

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

# MZ-Neustadt 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

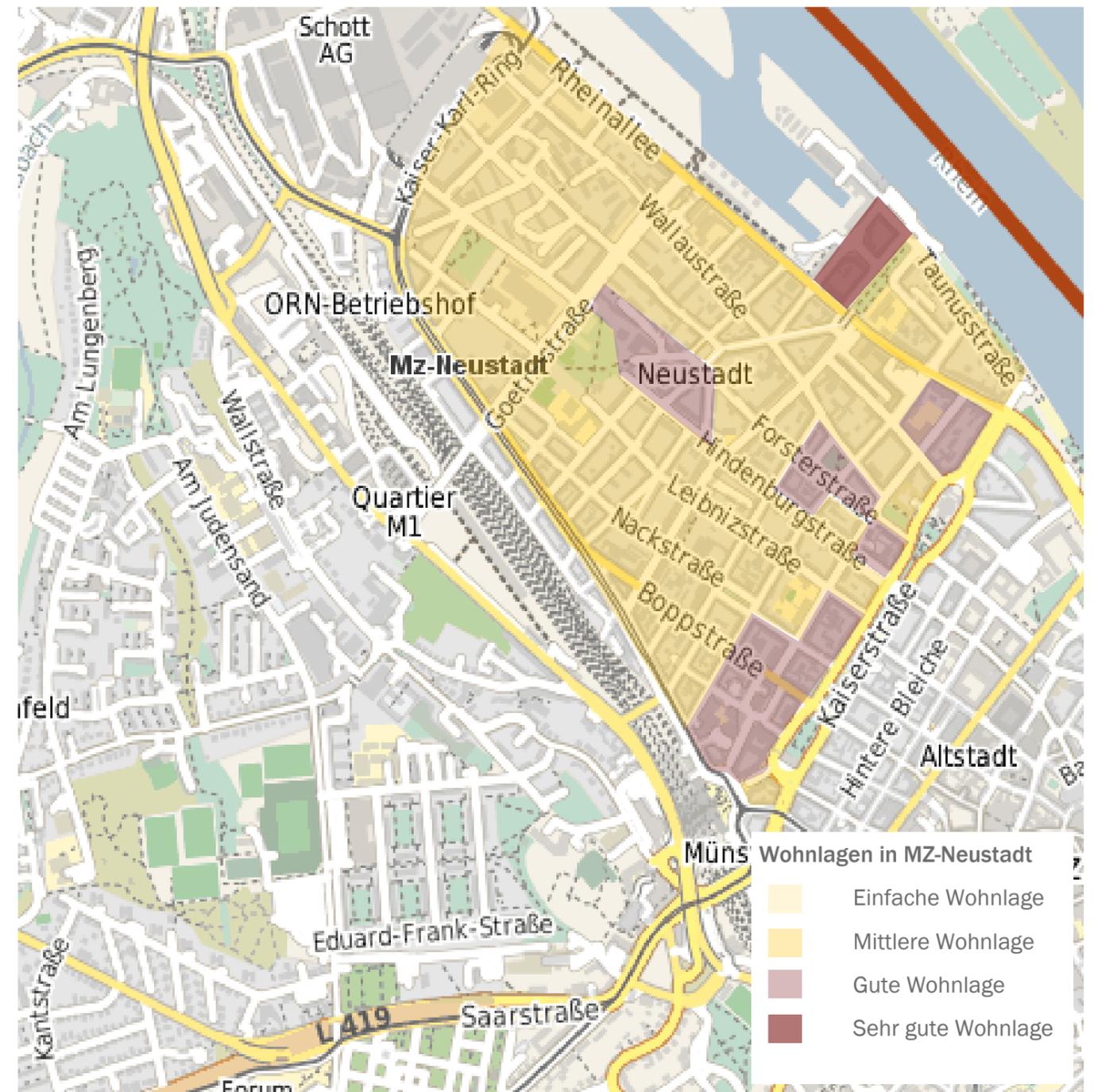
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Neustadt								
	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	0	0	0	0		0	0	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	2	3.989	0	0		2	1.892	110,84%
	2		0			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	0	0		0	0	
	0		0			1		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	7.682	0	0		0	0	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	1		0			0		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Neustadt								
	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	18	4.780	10	4.767	0,27%	21	1.389	244,13%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	27	4.847	25	4.734	2,39%	18	1.730	180,17%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	25	4.664	9	4.403	5,93%	19	1.560	198,97%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	5.950	8	4.374	36,03%	12	1.452	309,78%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	12	7.493	9	4.371	71,43%	4	1.025	631,02%
	87		61			74		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Neustadt								
	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	83	14,70	245	13,68	7,46%	94	9,48	55,06%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	114	13,24	279	12,21	8,44%	119	8,38	58,00%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	67	12,52	158	12,01	4,25%	69	7,95	57,48%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	27	13,11	51	12,97	1,08%	17	8,74	50,00%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	13	13,68	32	11,91	14,86%	24	7,97	71,64%
	304		765			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. Nach wie vor 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 gehandelt werden.

**Eigentumswohnungen** sind das Hauptsegment des Immobilienmarktes in der Neustadt. Diese sind auch 2022 wieder teurer geworden. Mittlerweile erreichen gebrauchte Wohnungen in den guten Wohnlagen und in gutem Zustand im Durchschnitt ca. € 4.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr. Bei durchaus vorhandenen Angeboten, die deutlich darüber hinausgehen handelt es sich entweder um rare Wasserlagen oder um Komplettsanierungen, bei denen praktisch Neubaupreise verlangt werden. Vor allem die sehr begehrten Wasserlagen im ehemaligen Zollhafen erzielen trotz sehr dichter Bebauung diese Spitzenpreise tatsächlich. Die Vermarktungszeiten sind allerdings auch in diesen Segmenten mittlerweile sehr viel länger geworden als noch vor einem Jahr.

**Mietwohnungen** haben sich 2022 erneut verteuert. Mittlerweile werden bei Neuvermietungen praktisch überall um € 12 bis € 14 pro m<sup>2</sup> verlangt, Kleinwohnungen liegen sogar noch einmal darüber. Das Gesamtangebot wurde gegenüber 2021 wieder auf ein normales Niveau von gut 300 Vermietungen zurückgeführt.

Die **Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2023 deutlich eingetrübt. Viele Interessenten haben ihre Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Die ausgeprägte Nachfrageschwäche prägt seit Mitte 2022 den Markt und sorgt für längere Vermarktungszeiten, zögerlichen Abverkauf und Preiszugeständnisse bei ungeduldigen Verkäufern. Die Wohnungen verkaufen sich auch in der Neustadt nicht mehr von selbst. Mittel- oder langfristig wird sich aber zeigen, dass die Immobilie ein knappes und teures Gut bleiben wird.