

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Ginsheim-Gustavsburg 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 Ginsheim-Gustavsburg								
	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	7	4.539	1	5.645	-19,59%	7	2.184	107,83%
EFH bis 140 m ² WF	9	4.930	10	4.644	6,16%	12	2.145	129,84%
EFH bis 180 m ² WF	6	3.854	6	3.870	-0,41%	17	1.715	124,72%
EFH über 180 m ² WF	6	3.371	7	2.911	15,80%	7	1.444	133,45%
	28		24			43		
RH bis 100 m ² WF	0		0			0		
RH bis 140 m ² WF	2	4.234	5	3.523	20,18%	2	2.055	106,03%
RH bis 180 m ² WF	1	3.524	3	4.347	-18,93%	2	1.799	95,89%
	3		8			4		
DHH bis 100 m ² WF	1	4.194	0			1	2.200	90,64%
DHH bis 140 m ² WF	2	4.112	3	5.037	-18,36%	2	1.077	281,80%
DHH bis 180 m ² WF	1	3.275	0			1	1.354	141,88%
DHH über 180 m ² WF	1	1.975	1	3.358	-41,19%	0		
	5		4			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg								
	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	1	3.686	0			0		
Whg. bis 65 m ² WF	8	3.334	8	3.532	-5,61%	20	1.481	125,12%
Whg. bis 85 m ² WF	18	3788	19	4.068	-6,88%	41	1.955	-99,08%
Whg. bis 105 m ² WF	11	3.635	7	4.429	-17,93%	22	1.669	117,80%
Whg. über 105 m ² WF	3	3.923	0			7	1.731	126,63%
	41		34			90		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Ginsheim-Gustavsburg								
	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	20	12,48	24	11,63	7,31%	27	9,78	27,61%
Whg. bis 65 m ² WF	57	12,17	68	11,28	7,89%	43	7,61	59,92%
Whg. bis 85 m ² WF	37	12,00	61	10,68	12,36%	33	7,44	61,29%
Whg. bis 105 m ² WF	29	12,68	52	10,97	15,59%	36	7,21	75,87%
Whg. über 105 m ² WF	13	10,55	21	10,55	0,00%	19	7,28	44,92%
	156		226			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 für die ca. 16.500 Einwohner 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 an 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 A 60 und A 671 an das überregionale Schnellstraßennetz angebunden. All dies macht die Stadt zu einem beliebten Wohnort mit hohen und steigenden Immobilienpreisen.

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

Häuser in Ginsheim-Gustavsburg haben nach unserer Tabelle 2024 eine uneindeutige Preisentwicklung gezeigt. Dies wird durch unsere tägliche Erfahrung nicht gestützt, sondern zeigt, dass die derzeitige generelle Nachfrageschwäche seit dem Sommer 2022 sich auch in Ginsheim am Immobilienmarkt mittlerweile stark bemerkbar macht. Mittlerweile liegen die m²-Preise bei den Häusern immer noch bei € 3.400 und gut € 4.500 bei kleineren Häusern. Viel höhere Preise von € 5.000 und mehr, wie sie 2021/21 noch häufiger waren, lassen sich derzeit nicht realisieren. Die Zahl der Angebote bewegte sich mit 36 Stück deutlich unter auf dem Niveau des Vorjahres (54 Stück). Insgesamt haben sich die Verkaufszeiten stark verlängert, der Verkauf von Häusern in Ginsheim ist derzeit deutlich schwieriger geworden, als noch Anfang 2022.

Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg haben in den letzten Jahren durchgängig Preisrückgänge hinnehmen müssen – allerdings auf einem hohen Niveau zwischen ca. € 3.300 und € 3.900. Die Zahl der Angebote von Eigentumswohnungen hat sich 2024 deutlich von 66 auf 41 verringert. Für Käufer ist es daher etwas schwerer geworden, eine passende Wohnung zu finden. Die Vermarktungszeiten sind deutlich angestiegen, von wenigen Wochen auf mehrere Monate. Wir gehen davon aus, dass sich die Marktsituation 2025 nicht grundlegend ändern wird, sondern dass das Nachfragetief, das seinen Grund in der momentanen Verunsicherung der Interessenten hat, auch weiterhin den Markt bestimmen wird, aber dass die Preise auf Grund der derzeit wieder niedrigeren Zinsen nicht weiter sinken werden.

Die Preise für **Mietwohnungen** haben sich ungebremst weiter verteuert. Hier ist von Nachfrageschwäche nichts zu erkennen. Hinzu kommt die Verknappung des Angebotes von 226 Vermietungen im Jahr 2022 auf nur noch 156 Mietwohnungen im Jahr 2024. Generell liegen die Neuvermietungen in fast allen Größen bei über € 12 pro m² und damit kaum noch unter dem Mainzer Niveau. Wir sind sicher, dass die Mieten in Ginsheim auch zukünftig weiter steigen werden.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2025 sind schwierig. Die derzeitige Nachfrageschwäche rührt nicht von einer Ausweitung des Angebotes her, sondern von einer rasanten Verschlechterung der Rahmenbedingungen und der Stimmung am Markt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angesammelt hat, wird derzeit nicht befriedigt, sondern auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Sie staut sich weiter auf und wir rechnen damit, dass schon kleine und womöglich vorübergehende Nachfragesteigerungen wieder für neue Verknappung mit nachfolgenden erneuten Preiserhöhungen sorgen können. Die Immobilie wird auch in Zukunft knapp und wertvoll bleiben.