

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Nierstein

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.



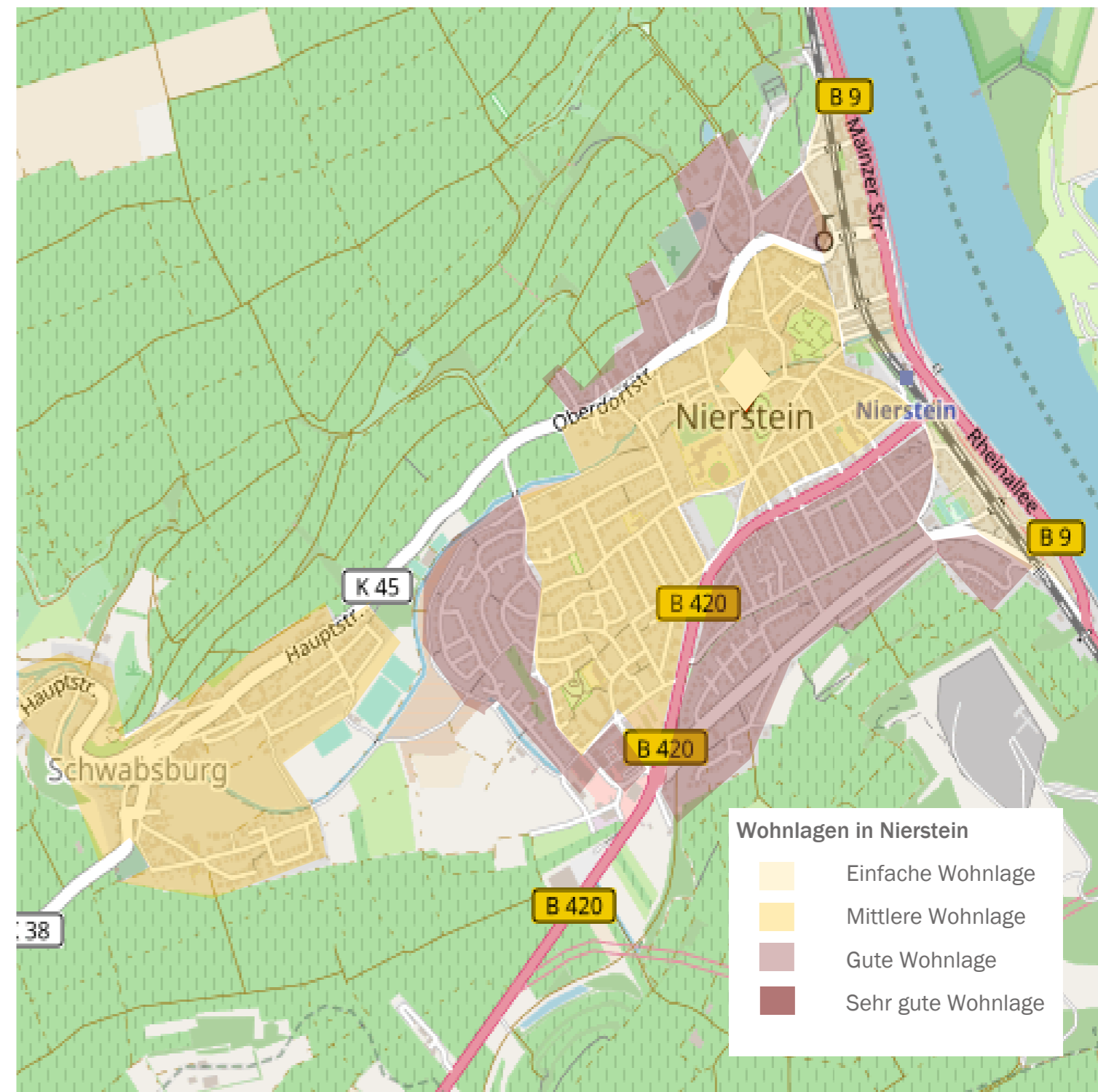
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nierstein								
	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	7	1.930	3	2.152	-10,32%	11	1.633	18,19%
EFH bis 140 m ² WF	11	2.101	12	2.149	-2,23%	62	2.002	4,95%
EFH bis 180 m ² WF	7	2.840	8	2.095	35,56%	28	1.484	91,37%
EFH über 180 m ² WF	4	2.072	13	1.818	13,97%	34	1.344	54,17%
	29		36			135		
RH bis 100 m ² WF	0	0	1	1.119		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	2.286	2	2.288	-0,09%	7	1.514	50,99%
RH bis 180 m ² WF	0	0	2	1.532		1	1.755	
	2		5			8		
DHH bis 100 m ² WF	1	2.077	0	0		1	934	122,38%
DHH bis 140 m ² WF	1	1.831	2	2.082	-12,06%	21	1.829	0,11%
DHH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.196		12	1.829	
	2		3			34		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein								
	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	1	1.725	2	1.679	2,74%	0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	4	2.077	3	2.917	-28,80%	2	1.457	42,55%
Whg. bis 85 m ² WF	4	2.755	7	2.011	37,00%	7	1.510	82,45%
Whg. bis 105 m ² WF	5	2.356	3	1.282	83,78%	7	1.408	67,33%
Whg. über 105 m ² WF	2	2.448	2	992	146,77%	2	1.491	64,19%
	16		17			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Nierstein								
	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	12	8,93	7	9,06	-1,43%	7	7,52	18,75%
Whg. bis 65 m ² WF	15	7,74	9	7,13	8,56%	16	6,83	13,32%
Whg. bis 85 m ² WF	28	8,16	17	7,91	3,16%	16	6,36	28,30%
Whg. bis 105 m ² WF	26	8,06	20	7,89	2,15%	10	6,70	20,30%
Whg. über 105 m ² WF	17	7,12	16	7,30	-2,47%	8	5,72	24,48%
	98		69			57		

Nierstein liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 15 km südlich von Mainz und hat ca. 8.200 Einwohner. Nierstein hat seit 2013 das Stadtrecht und ist ein Weinbau- und Fremdenverkehrsort, was an den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften deutlich erkennbar ist. Zwei große Gewerbegebiete an der westlichen Stadtgrenze bzw. an der Gemarkungsgrenze zu Dexheim (ehem. amerikanisches Militärgelände) bieten Entfaltungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Unternehmen. Der Rhein sowie verschiedenen Sport- und Musikvereine sorgen für ein reiches Freizeitangebot und machen die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort im Mainzer Umland. Die Infrastruktur bietet den Einwohnern heute unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die sich hier niedergelassen haben. Mit mehreren Kindergärten bzw. -tagesstätten, einer Grundschule und einer Realschule plus ist Nierstein mit den Grundlegenden Bildungseinrichtungen versorgt und neben Oppenheim das Mittelzentrum zwischen Mainz und Worms. Weiterführende Schulen befinden sich in Oppenheim bzw. Nackenheim.

Mainz und Worms erreicht man entweder mit der Regionalbahn oder mehreren Buslinien, die Nierstein anfahren. Der Individualverkehr wird durch die Bundesstraßen B 9 und B 420 schnell mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und höheren Einwohnerzahlen. Nierstein weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf. Bevorzugte Wohngebiete sind die innenstadtnahen Neubaulagen, die seit den im Süden (ab 1970er), Westen (ab ca. 1990) und Norden (seit 2000) entstanden sind.

Häuser in Nierstein sind von 2010 bis 2017 um nahezu 50 % im Preis gestiegen. Besonders auffällig ist, dass die Anzahl der offerierten Häuser von 177 im Jahr 2010 auf nur noch 33 im Jahr 2017 zurückgegangen ist. Insbesondere Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden nur noch vereinzelt angeboten. Praktisch in allen Lagen und bei allen Hausgrößen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Längere Vermarktungszeiten sind deshalb nur noch bei besonders hochpreisigen Angeboten und solchen stark in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Eigentumswohnungen in Nierstein sind in den letzten Jahren um ca. 40 % bis 60 % teurer geworden. Das Angebot an gebrauchten Wohnungen ist recht gering, während das Neubauangebot für die Größe der Stadt sehr ansehnlich ist. Die Neubaupreise liegen selbst in weniger guten Wohnlagen bei mehr als € 3.000 pro m² Wohnfläche. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden in der Regel für knapp unter oder über € 2.000 angeboten. Die Vermarktungszeiten betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden zwischen 15 % und 30 % teurer und blieben natürlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Preisspanne reicht von gut € 7,00 bis hin zu € 8,00. Bei Apartments oder hochwertigen und fast neuen Mietwohnungen sind auch Preise zwischen € 9,00 und € 10,00 realisierbar.

Die Aussichten sind im Jahr 2018 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Niersteins ungebrochen ist und die Nachfrage nach wie vor größer sein wird als das Angebot und die Preise deshalb auch zukünftig steigen werden.