

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Wörrstadt 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.

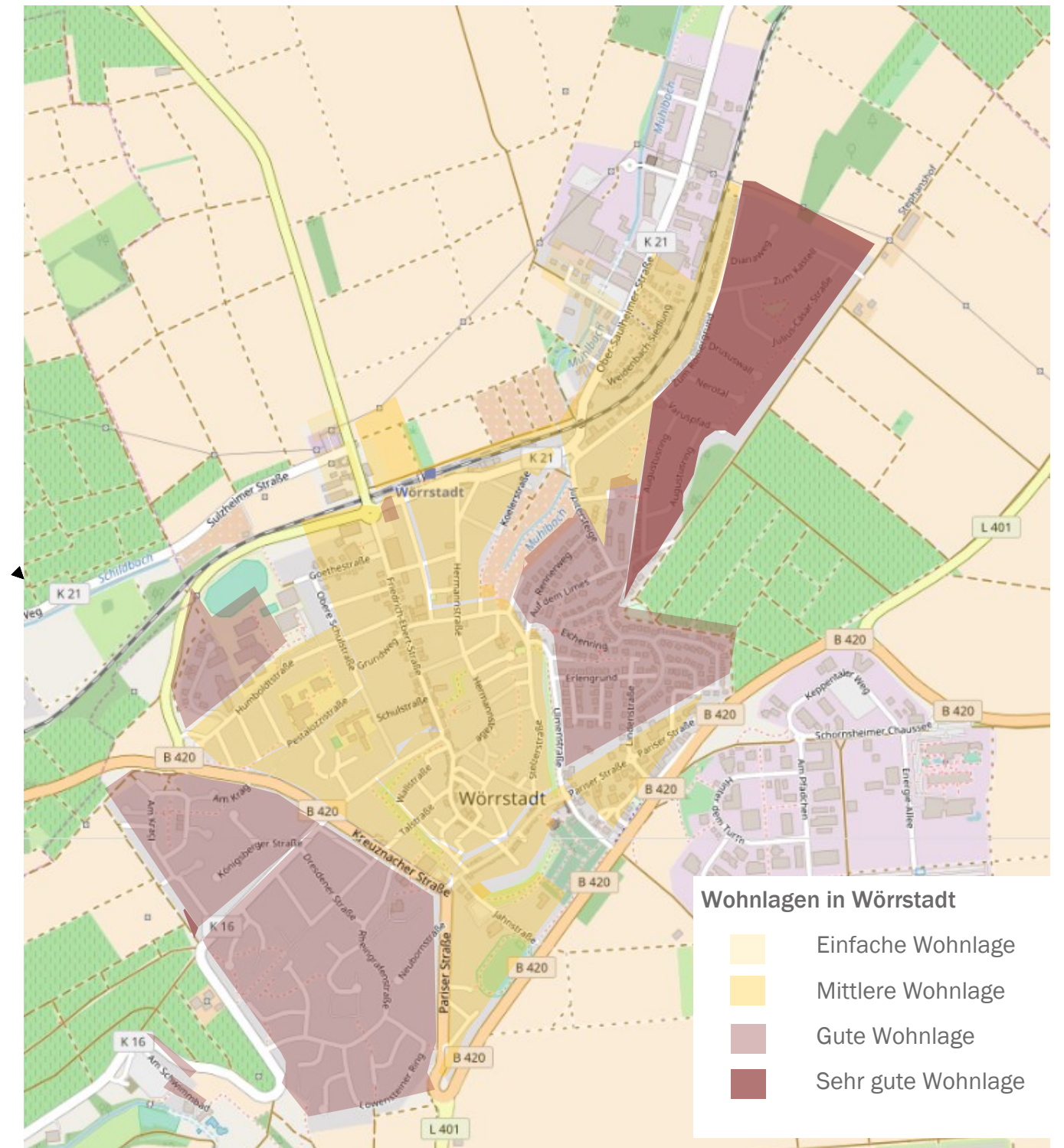


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 Wörrstadt								
	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	2	3.812	2	3.377	12,88%	4	1.349	182,58%
EFH bis 140 m ² WF	15	3.231	8	2.854	13,21%	14	1.681	92,21%
EFH bis 180 m ² WF	3	2.543	6	2.604	-2,34%	15	1.412	80,10%
EFH über 180 m ² WF	5	2.647	13	1.985	33,35%	23	1.543	71,55%
	25		29			56		
RH bis 100 m ² WF	0	0	1	4.321		0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	2.534	0	0		4	1.616	56,81%
RH bis 180 m ² WF	1	2.801	2	2.953	-5,15%	0	0	
RH über 180 m ² WF	0	0	1	2.647				
	2		4			4		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		1	1.338	
DHH bis 140 m ² WF	2	2.894	2	3.723	-22,27%	2	1.943	48,94%
DHH bis 180 m ² WF	1	3.500	0	0		2	1.711	
	3		2			5		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Wörrstadt								
	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	0	0	1	1.610		2	1.444	
Whg. bis 65 m ² WF	2	2.171	1	2.019	7,53%	4	1.101	97,18%
Whg. bis 85 m ² WF	5	2.368	7	2.032	16,54%	11	1.127	110,12%
Whg. bis 105 m ² WF	4	2.492	8	2.408	3,49%	4	1.357	83,64%
Whg. über 105 m ² WF	1	3.111	2	2.186	42,31%	4	1.214	156,26%
	12		19			25		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Wörrstadt								
	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	7	8,76	10	9,64	-9,13%	7	6,75	29,78%
Whg. bis 65 m ² WF	15	7,93	21	8,40	-5,60%	7	6,31	25,67%
Whg. bis 85 m ² WF	28	8,11	31	7,87	3,05%	18	5,83	39,11%
Whg. bis 105 m ² WF	27	7,73	13	8,31	-6,98%	14	5,38	43,68%
Whg. über 105 m ² WF	3	7,10	10	8,00	-11,25%	12	4,85	46,39%
	80		85			58		

Wörrstadt, seit 2009 im Besitz der Stadtrechte, liegt im Landkreis Alzey-Worms, gut 20 km südwestlich 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 Unternehmenskonjunktur 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 Sportvereine 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 von 2010 bis 2020 um mindestens 70 % im Preis gestiegen. Dabei hat sich die Anzahl der Angebote insgesamt auf 30 Stück halbiert. Mittlerweile liegen praktisch alle Häuser über € 2.500 pro m² Wohnfläche. Ein Angebotsrückgang im von zwei Lockdowns geprägten Corona-Jahr 2020 fällt in Wörrstadt nicht ganz so deutlich aus wie anderswo in Rheinhessen. Doch die generell geringe Zahl der zum Verkauf angebotenen Häuser stärkt die Position der Verkäufer und so sind längere Vermarktungszeiten nur noch bei sehr hochpreisigen Angeboten zu beobachten.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Wörrstadt sehr überschaubar. Die vorhandenen Angebote wurden in den letzten Jahren deutlich teurer - mit einem Anstieg von bis zu 70 % und mit Quadratmeterpreisen von bis zu € 2.500. Die Vermarktungszeiten sind auch bei den gebrauchten Wohnungen sehr kurz. Zur Zeit gibt es in Wörrstadt ein nennenswertes Angebot an Neubauwohnungen, das jedoch vom Markt bei Preisen von € 3.200 bis über € 4.000 nur langsam aufgenommen wird.

Mietwohnungen wurden im Jahr 2020 ungefähr in der gleichen Menge angeboten, wie im Jahr zuvor. Allerdings sind in diesem Bereich überwiegend rückläufige Preise zu beobachten gewesen. Nur im 10-Jahresvergleich haben sich die Mieten deutlich verteuert. Ob der Rückgang eine vorübergehende Folge der Pandemie ist oder mit den Unternehmenskonjunkturen der in Wörrstadt angesiedelten Unternehmen zu tun hat, muss die zukünftige Entwicklung zeigen.

Die Aussichten sind im Jahr 2021 für Immobilieneigentümer weiterhin gut. Aufgrund der guten Infrastruktur und des hohen Freizeitwertes zieht es noch immer viele Menschen in die Stadt und so gehen wir davon aus, dass die Preise deshalb auch zukünftig nicht fallen, sondern stabil bleiben und zumindest auf dem derzeitig erreichten hohen Level verharren werden.