

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Budenheim 2023**

### 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.



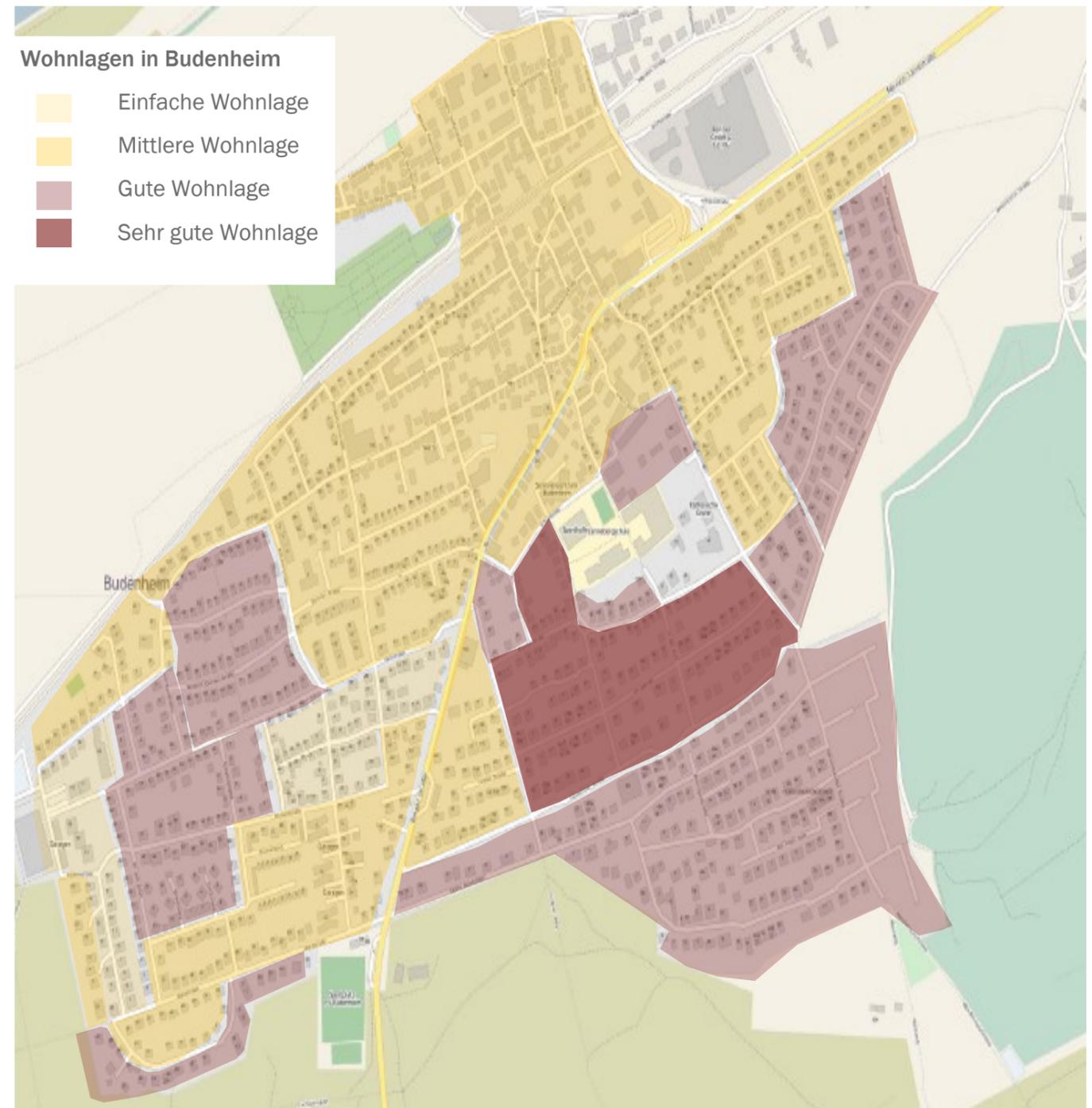
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Budenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	0	0		6	2.332	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	4.421	4	3.651	21,09%	14	1.990	122,16%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	6	3.028	1	3.467	-12,66%	6	1.221	147,99%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	7	3.748	3	2.468	51,86%	11	1.401	167,52%
	16		8			37		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	5.044	0	0		1	1.800	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		7	1.659	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.514		1	1.270	
	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	0	0		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	0	0	1	3.385		8	2.046	
	0		1			20		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Budenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	4	3.537	2	3.871	-8,63%	7	1.673	111,42%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	9	3.790	6	3.561	6,43%	18	1.639	131,24%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	7	4.835	10	3.809	26,94%	31	1.923	151,43%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	3.970	4	5.104	-22,22%	17	1.711	132,03%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	6	3.698	5	3.957	-6,55%	2	1.827	102,41%
	31		27			75		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Budenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	21	11,87	22	10,50	13,05%	9	8,02	48,00%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	52	10,94	49	10,56	3,60%	23	7,59	44,14%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	33	10,56	49	9,74	8,42%	33	7,39	42,90%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	16	11,02	20	10,19	8,15%	9	6,78	62,54%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	12	10,17	11	9,57	6,27%	6	7,32	38,93%
	134		151			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 Rheinhessens. Budenheim ist auch als Obst- und Blütemeinde 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 2022 wieder etwas öfter angeboten als im Jahr davor. Mit 17 statt 10 Angeboten blieb die Anzahl aber weit entfernt von Zahlen wie 2010, als 66 Häuser angeboten wurden. Die Nachfrageschwäche seit dem Sommer 2022 machte sich auch in Budenheim bemerkbar. Vereinzelt mussten Preisrücknahmen festgestellt werden. Generell haben sich die Vermarktungszeiten deutlich verlängert und liegen jetzt nicht mehr im Bereich von wenigen Wochen, sondern wieder bei mehreren Monaten. An diesen verlängerten Vermarktungszeiten ändert auch das leicht gestiegene Angebot nichts, da alle Marktteilnehmer die wirtschaftliche und geldpolitische Entwicklung abwarten, bevor sie ihr Verkaufs- oder Kaufverhalten anpassen.

Auch bei den **Eigentumswohnungen** sind 2022 schon vereinzelt Preisrückgänge festzustellen gewesen, speziell große Wohnungen, die 2021 überproportionale Preiszuwächse zu verzeichnen hatten, wurden wieder auf Normalmaß zurückgeführt. Die Angebotsspitzen von 2021 mit über € 5.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gehören der Vergangenheit an. Die Zahl der Angebote verharrt seit einigen Jahren auf niedrigem Niveau. Von einer Ausweitung des Angebotes ist nichts zu sehen. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das geringe Angebot. Die Verkaufszeiten haben sich generell verlängert und betragen wieder mehrere Monate.

Die Preise für **Mietwohnungen** sind durchgängig teurer geworden, hier gibt es die bei Kaufimmobilien herrschende Nachfrageschwäche nicht. Mittlerweile werden auch in Budenheim bei Neuvermietungen deutlich mehr als € 10 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Das Angebot an Mietwohnungen ist dabei in den letzten Jahren stetig angestiegen. Es gab auch 2022 wieder 134 Wohnungsangebote - nur ein leichter Rückgang gegenüber 2021. Bei Mietwohnungen scheint sich die Angebotslage in den letzten Jahren eher entspannt zu haben, ohne dass eine bremsende Wirkung auf die Mietpreise zu beobachten wäre. Wir gehen davon aus, dass diese Entwicklung anhalten wird.

**Die Aussichten** für Immobilieneigentümer sind im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schlechter. Die derzeit bei Kaufimmobilien zu verzeichnende Nachfrageschwäche führt dazu, dass Preiszugeständnisse bei schnellen Verkäufen oft unvermeidlich sind. Wie lange das so bleiben wird, wird sich in der weiteren Entwicklung 2023 erweisen. Mittelfristig spricht jedoch viel dafür, dass die Preise stabil bleiben werden, da die Wohnungsproduktion nach bescheidenem Anstieg 2020/21 nun schon wieder gedrosselt wird. Auf absehbare Zeit bleibt der Immobilienmarkt deshalb ein Verkäufermarkt. Wir rechnen damit, dass der Budenheimer Immobilienmarkt selbst bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage nicht signifikant einbrechen wird, sondern dass schon geringe Anstiege der Nachfrage wieder die Knappheit des Angebotes deutlich machen und für steigende Preise sorgen können. Die Immobilie bleibt auch in Zukunft ein knappes und wertvolles Gut.