

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Saulheim

### 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.



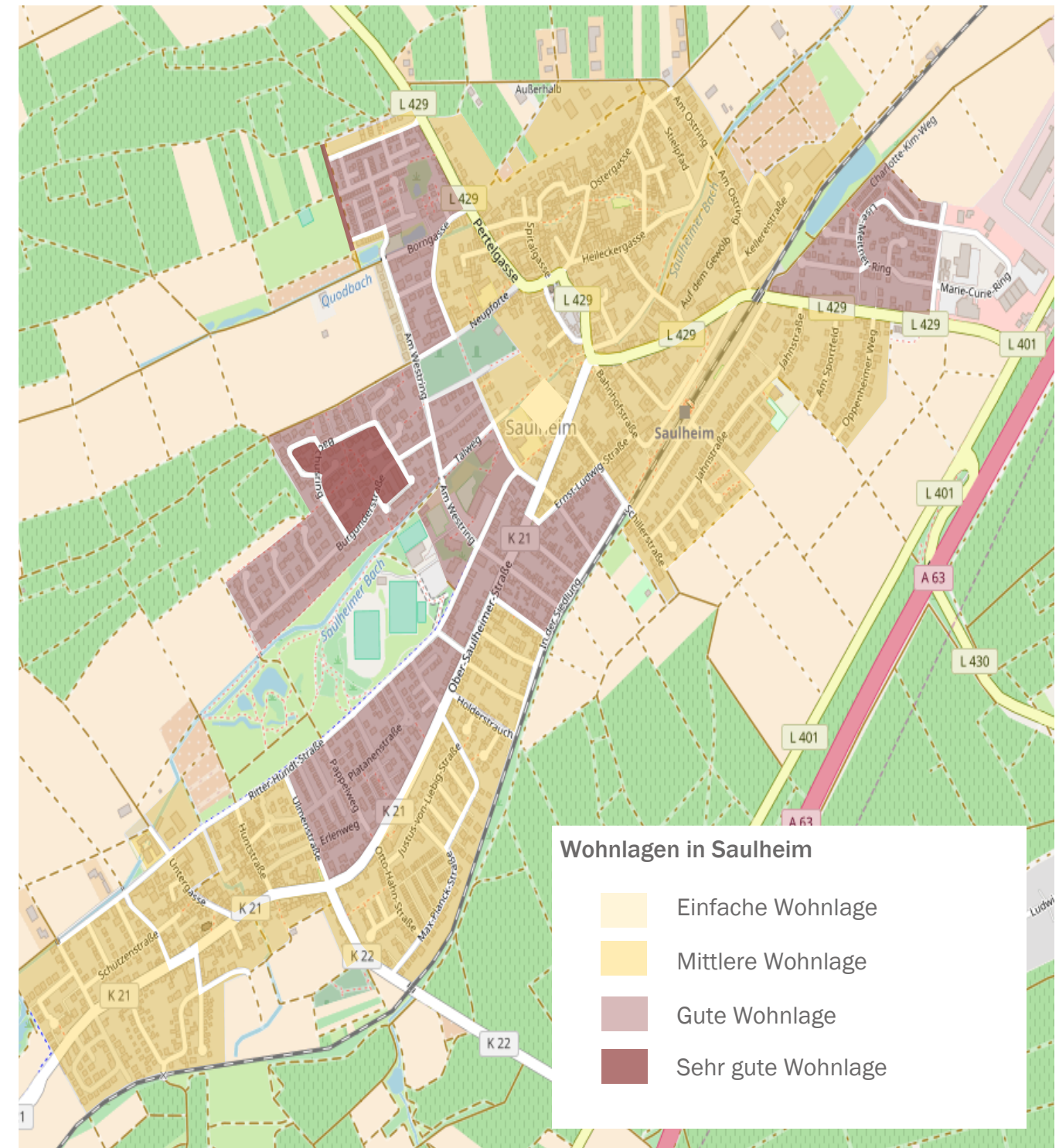
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Bau- und Immobilien-Consult

Alte Mainzer Straße 3  
55129 Mainz-Hechtsheim

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

© SENGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Saulheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	1.791		5	2.084	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	2.608	2	1.894	37,70%	32	1.946	34,02%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	2.930	7	1.729	69,46%	21	1.631	79,64%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	9	1.747	10	1.872	-6,68%	19	1.278	36,70%
	14		20			77		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	2.076	2	2.100	-1,14%	5	1.525	36,13%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.270	0	0		4	1.395	62,72%
	4		2			9		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		2	2.142	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	2.727	2	2.016	35,27%	4	2.067	31,93%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	2.458	3	2.115	16,22%	5	1.688	45,62%
	7		5			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Saulheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	900	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	5	2.054	3	2.409	-14,74%	0	0	
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	2	2.681	11	2.199	21,92%	5	1.621	65,39%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.206	4	2.598	23,40%	7	1.481	116,48%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	2.922	7	2.849	2,56%	3	1.340	118,06%
	17		25			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Saulheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	0	0,00	5	9,01		0	0,00	
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	16	8,00	16	7,33	9,14%	11	6,36	25,79%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	12	7,42	24	6,69	10,91%	16	6,37	16,48%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	15	7,71	7	6,72	14,73%	7	6,12	25,98%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	9	6,62	9	6,55	1,07%	14	5,94	11,45%
	52		61			48		

**Saulheim** liegt im Landkreis Alzey-Worms ca. 15 km südwestlich Mainz und hat ca. 7.600 Einwohner in den beiden Ortsteilen Ober- und Niedersaulheim. Das Ortsbild wird nach wie vor stark vom Weinbau geprägt, was in den zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften seinen Ausdruck findet. Ein großes Gewerbegebiet, direkt an der B 40 / A 63 bietet den ortsansässigen Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten, von der vor allem Unternehmen der Logistikbranche Gebrauch gemacht haben, darunter ein großes Postfrachtzentrum der DHL.

Das reiche Freizeitangebot und verschiedene Sport- und Musikvereine machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort zwischen Mainz und Alzey. Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet den Einwohnern heute alles, was für die tägliche Versorgung wichtig ist. Man findet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie mehrere Ärzte, Zahnärzte und Apotheken. Mit mehreren Kindergärten und einer Grundschule ist Saulheim mit den grundlegenden Bildungseinrichtungen versorgt. Weiterführende Schulen finden sich im benachbarten Wörrstadt oder in Nieder-Olm.

Die Mainzer oder Alzeier Innenstadt erreicht man entweder mit der Regionalbahn oder mehreren Buslinien. Der Individualverkehr wird durch die B 40 und A 63 schnell mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbunden. All dies führte in den letzten Jahren zu steigenden Immobilienpreisen und wachsenden Einwohnerzahlen. Saulheim weist eine ganze Anzahl mittlerer und guter Wohnlagen auf. Angeboten werden vor allem Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die besten Lagen sind vor allem in den Neubaulagen nördlich der Nieder-Saulheimer Strasse zu finden.

**Häuser in Saulheim** sind immer noch das Hauptsegment des Immobilienmarktes und von 2010 bis 2017 um 30 bis 70 % im Preis gestiegen. Dabei hat sich die Anzahl der Angebote insgesamt mehr als halbiert. Mittlerweile liegen alle Häuser (bis auf die sehr großen) deutlich über € 2.000 pro m<sup>2</sup>. Längere Vermarktungszeiten sind deshalb nur noch bei sehr hochpreisigen bzw. stark renovierungsbedürftigen Angeboten zu beobachten.

**Der Markt für Eigentumswohnungen** ist in Saulheim sehr überschaubar. Die vorhandenen Angebote wurden in den letzten Jahren deutlich teurer: mit einem Anstieg von 50 % und mehr und mit Quadratmeterpreisen von z. T. mehr als € 2.500. Zur Zeit gibt es in Saulheim nicht nur Neubau-Hausangebote, sondern auch ein nennenswertes Angebot an neuen Eigentumswohnungen, die vom Markt aber nur nach und nach aufgenommen werden können.

**Mietwohnungen** wurden zwischen 10 % und 25 % teurer und blieben damit deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Vereinzelt überzogene Mietforderungen wurden im letzten Jahr wieder korrigiert.

**Die Aussichten** sind im Jahr 2018 für Verkäufer weiterhin sehr gut. Wir gehen davon aus, dass die momentan zu beobachtende Tendenz, dass junge Familien aus Kostengründen ihren Traum vom eigenen Haus wieder außerhalb der Stadt realisieren, die Attraktivität Saulheims weiter zunehmen lassen wird und die Preise deshalb auch zukünftig stetig steigen werden.