

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nierstein 2023

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. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

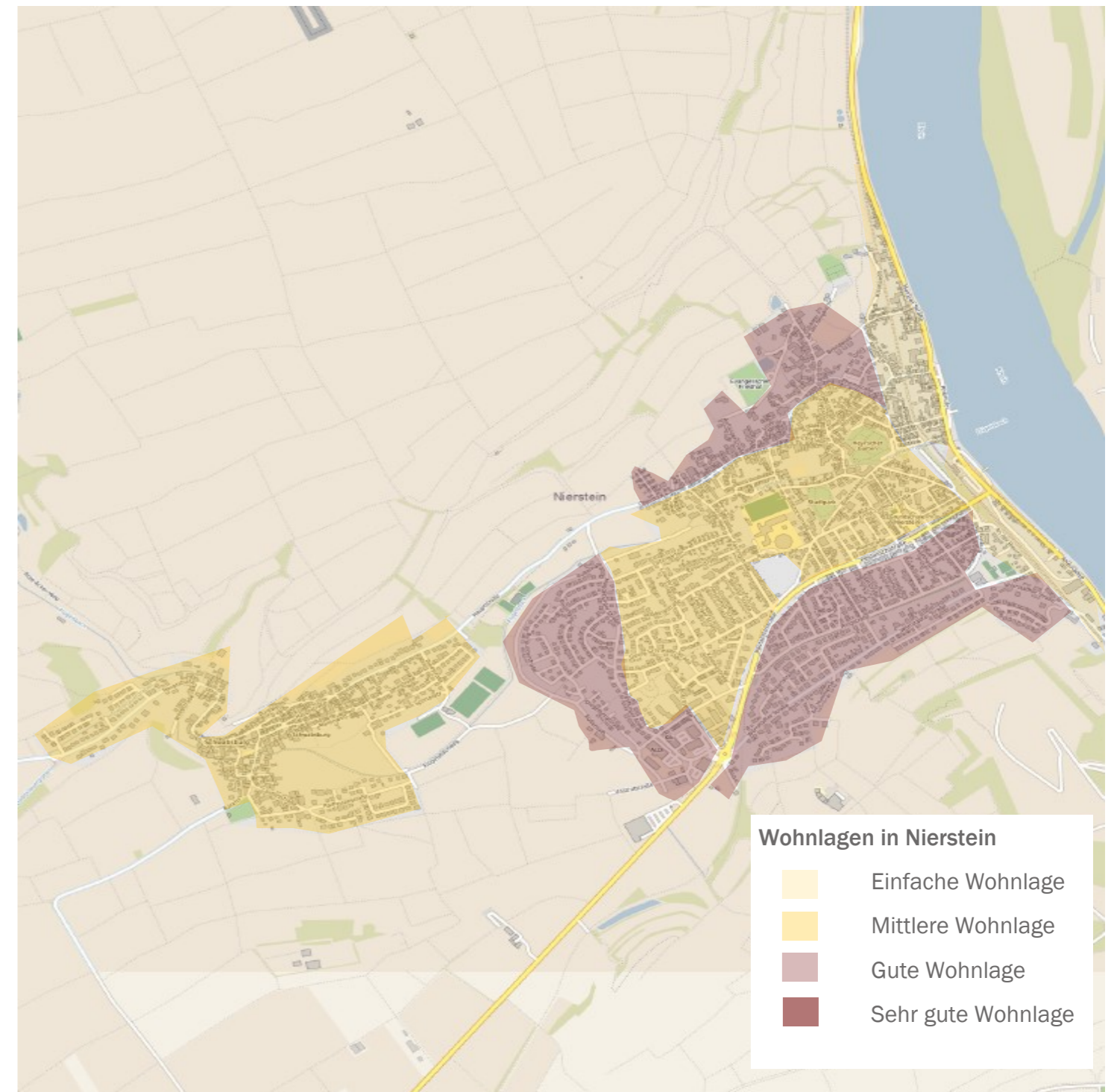


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-
und Verwaltungsgesellschaft mbH
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

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

© SENGER-Immobilien 01/2023



| Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nierstein | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------|
| | 2022 | | 2021 | | Preis- änderung 2021/22 | 2010 | | Preis- änderung 2010/22 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| EFH bis 100 m ² WF | 2 | 2.880 | 3 | 3.612 | -20,27% | 11 | 1.633 | 76,36% |
| EFH bis 140 m ² WF | 11 | 3.313 | 7 | 3.187 | 3,95% | 62 | 2.002 | 65,48% |
| EFH bis 180 m ² WF | 13 | 3.888 | 6 | 4.745 | -18,06% | 28 | 1.484 | 161,99% |
| EFH über 180 m ² WF | 9 | 2.942 | 4 | 2.401 | 22,53% | 34 | 1.344 | 118,90% |
| | 35 | | 20 | | | 135 | | |
| RH bis 100 m ² WF | 2 | 3.518 | 1 | 3.260 | 7,91% | 0 | 0 | |
| RH bis 140 m ² WF | 3 | 4.244 | 2 | 4.153 | 2,19% | 7 | 1.514 | 180,32% |
| RH bis 180 m ² WF | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 | 1.755 | |
| | 5 | | 3 | | | 8 | | |
| DHH bis 100 m ² WF | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 | 934 | |
| DHH bis 140 m ² WF | 5 | 3.873 | 2 | 2.268 | 70,77% | 21 | 1.829 | 111,76% |
| DHH bis 180 m ² WF | 1 | 4.993 | 1 | 3.152 | 58,41% | 12 | 1.829 | 172,99% |
| DHH über 180 m ² WF | 3 | 5.042 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| | 9 | | 3 | | | 34 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein | | | | | | | | |
| | 2022 | | 2021 | | Preis- änderung 2021/22 | 2010 | | Preis- änderung 2010/22 |
| | 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 | 2 | 3.880 | 1 | 4.983 | -22,14% | 2 | 1.457 | 166,30% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 6 | 3.180 | 6 | 2.838 | 12,05% | 7 | 1.510 | 110,60% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 2 | 5.149 | 4 | 4.458 | 15,50% | 7 | 1.408 | 265,70% |
| Whg. über 105 m ² WF | 9 | 3.498 | 1 | 3.417 | 2,37% | 2 | 1.491 | 134,61% |
| | 19 | | 12 | | | 18 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nierstein | | | | | | | | |
| | 2022 | | 2021 | | Preis- änderung 2021/22 | 2010 | | Preis- änderung 2010/22 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 11 | 11,39 | 10 | 11,65 | -2,23% | 7 | 7,52 | 51,46% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 23 | 9,71 | 25 | 9,46 | 2,64% | 16 | 6,83 | 42,17% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 25 | 9,74 | 36 | 9,57 | 1,78% | 16 | 6,36 | 53,14% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 23 | 10,78 | 17 | 9,66 | 11,59% | 10 | 6,70 | 60,90% |
| Whg. über 105 m ² WF | 15 | 8,73 | 16 | 8,80 | -0,80% | 8 | 5,72 | 52,62% |
| | 97 | | 104 | | | 57 | | |

Nierstein liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 15 km südlich von Mainz und hat ca. 8.400 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 den direkt benachbarten 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 wurden 2022 wieder vermehrt angeboten – 49 Hausangebote konnten wir verzeichnen nach lediglich 26 im Jahr davor. Die Preisnotierungen sind schwankend, es konnten Preisanstiege, wie auch Rückgänge notiert werden. Die allgemeine Nachfrageschwäche am Immobilienmarkt kennzeichnet auch Nierstein. Es ist schwieriger und langwieriger geworden das eigene Haus zu verkaufen und Verkaufszeiten von mehreren Monaten müssen für den erfolgreichen Verkauf wieder kalkuliert werden.

Eigentumswohnungen in Nierstein haben 2022 ebenfalls schwankende Notierungen erlebt und unter der schwachen Nachfrage gelitten. Insgesamt wurden 19 Wohnungen angeboten, nach 12 Wohnungen im Jahr 2021 eine deutliche Steigerung. Allerdings sind auch wieder längere Vermarktungszeiten zu sehen, was die Zunahme der Angebote etwas relativiert, da der Abverkauf mittlerweile länger dauert, als die Zuführung neuer Angebote in den Markt.

Mietwohnungen wurden zwischen 38 % und gut 50 % teurer und blieben damit deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Preisspanne reicht von knapp € 9,00 bis hin zu fast € 10,00. Im direkten Vergleich zu den Vorjahren fällt der Anstieg bei den Mietpreisen im Jahr 2021 wieder etwas stärker aus, was durchaus als Folge weiter verbesserter Nachfrage verstanden werden kann.

Die Aussichten sind im Jahr 2023 für Immobilieneigentümer deutlich schlechter als in den Jahren zuvor. Derzeit erleben wir eine große Nachfrageschwäche, weil viele Kaufinteressenten ihre Vorhaben auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben haben und nicht wegen eines Immobilienüberangebotes. Wir gehen davon aus, dass schon geringe Verbesserungen der Nachfrage wieder deutlich machen werden, dass die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut bleibt.