

Zur Ermittlung von Grundstückswerten (Bodenpreisen) in der DDR

Von Roland R. Vogel

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin (West) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zum 30. Juni dieses Jahres waren alle Betriebe der DDR gefordert, im Zuge der vereinbarten Wirtschafts- und Währungsunion **sämtliche Gegenstände des Anlagevermögens**, in der heutigen DDR als „Grundmittel“ bezeichnet, in Art einer Generalinventur neu zu erfassen. Im Anschluß daran wird eine Neubewertung erfolgen müssen, um die zum Teil für westliche Beobachter unverständlichen Bilanzierungen in der DDR den in der Bundesrepublik gebräuchlichen Wertbeimessungen anzugleichen. Daher besteht in der DDR ein beträchtlicher Bedarf an Wertermittlungen von Anlagevermögen, besonders bebauter bzw. auch unbebauter Grundstücke.

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (West) erhalten laufend Anfragen, die diese Bewertungsaufgaben für Grundstücke auf dem Gebiet der heutigen DDR zum Gegenstand haben. Zum Teil ist das Interesse an der Wertermittlung bei DDR-Grundstücken auch verständlich, zum Beispiel im Falle von offen bekundetem Interesse aus dem Westen, im wesentlichen bei Joint-Venture-Vorhaben. Diese Aufträge landen aus den nachfolgend beleuchteten Gründen bei den Sachverständigen (West) und nicht bei den in der DDR ansässigen Sachverständigen (Ost).

Der staatlich zugelassene Sachverständige (Ost) hat über Jahre aufgrund von mehr oder weniger starren Vorgaben keine an einem Markt orientierten Werte ermitteln dürfen. Seine Aufgabe war es, grob dargestellt, aufgrund genau ausgearbeiteter Vorgaben Preise für Grundstücke und Gebäude festzulegen, die diesen staatlichen Vorgaben im wesentlichen rechnerisch entsprachen. So wurden zum Beispiel Bodenwerte in äußeren Stadtrandlagen von etwa 1 Mark, in mittleren städtischen Wohnlagen von etwa 5 Mark, in bevorzugten bis Spitzenwohnlagen für Einfamilienhausbebauung von etwa 10 Mark bis in Extremwerten etwa 20 Mark vorgegeben. Stadtinnenlagen wurden nicht gewertet, weil sie als sogenanntes Aufbaugelände in „das Volkseigentum überführt“ und somit nicht gehandelt wurden.

Im Frühjahr 1990 wurden - eingedenk der offensichtlich doch als nicht angemessen empfundenen Preisfestlegungen - im Ministerium für Finanzen und Preise der DDR **Arbeitshinweise für die Bearbeitung in Joint-Venture-Vorhaben** erarbeitet, die den staatlich zugelassenen Sachverständigen für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr der DDR als Grundlage gelten sollten. Danach sollten die oben dargestellten Preise mit gestaffelten Faktoren von bis zu 100 multipliziert werden und so die Preise ergeben, die zukünftig in DM angesetzt werden sollten. Dieses genauso starre System würde wiederum erkennbar zu staatlich verordneten Bodenpreisen führen, die ohne Rücksicht auf Lage und Infrastruktur genauso willkürlich festgelegt wären wie die zur Zeit noch geltenden Vorgaben (auf Grund derer übrigens noch die Verkäufe an prominente ehemalige DDR-Politiker abgewickelt wurden, die in letzter Zeit so viel Resonanz in der Presse erfahren haben).

Ganz anders als sein DDR-Kollege denkt und handelt der Sachverständige (West). Nicht die starre Vorgabe von willkürlichen Werten ist seine Richtschnur, um einen Verkehrswert zutreffend zu ermitteln. Er ist gewohnt, den Markt, also den freien Ausgleich von Angebot und Nachfrage, als untrüglichen Anhaltspunkt für seine Wertermittlung zu nehmen. Er greift auf seine Erfahrungen und Erkenntnisse im regionalen und überregionalen Markt zurück. So kann er unter Anwendung anerkannter Wertermittlungsverfahren zutreffende Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken und/oder Gebäuden erstatten.

Während der Sachverständige (Ost) auf die von ihm bislang praktizierten Methoden im Rahmen zukünftig sich ändernder Bedingungen nicht mehr zurückgreifen kann, fehlen dem Sachverständigen (West) die Erfahrungen in einem Wirtschaftsgebilde, das bislang keinen

Markt kannte. Empirische Daten über Marktverhalten, sonst Hilfsmittel des Sachverständigen, liegen nicht vor. (➔ vgl. aber Dokument H 3, Hinweis der Hrsg.)

Im Gebiet der heutigen DDR müssen aber aus verschiedenen Gründen Werte für Immobilien festgestellt werden. Das gilt für die oben angesprochenen Bilanzierungen, wie z.B. Eröffnungsbilanzen von Joint-Venture-Unternehmen, oder für langfristige Überlassungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen, sowie für sonstige Rechtsgeschäfte, die mit Grundstücken und Gebäuden denkbar sind.

Die derzeit zugrunde gelegten und von den Sachverständigen (Ost) aufgrund der gesetzlich festgeschriebenen Vorgaben ermittelten Werte können nicht herangezogen werden. **Schon beim bisherigen Grundstücksverkehr in der DDR hat sich bei Verkäufen zwischen Privaten das Ergebnis des Gutachtens des staatlich zugelassenen Sachverständigen insoweit nicht als wahre Kaufpreisbasis herausgebildet, als in vielen Fällen außerhalb des beurkundeten Kaufpreises zum Teil erhebliche zusätzliche Zahlungen geleistet wurden (z.B. auch in „Naturalien“ [Autos]).**

Solange es in der heutigen DDR keinen „Markt“ mit freiem Ausgleich von Angebot und Nachfrage gibt, muß es Aufgabe des Sachverständigen für Wertermittlungen von Grundstücken und Gebäuden sein, einen solchen (in der DDR noch nicht vorhandenen) Markt auf Grund von Vergleichen von West nach Ost zu übertragen. Damit ist der Sachverständige gehalten, die überregionalen Gegebenheiten des Bundesgebietes und zum Vergleich herangezogene regionale Bedingungen auf das Bewertungsobjekt im Gebiet der heutigen DDR zu projizieren. Dieses erscheint im Moment als die einzige Methode, die anstehenden Bewertungsaufgaben zu lösen.

Damit nach den veränderten Verhältnissen Personen und Institutionen in der DDR, die am freien Grundstücksmarkt ungeübt sind, nicht übervorteilt werden, sind Werte nach Maßstäben zu ermitteln, die nicht auf die noch geltenden Vorschriften im Gebiet der heutigen DDR abgestellt sind. Dieses wurde auch im zuständigen Ministerium für Finanzen und Preise der DDR erkannt. Dieses schreibt in seinen „**Arbeitshinweisen zur Bewertung der Sacheinlagen von Betrieben der DDR bei der Gründung von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung**“ vom 08.02.1990 im Absatz über die Bewertung des Bodens: „**Die Bewertung sollte in Anlehnung an den Marktwert vergleichbarer Bodenpreise im Territorium der BRD erfolgen.**“ Dieser Auffassung ist zuzustimmen.

Das kann natürlich nur durch einen Vergleich anhand von Maßstäben geschehen, mit denen die Verhältnisse des Bodenverkehrs West mit ihren empirisch ermittelten Daten auf die Verhältnisse im Gebiet der heutigen DDR übertragen werden können und müssen. Diese Vergleichsmaßstäbe zu finden, nach denen der Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken in der DDR verantwortungsbewußt beurteilt werden kann, ist Aufgabe der Sachverständigen.

Die folgenden, ersten Darlegungen beschränken sich (vorerst) ausschließlich auf die schwierigste Bewertungsaufgabe auf dem Gebiet der heutigen DDR, nämlich die Feststellung des Wertes von Grundstücken, also den von Grund und Boden. Die Ermittlung des Wertes von Grund und Boden hat nicht nur Bedeutung bei unbebauten Grundstücken. Auch bei als Ertragsobjekte anzusehenden Immobilien, wie zum Beispiel Miethäuser, Büro- und Geschäftshäuser, vermietbaren Industrie- und Gewerbeimmobilien, kann der Bodenwert eine erhebliche Rolle spielen, insbesondere dann, wenn die Baumasse in besonders schlechtem Zustand ist und die technische bzw. wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Baulichkeiten nur noch für verhältnismäßig kurze Zeit gewährleistet erscheint. Aus wirtschaftlichen Gründen werden diese Baulichkeiten durch zeitgemäße Neubauten zu ersetzen sein, und so reduziert sich der Wert der Immobilie häufig auf den Bodenwert.

Bewertungen nach „westlichen“ Maßstäben

Der Sachverständige (West), der im Bereich des Baugesetzbuches (BauGB) tätig ist, bewertet vornehmlich nach drei Bewertungsverfahren, nämlich

- a) dem Vergleichswertverfahren,
- b) dem Sachwertverfahren,
- c) dem Ertragswertverfahren.

Da diese Betrachtung ausschließlich den Wert von Grund und Boden in der DDR behandelt, scheidet das Sachwertverfahren aus. Mit Hilfe des Sachwertverfahrens kann der Bodenwert nicht zutreffend ermittelt werden.

Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Feststellung des Bodenwertes weniger. Versucht man, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens den Bodenwert zu bestimmen, sind in diesem Verfahren erhebliche Fehlerquellen möglich. Wenn der unterstellte zukünftige Mietzins ertrag, der aus einem auf dem unbebauten Grundstück zu errichtenden Gebäude gezogen werden kann, nur geringfügig fehlerhaft vorgegeben wird, ergibt sich aus dieser verhältnismäßig geringfügigen Abweichung eine erhebliche Differenz im Bodenwert. Deshalb findet dieses Verfahren bei der Ermittlung von Bodenwerten kaum Anwendung. Im vorliegenden Fall ist es wegen der noch ungeklärten Marktverhältnisse der Ansatz der zu antizipierenden zukünftigen Mieterträge vorerst abzulehnen.

So verbleibt also das **Vergleichswertverfahren**, dem ohnehin nach der Wertermittlungsverordnung vom 6.12.1988 (WertV 88) der Vorzug zu geben ist. Auch das Ministerium für Preise und Finanzen der DDR hat, wie oben ausgeführt, dieses Verfahren grundsätzlich als anwendbar signalisiert.

Nun muß eingewendet werden, daß der Bodenmarkt (West) nicht mit den Bodenpreisverhältnissen (Ost) verglichen werden kann. Das ist richtig und erfordert Überlegungen, wie der Grundstückswert in der heutigen DDR zur Zeit eingeschätzt werden muß. Die hier vorgelegte Gedankensammlung ist das Ergebnis von Untersuchungen für Gutachten, die ich in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudewertermittlungen über Grundstücke auf dem Gebiet der heutigen DDR zu erstatten hatte. Diese Untersuchungen haben gezeigt, daß ein Vergleich sehr wohl möglich ist. Es hängt allerdings davon ab, welche Vergleichsparameter gesucht und gefunden werden, damit auch zutreffende Vergleiche gezogen werden können.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsmaßstäbe sind natürlich von mir ausgewählt. Andere Methoden stehen zur Zeit noch nicht zur Verfügung. Wenn die Vergleichsparameter allerdings mit entsprechender Verantwortung ausgesucht und angewandt werden, bestehen durch sie ausreichende Vergleichsmöglichkeiten. Damit ist dieses Verfahren als zulässiges Hilfsmittel anzusehen, um den derzeit noch nicht vorhandenen Markt zu ersetzen.

Folgende Überlegungen wurden vorangestellt:

1. Für ein noch zu entwickelndes Massenverfahren müssen einfache Parameter gefunden werden, die den Sachverständigen in die Lage versetzen, Vergleiche anzustellen.
2. Regionale Besonderheiten (DDR Süd / DDR Nord) müssen vorerst vernachlässigt werden.
3. **Das gesamte Gebiet der heutigen DDR muß insgesamt von der Infrastruktur her im Verhältnis zur Bundesrepublik als erheblich benachteiligt eingestuft werden.** Das reicht - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - von Entwässerungsanlagen (gereinigte Entsorgung), Bewässerungsleistungen (Kapazität, Reinheit der Trinkwasserversorgung), über Energieversorgung (nachfragegerechte, gleichmäßige Stromleistung), Zustand der Verkehrswege (Straßen, Kanäle, Eisenbahnnetz), den großen Bereich des Umweltschutzes (Immissionsbelastungen), bis zum Gesundheitswesen (Qualität und Quantität der Versorgungserfordernisse) und zur Telekommunikation (Qualität und Kapazität). Es werden ungeheure Anstrengungen notwendig sein, um die zum Teil nicht vorhandene, zum Teil mit erheblichen Mängeln behaftete Infrastruktur dem Standard anzugleichen, der im Bundesgebiet als üblich empfunden wird.
4. Für städtische Gebiete, in denen derzeit die meisten Bewertungsaufträge vorliegen, sollen jeweils von der Größe her vergleichbare Städte im Bundesgebiet gewählt werden, in diesen wiederum vergleichbare Quartiere, um Vergleichsmaßstäbe abzuleiten.
5. Diese Vergleichs-Städte im Bundesgebiet sollen - eingedenk des in der Bundesrepublik noch immer vorherrschenden Nord-Süd Gefälles - tunlichst im Norden der Bundesrepublik gesucht werden, da ansonsten regionale Hochpreisgebiete herangezogen werden könnten, die mit den noch infrastrukturell schwachen Gebieten der DDR schlechter ver-

gleichbar sind. (Aus dieser Überlegung scheiden beispielsweise die Städte München, Frankfurt und Stuttgart aus, die mit keinem Gebiet innerhalb der heutigen DDR auch nur annähernd vergleichbar sind.)

6. Der Vergleich Berlin (West) zu Berlin (Ost) scheitert an dem unterschiedlichen Größenverhältnis und der bislang isolierten und hochsubventionierten Sonderlage von Berlin (West), die zu besonderen Preisverhältnissen auf diesem Teilmarkt geführt hat.

Ist ein zahlenmäßiger Vergleich aufgrund statistischer Daten möglich?

In den vorstehenden Grundüberlegungen (s.o.), besonders in Ziffer 3.), sind qualitätsmäßige Unterschiede von Grundstücken erwähnt. Hierbei handelt es sich um spürbare, aber nicht exakt meßbare Unterschiede der Verhältnisse in Deutschland (Ost) zu Deutschland (West). Jedem ist das Vorhandensein dieser Unterschiede klar.

Als mögliche Grundlage für Vergleiche könnten quantifizierende Vergleichsparameter herangezogen werden. Hier liegen für das Gebiet der Bundesrepublik verschiedene statistische Quellen vor, insbesondere das Statistische Jahrbuch 1989 für die Bundesrepublik Deutschland (Herausg.: Stat. Bundesamt, Metzler-Poeschel-Verlag Stuttgart, 1989). Diese Werte können als aussagekräftig und verwendbar angesehen werden.

Auch für das Gebiet der DDR gibt es statistische Erhebungen, die im Statistischen Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik 1989 veröffentlicht worden sind (Herausg.: Staatl. Zentralverwaltung für Statistik, Staatsverlag der DDR, Berlin, 1989). Dieses statistische Material aus der DDR ist allerdings nicht mit dem gleichzusetzen, das in der Bundesrepublik über die dort erhobenen Zahlen erhältlich ist. Für die DDR gab es bislang „offizielle“ Statistiken, die zum Teil auch gezielt gewünschte und nicht echt erhobene Werte enthalten haben sollen, sowie sogenannte „Blaustift-Unterlagen“ (mit blauem Stift ein Vermerk: Nur für internen Gebrauch, mißbräuchliche Verwendung erheblich strafbewehrt), die allerdings nicht allgemein zugänglich waren. Aussagekräftige Zahlen dürfen also von den zurückliegenden Veröffentlichungen der Staatlichen Zentralverwaltung für Statistik der DDR nicht erwartet werden.

Zum Verständnis der Größen- und Massenverhältnisse der Bundesrepublik und der DDR sollen einige Zahlen aufgeführt werden, auch wenn sie sich aus den weiter unten erläuterten Gründen nicht generell zu Vergleichszwecken eignen (Werte aus den oben bezeichneten Quellen).

	Bundesrepublik	DDR
Vergleich der Zahl der Einwohner (EW)	61.077.000	16.661.000
Einwohner/km ²	246	154
Vergleichszahlen im Gesundheitswesen		
Ärzte/1 Mio EW	2.808	2.410
Zahnärzte/1 Mio EW	636	932
Apotheker /1 Mio EW	555	243
Krankenhausbetten/1.000 EW	110	101
Lebenserwartung Neugeb. männlich	71,8 Jahre	69,6 Jahre
weiblich	78,4 Jahre	75,5 Jahre
Bildungswesen:		
Schüler	6.778.000	2.047.000
Schüler je 1 Mio EW	110.970	122.860
Schulen /1 Mio Schüler	4.826	2.881
Studenten an Hoch- u. Fachschulen	1.471.000	291.000
Stud. a. Hoch/Fachschulen/1 Mio EW	24.084	17.466
Wohnungswesen:		
Zahl der Wohnungen/1 Mio EW	380.210	420.261
Wohnfläche je EW	32 m ²	27 m ²
Fernmeldewesen:		
Telefon-Haupt- u. Nebenanschlüsse/1000 EW	681	239
Verkehrswesen:		
PKW-Bestand /1.000 EW	473 Pkw	217 Pkw
km Eisenbahnnetz/1 Mio EW	497 km	843 km
km Binnenwasserstraßen/1 Mio EW	72,9 km	139,6 km
km Autobahnen/1 Mio EW	141,1 km	111,7 km
km Fernstraßen/1 Mio EW	510,8 km	682,0 km
km Landstraßen/1 Mio EW	2.190 km	2.050 km
Freizeit/Gastronomie:		
Plätze Kinos/1.000 EW	10,3	14,1
Hotelbetten/1 Mio EW	29.132	n. bekannt
Plätze Theater/1.000 EW	7,6	3,3

Wie man sieht, ergeben zahlenmäßige Vergleiche aus beiden statistischen Werken einen ungefähren Gleichstand. So z.B. im Verkehrswesen, wenn man das Straßennetz auf die Maßzahl km/1 Mio Einwohner umrechnet. Ebenfalls läßt sich ein verhältnismäßig längeres Eisenbahnnetz in der DDR errechnen (Bundesrepublik: 497 km Eisenbahnnetz/1 Mio Einwohner, DDR 843 km Eisenbahnnetz/1 Mio Einwohner). Das Straßennetz weist, bezogen auf die Bevölkerungs-Maßzahl, statistisch eine grob gesehen gleiche Dichte auf. Beim Gesundheitswesen sind rechnerisch in der Bundesrepublik nur etwa 17% mehr Ärzte je 1 Mio Einwohner vorhanden als in der DDR, bei Zahnärzten gibt es sogar statistisch etwa 50 % mehr Zahnärzte je Einwohner als in der Bundesrepublik. Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Krankenhausbetten gibt es nur Abweichungen von weniger als 10 %, um die die Bundesbürger besser versorgt sind. Die Lebenserwartung in der Bundesrepublik ist lediglich geringfügig höher (Männer ca. 2 Jahre, Frauen ca. 3 Jahre höhere Lebenserwartung in der Bundesrepublik). Wohnungen sind statistisch je 1 Mio Einwohner in der DDR sogar rd. 40.000 mehr da, wenngleich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (Bundesrepublik 32 m², DDR 27 m²) in der DDR niedriger liegt.

Die bekannten Zahlen für die Zahl der zugelassenen PKW (in der DDR etwa 45 % so viele PKW je Einwohner), und die der Telefon-Hauptanschlüsse (Bundesrepublik dreimal so viele je 1.000 Einwohner) sind vermutlich wertbare Vergleichszahlen, in Ansehung der vielen anderen Unbekannten reichen diese Vergleichszahlen nicht aus. Denn die Zahlen, die erhältlich sind, kranken daran, daß sie mit den in der Bundesrepublik erhobenen Daten nicht vergleichbar sind. Km Autobahn (West) lassen sich nicht mit km Autobahn (Ost) vergleichen. Wer das Straßennetz der DDR kennt, weiß, daß ein solcher zahlenmäßiger Vergleich in die Irre führen muß. Die Zahl der Wohnungen und die m² Wohnfläche je Einwohner sagt nichts aus, wenn nicht sichergestellt ist, daß statistisch ausgewiesene Wohnungen, die aus Gründen ihres desolaten Zustandes dem Wohnungsmarkt gar nicht zur Verfügung stehen, in der Statistik nicht mit bewohnbaren Wohnungen zusammen gezählt wurden. Jüngste Verlautbarungen des Ministers für Bauwesen der DDR sprechen davon, daß etwa 20 % des Wohnungsbestandes der DDR als „nicht bewohnbar“ eingestuft werden müsse. Die Kosten der Instandsetzung dieser Bausubstanz werden von seiten des Ministers mit rd. DM 115.000 je Wohnung angesetzt. Gleichermäßen kritisch müssen Zahlenangaben über das durch Jahrzehnte propagandistisch hochgelobte Gesundheitswesen betrachtet werden, ebenso wie für das Bildungswesen der DDR. Zahlenvergleiche, auch, wenn sie möglich wären, helfen hier nicht weiter. Die Zahlen geben ein anderes Bild als die Realität.

Dementsprechend sind diese Zahlen alle - leider - nicht aufschlußreich. Die erheblichen Qualitätsunterschiede in allen Lebensbereichen sind nicht quantifizierbar und daher einer vergleichenden Betrachtung nicht zugrunde zu legen.

Es fällt auf, daß bei den oben beschriebenen Vergleichsparametern sonst als „griffig“ geläufige Zahlen nicht auftauchen, und zwar die Einkommensverhältnisse der Arbeitnehmerhaushalte. Diese sind nicht verwendbar. Durch politisch begründete Maßnahmen läßt sich dieser sonst so signifikante Wert kurzfristig ändern. Damit verliert er zur Zeit für diese Betrachtungen seine Aussagekraft.

So leicht lassen sich andere, zu Vergleichszwecken herangezogene Parameter nicht ändern. Größere Planungen, Investitionen und Zeiträume wären hierfür notwendig. Auch, wenn in regionaler Gliederung Infrastrukturmaßnahmen geschaffen sind, ist damit nicht die Infrastruktur des gesamten Landes angeglichen. Funktionierende Stadtstraßen sind noch keine intakten Autobahnen, vorhandene Telefonanschlüsse bedeuten noch keine vergleichbaren Telefonverbindungen.

Nach kritischer Würdigung der aufgeführten Zahlen muß festgestellt werden: Zuverlässige Zahlen und Daten zum Vergleich wirtschaftlicher Gegebenheiten DDR/Bundesrepublik gibt es derzeit nicht. Die Länge des Straßennetzes der Gemeinden ist feststellbar, dies sagt jedoch nichts über die Benutzbarkeit der Straßen aus. Die Zahl der Wohnungen ist ermittelbar, in der DDR gibt es aber keine Statistik, aus der hervorgeht, ob die Wohnungen auch in der angegebenen Zahl bewohnbar sind und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

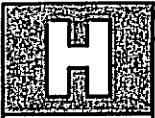
So muß sich der ohne statistisches, empirisches Material zu ziehende Vergleich auf Bereiche des täglichen Lebens beziehen, die von der Investitionsseite eine gewisse „Dauerhaftigkeit“ haben. Das heißt, daß zur Änderung dieser beurteilten Verhältnisse längerfristige Maßnahmen erforderlich wären. Das ist in den Fällen gegeben, in denen sich nur durch erhebliche und damit zeitaufwendige Investitionen bzw. strukturelle Maßnahmen ändern lassen.

Entwicklungszustand des Bodens in der DDR nach „westlichen“ Maßstäben

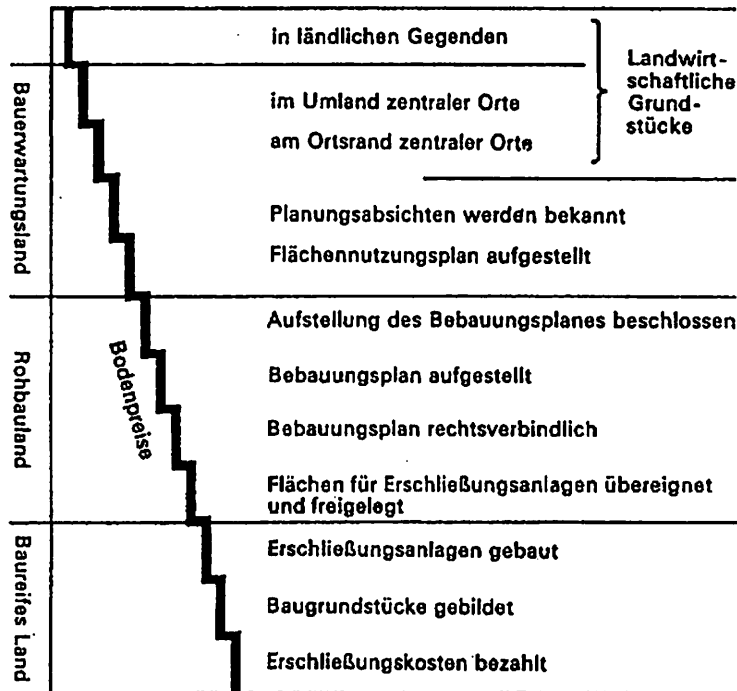
Aus methodischen Gründen ist es unerläßlich, sich erst einmal über das qualitative Verhältnis der vorhandenen Infrastruktur beim Boden (Ost) zum Boden (West) klar zu werden.

Der Entwicklungszustand eines Grundstückes ist allgemeiner Klassifizierung zugänglich. Gerardy (Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie) beschreibt grundlegend für die Bewertungstheorien in Anlehnung an Bonczek die Entwicklungsstufen des Baulandes vom Agrarland bis zum Bauland und die von diesen Entwicklungsstufen abhängigen Preise von Grund und Boden.

Hier interessiert ein Entwicklungszustand, der auf die in der DDR vorgefundenen Verhältnisse anwendbar ist.



Ist im Bundesgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt und ist dieser rechtsverbindlich, so bezeichnet man das Land als „Rohbauland“. Wenn später eine Bodenordnung durchgeführt ist, dann sind Flächen für Gemeinbedarf von den tatsächlichen zu bebauenden Flächen getrennt. In diesem Entwicklungszustand wird das Grundstück als „Netto-Rohbauland“ eingestuft. Nach Abschluß der Bodenordnung trennen nur noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen das Netto-Rohbauland vom Zustand des „Baulandes“. Und diese Erschließungsmaßnahmen unterscheiden nach meiner Auffassung die Grundstücke (Ost) von den Grundstücken (West).



Grafik: Baulandpreisentwicklung (sog. "Bonczek's Treppe")
Quelle: Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung)

Bei erschlossenen Grundstücken im Gebiet der heutigen DDR sind zwar vielfach zweifelsfrei die wesentlichen, auch im Bundesgebiet üblichen Erschließungen vorhanden: Straßenanschluß, Be- und auch Entwässerungsanschluß, Stromanschluß, Telefonanschluß, ggf. auch Gasanschluß. Allerdings sind all diese Anschlüsse in ihrer Qualität nicht mit denen im Bundesgebiet vergleichbar. Nach Überzeugung von Fachleuten sind diese vorhandenen Einrichtungen in großem Umfang erneuerungsbedürftig. Damit tendiert der Wert der Erschließungen, auch wenn sie vorhanden sind, gegen Null. In der DDR sind somit zwar heute rechtlich abgegrenzte Baugrundstücke vorhanden. Aber erst die noch zu erbringenden bzw. zu erneuernden Erschließungsmaßnahmen machen es mit einem Vergleichsgrundstück in der Bundesrepublik vergleichbar.

Deshalb ist nach meiner Überzeugung ein Grundstück auf dem Gebiet der heutigen DDR im Vergleich zu einem Grundstück im Bundesgebiet mit einem Abschlag zu versehen.

Dieser Abschlag könnte in Höhe des Unterschiedes des Wertes von Netto-Rohbauland zu baureifem Land angesiedelt werden. Seele (Seele, Ausgleich maßnahmebedingter Bodenwerterhöhungen, Schriftenreihe Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1976) hat die Baulandpreisentwicklung untersucht und festgestellt, daß für Rohbauland etwa 50 % bis 80 % des Preises von vergleichbarem Bauland gezahlt wurden. Hier ist davon auszugehen, daß sich die niedrigeren Preise für in der Erschließung zurückliegende, die höheren Preise sich für solche Grundstücke herausgebildet haben, deren endgültige Fertigstellung der Erschließung schon zeitnäher zu erwarten ist.

Zwar sind, wie weiter unten noch ausgeführt wird, auch verschiedene andere Werteeinflüsse für den Bodenpreis bestimmend. Wird aber ein Massenverfahren angestrebt, dann wird aus Gründen der notwendigen Vereinfachung nach Abwägung der Gegebenheiten ein Abschlag,

im wesentlichen für noch erforderliche Infrastrukturmaßnahmen, gesucht. Dieser Abschlag sollte dann generell im Gebiet der heutigen DDR im Verhältnis zu vergleichbaren Grundstücken in der Bundesrepublik Anwendung finden.

Besonderheiten eines Einzelfalles können zu abweichenden Ergebnissen führen. Jedoch ist allgemein davon auszugehen, daß auch die besser erschlossenen bzw. versorgten Grundstücke in der DDR mit einem Abschlag bedacht werden müssen.

Unter der Annahme, daß im Gebiet der DDR im Verhältnis zum Bundesgebiet im wesentlichen eine unzureichende Infrastruktur vorherrscht, erscheint es nach der oben dargestellten Grafik logisch, von einer Netto-Rohbauland-Qualität auszugehen.

Im Statistischen Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 1989 werden ebenfalls Preisunterschiede zwischen Rohbauland und Bauland dargestellt. Statistisch wird gezeigt, daß im Mittel für Rohbauland für Wohnbebauung 1987 Preise gezahlt wurden, die etwa 35 % der Preise für Bauland ausmachten. Hier ist offensichtlich Brutto-Rohbauland gemeint, so daß im Mittel in Anlehnung an Seele (s.o.) und die Werte aus dem Statistischen Jahrbuch etwa von einem Wert in Höhe von 50 % des jeweilig vergleichbaren Baulandes ausgegangen werden kann.

Als Grob-These halte ich also fest: Folgt man der Auffassung, daß Bauland in der DDR dem Netto-Rohbauland in der Bundesrepublik gleichzusetzen ist, sind im Mittel 50 % des Wertes für vergleichbares Bauland im Bundesgebiet anzunehmen.

Qualifizierende Betrachtung

Die obige Einschätzung ist sehr summarisch und bei genauerer Betrachtung nur dann anzuwenden, wenn ein Massenverfahren für Besteuerungszwecke oder ähnliche Vorhaben gebraucht wird. Bei Einzeluntersuchungen ist dieses Ergebnis zu pauschal.

Da aber - wie dargestellt - keine verlässlichen Daten vorliegen, müssen für detaillierte Untersuchungen andere Wege beschritten werden. Die Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Erhebungen lassen einen Vergleich nicht zu.

Um eine solche Gegenüberstellung geht es aber. Diese muß sorgfältig angegangen werden. Grundstücke (West) mit Grundstücken (Ost) zu vergleichen, erfordert ohnehin eine Vorauswahl. Eine Kleinstadt im Emsland ist mit einer industriellen Großstadt in Sachsen ebensowenig zu vergleichen, wie ein ländlicher Flecken in Mecklenburg mit einer hochstrukturierten kleinen Gemeinde auf der schwäbischen Alb. Der Sachverständige muß sich also vorerst für eine Vergleichsgemeinde entscheiden, an der er die zu beurteilende Gemeinde messen will.

Nach dieser Entscheidung, also dem verantwortlichen Zuordnen einer oder mehrerer Vergleichsgemeinde(n) im Bundesgebiet, entfallen rechnerische Vergleiche durch Parameter wie Ortsgröße, wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturierung etc. Denn diese sind als Grundlage der individuellen Betrachtung als entsprechend zu unterstellen.

Als vergleichbar bzw. gleichwertig werden nach sachgerechter Auswahl des Vergleichsgrundstückes angenommen

- Ortsgröße,
- wirtschaftliche und soziale Strukturierung,
- Siedlungscharakter des Vergleichsgrundstückes,
- baurechtliche Ausnutzungsmöglichkeit,
- Bodenbeschaffenheit.

Damit wird sichergestellt, daß nicht Einfamilienhausgrundstücke mit solchen für Miethausbebauung verglichen werden, bzw. Industrieland mit Bauerwartungsland o.ä.

Ist die zum Vergleich herangezogene Gemeinde in der Bundesrepublik unter zutreffenden Gesichtspunkten ausgewählt, ist das Finden von Grundstücken nicht schwer, die als vergleichbar herangezogen werden können.

Um meßbare Entsprechungen zu finden, ist zu ermitteln, aus welchen Komponenten sich überhaupt der „Wert“ eines Grundstückes in der DDR im Vergleich zu einem Grundstück in der Bundesrepublik zusammensetzt. Die signifikanten Parameter, auf die sich dieser Vergleich stützen muß, spielen üblicherweise bei einer Wertermittlung in Deutschland (West)

keine entscheidende Rolle. Denn zum Beispiel die Versorgung mit zeitgemäßer Infrastruktur, sei es nun auf regionaler Ebene, wie auch bundesweit, kann annähernd als gleichartig angesehen werden, wenn regionale Besonderheiten jetzt einmal aus Gründen der Einfachheit außer Acht gelassen werden.

Grundlegend hat sich bei meinen Untersuchungen als zweckmäßig herausgebildet, daß die wesentlichen Unterschiede der vergleichbaren Grundstücke in West und Ost auf drei Hauptparameter beschränkt werden sollten.

Zuerst kann trotz der sachgerecht gefundenen Vergleichsgrundstücke die regionale Lage der Grundstücke aufgrund der doch unterschiedlichen Struktur der Vergleichsquartiere zu abweichenden Werten führen. Verkehrsanbindungen sind Lagefaktoren, die hier Berücksichtigung finden müssen. Genauso ist die Beurteilung des Wertes der Umgebung wichtig. Schließlich muß bei der Lagebeurteilung auch die Freiheit von Umweltbeeinträchtigungen erfaßt werden.

Dieser Abschlag kann sich durchaus mit dem Abschlägen überlagern, die nachfolgend aus weiteren Betrachtungen ermittelt und vorgeschlagen werden.

Weiterhin soll festgehalten werden, daß verschiedene Infrastrukturbeeinträchtigungen getrennt werden können: Die Versorgung des Grundstückes selbst, die regionale (Gemeinde-) Infrastruktur und die überregionale (nationale) Infrastruktur. Somit ist neben einem grundstücksbezogenen auch ein auf Gemeindeebene gefaßter, sowie ein überregionaler Vergleich erforderlich, um einen Vergleich zwischen einem Grundstück in Deutschland (West) und einem in Deutschland (Ost) zu ziehen. Diese Maßzahlen sollen die nicht gleichwertige Infrastruktur auf den verschiedenen Ebenen erfassen.

So ist als bekannt vorauszusetzen, daß die in der DDR vorhandenen Straßenkilometer landesweit den gleichen Abstand zum Qualitätsstandard der westlichen Straßen haben. Auch die in bedeutend geringerer Zahl vorhandenen Telefon-Hauptanschlüsse unterliegen landesweit den gleichen Leitungsproblemen und sind daher denen im Westen nicht gleichwertig. Die geringere Versorgung mit diesen Einrichtungen ist summarisch zu berücksichtigen, da sich erwiesen hat, daß die Quantität als Vergleich nichts hergibt. Die Unterschiede in der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur sollen hier durch Maßzahlen erfaßt werden.

Bodenpreise ergeben sich nicht nur aus rechnerischen und vergleichenden Überlegungen. Preise allgemein entstehen nach den herrschenden Werttheorien immer als Ausfluß einer Subjekt-Objekt-Beziehung. Das Batelle-Institut hat in einer Studie (Batelle-Institut, Entwicklung eines EDV-unterstützten Verfahrens zur Bestimmung von Grundstückswerten, Frankfurt/M 1976) dargelegt, welche Einflußgrößen den Preis eines Grundstückes beeinflussen können. Hierzu gehören nach dieser Studie auch

- die gegenwärtige und erwartete Sicherheit des Grundeigentums,
- die erwartete Preisentwicklung für Grundstücke,
- die mittelfristig erwartete Netto-Einkommensentwicklung und
- die Sicherheit der Beschäftigung.

Dem wären noch die allgemeinen Erwartungen in die sich ändernden politischen Verhältnisse hinzuzufügen.

All diese Einflußfaktoren sind Indikatoren für einen sich ändernden Bodenpreis. Diese Tendenz zu erkennen und zu berücksichtigen ist ebenfalls Aufgabe des Sachverständigen. Diese Erwartungen stellen keine quantifizierbaren Werte dar, müssen aber gleichwohl Berücksichtigung finden.

Daher sind auch subjektive Faktoren heranzuziehen, soweit sie als preisbildend betrachtet werden können. So wird hier die Erwartung in zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, die ein möglicher Käufer in ein Grundstück setzt, als preisbeeinflussender Faktor aufgenommen. Dieser Faktor sollte allerdings nach kurz- und langfristigen Erwartungen getrennt werden. Eine Investition, die kurzfristig keine finanziellen Vorteile verspricht, ist anders zu werten als eine solche, die unmittelbaren Mittelrückfluß erwarten läßt. Anders ist die langfristige Erwartung zu sehen, die in eine Immobilienanlage zu setzen ist. Ebenso gehört zu diesen

subjektiven Faktoren auch die Aussicht, ob man das erworbene Grundstück beleihen und damit fremdfinanzieren kann. Da dies derzeit noch nicht möglich ist, ist dieses ein - ggf. sich bald ändernder - Preiseinfluß.

Beispiele: Vergleichsbetrachtungen für DDR-Grundstücke

Nachdem diese Parameter gesetzt sind, gilt es, jeweilige Wertgrößen einzelnen Wertanteilen zuzuordnen. Hierfür ist das nachfolgende Modell analog der Zielbaummethode nach Dr.-Ing. H. E. Aurnhammer (Aurnhammer: Die Zielbaummethode als Hilfsmittel zur Lösung von Bewertungsproblemen in der Systemtechnik, Stuttgart 1976) aufgebaut.

Ausgangspunkt ist immer das aufgrund der Kenntnisse des Sachverständigen sorgfältig ausgewählte Vergleichsgrundstück in Deutschland (West), dessen einzelne Wertzahlen jeweils für alle Werteinheiten als „normal“ und so mit 100 % anzunehmen sind. Bei sachgerechter Auswahl des oder der Vergleichsgrundstücke(s) unterscheidet sich das Bewertungsgrundstück vom Vergleichsgrundstück im wesentlichen durch die unterschiedlichen Zuordnungen von Faktoren, die im Zielbaum aufgelistet werden.

Der nachfolgend bei den Einzelbeispielen jeweils aufgestellte Zielbaum kann natürlich bei verschiedenen Grundstücken durch unterschiedliche Wertigkeiten anders gewichtet sein. Die Summe der Einzelfaktoren des Bewertungsgrundstückes ergibt aber immer eine Prozentzahl im Verhältnis zum Wert 100 %. Die Differenz zwischen dem 100-%-Wert und der Verhältniszahl des Bewertungsobjektes gibt die Größe der Wertdifferenz an, um die das Bewertungsgrundstück niedriger angesetzt werden muß als das Vergleichsgrundstück. Der so gefundene Abschlagsfaktor - trotz der Tatsache, daß er auch andere Komponenten enthält - ist des leichten Verständnisses wegen als „Infrastrukturabschlag“ bezeichnet.

Um die Vorgehensweise darzustellen, werden nachfolgend verallgemeinerte Beispiele aus meiner Bewertungspraxis dargestellt und Lösungen aufgezeigt, die ich gewählt habe.

Beispiel 1: Grundstück im Kerngebiet in Berlin (Ost) für Büronutzung

Dargestellt im beigefügten Zielbaum 1 (Seite 24)

Hier soll ein Grundstück in Berlin (Ost) untersucht werden. Das Mustergrundstück liegt im städtischen Kernbereich, hat eine Größe von 2.000 m², und steht für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung.

Es darf als bekannt unterstellt werden, daß Berlin (Ost) besser versorgt ist als das übrige Gebiet der DDR. Weiterhin ist zu bedenken, daß erwartet werden kann, daß Berlin (Ost) durch die Nähe zu Berlin (West) rascher in der Lage sein wird, Versorgungslücken auszugleichen und sich aufgrund der überschäumenden Nachfrage nach Niederlassungen und Repräsentanzen besonders in Berlin (Ost) hier kurzfristig eine rege Hoch- und Tiefbautätigkeit entwickeln wird.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Ausführungen hat es sich als geeignet erwiesen, im Fall von Berlin (Ost) die Stadt Hamburg als vergleichbare städtische Agglomeration zu wählen. Denn diese Metropole weist als einzige westdeutsche Großstadt im Norden neben anderen Kriterien eine entsprechende Größe auf (rd. 1,6 Mio Einwohner), hat Weltstadtcharakter und verfügt über eine erhebliche Ausstrahlung in ihr Hinterland.

Im vorliegenden Fall handelt es sich in Berlin (Ost) um ein Grundstück im Kerngebiet, allerdings nicht in einer Einkaufs- oder Laufgegend. Vergleichbar sind Grundstücke in der Hamburger Innenstadt, und zwar im örtlichen Bereich „St. Georg“, nahe dem Hauptbahnhof und der Außen-Alster. Derartige, zum Vergleich herangezogene Grundstücke werden bei einer zulässigen Bauausnutzung von GFZ 3,5 zur Zeit zu einem Preis von rd. DM 3.000,—/m² gehandelt. Dieser Wert wird als Vergleich herangezogen und nun mit den oben erläuterten Abschlägen bedacht.

Aus der Zielbaumdarstellung (siehe Zielbaum 1) ergibt sich im untersuchten Fall ein Wertanteil im Verhältnis zum Vergleichsgrundstück von 58,9 %, das heißt, es war ein Abschlag zum herangezogenen Grundstück (West) von ca. 41 % zu bilden.



Wert von Vergleichsgrundstücken in Hamburg, Bezirksamt
Hamburg-Mitte, Ortsteil St. Georg, mittlere Lage, Kerngebiet, GFZ 3,5 DM 3.000,00/m²
abzüglich Abschläge (vgl. Zielbaum 1) rd. 41 % DM 1.230,00/m²

Vergleichswert des Mustergrundstückes in Berlin (Ost) rd. DM 1.770,00/m²
+/- Berücksichtigung besonderer Umstände DM 0,00/m²

Bereinigter Vergleichswert des Mustergrundstückes in Berlin (Ost) rd. **DM 1.770,00/m²**

Beispiel 2: Industriegelände Raum Halle/Bitterfeld

Dargestellt im beigefügten Zielbaum 2 (Seite 25)

Nunmehr soll ein Industriegrundstück im Raum Halle untersucht werden. Das Mustergrundstück liegt an erschlossener öffentlicher Straße und ist mit diversen Schuppen und einfachen Hallen bebaut, die allerdings hier nicht berücksichtigt werden sollen, es hat eine Größe von 12.000 m².

Der Raum Bitterfeld-Halle ist ein großflächiges Industriegebiet, dessen Bewohner bekanntermaßen unter erheblichen Immissionsproblemen zu leiden haben.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Ausführungen habe ich den Bereich Salzgitter zum Vergleich herangezogen. Dieses Gebiet weist neben anderen Kriterien eine entsprechende industrielle Struktur auf.

Das Bewertungsgrundstück ist mit Starkstromanschluß, Be- und Entwässerung versehen. Vergleichbar sind Grundstücke im Bereich von Salzgitter-Hallendorf (ein Bereich, in dem erhebliche Immissionsschutzmaßnahmen allerdings in jüngster Zeit dazu geführt haben, daß der Bereich nicht mehr in der Rauchschatenzone 3, sondern in der Zone 1 eingestuft werden kann). Zum Vergleich herangezogene, auflagenfreie Grundstücke werden zur Zeit zwischen privaten Käufern und Verkäufern zu einem Preis von rd. DM 35,—/m² gehandelt. Ähnliche Preise gelten auch für vergleichbare Grundstücke in den nahen Gewerbe- und Industrie-Gebieten von Braunschweig und Peine. Dieser Wert wird als Vergleich herangezogen und nun mit den im Zielbaum dargestellten Abschlägen bedacht.

Aus der Zielbaumdarstellung (siehe Zielbaum 2) ergibt sich im untersuchten Fall ein Wertanteil im Verhältnis zum Vergleichsgrundstück von 39,4 %, das heißt, es war ein Abschlag zum herangezogenen Grundstück (West) von ca. 61 % zu bilden.

Wert von Vergleichsgrundstücken in Salzgitter,
Ortsteil Hallendorf, mittlere Lage, Industriegebiet DM 35,00/m²
abzüglich Abschläge (vgl. Zielbaum 2) rd. 61 % DM 21,35/m²

Vergleichswert des Mustergrundstückes in Halle/Bitterfeld DM 13,65/m²
+/- Berücksichtigung besonderer Umstände¹⁾ DM 0,00/m²

Bereinigter Vergleichswert des Mustergrundstückes in Halle/Bitterfeld **DM 13,65/m²**

¹⁾ Hierbei muß darauf hingewiesen werden, daß sich der vorgenannte Wert ohne Berücksichtigung von eventuellen Altlasten ergibt. Ein Bodewertgutachten bezüglich möglicher Altlasten ist erforderlich, um daraus den durch Ansatz der Kosten für die Beseitigung von Altlasten geminderten Bodenwert zu ermitteln.

Beispiel 3: Villengrundstück in Leipzig

Dargestellt im beigefügten Zielbaum 3 (Seite 26)

Schließlich soll als letztes Beispiel ein Villengrundstück in Leipzig, Ortsbereich Rosenthal, einer bevorzugten Wohnlage, untersucht werden. Das Mustergrundstück liegt an erschlossener öffentlicher Straße und ist mit einem ehemals herrschaftlichen Einfamilienhaus bebaut, das nunmehr aufgeteilt und von verschiedenen Nutzerparteien bewohnt ist. Die baulichen Anlagen werden ebenfalls hier nicht berücksichtigt. Es hat eine Größe von rd. 1.000 m².

Die Stadt Leipzig ist mit rd. 550.000 Einwohnern nach Berlin (Ost) und vor Dresden die zweitgrößte Stadt der DDR. Sie ist als bedeutender Messeplatz bekannt.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Ausführungen habe ich die Stadt Hannover zum Vergleich herangezogen. Diese Stadt weist neben anderen Kriterien eine entsprechende Bevölkerungsstruktur auf. Hannover ist ebenfalls ein bedeutender Messeplatz.

Das Bewertungsgrundstück ist mit Stromanschluß sowie Be- und Entwässerung versehen. Vergleichbar sind Grundstücke im Bereich von Hannover-Bothfeld oder Hannover-Döhren. Zum Vergleich herangezogene Grundstücke werden zur Zeit zu einem Preis von rd. DM 200,00/m² bis 250,00/m² in Bothfeld, zum Preis von rd. DM 320,-/m² in Hannover-Döhren gehandelt. Diese Werte werden als Vergleich herangezogen, mit rd. DM 275,-/m² gemittelt und mit den im Zielbaum dargestellten Abschlägen bedacht.

Aus der Zielbaumdarstellung (siehe Zielbaum 3) ergibt sich im untersuchten Fall ein Wertanteil im Verhältnis zum Vergleichsgrundstück von 46,7 %, das heißt, es war ein Abschlag zum herangezogenen Grundstück (West) von ca. 53 % zu bilden.

Wert von Vergleichsgrundstücken in Hannover, Ortsteile Bothfeld und Döhren, jeweils mittlere Lage, allgemeines Wohngebiet, gemittelter Wert abzüglich Abschläge (vgl. Zielbaum 3)

	DM 275,00/m ²
	rd. 53 % DM 145,00/m ²

Vergleichswert des Mustergrundstückes in Leipzig Rosenthal	DM 130,00/m ²
+/- Berücksichtigung besonderer Umstände	DM 0,00/m ²

Bereinigter Vergleichswert des Mustergrundstückes in Leipzig Rosenthal **DM 130,00/m²**

Gedanken zu einem Übergangs-Bodenrecht in der DDR

Abschließend noch einige Gedanken, die sich bei der Beschäftigung mit der Problematik der Bodenpreise in der DDR ergeben haben.

Derzeit besteht auf dem Territorium der DDR nicht das, was im Geltungsbereich des BauGB, also im Westen, als normal, im technischen Begriff als „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ einzustufen ist. Der Markt wird zeigen, ob z. B. im Binnenmarkt der DDR die lange von DDR-Bürgern als Käufer und Verkäufer geübte Praxis beibehalten wird, nach der bei Verkäufen zwischen Privaten Kaufpreisanteile „schwarz“ gezahlt worden sind. Es wurden niedrigere Beträge beim Staatlichen Notariat beurkundet, als tatsächlich vereinbart waren. Das hing mit den bislang noch geltenden gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung von Grundstückswerten zusammen. Erst ein gefestigtes Vertrauen in stabile politische, Rechts- und Wirtschaftsverhältnisse wird dazu führen, daß sich diese Praxis nachhaltig ändert.

Jedoch sollte zur Zeit ein gleichermaßen freier Grundstücksmarkt ähnlich dem der Bundesrepublik in der DDR auch nach Einführung der Wirtschafts- und Währungsunion noch auf Bedenken stoßen. Erst, wenn ein tatsächlich ausgeglichener und freier Markt, geordnet durch das freie Spiel der Kräfte von Angebot und Nachfrage, darstellbar ist, sollten zur Zeit noch als notwendig dargestellte Restriktionen fallen. In der DDR bestehen derzeit noch keine ausreichenden Erfahrungen mit dem Instrument des „Marktes“, und noch keine vergleichbaren Voraussetzungen für einen freien Bodenverkehr (Vielzahl gleichberechtigter Anbieter und Nachfrager).

Trotz dieser einschränkenden Bemerkungen darf sich die DDR dem Investivkapital auch in einer solchen Übergangsphase nicht verschließen. Der Bodenverkehr für Industrie, Produktion, Handel, und Gastronomie sollte von den zur Zeit geltenden Beschränkungen für westliche Investoren befreit werden. Nur auf der Grundlage eines in diesen Bereichen freien Grundstücksverkehrs können in der DDR dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten werden. Ohne eine solche Freigabe wird ein Investor nicht vergleichbar „einsteigen“ wollen.

Weiterhin sollte auch für den Wohnungsbau der Markt für Investoren geöffnet werden, die nicht DDR-Bürger sind. Dies vorzugsweise nach einem Modell, ähnlich dem des öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbaues, allerdings einschließlich des Sanierungsbaues, unter Berücksichtigung längerfristiger sozialer Bindungen. Hierbei wären auch Modelle zeitlich begrenzter Verfügungsbeschränkungen zu prüfen, ggf. sozialpolitisch sogar wünschenswert. Solche Beschränkungen könnten an die Laufzeit von zinsgünstigen Mitteln gekoppelt werden, um kurzfristigen Spekulationen vorzubeugen. Da den Mieten bei Wohnungsbauten die Kosten des Gesamtvorhabens zugrundegelegt werden müssen, ist hier schon zu erkennen, daß mit dem Kostenfaktor „Bodenpreis“ verantwortlich umgegangen werden muß. Zu hoch angesetzte Bodenpreise nützen lediglich denen, die derzeit über ihn verfügen und verwehren weiten Bevölkerungskreisen der DDR den Erwerb. Höhere Bodenpreise bedingen selbst bei sozialen Miet-Systemen höhere Mietpreise. Das wäre sozial bedenklich, investitionshemmend und daher abzulehnen. Bezahlbare Wohnungen, auch bei neugeschaffenem oder aufwendig saniertem Wohnraum, sind dringend erforderlich.

Eine weitere Ausnahme von heutigen restriktiven Regelungen sollte den Erwerb von eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen durch Nicht-DDR-Bürger kurzfristig ermöglichen. Vergleiche mit Regelungen in der Schweiz bieten sich an, nach denen ein Nicht-Schweizer Grundbesitz kaufen kann. Hier kann der Kauf zugelassen werden, wenn Nicht-Schweizer nicht mehr als ein Grundstück pro Person erwerben und diese Grundstücke eine gewisse Größe nicht überschreiten.

Das langfristige Ziel darf allerdings nicht aus dem Auge verloren werden, nämlich eine völlige Liberalisierung des Grundstücksverkehrs - vorerst für Gewerbe/Industrie, Wohnungsbau, Individualnutzung, später generell ohne Einschränkungen.

Zur Zeit bestehen noch die oben umrissenen Infrastrukturnachteile in der DDR. Alle Beobachter sind sich darin einig, daß diese Nachteile mit enormen Anstrengungen innerhalb der nächsten Jahre beseitigt werden. Als Zeitraum werden allgemein 10 bis 15 Jahre angenommen, zu Kosten, über die zur Zeit noch erhebliche Unklarheiten bestehen. Im Ergebnis werden die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sicher die heute noch vorhandenen Nachteile ausgleichen, gleichgültig, was sie auch kosten mögen.

Die Beseitigung der noch vorhandenen Nachteile wird langfristig dazu führen, daß ganz selbstverständlich auch die Bodenpreise steigen werden. Diese werden sich denen angleichen, die in vergleichbaren Gebieten im Bundesgebiet üblich sind. Der oben dargestellte Infrastrukturabschlag wird kleiner und entfällt nach Abschluß der Maßnahmen schließlich vollkommen.

Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen müssen von allen Bürgern gemeinsam getragen werden. Die Bodenpreissteigerungen, die sich aus den technischen Maßnahmen auf Gemeindeebene ergeben, kommen aber allein denen zugute, die Eigentümer der Grundstücke sind. Im Besteuerungssystem der Bundesrepublik ist eine Wertzuwachssteuer für Grundbesitz außerhalb einer gesetzlichen Spekulationsfrist nicht vorhanden. Zum Ausgleich eines Vorteils auf seiten der Grundstückseigentümer aus infrastrukturellen, technischen Maßnahmen sollte von den Grundstückseigentümern nach Abschluß der Maßnahmen ein Ausgleich erhoben werden, etwa in Art eines Erschließungskostenbeitrages. Tut man dieses nicht, käme dies einer Enteignung der Gemeinschaft zu Gunsten Einzelner gleich, was nicht wünschenswert wäre. Zum Ausgleich sozialer Unzuträglichkeiten könnte dieser Gewinn, solange er nicht realisiert ist, also bis zu einem eventuellen Verkauf, zu einem gesetzlichen Zinssatz gestundet werden. Damit könnte vermieden werden, daß aus Liquiditätsgründen bei den Eigentümern Verkäufe provoziert werden.

Solche Erschließungskostenbeiträge sind im Bundesgebiet nach dem BauGB geläufig. Auch

sind Verfahren für Abschöpfungsbeträge im Bereich von Sanierungsgebieten bekannt. Anwendbare methodische Vorschläge könnten also gefunden werden, um die von der Gemeinschaft finanzierten Wertanteile zumindest teilweise wieder der Gemeinschaft zukommen zu lassen. Teilweise deshalb, weil bei Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB auch nicht sämtliche aufgewendeten Kosten in voller Höhe auf den Grundstückseigentümer überwältzt, sondern um einen anteiligen Betrag zu Lasten der Gemeinde gekürzt werden. Mit einem solchen Kürzungsbetrag könnte auch vorhandene, aber nicht zeitgemäße Infrastruktur berücksichtigt werden. Solche Abschöpfungsbeträge belassen die ohnehin auftretende Wertsteigerung aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklung beim Eigentümer des Grundstückes.

Wenn derartige, für den Betrachter der Situation in der DDR sich aufdrängende Überlegungen nicht berücksichtigt werden sollten, ist es abzusehen, daß die Gemeinschaft aller Bürger Investitionen leistet, die sich schon nach Planung der notwendigen Maßnahmen ungekürzt als erwartete Bodenwertsteigerungen niederschlagen (Ankündigungseffekt).

Denn werden derartige oder vergleichbare Regelungen nicht kurzfristig entworfen, reagiert der Markt so, daß er zukünftige Bodenpreissteigerungen als erwarteten Gewinn vorwegnimmt. Mit dem Ergebnis, daß sich die oben dargestellten Überlegungen zu einem derzeit erforderlichen Infrastrukturabschlag nicht als folgerichtig erweisen, sondern die vorgeschlagenen Abzüge von Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke im Bundesgebiet zwar technisch richtig, nach dem Marktverhalten jedoch zu hoch angesetzt wären.

Schlußbemerkung

Heute wird ein summarisches, überschlägiges Verfahren zur Bewertung von Grundstücken in der DDR gebraucht. Mit diesen Darlegungen sind Wege aufgezeigt, die ich beschritten habe. Das gesamte Gebiet ist sehr komplex. Sicher sind auch andere, ggf. abweichende Betrachtungen und Überlegungen richtig und zu verfolgen. Genauso sicher werden auf dem Gebiete der Bewertung von Grundvermögen in der DDR laufend neue Erkenntnisse gefunden, die ggf. diese Darlegungen „überholen“ und durch bessere Verfahren ersetzen. Möglich ist auch, daß laufende Entwicklungen diese Ausführungen zum Teil eventuell unbrauchbar machen. Für den augenblicklichen Zeitpunkt erscheint mir das dargestellte Verfahren als praktikables Hilfsmittel, verlässliche Werte zu ermitteln, indem die wesentlichen Einflüsse auf sich bildende, frei vereinbarte Bodenpreise berücksichtigt wurden.

Zielbaumdarstellung 1

Grundstück: Kerngebiet Berlin (Ost)

BRD = Vergleichsgrundstück Bundesrepublik

Hier: Hamburg, Ortsteil St. Georg

DDR = Bewertungsgrundstück in der DDR

Regionale Lage		
Anteil am Gesamtwert	40 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren	BRD	DDR
Verkehrsanbindungen	3	2
Umgebung	3	2
Freiheit von Umweltbelastungen	3	1

5
9
5/9 von 40 %
= 22,2 %

Infrastruktur		
Anteil am Gesamtwert	30 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren	BRD	DDR
grundstücksbezogene Infrastruktur	3	2
gemeindebezogene Infrastruktur	3	2
überregionale Infrastruktur	3	1

5
9
5/9 von 30 %
= 16,7 %

Wenanteil
= 58,9 %

Subjektive Beurteilung		
Anteil am Gesamtwert	30 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren	BRD	DDR
Erwartungen bis 2 Jahre	3	1
Erwartungen bis 15 Jahre	3	5
Beleihungsmöglichkeit	3	0

6
9
6/9 von 30 %
= 20,0 %

- 0 = nicht vorhanden
- 1 = sehr viel schlechter als Vergleichsgrundstück
- 2 = schlechter als Vergleichsgrundstück
- 3 = normal, wie Vergleichsgrundstück
- 4 = besser als Vergleichsgrundstück
- 5 = sehr viel besser als Vergleichsgrundstück

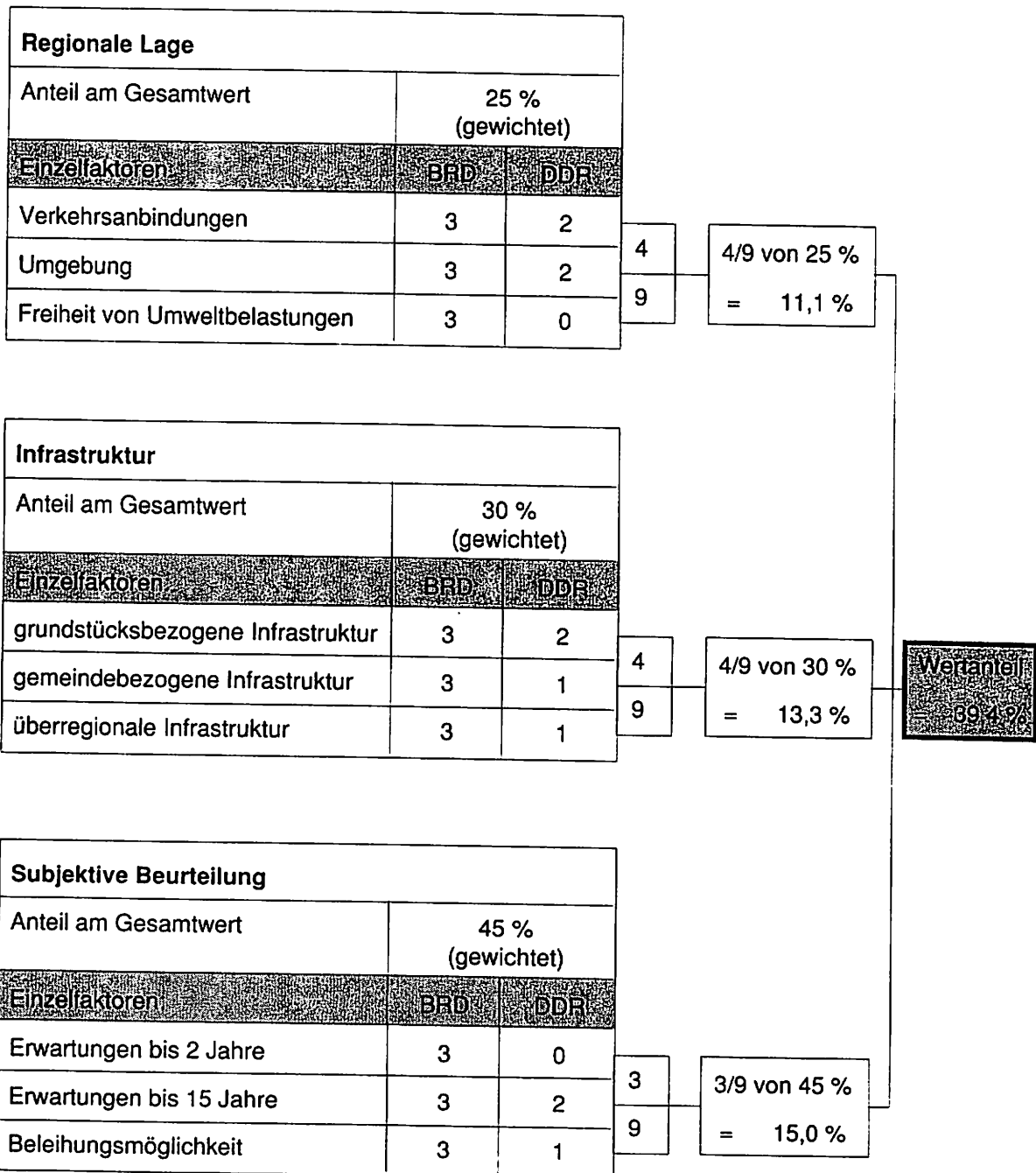
Zielbaumdarstellung 2

Grundstück: Industriegelände Halle

BRD = Vergleichsgrundstück Bundesrepublik

Hier: Salzgitter, Ortsteil Hallendorf

DDR = Bewertungsgrundstück in der DDR



- 0 = nicht vorhanden
- 1 = sehr viel schlechter als Vergleichsgrundstück
- 2 = schlechter als Vergleichsgrundstück
- 3 = normal, wie Vergleichsgrundstück
- 4 = besser als Vergleichsgrundstück
- 5 = sehr viel besser als Vergleichsgrundstück

Zielbaumdarstellung 3

Grundstück: Villengrundstück Leipzig

BRD = Vergleichsgrundstück Bundesrepublik

Hier: Hannover, Bothfeld und Döhren

DDR = Bewertungsgrundstück in der DDR

Regionale Lage		
Anteil am Gesamtwert	40 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren	BRD	DDR
Verkehrsanbindungen	3	2
Umgebung	3	1
Freiheit von Umweltbelastungen	3	1

2	4/9 von 40 % = 17,8 %
9	

Infrastruktur		
Anteil am Gesamtwert	40 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren	BRD	DDR
grundstücksbezogene Infrastruktur	3	1
gemeindebezogene Infrastruktur	3	2
überregionale Infrastruktur	3	1

4	4/9 von 40 % = 17,8 %
9	

Wertanteil = 46,7 %

Subjektive Beurteilung		
Anteil am Gesamtwert	20 % (gewichtet)	
Einzelfaktoren	BRD	DDR
Erwartungen bis 2 Jahre	3	0
Erwartungen bis 15 Jahre	3	4
Beleihungsmöglichkeit	3	1

4	4/9 von 20 % = 11,1 %
9	

- 0 = nicht vorhanden
- 1 = sehr viel schlechter als Vergleichsgrundstück
- 2 = schlechter als Vergleichsgrundstück
- 3 = normal, wie Vergleichsgrundstück
- 4 = besser als Vergleichsgrundstück
- 5 = sehr viel besser als Vergleichsgrundstück