

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Stadt Ingelheim 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.



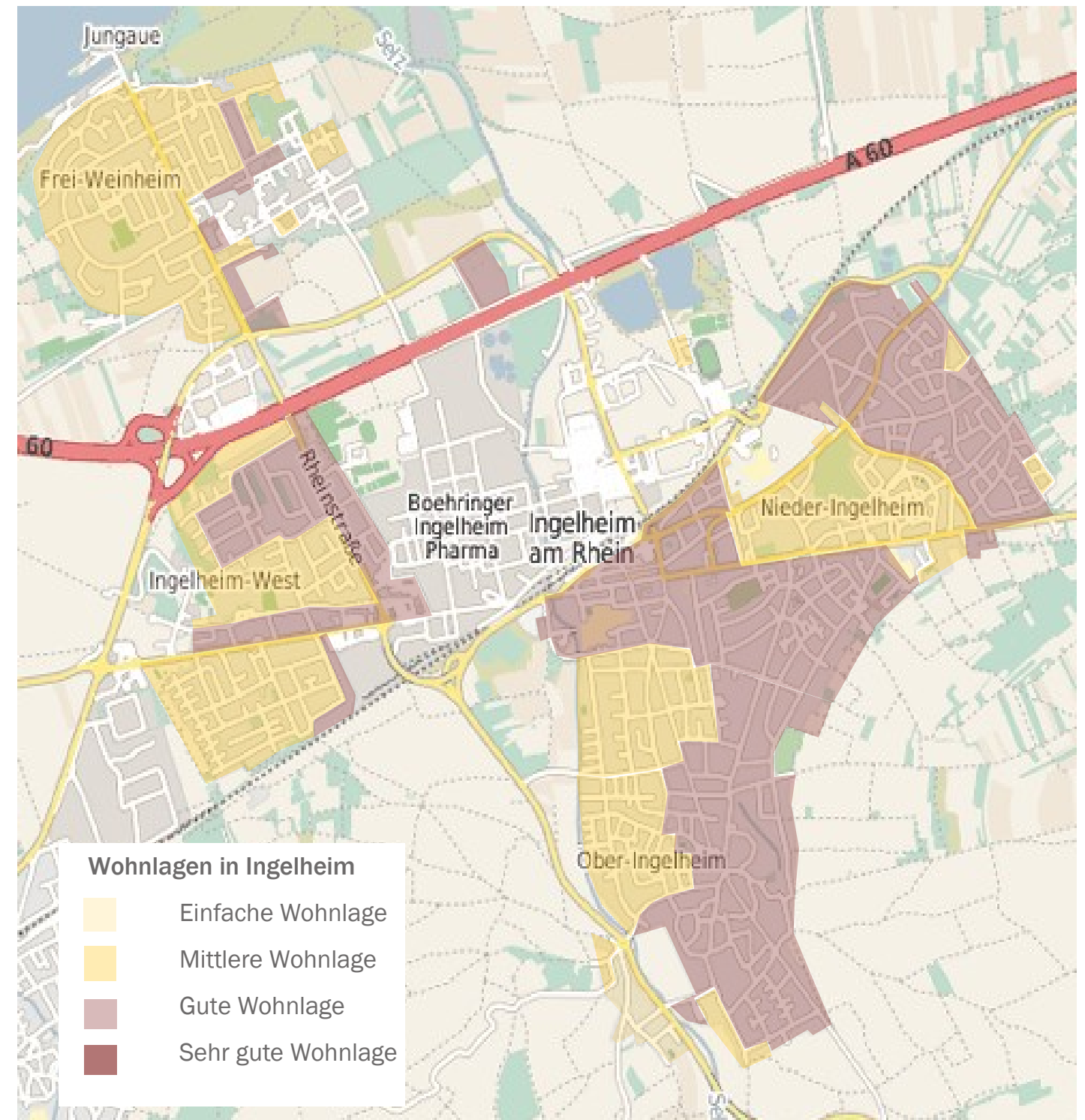
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Ingelheim								
	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	4.776	0	0		10	1.792	166,52%
EFH bis 140 m ² WF	6	5.130	12	3.475	47,63%	43	1.925	166,49%
EFH bis 180 m ² WF	4	4.237	7	3.645	16,24%	34	1.973	114,75%
EFH über 180 m ² WF	11	3.229	6	2.800	15,32%	43	1.889	70,94%
	23		25			130		
RH bis 100 m ² WF	0	0	1	3.010		8	2.215	
RH bis 140 m ² WF	4	3.743	1	3.643	2,74%	14	1.712	118,63%
RH bis 180 m ² WF	3	3.312	0	0		3	1.519	118,04%
RH über 180 m ² WF	1	3.268	1	2.383		0	0	
	8					25		
DHH bis 100 m ² WF	1	2.826	1	3.776	-25,16%	1	2.250	25,60%
DHH bis 140 m ² WF	2	3.755	1	2.800	34,11%	14	1.783	110,60%
DHH bis 180 m ² WF	0	0	2	3.149		1	1.824	
DHH über 180 m ² WF	3	4.177	3	2.861	46,00%	0	0	
	6		7			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ingelheim								
	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	7	3.533	9	2.724	29,70%	31	1.409	150,75%
Whg. bis 65 m ² WF	16	3.136	11	2.668	17,54%	42	1.324	136,86%
Whg. bis 85 m ² WF	18	3.519	33	3.022	16,45%	95	1.427	146,60%
Whg. bis 105 m ² WF	8	3.790	11	2.946	28,65%	56	1.542	145,78%
Whg. über 105 m ² WF	5	3.197	8	3.211	-0,44%	15	1.422	124,82%
	54		72			239		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Ingelheim								
	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	45	11,29	28	10,64	6,11%	50	8,19	37,85%
Whg. bis 65 m ² WF	167	10,28	106	9,86	4,26%	107	7,29	41,02%
Whg. bis 85 m ² WF	113	9,85	90	9,48	3,90%	121	7,07	39,32%
Whg. bis 105 m ² WF	56	10,09	56	9,02	11,86%	89	6,90	46,23%
Whg. über 105 m ² WF	43	10,49	60	9,05	15,91%	51	6,97	50,50%
	424		340			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 2021 stark im Preis gestiegen und haben sich um ca. 70 % bis zu über 160 % verteuert, wobei sich die Angebotsmenge weiterhin auf niedrigem Niveau befindet (2021: 37 Stück, 2010: 161 Stück). 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 € 3.500 pro m² Wohnfläche für ein Haus gezahlt, bei kleineren Freistehenden auch deutlich mehr. 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 seit 2010 Jahren ihren Wert im Mittel mehr als 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. € 3.200 bis knapp € 3.800 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.

Mietwohnungen haben sich im 10-Jahresvergleich deutlich verteuert. Neuvermietungen liegen mittlerweile regelmäßig jenseits von € 10,00 und erreichen bei kleineren Wohnungen durchaus auch schon über € 11,00 pro m² Wohnfläche. Der Mietanstieg ist im direkten Vergleich zum Vorjahr 2020 signifikant (ca. 4 bis 15 %). Rückgehende Mietpreise konnten wir überhaupt nicht feststellen. Wir gehen davon aus, die anhaltende Nachfrage in jedem Segment auch zukünftig für steigende Mietpreise in Ingelheim sorgt.

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 stabilen Preisen zu rechnen ist. Daran wird auch ein moderater Zinsanstieg oder eine nur geringfügig wachsende Gesamtwirtschaft nicht viel ändern.