

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Mainz-Neustadt 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.

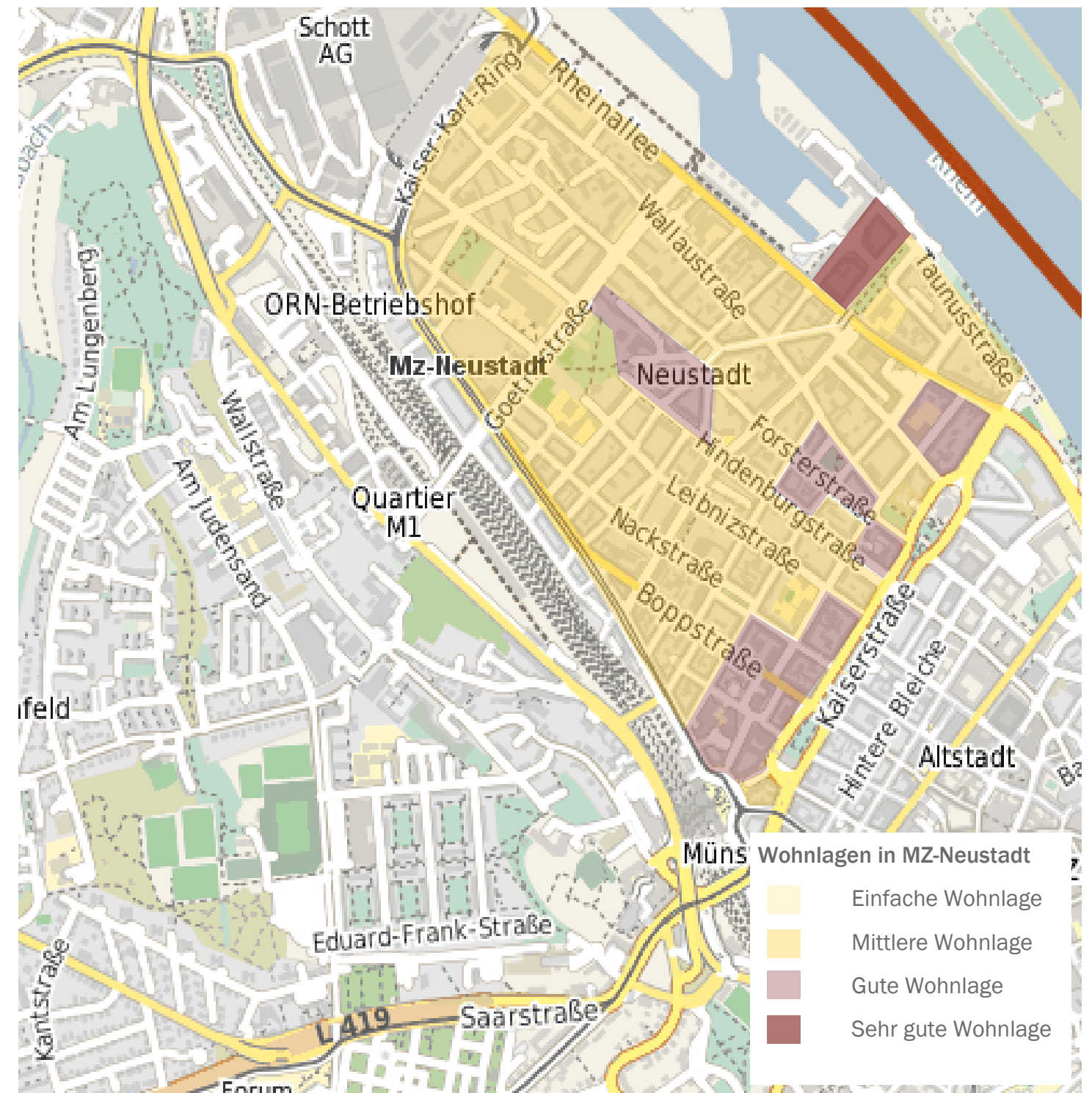


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Neustadt								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	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	
EFH bis 180 m ² WF	0	0	1	3.867		0	0	
EFH über 180 m ² WF	0	0	2	1.405		2	1.892	
	0		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								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	12	3.405	13	2.894	17,66%	21	1.389	145,14%
Whg. bis 65 m ² WF	25	3.714	26	2.665	39,36%	18	1.730	114,68%
Whg. bis 85 m ² WF	19	3.703	17	3.011	22,98%	19	1.560	137,37%
Whg. bis 105 m ² WF	10	3.825	13	3.004	27,33%	12	1.452	163,43%
Whg. über 105 m ² WF	9	3.822	23	4.318	-11,49%	4	1.025	272,88%
	75		92			74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Neustadt								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	236	12,77	53	10,04	27,19%	94	9,48	34,70%
Whg. bis 65 m ² WF	249	11,75	80	9,15	28,42%	119	8,38	40,21%
Whg. bis 85 m ² WF	160	10,87	48	8,81	23,38%	69	7,95	36,73%
Whg. bis 105 m ² WF	52	11,18	19	8,55	30,76%	17	8,74	27,92%
Whg. über 105 m ² WF	19	10,20	14	8,85	15,25%	24	7,97	27,98%
	716		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 mehrerer 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 Autobahn-auffahrten 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 und den Schiffsverkehr hat.

Für **Einfamilienhäuser**, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte gibt es in der Neustadt praktisch keinen Markt, da solche Angebote dort nur ganz vereinzelt gehandelt werden.

Eigentumswohnungen 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 € 3.800 pro m² Wohnfläche, 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 bei über 100 % in neun Jahren. Die Vermarktungszeiten sind extrem kurz und betragen meist nur noch einige Tage, allenfalls wenige Wochen. **Neues Wohngebiet am Zollhafen.**

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum um 25 % bis 40 % verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall mehr als € 11,00 pro m² verlangt, Kleinwohnungen liegen sogar fast bei € 13,00 pro m².

Die **Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2020 sind weiterhin hervorragend. Obwohl es in der Neustadt viele Störfaktoren gibt, bleibt die Nachfrage nach Wohnungen hoch und das Angebot klein, so dass die Verkäufer die Preise fast nach Belieben diktieren können. Wir gehen davon aus, dass das auch in der Zukunft so bleiben wird.