

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Wörrstadt 2025

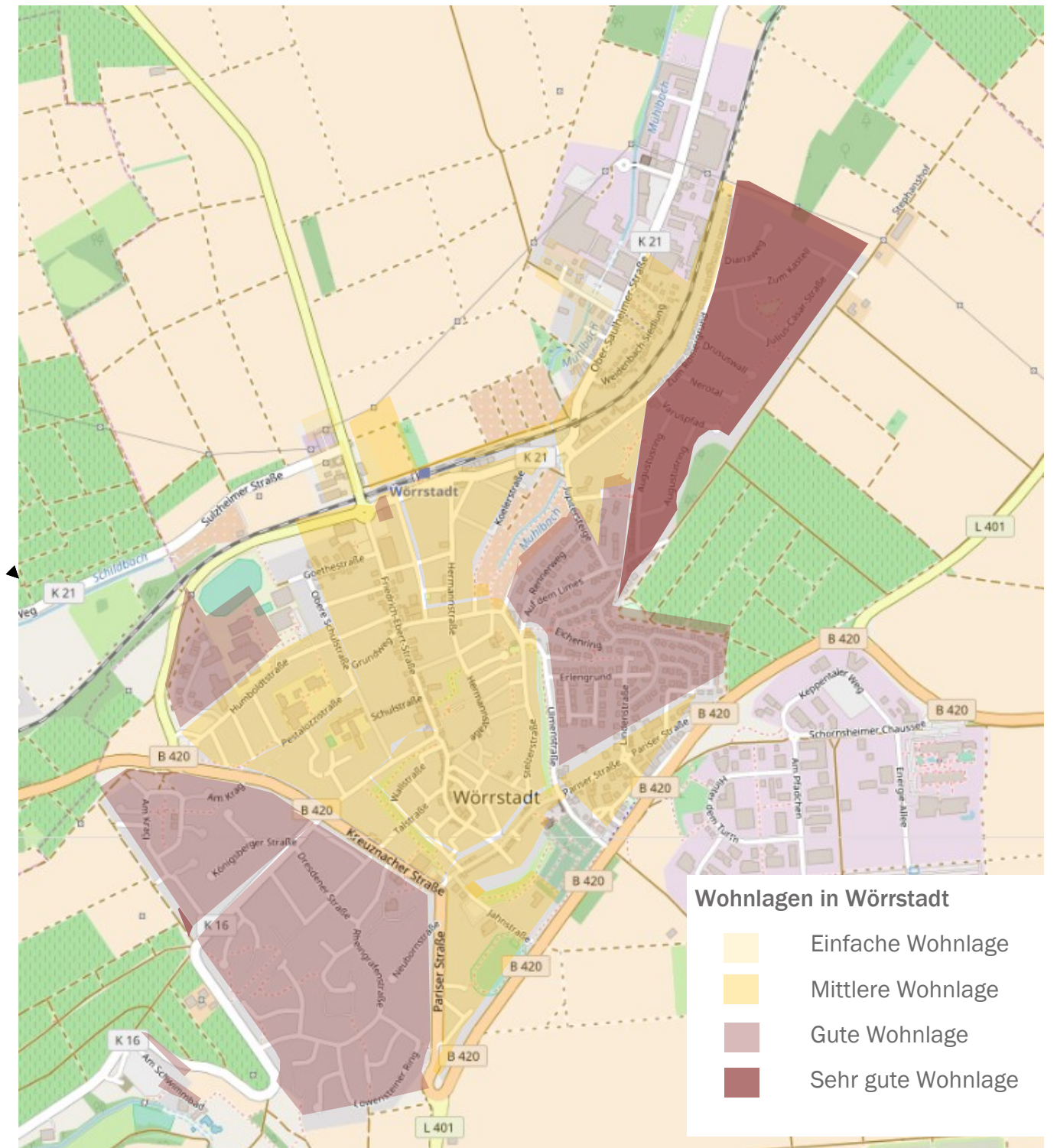
Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



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 Wörrstadt								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
EFH bis 100 m² WF	4	3.465	6	4.298	-19,38%	4	1.349	156,86%
EFH bis 140 m² WF	15	3.686	5	4.449	-17,15%	14	1.681	119,27%
EFH bis 180 m² WF	8	2.818	6	3.980	-29,20%	15	1.412	99,58%
EFH über 180 m² WF	12	3.033	6	3.214	-5,63%	23	1.543	96,57%
	39		23			56		
RH bis 100 m² WF	0		3	3.610		0		
RH bis 140 m² WF	0		3	3.827		4	1.616	
RH bis 180 m² WF	0		1	2.928		0		
RH über 180 m² WF	0		0			0		
	0		7			4		
DHH bis 100 m² WF	0		3	4.836		1	1.338	
DHH bis 140 m² WF	3	3.984	1	6.467	-38,39%	2	1.943	105,04%
DHH bis 180 m² WF	4	3.099	2	4.021	-22,93%	2	1.711	81,12%
	7		6			5		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Wörrstadt								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	4	3.221	0			2	1.444	123,06%
Whg. bis 65 m² WF	5	2.946	5	3.585	-17,82%	4	1.101	167,57%
Whg. bis 85 m² WF	10	2.703	7	3.010	-10,20%	11	1.127	139,84%
Whg. bis 105 m² WF	5	2.605	2	2.874	-9,36%	4	1.357	91,97%
Whg. über 105 m² WF	8	2.404	7	3.331	-27,83%	4	1.214	98,02%
	32		21			25		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Wörrstadt								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	8	10,75	10	10,02	7,29%	7	6,75	59,26%
Whg. bis 65 m² WF	13	10,71	30	9,54	12,26%	7	6,31	69,73%
Whg. bis 85 m² WF	26	10,34	45	9,69	6,71%	18	5,83	77,36%
Whg. bis 105 m² WF	27	10,14	33	8,95	13,30%	14	5,38	88,48%
Whg. über 105 m² WF	8	9,86	16	9,21	7,06%	12	4,85	103,30%
	82		134			58		

Wörrstadt, seit 2009 im Besitz der Stadtrechte, liegt im Landkreis Alzey-Worms, gut 20 km südwestlich Mainz und hat ca. 8.500 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 Unternehmenskonjunktoren 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 haben zwischen 2022 und 2024 im Preis fast überall nachgegeben. Der Rückgang lag zwischen gut 5 und über 20 % und war damit sehr deutlich spürbar. Mittlerweile liegen die Kaufpreise meist zwischen € 2.800 und € 3.700 pro m² Wohnfläche. Kaufpreise von über € 4.000 sind inzwischen kaum mehr zu finden. Die Anzahl der zum Verkauf angebotenen Häuser ist im Vergleich zu den Vorjahren auf 46 Stück gestiegen, allerdings sind trotzdem längere Vermarktungszeiten zu beobachten. Die allgemeine Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt verschont auch Wörrstadt nicht.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Wörrstadt sehr überschaubar. Die vorhandenen Angebote wurden in den letzten Jahren deutlich günstiger - durchweg mit einem Rückgang im niedrigen zweistelligen Prozentbereich und mit Quadratmeterpreisen von € 2.400 bis ca. € 3.000 pro m² Wohnfläche. Hier zeigt sich die generelle Nachfrageflaute auch in Wörrstadt, genau wie in den verlängerten Vermarktungszeiten von mittlerweile meist wieder mehreren Monaten.

Mietwohnungen wurden im Jahr 2024 wieder spürbar weniger angeboten, als in den Jahren zuvor, bei weiterhin kräftig gestiegenen Preisen. Waren 2022 noch 134 Mietwohnungen auf dem Markt, so gab es 2024 nur noch 82 Vermietungen. Die Preise liegen mittlerweile auch in Wörrstadt bei € 10,00 pro m² Wohnfläche mit weiterhin steigender Tendenz.

Die Aussichten sind im Jahr 2025 für Immobilieneigentümer durchwachsen. Auch Wörrstadt bleibt von der verhaltenen Nachfrage nach Immobilieneigentum nicht verschont. Dennoch gegen wir davon aus, dass der Preisrückgang zum Stillstand kommen kann, sofern die gesamtwirtschaftliche Lage sich stabilisiert und Planungssicherheit für Unternehmen geschaffen werden. Schon jetzt kann eine kleine Steigerung der Nachfrage ausreichen, um Preise in einzelnen Segmenten zu steigern und da die Immobilie nach wie vor ein knappes und teures Gut ist, wird kann sich eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarktes auch im Mainzer Umland in Zukunft durchsetzen.