

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Oppenheim 2023

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

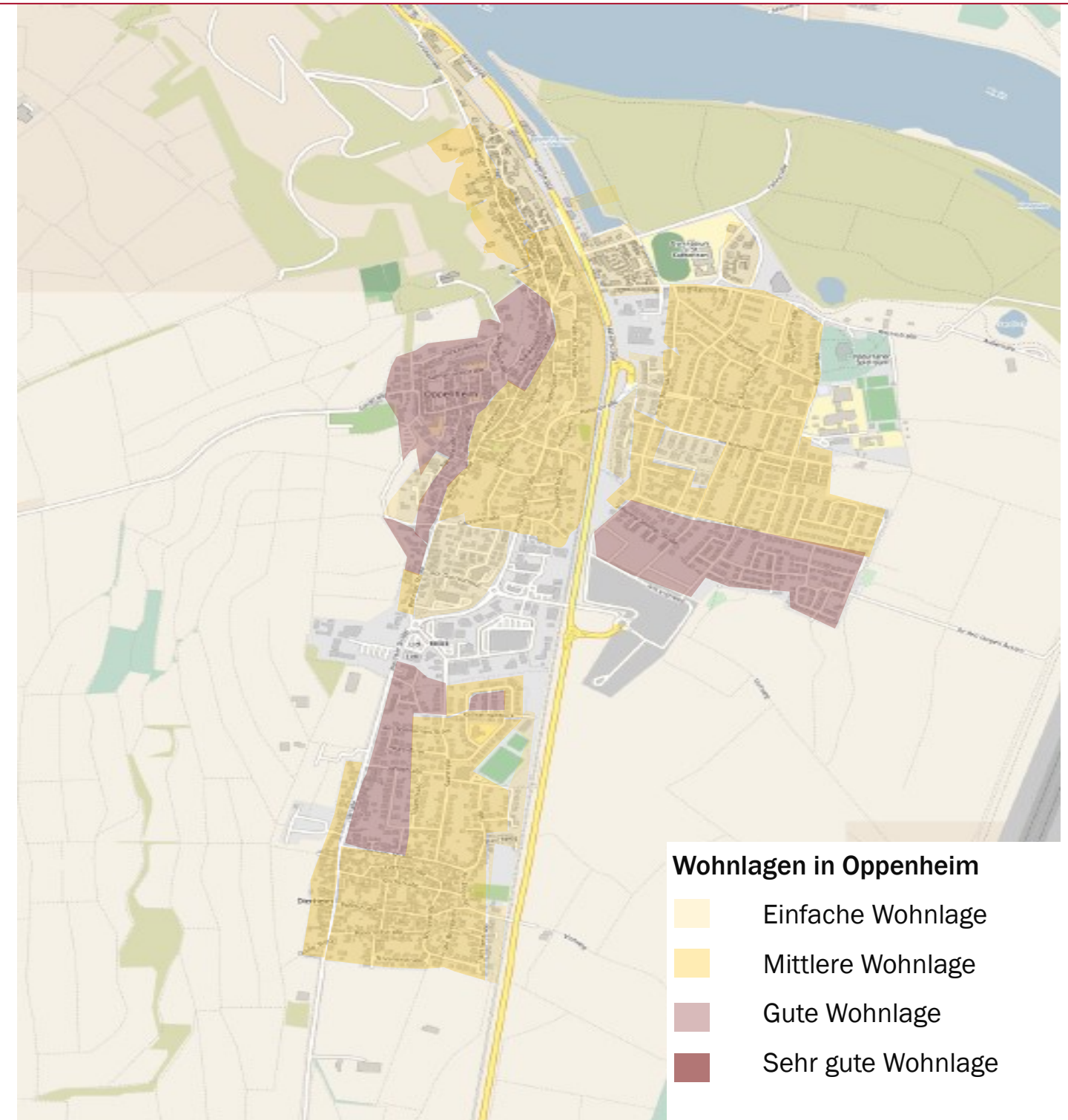


Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Oppenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	3.406	2	2.232	52,60%	7	1.456	133,93%
EFH bis 140 m ² WF	2	3.028	5	3.950	-23,34%	42	1.815	66,83%
EFH bis 180 m ² WF	5	2.985	3	3.783	-21,09%	19	1.439	107,44%
EFH über 180 m ² WF	5	3.619	3	2.226	62,58%	28	1.195	202,85%
	15		13			96		
RH bis 100 m ² WF	0	0	1	2.500		0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	3.184	1	3.325	-4,24%	3	1.653	92,62%
RH bis 180 m ² WF	0		1	3.303		0	0	
RH über 180 m ² WF	1	2.027	0	0		0	0	
	2		3			3		
DHH bis 100 m ² WF	2	3.612	1	6.500		2	1.914	
DHH bis 140 m ² WF	4	3.700	2	2.285	61,93%	8	1.910	93,72%
DHH bis 180 m ² WF	3	3.343	0	0		7	1.856	
	9		3			17		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Oppenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	1	2.889	0	0		0	0	
Whg. bis 65 m ² WF	8	4.008	3	2.457	63,13%	7	1.381	190,22%
Whg. bis 85 m ² WF	18	3.624	6	3.486	3,96%	12	1.376	163,37%
Whg. bis 105 m ² WF	13	3.788	1	2.926	29,46%	13	1.420	166,76%
Whg. über 105 m ² WF	6	3.275	3	3.039	7,77%	13	1.515	116,17%
	46		13			45		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Oppenheim								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	9	11,28	17	10,07	12,02%	4	8,04	40,30%
Whg. bis 65 m ² WF	34	10,08	36	9,94	1,41%	16	7,01	43,79%
Whg. bis 85 m ² WF	41	9,92	63	9,83	0,92%	36	6,94	42,94%
Whg. bis 105 m ² WF	31	9,51	25	9,16	3,82%	31	6,56	44,97%
Whg. über 105 m ² WF	5	8,54	12	7,77	9,91%	8	5,14	66,15%
	120		153			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 2022 in den meisten Segmenten nicht mehr teurer geworden, sondern haben zum Teil kräftig nachgegeben. Die m²-Preise liegen zwischen ca. € 3.000 und € 3.700, offenbar schlägt die Nachfrageschwäche im Moment auf die Preise und wer schnell verkaufen will, kann das nur durch Preiszugeständnisse erreichen. Die Anzahl der Verkäufe ist leicht gegenüber 2021 (damals 19 Stück) auf 27 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 jetzt zu kaufen, denn mittelfristig wird die Immobilie ein knappes Gut bleiben und wir sehen keinen generellen Preisverfall am Horizont.

Das Angebot an **Eigentumswohnungen** wurde 2022 deutlich ausgeweitet. Es konnten 46 Verkaufsfälle festgestellt werden, eine signifikante Steigerung gegenüber 2021 mit lediglich 13 Verkäufen. Dennoch kam es nicht zu den bei den Einfamilienhäusern zu beobachtenden Preisrückgängen. Von der Zunahme der Vermarktungsdauer waren auch die Eigentumswohnungen betroffen. Wer schnell verkaufen will, ist auch hier zu Preiszugeständnissen gezwungen. Insgesamt war der Wohnungsmarkt aber relativ stabil und bei Preisen zwischen € 3.200 und € 4.000 auf einem erstaunlich hohen Niveau.

Mietwohnungen wurden im Vergleich zu 2021 zum Teil wieder kräftig teurer; bis zum 12 % betrug die Teuerung bei den Kaltmieten. Die Zahl der Vermietungen ist von 153 auf 120 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 2022 für Immobilieneigentümer leider sehr viel schlechter als in den Vorjahren geworden. Die derzeitige Kaufzurückhaltung, die wir überall erleben, liegt nicht an einer signifikanten Ausweitung des Angebotes, sondern daran, dass viele Kaufinteressenten die Realisierung ihrer Immobilienwünsche auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben haben. Die Stimmung ist derzeit einfach schlecht. Wir glauben deshalb, dass schon eine kleine Stimmungsaufhellung und ein geringer Anstieg der Nachfrage ausreichen werden, um auch wieder für steigende Kaufpreise zu sorgen. 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.