

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Oppenheim 2020

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.



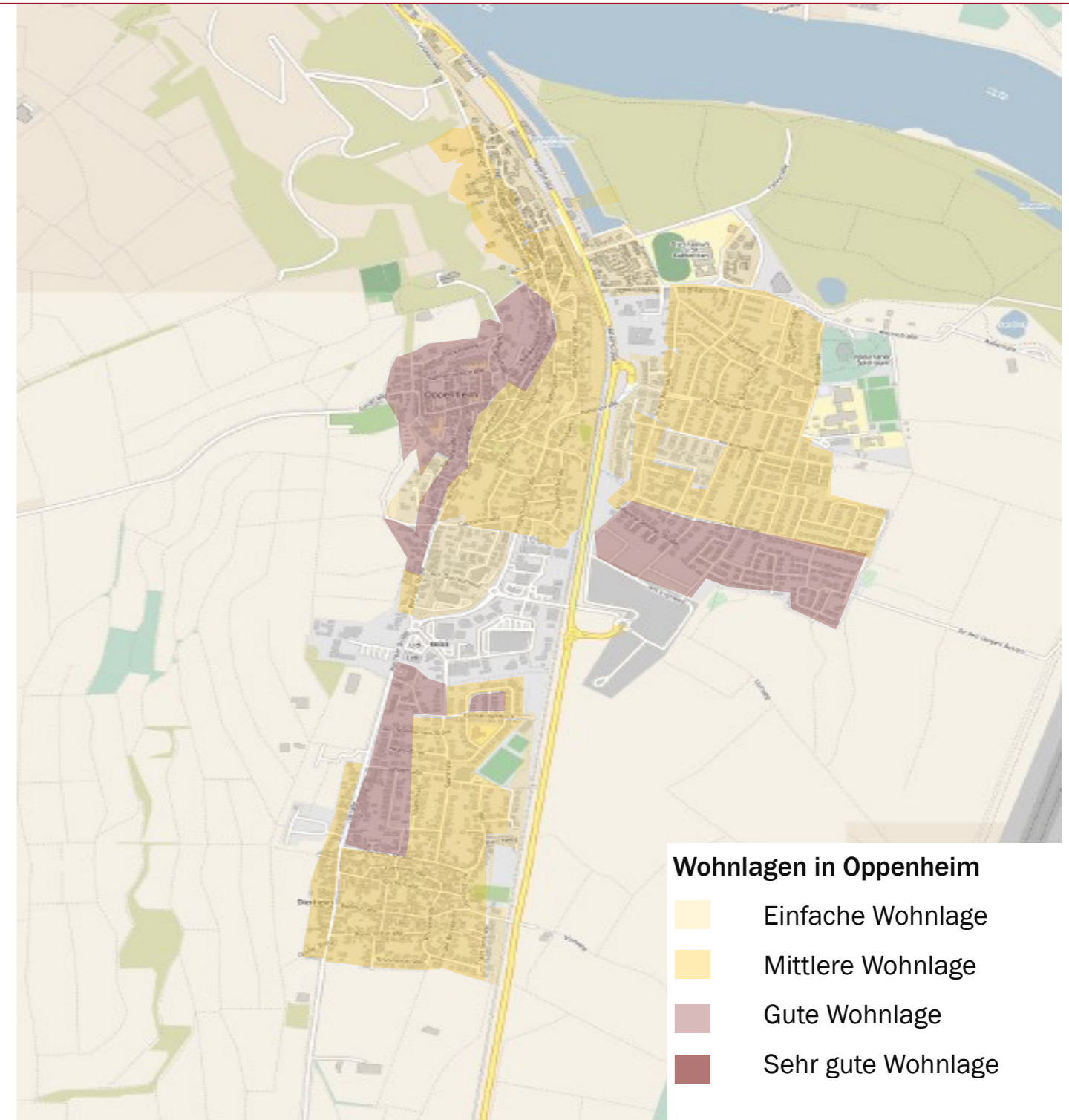
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien- u. Verwaltungsges. mbH

Alte Mainzer Straße 3
55129 Mainz-Hechtsheim

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

© SENGER-Immobilien 01/2020



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	1.681	9	1.347	24,80%	7	1.456	15,45%
EFH bis 140 m ² WF	7	1.919	8	2.142	-10,41%	42	1.815	5,73%
EFH bis 180 m ² WF	1	2.721	17	1.765	54,16%	19	1.439	89,09%
EFH über 180 m ² WF	5	1.301	11	1.554	-16,28%	28	1.195	8,87%
	16		45			96		
RH bis 100 m ² WF	0		1	1.473		0	0	
RH bis 140 m ² WF	6	2.023	1	2.089	-3,16%	3	1.653	22,38%
RH bis 180 m ² WF	1	2.882	0	0		0	0	
	7		2			3		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	1.914	
DHH bis 140 m ² WF	3	2.868	4	2.748	4,37%	8	1.910	50,16%
DHH bis 180 m ² WF	1	2.187	3	2.060	6,17%	7	1.856	17,83%
	4		7			17		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	3	2.653	1	1.667		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	3	2.741	3	1.813	51,19%	7	1.381	98,48%
Whg. bis 85 m ² WF	10	2.472	27	1.902	29,97%	12	1.376	79,65%
Whg. bis 105 m ² WF	6	2.273	22	2.035	11,70%	13	1.420	60,07%
Whg. über 105 m ² WF	5	2.247	11	2.191	2,56%	13	1.515	48,32%
	27		64			45		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Oppenheim								
	2019		2015		Preis- änderung 2015/19	2010		Preis- änderung 2010/19
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	14	11,42	8	8,24	38,59%	4	8,04	42,04%
Whg. bis 65 m ² WF	25	9,39	30	7,66	22,58%	16	7,01	33,95%
Whg. bis 85 m ² WF	38	9,02	46	7,76	16,24%	36	6,94	29,97%
Whg. bis 105 m ² WF	16	8,96	27	7,27	23,25%	31	6,56	36,59%
Whg. über 105 m ² WF	14	7,11	16	7,02	1,28%	8	5,14	38,33%
	107		127			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 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 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 drum herum befindlichen Gemeinden.

Mainz und Worms erreicht man entweder über die 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 sind die innenstadtnahen Aussichtsflächen oberhalb der bekannten Katharinenkirche und die zum Rhein gelegenen Neubaulagen.

Häuser in Oppenheim sind von 2010 bis 2019 mit maximalen Steigerungen bis zu knapp 90 % deutlich teurer geworden. Insgesamt ist die Anzahl der offerierten Häuser von 116 im Jahr 2010 auf noch 51 im Jahr 2018 und nun auf nur noch 27 im Jahr 2019 zurückgegangen. Der erhoffte positive Effekt aus der Bautätigkeit der vergangenen Jahre wird wohl noch etwas auf sich warten lassen. 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.

Auch **Eigentumswohnungen** wurden im vergangenen Jahr in geringerer Zahl angeboten. Und auch in diesem Segment ist eine weitere, deutliche Preissteigerung zu verzeichnen. 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 2010 und 2019 um 33 % bis 42 % teurer; blieben damit aber noch unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Bemerkenswert ist, dass sich der Anstieg der Mietpreise zwischen 2015 und 2019 nur kaum merklich abgeschwächt hat - im Gegensatz zu vielen anderen rheinhessischen Gemeinden, wo zumindest ein weniger starker Preisanstieg zu verzeichnen war. Die Preisspanne reicht von mehr als € 7,00 bis über € 9,00, je nach Größe, bei Apartments werden auch über € 11,00 verlangt.

Die Aussichten sind im Jahr 2020 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 und die Preise deshalb auch zukünftig steigen werden – wenn auch in geringerem Tempo als in den vergangenen Jahren.