

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Mainz-Altstadt 2022

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.



Handwritten signature



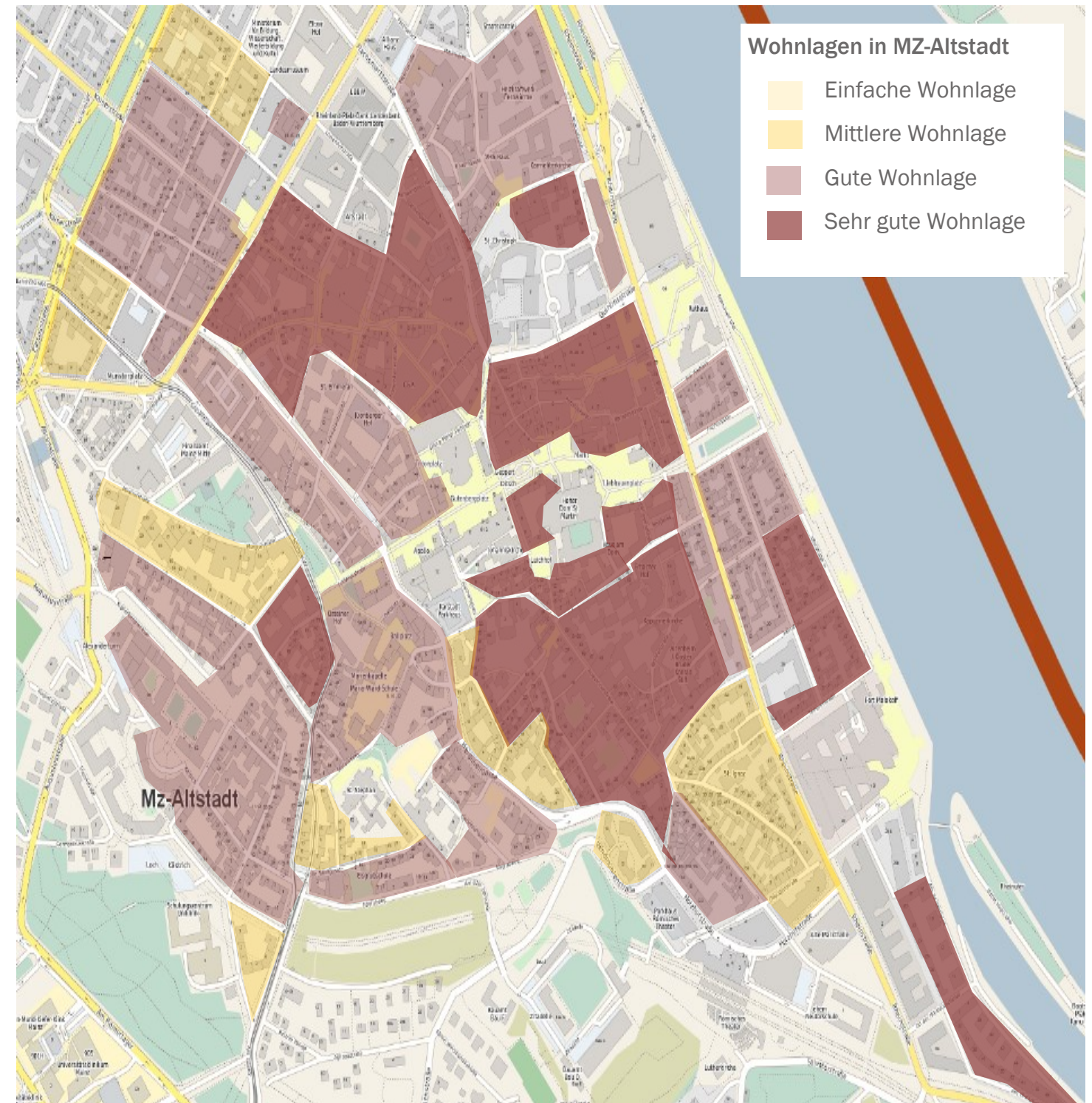
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**SENGER Immobilien- und
Verwaltungsgesellschaft mbH**

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Altstadt								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	1	7.411	0	0		0	0	
EFH bis 140 m ² WF	1	5.792	0	0		0	0	
EFH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		2	3.013	
EFH über 180 m ² WF	2	8.506	2	1.804	371,51%	0	0	
	4		2			2		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	0		0			0		
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-Altstadt								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	20	5.032	15	4.136	21,66%	13	1.623	210,04%
Whg. bis 65 m ² WF	5	4.858	13	4.487	8,27%	16	2.122	128,93%
Whg. bis 85 m ² WF	11	4.544	5	4.245	7,04%	10	2.582	75,99%
Whg. bis 105 m ² WF	8	6.971	3	4.314	61,59%	14	2.483	180,75%
Whg. über 105 m ² WF	13	4.822	14	5.810	-17,01%	12	3.150	53,08%
	57		50			65		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Altstadt								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	223	13,54	145	13,48	0,45%	54	10,43	29,82%
Whg. bis 65 m ² WF	182	12,36	122	11,91	3,78%	60	9,05	36,57%
Whg. bis 85 m ² WF	115	12,00	82	11,39	5,36%	59	9,07	32,30%
Whg. bis 105 m ² WF	56	12,40	54	12,13	2,23%	37	8,80	40,91%
Whg. über 105 m ² WF	56	12,74	56	13,28	-4,07%	37	10,35	23,09%
	632		459			247		

© SENGER Immobilien Stand 31.12.2021, Zusammenstellung aus IMV-Marktdaten

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. 18.000 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 (2021 lediglich 4 öffentliche Angebote) und 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 mehr als verdoppelt und bei Apartments sogar verdreifacht. So erreichen gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand deutlich über € 4.800 pro m² Wohnfläche, allein 2021 gab es Preissteigerungen von 7 bis ca. 20 %. Lediglich große Wohnungen über 105 m² wurden preiswerter - allerdings spielen hier Einzelfälle und unterschiedliche Renovierungszustände eine große Rolle. Die Vermarktungszeiten sind nach wie vor extrem kurz und betragen meist nur wenige Tage.

Mietwohnungen haben sich seit 2010 um ca 23 % bis gut 40 % verteuert. Auch im Vergleich zu 2020 sind nach wie vor signifikante Steigerungen deutlich. Lediglich bei größeren Wohnungen scheinen die Preise an Grenzen zu stoßen. Das Preisniveau liegt bei Neuvermietungen praktisch überall bei mehr als € 12,00 pro m², bei Apartments sogar bei über € 13,00 pro m². Hier macht sich der hohe Studententeil in Mainz mit starker Nachfrage und regelmäßigem Mieterwechsel preiserhöhend bemerkbar.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2022 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 und weiter steigenden Preisen zu rechnen ist.