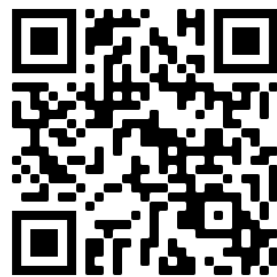


GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Bischofsheim 2022**

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*

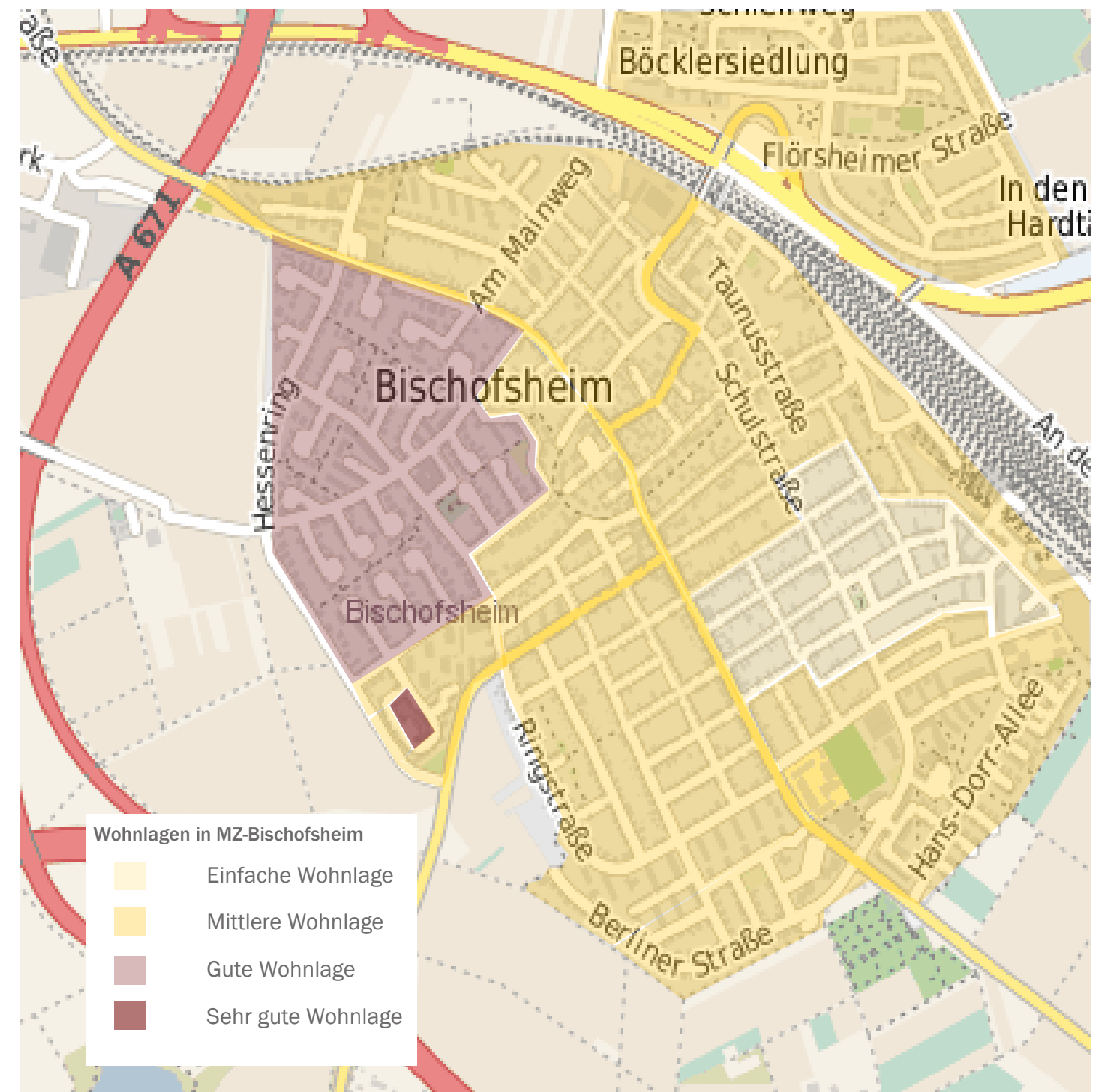


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bischofsheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	3.633		4	1.729	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	4.016	5	4.134	-2,85%	26	2.214	81,39%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	7	4.388	7	3.358	30,67%	10	1.665	163,54%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	11	3.414	6	2.700	26,44%	18	1.368	149,56%
	21		20			58		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	4.445	0	0		3	2.060	115,78%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	4.019	1	3.404	18,07%	3	1.628	146,87%
	4		1			6		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	4.828		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	3	4.124		2	2.081	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	3	5.088	1	4.043	25,85%	2	2.055	147,59%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
	3		5			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bischofsheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	3	3.528	0	0		3	1.396	152,72%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	11	3.560	3	4.047	-12,03%	9	1.335	166,67%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	10	3.563	6	3.424	4,06%	18	1.541	131,21%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	6	3.514	6	3.464	1,44%	13	1.875	87,41%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	3.305	7	3.527	-6,29%	10	1.705	93,84%
	37		22			53		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bischofsheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	27	11,19	19	10,59	5,67%	23	7,64	46,47%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	69	10,25	30	9,74	5,24%	82	6,61	55,07%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	68	10,30	28	9,54	7,97%	49	6,79	51,69%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	34	10,10	12	9,10	10,99%	19	6,71	50,52%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	10	10,71	8	9,24	15,91%	34	6,55	63,51%
	208		97			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 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 Bischofsheim** haben von 2010 bis Ende 2021 ihren Wert mehr als verdoppelt und auch von 2020 zu 2021 sind wieder einige heftige Preissteigerungen im zweistelligen Bereich erkennbar. Mittlerweile werden um € 4.000 und mehr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Ebenso signifikant wie die Preissteigerung ist die Verringerung der Anzahl der angebotenen Häuser, deren Zahl von 68 im Jahr 2010 auf 28 im Jahr 2021 gesunken ist. Zu dieser Entwicklung hat sicher auch die Pandemie beigetragen, die das Angebot zusätzlich verknappte. Vereinzelt gesunkene Preise im Vergleich zum Vorjahr sind kein Hinweis auf eine Trendwende bei der Wertentwicklung, sondern haben ausschließlich mit der Qualität der individuellen Angebote zu tun. Längere Vermarktungszeiten gibt es keine mehr.

**Wohnungen in Bischofsheim** sind ebenfalls in den letzten 10 Jahren mehr als doppelt so teuer geworden. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 3.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Zahl der angebotenen Wohnungen stieg mit 37 gegenüber dem Vorjahr wieder etwas an, liegt aber immer noch deutlich unter der Menge der 2010 offerierten Wohnungen (53).

Die **Mietpreise** haben zwischen 2010 und Ende 2020 zwischen 45% und etwa 63 % zugelegt und damit deutlich unter dem Anstieg der Kaufpreise geblieben. Die Mietpreissteigerungen haben auch den Mainzer Mietanstieg übertroffen. Nachdem 2020 weniger als 100 Mietwohnungen angeboten wurden, hat das Mietangebot mit 208 wieder das Niveau von 2010 erreicht. Die Miethöhen haben 2021 wieder deutlich zugelegt und sind zwischen 5 und 15 % gestiegen, besonders die Preise für große Wohnungen haben in Bischofsheim stark angezogen und wir vermuten, dass dieser Trend im Jahr 2022 anhalten wird, da durch die Pandemie und die diversen Lockdowns, der Lebenswert einer großen Wohnung mit Balkon und/oder Terrasse deutlich wichtiger geworden ist.

**Die Aussichten** für Immobilienbesitzer für 2022 sind weiterhin gut. Trotz der Pandemie sehen wir keinen Preiseinbruch und wir gehen davon aus, dass Bischofsheim auch in Zukunft ein Verkäufermarkt bleibt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein mageres Angebot. Selbst bei größeren wirtschaftlichen Verwerfungen sehen wir allenfalls eine Stagnation der Preise auf hohem Niveau. Tendenziell werden die stark steigenden Neubaupreise auch die Preise der Bestandsimmobilien nach oben ziehen.