

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kostheim 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-Kostheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	4	4.380	4	4.443	-1,42%	2	1.800	143,33%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	6.467	3	3.648	77,28%	4	1.526	323,79%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	4.668	5	4.666	0,04%	3	1.203	288,03%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	3	2.881	2	3.403	-15,34%	3	1.310	119,92%
	11		14			12		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	3	4.201	6	4.484	-6,31%	1	1.990	111,11%
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	4.865	6	4.276	13,77%	4	1.565	210,86%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.965	1	3.642	8,87%	0		
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	0		1	2.407		0		
	6		14			5		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	6.695	4	4.115	62,70%	1	1.488	349,93%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	3.809	1	4.304	-11,50%	1	1.915	98,90%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	8	4.158	2	4.169	-0,26%	2	1.472	182,47%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	3	3.189	0			0		
	15		7			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kostheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	4.449	5	4.231	5,15%	2	1.221	264,37%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	14	4.256	8	3.864	10,14%	2	1.365	211,79%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	17	4.446	5	4.141	7,37%	6	1.667	166,71%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	2	4.832	2	3.771	28,14%	7	1.612	199,75%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	4.598	3	3.291	39,71%	1	2.549	80,38%
	44		23			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kostheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	52	12,61	45	12,15	3,79%	11	8,28	52,29%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	68	11,45	63	10,62	7,82%	12	7,78	47,17%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	49	10,78	34	10,95	-1,55%	13	7,46	44,50%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	14	11,19	19	10,19	9,81%	3	8,68	28,92%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	12	11,04	3	10,78	2,41%	0		
	195		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 Arbeitervorort eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität und ca. 14.500 Einwohnern.

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 A 671 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 Maaraue, die einen hohen Naherholungswert bietet, oder auch in den sehr zentralen Lagen im Ortskern.

**Häuser in Mainz-Kostheim** haben sich 2022 uneinheitlich entwickelt. Wir konnten Segmente mit deutlichen Teuerungen feststellen, wie auch solche, bei denen es zu Preisrückgängen kam. Die generelle Nachfrageschwäche ab dem Sommer 2022 hat den Markt sowohl auf der Angebots- wie auch der Nachfrageseite verunsichert. Klar ist, dass wer schnell verkaufen wollte, mit deutlichen Zugeständnissen bei den Angebotspreisen konfrontiert wurde. Das Angebotsniveau lag mit 32 Häusern über alle Segmente etwa auf dem Vorjahresniveau (35 Angebote). Die Vermarktungszeiten liegen nicht mehr bei wenigen Wochen, sondern oft wieder bei mehreren Monaten.

**Wohnungen in Mainz-Kostheim** sind 2022 teilweise deutlich teurer angeboten worden als 2021. Die geforderten Preise liegen zwischen ca. € 4.200 und € 4.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zweifel an der Nachhaltigkeit der Angebotspreise sind begründet: Der Einbruch Nachfrage im 2. Halbjahr ist an der Verlängerung der Vermarktungszeiten deutlich erkennbar und vereinzelte Preiskorrekturen zeigen, dass sich nicht jeder Preis durchsetzen lässt. Die Zahl der Angebote war mit 44 Stück deutlich höher als im Vorjahr (23 Stück).

Die **Mietpreise in Mainz-Kostheim** haben fast durchgängig im Jahr 2022 neue Höhen erklommen und liegen nun bei knapp € 11 bis über € 12 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für neuvermietete Wohnungen. Diese Entwicklung scheint auch nachhaltig zu sein und wird sich wohl auch 2023 fortsetzen. Die Anzahl der Vermietungen ist weiter auf 195 Wohnungen gestiegen (2021: 164).

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2023 sind kurzfristig nicht gut. Der Nachfragerückgang ist in allen Kaufsegmenten signifikant und am Markt deutlich zu spüren. Kurzfristige Verkäufe sind nur mit Preiszugeständnissen möglich. Die Stimmung am Markt ist wegen Ukrainekrieg, Zinsentwicklung, Inflation und unsicherer wirtschaftlicher Entwicklung schlecht. Allerdings bleibt die Angebotsseite auf niedrigem Niveau und so werden schon geringe Stimmungsaufhellungen und leicht anziehende Nachfrage wieder dafür sorgen, dass sich die Preise stabilisieren und wieder Anziehen. Die Immobilie bleibt zumindest mittelfristig in Kostheim ein knappes und teures Gut.