

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018  
**Mainz-Lerchenberg**

### 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.



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Bau- und Immobilien-Consult

Alte Mainzer Straße 3  
55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon  
06131 329 5246 Fax  
info@senger.immo  
www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2018



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Mz-Lerchenberg								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	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	2	3.226	5	3.981	-18,97%	18	2.650	21,74%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.000	2	2.752	9,01%	29	2.131	40,78%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	2	2.056	1	1.971	4,31%	26	2.243	-8,34%
	5		8			80		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	2	2.948	6	3.245	-9,15%	10	1.966	49,95%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	2.510	1	2.510	0,00%	0	0	
	3		7			10		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	2.756	0	0		1	1.982	39,05%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	4	3.118	1	2.336	33,48%	7	2.414	29,16%
	9		1			8		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Hechtsheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	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	9	2.280	12	2.112	7,95%	6	1.643	38,77%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	3	2.446	4	2.306	6,07%	16	1.625	50,52%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	12	2.397	4	2.332	2,79%	22	1.835	30,63%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	6	2.086	7	1.888	10,49%	32	1.785	16,86%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	2.428	5	2.467	-1,58%	18	1.780	36,40%
	32		32			94		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Hechtsheim								
	2017		2016		Preis- änderung 2016/17	2010		Preis- änderung 2010/17
	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	20	11,06	22	11,33	-2,38%	83	8,69	27,27%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	15	9,13	15	9,17	-0,44%	85	8,19	11,48%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	25	8,79	9	8,96	-1,90%	72	7,83	12,26%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	11	9,45	5	8,93	5,82%	31	7,83	20,69%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	4	10,75	3	8,97	19,84%	17	8,40	27,98%
	75		54			288		

**Mainz-Lerchenberg** hat heute ca. 6.300 Einwohner und ist erst 1964, zur damaligen 2000-Jahr-Feier der Stadt Mainz, neu entstanden. Die so genannte „Jubiläumssiedlung“ liegt südwestlich der Mainzer Innenstadt; ist der jüngste aller Mainzer Stadtteile und als „Medienberg“ bekannt, weil dort die Sendezentren des Zweiten Deutschen Fernsehens, 3Sat und die Deutschlandzentrale von ARTE ihren Sitz haben. Außerdem befinden sich hier die Rhein-Main-Presse sowie weitere Dienstleister aus dem Umfeld der großen Medienunternehmen.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Es haben sich mittlerweile diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort niedergelassen und mit mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule und einer Realschule ist Mainz-Lerchenberg hervorragend mit Bildungseinrichtungen für die Jugend versorgt. Die Verkehrsanbindung an die Mainzer Innenstadt ist mit Stadtbus und der neuen Mainzelbahn ausgezeichnet. Der Individualverkehr wird über die A 63 und die A 60 gut an das Schnellstraßennetz angebunden. Der benachbarte Ober-Olmer Wald bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

In diesem Teil von Mainz finden sich mehrstöckige Hoch- und Mehrfamilienhäuser in einfacher Lage, sowie auch freistehende Eigenheime in sehr guter Lage. Dies führt zu einer großen Angebotsvielfalt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und macht Lerchenberg zum begehrten Wohnstandort mit steigenden Immobilienpreisen.

**Häuser** in Mainz-Lerchenberg sind von 2010 bis 2017 stark im Preis gestiegen und haben sich auf einem Niveau von ca. € 3.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eingependelt. Wie in anderen Stadtteilen ist die Anzahl der angebotenen Häuser weiterhin sehr gering. Es lassen sich aufgrund der geringen Angebotszahl, kaum genaue statistische Aussagen treffen. Die Position der Verkäufer bleibt dadurch sehr stark und derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert. Nach wie vor übersteigt die Nachfrage in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei hochpreisigen Angeboten bzw. solchen mit Instandhaltungsstau zu beobachten.

**Eigentumswohnungen** in Mainz-Lerchenberg sind in den letzten Jahren ebenfalls deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg bei bis zu ca. 50 %. Mittlerweile werden auch für Wohnungen in weniger guten Wohnlagen Preise zwischen € 2.000 –bis 2500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Die Vermarktungszeiten sind kurz geworden und betragen meist nur noch einige Wochen.

Die **Mietwohnungen** in Mainz-Lerchenberg sind um ca.30 % teurer geworden – ein deutlicher Anstieg. Die Mietpreise bei Neuvermietungen liegen mittlerweile in den überwiegenden Fällen bei € 9,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr. Damit liegt der Anstieg der Mietpreise aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Das große Angebot an Neubau-Mietwohnungen, das zur Zeit auf den Markt gelangt und nicht sofort aufgenommen werden kann, wirkt sich allerdings nicht miethauspreisenkond auf den Wohnungsmietmarkt aus.

**Die Aussichten für Immobilienverkäufer** sind für 2018 weiterhin sehr gut. Der Bau der Straßenbahnlinie vom Mainzer Hauptbahnhof zum Lerchenberg ist abgeschlossen und erhöht die Attraktivität des Wohnquartiers, denn die Infrastruktur wurde dadurch weiter gestärkt. Der Immobilienmarkt bleibt nach wie vor ein Verkäufermarkt, bei dem eine hohe Nachfrage durch die wenigen Angebote nicht befriedigt werden kann.