

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Budenheim 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.



*Handwritten signature*



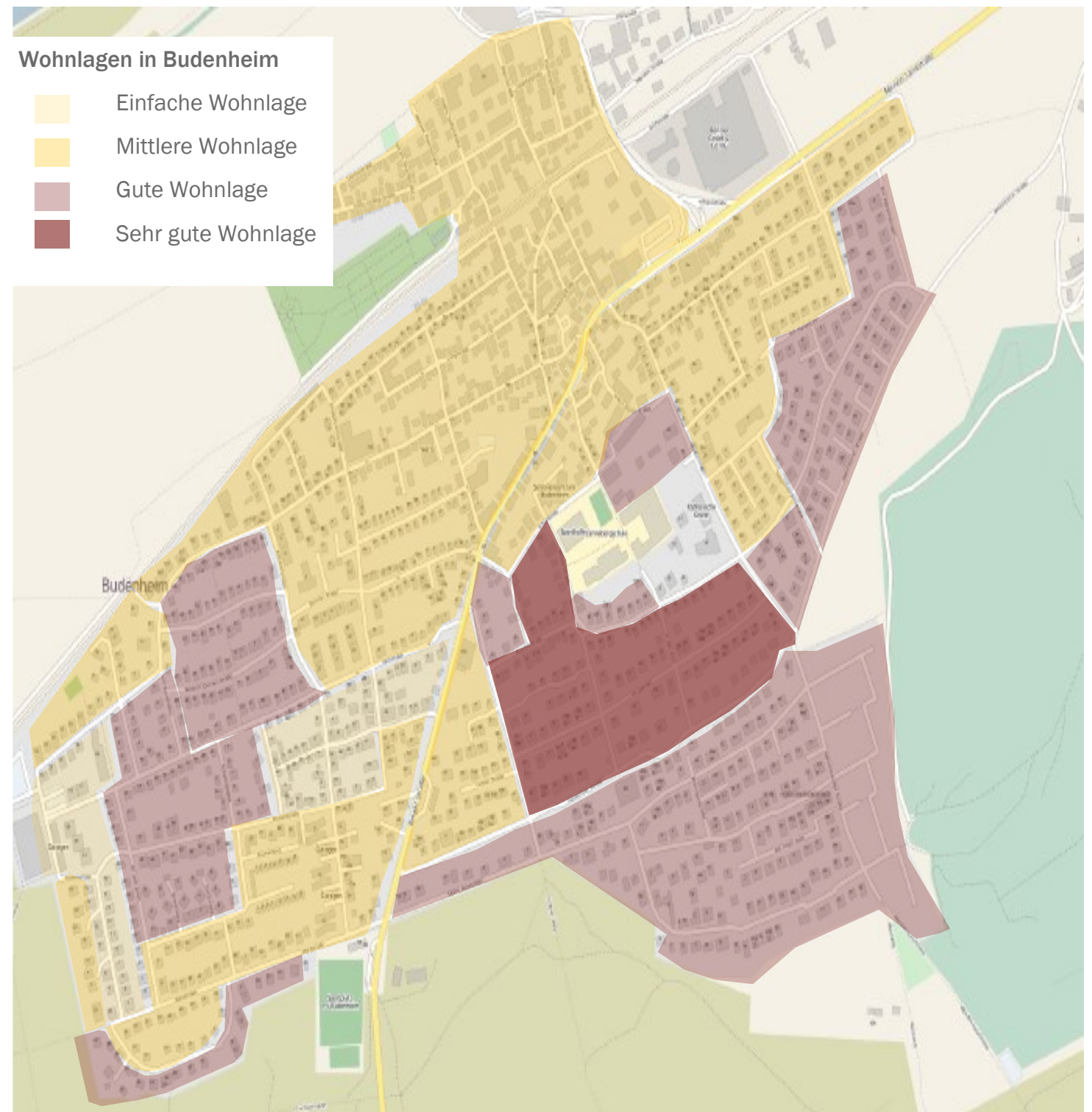
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Budenheim								
	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	1	5.500		6	2.332	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	3.651	4	3.622	0,80%	14	1.990	83,47%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.467	3	3.624	-4,33%	6	1.221	183,95%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	3	2.468	3	3.064	-19,45%	11	1.401	76,16%
	8		11			37		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	1.800	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.654		7	1.659	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.514	0	0		1	1.270	176,69%
	1		1			9		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	4.445		4	2.623	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		8	2.046	
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.385	0	0		8	2.046	65,44%
	1		2			20		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Budenheim								
	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	2	3.871	2	2.270	70,53%	7	1.673	131,38%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	6	3.561	4	3.677	-3,15%	18	1.639	117,27%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	10	3.809	8	3.308	15,15%	31	1.923	98,08%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	4	5.104	3	3.254	56,85%	17	1.711	198,31%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	5	3.957	3	2.772	42,75%	2	1.827	116,58%
	27		20			75		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Budenheim								
	2021		2002		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	22	10,50	12	10,58	-0,76%	9	8,02	30,92%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	49	10,56	39	9,63	9,66%	23	7,59	39,13%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	49	9,74	28	9,66	0,83%	33	7,39	31,80%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	20	10,19	16	9,87	3,24%	9	6,78	50,29%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	11	9,57	8	9,50	0,74%	6	7,32	30,74%
	151		103			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. Allerdings gibt es kaum mehr öffentliche Angebote. Wir konnten für 2021 gerade einmal 10 Hausangebote finden. 2010 waren es noch 66! Vor allem Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden kaum noch öffentlich angeboten. Mittlerweile werden im Durchschnitt ca. € 3.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr gefordert und auch gezahlt. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich der deutliche Nachfrageüberhang verkleinert, denn die Neubautätigkeit in Budenheim ist gering. Längere Vermarktungszeiten sind weder bei hochpreisigen Angeboten noch bei Häusern in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Auch die **Eigentumswohnungen** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden (zwischen 100 und 200 %). Gerade im Jahr 2021 waren deutlich zweistellige Preissteigerungen zu beobachten. Die Angebotszahl verharrt seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau. Mittlerweile liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei ca. € 3.800 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und steigt vereinzelt bis auf € 5.000. 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 zwischen 30 und 50 % teurer geworden, blieben jedoch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Mittlerweile werden auch in Budenheim bei Neuvermietungen mehr als € 10 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Das Angebot an Mietwohnungen ist allerdings in den letzten Jahren deutlich auf über 150 Wohnungen angestiegen. Es lag 2020 noch bei gut 100 und 2010 gar bei nur 80 Stück. Bei Mietwohnungen scheint sich die Angebotslage eher zu verbessern, ohne dass eine bremsende Wirkung auf die Mietpreise zu beobachten wäre.

**Die Aussichten** sind für 2022 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 nicht einbrechen wird, sondern das erreichte hohe Preisniveau zumindest halten kann. Tendenziell sorgen stark steigende Neubaupreise auch bei Bestandsimmobilien für einen Preisanstieg.