

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nierstein 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.



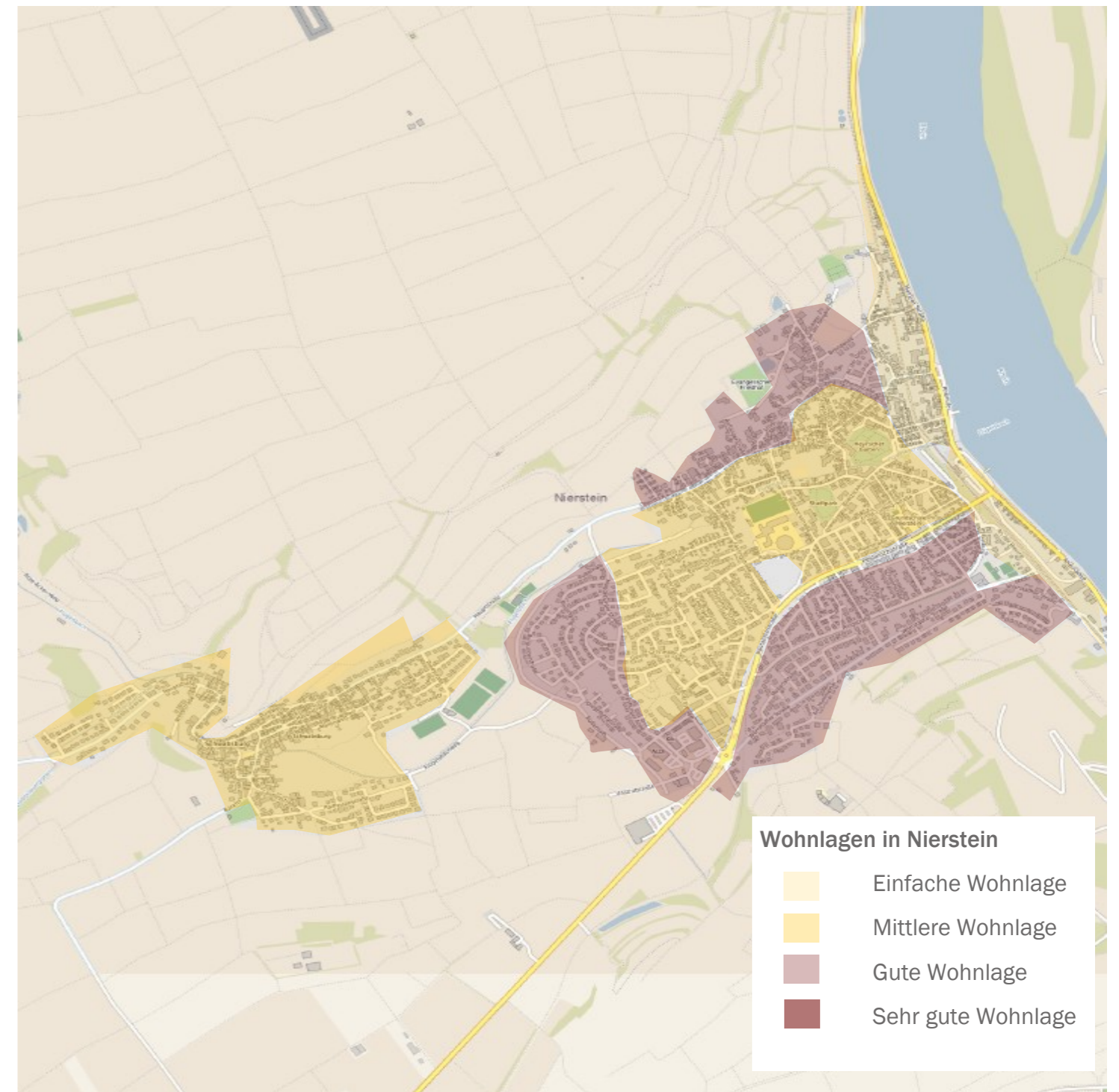
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Nierstein								
	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	5	2.928	6	1.916	52,82%	11	1.633	79,30%
EFH bis 140 m ² WF	9	2.424	36	2.360	2,71%	62	2.002	21,08%
EFH bis 180 m ² WF	13	2.444	28	2.422	0,91%	28	1.484	64,69%
EFH über 180 m ² WF	9	2.292	19	2.028	13,02%	34	1.344	70,54%
	36		89			135		
RH bis 100 m ² WF	3	1.781	3	1.817	-1,98%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	3.004	21	2.261	32,86%	7	1.514	98,41%
RH bis 180 m ² WF	0	0	14	2.289		1	1.755	
	5		38			8		
DHH bis 100 m ² WF	0		1	1.375		1	934	
DHH bis 140 m ² WF	3	3.743	2	2.664	40,50%	21	1.829	104,65%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.252	1	2.181	49,11%	12	1.829	77,80%
	5		4			34		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein								
	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	0	0	0	0		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	3	2.462	3	2.256	9,13%	2	1.457	68,98%
Whg. bis 85 m ² WF	4	2.459	5	2.736	-10,12%	7	1.510	62,85%
Whg. bis 105 m ² WF	5	2.493	7	2.749	-9,31%	7	1.408	77,06%
Whg. über 105 m ² WF	4	2.493	9	2.349	6,13%	2	1.491	67,20%
	16		24			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nierstein								
	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	11	9,72	13	10,24	-5,08%	7	7,52	29,26%
Whg. bis 65 m ² WF	18	8,71	16	7,73	12,68%	16	6,83	27,53%
Whg. bis 85 m ² WF	35	8,57	25	7,74	10,72%	16	6,36	34,75%
Whg. bis 105 m ² WF	17	8,95	33	8,13	10,09%	10	6,70	33,58%
Whg. über 105 m ² WF	18	8,56	30	7,41	15,52%	8	5,72	49,65%
	99		117			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 die 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 2019 zwischen 50 und 100 % im Preis gestiegen. Besonders auffällig ist, dass die Anzahl der offerierten Häuser von 177 im Jahr 2010 auf nur noch 46 im Jahr 2019 zurückgegangen ist, dies bedeutet wie schon im Vorjahr einen deutlichen Rückgang. Insbesondere Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden nur noch ganz vereinzelt angeboten. Die vom Ballungsraum ausgehende Nachfrage - und Teuerungswelle hat auch Nierstein voll erfasst. So 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 ca. 100 % teurer geworden und erreichen mittlerweile Kaufpreise von bis zu € 3.000 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 derzeit in guten Wohnlagen bei mehr als € 4.000 pro m² Wohnfläche und wir sind gespannt, ob solche Preise sich tatsächlich schon 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 € 8,50 bis hin zu € 9,70. Nur im Bereich der Apartments hat sich der Anstieg der Mietpreise etwas verringert, was aber dem Angebot geschuldet ist und nicht als Trendwende missverstanden werden sollte.

Die Aussichten sind im Jahr 2020 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 anziehen werden.