

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kastel 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.



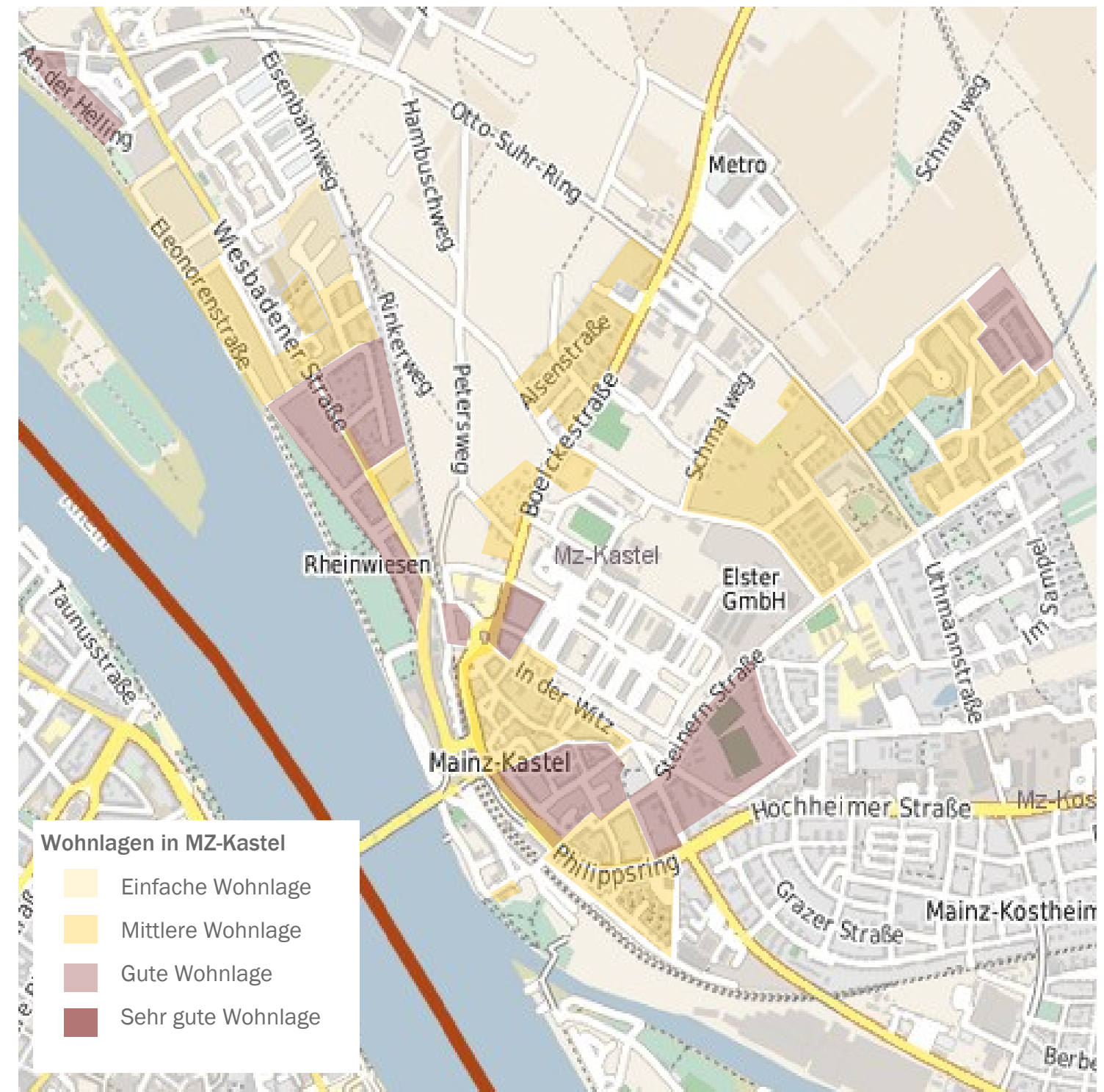
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Kastel								
	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	0	0	1	3.933		2	2.975	
EFH bis 140 m ² WF	0	0	1	3.235		1	2.792	
EFH bis 180 m ² WF	1	5.133	0	0		1	1.855	176,71%
EFH über 180 m ² WF	5	3.911	0	0		1	2.063	89,58%
	6		2			5		
RH bis 100 m ² WF	1	4.074	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	1	3.205		3	2.268	
RH bis 180 m ² WF	2	3.403	1	5.588	-39,10%	2	1.634	108,26%
	3		2			5		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	2.980	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	2	4.263		1	2.705	
DHH bis 180 m ² WF	1	5.636	0	0		1	1.656	
DHH über 180 m ² WF	1	3.787	1	3.508	7,95%	0	0	
	2		3			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kastel								
	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	4	4.196	4	2.990	40,33%	1	767	447,07%
Whg. bis 65 m ² WF	3	4.050	8	3.506	15,52%	2	1.903	112,82%
Whg. bis 85 m ² WF	2	3.657	6	3.354	9,03%	5	1.828	100,05%
Whg. bis 105 m ² WF	7	3.994	6	2.980	34,03%	2	1.544	158,68%
Whg. über 105 m ² WF	4	4.210	1	3.694	13,97%	1	1.471	186,20%
	20		25			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kastel								
	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	77	11,65	53	11,41	2,10%	10	8,83	31,94%
Whg. bis 65 m ² WF	103	11,08	88	10,49	5,62%	21	7,81	41,87%
Whg. bis 85 m ² WF	97	10,62	60	9,88	7,49%	16	6,73	57,80%
Whg. bis 105 m ² WF	35	11,09	9	9,43	17,60%	3	7,64	45,16%
Whg. über 105 m ² WF	10	10,39	10	6,69	55,31%	4	7,83	32,69%
	322		220			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 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 2021 deutlich im Preis zugelegt. Wir konnten z. T. starke Preissprünge beobachten - allerdings ist die Zahl der öffentlich angebotenen Häuser nach wie vor sehr gering, 2021 lediglich 11 Häuser. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich etwas an der Tendenz zu weiter steigenden Preisen ändern wird. Die Zahl der Angebote ist so gering, dass die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot übertrifft. Längere Vermarktungszeiten sind nicht zu beobachten. Viele junge Familien sind derzeit einfach froh, überhaupt ein Haus kaufen zu können.

Wohnungen in Mainz-Kastel sind in den letzten 10 Jahren zwischen über 100 % teurer geworden. Der früher eher preiswerte Standort hat mittlerweile die übrigen Mainzer oder Wiesbadener Stadtteile eingeholt und ein Niveau von ca. € 4.000 pro m² Wohnfläche erreicht. Die Vermarktungszeiten sind weiterhin sehr kurz. Vermarktungen erfolgen vielfach nichtöffentlich im privaten Umfeld bzw. an Bestandskunden der Makler.

Die Mietpreise haben im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2020 zwischen ca. 30 % und fast 60 % zugelegt. Allein im Jahr 2021 waren Preissteigerung zwischen 2 und 17 % zu beobachten. Es ist weiterhin mit einem kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft. Die Mietpreise liegen mittlerweile auch in Kastel bei Neuvermietungen allgemein bei ca. € 11,00 pro m² Wohnfläche und darüber. Erfreulich ist jedoch, dass auch 2021 das Mietwohnungsangebot (322 Stück) das schon sehr hohe Vorjahresniveau von 220 Wohnungen noch einmal deutlich übertroffen hat. Es scheint wieder einfacher geworden zu sein in Kastel eine Mietwohnung zu finden.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2022 sind weiterhin gut. Der Immobilienmarkt bleibt bei weiterhin steigenden Preisen stabil. Er ist immer noch ein Verkäufermarkt mit hohen Preisen und knappem Angebot. Derzeit gibt es noch keinerlei Hinweise auf eine Trendwende bei der Preisentwicklung von Immobilien in Mainz-Kastel - im Gegenteil, die immer weiter steigenden Neubaupreise werden auch die Bestandspreise weiter nach oben treiben.