

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nackenheim 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.



Handwritten signature



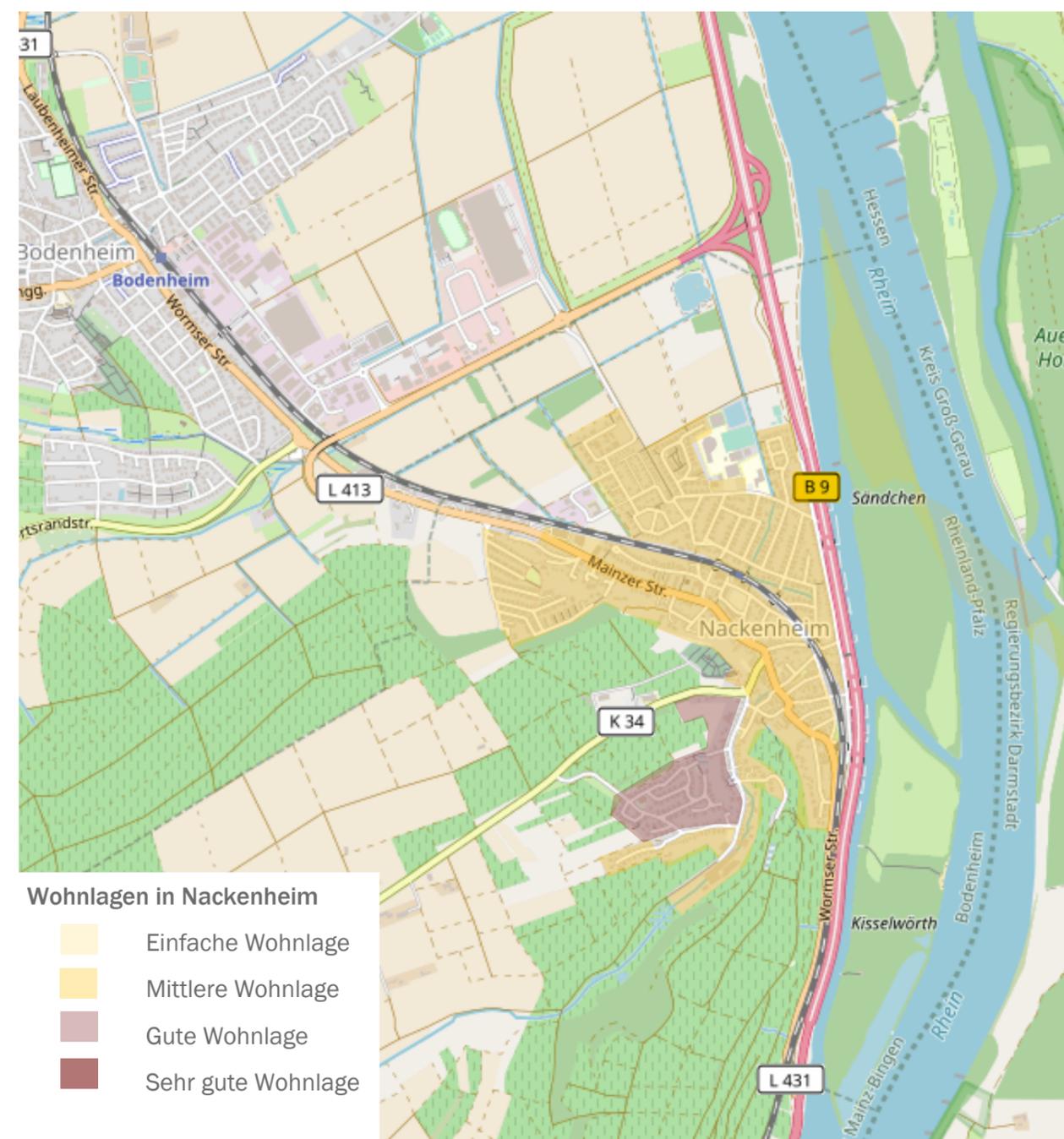
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-
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 Nackenheim								
	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	1	4.167	1	4.167	0,00%	3	1.765	136,09%
EFH bis 140 m ² WF	1	3.347	1	3.992	-16,16%	8	1.654	102,36%
EFH bis 180 m ² WF	5	3.172	1	1.509	110,21%	8	1.653	91,89%
EFH über 180 m ² WF	6	3.319	1	4.228	-21,50%	3	1.549	114,27%
	13		4			22		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	4	4.068	0	0		2	2.086	95,01%
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		1	1.638	
	4		0			3		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	1	3.566	0	0		3	1.710	108,54%
DHH bis 180 m ² WF	3	3.850	0	0		4	1.478	160,49%
DHH über 180 m ² WF	0	0	0	0		0		
	4		0			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nackenheim								
	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	2	3.951	2	3.011	31,22%	0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	4	3.893	3	3.794	2,61%	5	1.543	152,30%
Whg. bis 85 m ² WF	8	3.293	3	3.850	-14,47%	9	1.500	119,53%
Whg. bis 105 m ² WF	7	3.476	5	3.324	4,57%	4	1.544	125,13%
Whg. über 105 m ² WF	2	3.257	3	3.615	-9,90%	6	1.385	135,16%
	23		16			24		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nackenheim								
	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	13	11,50	12	12,05	-4,56%	4	6,86	67,64%
Whg. bis 65 m ² WF	23	10,40	17	10,53	-1,23%	14	6,99	48,78%
Whg. bis 85 m ² WF	35	10,00	26	9,87	1,32%	22	6,65	50,38%
Whg. bis 105 m ² WF	22	10,34	14	9,28	11,42%	5	7,02	47,29%
Whg. über 105 m ² WF	7	10,05	5	8,75	14,86%	8	6,47	55,33%
	100		74			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 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 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 wurden 2022 fast durchweg günstiger angeboten als noch 2021. Lag das Preisniveau 2021 in den meisten Fällen bei € 4.000 und darüber, so war das 2022 nur noch in wenigen Fällen, bei kleinen Häusern und bei Reihenhäusern der Fall. Ansonsten bewegten sich die Preise zwischen 3.300 und 3.850 €/m² Wohnfläche. Auch in Nackenheim hat sich die Zahl der Angebote im letzten Jahr erhöht und zwar von 4 Hausangeboten auf 21. Dies ist, zusammen mit den verlängerten Vermarktungszeiten, ein deutliches Zeichen für die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu verzeichnende Nachfrageschwäche, die den Immobilienmarkt in der Region 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 Preissteigerungstrend 2022 gebrochen. Nach wie vor gibt es Marktsegmente, die teurer geworden sind, durchgängig ist die Steigerung aber nicht mehr. Die Schallmauer von € 4.000 wurde auch 2022 nicht durchbrochen. Vereinzelt, bei mittelgroßen und sehr großen Wohnungen gab es Rückgänge bei den Angebotspreisen. Die überall bei Kaufimmobilien zu beobachtende Nachfrageschwäche wirkt sich derzeit offenbar preisdämpfend aus, die Vermarktungszeiten werden deutlich länger.

Mietwohnungen wurden 2022 in den meisten Fällen teurer. Die Zahl der Angebote ist gegenüber 2021 deutlich gestiegen, dennoch haben auch die Preise signifikant um bis zu 15 % zugelegt und liegen derzeit durchgängig bei über € 10/m² Wohnfläche. Bei Mietwohnungen sehen wir keine Schwächung der Nachfrage, so dass die Mietpreise auch in den kommenden Jahren sicher auf dem erreichten hohen Niveau bleiben werden, es bleibt sogar Potential für weiteren Anstieg.

Die Aussichten im Jahr 2023 für Immobilienbesitzer bleiben unsicher. Die derzeitige Nachfrageschwäche ist darin begründet, dass viele Kaufinteressenten die Realisierung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben haben. Wir gehen aber davon aus, dass die Attraktivität Nackenheims ungebrochen ist und die Nachfrage nach Überwindung der derzeitigen Verunsicherungen wieder ansteigen wird. Langfristig bleibt die Immobilie ein knappes und teures Gut.