

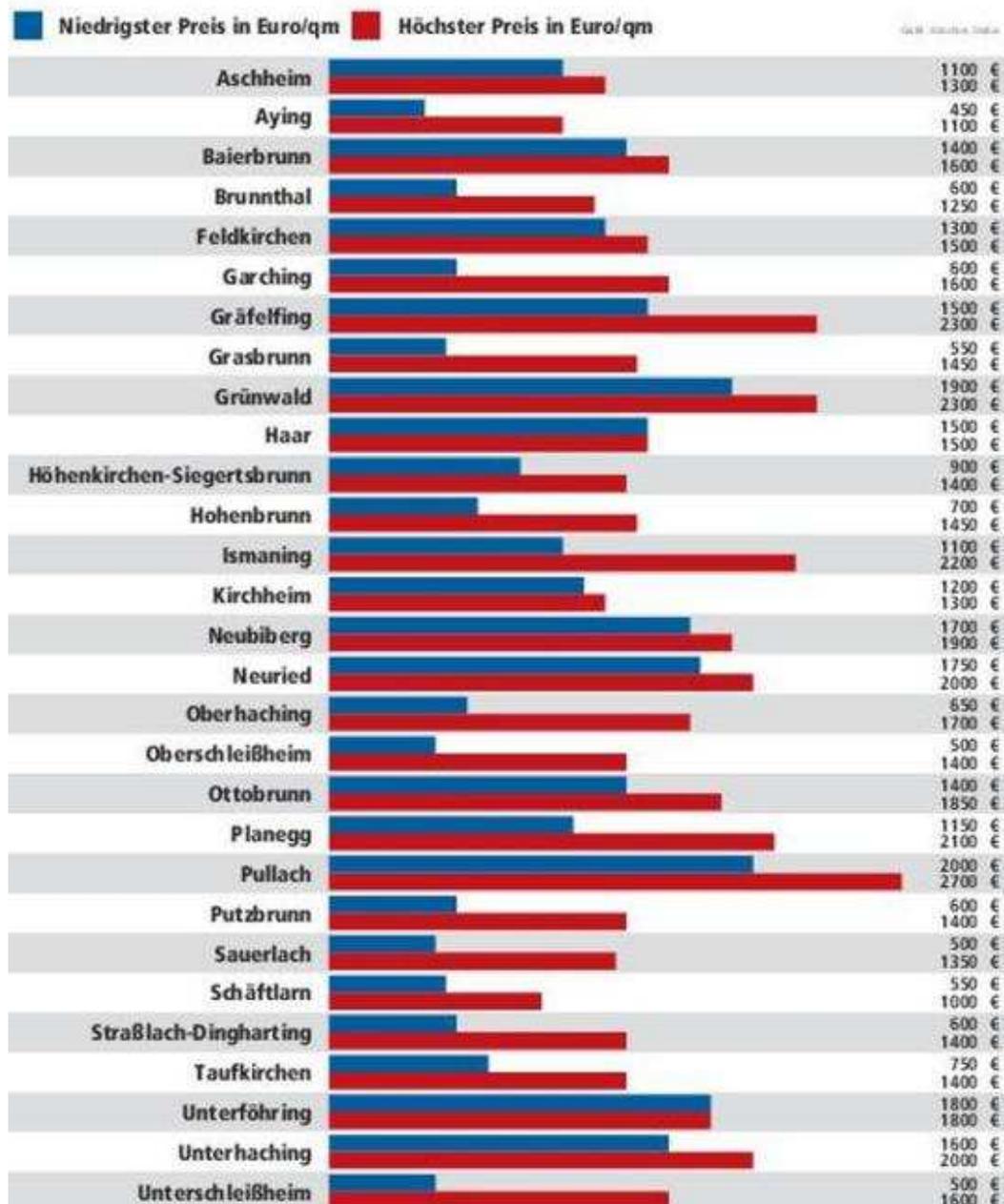
Donnerstag, 05. September 2019, Münchner Merkur - Nord / Lokalteil

Teure Scholle

VON CHARLOTTE BORST

Bodenrichtwerte im Landkreis München

zum 31.12.2018 (Wohnen ohne Geschosswohnungsbau)



So kostspielig ist Bauland: Die Lagen innerhalb einer Gemeinde werden unterschiedlich bewertet. Die Preise pro Quadratmeter für Wohnen geben

den höchsten und niedrigsten Bodenrichtwert an. Quelle : Landratsamt München, Grafik: PMS

Die Grundstückspreise im Landkreis steigen – immer höher, immer schneller. Das zeigen die neuen Bodenrichtwerte für Bauland. Wer kann sich Quadratmeterpreise über 2000 Euro noch leisten? Der Wohnungsbau wird im Kommunalwahlkampf ein bestimmendes Thema sein.

Landkreis – Für viele ist ein Eigenheim ein wichtiges Lebensziel. Doch die horrenden Grundstückspreise in der Region München rücken diesen Traum für Normalverdiener in weite Ferne: Die Preise sind in den vergangenen vier Jahren im Landkreis zum Teil um 40 bis 45 Prozent gestiegen. Das belegen die Bodenrichtwerte 2018, die derzeit in den Rathäusern eingesehen werden können.

Der unabhängige Gutachterausschuss im Landratsamt hat sie für die 29 Kommunen ermittelt. Ihm gehören 15 Mitglieder an: zwölf ehrenamtliche, freie Sachverständige, zwei technische Mitarbeiter und als Vorsitzender Walter Schuster, der den Geschäftsbereich im Landratsamt leitet, der für Bauen zuständig ist. Das Zahlenwerk fasst er in einem Satz zusammen: „Die Bodenrichtwerte steigen, steigen, steigen.“ Hintergrund seien die niedrigen Zinsen. „Das Geld wird in Immobilien angelegt. Da werden exorbitante Preise bezahlt, und es spielt keine Rolle, ob sie durch Mieteinnahmen gedeckt sind, denn der Immobilienwert steigt ja.“

So werden die Bodenrichtwerte ermittelt

Die Bodenrichtwerte werden in jedem zweiten Jahr für Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete neu ermittelt. Alle Notare sind verpflichtet, eine Kopie der von ihnen anonymisierten Kaufverträge ans Landratsamt zu schicken. 2017 gab es 3000 Grundstücksverkäufe im Landkreis, 2018 waren es 3300.

Aus dieser Sammlung der Kaufpreise bildet der Gutachterausschuss Durchschnittswerte, und zwar nicht nur für jede Gemeinde, sondern für möglichst viele einzelne

Zonen in den einzelnen Kommunen. „Die Lagen unterscheiden sich ja nochmals sehr stark“, erklärt Schuster. Ziel ist es, den Markt transparenter zu machen und Finanzamt, Banken, Versicherungen, aber auch den Bürgern eine Bewertungsgrundlage zu geben.

Hochpreisige Wohnlagen

Pullach, Grünwald und Ismaning gehören zu den teuersten Wohngegenden. Landkreisweit sehr hoch sind auch die Grundstückspreise für Wohnhäuser in der Villenkolonie in Gräfelfing: Im Bereich westlich der Bahnstrecke wurde ein Bodenrichtwert von 2300 Euro pro Quadratmeter ermittelt, bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 – die bedeutet, dass die Summe aller Vollgeschossflächen eines Gebäudes nur gut ein Drittel der Grundstücksgröße betragen darf.

Doch auch innerhalb der Gemeinden schwanken die Indizes teilweise sehr: Im Gräfelfinger Ortsteil Lochham liegt der Bodenrichtwert für ein Wohngrundstück bei 1500 Euro pro Quadratmeter.

Die Preisentwicklung

2016 lag der Bodenrichtwert in der Gräfelfinger Villenkolonie bei 1900 Euro, 2014 bei 1500 Euro, 2012 bei 1250 Euro: Hier mussten die Bürger in sechs Jahren eine Preissteigerung von 45 Prozent verkraften. In Unterschleißheim haben sich die Preise in manchen Zonen sogar in nur vier Jahren fast verdoppelt: von 870 auf 1600 Euro. „Einen solchen Anstieg hat es bisher noch nie gegeben“, sagt Bürgermeister Christoph Böck (SPD).

Deutlich setzt sich der Aschheimer Ortsteil Dornach ab. Hier werden im Schnitt Quadratmeterpreise von 1100 Euro verlangt. Entspannter sieht es auch in ländlichen Wohnlagen aus, etwa in Sauerlacher Ortsteilen wie Arget oder Lochhofen (850 Euro). In der Gemeinde Aying mit ihren vielen Ortsteilen wird die Wohnlage im winzigen Trautshofen mit nur 450 Euro bewertet. „Allerdings findet hier kein Markt statt“, erklärt Schuster. Doch auch wenn es keine bauliche Entwicklung gibt,

muss der Gutachterausschuss die Grundstücke bewerten, weil die Werte auch zur Berechnung von Erbschafts- und Schenkungssteuer benötigt werden. In den Rathäusern sieht man die Entwicklung mit Sorge. Wer kann sich den Landkreis bei diesen Preisen noch leisten? Die Bürgermeister kennen die Personalnot der Pflegeheime und Kinderhäuser und auch in ihren Rathäusern bleibt manche Stelle unbesetzt.

Christoph Böck, Bürgermeister der größten Landkreiskommune, sieht in den boomenden Preisen ein Signal für die Stadt: „Wir müssen dringend bezahlbare Wohnungen errichten.“ Auch für Walter Schuster ist kommunaler Wohnungsbau ein richtiger Ansatz: „Es müssen mehr Mietwohnungen entstehen, damit die Menschen, die in und um München arbeiten und Dienstleistungen erbringen, auch hier wohnen können.“ Zweistöckige Häuser plus Dachgeschoss – das sei im Hinblick auf den Flächenverbrauch „natürlich nicht optimal“. Die Kommunen müssten diskutieren, ob sie stärker in die Höhe bauen wollen. „Sie müssen entscheiden, ob sie ihr Erscheinungsbild eventuell einer Veränderung unterziehen wollen.“

Anspruch auf Einsicht

Die Bodenrichtwerte liegen zurzeit in den Rathäusern aus und können kostenfrei eingesehen werden. Darüber hinaus werden sie kostenpflichtig auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Die Gebühr für eine schriftliche Auskunft per E-Mail (poststelle@lra-m.bayern.de) beträgt 30 Euro, Tel.: 089/ 6221-2564 oder -2565.