

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**MZ-Neustadt 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.



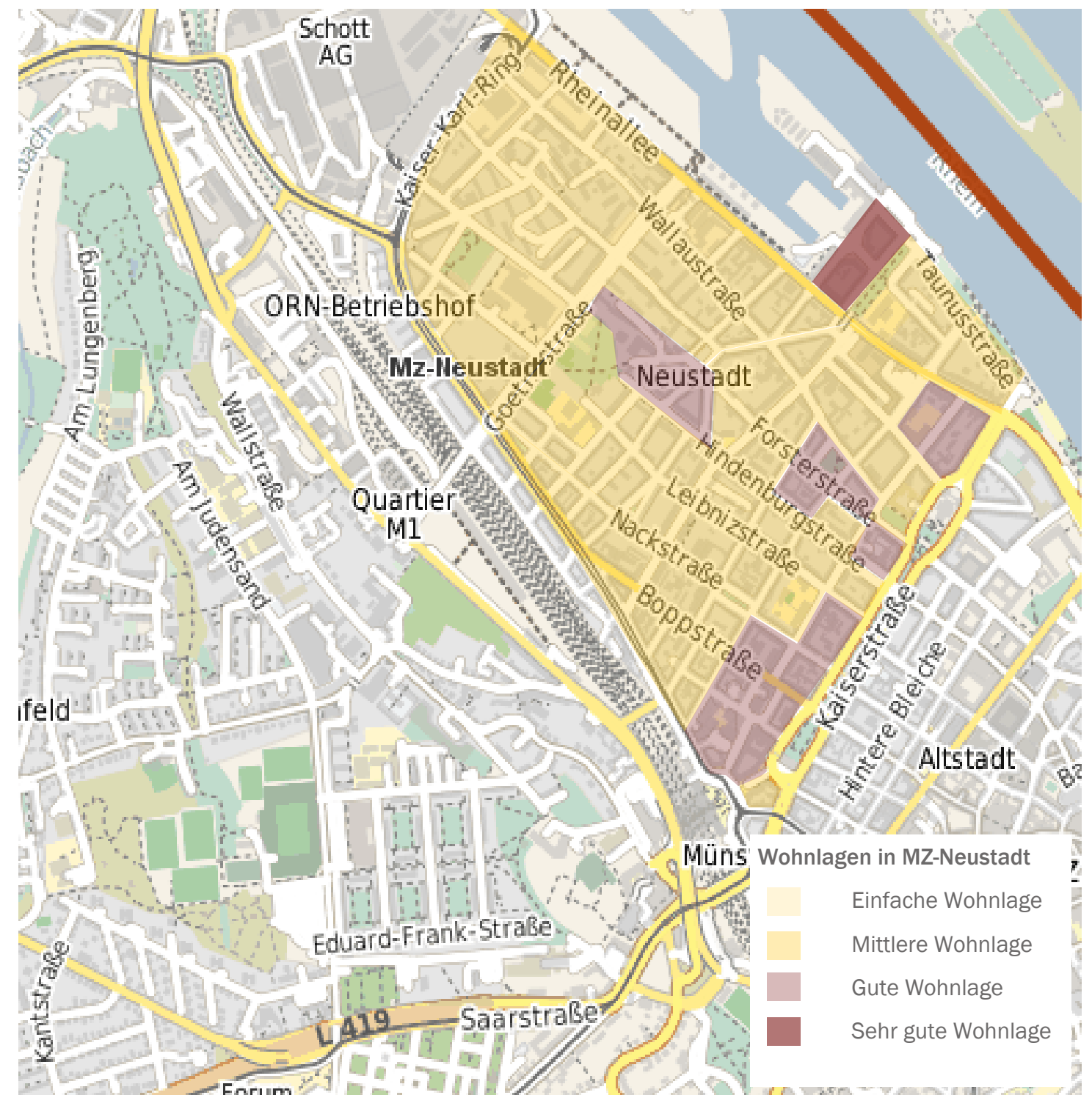
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**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-Neustadt								
	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	0	0	2	2.400		0	0	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0			0	0	
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.867		0	0	
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	1.405		2	1.892	
	0		5			2		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	1.371	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.164		0	0	
	0		1			1		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	0		0			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Neustadt								
	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	10	4.767	11	4.135	15,28%	21	1.389	243,20%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	25	4.734	17	4.255	11,26%	18	1.730	173,64%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	9	4.403	15	4.098	7,44%	19	1.560	182,24%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	8	4.374	7	4.283	2,12%	12	1.452	201,24%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	9	4.371	7	4.458	-1,95%	4	1.025	326,44%
	61		57			74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Neustadt								
	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	245	13,68	170	13,20	3,64%	94	9,48	44,30%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	279	12,21	204	11,73	4,09%	119	8,38	45,70%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	158	12,01	136	11,42	5,17%	69	7,95	51,07%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	51	12,97	44	11,18	16,01%	17	8,74	48,40%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	32	11,91	20	11,85	0,51%	24	7,97	49,44%
	765		574			323		

**Die Mainzer Neustadt** ist mit über 29.000 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 Autobahnauffahrten 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 2021 überhaupt nicht – gehandelt werden.

**Eigentumswohnungen** sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Neustadt. Diese sind seit 2010 drastisch teurer, die Angebote seltener geworden. Mittlerweile erreichen gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand im Durchschnitt ca. € 4.400 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche; das ist Spitze in Mainz und entspricht mittlerweile durchschnittlichen Lagen in der Oberstadt. Der beobachtete Preisanstieg von ca. 2 bis 15 % im letzten Jahr war jedoch eher durchschnittlich. 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 ca. 50 % verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall um € 12,00 pro m<sup>2</sup> verlangt, Kleinwohnungen liegen sogar noch einmal gut 10 % darüber.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2022 sind weiterhin sehr gut. Obwohl es in der Neustadt viele Störfaktoren gibt, 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 sich auch in Zukunft die hohen Preise des Bestandes in Folge der weiter steigenden Neubaupreise ebenfalls erhöhen werden.