

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

# Mainz-Kostheim

## 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-Kostheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	2	2.063	4	2.542	-18,84%	2	1.800	14,61%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	3.402	3	3.639	-6,51%	4	1.526	122,94%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.236	1	2.000	111,80%	3	1.203	252,12%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.500	3	2.842	-12,03%	3	1.310	90,84%
	6		11			12		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	3	2.790	7	2.497	11,73%	1	1.990	40,20%
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	7	3.316	3	3.205	3,46%	4	1.565	111,88%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.440	2	2.378	44,66%	0	0	
	11		12			5		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	4.309	2	2.641	63,16%	1	1.488	189,58%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	2.547	4	2.759	-7,68%	1	1.915	33,00%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	4	3.016	6	2.588	16,54%	2	1.472	104,89%
	9		24			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Kostheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	3	2.439	7	2.273	7,30%	2	1.221	99,75%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	4	2.260	4	2.560	-11,72%	2	1.365	65,57%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	9	2.710	5	2.416	12,17%	6	1.667	62,57%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	2.199	3	1.770	24,24%	7	1.612	36,41%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	2.330	3	2.204	5,72%	1	2.549	-8,59%
	23		22			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Kostheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	22	10,38	42	10,28	0,97%	11	8,28	25,36%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	39	9,43	57	9,24	2,06%	12	7,78	21,21%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	29	9,43	32	8,64	9,14%	13	7,46	26,41%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	11	9,04	15	8,84	2,26%	3	8,68	4,15%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	3	9,68	4	6,52	48,47%	0	0,00	
	104		150			39		

**Mainz-Kostheim** ist mit über 14.000 Einwohnern der größte, der drei rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen und nun von Wiesbaden verwaltet werden. Im 19. Jahrhundert wurde aus dem landwirtschaftlich geprägten Kostheim (der zweitältesten Weinbaugemeinde des Rheingaus) ein wichtiger Industriestandort und in den letzten Jahrzehnten aus dem früheren Industrie- und Arbeitervorort eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, mehrerer Grundschulen und einer Gesamtschule, sowie einem großen Angebot an weiterführenden Schulen in Mainz und Wiesbaden sind alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vorhanden. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Bahnen, die ab dem Bahnhof in Mainz-Kastel Verbindungen nach Mainz, Wiesbaden, über Rüsselsheim nach Frankfurt und über Darmstadt bis nach Aschaffenburg ermöglichen. Der Individualverkehr ist über die A 671 an das überregionale Schnellstraßennetz hervorragend angebunden. All dies macht Kostheim zu einem beliebten Wohnort mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich zu einem im Ortskern und zum anderen nahe der Maaraue, deren hoher Naherholungswert zur Lebensqualität beiträgt.

**Häuser in Mainz-Kostheim** haben von 2010 bis 2017 stark im Preis zugelegt. Preissprünge von 100 % und mehr konnten in den letzten Jahren beobachtet werden. Allerdings ist die Zahl der Angebote sehr gering, sodass sich Unterschiede in Lage- und Angebotsqualität sofort in großen Preisdifferenzen niederschlagen. Die Preistendenz zeigt aber eindeutig nach oben. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich daran etwas ändern wird, denn nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei sehr hochpreisigen Angeboten zu beobachten.

**Wohnungen in Mainz-Kostheim** sind ebenfalls in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg etwas unter dem der Häuser. Einzelne Preiserückgänge sind nicht auf eine Trendumkehr zurückzuführen, sondern sind in der individuellen Qualität der Angebote begründet. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch kaum noch Angebote unter € 2.300 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind sehr kurz und betragen in den meisten Fällen nur wenige Wochen.

**Die Mietpreise** haben zwischen 2010 und 2017 um ca. 25 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. Hier ist mit einem kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Der Kostheimer Immobilienmarkt bleibt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein kleines Angebot, sodass weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen ist.