

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Nieder-Olm 2023

### 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 persönli-

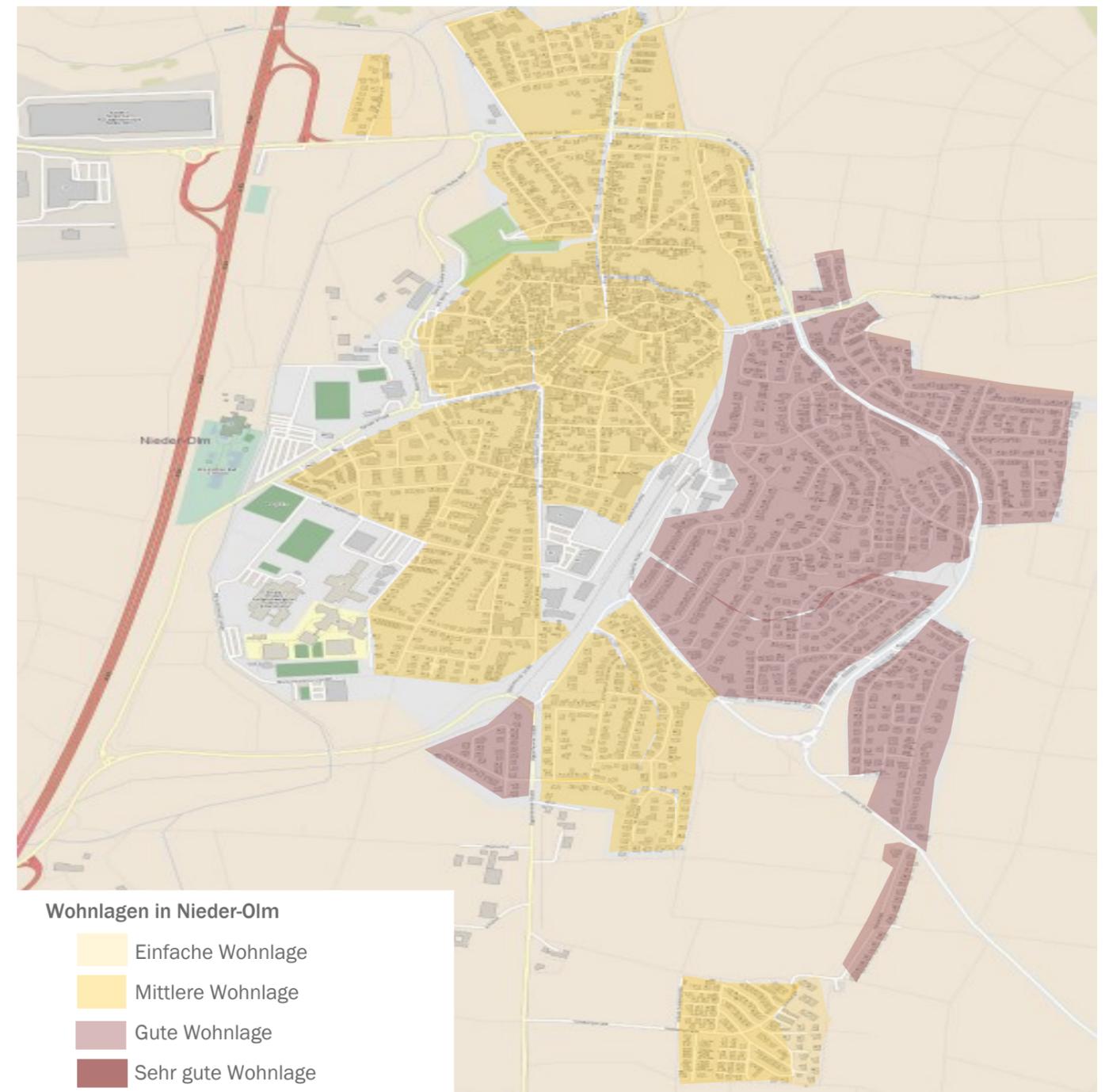


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Nieder-Olm								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	4.078	1	3.317		3	2.242	81,89%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	5.828	5	5.371	8,51%	20	2.161	169,69%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	7	4.517	3	4.283	5,46%	2	1.644	174,76%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	9	3.905	5	4.456	-12,37%	27	1.968	98,42%
	22		14			52		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	1	5.400	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	4.835	2	4.086	18,33%	6	1.665	190,39%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	4.098	0	0		0	0	
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.281		0	0	
	5		3			6		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	5.345	2	4.431	20,63%	7	2.045	161,37%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	5.594	2	3.547	57,71%	1	1.579	254,27%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.468	5	3.881	15,12%	0	0	
	4		9			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Nieder-Olm								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	1	2.742	0	0		1	1.953	40,40%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	7	3.976	4	3.443	15,48%	10	1.256	216,56%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	21	4.078	6	3.595	13,44%	16	1.063	283,63%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	8	3.398	3	3.045	11,59%	14	1.251	171,62%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	3.466	6	3.685	-5,94%	6	1.385	150,25%
	44		19			47		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Nieder-Olm								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	13	10,72	13	10,33	3,78%	14	7,54	42,18%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	44	10,60	37	10,07	5,26%	22	7,08	49,72%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	60	10,55	35	9,94	6,14%	27	6,53	61,56%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	31	9,42	22	9,19	2,50%	15	6,81	38,33%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	13	10,37	16	10,02	3,49%	19	7,30	42,05%
	161		123			97		

**Nieder-Olm**, seit 2006 die jüngste Stadt im Landkreis Mainz-Bingen, bietet ca. 10.500 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.

**Häuser in Nieder-Olm** sind 2022 nach unseren Beobachtungen in den meisten Fällen die Angebotspreise weiter gestiegen, lediglich für sehr große und teure Häuser musste ein Rückgang verzeichnet werden. Derzeit liegen die Angebotspreise zwischen knapp € 4.000 und gut € 5.000. Allerdings macht die allortend zu beobachtende Nachfrageschwäche auch vor Nieder-Olm nicht Halt, denn die Vermarktungszeiten haben sich deutlich erhöht. Statt weniger Tage, vergehen mittlerweile auch mehrere Monate bis der Immobilienverkauf zustande kommt - die deutliche Verschlechterung der Marktstimmung zeigt auch in Nieder-Olm Konsequenzen. Immobilien verkaufen sich nicht mehr von selbst, erfolgreiche Marketingstrategien bringen wieder einen deutlichen Mehrwert.

**Eigentumswohnungen** haben ihren Wert im letzten Jahr bewahrt, die Angebotspreise sind fast überall gegenüber 2021 gestiegen - auch hier bis auf die großen Wohnungen, die im Durchschnitt von fast € 3.700 auf unter € 3.500 gefallen sind. Generell reicht der Preis bis ca. € 4.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wir registrieren einen starken Rückgang der Nachfrage auch in Nieder-Olm und eine Zunahme der Vermarktungsdauer auch im Segment der Eigentumswohnungen. Es war darüber hinaus eine deutliche Zunahme des Angebotes festzustellen mit 44 Wohnungen gegenüber nur 19 im Jahr 2021 wurden mehr als das doppelte Volumen gehandelt. Damit ist fast wieder das Angebotsniveau von 2010 (47 Wohnungen) erreicht.

**Mietwohnungen** wurden auch 2022 wieder spürbar teurer. Neuvermietungen liegen mittlerweile in der Regel bei € 10 und mehr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Vermietung gibt es keinen nennenswerten Rückgang der Nachfrage. In Nieder-Olm ist die Zahl der angebotenen Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr mit 161 zu 123 Stück deutlich angestiegen. Insgesamt liegt der Mietpreisanstieg immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, sodass von einem weiter stabilen bzw. ansteigenden Mietpreinsniveau auszugehen ist.

**Die Aussichten** sind für 2023 für Immobilienbesitzer stark 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 2023 zeigen. Die Angebotsseite bleibt auf niedrigem Niveau, weshalb schon eine kleine Stimmungsaufhellung und geringe Nachfrageresteigerungen wieder für Verknappung und steigende Preise sorgen können. Die Immobilie bleibt ein knappes und wertvolles Gut.