

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt  
**MZ-Finthen 2023**

### 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-



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

**SENGER Immobilien-  
und Verwaltungsgesellschaft mbH**  
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

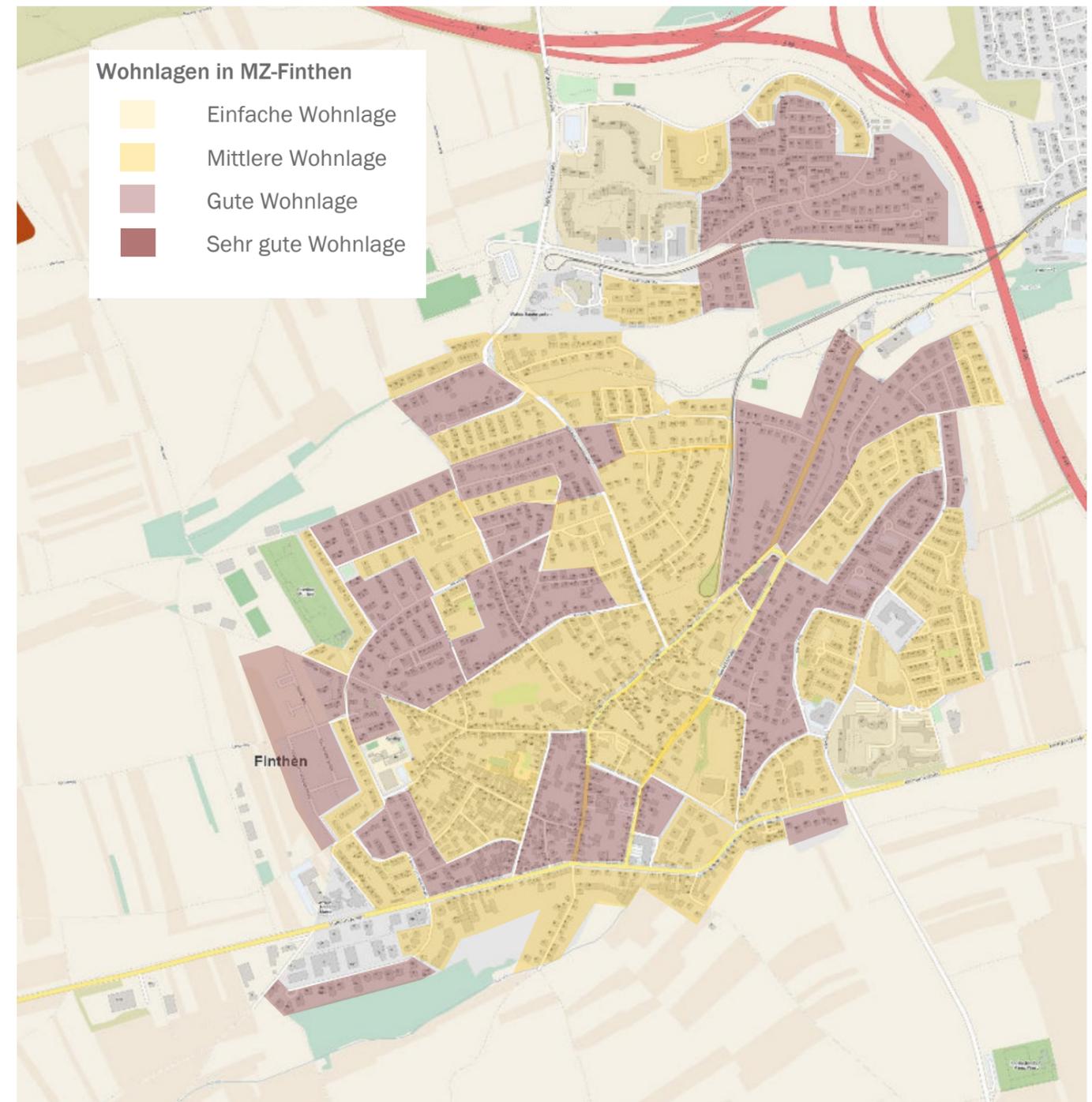
06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2023



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Finthen								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	4	5.290	2	5.940	-10,94%	6	1.947	171,70%
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	13	6.451	6	5.050	27,74%	11	3.014	114,03%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	8	3.647	4	3.824	-4,63%	12	2.396	52,21%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	10	3.954	4	4.405	-10,24%	17	2.176	81,71%
	35		16			46		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	3	5.211	1	6.802	-23,39%	0	0	
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	10	5.329	2	3.611	47,58%	11	2.284	133,32%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	5	4.619	0	0		2	1.769	161,11%
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	1	5.371		0	0	
	18		4			13		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	4	5.097	0	0		0	0	
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	6	5.559	2	5.395	3,04%	2	2.334	138,17%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	4.691	2	3.893	20,50%	1	1.938	142,05%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0	0	2	4.573		0	0	
	11		6			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Finthen								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	4.306	6	3.624	18,82%	15	1.673	157,38%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	14	4.134	12	4.035	2,45%	23	1.926	114,64%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	31	4.228	12	3.379	25,13%	32	1.862	127,07%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	17	3.713	11	3.244	14,46%	22	1.920	93,39%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	2	5.532	5	4.181	32,31%	11	2.119	161,07%
	73		46			103		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Finthen								
	2022		2021		Preis- änderung 2021/22	2010		Preis- änderung 2010/22
	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	48	12,23	49	11,56	5,80%	73	9,47	29,14%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	71	11,57	87	11,05	4,71%	56	9,00	28,56%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	52	11,09	56	10,43	6,33%	54	8,10	36,91%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	27	11,28	30	11,17	0,98%	20	8,27	36,40%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	17	9,65	16	10,10	-4,46%	10	8,69	11,05%
	215		238			213		

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 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 preiswerte Wohnungen bietet.

Häuser in Finthen sind tatsächlich 2022 in vielen Fällen preiswerter geworden, der Trend zur ungebremsen Preissteigerung ist gebrochen. Andererseits konnten auch deutliche Steigerungen der Angebotspreise verzeichnet werden. Diese Verunsicherung erschwert generell die Preisfindung. Momentan bestimmt eine deutliche Nachfrageschwäche den Markt mit gestiegenem Angebot (64 Kaufangebote im Vergleich zu 26 im Jahr 2021) und nur wenigen verunsicherten Interessenten. Die Stimmung am Markt hat sich deshalb gewandelt und für eine deutliche Verlängerung der Angebotsdauer gesorgt. Statt weniger Wochen sind die Angebote jetzt oft wieder mehrere Monate auf dem Markt.

Bei Eigentumswohnungen in Finthen konnte für 2022 noch ein genereller Anstieg der Angebotspreise ermittelt werden, trotz einer deutlichen Zunahme der Zahl der Angebote (Anstieg von 46 auf 73 Kaufangeboten). Allerdings macht sich auch hier die schwächere Nachfrage in der seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich gestiegenen Vermarktungsdauer bemerkbar. Momentan können schnelle Verkäufe in wenigen Wochen nur durch deutliche Zugeständnisse bei den Angebotspreisen realisiert werden.

Die Preise für Mietwohnungen haben sich generell auch 2022 wieder deutlich erhöht, bis auf die Ausnahme der großen Wohnungen, die im Schnitt um gut 4 % günstiger wurden. Die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen war wieder auf dem seit vielen Jahren gewohnten Niveau von gut 200 Stück. Auch in Zukunft sehen wir keinen Grund, der den Anstieg der Mietpreise bremsen würde.

Die Aussichten sind für 2023 für Immobilienverkäufer kurzfristig betrachtet eher trist. Die Stimmung der Interessenten ist schlecht, wegen hoher Zinsen, zurückhaltenden Banken, schlechten Wirtschaftsaussichten und hohen Energiekosten. Da allerdings in Finthen keine Ausweitung des Angebotes erfolgt, bleibt der dortige Immobilienmarkt potentiell ein Verkäufermarkt, bei dem die momentan zurückgehaltene Nachfrage sich bald wieder Bahn brechen wird und dann auch wieder steigende Preise erzeugen wird.