

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Wörrstadt 2023

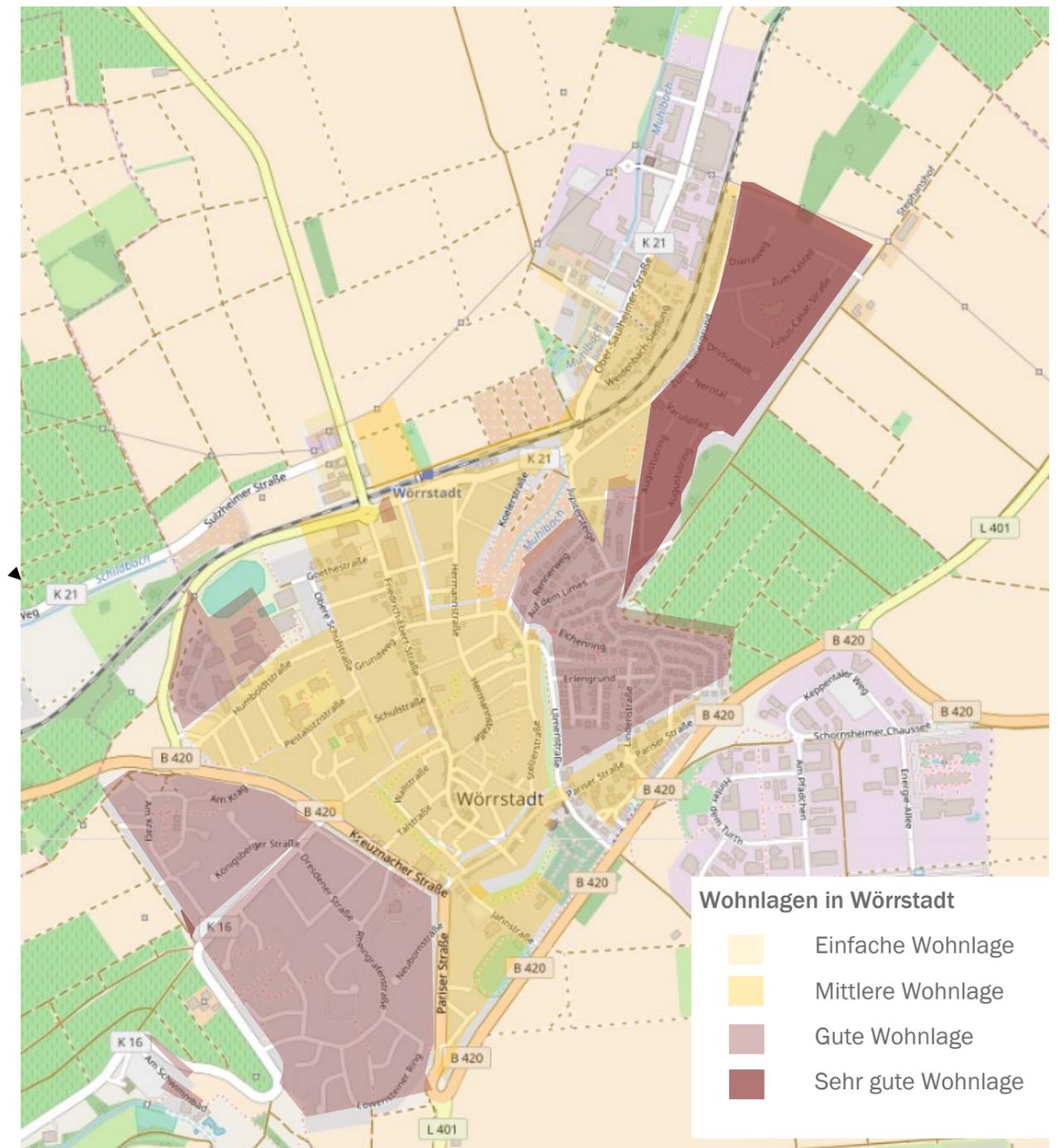
Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



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 Wörrstadt									
	2022		2021		Preis- änderung		2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF	2021/22	Anzahl	€/m ² WF	2010/22	
EFH bis 100 m ² WF	6	4.298	4	3.500	22,80%	4	1.349	218,61%	
EFH bis 140 m ² WF	5	4.449	7	3.569	24,66%	14	1.681	164,66%	
EFH bis 180 m ² WF	6	3.980	6	3.081	29,18%	15	1.412	181,87%	
EFH über 180 m ² WF	6	3.214	8	2.565	25,30%	23	1.543	108,30%	
	23		25			56			
RH bis 100 m ² WF	3	3.610	0	0		0	0		
RH bis 140 m ² WF	3	3.827	3	3.597	6,39%	4	1.616	136,82%	
RH bis 180 m ² WF	1	2.928	1	3.365	-12,99%	0	0		
RH über 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0		
	7		4			4			
DHH bis 100 m ² WF	3	4.836	0	0		1	1.338		
DHH bis 140 m ² WF	1	6.467	1	2.826	128,84%	2	1.943	232,84%	
DHH bis 180 m ² WF	2	4.021	1	3.021	33,10%	2	1.711	135,01%	
	6		2			5			
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Wörrstadt									
	2022		2021		Preis- änderung		2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF	2021/22	Anzahl	€/m ² WF	2010/22	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	1	2.182		2	1.444		
Whg. bis 65 m ² WF	5	3.585	4	2.519	42,32%	4	1.101	225,61%	
Whg. bis 85 m ² WF	7	3.010	5	2.487	21,03%	11	1.127	167,08%	
Whg. bis 105 m ² WF	2	2.874	5	2.348	22,40%	4	1.357	111,79%	
Whg. über 105 m ² WF	7	3.331	1	2.397	38,97%	4	1.214	174,38%	
	21		16			25			
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Wörrstadt									
	2022		2021		Preis- änderung		2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF	2021/22	Anzahl	€/m ² WF	2010/22	
Whg. bis 45 m ² WF	10	10,02	8	9,91	1,11%	7	6,75	48,44%	
Whg. bis 65 m ² WF	30	9,54	16	9,09	4,95%	7	6,31	51,19%	
Whg. bis 85 m ² WF	45	9,69	29	7,93	22,19%	18	5,83	66,21%	
Whg. bis 105 m ² WF	33	8,95	22	8,57	4,43%	14	5,38	66,36%	
Whg. über 105 m ² WF	16	9,21	10	8,37	10,04%	12	4,85	89,90%	
	134		85			58			

Wörrstadt, seit 2009 im Besitz der Stadtrechte, liegt im Landkreis Alzey-Worms, gut 20 km südwestlich von Mainz und hat ca. 7.800 Einwohner. Wörrstadt ist Sitz der Verbandsgemeinde Wörrstadt und als Grundzentrum im Landesentwicklungsplan ausgewiesen. Das Ortsbild wird nach wie vor vom Weinbau geprägt, was in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften seinen Ausdruck findet. Zwei Gewerbegebiete bieten alteingesessenen wie neugegründeten Unternehmen Raum zur Entfaltung. Größter Arbeitgeber ist mit über 1.000 Mitarbeitern die Juwi AG, ein Generalunternehmen und Projektentwickler im Bereich der erneuerbaren Energien, dessen stark schwankende Unternehmenskonjunktoren der vergangenen Jahre nicht ohne Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt geblieben sind, insgesamt die Marktlage aber positiv beeinflusst haben.

Das reiche Freizeitangebot mit verschiedenen Musik- und Sportvereinen sowie das örtliche Freibad machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort zwischen Mainz und Alzey. Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet den Einwohnern heute alles, was für die tägliche Versorgung wichtig ist. Man findet unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie mehrere Ärzte, Zahnärzte und Apotheken. Mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Realschule Plus, sowie einer integrierten Gesamtschule ist Wörrstadt sehr gut mit Bildungseinrichtungen versorgt. Gymnasien finden sich im benachbarten Alzey oder im nahen Nieder-Olm.

Die Mainzer oder Alzeier Innenstadt erreicht man entweder mit der Regionalbahn oder mehreren Buslinien. Der Individualverkehr wird durch die A 63 schnell mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und wachsenden Einwohnerzahlen. Wörrstadt weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf. Angeboten werden vor allem Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, in geringerem Umfang auch Eigentums- und Mietwohnungen. Die Bestlage ist der „Römergrund“.

Häuser in Wörrstadt sind nach wie vor das Hauptsegment des Wörrstadter Immobilienmarktes und auch 2022 fast durchgängig im Preis gestiegen. Dabei hat sich die Anzahl der Angebote insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres gehalten (36 Stück). Mittlerweile liegen praktisch alle Häuser über € 3.000 pro m² Wohnfläche und reichen z. T. deutlich über € 4.000 hinaus. Die generell geringe Zahl der zum Verkauf angebotenen Häuser stärkte auch 2022 wieder die Position der Verkäufer. Dennoch sind mittlerweile auch längere Vermarktungszeiten auch in Wörrstadt beobachten. Die allgemeine Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt ist auch hier zu spüren.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Wörrstadt sehr überschaubar. Die vorhandenen Angebote wurden im letzten Jahr noch einmal deutlich teurer - durchweg mit einem Anstieg im zweistelligen Prozentbereich und mit Quadratmeterpreisen von ca. € 2.900 bis fast € 3.600. Dies ist etwas überraschend, da sich die generelle Nachfrageflaute in Wörrstadt in unserer Preisauswertung überhaupt nicht zeigt. Lediglich die Vermarktungszeiten haben sich verlängert und betragen zum Teil wieder mehrere Monate.

Mietwohnungen wurden im Jahr 2022 wieder sehr viel öfter angeboten, als im Jahr zuvor, bei weiterhin kräftig gestiegenen Preisen. Waren 2021 lediglich 85 Mietwohnungen auf dem Markt, so gab es 2022 schon 134 Vermietungen. Die Preise liegen mittlerweile bei € 9,00/m² Wohnfläche mit weiterhin steigender Tendenz.

Die Aussichten sind im Jahr 2023 für Immobilieneigentümer deutlich eingetrübt. Die Nachfrageschwäche bestimmt derzeit den Markt. Allerdings sind wir aufgrund der guten Infrastruktur und des hohen Freizeitwertes zuversichtlich, dass es auch in Zukunft noch viele Menschen nach Wörrstadt ziehen wird und gehen davon aus, dass die Preise deshalb auch zukünftig nicht kräftig fallen, sondern eher stabil bleiben werden. Dennoch können wir nicht ausschließen, dass bei kurzfristigen Verkäufen Preiszugeständnisse nötig werden. Die derzeitige Zinswende und eine eventuell sich eintrübende Wirtschaftslage werden vom Immobilienmarkt 2023 aber erst einmal verarbeitet werden müssen.