

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Stadt Ingelheim 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.



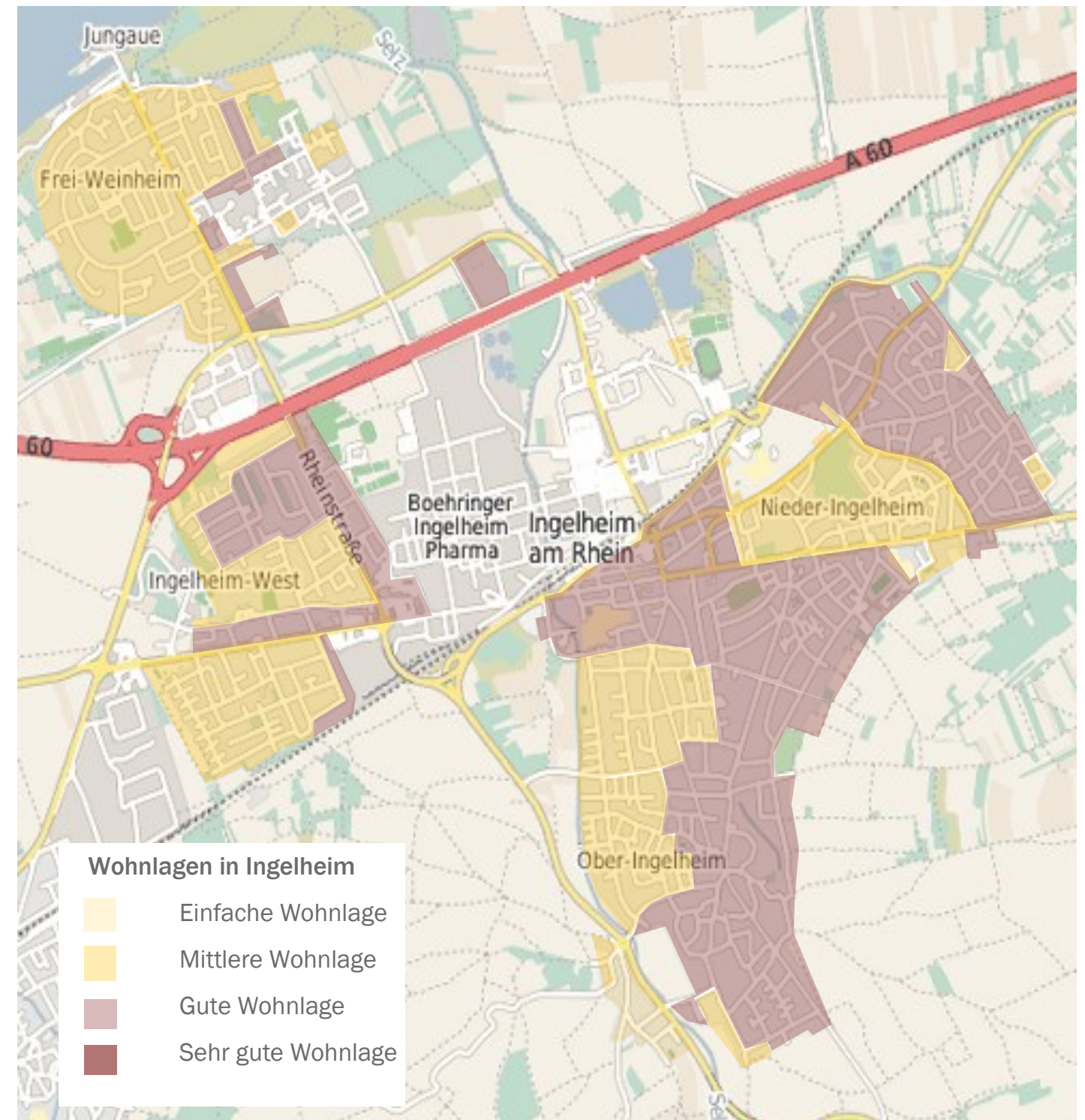
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Ingelheim								
	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	0	0	4	3.556		10	1.792	
EFH bis 140 m ² WF	12	3.475	14	3.357	3,52%	43	1.925	80,52%
EFH bis 180 m ² WF	7	3.645	5	3.105	17,39%	34	1.973	84,74%
EFH über 180 m ² WF	6	2.800	12	2.879	-2,74%	43	1.889	48,23%
	25		35			130		
RH bis 100 m ² WF	1	3.010	3	2.426	24,07%	8	2.215	35,89%
RH bis 140 m ² WF	1	3.643	3	2.565	42,03%	14	1.712	112,79%
RH bis 180 m ² WF	0	0	2	3.477		3	1.519	
RH über 180 m ² WF	1	2.383	1	2.284	4,33%	0	0	
	3					25		
DHH bis 100 m ² WF	1	3.776	0	0		1	2.250	67,82%
DHH bis 140 m ² WF	1	2.800	3	3.048	-8,14%	14	1.783	57,04%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.149	3	3.144	0,16%	1	1.824	72,64%
DHH über 180 m ² WF	3	2.861	2	2.881	-0,69%	0	0	
	7		8			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ingelheim								
	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	9	2.724	15	2.456	10,91%	31	1.409	93,33%
Whg. bis 65 m ² WF	11	2.668	29	2.471	7,97%	42	1.324	101,51%
Whg. bis 85 m ² WF	33	3.022	22	2.646	14,21%	95	1.427	111,77%
Whg. bis 105 m ² WF	11	2.946	16	2.666	10,50%	56	1.542	91,05%
Whg. über 105 m ² WF	8	3.211	12	2.801	14,64%	15	1.422	125,81%
	72		94			239		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Ingelheim								
	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	28	10,64	55	11,05	-3,71%	50	8,19	29,91%
Whg. bis 65 m ² WF	106	9,86	105	9,48	4,01%	107	7,29	35,25%
Whg. bis 85 m ² WF	90	9,48	121	9,42	0,64%	121	7,07	34,09%
Whg. bis 105 m ² WF	56	9,02	68	8,89	1,46%	89	6,90	30,72%
Whg. über 105 m ² WF	60	9,05	47	9,13	-0,88%	51	6,97	29,84%
	340		396			418		

Ingelheim am Rhein liegt ca. 15 km westlich vor den Toren von Mainz und ist eine stark prosperierende Gemeinde im Weingürtel um die Landeshauptstadt. Die ca. 35.000 Einwohner schätzen neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet vor allem den hohen Freizeitwert, den Ingelheim bietet. So gibt es hier verschiedenste Sportklubs, Vereine und Feste, die über das Jahr gefeiert werden. Vor allem das neuntägige Ingelheimer Rotweinfest von Ende September bis Anfang Oktober ist ein Highlight der Region und ist weit über die rheinhessischen Grenzen bekannt. Stadtprägend in Ingelheim ist der Sitz eines der weltweit größten Pharmaunternehmen: Boehringer Ingelheim, das neben vielen weiteren mittelständischen Unternehmen als Arbeitgeber dafür sorgt, dass Ingelheim weiter wächst.

Die Rotweinstadt ist ein Mittelzentrum und entsprechend gut ist die Infrastruktur mit Stadt- und Kreisverwaltung, Hallen- und Freibad, sowie allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs innerhalb und außerhalb der „Neuen Stadtmitte“, die sich zu einem großen Erfolg entwickelt hat. Diverse (Fach-)Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus stellen die medizinische Versorgung sicher. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie vier Grundschulen, einer Realschule Plus, einem Gymnasium und einer IGS hat Ingelheim hervorragende Bildungseinrichtungen. Die Verkehrsanbindung nach Mainz ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr, dank der A60, gegeben. Ingelheim weist 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 Ingelheim sind im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020 stark im Preis gestiegen und haben sich um ca. 35 % bis zu über 100 % verteuert, wobei sich das Angebot nicht zuletzt pandemiebedingt weiter verringert hat. Gerade Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden relativ selten öffentlich angeboten, was darauf hindeutet, dass diese Verkäufe sehr oft im privaten Rahmen abgewickelt werden, ohne dass das Angebot publik gemacht wird. Im Durchschnitt wird ein Kaufpreis von über € 3.000 pro m² Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungen sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu erkennen.

Eigentumswohnungen haben in den letzten 10 Jahren ihren Wert im Mittel verdoppelt und auch hier hat sich das ohnehin schon geringe Angebot weiter verringert, obwohl die Stadt kontinuierlich gewachsen ist. So zahlt man heute zwischen ca. € 2.600 bis knapp über € 3.100 pro m² Wohnfläche. In Ingelheim ist man weit von einer entspannten Immobilienmarktlage entfernt. Trotz der deutlichen Preissteigerung haben sich die Vermarktungszeiten in den letzten Jahren auch bei Eigentumswohnungen immer weiter verkürzt und auch hier zeigt sich, dass Kunden nach den Lockdown-Erfahrungen bereit sind, für sehr große Wohnungen besonders tief in den Geldbeutel zu greifen.

Mietwohnungen haben sich im 10-Jahresvergleich deutlich verteuert. Neuvermietungen liegen mittlerweile jenseits von € 9,00 und erreichen bei kleineren Wohnungen durchaus auch schon über € 10,00 pro m² Wohnfläche. Der Mietanstieg ist im direkten Vergleich zum Vorjahr 2019 jedoch nicht besonders stark. Rückgehende Mietpreise im Bereich der Apartments hängen möglicherweise mit einer gesunkenen Nachfrage bei Wochenendheimfahrern, aufgrund von Kurzarbeit und Homeoffice zusammen. Dennoch gehen wir davon aus, dass diese Entspannung nur vorübergehend ist und die Nachfrage in jedem Segment wieder anziehen wird, sobald sich die Pandemielage normalisiert.

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 stabilen Preisen zu rechnen ist. Daran wird auch die Pandemie und die dadurch verschlechterte Wirtschaftslage nicht viel ändern.