

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Saulheim 2022

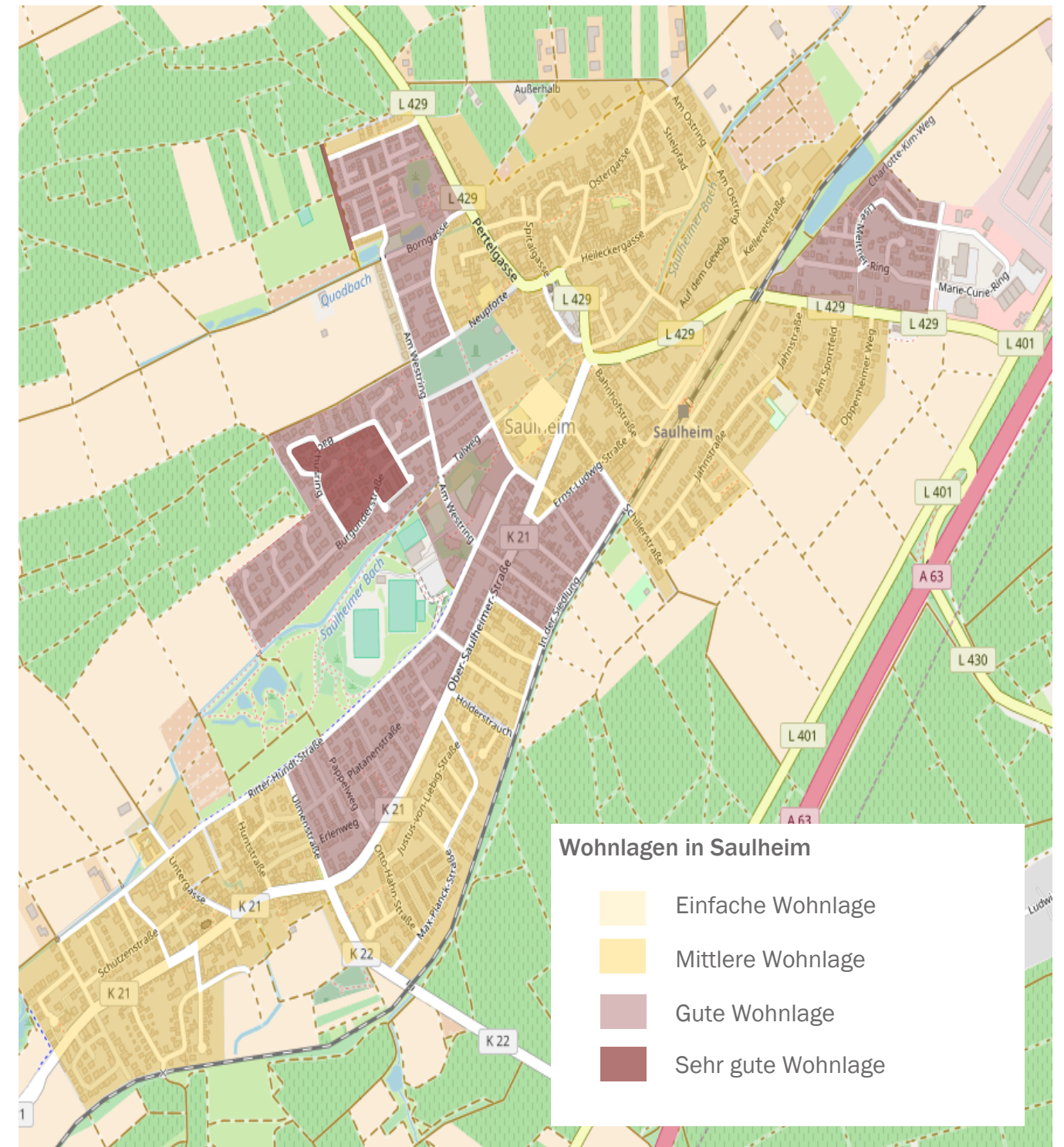
Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



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 Saulheim								
	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	1	2.000	1	3.152	-36,55%	5	2.084	-4,03%
EFH bis 140 m ² WF	2	3.336	4	2.714	22,92%	32	1.946	71,43%
EFH bis 180 m ² WF	2	4.010	4	2.758		21	1.631	
EFH über 180 m ² WF	11	2.748	9	2.486	10,54%	19	1.278	115,02%
	16		18			77		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	4	3.643	3	2.743	32,81%	5	1.525	138,89%
RH bis 180 m ² WF	2	3.773	1	2.760	36,70%	4	1.395	170,47%
RH über 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	6		4			9		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		2	2.142	
DHH bis 140 m ² WF	2	3.940	2	2.361		4	2.067	90,61%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.190	5	3.168		5	1.688	
	4		7			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Saulheim								
	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	2	1.169	0	0		1	900	
Whg. bis 65 m ² WF	0	0	3	2.691		0	0	
Whg. bis 85 m ² WF	3	3.394	0	0		5	1.621	109,38%
Whg. bis 105 m ² WF	1	3.740	3	2.718	37,60%	7	1.481	152,53%
Whg. über 105 m ² WF	0	0	3	2.128		3	1.340	
	6		9			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Saulheim								
	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	5	9,93	8	9,73	2,06%	0	0,00	
Whg. bis 65 m ² WF	24	9,49	12	8,32	14,06%	11	6,36	49,21%
Whg. bis 85 m ² WF	27	9,05	25	8,25	9,70%	16	6,37	42,07%
Whg. bis 105 m ² WF	8	8,10	11	9,04	-10,40%	7	6,12	32,35%
Whg. über 105 m ² WF	13	8,57	11	7,91	8,34%	14	5,94	44,28%
	77		67			48		

Saulheim liegt im Landkreis Alzey-Worms ca. 15 km südwestlich von Mainz und hat ca. 8.100 Einwohner in den beiden Ortsteilen Ober- und Niedersaulheim. Das Ortsbild wird nach wie vor stark von Landwirtschaft und 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 mit hervorragender Anbindung, von der vor allem Unternehmen der Logistikbranche Gebrauch gemacht haben, darunter DHL, die hier ein großes Postfrachtzentrum betreibt.

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 Alzeyer 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 haben im vergangenen Jahr signifikant im Preis angezogen und haben zwischen 10 und über 30 % zugelegt. Der Preisrückgang im Segment der Häuser bis 100 m² Wohnfläche ist auf die individuelle Qualität des Angebotes zurückzuführen. Die Zahl der Angebote ist weiterhin rückläufig. Gab es 2010 noch 97 öffentliche Hausangebote, ist die Anzahl 2020 bis auf 29 und 2021 sogar auf nur 26 zurückgegangen. Derzeit liegt der durchschnittliche Kaufpreis zwischen € 3.200 und 4.000 pro m² Wohnfläche. Gesunkene Preise im Vergleich zum Vorjahr sind dem Zustand einzelner Immobilien geschuldet und spiegeln keine wirkliche Trendwende wider. Der Drang vor allem der Familien ins Umland lässt einen weiterhin stabilen Markt erwarten.

Der Markt für Eigentumswohnungen in Saulheim ist nach wie vor sehr überschaubar. 2021 wurden lediglich 6 Wohnungen angeboten. Die Anzahl der Verkäufe ist damit zu klein, um statistisch aussagekräftige Ergebnisse über Preisniveaus abgeben zu können.

Mietwohnungen haben sich im 10-Jahresvergleich um ca. 30 bis gut 40 % verteuert, blieben damit aber deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Auch in Saulheim macht sich der pandemiebedingte Wunsch nach immer größeren Wohnimmobilien bemerkbar, was letztlich auch Auswirkungen in Form höherer Mietpreise im Segment der großen bis sehr großen Wohnimmobilien hat.

Die Aussichten sind im Jahr 2022 für Immobilieneigentümer weiterhin 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 auf hohem Niveau verharren werden. Darüber hinaus haben viele Immobiliensuchende während der Pandemie mit ihren Kontaktbeschränkungen den Garten, Balkon oder die Terrasse als essentielles Suchkriterium hinzugefügt, was das Umland von Mainz weiter an Attraktivität gewinnen lässt und die Preise auf dem erreichten hohen Level selbst bei einer Zinswende oder Verschlechterung der Wirtschaftslage hält.