

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nackenheim 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: O. K. Senger



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-

und Verwaltungsgesellschaft mbH

Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

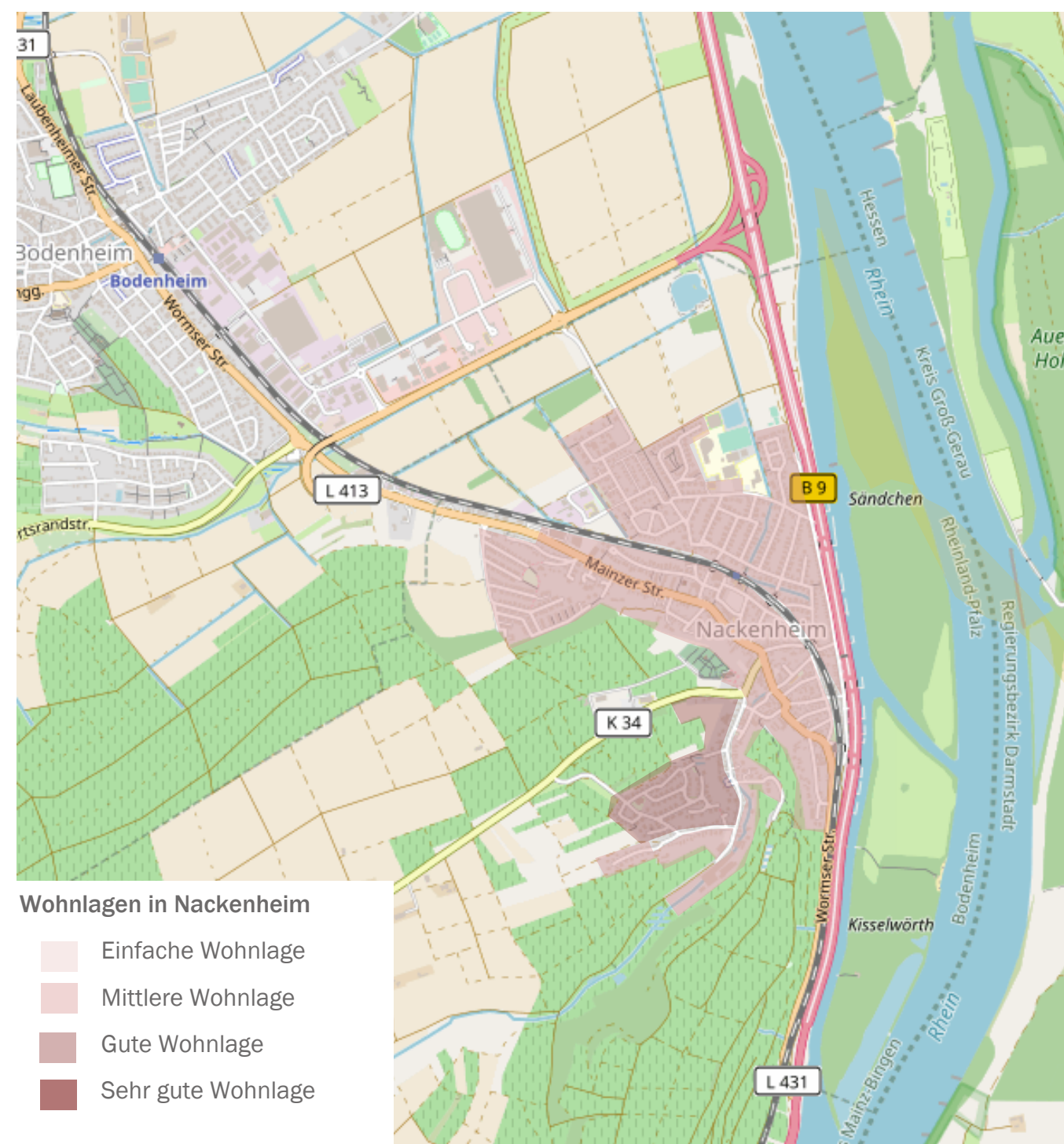
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nackenheim								
2024			2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
Anzahl	€/m² WF				2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
EFH bis 100 m² WF	1	3.198	1	4.167	-23,25%	3	1.765	81,19%
EFH bis 140 m² WF	3	4.108	1	3.347	22,74%	8	1.654	148,37%
EFH bis 180 m² WF	7	3.533	5	3.172	11,38%	8	1.653	113,73%
EFH über 180 m² WF	6	2.694	6	3.319	-18,83%	3	1.549	73,92%
	17		13			22		
RH bis 100 m² WF	0		0			0		
RH bis 140 m² WF	4	3.407	4	4.068	-16,25%	2	2.086	63,33%
RH bis 180 m² WF	1	3.855	0			1	1.638	135,35%
	5		4			3		
DHH bis 100 m² WF	0		0			0		
DHH bis 140 m² WF	5	4.079	1	3.566	14,39%	3	1.710	138,54%
DHH bis 180 m² WF	3	4.068	3	3.850	5,66%	4	1.478	175,24%
DHH über 180 m² WF	0		0			0		
	8		4			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nackenheim								
2024			2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
Anzahl	€/m² WF				2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	3	4.056	2	3.951	2,66%	0		
Whg. bis 65 m² WF	9	3.487	4	3.893	-10,43%	5	1.543	125,99%
Whg. bis 85 m² WF	11	3.025	8	3.293	-8,14%	9	1.500	101,67%
Whg. bis 105 m² WF	7	2.920	7	3.476	-16,00%	4	1.544	89,12%
Whg. über 105 m² WF	3	2.695	2	3.257	-17,26%	6	1.385	94,58%
	33		23			24		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nackenheim								
2024			2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
Anzahl	€/m² WF				2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	4	12,64	13	11,50	9,91%	4	6,86	84,26%
Whg. bis 65 m² WF	11	11,36	23	10,40	9,23%	14	6,99	62,52%
Whg. bis 85 m² WF	9	11,55	35	10,00	15,50%	22	6,65	73,68%
Whg. bis 105 m² WF	7	10,75	22	10,34	3,97%	5	7,02	53,13%
Whg. über 105 m² WF	5	10,68	7	10,05	6,27%	8	6,47	65,07%
	36		100			53		

Nackenheim gehört zur Verbandsgemeinde Bodenheim und liegt ca. 10 km südlich von Mainz direkt am Rhein. Die ca. 5.600 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 literarisches 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 ortsan-sässigen Vereins.

Das direkt an Nackenheim angrenzenden Gewerbegebiet Bodenheims bietet neben allen Einkaufsmög-lichkeiten des täglichen Bedarfs auch ein großes Ärztehaus mit verschiedenen 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 Stra-ßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und höheren Einwohnerzahlen.

Häuser in Nackenheim wurden 2024 fast durchweg günstiger angeboten als noch 2022. Lag das Preisni-veau 2022 in den meisten Fällen noch bei € 4.000 und darüber, so wurden diese Preise 2024 nur noch in wenigen Fällen erreicht. Meist bewegten sich die Preise zwischen 2.600 und 3.500 €/m² Wohnfläche. In Nackenheim hat sich die Zahl der Angebote im letzten beiden Jahr leicht erhöht und zwar von 21 Haus-angeboten über 25 auf 30. Dies ist, zusammen mit den verlängerten Vermarktungszeiten, ein deutliches Zeichen für die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu verzeichnende Nachfrageschwäche, die den Immo-bilienmarkt in der Region nach wie vor prägt. Immobilien, auch günstige Häuser, verkaufen sich längst nicht mehr von alleine und man benötigt u. U. wieder Monate, bis ein Haus tatsächlich verkauft ist.

Auch bei **Eigentumswohnungen in Nackenheim** wurde der seit über 10 Jahren anhaltende Preissteige-rungstrend gebrochen und der Käufermarkt ist heute Realität. Im letzten Jahr sind die Wohnungen durch-gängig preiswerter geworden (-8 % bis über -15 %). Die Schallmauer von € 4.000 ist mittlerweile nur noch bei Apartments erreichbar. Die überall bei Kaufimmobilien zu beobachtende Nachfrageschwäche wirkt sich generell preisdämpfend aus, die Vermarktungszeiten sind wieder deutlich länger geworden und be-tragen wieder mehrere Monate.

Mietwohnungen wurden seit 2022 durchgängig teurer. Die Steigerungen betrugen zwischen 4 und 15 %. Die Zahl der Angebote beträgt gegenüber 2022 mit 36 Stück nur noch ein gutes Drittel, es ist deutlich schwerer geworden in Nackenheim eine Wohnung zu mieten. Das Preisniveau bei Neuvermietungen liegt derzeit durchgängig bei über € 10 pro m² Wohnfläche. Bei Mietwohnungen sehen wir keine Schwächung der Nachfrage, so dass die Mietpreise auch in den kommenden Jahren sicher weiter steigen werden.

Die Aussichten im Jahr 2025 für Immobilienanbieter sind weiterhin nicht rosig. Die Nachfrage ist etwas besser als 2023, aber immer noch nicht gut. Viele Kaufinteressenten haben die Realisierung ihrer Immo-bilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten sind für 2025 sehr verhalten. Wir gehen aber davon aus, dass die Attraktivität Nackenheims ungebrochen ist und die Nachfrage nach Überwindung der derzeitigen Verunsicherungen wieder ansteigen wird. Langfris-tig bleibt die Immobilie ein knappes und teures Gut.