

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
Saulheim 2023

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



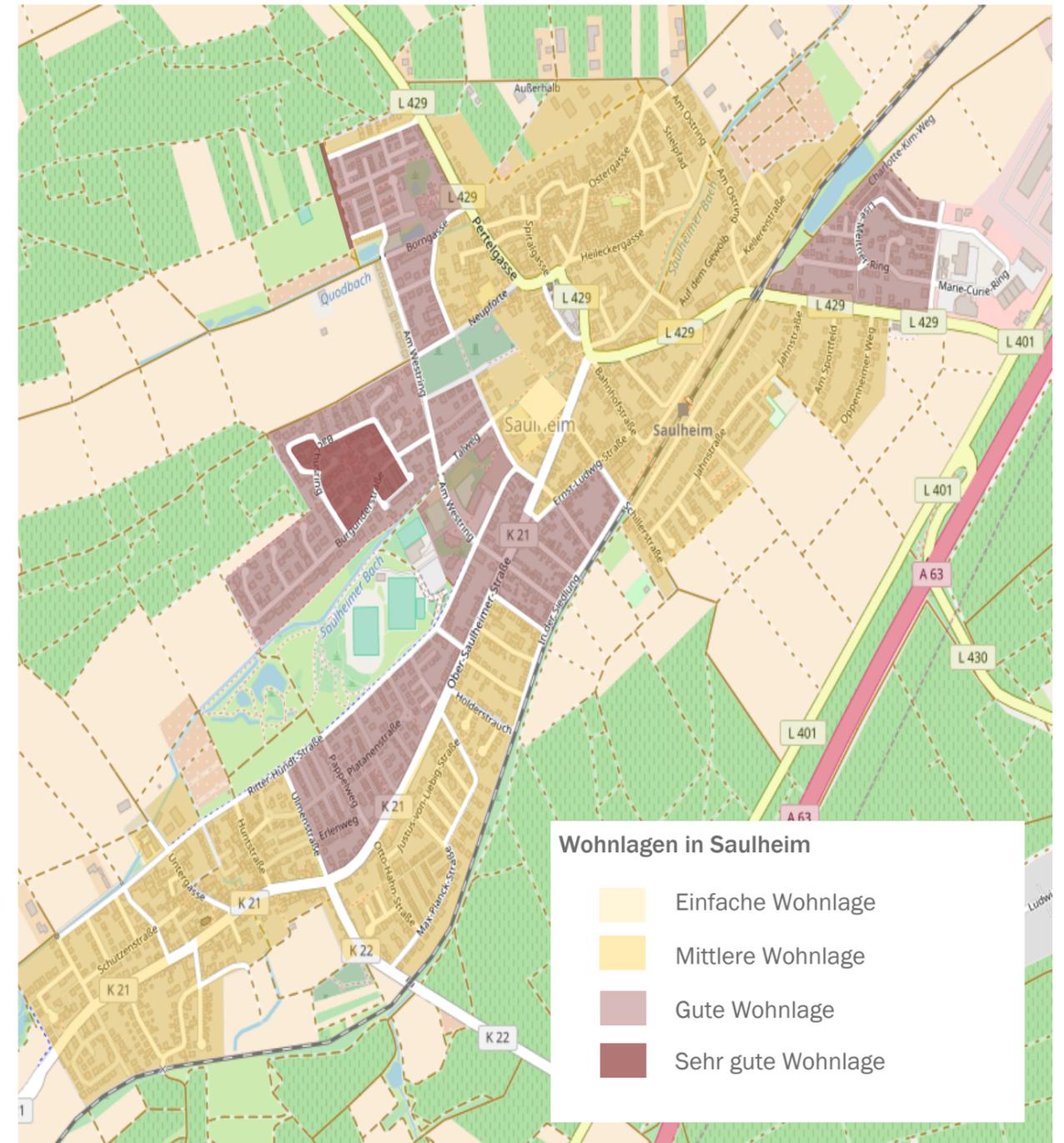
Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



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 Saulheim								
	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	5	2.709	1	2.000	35,45%	5	2.084	29,99%
EFH bis 140 m ² WF	7	3.007	2	3.336	-9,86%	32	1.946	54,52%
EFH bis 180 m ² WF	7	3.327	2	4.010	-17,03%	21	1.631	
EFH über 180 m ² WF	9	3.238	11	2.748	17,83%	19	1.278	153,36%
	28		16			77		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	4.291	4	3.643	17,79%	5	1.525	181,38%
RH bis 180 m ² WF	2	4.310	2	3.773	14,23%	4	1.395	208,96%
RH über 180 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
	4		6			9		
DHH bis 100 m ² WF	1	3.789	0	0		2	2.142	
DHH bis 140 m ² WF	2	4.181	2	2.361	77,09%	4	2.067	102,27%
DHH bis 180 m ² WF	5	4.311	5	3.168	36,08%	5	1.688	155,39%
	8		7			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Saulheim								
	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	0	0	2	1.169		1	900	
Whg. bis 65 m ² WF	2	3.580	0	0		0	0	
Whg. bis 85 m ² WF	12	3.400	3	3.394	0,18%	5	1.621	109,75%
Whg. bis 105 m ² WF	2	3.115	1	3.740	-16,71%	7	1.481	110,33%
Whg. über 105 m ² WF	2	3.740	0	0		3	1.340	179,10%
	18		6			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Saulheim								
	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	5	12,42	5	9,93	25,08%	0	0,00	
Whg. bis 65 m ² WF	28	10,22	24	9,49	7,69%	11	6,36	60,69%
Whg. bis 85 m ² WF	23	10,14	27	9,05	12,04%	16	6,37	59,18%
Whg. bis 105 m ² WF	23	9,94	8	8,10	22,72%	7	6,12	62,42%
Whg. über 105 m ² WF	6	9,01	13	8,57	5,13%	14	5,94	51,68%
	85		77			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 An siedlungsmöglichkeiten 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 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 wurden im letzten Jahr erneut in vielen Segmenten teurer, aber eben auch in einigen billiger. Das hat Anbieter, aber auch Kaufinteressenten stark verunsichert. Das Angebot ist 2022 insgesamt deutlich gewachsen und auf 40 Kaufgelegenheiten gestiegen, 2021 gab es nur 29. Die Preise liegen zwischen € 2.700 und über € 4.000 pro m² Wohnfläche. Das größere Angebot und die momentane Kaufzurückhaltung belasten den Markt und führen bei eiligen Verkäufen auch zu signifikanten Preisrückgängen, sowie generell zu deutlich verlängerten Vermarktungszeiten. Wir beobachten gespannt die weitere Entwicklung.

Der **Markt für Eigentumswohnungen** in Saulheim ist 2022 sehr viel größer geworden. Waren 2021 lediglich 6 Wohnungen zu kaufen, wurden 2022 immerhin 18 Wohnungen angeboten. Die Preise lagen zwischen ca. € 3.100 und € 3.700. Die allgemeine Kaufzurückhaltung ist auch bei Eigentumswohnungen zu spüren, Verkäufe dauern derzeit bis zu mehrere Monate.

Mietwohnungen wurden im Jahr 2022 in größerem Umfang als je zuvor angeboten. Immerhin 85 Mietangebote konnten wir erkennen, fast eine Verdoppelung gegenüber 2010. Die Mietpreise liegen derzeit zwischen € 9,00 und gut € 12,00 bei Apartments. Die Preise sind im letzten Jahr generell deutlich gestiegen und wir rechnen auch zukünftig mit einem stetigen Anstieg.

Die Aussichten sind für das Jahr 2023 für Immobilieneigentümer deutlich eingetrübt. Es ist längst nicht mehr so einfach das eigene Heim zu verkaufen. Steigende Immobilienzinsen, schlechtere Wirtschaftsaussichten und hohe Inflation belasten momentan die Stimmung auf dem Immobilienmarkt und sorgen für ausbleibende Nachfrage, sowie langwierige Verkaufsprozesse. Viele Interessenten haben ihre Vorhaben auf bessere Zeiten in der Zukunft verschoben. Es gibt derzeit zwar eine geringen Ausweitung des Angebotes, wir gehen aber davon aus, dass schon kleine Steigerungen der Nachfrage wieder zu Verknappung des Angebotes und damit mittel- und langfristig auch wieder zu einem Anstieg der Preise führen werden. Die Immobilie bleibt ein knappes und wertvolles Gut.