

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nierstein 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.



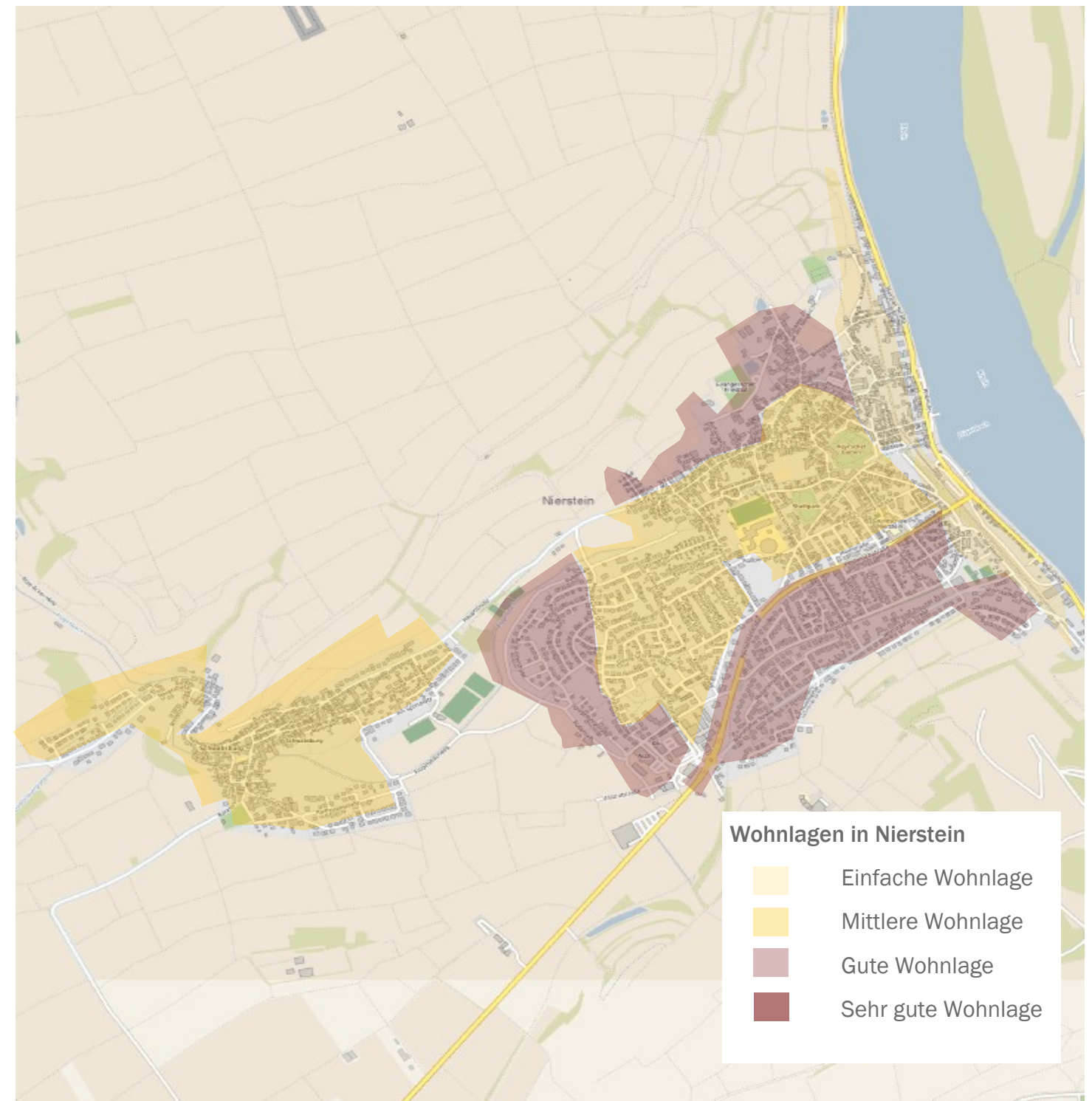
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Nierstein								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	8	2.455	6	1.916	28,13%	11	1.633	50,34%
EFH bis 140 m ² WF	14	2.904	36	2.360	23,05%	62	2.002	45,05%
EFH bis 180 m ² WF	24	3.183	28	2.422	31,42%	28	1.484	114,49%
EFH über 180 m ² WF	21	2.245	19	2.028	10,70%	34	1.344	67,04%
	67		89			135		
RH bis 100 m ² WF	0	0	3	1.817		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	21	2.261		7	1.514	
RH bis 180 m ² WF	1	2.742	14	2.289	19,79%	1	1.755	19,79%
	1		38			8		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	1.375		1	934	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	2	2.664		21	1.829	
DHH bis 180 m ² WF	2	3.096	1	2.181	41,95%	12	1.829	69,27%
	2		4			34		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	4	2.983	3	2.256	32,23%	2	1.457	104,74%
Whg. bis 85 m ² WF	2	2.593	5	2.736	-5,23%	7	1.510	71,72%
Whg. bis 105 m ² WF	3	3.137	7	2.749	14,11%	7	1.408	122,80%
Whg. über 105 m ² WF	4	2.812	9	2.349	19,71%	2	1.491	88,60%
	13		24			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Nierstein								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	13	8,95	13	10,24	-12,60%	7	7,52	19,02%
Whg. bis 65 m ² WF	23	8,87	16	7,73	14,75%	16	6,83	29,87%
Whg. bis 85 m ² WF	36	8,71	25	7,74	12,53%	16	6,36	36,95%
Whg. bis 105 m ² WF	22	8,89	33	8,13	9,35%	10	6,70	32,69%
Whg. über 105 m ² WF	18	8,02	30	7,41	8,23%	8	5,72	40,21%
	112		117			57		

Nierstein liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 15 km südlich von Mainz und hat ungefähr 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 bildet gemeinsam mit 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 ortskernnahen Neubaulagen, die seit den im Süden (ab 1970er), Westen (ab ca. 1990) und Norden, am Schloss (seit 2000) entstanden sind.

Häuser in Nierstein sind von 2010 bis 2018 zwischen 50 und 100 % im Preis gestiegen. Besonders auffällig ist, dass die Anzahl der offerierten Häuser von 177 im Jahr 2010 auf nur noch 70 im Jahr 2018 zurückgegangen ist. Insbesondere Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden nur noch ganz vereinzelt angeboten. Die vom Ballungsraum ausgehende Teuerungswelle hat auch Nierstein voll erfasst. Dennoch übersteigt in allen Lagen und bei allen Hausgrößen die Nachfrage das Angebot deutlich. Der Vermarktung erfolgt sehr schnell, meist innerhalb weniger Wochen.

Eigentumswohnungen in Nierstein sind in den letzten Jahren um bis zu 100 % im Wert gestiegen und erreichen mittlerweile Kaufpreise von bis zu € 3.100 pro m² Wohnfläche. Das Angebot an gebrauchten Wohnungen ist recht gering, während das Neubauangebot für die Größe der Stadt sehr ansehnlich ist. Die Neubaupreise liegen zur Zeit in guten Wohnlagen bei mehr als € 4.000 pro m² Wohnfläche. Es bleibt abzuwarten, ob sich solche Preise tatsächlich schon in Nierstein durchsetzen lassen.

Mietwohnungen wurden zwischen 20 % und 40 % teurer und blieben damit deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Preisspanne reicht von gut € 8,00 bis hin zu € 9,00. Bei Apartments oder hochwertigen und fast neuen Mietwohnungen können auch Preise bis ca. € 10,00 durchgesetzt werden.

Die Aussichten sind im Jahr 2019 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 leicht anziehen werden.