

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Heidesheim 2025

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 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Heidesheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	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	2	4.369	0			7	2.022	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	8	3.586	5	3.735	-3,99%	20	1.915	87,26%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	7	2.761	8	3.665	-24,67%	15	1.366	102,12%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	6	3.419	6	4.245	-19,46%	9	1.824	87,45%
	23		19			51		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0		0			0		
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	3.746	3	4.718	-20,60%	10	1.829	104,81%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	4	3.911	3	4.111	-4,86%	0		
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	0		1	4.899		0		
	8		7			10		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	4	2.865	2	4.064	-29,50%	2	1.998	43,39%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	7	3.700	3	4.710	-21,44%	2	2.022	82,99%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.034	3	3.891	-22,03%	1	1.982	53,08%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0		1	2.850		0		
	12		9			5		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Heidesheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	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	0		1	2.800		1	1.000	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	0		2	4.000		3	1.658	
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	6	3.232	3	3.588	-9,92%	8	1.846	75,08%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	2	3.576	3	3.807	-6,07%	1	1.125	217,87%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	3	2.864	1	3.470	-17,46%	7	1.310	-17,46%
	11		10			20		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Heidesheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	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	13	14,65	11	11,58	26,51%	6	7,32	100,14%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	12	12,46	27	9,87	26,24%	14	7,13	74,75%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	12	10,84	24	10,29	5,34%	14	6,80	59,41%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	10	10,98	13	9,68	13,43%	12	6,25	75,68%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	6	10,15	7	9,73	4,32%	2	6,48	56,64%
	53		82			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 A 60, 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 2024 generell im Preis gesunken. Die festgestellten Preisrückgänge im Vergleich zu 2022 können mit der Nachfrageschwäche ab dem 2. Halbjahr 2022 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. € 3.000 bis gut € 3.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein Haus verlangt. Die Zahl der Hauskaufangebote hat sich im letzten Jahr geringfügig von 39 auf 43 erhöht, was auch mit der Verlängerung der Vermarktungszeiten in Verbindung steht. Viele Angebote werden nicht mehr in wenigen Wochen, sondern erst nach einigen Monaten verkauft.

Auch **Eigentumswohnungen** sind in Heidesheim im letzten Jahr in allen Segmenten billiger geworden, wobei die Angebotslage nach wie vor sehr gering bleibt. Der Grund für die Preisrückgänge ist, dass die Nachfrage seit dem Sommer 2022 deutlich zurückgegangen und die Stimmung am Markt umgeschlagen ist. Dennoch zahlt man immer noch knapp unter € 3.000 bis ca. 3.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die Eingemeindung zur Stadt Ingelheim dürfte das Segment Eigentumswohnung im Immobilienmarkt Heidesheim deutlich an Bedeutung gewinnen und die Nachfrage wieder ansteigen sobald sich die Stimmung unter den Kaufinteressenten wieder bessert.

**Mietwohnungen** kennen seit Jahren nur eine Richtung: stetig steigen die Mietpreise. Das ist auch 2024 in allen Segmenten deutlich zu erkennen, Zwischen gut 4 und über 20 % betragen die Steigerungen in den letzten beiden Jahren. Mittlerweile liegen fast alle Mietangebote über € 10 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wir sehen keinen Grund, warum die Entwicklung der nachhaltigen Mietpreissteigerung zum Stillstand kommen sollte – im Gegenteil: die Nachfrage verlagert sich immer noch vom Kauf- in den Mietmarkt und treibt dort die Preise. Das Angebot bewegte sich mit 53 Stück deutlich unter dem Vorjahresniveau.

**Die Aussichten** für Immobilieneigentümer für 2025 sind gegenüber den Vorjahren kaum verbessert. 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 Immobilienüberangebot. Wir fürchten deshalb, dass sich schon bei einem kleinem Anstieg der Nachfrage, die geringe Zahl der gehandelten Immobilien wieder spürbar wird und zu erneuten Preissteigerungen führt. Auch die derzeit immer noch steigenden Neubaupreise sorgen tendenziell dafür, dass sich auch die Preise für Bestandsimmobilien langfristig weiter nach oben bewegen werden.