

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

Finthen 2019

### 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.



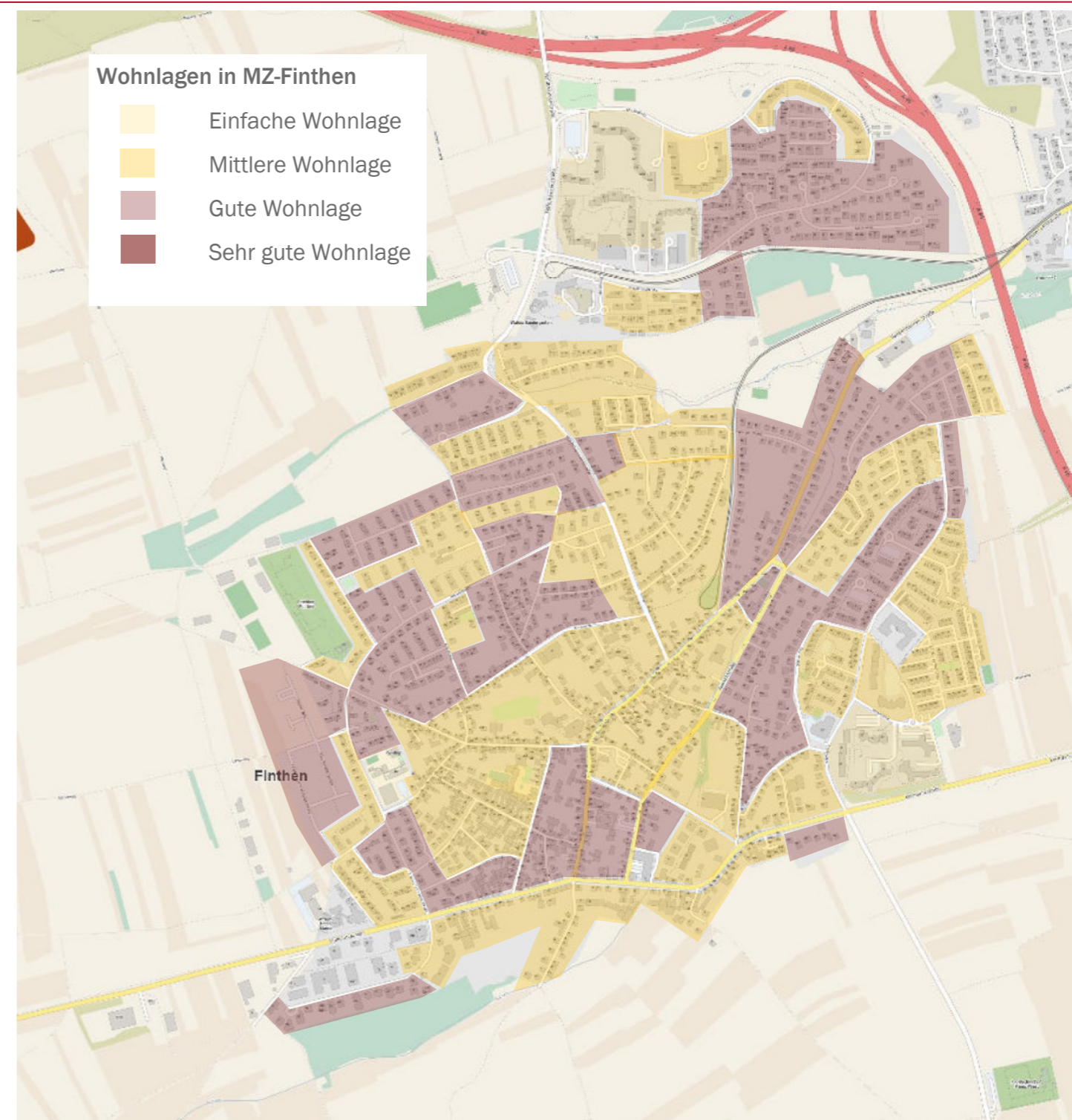
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2019



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in Mz-Finthen								
	2018		2015		Preis- änderung 2015/18	2010		Preis- änderung 2010/18
	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	2	3.939	1	1.959	101,07%	5	1.244	216,64%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	14	3.475	5	3.027	14,80%	7	2.518	38,01%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	6	3.257	1	2.641	23,32%	4	2.423	34,42%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	6	2.710	7	2.319	16,86%	7	1.531	77,01%
	28		14			23		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	4	4.343	0	0		0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	0	0	10	2.898		4	2.353	
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.395	5	2.537	33,82%	3	1.900	78,68%
	5		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	2	3.426	1	2.769	23,73%	2	2.118	61,76%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	0	0		2	2.113	
	2		1			7		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in Mz-Finthen								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	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	6	2.551	6	2.244	13,68%	13	1.397	82,61%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	9	2.529	14	2.462	2,72%	22	1.557	62,43%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	10	2.953	21	2.238	31,95%	55	1.550	90,52%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	9	2.711	9	2.476	9,49%	26	1.461	85,56%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	5	4.148	5	2.635	57,42%	9	2.177	90,54%
	39		55			125		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwhg. in Mz-Finthen								
	2018		2015		Preis- änderung	2010		Preis- änderung
	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	15	9,88	40	9,76	1,23%	46	8,64	14,35%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	25	9,87	72	9,41	4,89%	52	7,81	26,38%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	14	10,25	71	8,91	15,04%	41	7,69	33,29%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	23	10,15	35	9,33	8,79%	28	7,43	36,61%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	10	9,32	14	8,49	9,78%	13	7,61	22,47%
	87		232			180		

**Finthen** hat ca. 14.000 Einwohner und liegt westlich von Mainz auf einem Plateau oberhalb der Innenstadt. Der Ort wurde 1969 eingemeindet und war damals noch stärker als heute vom Obst- und Gemüseanbau geprägt. Seitdem konnte Finthen seine Einwohnerzahl verdoppeln und sich zu einer beliebten Wohngemeinde entwickeln.

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 ehemaligen amerikanischen Militärflughafen, das neben vielfältigen gewerblichen Nutzungen auch eine ganze Anzahl an preiswerten Wohnungen bietet.

**Häuser in Finthen** sind von 2010 bis 2018 stark im Preis gestiegen und haben sich je nach Segment um ca. 35 % – 80 % verteuert. Die Zahl der angebotenen Häuser ist auf niedrigem Niveau und es gibt immer noch einen deutlichen Nachfrageüberhang. Die Position der Verkäufer bleibt dadurch unverändert stark und die Preise hoch. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert. Die Nachfrage übersteigt in allen Lagen und bei allen Hausgrößen deutlich das Angebot. Längere Vermarktungszeiten sind allenfalls bei besonders großen, 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 80 %. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 2.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in den besseren Lagen liegen mittlerweile bei ca. € 3.000 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche oder übersteigen diese Marke sogar schon. Die Vermarktungen erfolgen sehr schnell und dauern meist nur noch wenige Wochen.

**Mietwohnungen** wurden seit 2010 zwischen 15 % und 30 % teurer – ein deutlicher Anstieg. Neuvermietungen liegen mittlerweile meist bei um € 10,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mietanstieg liegt aber immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und scheint deshalb noch nicht am Ende angekommen.

**Die Aussichten** sind für 2019 weiterhin hervorragend. Da in Finthen noch immer nicht genug Wohnungen neu entstehen, bleibt der dortige Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt, bei dem das geringe und zudem meist hochpreisige Immobilienangebot die sehr starke Nachfrage bei weitem nicht befriedigen kann.