

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Bodenheim 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 Besichtigungstermin vor Ort.



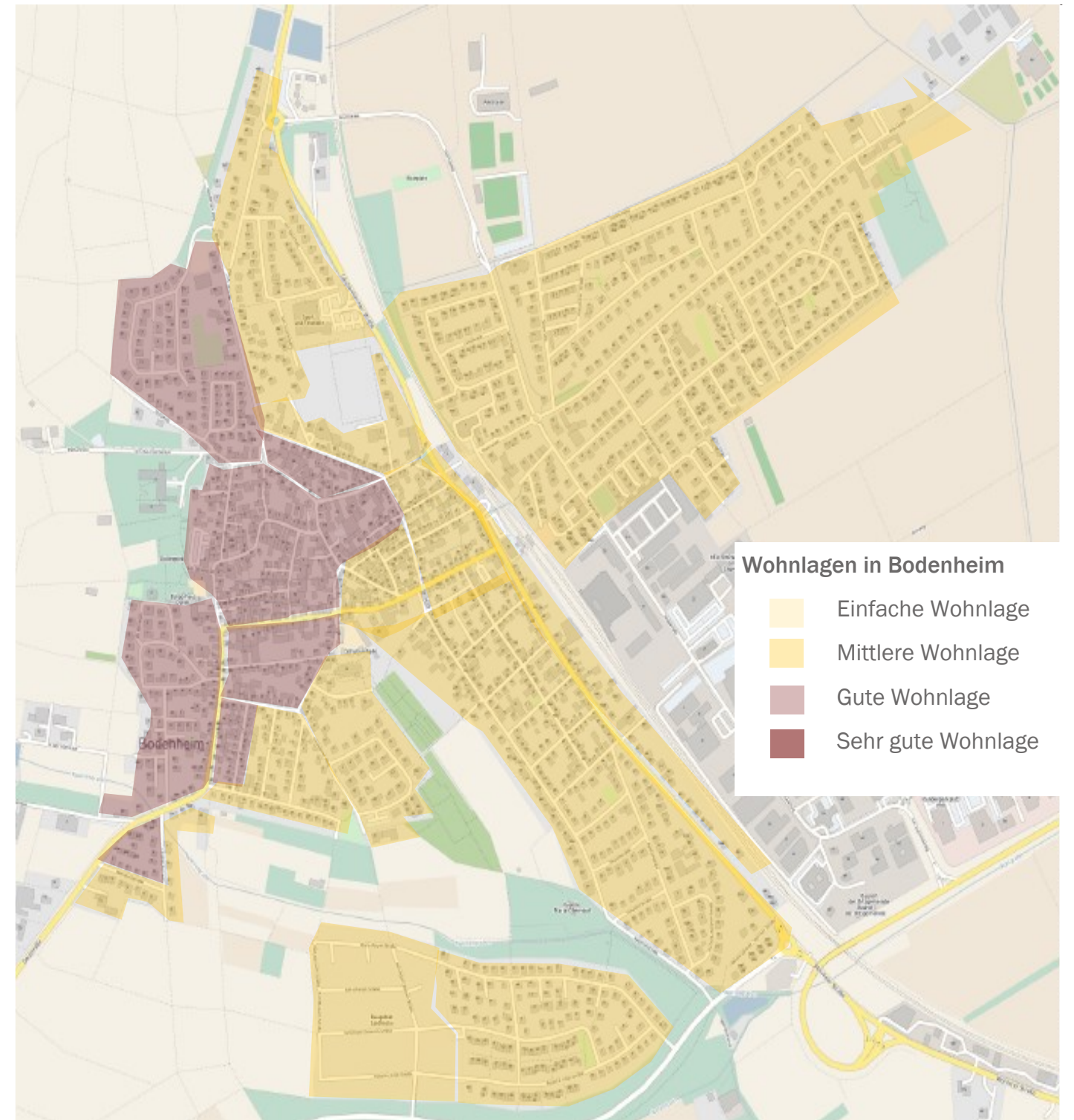
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bodenheim								
	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	2	2.837	3	3.166	-10,39%	12	2.175	30,44%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	4.309	2	4.316	-0,16%	44	2.164	99,12%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	7	3.996	2	2.825	41,45%	35	2.217	80,24%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	5	4.383	4	3.203	36,84%	22	2.245	95,23%
	19		11			113		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	4.547	2	4.073	11,64%	8	1.980	129,65%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	3.695	0	0		3	1.992	85,49%
	6		2			11		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		2	3.107	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	5.436	1	5.086	6,88%	23	2.116	156,90%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.713	2	3.512	34,20%	14	2.258	108,72%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	4.439		0	0	
	4		4			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	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	3.389	1	3.658		3	1.580	114,49%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	3	4.167	4	3.506	18,85%	31	1.984	110,03%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	7	3.500	3	2.836	23,41%	43	1.910	83,25%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.788	3	3.752	0,96%	34	1.879	101,60%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	4	3.303	6	2.877	14,81%	32	1.847	78,83%
	20		17			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bodenheim								
	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	7	11,05	12	9,83	12,41%	17	7,96	38,82%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	27	10,55	17	9,80	7,65%	21	7,48	41,04%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	22	10,38	22	9,92	4,64%	12	7,16	44,97%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	10	9,81	11	9,92	-1,11%	7	6,78	44,69%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	8,67	10	10,21	-15,08%	2	9,17	-5,45%
	73		72			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 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 2021 oft doppelt so teuer geworden und liegen mittlerweile bei ca. € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 2020 sehr geringe Angebot (18 Häuser) ist im vergangenen Jahr auf 29 Hausangebote angestiegen, liegt damit aber immer noch deutlich unter 2010 (38). Gerade kleinere EFH, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden kaum noch öffentlich angeboten. Auffallend ist, dass sich gerade große Häuser, 2021 sprunghaft verteuerten und ganz offensichtlich die im letzten Jahr vermutete Preisberuhigung sich als nicht dauerhaft erwiesen hat. Im Gegenteil, die derzeit stark steigenden Neubaupreise lassen vermuten, dass auch die Preise für Bestandsimmobilien in Zukunft weiter steigen werden.

Auch **Eigentumswohnungen** in Bodenheim sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden, hier liegt der Anstieg - im Vergleich zu 2010 - bei mindestens zu 80 %. Auch 2021 mussten wieder sprunghafte Preissteigerungen im zweistelligen Bereich registriert werden. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 3.300 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vereinzelt werden auch schon mehr als € 4.000 verlangt. 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. 40 %. Im Jahr 2021 konnten im Vergleich zum Vorjahr wieder ein deutlicher Preisanstieg registriert werden, der aber weiterhin unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieb.

**Die Aussichten** sind im Jahr 2022 für Immobilieneigentümer 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. Die Preise werden deshalb auch zukünftig zumindest stabil bleiben, selbst wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse im Laufe des Jahres 2022 verschlechtern sollten.