

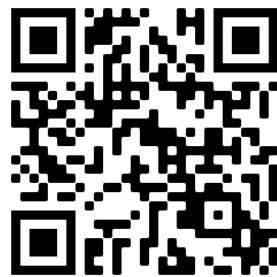
GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Oppenheim 2025

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.



Handwritten signature: O. K. Senger

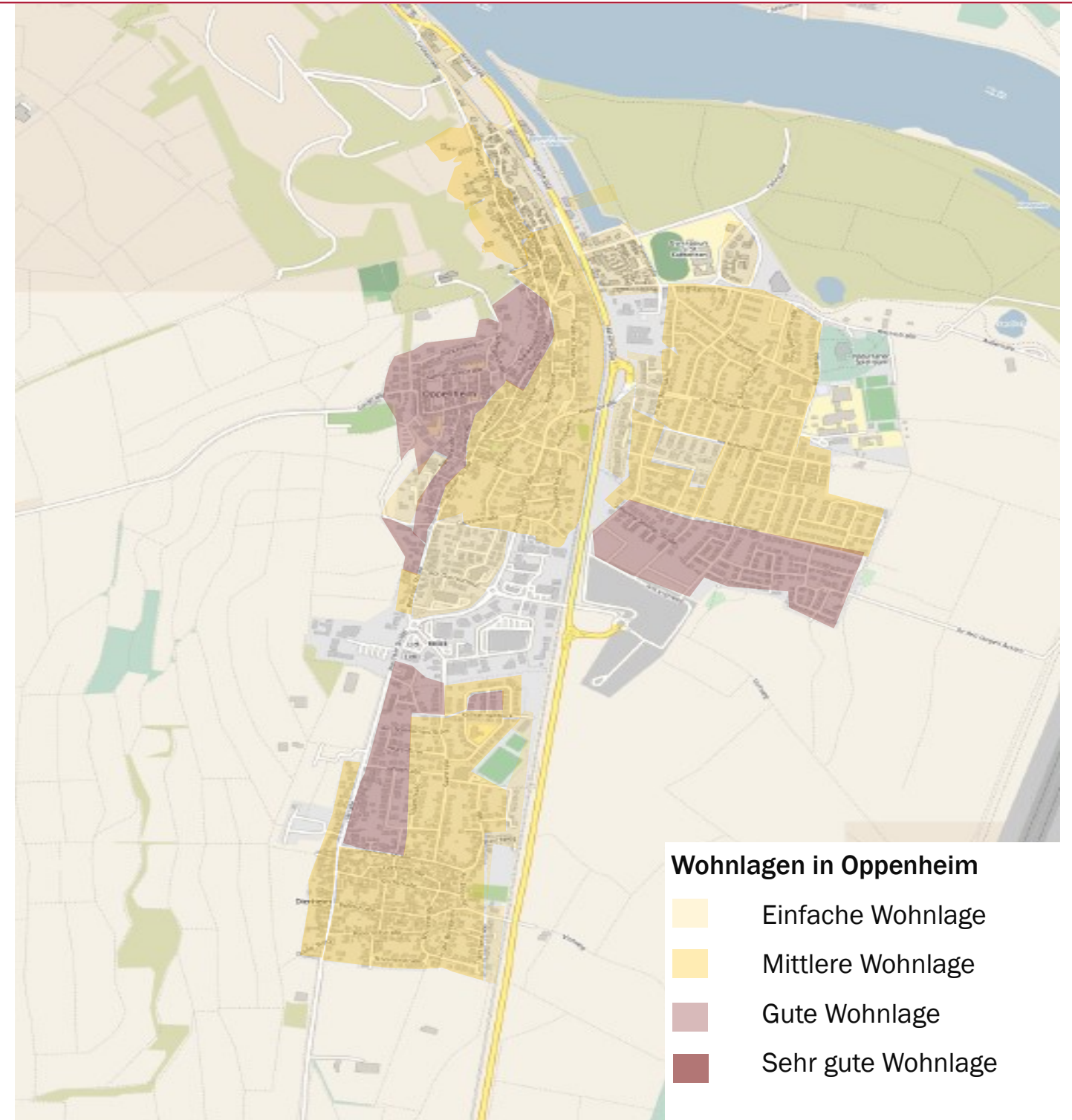


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
EFH bis 100 m² WF	8	3.088	3	3.406	-9,34%	7	1.456	112,09%
EFH bis 140 m² WF	4	2.571	2	3.028	-15,09%	42	1.815	41,65%
EFH bis 180 m² WF	3	3.335	5	2.985	11,73%	19	1.439	131,76%
EFH über 180 m² WF	10	3.030	5	3.619	-16,28%	28	1.195	153,56%
	25		15			96		
RH bis 100 m² WF	0		0			0		
RH bis 140 m² WF	0		1	3.184		3	1.653	
RH bis 180 m² WF	2	3.675	0			0		
RH über 180 m² WF	1	2.550	1	2.027	25,80%	0		
	3		2			3		
DHH bis 100 m² WF	0		2	3.612		2	1.914	
DHH bis 140 m² WF	2	1.673	4	3.700	-54,78%	8	1.910	-12,41%
DHH bis 180 m² WF	3	3.734	3	3.343	11,70%	7	1.856	101,19%
DHH über 180 m² WF			0			0		
	5		9			17		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	1	2.919	1	2.889	1,04%	0		
Whg. bis 65 m² WF	3	2.782	8	4.008	-30,59%	7	1.381	101,45%
Whg. bis 85 m² WF	18	3.090	18	3.624	-14,74%	12	1.376	124,56%
Whg. bis 105 m² WF	19	3.386	13	3.788	-10,61%	13	1.420	138,45%
Whg. über 105 m² WF	10	3.011	6	3.275	-8,06%	13	1.515	98,75%
	51		46			45		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Oppenheim								
	2024		2022		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	2022/24	Anzahl	€/m² WF	2010/24
Whg. bis 45 m² WF	11	11,98	9	11,28	6,21%	4	8,04	49,00%
Whg. bis 65 m² WF	19	11,29	34	10,08	12,00%	16	7,01	61,06%
Whg. bis 85 m² WF	34	10,86	41	9,92	9,48%	36	6,94	56,48%
Whg. bis 105 m² WF	30	10,81	31	9,51	13,67%	31	6,56	64,79%
Whg. über 105 m² WF	14	10,95	5	8,54	28,22%	8	5,14	113,04%
	108		120			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 zwischen 2022 und 2024 in den meisten Segmenten deutlich preiswerter geworden. Die m²-Preise liegen zwischen ca. € 2.500 und € 3.500. Offenbar schlägt die seit 2022 anhaltende Nachfrageschwäche auf die Preise durch und wer schnell verkaufen will, kann das nur durch Preiszugeständnisse erreichen. Die Anzahl der Verkaufsangebote ist auf 32 Stück gestiegen, was auch an der Verlängerung der Vermarktungszeit liegt. Die Immobilien verkaufen sich nicht mehr so schnell wie vor einem Jahr. Wer ein Haus sucht, ist gut beraten die derzeitige Niedrigpreisphase zu nutzen, denn mittelfristig wird die Immobilie ein knappes Gut bleiben und wir sehen keinen weiteren Preisverfall am Horizont.

Das Angebot an **Eigentumswohnungen** bleibt auch 2024 auf dem bekannten Niveau um die 50 Einheiten. Auch hier ist das Preisniveau mittlerweile deutlich gesunken. Preisrückgänge zwischen ca. 8 und bis fast 15 % konnten wir bei gleichzeitiger Zunahme der Vermarktungsdauer beobachten. Mittlerweile dauern Verkäufe oft wieder mehrere Monate. Wer schnell verkaufen will, ist meist zu Preiszugeständnissen gezwungen. Insgesamt war der Wohnungsmarkt aber relativ stabil und bei Preisen zwischen € 2.700 und € 3.300 pro m² Wohnfläche auf einem immer noch erstaunlich hohen Niveau.

Mietwohnungen wurden in den letzten beiden Jahren wieder kräftig teurer; bis zu 13 % betrug die Teuerung bei den Neuvermietungen mit Preisen von durchgängig deutlich über € 10 pro m² Wohnfläche. Die Zahl der Vermietungen ist von 120 leicht auf 108 zurückgegangen. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Entwicklung der Mieten in Oppenheim stetig und nachhaltig teurer werden wird, da derzeit kaum neue Wohnungsbauprojekte entwickelt werden und somit keine große Ausweitung auf der Angebotsseite zu erwarten ist.

Die Aussichten sind im Jahr 2025 für Grundeigentümer weiterhin durchwachsen. Wir gehen prinzipiell davon aus, dass die Attraktivität Oppenheims ungebrochen ist, sehen andererseits aber auch eine ausbleibende Nachfrage durch die Verunsicherung der Interessenten und die am Boden befindliche Stimmung bei den Käufern. Mittel- und langfristig sehen wir aber keine Preiseinbrüche, selbst wenn die wirtschaftliche Lage sich verschlechtern sollte. Die Immobilie bleibt ein knappes und teures Gut. Die derzeit stark ansteigenden Neubaupreise werden in der Folge auch die Immobilienpreise im Bestand nach oben treiben.