

Bodenrichtwerte in Berlin und Brandenburg, ihre Entwicklung im Jahr 1996 und ihre Perspektiven

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

Diese sechste Ausgabe der Zusammenstellung von Bodenwerten aus Berlin und Brandenburg stellt eine kontinuierliche Fortsetzung der für den Stichtag 31. Dezember 1991 begonnenen und in den Folgejahren aktualisierten Veröffentlichung dar. Hier wird die Sammlung der Daten auf den Stichtag 31.12.1996 fortgeschrieben. Wie schon in den vorangegangenen Auflagen wurden die von den regionalen Gutachterausschüssen beratenen Bodenrichtwerte zur Veröffentlichung gesammelt und einleitend kommentiert.

Wie in jedem Jahr wird hier der Hinweis wiederholt, daß trotz der nachfolgend zusammengestellten Bodenrichtwert-Tabellen eine Anforderung des jeweiligen Kartenmaterials unbedingt zu empfehlen ist. Hinweise auf die Bezugsadressen befinden sich vor dem Tabellenteil mit Adressen und Telefonnummern der jeweiligen Gutachterausschüsse der einzelnen Kreise bzw. Städte.

Am Schluß dieses Nachschlagewerkes ist eine komplette Orte-Übersicht eingefügt, die es ermöglicht, den jeweils gesuchten Ort in einem alphabetischen Register zu finden, mit Hinweis auf die Seite im Heft, auf der die betreffenden Werte ausgewiesen sind.

Ermittlung von Bodenrichtwerten

Die Gremien der Gutachterausschüsse in Brandenburg wie in Berlin werden durch sachkundige Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltungen, Sachverständige für Grundstückswertermittlungen, Makler und andere ehrenamtliche Mitglieder unter dem Vorsitz von hauptamtlichen Mitarbeitern der Geschäftsstellen gebildet. Sie haben die Aufgabe, für eine breite Öffentlichkeit Transparenz in der Frage der Bodenpreise herzustellen. Den Überblick zu ermöglichen, und zwar aufgrund der zusammengefaßten Ergebnisse, ist der Sinn dieses Heftes, auch dieses einleitenden Beitrages.

Allgemeine Lagewerte, sog. Bodenrichtwerte von Grundstücken werden aufgrund ihres gesetzlichen Auftrages von Gutachterausschüssen ermittelt, die in allen Gemeinden vorhanden sind: 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, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.
- Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.
- Aufgrund der daraus entstehenden Kaufpreissammlungen sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für er-



schließungsbeitragspflichtiges und erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwerte). 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 Grundstückskaufverträge 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 Verkaufsvorfälle 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 so (gleichartige Formulierungen finden sich auch in den Marktberichten anderer Städte und Gemeinden):

„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.“

Hier wird deutlich, daß auch sorgfältig und fachmännisch erhobene Bodenrichtwerte nicht auf alle Grundstücke des betreffenden Gebietes gleichermaßen übertragen werden können. Auch innerhalb derselben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unterschiede vorhanden sein. So kann der Bodenrichtwert einen zutreffenden, aber doch nur ungefähren Anhaltspunkt darstellen. Die jeweiligen Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstücks sind zu beachten und die sich aus ihnen ergebenden Wertunterschiede zu berücksichtigen.

Die nach den Vorgaben des BauGB ermittelten Bodenrichtwerte stellen statistische Mittelwerte bzw. auch nach anderen Methoden gewonnene Werte aus Preisen dar, 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.

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 ge-

schiebt auf der Basis der im vergangenen Zeitraum eines Jahres gemeldeten Grundstücksverkäufe.

Diese werden in generalisierter Form lage- und nutzungssty-pisch 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 ist es gelungen, die Qualität der Bodenrichtwerte als Spiegel des Grundstücksmarktes noch weiter zu differenzieren und zu verbessern. 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 gestiegene Exaktheit der ausgewiesenen Werte zeigt sich nicht nur in den Ballungsräumen, sondern bereits auch in dünnbesiedelten 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 immer noch 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 Vorjahres verblieben ist, erlauben in der Regel auch keine präziseren Bodenwertaussagen. Nach wie vor ist die Veränderung hinsichtlich der Rücknahme des Ausweises als Gewerbegebiet auffällig, solche Gebiete werden ausgewiesen und wieder zurückgenommen, neue treten hinzu. Hier ist die Entscheidungsfindung 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 wieder prägnanter geworden. Die Tendenz geht eindeutig in Richtung qualifizierter 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 und als wichtige Informationsquelle für den Grundstücksmarkt und alle daran Beteiligten zu sehen. Die Ausführung des Kartenmaterials ist von gleichbleibend hohem Niveau.

Der Bodenrichtwert, ein grober Orientierungswert

Der Wert auch eines bebauten Grundstücks wird in vielen Fällen im wesentlichen durch den Wert des „Grund und Bodens“ bestimmt. Oft ist der Wert der baulichen Anlagen bebauter Grundstücke von untergeordneter Bedeutung. Das kann bei desolaten Altbauten der Fall sein oder bei Grundstücken, bei denen angesichts der zulässigen baulichen Ausnutzung das vorhandene Gebäude eine zeitgemäße Bebauung behindert, es also unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzureißen ist. Handelt es sich um unbebaute Grundstücke, so ist der Bodenwert ohnehin in der Regel das einzige Beurteilungskriterium. Zur Einschätzung des Bodenwertes eines Grundstücks sind eine Vielzahl von Einflüssen maßgebend, die, angefangen von der planungsrechtlich bestimmten Nutzbarkeit über die öffentliche Erschließungssituation bis hin zur physischen Gestalt des Grundstücks reichen. 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, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken angewiesen. Sie sind in der Lage, den konkreten Wert eines Einzelgrundstücks zu ermitteln, der sich je nach den Gegebenheiten deutlich vom Bodenrichtwert unterscheiden kann.

Mittlerweile, sieben Jahre nach der Wirtschafts- und Währungsunion in Deutschland kann eingeschätzt werden, daß sich marktwirtschaftliche Mechanismen im Grundstücksverkehr durchgesetzt haben und sich in Form weitgehend transparenter Bodenrichtwerte widerspiegeln. Die noch unmittelbar nach der Wende zu verzeichnende „Einlaufphase“ der Bodenrichtwerte mit der damit verbundenen Unsicherheit hinsichtlich ihres Aussagewertes ist im wesentlichen überwunden. Allerdings sind durchaus noch immer vereinigungsbedingte Besonderheiten am Markt zu beobachten. So kommen beispielsweise vermehrt Grundstücke an den Markt, deren Eigentumsverhältnisse aufgrund der Arbeit der Landesämter für offene Vermögensfragen endgültig entschieden worden sind. Das nunmehr seit 1990 im Ostteil Berlins und in Brandenburg sich entwickelnde marktwirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage führt dazu, daß erkannt werden mußte, daß in weniger attraktiven Lagen Grundstücke dort in den Vorjahren teilweise erheblich überbewertet worden waren. Das gilt für beide Regionen, Berlin und Brandenburg. Die partiell zurückgegangenen Kaufpreise sind in die Kaufpreissammlungen eingeflossen. Andererseits sind zum Teil früher auch unrealistisch niedrige Werte angeglichen worden, was allerdings kein Gegenbeweis für die unten noch beleuchtete, allgemein rückläufige Tendenz ist.

In diesem Zusammenhang muß auf gelegentliche Verfälschungen der Bodenwerte hingewiesen werden, die 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) zustande gekommen sind.

Situation des Grundstücksmarktes in Brandenburg und Berlins direktem Umland

Die gescheiterte Fusion zeigt ihre Kehrseite. Geprägt wird das Marktgeschehen durch zwei unterschiedliche Schwerpunkte: Nach wie vor das allgemeine Marktinteresse an Berlin einschließlich seines näheren Verflechtungsraumes einerseits, andererseits der Abstieg der Randgebiete Brandenburgs zu den Krisenregionen des Landes. Auch die Förderströme haben diese verhängnisvolle Tendenz nicht umkehren können. Während Investoren im Umland Berlins wenige oder gar keine Mittel erhalten, bewirkt das Schmerzensgeld in den peripheren Lagen nicht, daß Unternehmen dort Standorte umfangreich annehmen. Die Brandenburger Mitbürger, die gerade in den Randgebieten des Landes gegen die Fusion Front gemacht haben, sehen das Ergebnis. Wenn Unternehmen fernbleiben, herrscht in der Prignitz und der Uckermark auch weiterhin Arbeitsplatz- und besonders Lehrstellenmangel. Abzug der Jugend ist die Folge, Veröden ganzer Dörfer. Der vom Land Brandenburg propagierten „Dezentralen Konzentration“ war kein Erfolg beschieden. Mit planwirtschaftlichen Mitteln allein lassen sich keine marktwirtschaftlichen Erfolge schaffen. Wirtschaftsfachleute fordern im Hinblick auf die europäische Einigung die Konzentration der Kräfte auf den engeren Verflechtungsraum Berlins. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) forderte, das Land „von innen nach außen“ zu

entwickeln. Wenn dort alles pulst, belebt sich automatisch das gesamte Land, mit ihm auch die Sorgengebiete. Derzeit fließen etwa zwei Drittel der Fördermittel in Randzonen. Fachleuten hingegen ist klar, daß ein selbsttragender Wachstumsprozeß am ehesten durch Einsatz von Mitteln dort erreicht werden kann, wo der größtmögliche Wachstumseffekt erzielt werden kann: Im Speckgürtel. Ohne Initiative von tatkräftigen Unternehmern, die auch von der jeweiligen Landesregierung Unterstützung erwarten können, werden weiterhin Arbeitsplätze nicht im Berlin-Brandenburger Verflechtungsraum, sondern zum Beispiel im Ausland geschaffen werden. Um zu versuchen, die hohen Arbeitskosten im Inland wenigstens etwas auszugleichen, reicht es nicht, weniger gefragte Standorte wie sauer Bier anzutragen. Diese logische Folgerung ist verständlich, das ungebrochene Leitbild der brandenburgischen Wirtschaftsförderung weniger.

Allgemeines zu den aktuellen Bodenrichtwerten des Landes Brandenburg

Überblickt man die Ergebnisse der Arbeit der Gutachterausschüsse, so ergibt sich heute wiederum ein aussagekräftigeres Bild als noch vor Jahresfrist.

Die folgenden Aussagen, die sich als allgemeingültig herausgestellt haben, mögen das verdeutlichen:

- Die in Berlin vorhandene hohe Kaufkraft führt zu Nachfrage im Umland, der Berliner strebt dorthin. Er entdeckt seine Umgebung neu und nimmt sie an. Das inzwischen deutlich verbesserte Angebot eröffnet die Möglichkeit, diese Nachfrage auf gedämpftem Preisniveau abzubauen. Dadurch bewegen sich die Bodenpreise in erträglichen Höhen, eine Entwicklung, die am Rande der anderen Ballungsgebiete der Bundesrepublik (West) nicht in vergleichbarer Weise beobachtet werden kann, da dort die Umlandpreise nie gleichartige, hier geforderte Höhen erreicht haben.
- Dem Wirtschaftspotential und der Bevölkerungsdichte der Region Brandenburg folgend, zeigen sich im Süden des Landes allgemein höhere Werte als im Norden.
- Besonders gefragt sind Grundstücke im südlich an Berlin angrenzenden Umland, daher herrschen dort signifikant höhere Bodenwerte vor.
- Wiederum besonders herausragend ist die Nachfrage nach Wassergrundstücken, deren Werte - als grober Anhaltswert - üblicherweise um bis zu 100 % über den Grundstücken liegen, die einen solchen Vorzug nicht aufweisen.
- Die Abwanderung von produzierendem Gewerbe aus Berlin in den sog. Speckgürtel hält wegen der insgesamt günstigeren Rahmenbedingungen im Umland an; das Berliner Unternehmen, über Jahrzehnte zu äußerst sparsamer Verwendung von Bodenflächen erzogen, kann sich im Umland deutlich großzügiger versorgen (wenn das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt).

Insgesamt hat die Überhitzung deutlich nachgelassen. Die Nachfrage trifft auf ein erheblich breiteres gefächertes Angebot. Das hängt damit zusammen, daß jetzt die größte Zahl von Restitutionsverfahren abgeschlossen ist. Eine Vielzahl der Berechtigten hat keine innere Verbindung zu ihrem zurückerhaltenen Grundbesitz und will ihn verkaufen. Das bringt ein breiteres Angebot auf den Immobilienmarkt, dem die unveränderte Nachfrage gegenübersteht. Zudem schlagen sich die Wirtschaftsprobleme der Region verständlicherweise auch in den Grundstückspreisen nieder.

Die einzelnen Regionen haben jetzt weitgehend ihren tatsächlichen Wert gefunden. Die Zeit der ungezügelteren Spekulation und der Schnäppchenjäger ist vorbei. Markt- und Preisbewußtsein sind erkennbar. Hierzu tragen besonders die Informationen bei, die die Gutachterausschüsse erteilen.

Der Berliner Bodenrichtwertatlas - Rückgang der Preise ist deutlich

Für den Stichtag 31.12.1996 hat der Gutachterausschuß beim Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin seinen Bericht vorbereitet, der die Kaufpreise aus dem Jahre 1996 analysiert. Selbstverständlich werden die Bodenrichtwerte für das gesamte Stadtgebiet veröffentlicht. Somit steht wieder ein gemeinsamer Bodenwertatlas für eine Ost- und West-Region zur Verfügung. Es gelten für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sachverständig eingeschätzte Eigenschaften und einheitliche Begriffe in Ost- und West-Berlin, wenngleich im Osten der Stadt nicht flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden sind. Deutlich ist aus den Daten abzulesen, daß die Bodenpreise ein West-Ost-Gefälle haben. Für Grundstücke, die von der Ausnutzung her als gleichwertig und von der Lage her als vergleichbar anzusehen sind, werden im Osten der Stadt beträchtlich niedrigere Preise erzielt, als im Westen gezahlt werden. Nach Einschätzung der Fachwelt wird es noch einen erheblichen Zeitraum dauern, bis bei künftigen Bodenwerterhebungen den Ost-West-Besonderheiten zunehmend weniger Rechnung zu tragen sein wird.

Neubaumieten rückläufig

Auch eine Untersuchung des RDM bestätigte Erfreuliches für Mieter: Die Mieten bei neuerstellten freifinanzierten Wohnungen sind weiter gefallen. Allgemein ergab sich im Verlauf des vergangenen Jahres ein Nachgeben um durchschnittlich 10 %. Allerdings hängt das auch und besonders von der Lage ab. Spitzenreiter in Berlin sind nach wie vor die klassischen Villengebiete des Berliner Westens. Jedoch werden auch in Ost-Berliner Nobellagen (Friedrichstadt) Höchstmieten erzielt. Anders verhält es sich in den Großsiedlungen, West wie Ost, die am wenigsten begehrt erscheinen. Dort sind die Mieten gepurzelt. Auch die bürgerlichen Wohngebiete West-Berlins haben Einbußen zu verzeichnen: Friedenau und Westend gaben nach, was nach Erhebungen des Münchener Instituts Bulwien auch darauf zurückzuführen ist, daß die bürgerlichen Gegenden Ostberlins an Attraktivität gewinnen.

Im Berliner Umland sind in der jüngeren Vergangenheit erhebliche Flächen für den Wohnungsbau erschlossen und bebaut worden. Das führte auch dort zu einem Überangebot. Im Rahmen der Sonderabschreibungen errichtete Geschloßwohnungsbauten in ungünstigen Lagen sind schwer vermietbar und drücken die Preise. Zudem hinkt die allgemeine Infrastruktur dem Bauboom noch hinterher. Die Anbindungen des öffentlichen wie auch des Individualverkehrs sind erst im Ausbau. So fordern die Mieter Pionierabschläge, die ihnen auch sozusagen als „Gummistiefelprämien“ gewährt werden. Mit einer Verteuerung ist erst wieder nach einer Verbesserung der Infrastruktur zu rechnen. Die z. T. mindere Qualität von Wohnparks, die im Speckgürtel sehr verbreitet sind, hat sich inzwischen herumgesprochen. Erwartete Wertzuwächse sind nicht eingetreten. Bei mehreren Großprojekten haben die Banken die Finanzierung gestoppt.

Des einen Freud, des anderen Leid: Die Bauherren halten sich zurück. Derzeit fassen kaum Investoren Mietwohnprojekte an. Das Ergebnis ist vorprogrammiert: Die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist unabänderlich. Zuerst werden die aufgestauten Leerstände abgebaut werden, aber das dann zu erwartende Loch im Wohnungsbau wird sich nicht von allein füllen. Langfristig steigende Mieten werden genauso unweigerlich kommen. Im Segment der Bestandsmieten, insbesondere im Alt- und Altneubau, sind derartige Rückgänge verständlicherweise nicht zu vermelden. Dort steigen die ohnehin großteils noch sehr moderaten Mieten langsam, aber kontinuierlich an. Das Niveau von Frankfurt/M., Düsseldorf, Hamburg, München, Köln Stuttgart und auch Bonn ist längst nicht erreicht.

Häuslebauer frohlocken

Im Markt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist eine fallende Tendenz (Westteil Berlins) festzustellen. Im Ostteil zeigt der Markt einen eher gleichbleibenden, in einzelnen einfachen Lagen sogar auch ansteigenden Preisverlauf. Der Markt für Ein- und Mehrfamilienhäuser ist erkennbar in beiden Stadthälften leicht nachgebend.

In Spitzenlagen schrecken die hohen Grundstückspreise die Eigenheimbauer ab – nicht aber in Gebieten, in denen niedrigere Grundstückspreise vorherrschen.

Deutlich auffällig sind, wie schon in den Vorjahren, fallende Kaufpreise bei Grundstücken entsprechend ihrer Entfernung nach Berlin festzustellen. Die Nähe zu Berlin lassen sich die Häuslebauer etwas kosten. Die magische Grenze ist der Berliner Autobahnring. 10 km dahinter ist kaum noch etwas loszuschlagen, es sei denn, das angebotene Grundstück liegt an den Siedlungsachsen (Autobahnen, Bundesstraßen, S-Bahnstrecken), die für gute und stabile Preise sorgen. Hier kommt es vor, daß Grundstücke, die zwar in der näheren Umgebung, aber in etwas abgelegeneren Gemeinden zwischen den Siedlungsachsen liegen, preiswerter erworben werden können als solche in Ortschaften mit guten verkehrstechnischen Anbindungen. Es legen sich wertmäßig konzentrische Kreise um Ballungszentren, der Preis-Abfall am Rande dieser Zentren ist erheblich.

Besonders gefragt sind modern erschlossene Baugebiete am östlichen Stadtrand von Berlin (Ausweichquartiere der Ostberliner). Das Interesse an kleinen Grundstücken um 500 m² ist besonders groß. Ausweichquartiere der Westberliner werden bevorzugt am südlichen und westlichen Stadtrand gesucht. Die erwähnte zunehmende Differenzierung der Bodenwerte zeigt sich teilweise bereits in den Bodenwerten benachbarter Ortschaften. Spitzenpreise werden in stadtnahen Lagen für Wassergrundstücke gezahlt.

Knappes Geld führt allerorten zu einer erhöhten Nachfrage nach Fertighäusern. Festpreise mit kurzen Bauzeiten und in Brandenburg hohen Eigenleistungen werden bevorzugt.

Insgesamt versetzt das verbesserte Angebots-Spektrum die Kaufinteressierten in die Lage, aus einer größeren Zahl von Angeboten zu wählen. In Gebieten, die ein Überangebot an Grundstücken aufweisen (z.B. Falkensee), führte dies zu überproportional fallenden Bodenpreisen. Im Strudel dieser Tendenz fanden sich auch die angrenzenden Nachbargemeinden wieder.

Es gibt zwar auch die Tendenz zum alten Bauernhaus weitab vom Schuß (begehrt ist für solche Nutzungen auch der Oderbruch). Dagegen steht allgemein in Außenlagen (z. B. Uckermark) ein deutlicher Rückgang im individuellen Wohnungsbau aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit. Im Oderbruch ist bis auf die Sonderfälle (alte Fachwerk-Bauernhäuser) kaum Nachfrage. Auch landschaftlich reizvolle Gegenden können den Entfernungsnachteil also nicht kompensieren (davon gibt es im Berliner Umland beinahe mehr als genug), es sei denn, es handelt sich um traditionelle Erholungsgebiete der Berliner mit einer auch über die Ländergrenze hinausreichenden Ausstrahlung wie z.B. die Märkische Schweiz mit Waldsiefersdorf, der Spreewald mit Lübben oder der Scharmützelsee mit Bad Saarow. Solche Orte werden auch gern als Wahlheimat für den „Altersruhesitz“ oder die Ferienwohnung ausgewählt, allerdings zum Verdruß der Gemeinden, die hier lieber steuerzahlende Bewohner mit ihrem Hauptwohnsitz hätten. Wegen des noch aus DDR-Zeiten stammenden, örtlich teilweise hohen Anteiles an Freizeit- und Datschengrundstücken wurde zwischenzeitlich in einigen Gemeinden vorgesehen, eine Zweitwohnungssteuer einzuführen.

Miethaus-, Büro- und Gewerbemarkt

Derzeit ist der Verlauf der Entwicklung bei Renditeobjekten parallel zur allgemeinen Markttendenz zu sehen: trotz geringen Angebotes leicht fallend. In der deutschen Hauptstadt war auch im vergangenen Jahr zu beobachten, daß der Immobilien-Markt schwerpunktmäßig im Ostteil der Stadt stattfand. Dort kann vorwiegend Angebot und Nachfrage als ausgeglichen eingeschätzt werden. Im Westteil der Stadt ist nach wie vor ein nur geringes Angebot in den Marktsegmenten der Rendite-Objekte, also Miethäuser, festzustellen.

Generell gibt es keinen Grund zum Stöhnen. Die Talsohle wird vom RDM als offenkundig durchschritten bezeichnet. Berlin und der engere Verflechtungsraum sind unverändert Immobilienmärkte mit großen Aussichten. Mittel- und langfristig sind nur gute Prognosen zu sehen. Das gilt für die meisten Teilmärkte, auch für den derzeit so gescholtenen Büroflächenmarkt. Derzeit wird so wenig geplant und neu investiert, die Banken sind bei ihren Finanzierungen so restriktiv, daß es absehbar wird, wann der derzeitige Überhang abgebaut ist. In Berlin hat sich der größte deutsche Immobilienmarkt entwickelt. Der derzeit zu beobachtende Rückgang ist auf unrealistische Markterwartungen zurückzuführen, die selbst in abgelegenen Lagen noch Nachfrage vermutet haben. Die besonders euphorischen Erwartungen haben zu einer Überproduktion von Wohnungen und Gewerbeflächen geführt. Jetzt, wo die zu optimistischen Einschätzungen zu Leerständen führen, wird der Hahn nun wieder weitgehend zugedreht. Neu gebaut wird erst, wenn alle Überhänge abgebaut sind. Dann wird es aber schon wieder eine neue Verknappung geben, denn Planen und Bauen dauert Zeit.

Im Einzelhandelsbereich werden die Überhänge noch länger vorhanden sein. Die großflächigen Zentren binden Kaufkraft, die den traditionellen Lagen verlorengehen. Drastischer als am Fall des Stern-Zentrums in Potsdam und der dahinsiechenden Innenstadt läßt sich eine solche Entwicklung nicht beschreiben.

Bei den Grundstücken für produzierendes Gewerbe ist erkennbar: Während im Westteil der Stadt dieser Markt praktisch zum Erliegen gekommen ist, finden im Ostteil der Stadt Verkäufe statt. In beiden Stadthälften steht einem unverändert größeren Angebot eine geringe Nachfrage gegenüber. Die Konkurrenz zum Umland ist unverkennbar. Eine Änderung dieser Tendenz ist in diesem Marktsegment auch nicht abzu sehen. Bei den Grundstücken, die für Dienstleistungsnutzungen geeignet sind, ist deutlich geworden, daß zum Teil hochfliegende Erwartungen von Investoren bereits deutlich reduziert wurden. Hier ist ein deutlicher Rückgang der Preise nicht zu übersehen.

In Brandenburg sind etwa 40 % der Gewerbegebiete zu weniger als 50 % ausgelastet, so antwortete das Wirtschaftsministerium in Potsdam auf eine parlamentarische Anfrage. Die berlinnahen Flächen sind verständlicherweise am besten ausgelastet. Auch die Bemühungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Brandenburg haben - trotz der schon ausgezahlten Fördergelder - nicht dazu geführt, die gering belegten Gebiete in Randlagen zu entwickeln.

Steuerliche Bedingungen sorgen für Skepsis

Die Steuerreform-Kommission hat ihre Vorschläge vorgelegt: Senkung des Spitzensteuersatzes, Abschaffung der degressiven Abschreibung für Wohnimmobilien. Diese möglichen Veränderungen werden beträchtliche Konsequenzen besonders für die Immobilienwirtschaft haben. Der Wohnungsbau, ohnehin schon durch Attentismus der Bauherren wegen der Leerstände gelähmt, wird weiter geschwächt. Eine Einschränkung der steuerlichen Vorteile würde nach Berechnungen der zum VeBa-Konzern gehörenden Immobiliengesellschaft eine wei-

tere Verringerung der tatsächlichen Investitionserträge um rd. 4 bis 8 DM/m² bedeuten. Ein solcher Aderlaß würde zu einer Lücke im Mietwohnungsbau führen, der auch durch die noch günstigen Finanzierungskonditionen und niedrigen Baupreise nicht ausgeglichen wird. Durch diese zu erwartenden Veränderungen wird sich die Verknappung des Angebots im Mietwohnungsbau noch verstärken. Damit sind wiederum Gründe gegeben, die eine Steigerung der Wohnungsmieten erwarten lassen.

Im Gegenzug dazu ist allerdings davon auszugehen, daß ein Wertverfall bei Mietwohnungsprojekten bzw. Bestandsobjekten nicht zu erwarten ist. Enorme Mengen von Anlagekapital sind am Markt, auch von langfristig orientierten Investoren, die im Hinblick auf ihre Altersversorgung Anlagewerte suchen. Wer langfristig im Grundbesitz nach der steuersparenden Anlaufphase Überschüsse erzielt, ist sogar bei der Minderung der Steuersätze besonders begünstigt. Als Hinweis sei gesagt, daß es in absehbarer Zukunft aufgrund der derzeit besonders günstigen Finanzierungskonditionen kaum einen günstigeren Investitionszeitpunkt geben dürfte als jetzt.

Die neue Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung wurde mit dem Jahressteuergesetz 1997 eingeführt. Die Immobilie war immer ein Wirtschaftsgut, das sich besonders gut vererben läßt - und sich daher für die Altersvorsorge eignet. Auch jetzt soll der Erbfall nicht dazu führen, daß er in vielen Fällen in einem Zwangs- oder Notverkauf enden muß. Die goldenen Zeiten des Bezuges auf den früheren Einheitswert sind aber passé. Nach gesonderten Untersuchungen werden die neuen Erbschaftsteuern zwar auf eine Bezugsgröße von nur ca. 60 % bis 80 % der Verkehrswerte erhoben werden. Dennoch tut Vorsorge not. Der Kontakt mit dem Steuerberater und dem Rechtsanwalt wird selbstverständlich werden, da Gestaltungserfordernisse den durchschnittlichen Steuerzahler überfordern. Und, sollte im Erb- oder Schenkungsfall die Finanzbehörde eine in den Augen des Steuerpflichtigen unangemessen hohen Bemessungsgröße ermitteln, könnte auch der Kontakt zu einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudebewertungen unerlässlich werden.

In diesem Zusammenhang gewinnen die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse besondere Bedeutung. Unbebaute Grundstücke sollen so bewertet werden, wie es die Bodenrichtwerte ausweisen. Bei bebauten Grundstücken wird ein Vervielfältigungsverfahren angewandt, und dieses für alle bebauten Grundstücke, seien es Miethäuser, Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen. Sollten sich allerdings gegenüber den tatsächlichen Verkehrswerten bei diesem summarischen Verfahren Verzerrungen ergeben, ist der Steuerpflichtige berechtigt, durch ein Sachverständigengutachten den Beweis anzutreten, daß ein anderer Wert zugrunde gelegt werden muß. Der Marktteilnehmer muß jedenfalls darauf vorbereitet sein, daß die steuerlichen Konsequenzen aus der Neuregelung dazu führen werden, daß Erben eher bereit oder gar genötigt sein werden, Grundbesitz zu verkaufen, sofern eine Steuerlast aus dem Barvermögen nicht getilgt werden kann. Dieses würde zu einer Verstärkung des Angebotes am Markt führen. In der Regel bedingt dieses sinkende Preise. Es ist allerdings zu vermuten, daß diese Zwangsverkaufsfälle selten sein werden, weiterhin, daß diese Tendenz durch andere Marktfaktoren ausgeglichen wird.

Auch die Verlängerung der Spekulationsfrist, nach der beim Verkauf erzielte Wertsteigerungen beim Grundbesitz steuerfrei bleiben, ist zu erwarten. Ob es nun fünf oder gar zehn Jahre sein werden, wird die Zukunft zeigen. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt sind hieraus jedoch nicht zu erwarten, da der Markt ohnehin langfristig denkt und die kurzfristigen spekulativen Verkäufe nicht marktbestimmend sind.

So ganz nebenbei wurde im Jahressteuergesetz 1997 auch die Grunderwerbsteuer von 2 % auf 3,5 % erhöht, um immerhin 75 %. Damit nicht genug. Eine Besonderheit ist noch im Gesetz versteckt: Im neu eingefügten Absatz 2 a in § 1 des GrdErwStG ist geregelt, daß ein Wechsel im Bestand der Gesellschafter einer Personengesellschaft Grunderwerbsteuer auslöst, wenn sich der Gesellschafterbestand innerhalb von fünf Jahren vollständig oder wesentlich ändert. Die Wesentlichkeitsgrenze wird bei 95 % gesehen.

Zusammenhang zwischen Kaufkraft und Bodenwert

Stabile und z.T. sogar steigende Bodenwerte wurden in Brandenburg in Regionen mit gutem Bezug nach Berlin, z.B. zu den kaufkraftstarken südwestlichen Stadtbezirken Zehlendorf und Steglitz registriert. Die angrenzenden Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie die Landeshauptstadt Potsdam profitierten von diesem Bezug. Die höchsten Preise (außerhalb kreisfreier Städte) werden in Kleinmachnow erzielt, hier hat sich ein vergleichsweise stabiles Preisniveau entwickelt. Nachgefragt wurden aber auch die an Berlin angrenzenden Gemeinden im Osten, z.B. in Barnim oder Märkisch-Oderland. Die zunehmende Einkommensdifferenzierung im ehemaligen Ostteil Berlins zeigt, daß die Bewohner der Neubaubezirke (Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen), die es sich leisten können, ihre Plattenbauwohnungen verlassen und sich im relativ günstigen östlichen Umland Berlins individuelle Wohnverhältnisse schaffen. Diese Nachfrage läßt dort Preissteigerungen zu. Andersherum hat die stagnierende Wirtschaftsentwicklung in den von Berlin weiter entfernten Städten und Gemeinden auf die Kaufkraft der Bevölkerung voll durchgeschlagen.

Ansonsten vollzieht der Markt in und um Berlin jetzt in kurzer Zeit die in westeuropäischen Großstädten seit Jahren selbstverständliche Entwicklung nach. Das sind zunehmende Abwanderungsbewegungen von Firmen, aber auch von Bewohnern der Stadt in das Berliner Umland, das im Gegensatz zur dichtbesiedelten Hauptstadt zu den am dünnsten besiedelten Gebieten Deutschlands überhaupt zählt. War nach der Wende noch ein drastischer Abfall der Bevölkerungsdichte an der Stadtgrenze vorhanden, wurden im Weichbild Berlins inzwischen auch viele Wohnungsbauten realisiert. Die Bevölkerungsdichte dieser Randbereiche wird steigen, damit werden sich auch die auf breiter Front fallenden Bodenpreise wieder stabilisieren. Dies betrifft vornehmlich den Wohnungsmarkt.

Perspektiven

Bodenpreise in Brandenburg und Berlin stehen im Bezug zu den aktuellen politischen Ereignissen der Region. Besonders wirkt sich auch das Ergebnis der Fusionsabstimmung in Berlin und Brandenburg aus, das schließlich zu einem Gegeneinander und nicht zu einem Miteinander führt. Das wiederum begünstigt die Bodenpreise im „Speckgürtel“ um Berlin herum. In peripheren Lagen von Brandenburg führt es dazu, daß die mangelnde Nachfrage und die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen keine Erholung erkennen, sondern die Köpfe hängen lassen.

Die Eigentumsquote in Deutschland ist geringer als in allen anderen Ländern Europas. In keinem anderen Land wohnen weniger Bürger in eigenen vier Wänden. Das hing gewiß im westlichen Bundesgebiet damit zusammen, daß nach der flächendeckenden Zerstörung Deutschlands besonders der Wohnungsbau konsequent gefördert wurde und so geringe Veranlassung bestand, Wohneigentum zu bilden. Gleichwohl steigt die Eigentumsquote. Besonders in Ostdeutschland liegt die Eigentumsquote niedrig, bei nur rd. 29 %. In Berlin (West) liegt die Eigentumsquote bei 11 %, in Berlin (Ost) bei lediglich

4 %. Hier ist erheblicher Nachholbedarf zu sehen.

Schätzungen besagen, daß in den nächsten Jahren rd. 300.000 Berliner ins Umland ziehen wollen. Das ärgert die Berliner, freut aber die Brandenburger Finanzbehörden. Schon 1996 waren es 17.000 Einwohner, Tendenz steigend. Die Steuereinnahmen, die so nicht nach Berlin, sondern nach Potsdam fließen, werden für 1996 auf rd. 50 Mio. DM geschätzt. Es handelt sich hier um Berliner mit höherem Bildungsstand, deren durchschnittliches Haushalts- Jahres-Nettoeinkommen knapp 90.000,00 DM beträgt. Die sozialen Bindungen an die Hauptstadt mit ihren kulturellen Angeboten, aber auch der gewohnte Arzt und sonstige Kontakte werden aufrechterhalten. Der Weg von Hohen Neuendorf nach Frohnau ist kurz, so auch der von Kleinmachnow nach Zehlendorf, die Bodenpreise aber (noch) drastisch unterschiedlich.

Künftige Konzentrationspunkte werden überwiegend in den südlichen und westlichen Nachbargemeinden Berlins erwartet, die maximale Entfernung zur Stadtgrenze wird mit rd. 15 km gezogen. Hierher ziehen nicht nur die West-Berliner am liebsten, sondern die Ansiedlung von Altbundesbürgern ist dort wegen der guten Autobahnanbindungen in Richtung Westen zu erwarten.

Berlins Versuch einer Antwort auf das Abwandern von Steuerzahlern: ein Eigenheimprogramm des Senats (Eigenheim mit Grundstück zu 300.000 DM). Das greift aber noch nicht, obwohl die Eigenheimförderung derzeit etwas günstiger ist als in Brandenburg. Die Ursache liegt im Einfluß der hohen Grundstückspreise im Berliner Stadtgebiet. Will der Senat langfristig mit einem solchen Programm erfolgreich sein, wird wohl nichts anderes übrigbleiben, als günstige Ressourcen in bedeutsamer Zahl zu erschließen. Wird allerdings die Erwerbshoffnung mit Mindesteinkommen - wie beim sozialen Wohnungsbau - gekoppelt, wird der kräftige Steuerzahler nicht gehalten.

Nach einer Initiative des Senats von Berlin sollen die monatelangen Baugenehmigungsverfahren erheblich verkürzt und der Wust von Papier deutlich verringert werden. Wird die verbindliche Bauleitplanung eingehalten, soll bei Ein- und Zweifamilienhausprojekten und mittelständischen Gewerbeobjekten die Genehmigungspflicht sogar gänzlich entfallen. Man höre: Statt rd. 2.000 Vorschriften im Baugenehmigungsverfahren sollen nur noch ca. 125 verbleiben. Ob sich die Hoffnung von Senator Klemann erfüllt, daß dadurch das Bauen, da schneller, auch billiger wird, bleibt abzuwarten. Lobenswert ist es schon und könnte auch die Attraktivität Berlins für Bauwillige steigern.

Durch den Rückgang beim Wohnungsbau dürfte sich eine tendenzielle Verknappung ergeben, die langfristig stabile und steigende Preise erwarten läßt.

Im gewerblichen Bereich ist nicht nur die Konkurrenzsituation im Brandenburger Umland dazu angetan, auf günstige Preise zu hoffen. Auch die Konkurrenzsituation zum mittel-ost-europäischen Nachbarland Polen und zur Tschechischen Republik

ist gegeben. Berlin und Brandenburg, beide Gebiete, sind in alle Bedingungen Mitteleuropas eingebunden, und es ist kurz-sichtig, nicht auf die Entwicklungen zu achten, die unmittelbar vor der Tür unserer Regionen stattfinden.

Bedeutsam war die unanständig lange verzögerte Entscheidung über den Standort des Großflughafens, jetzt endgültig in Schönefeld. Dennoch haben sich diese Entwicklungen nicht erkennbar auf die Bodenpreise ausgewirkt. Erst aus dem tatsächlichen Beginn der Arbeiten können für den gewählten Landstrich Impulse erwartet werden, die auch den Grundstücksmarkt betreffen.

Auch der Euro beflügelt die Investitionen in die Sachwerte. Die einheitliche Währung wird in Europa zu einem Zusammenrücken führen und die Wirtschaft beleben. Wirtschaftlicher Fortschritt ist nur mit offenen Märkten denkbar. Die überwiegenden positiven Aspekte dieses Jahrhundertvorhabens ist die Regierung aber nicht in der Lage, hinreichend verständlich zu machen. Sorgen über das Gelingen der Währungsgemeinschaft in bezug auf einige Partnerländer schüren eine Inflationserwartung innerhalb der Bevölkerung. Das noch sichtbare Zinsgefälle macht mißtrauisch.

Die Deutschen fürchten, daß „ihre starke Mark“ aufgeweicht wird. Die hitzigen Debatten vor Einführung des erst seit 1871 einheitlichen Zahlungsmittels „Reichsmark“ zeigen auffällige Parallelen mit den heutigen Diskussionen um den Euro. Die Bürger vergessen die historische Entwicklung. „Ihre Mark“ ist erst etwa 125 Jahre alt. Damals - wie auch heute der Euro - wurde ein Kunstwort für die deutsche Währung gefunden, an das es sich zu gewöhnen galt. Heute kommt es uns so vor, als habe es die Mark schon immer gegeben. So war es aber nicht: Altvertraute Bezeichnungen wie Gulden (im Süden Deutschlands) und Thaler (im Norden) wichen der neuen Benennung. Erinnern wir uns: Noch 1819 bedauerte Friedrich List, der Vordenker des Deutschen Zollvereins: „38 Zoll- und Mautlinien in Deutschland lähmen den Verkehr im Innern und bringen ungefähr dieselbe Wirkung hervor, wie wenn jedes Glied des menschlichen Körpers unterbunden wird, damit das Blut ja nicht in ein anderes überfließe.“

Unverändert ist die Immobilie eine langfristige Anlage, die den Anleger gegen die Gefahren inflationärer Kaufkraftverluste schützt.

Auf jeden Fall ist die Rundfunk- und Fernsehwerbung der Banken und Sparkassen berechtigt: Wer ein Eigenheim plant, ist bestens beraten, wenn er seinen Wunsch jetzt in die Tat umsetzt. Ein Zuwarten auf noch günstigere Grundstücks- und Baupreise könnte sich als falsch erweisen: Eine Erhöhung des derzeitigen historischen Zins-Tiefs um nur 1 % bedeutet bei einem Kredit für ein Einfamilienhaus von 300.000,00 eine Differenz von immerhin rd. DM 71.000,00 über die Laufzeit von 30 Jahren!

Also: Jetzt ist die Zeit zum Bauen und Kaufen.