

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Budenheim 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.

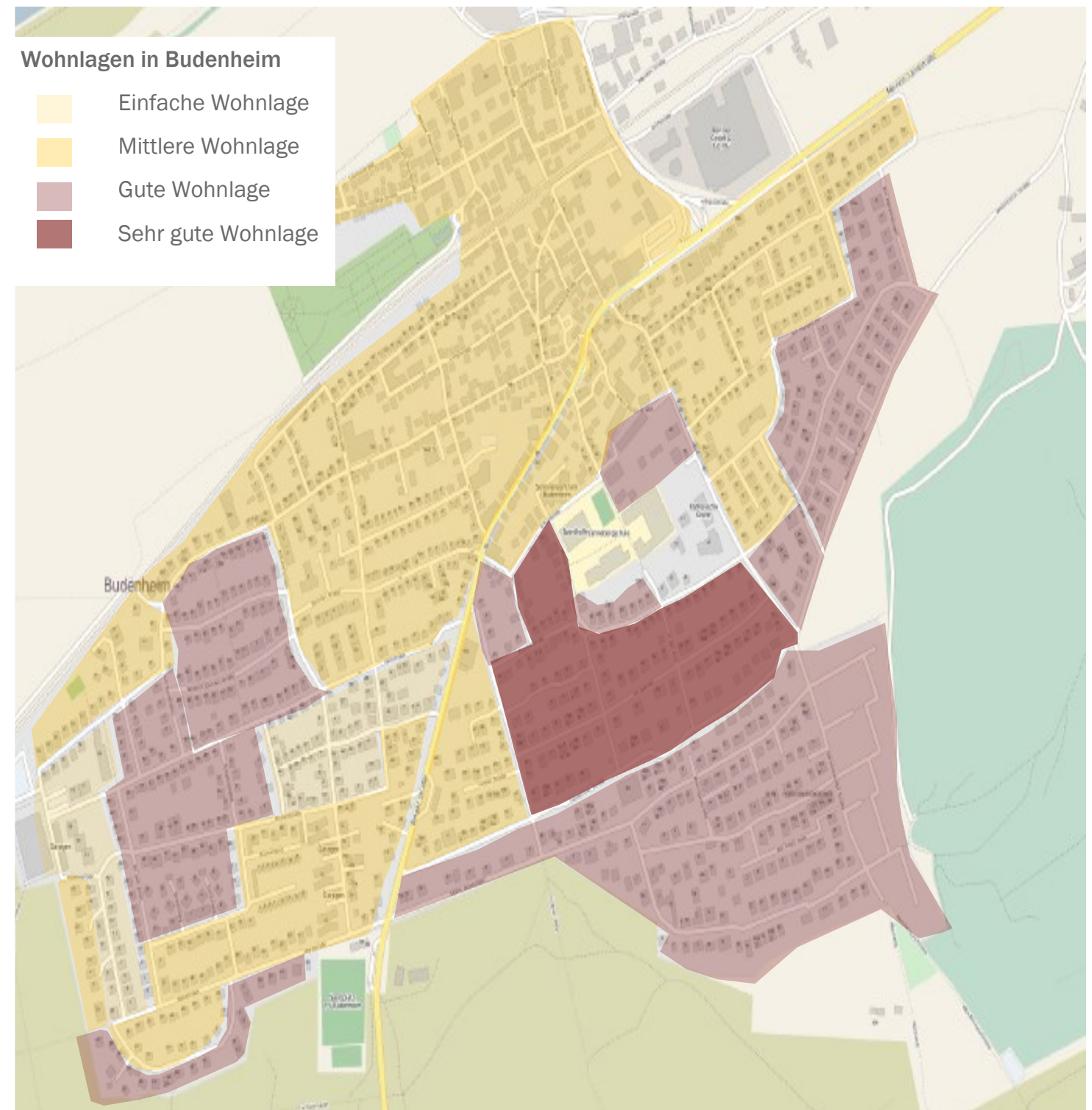


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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

© SENGER-Immobilien 01/2021



| Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Budenheim | | | | | | | | |
|---|------------|----------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|
| | 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 | 1 | 5.500 | 2 | 3.368 | 63,30% | 6 | 2.332 | 135,85% |
| EFH bis 140 m ² WF | 4 | 3.622 | 5 | 3.481 | 4,05% | 14 | 1.990 | 82,01% |
| EFH bis 180 m ² WF | 3 | 3.624 | 3 | 3.207 | 13,00% | 6 | 1.221 | 196,81% |
| EFH über 180 m ² WF | 3 | 3.064 | 8 | 2.477 | 23,70% | 11 | 1.401 | 118,70% |
| | 11 | | 18 | | | 37 | | |
| RH bis 100 m ² WF | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 | 1.800 | |
| RH bis 140 m ² WF | 0 | 0 | 0 | 0 | | 7 | 1.659 | |
| RH bis 180 m ² WF | 0 | 0 | 1 | 3.514 | | 1 | 1.270 | |
| | 0 | | 1 | | | 9 | | |
| DHH bis 100 m ² WF | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| DHH bis 140 m ² WF | 2 | 4.445 | 1 | 3.531 | 25,89% | 4 | 2.623 | 69,46% |
| DHH bis 180 m ² WF | 0 | 0 | 1 | 2.759 | | 8 | 2.046 | |
| | 2 | | 2 | | | 12 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Budenheim | | | | | | | | |
| | 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 | 2 | 2.270 | 1 | 2.266 | 0,18% | 7 | 1.673 | 35,68% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 4 | 3.677 | 1 | 2.594 | 41,75% | 18 | 1.639 | 124,34% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 8 | 3.308 | 9 | 2.936 | 12,67% | 31 | 1.923 | 72,02% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 3 | 3.254 | 4 | 3.029 | 7,43% | 17 | 1.711 | 90,18% |
| Whg. über 105 m ² WF | 3 | 2.772 | 4 | 2.570 | 7,86% | 2 | 1.827 | 51,72% |
| | 20 | | 19 | | | 75 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Budenheim | | | | | | | | |
| | 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 | 10,58 | 13 | 10,21 | 3,62% | 9 | 8,02 | 31,92% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 39 | 9,63 | 31 | 9,50 | 1,37% | 23 | 7,59 | 26,88% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 28 | 9,66 | 26 | 9,98 | -3,21% | 33 | 7,39 | 30,72% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 16 | 9,87 | 21 | 10,01 | -1,40% | 9 | 6,78 | 45,58% |
| Whg. über 105 m ² WF | 8 | 9,50 | 25 | 9,22 | 3,04% | 6 | 7,32 | 29,78% |
| | 103 | | 116 | | | 80 | | |

Budenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen nordwestlich der Landeshauptstadt direkt am Rhein. Mit seinen ca. 8.600 Einwohnern gehört der Ort zu den größten Gemeinden Rhein Hessens. Budenheim ist auch als Obst- und Blütengemeinde bekannt und ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort. In der Landesplanung ist sie als Grundzentrum ausgewiesen, was eine exzellente Infrastruktur garantiert. Die Gemeinde ist ein sehr attraktiver Industrie- und Gewerbestandort mit den großen und bekannten Arbeitgebern Chemische Fabrik Budenheim und Bericap als Flaggschiffe. Viele Feste und Veranstaltungen sorgen für Lebensfreude und diverse Vereine sowie mehrere Sportstätten bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet in nahezu allen Bereichen herausragende Angebote: über die medizinische Versorgung durch mehrere Ärzte, Zahnärzte und Apotheken über diverse Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, einer Grundschule, einer weiterführenden Schule und der Volkshochschule ist Budenheim ausgezeichnet ausgestattet. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist sowohl mit Bus als auch mit der Regionalbahn sehr gut. Der Individualverkehr ist durch die beiden in der Nähe befindlichen Bundesautobahnen A643 und A60 hervorragend an das überregionale Straßennetz angeschlossen. All dies macht Budenheim zu einem beliebten und attraktiven Wohnort im Mainzer Umland mit weiterhin steigenden Immobilienpreisen.

Häuser in Budenheim haben im 10-Jahresvergleich ihren Wert verdoppelt, manche sogar mehr als das. Vor allem im letzten Jahr konnten außergewöhnliche Preissprünge in Budenheim im zweistelligen Bereich beobachtet werden, was auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hinweist. Gerade große Immobilien scheinen gefragt wie nie. Hinzukommt, dass v. a. Reihenhäuser aber auch Doppelhäushälften kaum noch öffentlich angeboten werden. Mittlerweile werden im Durchschnitt ca. € 4.000 pro m² Wohnfläche und mehr gefordert und auch gezahlt. Die Anzahl der angebotenen Häuser hat sich auf nur noch 12 Stück (2010: 58 Stück), signifikant verringert, die Position der Verkäufer bleibt dadurch sehr stark. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert, denn nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind jedoch bei hochpreisigen Angeboten sowie bei Häusern in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten. In diesem Segment scheint der Markt nicht jede Forderung zu akzeptieren.

Auch die **Eigentumswohnungen** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden (zwischen 80 und 120%). Die Angebotszahl stagniert seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau. Mittlerweile liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei ca. € 3.500 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten betragen auch hier meist nur noch wenige Wochen oder Tage. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das geringe Angebot.

Die Preise für **Mietwohnungen** sind ca. 30 % teurer geworden, blieben jedoch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Das Angebot an Mietwohnungen verharrt auf hohem Niveau trotz des Lockdowns im Frühjahr als nahezu zwei Monate lang kaum eine Mietwohnung angeboten worden ist. Dieses fehlende Angebot ist im Rest des Jahres nicht mehr ganz aufgeholt worden, obwohl sich die Angebotslage wieder normalisiert hat.

Die Aussichten sind für 2021 für Immobilieneigentümer weiterhin sehr gut, denn aufgrund des geringen Angebots bleibt der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Wir rechnen damit, dass der Budenheimer Immobilienmarkt selbst bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage durch die Pandemie nicht einbrechen wird, sondern das erreichte hohe Preisniveau zumindest halten kann.