

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nierstein 2025

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



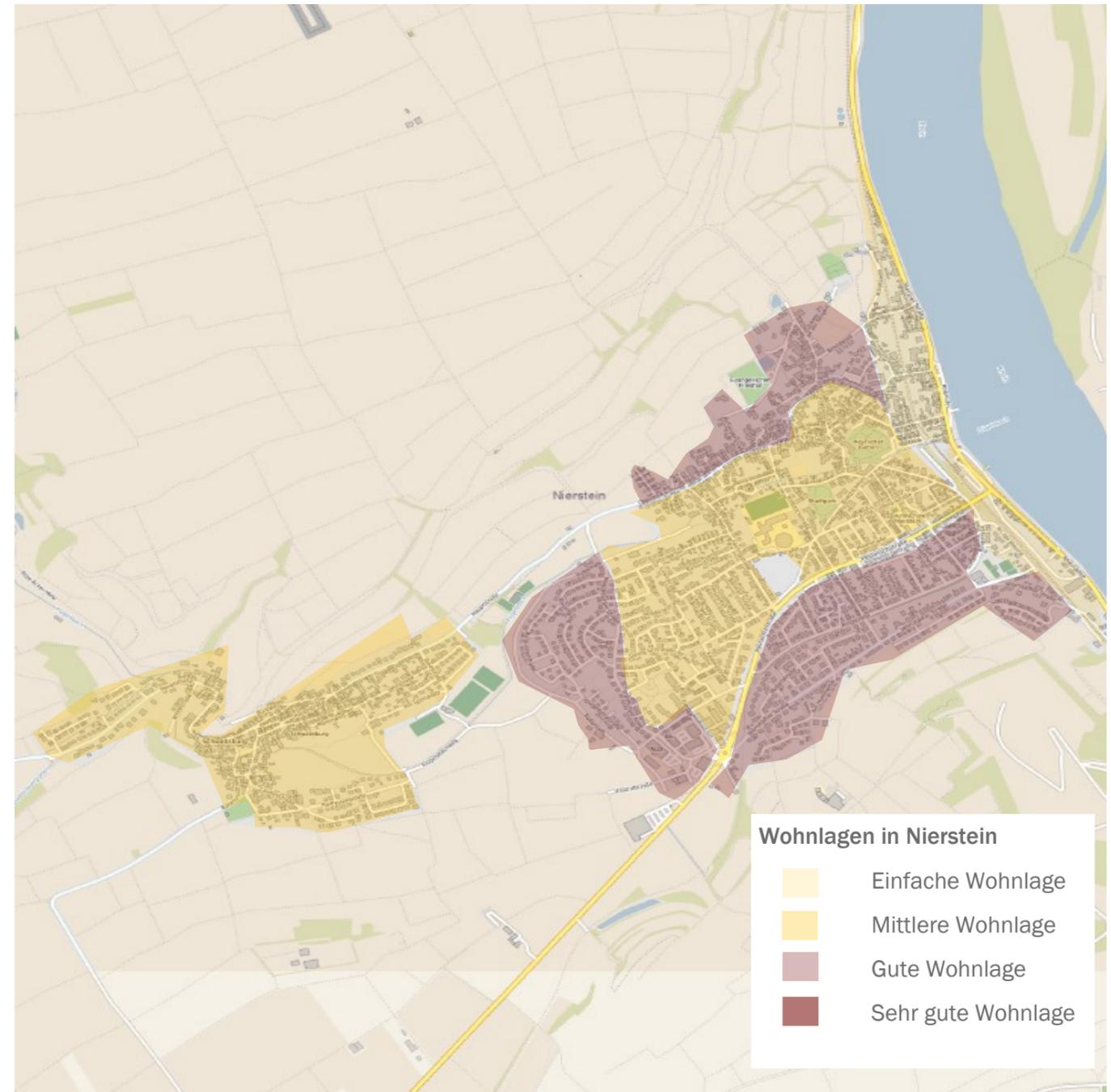
Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie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



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 Nierstein | | | | | | | | |
|---|--------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------|
| | 2024 | | 2022 | | Preis- änderung 2022/24 | 2010 | | Preis- änderung 2010/24 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| EFH bis 100 m ² WF | 3 | 2.039 | 2 | 2.880 | -29,20% | 11 | 1.633 | 24,86% |
| EFH bis 140 m ² WF | 12 | 3.527 | 11 | 3.313 | 6,46% | 62 | 2.002 | 76,17% |
| EFH bis 180 m ² WF | 15 | 3.282 | 13 | 3.888 | -15,59% | 28 | 1.484 | 121,16% |
| EFH über 180 m ² WF | 12 | 2.620 | 9 | 2.942 | -10,94% | 34 | 1.344 | 94,94% |
| | 42 | | 35 | | | 135 | | |
| RH bis 100 m ² WF | 0 | | 2 | 3.518 | | 0 | | |
| RH bis 140 m ² WF | 1 | 2.504 | 3 | 4.244 | -41,00% | 7 | 1.514 | 65,39% |
| RH bis 180 m ² WF | 0 | | 0 | | | 1 | 1.755 | |
| | 1 | | 5 | | | 8 | | |
| DHH bis 100 m ² WF | 1 | 2.653 | 0 | | | 1 | 934 | 184,05% |
| DHH bis 140 m ² WF | 3 | 3.930 | 5 | 3.873 | 1,47% | 21 | 1.829 | 114,87% |
| DHH bis 180 m ² WF | 2 | 3.265 | 1 | 4.993 | -34,61% | 12 | 1.829 | 78,51% |
| DHH über 180 m ² WF | 0 | | 3 | 5.042 | | 0 | | |
| | 6 | | 9 | | | 34 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nierstein | | | | | | | | |
| | 2024 | | 2022 | | Preis- änderung 2022/24 | 2010 | | Preis- änderung 2010/24 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 2 | 2.381 | 0 | | | 0 | 0 | |
| Whg. bis 65 m ² WF | 0 | | 2 | 3.880 | | 2 | 1.457 | |
| Whg. bis 85 m ² WF | 7 | 2.877 | 6 | 3.180 | -9,53% | 7 | 1.510 | 90,53% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 2 | 2.550 | 2 | 5.149 | -50,48% | 7 | 1.408 | 81,11% |
| Whg. über 105 m ² WF | 5 | 3.784 | 9 | 3.498 | 8,18% | 2 | 1.491 | 153,79% |
| | 16 | | 19 | | | 18 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nierstein | | | | | | | | |
| | 2024 | | 2022 | | Preis- änderung 2022/24 | 2010 | | Preis- änderung 2010/24 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 9 | 12,95 | 11 | 11,39 | 13,70% | 7 | 7,52 | 72,21% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 17 | 10,34 | 23 | 9,71 | 6,49% | 16 | 6,83 | 51,39% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 21 | 10,49 | 25 | 9,74 | 7,70% | 16 | 6,36 | 64,94% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 19 | 11,49 | 23 | 10,78 | 6,59% | 10 | 6,70 | 71,49% |
| Whg. über 105 m ² WF | 28 | 10,79 | 15 | 8,73 | 23,60% | 8 | 5,72 | 88,64% |
| | 94 | | 97 | | | 57 | | |

Nierstein liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 15 km südlich von Mainz und hat ca. 8.600 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 wurden 2024 wieder vermehrt angeboten – mit 49 Hausangeboten war die Anzahl genauso groß wie 2022 und deutlich höher als 2021, als lediglich 26 Angebote zu finden waren. Die Preisnotierungen sind fast durchgängig niedriger als in den Vorjahren. Die Nachfrageschwäche der letzten beiden Jahre ist immer noch spürbar, aber es gibt auch wieder Interessenten in Nierstein, die den Wunsch nach dem eigenen Haus wirklich realisieren. Dennoch bleibt die Vermarktung ein schwieriger und langwieriger Prozess mit Verkaufszeiten von mehreren Monaten.

Eigentumswohnungen in Nierstein wurden 2024 ebenfalls deutlich günstiger als in den Vorjahren angeboten. Die Preise liegen heute zwischen ca. € 2.400 und € 3.700. Die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen bleibt in Nierstein auf niedrigem Niveau mit längeren Vermarktungszeiten von oft mehreren Monaten. Häufig dauert der Abverkauf länger, als die Zuführung neuer Angebote in den Markt, sodass die Gesamtzahl der Verkaufsobjekte steigt.

Mietwohnungen wurden in den letzten beiden Jahren zwischen 6 % und gut 20 % teurer. Die Neuvermietungen liegen mittlerweile auch in Nierstein oberhalb von € 10,00 pro m² Wohnfläche bis hin zu fast € 13,00 bei Apartments. Die Zahl der Mietangebote liegt mit 94 Stück etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Die Mietpreissteigerung wird sich auch zukünftig fortsetzen.

Die Aussichten sind im Jahr 2025 für Immobilieneigentümer weiterhin durchwachsen. Die Nachfrage bleibt moderat, auch wenn die Qualität der Nachfrage 2024 besser geworden ist. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Niersteins ungebrochen ist und schon kleine Nachfragesteigerungen wieder zu einer Verknappung führen können und, dass die Preise deshalb zukünftig stabil bleiben und ggf. auch wieder steigen werden.