

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nackenheim 2020

### 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.



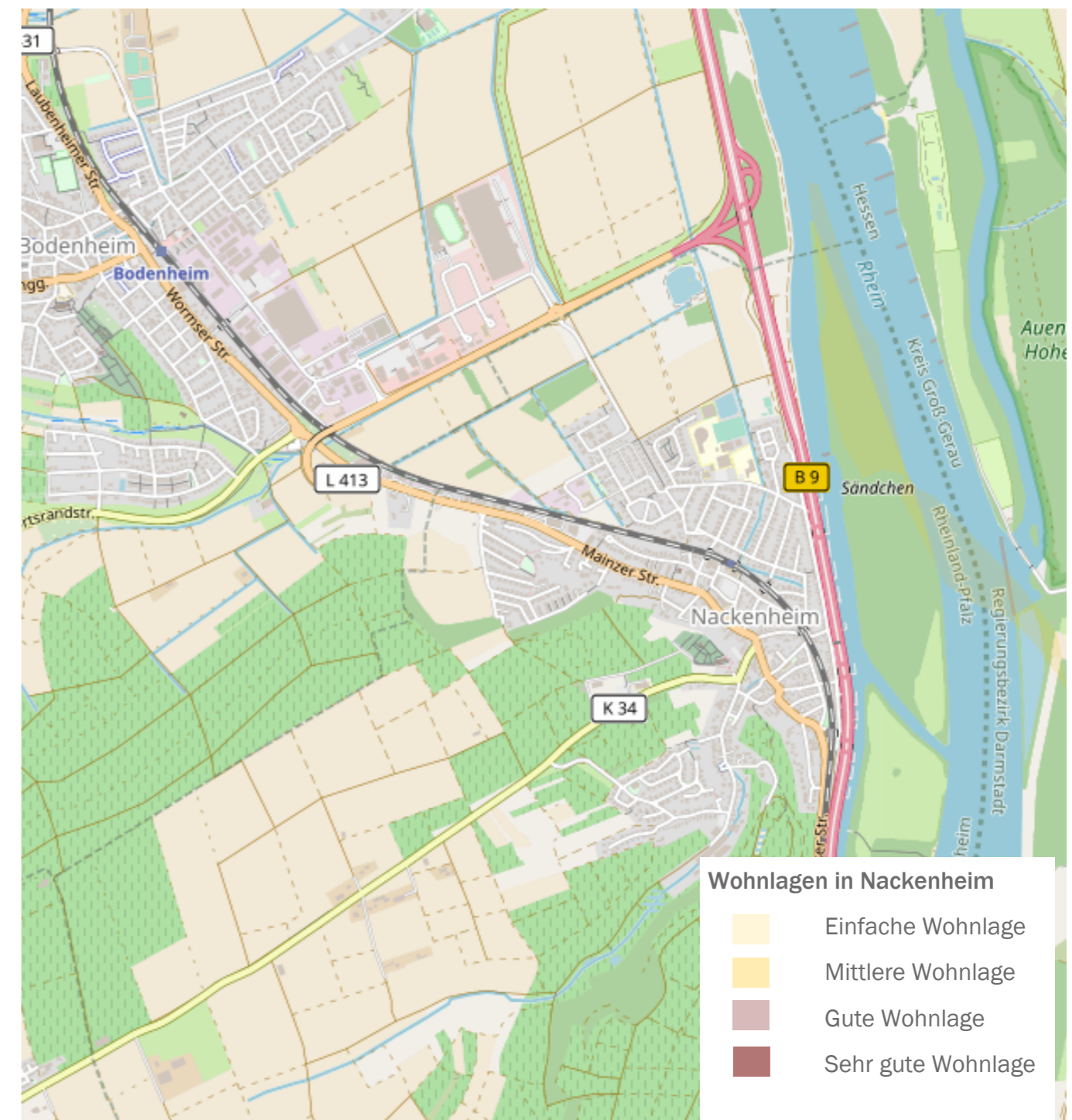
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien- u. Verwaltungsges. mbH

Alte Mainzer Straße 3  
55129 Mainz-Hechtsheim

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

© SENGER-Immobilien 01/2020



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nackenheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0		2	1.500		3	1.765	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	2.951	7	2.641	11,74%	8	1.654	78,42%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	4	2.565	4	2.968	-13,58%	8	1.653	55,17%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	5	1.848	5	2.313	-20,10%	3	1.549	19,30%
	12		18			22		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	3.061	3	2.391	28,02%	2	2.086	46,74%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.614	1	2.438	7,22%	1	1.638	59,58%
	3		4			3		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	1	3.178	2	2.769	14,77%	3	1.710	85,85%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.584	1	2.812	-8,11%	4	1.478	74,83%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.421	0	0		0		
	3		3			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nackenheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	2	2.679	0	0		0	0	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	7	2.704	7	1.902	42,17%	5	1.543	75,24%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	12	2.805	9	2.074	35,25%	9	1.500	87,00%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	2.882	5	2.002	43,96%	4	1.544	86,66%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	1.908	8	2.533	-24,67%	6	1.385	37,76%
	28		29			24		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nackenheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF				Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	5	11,06	4	9,07	21,94%	4	6,86	61,22%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	14	9,25	15	8,41	9,99%	14	6,99	32,33%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	19	9,10	12	7,88	15,48%	22	6,65	36,84%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	11	8,86	11	7,89	12,29%	5	7,02	26,21%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	4	7,31	8	7,49	-2,40%	8	6,47	12,98%
	53		50			53		

**Nackenheim** gehört heute zur Verbandsgemeinde Bodenheim und liegt ca. 10 km südlich von Mainz direkt am Rhein. Die ca. 5.700 Einwohner Nackenheims schätzen neben der naturnahen Lage zwischen Rhein und Rebstücken 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 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 ortsansässigen Vereins.

Das direkt an Nackenheim angrenzenden Gewerbegebiet Bodenheims bietet neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auch ein großes Ärztehaus mit verschiedensten 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 Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und höheren Einwohnerzahlen.

**Häuser in Nackenheim** sind von 2010 bis 2019 zwar im Preis gestiegen, allerdings sind die Preise im Vergleich zu 2015 bei größeren Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften leicht gefallen. Dies liegt jedoch an der individuellen Qualität der angebotenen Häuser, deren Vermarktungszeit auch deutlich über dem sonst in Rheinhessen üblichen lag. Auch in Nackenheim hat sich die Zahl der Angebote in den vergangenen 10 Jahren verringert, aber dennoch sind Käufer offenbar nicht bereit jeden ursprünglich aufgerufenen Preis zu zahlen, so dass einige gewünschte Preisforderungen - v.a. bei alten Immobilien im renovierungsbedürftigen Zustand - zurückgenommen werden mussten. Aufgrund des geringen Angebots kann aber noch nicht von einer wirklichen Entspannung am Markt ausgegangen werden.

**Eigentumswohnungen in Nackenheim** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, bei stagnierenden Angebotszahlen. Mittlerweile erreichen die Kaufpreise eine Höhe von bis zu € 2.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nur bei sehr großen Wohnungen ist im Vergleich zu 2015 ein Preisrückgang zu bemerken, der jedoch an der individuellen Qualität der angebotenen Wohnungen liegt und nicht als Beleg für eine Trendwende verstanden werden sollte.

**Mietwohnungen** wurden im Zeitraum von 2010 bis 2019 zwischen 13 und 60 % teurer. Allerdings hat sich die sehr schnelle Preisentwicklung zuletzt etwas abgeschwächt. Allerdings übersteigt die Nachfrage noch immer das Angebot, so dass die Mietpreise auch in den kommenden Jahren sicher weiter leicht steigen werden. Dafür spricht auch, dass die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen in Nackenheim in den vergangenen Jahren stabil geblieben ist und keine neuen hinzugekommen sind.

**Die Aussichten** sind im Jahr 2020 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Niersteins ungebrochen ist und die Nachfrage nach wie vor größer sein wird als das Angebot und die Preise deshalb auch zukünftig anziehen werden.