

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt 2018

Mainz-Finthen

### Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?

Gerne nenne ich Ihnen den höchsten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Ich bin in Ihrer Nachbarschaft ansässig und kenne den lokalen Markt genau. Rufen Sie mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



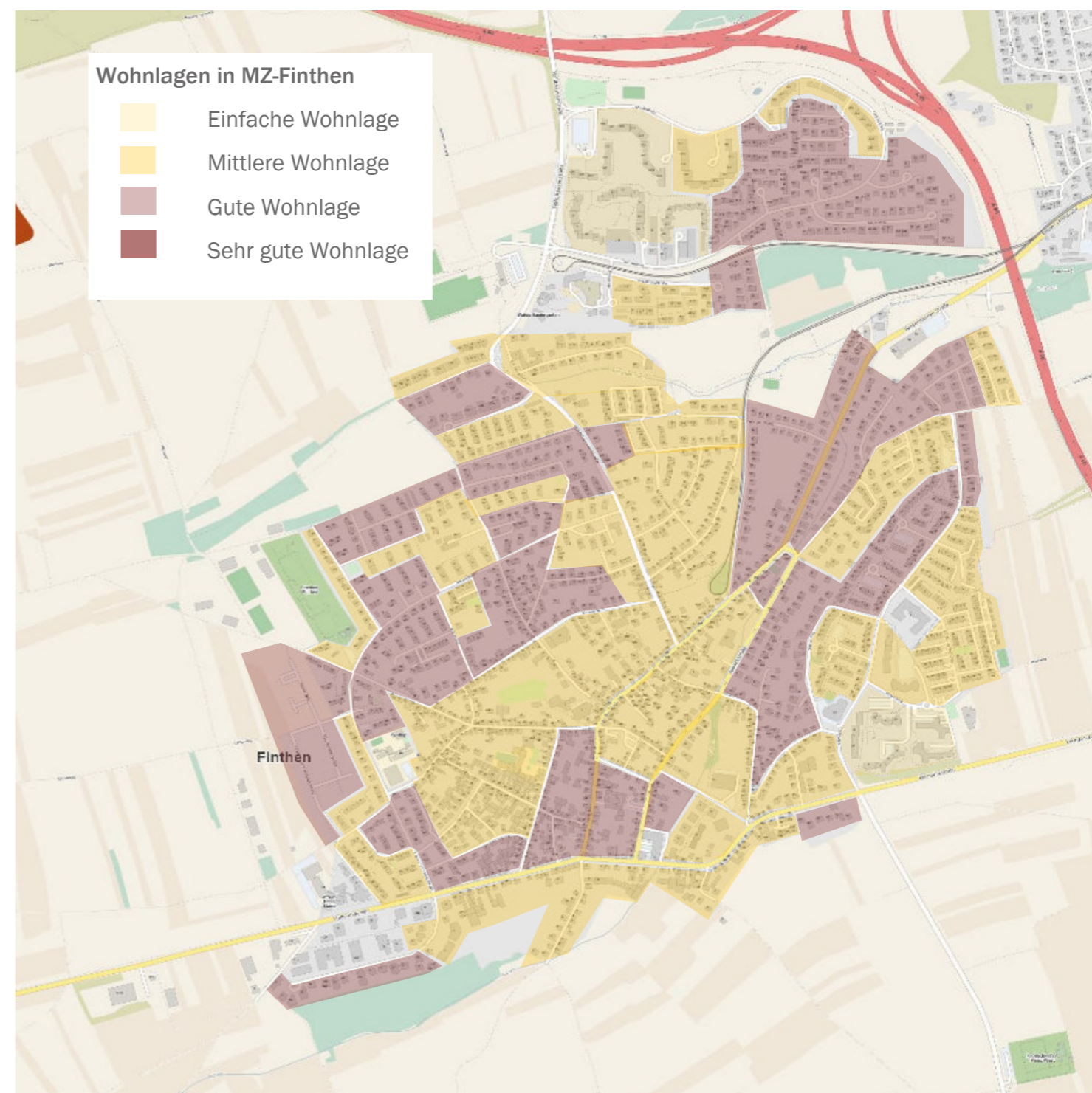
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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-Finthen								
	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	1	3.738	2	2.237	67,10%	5	1.244	200,48%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	7	2.983	3	2.424	23,06%	7	2.518	18,47%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	7	2.740	6	3.504	-21,80%	4	2.423	13,08%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	5	2.781	3	3.623	-23,24%	7	1.531	81,65%
	20		14			23		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	2	3.207	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	7	3.457	0	3.301	4,73%	4	2.353	46,92%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	6	3.206	0	0		3	1.900	68,74%
	15					7		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		3	1.865	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	2.817	1	2.059	36,81%	2	2.118	33,00%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	9	2.952	3	2.535	16,45%	2	2.113	39,71%
	14		4			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Finthen								
	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	7	2.346	3	1.950	20,31%	13	1.397	67,93%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	21	2.412	31	2.489	-3,09%	22	1.557	54,91%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	21	2.647	13	2.496	6,05%	55	1.550	70,77%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	16	2.903	15	2.344	23,85%	26	1.461	98,70%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	7	3.442	1	2.667	29,06%	9	2.177	58,11%
	72		63			125		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Finthen								
	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	39	11,20	27	10,25	9,27%	46	8,64	29,63%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	77	9,55	58	9,55	0,00%	52	7,81	22,28%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	74	9,18	34	9,74	-5,75%	41	7,69	19,38%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	25	9,44	16	8,96	5,36%	28	7,43	27,05%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	12	8,80	14	8,98	-2,00%	13	7,61	15,64%
	227		149			180		

**Finthen** hat ca. 14.700 Einwohner und liegt westlich von Mainz auf einem Plateau oberhalb der Innenstadt. Der Ort wurde 1969 eingemeindet und konnte seitdem seine Einwohnerzahl verdoppeln. Finthen hat sich mittlerweile zu einer beliebten Wohnlage entwickelt, was auch daran liegt, dass der Ort viel von seiner Ursprünglichkeit bewahren konnte und noch immer stark vom Obst- und Gemüseanbau geprägt ist.

Die Infrastruktur ist sehr gut und bietet in und um die Poststraße alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch mehrere Ärzte, Zahnärzte und Apotheken haben sich vor Ort niedergelassen und mit mehreren Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie der Waldorfschule ist Finthen hervorragend mit Bildungseinrichtungen versorgt. Weiterführende Schulen finden sich im benachbarten Gonsenheim oder in der Innenstadt. Die Verkehrsanbindung an Mainz ist mit Stadtbus und Straßenbahn hervorragend. Der Individualverkehr ist sehr gut an die A 63 angebunden. Die ehemalige amerikanische Militär-Airbase wurde zum zivilen Verkehrsflugplatz. All dies führt in Finthen zu hohen Immobilienpreisen.

Finthen wird sehr stark vom Städtebau der 70er und 80er Jahre geprägt. Bedeutende Neubaugebiete sind damals am Katzenberg bzw. an der Römerquelle entstanden. Während hier durchaus auch soziale Brennpunkte zu finden sind, wurde das zuletzt realisierte Neubaugebiet „Finthen-West“ mit mittel- bis hochpreisigem Wohnungsbau errichtet und sehr gut angenommen – auf Grund der jahrelang angestauten Nachfrage, aber auch wegen der guten Lagequalität und Verkehrsanbindung.

Eine Besonderheit Finthens ist das Quartier Layenhof am amerikanischen Militärflughafen, das neben vielfältigen gewerblichen Nutzungen auch eine ganze Anzahl an preiswerten Wohnungen bietet.

**Häuser in Finthen** sind von 2010 bis 2017 stark im Preis gestiegen und haben sich je nach Segment um ca. 30 % – 70 % verteuert. Die Anzahl der angebotenen Häuser ist auf niedrigem Niveau im letzten Jahr wieder gestiegen - dennoch gibt es immer noch einen deutlichen Nachfrageüberhang. Die Position der Verkäufer bleibt dadurch sehr stark und die Preise hoch. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert, denn die Nachfrage übersteigt in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei besonders hochpreisigen Angeboten in renovierungsbedürftigem Zustand zu beobachten.

Auch die **Eigentumswohnungen in Finthen** sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg zum Teil deutlich über 50 %. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.400 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in den besseren Lagen nähern sich mittlerweile € 3.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche oder übersteigen diese Marke sogar schon. Die Vermarktungszeiten sind extrem kurz und betragen meist nur noch wenige Wochen.

**Mietwohnungen** wurden seit 2010 zwischen 15 % und 30 % teurer – ein deutlicher Anstieg. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei € 9,50 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

**Die Aussichten** sind für Immobilienverkäufer im Jahr 2018 weiterhin hervorragend. Da in Finthen weiterhin nicht viele Wohnungen neu entstehen, bleibt der dortige Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt, bei dem das geringe und zudem meist hochpreisige Wohnungsangebot die sehr starke Nachfrage bei weitem nicht befriedigen kann.