

GRUNDSTÜCKSWERTE STEIGEN

Gemäß der jährlichen Veröffentlichung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis LOS sind die Bodenwerte für die Gebiete Grünheide, Erkner, Woltersdorf und Schöneiche in den letzten Jahren zum Teil deutlich gestiegen. Vermutlich gilt dies auch für andere Gebiete, die wir aber nicht näher untersucht haben.

Wie sich in der nachfolgenden Übersicht zeigt, haben sich die Bodenwerte in den ausgewählten Orten differenziert entwickelt. Nachdem ab 2010 bis 2013 die Bodenwerte in den angegebenen Orten etwa stabil auf einem Niveau lagen, entwickelten sich diese von 2014 bis 2017 deutlich nach oben. In Grünheide auf 90 – 155 € je Quadratmeter Grundstücksfläche (m²/Grundstücksfläche), in Erkner auf 90 – 125 €/m², in Woltersdorf auf 55 – 100 €/m² und in Schöneiche auf 110 – 120 €/m².

Dabei fällt im Vergleich mit Anfang der 1990-er Jahre auf, dass 2017 die Bodenwerte in DM umgerechnet etwa das Niveau von 1994 erreicht (Schöneiche, Woltersdorf) oder gar übertroffen haben (Grünheide, Erkner).

Zu beachten bleibt selbstverständlich, dass der durchschnittliche Bodenrichtwert bezüglich des einzelnen Grundstückes erhebliche Differenzen nach oben oder unten aufweisen kann, je nach den Eigenarten des jeweiligen Grundstückes. Diese Differenz zu ermitteln und beim Kauf bzw. Verkauf in gebührender Weise zu beachten, wird von den am Kaufvertrag beteiligten Seiten oft aus unterschiedlichen Interessenlagen unterschätzt oder sogar missachtet, welches häufig zu falschen Kaufpreisvorstellungen und somit zu wirtschaftlichen Verlusten führen kann.

Nachfolgend eine Übersicht: **Entwicklung Bodenrichtwerte 1994 bis 2017 (ab 2005 in €/m² Grundstücksfläche):**

Jahr	Grünheide	Erkner	Woltersdorf	Schöneiche
1994	bis 160 DM	100 – 200 DM	200 – 300 DM	200 – 250 DM
2005	28 – 160	18 – 125	65 – 90	58 – 85
2010	60 – 155	70 – 125	50 – 90	60 – 70
2011	70 – 155	70 – 125	50 – 90	55 – 75
2012	65 – 155	65 – 125	50 – 90	55 – 80
2013	75 – 155	65 – 125	50 – 90	60 – 75
2014	75 – 155	70 – 125	50 – 90	70 – 80
2015	80 – 155	80 – 125	55 – 90	75 – 80
2016	90 – 155	90 – 125	55 – 90	85 – 95
2017	90 – 155	90 – 125	55 – 100	110 - 120

Die aufgezeigte Bodenwertentwicklung hat vor allem folgende Ursachen:

1. Die Immobilie gilt mehr denn je als wertbeständige Geldanlage.
2. Das Angebot an bebauten und unbebauten Grundstücken ist seit längerer Zeit gering und tendenziell rückläufig.
3. Die Nachfrage nach solchen Grundstücken ist hingegen tendenziell stark steigend.
4. Viele Käufer sind bereit, für interessante Immobilien hohe Kaufpreise zu zahlen.
5. Die Zinsbedingungen für den Erwerb von Immobilien sind für die Käufer seit langem günstig wie nie zuvor.

Schlussfolgerungen:

Die Bedingungen für Kauf und Verkauf von Immobilien haben für Verkäufer und Käufer derzeit Vorteile aus jeweils unterschiedlichen Gründen:

- Der Immobilienmarkt sichert gegenwärtig für den Verkäufer hohe Kaufpreise.
Wie lange das anhält ist fraglich.
- Die derzeitigen Zinsen für Baukredite sind für die Käufer so günstig wie nie zuvor und gewährleisten zudem mit dem Immobilienerwerb eine nachhaltige Wertanlage.
- Der Verkaufswert von Gebrauchtimmobilen ist stabil hoch.

Dr. Karl-Heinz Kochanski

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken