

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Heidesheim 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. 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.



Handwritten signature: O. K. Senger



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 Heidesheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	2	4.180	1	5.374	-22,22%	7	2.022	106,73%
EFH bis 140 m ² WF	1	4.492	5	3.417	31,46%	20	1.915	134,57%
EFH bis 180 m ² WF	2	3.674	5	3.754	-2,13%	15	1.366	168,96%
EFH über 180 m ² WF	5	3.994	7	2.995	33,36%	9	1.824	118,97%
	10		18			51		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	3	4.378	3	3.403	28,65%	10	1.829	139,37%
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH über 180 m ² WF	1	3.090	0	0		0	0	
	4		3			10		
DHH bis 100 m ² WF	1	5.581	0	0		2	1.998	179,33%
DHH bis 140 m ² WF	2	4.566	2	3.907	16,87%	2	2.022	125,82%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.691	3	3.613	2,16%	1	1.982	86,23%
DHH über 180 m ² WF	0	0	2	2.536				
	5		7			5		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Heidesheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	1	3.303	0	0		1	1.000	230,30%
Whg. bis 65 m ² WF	1	3.188	0	0		3	1.658	92,28%
Whg. bis 85 m ² WF	3	3.955	5	2.814	40,55%	8	1.846	114,25%
Whg. bis 105 m ² WF	3	2.919	2	3.207	-8,98%	1	1.125	159,47%
Whg. über 105 m ² WF	2	3.243	1	2.653	22,24%	7	1.310	22,24%
	10		8			20		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Heidesheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	15	10,59	8	9,31	13,75%	6	7,32	44,67%
Whg. bis 65 m ² WF	31	9,50	9	8,93	6,38%	14	7,13	33,24%
Whg. bis 85 m ² WF	22	10,06	20	8,40	19,76%	14	6,80	47,94%
Whg. bis 105 m ² WF	11	9,66	13	8,56	12,85%	12	6,25	54,56%
Whg. über 105 m ² WF	6	7,98	6	8,99	-11,23%	2	6,48	23,15%
	85		56			48		

Heidesheim ist mit seinen ca. 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 stetig im Preis gestiegen und haben sich seit 2010 um ca. 100 % bis fast 170 % verteuert. Die vereinzelt Preisrückgänge im Vergleich zum Jahr 2020 können mit der individuellen Qualität der Angebote begründet werden. Im Durchschnitt wird mittlerweile ein Kaufpreis von ca. € 3.700 bis gut € 4.000 pro m² Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Die Verknappung des Angebotes setzt sich fort: Gab es 2010 noch 66 Hausangebote, reduzierte sich die Anzahl auf 28 im Jahr 2020 und auf nur noch 19 in 2021. Kein Wunder, dass auch 2021 wieder Preissteigerungen im deutlich zweistelligen Umfang festgestellt werden mussten und die Nachfrage nach Häusern in allen Bereichen das Angebot übersteigt. Längere Vermarktungszeiten sind nur bei sehr hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu erkennen.

Eigentumswohnungen in Heidesheim haben sich in den letzten Jahren deutlich verteuert, wobei die Angebotslage nach wie vor sehr angespannt bleibt. Heute zahlt man ca. € 3.000 und mehr pro m² Wohnfläche. Trotz der deutlichen Preissteigerung haben sich die Vermarktungszeiten in den letzten Jahren auch bei Eigentumswohnungen immer weiter verkürzt. Durch die Eingemeindung könnte das Segment Eigentumswohnung im Immobilienmarkt Heidesheim deutlich bedeutender werden.

Auch **Mietwohnungen** haben sich in den vergangenen 10 Jahren zwischen 25 und 50 % verteuert. Die Mietpreise sind im direkten Vergleich zum Jahr 2020 in nahezu allen Segmenten fühlbar, zwischen 6 und fast 20 % gestiegen. Die große Ausnahme bilden die derzeit eigentlich so beliebten, großen Wohnungen mit mehr als 105 m² Wohnfläche, die oft über große Balkone, Terrassen oder sogar Garten verfügen. In diesem Segment konnten wir als einzigem niedrigere Preis als im Vorjahr feststellen. Wir sehen hierin aber keine generelle Veränderung der Marktlage, sondern glauben eher an Gründe, die mit der individuellen Qualität der Angebote zu tun haben.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2022 sind weiterhin sehr 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 des Jahres 2022 verschlechtern sollte. Derzeit stark steigende Neubaupreise sorgen tendenziell dafür, dass sich auch die Preise für Bestandsimmobilien weiter nach oben bewegen.