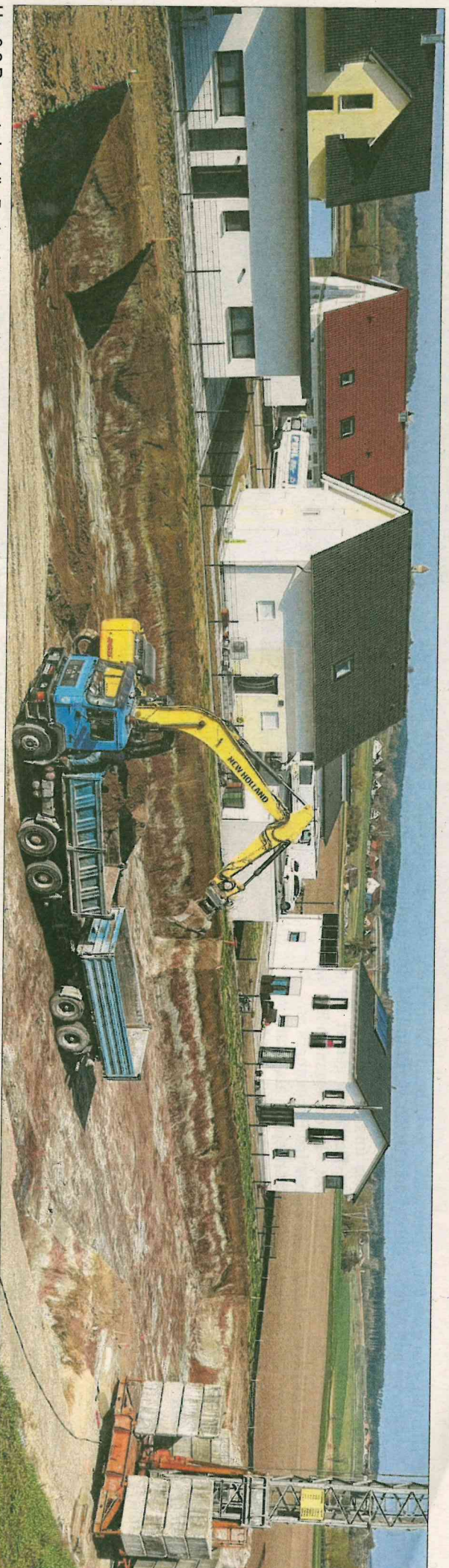


Baulandpreise: Heilsbronn bleibt teures Pflaster

In Bahnhofsnähe kostet der Quadratmeter 160 Euro – Gutachterausschuss hat aktuelle Bodenrichtwerte für den Landkreis ermittelt



Um 6,3 Prozent sind die Bodenrichtwerte im Landkreis Ansbach seit 2014 gestiegen. Für eine erschlossene Wohnbaufläche in Dinkelsbühl (unser Bild) werden derzeit pro Quadratmeter zwischen 100 und 130 Euro fällig.

Archivfoto: Binder

ANSBACH (fsw) – Häuslebauer müssen im Landkreis Ansbach stellenweise tief in die Tasche greifen. Die Bodenrichtwerte sind seit 2014 im Schnitt um 6,3 Prozent gestiegen. Das hat der Gutachterausschuss für die Region ermittelt.

„Spitzenreiter“ ist die Stadt Heilsbronn. Hier müssen Bauwillige für ein Grundstück in Bahnhofsnähe 160 Euro pro Quadratmeter zahlen.

Die Bodenrichtwerte (Stichtag 31. Dezember 2016), die alle zwei Jahre für jede Kommune im Landkreis ermittelt werden, sind Anhaltspunkte. Abweichungen nach oben oder unten sind möglich. Die Zahlen „sind eine Abbildung des tatsächlichen Marktgeschehens“, sagt Ralf Wolfsgruber im Gespräch mit der Fränkischen Landeszeitung. Der 51-jährige

Immobilienmakler und Sachverständige ist seit 2005 Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Ansbach.

Die Bodenrichtwerte werden Wolfsgruber zufolge anhand der tatsächlichen Kaufpreise, die im Bemessungszeitraum getätigt wurden, ermittelt. Bedeutet: Steigen die Richtwerte, zahlen Bauwillige mehr als im vorherigen Zeitraum. Die Zahlen spiegeln zudem die Infrastruktur der jeweiligen Gemeinde und die Nähe zur Metropolregion Nürnberg wieder, so der Makler.

Das trifft zum Beispiel auf Heilsbronn (Quadratmeterpreis eines erschlossenen Grundstücks von 100 bis 160 Euro), Petersaurach (110 Euro), Neundorfleisau (140 bis 150 Euro) und Windsbach (110 Euro) zu. Deutlich günstiger ist Wohnbaufläche et-

wa im Hesselbergraum und im weiteren Umland von Rothenburg zu haben. Hier werden für den Quadratmeter im Schnitt zwischen 25 und 60 Euro fällig. Dazu zählen unter anderem Ohrenbach, Diebach, Weiltin gen und Wassertrüdingen.

Hohe Mieten treiben Menschen ins Eigentum

In Dinkelsbühl bewegen sich die Bodenrichtwerte zwischen 100 und 130 Euro. Wer etwa eine altstadtnahe Wohnbaufläche sucht, der muss mit dem Höchstpreis von 130 Euro planen. Im Vergleich wird es für Häuslebauer in Herrrieden etwas günstiger. Hier schwanken die Preise zwischen 60 Euro in der Altstadt und 90 Euro im restlichen Stadtgebiet.

Mit Blick auf den gesamten Landkreis Ansbach gebe es bei den Bo-

denrichtwerten für erschlossene Wohnbauflächen seit dem Jahr 2008 „durchwegs eine Entwicklung nach oben“, sagt Wolfsgruber. Neben der gestiegenen Nachfrage und dem geringen Angebot seien die hohen Mieten die Ursache. Diese „treiben die Menschen in das Eigentum“. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank trage ebenfalls einen Teil dazu bei. „Es war noch nie so einfach, zu Immobilien zu kommen, weil die Baudarlehen so günstig sind“, erklärt er.

Es gibt aber auch Gemeinden, in denen die Bodenrichtwerte im Vergleich zum Jahr 2014 nicht gestiegen sind. Dies trifft beispielsweise auf Bechhofen (65 Euro), Feuchtwangen (52 bis 75 Euro), Leutershausen (75 bis 80 Euro) und Rothenburg (80 bis 135 Euro) zu. Das bedeute aber nicht,

dass hier keine Wohnbauflächen verkauft wurden, betont Wolfsgruber. „Wir haben keine Gemeinde, in der nichts verkauft wurde.“ Es sei nur nicht mehr bezahlt worden als im Zeitraum davor.

Die Bodenrichtwerte sind für Immobilienmakler und Sachverständige wie Ralf Wolfsgruber „existenziell wichtig“. Um zum Beispiel den Wert eines Grundstückes ermitteln zu können, „brauchen wir Zahlen und Fakten“. Dass die Richtwerte in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind, sei „eine zweischneidige Sache“. Einerseits habe man eine gute Nachfrage, gute Umsätze und man bringe viele Menschen in die eigene Immobilie. Andererseits „führen die gestiegenen Preise auch dazu, dass viele ihre Immobilie nicht mehr verkaufen“.