

Traum vom Haus lebt wieder auf

Gesunkene Preise machen Immobilienkauf derzeit attraktiver / Einfamilienhäuser am stärksten nachgefragt

Von Karl M. Wirthwein

ALZEY. Wohnraum in Deutschland ist knapp – ganz gleich, ob es sich um preiswerte Mietwohnungen oder bezahlbare Eigenheime handelt. Viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden. Wie ist die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt im Alzeyer Raum?

„Die unter dem Strich besseren Bedingungen für Kaufinteressenten, im Vergleich zum Sommer 2023, haben dafür gesorgt, dass mehr Menschen sich wieder dem Thema Immobilienkauf nähern, denn der Wohnraumbedarf ist ja da“, teilt Markus Weis, Geschäftsführer der „4wändekanzlei“ mit. Ein wichtiges Kriterium dabei sei der Energieverbrauch, denn höheren Kosten für eine notwendige Sanierung sorgen bei diesen Häusern weiter für Preisdruck. „Bei Eigentumswohnungen stellen wir seit der Ankündigung der Ansiedlung des Unternehmens Eli Lilly eine stärkere Nachfrage von Kapitalanlegern aus dem ganzen Bundesgebiet fest. Alzey hat dadurch eine attraktive Zukunftsperspektive als Investitionsstandort für Wohnimmobilien bekommen“, sagt Weis.



Viele Immobilien finden mittlerweile ihre Käufer über Social-Media-Kanäle wie Instagram und Facebook.

Markus Weis,
Geschäftsführer „4wändekanzlei“

Ein Einfamilienhaus in Rheinhessen ist meist nicht unter 300.000 Euro zu haben, weiß er. In diesem Jahr wurden bereits 40 Prozent mehr Immobilien vermittelt. Und was überrascht: „Viele Immobilien finden mittlerweile ihre Käufer über Social-Media-Kanäle wie Instagram und Facebook“, berichtet Weis. Wer eine Immobilie sucht, sollte genau überlegen, was tatsächlich benötigt wird. Schließlich könne der Kauf eine Lebensentscheidung sein. Jedes zusätzliche Zimmer und jeder Quadratmeter



Reihenhausbau hinter der alten Lokhalle: Alzey ist aufgrund der guten Lage im Rhein-Main-Gebiet und der Nähe zu Mainz eine gefragter Standort für Familien, die ein Eigenheim suchen.

Foto: Boris Korpak/pakalski-press

Grundstück mehr kosten Geld. Dabei rät der Immobilienvermittler: „Lassen Sie sich beim Verkauf einer Immobilie bezüglich eines möglichen Verkaufspreises persönlich von Profis – und nicht von Internetportalen – beraten“.

In puncto Bestandsimmobilien für Eigennutzer werden bei „Von Poll Immobilien“ in Alzey überwiegend Häuser nachgefragt. Der Zins ging in der letzten Zeit in kleinen Schritten mal runter, mal hoch; aber das habe sich letztendlich nicht direkt auf die Immobilienpreise, die ohnehin schon unter Druck stehen, niedergeschlagen.

Sanierungskosten bei älteren Häusern steigen an

„Die Nachfrage hat aber im Vergleich zum Ende des letzten Jahres wieder etwas angezogen“, beobachtet Geschäftsstelleninhaber Normann Schmidt. Viele Häuser der „Von Poll Immobilien“ wurden in den 1970-er und 1980-er Jahren gebaut. Das stelle durch die neuen gesetzlichen Auflagen ein größeres Problem in

Bezug auf den energetischen Sanierungsaufwand, einschließlich der Heizungsanlage dar. Die Bau- und die Handwerkerkosten schlagen zusätzlich enorm zu Buche. Stark nachgefragt werde das klassische Einfamilienhaus, freistehend, mit 120 bis 130 Quadratmetern Wohnfläche und 500 Quadratmetern Grundstück, zum Preis von um die 350.000 Euro. Bei älteren Objekten würde man dann noch, je nach Immobilie, 200.000 Euro für die energetische Sanierung einkalkulieren, sagt der Fachmann.

Auch bei „Volksbank Immobilien Alzey-Worms“ werden hauptsächlich Häuser angefragt, berichtet Geschäftsführer Sascha Bentz. Das Immobilienangebot ist in den letzten Monaten aufgrund eines durchschnittlich längeren Angebotszeitraums gestiegen. Der Durchschnittspreis beim Kauf einer Immobilie sei derzeit schwer zu greifen, weil die Preise stark an die Art, Größe und den Zustand der Immobilie gebunden sind. Der Markt scheint sich gerade neu zu fin-

den. Der fallende Zins hat zunächst die gesunkenen Preise stabilisiert. „Deshalb werden die nächsten Monate zeigen, wie das gestiegene Immobilienangebot am Markt den Immobilienpreis beeinflusst“, so der Bentz. Aufgrund gesunkener Preise finden seit einigen Monaten Verkäufer und Käufer wieder besser zueinander. Demnach steige die Anzahl der Immobilienverkäufe wieder an.

Mehr Interesse an barrierefreien Wohnungen

Aufgrund Erkenntnissen aus 50-jähriger Immobilienmarkt-Erfahrung im Hause, weiß Gerhard Reiss von „Reiss Immobilien“, „dass nicht nur die Zinsen eine Herausforderung sind. Es sind insbesondere die sehr gestiegenen Baukosten, auch aufgrund der erhöhten Ausführungsaufgaben.“ Aktuell sei die Nachfrage auch aus Unsicherheiten verhalten.

„Stärker nachgefragt sind Häuser, insbesondere von jüngeren Familien unter Berücksichtigung einer guten Ver-

kehrslage sowie Infrastruktur mit angepasstem Preis-/Leistungsverhältnis.“ Barrierefreie Eigentumswohnungen finden größeres Interesse, bedingt durch den demografischen Wandel bei älteren Kaufwilligen mit hohem Eigenkapital. Die Kaufpreise bei Bestandsimmobilien liegen zwischen 1.800 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter; bei Neubau-Erstbezug zwischen 3.500 bis 4.300 Euro pro Quadratmeter, je nach Zustand und Ausstattung. „Häuser liegen durchschnittlich bei einfachem Wohnwert um 250.000 Euro; bei gehobenerem Wohnwert bei 350.000 Euro, je nach Lage, Baujahr und Zustand“, erklärt Reiss. „Das Immobilien-Angebot ist noch immer verhalten, die politische und wirtschaftliche Unsicherheit ist nicht gerade motivierend – und das hemmt natürlich. Wegen dieser Unsicherheiten sollte schon zukunftsorientiert der Eigenkapitalanteil bei 30 bis 40 Prozent mit erhöhter Tilgung kalkuliert werden, damit ein weiteres, nicht absehbares Zinsrisiko abgedeckt ist“, rät er.