

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nierstein 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*

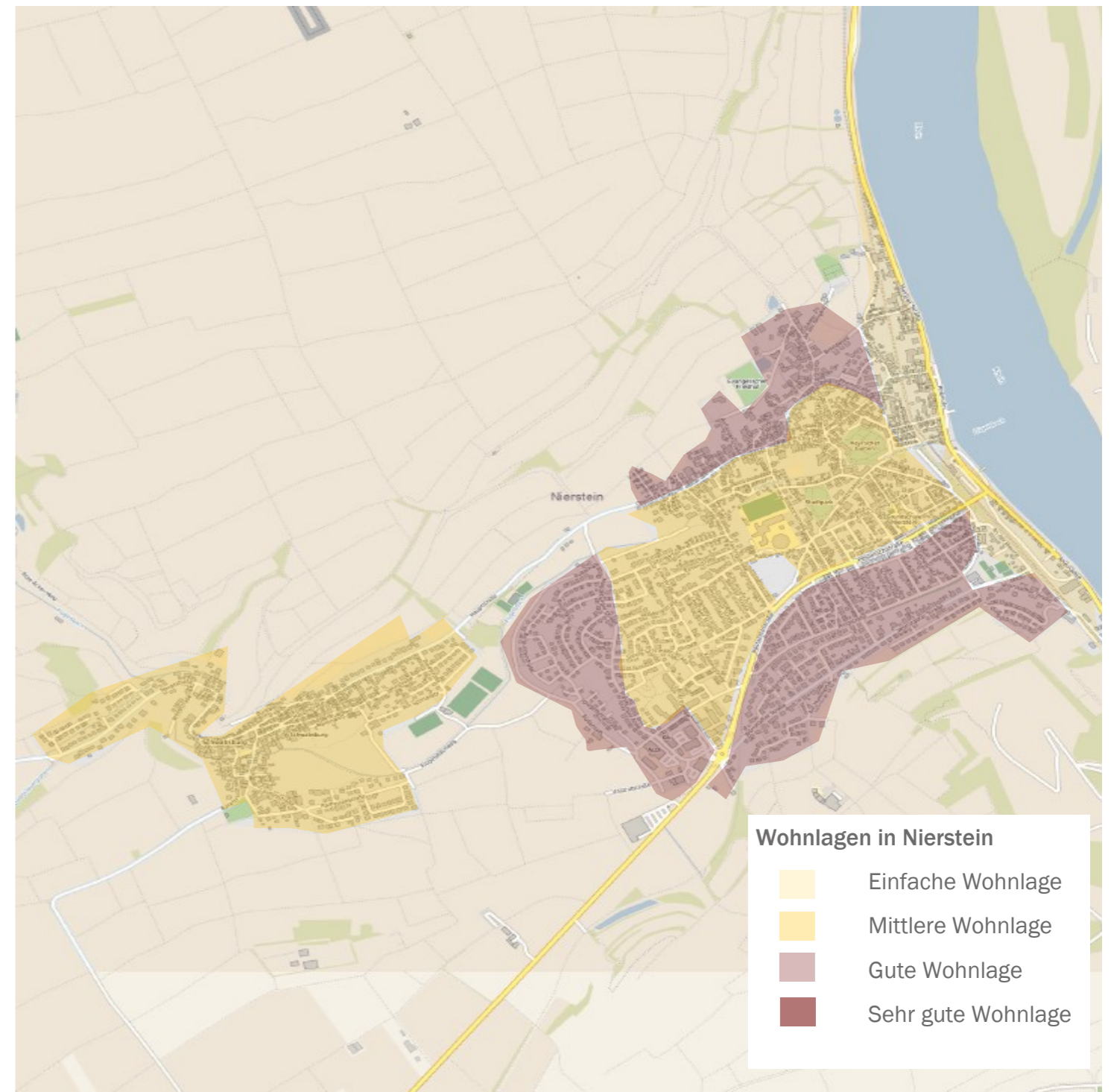


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Nierstein        |        |                     |        |                     |                               |        |                     |                               |
|---|--------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------|
|   | 2021   |                     | 2020   |                     | Preis-<br>änderung<br>2020/21 | 2010   |                     | Preis-<br>änderung<br>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                                   | 3      | 3.612               | 12     | 2.579               | 40,05%                        | 11     | 1.633               | 121,19%                       |
| EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF                                   | 7      | 3.187               | 10     | 2.876               | 10,81%                        | 62     | 2.002               | 59,19%                        |
| EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF                                   | 6      | 4.745               | 10     | 2.680               | 77,05%                        | 28     | 1.484               | 219,74%                       |
| EFH über 180 m <sup>2</sup> WF                                  | 4      | 2.401               | 7      | 2.474               | -2,95%                        | 34     | 1.344               | 78,65%                        |
|   | 20     |                     | 39     |                     |                               | 135    |                     |                               |
| RH bis 100 m <sup>2</sup> WF                                    | 1      | 3.260               | 1      | 2.638               | 23,58%                        | 0      | 0                   |                               |
| RH bis 140 m <sup>2</sup> WF                                    | 2      | 4.153               | 1      | 3.781               | 9,84%                         | 7      | 1.514               | 174,31%                       |
| RH bis 180 m <sup>2</sup> WF                                    | 0      | 0                   | 1      | 3.000               |                               | 1      | 1.755               |                               |
|   | 3      |                     | 3      |                     |                               | 8      |                     |                               |
| DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF                                   | 1      | 4.052               | 0      | 0                   |                               | 1      | 934                 |                               |
| DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF                                   | 1      | 5.209               | 2      | 2.268               | 129,67%                       | 21     | 1.829               | 184,80%                       |
| DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF                                   | 0      | 0                   | 1      | 3.152               |                               | 12     | 1.829               |                               |
| DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF                                   | 1      | 4.119               | 0      | 0                   |                               | 0      | 0                   |                               |
|   | 3      |                     | 3      |                     |                               | 34     |                     |                               |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein     |        |                     |        |                     |                               |        |                     |                               |
|   | 2021   |                     | 2020   |                     | Preis-<br>änderung<br>2020/21 | 2010   |                     | Preis-<br>änderung<br>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      | 4.000               |                               | 0      | 0                   |                               |
| Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF                                   | 1      | 4.983               | 1      | 3.902               | 27,70%                        | 2      | 1.457               | 242,00%                       |
| Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF                                   | 6      | 2.838               | 6      | 3.528               | -19,56%                       | 7      | 1.510               | 87,95%                        |
| Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF                                  | 4      | 4.458               | 8      | 2.950               | 51,12%                        | 7      | 1.408               | 216,62%                       |
| Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF                                 | 1      | 3.417               | 3      | 3.393               | 0,71%                         | 2      | 1.491               | 129,18%                       |
|   | 12     |                     | 19     |                     |                               | 18     |                     |                               |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nierstein |        |                     |        |                     |                               |        |                     |                               |
|   | 2021   |                     | 2020   |                     | Preis-<br>änderung<br>2020/21 | 2010   |                     | Preis-<br>änderung<br>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                                   | 10     | 11,65               | 4      | 10,00               | 16,50%                        | 7      | 7,52                | 54,92%                        |
| Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF                                   | 25     | 9,46                | 13     | 8,30                | 13,98%                        | 16     | 6,83                | 38,51%                        |
| Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF                                   | 36     | 9,57                | 19     | 8,88                | 7,77%                         | 16     | 6,36                | 50,47%                        |
| Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF                                  | 17     | 9,66                | 14     | 9,01                | 7,21%                         | 10     | 6,70                | 44,18%                        |
| Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF                                 | 16     | 8,80                | 19     | 8,46                | 4,02%                         | 8      | 5,72                | 53,85%                        |
|   | 104    |                     | 69     |                     |                               | 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 seit 2010 zwischen 60 und über 180 % im Preis gestiegen, bei m<sup>2</sup>-Preisen zwischen € 3.200 und gut € 4.000. Besonders auffällig ist jedoch, dass die Anzahl der offerierten Häuser von 177 im Jahr 2010, über 45 Stück im Jahr 2020 auf nur 26 Stück 2021 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 Jahren um weit über 100 % teurer geworden, z. T. haben sich die Preise mehr als verdreifacht und erreichen mittlerweile Kaufpreise von über € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Angebot an gebrauchten Wohnungen ist mit lediglich 12 Stück 2021 recht gering gewesen. Aufgrund der Attraktivität der Stadt und dem knappen Angebot, sowie dem Wunsch nach eigenem Immobilieneigentum, lassen sich hohe Preise inzwischen auch im Bereich der gebrauchten Eigentumswohnungen durchsetzen.

**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 2022 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.