

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Bischofsheim

### 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.



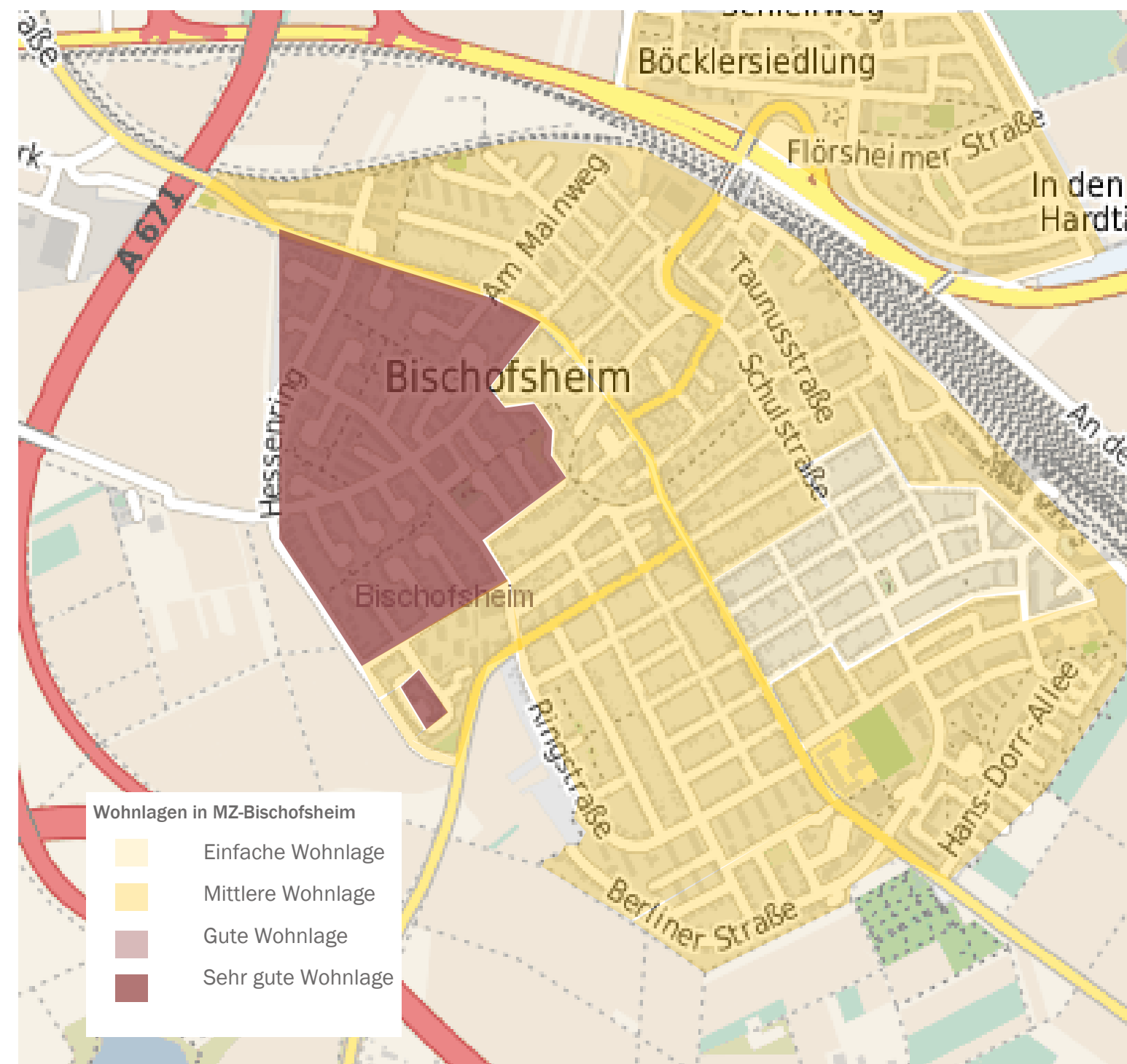
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Bischofsheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	3.988	0	0		4	1.729	130,65%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	9	3.070	6	2.777	10,55%	26	2.214	38,66%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	7	3.778	5	3.611	4,62%	10	1.665	126,91%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	4	2.211	4	1.817	21,68%	18	1.368	61,62%
	21					58		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	2.790	1	2.790	0,00%	0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	2.958	4	2.974	-0,54%	3	2.060	43,59%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.632		3	1.628	
	6		6			6		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	2.754	0	0		2	2.081	32,34%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	4	2.636	0	0		2	2.055	28,27%
	6		0			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Whg. in Bischofsheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	3	2.227	6	1.555	43,22%	3	1.396	59,53%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	7	2.307	9	1.808	27,60%	9	1.335	72,81%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	19	2.345	17	1.792	30,86%	18	1.541	52,17%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	1	2.790	7	2.365	17,97%	13	1.875	48,80%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	5	2.515	10	2.340	7,48%	10	1.705	47,51%
	35		49			53		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Bischofsheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	27	9,71	32	9,55	1,68%	23	7,64	27,09%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	69	8,76	90	8,62	1,62%	82	6,61	32,53%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	48	8,82	55	8,54	3,28%	49	6,79	29,90%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	18	9,12	34	9,08	0,44%	19	6,71	35,92%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	15	8,93	21	8,17	9,30%	34	6,55	36,34%
	177		232			207		

**Mainz-Bischofsheim** ist einer von sechs ehemaligen rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen die 1945 an das heutige Hessen fielen. Während die Stadtteile nördlich des Mains, Amöneburg, Kastel und Kostheim, Wiesbaden zugeteilt wurden, entstanden aus Bischofsheim und Ginsheim-Gustavsburg wieder eigenständige Gemeinden im Kreis Groß-Gerau. Die Gemeinde Bischofsheim mit ca. 13.000 Einwohnern vereint das ländliche Leben mit einer sehr verkehrsgünstigen Lage und ist somit ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, einer Grundschule und einer IGS im benachbarten Ginsheim-Gustavsburg, sowie einem großen Angebot an weiterführenden Schulen in Mainz, Wiesbaden, Rüsselsheim und Frankfurt sind in dem Umfeld alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten diverse Buslinien und vor allem die Bahn mit Verbindungen nach Mainz, Wiesbaden, über Rüsselsheim nach Frankfurt und über Darmstadt bis nach Aschaffenburg. Der Individualverkehr ist ausgezeichnet durch die A60 und A671 an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht Bischofsheim zum beliebten Wohnort mit hohen und weiterhin stark steigenden Immobilienpreisen.

Die begehrtesten Wohnlagen sind der historische Ortskern mit seinen Fachwerkhäusern und die Ortsrandlagen im Grünen abseits des Bahnhofes.

**Häuser in Mainz-Bischofsheim** haben von 2010 bis Ende 2017 z. T. exorbitant im Preis zugelegt und unterscheiden sich praktisch nicht mehr vom Mainzer Preisniveau. Preissprünge von 10 bis 20 % in einem Jahr konnten wir beobachten, seit 2010 haben sich die Preise vereinzelt sogar verdoppelt. Noch signifikanter als die Preissteigerung ist die Verringerung der Anzahl der angebotenen Häuser, die die Position der Verkäufer zusätzlich stärkt. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

**Wohnungen in Mainz-Bischofsheim** sind ebenfalls in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg bei ca. 50 bis 70 % seit 2010. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 2.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Mietpreise haben zwischen 2010 und Ende 2017 um ca. 30% zugelegt, was noch unter dem Anstieg der Kaufpreise liegt. Es ist mit einem weiteren kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das weiter schrumpfende Angebot in allen Segmenten übertrifft.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Trotz Fluglärm bleibt der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein mageres Angebot, sodass weiter steigende Preise zu erwarten sind.