

Bodenrichtwerte in Brandenburg und Berlin zum 31. Dezember 1997, Rückblick auf das Jahr 1997 und Ausblick

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

Dieses ist die siebte Ausgabe der Zusammenstellung von Bodenwerten aus Brandenburg und Berlin. Sie stellt eine kontinuierliche Fortsetzung der für den Stichtag 31. Dezember 1991 begonnenen und in den Folgejahren aktualisierten Veröffentlichung dar.

Wenn Sie sich die Entwicklung der letzten Jahre des Immobilienmarktes von Brandenburg und Berlin noch einmal ins Gedächtnis rufen wollen, so können Sie dieses. Für jeden Stichtag zum Jahresende gibt es seitdem ein „GRUNDEIGENTUM-Spezial“.

Hier wird die Sammlung der Daten auf den Stichtag 31. Dezember 1997 fortgeschrieben. Wie schon in den vorangegangenen Auflagen wurden die von den regionalen Gutachterausschüssen beratenen Bodenrichtwerte zur Veröffentlichung gesammelt. Einleitend wird kommentiert.

Trotz der nachfolgend zusammengestellten Bodenrichtwert-Tabellen ist eine Anforderung 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.

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. Den Überblick über das Geschehen in Berlin und Brandenburg zu ermöglichen, ist der Sinn dieses Heftes, auch dieses einleitenden Beitrages. Dazu werden die Ergebnisse zusammengefaßt dargestellt.

Allgemeine Lagewerte, sog. Bodenrichtwerte von Grundstücken, werden aufgrund ihres gesetzlichen Auftrages 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 Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.



- Aufgrund der daraus entstehenden Kaufpreissammlungen sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln. Dies unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, 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 Gebietes gleichermaßen übertragen werden können.

Auch innerhalb derselben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unterschiede vorhanden sein.



Krossa & Co.

RDM-Makler

Anlage- und Immobilienconsulting GmbH

Dachsberg 9 in 14193 Berlin – Grunewald

030 895 28 80

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 sind 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 Grundstücksmarktes 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 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 Vorjahres verblieben ist, erlauben in der Regel auch keine präziseren Bodenwertaussagen.

Nach wie vor ändern sich tatsächliche Nutzungen von Grundstücksflächen gegenüber der generellen Bauleitplanung. Diese Veränderungen, so zum Beispiel hinsichtlich der Rücknahme des Ausweises eines Gewerbegebietes, 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. 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 Bodenwertes eines Grundstücks sind 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, den 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, acht 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 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 noch immer Grundstücke an den Markt, deren Eigentumsverhältnisse aufgrund der Arbeit der Landesämter für offene Vermögensfragen noch nicht endgültig entschieden worden sind. Seit 1990 hat sich im Ostteil Berlins und in Brandenburg das marktwirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage entwickelt. 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.

Allgemeine Situation des Grundstücksmarktes

Aus allen westdeutschen Großstädten wird gemeldet: Im Markt für Einfamilienhäuser ist der Tiefpunkt überwunden. Der RDM registrierte nach den Preisrückgängen der Vorjahre erstmals wieder leichte Preiszunahmen. Sogar die Erhöhung der Grunderwerbsteuer konnte an die Käufer weitergegeben werden. Das gilt als Hinweis darauf, daß der Markt diese „Preiserhöhung“ absorbieren konnte. Die Nachfrage war noch verhalten, obwohl die Möglichkeit besteht, zu ungemein günstigen Konditionen zu finanzieren. Diese Situation beeinflusst das Kaufverhalten positiv. Der Grund der Zurückhaltung wird darin gesehen, daß weder die Realeinkommen erkennbar anziehen noch das allgemeine Wirtschaftsbarometer auf bessere Zeiten zeigt. Dieser Eindruck ist allenthalben erkennbar, ob in der Region mit den niedrigsten Einfamilienhauspreisen (Bremerhaven 270.000 DM) oder in den teuersten Lagen (München und Stuttgart mit Mittelpreisen von 820.000 DM).

Anders sieht es in den ostdeutschen Städten aus. Dort ist nach wie vor der Preisrückgang ungebrochen. Die Abwärtstendenz von rd. 5 % für das durchschnittliche Einfamilienhaus in den neuen Bundesländern in 1997 ist ein beredtes Zeichen dafür.

Die Büromärkte, größte Sorgenkinder der Immobilien-Entwickler, zeigen zwar noch nicht die generelle Trendwende, aber den erwarteten Streif am Horizont: In München melden die Maklerorganisationen erstmals wieder Neunachfrage. Auch Projektentwickler in Berlin sehen diesen Trend: Dr. Jürgen Tiemann, Geschäftsführer der KapHag-Unternehmensgruppe, zieht Vergleiche von Berlin zu anderen europäischen Standorten. Zwar sieht er nach wie vor sinkende Preise, dafür aber ein steigendes Mietniveau. Für anhaltende Schwarzmalerei wird auch hier kein Anlaß gesehen.

Situation des Grundstücksmarktes in Brandenburg und Berlins direktem Umland

Der Markt ist besonnener geworden. Blüenträume der Verkäufer aus den letzten Jahren sind Vergangenheit. Die Sonderabschreibungen sind weggefallen. Das führte zu einem erheblichen Rückgang der Nachfrage. Die Zahl der Grundstücksverkäufe im Land Brandenburg ist um etwa 1/5 zurückgegangen. Immobilien wurden in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr allgemein mit leichten Abschlägen gehandelt. Der Bauboom hat einen Überhang insbesondere an vermietbaren Wohnungen beschert. Der will erst einmal abgebaut werden.

Auch bei Eigentumswohnungen drücken die hohen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre auf den Markt. Die müssen abgesetzt werden. Das führte zu durchschnittlichen Preisnachlässen von etwa 20 %.

Das Käuferinteresse an Berlin einschließlich seines näheren Verflechtungsraumes ist unverändert stark. Das brandenburgische Experiment der „dezentralen Konzentration“ zeigt keine erkennbare Wirkung. Mit planwirtschaftlichen Mitteln allein lassen sich keine marktwirtschaftlichen Erfolge schaffen. Die Peripherie Brandenburgs wird zur Krisenregion. Gerade in den Randgebieten des Landes haben die Brandenburger Mitbürger gegen die angestrebte Fusion Front gemacht. Jetzt zeigt sich: Wenn Unternehmen fernbleiben, herrscht in der Prignitz und der Uckermark auch weiterhin Arbeitsplatz- und besonders Lehrstellenmangel. Wegzug der Jugend ist die Folge, Veröden ganzer Dörfer. Der Markt konzentriert sich im Hinblick auf die europäische Einigung auf den engeren Verflechtungsraum Berlins, allen Fördergeld-Angeboten zum Trotz. 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 Sorgegebiete. Derzeit fließen die meisten 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. 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.

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 nur schwer etwas loszuschlagen, es sei denn, das angebotene Grundstück liegt an den Siedlungsachsen (Autobahnen, Bundesstraßen, S-Bahnstrecken), die für gute und stabile Preise sorgen. Hier ist es in der Regel so, 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. Allerdings sind Sonderentwicklungen zu beobachten: Während in den Städten wie Brandenburg, Cottbus, Frankfurt/O. und Potsdam die inneren Bereiche Preisrückgänge hinnehmen mußten, stiegen in bevorzugten Stadtrandlagen vereinzelt die Grundstückspreise. Gesucht ist das gehobene Wohnen am grünen Stadtrand in dennoch verkehrsgünstiger Lage.

Um Berlin herum sind besonders modern erschlossene Baugebiete am östlichen Stadtrand von Berlin als Ausweichquartiere der Ost-Berliner gefragt. Im Norden von Berlin sind dies die ehemalige Kreisstadt Bernau, weiterhin Glienicke, Bergfelde und Hohen-Neuendorf. Besonders gefragt sind weiterhin Gemeinden im Verflechtungsraum in grüner Umgebung mit intakter Infrastruktur und

guten Verkehrsanbindungen. In Bernau stieg die Einwohnerzahl um 10 %, alles Zuzügler, vorwiegend aus Berlin. Das sind aber noch Auswirkungen des Booms der vergangenen Jahre. Auch in dieser Boomtown im engeren Verflechtungsraum von Berlin ist die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen auf weniger als die Hälfte gerutscht.

Ausweichquartiere der West-Berliner werden bevorzugt am südlichen und westlichen Stadtrand gesucht. Kleinmachnow ist das beliebte Ziel West-Berliner Grundstücks Käufer. Es ist Spitzenreiter bei den Grundstückspreisen an der südlichen Berliner Stadtgrenze. Die ohnehin für Brandenburg einmaligen Preise für Einfamilienhausgrundstücke haben teilweise noch angezogen. Grund dafür ist die Nachbarschaft des besonders für Wohnen gefragten Berliner Stadtbezirks Zehlendorf, die gute Infrastruktur sowie die grüne und gewachsene Gemeindestruktur. Als weitere gesuchte und bevorzugte Lagen gelten die benachbarten Umlandgemeinden Teltow, Stahnsdorf, Groß-Glienicke, Genshagen, Blankenfelde sowie Diedersdorf. Westlich Berlins, in Falkensee im Havel-land, kann der Kaufinteressent zwischen günstigen Angeboten abwägen, aber gerade hier zeigt sich eine gute Nachfrage.

Die erwähnte zunehmende Differenzierung der Bodenwerte läßt sich teilweise bereits in den Bodenwerten benachbarter Ortschaften erkennen. Spitzenpreise werden in stadtnahen Lagen für Wassergrundstücke gezahlt.

Das Land Brandenburg mit seinen 2,5 Mio. Einwohnern steht dem Land Berlin mit seinen 3,4 Mio. Einwohnern zwar in der Anzahl seiner Bürger nach, verfügt aber über die weitaus größere Fläche: fast 30.000 Quadratkilometer Brandenburg stehen knapp 900 Quadratkilometern Berlin gegenüber. Derzeit erwirtschaften die Bürger Brandenburgs ein Bruttoinlandsprodukt von ca. 26.500 DM pro Kopf und Jahr bei leicht steigendem Wirtschaftswachstum. In Berlin sind es immerhin rd. 43.500 DM, wobei das Wirtschaftswachstum stagnierte.

Eine Neuauflage der Fusionsbemühungen tut not. Werner Gegenbauer, Präsident der IHK Berlin, ruft laut zu einem zweiten Anlauf zur Fusion auf. Recht hat er! Gleichwohl wird der Weg dorthin lang sein - und hart, besonders für die weniger begünstigten Regionen wie der Uckermark und der Prignitz. Die werden erst von dem Effekt des Wirtschaftsraumes Berlin-Brandenburg etwas „abkommen“, wenn es nicht nur Absichtserklärungen gibt, sondern die Vereinigung tatsächlich erfolgt ist. Diese Erkenntnis muß besonders in den stadtfernen Landstrichen erst noch reifen.

Die Geberländer im Länderfinanzausgleich werden sich den Luxus von zwei Nehmerländern nicht mehr lange ansehen. Wenn ein vereinigt Bundesland Berlin-Brandenburg erwiesenermaßen weniger kostet, wird die Vereinigung als Forderung auf der Tagesordnung stehen. Ich denke, die Macht des absolut Notwendigen wird bestätigen, daß es nicht anders geht: Berlin und Brandenburg gehören zusammen. Eine Bündelung der Kräfte hilft allen. So hört man es auch vom Wirtschaftsminister Brandenburgs, Burkhard Dreher.

Der Grundstücksmarkt ist gekennzeichnet durch sinkende Baupreise und ein generell gesunkenes Bodenpreisniveau: Es bestehen weiterhin deutliche Niveauunterschiede zwischen den Bodenpreisen des „engeren Verflechtungsraums“ zu Berlin und dem „äußeren Entwicklungsraum“. Die Schere schließt sich aber. Während im „engeren Verflechtungsraum“ Rückgänge von i. M. ca. 5 % - 10 % zeigen, daß die überzogenen Preise der Vorjahre nivelliert werden, sind im Äußeren Entwicklungsbereich vereinzelt sogar Steigerungen von i. M. 5 % - 8 % zu konstatieren. Das alles allerdings bei erkennbar geringeren Umsätzen als in den Vorjahren.

Über 50 große Wohnparks (mit mehr als je 100 Wohnungen) existieren derzeit im Berliner Umland. Allein zwischen 1991 und 1997 wurden im Großraum Berlin 161.300 Wohnungen fertiggestellt, davon 63.000 im Umland. Allerdings stehen im Umland etwa 6.000 neue Wohneinheiten (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) leer. Das drückt auf die Preise. Jedoch ist das Wohnen im sog. Speckgürtel weiterhin sehr populär. Ca. 100.000 Menschen pendeln täglich aus dem Umland nach Berlin. Allein zwischen 1994 und 1996 sind etwa 67.000 Berliner ins Umland

gezogen. Bei einer Eigentumsquote der Berliner von nur ca. 10 % ist auch weiterhin mit einer starken Nachfrage nach preiswertem Bauland in Berlin und im Umland zu rechnen. Eine besonders große Abwanderungsquote wird bei den Großsiedlungen im Ostteil Berlins erwartet.

Der Standortvorteil Berlins wird aber auf Dauer nicht ersetzbar sein. So konstatiert Klaus Zapf, Umzugs-Unternehmer, daß er nach der Flucht ins Umland einen steigenden Trend feststellt: Stadtlüchtlinge ziehen verstärkt wieder zurück nach Berlin.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre geht der Trend nun zu kleineren, individuelleren Wohnanlagen. Dieser Trend wird auch bei den erteilten Baugenehmigungen in Berlin deutlich. Spitzenreiter ist der Stadtbezirk Hellersdorf mit 1.397 Baugenehmigungen im vergangenen Jahr. Schwerpunkt ist dabei das noch vergleichsweise dünn besiedelte Siedlungsgebiet Kaulsdorf/Mahlsdorf. Hier findet eine deutliche Verdichtung statt. Das derzeitige Bauvolumen allein in diesem Bereich wird auf über 1 Mrd. DM geschätzt. Allerdings wird bemängelt, daß vielfach durch fehlende B-Pläne Bauungenach § 34 BauGB vorgenommen werden. Das führt zu teils weniger geordneten Entwicklungen.

Allgemeines zu den aktuellen Bodenrichtwerten des Landes Brandenburg.

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. Der Grüngürtel um Berlin, traditionell begehrt, wird angenommen. Die Bodenpreise bewegen sich in erträglichen Höhen. Das verstärkte Angebot läßt Spitzenpreise illusorisch werden, das gesamte Preisniveau ist gesunken.
- 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 und westlich 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. Seit 1990 sind etwa 600 Unternehmen in Brandenburg neu angesiedelt worden. 18 Technologie- und Gründerzentren haben 1.600 Arbeitsplätze geschaffen. Brandenburg ist wegen seiner Nähe zu Berlin als Standort attraktiv (wenn das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt).

Die Nachfrage trifft auf ein erheblich breiter gefächertes Angebot. Die größte Zahl der Restitutionsverfahren ist abgeschlossen. 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 allerdings eine gedämpfte Nachfrage gegenübersteht. Zudem schlagen sich die Wirtschaftsprobleme der Region verständlicherweise auch in den Grundstückspreisen nieder.

Die per 31. Dezember 1997 ermittelten Bodenrichtwerte sind als Richtschnur zu verstehen. Frühe Spekulationserwartungen verlieren weiter an Bedeutung, d. h. der Aussagewert der Bodenrichtwerte ist weiter gestiegen. Durch Vergleich ist erkennbar, daß die Bodenrichtwerte (in Brandenburg) vielfach unterhalb der geforderten Kaufpreise in den Immobilienanzeigen liegen.

Ein Überblick:

Uckermark-Barnim: Zuzüge aus den Plattensiedlungen Berlins resultieren aus Entscheidungen früherer Jahre. Derzeit stabile Preise, aber kaum Bewegung, in Wirtschaftszentren Steigerungen. Günstig: grüne Dorflagen in der Nähe zu Berlin.

Prignitz-Oberhavel: stagnierend, Steigerungen im berlinnahen Raum und in Wirtschaftszentren.

Havelland-Fläming: leicht fallend, berlinnaher Raum wird von der Entwicklung der angrenzenden Stadtbezirke geprägt. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark sind 59 % der Gewerbeflächen mit Baurecht ausgelastet. Allerdings sind gewerbliche Grundstücke mit Preisen von mehr als DM 100,00/m² kaum mehr zu vermarkten. Hingegen wird der Europarc in Kleinmachnow gut vermarktet, Vermarktung trotz Grundstückspreisen von etwa 400 DM/m², vornehmlich wegen seiner günstigen verkehrstechnischen Anbindung.

Oderland-Spree: Verflechtungsraum zu Berlin mit rückläufiger Tendenz, Ballungsräume mit Stabilisierung, vergleichsweise hohe Grundstückspreise, Steigerungen lediglich in landschaftlich attraktiven Lagen und Gemeinden mit positivem Image.

Lausitz-Spreewald: Verflechtungsraum zu Berlin mit rückläufiger Tendenz, südliche Bereiche mit Steigerungen, die Werte liegen jedoch immer noch klar unter denen des Verflechtungsraumes zu Berlin. Besonders positiv Raum Cottbus, problematisch sind Orte mit traditionell wirtschaftlicher Struktur wg. fehlender wirtschaftlicher Perspektive und hoher Arbeitslosigkeit.

Kreisfreie Städte: Potsdam hat weiterhin das höchste Niveau im Land, deutlich über den anderen kreisfreien Städten, allerdings in zentrumsnahen und Innenstadtlagen leicht sinkend. Katrin Schmidt, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, wird mit den Worten zitiert: „Generell ist zu sagen, daß frühere Spekulationserwartungen weiter zurückgestuft werden mußten.“ Am Rande von Brandenburg/H. stiegen in bevorzugten Siedlungsgebieten die Bodenpreise an. Es zeigt sich eine allgemein leicht nachlassende Tendenz, jedoch stark differenzierte Entwicklung innerhalb der Städte.

Der Berliner Bodenrichtwertatlas - Rückgang der Preise gebremst

Für den Stichtag 31. Dezember 1997 hat der Gutachterausschuß beim Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin seinen Bericht vorbereitet, der die Kaufpreise aus dem Jahre 1997 analysiert.

Die Bodenrichtwerte werden für das gesamte Stadtgebiet veröffentlicht. Somit steht wieder ein Bodenwertatlas für Gesamtberlin zur Verfügung. Es gelten für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sachverständig eingeschätzte Eigenschaften und einheitliche Begriffe in Ost- und West-Berlin, wengleich im Osten der Stadt nicht flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden sind.

Unverändert ist aus den Daten abzulesen, daß die Bodenpreise nach wie vor ein West-Ost-Gefälle haben. Für Grundstücke, die von der Ausnutzung her als gleichwertig und von der Lage her als vergleichbar anzusehen sind, werden aufgrund der noch schwächeren Infrastruktur und Akzeptanz 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. Überlegungen, auf Ost-West-Unterscheidungen zu verzichten, mußten vorerst noch einmal zurückgestellt werden. Im Westteil Berlins führt die vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken in guten bis sehr guten Lagen dazu, daß sich keine Preisänderungen ergeben haben. Hingegen bröckelten die Preise in mittleren bis einfachen Lagen leicht ab. Im Ostteil sind ebenfalls in fragten Lagen die Preise stabil geblieben, in Stadt-

randgebieten ist ebenfalls ein leicht fallendes Niveau gegeben. Allerdings hat sich dieser Rückgang deutlich verlangsamt.

Das Auslaufen der Sonderabschreibungen einerseits und die Zahl der unvermieteten Büroflächen und Neubauwohnungen andererseits führten im gesamten Stadtgebiet dazu, daß die Nachfrage auf dem Sektor der Grundstücke für geschlossene Bauweise stark zurückging. Die logische Folge: Rückgang der Preise bei Grundstücken für Geschoßwohnungsbau. Nur Top-Brennpunktlagen, die auch für Dienstleistungsnutzungen geeignet sind, konnten sich behaupten.

Der Preisrückgang im Gewerbeblächensektor hat sich verlangsam, hielt aber an. Die Konkurrenz mit den deutlich günstigeren Preisen im Umland kann nur in den Fällen gewonnen werden, wenn Transport- und Standortvorteile überwiegen.

Derzeitiger Mietermarkt ließ Neubaumieten weiter purzeln

In Berlin selbst und im unmittelbaren Berliner Umland drücken die in der jüngeren Vergangenheit fertiggestellten Wohnungen auf den Markt. Ein Überangebot ist vorhanden. Im Rahmen der Sonderabschreibungen errichtete Geschowohnungsbauten in ungünstigen Lagen sind schwer vermietbar. Die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau liegen teilweise schon niedriger als der Mieteranteil im geförderten Wohnungsbau. Im Umland hinkt die allgemeine Infrastruktur dem Bauboom jedoch häufig hinterher. In gut entwickelten Gemeinden wie Leegebruch im Norden Berlins wird erfolgreich durch Verbesserung der Infrastruktur gegengesteuert. Sofern die Anbindungen des öffentlichen wie auch des Individualverkehrs erst im Ausbau sind, fordern die Mieter Pionierabschlge, die ihnen gewährt werden. Mit einer Stabilisierung der Mietpreise ist nach einer Verbesserung der Infrastruktur zu rechnen.

Die Angebotsvielfalt am Markt führt dazu, daß in kreisfreien Städten und in Berlin die Tendenz der Bewohner zur Abwanderung aus Plattenbausiedlungen deutlich ist. Soweit vorhanden, konzentriert sich die Nachfrage nach Wohnbau land (Geschoßwohnungsbau) auf Berlin und den engen Verflechtungsraum. Angebote an Wohnraum werden vom Markt mit unterschiedlicher Resonanz aufgenommen. Wohnsiedlungen, die oft ohne genügende Berücksichtigung von Käufer- oder auch Mietinteressenten errichtet wurden, weisen derzeit eine lange Vermarktungsdauer auf. Seit 1997 gilt auch in den neuen Bundesländern das Vergleichsmietprinzip. Die befürchteten Mietsteigerungen sind jedoch ausgeblieben. Grund: Der Angebotsüberhang drückt die Mietentwicklung. Mittlerweile liegen Mietspiegel neben Berlin auch für eine Reihe von Gemeinden in Brandenburg vor. So wurde für Potsdam 1997 der erste Mietspiegel vorgelegt. Eine Unterteilung in Wohnlagen (wie in Berlin üblich) wurde dort nicht vorgenommen. Es ergibt sich die Besonderheit, daß die Mieten in Potsdam bei Altbau-Wohnungen sowie bei Gebäuden, die zwischen 1991 und 1997 errichtet wurden, deutlich über dem Mietniveau in Berlin liegen.

Der neue Mietspiegel für Berlin zeigt: Die Mieten bei neuerstellten freifinanzierten Wohnungen sind weiter gefallen. Allerdings hängt das auch und besonders von der Lage ab. Großsiedlungen, West wie Ost, erscheinen am wenigsten begehrenswert.

Bei den Bestandsmieten im Altbau sind derartige Rückgänge nicht zu vermeiden. 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.

Letzte Meldung: Es sollen keine neuen Sozialwohnungen mehr mit öffentlichen Mitteln gebaut werden. Verständlich, da sich der Mietenmarkt so „gedreht“ hat, daß von einer Unterversorgung wie in der Zeit der Wohnraumbewirtschaftung nicht mehr gesprochen werden kann. Die öffentliche Hand will keine subventionierten Mieten schaffen, die am freien Markt auch noch unterboten werden. Aber: Wieso wird bei dieser Erkenntnis an der antiquierten Zweckentfremdungsverbot-Verordnung im Raum Berlin noch festgehalten? Arbeitsbeschaffungsgrnde für die sonst wegfallenden Behrdenstellen können wohl kaum als Motiv herhalten. Der

Mietenmarkt hat sich nicht nur „entspannt“, er hat sich vollkommen vom Vermieter- in einen Mietermarkt gewandelt.

Allerdings wird das Überangebot an Wohnraum nicht ewig anhalten. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist auf Sicht unabänderlich. Die Folge wird sein: Zuerst werden die aufgestauten Leerstände abgebaut werden. Das dann zu erwartende Loch im Wohnungsbau wird sich nicht von allein fllen. Die Schaffung von Wohnraum braucht Vorbereitung, Planung, Realisierung. Das kostet Zeit. Wenn der Markt dann wieder leer ist, werden genauso unweigerlich steigende Mieten kommen, wie jetzt die Initiatoren händeringend nach Mietern suchen.

Noch geschwind ein Husle bauen

Im Markt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist eine wieder stabilere Tendenz (Westteil Berlins) festzustellen. Im Ostteil zeigt der Markt einen weitgehend gleichbleibenden Preisverlauf. Insgesamt versetzt das verbesserte Angebotspektrum die Kaufinteressierten in die Lage, aus einer größeren Zahl von Angeboten zu wählen.

In Spitzenlagen schrecken die hohen Grundstckpreise die Eigenheimbauer ab. Das findet in einer allgemeinen Erkenntnis des Immobilienmarktes seine Begründung: Während eine offerierte Immobilie immer ein standortgebundenes Angebot darstellt, ist die Nachfrage flexibel. Ist es nicht das eine Grundstück, kann es auch ein anderes sein. So lange ein Grundstckangebot durch ein anderes ersetzbar ist, wird sich der Kaufinteressent dem günstigeren Preis zuwenden. Wenn aber - wie in Spitzenlagen - keine Ausweichmöglichkeit auf ein anderes Angebot besteht, werden dort unverändert hohe Preise erzielt: Toplagen sind nicht vermehrbare. An sie kommt man nur über den Grundstckpreis heran, den der Markt fordert.

Der Wunsch nach einem günstigen Eigenheim führt allerorten zu einer erhöhten Nachfrage nach Fertighäusern. Festpreise mit kurzen Bauzeiten und in Brandenburg hohen Eigenleistungen werden bevorzugt. Das Brandenburger Haus steht in Konkurrenz mit dem 300.000,00-DM-Haus, das in Berlin das untere Marktsegment abdecken soll.

Mietshaus-, Büro- und Gewerbestadt

Die Marktstimmung auf dem Berliner Büromarkt war niedergedrückt. Der Rausch der Jahre 1991 und 1992 ließ allerorten Bropalste entstehen, die jetzt zum Teil notleidend ihr Dasein fristen.

Günstige steuerliche Rahmenbedingungen der letzten Jahre führten zu einer Vielzahl von Neubauprojekten und - wie beim Wohnraum - zu einem Überangebot an Büro- und Ladenflächen. Der Markt reagiert mit sinkenden Mieten. Darauf antworten die Investoren wiederum mit nachlassender Bautätigkeit. Durchschnittliche Mieten (Büros) in Berlin sind von 1993 bis 1997 von rd. 38 DM/m² auf rd. 25 DM/m² gesunken. In erster Linie entscheidet die Lagequalität über die Vermietungschancen. Die Spitzenpreise liegen in der City-Ost etwa 10 % über denen der City-West. Wegen des erheblichen Nachfragedrucks in diesem Bereich halten allerdings nur Toplagen in Berlin ihr Mietniveau.

Derzeit ist der Verlauf der Entwicklung bei Renditeobjekten parallel zur allgemeinen Markttendenz: geringes Angebot, leicht fallend. In der Deutschen Hauptstadt war auch im vergangenen Jahr zu beobachten, daß der Immobilienmarkt schwerpunktmäßig im Ostteil der Stadt stattfand. Dort kann vorwiegend Angebot und Nachfrage als ausgeglichen eingeschzt werden. Im Westteil der Stadt ist nach wie vor ein nur geringes Angebot in den Marktsegmenten der Rendite-Objekte, also Mietshäuser, festzustellen.

Alle Marktteilnehmer rechnen damit, daß die Wende zum Besseren kommt. Berlin und der engere Verflechtungsraum sind unverändert Immobilienmärkte mit großen Aussichten. Mittel- und langfristige sind nur gute Prognosen zu sehen. Das gilt für die meisten Teilmärkte, auch für den zur Zeit so gescholtenen Broflchenmarkt. Derzeit haben sich die Investoren einen Neubaustopp verordnet. Sind die Halden erst einmal abgebaut, wird absehbar, daß dann Nachfrage und Angebot wieder ausgeglichen sein werden.

In Berlin findet nach wie vor der größte deutsche Immobilienmarkt statt. Planen und Bauen kostet Zeit. Der derzeitige Rückgang war auf unrealistische Markterwartungen zurückzuführen, die selbst in abgelegensten 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 führten, wird der Hahn weitgehend zugedreht.

Im Einzelhandelsbereich werden die Überhänge noch länger vorhanden sein. Die großflächigen Zentren binden Kaufkraft, die den traditionellen Lagen verlorengeht. Drastischer als am Fall des Stern-Zentrums in Potsdam und der dahinsiechenden Innenstadt läßt sich eine solche Entwicklung nicht beschreiben. Jede neue Planung für ein jetzt so beliebtes „factory-outlet-center“ läßt den angestammten Einzelhandel erzittern.

Bei den Grundstücken für produzierendes Gewerbe hat sich keine Veränderung ergeben: Während im Westteil der Stadt dieser Markt praktisch zum Erliegen gekommen ist, finden im Ostteil der Stadt wenige 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 abzusehen. Bei den Grundstücken, die für Dienstleistungsnutzungen geeignet sind, ist deutlich geworden, daß hochfliegende Erwartungen von Investoren bereits merklich reduziert wurden. Hier ist der Rückgang der Preise besonders deutlich.

In Brandenburg sind die berlinnahen Flächen 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.

Wie sieht aber die Zukunft aus? Spätestens zur Jahrtausendwende wird neben der Regierung auch der Troß eintreffen. Der Büromarkt wird sich neuen Nachfragern gegenübersehen. Diese haben wegen der allseits bekannten Leerstände jetzt keinen Druck, für die eigene Bedarfslage der kommenden Jahre vorzusorgen. Zwar zu moderateren Preisen als noch zu Zeiten der Euphorie, aber kostendeckender als manches Notangebot von heute werden sich die Preise allemal gestalten. Allerdings wird das die Probleme von peripheren Bürolagen, die am Bedarf vorbeigebaut wurden, nicht lösen. Das Hauptinteresse der Nachfragenden wird auf die Flächen in zentraler, repräsentativer Lage gerichtet sein.

Der Euro - Fluch oder Segen?

Zum Euro kursieren die unterschiedlichsten Meinungen. Die Öffentlichkeitsarbeit der Bundesregierung hat es nicht vermocht, einheitliches Vertrauen in die zukünftige europäische Währung zu vermitteln. Allgemein wird erwartet, daß die DM heute stärker ist als der Euro sein wird. Die Länder mit weicherer Währung, mit denen die DM bald in einem Boot sitzt, bestimmen diese Tendenz. Also: Es wird allgemein erwartet, daß der Euro einen Inflationsschub bringt.

Aber: Ist das ein Grund, Katastrophenstimmung zu verbreiten? Nein. Alle Marktdaten weisen darauf hin, daß die stabilen Wechselkurse innerhalb Europas einen gewaltigen Vorteil bedeuten werden. Die Exporte werden begünstigt. Der Zinstrend wird weiter im niedrigeren Bereich gesehen. Die öffentlichen Haushalte werden nach der Roßkur der letzten Jahre ausgeglichener sein. Investitionen werden nicht mehr zurückgehalten. Das Wichtigste aber: Insgesamt ist mit einem Stellenzuwachs zu rechnen, der die fatale Arbeitslosigkeit verringert, besonders im Dienstleistungsreich. Der Stellenabbau in der Industrie wird gestoppt. Die Produktivitätsgewinne steigen zusammen mit der Stärkung der Exporte. Wenn man all diese Prognosen betrachtet, wird der Euro nur nützen, dem nostalgischen Gejammer um die DM zum Trotz. Als der Thaler, der Gulden oder der Batzen durch die Reichsmark abgelöst wurden, brach die Welt auch nicht zusammen.

Was bedeutet das für den Immobilienmarkt? Eine inflationäre Tendenz hat immer dazu geführt, daß sich der Kapitalanleger für Sachwerte entschied. Der populärste Sachwert ist die Immobilie.

Sie behält inflationsbereinigt langfristig gesehen ihren Wert. Die Inflation läßt den Wert nominal sogar steigen. Diesen Vorteil haben die Immobilienbesitzer in den vergangenen Perioden mit Freude beobachtet. Durch die festgeschriebenen Fremdmittelzinsen wuchs der Inflationsgewinn dem Immobilienbesitzer zu. Genau diese Entwicklung sehen wir wieder vor uns: Steigt die Inflation, steigen auch die Immobilienpreise, und zwar überproportional. Bei steigender Inflation werden sich nämlich wieder die Käufer rangeln, die sich vor der Inflation schützen wollen. Und das führt am Markt nun einmal zwangsläufig zu höheren Preisen. Wer diesen Trend erkennt, kauft jetzt. Wer es nicht glauben will, der kauft später (und zu höheren Preisen). Es hat sich immer erwiesen, daß der Immobilienmarkt mit einer erheblichen Zeitverzögerung auf neue Konjunkturdaten reagiert. Ein bis zwei Jahre schaut sich das der Teilnehmer am Immobilienmarkt an. Wenn er den Trend für stabil hält (der Zug eigentlich schon in voller Fahrt ist), springt er auf.

Gewarnt sei allerdings derjenige, der in einer unsachlich geschürten Euro-Hysterie auf Angebote eingeht, auf die er besser nicht eingehen sollte. Unseriöse Angebote auf dem Markt reiten auf der Euro-Angst-Welle. Immobilien für den Anleger müssen auch betreut werden können. Entweder ein gut geführter Immobilienfonds oder eine lokale Anlage, das sollte die Devise sein. Die Vermietbarkeit und Verwertbarkeit der Immobilie soll im Vordergrund stehen. Statt Kopflosigkeit sollte die sachliche Überlegung die Leitschnur des Handelns sein. Wer die Marktbedingungen einer Immobilie sorgfältig beachtet, wird langfristig eine gute Investition tätigen.

Perspektiven

Unverändert ist die Immobilie eine langfristige Anlage, die den Anleger gegen die Gefahren inflationärer Kaufkraftverluste schützt. Diesen Allgemeinplatz kann man sich nicht oft genug ins Gedächtnis rufen. Preisrückgänge der Vorjahre ändern an dieser allgemeinen Erkenntnis nichts. Allgemein wird konstatiert: Die Talsohle ist erreicht. Im westlichen Bundesgebiet sind erste Preiszuwächse von Immobilien festzustellen. Aufgrund der Sondersituation in Berlin und den neuen Bundesländern hat es infolge steuerlicher Förderung enorme Bautätigkeiten gegeben. Diese führen natürlich dazu, daß die fertiggestellten Wohnungen und Büros auch an den Markt drängen. Derzeit in größerem Maße, als der Markt sie aufnehmen kann.

Die Mieten werden aber nicht weiter drastisch zurückgehen. Es ist in den kommenden Monaten davon auszugehen, daß sich die Mieten sowohl für Wohnungen als auch für Büros festigen. In Toplagen, die nicht vermehrbar sind, zeigen sich solche Verfallstendenzen ohnehin nicht. Die beiden konkurrierenden Büro-Standorte in der City-Ost und der City-West Berlins werde beide nebeneinander bestehen können und ihren Markt haben. Der Regierungsumzug wird kommen. Mit ihm kommen nicht nur Politiker, sondern eine große Zahl von Verbänden sowie Personen, die das Umfeld der Regierung bereichern. Pessimismus ist nicht mehr angesagt. Für die neu Hinzukommenden ist gesorgt: Flächen sind da. Es sind nicht zuviele Flächen erstellt worden. Sie sind nur zu früh gebaut worden, weil alle mit einem rascheren Ablauf des Regierungsumzugs gerechnet haben. Aber die Beharrlichkeit der Bonner Ministerialbürokratie hat den vorausschauenden Investoren einen Strich durch die Rechnung gemacht. Diesen aber nur zeitweise.

Andere Dienstleistungszentren haben einen erheblich höheren Anteil an Dienstleistungsbeschäftigten im Verhältnis zur Beschäftigung insgesamt. Da hat Berlin ohnehin noch ein Nachholpotential, das sich auswirken wird.

Also: Insgesamt ist Zuversicht angebracht. An dieser Stelle wurde schon im vergangenen Jahr empfohlen: Wer beabsichtigt, ein Immobilieneigentum zu erwerben, soll es jetzt tun. Günstiger wird es kaum werden.

Wie sagte schon Gorbatschow? Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben.