

## 16. Die Marktentwicklung berücksichtigen

Aktuelle Bodenrichtwerte gibt es erst einige Zeit nach dem Beginn eines neuen Jahres. Daher ist man immer einige Zeit lang darauf angewiesen, die Marktentwicklung auf andere Weise nachzuvollziehen, um wirklich aktuelle Gutachten machen zu können und nicht der Entwicklung hinterher zu hinken. Denn was tut man im Juli oder August, wenn man den Bodenrichtwert vom 1. Januar nimmt (der bekanntlich den Zeitraum des letzten Kalenderjahres umfaßt) und sich jetzt fragt, wie sich dieser Durchschnittswert einer *letztjährigen* Preisentwicklung inzwischen – bis zum Juli oder August - *weiterentwickelt* hat?

Man könnte jetzt sagen, dass keine konkreten Zahlen über eine Veränderung bekannt sind und den Richtwert zeitlich unverändert zugrunde legen. Man könnte auch sagen, dass sich die zum vorigen Jahr erkennbare Entwicklung weiter fortgesetzt hat und einen gewissen Zu- oder Abschlag machen.

Beides *könnte* sein, aber was *ist* tatsächlich?

Um diese Frage zu beantworten gibt es drei Möglichkeiten:

1. Man verwendet größere Zeiträume und zeichnet die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt in einer Kurve auf, an die man sich hält, um die gegenwärtige Situation zu prognostizieren. Dies funktioniert auf dem Immobilienmarkt ganz gut, da er sich (freundlicherweise) in den letzten Jahrzehnten recht gleichmäßig auf und ab entwickelt hat.
2. Man untersucht den Markt so zeitnah wie möglich, indem man Marktteilnehmer befragt, die viele Vertragsabschlüsse machen, vermitteln oder sonstwie mitbekommen (Makler, Händler, Großeigentümer usw.). Hierfür könnten man ein Umfrageformular entwickeln und es halbjährlich an einige Teilnehmer des lokalen Immobilienmarktes verschicken.
3. Immobilienzeitungen, Maklerverbände u.ä. geben regelmäßig die Ergebnisse ähnlicher Umfragen unter ihren Mitgliedern bekannt.

Die erste Methode ist weniger aufwändig, die zweite und die dritte dafür überzeugender. Eine Kombination davon ist natürlich möglich.