

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Heidesheim 2023**

### 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*



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 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Heidesheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	4.180		7	2.022	-100,00%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	3.735	1	4.492	-16,85%	20	1.915	95,04%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	8	3.665	2	3.674	-0,24%	15	1.366	168,30%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	6	4.245	5	3.994	6,28%	9	1.824	132,73%
	19		10			51		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	4.718	3	4.378	7,77%	10	1.829	157,96%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	3	4.111	0	0		0	0	
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.899	1	3.090	58,54%	0	0	
	7		4			10		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	2	4.064	1	5.581	-27,18%	2	1.998	103,40%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	4.710	2	4.566	3,15%	2	2.022	132,94%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	3	3.891	2	3.691	5,42%	1	1.982	96,32%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.850	0	0				
	9		5			5		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Heidesheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	1	2.800	1	3.303	-15,23%	1	1.000	180,00%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	2	4.000	1	3.188	25,47%	3	1.658	141,25%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	3	3.588	3	3.955	-9,28%	8	1.846	94,37%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.807	3	2.919	30,42%	1	1.125	238,40%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	1	3.470	2	3.243	7,00%	7	1.310	7,00%
	10		10			20		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Heidesheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	11	11,58	15	10,59	9,35%	6	7,32	58,20%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	27	9,87	31	9,50	3,89%	14	7,13	38,43%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	24	10,29	22	10,06	2,29%	14	6,80	51,32%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	13	9,68	11	9,66	0,21%	12	6,25	54,88%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	9,73	6	7,98	21,93%	2	6,48	50,15%
	82		85			48		

Heidesheim ist mit seinen ca. 7.600 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 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 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 Heidesheim sind 2022 vereinzelt im Preis gesunken. Die festgestellten Preisrückgänge im Vergleich zum Jahr 2021 können mit der Nachfrageschwäche im 2. Halbjahr begründet werden, die ihre Ursache in den verschlechterten Kaufbedingungen hat (steigende Zinsen, verschärfte Finanzierungsbedingungen der Banken, höhere Energiekosten usw.). Im Durchschnitt werden immer noch Kaufpreise von ca. € 3.700 bis gut € 4.700 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein Haus verlangt. Die Zahl der Hauskaufangebote hat sich von 19 auf 35 erhöht, was vor allem mit der Verlängerung der Vermarktungszeiten in Verbindung steht. Viele Angebote werden nicht mehr in wenigen Wochen, sondern erst nach einigen Monaten verkauft.

Eigentumswohnungen in Heidesheim haben sich im letzten Jahr in machen Segmenten verbilligt, wobei die Angebotslage nach wie vor sehr angespannt bleibt. Grund ist, dass die Nachfrage seit dem Sommer deutlich zurückgegangen ist, die Stimmung am Markt umgeschlagen ist. Dennoch zahlt man immer noch ca. € 3.500 und mehr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die Eingemeindung zur Stadt Ingelheim dürfte das Segment Eigentumswohnung im Immobilienmarkt Heidesheim deutlich an Bedeutung gewinnen, die Nachfrage wieder ansteigen, sobald sich die Stimmung unter den Interessenten wieder bessert.

Mietwohnungen kennen seit Jahren nur eine Richtung: stetig steigen die Mietpreise. Das ist auch 2022 in nahezu allen Segmenten deutlich zu erkennen, Zwischen 2 und fast 10 % betragen die Steigerungen im letzten Jahr. Die große Ausnahme bilden die seit der Pandemie so beliebten, großen Wohnungen mit mehr als 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die oft über große Balkone, Terrassen oder sogar Garten verfügen. In diesem Segment konnten wir dieses Jahr sogar über 20 % höhere Preise als im Vorjahr feststellen. Mittlerweile liegen fast alle Mietangebote um € 10 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wir sehen keinen Grund, warum diese Entwicklung der stetigen, nachhaltigen Mietpreissteigerung zum Stillstand kommen sollte.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2023 sind gegenüber den Vorjahren deutlich schlechter geworden. Wer schnell verkaufen will, kann dies meist nur unter Einbußen am Erlös. Viele Kaufinteressenten haben die Realisierung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben, was derzeit zu längeren Vermarktungszeiten führt. Wir sehen nur eine geringfügig ausgeweitete Angebotssituation, kein generelles Immobilienangebot. Wir fürchten deshalb, dass schon bei kleinem Anstieg der Nachfrage, sich die Knappheit an gehandelten Immobilien wieder durchsetzen und zu erneut zu Preissteigerungen führen wird. Auch die derzeit stark steigende Neubaupreise sorgen tendenziell dafür, dass sich auch die Preise für Bestandsimmobilien langfristig weiter nach oben bewegen werden.