

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kostheim 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-Kostheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	2	2.314	1	2.965	-21,96%	2	1.800	28,56%
EFH bis 140 m ² WF	3	3.003	6	4.438	-32,33%	4	1.526	96,79%
EFH bis 180 m ² WF	1	4.253	4	4.100	3,73%	3	1.203	253,53%
EFH über 180 m ² WF	3	2.879	4	3.217	-10,51%	3	1.310	119,77%
	9		15			12		
RH bis 100 m ² WF	6	4.231	3	4.047	4,55%	1	1.990	112,61%
RH bis 140 m ² WF	4	3.442	3	2.743	25,48%	4	1.565	119,94%
RH bis 180 m ² WF	0		1	3.511		0		
	10		7			5		
DHH bis 100 m ² WF	0		1	3.247		1	1.488	
DHH bis 140 m ² WF	1	4.029	3	2.930	37,51%	1	1.915	110,39%
DHH bis 180 m ² WF	1	3.281	2	4.000	-17,98%	2	1.472	122,89%
	2		6			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kostheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	1	3.438	2	2.487	38,24%	2	1.221	181,57%
Whg. bis 65 m ² WF	5	3.632	6	3.343	8,64%	2	1.365	166,08%
Whg. bis 85 m ² WF	7	4.187	17	3.229	29,67%	6	1.667	151,17%
Whg. bis 105 m ² WF	6	3.809	1	3.889	-2,06%	7	1.612	136,29%
Whg. über 105 m ² WF	1	4.589	2	2.381	92,73%	1	2.549	80,03%
	20		28			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kostheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	28	11,68	28	11,44	2,10%	11	8,28	41,06%
Whg. bis 65 m ² WF	40	10,30	58	10,24	0,59%	12	7,78	32,39%
Whg. bis 85 m ² WF	53	10,38	50	10,36	0,19%	13	7,46	39,14%
Whg. bis 105 m ² WF	9	10,90	19	10,39	4,91%	3	8,68	25,58%
Whg. über 105 m ² WF	3	12,71	9	10,63	19,57%	0		
	133		164			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 Arbeiterort eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität.

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 Maarau, die einen hohen Naherholungswert bietet, oder auch in den sehr zentralen Lagen im Ortskern.

Häuser in Mainz-Kostheim haben von 2010 bis 2020 um 120 % an Wert gewonnen. Vereinzelt konnten wir sogar noch größere Preissprünge ermitteln. Allerdings ist die Zahl der Angebote bei allen Haussegmenten nach wie vor so gering, dass statistische Feststellungen schwierig sind: Der Markt ist einfach leer, es gab 2020 lediglich 21 öffentlichen Hausangebote. Die Preistendenz zeigt aber 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 in den letzten 10 Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg sogar bei 150 % und mehr. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch kaum mehr Angebote unter € 3.600 pro m² 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. 25 bis 40 % zugelegt und sind damit deutlich hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. Auch 2020 gab es mit 133 Mietwohnungen ein recht großes Angebot, das allerdings deutlich unter 2019 mit 164 Angeboten lag. Die Mietpreise liegen auch in Mainz-Kostheim heute bei Neuvermietungen bei über € 10,00 pro m² 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.