

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Stadt Ingelheim 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.



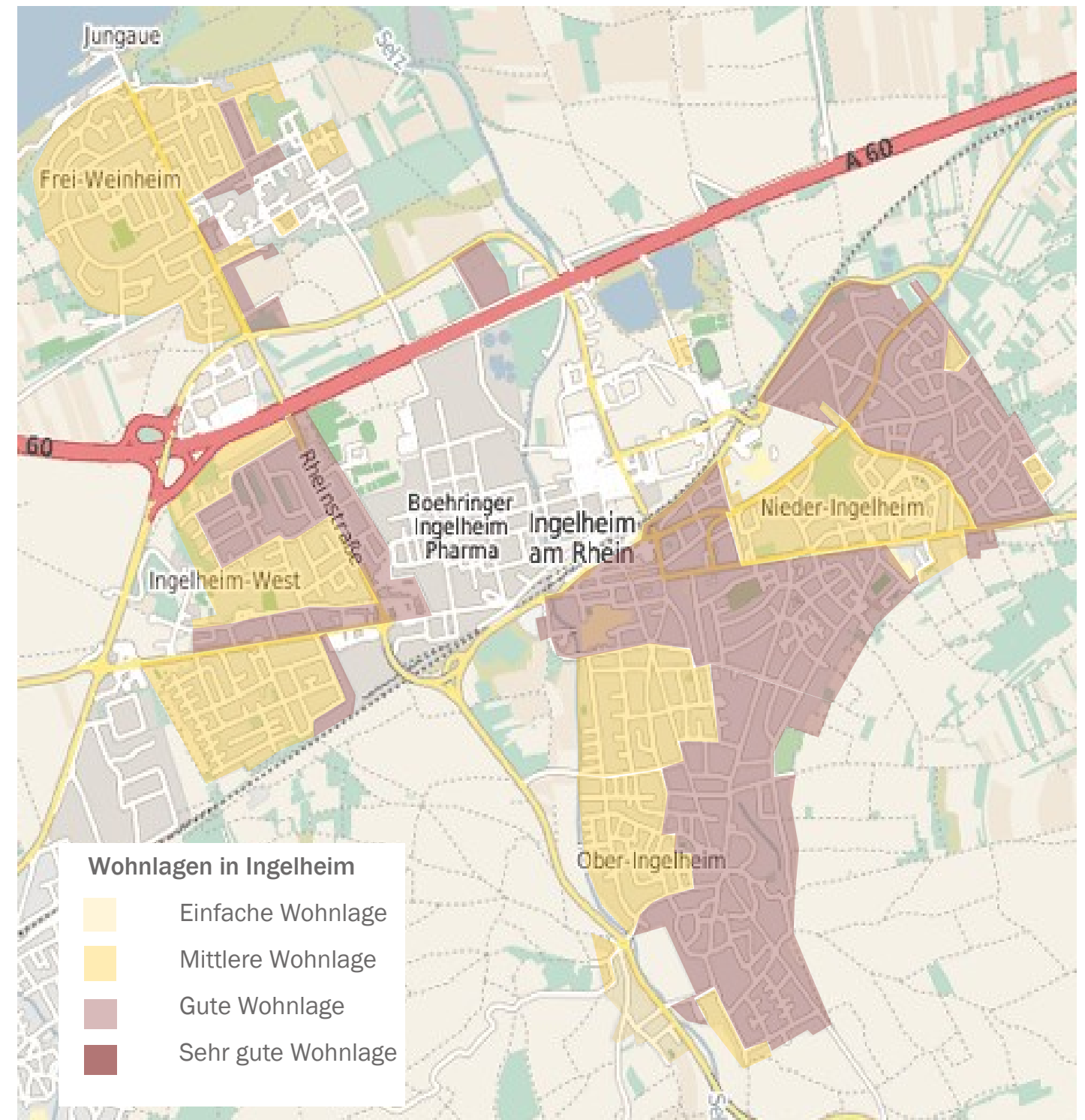
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Ingelheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	4	4.222	2	4.776	-11,60%	10	1.792	135,60%
EFH bis 140 m ² WF	14	4.322	6	5.130	-15,75%	43	1.925	124,52%
EFH bis 180 m ² WF	6	4.607	4	4.237	8,73%	34	1.973	133,50%
EFH über 180 m ² WF	16	3.467	11	3.229	7,37%	43	1.889	83,54%
	40		23			130		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		8	2.215	
RH bis 140 m ² WF	5	4.312	4	3.743	15,20%	14	1.712	151,87%
RH bis 180 m ² WF	1	3.831	3	3.312	15,67%	3	1.519	152,21%
RH über 180 m ² WF	2	4.900	1	3.268	49,94%	0	0	
	8		8			25		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	2.826		1	2.250	
DHH bis 140 m ² WF	6	4.955	2	3.755	31,96%	14	1.783	177,90%
DHH bis 180 m ² WF	6	4.793	0	0		1	1.824	162,77%
DHH über 180 m ² WF	3	4.177	3	4.177	0,00%	0	0	
	15		6			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ingelheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	6	3.873	7	3.533	9,62%	31	1.409	174,88%
Whg. bis 65 m ² WF	33	3.459	16	3.136	10,30%	42	1.324	161,25%
Whg. bis 85 m ² WF	46	3.545	18	3.519	0,74%	95	1.427	148,42%
Whg. bis 105 m ² WF	18	3.661	8	3.790	-3,40%	56	1.542	137,42%
Whg. über 105 m ² WF	10	3.587	5	3.197	12,20%	15	1.422	152,25%
	113		54			239		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Ingelheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	48	11,72	45	11,29	3,81%	50	8,19	43,10%
Whg. bis 65 m ² WF	142	11,10	167	10,28	7,98%	107	7,29	52,26%
Whg. bis 85 m ² WF	139	10,37	113	9,85	5,28%	121	7,07	46,68%
Whg. bis 105 m ² WF	69	10,30	56	10,09	2,08%	89	6,90	49,28%
Whg. über 105 m ² WF	38	11,26	43	10,49	7,34%	51	6,97	61,55%
	436		424			418		

Ingelheim am Rhein liegt ca. 15 km westlich vor den Toren von Mainz und ist eine stark prosperierende Gemeinde im Weingürtel um die Landeshauptstadt. Die über 35.000 Einwohner schätzen neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet vor allem den hohen Freizeitwert, den Ingelheim bietet. So gibt es hier verschiedenste Sportklubs, Vereine und Feste, die über das Jahr gefeiert werden. Vor allem das neuntägige Ingelheimer Rotweinfest von Ende September bis Anfang Oktober ist ein Highlight der Region und weit über die rheinhessischen Grenzen bekannt. Stadtprägend in Ingelheim ist der Sitz eines der weltweit größten Pharmaunternehmen: Boehringer Ingelheim, das neben vielen weiteren mittelständischen Unternehmen als Arbeitgeber dafür sorgt, dass Ingelheim weiter wächst.

Die Rotweinstadt ist ein Mittelzentrum und entsprechend gut ist die Infrastruktur mit Stadt- und Kreisverwaltung, Hallen- und Freibad, sowie allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs innerhalb und außerhalb der „Neuen Stadtmitte“, die sich zu einem großen Erfolg entwickelt hat. Diverse (Fach-)Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus stellen die medizinische Versorgung sicher. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie vier Grundschulen, einer Realschule Plus, einem Gymnasium und einer IGS hat Ingelheim hervorragende Bildungseinrichtungen. Die Verkehrsanbindung nach Mainz ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr, dank der A 60, gegeben. Ingelheim 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 Ingelheim sind 2022 wieder vermehrt angeboten worden. Insgesamt kamen 63 Hausangebote auf den Markt, was eine deutliche Steigerung gegenüber 2021 (37 Angebote) war, jedoch deutlich weniger als 2010 mit über 170 Angeboten. Die Preise mussten vereinzelt reduziert werden, ohne dass von einem generellen Preisrückgang gesprochen werden könnte. Derzeit werden Häuser zu Preisen zwischen € 3.500 bis € 4.900 pro m² Wohnfläche gehandelt. Von der generellen Kaufzurückhaltung seit der 2. Jahreshälfte 2022 über alle Segmente hinweg blieb auch Ingelheim nicht verschont, sodass schnelle Verkäufe nur durch Preiszugeständnisse möglich waren. Generell haben sich die Vermarktungszeiten von wenigen Wochen bis auf mehrere Monate verlängert.

Eigentumswohnungen haben 2022 deutlich längere Vermarktungszeiten erlebt als im Jahr davor. Sie betragen mittlerweile in vielen Fällen wieder mehrere Monate. Angeboten wurden 113 Wohnungen und damit doppelt so viele wie im Jahr 2021 (54), aber nur halb so viele wie 2010. Die Ausweitung des Angebotes führte nicht generell zu sinkenden Preisen: Rückgänge konnten bisher nur ganz vereinzelt registriert werden. Ob die allgemeine Nachfrageschwäche zu vermehrten Preisreduktionen führt, muss sich im Laufe des Jahres 2023 zeigen. Generell bewegen sich die Preise für Eigentumswohnungen in einem Bereich von ca. € 3.500 bis € 3.900.

Mietwohnungen haben sich auch im Jahr 2022 wieder deutlich verteuert, von ca. 1 % bis 12 %. Die bei Kaufimmobilien zu beobachtende Nachfrageschwäche gibt es im Mietmarkt nicht. Die Zahl der Vermietungen lag wieder auf dem seit langen Jahren gewohnten Niveau von gut 400 Wohnungen. Die Miethöhen reichten generell von ca. € 10 bis € 12 pro m². Wir gehen davon aus, dass die Mieten weiterhin kontinuierlich und nachhaltig steigen werden.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2023 sind weiterhin eingetrübt und von der derzeitigen Nachfrageschwäche gekennzeichnet. Wie lange diese andauert hängt zum größten Teil von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die sehr gute Nachfrage, die sich über Jahre angesammelt hat, ist nicht auf Grund Überangebots an Kaufimmobilien gesunken, sondern wegen einer Verschlechterung der Marktstimmung. Die Interessenten haben die Realisierung ihrer Immobilienwünsche vielfach auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Die Nachfrage staut sich deshalb momentan unbefriedigt an, um bei einer Änderung der Rahmenbedingungen wieder auf ein unzureichendes Angebot zu treffen, sodass mit stabilen oder sogar weiter steigenden Preisen in Zukunft zu rechnen ist. Daran wird auch ein moderater Zinsanstieg oder eine nur geringfügig wachsende Gesamtwirtschaft nicht viel ändern. Wir denken deshalb, dass der Immobilienmarkt in Ingelheim mittel- und langfristig ein Verkäufermarkt bleiben wird.