

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Mainz-Neustadt

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.



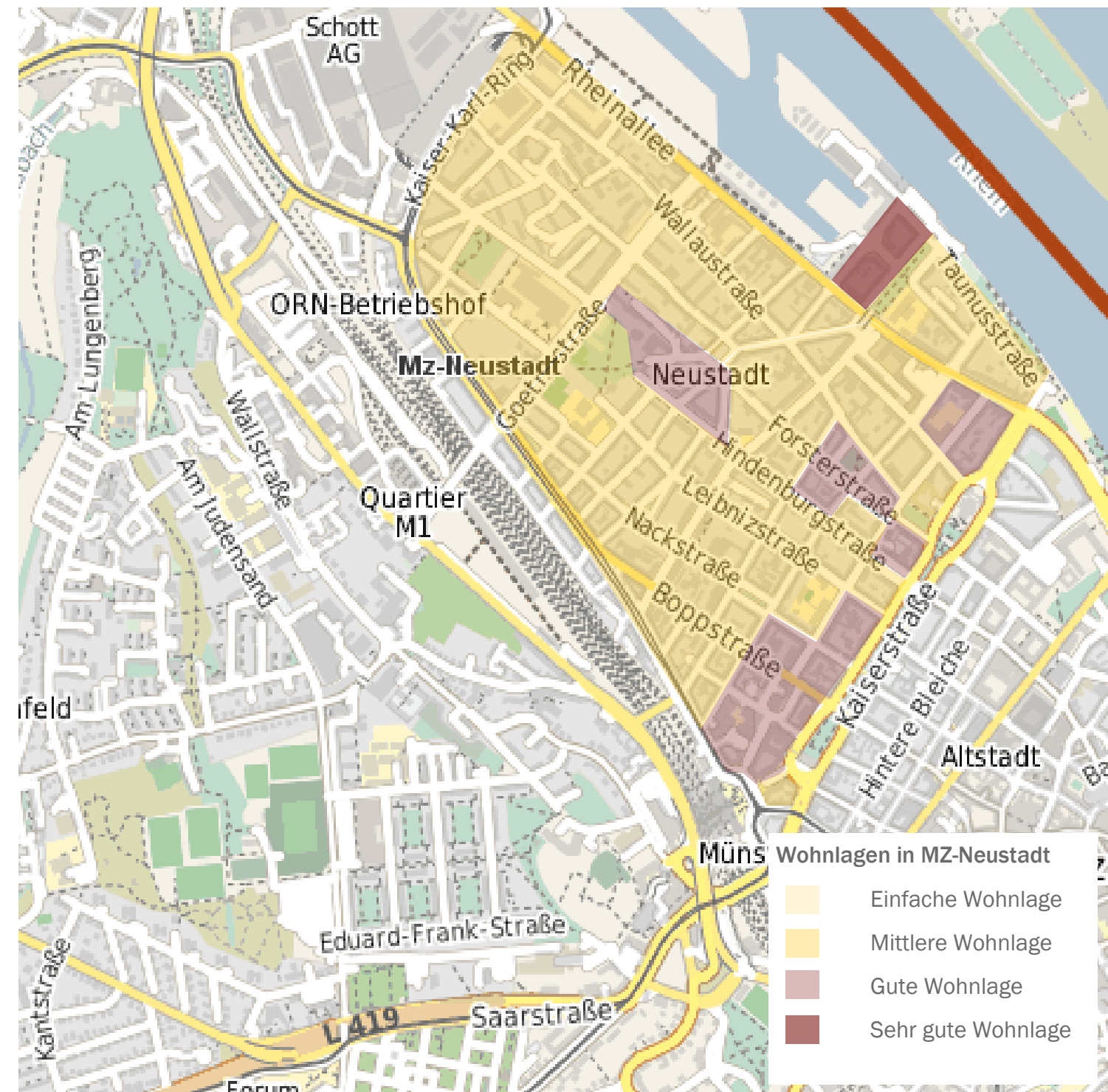
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Neustadt								
	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		0	0	
EFH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
EFH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
EFH über 180 m ² WF	0	0	0	0		2	1.892	
	0		0			2		
RH bis 100 m ² WF	1	4.018	0	0		1	1.371	193,07%
RH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 180 m ² WF	1	2.980	0	0		0	0	
	2					1		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	0		0			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Neustadt								
	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	3.349	7	2.819	18,80%	21	1.389	141,11%
Whg. bis 65 m ² WF	28	3.237	17	2.845	13,78%	18	1.730	87,11%
Whg. bis 85 m ² WF	18	3.520	21	3.296	6,80%	19	1.560	125,64%
Whg. bis 105 m ² WF	12	3.355	9	3.192	5,11%	12	1.452	131,06%
Whg. über 105 m ² WF	15	3.875	7	3.098	25,08%	4	1.025	278,05%
	86		61			74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Neustadt								
	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	224	12,12	269	11,76	3,06%	94	9,48	27,85%
Whg. bis 65 m ² WF	240	10,91	321	10,34	5,51%	119	8,38	30,19%
Whg. bis 85 m ² WF	151	10,42	199	10,29	1,26%	69	7,95	31,07%
Whg. bis 105 m ² WF	43	11,32	85	10,35	9,37%	17	8,74	29,52%
Whg. über 105 m ² WF	45	10,67	67	9,08	17,51%	24	7,97	33,88%
	703		941			323		

Die Mainzer Neustadt ist mit ca. 28.000 Einwohnern der am dichtesten besiedelte und einwohnerstärkste Stadtteil von Mainz. In der Neustadt finden sich die verschiedensten Läden, Geschäfte und kleineren Betriebe sowie Szene-Cafés und Kneipen. Hier gibt es viele urbane Plätze und verkehrsberuhigte Straßen, die die Neustadt nicht nur für Mainzer Urgesteine, sondern auch neu Hinzugezogene, Einwanderer und Studenten attraktiv machen. Die Neustadt entstand 1872 im Rahmen der Stadterweiterung als Wohlstandsviertel der Gründerzeit und so besteht der Immobilienmarkt heute vor allem aus Geschossbauten; Einfamilienhäuser sind selten in der Neustadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, Grundschulen, einigen weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien sowie Fach- und Berufsschulen, bietet der Stadtteil Kindern und Jugendlichen alle Bildungsmöglichkeiten. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden und dem typischen Fortbewegungsmittel der Neustadt, dem Fahrrad, stehen viele Radwege zur Verfügung. Heute ist die Neustadt „das“ Trendviertel in Mainz mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen, die mittlerweile höher sind als in der Altstadt oder Oberstadt - dem Wohlstandsviertel Neustadt geht es prächtig.

Die begehrtesten Wohnlagen sind die kaum noch vorhandenen Gründerzeitbauten, Wohnungen an den Plätzen und die momentan entstehenden Wohnungen am ehemaligen Zollhafen, von denen man einen großartigen Blick auf den Rhein hat.

Für **Einfamilienhäuser**, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte gibt es in der Neustadt praktisch keinen Markt, da solche Angebote dort kaum vorhanden sind.

Eigentumswohnungen sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Neustadt. Diese sind seit 2010 drastisch teurer geworden. Mittlerweile erreichen gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand bis zu € 4.000 pro m² Wohnfläche, das ist Spitze in Mainz und übertrifft auch durchschnittliche Lagen in der Oberstadt. Die sehr begehrten Wasserlagen sind nochmals deutlich höher eingepreist. Auf Grund der steigenden Beliebtheit der Neustadt ist der Preisanstieg hier überdurchschnittlich hoch und liegt bei über 100 % in sieben Jahren. Die Vermarktungszeiten sind extrem kurz und betragen in allen Segmenten meist nur noch einige Tage, allenfalls wenige Wochen.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum um 15 % bis 30 % verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall mehr als € 10,00 pro m² verlangt, Kleinwohnungen liegen sogar fast bei € 12,00 pro m².

Die **Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Da das Angebot nach wie vor gering ist und die Nachfrage nach Wohnungen hoch, können die Verkäufer die Preise fast nach Belieben diktieren. Wir gehen davon aus, dass das auch in der Zukunft so bleiben wird.