

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Saulheim 2019

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.



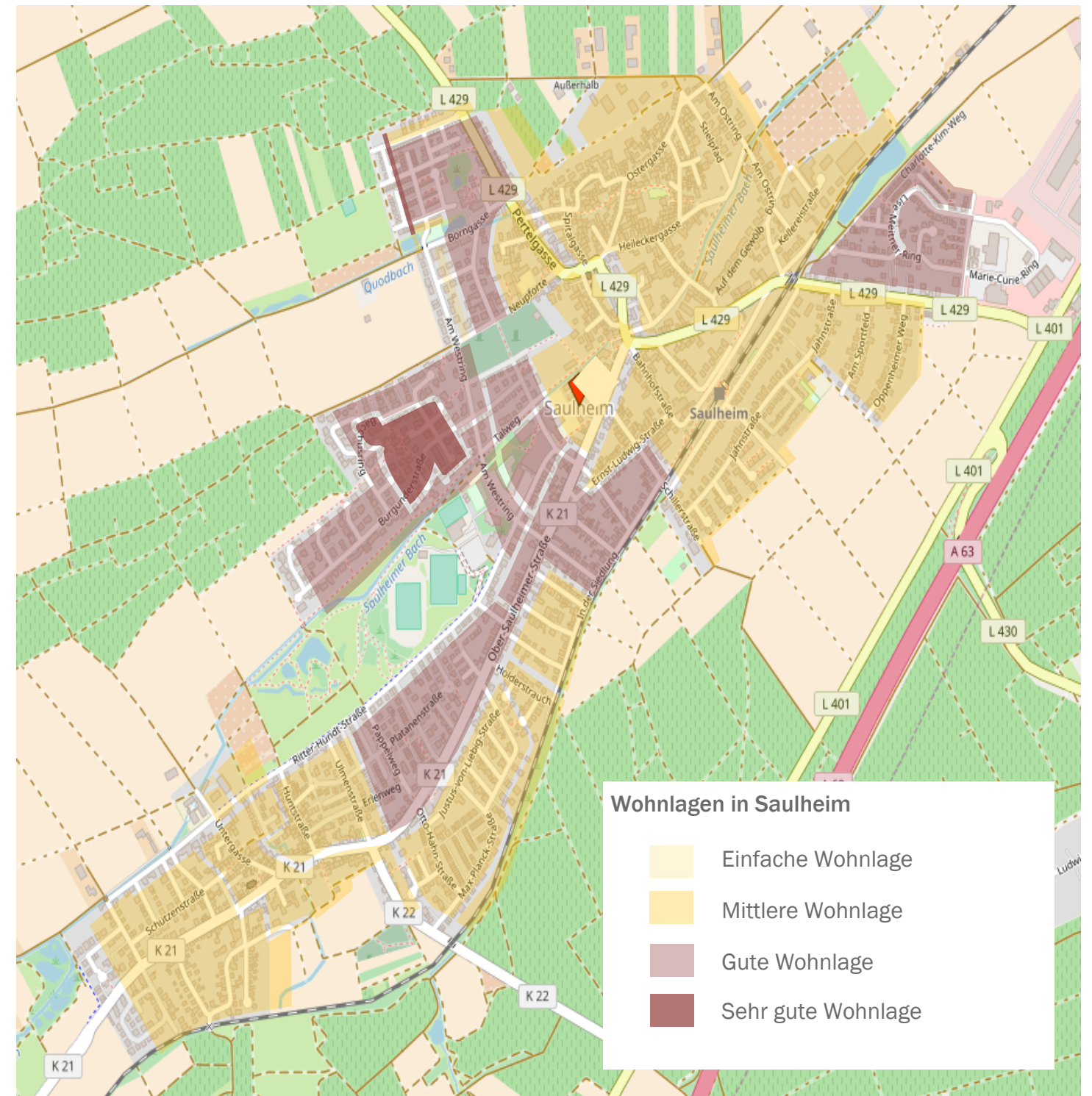
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Saulheim								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	3	3.187	4	1.638	94,57%	5	2.084	52,93%
EFH bis 140 m ² WF	30	2.881	23	2.074	38,91%	32	1.946	48,05%
EFH bis 180 m ² WF	20	2.733	10	2.117	29,10%	21	1.631	67,57%
EFH über 180 m ² WF	14	1.526	16	1.839	-17,02%	19	1.278	19,41%
	67		53			77		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	1	3.168	0	0		5	1.525	107,74%
RH bis 180 m ² WF	0	0	0	0		4	1.395	
	1		0			9		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	1	2.441		2	2.142	
DHH bis 140 m ² WF	0	0	0	0		4	2.067	
DHH bis 180 m ² WF	1	2.054	0	0		5	1.688	21,68%
	1		1			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Saulheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	0	0	0	0		1	900	
Whg. bis 65 m ² WF	10	2.833	4	2.007	41,16%	0	0	
Whg. bis 85 m ² WF	12	2.974	23	2.433	22,24%	5	1.621	83,47%
Whg. bis 105 m ² WF	3	2.752	8	2.212	24,41%	7	1.481	85,82%
Whg. über 105 m ² WF	3	3.518	19	2.799	25,69%	3	1.340	162,54%
	28		54			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Saulheim								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	Anzahl	€/ m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/ m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	3	11,02	4	8,71	26,52%	0	0,00	
Whg. bis 65 m ² WF	4	7,63	9	7,75	-1,55%	11	6,36	19,97%
Whg. bis 85 m ² WF	15	8,67	18	6,76	28,25%	16	6,37	36,11%
Whg. bis 105 m ² WF	10	8,74	9	6,91	26,48%	7	6,12	42,81%
Whg. über 105 m ² WF	5	8,25	9	7,63	8,13%	14	5,94	38,89%
	37		49			48		

Saulheim liegt im Landkreis Alzey-Worms ca. 15 km südwestlich Mainz und hat ungefähr 7.600 Einwohner, die sich auf die beiden Ortsteile Ober- und Niedersaulheim verteilen. 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 diverse 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 2018 um 50 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 m². Längere Vermarktungszeiten sind deshalb nur noch bei sehr hochpreisigen bzw. stark renovierungsbedürftigen Angeboten zu beobachten.

Der Markt für Eigentumswohnungen in Saulheim ist sehr überschaubar. Die vorhandenen Angebote wurden in den letzten Jahren deutlich teurer: mit einem Anstieg von 80 % 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 20 % und 35 % 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 2019 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.