

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Mainz-Neustadt 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.



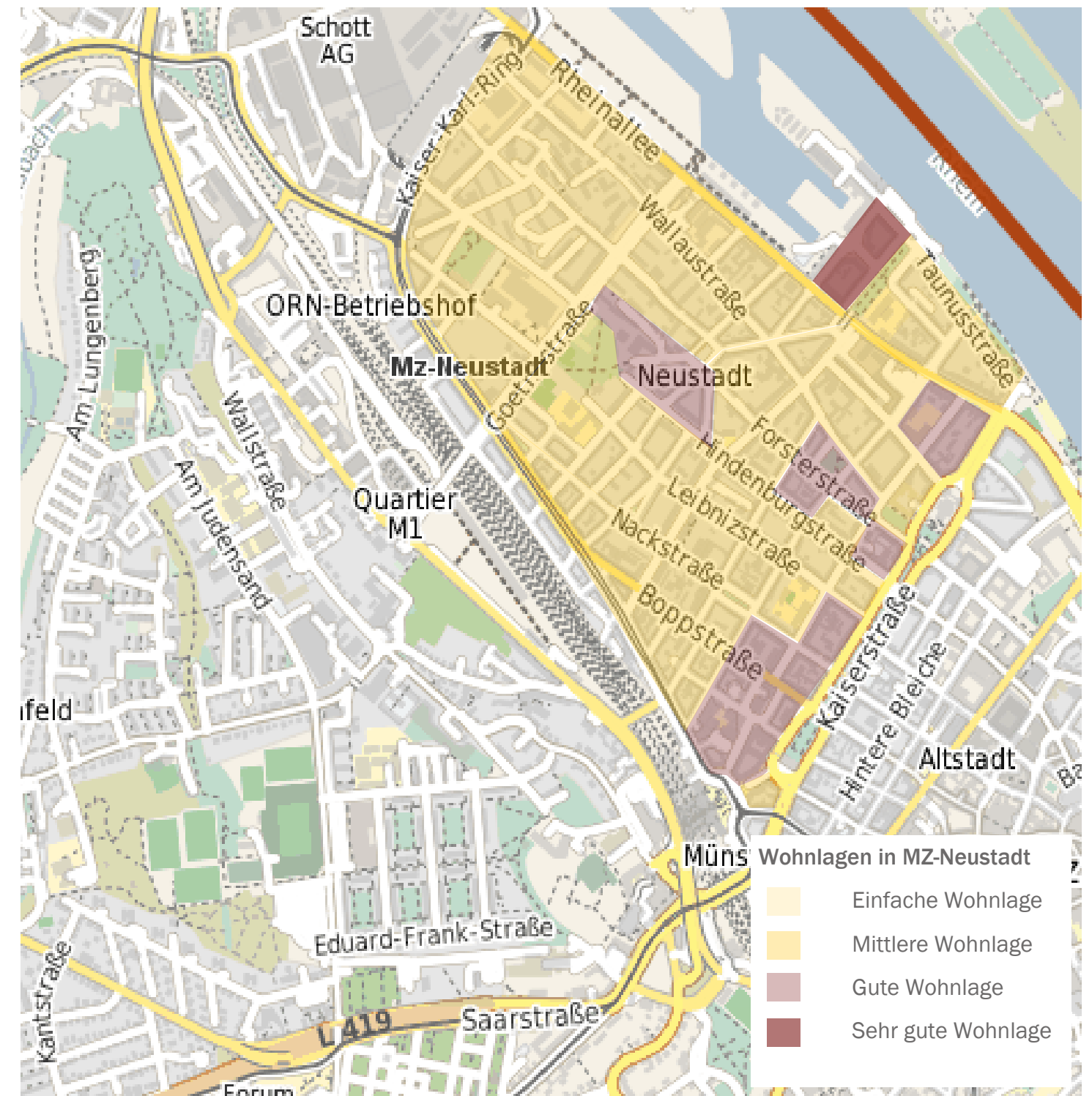
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Neustadt								
	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	0	0	2	2.400		0	0	
EFH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
EFH bis 180 m ² WF	0	0	1	3.867		0	0	
EFH über 180 m ² WF	1	3.699	2	1.405	163,27%	2	1.892	95,51%
	1		5			2		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	1.371	
RH bis 140 m ² WF	1	4.523	0	0		0	0	
RH bis 180 m ² WF	0	0	1	3.164		0	0	
	1		1			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								
	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	30	5.535	13	2.894	91,26%	21	1.389	298,49%
Whg. bis 65 m ² WF	29	3.899	26	2.665	46,30%	18	1.730	125,38%
Whg. bis 85 m ² WF	42	4.498	17	3.011	49,39%	19	1.560	188,33%
Whg. bis 105 m ² WF	36	4.505	13	3.004	49,97%	12	1.452	210,26%
Whg. über 105 m ² WF	28	5.139	23	4.318	19,01%	4	1.025	401,37%
	165		92			74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Neustadt								
	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	79	12,97	53	10,04	29,18%	94	9,48	36,81%
Whg. bis 65 m ² WF	115	11,90	80	9,15	30,05%	119	8,38	42,00%
Whg. bis 85 m ² WF	74	11,95	48	8,81	35,64%	69	7,95	50,31%
Whg. bis 105 m ² WF	34	11,63	19	8,55	36,02%	17	8,74	33,07%
Whg. über 105 m ² WF	20	14,01	14	8,85	58,31%	24	7,97	75,78%
	322		214			323		

Die Mainzer Neustadt ist mit ca. 27.500 Einwohnern der am dichtesten besiedelte und einwohnerstärkste Ortsteil von Mainz. In der Neustadt finden sich die verschiedensten Läden, Geschäfte und kleineren Betriebe sowie Szene-Cafés und Kneipen. Sie besitzt viele Plätze und verkehrsberuhigte Straßen. Hier leben nicht nur Mainzer Urgesteine, sondern gerne auch neu Hinzugezogene, Einwanderer und Studenten. Die Neustadt entstand 1872 im Rahmen der Stadterweiterung als Wohlstandsviertel. Der Immobilienmarkt besteht 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 mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen, einigen weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien und Fach- und Berufsschulen, sind in dem Stadtteil alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Straßenbahnen sowie das typische Fortbewegungsmittel der Neustadt, das Fahrrad. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. 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. Sie wird langsam wieder wie im 19. Jahrhundert zum Wohlstandsviertel.

Die begehrtesten Wohnlagen sind die seltenen 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 es kaum Einfamilienhäuser gibt, werden solche Angebote nur ganz vereinzelt gehandelt.

Eigentumswohnungen in der Neustadt 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 € 4.500 pro m² Wohnfläche, vereinzelt auch noch mehr. 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 z. T. bei über 200 % in acht Jahren! Die Vermarktungszeiten sind extrem kurz, die Neubautätigkeit sehr rege, viele Projektentwicklungen sind angestoßen, dennoch bleiben die Immobilienwerte sehr hoch.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum um 35 % bis 50 % verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen € 11,00 bis € 14,00 pro m² verlangt, wobei untypischer Weise, die Großwohnungen die höchsten m²-Preise aufweisen. Es ziehen eben auch viele gutverdienende junge Familien in die Neustadt.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2019 sind weiterhin hervorragend. Obwohl es in der Neustadt einige Störfaktoren gibt, bleibt die Nachfrage nach Wohnungen hoch und das Angebot so klein, dass die Verkäufer die Preise fast nach Belieben diktieren können. Wir gehen davon aus, dass das auch in der nächsten Zukunft so bleiben wird.