

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Bodenheim 2020

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.



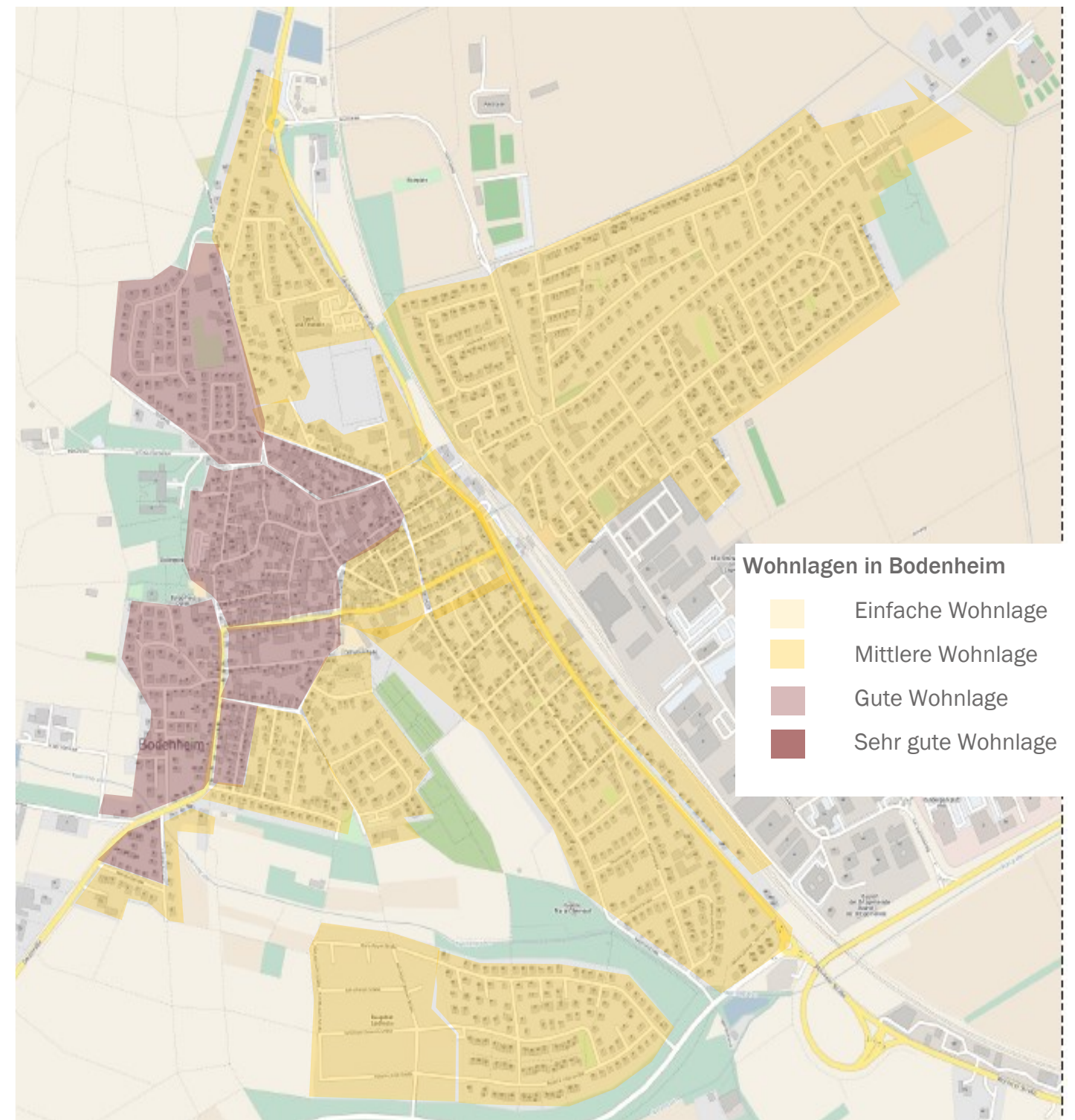
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER 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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bodenheim								
	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	2.917	3	2.991	-2,47%	12	2.175	34,11%
EFH bis 140 m ² WF	7	3.533	6	2.266	55,91%	44	2.164	63,26%
EFH bis 180 m ² WF	3	3.300	8	2.481	33,01%	35	2.217	48,85%
EFH über 180 m ² WF	7	2.841	6	2.665	6,60%	22	2.245	26,55%
	21		23			113		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	4	3.422	1	2.714	26,09%	8	1.980	72,83%
RH bis 180 m ² WF	0	0	3	2.717		3	1.992	
	4		4			11		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	3.107	
DHH bis 140 m ² WF	2	4.034	2	3.126	29,05%	23	2.116	90,64%
DHH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.879		14	2.258	-100,00%
DHH über 180 m ² WF	1	4.439	0	0		0		
	3		3			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	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	2.800	0	0		3	1.580	77,22%
Whg. bis 65 m ² WF	2	3.269	5	2.345	39,40%	31	1.984	64,77%
Whg. bis 85 m ² WF	3	3.218	2	2.174	48,02%	43	1.910	68,48%
Whg. bis 105 m ² WF	3	3.111	4	2.688	15,74%	34	1.879	65,57%
Whg. über 105 m ² WF	5	2.913	5	2.616	11,35%	32	1.847	57,72%
	15		16			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Bodenheim								
	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	14	10,02	13	9,30	7,74%	17	7,96	25,88%
Whg. bis 65 m ² WF	28	9,64	28	8,45	14,08%	21	7,48	28,88%
Whg. bis 85 m ² WF	18	9,14	11	7,93	15,26%	12	7,16	27,65%
Whg. bis 105 m ² WF	9	8,92	10	8,55	4,33%	7	6,78	31,56%
Whg. über 105 m ² WF	9	9,08	8	9,02	0,67%	2	9,17	-0,98%
	78		70			59		

Bodenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen südöstlich vor den Toren von Mainz und hat ca. 7.700 Einwohner. Das Ortsbild wird nach wie vor vom Weinbau geprägt, was in Form zahlreicher Weingüter 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 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 schnell mit der Regionalbahn und dem Individualverkehr, wie durch die Bundesstraße (B9) und die A60 mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden ist. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Einwohnerzahlen und Immobilienpreisen. Bodenheim weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf, mit einem 2010 noch großen Angebot an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen, das sich heute sehr verkleinert hat. Dagegen hat sich das Angebot an Mietwohnungen signifikant vergrößert.

Häuser in Bodenheim sind von 2010 bis 2019 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 28 im Jahr 2019 zurückgegangen. Auffallend ist, dass sich die Preissteigerungen bei großen Häusern, inzwischen stabilisiert haben und nur bei Häusern die besonders groß sind, zurückgegangen sind. 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 in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Auch **Eigentumswohnungen** in Bodenheim sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, hier liegt der Anstieg - im Vergleich zu 2015 - bei bis zu 48 %. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 3.000 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten betragen auch hier meist nur noch wenige Wochen oder Tage.

Die Steigerung bei den **Mietpreisen** hat sich in den vergangenen Jahren leicht abgeschwächt. Zwei steigen die Mieten noch immer, aber bei weitem nicht mehr so rasant wie in den Jahren zuvor und blieben deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

Die Aussichten sind im Jahr 2020 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.