

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Nieder-Olm 2020

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.



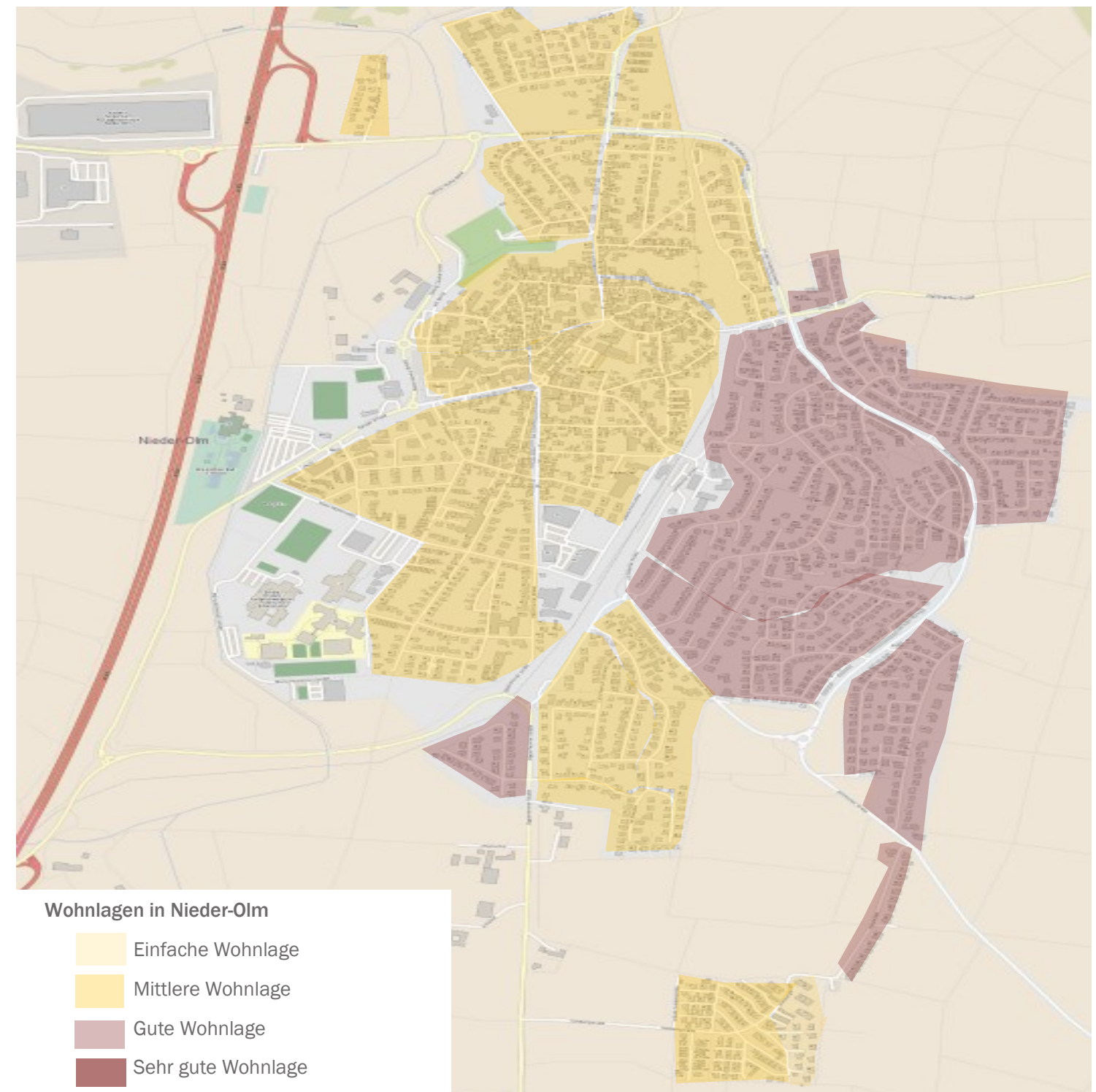
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien- u. Verwaltungsges. mbH

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2020



| Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nieder-Olm | | | | | | | | |
|--|--------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------|
| | 2019 | | 2015 | | Preis- änderung 2015/19 | 2010 | | Preis- änderung 2010/19 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| EFH bis 100 m ² WF | 1 | 1.400 | 1 | 2.667 | -47,51% | 3 | 2.242 | -37,56% |
| EFH bis 140 m ² WF | 3 | 3.707 | 3 | 2.695 | 37,55% | 20 | 2.161 | 71,54% |
| EFH bis 180 m ² WF | 4 | 2.032 | 3 | 2.717 | -25,21% | 2 | 1.644 | 23,60% |
| EFH über 180 m ² WF | 12 | 2.965 | 11 | 2.275 | 30,33% | 27 | 1.968 | 50,66% |
| | 20 | | 18 | | | 52 | | |
| RH bis 100 m ² WF | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| RH bis 140 m ² WF | 1 | 3.233 | 2 | 2.303 | 40,38% | 6 | 1.665 | 94,17% |
| RH bis 180 m ² WF | 1 | 2.728 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| | 2 | | 2 | | | 6 | | |
| DHH bis 100 m ² WF | 0 | 0 | 1 | 1.526 | | 0 | 0 | |
| DHH bis 140 m ² WF | 3 | 3.401 | 3 | 2.616 | 30,01% | 7 | 2.045 | 66,31% |
| DHH bis 180 m ² WF | 3 | 3.337 | 5 | 2.573 | 29,69% | 1 | 1.579 | 111,34% |
| | 6 | | 9 | | | 8 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nieder-Olm | | | | | | | | |
| | 2019 | | 2015 | | Preis- änderung 2015/19 | 2010 | | Preis- änderung 2010/19 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 1 | 2.161 | 4 | 1.383 | 56,25% | 1 | 1.953 | 10,65% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 8 | 2.348 | 11 | 1.612 | 45,66% | 10 | 1.256 | 86,94% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 6 | 2.529 | 7 | 1.861 | 35,89% | 16 | 1.063 | 137,91% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 8 | 2.895 | 6 | 1.499 | 93,13% | 14 | 1.251 | 131,41% |
| Whg. über 105 m ² WF | 6 | 2.368 | 9 | 1.966 | 20,45% | 6 | 1.385 | 70,97% |
| | 29 | | 37 | | | 47 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nieder-Olm | | | | | | | | |
| | 2019 | | 2015 | | Preis- änderung 2015/19 | 2010 | | Preis- änderung 2010/19 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 8 | 11,30 | 8 | 8,88 | 27,25% | 14 | 7,54 | 49,87% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 30 | 9,76 | 30 | 8,54 | 14,29% | 22 | 7,08 | 37,85% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 38 | 9,56 | 28 | 7,90 | 21,01% | 27 | 6,53 | 46,40% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 18 | 9,26 | 21 | 7,58 | 22,16% | 15 | 6,81 | 35,98% |
| Whg. über 105 m ² WF | 18 | 9,15 | 16 | 8,25 | 10,91% | 19 | 7,30 | 25,34% |
| | 112 | | 103 | | | 97 | | |

Nieder-Olm, seit 2006 mit Stadtrecht versehen, liegt im Landkreis Mainz-Bingen, bietet ca. 10.000 Einwohnern ein Zuhause. Die Stadt befindet sich 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 Verbandsgemeindeverwaltung, Hallen- und Freibad, sowie allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen wodurch die medizinische Versorgung bestens 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 A60 und A63, 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 2019 grundsätzlich im Preis gestiegen. Die Preisrückgänge im Segment der Einfamilienhäuser sollten nicht als Trendwende verstanden werden, da es sich zum Teil um sehr alte und stark renovierungsbedürftige Häuser gehandelt hat. Der Markt wird noch immer von Einfamilienhäusern dominiert. Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden dagegen selten öffentlich angeboten. Sehr oft scheinen die Verkäufe im privaten Rahmen abgewickelt zu werden. Im Durchschnitt wird ca. € 2.800 bis € 3.700 pro m² Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Eigentumswohnungen haben ihren Wert in den letzten acht Jahren seit 2010 teilweise verdoppelt. Für den m² Wohnfläche zahlt man mittlerweile € 2.200 bis 2.800 pro m² Wohnfläche. Die Vermarktungszeiten sind auch bei den Eigentumswohnungen stark verkürzt und betragen nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden bis zu 50 % teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei € 10 m² Wohnfläche für kleinere Wohnungen auch weit darüber. Der Mietanstieg liegt insgesamt immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, sodass von einer weiteren Tendenz zur Verteuerung auszugehen ist.

Die Aussichten sind für 2020 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.