

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Oppenheim 2021

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.

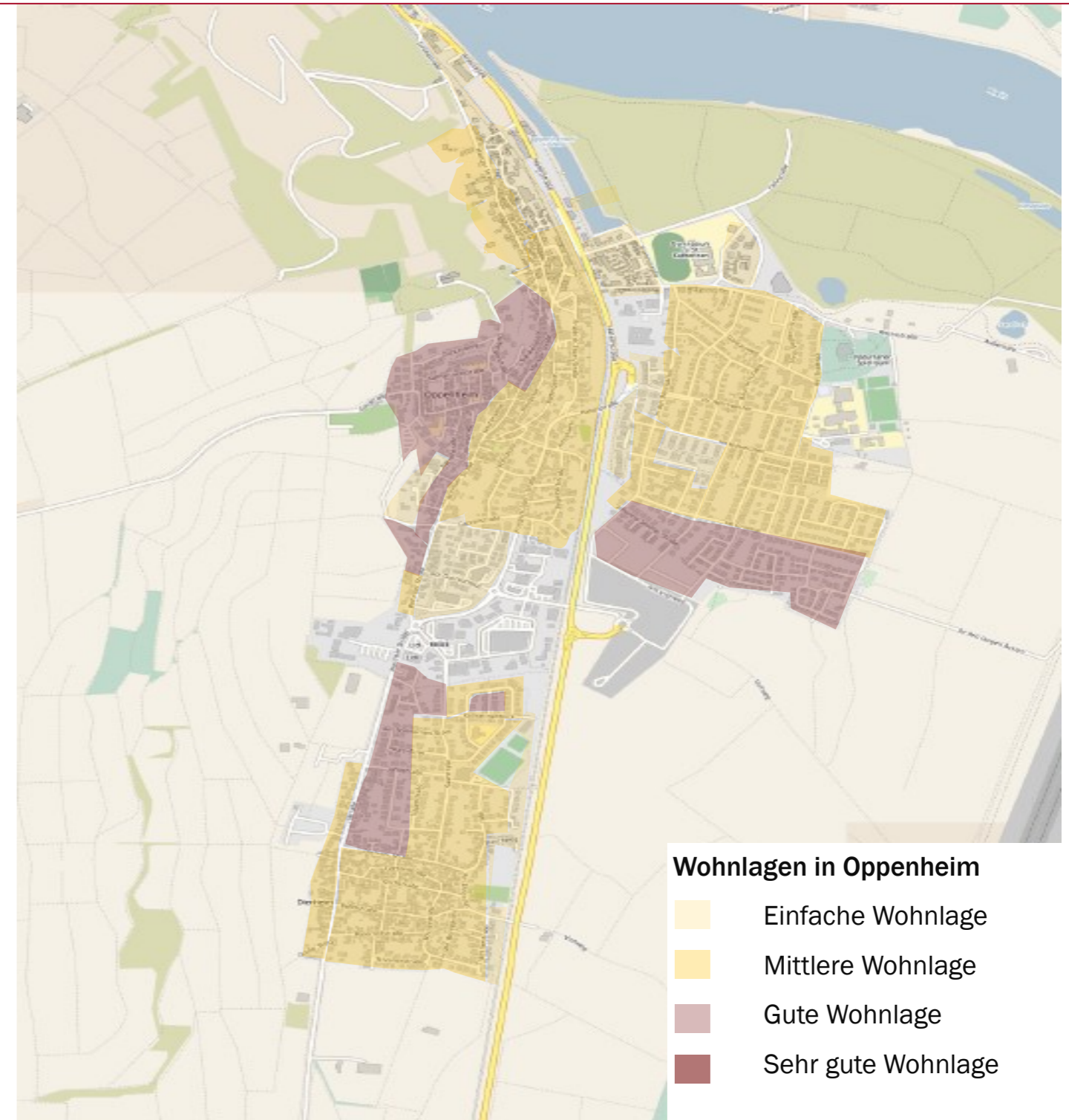


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2021



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	5	2.655	3	1.681	57,94%	7	1.456	82,35%
EFH bis 140 m ² WF	6	1.914	7	1.919	-0,26%	42	1.815	5,45%
EFH bis 180 m ² WF	7	3.461	1	2.721	27,20%	19	1.439	140,51%
EFH über 180 m ² WF	5	2.465	5	1.301	89,47%	28	1.195	106,28%
	23		16			96		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	0	0	6	2.023		3	1.653	
RH bis 180 m ² WF	0	0	1	2.882		0	0	
	0		7			3		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	1.914	
DHH bis 140 m ² WF	2	3.581	4	2.868	24,86%	8	1.910	87,49%
DHH bis 180 m ² WF	4	3.129	1	2.187	43,07%	7	1.856	68,59%
	6		5			17		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	1	2.750	3	2.653		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	1	2.065	3	2.741	-24,66%	7	1.381	49,53%
Whg. bis 85 m ² WF	9	2.753	10	2.472	11,37%	12	1.376	100,07%
Whg. bis 105 m ² WF	4	3.184	6	2.273	40,08%	13	1.420	124,23%
Whg. über 105 m ² WF	2	1.844	5	2.247	-17,94%	13	1.515	21,72%
	17		27			45		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Oppenheim								
	2020		2019		Preis- änderung 2019/20	2010		Preis- änderung 2010/20
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	6	10,83	14	11,42	-5,17%	4	8,04	34,70%
Whg. bis 65 m ² WF	21	9,27	25	9,39	-1,28%	16	7,01	32,24%
Whg. bis 85 m ² WF	17	9,19	38	9,02	1,88%	36	6,94	32,42%
Whg. bis 105 m ² WF	15	8,78	16	8,96	-2,01%	31	6,56	33,84%
Whg. über 105 m ² WF	8	8,44	14	7,11	18,71%	8	5,14	64,20%
	67		107			95		

Oppenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 20 km südöstlich von Mainz und hat ca. 7.500 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 darum 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 die innenstadtnahen Aussichtsflächen oberhalb der bekannten Katharinenkirche und die zum Rhein gelegenen Neubaulagen.

Häuser in Oppenheim sind von 2010 bis 2020 mit maximalen Steigerungen bis zu ca. 140 % 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 29 im Jahr 2020 zurückgegangen. Der erhoffte positive Effekt aus der Bautätigkeit der vergangenen Jahre wird wohl noch etwas auf sich warten lassen. Durch die – z. T. auch durch die Pandemie bedingte – 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 von bis zu 100 % und mehr zu verzeichnen. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden in der Regel zu Preisen von ca. € 2.500 pro m² Wohnfläche angeboten. Der vermeintliche Preisrückgang bei einigen Wohnungsangeboten liegt in der Regel an den individuell angebotenen Wohnungen, deren Zahl auch im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist (17 Angebote in 2020 zu 27 in 2019). Die Vermarktungszeiten betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden im 10-Jahresvergleich zwischen 32 % bis 64 % teurer; blieben damit aber noch unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Bemerkenswert ist, dass die Mietpreise zwischen 2019 und 2020 leicht gefallen sind – im Gegensatz zu vielen anderen rheinhessischen Gemeinden, wo zumindest ein geringer Preisanstieg zu verzeichnen war. Dies liegt unter anderem daran, dass in v. a. im ersten „Frühjahrs-Lockdown“ kaum Wohnungen angeboten worden sind, da die Verunsicherung auf beiden Seiten des Marktes groß war. Auffällig ist, dass wie nahezu überall in Rheinhessen sehr große Wohnungen, meist mit Balkon, Terrasse und/oder Garten sehr deutlich im Preis gestiegen sind - wohl auch ein Ergebnis der Lockdown-Erfahrungen mit Home-schooling und Homeoffice.

Die Aussichten sind im Jahr 2021 für Grundeigentümer weiterhin 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 zumindest stabil bleiben werden – selbst wenn sich die wirtschaftliche Lage in Folge der Pandemie verschlechtern sollte.