Immobilienmarktbericht Alfeld 2018

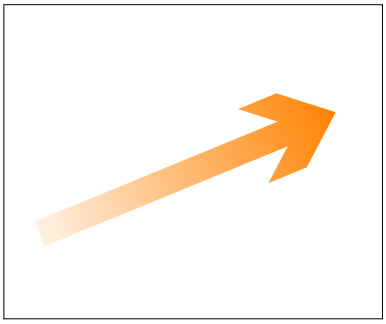
Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienpreise in Alfeld (Leine) sind in Bewegung. Bodenrichtwerte zeigen keine wesentlichen Änderungen. Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäuser steigen leicht an.

Immobilienpreise sind in den meisten Regionen in Deutschland am steigen. Hierbei ist der Trend in Großstädten klarer zur erkennen als in kleineren Gemeinden im ländlichen Bereich. In vielen Großstädten ist bereits seit längerer Zeit von einer Immobilienblase die Rede. Ob und in welchem Umfang die weiter herrschende „Zinstief-Politik“ der Banken das unterstützt bleibt abzuwarten. Bis dahin werden wohl die Immobilienpreise weiter steigen. Deutliche Anzeichen für Preissteigerungen sind die Erhöhung der Bodenrichtwerte, welche jährlich vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht werden.

Wer sich die Bodenrichtwertentwicklung in Alfeld genauer ansieht, wird feststellen, dass hier keine positiven Signale zu finden sind. Die Entwicklung der Grundstückspreise in einem Zeitraum von 10 Jahren sprechen eine deutliche Sprache. Nur wenige Straßen erfahren eine positive Entwicklung. Leinstraße und Sedanstraße zeigen eine Steigerung von 10-15%. Jedoch in den letzten 7 Jahren erfolgte keine Preissteigerung. Ein Preisverfall erfährt der Eimser Weg. War der Bodenrichtwert im Jahr 2008 noch bei € 130,-/m² liegt er heute nur noch bei € 100,-/m². Die Entwicklung in der Industriestraße sieht ähnlich aus. Im Jahr 2008 war der Richtwert noch bei € 23,-/m² hingegen zum heutigen Zeitpunkt nur noch € 18,-/m² als Bodenrichtwert genannt werden. Viele andere Straßen zeigen im gesamten Betrachtungszeitraum von 10 Jahren keine Änderung der Grundstückswerte.

Woher kommt aber nun die oben erwähnte „leichte“ Preissteigerung der Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern? Zuerst muss die Frage gestellt werden, welche Preise miteinander verglichen werden. In vielen Berichten ist immer wieder die Rede von Angebotspreisen welchen dann versucht werden zu vergleichen. Dies ist aus meiner Sicht nicht zielführend und kann nicht für tatsächliche Preisentwicklungen herangezogen werden.



Wie sich der Wert einer Immobilie berechnet wird im § 194 BauGB klar geregelt. Es gibt verschiedenen Verfahren zur Berechnung. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist i.d.R. das Sachwertverfahren anzuwenden. Ein wichtiger Punkt ist in dieser Berechnung der Sachwertfaktor. Dieser wird auch Korrekturfaktor genannt. Er wird, ähnlich wie die Bodenrichtwerte, jährlich vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Der Sachwertfaktor ist der Multiplikator für die tatsächliche

Marktanpassung auf den heutigen Tag. An der Änderung dieses Faktors lässt sich die Entwicklung der Immobilienpreise in einer Region richtig bewerten und ablesen.

Wer sich jetzt die Entwicklung des Sachwertfaktors in dem Bereich Alfeld ansieht wird folgendes feststellen. War noch im vergangenen Jahr bei einer Immobilie von € 100.000,- ein Korrekturfaktor von 1,15 anzusetzen ist dieser jetzt auf 1,26 gestiegen. Das bedeutet eine Preissteigerung um 9,6%. (100.000,-x1,15=115.000,- jetzt 100.000,-x1,26=126.000,-). Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit einem berechneten Wert von € 200.000,- ist der Faktor von 1,02 auf 1,13 gestiegen. Auch hier einer Preissteigerung um 10,9%. Man erkennt hiermit sehr schnell wie sich die tatsächlichen Immobilienpreise entwickeln. In Abhängigkeit der Lage ist durchaus eine Steigerung der Immobilienpreise um bis zu rd. 11% zu beobachten.

Auch wenn die anfangs genannten Grundstückpreise keine Steigerung in den letzten Jahren erfahren haben ist die Preissteigerung bei Häusern klar zu erkennen.

Der Autor:

Tobias Geipel, Immobilienmakler seit 1995, Sachverständiger für Immobilienbewertung gem. DIN EN 17024 zertifiziert für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien, zusätzlich DEKRA und TÜV-Rheinland geprüft für Immobilienbewertung, Dozent für Immobilienbewertung an der Sprengnetter Akademie.