

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
Ginsheim-Gustavsburg 2019

### 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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in G-Gustavsburg								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	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	2	3.939	1	1.989	98,04%	7	2.184	80,36%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	9	2.669	7	2.894	-7,77%	12	2.145	24,43%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	2.872	6	2.184	31,50%	17	1.715	67,46%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	3	2.824	3	1.821	55,08%	7	1.444	95,57%
	16		17			43		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.651		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	3	2.698		2	2.055	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	2.270		2	1.799	
	0		5			4		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	2.737	0	0		1	2.200	24,41%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	3.313		2	1.077	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	3.271	3	2.498	30,94%	1	1.354	141,58%
	3		5			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Whg. in G-Gustavsburg								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	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	0	0	4	1.683		0	0	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	5	2.696	9	2.035	32,48%	20	1.481	82,04%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	18	3.067	14	2.168	41,47%	41	1.955	56,88%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	8	3.005	6	2.237	34,33%	22	1.669	80,05%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	4	3.140	5	2.165	45,03%	7	1.731	81,40%
	35		38			90		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in G-Gustavsburg								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	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	12,17	11	10,40	17,02%	27	9,78	24,44%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	25	9,83	28	8,49	15,78%	43	7,61	29,17%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	43	9,09	24	8,25	10,18%	33	7,44	22,18%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	28	9,60	16	8,06	19,11%	36	7,21	33,15%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	11	9,16	9	7,54	21,49%	19	7,28	25,82%
	128		88			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 vereint es das erholsame ländliche Leben am Fluss in Ginsheim mit der sehr verkehrsgünstigen Lage und industriellen Prägung in Gustavsburg. Auch dank der schnellen Anbindungen an Mainz, aber auch nach Darmstadt, Wiesbaden und Frankfurt, ist die Stadt heute ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität im Rhein-Main-Gebiet.

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 2018 stark im Preis zugelegt. In den vergangenen acht Jahren waren Preissprünge von 60 % 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind sehr kurz und betragen in den meisten Fällen nur wenige Wochen.

**Die Mietpreise** haben zwischen 2010 und 2018 um ca. 15 % bis 20 % zugelegt und sind damit hinter den Kaufpreisen zurückgeblieben. Bemerkenswert für die Region ist ein nur sehr moderater Anstieg der Mietpreise um ca. 1 %, der im Jahr 2017 zu verzeichnen war; vereinzelt sind die Durchschnittsmieten sogar leicht zurückgegangen.

**Die Aussichten** für Immobilienverkäufer für 2019 sind weiterhin hervorragend. Trotz Fluglärm bleibt der Immobilienmarkt in Ginsheim-Gustavsburg ein Verkäufermarkt. Die hohe Nachfrage, die sich über Jahre angestaut hat, trifft nur auf ein kleines Angebot, sodass weiter mit steigenden Preisen zu rechnen ist.