

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Gonsenheim 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 of Oliver 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

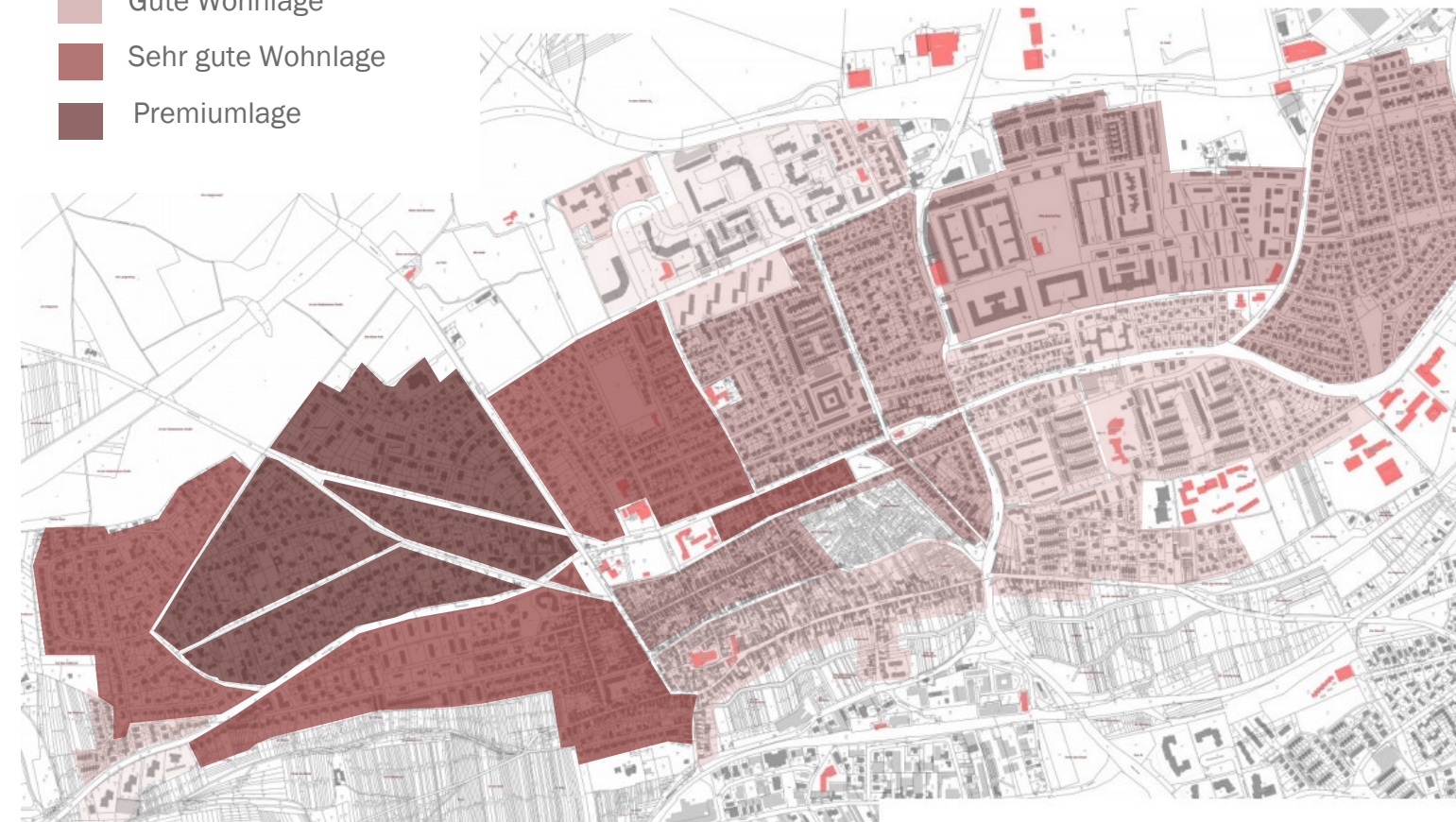
info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2025

Wohnlagen in MZ-Gonsenheim

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



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Gonsenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
EFH bis 100 m² WF	6	4.862	3	5.211	-6,70%	6	2.070	134,88%
EFH bis 140 m² WF	13	5.426	8	5.788	-6,25%	23	2.861	89,65%
EFH bis 180 m² WF	19	5.063	7	5.755	-12,02%	8	2.680	88,92%
EFH über 180 m² WF	15	4.471	11	5.113	-12,56%	26	2.818	58,66%
	53		29			63		
RH bis 100 m² WF	1	5.385	2	6.016	-10,49%	1	2.350	
RH bis 140 m² WF	2	6.074	0			4	2.109	188,00%
RH bis 180 m² WF	1	5.923	5	4.919	20,41%	8	1.904	211,08%
RH über 180 m² WF	0		3	3.641		0		
	4		10			13		
DHH bis 100 m² WF	2	4.462	0			0		
DHH bis 140 m² WF	1	3.790	3	5.792	-34,56%	0		
DHH bis 180 m² WF	10	5.269	4	4.430	18,94%	4	2.624	100,80%
DHH über 180 m² WF	0		1	3.210		0		
	13		8			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Gonsenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	29	3.550	22	3.839	-7,53%	27	1.523	133,09%
Whg. bis 65 m² WF	47	3.673	44	4.278	-14,14%	43	1.666	120,47%
Whg. bis 85 m² WF	27	4.229	48	3.997	5,80%	53	1.408	200,36%
Whg. bis 105 m² WF	37	3.440	43	4.288	-19,78%	48	1.635	110,40%
Whg. über 105 m² WF	16	4.546	18	4.783	-4,96%	23	1.832	148,14%
	156		175			194		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Gonsenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	63	14,22	95	13,12	8,38%	69	8,79	61,77%
Whg. bis 65 m² WF	69	13,81	152	12,21	13,10%	57	8,26	67,19%
Whg. bis 85 m² WF	48	13,18	99	11,76	12,07%	42	8,01	64,54%
Whg. bis 105 m² WF	32	13,78	74	12,28	12,21%	31	7,83	75,99%
Whg. über 105 m² WF	20	13,97	33	12,09	15,55%	17	9,02	54,88%
	232		453			216		

Mainz-Gonsenheim ist mit über 25.000 Einwohnern der zweitgrößte Mainzer Stadtteil und liegt westlich der Mainzer Innenstadt. Mit der „Breiten Straße“ als repräsentativer Einkaufsstraße und dem „Rheinhessendom“, der Kirche St. Stephan, besitzt Gonsenheim städtisches Flair und ist zu einem der begehrtesten Wohnstandorte in Mainz geworden.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Es haben sich viele Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, sowie dem Otto-Schott-Gymnasium, das einen sehr guten Ruf genießt, ist Gonsenheim hervorragend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und zwei Straßenbahnlinien hervorragend. Der Individualverkehr ist über eine eigene Autobahnauffahrt an die A 63 angebunden. All dies führt in Gonsenheim zu sehr hohen Immobilienpreisen - hinzu kommt, dass der Stadtteil kaum vom Flugverkehr beeinträchtigt wird.

Gonsenheim kann eine der wenigen homogenen Villenlagen in Mainz bieten: Das Waldvillenviertel rund um die Friedrichsstraße. Ein weiteres begehrtes, aber nicht ganz so exklusives Wohngebiet ist in den letzten Jahren mit den „Gonsbachterrassen“ entstanden. Bedeutende Quartiere für Miet- und Eigentumswohnungen sind in Gonsenheim einerseits die Elsa-Brändström-Straße, die eher preiswerten Wohnraum bietet und die Bebauung rund um den Willy-Brandt-Platz (mittleres bis gehobenes Preisniveau). Insgesamt ist Gonsenheim der wichtigste Standort für Wohnimmobilien in Mainz.

Die Marktlage für **Häuser in Gonsenheim** im Jahr 2024 hat sich gegenüber den Vorjahren verschlechtert: Die Angebote wurden generell signifikant billiger und zwar um bis zu über 20 %. Hier spiegelt sich wieder, dass seit dem 2. Quartal 2022 ein deutlicher Rückgang in der Nachfrage zu spüren war, bei gleichzeitiger Ausweitung des Angebotes (70 Kaufangebote zu 57 im Jahr 2023). Wer heute noch schnell verkaufen will, muss drastische Zugeständnisse beim Preis machen. Mittlerweile gibt es praktisch keine Angebotspreise von über € 6.000 pro m² Wohnfläche mehr. Meist liegen die Angebote wieder bei um € 5.000 pro m². Insgesamt haben sich die Vermarktungszeiten verlängert und betragen jetzt in den meisten Fällen wieder mehrere Monate.

Auch die **Eigentumswohnungen in Gonsenheim** sind in den letzten beiden Jahren deutlich im Preis gesunken, bei einer spürbaren Verringerung der Angebotszahlen (156 statt 207 Wohnungen im Jahr 2023) und stark verlängerten Vermarktungszeiten. Die Nachfrage ist 2024 immer noch zurückhaltend, wenn auch nicht mehr so katastrophal schlecht wie 2023. Wer schnell verkaufen will, kann das nur durch Preisnachlässe erreichen. Mittlerweile kann man selbst in besseren Wohnlagen nur noch wenige Angebote mit über € 4.000 pro m² Wohnfläche in den einschlägigen Portalen finden. In Großwohnanlagen wie der Elsa-Brändström-Str. kann man Eigentumswohnungen wieder zu Preisen von € 3.000 pro m² und darunter erwerben.

Mietwohnungen wurden auch 2024 wieder durchweg teurer, um bis zu 15 % sind die Mietpreise in nur zwei Jahren gestiegen. Gleichzeitig hat sich das Angebot deutlich auf 232 Stück verkleinert und damit auf die Hälfte der noch 2022 angebotenen Mietwohnungen (450 Stück). Wir gehen davon aus, dass sich der Preisauftrieb bei den Mietwohnungen auch 2025 ungebremst fortsetzen wird.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2025 sind durchwachsen. Momentan herrscht immer noch eine deutliche Zurückhaltung bei Kaufimmobilien. Wir gehen aber davon aus, dass sich die Stimmung schnell ändern kann, sobald die derzeitigen Unsicherheiten wieder stabilen wirtschaftlichen Bedingungen weichen. Schon kleinere Nachfrageerhöhungen können schnell zu einer Verknappung des Angebotes führen, so dass die Immobilienpreise auch bald wieder nach oben zeigen können.