

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Hechtsheim 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-Hechtsheim								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	5	2.442	1	2.707	-9,79%	7	1.686	44,84%
EFH bis 140 m ² WF	11	3.647	8	2.847	28,10%	18	2.650	37,62%
EFH bis 180 m ² WF	4	3.188	12	2.690	18,51%	29	2.131	49,60%
EFH über 180 m ² WF	12	3.149	16	2.786	13,03%	26	2.243	40,39%
	32		37			80		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	4	4.869	3	2.895	68,19%	10	1.966	147,66%
RH bis 180 m ² WF	2	3.391	2	3.051	11,14%	0	0	
	6		5			10		
DHH bis 100 m ² WF	1	2.815	1	1.250	125,20%	0	0	
DHH bis 140 m ² WF	4	4.869	1	2.885	68,77%	1	1.982	145,66%
DHH bis 180 m ² WF	3	3.477	5	2.654	31,01%	7	2.414	44,03%
	8		7			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Hechtsheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	5	2.380	7	2.281	4,34%	6	1.643	44,86%
Whg. bis 65 m ² WF	14	2.920	16	2.468	18,31%	16	1.625	79,69%
Whg. bis 85 m ² WF	16	2.968	12	1.557	90,62%	22	1.835	61,74%
Whg. bis 105 m ² WF	12	2.957	22	2.619	12,91%	32	1.785	65,66%
Whg. über 105 m ² WF	18	2.938	18	2.103	39,71%	18	1.780	65,06%
	65		75			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Hechtsheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	45	11,51	65	10,08	14,19%	83	8,69	32,45%
Whg. bis 65 m ² WF	27	10,41	81	9,13	14,02%	85	8,19	27,11%
Whg. bis 85 m ² WF	54	10,23	78	9,12	12,17%	72	7,83	30,65%
Whg. bis 105 m ² WF	13	10,62	41	9,51	11,67%	31	7,83	35,63%
Whg. über 105 m ² WF	20	9,78	27	8,73	12,03%	17	8,40	16,43%
	159		292			288		

Mainz-Hechtsheim gehört mit ca. 15.000 Einwohnern zu den großen und bedeutenden Stadtteilen von Mainz. Der Ort ist stark gewachsen ohne den Charakter eines typischen Weindorfes verloren zu haben. Mit seinem pittoresken Ortskern und den zahlreichen Weingütern, die meist auch gastronomische Angebote machen, ist Hechtsheim ein attraktiver Wohnort mit sehr hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort. Auch mit mehreren Kindertagesstätten, sowie mit Grund- und integrierter Gesamtschule ist Hechtsheim versorgt. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos in der Oberstadt zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Straßenbahn genauso hervorragend wie die überregionale Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz mit 3 Auffahrten zum Mainzer Ring (A 63). All dies macht Hechtsheim zum beliebten Wohnort mit stark steigenden Immobilienpreisen in den letzten Jahren – daran hat auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts geändert.

Die begehrtesten Wohnlagen sind nach wie vor auf der Frankenhöhe (rund um die Schwarzwaldstraße) zu finden, sowie nördlich des Ortskerns mit den Straßen „Am Schinnergraben“ und „Am Hechenberg“. Auffällig ist die starke Nachfrage nach allen Angeboten die fußläufig zum Ortskern liegen.

Häuser in Mainz-Hechtsheim haben von 2010 bis 2018 stark im Preis zugelegt, Es konnten kräftige Preissprünge von über 100 % in 8 Jahren beobachtet werden, besonders im Segment der bei Familien beliebten preiswerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Noch signifikanter als die Preissteigerung ist die Verringerung der Anzahl der angebotenen Häuser, die die Position der Verkäufer zusätzlich stärkt. Die vereinzelt in der Tabelle dokumentierten Preisrückgänge sind nicht auf eine wirkliche Trendumkehr zurückzuführen, sondern in der individuellen Qualität der Angebote begründet. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich etwas an den weiter steigenden Preisen ändert. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten oder Häusern in stark renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten, deren Kaufpreis nicht angemessen an den Zustand angepasst wurde.

Wohnungen in Mainz-Hechtsheim sind ebenfalls in den letzten 8 Jahren deutlich teurer geworden, ein stetiger und kontinuierlicher Anstieg. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zu Gewerbeansiedlungen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.900 pro m² Wohnfläche. In den besseren Wohnlagen geht die Tendenz auch schon einmal deutlich über € 3.000 pro m² hinaus. Die Vermarktung erfolgt allgemein nach wie vor sehr schnell, meist binnen weniger Wochen.

Mietpreise haben zwischen 2010 und 2018 um ca. 30 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. Es ist mit einem weiteren kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft.

Die Aussichten sind für Verkäufer auch im Jahr 2019 weiterhin glänzend. Auch wenn der Anstieg der Immobilienpreise etwas langsamer verlaufen sollte, als in den letzten Jahren, bleibt der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, wird sich nicht kurzfristig befriedigen lassen. Daran wird auch die Ausweisung neuer Wohngebiete in Hechtsheim (geplant am Ortsausgang Richtung Laubenheim) jetzt und in den nächsten Jahren kaum etwas ändern.