

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. 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 persönli-



Handwritten signature



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 MZ-Lerchenberg								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2021/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		7	1.686	
EFH bis 140 m ² WF	5	6.430	4	6.629	-3,00%	18	2.650	142,64%
EFH bis 180 m ² WF	4	5.528	2	5.610	-1,46%	29	2.131	159,41%
EFH über 180 m ² WF	6	5.814	1	6.000	-3,10%	26	2.243	159,21%
	15		7			80		
RH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	4.237	4	5.996	-29,34%	10	1.966	115,51%
RH bis 180 m ² WF	1	4.476	1	3.709	20,68%	0	0	
RH über 180 m ²	0	0	0	0		0	0	
	3		5			10		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	7	5.644	0	0		1	1.982	184,76%
DHH bis 180 m ² WF	4	4.636	0	0		7	2.414	92,05%
DHH über 180 m ² WF	0	0	0	0		7	2.414	
	11		0			15		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Lerchenberg								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2021/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	5	3.942	2	3.465	13,77%	6	1.643	139,93%
Whg. bis 65 m ² WF	4	4.285	1	3.130	36,90%	16	1.625	163,69%
Whg. bis 85 m ² WF	8	3.390	4	3.154	7,48%	22	1.835	84,74%
Whg. bis 105 m ² WF	2	3.837	3	3.218	19,24%	32	1.785	114,96%
Whg. über 105 m ² WF	5	3.630	1	2.561	41,74%	18	1.780	103,93%
	24		11			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Lerchenberg								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2021/22
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	27	12,72	19	12,56	1,27%	83	8,69	46,38%
Whg. bis 65 m ² WF	20	11,02	20	9,81	12,33%	85	8,19	34,55%
Whg. bis 85 m ² WF	31	10,04	28	10,39	-3,37%	72	7,83	28,22%
Whg. bis 105 m ² WF	5	11,47	10	10,70	7,20%	31	7,83	46,49%
Whg. über 105 m ² WF	3	12,48	10	11,37	9,76%	17	8,40	48,57%
	86		87			288		

Mainz-Lerchenberg hat ca. 6.400 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 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 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 steigenden Immobilienpreisen.

Häuser in Mainz-Lerchenberg haben 2022 erstmals seit vielen Jahren wieder ein Abbröckeln der Preise erlebt. Der überall spürbare Nachfrageschwund in der 2. Jahreshälfte war auch auf dem Lerchenberg bestimmend im Immobilienmarkt. Der Abverkauf der Angebote erfolgte nicht mehr so zügig wie noch bis Anfang 2022 gewohnt, gleichzeitig kamen mit 29 Häusern deutlich mehr Angebote auf den Markt. Beides zusammen hat dazu geführt, dass eilige Verkäufe mit z. T. deutlichen Preiszugeständnissen realisiert werden mussten und sich die Vermarktungszeiten wieder stark verlängert haben. Häuser auf dem Lerchenberg liegen bei Kaufpreisen von ca. € 4.200 (Reihenhäuser) bis ca. € 6.000 und mehr pro m² Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser.

Eigentumswohnungen in Mainz-Lerchenberg sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden und auch 2022 weisen sie immer noch z. T. sehr hohe Steigerungsraten auf. Die Angebote bewegen sich mittlerweile auf einem Niveau von € 3.400 –bis 4.200 pro m² Wohnfläche. Das Angebot ist gestiegen, statt 11 Kaufgelegenheiten im Jahr 2021, konnten wir 24 für 2022 ermitteln. Allerdings ist auch im Segment die Kaufunlust spürbar, haben sich doch die Vermarktungszeiten massiv, z. T. auf mehrere Monate verlängert.

Mietwohnungen in Mainz-Lerchenberg wurden auch 2022 in den meisten Fällen teurer angeboten als im Jahr zuvor. Der Anstieg war mit bis zu ca. 12 % wieder deutlich. Neuvermietungen liegen mittlerweile fast immer bei über € 10,00 pro m² Wohnfläche und können durchaus auch € 12,00 übersteigen. Die Zahl der Mietangebote war mit 86 in etwa wieder auf dem Vorjahresniveau. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin sehr gut.

Die Aussichten für Immobilienverkäufer sind für 2023 eher durchwachsen. Mangelnde Nachfrage bestimmt den Markt für Immobilien. Es ist für weite Bevölkerungsschichten unmöglich geworden Eigentum zu erwerben, entsprechend schlecht 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.