

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
MZ-Lerchenberg 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. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



*Handwritten signature or initials.*



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 MZ-Lerchenberg								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	0	0		7	1.686	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	6.629	2	5.229	26,77%	18	2.650	150,15%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	5.610	0	0		29	2.131	163,26%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	6.000	2	2.855	110,16%	26	2.243	167,50%
	7		4			80		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	4	5.996	3	3.923	52,84%	10	1.966	204,98%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.709	0	0		0	0	
RH über 180 m <sup>2</sup>	0	0	0	0		0	0	
	5		3			10		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		1	1.982	
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.801		7	2.414	
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	3.125		7	2.414	
	0		2			15		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Lerchenberg								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	2	3.465	0	0		6	1.643	110,89%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	1	3.130	4	2.910	7,56%	16	1.625	92,62%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	4	3.154	4	3.065	2,90%	22	1.835	71,88%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	3	3.218	4	2.755	16,81%	32	1.785	80,28%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	1	2.561	0	0		18	1.780	43,88%
	11		12			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Lerchenberg								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	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	19	12,56	24	12,07	4,06%	83	8,69	44,53%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	20	9,81	13	10,29	-4,66%	85	8,19	19,78%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	28	10,39	28	9,83	5,70%	72	7,83	32,69%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	10	10,70	7	10,12	5,73%	31	7,83	36,65%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	10	11,37	33	10,03	13,36%	17	8,40	35,36%
	87		105			288		

**Mainz-Lerchenberg** hat ca. 6.400 Einwohner und ist 1964 zur damaligen 2000-Jahr-Feier der Stadt Mainz neu entstanden und liegt südwestlich der Mainzer Innenstadt. Die so genannte "Jubiläumssiedlung" ist der jüngste Mainzer Stadtteil und als „Medienberg“ bekannt, weil dort das Sendezentrum des Zweiten Deutschen Fernsehens, 3Sat und die Deutschlandzentrale von ARTE ihren Sitz haben. Außerdem befinden sich hier die Rhein-Main-Presse und diverse Dienstleister aus dem Umfeld der großen Medienunternehmen. Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen. Mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule und einer Realschule ist Lerchenberg hervorragend mit Bildungseinrichtungen für die Jugend versorgt. Die Verkehrsanbindung an die Mainzer Innenstadt ist mit Stadtbus und der neuen Mainzelbahn ausgezeichnet. Der Individualverkehr ist über die A63 und A60 gut angebunden. Der benachbarte Ober-Olmer Wald bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Sowohl mehrstöckige Hoch- und Mehrfamilienhäuser in einfacher Lage, als auch freistehende Eigenheime in sehr guter Lage finden sich in diesem Teil von Mainz. Dies führt zu einer großen Angebotsvielfalt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und macht Lerchenberg zum begehrten Wohnstandort mit steigenden Immobilienpreisen.

**Häuser in Mainz-Lerchenberg** haben von 2010 bis 2021 einen starken Preisanstieg erlebt (bis ca. 160 %). Wie in anderen Stadtteilen ist die Anzahl der angebotenen Häuser weiterhin sehr gering: Lediglich 12 Hausangebote kamen noch auf den öffentlichen Markt - 2010 waren es noch 105! Das machte die Position der Verkäufer weiterhin sehr stark. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich die Situation ändert. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten gibt es praktisch nicht mehr.

**Eigentumswohnungen in Mainz-Lerchenberg** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier haben sich die Preise mittlerweile auf einem Niveau € 3.100 -bis 3.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eingependelt, was einem Anstieg von bis 110 % in den vergangenen 11 Jahren entspricht. Vor allem die geringe Zahl von angebotenen Wohnungen (2021: nur 11; 2010 noch 94) stärken die Verkäuferposition weiterhin. Hinzu kommen die kurzen Vermarktungszeiten, die nach wie vor nur wenige Wochen betragen. Da die Nachfrage deutlich das Angebot übersteigt, ist auch zukünftig, selbst bei einer Verschlechterung der Wirtschaftslage, kaum mit sinkenden Preisen zu rechnen.

**Mietwohnungen in Mainz-Lerchenberg** haben sich seit 2010 um bis zu 35 % verteuert. Der Anstieg war auch 2021 mit ca. 5 % wieder deutlich. Große Wohnungen über 105 m<sup>2</sup> haben sogar um 13 % beim Mietpreis zugelegt und stehen auch beim m<sup>2</sup>-Preis am höchsten. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei über € 10,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Geplante Neubauwohnungen mit einem hohen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau werden vermutlich auch zukünftig preisdämpfend auf dem Lerchenberg wirken.

**Die Aussichten für Immobilienverkäufer** sind für 2022 weiterhin gut. Die Attraktivität des Wohnquartiers ist nach wie vor hoch, die Infrastruktur wurde und wird weiterhin verbessert. Der Lerchenberger Immobilienmarkt bleibt deshalb ein Verkäufermarkt, bei dem eine hohe Nachfrage durch die wenigen Angebote nicht befriedigt werden kann. Die weiter steigenden Neubaupreise werden in der Folge auch die Bestandsimmobilien weiter verteuern.