

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018
Mainz-Laubenheim

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

© SENGGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Mz-Laubenheim								
	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	3	4.616	2	3.963	16,48%	11	2.192	110,58%
EFH bis 140 m ² WF	5	2.046	5	2.828	-27,65%	8	2.007	1,94%
EFH bis 180 m ² WF	4	1.659	5	2.839	-41,56%	10	1.982	-16,30%
EFH über 180 m ² WF	11	3.699	17	3.574	3,50%	14	1.991	85,79%
	23		29			43		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	5	2.230	2	3.267	-31,74%	0	0	
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	5		2			0		
DHH bis 100 m ² WF	1	3.000	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	5	3.701	1	4.167	-11,18%	1	2.218	66,86%
DHH bis 180 m ² WF	3	2.766	2	3.138	-11,85%	0	0	
	9		3			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Laubenheim								
	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	13	2.446	10	2.079	17,65%	12	1.334	83,36%
Whg. bis 65 m ² WF	10	2.701	4	2.285	18,21%	17	1.881	43,59%
Whg. bis 85 m ² WF	5	2.887	8	2.728	5,83%	18	1.940	48,81%
Whg. bis 105 m ² WF	3	2.995	7	2.575	16,31%	17	2.123	41,07%
Whg. über 105 m ² WF	6	3.037	5	2.868	5,89%	23	1.954	55,42%
	37		34			87		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Laubenheim								
	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	50	10,76	20	11,25	-4,36%	66	8,59	25,26%
Whg. bis 65 m ² WF	57	9,85	45	9,64	2,18%	42	8,14	21,01%
Whg. bis 85 m ² WF	47	9,92	29	9,47	4,75%	19	8,11	22,32%
Whg. bis 105 m ² WF	20	9,75	19	9,16	6,44%	13	7,79	25,16%
Whg. über 105 m ² WF	16	10,12	11	9,68	4,55%	10	7,61	32,98%
	190		124			150		

Mainz-Laubenheim hat ca. 9.000 Einwohner und liegt zwischen dem Rhein und dem Steilhang zum rheinhessischen Plateau. Den höchsten Punkt bildet die Laubenheimer Höhe mit 196 m ü. NN und einem herrlichen Blick über den Fluss sowie die Riedebenen an beiden Ufern. Mainz-Laubenheim wird nach wie vor vom Weinbau geprägt und ist mit diesem Ambiente ein attraktiver Wohnstandort.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Die Oppenheimer Straße, die Hauptstraße, bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule bietet Laubenheim seinen jungen Bewohnern gute Bildungseinrichtungen für den Start ins Schulleben. Weiterführende Schulen liegen in der Innenstadt und sind problemlos mit Bus oder Bahn zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist mit Stadtbus und Regionalbahn hervorragend. Der Individualverkehr ist über eine eigene Autobahnauffahrt an die A 63 (Mainzer Ring) angebunden. Darüber hinaus bietet das Laubenheimer Ried Erholung und Natur pur. All dies macht Laubenheim zu einem der beliebtesten Mainzer Stadtteile mit stark steigenden Immobilienpreisen - daran ändert auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich alle am Laubenheimer Hang, oberhalb des alten Ortskerns. Von dort aus hat man einen großartigen Blick über den Rhein bis nach Frankfurt und Darmstadt.

Häuser in Mainz-Laubenheim sind von 2010 bis 2017 stark im Preis gestiegen. Von den in der nebenstehenden Tabelle enthaltenen vereinzelt Preisrückgängen darf man sich nicht täuschen lassen: Sie haben ihre Ursache in der kleinen Zahl von ausgewerteten Angeboten und den stark unterschiedlichen Qualitäten. Insgesamt gehen die Preise nur nach oben! Der Markt wird vor allem von freistehenden Häusern geprägt. Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden relativ selten angeboten. Auffallend ist, dass in den letzten beiden Jahren kaum noch kleine Häuser aus dem Ortskern auf dem Markt aufgetaucht sind, die 2010 noch ein Viertel des Hausangebotes ausgemacht haben. In diesem Segment scheinen sich die Verkäufe unter Ausschluss der Öffentlichkeit abzuspielen. Wie in den meisten Stadtteilen verharrt der Markt auf einer niedrigen Zahl an Angeboten, was die Position der Verkäufer zusätzlich stärkt. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind nur bei sehr hochpreisigen Angeboten oder solchen in schlechtem Erhaltungszustand zu beobachten.

Wohnungen in Mainz-Laubenheim haben sich seit 2010 deutlich verteuert. Hier liegt der Anstieg bei ca. 50 % und teilweise sogar deutlich darüber. Gerade von 2016 auf 2017 sind die Preise für angebotene Wohnungen noch einmal stark angestiegen. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen im Ried praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in Hanglage gehen deutlich über € 3.000 pro m² Wohnfläche hinaus – trotz der Fluglärmdiskussion. Die Vermarktungszeiten sind wie überall sehr kurz und betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden zwischen 20 % und 30 % teurer und blieben damit klar unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, sodass mit einem weiteren Preisanstieg zu rechnen ist.

Die Aussichten sind für 2018 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Der Immobilienmarkt bleibt ein Verkäufermarkt, denn obwohl der Anstieg der Immobilienpreise etwas weniger steil verlaufen wird, als in den letzten Jahren, hat sich eine hohe Nachfrage angestaut. Derzeit ist nicht abzusehen, dass diese durch Neubauten kurzfristig in der notwendigen Menge befriedigt werden kann.