

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Ginsheim-Gustavsburg 2022

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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Ginsheim-Gustavsburg								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	4	5.660	0	0		7	2.184	159,16%
EFH bis 140 m ² WF	9	4.957	7	3.898	27,17%	12	2.145	131,10%
EFH bis 180 m ² WF	1	3.235	3	2.913	11,05%	17	1.715	88,63%
EFH über 180 m ² WF	7	3.635	5	2.957	22,93%	7	1.444	151,73%
	21		15			43		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	3.484	0	0		2	2.055	69,54%
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		2	1.799	
	1		0			4		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	2.996		1	2.200	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	2	3.678		2	1.077	
DHH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		1	1.354	
DHH über 180 m ² WF	2	3.192	1	3.567	-10,51%	0	0	
	2		4			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	3	3.601	2	3.405	5,76%	0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	10	3.744	6	2.967	26,19%	20	1.481	152,80%
Whg. bis 85 m ² WF	15	3.947	19	3.281	20,30%	41	1.955	101,89%
Whg. bis 105 m ² WF	9	4.146	8	3.549	16,82%	22	1.669	148,41%
Whg. über 105 m ² WF	3	4.437	0	0		7	1.731	156,33%
	40		35			90		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Ginsheim-Gustavsburg								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	15	11,64	8	9,89	17,69%	27	9,78	19,02%
Whg. bis 65 m ² WF	61	10,70	34	10,13	5,63%	43	7,61	40,60%
Whg. bis 85 m ² WF	46	9,73	39	9,64	0,93%	33	7,44	30,78%
Whg. bis 105 m ² WF	37	10,59	22	9,88	7,19%	36	7,21	46,88%
Whg. über 105 m ² WF	18	9,74	10	9,07	7,39%	19	7,28	33,79%
	177		113			158		

Die Stadt **Ginsheim-Gustavsburg** ist aus zwei der sechs ehemaligen rechtsrheinischen Mainzer Stadtteile gebildet worden, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen. Ginsheim-Gustavsburg, heute zum Kreis Groß-Gerau gehörend, wurde das Stadtrecht verliehen und mit ca. 16.000 Einwohnern vereinen sich dort das erholsame ländliche Leben am Fluss in Ginsheim mit der sehr verkehrsgünstigen Lage und industriellen Prägung Gustavsburgs. Die Stadt ist heute ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität im Rhein-Main-Gebiet mit schnellen Anbindungen an Mainz, aber auch nach Darmstadt, Wiesbaden und Frankfurt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und einer IGS, sowie verschiedensten Angeboten an weiterführenden Schulen in Mainz, Wiesbaden, Rüsselsheim und Frankfurt sind in dem Umfeld alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten 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 über die A60 und A671 an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Stadt zu einem beliebten Wohnort mit hohen und steigenden Immobilienpreisen.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich in den alten Ortskernen von Ginsheim und Gustavsburg, sowie vor allem an den Wasserlagen des Ginsheimer Altrheins mit seinem pittoresken Jachthafen und der erholsamen Auenlandschaft.

Häuser in Ginsheim-Gustavsburg haben von 2010 bis 2021 von ca. 70 % bis gut 150 % im Preis zugelegt. Vereinzelt Preisrückgänge im Vergleich zum Vorjahr 2020 deuten noch keine Trendwende am Immobilienmarkt an, sondern sind mit der individuellen Qualität der angebotenen Häuser zu erklären. Die m²-Preise bei den Häusern liegen mittlerweile bei € 3.500 und mehr. Bei kleineren Häusern gehen die Angebotspreise auch schon z. T. deutlich über € 4.000 hinaus. Die Angebotssituation bei Häusern verharrt nach wie vor auf niedrigem Niveau (23 Stück im Jahr 2021; 2010 noch 51 Stück) und die Nachfrage liegt nach wie vor deutlich über dem Angebot. Somit ist in Ginsheim-Gustavsburg weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberschuss vorhanden.

Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg haben in den letzten Jahren ebenfalls ihren Wert mehr als verdoppelt, gerade 2021 hat einen deutlichen Preisanstieg im zweistelligen Bereich gebracht. Inzwischen haben die m²-Preise und Preissteigerungen sogar das Niveau der Hauspreise erreicht. So gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 3.600 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind sehr kurz und betragen in den meisten Fällen nur wenige Wochen. Auch hier ist das geringe Angebot klar zu erkennen (90 Whg. im Jahr 2010, 2021 nur noch 40 Whg.) und es bleibt zu hoffen, dass sich diese angespannte Lage in der kommenden Zeit wieder etwas bessert - allerdings bei wahrscheinlich weiter steigenden Preisen.

Die Preise für **Mietwohnungen** haben im Vergleich zu 2010 um ca. 20 bis über 40 % zugelegt. Auch im direkten Vergleich zum Vorjahr sind signifikante Mietanstiege zwischen einem und über 7 % zu erkennen. Das verbesserte Angebot hat sich offenbar kaum bremsend auf die Mieten ausgewirkt. Anscheinend sind gerade kleinere Apartments für Wochenendheimfahrer und Studenten wieder stärker gefragt gewesen. Generell liegen die Mieten für Bestandswohnungen in fast jeder Größe bei ca. € 10 pro m² und damit kaum noch unter dem Mainzer Niveau.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2022 sind weiterhin gut. Trotz aller derzeitigen Widrigkeiten bleibt der Immobilienmarkt in Ginsheim-Gustavsburg ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft auf ein durch die Pandemie weiter verknapptes Angebot, so dass aus in Zukunft mit zumindest stabilen Preisen auf hohem Niveau gerechnet werden kann.