

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Mainz-Gonsenheim 2019

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. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



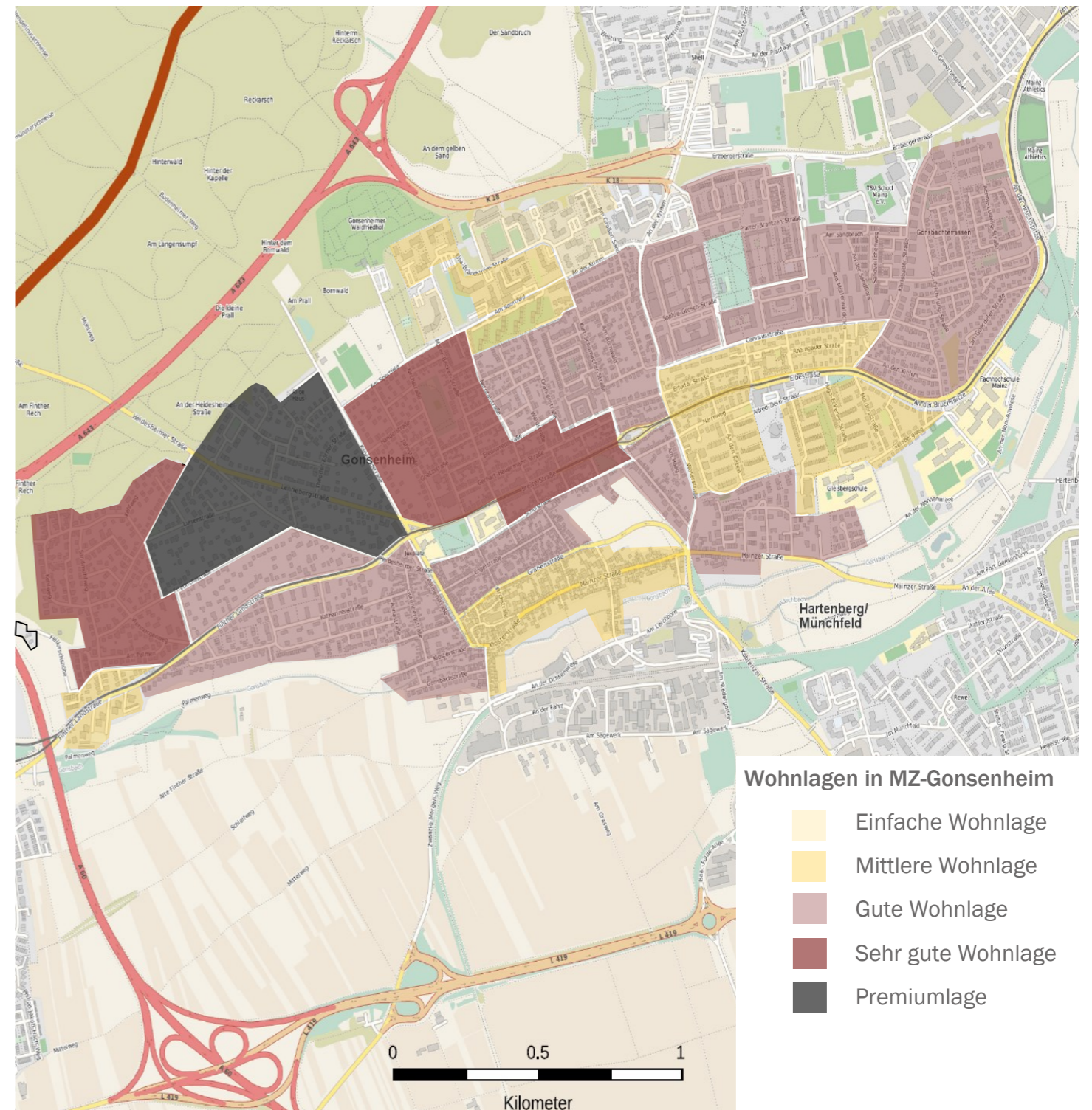
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Mz-Gonsenheim								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF				Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	3.736	4	2.651	40,93%	6	2.070	80,48%
EFH bis 140 m ² WF	13	4.104	4	3.741	9,70%	23	2.861	43,45%
EFH bis 180 m ² WF	15	4.429	9	3.809	16,28%	8	2.680	65,26%
EFH über 180 m ² WF	19	3.824	9	3.821	0,08%	26	2.818	35,70%
	50		26			63		
RH bis 100 m ² WF	1	2.880	0	0		1	2.350	22,55%
RH bis 140 m ² WF	2	3.934	0	0		4	2.109	86,53%
RH bis 180 m ² WF	4	4.118	2	3.826	7,63%	8	1.904	116,28%
	7		2			13		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	3.990		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	1	3.964	1	2.197	80,43%	0	0	
DHH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.568		4	2.624	
	1		3			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Gonsenheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF				Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	27	2.947	39	1.886	56,26%	27	1.523	93,50%
Whg. bis 65 m ² WF	40	2.907	35	2.461	18,12%	43	1.666	74,49%
Whg. bis 85 m ² WF	31	2.833	27	2.412	17,45%	53	1.408	101,21%
Whg. bis 105 m ² WF	29	2.619	34	2.086	25,55%	48	1.635	60,18%
Whg. über 105 m ² WF	24	3.744	28	3.181	17,70%	23	1.832	104,37%
	151		163			194		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Gonsenheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF				Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	92	11,96	111	10,99	8,83%	69	8,79	36,06%
Whg. bis 65 m ² WF	98	11,03	109	10,04	9,86%	57	8,26	33,54%
Whg. bis 85 m ² WF	100	10,49	127	10,15	3,35%	42	8,01	30,96%
Whg. bis 105 m ² WF	79	10,82	64	9,67	11,89%	31	7,83	38,19%
Whg. über 105 m ² WF	41	11,29	84	10,65	6,01%	17	9,02	25,17%
	410		495			216		

Mainz-Gonsenheim ist mit ca. 24.000 Einwohnern einer der größten Mainzer Stadtteile 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 hochpreisiges 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.

Häuser in Mainz-Gonsenheim sind von 2010 bis 2018 stark im Preis gestiegen und haben sich um bis zu 80 % verteuert. Mittlerweile werden € 4.000 pro m² Wohnfläche und mehr gefordert und gezahlt. Gerade kleinere EFH, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden kaum mehr öffentlich angeboten, sondern unter Ausschluss der Öffentlichkeit, im privaten Kreis verkauft. Bei größeren freistehenden Häusern hat sich das Angebot dagegen wieder etwas vermehrt. Dennoch bleibt die Position der Verkäufer weiterhin sehr stark. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten gibt es gut wie gar nicht.

Auch die **Eigentumswohnungen in Mainz-Gonsenheim** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg mit mehr als 80 % noch deutlich über dem der Hausangebote. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in den besseren Lagen übersteigen inzwischen € 3.000 pro m² Wohnfläche und kratzen schon gelegentlich an der Marke von € 4.000. Die Vermarktungszeiten sind nach wie vor extrem kurz und betragen kaum mehr als wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden zwischen 25 % und 38 % teurer – ein deutlicher Anstieg. Er liegt aber immer noch unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die seit 2015 in Gonsenheim zu beobachtende signifikante Zunahme des Mietangebots auf über 400 Wohnungen pro Jahr hat sich auch 2018 weiter verfestigt; dies führte jedoch nicht zu stagnierenden oder gar sinkenden Mietpreisen.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer sind auch für 2019 hervorragend. Auch wenn in Gonsenheim einige Wohnungen neu entstehen, bleibt der Immobilienmarkt weiterhin ein Verkäufermarkt, bei dem das knappe und meist hochpreisige Angebot, die sehr starke Nachfrage nicht befriedigt.