

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Bischofsheim 2020

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.



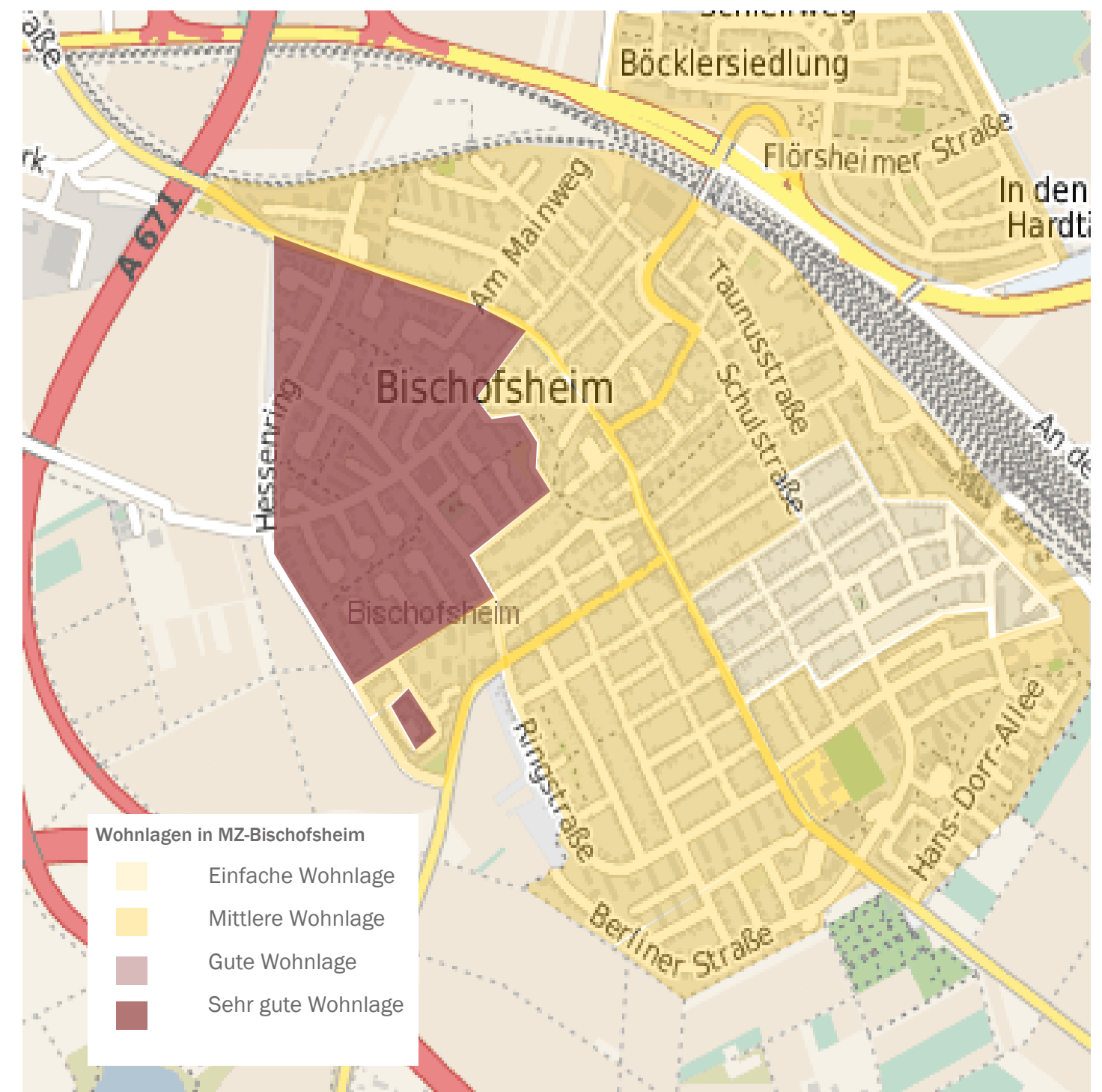
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-u. Verwaltungsges. mbH

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2020



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bischofsheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	4	3.601	2	2.652	35,78%	4	1.729	108,27%
EFH bis 140 m ² WF	9	3.358	5	2.504	34,11%	26	2.214	51,67%
EFH bis 180 m ² WF	5	3.875	8	1.833	111,40%	10	1.665	132,73%
EFH über 180 m ² WF	5	2.763	7	1.951	41,62%	18	1.368	101,97%
	23		22			58		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	3.545	0	0		3	2.060	72,09%
RH bis 180 m ² WF	2	2.793	1	2.438	14,56%	3	1.628	71,56%
	4		1			6		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	2	4.074	0	0		2	2.081	
DHH bis 180 m ² WF	3	3.440	2	2.916	17,97%	2	2.055	67,40%
DHH über 180 m ² WF	1	1.724						
	6		2			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Whg. in Bischofsheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	2	2.885	3	1.518	90,05%	3	1.396	106,66%
Whg. bis 65 m ² WF	6	2.606	11	1.771	47,15%	9	1.335	95,21%
Whg. bis 85 m ² WF	4	2.782	9	1.713	62,41%	18	1.541	80,53%
Whg. bis 105 m ² WF	7	3.019	7	2.234	35,14%	13	1.875	61,01%
Whg. über 105 m ² WF	2	2.539	7	1.917	32,45%	10	1.705	48,91%
	21		37			53		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Bischofsheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	32	11,69	16	9,47	23,44%	23	7,64	53,01%
Whg. bis 65 m ² WF	55	9,85	52	8,24	19,54%	82	6,61	49,02%
Whg. bis 85 m ² WF	47	9,36	36	8,24	13,59%	49	6,79	37,85%
Whg. bis 105 m ² WF	24	9,78	17	7,97	22,71%	19	6,71	45,75%
Whg. über 105 m ² WF	23	8,13	13	7,29	11,52%	34	6,55	24,12%
	181		134			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 2019 rasant an Wert zugelegt und liegen mittlerweile praktisch auf Mainzer Preisniveau. Vor allem große Einfamilienhäuser erfreuen sich ungeheurer Beliebtheit und sind entsprechend teuer. Noch signifikanter als die Preissteigerung ist die Verringerung der Anzahl der angebotenen Häuser, die die Position der Verkäufer zusätzlich stärkt. Die Angebotsmenge bei Häusern verharrt seit Jahren auf einem niedrigen Niveau und dem entsprechend übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten gibt es allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand.

Wohnungen in Mainz-Bischofsheim sind ebenfalls in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier haben sich die Preise in manchen Segmenten seit 2010 verdoppelt. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 2.600 pro m² Wohnfläche.

Die **Mietpreise** haben zwischen 2010 und Ende 2019 zwischen 25% 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. Allerdings hat sich der Anstieg seit 2015 etwas verlangsamt und wir gehen davon aus, dass dies so bleiben wird.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2020 sind weiterhin hervorragend. Trotz Fluglärm bleibt der Bischofsheim ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein mageres Angebot, sodass weiter steigende Preise zu erwarten sind.