

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Bischofsheim 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.



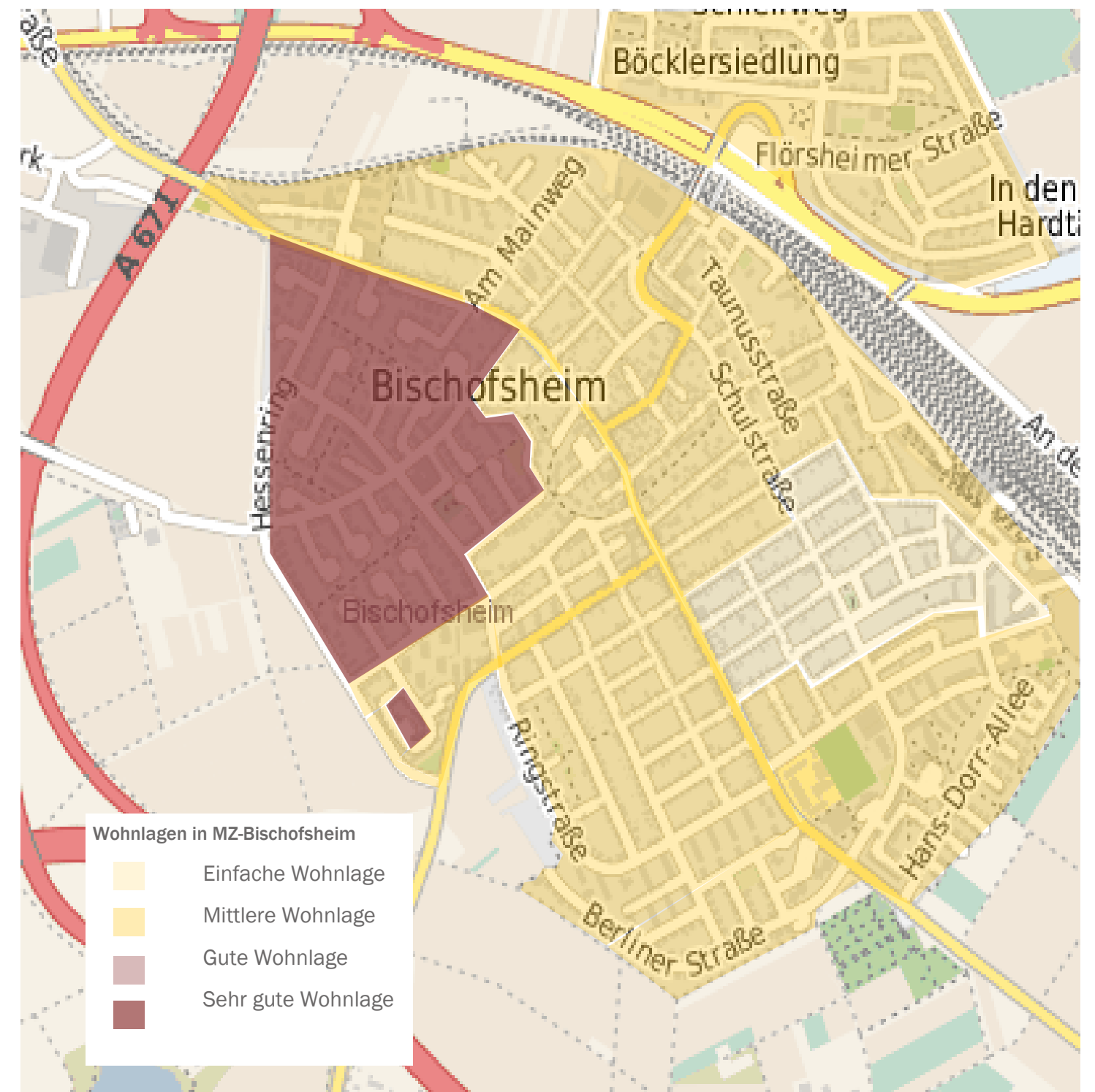
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Bischofsheim								
	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	1	3.611	2	2.652	36,16%	4	1.729	108,85%
EFH bis 140 m ² WF	7	3.012	5	2.504	20,29%	26	2.214	36,04%
EFH bis 180 m ² WF	4	3.077	8	1.833	67,87%	10	1.665	84,80%
EFH über 180 m ² WF	6	2.742	7	1.951	40,54%	18	1.368	100,44%
	18		22			58		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	3.065	0	0		3	2.060	48,79%
RH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.438		3	1.628	
	1		1			6		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		2	2.081	
DHH bis 180 m ² WF	0	0	2	2.916		2	2.055	
	0		2			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Whg. in Bischofsheim								
	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	1	3.372	3	1.518	122,13%	3	1.396	141,55%
Whg. bis 65 m ² WF	11	2.443	11	1.771	37,94%	9	1.335	83,00%
Whg. bis 85 m ² WF	6	2.364	9	1.713	38,00%	18	1.541	53,41%
Whg. bis 105 m ² WF	3	2.668	7	2.234	19,43%	13	1.875	42,29%
Whg. über 105 m ² WF	6	2.463	7	1.917	28,48%	10	1.705	44,46%
	27		37			53		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Bischofsheim								
	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	19	9,95	16	9,47	5,07%	23	7,64	30,24%
Whg. bis 65 m ² WF	48	9,60	52	8,24	16,50%	82	6,61	45,23%
Whg. bis 85 m ² WF	27	10,42	36	8,24	26,46%	49	6,79	53,46%
Whg. bis 105 m ² WF	13	8,85	17	7,97	11,04%	19	6,71	31,89%
Whg. über 105 m ² WF	14	8,24	13	7,29	13,03%	34	6,55	25,80%
	121		134			207		

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 im 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 A 60 und A 671 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 Bischofsheim haben von 2010 bis Ende 2018 rasant an Wert zugelegt und liegen mittlerweile praktisch auf Mainzer Preisniveau. Innerhalb eines Jahres konnten Preissprünge von 10 bis 20 % beobachtet werden und seit 2010 haben sich die Preise in den meisten Segmenten sogar verdoppelt. Noch signifikanter als die Preissteigerung ist die Verringerung der Anzahl der angebotenen Häuser, die die Position der Verkäufer zusätzlich stärkt. Die Menge der Hausangebote sank von 68 im Jahr 2010 auf unter 20 in 2018. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten gibt es allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand.

Eigentumswohnungen in Bischofsheim sind ebenfalls in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg bei ca. 40 bis 80 % seit 2010. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 2.300 pro m² Wohnfläche.

Die Mietpreise haben zwischen 2010 und Ende 2018 zwischen 30% und 50 % zugelegt, was noch unter dem Anstieg der Kaufpreise liegt, aber deutlich den Mainzer Mietanstieg übertrifft. Auch hier gab es eine Angleichung der Preisniveaus. Für die Zukunft gehen wir von einem langsameren Anstieg der Mieten aus als in den vergangenen Jahren.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Trotz Fluglärm bleibt Bischofsheim ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft auch heute nur auf ein mageres Angebot, sodass weiter steigende Preise zu erwarten sind, wenn auch in geringem Tempo als in den vergangenen Jahren.