

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt
MZ-Lerchenberg 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 MZ-Lerchenberg								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	0		0			7	1.686	
EFH bis 140 m ² WF	7	4.596	5	6.430	-28,52%	18	2.650	73,43%
EFH bis 180 m ² WF	7	4.423	4	5.528	-19,99%	29	2.131	107,56%
EFH über 180 m ² WF	4	3.852	6	5.814	-33,75%	26	2.243	71,73%
	18		15			80		
RH bis 100 m ² WF	0		0			0		
RH bis 140 m ² WF	7	3.996	2	4.237	-5,69%	10	1.966	103,26%
RH bis 180 m ² WF	0		1	4.476		0		
RH über 180 m ²	2	3.244	0			0		
	9		3			10		
DHH bis 100 m ² WF	0		0			0		
DHH bis 140 m ² WF	3	5.054	7	5.644	-10,45%	1	1.982	154,99%
DHH bis 180 m ² WF	1	3.885	4	4.636	-16,20%	7	2.414	60,94%
DHH über 180 m ² WF	0		0			7	2.414	
	4		11			15		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Lerchenberg								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	2	3.458	5	3.942	-12,28%	6	1.643	110,47%
Whg. bis 65 m ² WF	6	3.491	4	4.285	-18,53%	16	1.625	114,83%
Whg. bis 85 m ² WF	16	3.223	8	3.390	-4,93%	22	1.835	75,64%
Whg. bis 105 m ² WF	4	2.581	2	3.837	-32,73%	32	1.785	44,59%
Whg. über 105 m ² WF	2	2.886	5	3.630	-20,50%	18	1.780	62,13%
	30		24			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Lerchenberg								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	19	13,96	27	12,72	9,75%	83	8,69	60,64%
Whg. bis 65 m ² WF	11	11,95	20	11,02	8,44%	85	8,19	45,91%
Whg. bis 85 m ² WF	20	12,15	31	10,04	21,02%	72	7,83	55,17%
Whg. bis 105 m ² WF	7	12,04	5	11,47	4,97%	31	7,83	53,77%
Whg. über 105 m ² WF	3	13,68	3	12,48	9,62%	17	8,40	62,86%
	60		86			288		

Mainz-Lerchenberg hat ca. 6.500 Einwohner und ist 1964 zur damaligen 2000-Jahr-Feier der Stadt Mainz neu entstanden. Der Stadtteil 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 großer 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 sehr gut 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 A 63 und A 60 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 attraktiven Immobilienpreisen.

Häuser in Lerchenberg haben zwischen 2022 und 2024 einen deutlichen Preisrückgang erlebt. Die Ursache dafür ist nicht die geringe Ausweitung des Angebotes, sondern die überall spürbare Nachfragezurückhaltung, die auf dem Lerchenberg sogar besonders stark ausgeprägt war und zu Preisabschlägen bei den Bestandshäusern von bis zu über 30 % führte. Auch der durchschnittliche Rückgang liegt immer noch bei ca. 6 % bis ca. 16 %. Der Abverkauf der Angebote benötigt mittlerweile wieder einige Monate. Reihenhäuser und DHH liegen auf dem Lerchenberg mittlerweile wieder bei Kaufpreisen von unter € 4.000 pro m² Wohnfläche, freistehende Einfamilienhäuser reichen dagegen bis knapp unter € 5.000. Ob die Preisreduzierungen zum Ende gekommen sind, wird das Jahr 2025 zeigen müssen.

Eigentumswohnungen in Lerchenberg sind in den letzten beiden Jahren ebenfalls preiswerter geworden und zeigen um ca. 5 bis ca. 20 % günstiger Angebotspreise. Die meist einfacheren Angebote bewegen sich mittlerweile nur noch auf einem Niveau von € 3.000 bis € 3.500 pro m² Wohnfläche. Das Angebot ist leicht gestiegen, statt 24 Kaufgelegenheiten im Jahr 2022, konnten wir 30 für 2024 ermitteln. Allerdings ist auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen die Kaufzurückhaltung spürbar. So haben sich die Vermarktungszeiten deutlich, z. T. auf mehrere Monate verlängert.

Mietwohnungen in Lerchenberg wurden auch 2024 generell teurer angeboten als noch im Jahr 2022. Der Anstieg war mit bis zu ca. 10 % innerhalb von zwei Jahren wieder deutlich zu spüren. Neuvermietungen liegen mittlerweile fast immer bei über € 11,00 pro m² Wohnfläche und können bei Apartments durchaus auch € 14,00 erreichen und übersteigen. Die Zahl der Mietangebote war mit 60 im Jahr 2024 wieder deutlich niedriger als in den Vorjahren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt deshalb weiterhin sehr hoch, die Mietpreise weisen weiterhin Steigerungspotential auf.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer sind für 2025 eher durchwachsen. Mangelnde Nachfrage bestimmt weiterhin den Markt für Immobilien. Es ist für weite Bevölkerungsschichten unmöglich geworden Eigentum zu erwerben, entsprechend verhalten ist die momentane Stimmung. Andererseits gibt es keine deutliche Ausweitung des Angebotes, sodass schon kleine Stimmungsumschwünge und leichtes Anziehen der Nachfrage wieder zu Angebotsverknappung und steigenden Preisen führen werden. Mittelfristig bleibt die Immobilie ein knappes und wertvolles Gut.