



Herrschinger Grundstücke sind billiger geworden

Ist die Goldgräberstimmung auf dem Immobilienmarkt vorbei? Nach den neuen Bodenrichtwerten sind manche Grundstücke in ungünstigeren Lagen um bis zu 19 Prozent weniger wert. Nur die Seeufergrundstücke sind gleich teuer geblieben. Im Durchschnitt wurden Grundstücke in der Gemeinde Herrsching um rund 7,5 Prozent günstiger verkauft. herrsching.online hat sich die neue Preislandschaft von dem Immobilienmakler Claudius Möller und seiner Kollegin Irina Aigner erklären lassen. Die Re/Max-Fachleute sehen vor allem für Bauträger schwierige Zeiten voraus: „Für teure Wohnungen fehlen im Augenblick die Käufer.“ Deshalb setzt die Immobilienbranche auf die private Kundschaft. Die beiden Marktexperten warnen vor überzogenen Preisvorstellungen: Sein Grundstück zu teuer anzubieten, sei die falsche Strategie, warnt Claudius Möller.

herrsching.online: Wo liegen in Herrsching die Filetgrundstücke, wo kauft man Grund und Boden preiswerter ein?

Claudius Möller: Teure Grundstück liegen in Seenähe, vor allem Seeufer-Grundstücke mit hohem Freizeitwert werden hochpreisig verkauft. Auch ein unverbaubarer See- oder Bergblick ist vielen Käufern einige Euro zusätzlich wert. Verhältnismäßig günstig ist in der Regel der Grund und Boden im Gewerbegebiet, auch wenn hier die Bodenrichtwerte im Landkreis enorm angezogen haben.

Irina Aigner: Der Preis wird jedoch nicht allein durch die Lage bestimmt. Auch die Grundstücksgröße, der Zuschnitt und die Ausrichtung sowie die bestehenden baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten beeinflussen den erzielbaren Preis.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte pro Quadratmeter in abgegrenzten Bodenrichtwert-Zonen und dienen der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss nicht einfach festgelegt, sondern basieren auf den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen der letzten Jahre. Der Bodenrichtwert ist ein Vergleichswert, der aus einer Kaufpreissammlung abgeleitet wird. Er ist also ein Blick in die Vergangenheit und dient lediglich als Richtwert für die Gegenwart und die nähere Zukunft.

herrsching.online: Wenn die Grundstücks- und Häuserpreise fallen - ist das gut oder schlecht für Ihre Branche? Immerhin könnten sich jetzt wieder mehr Leute Immobilien leisten?

Möller: Wenn die Bodenrichtwerte fallen, ist das nicht gut für unsere Branche, weil es weniger Grundstücke auf dem Markt gibt. Wenn Grundstückseigentümer glaubten, dass sie eine Million für ihr Grundstück bekämen, und dann realisieren, dass der Boden halt nur noch 900 000 EURO oder gar nur noch 800 000 Euro wert ist, könnte sie der Preisverfall davon abschrecken, ihr Grundstück überhaupt noch verkaufen zu wollen.

hersching.online: Wenn ein Grundstück weniger wert ist, müsste der Kreis der Interessenten doch größer werden?

Möller: Ja, wenn es zum richtigen Preis angeboten wird. Leider sind bereits vorab die Bauzinsen gestiegen, was einer der Gründe dafür war, weshalb in den letzten Jahren Grundstücke günstiger verkauft wurden. Das spiegelt sich in den kürzlich veröffentlichten Bodenrichtwerten wieder. Die Zinsen sind weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Bauzinsen drücken die Grundstückspreise

hersching.online: Wo liegen die zur Zeit?

Möller: ... bei etwa vier Prozent, manchmal 0,2 drunter, manchmal 0,2 drüber bei einer zehnjährigen Zinsbindung. Hier spielt jedoch der Anteil des Eigenkapitals, die Zinsbindung und auch der Objektwert eine große Rolle. Generell gilt: Je höher das Risiko für die Bank, desto höher wird auch der Zinssatz sein.

hersching.online: Frau Aigner, Sie sind zertifizierte Gutachterin. Wenn man auf Portalen wie ImmoScout schaut, sind die Preise doch noch immer auf hohem Niveau?

Aigner: Teilweise werden Immobilien zunächst mit ambitionierten Angebotspreisen am Markt platziert. Gleichzeitig benötigen manche Eigentümer Zeit, um sich an das veränderte Preisniveau anzupassen. Ob ein Angebot marktgerecht ist, zeigt sich häufig an der Vermarktungsdauer: Bleibt eine Immobilie über einen längeren Zeitraum ohne ernsthafte Nachfrage oder Kaufabschluss, kann darauf hindeuten, dass Angebotspreis und aktuelle Marktlage deutlich voneinander abweichen. Eine sehr lange Vermarktungsdauer kann den Verkauf zusätzlich erschweren.

hersching.online: Wie lange ist ein ordentliches Grundstück mit marktgerechtem Preis auf dem Markt?

Möller: Mit der richtigen und professionellen Verkaufsstrategie 30, manchmal auch bis zu 60 Tage. Man darf's halt nicht mit den aufgerufenen Preisen übertreiben. Wenn ein Grundstück rund eine Million wert ist und man dann 1,1 Millionen aufruft, um Verhandlungsmasse zu haben, ist das eine schlechte Strategie. Umgekehrt muss es laufen: Man geht mit einer Million, vielleicht auch knapp darunter, auf den Markt, so bekommt man viele Interessenten. Bei großer Nachfrage und mit einem professionellem Verkaufsprozess kann man dann sehr wahrscheinlich sogar einen höheren Preis erzielen.

Ältere Häuser verkaufen sich schlechter

hersching.online: Welche Lagen sind in Herrsching die Ladenhüter, und welche Lagen verkaufen sich immer noch gut?

Möller: Ladenhüter sind alle Grundstücke, die überpreist sind, da können die Lagen noch so attraktiv sein. Generell gilt aber: Ältere Häuser aus den Sechziger-, Siebziger-, Achtziger- und Neunziger-Jahren mit einer schlechteren Energieeffizienzklasse verkaufen sich viel schlechter als Häuser, die gerade mal zehn Jahre alt sind. Die müssen nicht modernisiert werden und haben in der Regel eine gute Energieeffizienz.

Aigner: Unattraktiver sind auch größere Grundstücke. Begehrte sind 300- bis 500-Quadratmeter große Grundstücke, weil diese Preise erschwinglich sind. Wenn man ein 1000-Quadratmeter großes Grundstück besitzt, teilt man es in zwei Hälften und findet dann viele schneller Käufer. Große Flächen mit Altbestand erzielen auf jeden Fall nicht den Quadratmeterpreis wie kleinere Grundstücke.

hersching.online: Sind eine Wärmepumpe und eine PV-Anlage auf dem Dach ein gutes Verkaufsargument?

Möller: Ja sicher.

hersching.online: Kaufen die Leute lieber bestehende Häuser, als sich auf das Abenteuer Neubau einzulassen?

Aigner: Ja, viele Käufer scheuen derzeit das Risiko stetig steigender Baukosten, höherer Bauzinsen sowie die Unsicherheiten, die ein Bauvorhaben mit sich bringt.

hersching.online: Suchen zur Zeit eher Privatsleute oder Bauträger Grundstücke?

Möller: Eher Privatsleute. Die Bauträger halten sich zurück, weil die Baukosten so stark gestiegen sind, dass die zu verkaufenden Wohnungen zu teuer werden. Für teure Wohnungen fehlen im Augenblick die Käufer. Beispielsweise 11 500 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlen oder zu finanzieren, ist zur Zeit für viele Interessenten einfach nicht erschwinglich.

Aigner: In den Jahren 21 und 22 hatten wir Höchstpreise auf dem Immobilienmarkt. In dem damaligen Bauboom haben die Bauträger viele Grundstücke eingekauft. Jetzt kommen die Wohnungen auf den Markt. Inzwischen sind die Preise für Grundstücke gefallen, die Baukosten aber eher gestiegen. Viele Bauträger haben die Grundstücke oft zu teuer eingekauft. Verkaufen sie die Wohnungen also unter dem errechneten Preis, drohen Verluste bis hin zur Firmenpleite. Bauträger, die einen längeren Atem haben, warten nun mit ihren Wohnungen auf bessere Zeiten und evtl. vermieten sie die Wohnungen, um die Kredite zu bedienen.

hersching.online: Wieviel zahlt man denn in Herrsching für einen Quadratmeter Boden?

Möller: Das ist je nach Lage unterschiedlich. 2024 hatten wir im Ortsteil Herrsching bei normalen Wohnlagen noch rund 19 Prozent höhere Bodenrichtwerte, die Bodenpreise sind hier also in den letzten zwei Jahren enorm gefallen. Seeufergrundstücke sind gleich teuer geblieben. Im Durchschnitt wurden Grundstücke in der Gemeinde Herrsching um rund 7,5 Prozent günstiger verkauft. Die genauen Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt, man kann sie über mehrere Wege erfahren.

Link für die groben Bodenrichtwerte

hersching.online: Wo kann man sich denn die Bodenrichtwerte für ein konkretes Grundstück anschauen?

Möller: Kostenfrei kann man den Bodenrichtwert für ein größeres Gebiet, also nicht passgenau für das eigene oder das angebotene Grundstück, auf der Website des Landratsamtes ansehen <https://geolis.lk-starnberg.de/GeoLISmapapps/resources/apps/Bodenrichtwerte/index.html?lang=de> Wer's konkret für ein bestimmtes Grundstück wissen will, muss sich an den Gutachterausschuss wenden. Diese Auskunft kostet dann eine überschaubare Gebühr.

hersching.online: Grundstücke sind nicht vergleichbar mit Autotypen, die ja weitgehend standardisiert sind.

Möller: Das stimmt. In den konkreten Wert fließen zum Beispiel ein: eine Hanglage, die Entfernung zu einer stark befahrenen Straße, die Grundstücksgröße, die Ausrichtung zur Sonne und so weiter.

hersching.online: Einer der größten Standortvor- oder -nachteile sind nette oder üble Nachbarn. Aber diesen Faktor kann man leider nicht in die Bewertung einfließen lassen?

Möller: Na ja, bei Doppelhaushälften oder Wohnungen könnte es eine Rolle spielen, ob kleine Kinder nebenan wohnen. Für ruhebedürftige Herrschaften durchaus ein Grund, von einem Kauf abzusehen.

Category

1. Aufmacher

Date

06/08/2026

Date Created

05/08/2026