

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Neustadt 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.



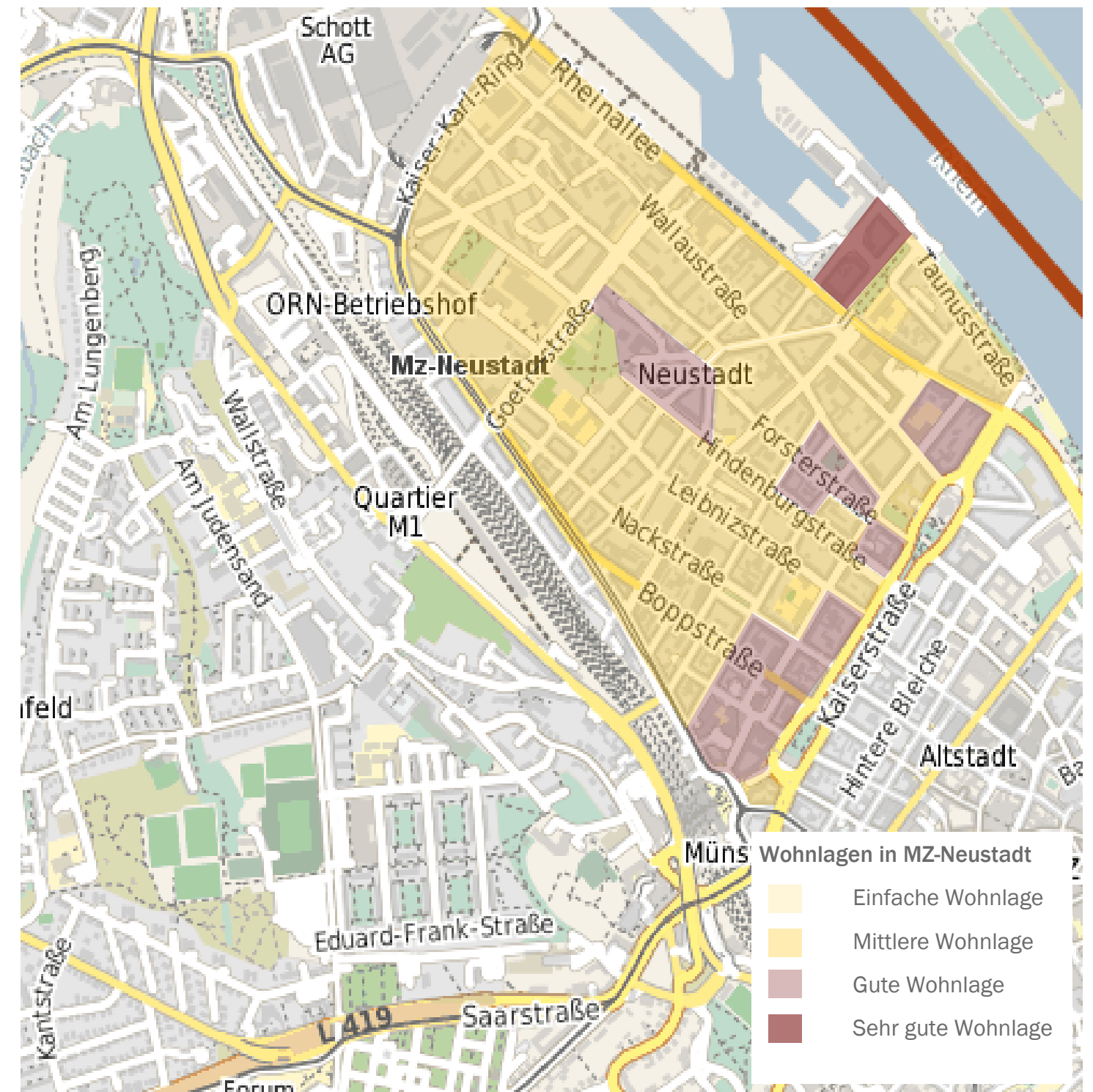
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Neustadt							
	2020		2019		2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	0	0	2	2.400	0	0	
EFH bis 140 m ² WF	0	0	0		0	0	
EFH bis 180 m ² WF	0	0	1	3.867	0	0	
EFH über 180 m ² WF	0	0	2	1.405	2	1.892	
	0		5		2		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0	1	1.371	
RH bis 140 m ² WF	0	0	1	4.523	0	0	
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0	0	0	
	0		1		1		
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-Neustadt							
	2020		2019		2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	11	4.135	12	3.405	21	1.389	197,70%
Whg. bis 65 m ² WF	17	4.255	25	3.714	18	1.730	145,95%
Whg. bis 85 m ² WF	15	4.098	19	3.703	19	1.560	162,69%
Whg. bis 105 m ² WF	7	4.283	10	3.825	12	1.452	194,97%
Whg. über 105 m ² WF	7	4.458	9	3.822	4	1.025	334,93%
	57		75		74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Neustadt							
	2020		2019		2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	170	13,20	236	12,77	94	9,48	39,24%
Whg. bis 65 m ² WF	204	11,73	249	11,75	119	8,38	39,98%
Whg. bis 85 m ² WF	136	11,42	160	10,87	69	7,95	43,65%
Whg. bis 105 m ² WF	44	12,57	52	11,18	17	8,74	43,82%
Whg. über 105 m ² WF	20	11,85	19	10,20	24	7,97	48,68%
	574		716		323		

Die Mainzer Neustadt ist mit ca. 27.500 Einwohnern der am dichtesten besiedelte und einwohnerstärkste Ortsteil von Mainz. In der Neustadt finden sich die verschiedensten Läden, Geschäfte und kleineren Betriebe sowie Szene-Cafés und Kneipen. Sie besitzt viele Plätze und verkehrsberuhigte Straßen. Hier leben nicht nur Mainzer Urgesteine, sondern gerne auch neu Hinzugezogene, Einwanderer und Studenten. Die Neustadt entstand 1872 im Rahmen der Stadterweiterung als Wohlstandsviertel. Der Immobilienmarkt besteht vor allem aus Geschossbauten, Einfamilienhäuser sind selten in der Neustadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen, einigen weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien und Fach- und Berufsschulen, sind in dem Stadtteil alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Busse und Straßenbahnen sowie das typische Fortbewegungsmittel der Neustadt, das Fahrrad. Der Individualverkehr ist über mehrere Autobahn-auffahrten an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. Heute ist die Neustadt „das“ Trendviertel in Mainz mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen, die mittlerweile z. T. höher sind als in der Altstadt oder Oberstadt. So wird die Neustadt langsam wieder was sie im 19. Jahrhundert schon einmal war: ein Wohlstandsviertel.

Die begehrtesten Wohnlagen sind die seltenen Gründerzeitbauten, die Wohnungen an den begrünten Plätzen und die in den letzten Jahren entstandenen Wohnungen am ehemaligen Zollhafen, von denen man einen großartigen Blick auf den Rhein hat.

Für **Einfamilienhäuser**, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte gibt es in der Neustadt praktisch keinen Markt, da solche Angebote dort nur ganz vereinzelt – und 2020 überhaupt nicht – gehandelt werden.

Eigentumswohnungen sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Neustadt. Diese sind seit 2010 drastisch teurer, die Angebote – auch pandemiebedingt – seltener geworden. Mittlerweile erreichen gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand deutlich über € 4.000 pro m² Wohnfläche, das ist Spitze in Mainz und übertrifft mittlerweile auch durchschnittliche Lagen in der Oberstadt. Der beobachtete Preisanstieg von 10 bis 20 % im letzten Jahr war der höchste in ganz Mainz. Vor allem die sehr begehrten Wasserlagen im ehemaligen Zollhafen erzielen trotz sehr dichter Bebauung Spitzenpreise. Die Vermarktungszeiten sind extrem kurz und betragen meist nur noch wenige Tage.

Mietwohnungen haben sich im Betrachtungszeitraum seit 2010 um 40 % bis 50 % verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall fast € 12,00 pro m² verlangt, Kleinwohnungen liegen sogar bei über € 13,00 pro m².

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2021 sind weiterhin sehr gut. Obwohl es in der Neustadt viele Störfaktoren gibt und trotz der Pandemie bleibt die Nachfrage nach Wohnungen hoch und das Angebot klein, so dass die Verkäufer die Preise fast nach Belieben diktieren können. Wir gehen davon aus, dass auch in Zukunft die hohen Preise stabil bleiben werden.