

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Hartenb.-Münchfeld 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.



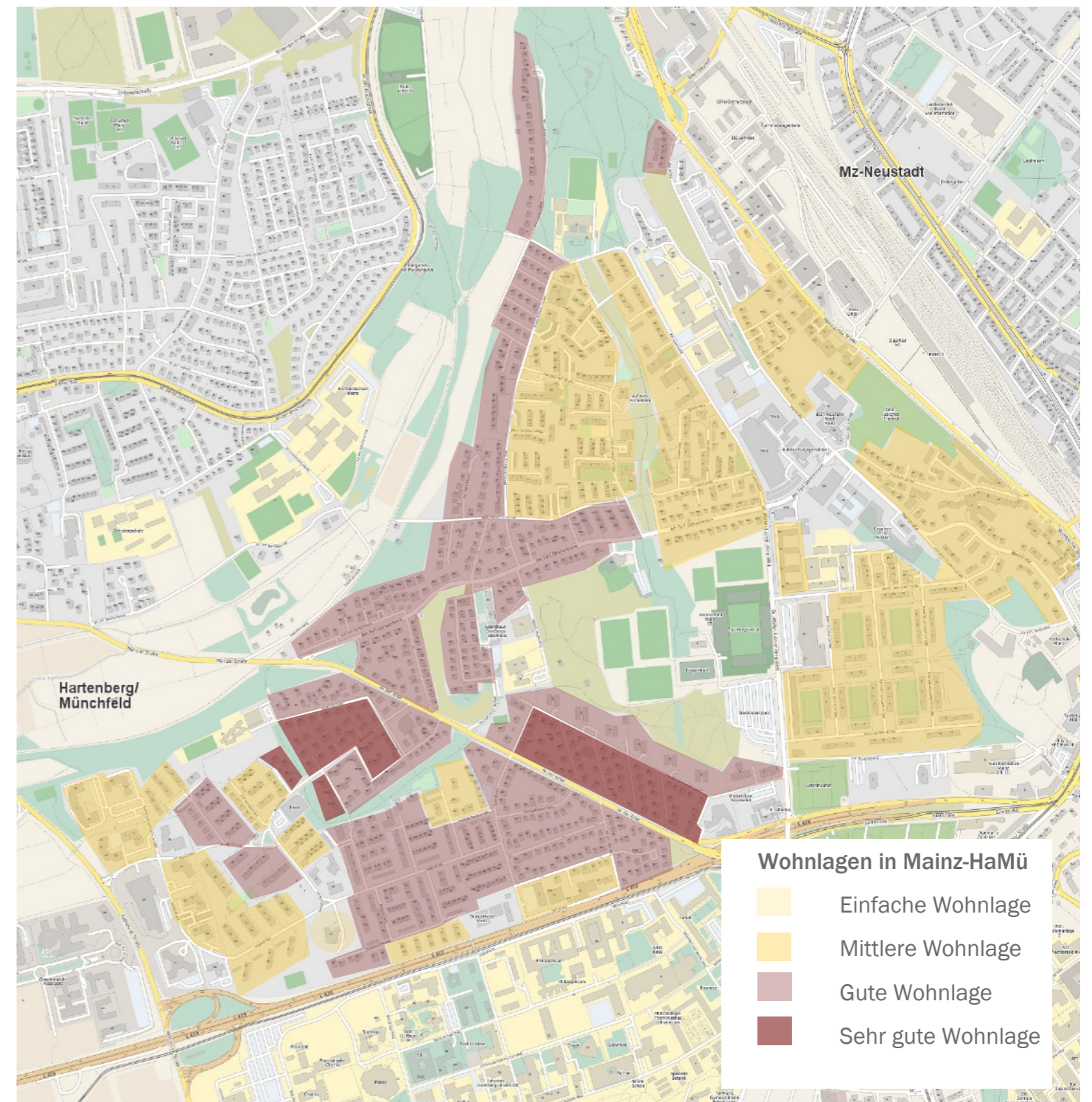
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Hartenberg								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	4.490	1	5.500	-18,36%	3	3.097	44,98%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	4.187	1	4.575	-8,48%	3	3.047	37,41%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	3.684	2	2.984	23,46%	0	0	
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	6	3.387	3	2.963	14,31%	1	2.735	23,84%
	15		7			7		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.796		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	2.305	-100,00%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		2	1.769	
	0		1			3		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.325		0	0	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.056	0	0		0	0	
	1		1			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Hartenberg								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	48	3.127	13	2.158	44,90%	24	1.489	110,01%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	9	3.489	14	2.992	16,61%	10	2.030	71,87%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	15	3.102	20	2.545	21,89%	22	1.816	70,81%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	8	3.061	11	2.504	22,24%	16	1.756	74,32%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	15	4.608	4	3.764	22,42%	5	1.983	132,38%
	95		62			77		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Hartenberg								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	130	13,62	141	12,09	12,66%	62	9,68	40,70%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	37	10,97	86	10,09	8,72%	51	8,46	29,67%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	28	10,77	70	9,79	10,01%	34	8,17	31,82%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	17	11,31	35	9,58	18,06%	14	7,85	44,08%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	17	12,28	8	8,66	41,80%	3	9,10	34,95%
	229		340			164		

**Mainz-Hartenberg/Münchfeld** hat ca. 17.000 Einwohner und ist erst 1989 aus der Teilung der Innenstadt in vier eigenständige Stadtteile entstanden. Das Viertel liegt zwischen Altstadt, Gonsenheim und Bretzenheim und ist dank der Nähe zur Innenstadt, wie auch zur Universität, ein sehr beliebtes Wohnquartier in Mainz. Hervorragende Freizeitangebote bieten u.a. der Hartenbergpark, das Eisstadion und das legendäre Bruchwegstadion. Mit Südwestrundfunk, Landeszentralbank, einer Zweigstelle der Bundesbank und der HDI-Versicherung sind auch bedeutende Arbeitgeber in HAMÜ angesiedelt.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, sowie einer berufsbildenden Schule ist Hartenberg-Münchfeld hervorragend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und der neuen Mainzelbahn ausgezeichnet. Der Individualverkehr ist sehr gut an die A 63 angebunden. All dies führt in HAMÜ zu sehr hohen Immobilienpreisen.

Der Stadtteil wird sehr stark vom Städtebau der 50er und 60er Jahre geprägt. Vielfach bestimmen Reihenhauszeilen und gut durchlüftete und besonnte Wohnblöcke das Bild des Quartiers. Freistehende Eigenheime ergänzen das Immobilienangebot. Längst haben die Mainzer die gute Qualität und innenstadtnahe Lage des Viertels HAMÜ entdeckt. Dies gilt auch für den Martin-Luther-King-Park, eine ehemalige Siedlung des amerikanischen und französischen Militärs, die früher preiswerten Wohnraum bot, sich aber mittlerweile dank der Bahnhofs-, Innenstadt- und Uni-Nähe zu einem beliebten mittelständischen Wohngebiet entwickelt hat.

**Häuser in Mainz-Hartenberg/Münchfeld** haben sich von 2010 bis 2018 deutlich verteuert – allerdings weniger stark als in vielen anderen Stadtteilen; die Steigerungsrate hier beträgt ca. 40 %. Allerdings werden gerade kleinere EFH, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sehr selten öffentlich angeboten, sondern oft im privaten Umfeld verkauft. Das Angebot ist so gering, dass sich in diesen Segmenten kaum statistisch belegbare Aussagen zum Markt machen lassen. Eins ist sicher: Die Kaufpreise übersteigen mittlerweile oft € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und derzeit ist nicht abzusehen, dass sich die Marktlage ändern wird. Nach wie vor steht in allen Lagen ein geringes Angebot größerer Nachfrage gegenüber.

Auch die **Eigentumswohnungen in Mainz-Hartenberg/Münchfeld** sind in den letzten Jahren unverkennbar teurer geworden. Hier liegt der Anstieg bei 100 % und mehr, trotz durchaus nennenswerter Neubautätigkeit. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen kaum noch Angebote unter € 3.300 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in den besseren Lagen kratzen mittlerweile an der Marke von € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind in allen Segmenten extrem kurz und betragen meist nur noch wenige Wochen.

**Mietwohnungen** wurden zwischen 30 % und 60 % teurer – ein deutlicher Anstieg. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei knapp 11,00 € bis 15,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, je nach Größe. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer 2019 sind weiterhin hervorragend. Auch wenn in Hartenberg/Münchfeld derzeit Wohnungen neu entstehen, bleibt der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt, bei dem das durchaus zahlreiche, aber meist hochpreisige Angebot die sehr starke Nachfrage bei weitem nicht befriedigen kann. Weiter steigende Immobilienwerte sind zu erwarten.