

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Bodenheim 2019

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.



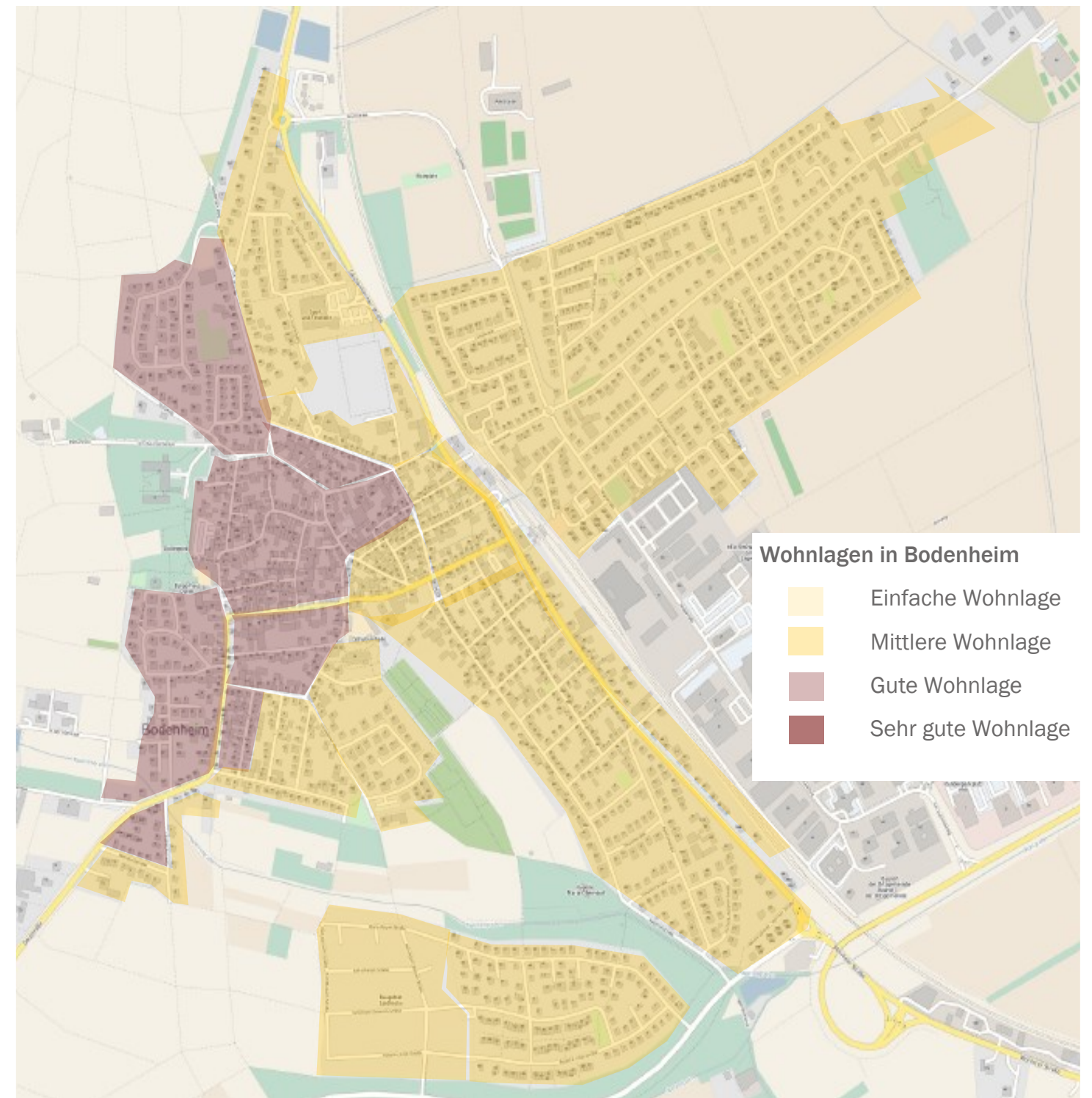
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bodenheim								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF				Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	4	2.667	3	2.991	-10,83%	12	2.175	22,62%
EFH bis 140 m ² WF	12	3.562	6	2.266	57,19%	44	2.164	64,60%
EFH bis 180 m ² WF	2	3.331	8	2.481	34,26%	35	2.217	50,25%
EFH über 180 m ² WF	9	3.232	6	2.665	21,28%	22	2.245	43,96%
	27		23			113		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	3.279	1	2.714	20,82%	8	1.980	65,61%
RH bis 180 m ² WF	1	2.517	3	2.717	-7,36%	3	1.992	26,36%
	3		4			11		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	3.107	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	2	3.126		23	2.116	
DHH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.879		14	2.258	
	0		3			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF				Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	2	2.332	0	0		3	1.580	47,59%
Whg. bis 65 m ² WF	2	2.530	5	2.345	7,89%	31	1.984	27,52%
Whg. bis 85 m ² WF	4	3.068	2	2.174	41,12%	43	1.910	60,63%
Whg. bis 105 m ² WF	5	2.870	4	2.688	6,77%	34	1.879	52,74%
Whg. über 105 m ² WF	4	2.668	5	2.616	1,99%	32	1.847	44,45%
	17		16			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Bodenheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF				Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	4	9,89	13	9,30	6,34%	17	7,96	24,25%
Whg. bis 65 m ² WF	5	10,46	28	8,45	23,79%	21	7,48	39,84%
Whg. bis 85 m ² WF	4	9,90	11	7,93	24,84%	12	7,16	38,27%
Whg. bis 105 m ² WF	3	8,89	10	8,55	3,98%	7	6,78	31,12%
Whg. über 105 m ² WF	6	8,51	8	9,02	-5,65%	2	9,17	-7,20%
	22		70			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 alteingesessenen 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 Umfeld. Die Infrastruktur hat sich den vergangenen Jahren noch einmal deutlich verbessert und bietet den Einwohnern heute alles, was im Alltags wichtig ist. So findet man unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die sich hier niedergelassen haben. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule ist Bodenheim sehr gut mit Bildungseinrichtungen versorgt und weiterführende Schulen finden sich im benachbarten Nackenheim (Gymnasium) oder im nahen Mainz.

Die Mainzer Innenstadt erreicht man entweder über die Regionalbahn oder mehrere Buslinien, die Bodenheim anfahren. Der Individualverkehr wird durch die Bundesstraße (B 9) und die A 60 schnell mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu höheren Einwohnerzahlen und damit auch zu steigenden Immobilienpreisen.

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 großes Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen.

Häuser in Bodenheim sind von 2010 bis 2018 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 30 im Jahr 2015 zurückgegangen. Auffallend ist, dass sich die Preissteigerungen bei großen Häusern, die noch im Jahr 2017 zu beobachten waren, nicht durchsetzen konnten, sondern offensichtlich 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 aber auch hier nur bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Auch **Eigentumswohnungen in Bodenheim** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, hier liegt der Anstieg 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 2019 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Bodenheims ungebrochen ist und die Nachfrage nach wie vor größer sein wird als das Angebot und die Preise deshalb auch zukünftig kontinuierlich steigen werden – wenn auch nicht mehr unbedingt in dem bisher erlebten, rasanten Tempo.