

Exkurs: Was ist ein Bodenrichtwert und wie wird er ermittelt?

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Er wird aus getätigten Grundstücksverkäufen mittels der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte abgeleitet. Für bebaute Grundstücke erfolgt i.d.R. eine Rückrechnung des Bodenwertanteils.

Quelle: §196 BauGB (Bodenrichtwerte); BRW-RL (Bodenrichtwertrichtlinie), Ziff. 2 Definition

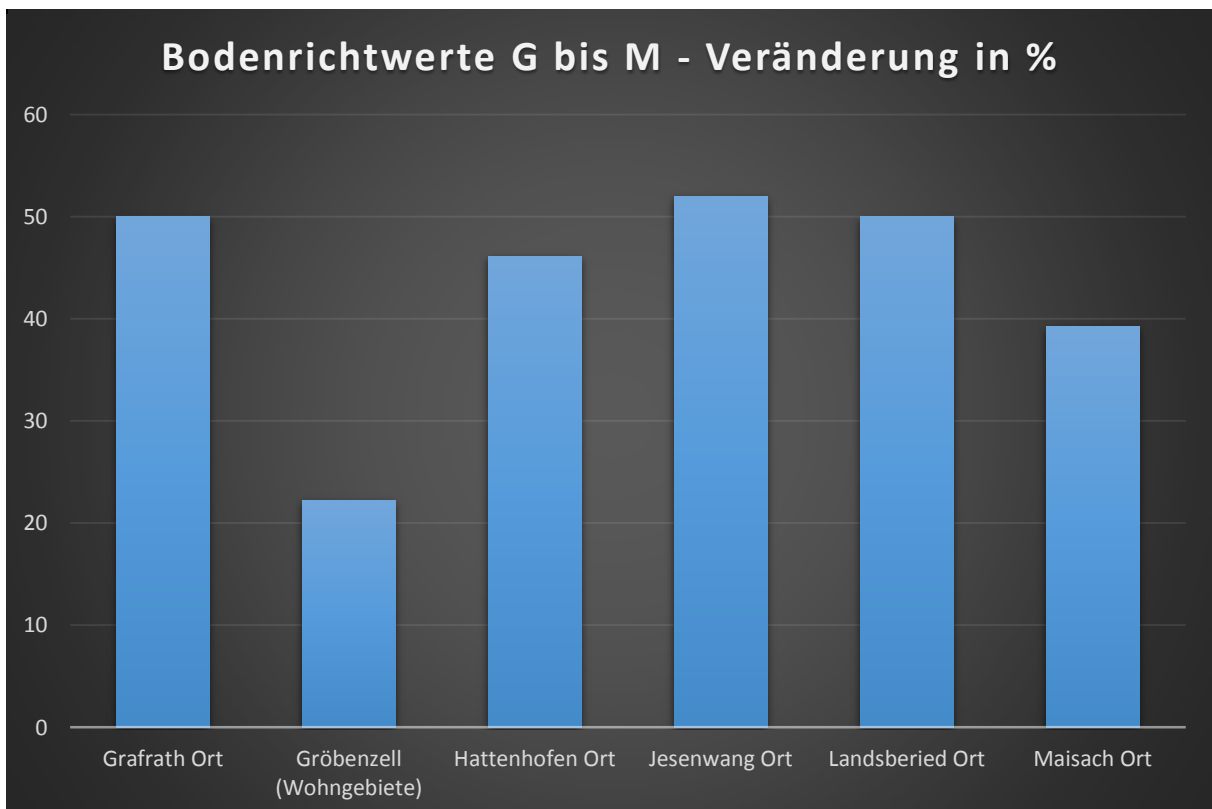
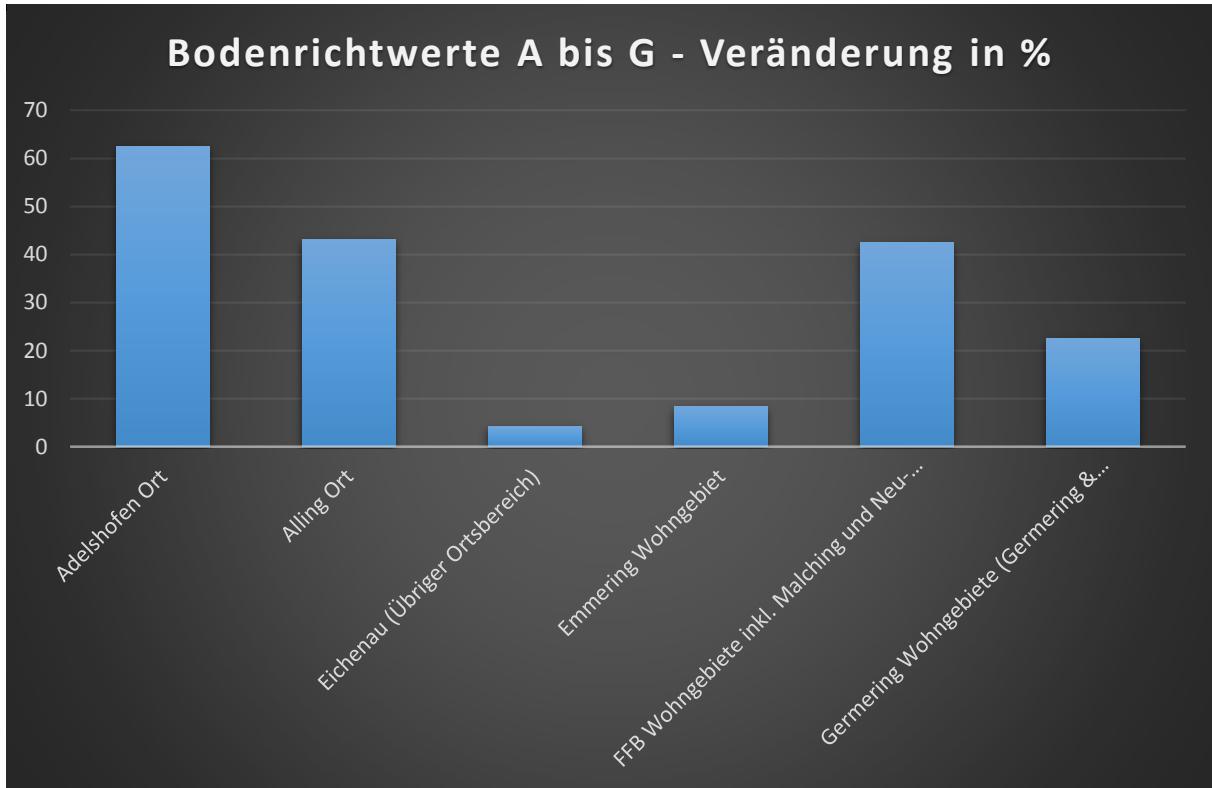
Die neuen Bodenrichtwerte per 31.12.16 veranschaulichen, wie sich die Kombination aus billigem Geld und starker Nachfrage, bei gleichzeitig überschaubarem Angebot auswirkt.

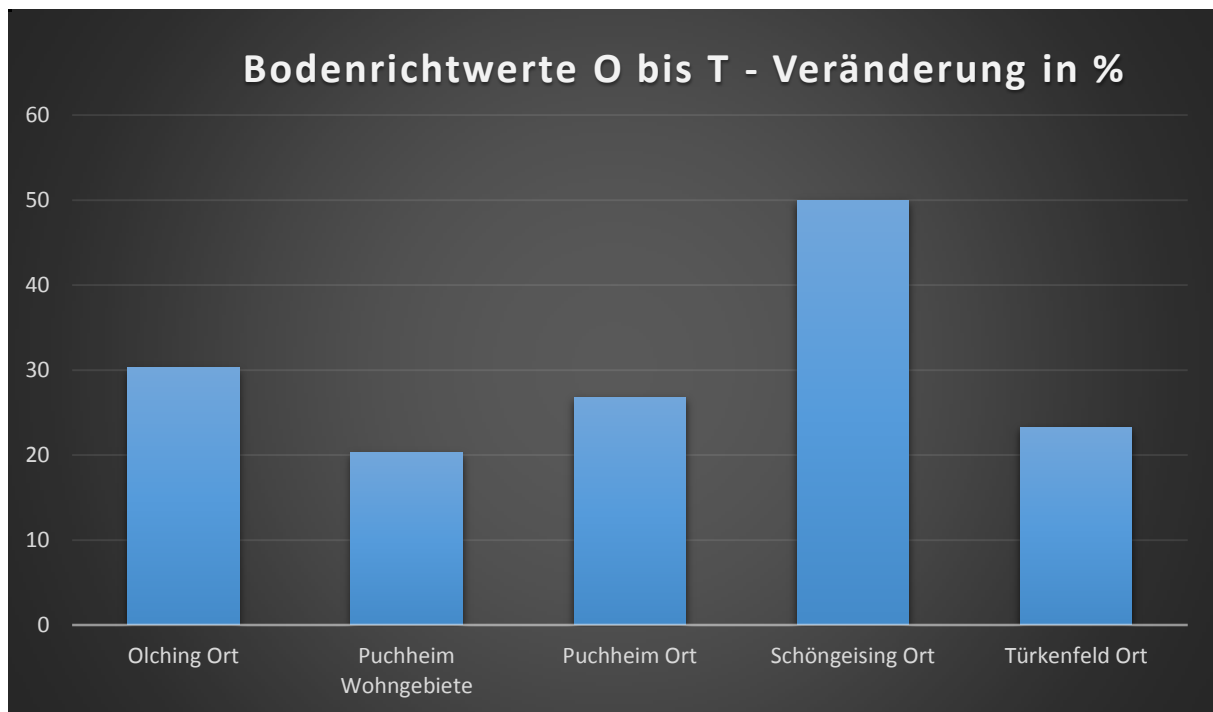
Zahlreiche Gemeinden des Landkreises Fürstfeldbruck sahen Steigerungen im zweistelligen Bereich und zugleich auch die höchsten seit dem Betrachtungszeitraum ab 2010. Besonders stark fiel der Zugewinn in Adelzhofen Ort mit 62 % aus, was aber wohl einer geringen Anzahl von Verkaufsfällen geschuldet ist.

Bei der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck (Wohngebiete inklusive Malching und Neu-Lindach) sah man ebenfalls ein sattes Plus von 42 % gegenüber dem Vorjahr. Die Gemeinde Eichenau, die bis zum letzten Jahr noch auf Platz 2 hinter Germering lag, hat gegenüber dem Vorjahreszeitraum knapp 4 % pro Quadratmeter zulegen können.

Da die Bodenrichtwerte urheberrechtlich geschützt sind, dürfen wir leider keine absoluten Zahlen veröffentlichen.

Die nachfolgenden Graphiken zeigen die prozentuale Veränderung der Bodenrichtwerte vom 31.12.15 bis 31.12.16:





Aktuell liegen damit folgende Orte auf den ersten 5 Plätzen:

1. Germering (Wohngebiete und Unterpffaffenhofen)
2. Gröbenzell (Wohngebiete)
3. Eichenau (Übriger Ortsbereich) + Olching Ort
4. Puchheim (Wohngebiete)
5. FFB (Wohngebiete inkl. Malching und Neu-Lindach)

Betrachtet man die Entwicklung von 2010 bis 2016, dann liegt Adelshofen Ort mit 116 % Zugewinn auf Platz 1, Gröbenzell mit 115 % auf Platz 2 und Puchheim Wohngebiete mit 111 % auf Platz 3. Eichenau verbuchte im selben Zeitraum „nur“ ein Plus von 94 %.

Die Frage ist nun, ob diese massiven Steigerungen überhaupt noch fundamental gerechtfertigt sind. Es kommen vermehrt Prognosen auf, dass die Immobilienmärkte vollkommen überhitzt sind, man spricht davon, dass wir eine Blasenbildung sehen und es demnächst zu deutlichen Korrekturen kommen wird.

Dieses Szenario teile ich nicht. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in den Großstädten bleibt nach wie vor sehr hoch. In der letzten Ausgabe der Zeitschrift Immobilienbewerter habe ich einen interessanten Artikel gelesen, in dem der Chefvolkswirt Martin Steinger von bulwiengesa hohe Preiskorrekturen in den Metropolen als unrealistisch erachtet. Basierend auf den jüngsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen geht er weiterhin von einer hohen Dynamik der Kernstädte in Agglomerationsräumen und verstädterten Räumen aus. Wertkorrekturen in der postulierten Höhe hat es in deutschen Großstädten auch in wirtschaftlich schwachen Jahren wie etwa 1994 bis 1999 noch nicht gegeben.

Ich gehe davon aus, dass wir kurzfristig keine starken Preiserhöhungen wie zuletzt sehen und sich die Preise seitwärts bis leicht höher bewegen.