

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Hochheim 2025

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



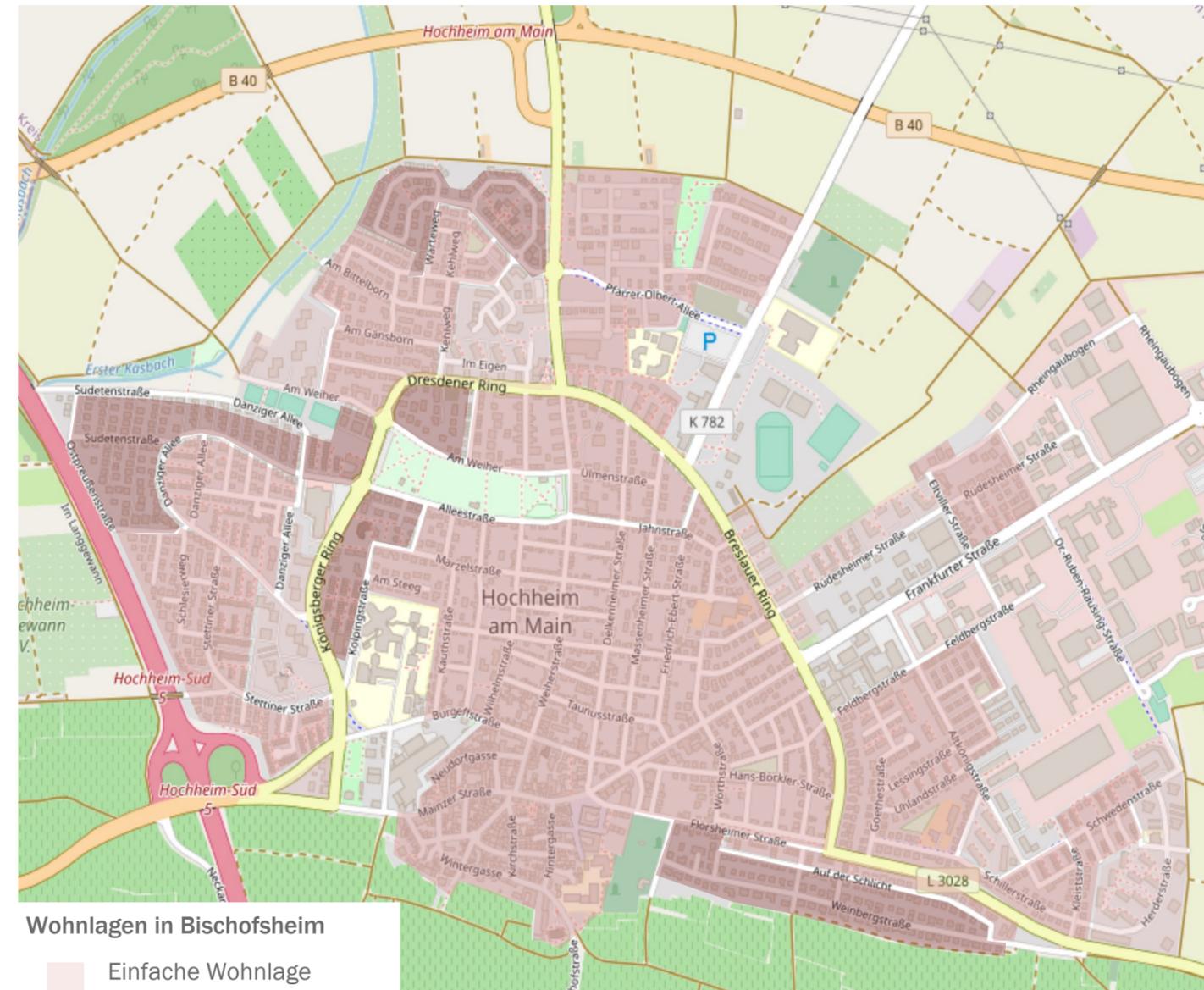
Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie 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



Wohnlagen in Bischofsheim

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage

Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Hochheim a.M.								
	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	4	3.773	1	4.833	-21,93%	7	2.336	161,52%
EFH bis 140 m ² WF	11	4.409	9	5.574	-20,90%	15	2.309	90,95%
EFH bis 180 m ² WF	4	4.084	4	4.084	0,00%	18	2.094	95,03%
EFH über 180 m ² WF	11	4.169	8	4.398	-5,21%	24	1.924	116,68%
	30		22			64		
RH bis 100 m ² WF	0		1	4.750		4	1.997	
RH bis 140 m ² WF	7	4.331	2	4.135	4,74%	10	2.227	94,48%
RH bis 180 m ² WF	0		2	4.520		3	1.782	
RH über 180 m ² WF	0		0			0		
	7		5			17		
DHH bis 100 m ² WF	2	4.045	0			0		
DHH bis 140 m ² WF	10	4.578	1	3.973	15,23%	6	2.419	89,25%
DHH bis 180 m ² WF	3	4.405	2	4.963	-11,24%	6	1.634	169,58%
DHH über 180 m ² WF	2	4.514	0	0		0		
	17		3			12		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Hochheim a.M.								
	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	2	3.667	2	3.562	2,95%	2	1.555	135,82%
Whg. bis 65 m ² WF	18	3.571	2	2.902	23,05%	18	1.659	115,25%
Whg. bis 85 m ² WF	25	3.832	14	3.733	2,65%	28	1.703	125,01%
Whg. bis 105 m ² WF	18	3.259	7	3.571	-8,74%	18	1.342	142,85%
Whg. über 105 m ² WF	7	4.020	4	4.529	-11,24%	30	1.561	157,53%
	70		29			96		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Bischofsheim								
	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	24	12,59	19	11,32	11,22%	18	8,37	50,42%
Whg. bis 65 m ² WF	46	12,45	67	10,31	20,76%	55	7,59	64,03%
Whg. bis 85 m ² WF	48	12,73	105	11,17	13,97%	82	7,63	66,84%
Whg. bis 105 m ² WF	24	12,94	49	11,28	14,72%	43	7,14	81,23%
Whg. über 105 m ² WF	30	12,25	38	11,36	7,83%	21	7,04	74,01%
	172		278			219		

Hochheim liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt/M und Mainz/Wiesbaden. Der bekannte Weinort hat über 18.500 Einwohner und gehört zum Main-Taunus-Kreis. Die idyllische Lage oberhalb der zum Main hin abfallenden Weinberge zeichnet die Stadt aus und dem Weinbau verdankt sie ihre überregionale Bekanntheit. Speziell in Großbritannien genießt Hochheimer Wein seit dem Besuch von Queen Victoria im Jahr 1845 eine besondere Wertschätzung. Noch immer ist die Weinherstellung ein bedeutender Wirtschaftszweig in Hochheim. Seit dem 19. Jh. auch die Sektherstellung. Die Marken Mumm und Graeger haben hier ihren Ursprung. Der Hochheimer Markt, einer der größten Herbstmärkte in Deutschland, zieht jedes Jahr fast eine halbe Million Besucher an.

Die Attraktivität Hochheims als Wohnort ist bis heute ungebrochen. Dank eines regen Vereinslebens und großzügiger Freizeitangebote, bietet die Stadt eine sehr hohe Lebensqualität. Die Lage zwischen den schnell erreichbaren Großstädten Mainz, Wiesbaden, Darmstadt und Frankfurt ist für viele Unternehmer und Arbeitnehmer ideal, die Verkehrsverbindungen sind hervorragend und so sind die Immobilienpreise seit 2009 stark gestiegen – ein Preisanstieg, der im Jahr 2022 zumindest vorerst sein Ende gefunden hat. Seit der zweiten Jahreshälfte 2022 stellen wir eine stark verringerte Nachfrage und zumindest vereinzelt wieder fallende Preise fest.

Häuser in Hochheim haben 2024 eine eindeutige Preistendenz gezeigt; es ging mit den Kaufpreisen abwärts. Zwischen 5 % und über 20 % betrug die Einbußen. Lediglich vereinzelt sind Angebotspreise weiter angestiegen. Das Preisniveau lag 2024 bei um € 4.000 pro m² Wohnfläche. Es scheint eine gewisse Verunsicherung bei den Verkäufern über den maximal möglichen Verkaufserlös zu herrschen. Man steigt erst einmal mit hohen Forderungen ein und stellt sich auf Verhandlungsbereitschaft ein. Sicher scheint aber eines zu sein: Wer schnell verkaufen möchte, muss niedrigere Erlöse akzeptieren. Die Zahl der Angebote war mit 54 angebotenen Häusern wieder deutlich über dem Niveau des Vorjahres (43 angebotene Häuser).

Eigentumswohnungen in Hochheim zeigen ein gänzlich anderes Preisbild wie die Häuser. Hier konnten wir tatsächlich noch Zuwächse bei den Angebotspreisen feststellen, aber auch Verluste. Die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen haben sich 2024 zwischen € 3.200 und € 4.000 eingependelt. Das Angebot an Eigentumswohnungen war 2024 mit 70 Stück etwa auf dem Niveau des Vorjahres (73) und deutlich größer als 2022, als lediglich 29 Wohnungen auf den Markt kamen.

Die **Mietpreise** haben sich 2024 durchweg erhöht, bei vielen Wohnungen sogar recht heftig im zweistelligen Bereich seit 2022. Mittlerweile liegen sie in fast allen Segmenten bei über € 12/m² Wohnfläche und damit fast auf dem Niveau der benachbarten Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden. Die Anzahl der Mietangebote war auch 2024 mit 172 Wohnungen wieder deutlich niedriger als in den Vorjahren mit über 250 Stück, sodass die Interessenten wieder eine geringere Auswahl haben. Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise auch in Zukunft in Hochheim steigen werden und zwar deutlich stärker als die Kaufpreise. Die Mietrenditen werden sich verbessern.

Die Aussichten für Immobilienbesitzer für 2025 in Hochheim sind weiterhin schwierig. Es gibt nach wie vor nur wenige Interessenten für Kaufangebote, aber qualitativ recht gute. Wir sehen, dass wer schnell verkaufen will, mittlerweile deutliche Einbußen beim Kaufpreis hinnehmen muss. In den letzten beiden Jahren wurde der Wechsel vom Verkäufer- zum Käufermarkt vollzogen. Mittel- und langfristig glauben wir aber, dass Hochheim in Zukunft wieder zum Verkäufermarkt werden wird. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft immer noch auf ein mageres Angebot. Die derzeit gefallen Preise sind auf die geringere Nachfrage auf Grund der schlechten Stimmung am Markt zurückzuführen und nicht auf ein Überangebot an Kaufimmobilien. Deshalb wird schon eine geringe Erhöhung der Nachfrage dazu führen, dass sich das Angebot wieder verknappt. Selbst bei größeren wirtschaftlichen Verwerfungen in nächster Zukunft, sehen wir deshalb eher eine Stagnation der Preise auf hohem Niveau, als deutliche Preiseinbrüche im zweistelligen Prozentbereich. Tendenziell werden die stark steigenden Neubaupreise auch die Preise der Bestandsimmobilien nach oben ziehen.