

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Heidesheim 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. 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 persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

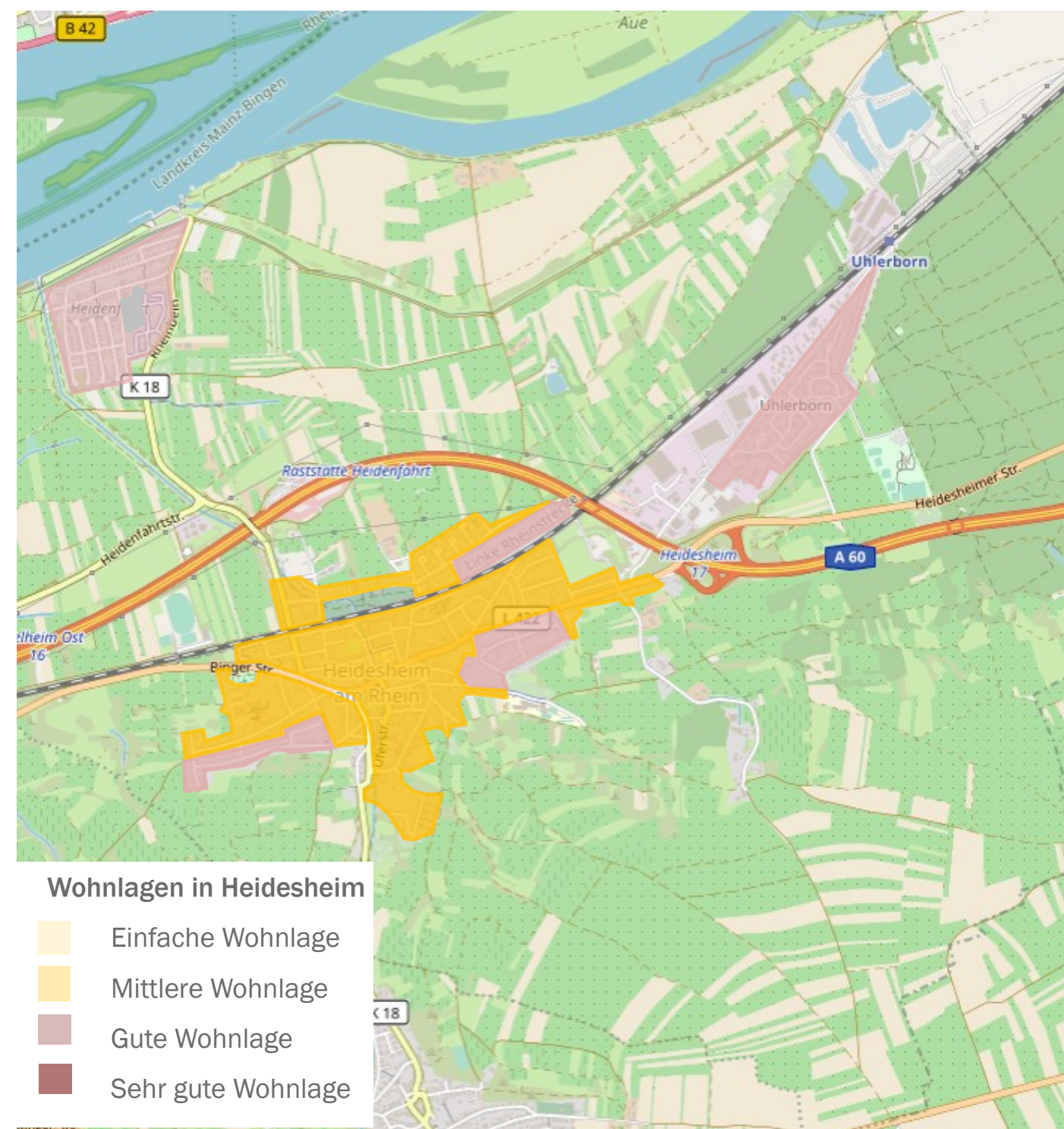


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Heidesheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	1	5.374	0	0		7	2.022	
EFH bis 140 m ² WF	5	3.417	4	3.935	-13,16%	20	1.915	78,43%
EFH bis 180 m ² WF	5	3.754	7	2.255	66,47%	15	1.366	174,82%
EFH über 180 m ² WF	7	2.995	3	2.301	30,16%	9	1.824	64,20%
	18		14			51		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	3	3.403	1	3.542	-3,92%	10	1.829	86,06%
RH bis 180 m ² WF	0	0	3	2.842		0	0	
RH über 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	3		4			10		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	1.998	
DHH bis 140 m ² WF	2	3.907	4	3.401	14,88%	2	2.022	93,22%
DHH bis 180 m ² WF	3	3.613	2	3.100	16,55%	1	1.982	82,29%
DHH über 180 m ² WF	2	2.536	1	2.626	-3,43%			
	7		7			5		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Heidesheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	4	2.747		1	1.000	
Whg. bis 65 m ² WF	0	0	1	2.500		3	1.658	
Whg. bis 85 m ² WF	5	2.814	2	2.427	15,95%	8	1.846	52,44%
Whg. bis 105 m ² WF	2	3.207	3	2.890	10,97%	1	1.125	185,07%
Whg. über 105 m ² WF	1	2.653	0	0		7	1.310	
	8		10			20		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Heidesheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	8	9,31	9	10,06	-7,46%	6	7,32	27,19%
Whg. bis 65 m ² WF	9	8,93	23	9,92	-9,98%	14	7,13	25,25%
Whg. bis 85 m ² WF	20	8,40	29	9,22	-8,89%	14	6,80	23,53%
Whg. bis 105 m ² WF	13	8,56	14	9,03	-5,20%	12	6,25	36,96%
Whg. über 105 m ² WF	6	8,99	7	7,75	16,00%	2	6,48	38,73%
	56		82			48		

Heidesheim, ist mit seinen 7.900 Einwohnern seit Mitte 2019 ein Ortsteil von Ingelheim und liegt vor den Toren von Mainz, von der Landeshauptstadt nur durch den Lennebergwald getrennt. Zur Verbandsgemeinde Heidesheim gehören die Ortsteile Heidenfahrt und Uhlerborn und obwohl Heidesheim die Bezeichnung „am Rhein“ trägt, liegt tatsächlich nur der Ortsteil Heidenfahrt in unmittelbarer Nähe des Flusses. Der Ortskern von Heidesheim liegt sicher vor dem Hochwasser am Nordhang des rheinhessischen Hügellandes. Neben dem hohen Freizeitwert, den Heidesheim mit seiner Nähe zu Rhein und Wald bietet, schätzen die Bewohner vor allem die ausgezeichnete Anbindung an die Nachbargemeinden sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

In Heidesheim stehen Eltern mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Mit der Steinhöfelschule bietet der Ort auch die Möglichkeit, die mittlere Reife, das Abitur oder eine Berufsausbildung zu erwerben. Darüber hinaus gibt es hier verschiedenste Sportklubs, Vereine und diverse Feste, die über das Jahr gefeiert werden.

Die Verkehrsanbindung nach Mainz ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr, dank der A60, gegeben. Die Anbindung ins nahe Ingelheim ist ebenfalls gut. Heidesheim eine ganze Anzahl an mittleren bis guten Wohnlagen auf. Besonders Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser prägen das Bild der Gemeinde. Zusätzlich gibt es auch ein gutes und vielfältiges Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen.

Häuser in Heidesheim sind im Betrachtungszeitraum der vergangenen 10 Jahre stetig im Preis gestiegen und haben sich um 70 % bis über 100 % verteuert. Die vereinzelt Preisrückgänge im Vergleich zum Jahr 2019 können mit der individuellen Qualität der Angebote begründet werden. Im Durchschnitt wird jedoch mittlerweile ein Kaufpreis von ca. € 3.500 pro m² Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Die Nachfrage nach Häusern übersteigt noch immer in allen Bereichen das Angebot und längere Vermarktungszeiten sind nur bei sehr hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu erkennen. Pandemiebedingte Einflüsse auf den Heidesheimer Immobilienmarkt konnten wir jedoch nicht feststellen.

Eigentumswohnungen in Heidesheim haben sich in den letzten Jahren deutlich verteuert, wobei die Angebotslage nach wie vor sehr angespannt bleibt. Heute zahlt man ca. € 2.600 bis € 3.200 pro m² Wohnfläche. Trotz der deutlichen Preissteigerung haben sich die Vermarktungszeiten in den letzten Jahren auch bei Eigentumswohnungen immer weiter verkürzt. Das Segment der Eigentumswohnungen blieb von der Pandemie ebenfalls weitgehend unbeeindruckt.

Auch **Mietwohnungen** haben sich in den vergangenen 10 Jahren zwischen 25 und 35 % verteuert. Allerdings sind die Mietpreise im direkten Vergleich zum Jahr 2019 in nahezu allen Segmenten fühlbar gesunken. Die große Ausnahme bilden die derzeit allseits beliebten, großen Wohnungen mit mehr als 105 m² Wohnfläche, die oft über große Balkone, Terrassen oder sogar Garten verfügen. Sowohl Mieter als auch Eigentümer suchen nach den Erfahrungen des ersten Frühjahrs Lockdowns gern geräumige Wohnungen mit der Möglichkeit ins Freie zu treten. Dies hat in fast allen rheinhessischen Orten und Gemeinden zu einem Preisanstieg in diesem Segment geführt.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2021 sind weiterhin gut. Der Immobilienmarkt bleibt ein Verkäufermarkt. Die sehr gute Nachfrage, die sich über Jahre angesammelt hat, trifft nur auf ein kleines Angebot, sodass weiter mit zumindest stabilen Preisen zu rechnen ist, selbst wenn sich die Wirtschaftslage im Zuge der Pandemie verschlechtert. Auch im Bereich der Mietwohnungen kann nicht von einer Trendwende ausgegangen werden, da im Jahr 2020 von März bis Mai nahezu keine Mietwohnung angeboten worden ist. Diese verlorenen zwei Monate konnten im Rest des Jahres nicht wieder „eingeholt“ werden.