

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nieder-Olm 2025

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: O. K. Senger*

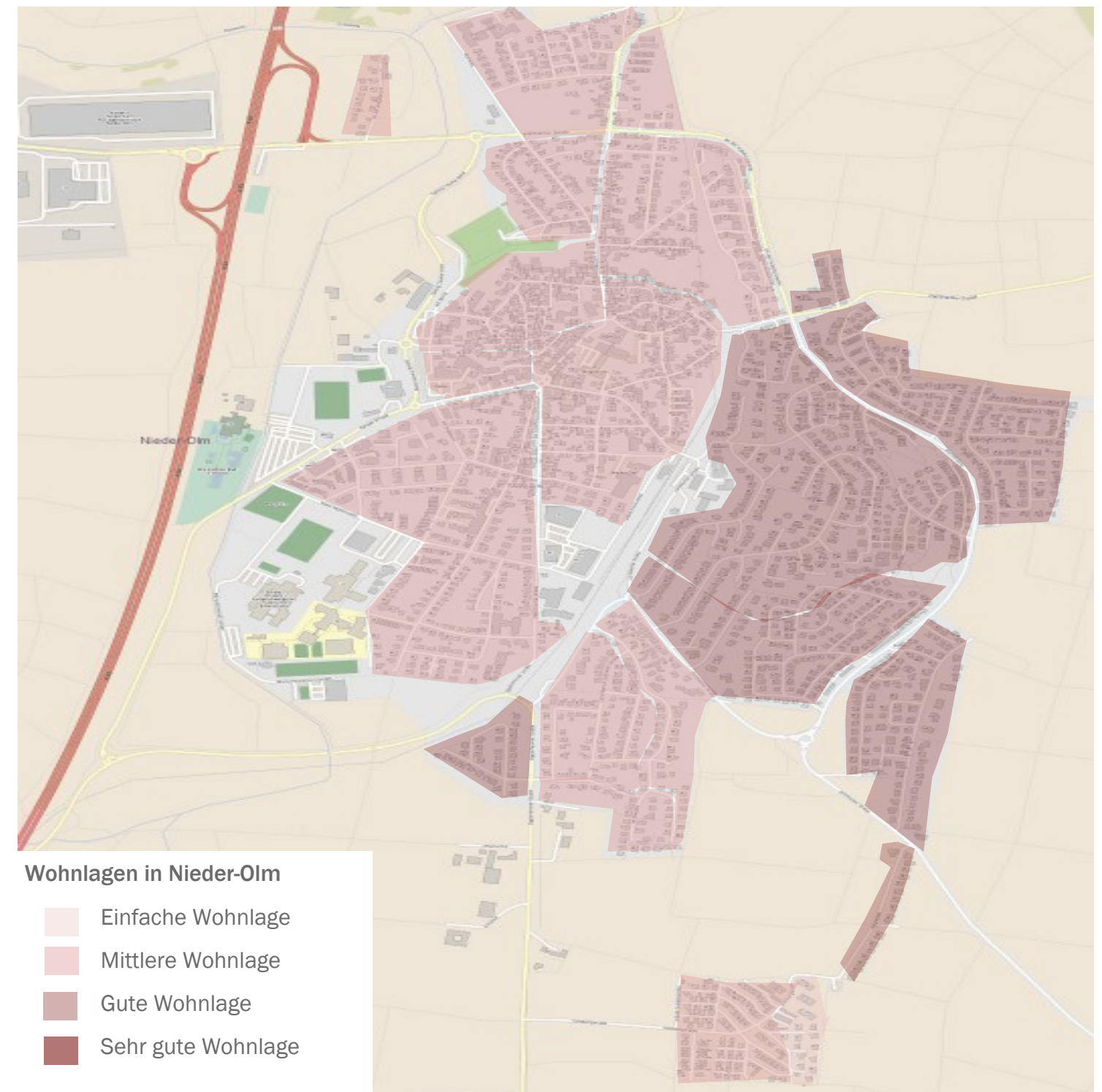


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2025



| Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nieder-Olm        |        |         |        |         |                               |        |         |                               |
|------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|-------------------------------|--------|---------|-------------------------------|
|                                                                  | 2024   |         | 2022   |         | Preis-<br>änderung<br>2022/24 | 2010   |         | Preis-<br>änderung<br>2010/24 |
|                                                                  | Anzahl | €/m² WF | Anzahl | €/m² WF |                               | Anzahl | €/m² WF |                               |
| EFH bis 100 m² WF                                                | 0      |         | 3      | 4.078   |                               | 3      | 2.242   |                               |
| EFH bis 140 m² WF                                                | 9      | 4.289   | 3      | 5.828   | -26,41%                       | 20     | 2.161   | 98,47%                        |
| EFH bis 180 m² WF                                                | 12     | 2.849   | 7      | 4.517   | -36,93%                       | 2      | 1.644   | 73,30%                        |
| EFH über 180 m² WF                                               | 12     | 3.279   | 9      | 3.905   | -16,03%                       | 27     | 1.968   | 66,62%                        |
|                                                                  | 33     |         | 22     |         |                               | 52     |         |                               |
| RH bis 100 m² WF                                                 | 0      |         | 1      | 5.400   |                               | 0      |         |                               |
| RH bis 140 m² WF                                                 | 3      | 4.350   | 2      | 4.835   | -10,03%                       | 6      | 1.665   | 161,26%                       |
| RH bis 180 m² WF                                                 | 3      | 3.769   | 2      | 4.098   | -8,03%                        | 0      |         |                               |
| RH über 180 m² WF                                                | 2      | 3.013   | 0      |         |                               | 0      |         |                               |
|                                                                  | 8      |         | 5      |         |                               | 6      |         |                               |
| DHH bis 100 m² WF                                                | 0      |         | 0      |         |                               | 0      |         |                               |
| DHH bis 140 m² WF                                                | 6      | 4.291   | 2      | 5.345   | -19,72%                       | 7      | 2.045   | 109,83%                       |
| DHH bis 180 m² WF                                                | 3      | 4.043   | 1      | 5.594   | -27,73%                       | 1      | 1.579   | 156,05%                       |
| DHH über 180 m² WF                                               | 2      | 4.009   | 1      | 4.468   | -10,27%                       | 0      |         |                               |
|                                                                  | 11     |         | 4      |         |                               | 8      |         |                               |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nieder-Olm     |        |         |        |         |                               |        |         |                               |
|                                                                  | 2024   |         | 2022   |         | Preis-<br>änderung<br>2022/24 | 2010   |         | Preis-<br>änderung<br>2010/24 |
|                                                                  | Anzahl | €/m² WF | Anzahl | €/m² WF |                               | Anzahl | €/m² WF |                               |
| Whg. bis 45 m² WF                                                | 1      | 2.467   | 1      | 2.742   | -10,03%                       | 1      | 1.953   | 26,32%                        |
| Whg. bis 65 m² WF                                                | 10     | 3.571   | 7      | 3.976   | -10,19%                       | 10     | 1.256   | 184,32%                       |
| Whg. bis 85 m² WF                                                | 14     | 3.418   | 21     | 4.078   | -16,18%                       | 16     | 1.063   | 221,54%                       |
| Whg. bis 105 m² WF                                               | 8      | 2.751   | 8      | 3.398   | -19,04%                       | 14     | 1.251   | 119,90%                       |
| Whg. über 105 m² WF                                              | 4      | 4.004   | 7      | 3.466   | 15,52%                        | 6      | 1.385   | 189,10%                       |
|                                                                  | 37     |         | 44     |         |                               | 47     |         |                               |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nieder-Olm |        |         |        |         |                               |        |         |                               |
|                                                                  | 2024   |         | 2022   |         | Preis-<br>änderung<br>2022/24 | 2010   |         | Preis-<br>änderung<br>2010/24 |
|                                                                  | Anzahl | €/m² WF | Anzahl | €/m² WF |                               | Anzahl | €/m² WF |                               |
| Whg. bis 45 m² WF                                                | 9      | 11,50   | 13     | 10,72   | 7,28%                         | 14     | 7,54    | 52,52%                        |
| Whg. bis 65 m² WF                                                | 24     | 11,53   | 44     | 10,60   | 8,77%                         | 22     | 7,08    | 62,85%                        |
| Whg. bis 85 m² WF                                                | 25     | 11,78   | 60     | 10,55   | 11,66%                        | 27     | 6,53    | 80,40%                        |
| Whg. bis 105 m² WF                                               | 12     | 11,11   | 31     | 9,42    | 17,94%                        | 15     | 6,81    | 63,14%                        |
| Whg. über 105 m² WF                                              | 12     | 11,04   | 13     | 10,37   | 6,46%                         | 19     | 7,30    | 51,23%                        |
|                                                                  | 82     |         | 161    |         |                               | 97     |         |                               |

**Nieder-Olm**, seit 2006 die jüngste Stadt im Landkreis Mainz-Bingen, bietet ca. 10.400 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 Verbandsgemeindeverwaltung, 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 A 60 und A 63, 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.

Bei **Häusern in Nieder-Olm** sind 2024 nach unseren Beobachtungen durchgängig die Angebotspreise weiter gesunken. Derzeit liegen sie zwischen knapp € 2.800 und gut € 4.000, ein Preisrückgang von bis zu ca. 25 %. Die allortend zu beobachtende Nachfrageschwäche macht auch vor Nieder-Olm nicht halt. Das Angebot ist deutlich größer geworden und die Vermarktungszeiten haben sich verlängert. Statt weniger Tage vergehen mittlerweile in den meisten Fällen mehrere Monate bis der Immobilienverkauf zustande kommt – die merkliche Verschlechterung der Marktstimmung zeigt auch in Nieder-Olm Konsequenzen. Immobilien verkaufen sich nicht mehr von selbst, erfolgreiche Marketingstrategien bringen wieder einen deutlichen Mehrwert.

Auch **Eigentumswohnungen** haben ihren Wert im letzten Jahr verringert, die Angebotspreise sind in nahezu allen Segmenten gegenüber 2022 gesunken, und zwar zwischen gut 10 bis ca. 15 %. Einzig besonders große Wohnungen haben sich gegen diesen Trend gestemmt. Die Durchschnittspreise betragen zwischen € 3.000 bis ca. € 3.500 pro m² Wohnfläche. Preise von bis zu € 4.000 gehören nunmehr der Vergangenheit an. Der seit dem Jahr 2023 registrierte starke Rückgang der Nachfrage in Nieder-Olm hat sich im Laufe von 2024 verlangsamt, vor allem die Qualität der Anfragen hat sich verbessert. Dennoch ist eine Zunahme der Vermarktungszeiten auch im Segment der Eigentumswohnungen zu beobachten. Es war darüber hinaus eine geringfügige Abnahme des Angebotes festzustellen, von 51 Wohnungen in 2023 auf nur noch 37 Wohnungen im Jahr 2024.

**Mietwohnungen** wurden in den letzten beiden Jahren ebenfalls spürbar teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile in der Regel bei € 11,00 und mehr pro m² Wohnfläche. Da es jedoch einen wirklich nennenswerten Rückgang im Angebot gibt: 82 zu 180 (2023) und 161 (2022) angebotene Wohnungen, scheint der Anstieg der Mietpreise nachhaltig zu sein, Man wird also auch weiterhin von einem stabilen bis steigenden Mietpreisniveau ausgehen müssen.

**Die Aussichten** sind für 2025 für Immobilienbesitzer sind nach wie vor eingetrübt. Die Nachfrageschwäche bestimmt den Markt und führt zu zögerlichem Abverkauf und langen Verkaufsfristen. Viele Interessenten sind verunsichert und haben die Realisierung ihrer Immobilienwünsche zunächst einmal auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Wie lange diese Phase währt, muss das Jahr 2025 zeigen. Die Angebotsseite bleibt in den meisten Segmenten auf niedrigem Niveau, weshalb schon eine kleine Stimmungsaufhellung und geringe Nachfragesteigerungen wieder für Verknappung und steigende Preise sorgen können. Die Immobilie bleibt in Nieder-Olm ein knappes und wertvolles Gut.