

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
Mainz-Kastel 2020

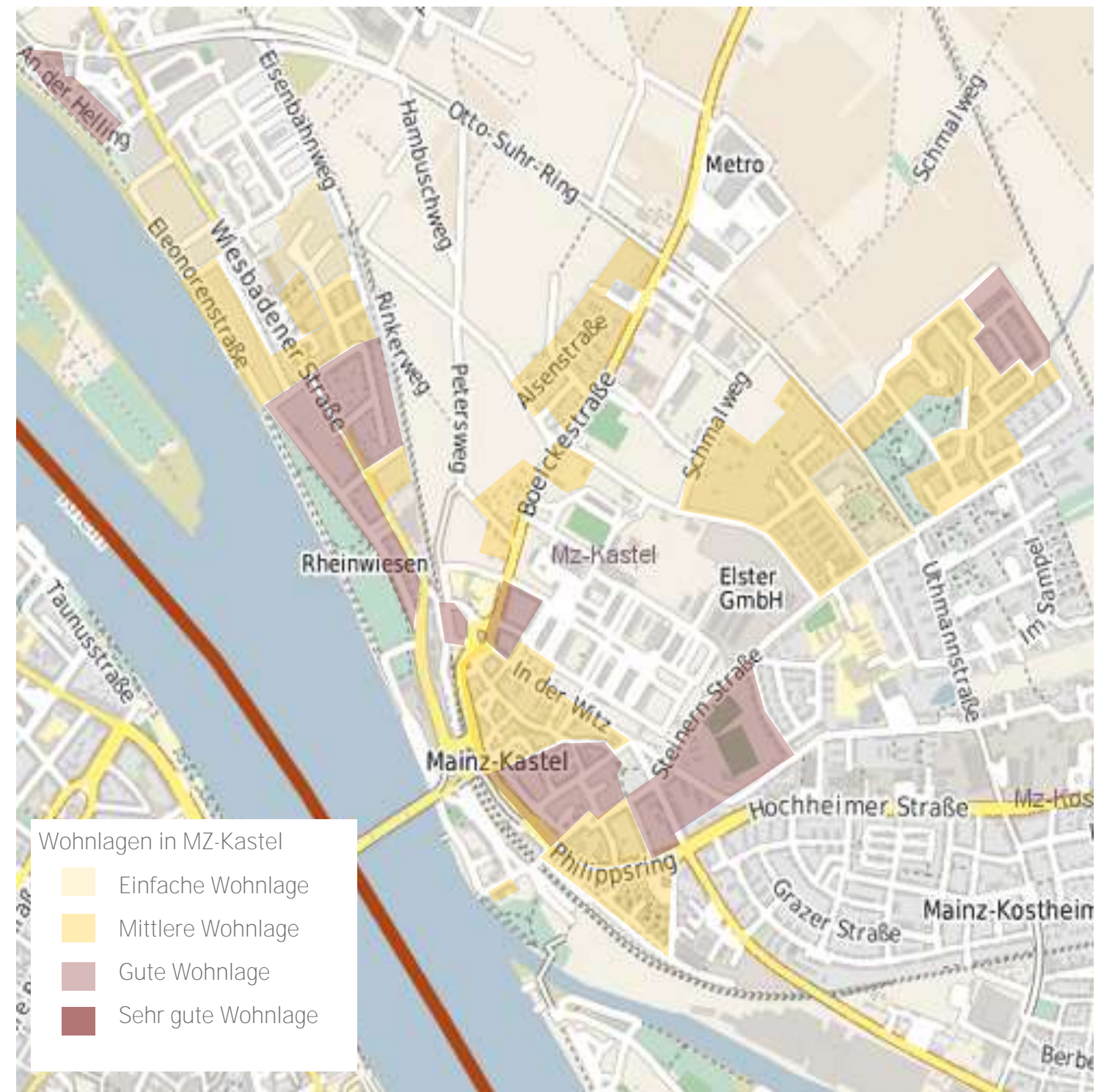
Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?

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

© SENGER-Immobilien 01/2020



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Kastel								
	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	1	3.476		2	2.975	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.850	7	3.219	19,60%	1	2.792	37,89%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	3.181	6	2.149	48,02%	1	1.855	71,48%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	2	3.413	4	1.908	78,88%	1	2.063	65,44%
	8		18			5		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	4.677	3	3.510	33,25%	0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	3.795	3	2.860	32,69%	3	2.268	67,33%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.626	2	2.295	58,00%	2	1.634	121,91%
	5					5		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	2.980	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	2.705	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	3	3.740	3	2.801	33,52%	1	1.656	
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.289	0	0		0	0	
	4		3			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kastel								
	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	2	2.452	1	1.978	23,96%	1	767	219,69%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	2	3.278	5	3.327	-1,47%	2	1.903	72,25%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	4	3.010	2	2.555	17,81%	5	1.828	64,66%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	3.246	6	2.071	56,74%	2	1.544	110,23%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	1	6.327	5	2.339	170,50%	1	1.471	330,12%
	14		19			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kastel								
	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	48	11,68	37	10,02	16,57%	10	8,83	32,28%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	66	10,41	51	8,77	18,70%	21	7,81	33,29%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	66	10,18	48	8,40	21,19%	16	6,73	51,26%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	17	9,61	24	9,04	6,31%	3	7,64	25,79%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	11	9,83	18	9,33	5,36%	4	7,83	25,54%
	208		178			54		

Mainz-Kastel ist einer von drei rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen und seitdem von Wiesbaden verwaltet werden. Der Stadtteil Mainz-Kastel ist mit ca. 13.500 Einwohnern ein wichtiger Gewerbestandort.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, einer Grundschule und einem großen Angebot an weiterführenden Schulen in Mainz und Wiesbaden sind im gut angebundenen Umfeld alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Stadtbusse nach Mainz und Wiesbaden. Darüber hinaus besteht eine überregionale Bahnverbindung in Richtung Rüsselsheim, Frankfurt und über Darmstadt bis nach Aschaffenburg. Der Individualverkehr ist über die A671 an das überregionale Schnellstraßennetz sehr gut angebunden. All dies macht Mainz-Kastel zum beliebten Wohnort mit hohen und weiter steigenden Immobilienpreisen.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich im Zentrum von Mainz-Kastel und natürlich an allen Wasserlagen entlang des Rheins. Hier genießt man nicht nur den schönen Blick auf den Rhein, sondern auch auf die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz.

Häuser in Mainz-Kastel haben von 2010 bis 2019 stark im Preis zugelegt. Preissprünge von bis zu 120 % in neun Jahren oder 60 % in vier Jahren sind zu beobachten - und das, obwohl sich die Zahl der angebotenen Häuser nicht wesentlich verringert hat. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich etwas an den weiter steigenden Preisen ändern wird. Es werden kaum Häuser öffentlich angeboten und so übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen oder sehr renovierungsbedürftigen Angeboten zu beobachten.

Wohnungen in Mainz-Kastel sind in den letzten Jahren sehr viel teurer geworden. Hier übersteigt der Preisanstieg sogar den der Häuser. Wenn die Tabelle einen leichten Preisrückgang gegenüber 2015 angibt, so liegt dies am Zustand der individuellen Wohnung und kann nicht als Hinweis auf generell fallende Preise gewertet werden. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 3.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind sehr kurz und betragen in den meisten Fällen nur wenige Wochen. Die Mietpreise haben im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2019 zwischen ca. 25 % und 50 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. Es ist weiterhin mit einem kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft. Erfreulich ist jedoch, dass seit 2015 immer mehr Mietwohnungen angeboten werden, was dauerhaft zu stabileren Preisen und weniger starkem Anstieg führen kann.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2020 sind weiterhin hervorragend. Der Immobilienmarkt bleibt weiterhin ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein kleines Angebot, sodass weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen ist.