

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kostheim 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-Kostheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	4	4.443	2	2.314	92,01%	2	1.800	146,83%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	3.648	3	3.003	21,48%	4	1.526	139,06%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	4.666	1	4.253	9,71%	3	1.203	287,86%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	2	3.403	3	2.879	18,20%	3	1.310	159,77%
	14		9			12		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	6	4.484	6	4.231	5,98%	1	1.990	125,33%
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	6	4.276	4	3.442	24,23%	4	1.565	173,23%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.642	0	0		0		
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.407						
	14		10			5		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	4	4.115	0	0		1	1.488	176,55%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	4.304	1	4.029	6,83%	1	1.915	124,75%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	4.169	1	3.281	27,06%	2	1.472	183,22%
	7		2			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kostheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	5	4.231	1	3.438	23,07%	2	1.221	246,52%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	8	3.864	5	3.632	6,39%	2	1.365	183,08%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	5	4.141	7	4.187	-1,10%	6	1.667	148,41%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	2	3.771	6	3.809	-1,00%	7	1.612	133,93%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.291	1	4.589	-28,29%	1	2.549	29,11%
	23		20			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kostheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2021	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	45	12,15	28	11,68	4,02%	11	8,28	46,74%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	63	10,62	40	10,30	3,11%	12	7,78	36,50%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	34	10,95	53	10,38	5,49%	13	7,46	46,78%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	19	10,19	9	10,39	-1,92%	3	8,68	17,40%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	3	10,78	3	10,63	1,41%	0		
	164		133			39		

**Mainz-Kostheim** ist einer von drei rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen und seitdem von Wiesbaden verwaltet werden. Im 19. Jahrhundert wurde aus dem landwirtschaftlich geprägten Kostheim (es ist die zweitälteste Weinbaugemeinde des Rheingaus) ein wichtiger Industriestandort und in den letzten Jahrzehnten aus dem früheren Industrie- und Arbeiter-vorort eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität und ca. 14.500 Einwohnern.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, mehrerer Grundschulen und einer Gesamtschule, sowie einem großen Angebot an weiterführenden Schulen in Mainz und Wiesbaden sind alle Bildungsmöglichkeiten vorhanden bzw. über kurze Wege erreichbar. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Bahnen, die ab dem Bahnhof in Mainz-Kastel Verbindungen nach Mainz, Wiesbaden, über Rüsselsheim nach Frankfurt und über Darmstadt bis nach Aschaffenburg ermöglichen. Der Individualverkehr ist über die A671 an das überregionale Schnellstraßennetz hervorragend angebunden. All dies macht Kostheim zum beliebten Wohnort mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich nahe der Maaraue, die einen hohen Naherholungswert bietet, oder auch in den sehr zentralen Lagen im Ortskern.

**Häuser in Mainz-Kostheim** haben von 2010 bis 2021 um ca. 140 bis 180 % an Wert gewonnen. Vereinzelt konnten wir sogar noch größere Preissprünge ermitteln. Kostheim hat damit gegenüber den benachbarten Mainzer und Wiesbadener Stadtteilen deutlich im Preisniveau aufgeholt. Allerdings ist die Zahl der Angebote bei allen Haussegmenten nach wie vor so gering, dass statistische Feststellungen in einigen Preissegmenten schwierig sind. Es gab 2021 allerdings mit 35 Angeboten wieder deutlich mehr öffentliche Hausangebote als 2020 mit 21. Die Preistendenz zeigt nach wie vor eindeutig und kräftig nach oben, die Immobilienwerte steigen. Derzeit kann trotz der Pandemie nicht abgesehen werden, dass sich an der für Eigentümer komfortablen Situation etwas ändern wird. Längere Vermarktungszeiten sind kaum zu beobachten.

**Wohnungen in Mainz-Kostheim** sind ebenfalls seit 2010 deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg bei ca. 130 bis 180%. Noch teurer wurden Apartments mit fast 250 % Preissteigerung. Geringer fielen die Erhöhungen bei großen Wohnungen über 105 m<sup>2</sup> aus. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch kaum mehr Angebote unter € 3.600 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, in besseren Lagen steigt der Preis schnell auf über € 4.000. Die Vermarktungszeiten sind allgemein sehr kurz.

Die **Mietpreise in Mainz-Kostheim** haben zwischen 2010 und 2020 um ca. 30 bis 45 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. 2021 gab es mit 164 Mietwohnungen ein recht großes Angebot, das allerdings nicht zu Mietsenkungen führte. Die Mietpreise liegen auch in Mainz-Kostheim heute bei Neuvermietungen bei deutlich über € 10,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist nach wie vor nicht mit einer Trendwende bei den Preisen zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2021 sind weiterhin gut. Bisher hat die Pandemie nicht zu sinkenden Preisen, sondern eher zu einer weiteren Verknappung des Angebotes geführt, sodass der Kostheimer Immobilienmarkt selbst in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten ein Verkäufermarkt mit stabilen Immobilienwerten bleibt.