

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kastel 2023

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. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönli-



Handwritten signature



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

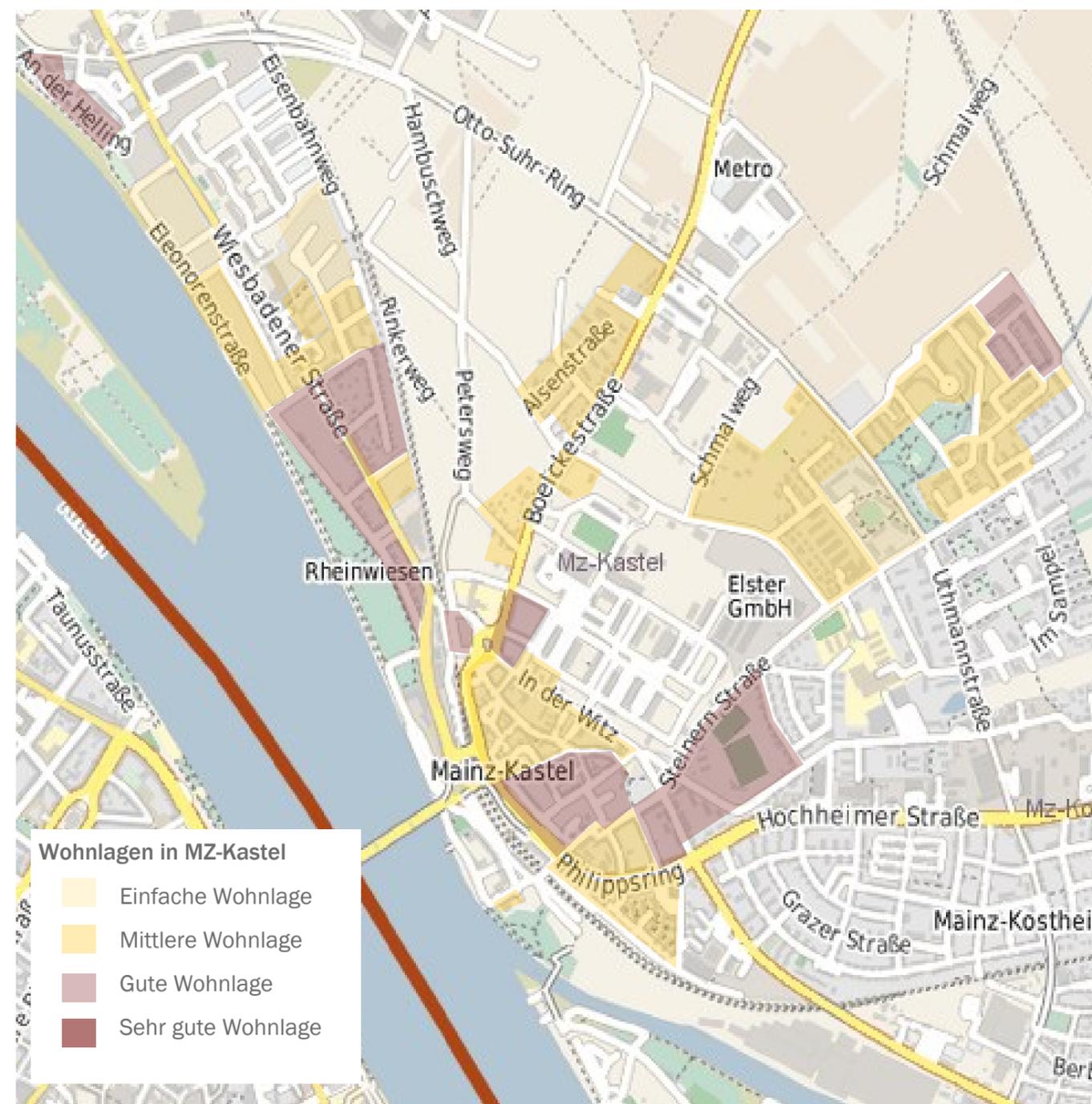
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Kastel								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	1	2.133	0	0		2	2.975	
EFH bis 140 m ² WF	5	4.574	0	0		1	2.792	
EFH bis 180 m ² WF	3	3.827	1	5.133	-25,44%	1	1.855	106,31%
EFH über 180 m ² WF	1	8.095	5	3.911	106,98%	1	2.063	292,39%
	10		6			5		
RH bis 100 m ² WF	1	6.790	1	4.074	66,67%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	4	5.452	0	0		3	2.268	140,39%
RH bis 180 m ² WF	3	4.774	2	3.403	40,29%	2	1.634	192,17%
	8		3			5		
DHH bis 100 m ² WF	3	7.865	0	0		1	2.980	163,93%
DHH bis 140 m ² WF	1	4.857	0	0		1	2.705	79,56%
DHH bis 180 m ² WF	1	5.435	1	5.636	-3,57%	1	1.656	228,20%
DHH über 180 m ² WF	0	0	1	3.787		0	0	
	5		2			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kastel								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	3	4.456	4	4.196	6,20%	1	767	480,96%
Whg. bis 65 m ² WF	7	4.637	3	4.050	14,49%	2	1.903	143,67%
Whg. bis 85 m ² WF	5	5.164	2	3.657	41,21%	5	1.828	182,49%
Whg. bis 105 m ² WF	14	4.545	7	3.994	13,80%	2	1.544	194,37%
Whg. über 105 m ² WF	5	5.112	4	4.210	21,43%	1	1.471	247,52%
	34		20			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kastel								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	62	12,26	77	11,65	5,24%	10	8,83	38,84%
Whg. bis 65 m ² WF	83	10,77	103	11,08	-2,80%	21	7,81	37,90%
Whg. bis 85 m ² WF	66	11,23	97	10,62	5,74%	16	6,73	66,86%
Whg. bis 105 m ² WF	23	11,55	35	11,09	4,15%	3	7,64	51,18%
Whg. über 105 m ² WF	16	12,29	10	10,39	18,29%	4	7,83	56,96%
	250		322			54		

Mainz-Kastel ist einer von drei rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen und seitdem 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 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 A 671 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 Wasserlägen 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 wurden 2022 deutlich häufiger gehandelt als 2021: 23 Angebote statt nur 11. Dennoch bleibt das Angebot auf niedrigem Niveau. Wie überall ist die generelle Nachfrageschwäche ab dem zweiten Halbjahr 2022 das große Problem, das dazu führt, dass eilige Verkäufer Zugeständnisse beim Preis machen müssen. Noch immer gelangen sehr hoch angesetzte Häuser auf den Markt, die sich entweder gar nicht oder nur mit Zugeständnissen verkaufen lassen werden. In den meisten Fällen haben sich die Vermarktungszeiten deutlich verlängert, oft auf mehrere Monate.

Wohnungen in Mainz-Kastel sind im letzten Jahr deutlich teurer als 2021 angeboten worden. Oft zielen die Angebote an der geringen Nachfrage vorbei und bleiben lange am Markt. Schnelle Verkäufe zu den geforderten Preisen von ca. € 4.500 bis über € 5.000 sind selten geworden. Das Jahr 2023 wird zeigen, ob diese Preise tatsächlich nachhaltig sind. Es wurden 2022 mit 34 Angeboten deutlich mehr Eigentumswohnungen gehandelt als 2021 (20 Stück).

Die Mietpreise haben im Beobachtungszeitraum 2022 zwischen meist deutlich zugelegt, am stärksten bei den großen Wohnungen. 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 ca. € 11,00 bis über € 12,00 pro m² Wohnfläche und darüber. Leider ist das Mietwohnungsangebot 2022 wieder unter das Vorjahresniveau (322 Stück) gefallen und erreichte noch 250 Wohnungen, bleibt damit aber auf einem recht hohen Niveau.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2023 sind eher trist. Der Immobilienmarkt ist derzeit von einer ausgeprägten Nachfrageschwäche bestimmt. Sehr starke Zinssteigerungen, zurückhaltende Banken, die hohe Inflation und unsichere wirtschaftliche Perspektiven haben die Stimmung der Interessenten getrübt und dazu geführt, dass viele Nachfrager die Realisierung ihrer Immobilienwünsche zunächst zurückgestellt haben. Sobald sich die Stimmung bessert und auch nur geringe Erhöhungen der Nachfrage zu verzeichnen sind wird sich zeigen, dass auch die Preise wieder steigen. Mittel- und langfristig bleibt die Immobilie in Mainz-Kastel knapp und teuer.