

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Gonsenheim 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 persönli-



Handwritten signature



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

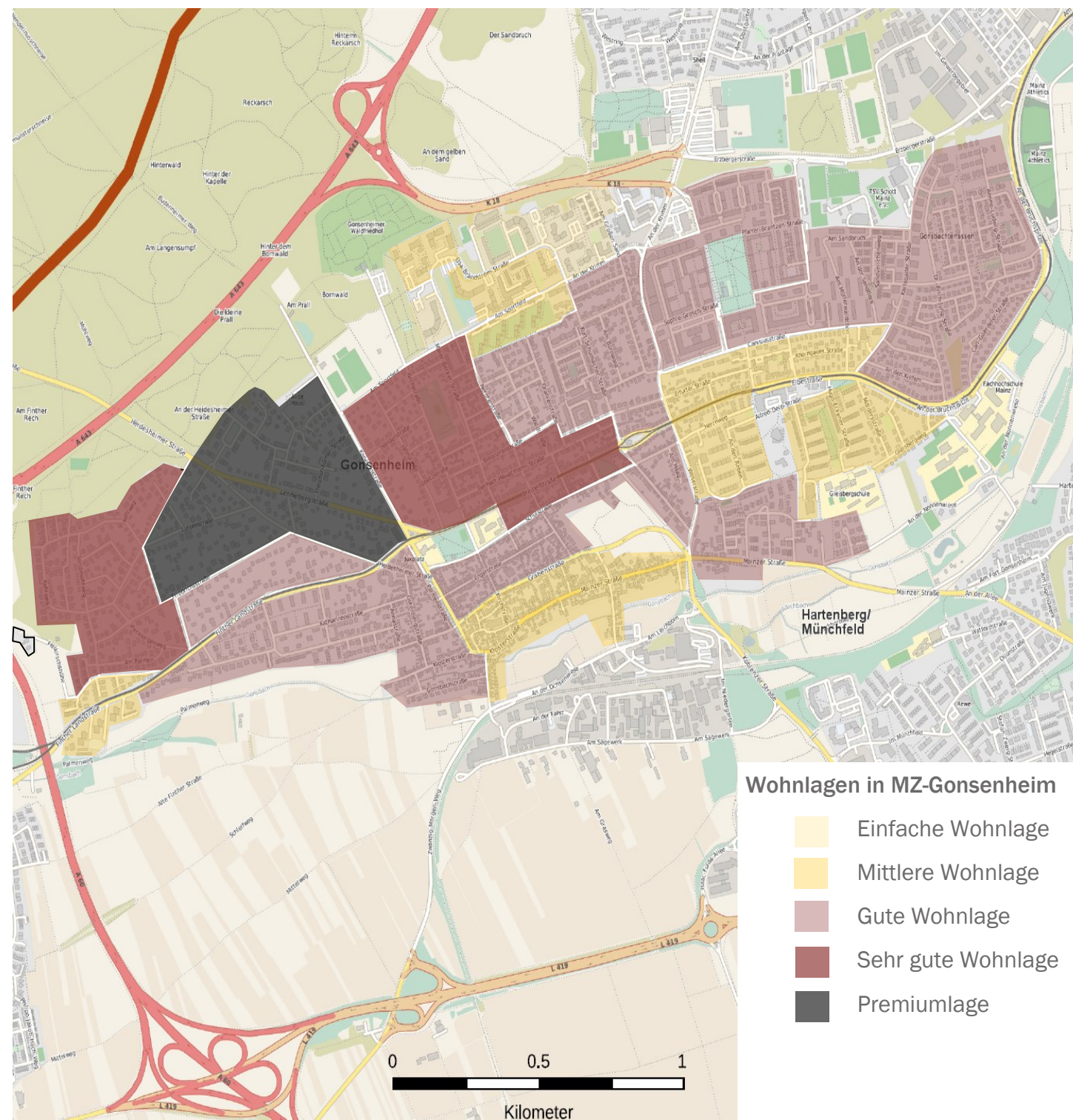
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Gonsenheim								
	2022		2020		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	3	5.211	1	3.500	48,89%	6	2.070	151,74%
EFH bis 140 m ² WF	8	5.788	6	4.879	18,63%	23	2.861	102,31%
EFH bis 180 m ² WF	7	5.755	4	4.685	22,84%	8	2.680	114,74%
EFH über 180 m ² WF	11	5.113	8	5.406	-5,42%	26	2.818	81,44%
	29		19			63		
RH bis 100 m ² WF	2	6.016	0	0		1	2.350	
RH bis 140 m ² WF	0	0	3	5.385		4	2.109	
RH bis 180 m ² WF	5	4.919	3	4.161	18,22%	8	1.904	158,35%
RH über 180 m ² WF	3	3.641	0	0		0	0	
	10		6			13		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	3	5.792	0	0		0	0	
DHH bis 180 m ² WF	4	4.430	3	4.960	-10,69%	4	2.624	68,83%
DHH über 180 m ² WF	1	3.210	0	0		0	0	
	8		3			4		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Gonsenheim								
	2022		2020		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	22	3.839	20	3.417	12,35%	27	1.523	152,07%
Whg. bis 65 m ² WF	44	4.278	26	3.863	10,74%	43	1.666	156,78%
Whg. bis 85 m ² WF	48	3.997	22	3.662	9,15%	53	1.408	183,88%
Whg. bis 105 m ² WF	43	4.288	20	3.846	11,49%	48	1.635	162,26%
Whg. über 105 m ² WF	18	4.783	19	4.062	17,75%	23	1.832	161,08%
	175		107			194		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Gonsenheim								
	2022		2020		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	95	13,12	113	12,48	5,13%	69	8,79	49,26%
Whg. bis 65 m ² WF	152	12,21	143	11,45	6,64%	57	8,26	47,82%
Whg. bis 85 m ² WF	99	11,76	94	11,22	4,81%	42	8,01	46,82%
Whg. bis 105 m ² WF	74	12,28	50	11,54	6,41%	31	7,83	56,83%
Whg. über 105 m ² WF	33	12,09	25	11,36	6,43%	17	9,02	34,04%
	453		425			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 „Rheinhesse“, 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 Mainz-Gonsenheim** im Jahr 2022 ist nicht eindeutig: Zum Teil waren die Angebote, wie in den Jahren zuvor, deutlich teurer, in einigen Segmenten aber auch signifikant billiger. Hier spiegelt sich wieder, dass in der zweiten Jahreshälfte 2022 ein deutlicher Rückgang in der Nachfrage zu spüren war, bei gleichzeitiger Ausweitung des Angebotes (47 Kaufangebote zu 28 im Jahr 2021). Wer in der zweiten Jahreshälfte schnell verkaufen wollte, musste Zugeständnisse beim Preis machen. Generell haben sich die Vermarktungszeiten verlängert und betragen jetzt durchaus in vielen Fällen wieder mehrere Monate. Inwieweit sich die derzeit immer noch geforderten hohen Preise von z. T. deutlich über € 5.000 pro m² Wohnfläche tatsächlich am Markt realisieren lassen, muss die weitere Entwicklung im Jahr 2023 zeigen.

Auch die **Eigentumswohnungen in Mainz-Gonsenheim** sind im letzten Jahr noch deutlich im Preis gestiegen, aber auch hier kam es ab dem Sommer zu einer deutlichen Steigerung der Angebotszahlen und zu längeren Vermarktungszeiten. Die Nachfrage ist stark zurückgegangen. Wer schnell verkaufen wollte, konnte das nur durch Preisnachlässe erreichen, die auch in vielen Fällen gewährt wurden. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch kaum noch Angebote unter € 4.000 pro m² Wohnfläche. Lediglich in Großwohnanlagen wie der Elsa-Brändström-Str. kann man noch günstiger Eigentumswohnungen erwerben.

Mietwohnungen wurden auch 2022 wieder teurer, zwischen knapp 5 % und fast 7 % wurden sie in nur einem Jahr teurer. Das gesamte Angebot war wieder auf dem hohen Niveau des Vorjahres mit gut 450 angebotenen Mietwohnungen. Wir gehen davon aus, dass sich der Preisauftrieb bei den Mietwohnungen ungebremst fortsetzen wird.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer für 2023 sind eher trist. Momentan herrscht eine deutliche Nachfrageflaute bei Kaufimmobilien. Wir gehen aber davon aus, dass sich die Stimmung schnell ändern kann, sobald die derzeitige Unsicherheit wieder stabilen Bedingungen weicht. Schon kleine Nachfragespitzen werden erneut zeigen, dass die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut bleibt.