

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nackenheim 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. Senger*



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-  
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 Nackenheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	4.167	1	2.100	98,43%	3	1.765	136,09%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.992	5	3.064	30,29%	8	1.654	141,35%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	1.509	2	3.819	-60,49%	8	1.653	-8,71%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.228	1	2.929	44,35%	3	1.549	172,95%
	4		9			22		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.808	0	0		2	2.086	82,55%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	1.638	
	1		0			3		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.363		3	1.710	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.169		4	1.478	
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0		
	0		2			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nackenheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	2	3.011	0	0		0	0	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	3	3.794	3	3.169	19,72%	5	1.543	145,88%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	3	3.850	6	3.415	12,74%	9	1.500	156,67%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	3.324	9	2.937	13,18%	4	1.544	115,28%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.615	1	2.602	38,93%	6	1.385	161,01%
	16		19			24		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nackenheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	12	12,05	3	12,24	-1,55%	4	6,86	75,66%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	17	10,53	19	9,63	9,35%	14	6,99	50,64%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	26	9,87	14	9,35	5,56%	22	6,65	48,42%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	14	9,28	8	8,36	11,00%	5	7,02	32,19%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	5	8,75	2	8,52	2,70%	8	6,47	35,24%
	74		46			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 Rebstöcken 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 seit 2010 im Schnitt um ca. 140 % teurer geworden. Das Preisniveau liegt mittlerweile in den meisten Fällen bei € 4.000 und darüber. Auch in Nackenheim hat sich die Zahl der Angebote in den vergangenen 12 Jahren merklich verringert. So wurden 2021 nur noch 5 Häuser auf dem öffentlichen Markt angeboten. 2020 waren es noch 11 und 2010 sogar 32. Wir gehen davon aus, dass ein gewisser Anteil an Häusern von den Eigentümer direkt an Käufer aus dem Bekanntenkreis bzw. von Maklern an Bestandskunden verkauft wird, ohne dass diese Verkäufe öffentlich bekannt werden. Diese Angebotsverknappung verhindert natürlich eine wirkliche Entspannung am Markt. Zumal die Nachfrage nach Häusern auf dem Land seit dem ersten Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 deutlich zugenommen hat.

**Eigentumswohnungen in Nackenheim** sind in den letzten 12 Jahren ebenfalls um ca. 140 % und mehr im Wert gestiegen, ebenfalls bei abnehmenden Angebotszahlen. Das Jahr 2021 brachte in Nackenheim einen weiteren starken Preisschub mit ca. 13 bis 20 %. Mittlerweile beginnen die meisten Kaufpreise bei ca. € 3.300 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und erreichen durchaus auch € 3.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Mietwohnungen** wurden im Zeitraum von 2010 bis 2021 zwischen 30 und 75 % teurer. Die Zahl der Angebote ist gegenüber 2020 deutlich gestiegen, dennoch haben auch die Preise signifikant um 3 bis 11 % zugelegt und liegen derzeit bei ca. 9 bis 12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, je nach Wohnungsgröße. 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.

**Die Aussichten** sind im Jahr 2022 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 bei steigenden Zinsen und weniger guten wirtschaftlichen Bedingungen stabil bleiben werden.