

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Mainz-Altstadt 2020**

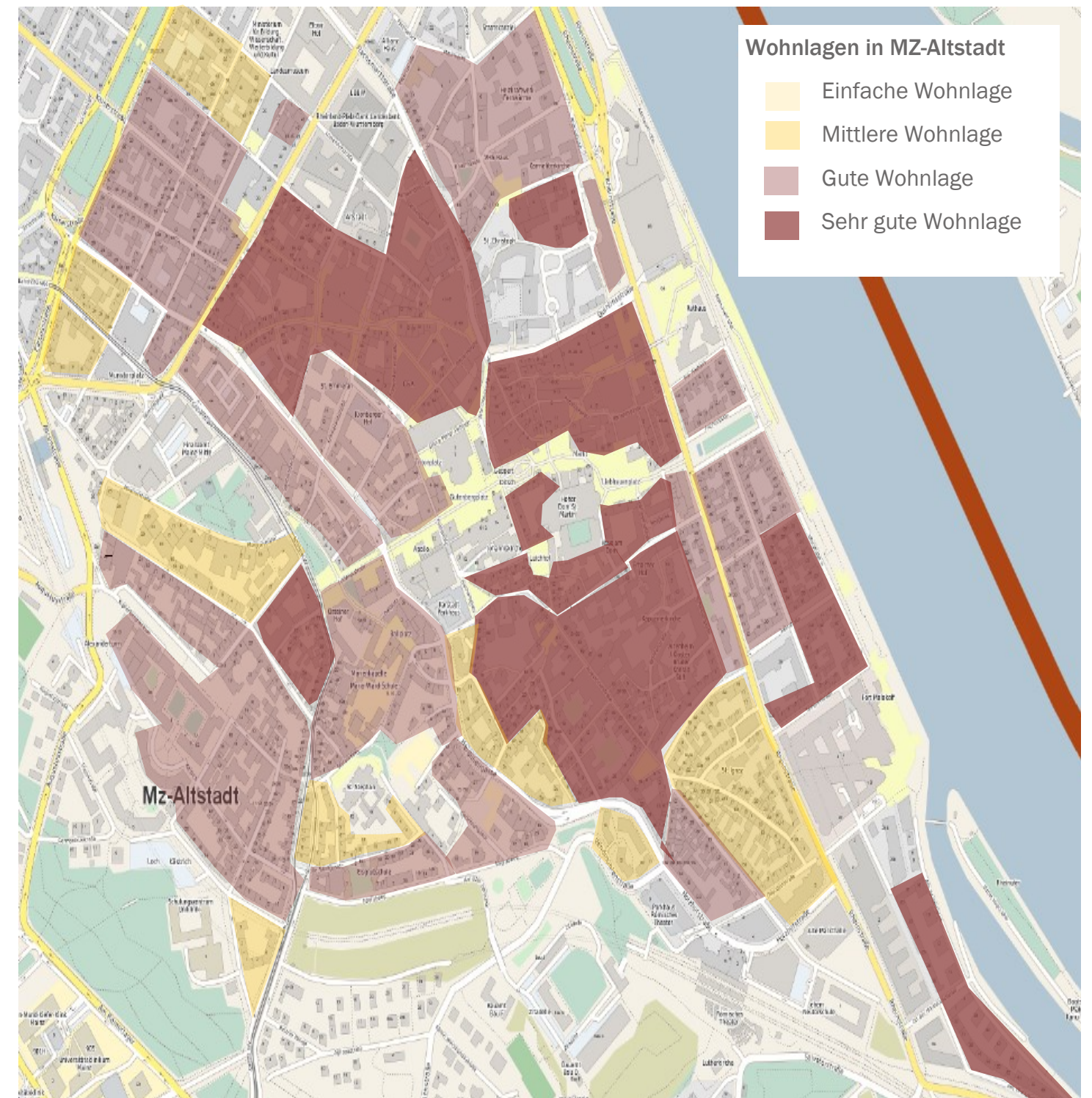
### Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?

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 Immobilien-u. Verwaltungsges. mbH  
Alte Mainzer Straße 3  
55129 Mainz-Hechtsheim  
06131 329 5245 Fon  
06131 329 5246 Fax  
info@senger.immo  
www.senger.immo

© SENGGER-Immobilien 01/2020





Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Altstadt								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	5.067	0	0		0	0	
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		2	3.013	
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.435	2	4.552	-2,57%	0	0	
	2		2			2		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	0		0			0		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	0		0			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Altstadt								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	21	3.794	13	2.416	57,04%	13	1.623	133,76%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	12	3.362	7	2.192	53,38%	16	2.122	58,44%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	7	3.970	8	3.190	24,45%	10	2.582	53,76%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	10	4.246	4	2.113	100,95%	14	2.483	71,00%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	12	5.557	16	2.842	95,53%	12	3.150	76,41%
	62		48			65		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Altstadt								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	164	13,16	154	11,88	10,77%	54	10,43	26,17%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	127	11,82	156	10,52	12,36%	60	9,05	30,61%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	126	11,07	122	10,17	8,85%	59	9,07	22,05%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	69	11,66	62	10,80	7,96%	37	8,80	32,50%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	59	11,67	53	11,14	4,76%	37	10,35	12,75%
	545		547			247		

**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. 17.965 Einwohner. Im 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 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 Schiffe und Flusskreuzer der Köln-Düsseldorfer Schifffahrtslinie. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahnauffahrten 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 das Rheinufer 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, was derzeit die höchsten Preise in Mainz sind. Vor allem der Verkauf einiger Wohnungen aus der Gründerzeit direkt am Rhein haben die Preisentwicklung im vergangenen Jahr bestimmt. 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 gut 30 % verteuert. Im Vergleich zu 2015 jedoch zeigt sich vor allem bei größeren Wohnungen, dass die Preise aktuell langsamer steigen. Das Preisniveau liegt bei Neuvermietungen praktisch überall bei mehr als € 11,00 pro m<sup>2</sup>, bei Apartments sogar bei über € 13,00 pro m<sup>2</sup>. Hier macht sich der hohe Studentenanteil in Mainz mit starker Nachfrage und regelmäßigem Mieterwechsel preiserhöhend bemerkbar.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2020 sind weiterhin hervorragend. Obwohl vom Fluglärm nicht verschont, bleibt die beliebte Altstadt 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.