

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Oppenheim 2019

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.



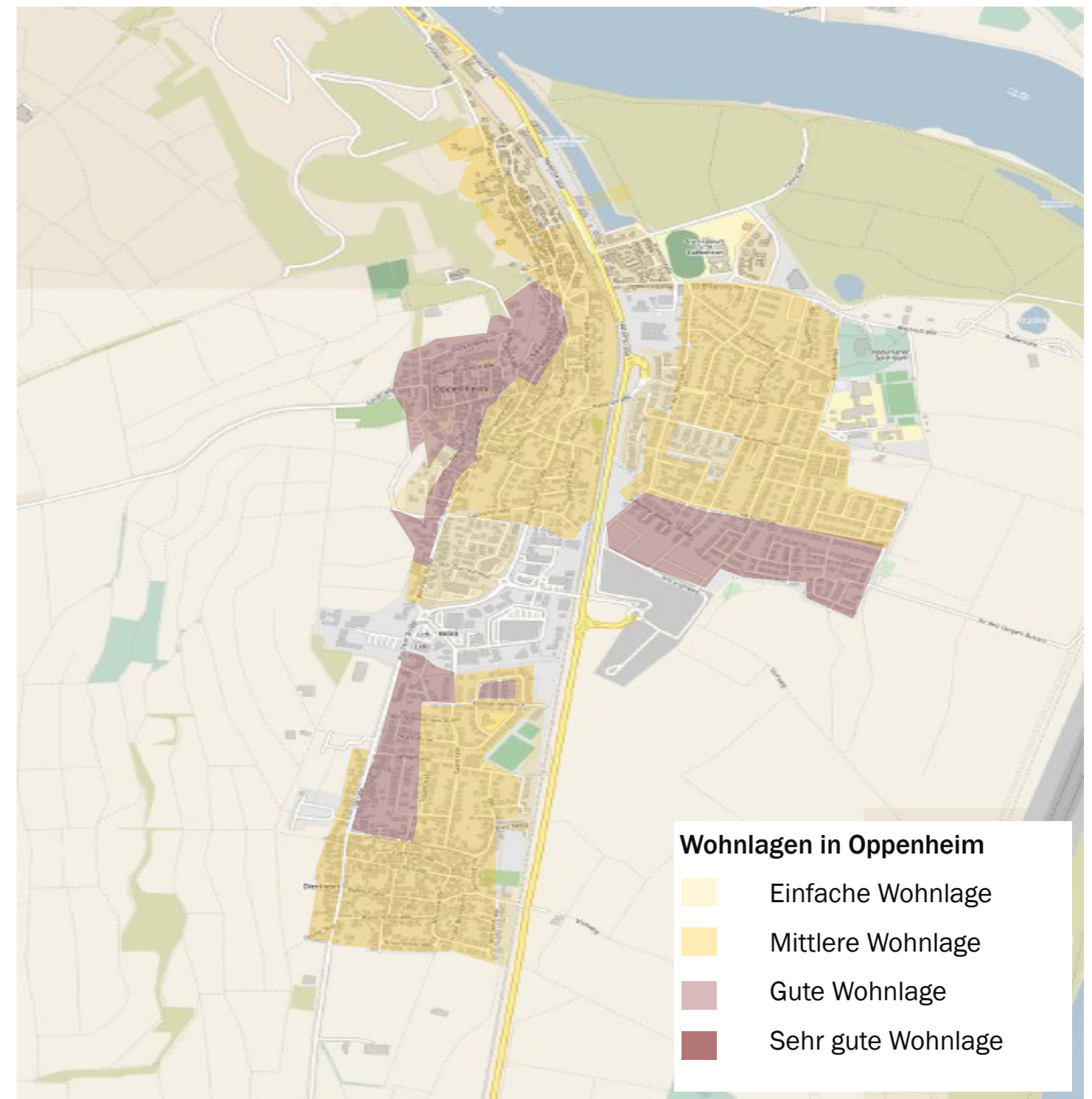
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	4	2.333	9	1.347	73,20%	7	1.456	60,23%
EFH bis 140 m ² WF	19	2.086	8	2.142	-2,61%	42	1.815	14,93%
EFH bis 180 m ² WF	6	2.427	17	1.765	37,51%	19	1.439	68,66%
EFH über 180 m ² WF	16	1.850	11	1.554	19,05%	28	1.195	54,81%
	45		45			96		
RH bis 100 m ² WF	2	2.579	1	1.473	75,08%	0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	2.582	1	2.089	23,60%	3	1.653	56,20%
RH bis 180 m ² WF	1	3.233	0	0		0	0	
	5		2			3		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	1.914	
DHH bis 140 m ² WF	1	1.587	4	2.748	-42,25%	8	1.910	-16,91%
DHH bis 180 m ² WF	0	0	3	2.060		7	1.856	
	1		7			17		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	1	1.667		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	2	2.715	3	1.813	49,75%	7	1.381	96,60%
Whg. bis 85 m ² WF	16	2.292	27	1.902	20,50%	12	1.376	66,57%
Whg. bis 105 m ² WF	10	2.433	22	2.035	19,56%	13	1.420	71,34%
Whg. über 105 m ² WF	8	2.564	11	2.191	17,02%	13	1.515	69,24%
	36		64			45		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Oppenheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	11	10,80	8	8,24	31,07%	4	8,04	34,33%
Whg. bis 65 m ² WF	40	9,10	30	7,66	18,80%	16	7,01	29,81%
Whg. bis 85 m ² WF	34	8,94	46	7,76	15,21%	36	6,94	28,82%
Whg. bis 105 m ² WF	32	8,44	27	7,27	16,09%	31	6,56	28,66%
Whg. über 105 m ² WF	11	6,27	16	7,02	-10,68%	8	5,14	21,98%
	128		127			95		

Oppenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen ungefähr 20 km südöstlich von Mainz und hat ca. 7.400 Einwohner. Das Stadtbild wird vom Weinbau und Fremdenverkehr geprägt, was in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften deutlich sichtbar wird. Mehrere Gewerbegebiete bieten Entfaltungsmöglichkeiten für die ansässigen Unternehmen. Ein reiches Freizeitangebot in Form von Museen, historischen Bauwerken, verschiedenen Sport- und Musikvereinen sowie einem Hallenbad und dem Rheinstrand 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 bildet gemeinsam mit Nierstein ein Mittelzentrum zwischen Mainz und Worms für die darum befindlichen Gemeinden.

Mit dem ÖPNV ist man sehr gut an Mainz und Worms angeschlossen, die entweder über die Regionalbahn oder mehrere Buslinien, angefahren werden. 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 wachsenden Einwohnerzahlen und steigenden Immobilienpreisen. Oppenheim weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf.

Bevorzugte Wohngebiete sind die Aussichtsflächen in der Altstadt, oberhalb der bekannten Katharinenkirche, und die zum Rhein gelegenen Neubaulagen.

Häuser in Oppenheim sind von 2010 bis 2018 mit 50 bis 60 % deutlich im Preis gestiegen. Insgesamt ist die Anzahl der offerierten Häuser von 116 im Jahr 2010 auf zunächst 54 im Jahr 2015 und 51 im Jahr 2018 zurückgegangen. Im Jahr 2017 wurden sogar nur 28 Häuser öffentlich angeboten. Durch diese Verknappung in allen Lagen und bei allen Hausgrößen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich, was für hohe Preise und sehr kurze Vermarktungszeiten verantwortlich ist.

Eigentumswohnungen in Oppenheim sind in den letzten Jahren um ca. 70 bis 90 % im Wert gestiegen. Das Angebot an gebrauchten Wohnungen ist recht gering und hat sich auch 2018 weiter verknappt. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden in der Regel zu Preisen ab ca. € 2.300 pro m² Wohnfläche angeboten und reichen bis ca. € 2.700. Die Vermarktungszeiten betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden zwischen 20 % und 30 % teurer und blieben damit aber unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Preisspanne reicht von knapp gut € 6,00 bis über € 9,00 - je nach Größe - bei Apartments werden auch über € 10,00 verlangt.

Die Aussichten sind im Jahr 2019 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die Attraktivität Oppenheims ungebrochen ist und die Nachfrage weiterhin größer bleiben wird. Auch das neu entstandene Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Krämerneck ändert daran recht wenig, denn die über die Jahre angestaute Nachfrage, konnte damit nicht aufgefangen werden. So werden die Preise auch zukünftig steigen – wenn vielleicht auch in geringerem Tempo als in den vergangenen Jahren.