

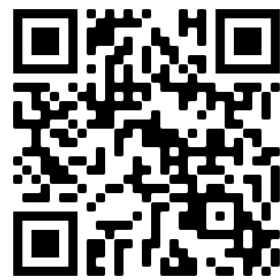
GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Ginsheim 2023

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 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Ginsheim-Gustavsburg								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	1	5.645	4	5.660	-0,27%	7	2.184	158,47%
EFH bis 140 m ² WF	10	4.644	9	4.957	-6,31%	12	2.145	116,50%
EFH bis 180 m ² WF	6	3.870	1	3.235	19,63%	17	1.715	125,66%
EFH über 180 m ² WF	7	2.911	7	3.635	-19,92%	7	1.444	101,59%
	24		21			43		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	5	3.523	1	3.484	1,12%	2	2.055	71,44%
RH bis 180 m ² WF	3	4.347	0	0		2	1.799	141,63%
	8		1			4		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	2.200	
DHH bis 140 m ² WF	3	5.037	0	0		2	1.077	367,69%
DHH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		1	1.354	
DHH über 180 m ² WF	1	3.358	2	3.192	5,20%	0	0	
	4		2			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	3	3.601		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	8	3.532	10	3.744	-5,66%	20	1.481	138,49%
Whg. bis 85 m ² WF	19	4.068	15	3.947	3,07%	41	1.955	108,08%
Whg. bis 105 m ² WF	7	4.429	9	4.146	6,83%	22	1.669	165,37%
Whg. über 105 m ² WF	0	0	3	4.437		7	1.731	-100,00%
	34		40			90		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Ginsheim-Gustavsburg								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/ m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	24	11,63	15	11,64	-0,09%	27	9,78	18,92%
Whg. bis 65 m ² WF	68	11,28	61	10,70	5,42%	43	7,61	48,23%
Whg. bis 85 m ² WF	61	10,68	46	9,73	9,76%	33	7,44	43,55%
Whg. bis 105 m ² WF	52	10,97	37	10,59	3,59%	36	7,21	52,15%
Whg. über 105 m ² WF	21	10,55	18	9,74	8,32%	19	7,28	44,92%
	226		177			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. 17.000 Einwohnern 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 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 A60 und A671 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 Ortskernen von Ginsheim, sowie vor allem an den Wasserlagen des Ginsheimer Altrheins mit seinem pittoresken Jachthafen und der erholsamen Auenlandschaft.

Häuser in Ginsheim haben 2022 fast durchgängig leichte Preiseinbußen hinnehmen müssen. Die derzeitige generelle Nachfrageschwäche seit dem Sommer 2022 macht sich auch in Ginsheim am Immobilienmarkt mittlerweile stark bemerkbar. Trotzdem liegen die m²-Preise bei den Häusern immer noch bei € 3.500 und gut € 5.000. Bei kleineren Häusern gehen die Angebotspreise auch schon mal deutlich darüber hinaus. Die Angebotssituation bei Häusern hat sich zwar von 2021, als es 24 Kaufgelegenheiten gab, auf 36 vergrößert, was jedoch immer noch als niedriges Niveau (2010 noch 51 Stück) gesehen werden muss. Insgesamt haben sich die Verkaufszeiten stark verlängert, der Verkauf von Häusern in Ginsheim ist derzeit deutlich schwieriger geworden, als noch vor einem Jahr.

Wohnungen in Ginsheim haben in den letzten Jahren ebenfalls zum Teil Preisrückgänge hinnehmen müssen – allerdings auf einem hohen Niveau zwischen € 3.500 und € 4.500. Die Zahl der Angebote von Eigentumswohnungen hat sich 2022 leicht von 40 auf 34 reduziert. Die Vermarktungszeiten sind angestiegen, von wenigen Wochen auf mehrere Monate. Wir gehen davon aus, dass sich die Marktsituation nicht grundlegend geändert hat, sondern das Nachfragetief seinen Grund in der momentanen Verunsicherung der Interessenten hat und sich u. U. auch schnell wieder legen kann.

Die Preise für **Mietwohnungen** haben sich ungebremst weiter verteuert. Hier ist von Nachfrageschwäche nichts zu erkennen. Selbst die weitere deutliche Ausweitung des Angebotes von 177 im Jahr 2021 auf 226 Mietwohnungen 2022 in Ginsheim hat nicht als Preisbremse gewirkt. Generell liegen die Mieten für Bestandswohnungen in fast allen Größen bei über € 10 pro m² und damit kaum noch unter dem Mainzer Niveau. Wir sind sicher, dass die Mieten in Ginsheim auch weiterhin steigen werden.

Die Aussichten für Immobilieneigentümer für 2023 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 die 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 Preisschüben sorgen können. Die Immobilie wird auch in Zukunft knapp und wertvoll bleiben.