

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nackenheim 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.



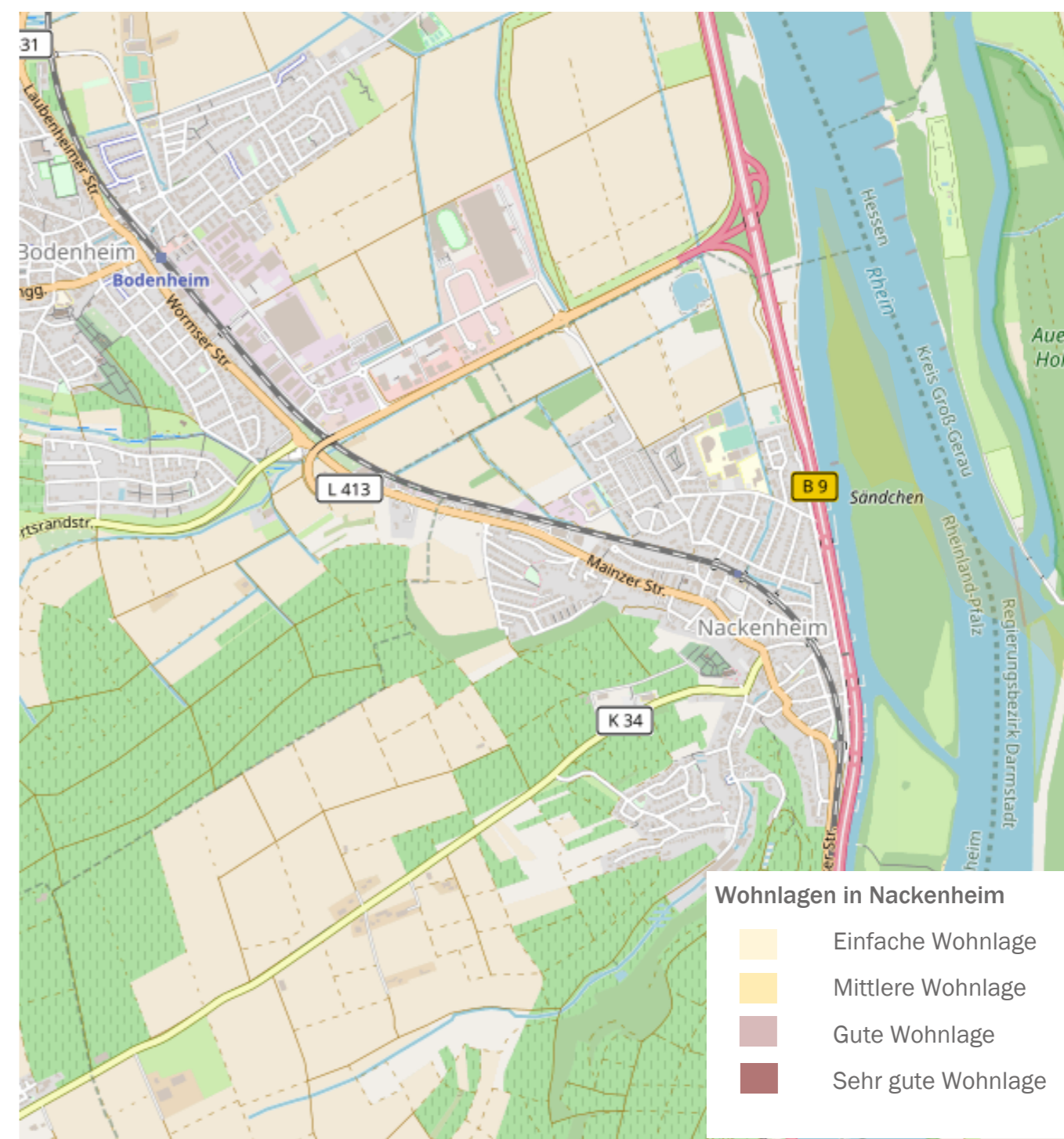
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Nackenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m ² WF				Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	1	2.100	0	0		3	1.765	
EFH bis 140 m ² WF	5	3.064	3	2.951	3,83%	8	1.654	85,25%
EFH bis 180 m ² WF	2	3.819	4	2.565	48,89%	8	1.653	131,03%
EFH über 180 m ² WF	1	2.929	5	1.848	58,50%	3	1.549	89,09%
	9		12			22		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	2	3.061		2	2.086	
RH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.614		1	1.638	
	0		3			3		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	1	2.363	1	3.178	-25,65%	3	1.710	38,19%
DHH bis 180 m ² WF	1	3.169	1	2.584	22,64%	4	1.478	114,41%
DHH über 180 m ² WF	0	0	1	3.421		0		
	2		3			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nackenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF				Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	2	2.679		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	3	3.169	7	2.704	17,20%	5	1.543	105,38%
Whg. bis 85 m ² WF	6	3.415	12	2.805	21,75%	9	1.500	127,67%
Whg. bis 105 m ² WF	9	2.937	5	2.882	1,91%	4	1.544	90,22%
Whg. über 105 m ² WF	1	2.602	2	1.908	36,37%	6	1.385	87,87%
	19		28			24		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nackenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF				Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	3	12,24	5	11,06	10,67%	4	6,86	78,43%
Whg. bis 65 m ² WF	19	9,63	14	9,25	4,11%	14	6,99	37,77%
Whg. bis 85 m ² WF	14	9,35	19	9,10	2,75%	22	6,65	40,60%
Whg. bis 105 m ² WF	8	8,36	11	8,86	-5,64%	5	7,02	19,09%
Whg. über 105 m ² WF	2	8,52	4	7,31	16,55%	8	6,47	31,68%
	46		53			53		

Nackenheim gehört heute zur Verbandsgemeinde Bodenheim und liegt ca. 10 km südlich von Mainz direkt am Rhein. Die ca. 5.900 Einwohner Nackenheims schätzen neben der naturnahen Lage zwischen Rhein und Rebstößen vor allem die ausgezeichnete Anbindung an Mainz und das Rhein-Main-Gebiet. Überregionale Berühmtheit erlangte Nackenheim dank des berühmtesten Sohnes des Ortes, Carl Zuckmayr, der seinem Geburtsort im Stück „Der fröhliche Weinberg“ ein Denkmal setzte. Neben dem Gymnasium gibt es in Nackenheim denn auch eine Carl-Zuckmayr-Grundschule und mehrere Kindertagesstätten für die Kleinen. Für Klein und Groß und Jung und Alt bietet Nackenheim das ganze Jahr über verschiedenste Veranstaltungen, die das Leben bunter machen. Allen voran natürlich die Carnevalssitzungen des ortsansässigen Vereins.

Das direkt an Nackenheim angrenzenden Gewerbegebiet Bodenheims bietet neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auch ein großes Ärztehaus mit verschiedensten Fachabteilungen.

Mainz erreicht man entweder mit der Regionalbahn oder mehreren Buslinien, die Nackenheim anfahren. Der Individualverkehr wird durch die Bundesstraßen B 9 schnell mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und höheren Einwohnerzahlen.

Häuser in Nackenheim sind im 10-Jahresvergleich im Schnitt um ca. 100 % teurer geworden und auch zum Vorjahr 2019 ist ein deutlicher Preisanstieg erkennbar. Das Preisniveau liegt in den meisten Fällen bei € 3.000 und darüber. Auch in Nackenheim hat sich die Zahl der Angebote in den vergangenen 10 Jahren merklich verringert und aufgrund des geringen Angebots kann nicht von einer wirklichen Entspannung am Markt ausgegangen werden. Zumal die Nachfrage nach Häusern auf dem Land seit dem ersten Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 deutlich zugenommen hat, während das Angebot schrumpft.

Eigentumswohnungen in Nackenheim haben in den letzten 10 Jahren ihren Wert verdoppelt, bei abnehmenden Angebotszahlen. Mittlerweile beginnen die meisten Kaufpreise bei ca. € 3.000 pro m² Wohnfläche und erreichen durchaus auch einmal € 3.500 pro m² Wohnfläche. Nur die großen und sehr großen Wohnungen sind etwas günstiger obwohl auch hier eine weiterhin große Nachfrage besteht.

Mietwohnungen wurden im Zeitraum von 2010 bis 2020 zwischen 19 und 78 % teurer. Die Mietpreisabschwächung, die wir z. T. noch im Jahr 2019 beobachten konnten, hat sich nicht fortgesetzt, da das Angebot noch immer sehr gering ist. Die große Nachfrage übersteigt auch hier noch immer das Angebot, so dass die Mietpreise auch in den kommenden Jahren sicher auf dem erreichten hohen Niveau bleiben werden. Dafür spricht auch, dass die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen in Nackenheim in den vergangenen Jahren leicht zurück gegangen ist und keine neuen hinzugekommen sind.

Die Aussichten sind im Jahr 2021 für Immobilienbesitzer weiterhin gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Nackenheims ungebrochen ist und die Nachfrage nach wie vor größer sein wird als das Angebot und die Preise deshalb auch zukünftig, selbst weniger guten wirtschaftlichen Bedingungen, stabil bleiben werden.