

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nieder-Olm 2022

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



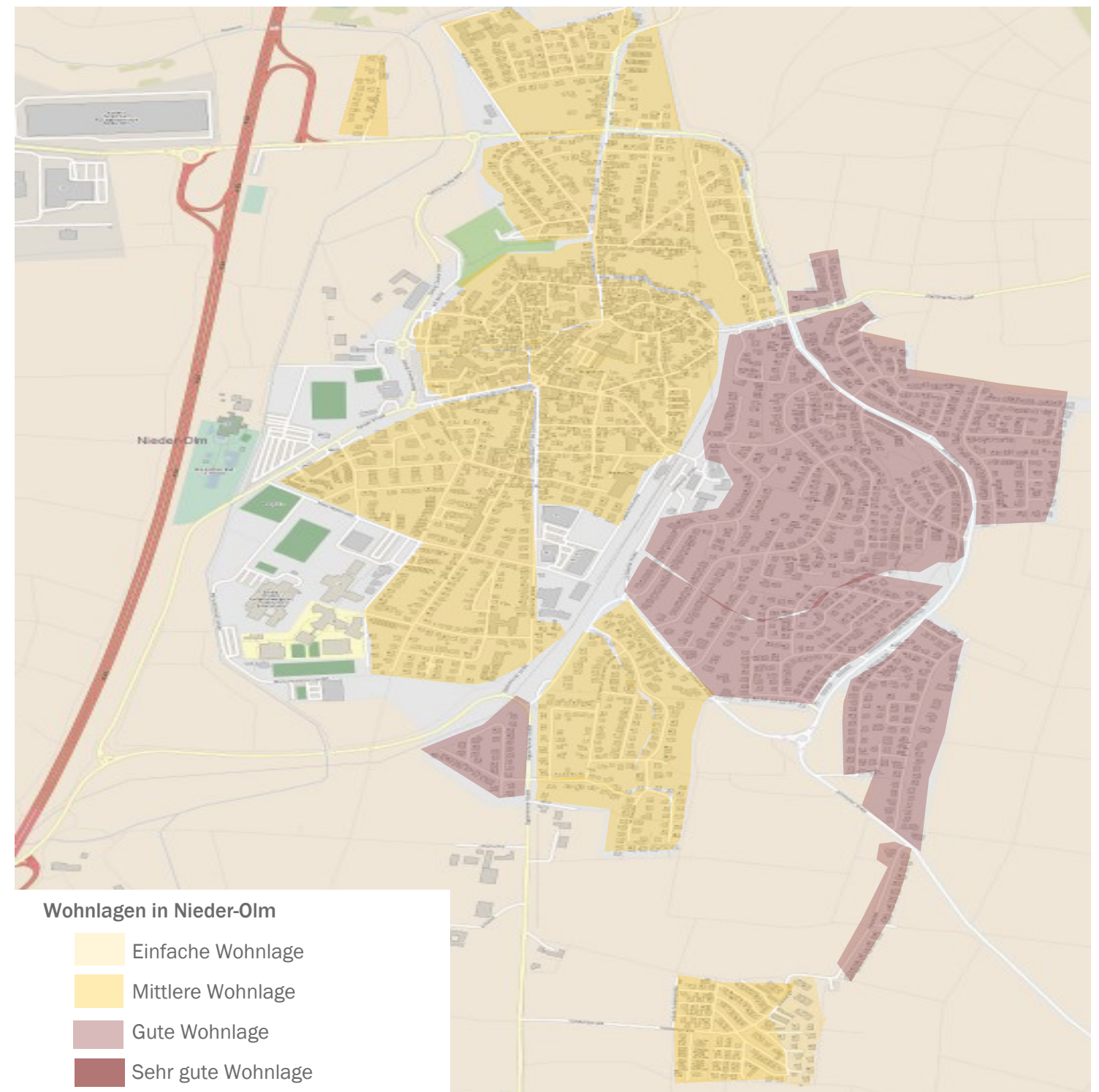
Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



*Handwritten signature*



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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nieder-Olm								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	1	3.317	0	0		3	2.242	47,95%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	5.371	4	2.904	84,95%	20	2.161	148,54%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	3	4.283	5	2.894	48,00%	2	1.644	160,52%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	5	4.456	11	3.404	30,90%	27	1.968	126,42%
	14		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	4.086	2	3.481	17,38%	6	1.665	145,41%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.281	0	0		0	0	
	3		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	4.431	2	3.719	19,14%	7	2.045	116,67%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	3.547	1	3.912	-9,33%	1	1.579	124,64%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	3.881	3	2.968	30,76%	0	0	
	9		6			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nieder-Olm								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	0	0	1	2.324		1	1.953	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	4	3.443	5	3.052	12,81%	10	1.256	174,12%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	6	3.595	7	3.161	13,73%	16	1.063	238,19%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.045	5	3.252	-6,37%	14	1.251	143,41%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	6	3.685	2	3.798	-2,98%	6	1.385	166,06%
	19		20			47		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nieder-Olm								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	13	10,33	10	11,66	-11,41%	14	7,54	37,00%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	37	10,07	26	9,92	1,51%	22	7,08	42,23%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	35	9,94	32	9,11	9,11%	27	6,53	52,22%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	22	9,19	19	8,62	6,61%	15	6,81	34,95%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	16	10,02	11	9,15	9,51%	19	7,30	37,26%
	123		98			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 2021 zwischen 120 und 150 % im Preis gestiegen. Der Preisrückgang zum Vorjahr im Segment der DHH bis 140 m<sup>2</sup> sollte nicht als Trendwende missverstanden werden, da er eher auf die Qualität der angebotenen Häuser, als auf einen geänderten Markt zurückzuführen ist. Der Markt wird noch immer von Einfamilienhäusern dominiert, bei weiterhin sehr knappem Angebot. Sehr oft scheinen die Verkäufe im privaten Rahmen abgewickelt zu werden. Im Durchschnitt werden ca. € 3.500 bis € 5.000 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 Jahren seit 2010 um ca. 140 bis über 200 % erhöht. Für den m<sup>2</sup> Wohnfläche einer gut gelegenen Bestandswohnung zahlt man mittlerweile meist zwischen € 3.400 bis € 3.600. 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 Rahmen oder von Maklern mit Bestandskunden abgewickelt. Für Immobilien, die Ihren Weg in die Öffentlichkeit finden, werden in aller Regel kurze Vermarktungszeiten von nur noch wenigen Wochen festgestellt.

**Mietwohnungen** wurden seit 2010 bis zu 50 % teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei € 10 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, für kleinere Wohnungen auch durchaus darüber. In Nieder-Olm ist die Zahl der angebotenen Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr mit 123 zu 98 Stück deutlich angestiegen. Insgesamt liegt der Mietpreisanstieg immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, sodass von einem weiter stabilen bzw. ansteigenden Mietpreinsniveau auszugehen ist.

**Die Aussichten** sind für 2022 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 zumindest stabil verharren, selbst wenn das Zinsniveau langsam wieder ansteigen und sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland verschlechtern sollte.