

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Bischofsheim 2023

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. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönlichen Be-



Handwritten signature

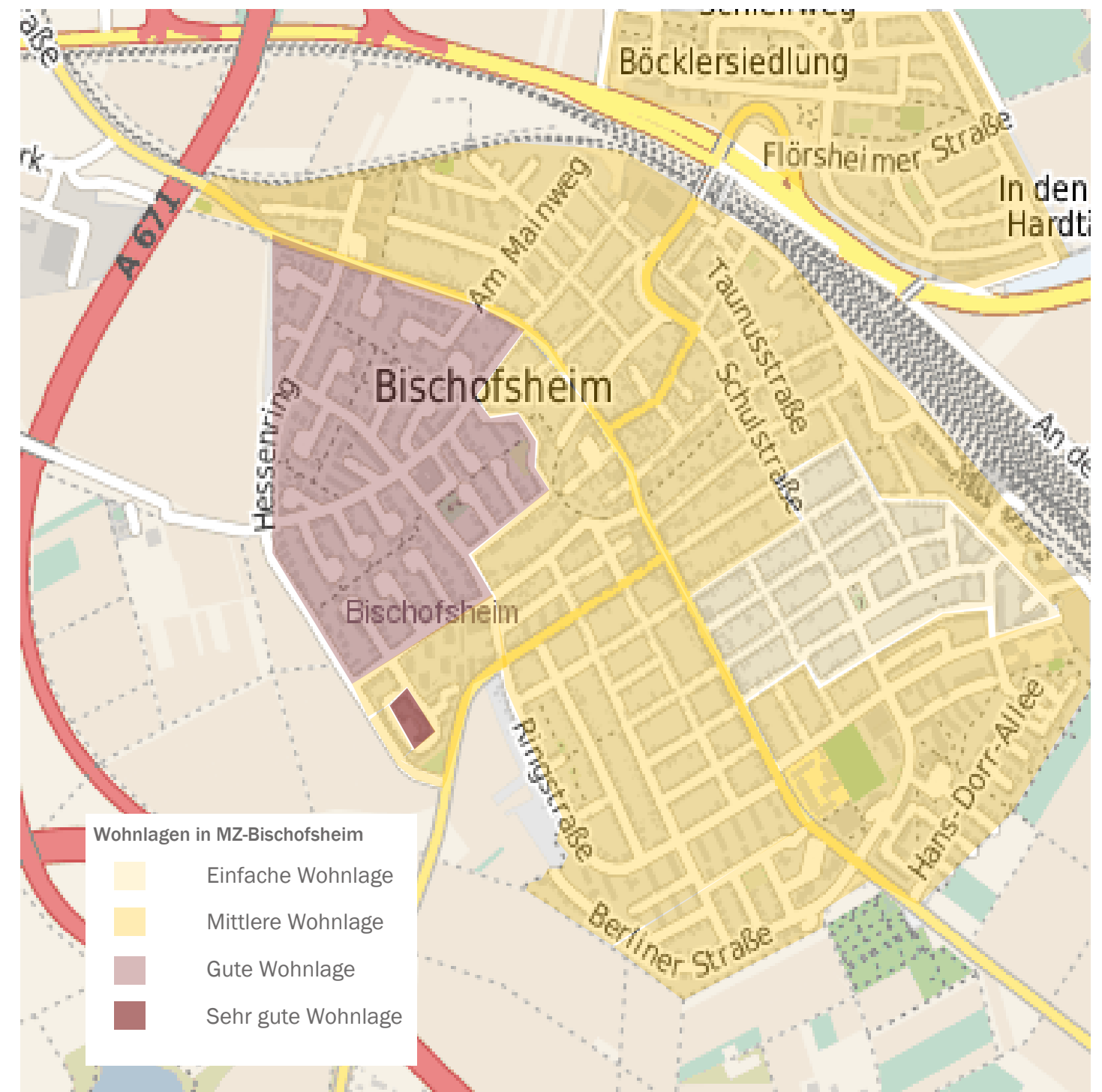


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

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

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bischofsheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€ / m ² WF	Anzahl	€ / m ² WF		Anzahl	€ / m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	4	4.360	0			4	1.729	252,17%
EFH bis 140 m ² WF	10	4.934	3	4.016	22,86%	26	2.214	122,85%
EFH bis 180 m ² WF	12	4.012	7	4.388	-8,57%	10	1.665	140,96%
EFH über 180 m ² WF	6	3.201	11	3.414	-6,24%	18	1.368	133,99%
	32		21			58		
RH bis 100 m ² WF	0		0			0		
RH bis 140 m ² WF	1	4.573	2	4.445	2,88%	3	2.060	121,99%
RH bis 180 m ² WF	1	4.061	2	4.019	1,05%	3	1.628	149,45%
	2		4			6		
DHH bis 100 m ² WF	0		0			0		
DHH bis 140 m ² WF	5	5.026	0			2	2.081	141,52%
DHH bis 180 m ² WF	1	5.084	3	5.088	-0,08%	2	2.055	147,40%
DHH über 180 m ² WF	2	3.415	0	0		0		
	8		3			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bischofsheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€ / m ² WF	Anzahl	€ / m ² WF		Anzahl	€ / m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	4	3.562	3	3.528	0,96%	3	1.396	155,16%
Whg. bis 65 m ² WF	12	3.830	11	3.560	7,58%	9	1.335	186,89%
Whg. bis 85 m ² WF	18	3.635	10	3.563	2,02%	18	1.541	135,89%
Whg. bis 105 m ² WF	9	4.106	6	3.514	16,85%	13	1.875	118,99%
Whg. über 105 m ² WF	4	3.495	7	3.305	5,75%	10	1.705	104,99%
	47		37			53		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bischofsheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€ / m ² WF	Anzahl	€ / m ² WF		Anzahl	€ / m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	47	11,67	27	11,19	4,29%	23	7,64	52,75%
Whg. bis 65 m ² WF	80	10,87	69	10,25	6,05%	82	6,61	64,45%
Whg. bis 85 m ² WF	77	10,92	68	10,30	6,02%	49	6,79	60,82%
Whg. bis 105 m ² WF	27	10,88	34	10,10	7,72%	19	6,71	62,15%
Whg. über 105 m ² WF	20	10,83	10	10,71	1,12%	34	6,55	65,34%
	251		208			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 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 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 2022 keine eindeutige Preistendenz gezeigt. Kleine bis mittlere Einfamilienhäuser scheinen auch im letzten Jahr wieder teurer geworden zu sein. Größere und sehr große Häuser wurden dagegen eher billiger. Die Angebotspreise liegen zwischen € 3.300 bis gut € 5.000 pro m² Wohnfläche. Generell hat sich das Angebot gegenüber den Vorjahren etwas vergrößert. Die Nachfragesituation hat sich spätestens ab Herbst 2022 deutlich verschlechtert, sodass seitdem wieder längere Vermarktungszeiten, durchaus auch von mehreren Monaten Dauer, einkalkuliert werden müssen. Wer schneller verkaufen möchte, muss mit niedrigeren Erlösen rechnen.

Wohnungen in Bischofsheim sind generell auch 2022 teurer geworden, zwischen 2 und über 16 %. Hier könnte eine Rolle spielen, dass ein Teil der Interessenten auf Grund der höheren Zinsen statt Häusern nun Eigentumswohnungen nachfragt. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 3.500 pro m² Wohnfläche. Die Zahl der angebotenen Wohnungen war mit 47 gegenüber dem Vorjahr um ca. 25 % höher. Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind heute deutlich verlängerte Vermarktungszeiten zu beobachten und zu akzeptieren.

Die **Mietpreise** haben sich 2022 durchweg erhöht. Sie liegen mittlerweile fast in allen Segmenten bei fast € 11/m². Nachdem im Pandemiejahr 2020 weniger als 100 Mietwohnungen angeboten wurden, hat sich das Mietangebot 2022 mit 251 Wohnungen wieder gut erholt. Die Interessenten haben wieder mehr Auswahl. Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise auch in Zukunft in Bischofsheim steigen werden und zwar deutlich stärker als die Kaufpreise.

Die Aussichten für Immobilienbesitzer für 2023 sind im letzten Jahr schwieriger geworden. Wir sehen, dass wer schnell verkaufen will, mittlerweile Einbußen beim Kaufpreis hinnehmen muss – zumindest bei höheren Kaufpreisen zeichnet sich das ab. Mittel- und langfristig glauben wir aber, dass Bischofsheim auch in Zukunft ein Verkäufermarkt bleiben könnte. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft immer noch auf ein mageres Angebot. Die derzeit gefallen Preise sind auf das momentane Nachfragetief auf Grund der schlechten Stimmung am Markt zurückzuführen, und nicht auf ein Überangebot an Kaufimmobilien. Selbst bei größeren wirtschaftlichen Verwerfungen in nächster Zeit, sehen wir eher eine Stagnation der Preise auf hohem Niveau, als deutliche Preiseinbrüche. Tendenziell werden die stark steigenden Neubaupreise auch die Preise der Bestandsimmobilien nach oben ziehen.