

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Ingelheim/Rhein

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. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



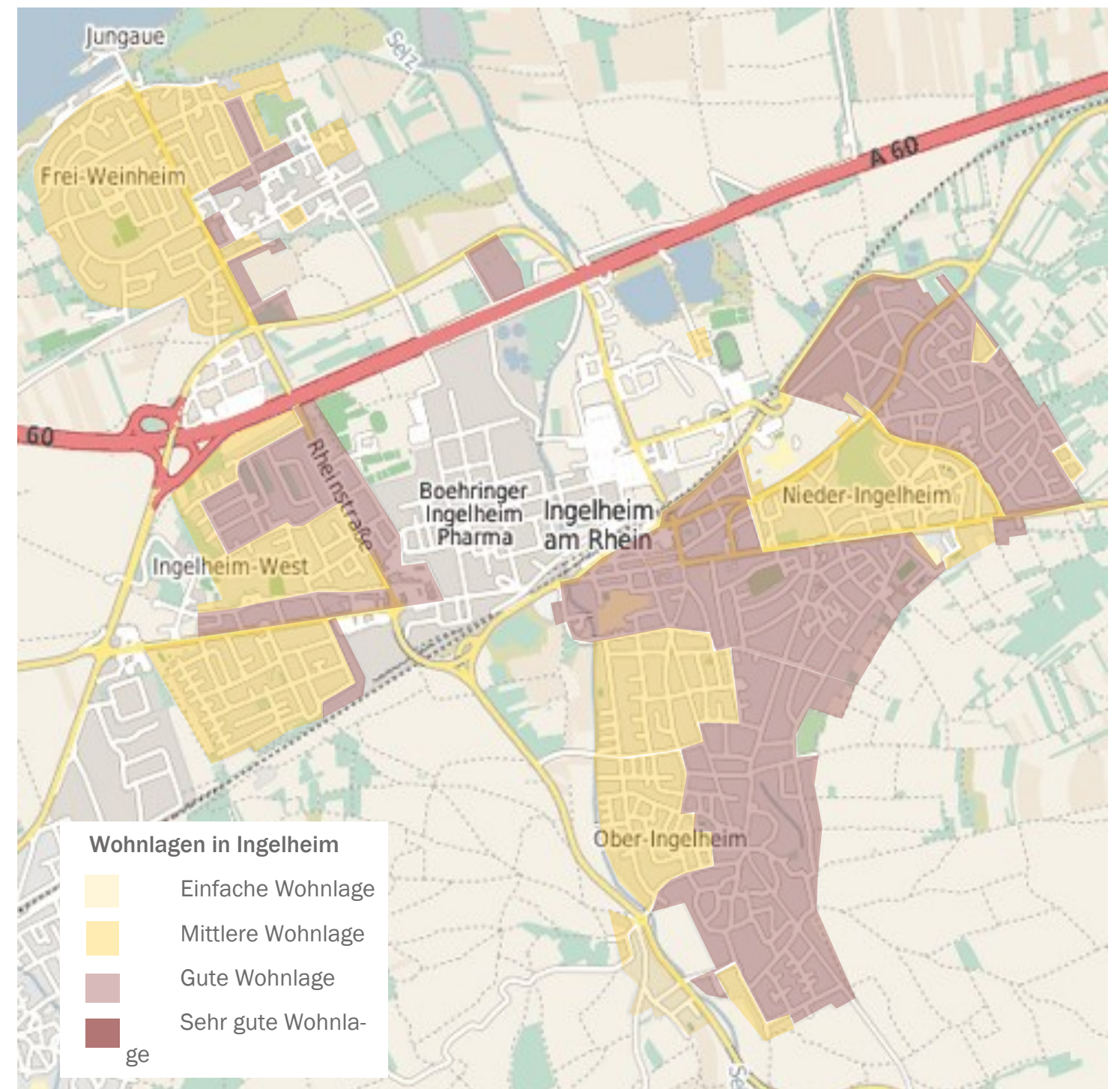
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Bau- und Immobilien-Consult

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Ingelheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	3.050	1	2.875	6,09%	10	1.792	70,20%
EFH bis 140 m ² WF	15	2.816	23	2.775	1,48%	43	1.925	46,29%
EFH bis 180 m ² WF	21	2.544	24	2.972	-14,40%	34	1.973	28,94%
EFH über 180 m ² WF	17	1.988	19	2.395	-16,99%	43	1.889	5,24%
	56		67			130		
RH bis 100 m ² WF	1	2.027	1	2.500	-18,92%	8	2.215	-8,49%
RH bis 140 m ² WF	5	2.391	6	2.713	-11,87%	14	1.712	39,66%
RH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.625		3	1.519	
	6		8			25		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	2.250	
DHH bis 140 m ² WF	5	3.275	1	3.426	-4,41%	14	1.783	83,68%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.071	4	2.724	12,74%	1	1.824	68,37%
	7		5			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ingelheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	13	2.116	15	1.971	7,36%	31	1.409	50,18%
Whg. bis 65 m ² WF	24	2.231	39	2.028	10,01%	42	1.324	68,50%
Whg. bis 85 m ² WF	32	2.132	41	2.115	0,80%	95	1.427	49,40%
Whg. bis 105 m ² WF	20	2.240	34	2.170	3,23%	56	1.542	45,27%
Whg. über 105 m ² WF	16	2.237	16	2.143	4,39%	15	1.422	57,31%
	105		145			239		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Ingelheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	44	9,80	74	9,71	0,93%	50	8,19	19,66%
Whg. bis 65 m ² WF	129	8,94	151	9,00	-0,67%	107	7,29	22,63%
Whg. bis 85 m ² WF	108	8,77	157	8,67	1,15%	121	7,07	24,05%
Whg. bis 105 m ² WF	75	8,35	106	8,57	-2,57%	89	6,90	21,01%
Whg. über 105 m ² WF	50	8,25	49	7,97	3,51%	51	6,97	18,36%
	406		537			418		

Ingelheim am Rhein liegt ca. 15 km westlich vor den Toren von Mainz und ist eine prosperierende Gemeinde im Weingürtel um die Landeshauptstadt. Die ca. 26.500 Einwohner schätzen neben der Nähe zu Mainz und 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 ist 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 Mitte. 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 A60, 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 im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2017 stark im Preis gestiegen und haben sich um bis zu 80 % verteuert. Gerade Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden relativ selten öffentlich angeboten, was darauf hindeutet, dass diese Verkäufe sehr oft im privaten Rahmen abgewickelt werden, ohne dass das Angebot publik gemacht wird. Im Durchschnitt wird ca. € 3.000 pro m² Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allerdings bei hochpreisigen Angeboten sowie in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Eigentumswohnungen haben sich auch in den letzten Jahren deutlich verteuert, der Preisanstieg liegt bei ca. 50 % seit 2010. Heute zahlt man ca. € 2.100 bis € 2.500 pro m² Wohnfläche und in besseren Lagen auch deutlich mehr. Trotz der deutlichen Preissteigerung haben sich die Vermarktungszeiten in den letzten Jahren auch bei Eigentumswohnungen drastisch verkürzt.

Mietwohnungen wurden bis zu 25% teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile bei € 8,50 bis € 9,00 pro m² Wohnfläche. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Trotz Fluglärm bleibt der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die sehr gute Nachfrage, die sich über Jahre angesammelt hat, trifft nur auf ein kleines Angebot, sodass weiter mit steigenden Preisen zu rechnen ist.