

Bodenrichtwerte in Brandenburg und Berlin zum 1. Januar 2000, Rückblick auf das Jahr 1999 und Ausblick

Von ROLAND R. VOGEL, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Dieses ist nun die neunte Ausgabe der Zusammenstellung von Bodenwerten aus Berlin und Brandenburg. Sie stellt eine kontinuierliche Fortsetzung der für den Stichtag 31. Dezember 1991 begonnenen und in den Folgejahren aktualisierten Veröffentlichung dar. Wenn sich der Leser die Entwicklung der letzten Jahre des Immobilienmarkts von Brandenburg und Berlin noch einmal ins Gedächtnis rufen möchte, so kann er dieses. Es gibt seitdem für jeden Stichtag ein „GRUNDEIGENTUM-Spezial“. Die Ausgaben 1, 3, 5, 6, 7 und 8 sind leider vergriffen, können aber als PDF-Dateien heruntergeladen werden (www.grundeigentum-verlag.de). Die Ausgaben 9 und 10 können telefonisch unter 030/41 47 69-11 oder per Telefax unter 030/411 30 25 beim GRUNDEIGENTUM-VERLAG zum Preis von 9,80 DM (inkl. 7% MwSt., zzgl. Versandkosten) bestellt werden.

Hier wird die Sammlung der Daten auf den Stichtag 31. Dezember 1999 fortgeschrieben (bzw. 1. Januar 2000 für Berlin - entsprechend der Berliner Veröffentlichung wurde der Stichtag vom Jahresende auf den ersten Tag des Folgejahres verschoben, nunmehr in das Jahr 2000). Wie schon in den vorangegangenen Auflagen wurden die von den regionalen Gutachterausschüssen beratenen Bodenrichtwerte zur Veröffentlichung gesammelt. Einleitend wird kommentiert.

Die Orte sind alphabetisch aufgeführt. Der veröffentlichte Bodenrichtwert per 31. Dezember 1999 wird dem des Vorjahrs gegenübergestellt. Außerdem wird die Art der baulichen Nutzung angegeben. Die Zuordnung zu den Landkreisen ermöglicht eine eindeutige Identifizierung der Orte, wenn gleiche Ortsnamen in mehreren Landkreisen auftauchen.

Trotz der nachfolgend zusammengestellten Bodenrichtwert-Tabellen ist ein Anfordern des jeweiligen Kartenmaterials der jeweiligen Gutachterausschüsse unbedingt zu empfehlen. Hinweise auf die Bezugsadressen befinden sich vor dem Tabellenteil mit Adressen und Telefonnummern der einzelnen Kreise bzw. Städte. Der ständige Leser dieser Publikation mag nachsehen, daß der erste Teil der Einleitung für denjenigen unverzichtbar ist, der dieses Heft zum ersten Mal liest. Er wird Jahr für Jahr neu aufgenommen und kann daher vom Leser, der diese Zusammenstellung regelmäßig liest, getrost übersprungen werden. Neues kann er erst ab dem weiter unten stehenden Zwischentitel „Allgemeine Situation des Grundstücksmarkts in Brandenburg und Berlin“ erwarten.

Wie Bodenrichtwerte ermittelt werden

Die Gremien der Gutachterausschüsse in Brandenburg wie in Berlin werden durch sachkundige Mitarbeiter gebildet. Angehörige der öffentlichen Verwaltungen, Sachverständige für Grundstückswertermittlungen, Makler und andere ehrenamtliche Mitglieder unter dem Vorsitz von hauptamtlichen Mitarbeitern der Geschäftsstellen erfüllen diese Aufgabe. Sie haben für eine breite Öffentlichkeit Transparenz in der Frage der Bodenpreise herzustellen. Hier werden die Ergebnisse zusammengefaßt dargestellt. Den Überblick über das Geschehen in Berlin und Brandenburg zu ermöglichen ist der Sinn dieses Heftes, auch dieses einleitenden Beitrags. Allgemeine Lagewerte, sog. Bodenrichtwerte von Grundstücken, werden aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags von Gutachterausschüssen ermittelt. In allen Gemeinden sind sie vorhanden: Seit 1960 in den alten und, beginnend mit der Vereinigung Deutschlands, auch in den neuen Bundesländern.

Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse ist das Baugesetzbuch (BauGB). Hier ist - soweit die Bestimmungen die Ermittlung von Bodenwerten betreffen - in den §§ 192 ff. BauGB geregelt:



Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung. Er wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Das betrifft alle Grundstücksgeschäfte, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tauschs, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Aufgrund der daraus entstehenden Kauf-

preissammlungen sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln. Dies unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges und erschließungsbeitragsfreies Bauland (Bodenrichtwerte). Auch in bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die gesetzliche Vorgabe verpflichtet alle Notare, den örtlichen Gutachterausschüssen sämtliche Verträge über Grundstücksgeschäfte zugänglich zu machen. Die Gutachterausschüsse haben die Kaufverträge auszuwerten. So können sie sich einen lückenlosen Überblick über die tatsächlichen Verkaufsvorfälle in ihrem Gemeindegebiet verschaffen. Je nach Anzahl der Verkaufsfälle und Auswertung derselben ist eine Aussage über Bodenwerte zulässig und möglich.

Bodenrichtwert - was ist das?

Bodenrichtwerte definiert der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin in seinen regelmäßigen Marktberichten (gleichartige Formulierungen finden sich auch in den Marktberichten anderer Städte und Gemeinden) so:

„Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, der für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt wird, die in ihren Merkmalen tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse der Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundener werterhöhender Rechte oder wertmindernder Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen.“

Die nach den Vorgaben des BauGB ermittelten Bodenrichtwerte stellen statistische Mittelwerte bzw. auch nach anderen Methoden gewonnene Werte dar. Vorwiegend resultieren sie aus Preisen, die bei Verkäufen realisiert worden sind. Ihnen liegt in der Regel eine genügende Anzahl von Verkäufen zugrunde. Es sind repräsentative Werte; demzufolge wird auch von dem Bodenrichtwert eine seiner Bedeutung entsprechende statistische Sicherheit gefordert. Gleichwohl ist zu unterstreichen, daß in Berlin seit 1992 Bodenrichtwerte nur noch als „generalisierte“ Werte abgeleitet und ausgewiesen werden.

Hier wird deutlich, daß auch sorgfältig und fachmännisch erhobene Bodenrichtwerte nicht auf alle Grundstücke des betreffenden Gebiets gleichermaßen übertragen werden können. Auch innerhalb derselben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unter-

schiede vorhanden sein. So kann der Bodenrichtwert einen zutreffenden, aber doch nur ungefähren Anhaltspunkt darstellen. Die jeweiligen Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstücks sind zu beachten. Die sich aus ihnen ergebenden Wertunterschiede zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte als Ergebnis der Arbeit der Gutachterausschüsse

In den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden jährlich entsprechend § 196 BauGB nach dem oben geschilderten Verfahren typische Bodenwerte ermittelt. Dies geschieht auf der Basis der im vergangenen Zeitraum eines Jahres gemeldeten Grundstücksverkäufe.

Diese werden in generalisierter Form lage- und nutzungstypisch in Karten veröffentlicht. Die Karten enthalten jeweils die Angaben der Bodenwerte eines Landkreises. Besonderheiten, etwa kreisfreie Städte, werden herausgezogen und detaillierter dargestellt als dörfliche Lagen. Größere Städte, etwa Potsdam, Frankfurt/Oder, Cottbus, Brandenburg u. a. sind auf separaten Karten dargestellt. Der Sonderfall Berlin ist in einem eigenen umfangreichen Kartenwerk abgebildet.

Dank der engagierten Arbeit der Gutachterausschüsse gelingt es, die Qualität der Bodenrichtwerte als Spiegel des Grundstücksmarkts differenziert darzustellen. Die aktuellen Angaben sind wiederum sehr aussagekräftig. Daraus ergibt sich eine Vergleichbarkeit nicht nur zwischen verschiedenen Regionen, sondern z. T. zwischen unmittelbar benachbarten Gemarkungen.

Die Exaktheit der ausgewiesenen Werte zeigt sich nicht nur in den Ballungsräumen, sondern bereits auch in dünner besiedelten Regionen des Landes Brandenburg durch eine genauere Auswahl qualifizierter Gebietsausweisungen. Natürlich ist die „Tiefenschärfe“ in den Aussagen vom planungsrechtlichen Geschehen in den Gemeinden abhängig. Und das ist zum Teil - selbst im Jahr 11 nach der „Wende“ - noch immer nicht abgeschlossen. Die Qualität der stadtplanerischen Vorgaben wirkt sich auf die Genauigkeit der Bodenwert-Einschätzungen aus. Gemeinden, bei denen die stadtplanerische Entwicklung auf dem Niveau des Vorjahrs verblieben ist, erlauben in der Regel auch keine präziseren Bodenwertausagen. Nach wie vor ändern sich tatsächliche Nutzungen von Grundstücksflächen gegenüber der generellen Bauleitplanung. Diese Veränderungen, so zum Beispiel hinsichtlich der Rücknahme des Ausweises eines Gewerbegebiets, werden oft nur zögerlich nachgeführt. Gebietsnutzungen werden ausgewiesen und wieder zurückgenommen, neue Gebiete treten hinzu. Hier ist die Entwicklung nach wie vor nicht abgeschlossen.

Die zunehmende Differenzierung der Bodenwerte hängt somit nicht nur von wertmäßigen Aussagen innerhalb der Gemeinden ab, sondern auch von abweichenden planungsrechtlichen Qualitäten zwischen den Gemeinden. Allerdings ist auch in dieser Hinsicht das vorgelegte Material in der Regel von hoher Qualität. Die Tendenz geht eindeutig in Richtung qualifizierter differenzierter Bodenwerte. Veränderte Bodenpreise tragen den Qualitätsmerkmalen (Lage, Infrastruktur, Erschließung) Rechnung. Beachtet werden zunehmend auch künftige Kosten, z. B. für Abwasseranschlüsse und Straßenbau.

Die vorliegenden Bodenwertkarten sind wiederum als Spiegelbild des Immobilienverkehrs zu sehen. Sie sind eine wichtige Informationsquelle für den Grundstücksmarkt und alle daran Beteiligten. Bodenrichtwerte in Deutschland bieten eine im Verhältnis zu den Gegebenheiten in anderen Ländern Europas unvergleichliche Markttransparenz, auf die mit Stolz geblickt werden kann. Die Ausführung des Kartenmaterials ist von hohem Niveau.

Der Bodenrichtwert, ein grober Orientierungswert

Der Wert eines Grundstücks, auch wenn es bebaut ist, wird in vielen Fällen im wesentlichen durch den Wert des „Grund und Bodens“ bestimmt. Oft ist der Wert von Baulichkeiten von untergeordneter Bedeutung. Das kann zum Beispiel bei desolaten Altbauten der Fall sein und auch bei Grundstücken, die baulich nicht lageentsprechend genutzt sind: Behindert eine vorhandene Bebauung eine angesichts der zulässigen baulichen Ausnutzung

mögliche Bebauung, kann es dazu führen, daß auch intakte vorhandene Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzureißen wären. Handelt es sich um unbebaute Grundstücke, so ist der Bodenwert ohnehin in der Regel das einzige Beurteilungskriterium.

Zur Einschätzung des Bodenwerts eines Grundstücks ist eine Vielzahl von Einflüssen maßgebend. Angefangen von der planungsrechtlich bestimmten Nutzbarkeit reichen sie über die öffentliche Erschließungssituation bis hin zur physischen Gestalt des Grundstücks. Damit sich Laien schnell und unkompliziert ein Bild über den Wert eines (ihres) Grundstücks machen können, genügt es oftmals, sich auf einen Näherungswert zu stützen. Dazu sind die Bodenrichtwertangaben sehr gut geeignet.

Um allerdings für richtige wirtschaftliche Entscheidungen den Wert eines Grundstücks sicher einschätzen zu können, ist der Laie auf die Hilfe von Fachleuten angewiesen, auf die Hilfe von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie sind in der Lage, den konkreten Wert eines Einzelgrundstücks zu ermitteln. Dieser kann sich, je nach den Gegebenheiten, deutlich vom Bodenrichtwert unterscheiden.

Mittlerweile, zehn Jahre nach der Wirtschafts- und Währungsunion in Deutschland, kann eingeschätzt werden, daß sich marktwirtschaftliche Mechanismen im Grundstücksverkehr durchgesetzt haben. Das spiegelt sich in Form weitgehend transparenter Bodenrichtwerte wider. Die unmittelbar nach der Wende zu verzeichnende „Einlaufphase“ der Bodenrichtwerte mit der damit verbundenen Unsicherheit hinsichtlich ihres Aussagewerts ist im wesentlichen überwunden. Allerdings sind durchaus noch immer vereinigungsbedingte Besonderheiten am Markt zu beobachten. So kommen noch immer Grundstücke an den Markt, deren Eigentumsverhältnisse aufgrund der Arbeit der Landesämter für offene Vermögensfragen endgültig entschieden worden sind. Viele dieser, die ein Grundstück zurückerhalten haben, wollen es verkaufen.

Seit 1990 hat sich im Ostteil Berlins und in Brandenburg das marktwirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage fortentwickelt. Das führte dazu, daß erkannt werden mußte, daß in weniger attraktiven Lagen Grundstücke dort in den Vorjahren teilweise erheblich überbewertet worden waren. Das gilt für Berlin wie auch für Brandenburg. Die veränderten Kaufpreise sind in die Kaufpreissammlungen eingeflossen. Andererseits zeigen verschiedene Landstriche stabile, auch steigende Tendenzen. Gleichwohl ist die unten noch beleuchtete, allgemein eher zurückhaltende Tendenz zu beobachten. Sie gibt zu erheblichen Erwartungen Anlaß.

Richtwertausagen müssen auch dahingehend hinterfragt werden, ob durch das Einrechnen von Freisetzung- oder Abfindungszahlungen (z. B. bei der Auflösung von Pachtverträgen bei Datschengrundstücken) oder durch die Anrechnung von baulichen Anlagen (die als abbruchreif einzuschätzen sind) Verzerrungen zustande gekommen sind.

Allgemeine Situation des Grundstücksmarkts in Brandenburg und Berlin

Laden- und Gewerbeflächen in Berlin

Wer nur seinen engeren Umkreis betrachtet, könnte meinen, die mutmachenden Äußerungen auch an dieser Stelle seien von falschen Propheten gekommen. Berlin wird als teuerster Einzelhandelsstandort locker von München abgelöst. In Deutschlands „heimlicher Shopping-Hauptstadt“ werden in Spitzenlagen Preise von 400 DM/m² gefordert und bezahlt, Berlin landet, allerdings mit kaum magereren 380 DM/m², in diesem schon traditionellen Kopfan-Kopf-Rennen nunmehr auf Platz 2. Die Berliner Preise werden übrigens nicht in der sonst so hochgeschätzten „Mitte“ erzielt, sondern in der klassischen Einkaufslage des Kurfürstendamms. An der Friedrichstraße in Berlin-Mitte sind es „nur“ 250 DM/m² bis 280 DM/m². In 1b-Citylagen werden 100 DM/m² bis 200 DM/m² gezahlt - was auch zur Verdrängung traditioneller Unternehmen wie Café Kranzler und Möhring führt. Hat doch der Markt für Handelsflächen besonders von der Entwicklung Berlins zur Metro-

pole profitiert. Vornehmlich in der City Ost und im Bereich Tauentzienstraße/Kurfürstendamm haben sich internationale Markenartikel etabliert. Sie geben der Zuversicht Ausdruck, daß Berlin sich zu einem Top-Einzelhandelsstandort entwickelt, vergleichbar mit London und Paris.

Die amerikanischen Analysten Ullman und Harris skizzierten schon 1945 ein Standortmodell von Städten wie Berlin es eine ist. Aufgrund wirtschaftlicher und politischer Einflüsse beschrieben sie die Entwicklung einer Stadt mit verschiedenen Zentren. Dieses „Mehr-Kerne-Modell“ basiert auf Arbeits- und Lebensgewohnheiten der Bevölkerung. Dies war auch vor der Wiedervereinigung schon im Westen der Stadt mit seinen Zentren neben dem Kurfürstendamm/Tauentzienstraße erkennbar. Schloßstraße, Müllerstraße, Hermannstraße und Wilmersdorfer Straße waren (und sind es noch) ebenso eigenständige zentrale Geschäftsbereiche wie zum Beispiel Spandau.

Hinter den beiden Top-Einkaufsstädten München und Berlin tummeln sich in der Gunst des Markts für Einzelhandelsflächen Frankfurt/M., Hamburg, Köln und Düsseldorf. In München, einem Standort mit hoher Kaufkraft, sind die Mietsteigerungen innerhalb der letzten zehn Jahre nach der Wende bei weitem nicht so drastisch ausgefallen wie in Berlin, das eine dreifach höhere Steigerungsrate aufwies. Nun sind es auch die Leerstandsraten der Peripherie, die den Ladenmieten in Berlin zu schaffen machen. Bei derzeitigen Leerständen im Bürobereich von immerhin etwa 9 % des Gesamtbestands, der mit 17 Mio. m² anzusetzen ist, werden im Jahr rd. 400.000 bis 500.000 m² abgesetzt, das sind etwa 10 % mehr als im Vorjahr. Zu diesen von den Maklern vornehm als „kurzfristig verfügbare Flächenreserve“ bezeichneten Leerständen stoßen in absehbarer Zeit rd. 1,3 Mio. m² in Planung befindlicher Objekte, diese allerdings fast nur in Gebieten mit entsprechend hoher Nachfrage. Nach dem Gebiet des höchsten Interesses, Berlin-Mitte, kommt in der Gunst die City West, abgeschlagen sind die Randbereiche. Die Nachfrage in den Randbezirken Berlins ist unverändert schwach.

Zum Vergleich sei wieder München erwähnt, eine Metropole, die nur etwas mehr als ein Drittel der Einwohnerzahl von Berlin hat. Dennoch wurden dort über 600.000 m² Büroflächen neu vermietet, die Leerstandsquote sank auf weit unter 2 %.

Bundesweit ist der Trend der 90er Jahre des steigenden Leerstands gebrochen. Nicht so in Berlin. Dort holpert der Trend noch. Der Angebotsüberhang ist keineswegs geringer geworden. Im Gegenteil, die inzwischen fertiggestellten Flächen erhöhen den Leerstand noch. Gleichwohl zeigt sich schon jetzt das erwartete Sinken der Netto-Anfangsrendite, die in Maklerexposés immer in den Vordergrund gestellt wird. Sinkende Netto-Anfangsrenditen sind mit steigenden Preisen zu übersetzen, der Markt zieht sichtbar an.

Insgesamt aber (noch) kein Grund zum Jubeln. Wer die Gesamtentwicklung im Auge hat, wird aber erkennen: Der Markt hat sich bereits gedreht. Die Tendenz steht deutlich auf Aufschwung. In Frankfurt, dem allseits als Trendsetter und Spitzenreiter angesehenen Büromarkt, sind die Preise wieder auf dem Niveau von 1993. Mit 75 DM/m² ist die Bürofläche in Toplagen unter Dach und Fach zu bringen. Der Durchschnittspreis liegt über 40 DM/m². Großflächen sind gesucht. Bereits vor Fertigstellung ist bei Neubauprojekten die Hälfte der Büroflächen vermietet. Genau so sieht es auch in Düsseldorf, München, Hamburg und auch Stuttgart aus. Berlin hinkt aber der Entwicklung noch hinterher, oder aber, wer es positiv sehen will, es hat noch mehr Aufholvolumen vor sich. Das haben auch die institutionellen Anleger erkannt: Etwa ein Drittel aller Investitionen von Kapitalanlegern für gewerbliche Immobilien in Deutschland fließen in Topimmobilien in Berlin. Fondsgesellschaften und Versicherer führen den Troß der Nachfrager an.

Im Bürobereich Berlins wird in Bestlagen keineswegs mehr um Mieter gebangt. Die schon länger vorausgesagte stärkere Nachfrage ist unverkennbar. Als Nachfrage-Spitzenreiter hat sich die EDV-Branche gezeigt, gefolgt von anderen Dienstleistern - hier vorwiegend als „regierungsnahe Mieter“ bezeichnete Verbände und Lobbyisten - und Banken. Fast vollkommen zum Erliegen gekommen ist die Vermietung an Industrie und Bauwirtschaft. Von

den Neuvermietungen wurde etwa ein Anteil von drei Vierteln ausschließlich im neuen Regierungsviertel vermietet. Dort ist der Leerstand auf rd. 3 % gesunken.

Die Zeiten der Incentives sind dort vorbei. Die Vermarktungsstrategie großer Maklerunternehmen zielt zur Zeit nicht dahin, einen Mieter „um jeden Preis“ zu finden. Leerstand wird auch bewußt akzeptiert, um den „richtigen“ Mieter zu finden. In Berlin-Mitte, wo sich die größte Nachfrage zeigt, sind die Mieten inzwischen schon wieder stabilisiert und gestiegen, wie vorauszusehen war. Die Spitzenmieten in „Mitte“ sind wieder bei 50 DM/m², am Potsdamer Platz auch höher. Das bedeutet eine Steigerung um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz aller Erwartung herrscht allgemein immer noch ein Mietermarkt vor. Nicht so jedoch in Berlin-Mitte. Die sinkende Leerstandsrate zeigt, daß das Angebot hier schon knapp wird. Um den Reichstag herum ist kaum noch ein Zimmer frei.

Außerhalb dieses eng begrenzten Bereichs sind wiederum auch fallende Mietpreise zu verzeichnen. In den westlichen Bezirken Tempelhof und Neukölln sind kaum Büroansiedlungen zu verzeichnen. Eine Ausnahme bilden Objekte im verkehrsgünstig gelegenen Bezirk Tegel. Gute Akzeptanz finden inzwischen die Büroobjekte Top Tegel und auch das lange im Kreuzfeuer der Kritik stehende Airport Business Center. Geht man in die östlichen Bezirke, sind in Marzahn und Hellersdorf moderne Büroflächen für Mietpreise von 12 DM bis 18 DM je Quadratmeter zu haben. Etwas höher liegt das Mietniveau in stadtnäheren Bezirken wie Friedrichshain, hier sind Mietpreise von 20 DM/m², vereinzelt bis 28 DM/m² gang und gäbe.

Gefragt sind allerdings nicht vornehmlich die „teuren“ Spitzenobjekte, sondern diejenigen mit durchschnittlicher Ausstattung zu noch akzeptablem Mietzins. Die Größe der durchschnittlichen Bürovermietung liegt mit unter 1.000 m² deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Das resultiert daher, daß vor allen anderen Interessenten kleinere und mittlere Unternehmen neue Flächen anmieten wollen.

Wohneigentum in Berlin

Bei einfachen Eigentumswohnungen ist von rückläufigen Preisen auszugehen. Der Grund ist in den massiven Privatisierungen der Wohnungsbaugesellschaften zu suchen. In der Preisgruppe von 2.000 DM bis 3.000 DM/m² gibt es derzeit ein so beträchtliches Überangebot, daß die Preise um bis zu rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr gefallen sind. Insgesamt sind es günstige Zeiten für Mieter, ihre Wohnung zu kaufen! Im Markt der Einfamilienhäuser liegen die Kaufpreise im Westen in Rudow, Mariendorf und Lichtenrade bei rd. 500.000 DM, in besseren Lagen bei rd. 700.000 DM. Im Osten der Stadt sind Preise zwischen rd. 320.000 DM und rd. 550.000 DM in der Spitze üblich. Damit liegen selbst die teuren Einfamilienhaus-Lagen immer noch weit unter dem Preisniveau von Stuttgart oder München.

Sieht man sich die Aussichten der Bauherren von selbstgenutzten Wohnimmobilien an, so stehen schwere Zeiten an: Im März 2000 kündigte Stadtentwicklungssenator Strieder an, es sollten jährlich nur noch 500 Eigenheime mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Bereits zu diesem Zeitpunkt lagen aber schon 700 Anträge für ein IBB-Darlehen vor, 70 davon aus dem Vorjahr. Wer noch in diesem Jahr ein zinsverbilligtes Darlehen von der IBB haben möchte, hat schlechte Karten. Bleibt es bei diesen Überlegungen, könnten in diesem Jahr rechnerisch nur noch 430 Vorhaben gefördert werden. Der Senat, so die erklärte Politik, wolle sich künftig auf den Erwerb von Wohneigentum aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaften konzentrieren. Damit wird in einem Markt eingegriffen, der, wie oben geschildert, eine rückläufige Tendenz zeigt. Ist das Kürzen der Eigenheimförderung wirklich der richtige Weg, Abwanderungstendenzen aus Berlin zu begegnen, Herr Strieder und Herr Kurth? Ist zu erwarten, daß sich durch die geänderte Förderungspolitik ein potentieller Interessent an einem Eigenheim tatsächlich zum Erwerb einer Plattenbauwohnung umstimmen läßt? Zwar erscheinen die geänderten Förderarten vordergründig für den Senat vorteilhaft: Beim Erwerb von Wohneigentum sind die Darlehen im Einzelfall nicht so hoch,

haben kürzere Laufzeiten und belasten den Landeshaushalt nicht so stark. Ob aber dieses offenkundig angedachte Ziel bei der Komplexität des Markts und bei dem vielleicht doch untauglichen Eingriff erreicht wird, erscheint doch recht fraglich.

Potsdam, Speckgürtel und Umland

Geht man nach Potsdam, so haben die Bodenpreise dort leicht nachgegeben. Die klassischen Villen- und Einfamilienhausgebiete haben Korrekturen nach unten erfahren. Selbst in der noch in Boomjahren fast mit Gold aufgewogenen Nauener und Jägervorstadt sind die Bodenpreise nun bei akzeptablen 650 DM bzw. 600 DM je Quadratmeter. Teuer ist und bleibt die Innenstadt.

Im Speckgürtel haben die Preise seit 1997 im Mittel Jahr für Jahr um etwa 10 % nachgegeben. Immer noch kommen nach Abwicklung und Klärung der Eigentumsverhältnisse vermehrt Verkäufe von rückübertragenen Grundstücken an den Markt, die zum Teil überzogene Preise korrigieren. Obwohl nach wie vor eine deutliche Nachfrage speziell nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau vorhanden ist, übersteigt das Angebot die Nachfrage. Insgesamt ist der Trend „raus aus der Stadt“ auch nicht mehr so deutlich wie zu Beginn der Entwicklung, wenngleich die Bevölkerungsentwicklung Berlins nach wie vor negativ ist.

Anders im weiter entfernten Umland: Dort sind die überaus stark gedrückten Preise stabil, auch moderat im Steigen begriffen.

Die Länderfusion - eine dringende Aufgabe

Immer wieder muß - so auch hier - an das schon als tot verschiene Vorhaben der Länderfusion Berlin-Brandenburg erinnert werden. Das erste Volksbegehren fiel durch. Halbherzigkeiten führten dazu, von Ränkeschmieden getrieben. Es hätte sich die Möglichkeit ergeben, daß der „westliche“ Teil im gemeinsamen Land ein geringeres Gewicht gehabt hätte als der „östliche“. Trotz dieser zukünftigen Herausforderung einer „Minderheitssituation“ haben die „westlichen“ Bürger die Fusion getragen und gewollt. Gleichwohl: Damals hat sie nicht durchgestanden, die Idee. Aber sie lebt, und sie wird immer stärker. Die sowohl vom Menschenschlag her als auch wirtschaftlich und historisch miteinander verbundene Region darf nicht politischen Eifersüchteleien zum Opfer fallen. Die Bezirksfusionen in Berlin haben auch auf kommunaler Ebene gezeigt: Wo das Zusammenführen gewollt wird, stehen auch um ihre Posten und Stühle schachernde Verwaltungsbeamte nicht mehr an den Schalthebeln. Wer ein modernes, wirtschaftlich prosperierendes Land Brandenburg und Berlin will, muß sich dann nicht mehr mit zwischenstaatlichen Hilfs-Vereinbarungen begnügen. Er handelt verantwortungsbewußt und der Zeit entsprechend, wenn er eine „richtige“ Fusion fordert. Dies als „ceterum censeo“. Jeder sollte dazu beitragen.

Steuer-Tiefschläge für die Immobilienwirtschaft

In den vergangenen Jahren hagelten die Hiobsbotschaften auf den Immobilienmarkt nur so herab. Die Mehrbelastungen für den Grundbesitz kamen Schlag auf Schlag. Wegen der damals noch geltenden Abschreibungsregelungen im „Fördergebiet“ wurde in Berlin und Brandenburg weniger beachtet, daß zum 1. Januar 1996 - neben der auch hier einschneidenden Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungsteuer - auch die degressive AfA von 7 % auf 5 % gesenkt wurde. Die Abschreibungsmöglichkeit innerhalb der ersten zehn Jahre nach Herstellung eines Neubaus wurde von 58 % auf 45 % gekürzt.

Die Senkung der Sonder-AfA Ost von 50 % auf 25 % am 1. Januar 1997 gab zwar zum Ende 1996 noch einmal einen Schub. Aber die Erhöhung der Grunderwerbsteuer um immerhin drei Viertel zum selben Zeitpunkt machte arg zu schaffen. Der 31. Dezember 1998 brachte die Wende in den Investitionen in den neuen Bundesländern. Was nicht von anderer Seite rentabel gemacht werden konnte, und zwar durch Steuervorteile, rechnete sich nicht mehr. Nach der Ablösung der verbrauchten Regierung Kohl sollten die Immobilienbesitzer von der neuen Regierung nun richtig zur Ader gelassen werden. Die Weichen wurden dazu noch von Oskar Lafontaine gestellt. Am 1. Januar 1999 kam im Zuge der von der rot-grünen Regierung als „Steuerentlastungsgesetz“ bezeichneten

Neuerungen das Verlängern der zweijährigen Spekulationsfrist auf zehn Jahre (bei Aktien nur von sechs Monaten auf zwölf Monaten!). Dazu die Mindestbesteuerung nach § 2 (3) EStG. Ferner wurde die Chance verbaut, Erhaltungsaufwand steuergünstig zu verteilen (§ 82 b EStDV).

Was ist los mit § 2 b EStG?

Zudem schlugen noch die Änderungen zu, die zum 5. März 1999 mit dem § 2 b EStG ins Haus standen. Dem einen oder anderen Leser der regionalen und überregionalen Tagespresse sind sicher die ganzseitigen Anzeigen bekannter Investoren und Initiatoren nicht entgangen: Im Frühjahr schalteten sie Insertionen, die die Abschaffung des § 2 b EStG forderten. Sie betonten, daß neben Infrastrukturmaßnahmen die Neuerrichtung von über einer Million Neubauwohnungen und die Sanierung von mehr als 250.000 Altbauwohnungen im Beitrittsgebiet nur dadurch zu schaffen war, daß steuerliche Anreize geboten worden waren. Arbeitsplätze wurden geschaffen. Unternehmen zahlten Umsatz- und Ertragssteuern, Arbeitnehmer Lohnsteuer etc. Durch hohen Grundstücksumsatz sei zudem ein erheblicher Steuerzufluß aus Grunderwerbsteuer entstanden.

Nun war dieser Boom aufgrund seiner steuerlichen Langzeitfolgen in Zeiten knapper Kassen den Kassenhütern ein Dorn im Auge. Ein Steuerschlupfloch gelte es zu schließen, das der Steuersparmodelle, die in aller Regel in Form geschlossener Immobilienfonds am Markt auftraten. Zwar mag man sich mit den sichtbaren Erfolgen der Privatinvestoren in manchen blühend gewordenen Landschaften schmücken. Aber nun soll es genug sein mit den Anreizen aus dem Steuersäckel. Nicht morgen, sondern heute müsse Geld in den Steuertopf.

Mit der Geldanlage in Wohnimmobilien in den neuen Bundesländern hat es nun mal seine Eigenarten. Annehmbare Renditen sind aufgrund der ungünstigen Relation zwischen Herstellungskosten und Mieterwartungen nicht darzustellen. Den eigentlichen „Kick“ boten ausschließlich die steuerlich abzugsfähigen Verlustzuweisungen in der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“. Dadurch, und nur dadurch rechneten sich die Anlagen. Die Initiatoren belegten dieses in ihren Kalkulationen.

Entscheidend wurde für die Branche ein kleines Einschießel in das Steuerrecht, der neu eingefügte § 2 b EStG. Danach können Verluste aus Beteiligungen, die als „Steuersparmodelle“ einzustufen sind, nur mit Gewinnen aus derselben Beteiligungsart ausgeglichen werden, wenn sie dann irgendwann anfallen. Oder mit Gewinnen, die aus anderen Steuersparmodellen fließen. Mit dem Wegfall dieses früher üblichen Ausgleichs, so die Initiatoren der Anzeigen-Kampagne, sind vorbereitete, steuergestützte Investitionen in Milliardenhöhe nicht mehr realisierbar. Zu Recht fragen sie, woher die Milliarden genommen werden sollen, die für die Sanierung von Altbauwohnungen in den neuen Ländern noch dringend gebraucht werden. Die vom Markt nicht angenommene Investitionszulage hat als Ausgleich versagt.

Das Problem verschärft sich noch für diejenigen, die in der Vergangenheit durch ihre Investitionen zum Aufbau Ost wesentlich beigetragen haben: Im Steuerentlastungsgesetz ist, wie oben erwähnt, die seit jeher zulässige Verrechnung zwischen den Einkunftsarten abgeschafft worden. Wer als Arbeitnehmer Einkünfte, oder als Unternehmer oder Freiberufler in seinem Unternehmen Gewinne zu versteuern hatte, konnte seine Steuerpflicht ausgleichen, soweit ihm in anderen Einkunftsarten Verluste entstanden sind. Das ist nunmehr nicht mehr möglich. Den sog. vertikalen Verlustausgleich, den zwischen unterschiedlichen Einkunftsarten, gibt es nicht mehr. (Zudem gilt die Mindestbesteuerung, die auch noch den „horizontalen Verlustausgleich“ beschränkt.)

In seltener Einmütigkeit standen die Initiatoren, die ansonsten bemüht sind, sich gegenseitig Marktanteile abzujauchen, zusammen hinter den Anzeigen. Sie postulieren, eine volkswirtschaftliche Katastrophe werde die Folge sein.

So sehr die Worte der Inserenten berechtigt sind, so wenig werden sie zu einer Änderung der Fiskalpolitik führen. Zudem kann der Wegfall von Steuervorteilen ebenso zur Steuerung benutzt wer-

den wie deren Einführung. Wie gesagt, der schlaffe Beutel der öffentlichen Hand diktiert, wo und wie er zu füllen ist. Und nun ist der Immobilienbesitz als Quelle sprudelnder Einnahmen herangezogen.

Aber betrifft das nur die Fondsgesellschaften, die Investoren und ihre Käufer? Nein, auch den Normalbürger trifft es, der sich nun beispielsweise als Anleger ein Reihen-Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung kauft und hofft, die laufenden Belastungen dieser vielleicht als Alters-Investition gedachten Anlage durch steuerliche Ersparnisse zu mindern. Kein Anteil an einem Fonds wird erworben, nein, tatsächliches Grundeigentum mit eigenem Grundbucheintrag. In solchen Fällen werden die Erwerber in aller Regel darauf Wert legen, daß eine Finanzierung beigestellt wird, und daß die erworbene Immobilie auch zu einem zugesicherten Mietpreis genutzt werden kann. Siehe da: Die Beteiligung an einem Fonds oder einer Gesellschaft ist nicht Voraussetzung für die Anwendung des § 2 b. Laut Verwaltungsanweisung der Finanzbehörden hat der Steuerpflichtige sich dann an einem modellhaften Erwerb beteiligt (sozusagen des Erwerbs „schuldig“ gemacht), wenn mehrere Erwerber mit gleichförmigen Urkunden in einem Objektzusammenhang ihr Eigenheim oder ihre Eigentumswohnung erworben haben. Das Erhöhen des Erwerbsaufwands um Werbungskostenanteile macht den Vorgang mit Sicherheit zu einem als modellhaft eingestuften Vertrag, der die Folgen des § 2 b EStG nach sich zieht. Es wird unterstellt, daß Steuervorteile bei diesem Erwerb im Vordergrund gestanden haben. Aber, welche genauen Kriterien letztendlich dazu führen, ob und daß ein Erwerb als modellhaft gilt, ist noch nicht genau abgesteckt. Ein Widerstandswert ist genannt: Liegt der Verlust im gesamten Zeitraum, in dem Verluste anfallen, zusammengenommen unter der Hälfte des investierten Eigenkapitals, dann soll ein modellhafter Erwerb nicht angenommen werden.

Übersteigt nun die Nachsteuerrendite die Vorsteuerrendite um 100 %, wird unterstellt, daß der Steuervorteil im Vordergrund stand. Hat ein Initiator eine Steuerberechnung in seinem Prospekt dargelegt, so bindet diese alle Beteiligten. Hat er das nicht, müssen andere Überlegungen angestellt werden. Wie das werden soll, wird sich zeigen. Insgesamt kann nur helfen: Eigenkapitalanteil rauf, Verlustquote runter, Steuervorteil ade.

Eine kurze Frist bleibt noch: Ist mit der Investition vor dem 5. März 1999 begonnen worden (Bauantrag reicht) - auch wenn sie schon fertiggestellt, aber noch nicht verkauft war - gibt es alle steuerlichen Privilegien noch für den, der einer solchen Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2000 beiträgt. Das wird dazu führen, daß in den letzten Tagen des Jahres 2000 auch noch auf Halde gebaute, bislang nicht verkaufte Wohnungen und Einfamilienhäuser etc. abgesetzt werden. Wie immer gilt: Eine Subvention oder Vergünstigung wirkt dann noch am kräftigsten, wenn sie abgeschafft wird. Betroffen von diesen Regelungen sind auch der Schiffsbau, die Filmindustrie mit ihren weniger bekannten „Filmfonds“, und auch Kommunal-Leasingmodelle.

Danach: Der Boom in diesem Wirtschaftssektor ist vorbei. Adieu, du schöne Abschreibungswelt im Beitrittsgebiet. Adieu Hoffnung auf Altbaumodernisierung auf breiter Front. Was bis zum Silvestertag 2000 nicht abgesetzt wurde, wird wohl, setzt man auskömmliche Erlöse an, als schwer verkäuflich in den Büchern der Initiatoren bleiben.

Steuerentlastung à la Laffers als Wirtschaftsmotor

Was steckt eigentlich hinter der Bezeichnung „Steuerentlastungsgesetz“, die doch für den Immobilienbesitzer fast zynisch klingt, bringt sie ihm doch erkennbar nur zusätzliche Lasten?

Im August dieses Jahres wird er 60 Jahre alt, der weit über die Grenzen Amerikas hinaus bedeutsam gewordene Wirtschaftstheoretiker Arthur Laffer. Seine Überlegungen stellten dar, daß Steuersätze entscheidende Wirtschaftseinflüsse sind. Liegen in einem Land Steuersätze hoch, wirken sie als Wirtschaftsbremse. Liegen sie niedrig, als Wirtschaftsmotor. In der nach ihm benannten „Laffer-Kurve“ macht er klar, daß es Abhängigkeiten zwischen Wirtschaftswachstum und Steuerhöhen gibt. Hohe Steuersätze schrecken Investoren ab. Sie lassen auch die Initiative erlahmen,

unternehmerisch tätig zu sein, zu arbeiten. Wenn kaum noch was bleibt nach all' der Müh', warum sich dann mühen? Übrigens sinke, so Laffer, erkennbar in Ländern mit hoher Steuerlast auch die Bereitschaft zur Steuerehrlichkeit. Wen wundert's. Im Gegenzug dazu machte Laffer die Attraktion einer niedrigen Steuerpflicht aus. Alle negativen Deskriptoren wandeln sich bei niedrigeren Steuern zum Guten. Es wird investiert und gearbeitet, wenn mehr in der eigenen Tasche bleibt - und damit steigen auch die Steuereinnahmen. Logischerweise empfiehlt er bei Investitionsentscheidungen, sich an Länder mit sinkender Steuerlast zu halten, während er von Ländern mit steigender Steuerquote abrät.

In den 70er Jahren fanden Laffers Thesen großen Widerhall bei vielen einflußreichen Politikern, unter ihnen auch der damalige Präsidentschaftskandidat Ronald Reagan. Er entwickelte sich zum größten Verfechter der Lafferschen Lehrsätze und stellte nach seiner Wahl zum Präsidenten 1981 seine Wirtschaftspolitik auf dessen Rat ab. Er senkte die Steuern. Leider war der sich einstellende time-lag größer als zunächst angenommen. Das Defizit der öffentlichen Haushalte wuchs trotz expandierender Wirtschaft wesentlich rascher, bevor es zum Ausgleich durch höhere Gesamteinnahmen der öffentlichen Hand kam. Die kritische Phase ist dort nun aber überwunden. Langfristig sehen wir den Erfolg dieser Politik in Amerika. Die Erwartung, daß sinkende Steuersätze zur Gesundung der Wirtschaft führen, hat sich dort bestätigt, wengleich der Weg dorthin eine halbe Generation gedauert hat.

Bundesfinanzminister Hans Eichel will nun auch den Deutschen zeigen, daß an der Erfolgsstory aus Laffer-Amerika was dran ist. Jedoch nicht allein die Laffer-Ideen leiten ihn langfristig. Sein Sparkurs ist im Rahmen der notwendigen Konsolidierung der Finanzen kurzfristig mindestens genauso wichtig. Vorerst sind es die Immobilienbesitzer, die auf die Segnungen der sinkenden Steuersätze zu warten und durch höhere Steuerquoten zu niedrigeren Belastungen an anderer Stelle beizutragen haben. Aber die sind ja langfristiges Denken gewohnt. Klappt alles, werden die Arbeitslosenzahlen sinken und allen Steuerzahlern stehen bessere Zeiten ins Haus. Auch den Immobilienbesitzern.

Über Spekulations-Besessenheit und Tulpen

Im Mittelalter galt die in der Türkei beheimatete Tulpe als beliebte Blume, die die Oberschicht erfreute. (Der Name „Tulpe“ stammt von einem türkischen Wort ab, das einen Turban bezeichnet.) In Augsburg genoß Mitte des 16. Jahrhundert ein gebildeter Mann, Herwart mit Namen, die Schönheit von Tulpen, die ihm ein Freund aus Konstantinopel verehrt hatte. Bei ihm entdeckte ein gewisser Conrad Gesner den Liebreiz dieser Blüte. Er wird als derjenige genannt, der ihre Bedeutung verbreitete und ihr in Holland Popularität verschaffte. Unter den Reichen dort wurde es bald „Mode“, Tulpen zu haben und zu züchten. Zwiebeln wurden zu erheblichen Kosten direkt aus dem Herkunftsland über Konstantinopel beschafft. Die Begierde, sich mit diesen Blumen zu umgeben, erfaßte die wohlhabenden Kreise in Holland. Jeder wollte sich mit dem unnachahmlichen Schick brüsten, eine Tulpe zu haben, gar viele Tulpen mannigfaltiger Art sein eigen zu nennen. Der Kult, den Nachbarn auszustechen, ging so weit, daß im Laufe dieser Begeisterung Preise für eine Tulpenzwiebel gezahlt wurden, die selbst für Wohlhabende exorbitant hoch lagen. Und dies vielfach nur, um Wohlstand zu zeigen, um andere zu übertrumpfen.

Traumhafte Gewinne im steigenden Markt

Die Jahr für Jahr immer höher gezahlten Preise für Tulpenzwiebeln riefen Spekulanten auf den Plan. An steigenden Preisen konnte man nur verdienen, war ihre Einschätzung. Der Markt dehnte sich aufgrund der Gerüchte, da sei ein Vermögen zu machen, enorm aus. 1634 wurde aus der Passion mancher Reicher eine Besessenheit breiter Bevölkerungskreise. Schon längst waren es nicht mehr nur die Reichen, die kauften. Auch „kleine Leute“, die wegen der stark steigenden Preise auf Reichtum hofften, verkauften und versetzten ihre Habe, um teilzuhaben an der wundersamen Vermehrung von Vermögen. Sie sprangen auf den Tulpen-Zug, koste es, was es wolle. Der Nachschub wurde

naturgemäß knapp. Die Preise stiegen, was wiederum eine größere Verknappung und noch einmal steigende Preise nach sich zog. Eine Preisspirale begann, sich immer rascher und steiler nach oben zu schrauben. Tulpenzwiebeln wurden schließlich nach ihrem Gewicht gehandelt, eingeteilt in kleinste Quantitäten. Anteilsscheine an einer Tulpenzwiebel wurden populär, Optionsscheine auf zukünftige Zwiebeln. Es wurden Kontrakte gehandelt, je nach Erwartung „long“ oder „short“, wie es auch heute aus dem Optionshandel geläufig ist.

Eine einzige Zwiebel der seinerzeit gefragten Sorte „Admiral Liejken“ kostete damals 4.400 Gulden. Die Spitzensorte „Semper Augustus“ wurde selbst bei einer vergleichsweise kleinen Zwiebel mit 5.500 Gulden gehandelt — und noch für ein „Schnäppchen“ gehalten.

Um die Gier der Massen einschätzen zu können, muß man die Verhältnisse abwägen. Damals kosteten vier fette Ochsen 480 Gulden, acht schlachtreife Schweine 240 Gulden. Ein Anzug kostete 80 Gulden, ein komplettes Bett 100 Gulden, 1.000 Pfund holländischer Käse brachten 120 Gulden.

Die Nachfrage nach Tulpen besonders gefragter Sorten stieg derartig an, daß im Jahre 1636 reguläre Börsen für Tulpenzwiebeln eingerichtet wurden, und zwar an den offiziellen Börsen aller großen Städte. Überall zeigten sich Züge von unverblümter Spielsucht. Seriöse Kaufleute und Börsianer verließen ihr angestammtes Terrain und handelten weitgehend bis ausschließlich mit den profitablen Zwiebeln.

Zunächst wurde der unverkennbare Aufschwung von großer Zuversicht getragen. Jeder gewann, alle waren glücklich, manche wurden ungemein reich. Preisschwankungen wurden genutzt. Gekauft wurde bei fallenden Preisen, verkauft bei steigenden Preisen. Allerorten schwärmten Bürger aller Bevölkerungskreise um die Handelsplätze der Tulpenzwiebeln. Handel und Wandel und Industrie erlahmten. Alles drehte sich buchstäblich um die Spekulation mit Tulpenzwiebeln. Jeder glaubte, das Verlangen nach den so kostbar gewordenen Zwiebeln würde ewig anhalten. Welcher Preis auch immer für eine Tulpenzwiebel gefordert wurde, er wurde mit Freuden bezahlt. Manch ein wohlhabender Bürger gab 100.000 Gulden für eine Partie von 40 mittelmäßigen Tulpenzwiebeln aus, und sonnte sich in zukünftigem Reichtum. Häuser und Grundstücke wurden zu ruinösen Preisen angeboten, nur um Geld für den Kauf von Tulpenzwiebeln in die Hand zu bekommen. Aus aller Herren Länder floß Geld nach Holland, als die Mär von der raschen und unaufhaltsamen Vermehrung von unermeßlichem Reichtum in die Welt drang. Jeder wollte teilhaben, und jeder neue Käufer heizte den Markt erneut an.

Gesetze wurden geschaffen, die notwendig erschienen, den so wichtigen Markt in geordnete Bahnen zu lenken. Notare wurden benannt, die ausschließlich für die Teilnehmer am Tulpenmarkt zuständig waren. In manchen Orten vergaß man vollkommen die eigentliche Aufgabe von Notaren, die schließlich nichts anderes taten, als Tulpen-Geschäfte zu betreuen. Die Welt drehte sich um Tulpen. Noch 1636 schwappte die Hysterie der Tulpenzwiebeln nach London über. An der Börse von London erklimmen Tulpenzwiebeln ungeahnte Höhen. Auch Paris war erfaßt, allerdings nicht in solcher landesweiten Breite wie gerade in Holland.

Besonnenheit verdrängt die Spekulation

Im Verlauf des Jahres 1636 erkannten mehr und mehr besonnene Leute ihre eigene Torheit und die der anderen. Sie begannen zu bezweifeln, ob ein solcher Wahn noch lange anhalten würde. Sie verkauften ihre Blumenzwiebeln und kauften keine neuen. Es wurde klar: Irgendjemand würde am Ende die Zeche bezahlen müssen. Als diese Einsicht sich verbreitete, blieben die Käufer aus. Die Preise brachen zusammen - und erholten sich nie wieder. Das Vertrauen in die unbegrenzte Erwartung war restlos zerstört. Panik ergriff alle Händler, Käufer und Verkäufer. Die Zwiebel, die gestern noch 4.000 Gulden kostete, war heute nicht mehr für 400 loszuschlagen. Wer noch gekauft hatte, verweigerte die Bezahlung. Wer noch gestern teuerste Zwiebeln hatte, sah sich als armer Mann, ohne Haus und Heim, nur mit Tulpen, die nun weitgehend wertlos waren. Jeder machte den anderen für sein Unglück

verantwortlich. Wer rechtzeitig ausgestiegen war, verbarg seinen Reichtum und investierte in andere Anlagen.

Öffentliche Versammlungen wurden abgehalten. Von der Obrigkeit wurde ein Eingreifen gefordert, um das Vertrauen in die Wirtschaft wiederherzustellen. Aber die Staatsgewalt sah sich nicht in der Lage einzugreifen. Schließlich wurde öffentlich kundgetan, daß alle Abschlüsse, die am höchsten Punkt der Tollheit im November 1636 getätigt wurden, null und nichtig seien. Wer danach gekauft habe, müsse sich gegen eine Strafsumme von 10 % des Kaufpreises von seinen Zahlungsverpflichtungen freikaufen. Das stellte weder Verkäufer noch Käufer zufrieden. Monatelang tagte der Provinzrat von Den Haag, ohne zu einer abschließenden Lösung zu finden. Eine Klage in Amsterdam führte dazu, daß die Richter einstimmig das Durchführen eines Prozesses ablehnten. Es handele sich nämlich um Spielschulden, so ihre Auffassung, und das seien keine rechtlich verfolgbareren Ansprüche. So wurde jedem erklärt: Aus nichts anderem als Spielsucht waren die Verpflichtungen aus dieser unglaublichen Manie entstanden.

Damit war die erste börsianische Massenhysterie der Wirtschaftsgeschichte zu Ende. Sie hinterließ neben wenigen Gewinnern viele ruinierte Familien, Not und Armut.

Etwas blieb nach diesem Desaster: Noch heute werden Tulpen in Holland hoch geschätzt. Holland ist für die Pracht seiner Tulpen bekannt. Ein wohlhabender Holländer ist sich auch jetzt noch einer ähnlichen Anerkennung seiner Umwelt gewiß, wenn er an seine Tulpen denkt, wie der reiche Engländer, der mit seinem edlen Rennpferd Eindruck macht.

Diese verrückte Tulpen-Manie verblieb als klassisches Beispiel für eine ökonomische Massenhysterie, die weit abseits des logischen Verständnisses bis dahin vernünftige Menschen ergriff und um den Verstand, ihr Vermögen und ihre Zukunft brachte.

Eine einsame, seltene, nie wiedergekehrte Erscheinung? Beileibe nicht! Nur die Grundlage aller Erklärungen eines dennoch unerklärlichen Phänomens, das unverhofft Menschen erfaßt und dermaßen beutelt, daß sie es nachher nicht mehr nachvollziehen können. Auf der Hoffnung des raschen und mühelosen Reichtums basieren heute noch die Erfolge von Lotterien, von Gewinnspielen, Preisausschreiben und ähnlichen Hoffnungen der Armen, ihr Los zu verbessern.

Über unermeßliche Kolonialgewinne

Eine andere, sehr bekannte Massenhysterie ist auf einen schottischen Abenteurer zurückzuführen, auf John Law, in Edinburgh 1671 geboren. In seinen sehr bewegten jungen Jahren führte er als Sohn eines Bankiers das Leben eines wohlhabenden Frauenhelds und unverbesserlichen Spielers. Nachdem er im Duell um eine Schöne seinen Gegner tötete, wurde er zum Tode verurteilt, konnte aber seinem Gefängnis entfliehen, auf den Kontinent. Nach verschiedenen anderen fehlgeschlagenen Projekten nutzte er nach dem Tod des verschwenderischen Ludwig XIV. im Jahre 1715 die Gunst der Stunde und seine inzwischen angeknüpften guten Beziehungen zum französischen Hof. Der junge König, in verzweifelter Knappheit an Staatsgeldern, unerfahren und in der Hand eines geschickten Spielers, ließ sich leiten. Ein Staatsbankrott stand vor der Tür. Nur ein Wunder konnte Frankreichs Rettung sein. Bis dieses Wunder in Person von John Law eintraf, wurden die Steuern erhöht, ein übliches und probates Mittel. Harte und hohe Geldstrafen an die Staatskasse wurden für zum Teil geringe Unbotmäßigkeiten verhängt. Alles Münzgeld wurde eingezogen und durch neues Hartgeld ersetzt, das 1/5 weniger Edelmetallgehalt hatte. Wie eine Hausfrau, die eine Suppe verlängert, um die Gäste zufriedenzustellen, minderte diese Währungsreform optisch die Lasten, indem sie 1/5 des Volksvermögens strich.

Not macht erfinderisch

Law wurde Berater des Königs. Er erklärte ihm, eine Deckung der Währung durch Gold oder andere stabile Sicherheiten sei weder erforderlich noch zeitgemäß. Schuldverschreibungen des Staats auf der Grundlage des Vertrauens in den Staat seien das Gebot der Stunde. Die seien mit einem kommoden Zinssatz auszustat-

ten. Das sei besser als Münzgeld, das dem Bürger ja nichts brachte. Die Staatskassen würden mit Mitteln gefüllt, die das Defizit beseitigen könnten.

Law verstand es, vom König ein Edikt zu erlangen, nach dem er eine Bank eröffnen durfte, die derartige Staatspapiere zu verwerten als Aufgabe hatte. Er begab sofort auf Sicht zahlbare Papiere. Münzgeld konnte in die Staatspapiere umgetauscht werden. Münzgeld trug schwer an der Erinnerung an die kürzliche Abwertung. Das Papiergeld erhielt immer seinen Nominalwert, war täglich abrufbar. Es erfreute sich aufgrund der königlichen Patronage und insbesondere der zugesagten Verzinsung rasch einer derartigen Beliebtheit, daß das herkömmliche Geld in Finanztransaktionen weitgehend verdrängt wurde. Komplizierte, aber für den Bürger scheinbar profitable Maßnahmen verstärkten das Vertrauen in die grenzenlose Zuversicht, daß John Law derjenige war, der die Finanzprobleme des Staats zu lösen verstand. Nach verschiedenen Turbulenzen und der Vorahnungen besonnenerer Kreise in Paris kam Law in Bedrängnis. Er konnte aber durch seinen Einfluß auf den König seine Widersacher zurückdrängen.

Der Run auf Aktien der Mississippi Company

Ab 1717 kam es zu dem, was Geschichte wurde: Die Interessen der Kolonialmacht Frankreich in Amerika lagen am Westufer des Mississippi und in Louisiana. Wie in allen Kolonien wurden dort unermeßliche Reichtümer vermutet. Der König, der Law inzwischen nichts mehr abschlagen konnte, übertrug ihm das Recht, eine Gesellschaft zu gründen, die das alleinige Recht haben sollte, in dieser Übersee-Besitzung allein Handel zu treiben, so mit dem damals so begehrten Tabak, zudem Steuern zu erheben, Gold und Silber zu fördern und Münzen zu schlagen. Die Mississippi Company wurde als Aktiengesellschaft gegründet. Aktien wurden ausgegeben und lösten eine ungeahnte Spekulation aus. Denn als Bezahlung wurden mit einem Abschlag die Staatspapiere akzeptiert. Der König ließ neue drucken, um die Nachfrage zu befriedigen.

Der König übertrug der Mississippi Company nunmehr das weitere exklusive Recht, in allen französischen Überseebesitzungen in Ost-Indien, China, der Südsee etc. Handel zu treiben. Dieses Monopol in der Tasche begab Law, der den Ruf eines genialen Finanziers genoß, neue Aktien seiner Gesellschaft. Diese wurden mit solchem Enthusiasmus aufgenommen, daß die Emission von 50.000 Aktien binnen kürzester Frist sechsfach überzeichnet war. Tag und Nacht war sein Haus in Paris von Antragstellern belagert, die unbedingt Aktien zeichnen wollten. Die in den Provinzen erhofften Goldpründe waren Gewähr für unermeßlichen Profit der Mississippi Company. Herzöge, Adlige aller Klassen und Bürgerliche drängten sich, ihr Geld abzuliefern. Die enorme Nachfrage, gestützt durch das exklusive Privileg, in den mit unermeßlichen Reichtümern gesegneten Provinzen Handel zu treiben, ließ die Nachfrage nach diesen Papieren und damit ihren Kurs in die Höhe schnellen. Jede Kapitalerhöhung der Mississippi Company wurde enorm überzeichnet. Law mußte schließlich ein größeres Haus beziehen, am Place Vendome, mit einem großen Park, in dem flugs Zelte und Buden errichtet wurden, in denen der Aktienhandel betrieben wurde. Er zeigte sich in der Zeit des unaufföhrlich hereinbrandenden Gelds als generöser Gentleman, der sowohl seine Gönner bedachte, als auch enorme Summen für karitative und soziale Zwecke gab. Er wurde zu einer der am meisten geachteten und der wichtigsten Personen im Staat. Die Finanzen des Staats gingen durch seine Hände, seine Bank. Er brachte Reichtum und Zukunft. Fremde kamen in die Stadt, um am Reichtum teilzuhaben. Die Bevölkerung wuchs schlagartig. Die Hysterie hatte die Massen erfaßt und ließ sie nicht los.

Es wird wenig davon berichtet, daß und welche Anstrengungen Law unternahm, den tatsächlichen Handel in Gang zu bringen. Dazu blieb auch wenig Zeit. Alle Berichte konzentrieren sich auf die Unbesorgtheit, mit der jedermann die Zuversicht aufbrachte, daß hier mit Hilfe des Kolonialhandels ein pekuniäres Wunder geschehe. Bis in das Jahr 1720 stiegen die Kurse. Wie im Schneeballsystem üblich, konnte jeder, der Gewinne glattstellen wollte, zu Beginn der Hysterie ausgezahlt werden.

Eines Tages erkannten mehr und mehr, nach dem Beispiel der Parabel über „Des Kaisers neue Kleider“, daß Law „nackt war“. Die Gerüchte von immensem Reichtum in den Provinzen wurden von gegenteiligen Gerüchten zurückgedrängt. Tatsächliche Erfolge waren nicht da. Der Kurs der Aktien fiel rasch, als die Welle des kritiklosen Vertrauens verebte. Die von Law begründete Papierwährung wurde nicht als Bezahlung der Aktien angenommen. Die Summe von zirkulierenden 2.600 Millionen Papier-Livres war nicht einmal zur Hälfte durch Reserven gedeckt. Die Währung war extrem gefährdet. Der Markt war reif für seinen eigenen Zusammenbruch.

Zerrüttung des Staats durch

Zusammenbruch der Mississippi Company

Schließlich fielen die Aktien der Mississippi Company, deren Kurs 13.500 Livres erreicht hatte, binnen kürzester Frist auf einen Rückkaufkurs von 500 Livres. Schließlich betrug der Kurs nur noch 1 % seines Höchststands. Der Bankrott breiter Massen, die sich nachgerade mit Triebhaftigkeit an der allgemeinen Gier beteiligt hatten, war perfekt. Der in dieser Situation unglaublich verwirrte König glaubte immer noch, Law würde Frankreich zur mächtigsten und reichsten Macht in Europa machen. Er schützte Law durch seine Autorität, nicht erkennend, welche Zerrüttung Law dem Staat gebracht hatte.

Law floh aus Frankreich, weitgehend ohne Mittel. Er hatte nicht, wie andere Bankrotteure, Gold und Juwelen angehäuft, kein Geld in fremde Länder verbracht. Alle seine sonstigen Besitztümer wurden eingezogen. Sie reichten trotz ihres erheblichen Umfangs nicht, die Verluste auszugleichen, die zwischen den Summen der ausgegebenen Staatspapiere klafften und den tatsächlichen Deckungssummen, die noch vorhanden waren. Der König starb 1723. Law überlebte ihn um sechs Jahre, die er in England verbrachte, bis er unter nicht näher überlieferten, aber mysteriösen Umständen in Venedig starb.

Über den neuen Markt ...

Wer meint, derartige Beispiele von Massenhysterien seien einzigartig, der irrt. Die genauso ungläubliche Geschichte der „South Sea Shares“, ergänzt durch die „South Sea Bubbles“ Anfang des 18. Jahrhunderts in England zeigt alle Züge einer massenhaften Verrücktheit und des Spieltriebs, bis zum gänzlichen Ruin. Alte Geschichten?

Anfang der 20er Jahre des vergangenen Jahrhunderts war es die unübertroffene Geldanlage, in amerikanische Aktien zu investieren. Ihr Wert vervüffachte sich in einer Dekade. Bis der 25. Oktober 1929 all dem ein Ende setzte, der allseits bekannte „schwarze Freitag“. Der Durchschnittsverlust betrug rd. 87 %.

Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre war Silber der große Hit mit traumhaften Zuwachsraten. 1982 war alles vorbei, die Kurse brachen in Kürze um rd. 88 % ein.

Auch 1982 bis 1987 sorgte eine ungeheure Steigerung in amerikanischen Aktien für Begeisterung bei den Anlegern. Eben bis zu jenem 16. Oktober 1987, ebenfalls einem Freitag, an dem die Börse crashte.

Auch die Börse in Hongkong war zu Anfang der 70er Jahre nicht nur ein Geheimtip, sondern erfreute sich des Rufs einer absoluten Gewinnsicherheit. In vier Jahren verzweifachten sich die Kurse, bis sie nach Zusammenbruch des aufgeblähten Markts auf nur etwa 8 % ihres Höchstwerts zusammenbrachen.

Viele andere Beispiele aus der Wirtschaftsgeschichte zeigen immer wieder: Die Hoffnung stirbt als Letztes.

Warum diese Ausflüge und Geschichten? Auch der Immobilienmarkt hat seine Massenhysterien. Gerade die Nachwendzeit ließ vielfach das Maß der Dinge verschwimmen. Dennoch ist schon ein 40 %iger Absturz eine Besonderheit. Das soll nicht darüber hinwegtäuschen, daß ein solcher Absturz auch den absoluten Ruin bedeuten kann. Gleichwohl sind Immobilien keine Tulpenzwiebeln, keine ungedeckten Staatspapiere, keine South-Sea-Bubbles. Sie sind langfristig ein solides Investment, das Turbulenzen übersteht und Schwankungen auszugleichen in der Lage ist, wohl besser als andere Anlageformen.

Internet- und Biotechnologiewerte in der Gunst des Anlegers

Was beherrschte die Wirtschaftsteile der Zeitungen und Zeitschriften in der jüngsten Vergangenheit? Begeisterte, seltener kritische Anmerkungen zum „neuen Markt“ der Aktien-Investitionen. Traumhafte Steigerungsraten auf breiter Front ließen die Anleger glückliche Stunden, Tage und Wochen erleben. Im März 2000 kam eine jähe Ernüchterung: Die Technologie-Börse Nasdaq brach ein, vornehmlich High-Tech wie Internet- und Biotechnologie-Werte, vornehmlich im Freiverkehr stürzten ab. Wie hysterische Spielernaturen hatten die Anleger die Aktien innerhalb der letzten Monate um 1.000 % oder gar 2.000 % kometenhaft nach oben gepusht. Auch auf Deutschland schwappte das Spielerfieber über: Als ob sie ein Anrecht auf Kursraketen hätten, reagierten die Anleger enttäuscht, als die Infineon-Aktie nicht innerhalb weniger Tage ebenfalls traumhafte Steigerungen erzielte.

Der Absturz folgte

An der Nasdaq-Börse fielen besonders die hochgelobten Werte innerhalb einer Woche wie Steine. Der Wert aller dort gehandelten Aktien schmolz um mehr als ein Viertel. Die Konterfeis leidgeprüfter Superreicher wurden in den Gazetten gezeigt, mit der Erklärung, wie viele Milliarden sie binnen kurzem einbüßten. Die Broker beschwichtigen: Es sei nur eine „Korrektur“, kaum ein „Kollaps“ zu nennen. Zu der rückläufigen Entwicklung habe auch der stärkste Anstieg der Inflation in Amerika seit fünf Jahren beigetragen, der die Anleger verunsicherte. (Hier wird übrigens eine Leitzinserhöhung, wie gerade in Europa vorgezogen, die Folge sein.)

Eher war es wohl doch ein crash, wenn auch ein selektiver. Nicht unschuldig an einer solchen Entwicklung ist die neue Technologie selbst. Früher gingen die Aktien-Analysten noch mit Logik, Überlegung und auch Intuition und Gefühl an Börsengeschäfte heran. Heute übernehmen sehr durchdachte Programme ungeheuer aufwendige Prognoseberechnungen, zu denen früher mangels Rechenkapazitäten gar keine Möglichkeiten bestanden. Der Trader hat es nicht mehr nötig, die Firmengeschichte, das Management oder die Produktpalette zu prüfen. Der Computer rechnet anhand der Aktiencharts Einstieg und Ausstieg vor. In breiter Front übernehmen die Börsenprofis als Nutzer gleichartiger Programme diese Vorgaben. Die meisten Programme geben parallele Empfehlungen. So ergeben sich immer wieder gleichgelagerte Käufe und auch Verkäufe, die enorme Bewegungen auslösen können. Es entsteht eine höchst instabile Marktsituation, die Alan Greenspan 1996 mit „irrationaler Überschwenglichkeit“ bezeichnet hat. Aber selbst diese Einschätzung des höchsten amerikanischen Bankers hinterließ keinerlei Eindruck bei den Marktteilnehmern.

Was steckt neben der Computer-Automatic hinter dem Absturz des neuen Markts?

Einerseits war es sicher die Überbewertung der meisten Internet-Firmen. Deren gehandelter Wert beträgt häufig ein Vielfaches dessen, was klassische Titel an der New York Stock Exchange hergeben. Das kommt daher, daß derartige Aktien nicht mehr nach einem Verhältnis zwischen Kurs und Gewinn, sondern nach einem Verhältnis zwischen Kurs und Umsatz gehandelt werden. Als Beispiel: Ein Unternehmen mit einem Umsatz von 20 Mio. \$ und einer Umsatzrendite von 5 % erzielt bei einem Kurs-Gewinn-Verhältnis von 1 : 8 oder 1 : 10 einen Gesamt-Aktienwert von insgesamt 8 Mio. \$ bis 10 Mio. \$. Das Unternehmen mit gleichem Umsatz im Internet-Business wird aber beispielsweise zum vier- oder fünffachen Kurs-Umsatzverhältnis gehandelt, also zum Preis von 20 Mio. \$ x 4 oder 5, also mit einem Unternehmenswert von 80 oder 100 Mio. \$. Und dieses alles zu einem Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen im Aufbau ist, also möglicherweise noch keinen Gewinn produzieren konnte.

Was treibt den neuen Markt?

Den maßgeblichen Anteil an den Verlusten tragen nicht die wenigen herausgestellten Nabobs. Stock-Jobbing ist in Amerika ein Volkssport geworden. Der Normalbürger steigt in den boomenden Markt ein. Er leiht sich zudem Geld, um weitere steigende

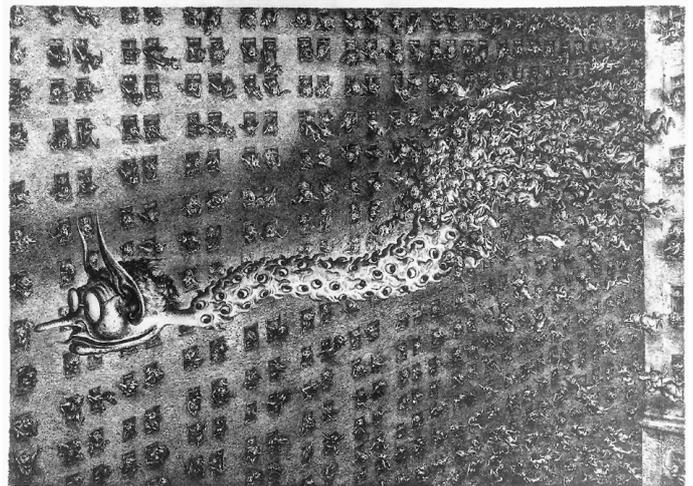
Aktien zu kaufen. Je risikoreicher, desto besser, denn desto höher der Gewinn.

Das alles geschieht sehr wohl nicht ohne Hintergrund. Das Internet ist die größte Revolution in der Wirtschaftswelt, die man sich vorstellen kann. Internet-Werte sind Wechsel auf die Zukunft. Sie können sich als Goldgrube erweisen, von den Beispielen hört man immer wieder. Sie können aber auch ein Flop sein.

Warum Hoffnungen als so groß angesehen werden können, scheint verständlich. Der Internet-Händler zum Beispiel ist nicht lokal begrenzt. Er wartet nicht nur auf diejenige Kundschaft, die er durch Publikum erreicht, das an seinem Laden vorbeikommt. Oder durch Verschicken von Katalogen im Versandhandel. Wie viele Kundenkontakte können das pro Tag in einem Ladengeschäft sein, selbst bei starker Fluktuation? Einige 10.000 wären schon überwältigend. Der Händler im Internet gewinnt eine solche mögliche Kontakt-Kundenzahl jeden Tag hinzu, und jeden weiteren Tag mehr! Er rechnet aufgrund der weltweiten Verbreitung des Netzes mit hunderten von Millionen potentieller Zugriffe auf sein Angebot. Für ihn besteht immerhin die Möglichkeit, daß ihn mehr Kunden wahrnehmen können als den Filialisten oder Einzelhändler in hervorragender Auflage. Und der Internet-Händler hat Tag und Nacht geöffnet, rund um den Globus, rund um die Uhr. Sonn- und feiertags kann er seinen Kunden virtuell zur Verfügung stehen. Diese unendlichen Möglichkeiten beflügeln die Phantasie. Phantasien lassen die fehlende Rendite vergessen. Sie lassen den Anleger weitere Summen leihen, um sich die Chance zum Reichwerden nicht entgehen zu lassen. Die ersten haben schon einmal empfindliche Schlappen hinnehmen müssen. Aber auch vor vielen, vielen Jahren in Holland und in Paris hielt eine von Zeit zu Zeit sinkende Kursentwicklung nicht davon ab, erneut sein Glück zu versuchen. Des Spielers Herz kann keine Verluste stehen lassen. Ein neues Wagnis muß den Ausgleich schaffen.

Über Gerüchte

Wissen Sie, was ein Gerücht ist? Im Lexikon wird das Gerücht erklärt als „mündlich weitergegebene, unverbürgte Nachricht, umlaufendes Gerede, auch heimlich verbreitete Meinung (bez. als Flüsterpropaganda), zu guter Letzt bewußt ausgestreute Lügen (Falschmeldungen)“. A. Paul Weber hat das Gerücht plastisch in einer berühmten Lithografie dargestellt.



A. Paul Weber, *Das Gerücht* (1943 gezeichnet, 1953 lithografiert),
Quelle: A. Paul Weber Museum, Ratzburg

Einprägsamer als dieser große Künstler kann man es wohl kaum ausdrücken.

Eine kleine Parabel zu guter Letzt: Ein Börsianer kam nach langem Leben in den Himmel. Entgegen seiner Erwartung war es dort voll, laut und nicht so himmlisch, wie er es sich in seinen Träumen ausgemalt hatte. Nur so zum Spaß streute er das Gerücht aus, es sei eine Mär, daß es im Himmel besser sei als in der Hölle. Dort, und zwar nur dort seien in Wahrheit die paradisischen Zustände zu finden. Das Gerücht verbreitete sich. In immer phantasievolleren Erzählungen wurde es ausgeschmückt. Es zeigte Wirkung.

Klammheimlich verdrückten sich immer mehr aus dem Himmel, um den wahren Himmel in der Hölle zu suchen. Als nur noch wenige Bewohner des Himmels übrig blieben, begann sich der Börsianer arge Sorgen um sich zu machen. Er wurde grüblerisch, und traf eine Entscheidung: Er machte sich schließlich selbst auf den Weg, den Himmel zu verlassen. Denn: Es muß ja wohl doch etwas dran sein, wenn alle anderen mit der Hölle doch den komfortableren Ort fänden. Und diese Gelegenheit könne er sich doch nicht entgehen lassen.

Den Internet-Werten will ich nicht zu nahe treten, dazu verstehe ich zu wenig davon. Wer aus der Historie lernen möchte, kann selbst nachdenken. Es machen mich aber zum Beispiel Hitlisten von Firmen nachdenklich, die die größte Disparität aufweisen zwischen Aktienpreis und solch konservativen, neudeutsch „un-coolen“ Beurteilungskriterien wie Anlagevermögen und Gewinnen. Ein sicheres Investment?

Der besonnene Anleger hält es da vielleicht doch lieber mit John Law, dem als verbrecherisch und genial empfundenen Jongleur der Mississippi-Company in Paris vor bald 300 Jahren. Sein Vermögen in Frankreich war nach dem Zusammenbruch seiner Luftgeschäfte noch konfiszierbar. Wie? All seinen enormen Wohlstand hatte er bei seiner Flucht in Frankreich hinterlassen, und

zwar in Form von Immobilienbesitz. Der Erlös aus dem Verkauf ganzer Ländereien konnten seinen angerichteten Schaden wenigstens mindern. Die Immobilie schien wohl auch diesem Hasardeur letztendlich als eine auch für ihn wohl eher sichere Anlageform.

Zum Schluß

Wenn man all diese Erfahrungen zugrunde legt, gewinnt eine auch hier immer wieder publizierte Empfehlung verstärktes Gewicht: Immobilienbesitz ist der sichere Hort. Die niedrigen Kauf- und Baupreise einerseits, gepaart mit noch immer akzeptabel niedrigen Finanzierungskosten andererseits und die Erkenntnis, daß die Talsohle durchschritten ist, führen noch immer zu einer unbedingten Kaufempfehlung. Die noch niedrige Inflationsrate wird durch andere Entwicklungen abgelöst werden. Auch die weiterhin steigenden Hypothekenzinsen werden dazu beitragen, daß Immobilienbesitz wieder als das stärkste Bollwerk der wertgesicherten Vermögensplanung bestätigt wird. Wenn nicht weitere erhebliche staatliche Eingriffe in den Immobiliensektor die Möglichkeiten zunichte machen, die zweifelsfrei gegeben sind, gilt: An dem erwarteten Aufschwung kann nur teilnehmen, wer sich an diesem Marktgeschehen beteiligt, durch Bauen oder Kaufen.

