

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Bodenheim

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?

Gerne nenne ich Ihnen den höchsten 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.



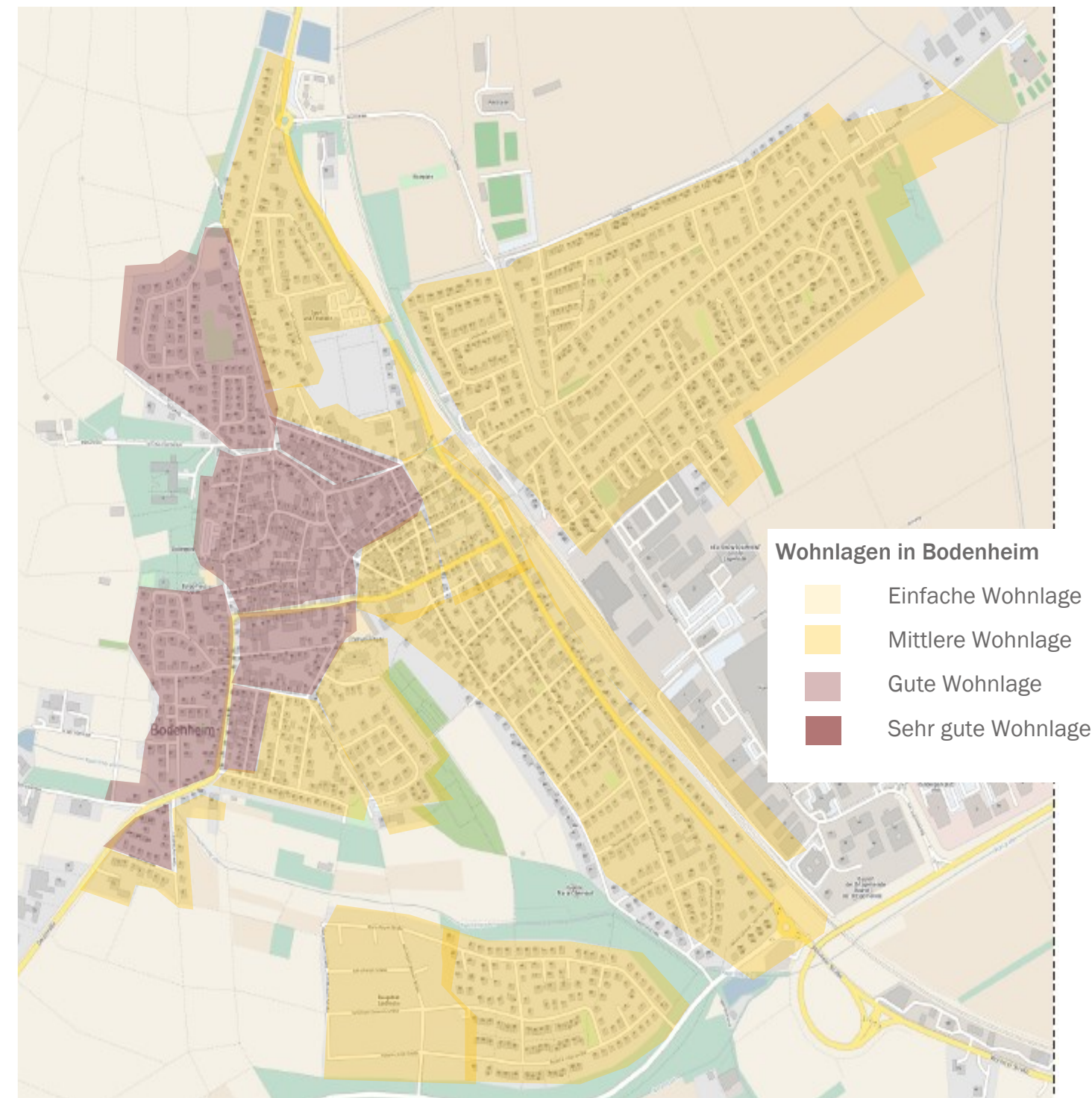
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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

© SENGGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bodenheim								
	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	1	2.665	0	0		12	2.175	22,53%
EFH bis 140 m ² WF	4	3.201	12	3.167	1,07%	44	2.164	47,92%
EFH bis 180 m ² WF	5	2.044	8	2.735	-25,27%	35	2.217	-7,80%
EFH über 180 m ² WF	14	2.223	6	2.665	-16,59%	22	2.245	-0,98%
	24		26			113		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	1	3.669		8	1.980	
RH bis 180 m ² WF	1	2.517	1	2.719	-7,43%	3	1.992	26,36%
	1		2			11		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	3.107	
DHH bis 140 m ² WF	4	3.324	2	3.691	-9,94%	23	2.116	57,09%
DHH bis 180 m ² WF	2	2.860	2	3.348	-14,58%	14	2.258	26,66%
	6		4			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	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	1	2.257	1	2.378	-5,09%	3	1.580	42,85%
Whg. bis 65 m ² WF	4	3.051	5	2.753	10,82%	31	1.984	53,78%
Whg. bis 85 m ² WF	3	3.069	1	2.632	16,60%	43	1.910	60,68%
Whg. bis 105 m ² WF	2	2.549	3	2.610	-2,34%	34	1.879	35,66%
Whg. über 105 m ² WF	7	2.933	2	2.420	21,20%	32	1.847	58,80%
	17		12			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Bodenheim								
	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	27	10,48	15	11,71	-10,50%	17	7,96	31,66%
Whg. bis 65 m ² WF	28	9,13	17	9,08	0,55%	21	7,48	22,06%
Whg. bis 85 m ² WF	13	8,26	10	9,07	-8,93%	12	7,16	15,36%
Whg. bis 105 m ² WF	15	8,90	15	9,51	-6,41%	7	6,78	31,27%
Whg. über 105 m ² WF	9	9,09	12	8,82	3,06%	2	9,17	-0,87%
	92		69			59		

Bodenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen südöstlich vor den Toren von Mainz und hat ca. 7.400 Einwohner. Das Ortsbild wird nach wie vor vom Weinbau geprägt, was in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften deutlich sichtbar wird. Ein großes Gewerbegebiet bietet alleingewesenen wie neugegründeten Unternehmen Raum zur Entfaltung. Ein reiches Freizeitangebot in Form von Museen, historischen Bauwerken, verschiedenen Sport- und Musikvereinen macht die Gemeinde zu einem der attraktivsten Wohnorte im Mainzer Umland. Die Infrastruktur hat sich in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich verbessert und bietet den Einwohnern heute alles, was wichtig ist. So findet man unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die sich hier niedergelassen haben. Für junge Familien bietet Bodenheim mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule und weiterführenden Schulen im benachbarten Nackenheim (Gymnasium) oder im nahen Mainz sehr gute Möglichkeiten in Bildungsbereich.

Die Mainzer Innenstadt erreicht man entweder über die Regionalbahn oder mehrere Buslinien, die Bodenheim anfahren. Der Individualverkehr wird durch die Bundesstraße (B9) und die A60 schnell mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und höheren Einwohnerzahlen. Bodenheim weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf. In der Gemeinde findet man viele Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Außerdem gibt es auch ein reiches Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen.

Häuser in Bodenheim sind von 2010 bis 2017 stark im Preis gestiegen und haben sich um bis zu 60 % verteuert. Gerade kleinere EFH, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden kaum noch öffentlich angeboten. So ist die Anzahl der offerierten Häuser von 163 im Jahr 2010 auf nur noch 32 im Jahr 2017 zurückgegangen. Auffallend ist, dass sich die Preissteigerungen bei großen Häusern, die vor einem Jahr zu beobachten waren, nicht durchsetzen konnten, sondern offenbar wieder zurückgenommen werden mussten. Obwohl die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen das Angebot übersteigt, werden überzogene Preise offenbar vom Markt nicht akzeptiert. Längere Vermarktungszeiten sind deshalb nur bei hochpreisigen Angeboten oder solchen in stark renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Auch **Eigentumswohnungen** in Bodenheim sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, hier liegt der Anstieg bei bis zu 50 %; mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten betragen auch hier meist nur noch wenige Wochen oder Tage.

Mietwohnungen wurden zwischen 15 % und 30 % teurer und blieben damit deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

Die Aussichten sind im Jahr 2018 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Bodenheims ungebrochen bleibt und die Nachfrage nach wie vor größer sein wird als das Angebot. Auch deshalb werden Preise zukünftig kontinuierlich steigen.