

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Nieder-Olm 2021**

### 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.

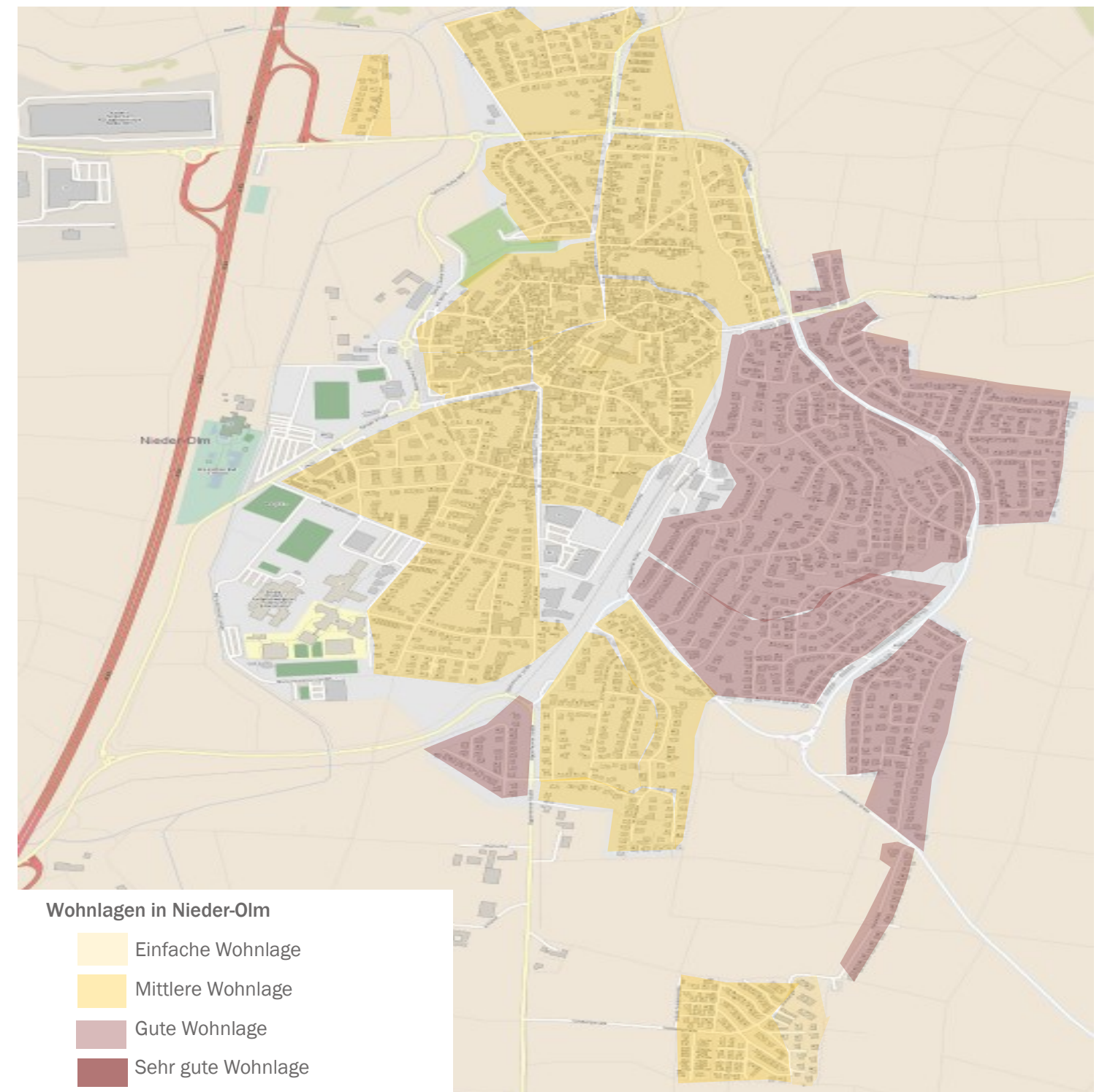


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**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 01/2021



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nieder-Olm								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	1.400		3	2.242	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	2.904	3	3.707	-21,66%	20	2.161	34,38%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	2.894	4	2.032	42,42%	2	1.644	76,03%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	11	3.404	12	2.965	14,81%	27	1.968	72,97%
	20		20			52		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	3.481	1	3.233	7,67%	6	1.665	109,07%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0		1	2.728		0	0	
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	0		0	0				
	2		2			6		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	3.719	3	3.401	9,35%	7	2.045	81,86%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.912	3	3.337	17,23%	1	1.579	147,75%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	3	2.968	0	0		0	0	
	6		6			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nieder-Olm								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	1	2.324	1	2.161	7,54%	1	1.953	19,00%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	5	3.052	8	2.348	29,98%	10	1.256	142,99%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	7	3.161	6	2.529	24,99%	16	1.063	197,37%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	5	3.252	8	2.895	12,33%	14	1.251	159,95%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	3.798	6	2.368	60,39%	6	1.385	174,22%
	20		29			47		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nieder-Olm								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	10	11,66	8	11,30	3,19%	14	7,54	54,64%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	26	9,92	30	9,76	1,64%	22	7,08	40,11%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	32	9,11	38	9,56	-4,71%	27	6,53	39,51%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	19	8,62	18	9,26	-6,91%	15	6,81	26,58%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	11	9,15	18	9,15	0,00%	19	7,30	25,34%
	98		112			97		

**Nieder-Olm**, seit 2006 die jüngste Stadt im Landkreis Mainz-Bingen, bietet ca. 10.500 Einwohnern ein Zuhause. Die Stadt liegt 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 Verbands-gemeindeverwaltung, Hallen- und Freibad, sowie allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen wodurch die medizinische Versorgung gut 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 Untersuchungszeitraum von 2010 bis 2020 zwischen 35 und 100 % im Preis gestiegen. Die vereinzelt Preisrückgänge zum Vorjahr im Segment der Einfamilienhäuser sollten nicht als Trendwende missverstanden 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 werden ca. € 2.900 bis € 3.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein Haus gezahlt. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten. Am Häusermarkt in Nieder-Olm ist die Pandemie praktisch folgenlos geblieben.

**Eigentumswohnungen** haben ihren Wert in den letzten 10 Jahren seit 2010 mindestens verdoppelt. Für den m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlt man mittlerweile meist € 3.000 bis € 3.400 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit fast genauso viel wie für ein Haus. Auch hier, wie fast überall in Rheinhessen, macht sich der Wunsch nach größeren Immobilien und mehr Wohnraum bemerkbar und auch bei Eigentumswohnungen werden viele Verkäufe im Privaten abgewickelt. Für Immobilien, die Ihren Weg in die Öffentlichkeit finden, werden in aller Regel kurze Vermarktungszeiten von nur noch wenigen Wochen benötigt.

**Mietwohnungen** wurden im 10-Jahresvergleich bis zu 50 % teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei € 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche für kleinere Wohnungen auch durchaus darüber. In Nieder-Olm ist der erste, Frühlings-Lockdown deutlich an der geringen Zahl der angebotenen Wohnungen ablesbar. Der Mietmarkt kam zwischen März und Mai fast vollständig zum Erliegen und die fehlende Angebotszahl der beiden Monate wurden im Rest des Jahres auch nicht mehr ganz aufgeholt. Der Mietanstieg liegt insgesamt immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, sodass von einem weiter stabilen Mietpreisniveau auszugehen ist.

**Die Aussichten** sind für 2021 für Immobilienbesitzer weiterhin 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 auch zukünftig auf dem erreichten hohen Niveau stabil verharren, selbst wenn sich die wirtschaftliche Lage in Folge der Pandemie verschlechtern sollte.