

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Ingelheim 2019

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.



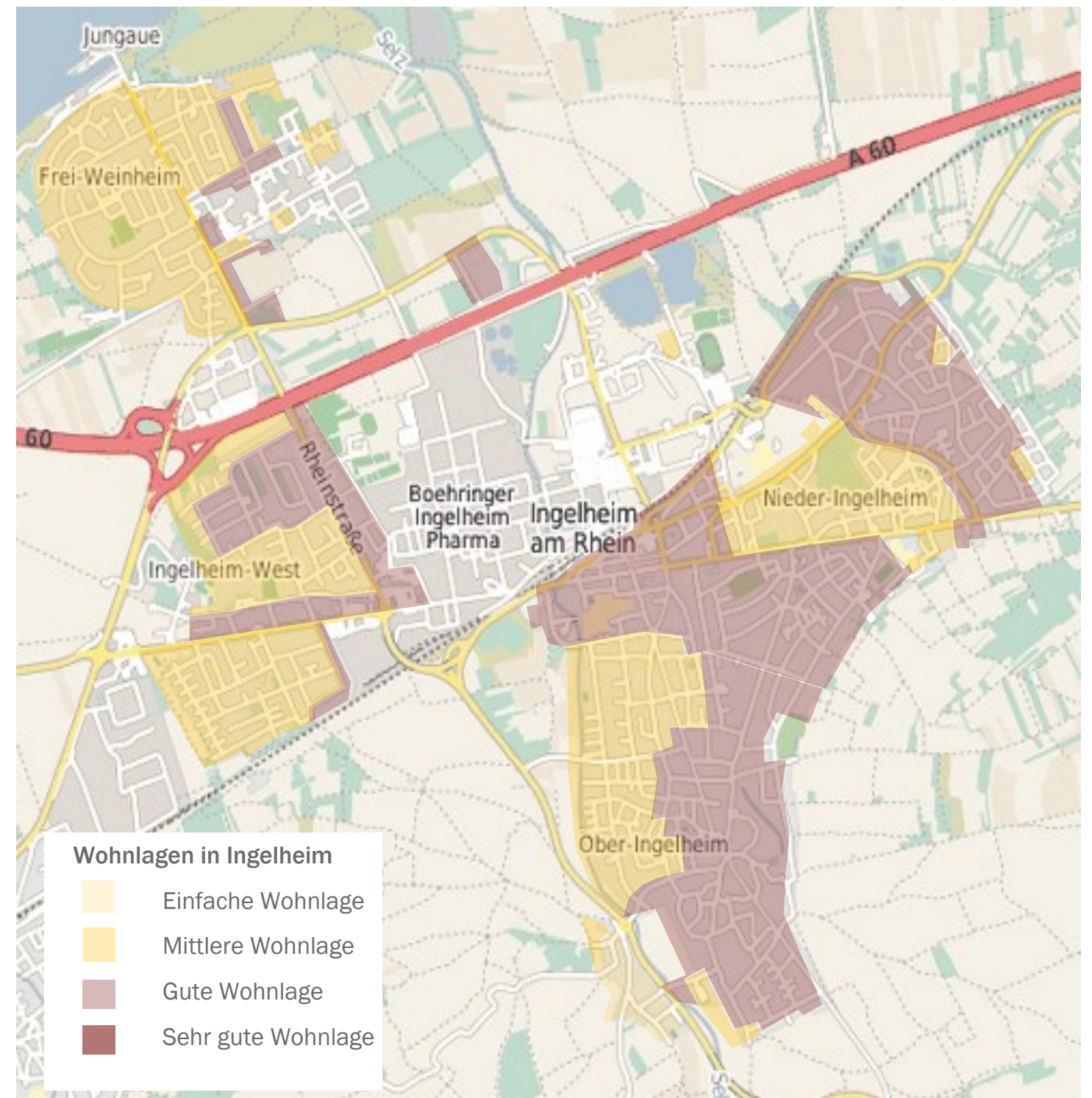
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Ingelheim								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	8	2.940	4	2.075	41,69%	10	1.792	64,06%
EFH bis 140 m ² WF	35	3.023	22	2.648	14,16%	43	1.925	57,04%
EFH bis 180 m ² WF	38	2.995	17	2.583	15,95%	34	1.973	51,80%
EFH über 180 m ² WF	26	3.015	21	2.237	34,78%	43	1.889	59,61%
	107		64			130		
RH bis 100 m ² WF	3	3.019	2	2.096	44,04%	8	2.215	36,30%
RH bis 140 m ² WF	4	2.875	8	2.326	23,60%	14	1.712	67,93%
RH bis 180 m ² WF	0	0	4	1.952		3	1.519	
	7		14			25		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	2.250	
DHH bis 140 m ² WF	2	2.816	3	2.515	11,97%	14	1.783	57,94%
DHH bis 180 m ² WF	1	4.048	4	2.612	54,98%	1	1.824	121,93%
	3		7			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ingelheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	12	2.759	13	2.188	26,10%	31	1.409	95,81%
Whg. bis 65 m ² WF	34	2.878	28	1.877	53,33%	42	1.324	117,37%
Whg. bis 85 m ² WF	47	2.785	34	2.210	26,02%	95	1.427	95,16%
Whg. bis 105 m ² WF	15	2.751	37	2.242	22,70%	56	1.542	78,40%
Whg. über 105 m ² WF	17	3.120	11	2.019	54,53%	15	1.422	119,41%
	125		123			239		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Ingelheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	21	10,07	39	9,96	1,10%	50	8,19	22,95%
Whg. bis 65 m ² WF	24	9,78	103	8,32	17,55%	107	7,29	34,16%
Whg. bis 85 m ² WF	34	9,47	114	8,02	18,08%	121	7,07	33,95%
Whg. bis 105 m ² WF	39	8,55	52	8,44	1,30%	89	6,90	23,91%
Whg. über 105 m ² WF	11	9,30	45	7,92	17,42%	51	6,97	33,43%
	129		353			418		

Ingelheim am Rhein liegt ca. 15 km westlich vor den Toren von Mainz und ist eine stark prosperierende Stadt im Weingürtel um die Landeshauptstadt. Die ca. 26.500 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 im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2018 stark im Wert gestiegen und haben sich um 60 % und mehr 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 ein Kaufpreis von ungefähr € 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 Vermarktungen sind allerdings bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu erkennen.

Eigentumswohnungen in Ingelheim haben sich auch in den letzten Jahren deutlich verteuert, der Preisanstieg führte praktisch zu einer Verdoppelung der Verkaufspreise. Heute zahlt man von ca. € 2.800 bis knapp über € 3.000 pro m² Wohnfläche. Trotz der deutlichen Preissteigerung haben sich die Vermarktungszeiten in den letzten Jahren auch bei Eigentumswohnungen immer weiter verkürzt.

Mietwohnungen wurden bis zu über 30 % teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile jenseits von € 8,50 und erreichen bei kleineren Wohnungen durchaus auch schon € 10,00 pro m² Wohnfläche. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und wir gehen davon aus, dass das Ende noch nicht erreicht ist.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2019 sind weiterhin hervorragend. Der Immobilienmarkt bleibt 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, wenn auch nicht mehr mit dem Tempo der vergangenen Jahre.