

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Oppenheim 2022

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.

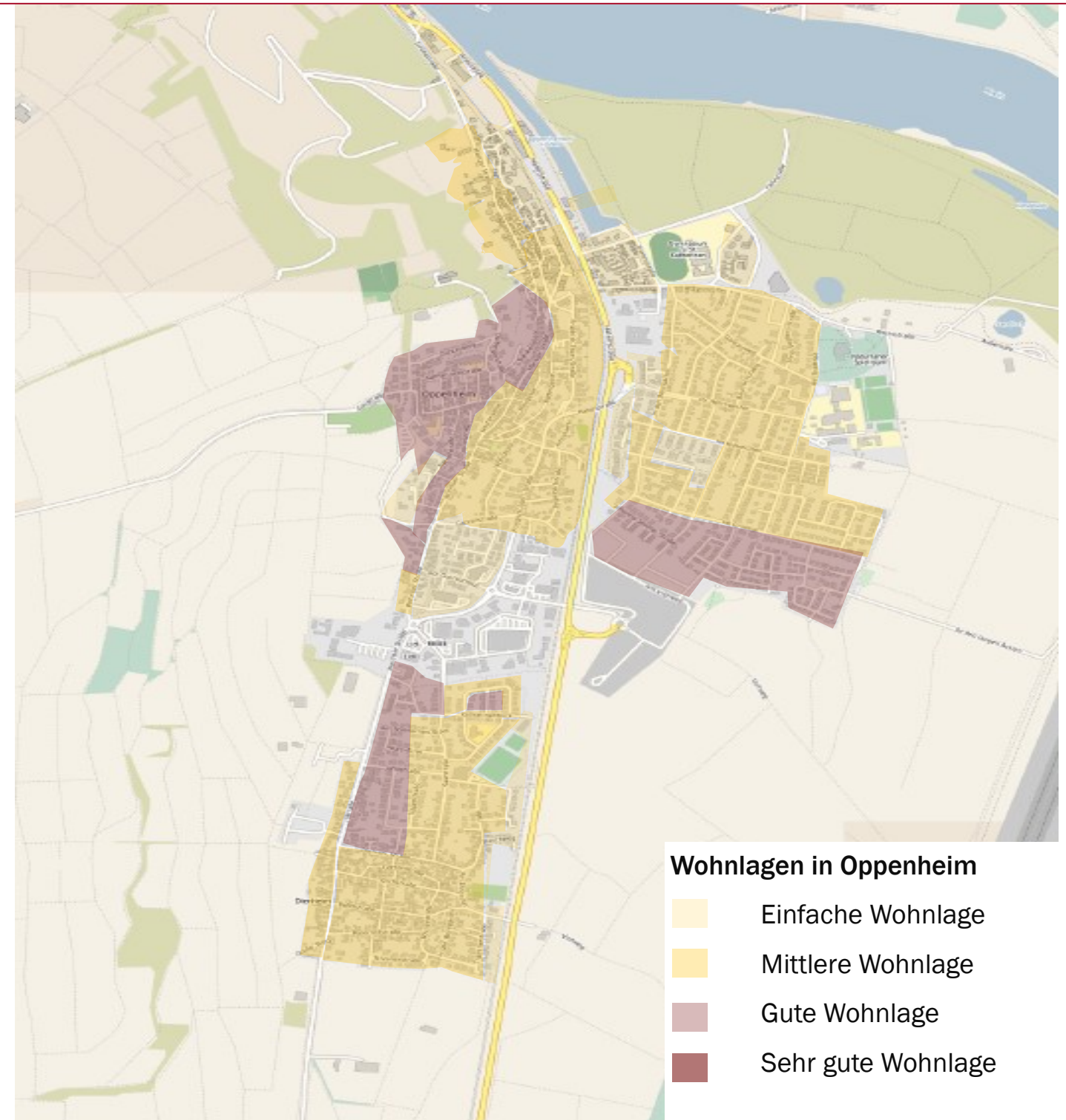


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	2	2.232	5	2.655	-15,93%	7	1.456	53,30%
EFH bis 140 m ² WF	5	3.950	6	1.914	106,37%	42	1.815	117,63%
EFH bis 180 m ² WF	3	3.783	7	3.461	9,30%	19	1.439	162,89%
EFH über 180 m ² WF	3	2.226	5	2.465	-9,70%	28	1.195	86,28%
	13		23			96		
RH bis 100 m ² WF	1	2.500	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	3.325	0	0		3	1.653	
RH bis 180 m ² WF	1	3.303	0	0		0	0	
	3		0			3		
DHH bis 100 m ² WF	1	6.500	0	0		2	1.914	
DHH bis 140 m ² WF	2	2.285	2	3.581	-36,19%	8	1.910	19,63%
DHH bis 180 m ² WF	0	0	4	3.129		7	1.856	
	3		6			17		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	1	2.750		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	3	2.457	1	2.065	18,98%	7	1.381	77,91%
Whg. bis 85 m ² WF	6	3.486	9	2.753	26,63%	12	1.376	153,34%
Whg. bis 105 m ² WF	1	2.926	4	3.184	-8,10%	13	1.420	106,06%
Whg. über 105 m ² WF	3	3.039	2	1.844	64,80%	13	1.515	100,59%
	13		17			45		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Oppenheim								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	17	10,07	6	10,83	-7,02%	4	8,04	25,25%
Whg. bis 65 m ² WF	36	9,94	21	9,27	7,23%	16	7,01	41,80%
Whg. bis 85 m ² WF	63	9,83	17	9,19	6,96%	36	6,94	41,64%
Whg. bis 105 m ² WF	25	9,16	15	8,78	4,33%	31	6,56	39,63%
Whg. über 105 m ² WF	12	7,77	8	8,44	-7,94%	8	5,14	51,17%
	153		67			95		

Oppenheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen ca. 20 km südlich 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 2021 mit maximalen Steigerungen von ca. 50 bis zu ca. 160 % deutlich teurer geworden. Insgesamt ist die Anzahl der offerierten Häuser von 116 Stück im Jahr 2010 auf noch 29 im Jahr 2020 und nun auf nur noch 19 im Jahr 2021 zurückgegangen. Der erhoffte positive Effekt aus der Bautätigkeit der vergangenen Jahre wird wohl noch etwas auf sich warten lassen. Wir gehen auch davon aus, dass eine ganze Anzahl Hausverkäufe nichtöffentlich durch Privatverkäufer und Makler erfolgt. Durch die 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 nur noch in sehr geringer Zahl angeboten (13 Angebote in 2021 zu 27 in 2020). Und auch in diesem Segment ist eine weitere, deutliche Preissteigerung von bis zu 150 % zu verzeichnen. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden in der Regel zu Preisen von ca. € 2.500 bis ca. € 3.500 pro m² Wohnfläche angeboten. Die Vermarktungszeiten betragen meist nur noch wenige Wochen.

Mietwohnungen wurden im Vergleich zu 2010 zwischen 25 % bis 50 % teurer; blieben damit aber noch unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Auch 2021 sind die Mieten gestiegen - um ca. 2 bis 9 %. Mittlerweile wird auch in Oppenheim bei Neuvermietungen ein Preis von ca. 8 bis 10 €/m² Wohnfläche verlangt. Die Zahl der Vermietungen ist mit 153 Stück sowohl im Vergleich zu 2020 (67 Stück), wie auch zu 2010 (95 Stück) deutlich angestiegen.

Die Aussichten sind im Jahr 2022 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 die sich abzeichnende Zinswende sich verstärken und die wirtschaftliche Lage sich verschlechtern sollte. Die derzeit stark ansteigenden Neubaupreise werden zusätzlich die Immobilienpreise im Bestand nach oben treiben.