

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Bischofsheim 2025

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.

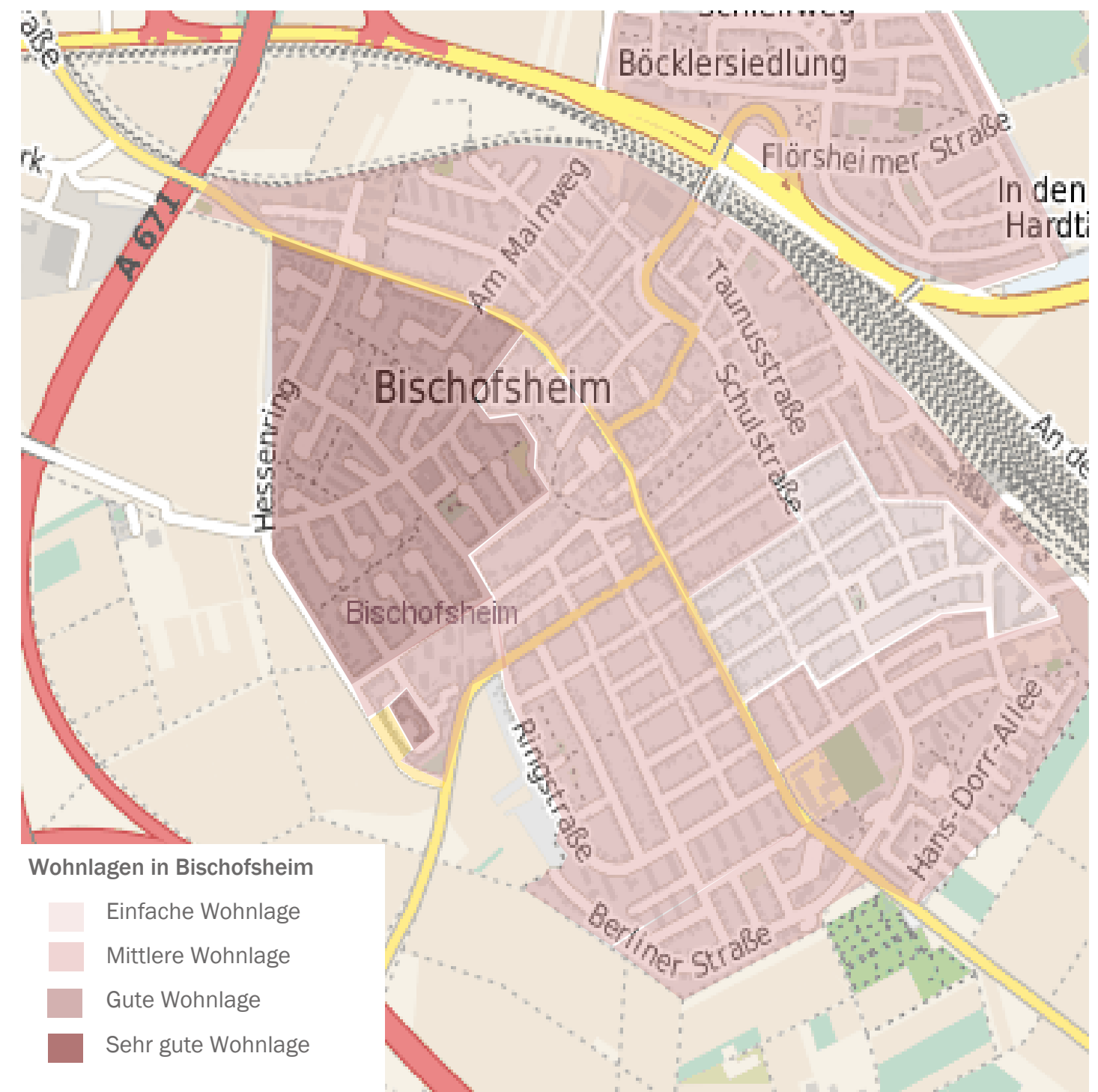


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**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 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Bischofsheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€ / m² WF	Anzahl	€ / m² WF	2022/24	Anzahl	€ / m² WF	2010/24
EFH bis 100 m² WF	3	4.443	4	4.360	1,90%	4	1.729	256,97%
EFH bis 140 m² WF	11	3.823	10	4.934	-22,52%	26	2.214	72,67%
EFH bis 180 m² WF	10	3.333	12	4.012	-16,92%	10	1.665	100,18%
EFH über 180 m² WF	11	3.194	6	3.201	-0,22%	18	1.368	133,48%
	35		32			58		
RH bis 100 m² WF	0		0			0		
RH bis 140 m² WF	0		1	4.573		3	2.060	
RH bis 180 m² WF	0		1	4.061		3	1.628	
	0		2			6		
DHH bis 100 m² WF	1	3.966	0			0		
DHH bis 140 m² WF	3	3.728	5	5.026	-25,83%	2	2.081	79,14%
DHH bis 180 m² WF	0		1	5.084		2	2.055	
DHH über 180 m² WF	0		2	3.415		0		
	4		8			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bischofsheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€ / m² WF	Anzahl	€ / m² WF	2022/24	Anzahl	€ / m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	2	2.951	4	3.562	-17,15%	3	1.396	111,39%
Whg. bis 65 m² WF	12	4.043	12	3.830	5,56%	9	1.335	202,85%
Whg. bis 85 m² WF	13	3.180	18	3.635	-12,52%	18	1.541	106,36%
Whg. bis 105 m² WF	5	4.181	9	4.106	1,83%	13	1.875	122,99%
Whg. über 105 m² WF	5	3.028	4	3.495	-13,36%	10	1.705	77,60%
	37		47			53		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bischofsheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€ / m² WF	Anzahl	€ / m² WF	2022/24	Anzahl	€ / m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	21	13,26	47	11,67	13,62%	23	7,64	73,56%
Whg. bis 65 m² WF	53	12,07	80	10,87	11,04%	82	6,61	82,60%
Whg. bis 85 m² WF	37	12,56	77	10,92	15,02%	49	6,79	84,98%
Whg. bis 105 m² WF	18	13,53	27	10,88	24,36%	19	6,71	101,64%
Whg. über 105 m² WF	10	10,50	20	10,83	-3,05%	34	6,55	60,31%
	139		251			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 A 60 und A 671 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 2024 eindeutig an Wert verloren. Der Rückgang der Angebotspreise lag bei bis zu ca. 25 %. Die aktuellen Preise pro m² Wohnfläche liegen zwischen ca. € 3.200 bis gut € 4.000. Generell hat sich das Angebot gegenüber den Vorjahren etwas verkleinert. Mit nur noch 39 Häusern war das Angebot geringer als 2023 (50 Häuser) und auch 2022 (42 Häuser). Dieser Verringerung des Angebotes steht eine mittlerweile wieder verbesserte Nachfrage gegenüber. Sie hat sich spätestens seit Mitte 2024 zumindest in der Qualität der Anfragen wieder verbessert. Dennoch bestimmen immer noch längere Vermarktungszeiten den Markt, so dass durchaus mehrere Monaten Dauer, bei einem Verkauf einkalkuliert werden müssen. Wer schneller verkaufen möchte, muss mit deutlichen Einbußen bei dem Erlös rechnen.

Auch **Wohnungen in Bischofsheim** sind 2024 preiswerter geworden, allerdings nur in bestimmten Segmenten, bei den sehr kleinen, den durchschnittlichen 3-Zimmerwohnungen und den großen Wohnungen über 105 m² WF. Hier liegt das Preisniveau bei ca. € 3.000/m². Bei den Wohnungen bis 65 m² und bis 105 m² WF sind die Preise sogar ein wenig gegenüber dem allgemeinen Preispeak von 2022 gestiegen und haben das Niveau von ca. € 4.000/m² gehalten. Hier könnte eine Rolle spielen, dass sich in diesen Segmenten die Nachfrage für Eigentumswohnungen konzentriert. Die Zahl der angebotenen Wohnungen war mit 37 gegenüber dem Vorjahr (72) fast um die Hälfte reduziert. Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind heute deutlich verlängerte Vermarktungszeiten zu beobachten und zu akzeptieren.

Die **Mietpreise** sind auch 2024 durchweg gestiegen. Sie liegen mittlerweile fast in allen Segmenten bei über € 12/m². Nachdem in den Vorjahren die Zahl der Mietangebote jeweils über 200 Wohnungen lag, hat sich das Angebotsniveau 2024 mit nur noch 139 Mietwohnungen wieder deutlich verknappt. Die Interessenten haben wieder weniger Auswahl, was die Preise überproportional steigen lässt. Wir gehen davon aus, dass sich die Steigerung der Mietpreise auch in Zukunft fortsetzen wird.

Die Aussichten für Immobilienbesitzer für 2025 sind schlechter geworden. Wir sehen, dass wer schnell verkaufen will, mittlerweile Einbußen beim Kaufpreis hinnehmen muss. Mittel- und langfristig gehen wir aber davon aus, dass Bischofsheim auch in Zukunft ein Verkäufermarkt bleiben könnte. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft immer noch auf ein mageres Angebot. Die derzeit gefallen Preise sind auf das momentane Nachfragetief auf Grund der schlechten Stimmung am Markt zurückzuführen, und nicht auf ein Überangebot an Kaufimmobilien. Selbst bei größeren wirtschaftlichen Verwerfungen in nächster Zeit, sehen wir eher eine Stagnation der Preise auf hohem Niveau, als weitere deutliche Preiseinbrüche. Tendenziell werden die stark steigenden Neubaupreise auch die Preise der Bestandsimmobilien nach oben ziehen.