

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**Saulheim 2025**

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



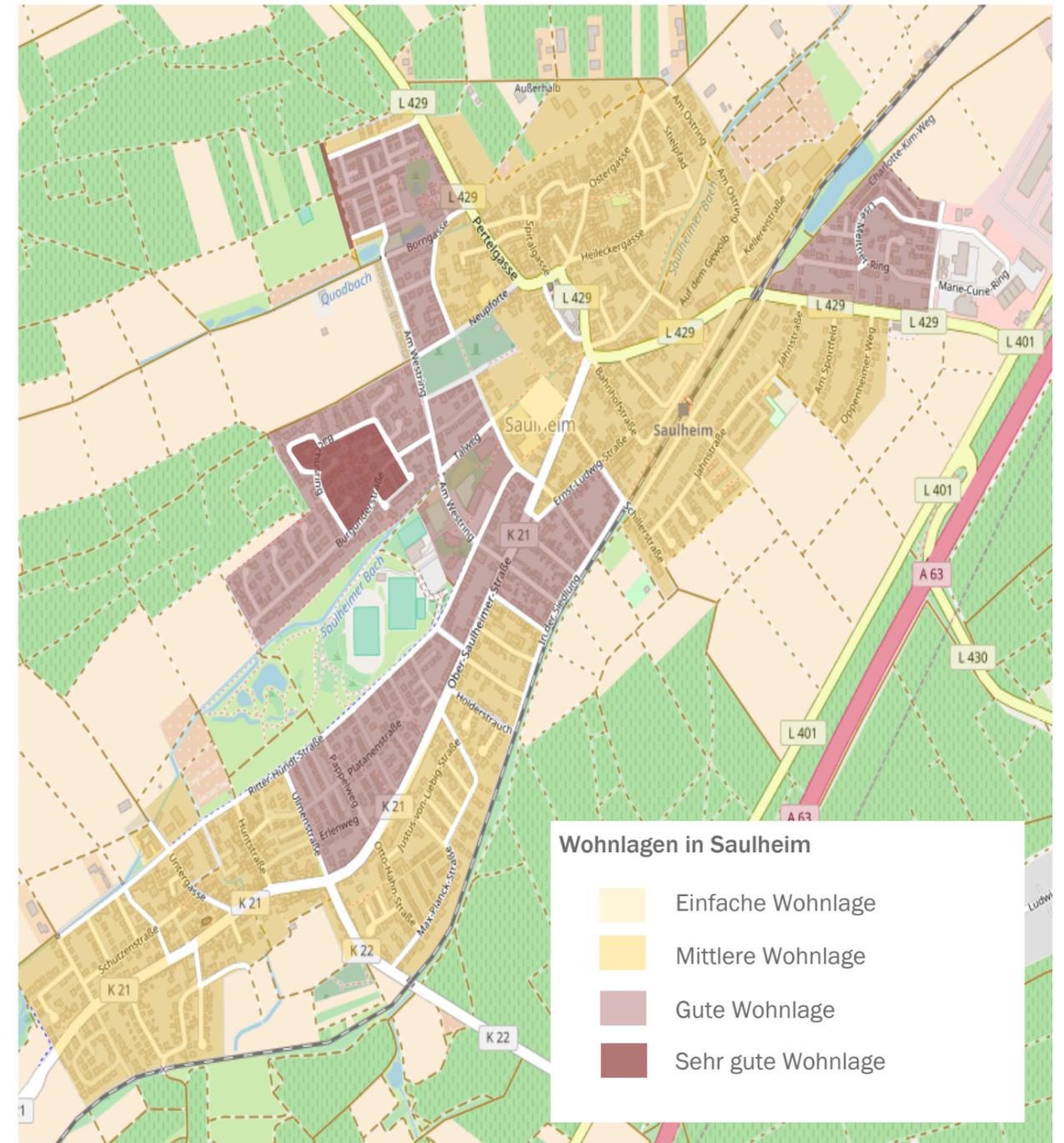
Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie 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 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Saulheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
EFH bis 100 m² WF	2	3.472	5	2.709	28,17%	5	2.084	66,60%
EFH bis 140 m² WF	2	2.864	7	3.007	-4,76%	32	1.946	47,17%
EFH bis 180 m² WF	8	2.995	7	3.327	-9,98%	21	1.631	83,63%
EFH über 180 m² WF	17	2.681	9	3.238	-17,20%	19	1.278	109,78%
	29		28			77		
RH bis 100 m² WF	0		0			0		
RH bis 140 m² WF	4	3.479	2	4.291	-18,92%	5	1.525	128,13%
RH bis 180 m² WF	6	2.781	2	4.310	-35,48%	4	1.395	99,35%
RH über 180 m² WF	0		0			0		
	10		4			9		
DHH bis 100 m² WF	0		1	3.789		2	2.142	
DHH bis 140 m² WF	4	3.645	2	4.181	-12,82%	4	2.067	76,34%
DHH bis 180 m² WF	6	3.634	5	4.311	-15,70%	5	1.688	115,28%
DHH über 180 m² WF	0		0			0		
	10		8			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Saulheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	1	2.776	0			1	900	208,44%
Whg. bis 65 m² WF	13	3.164	2	3.580	-11,62%	0		
Whg. bis 85 m² WF	6	3.325	12	3.400	-2,21%	5	1.621	105,12%
Whg. bis 105 m² WF	9	2.849	2	3.115	-8,54%	7	1.481	92,37%
Whg. über 105 m² WF	4	2.732	2	3.740	-26,95%	3	1.340	103,88%
	33		18			16		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in Saulheim								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF		Anzahl	€/m² WF	
Whg. bis 45 m² WF	3	12,46	5	12,42	0,32%	0		
Whg. bis 65 m² WF	16	10,81	28	10,22	5,77%	11	6,36	69,97%
Whg. bis 85 m² WF	14	10,64	23	10,14	4,93%	16	6,37	67,03%
Whg. bis 105 m² WF	5	10,87	23	9,94	9,36%	7	6,12	77,61%
Whg. über 105 m² WF	8	9,52	6	9,01	5,66%	14	5,94	60,27%
	46		85			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** sind in den beiden vergangenen Jahren signifikant preiswerter geworden und wurden zwischen 5 und über 30 % günstiger angeboten als noch in den Jahren 2022 und 2021. Der deutliche Preisanstieg im Segment der Häuser bis 100 m² Wohnfläche ist auf die großen Grundstücke der Angebote zurückzuführen. Die Zahl der Angebote ist leicht gestiegen, bei deutlich verlängerten Vermarktungszeiten von mittlerweile vielfach wieder mehreren Monaten. Derzeit liegt der durchschnittliche Kaufpreis der angebotenen Häuser zwischen € 2.700 und 3.600 pro m² Wohnfläche. .

**Der Markt für Eigentumswohnungen** ist in Saulheim im Laufe der Jahre deutlich gewachsen, da vor einigen Jahren noch Geschosswohnungen gebaut wurden, die nun nach und nach auf den Markt kommen. So wurden 2024 dann immerhin schon 33 Wohnungen angeboten. Allerdings wurden die Kaufpreise in allen Segmenten um 2 bis über 20 % reduziert, bei gleichzeitig stark verlängerter durchschnittlicher Vermarktungsdauer. Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosten im Moment zwischen € 2.700 und gut € 3.000 pro m² Wohnfläche in Saulheim.

**Mietwohnungen** haben sich in den letzten beiden Jahren um ca. 5 % verteuert, was im Mainzer Umland relativ gering ist. Dennoch werden Neuvermietungen auch in Saulheim in der Regel bei mehr als € 10 pro m² Wohnfläche abgeschlossen. Die Zahl der Neuvermietungen lag 2024 mit nur noch 46 Stück auf niedrigem Niveau, wurden doch in beiden Vorjahren jeweils deutlich über 80 Mietwohnungen angeboten. Es ist somit wieder schwieriger geworden in Saulheim eine Mietwohnung zu finden.

**Die Aussichten** sind im Jahr 2025 für Immobilieneigentümer sind weiter durchwachsen Eine verhaltene gesamtwirtschaftliche Entwicklung brems natürlich auch die Immobilienkonjunktur. Wir gehen davon aus, dass junge Familien aus Kostengründen ihren Traum vom eigenen Haus vielfach aufgegeben oder in die Zukunft verschoben haben. Dennoch glauben wir, dass das Mainzer Umfeld auch in Zukunft ein attraktiver Immobilienstandort sein wird und die Preise sich auf dem derzeitigen Level zumindest stabilisieren und nicht weiter nachgeben. Mittelfristig bleibt die Immobilie auch in Saulheim ein knappes Gut mit hohen Preisen.