

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Oppenheim

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. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Bau- und Immobilien-Consult

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon
06131 329 5246 Fax
info@senger.immo
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2018



| Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim | | | | | | | | |
|---|--------|----------------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------|----------------------|-------------------------------|
| | 2017 | | 2016 | | Preis- änderung 2016/17 | 2010 | | Preis- änderung 2010/17 |
| | Anzahl | €/m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/m ² WF | |
| EFH bis 100 m ² WF | 3 | 1.539 | 2 | 1.269 | 21,28% | 7 | 1.456 | 5,70% |
| EFH bis 140 m ² WF | 6 | 1.888 | 11 | 2.513 | -24,87% | 42 | 1.815 | 4,02% |
| EFH bis 180 m ² WF | 3 | 1.720 | 6 | 2.216 | -22,38% | 19 | 1.439 | 19,53% |
| EFH über 180 m ² WF | 11 | 2.234 | 8 | 1.509 | 48,05% | 28 | 1.195 | 86,95% |
| | 23 | | 27 | | | 96 | | |
| RH bis 100 m ² WF | 1 | 1.633 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| RH bis 140 m ² WF | 2 | 2.582 | 0 | 0 | | 3 | 1.653 | 56,20% |
| RH bis 180 m ² WF | 1 | 1.818 | 1 | 1.971 | -7,76% | 0 | 0 | |
| | 4 | | 1 | | | 3 | | |
| DHH bis 100 m ² WF | 0 | 0 | 1 | 2.499 | | 2 | 1.914 | |
| DHH bis 140 m ² WF | 0 | 0 | 5 | 2.776 | | 8 | 1.910 | |
| DHH bis 180 m ² WF | 1 | 2.230 | 3 | 1.862 | 19,76% | 7 | 1.856 | 20,15% |
| | 1 | | 9 | | | 17 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim | | | | | | | | |
| | 2017 | | 2016 | | Preis- änderung 2016/17 | 2010 | | Preis- änderung 2010/17 |
| | Anzahl | €/ m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/ m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 1 | 1.778 | 1 | 1.711 | 3,92% | 0 | 0 | |
| Whg. bis 65 m ² WF | 7 | 1.826 | 3 | 1.594 | 14,55% | 7 | 1.381 | 32,22% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 7 | 2.016 | 9 | 1.962 | 2,75% | 12 | 1.376 | 46,51% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 6 | 2.125 | 8 | 1.999 | 6,30% | 13 | 1.420 | 49,65% |
| Whg. über 105 m ² WF | 5 | 2.314 | 10 | 2.051 | 12,82% | 13 | 1.515 | 52,74% |
| | 26 | | 31 | | | 45 | | |
| Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Oppenheim | | | | | | | | |
| | 2017 | | 2016 | | Preis- änderung 2016/17 | 2010 | | Preis- änderung 2010/17 |
| | Anzahl | €/ m ² WF | Anzahl | €/m ² WF | | Anzahl | €/ m ² WF | |
| Whg. bis 45 m ² WF | 10 | 9,35 | 10 | 9,62 | -2,81% | 4 | 8,04 | 16,29% |
| Whg. bis 65 m ² WF | 32 | 8,25 | 42 | 8,06 | 2,36% | 16 | 7,01 | 17,69% |
| Whg. bis 85 m ² WF | 38 | 8,13 | 29 | 7,81 | 4,10% | 36 | 6,94 | 17,15% |
| Whg. bis 105 m ² WF | 23 | 7,87 | 25 | 7,62 | 3,28% | 31 | 6,56 | 19,97% |
| Whg. über 105 m ² WF | 12 | 6,76 | 7 | 7,30 | -7,40% | 8 | 5,14 | 31,52% |
| | 115 | | 113 | | | 95 | | |

Oppenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 20 km südöstlich von Mainz und hat ca. 7.400 Einwohner. Das Stadtbild wird vom Weinbau und Fremdenverkehr geprägt, was an den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften deutlich sichtbar ist. Mehrere Gewerbegebiete bieten Entfaltungsmöglichkeiten für die ansässigen Unternehmen. Ein reiches Freizeitangebot in Form von Museen, historischen Bauwerken, verschiedenen Sport- und Musikvereinen macht die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort im Mainzer Umland. Die Infrastruktur hat sich den vergangenen Jahren noch einmal deutlich verbessert und bietet den Einwohnern heute unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken. Mit mehreren Kindergärten bzw. -tagesstätten, einer Grundschule, einer integrierten Gesamtschule, einer Realschule plus, sowie einem Gymnasium und einer Förderschule ist Oppenheim sehr gut mit Bildungseinrichtungen versorgt und ein Mittelzentrum zwischen Mainz und Worms für die darum befindlichen Gemeinden.

Mainz und Worms erreicht man entweder mit der Regionalbahn oder mehrere Buslinien, die Oppenheim 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. Oppenheim weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf. Bevorzugte Wohngebiete die innenstadtnahen Aussichtslagen oberhalb der bekannten Katharinenkirche und die zum Rhein gelegenen Neubaulagen.

Häuser in Oppenheim sind von 2010 bis 2017 im Preis gestiegen, besonders große Einfamilienhäuser und haben sich stark verteuert. Insgesamt ist die Anzahl der offerierten Häuser von 116 im Jahr 2010 auf nur noch 28 im Jahr 2017 zurückgegangen. Obwohl die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen das Angebot übersteigt, werden überzogene Preise offenbar vom Markt nicht akzeptiert. Längere Vermarktungszeiten sind deshalb nur bei besonders hochpreisigen Angeboten und solchen stark in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Eigentumswohnungen in Oppenheim sind in den letzten Jahren um ca. 40 % teurer geworden. Das Angebot an gebrauchten Wohnungen ist recht gering, während das Neubauangebot für die Größe der Stadt sehr gut ist. Die Neubaupreise liegen selbst in weniger guten Wohnlagen bei mindestens € 3.000 pro m² Wohnfläche. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden in der Regel für knapp unter oder über € 2.000 angeboten. Die Vermarktungszeiten betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden zwischen 15 % und 30 % teurer und blieben damit noch unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Preisspanne reicht von knapp 7,00 € bis über € 8,00, bei Apartments auch bis über € 9,00.

Die Aussichten sind im Jahr 2018 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Oppenheims ungebrochen ist und die Nachfrage weiterhin größer bleiben wird als das Angebot. Die Preise werden deshalb auch zukünftig weiter steigen.