

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nierstein 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.

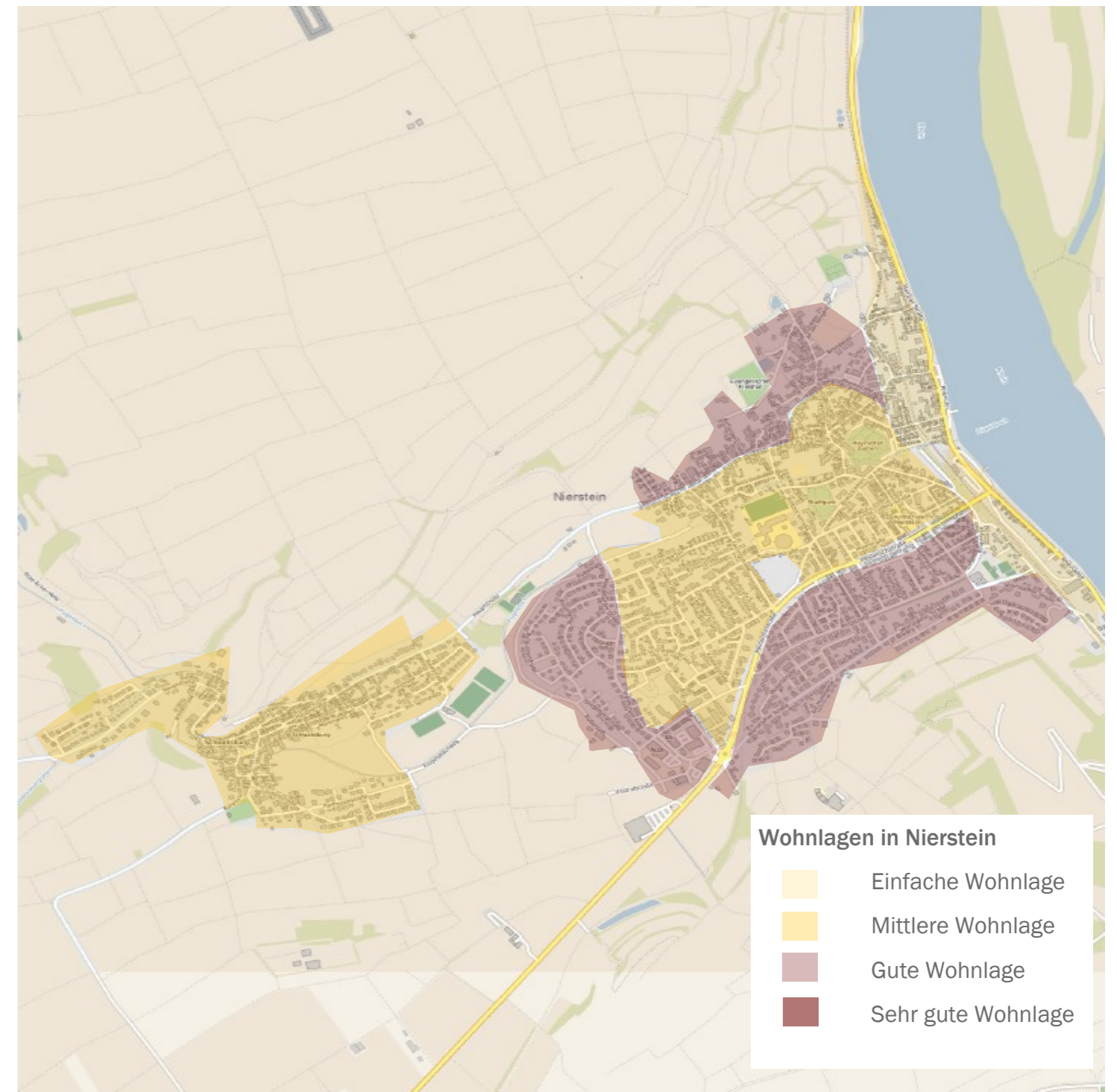


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Nierstein								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	12	2.579	5	2.928	-11,92%	11	1.633	57,93%
EFH bis 140 m ² WF	10	2.876	9	2.424	18,65%	62	2.002	43,66%
EFH bis 180 m ² WF	10	2.680	13	2.444	9,66%	28	1.484	80,59%
EFH über 180 m ² WF	7	2.474	9	2.292	7,94%	34	1.344	84,08%
	39		36			135		
RH bis 100 m ² WF	1	2.638	3	1.781	48,12%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	3.781	2	3.004	25,87%	7	1.514	149,74%
RH bis 180 m ² WF	1	3.000	0	0		1	1.755	70,94%
	3		5			8		
DHH bis 100 m ² WF	0		0	0		1	934	
DHH bis 140 m ² WF	2	2.268	3	3.743	-39,41%	21	1.829	24,00%
DHH bis 180 m ² WF	1	3.152	2	3.252	-3,08%	12	1.829	72,33%
	3		5			34		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	1	4.000	0	0		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	1	3.902	3	2.462	58,49%	2	1.457	167,81%
Whg. bis 85 m ² WF	6	3.528	4	2.459	43,47%	7	1.510	133,64%
Whg. bis 105 m ² WF	8	2.950	5	2.493	18,33%	7	1.408	109,52%
Whg. über 105 m ² WF	3	3.393	4	2.493	36,10%	2	1.491	127,57%
	19		16			18		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nierstein								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	4	10,00	11	9,72	2,88%	7	7,52	32,98%
Whg. bis 65 m ² WF	13	8,30	18	8,71	-4,71%	16	6,83	21,52%
Whg. bis 85 m ² WF	19	8,88	35	8,57	3,62%	16	6,36	39,62%
Whg. bis 105 m ² WF	14	9,01	17	8,95	0,67%	10	6,70	34,48%
Whg. über 105 m ² WF	19	8,46	18	8,56	-1,17%	8	5,72	47,90%
	69		99			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 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 2020 zwischen 35 und über 80 % im Preis gestiegen, bei m²-Preisen zwischen € 2.500 und gut € 3.000. Besonders auffällig ist jedoch, dass die Anzahl der offerierten Häuser von 177 im Jahr 2010 auf nur noch 45 im Jahr 2020 zurückgegangen ist. Insbesondere Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden nur noch ganz vereinzelt angeboten. Die vom Ballungsraum ausgehende Teuerungswelle hat auch Nierstein voll erfasst. Dennoch 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 10 Jahren um weit über 100 % teurer geworden und erreichen mittlerweile Kaufpreise von bis zu € 4.000 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 über € 4.400 pro m² Wohnfläche und aufgrund der Attraktivität der Stadt und dem Wunsch nach einer eigenen Wohnung, lassen sich hohe Preise inzwischen auch im Bereich der gebrauchten Wohnungen durchsetzen.

Mietwohnungen wurden zwischen 20 % und 47 % teurer und blieben damit deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Preisspanne reicht von gut € 8,30 bis hin zu € 10,00. Im direkten Vergleich zu den Vorjahren fällt der Anstieg bei den Mietpreisen etwas moderater aus, was durchaus als Folge der Pandemie verstanden werden kann.

Die Aussichten sind im Jahr 2021 für Immobilieneigentümer weiterhin 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 stabil auf hohem Niveau bleiben werden.