

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Ginsheim-Gustavsburg

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?

Gerne nenne ich Ihnen den höchsten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Bau- und Immobilien-Consult

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Ginsheim-Gustavsburg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	3.559	0	0		7	2.184	62,96%
EFH bis 140 m ² WF	8	3.490	13	2.837	23,02%	12	2.145	62,70%
EFH bis 180 m ² WF	6	2.989	13	2.821	5,96%	17	1.715	74,29%
EFH über 180 m ² WF	3	2.874	10	2.635	9,07%	7	1.444	99,03%
	20		36			43		
RH bis 100 m ² WF	1	2.954	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	3.542	3	3.011	17,64%	2	2.055	72,36%
RH bis 180 m ² WF	1	2.119	2	3.319	-36,16%	2	1.799	17,79%
	4		5			4		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	2.200	
DHH bis 140 m ² WF	1	4.136	0	0		2	1.077	284,03%
DHH bis 180 m ² WF	1	2.148	0	0		1	1.354	58,64%
	2		0			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Whg. in Ginsheim-Gustavsburg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	2	2.452	1	1.667	47,09%	0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	13	2.701	15	1.971	37,04%	20	1.481	82,38%
Whg. bis 85 m ² WF	8	2.845	19	2.287	24,40%	41	1.955	45,52%
Whg. bis 105 m ² WF	10	2.547	21	2.435	4,60%	22	1.669	52,61%
Whg. über 105 m ² WF	5	2.243	7	3.121	-28,13%	7	1.731	29,58%
	38		63			90		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Ginsheim-Gustavsburg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	19	10,34	28	10,45	-1,05%	27	9,78	5,73%
Whg. bis 65 m ² WF	41	9,04	62	8,94	1,12%	43	7,61	18,79%
Whg. bis 85 m ² WF	51	8,40	72	8,60	-2,33%	33	7,44	12,90%
Whg. bis 105 m ² WF	38	8,90	43	8,87	0,34%	36	7,21	23,44%
Whg. über 105 m ² WF	14	8,25	21	8,16	1,10%	19	7,28	13,32%
	163		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 die heute ca. 16.000 Einwohnern wohnen entweder im ländlich geprägten Ginsheim am Fluss oder sie leben in Gustavsburg, dem eher industriell geprägten Teil mit sehr guter Verkehrsanbindung. 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 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 in den alten Ortskernen von Ginsheim und Gustavsburg, sowie vor allem an den Wasserlagen des Ginsheimer Altrheins.

Häuser in Ginsheim-Gustavsburg haben von 2010 bis 2017 stark im Preis zugelegt. Preissprünge von 60 % in sieben Jahren waren zu beobachten, teilweise haben sich die Preise sogar fast verdoppelt. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich etwas an den weiter steigenden Preisen ändern wird, denn nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei deutlich zu hoch eingepreisten Angeboten zu beobachten.

Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg sind ebenfalls in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg etwas unter dem der Häuser. Mittlerweile gibt es selbst in mittleren Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind sehr kurz und betragen in den meisten Fällen nur wenige Wochen.

Die Mietpreise haben zwischen 2010 und 2017 um ca. 15 % bis 20 % zugelegt und sind damit hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. 2017 war nur ein sehr moderater Anstieg um ca. 1 % zu verzeichnen; vereinzelt sind die Durchschnittsmieten sogar leicht zurückgegangen.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2018 sind weiterhin hervorragend. Trotz Fluglärms bleibt der Immobilienmarkt in Ginsheim-Gustavsburg ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein kleines Angebot, sodass weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen ist.