

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Mainz-Weisenau

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.



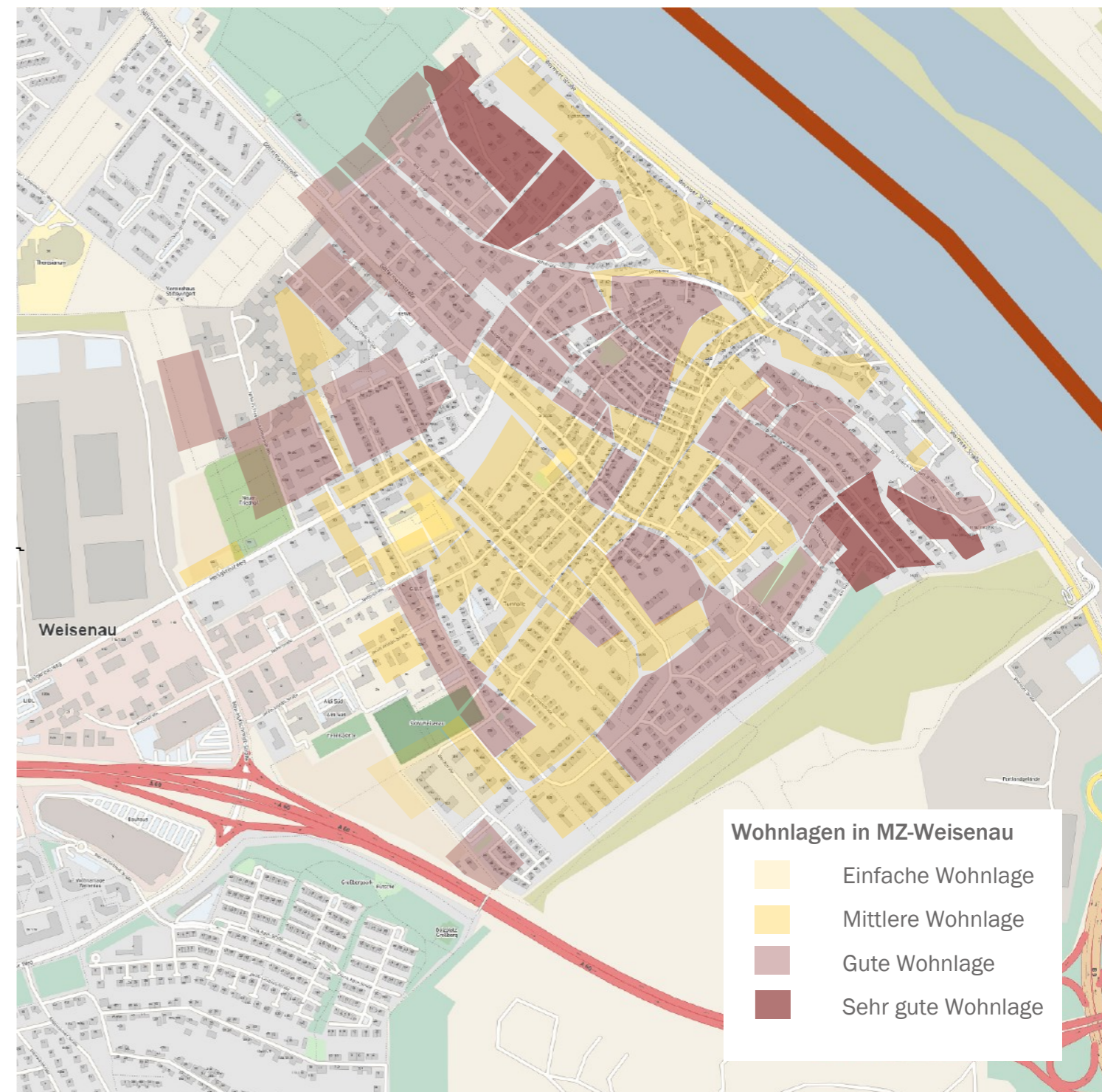
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Weisenau								
	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	2	4.319	0	0		1	1.875	130,35%
EFH bis 140 m ² WF	9	2.434	6	2.635	-7,63%	6	1.861	30,79%
EFH bis 180 m ² WF	2	1.843	0	0		10	1.875	-1,71%
EFH über 180 m ² WF	2	4.710	8	3.071	53,37%	2	3.145	49,76%
	15		14			19		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	3	3.098	0	0		0	0	
RH bis 180 m ² WF	2	3.560	1	2.431	46,44%	2	1.523	133,75%
	5		1			2		
DHH bis 100 m ² WF	2	3.320	1	3.889	-14,63%	0	0	
DHH bis 140 m ² WF	6	3.594	0	0		0	0	
DHH bis 180 m ² WF	4	2.993	0	0		1	2.167	38,12%
	12		1			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Weisenau								
	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	0	0	2	2.135		2	1.331	
Whg. bis 65 m ² WF	6	2.070	6	2.209	-6,29%	6	1.676	23,51%
Whg. bis 85 m ² WF	5	3.098	7	2.477	25,07%	18	2.116	46,41%
Whg. bis 105 m ² WF	4	2.586	6	2.780	-6,98%	18	1.904	35,82%
Whg. über 105 m ² WF	7	3.501	3	2.736	27,96%	12	2.102	66,56%
	22		24			56		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Weisenau								
	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	47	11,47	26	10,89	5,33%	23	8,69	31,99%
Whg. bis 65 m ² WF	74	10,14	55	9,64	5,19%	23	8,05	25,96%
Whg. bis 85 m ² WF	52	10,12	43	9,54	6,08%	24	7,79	29,91%
Whg. bis 105 m ² WF	41	9,85	21	10,04	-1,89%	7	6,77	45,49%
Whg. über 105 m ² WF	24	8,37	10	8,76	-4,45%	9	5,85	43,08%
	238		155			86		

Mainz-Weisenau hat fast 13.000 Einwohner und liegt südöstlich der Innenstadt direkt am Rhein. Der alte Ortskern mit seinen kleinen, gewundenen Straßen und der immer noch dörflichen Gebäudestruktur wird durch die Kirche Mariä Himmelfahrt überragt. Der idyllische Ortskern wurde nach dem 2. Weltkrieg immer wieder um Neubaugebiete erweitert, in denen man moderne Wohnbedingungen – typisch für die jeweilige Entstehungszeit – vorfindet. In den besten von ihnen genießt man einen herrlichen Blick auf den Rhein.

Die Infrastruktur ist sehr gut: Die Portlandstraße, die Hauptstraße, bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken garantieren eine hervorragende medizinische Versorgung und mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule ist Weisenau gut mit öffentlichen Bildungseinrichtungen für den Nachwuchs versorgt. Weiterführende Schulen sind problemlos in der Mainzer Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit dem in kurzen Takten verkehrenden Stadtbus hervorragend und dank der eigenen Autobahnzufahrt ist Weisenau ausgezeichnet an die A 63 (Mainzer Ring) und das Schnellstraßennetz des Rhein-Main-Gebietes angebunden. All dies macht Weisenau zu einem der beliebtesten Mainzer Stadtteile mit stark steigenden Immobilienpreisen, woran auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts ändert.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich alle oberhalb der Wormser Straße, von wo aus man einen großartigen Blick über den Rhein bis nach Frankfurt hat.

Häuser in Mainz-Weisenau sind in den letzten Jahren stark im Preis gestiegen und haben sich teilweise um deutlich mehr als 50 % verteuert. Der Markt wird vor allem von freistehenden Häusern geprägt. Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 2017 wieder öfter als 2016 angeboten, insgesamt bleibt das Angebot aber sehr überschaubar. Um das Jahr 2010 kamen viele Neubauangebote am Weisenauer Hang auf den Markt, so dass damit zu rechnen ist, dass diese Häuser in den nächsten Jahren vermehrt auch auf dem Gebrauchtmärkte angeboten werden. Wie in den meisten Stadtteilen bleibt die Position der Verkäufer grundsätzlich stark. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich die angespannte Situation ändern wird. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind kaum zu beobachten. Lediglich bei sehr hochpreisigen oder im Verhältnis zum Zustand überbewerteten Angeboten ist mit längeren Verkaufszeiträumen zu rechnen.

Eigentumswohnungen in Mainz-Weisenau sind in den letzten 7 Jahren deutlich teurer geworden. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.100 pro m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in Hanglage mit Rheinblick liegen bei € 3.500 pro m² Wohnfläche und mehr. Die Vermarktungszeiten sind weiterhin sehr kurz und betragen meist nur noch wenige Tage, allenfalls einige Wochen.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2017 um mindestens 20 % und maximal 45 % verteuert. Das ist ein sehr starker Preisanstieg und entspricht in etwa der Verteuerung der Wohnungspreise. Weisenau hat bei den Mietpreisen andere, ursprünglich teurere Stadtteile eingeholt und viel spricht dafür, dass sich der Preisanstieg bis auf weiteres fortsetzen wird.

Die Aussichten sind auch 2018 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Obwohl in den letzten Jahren der Fluglärm zugenommen hat, bleibt der Weisenauer Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein zahlenmäßig kleines Angebot, das sich auch im letzten Jahr kaum vergrößert hat.