

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Finthen 2022

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.



Handwritten signature



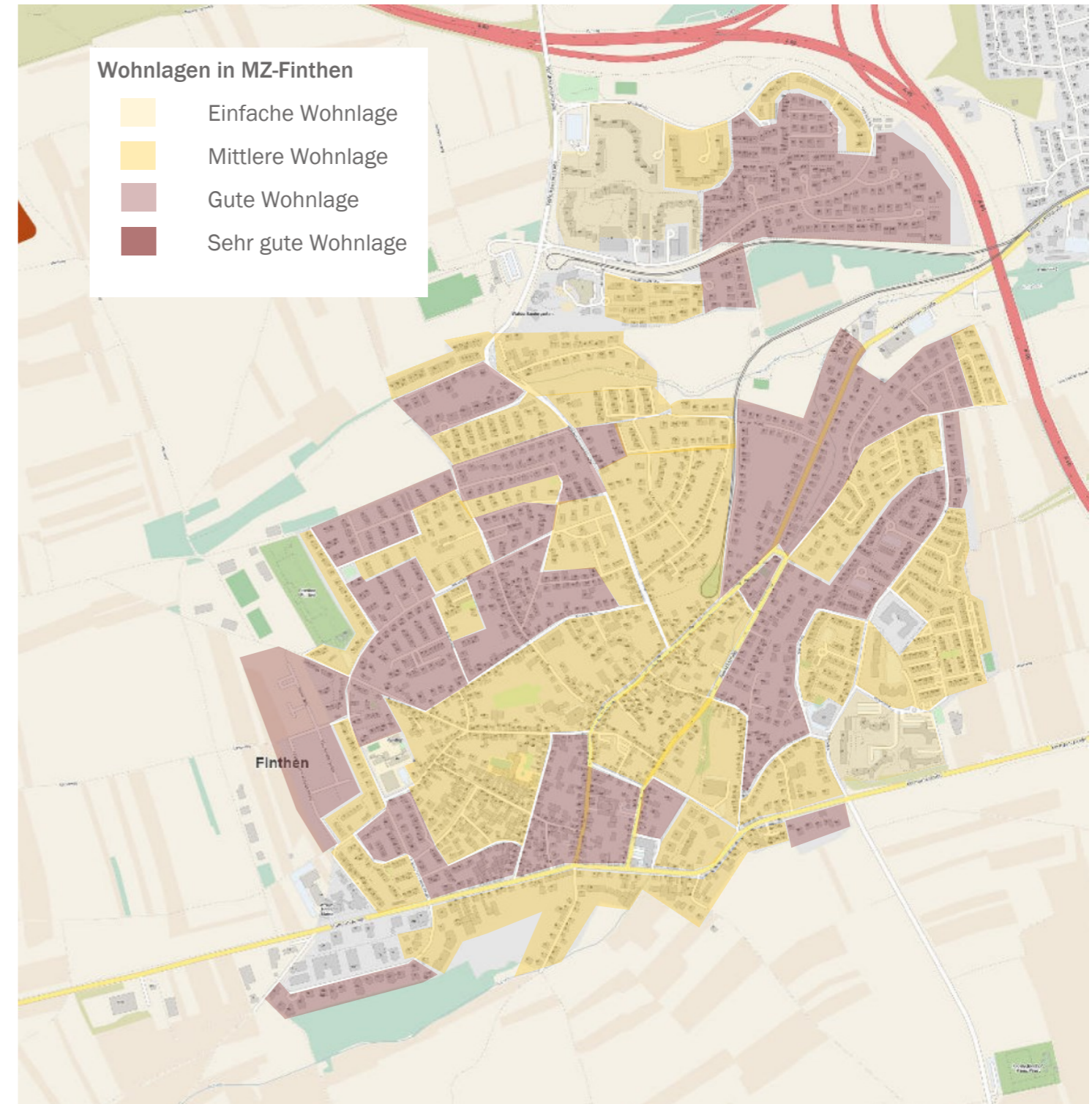
Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

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 01/2022



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Finthen								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
EFH bis 100 m ² WF	2	5.940	0	0		6	1.947	205,08%
EFH bis 140 m ² WF	6	5.050	2	3.711	36,08%	11	3.014	67,55%
EFH bis 180 m ² WF	4	3.824	4	3.693	3,55%	12	2.396	59,60%
EFH über 180 m ² WF	4	4.405	6	3.510	25,50%	17	2.176	102,44%
	16		12			46		
RH bis 100 m ² WF	1	6.802	0	0		0	0	
RH bis 140 m ² WF	2	3.611	5	4.003	-9,79%	11	2.284	58,10%
RH bis 180 m ² WF	0	0	5	3.630		2	1.769	
RH über 180 m ² WF	1	5.371	0	0		0	0	
	4		10			13		
DHH bis 100 m ² WF	0	0	3	3.289		0	0	
DHH bis 140 m ² WF	2	5.395	1	3.062	76,19%	2	2.334	131,15%
DHH bis 180 m ² WF	2	3.893	4	3.211	21,24%	1	1.938	100,88%
DHH über 180 m ² WF	2	4.573	0	0		0	0	
	6		8			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Finthen								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	6	3.624	3	3.211	12,86%	15	1.673	116,62%
Whg. bis 65 m ² WF	12	4.035	12	2.837	42,23%	23	1.926	109,50%
Whg. bis 85 m ² WF	12	3.379	12	3.294	2,58%	32	1.862	81,47%
Whg. bis 105 m ² WF	11	3.244	6	3.191	1,66%	22	1.920	68,96%
Whg. über 105 m ² WF	5	4.181	6	3.661	14,20%	11	2.119	97,31%
	46		39			103		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Finthen								
	2021		2020		Preis- änderung 2020/21	2010		Preis- änderung 2010/21
	Anzahl	€/m ² WF	Anzahl	€/m ² WF		Anzahl	€/m ² WF	
Whg. bis 45 m ² WF	49	11,56	32	11,50	0,52%	73	9,47	22,07%
Whg. bis 65 m ² WF	87	11,05	37	10,68	3,46%	56	9,00	22,78%
Whg. bis 85 m ² WF	56	10,43	38	9,78	6,65%	54	8,10	28,77%
Whg. bis 105 m ² WF	30	11,17	22	11,20	-0,27%	20	8,27	35,07%
Whg. über 105 m ² WF	16	10,10	8	10,36	-2,51%	10	8,69	16,23%
	238		137			213		

© SENGER Immobilien Stand 31.12.2021, Zusammenstellung aus IMV-Marktdaten

Finthen hat ca. 14.500 Einwohner und liegt westlich auf einem Plateau oberhalb der Mainzer Innenstadt. Der Ort wurde 1969 eingemeindet und ist weniger vom Weinbau, als vom Obst- und Gemüseanbau geprägt. Seit der Eingemeindung 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 A63 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 preiswerte Wohnungen bietet.

Häuser in Finthen sind von 2010 bis 2021 stark im Preis gestiegen und haben sich je nach Segment um bis zu 100 % und mehr verteuert. Die Anzahl der angebotenen Häuser bleibt auf dem niedrigen Niveau der letzten Jahre, sodass sich ein deutlicher Nachfrageüberhang ergibt. Die Preise für Häuser liegen mittlerweile bei € 4.000 - 5.000 pro m² WF. Auffällig ist, dass die Preissteigerungen seit 2020 in den meisten Fällen noch einmal sehr deutlich ausfallen. Die Position der Verkäufer bleibt damit weiterhin sehr stark, die Preise hoch und die Vermarktungszeiten kurz. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich diese Situation ändert.

Auch die Eigentumswohnungen in Finthen sind in den letzten Jahren deutlich teurer geworden. Hier liegt der Anstieg zwischen ca. 70 bis 110 %. Mittlerweile gibt es selbst in weniger guten Wohnlagen praktisch keine Angebote mehr unter € 3.200 pro m² Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Wohnungen in den besseren Lagen haben die € 4.000 pro m² Wohnfläche längst durchbrochen. Die Vermarktungszeiten sind extrem kurz und betragen meist nur noch einige Tage.

Die Preise für Mietwohnungen haben sich seit 2010 deutlich erhöht und sich im letzten Jahr sogar beschleunigt. Neuvermietungen liegen um ca. 3 bis 6 % über dem Vorjahr und sind mittlerweile generell bei über € 11,00 pro m² Wohnfläche angekommen. Die Anzahl der Vermietungen hat gegenüber 2020 stark zugenommen. Der Mietanstieg liegt immer noch deutlich unterhalb der Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, was Spiel für weitere Erhöhungen lässt.

Die Aussichten sind für 2022 für Immobilienverkäufer weiterhin hervorragend. Da in Finthen 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. Eine Wende des Preistrends ist nicht erkennbar.