

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nieder-Olm 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.



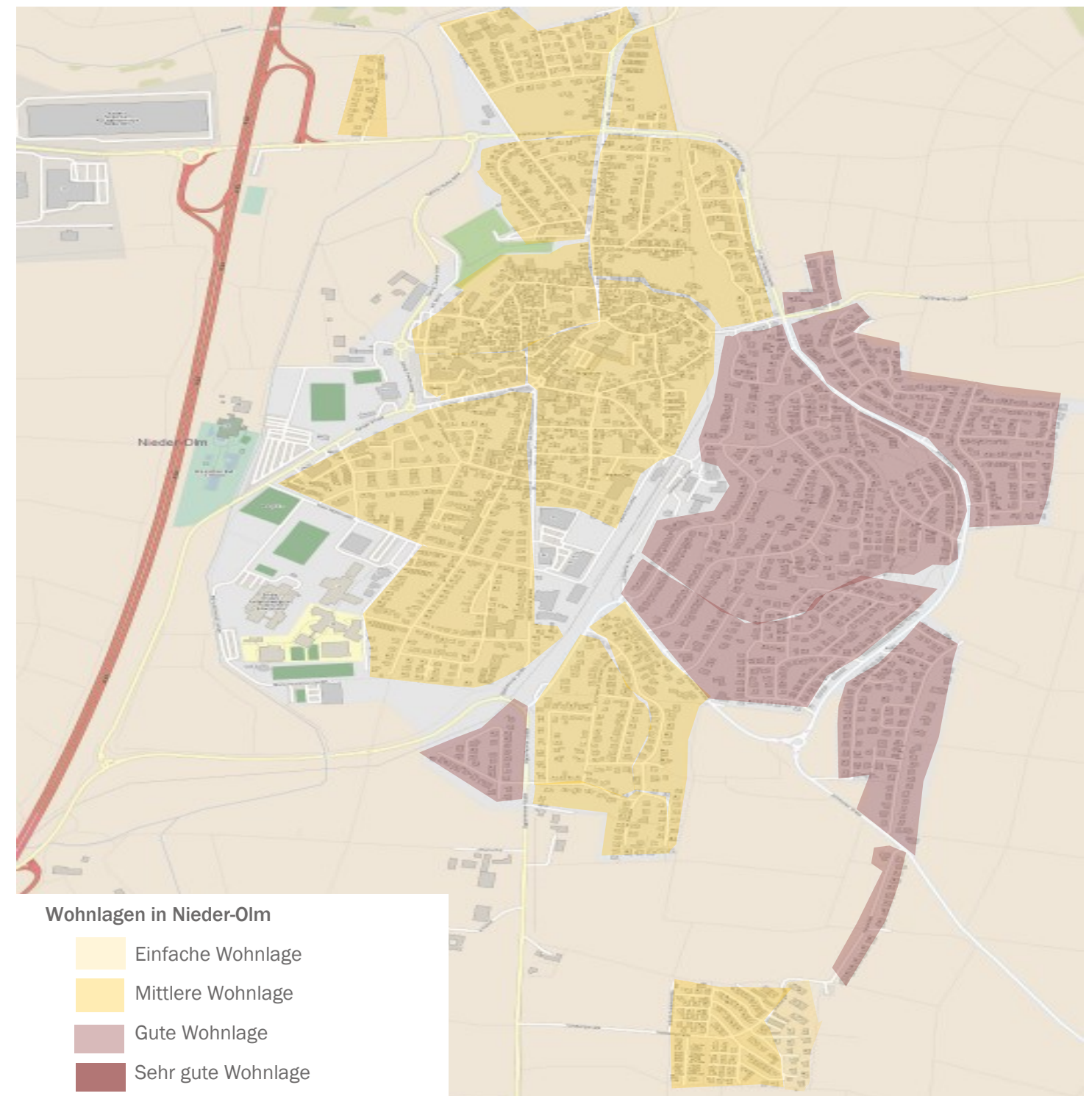
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Nieder-Olm								
	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	0	0	1	2.667		3	2.242	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	16	3.935	3	2.695	46,01%	20	2.161	82,09%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	17	3.133	3	2.717	15,31%	2	1.644	90,57%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	31	2.792	11	2.275	22,73%	27	1.968	41,87%
	64		18			52		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	2.949	2	2.303	28,05%	6	1.665	77,12%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	2.588	0	0		0	0	
	4		2			6		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	1.526		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	2.614	3	2.616	-0,08%	7	2.045	27,82%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.028	5	2.573	56,55%	1	1.579	155,10%
	3		9			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nieder-Olm								
	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	1.383		1	1.953	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	7	2.453	11	1.612	52,17%	10	1.256	95,30%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	13	2.220	7	1.861	19,29%	16	1.063	108,84%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	2.367	6	1.499	57,91%	14	1.251	89,21%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	6	2.838	9	1.966	44,35%	6	1.385	104,91%
	31		37			47		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Nieder-Olm								
	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	2	9,74	8	8,88	9,68%	14	7,54	29,18%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	22	10,04	30	8,54	17,56%	22	7,08	41,81%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	15	9,00	28	7,90	13,92%	27	6,53	37,83%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	21	9,97	21	7,58	31,53%	15	6,81	46,40%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	5	8,62	16	8,25	4,48%	19	7,30	18,08%
	65		103			97		

**Nieder-Olm**, im Landkreis Mainz-Bingen und seit 2006 mit Stadtrechten versehen, bietet ca. 10.000 Einwohnern ein Zuhause. Die Stadt liegt ca. 10 km südlich vor den Toren von Mainz und ist eine prosperierende Gemeinde im Weingürtel um die Landeshauptstadt. Die Einwohner schätzen neben der Nähe zu Mainz und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet vor allem den hohen Freizeitwert, den Nieder-Olm bietet. So gibt es hier verschiedenste Sportklubs, Vereine und Feste, die über das Jahr gefeiert werden. Namhafte Unternehmen wie Eckes-Granini haben in Nieder-Olm und dem dazugehörigen Gewerbegebiet ihren Sitz bzw. unterhalten wie Mercedes-Benz Logistik eine Niederlassung. Sie sorgen als Arbeitgeber dafür Bürger an die Gemeinde zu binden und zum Wachstum des Wohnortes beizutragen.

Die Stadt ist ein Mittelzentrum und entsprechend gut ist die Infrastruktur mit Stadt- und Verbands-gemeindeverwaltung, Hallen- und Freibad, sowie allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen wodurch die medizinische Versorgung gut gesichert ist. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule, einem Gymnasium und einer IGS hat Nieder-Olm Bildungseinrichtungen für jedes Alter und jeden Anspruch. Die Verkehrsanbindung nach Mainz ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr, dank der A 60 und A 63, gegeben.

Nieder-Olm weist eine ganze Anzahl an mittleren bis guten Wohnlagen auf. Besonders Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser prägen das Bild der Gemeinde. Aber es gibt auch ein gutes und vielfältiges Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen.

**Häuser in Nieder-Olm** sind im Untersuchungsraum von 2010 bis 2018 stark im Preis gestiegen und haben sich um bis zu 90 % verteuert. Die von Mainz ausgehende Wertsteigerung hat mittlerweile auch Nieder-Olm voll erfasst. Der Markt wird dominiert von Einfamilienhäusern; Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden dagegen selten öffentlich angeboten. Es scheint als würden diese Häuser im privaten Rahmen verkauft werden. Im Durchschnitt wird ca. € 2.600 bis € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

**Eigentumswohnungen in Nieder-Olm** haben ihren Wert in den letzten acht Jahren seit 2010 praktisch verdoppelt. Man muss inzwischen mit m<sup>2</sup>-Preisen im Bereich von € 2.200 bis € 2.800 rechnen. Die Vermarktungszeiten sind auch bei den Eigentumswohnungen stark verkürzt und betragen nur noch wenige Wochen.

**Mietwohnungen** wurden bis zu 45 % teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei über € 9,00 bis € 10,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mietanstieg liegt insgesamt immer noch unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, sodass von einer weiteren Tendenz zur Verteuerung auszugehen ist.

**Die Aussichten** für 2019 sind für Verkäufer weiterhin sehr gut. Obwohl in den Baugebieten Weinberg I bis IV nach wie vor eine starke Bautätigkeit stattfindet, denken wir, dass die Attraktivität von Nieder-Olm ungebrochen und die Nachfrage nach wie vor größer ist, als das Angebot. Die Preise dürften deshalb weiter kontinuierlich steigen.