

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Budenheim 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.



Handwritten signature: O. K. Senger



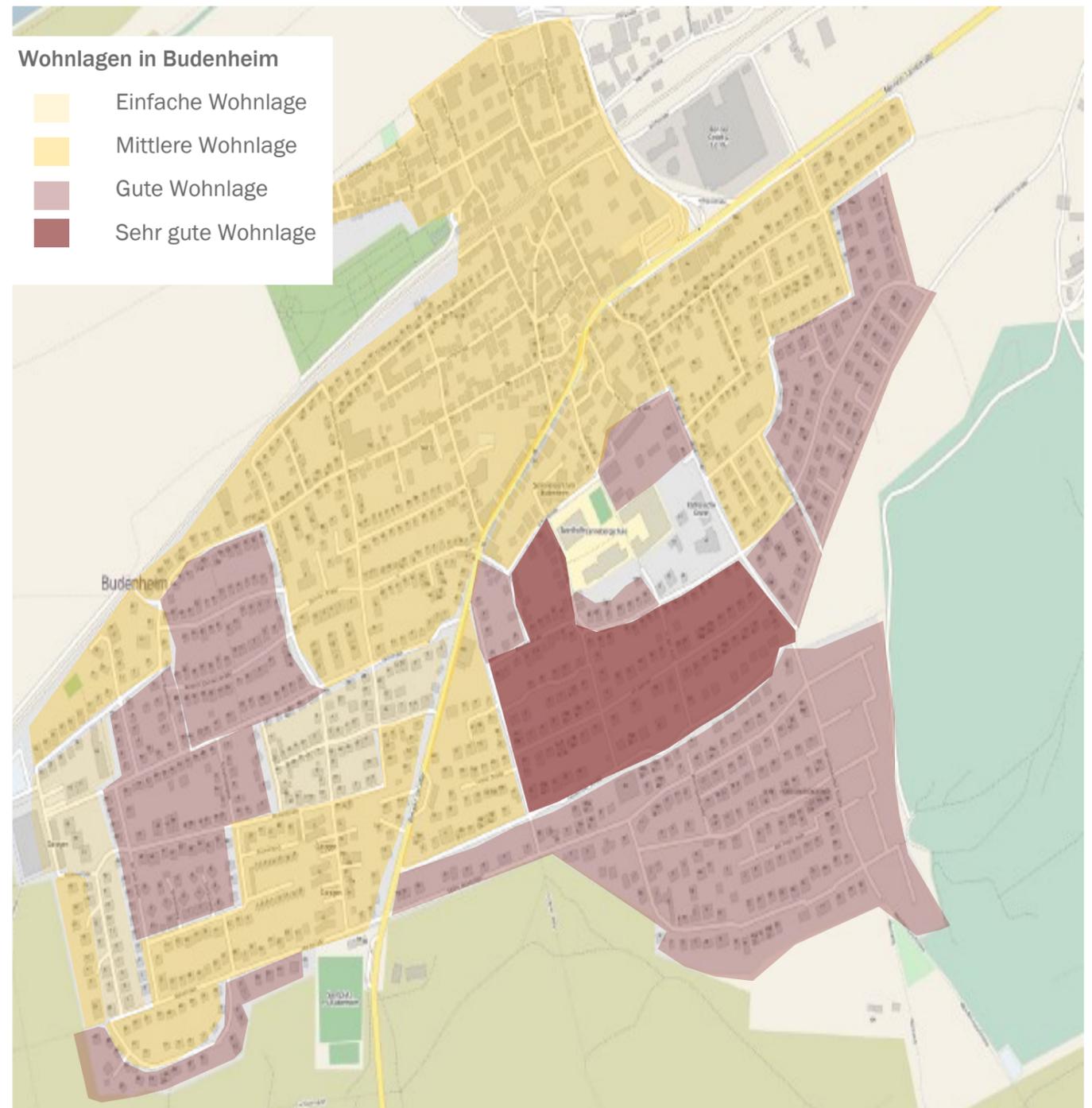
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Budenheim								
2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24	
Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF		
EFH bis 100 m ² WF	8	3.819	0		6	2.332	63,77%	
EFH bis 140 m ² WF	6	4.630	3	4,73%	14	1.990	132,66%	
EFH bis 180 m ² WF	12	3.428	6	13,21%	6	1.221	180,75%	
EFH über 180 m ² WF	10	4.175	7	11,39%	11	1.401	198,00%	
	36		16		37			
RH bis 100 m ² WF	0		1	5.044	1	1.800		
RH bis 140 m ² WF	2	4.155	0		7	1.659	150,45%	
RH bis 180 m ² WF	0		0		1	1.270		
	2		1		9			
DHH bis 100 m ² WF	1	3.750	0		0			
DHH bis 140 m ² WF	3	3.600	0		4	2.623	37,25%	
DHH bis 180 m ² WF	0		0		8	2.046		
DHH über 180 m ² WF	0		0		8	2.046		
	4		0		20			
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Budenheim								
2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24	
Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF		
Whg. bis 45 m ² WF	5	3.742	4	3.537	5,80%	7	1.673	123,67%
Whg. bis 65 m ² WF	14	3.746	9	3.790	-1,16%	18	1.639	128,55%
Whg. bis 85 m ² WF	20	2.826	7	4.835	-41,55%	31	1.923	46,96%
Whg. bis 105 m ² WF	15	3.597	5	3.970	-9,40%	17	1.711	110,23%
Whg. über 105 m ² WF	4	3.095	6	3.698	-16,31%	2	1.827	69,40%
	58		31		75			
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Budenheim								
2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24	
Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF		
Whg. bis 45 m ² WF	15	15,34	21	11,87	29,23%	9	8,02	91,27%
Whg. bis 65 m ² WF	29	12,10	52	10,94	10,60%	23	7,59	59,42%
Whg. bis 85 m ² WF	24	11,86	33	10,56	12,31%	33	7,39	60,49%
Whg. bis 105 m ² WF	15	12,42	16	11,02	12,70%	9	6,78	83,19%
Whg. über 105 m ² WF	6	11,62	12	10,17	14,26%	6	7,32	58,74%
	89		134		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 A 643 und A 60 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 wurden 2024 wieder deutlich öfter angeboten als in den Jahren davor. Mit 42 statt 10 bzw. 17 Angeboten blieb das Niveau aber immer noch weit entfernt von Zahlen wie 2010, als noch 66 Häuser angeboten wurden. Die Nachfrageschwäche seit dem Sommer 2022 machte sich auch in Budenheim bemerkbar. Auch wenn unsere Tabelle etwas anderes suggeriert, bestimmen Preisrückgänge mittlerweile den Markt. Generell haben sich die Vermarktungszeiten deutlich verlängert und liegen jetzt nicht mehr im Bereich von wenigen Wochen, sondern wieder bei mehreren Monaten. Die verlängerten Vermarktungszeiten und die Ausweitung des Angebotes können nur in niedrigeren Preisen resultieren. Viele Marktteilnehmer warten die weitere wirtschaftliche und geldpolitische Entwicklung ab, bevor sie ihr Verkaufs- oder Kaufverhalten anpassen.

Bei den **Eigentumswohnungen** sind 2024 dezidierte Preisrückgänge festzustellen gewesen, speziell Wohnungen, die 2021/22 überproportionale Preiszuwächse zu verzeichnen hatten, wurden wieder auf Normalmaß zurückgeführt. Das Preisniveau hat sich zwischen knapp € 3.000 pro m² Wohnfläche bis ca. € 3.700 eingependelt. Die Angebotsspitzen der Vorjahre mit Preisen um € 5.000 pro m² Wohnfläche gehören der Vergangenheit an. Die Zahl der Angebote hat sich im letzten Jahr von 31 auf 58 Stück nahezu verdoppelt. Die Verkaufszeiten haben sich generell verlängert und betragen wieder mehrere Monate.

Die Preise für **Mietwohnungen** sind seit 2022 durchgängig im niedrigen zweistelligen Prozentbereich teurer geworden. Hier gibt es die bei Kaufimmobilien vorherrschende Nachfrageschwäche nicht. Mittlerweile werden auch in Budenheim bei Neuvermietungen deutlich mehr als € 11 pro m² Wohnfläche verlangt. Das Angebot an Mietwohnungen ist dabei nach dem Anstieg der letzten beiden Jahre mit 89 Stück wieder deutlich unter 100 gesunken. Die Angebotssituation hat sich somit wieder verschärft und die Mietpreise befeuert. Wir gehen davon aus, dass diese Entwicklung nachhaltig ist.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer haben sich auch im letzten Jahr nicht gebessert. Die derzeit bei Kaufimmobilien zu verzeichnende Nachfrageschwäche führt dazu, dass Preiszugeständnisse bei schnellen Verkäufen unvermeidlich sind. Mittelfristig spricht jedoch viel dafür, dass die Preise stabil bleiben werden, da die Wohnungsproduktion nach bescheidenem Anstieg nun schon wieder gedrosselt wird. Auf absehbare Zeit bleibt der Immobilienmarkt deshalb ein Verkäufermarkt. Wir rechnen damit, dass der Budenheimer Immobilienmarkt das derzeitige immer noch hohe Preisniveau zumindest halten kann. Nach wie vor sorgen die stark steigende Neubaupreise auch bei Bestandsimmobilien für einen Preisanstieg - auch daran hat sich nichts geändert.