

Concordia discors oder das Ei des Columbus

Zur Ermittlung von Grundstückswerten in den neuen Bundesländern

Nichts hat die Gemüter der Fachwelt so sehr erhitzt, wie die Frage nach der „richtigen“ Methode, Werte für Immobilien in den neuen Bundesländern festzustellen. Das ernstgemeinte, aber kaum ernstzunehmende Ansinnen höchstministerlicher Kompetenz, den Wert eines fiktiven westlichen Mustergrundstücks, ermittelt auf der Basis des Durchschnittseinpfs, grundsätzlich mit DM 85,- anzunehmen, verschwand denn auch inzwischen in der Versenkung. In seltener Eintracht greift die Fachwelt nunmehr in vielen Fällen auf die „Zielbaumethode“ von Roland R. Vogel aus Berlin zurück.

„Als Ausgangspunkt muß ein sorgfältig ausgewähltes Vergleichsgrundstück im Westen Deutschlands gewählt werden“, so der von der Industrie und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Roland R. Vogel, „dessen einzelne Wertzahlen jeweils für alle Werteinheiten als „normal“ und so mit hundert Prozent 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 sind.

Bewertungsbeispiel für ein Grundstück im Kerngebiet Berlin (Ost) für Büronutzung

von Roland Vogel

Zu bewerten ist ein Grundstück in Berlin (Ost). Das Mustergrundstück mit 3.500 Quadratmetern liegt im Kerngebiet, an einer für Berlin (Ost) exponierten Lauffläche. Ein Vergleich mit Berlin (West) muß an dem unterschiedlichen Größenverhältnissen und der bislang isolierten und hochsubventionierten Sonderlage von Berlin (West) scheitern, weil



Archiv-Foto

diese zu ganz spezifischen Preisverhältnissen geführt hat.

Dennoch darf es 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 von Niederlassungen und Repräsentanzen besonders in Berlin (Ost) hier kurzfristig eine rege Hoch- und Tiefbautätigkeit entwickeln wird.

Aufgrund meiner Kenntnis als Sachverständiger muß ich Grundstücke in der Hamburger Innenstadt, und zwar im örtlichen Bereich der Binnenalster, nahe dem Jungfernstieg, im Bereich des Ballindammes, im östlichen Abschnitt nahe der Leonhardsbrücke wählen. Dieses Gebiet nahe der Hamburger City, nahe der Börse, dem Rathaus und anderen Einrichtungen, ist als hervorragend erschlossener und gut angenommener, repräsentativer Innenstadtbereich zu beurteilen, der dennoch keine Spitzen-Laufhöhe darstellt. Die Einordnung dieser Bauflächen für Büronutzung ist als gute bis sehr gute Lage zu werten. Bei einer zulässigen Bauausnutzung von GFZ 5,5 haben diese Grundstücke seit Ende letzten Jahres eine 5%

Zielbaumdarstellung 1

REGIONALE LAGE		30% (gewichtet)					
Anteil am Gesamtwert							
Einzelfaktoren:	BRD	DDR					
Verkehrsverbindungen	3	3	6	6/9 von 30 %			
Umgebung	3	2	9	= 20,0 %			
Freiheit von Umweltbelastungen	3	1					

INFRASTRUKTUR		40% (gewichtet)					
Anteil am Gesamtwert							
Einzelfaktoren:	BRD	DDR					
grundstücksbez. Infrastruktur	3	2	5	5/9 von 40 %			
gemeindebez. Infrastruktur	3	2	9	= 20,2 %			
überregionale Infrastruktur	3	1					

SUBJ. BEURTEILUNG		30% (gewichtet)					
Anteil am Gesamtwert							
Einzelfaktoren:	BRD	DDR					
Erwartungen bis 2 Jahre	3	3	6	10/9 von 30 %			
Erwartungen bis 15 Jahre	3	4	9	= 33,3 %			
Erwartete Nutzerakzeptanz	3	3					

Grundstück: „Unter den Linden“	
BRD = Vergleichsgrundstück übr. Bundesgeb.	
Hier: Hamburg-Innenstadt, Ballindamm	
DDR = Bewertungsgrundstück ehem. DDR	

Wertanteil	= 75,5%
------------	---------

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



recht

Steigerung auf rund DM 15.250,- erfahren. Ich gehe daher von einem bereinigten Verkehrswert von DM 15.000,- aus.

Im Rahmen der „Zielbaumbeurteilung“ ergibt sich somit ein Wertanteil zum Vergleichsgrundstück von 75 Prozent, das heißt, es

war für das Grundstück Berlin (Ost) gegenüber Berlin (West) ein Abschlag von 25 Prozent vorzunehmen.

Stadt (ehem. DDR)	(ehem.) Bezirk	Bezugsstadt	Stadt (ehem. DDR)	(ehem.) Bezirk	Bezugsstadt
Altenburg	Leipzig	Peine	Naumburg/Saale	Halle	Ulzen
Arnstadt	Erfurt	Rendsburg	Neubrandenburg	Neubrandenbg.	Wilhelmshaven
Aschersleben	Halle	Helmstedt	Nordhausen	Erfurt	Peine
Bautzen	Dresden	Lüneburg	Pirna	Dresden	Peine
Berlin (Ost)	Berlin	Hamburg	Plauen	Chemnitz	Flensburg
Bernburg/Saale	Halle	Gifhorn	Potsdam	Potsdam	Lübeck
Brandenburg/Havel	Potsdam	Wilhelmshaven	Radebeul	Dresden	Nienburg/W
Chemnitz	Chemnitz	Braunschweig	Rathenow	Potsdam	Itzehoe
Cottbus	Cottbus	Bremerhaven	Riesa	Dresden	Peine
Dessau	Halle	Salzgitter	Rostock	Rostock	Kiel
Dresden	Dresden	Hannover	Rudolfstadt	Gera	Ulzen
Eberswalde-Finow	Frankfurt/O	Emden	Saalfeld/Saale	Gera	Ulzen
Eisenach	Erfurt	Bad Salzungen	Sangerhausen	Halle	Helmstedt
Eisenhüttenstadt	Frankfurt/O	Emden	Schönbeck/Elbe	Magdeburg	Ulzen
Erfurt	Erfurt	Lübeck	Schwedt/Oder	Frankfurt/O	Emden
Frankfurt/O	Frankfurt/O	Wilhelmshaven	Schwerin	Schwerin	Bremerhaven
Freiberg	Chemnitz	Peine	Sanftenberg	Cottbus	Verden/Aller
Freital	Dresden	Peine	Stendal	Magdeburg	Stade
Fürstenwalde	Frankfurt/O	Buxtehude	Straisund	Rostock	Flensburg
Gera	Gera	Oldenburg/O	Suhl	Suhl	Goslar
Görlitz	Dresden	Celle	Weimar	Erfurt	Lüneburg
Gotha	Erfurt	Lüneburg	Weißenfels	Halle	Ulzen
Greifswald	Rostock	Cuxhaven	Weißwasser	Cottbus	Verden/Aller
Greiz	Gera	Ulzen	Wernigerode	Magdeburg	Bad Harzburg
Gostrow	Schwerin	Magdeburg	Guben	Cottbus	Helmstedt
Halberstadt	Magdeburg	Peine	Wismar	Rostock	Cuxhaven
Halle/Saale	Halle	Braunschweig/ Salzgitter-Gebiet	Wittenberg	Halle	Peine
Halle-Neustadt	Halle	Braunschweig/ Salzgitter-Gebiet	Wittenberge	Schwerin	Ulzen
Hoyerswerda	Cottbus	Cuxhaven	Wolfen	Halle	Peine
Jena	Gera	Hildesheim	Zeitz	Halle	Gifhorn
Köthen	Halle	Hannover	Zittau	Dresden	Helmstedt
Magdeburg	Magdeburg	Braunschweig	Zwickau	Chemnitz	Göttingen
Meißen	Dresden	Neustadt/Rübbg.			
Merseburg/Halle	Halle	Peine			
Mühlhausen	Erfurt	Gifhorn			

(Die Bezugsorte sind im wesentlichen nach Einwohnergrößen zugeordnet, aber auch nach Bezügen zu den nächsten, zum Vergleich herangezogenen größeren Städten)

Quelle: Roland R. Vogel, Berlin