Neue Bodenrichtwerte – was bedeuten diese für Ihre Immobilie?

Der Gutachterausschuss Landsberg hat die neuesten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht und damit die bisher gültigen Werte von Grundstücken aktualisiert. Die Steigerungen und das Sinken der Bodenrichtwerte – zwischen +15% und -18% – spiegeln die nervöse Preisentwicklung von Immobilien der letzten beiden Jahre aber nur bedingt wider.

Was sind Bodenrichtwerte?

Bodenrichtwerte (BRW) sind amtlich veröffentlichte, durchschnittliche Grundstückswerte innerhalb bestimmter definierter BRW-Zonen mit anzuwendenden Kriterien wie z.B. Maß der Baulichen Nutzung, Verwendung oder Größe. Sie werden von Gutachterausschüssen im Regelfall jährlich, spätestens aber alle 2 Jahre unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten ermittelt. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass der zuständige Gutachterausschuss Kopien jedes Immobilien-Kaufvertrages erhält und daraus – gemäß den Vorschriften des § 193 BauGB – diese BRWs ermittelt und festlegt.

Wie sind die Bodenrichtwerte anzuwenden?

Bodenrichtwerte sind wichtige Grundlagen für die Ermittlung von Verkehrswerten von Immobilien. Sie werden zusammen mit einer Anwendungsmatrix bzw. Definitionsgrundlage veröffentlicht. Im Kreis Landsberg gilt z.B. bei den meisten Grundstücken die bauliche Nutzung WGFZ (= Wertrelevante Geschossflächenzahl) als Richtgröße für die Anpassung der veröffentlichten Bodenwerte. Der Bodenrichtwert kann zur Wertermittlung eines Grundstücks in einem bestimmten Gebiet herangezogen werden und bildet damit die erste Grundlage für die Berechnungen der Werte von Immobilien. Der veröffentlichte Wert ist jedoch nicht nur an die Bebauungsdichte (WGFZ) anzupassen, sondern darüber hinaus auch nach Lage, Schnitt, Nutzbarkeit und weiteren Kriterien sachverständig anzupassen.

Gilt der BRW für alle Grundstücke als ganz genauer Richtwert?

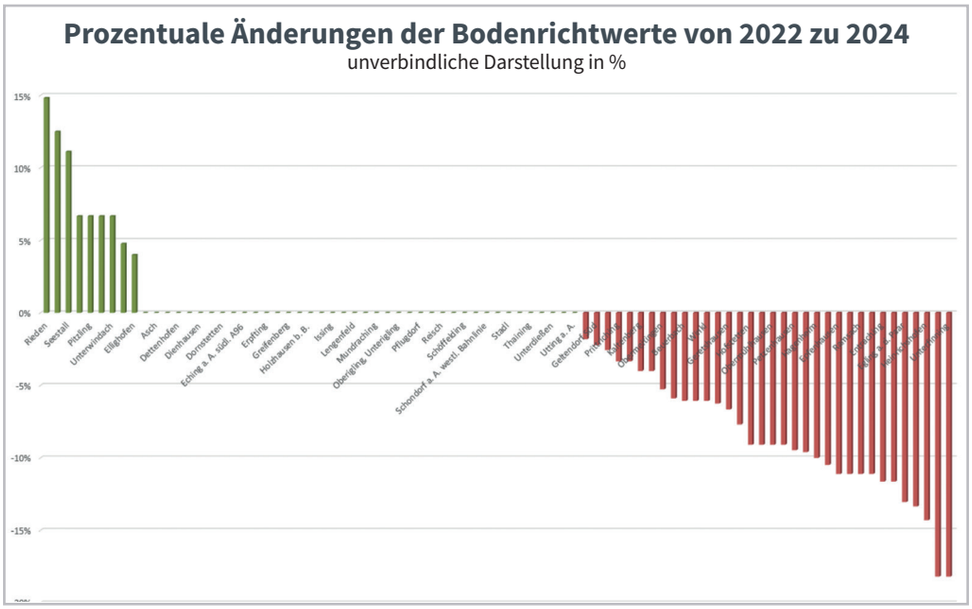
Jedes Grundstück, jede darauf stehende Immobilie ist anders. Kaum ein Grundstück ist mit einem anderen vergleichbar, schon alleine was die Dichte der Bebauung (WGFZ) und Lage angeht. Weitere Faktoren, die bei der sachverständigen, marktgerechten Bewertung einer Immobilie (und des dazugehörigen Grundstücks) eine erhebliche Rolle spielen sind dabei unter anderem die Grundstücksgröße und Ausnutzung des Grundstücks, die Form des Grundstücks, und die tatsächlich erfolgte oder ggf. auch weiter zulässige Bebauung, Teilungsmöglichkeit, aktuelle Bebauungsvorschriften, die genaue Lage (Infrastruktur, Nachbarschaft), Bodeneigenschaften und Erschließungsgrad. Auch Immissionen am Grundstück sind eine zu bewertende Tatsache, die oft vergessen wird. Ein Grundstück in Landsberg mit über 1.000 m² kann damit einen reinen Bodenwert (Grundstücksgröße x angepasster BRW) von unter 600.000 €, ebenso aber auch über 1,5 Mio. € haben.

Ist meine Immobilie durch die neuen BRW weniger oder mehr Wert geworden?

Nein. Und ja. Der Marktwert von Immobilien hängt natürlich mit dem Bodenwert zusammen. Was aber mit den Bodenrichtwert abgebildet wurde, ist der vergangene (!) Verlauf der Bodenpreise bis 31.12.2023. Die Jahre 2022 und 2023 waren geprägt von politischen Energiewirrungen, Krieg, Zinsunsicherheiten und vielem mehr, und daraus resultierte eine Phase des stärksten Rückgangs von Immobilienpreisen der letzten 10 Jahre. Die Bodenrichtwerte bilden dabei einen statistischen Mittelwert aus dieser Phase ab, teilweise gab es auch nicht genügend „passende" Verkaufsfälle, so dass die Richtwerte nicht unbedingt den aktuellen Markt ausdrücken, sondern eben nur „statistische Mittelwerte" darstellen.

Bodenrichtwerte und Immobilien

Auffällig in unserem täglichen Handel mit Immobilien ist dabei die extreme Differenzierung des Marktes zwischen „schönen Immobilien mit moderner Energietechnik und guten Energiewerten" und „renovierungsbedürftigen Immobilien" in die viel Geld investiert werden muss. Zwei solch unterschiedliche Immobilien können genau nebeneinander stehen, also auf dem gleichen Boden mit dem gleichem Bodenrichtwert. Dennoch wird der Markt die renovierungsbedürftige Immobilie sehr stark nach unten verhandeln, teilweise sogar weit unter den Wert des reinen Bodens hinaus, und dennoch wird ein Mittelwert der beiden Grundstückspreise in der Bodenrichtwertkarte auftauchen. Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig eine sachverständige Einschätzung nicht nur eines reinen Gutachters, sondern auch eines auf dem Markt tatsächlich regelmäßig agierenden Fachmannes ist.



Wie geht es denn weiter?

Zumindest in den zuvor beobachteten 10 Jahren sind die Bodenrichtwerte kontinuierlich und teilweise stark gestiegen, die aktuelle Schwankung ist dabei deutlicher als zuvor aber eher gemäßigt. Grundstücke sind und bleiben – solange keine großen Bauflächen entwickelt und aus Ackerland umgewidmet werden – ein sehr begrenztes Wirtschaftsgut in unserer Region. Allerdings ist aus unserer Sicht eine weitere Steigerung in nächster Zeit kaum denkbar, im Gegenteil. Preise für Grundstücke werden aus unserer Sicht weiter sinken, denn Anfragen für Baugrundstücke sind aktuell sowohl von Privatleuten, als auch von Bauträgern aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten wesentlich zurückgegangen. Kunden sagen trotz anfänglichem Kaufinteresse nach der Beratung bei der Bank oder Baufirma den Kauf regelmäßig ab oder bieten sehr niedrige Kaufpreise an, die der Verkäufer nicht akzeptiert. Ein Kollege unserer Wüstenrot-Bausparkasse hat das sehr gut formuliert: *„... die Zinsen sind heute wie vor 10 Jahren, aber die Kaufpreise und die Baukosten mindestens doppelt so hoch. Wie soll das denn funktionieren?"*

Soll ich meine Immobilie jetzt verkaufen oder noch abwarten?

Es ist wie bei den Aktien: Immobilieneigentümer, die z.B. eine vermietete Wohnung bereits über 10 Jahre besitzen, sollten die aktuelle Entwicklung und die Zukunft kritisch betrachten. Ein Verkauf zu aktuellen Preisen wird nach 10 Jahren noch immer einen sehr deutlichen, im Regelfall auch steuerfreien Gewinn abwerfen. Das Umschichten des daraus freiwerdenden Kapitals in andere, sichere, gute und rentable Anlageformen, in den lange erwünschten Traum, für Ihr Hobby oder natürlich auch in Pflege und Gesundheit kann momentan durchaus Sinn machen.

PROFESSIONELLE DEKRA-ZERTIFIZIERTE BEWERTUNGEN IHRER IMMOBILIE

DEKRA Standard Sachverständige/r für Immobilienbewertung D1 Standard EFH / ZFH www.dekra-vegat.de DEKRA zertifiziert prüfig bis 04/2026

DEKRA Standard Sachverständige/r für Immobilienbewertung D1 Plus Standard EFH / ZFH www.dekra-vegat.de DEKRA zertifiziert prüfig bis 05/2026

DEKRA Standard Sachverständige/r für Immobilienbewertung D2 Wohn- und einfache Gewerbeobjekte www.dekra-vegat.de DEKRA geprüft prüfig bis 03/2026

Als DEKRA-zertifizierte Gutachter und professionelles Maklerteam mit über 20 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und über 2.000 erfolgreich vermittelten Immobilien stehen wir Ihnen gerne für eine unverbindliche Bewertung und Verkaufsberatung zur Verfügung.

Ob Sie ein ausführliches Verkehrswertgutachten oder nur ein Kurzgutachten für den internen Gebrauch, oder eine Hausbegehung mit sachverständiger Beratung benötigen: Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

GEBEN SIE IHRE IMMOBILE IN DIE HÄNDE VON PROFIS.

www.das-maklerteam.de/dekra

DAS MAKLERTEAM

VERKAUFSLEITUNG GÜNTHER STREHLE

▶ Landsberg ▶ Augsburg ▶ Starnberg ▶ München

www.das-maklerteam.de

Hauptsitz Landsberg

Schongauer Straße 20
86899 Landsberg

Kontaktieren Sie uns:

Tel. 08191 64830-0
kontakt@das-maklerteam.de

wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Immobilien