts ändern.