

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kastel 2021

### 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.



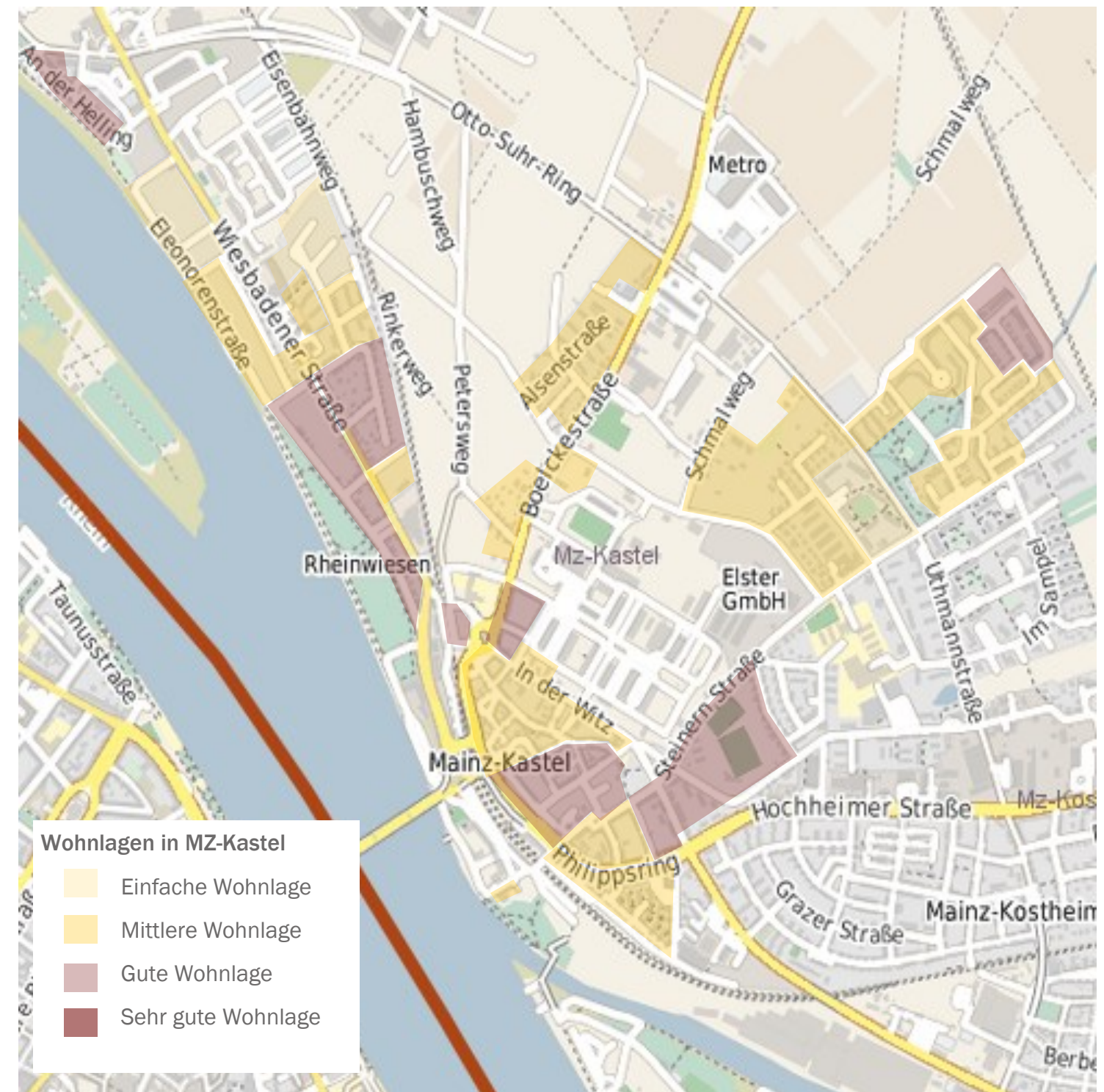
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2021



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Kastel								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	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	1	3.933	0	0		2	2.975	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.235	2	5.015	-35,49%	1	2.792	15,87%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	6	3.237		1	1.855	
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.995		1	2.063	
	2		9			5		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	4.677		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.205	3	3.795	-15,55%	3	2.268	41,31%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	5.588	1	3.626	54,11%	2	1.634	241,98%
	2		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	2	4.263	0	0		1	2.705	57,60%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	3	3.740		1	1.656	
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.508	1	3.289	6,66%	0	0	
	3		4			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kastel								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	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	4	2.990	2	2.452	21,94%	1	767	289,83%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	8	3.506	2	3.278	6,96%	2	1.903	84,24%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	6	3.354	4	3.010	11,43%	5	1.828	83,48%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	6	2.980	6	3.306	-9,86%	2	1.544	93,01%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	1	3.694	2	4.811	-23,22%	1	1.471	151,12%
	25		16			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kastel								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	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	53	11,68	47	11,41	2,37%	10	8,83	32,28%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	88	10,62	87	10,49	1,24%	21	7,81	35,98%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	60	10,35	65	9,88	4,76%	16	6,73	53,79%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	9	10,69	19	9,43	13,36%	3	7,64	39,92%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	10	9,89	12	6,69	47,83%	4	7,83	26,31%
	220		230			54		

**Mainz-Kastel** ist einer von drei rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen und derzeit 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 2020 deutlich im Preis zugelegt. Wir konnten z. T. starke Preissprünge beobachten - allerdings hat sich die Zahl der angebotenen Häuser stark verringert. 2020 wurden in allen Segmenten lediglich 7 Häuser öffentlich angeboten. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich pandemiebedingt etwas an den 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.

**Wohnungen in Mainz-Kastel** sind in den letzten 10 Jahren zwischen 80 und über 100 % teurer geworden. Wenn die Tabelle einen leichten Preiserückgang gegenüber 2019 ausweist, so liegt dies am Zustand der individuellen Wohnung und kann nicht als Hinweis auf durch die Pandemie 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 weiterhin sehr kurz.

**Die Mietpreise** haben im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2020 zwischen ca. 30 % und 50 % zugelegt. Allein im Jahr 2020 waren Preissteigerung zwischen 2 und 13 % zu beobachten. Die Pandemie hat damit bisher keine offensichtlichen Auswirkungen hinterlassen. 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 € 10,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und darüber. Erfreulich ist jedoch, dass auch 2020 das Mietwohnungsangebot (220 Stück) auf dem erfreulich hohen Vorjahresniveau von deutlich über 200 Wohnungen verharrte.

**Die Aussichten** für Immobilieneigentümer für 2021 sind weiterhin gut. Der Immobilienmarkt bleibt trotz der Pandemie weiterhin 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.