

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Weisenau 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-Weisenau								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF				Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	2.844	1	3.125	-8,99%	1	1.875	51,68%
EFH bis 140 m ² WF	17	3.579	3	3.219	11,18%	6	1.861	92,32%
EFH bis 180 m ² WF	10	3.441	1	3.172	8,48%	10	1.875	83,52%
EFH über 180 m ² WF	8	3.071	4	3.713	-17,29%	2	3.145	-2,35%
	38		9			19		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	4	2.944	0	0		0	0	
RH bis 180 m ² WF	2	3.963	0	0		2	1.523	160,21%
	6		0			2		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	3	5.231	1	3.173	64,86%	0	0	
DHH bis 180 m ² WF	5	3.513	1	3.141	11,84%	1	2.167	62,11%
	8		2			1		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Weisenau								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF				Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	4	2.748	3	1.434	91,63%	2	1.331	106,46%
Whg. bis 65 m ² WF	12	2.735	8	2.255	21,29%	6	1.676	63,19%
Whg. bis 85 m ² WF	14	4.209	6	2.255	86,65%	18	2.116	98,91%
Whg. bis 105 m ² WF	20	3.647	10	2.756	32,33%	18	1.904	91,54%
Whg. über 105 m ² WF	12	4.407	5	2.771	59,04%	12	2.102	109,66%
	62		32			56		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Weisenau								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF				Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	23	12,88	44	10,37	24,20%	23	8,69	48,22%
Whg. bis 65 m ² WF	38	10,79	47	10,33	4,45%	23	8,05	34,04%
Whg. bis 85 m ² WF	29	11,00	39	9,15	20,22%	24	7,79	41,21%
Whg. bis 105 m ² WF	15	10,68	23	8,60	24,19%	7	6,77	57,75%
Whg. über 105 m ² WF	7	9,86	26	9,17	7,52%	9	5,85	68,55%
	112		179			86		

Mainz-Weisenau hat ca. 12.000 Einwohner und liegt südöstlich der Innenstadt direkt am Rhein. Der alte Ortskern mit seinen kleinen, gewundenen Straßen und der immer noch dörflichen Gebäudestruktur wird bestimmt durch die Kirche Mariä Himmelfahrt. 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. 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 und das Schnellstraßennetz des Rhein-Main-Gebietes angebunden. All dies macht Weisenau zu einem der beliebtesten Mainzer Stadtteile mit stark steigenden Immobilienpreisen, daran ändert auch die Zunahme des Flugverkehrs in den letzten Jahren nichts.

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 seit 2010 um deutlich mehr als 50 % verteuert. Der Markt wird vor allem von freistehenden Häusern geprägt. Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 2018 wieder öfter 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 Gebrauchtmakrt 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 überbeuerten Angeboten ist mit längeren Verkaufszeiträumen zu rechnen.

Eigentumswohnungen in Mainz-Weisenau sind in den letzten 8 Jahren signifikant teurer geworden. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.700 pro m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in Hanglage mit Rheinblick liegen bei über € 4.000 pro m² Wohnfläche und mehr. Eines der größten Neubaugebiete von Mainz, das ehemalige IBM-Gelände, liegt auf Weisenauer Gemarkung. Hier entstehen z. Z. die ersten von insgesamt ca. 2.000 Neuwohnungen.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2018 um mindestens 35 % und maximal 65 % verteuert. Das ist ein sehr starker Preisanstieg und entspricht in etwa der Vertauung der Wohnungspreise. Weisenau hat bei den Mietpreisen andere, ursprünglich teurere Stadtteile eingeholt.

Die Aussichten sind auch 2019 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Trotz Fluglärm bleibt der Weisenauer Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein kleines Angebot.