

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Bodenheim 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.



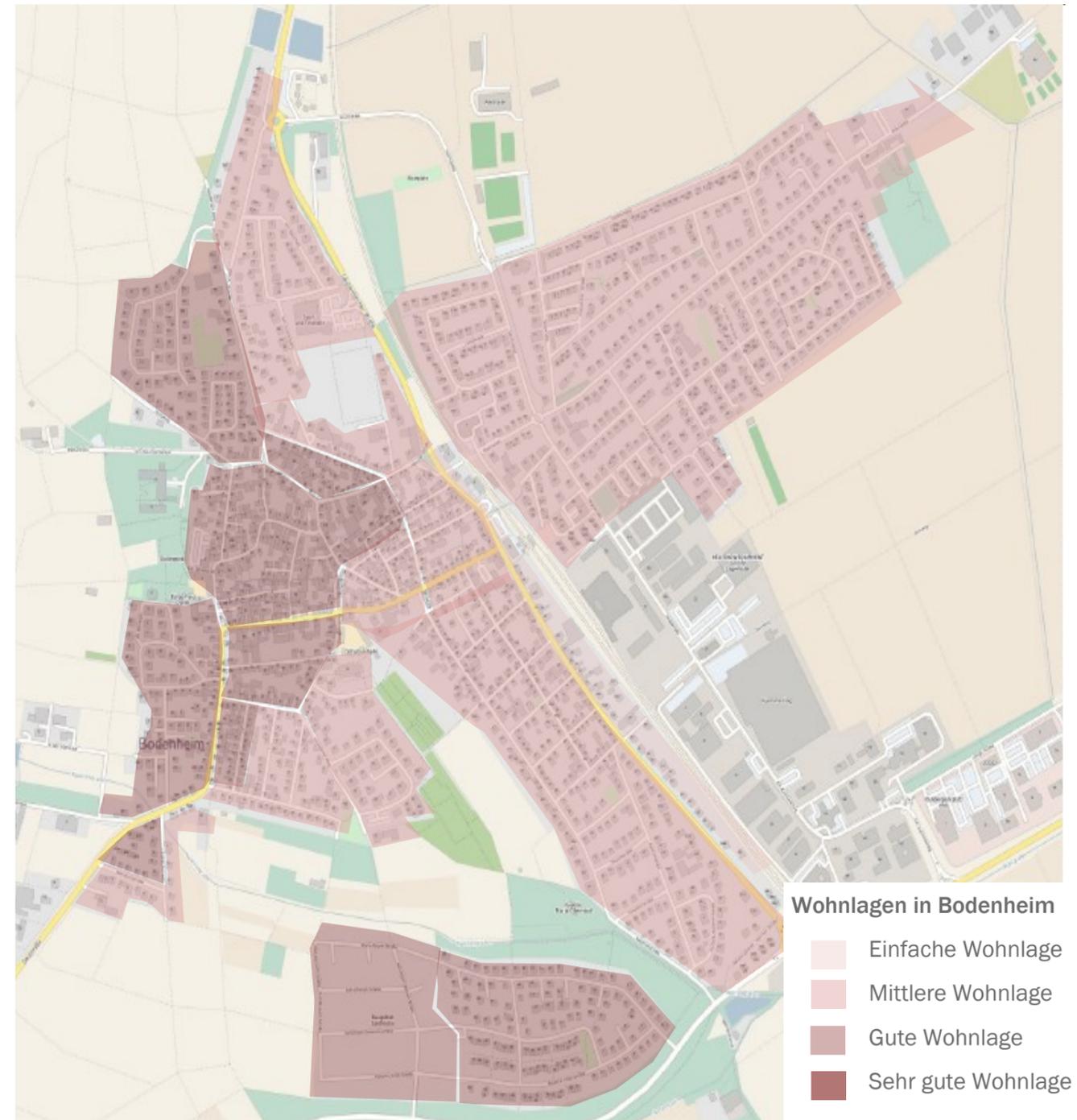
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Bodenheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
EFH bis 100 m² WF	2	4.045	2	4.605	-12,16%	12	2.175	85,98%
EFH bis 140 m² WF	3	2.761	5	4.822	-42,74%	44	2.164	27,59%
EFH bis 180 m² WF	0		2	5.970		35	2.217	
EFH über 180 m² WF	9	3.992	3	5.148	-22,46%	22	2.245	77,82%
	14		12			113		
RH bis 100 m² WF	0		0			0		
RH bis 140 m² WF	3	4.317	1	4.708	-8,31%	8	1.980	118,03%
RH bis 180 m² WF	1	2.653	2	5.746	-53,83%	3	1.992	33,18%
	4		3			11		
DHH bis 100 m² WF	0		0			2	3.107	
DHH bis 140 m² WF	0		2	5.746		23	2.116	
DHH bis 180 m² WF	3	4.004	1	4.088	-2,05%	14	2.258	77,33%
DHH über 180 m² WF	0		1	4.769		0		
	3		4			39		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Bodenheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	3	3.784	4	3.491	8,39%	3	1.580	139,49%
Whg. bis 65 m² WF	3	3.456	6	4.083	-15,36%	31	1.984	74,19%
Whg. bis 85 m² WF	7	3.868	7	4.611	-16,11%	43	1.910	102,51%
Whg. bis 105 m² WF	5	3.725	3	4.076	-8,61%	34	1.879	98,24%
Whg. über 105 m² WF	4	3.506	0			32	1.847	89,82%
	22		20			143		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bodenheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	17	12,66	18	12,46	1,61%	17	7,96	59,05%
Whg. bis 65 m² WF	25	11,79	19	10,98	7,38%	21	7,48	57,62%
Whg. bis 85 m² WF	14	12,13	26	10,67	13,68%	12	7,16	69,41%
Whg. bis 105 m² WF	4	11,02	10	10,63	3,67%	7	6,78	62,54%
Whg. über 105 m² WF	3	9,47	10	10,57	-10,41%	2	9,17	3,27%
	63		83			59		

Bodenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen südöstlich vor den Toren von Mainz und hat ca. 7.900 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 grundlegenden Bildungseinrichtungen versorgt und weiterführende Schulen finden sich im benachbarten Nackenheim (Gymnasium) oder im nahen Mainz.

Die Mainzer Innenstadt erreicht man entweder mit der Regionalbahn oder mit mehreren Buslinien, die Bodenheim anfahren. Der Individualverkehr wird durch die Bundesstraße (B 9) und die A 60 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 haben im Jahr 2024 eine Preiswende erlebt und sind nach jahrelanger Verteuerung wieder deutlich günstiger gehandelt worden. Die Rückgänge der Angebotspreise lagen bei ca. 10 % bis über 20 % und in den meisten Fällen wieder um € 4.000 pro m² Wohnfläche nachdem die Jahreswende 2021/22 mit einem Höchststand von € 5.000 und mehr glänzte. Die Anzahl der Angebote (21 Häuser) verharrt auf niedrigem Niveau und liegt damit weit weg von einem ausgeglichenen Markt. Es ist zu vermuten, dass sich die derzeitige Nachfrageflaute als nicht dauerhaft erweisen wird. Die weiterhin stark steigenden Neubaupreise werden auch die Preise für Bestandsimmobilien in naher Zukunft wieder steigen lassen, allerdings bei deutlich verlängerten Vermarktungszeiten.

Auch **Eigentumswohnungen in Bodenheim** sind im letzten Jahr fast durchgängig preiswerter geworden. Die derzeitige Nachfrageschwäche lässt sich am Preisniveau deutlich ablesen. So gibt es selbst in guten Wohnlagen kaum noch Angebote über € 4.000 pro m² Wohnfläche, was in den Vorjahren eher der Normalfall war. Das Preisniveau unterscheidet sich weiterhin nicht von den benachbarten Mainzer Stadtteilen. Die Vermarktungszeiten sind auch bei den Eigentumswohnungen deutlich länger geworden und betragen wieder Monate statt nur Wochen.

Die Preissteigerung bei **Mietwohnungen** lag im Jahr 2024 bei knapp 2 bis über 10 % – wieder ein deutlicher Anstieg, der mit einer Verkleinerung des Angebotes auf nur noch 63 Wohnungen einherging, nach besseren Vorjahren (2022: 83 und 2023: 96 Wohnungen). Wir gehen davon aus, dass die Mietpreissteigerung sich auf absehbare Zeit fortsetzen wird, da der Erwerb von Wohneigentum für weite Teile der Bevölkerung weiterhin unmöglich bleibt.

Die Aussichten sind im Jahr 2025 für Immobilieneigentümer im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schlechter geworden. Die derzeitige Nachfrageschwäche bei Kaufimmobilien macht auch vor Bodenheim nicht halt. Viele Kaufinteressenten haben die Realisierung ihrer Vorhaben auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Mittelfristig gehen wir aber davon aus, dass die Attraktivität Bodenheims ungebrochen ist und die Nachfrage auch in Zukunft größer sein wird als das Angebot. Die Preise werden deshalb mittel- bis langfristig zumindest stabil bleiben.