

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Bodenheim 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 Besichtigungstermin vor Ort.



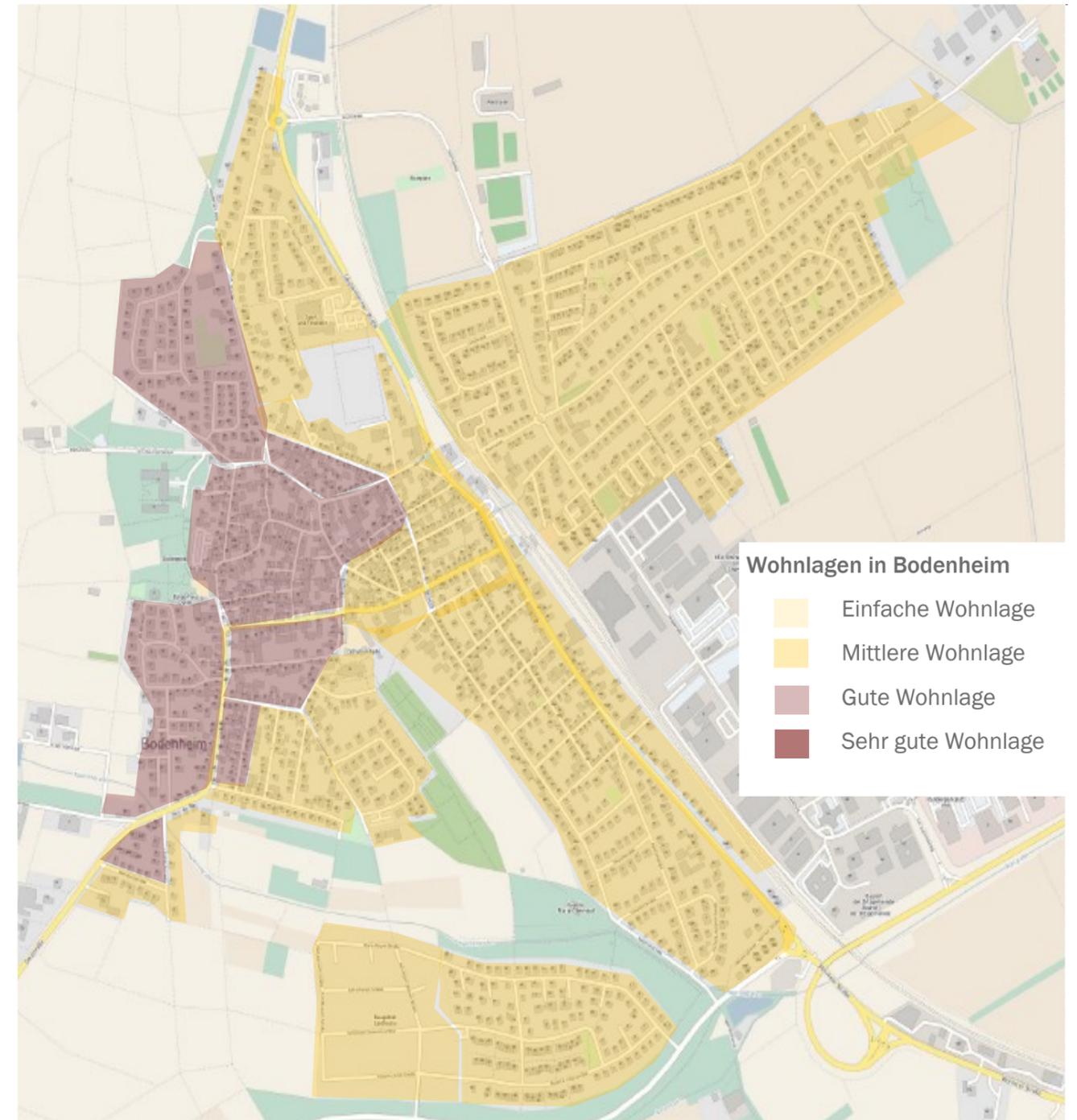
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Bodenheim								
	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	2	4.605	2	2.837	62,32%	12	2.175	111,72%
EFH bis 140 m ² WF	5	4.822	5	4.309	11,91%	44	2.164	122,83%
EFH bis 180 m ² WF	2	5.970	7	3.996	49,40%	35	2.217	169,28%
EFH über 180 m ² WF	3	5.148	5	4.383	17,45%	22	2.245	129,31%
	12		19			113		
RH bis 100 m ² WF	0		0			0		
RH bis 140 m ² WF	1	4.708	4	4.547	3,54%	8	1.980	137,78%
RH bis 180 m ² WF	2	5.746	2	3.695	55,51%	3	1.992	188,45%
	3		6			11		
DHH bis 100 m ² WF	0		0			2	3.107	
DHH bis 140 m ² WF	2	5.746	3	5.436	5,70%	23	2.116	171,55%
DHH bis 180 m ² WF	1	4.088	1	4.713	-13,26%	14	2.258	81,05%
DHH über 180 m ² WF	1	4.769	0			0		
	4		4			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	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	3.491	3	3.389	3,01%	3	1.580	120,95%
Whg. bis 65 m ² WF	6	4.083	3	4.167	-2,02%	31	1.984	105,80%
Whg. bis 85 m ² WF	7	4.611	7	3.500	31,74%	43	1.910	141,41%
Whg. bis 105 m ² WF	3	4.076	3	3.788	7,60%	34	1.879	116,92%
Whg. über 105 m ² WF	0		4	3.303		32	1.847	
	20		20			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bodenheim								
	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	18	12,46	7	11,05	12,76%	17	7,96	56,53%
Whg. bis 65 m ² WF	19	10,98	27	10,55	4,08%	21	7,48	46,79%
Whg. bis 85 m ² WF	26	10,67	22	10,38	2,79%	12	7,16	49,02%
Whg. bis 105 m ² WF	10	10,63	10	9,81	8,36%	7	6,78	56,78%
Whg. über 105 m ² WF	10	10,57	7	8,67	21,91%	2	9,17	15,27%
	83		73			59		

Bodenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen südöstlich vor den Toren von Mainz und hat ca. 7.800 Einwohner. Das Ortsbild wird nach wie vor vom Weinbau geprägt, was in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften deutlich sichtbar ist. 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 in 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 grundlegenden 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 steigenden Immobilienpreisen und höheren Einwohnerzahlen. 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 reiches Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen.

Häuser in Bodenheim haben sich im Jahr 2022 weiter verteuert und liegen mittlerweile bei ca. € 5.000 pro m² Wohnfläche. Das 2021 sehr geringe Angebot (29 Häuser) ist im vergangenen Jahr auf 19 Hausangebote geschrumpft und liegt damit weit weg von einem ausgeglichenen Markt (2010: 163). Gerade kleinere EFH, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden kaum noch öffentlich angeboten. Auffallend ist, dass sich auch im letzten Jahr gerade große und sehr große Häuser sprunghaft verteuerten und es ist zu vermuten, dass sich die derzeitige Nachfrageflaute als nicht dauerhaft erweisen wird. Die derzeit stark steigenden Neubaupreise lassen vermuten, dass auch die Preise für Bestandsimmobilien in naher Zukunft weiter steigen werden, allerdings bei deutlich verlängerten Vermarktungszeiten.

Auch **Eigentumswohnungen** in Bodenheim sind im letzten Jahr fast durchgängig teurer geworden. Die derzeitige Nachfrageschwäche lässt sich am Preisniveau noch nicht ablesen. So gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 4.000 pro m² Wohnfläche. Das Preisniveau unterscheidet sich nicht mehr von den benachbarten Mainzer Stadtteilen. Die Vermarktungszeiten sind auch bei den Eigentumswohnungen länger geworden.

Die Preissteigerung bei **Mietwohnungen** lag im Jahr 2022 zwischen knapp 3 und über 20 % - wieder ein deutlicher Preisanstieg, trotz einer Ausweitung des Angebotes von 73 auf 83 Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass die Mietpreissteigerung sich auf absehbare Zeit fortsetzen wird, da die Schwelle zum Erwerb von Wohneigentum deutlich höher geworden ist.

Die Aussichten sind im Jahr 2023 für Immobilieneigentümer im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schlechter geworden. Die derzeitige Nachfrageschwäche bei Kaufimmobilien macht auch vor Bodenheim nicht halt. Viele Kaufinteressenten haben die Realisierung ihrer Vorhaben auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Mittelfristig gehen wir aber davon aus, dass die Attraktivität Bodenheims ungebrochen ist und die Nachfrage auch in Zukunft größer sein wird als das Angebot. Die Preise werden deshalb mittel- bis langfristig zumindest stabil bleiben. Allerdings muss der Immobilienmarkt erst die momentane Kaufzurückhaltung und die verschlechterten wirtschaftlichen Verhältnisse des Jahres 2023 verarbeiten.