

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Bodenheim 2021

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.



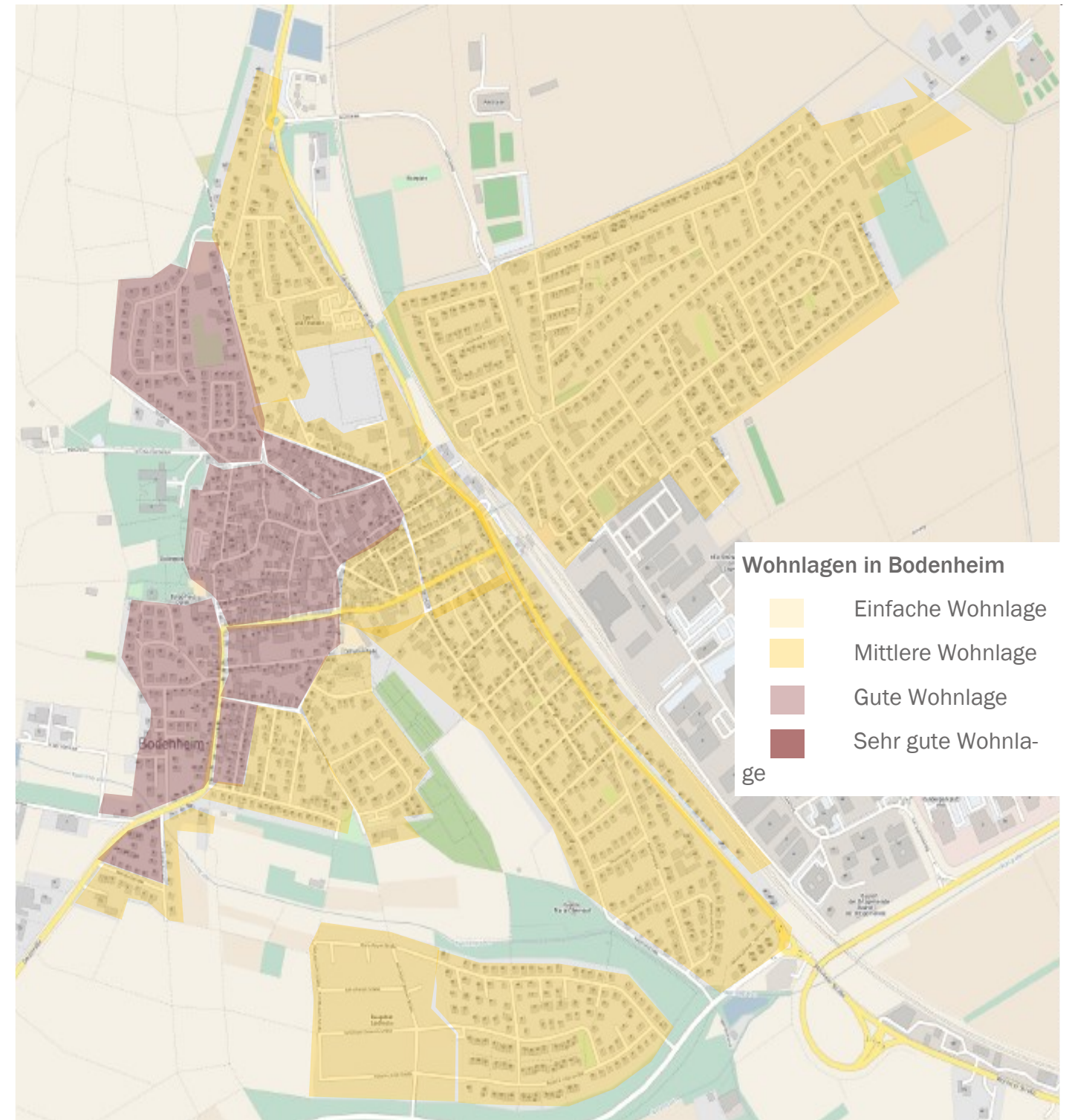
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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

© SENGGER-Immobilien 01/2021



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bodenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	3.166	4	2.917	8,54%	12	2.175	45,56%
EFH bis 140 m ² WF	2	4.316	7	3.533	22,16%	44	2.164	99,45%
EFH bis 180 m ² WF	2	2.825	3	3.300	-14,39%	35	2.217	27,42%
EFH über 180 m ² WF	4	3.203	7	2.841	12,74%	22	2.245	42,67%
	11		21			113		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	4.073	4	3.422	19,02%	8	1.980	105,71%
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		3	1.992	
	2		4			11		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	3.107	
DHH bis 140 m ² WF	1	5.086	2	4.034	26,08%	23	2.116	140,36%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.512	0	0		14	2.258	55,54%
DHH über 180 m ² WF	1	4.439	1	4.439	0,00%	0	0	
	4		3			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	1	3.658	2	2.800	30,64%	3	1.580	131,52%
Whg. bis 65 m ² WF	4	3.506	2	3.269	7,25%	31	1.984	76,71%
Whg. bis 85 m ² WF	3	2.836	3	3.218	-11,87%	43	1.910	48,48%
Whg. bis 105 m ² WF	3	3.752	3	3.111	20,60%	34	1.879	99,68%
Whg. über 105 m ² WF	6	2.877	5	2.913	-1,24%	32	1.847	55,77%
	17		15			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bodenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	12	9,83	14	10,02	-1,90%	17	7,96	23,49%
Whg. bis 65 m ² WF	17	9,80	28	9,64	1,66%	21	7,48	31,02%
Whg. bis 85 m ² WF	22	9,92	18	9,14	8,53%	12	7,16	38,55%
Whg. bis 105 m ² WF	11	9,11	9	8,92	2,13%	7	6,78	34,37%
Whg. über 105 m ² WF	10	10,21	9	9,08	12,44%	2	9,17	11,34%
	72		78			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 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 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 entweder über die Regionalbahn oder mehrere Buslinien, die Bodenheim anfahren. Der Individualverkehr wird durch die Bundesstraße (B9) und die A60 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 sind von 2010 bis 2020 oft doppelt so teuer geworden und das 2019 ohnehin schon geringe Angebot (28 Häuser) ist im vergangenen Jahr auf nur noch 18 Hausangebote zurückgegangen. Gerade kleinere EFH, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden kaum noch öffentlich angeboten. Auffallend ist, dass sich die Preissteigerungen bei großen Häusern, inzwischen stabilisiert zu haben scheinen und ganz offensichtlich auch lange Vermarktungszeiten in Kauf genommen werden mussten. Obwohl die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen das Angebot übersteigt, werden überzogene Preise offenbar vom Markt nicht mehr einfach so akzeptiert.

Auch **Eigentumswohnungen** in Bodenheim sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, hier liegt der Anstieg - im Vergleich zu 2010 - bei mindestens zu 40 %. Vereinzelt Preiserückgänge haben mehr mit der Qualität der angebotenen Wohnungen zu tun, als mit einer Trendumkehr am Markt. Dennoch gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten betragen auch hier meist nur noch wenige Wochen oder Tage.

Die Preissteigerung bei **Mietwohnungen** liegt über 10 Jahre in einem Bereich von ca. 20 % - 40 %. Im Jahr 2020 konnten im Vergleich zum Vorjahr wieder ein höherer Preisanstieg registriert werden, aber bei weitem nicht mehr so rasant wie in den Jahren zuvor und sie blieben deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

Die Aussichten sind im Jahr 2021 für Immobilieneigentümer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Bodenheims trotz der Pandemie ungebrochen ist und die Nachfrage nach wie vor größer sein wird als das Angebot. Die Preise werden deshalb auch zukünftig zumindest stabil bleiben, selbst wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse im Zuge des Lockdowns 20/21 verschlechtern sollten.