

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Mainz-Altstadt 2019**

### 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.



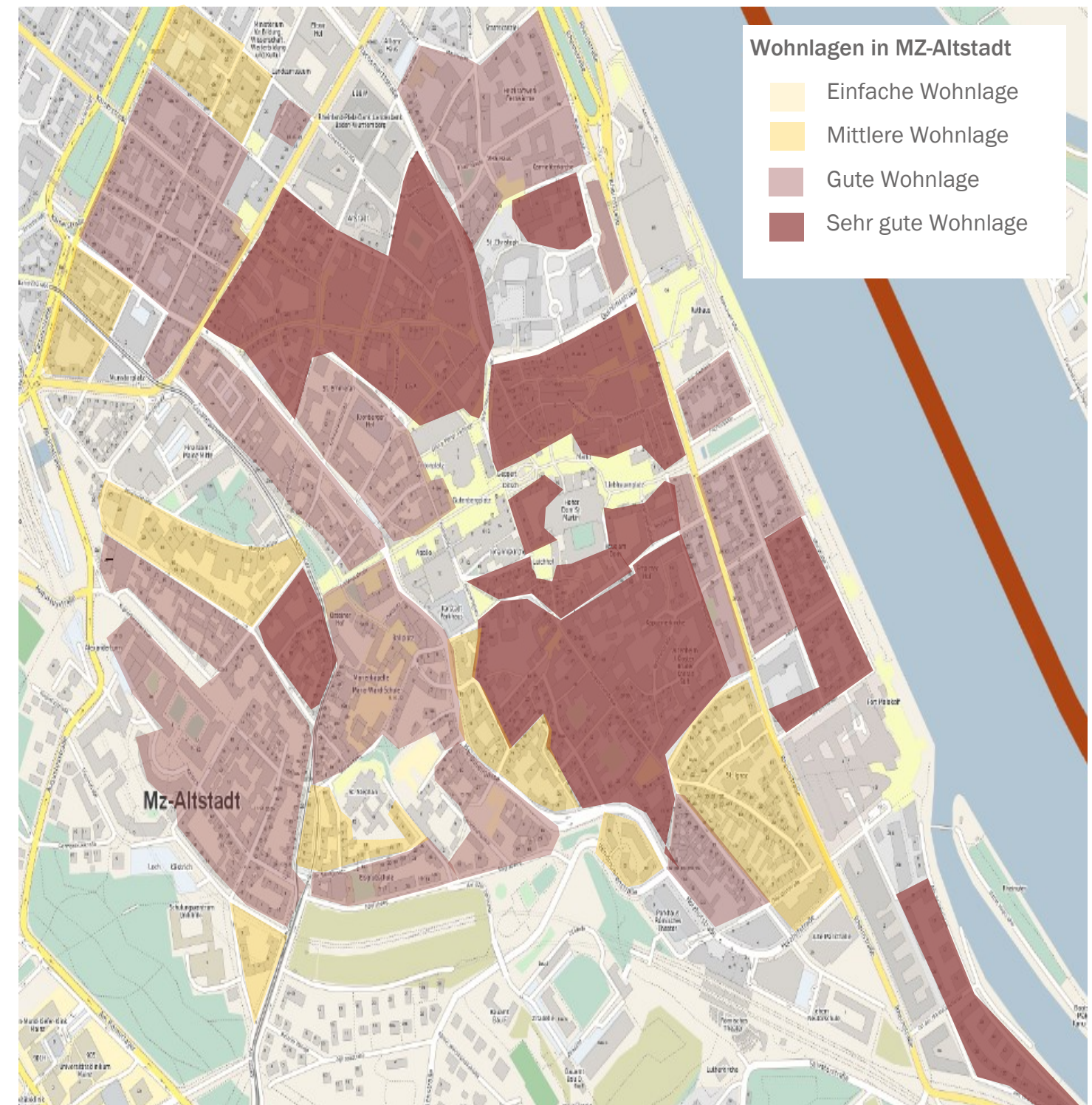
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Mz-Altstadt								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m² WF				Anzahl	€/m² WF	
EFH bis 100 m² WF	0	0	0	0		0	0	
EFH bis 140 m² WF	1	3.346	0	0		0	0	
EFH bis 180 m² WF	3	4.498	0	0		2	3.013	49,29%
EFH über 180 m² WF	7	5.370	2	4.552	17,97%	0	0	
	<b>11</b>		<b>2</b>			<b>2</b>		
RH bis 100 m² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 180 m² WF	0	0	0	0		0	0	
	<b>0</b>		<b>0</b>			<b>0</b>		
DHH bis 100 m² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 180 m² WF	0	0	0	0		0	0	
	<b>0</b>		<b>0</b>			<b>0</b>		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Altstadt								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m² WF				Anzahl	€/ m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	12	3.620	13	2.416	49,83%	13	1.623	123,04%
Whg. bis 65 m² WF	19	4.362	7	2.192	99,00%	16	2.122	105,56%
Whg. bis 85 m² WF	9	3.455	8	3.190	8,31%	10	2.582	33,81%
Whg. bis 105 m² WF	9	3.834	4	2.113	81,45%	14	2.483	54,41%
Whg. über 105 m² WF	8	3.312	16	2.842	16,54%	12	3.150	5,14%
	<b>57</b>		<b>48</b>			<b>65</b>		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Altstadt								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m² WF				Anzahl	€/ m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	101	12,87	154	11,88	8,33%	54	10,43	23,39%
Whg. bis 65 m² WF	98	11,24	156	10,52	6,84%	60	9,05	24,20%
Whg. bis 85 m² WF	88	11,20	122	10,17	10,13%	59	9,07	23,48%
Whg. bis 105 m² WF	19	12,03	62	10,80	11,39%	37	8,80	36,70%
Whg. über 105 m² WF	19	11,80	53	11,14	5,92%	37	10,35	14,01%
	<b>325</b>		<b>547</b>			<b>247</b>		

**Die Mainzer-Altstadt** rund um den Dom entstand erst 1989 aus der verwaltungstechnischen Teilung des ehemaligen Bezirks Innenstadt in vier Stadtteile und hat heute ca. 17.325 Einwohner. In diesem Viertel direkt am Rhein, zwischen Neustadt und Oberstadt, lassen sich rare und schön restaurierte Altbauten, viele Häuser aus der Nachkriegszeit und zum Teil reizvolle Kombinationen aus alter und neuer Architektur bewundern. Der Immobilienmarkt besteht vor allem aus Geschossbauten; Einfamilienhäuser sind selten in der Altstadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und bietet praktisch alles, was der Mainzer zum Leben braucht: hier gibt es die unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten sowie viele verschiedene Restaurants und Geschäfte. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken garantieren eine hervorragende medizinische Versorgung und dank mehrerer Kindertagesstätten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind in dem Stadtteil alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Bahnen sowie die am Rheinufer anliegenden Boote und Flusskreuzer der Köln-Düsseldorfer Schifffahrtslinie. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahn-auffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Altstadt zu dem vielleicht begehrtesten Mainzer Stadtteil mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen. Daran ändert auch der Flugverkehr, der in den letzten Jahren stark zugenommen hat, nichts.

Die begehrtesten Wohnlagen sind alle Wasserlagen, wie die Altbauten in der Uferstraße und die neuen Wohnungen am Winterhafen, von denen man einen herrlichen Blick auf den Rhein und den Schiffsverkehr hat.

Für **Einfamilienhäuser**, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte gibt es in der Altstadt praktisch keinen Markt, da solche Angebote dort extrem selten sind und nur vereinzelt – zu sehr hohen Preisen – gehandelt werden.

**Eigentumswohnungen** sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Altstadt. Diese sind seit 2010 kontinuierlich teurer geworden und haben ihr Preisniveau mittlerweile verdoppelt. So erreichen gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand deutlich über € 4.000 pro m² Wohnfläche, was derzeit die höchsten Preise in Mainz sind. Die sehr begehrten Wasserlagen liegen noch deutlich darüber. Die Vermarktungszeiten sind nach wie vor extrem kurz und betragen meist nur noch einige Tage, allenfalls wenige Wochen.

**Mietwohnungen** haben sich seit 2010 um 20 % bis 30 % verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall mehr als € 11,00 pro m² verlangt, Apartments liegen sogar weit über € 12,00 pro m². Hier macht sich der hohe Studentenanteil in Mainz mit starker Nachfrage und regelmäßigem Mieterwechsel preiserhöhend bemerkbar.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2019 sind weiterhin hervorragend. Obwohl vom Fluglärm nicht verschont, bleibt der Altstadt-Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft auf ein immer noch nur moderates Angebot, sodass weiterhin mit sehr hohen Preisen zu rechnen ist. Wir gehen allerdings davon aus, dass der weitere Wertanstieg langsamer erfolgt, als das bisher der Fall war.