

# Boden(richt)werte in Berlin und Brandenburg, es geht voran!

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

Mit dieser Ausgabe wird erneut die Zusammenstellung von Bodenwerten aus Berlin und Brandenburg fortgeschrieben, die 1992 erstmalig vorgelegt und 1993 aktualisiert wurde. Wie auch in den ersten beiden Auflagen werden die vorhandenen Bodenwerte veröffentlicht und auch kommentiert, die von regionalen Gutachterausschüssen beraten wurden. Von den Berliner und Brandenburger Gutachterausschüssen, die durch haupt- und ehrenamtliche Mitglieder gebildet werden, sind große Anstrengungen aufgebracht worden, um Aussagen zusammenzutragen, die wiederum hier zusammengefaßt werden.

Die Notwendigkeit einer Neuauflage dieser Broschüre, knapp ein Jahr nach der zweiten Veröffentlichung von Bodenrichtwerten von Brandenburg und Berlin, ist eine Bestätigung der Dynamik der Bodenpreisentwicklung in Berlin und in den neuen Bundesländern.

## Zur Arbeit der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Länder Berlin und Brandenburg haben Bodenrichtwerte in Form von Karten veröffentlicht, in denen Werte enthalten sind, die in Anlehnung an § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt wurden. Damit leisten sie eine wichtige Grundlagenarbeit bei der Herstellung transparenter Verhältnisse auf diesem Grundstücksmarkt.

Durch die engagierte Arbeit der Gutachterausschüsse ist es gelungen, die Qualität der Bodenrichtwerte als Spiegel des Grundstücksmarktes weiter zu verbessern. Die aktuellen Angaben sind im Vergleich zu den früher veröffentlichten Werten in ihrer gebiets-typischen Ausweisung erheblich präziser. Das Netz der Daten und Informationen ist deutlich dichter geworden, was insbesondere die Vergleichbarkeit verschiedener Regionen untereinander erleichtert.

Die vorliegenden Bodenwertkarten, als Spiegelbild des Immobilienverkehrs zu sehen, sind eine wichtige Informationsquelle für den Grundstücksmarkt und alle daran Beteiligten. Die Ausführung des Kartenmaterials ist von guter technischer Qualität. So sei hier der Hinweis erlaubt, daß, trotz der nachfolgend zusammengestellten Bodenrichtwert-Tabellen, eine Anforderung der Karten unbedingt zu empfehlen ist. Hinweise auf die Bezugsadressen befinden sich auf Seite 12.

## Ermittlung von Bodenrichtwerten

Allgemeine Lagewerte, sog. Bodenrichtwerte von Grundstücken werden aufgrund ihres gesetzlichen Auftrages von Gutachterausschüssen ermittelt, die in allen Gemeinden vorhanden sind: seit 1960 im westlichen, und, beginnend mit der Vereinigung Deutschlands, auch im östlichen Bundesgebiet.

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 Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens



jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Auf diese Weise können sich die Gutachterausschüsse infolge der gesetzlichen Bestimmung, daß ihnen sämtliche Grundstückskaufverträge zugänglich gemacht werden müssen und ihrer Verpflichtung, die Kaufverträge auszuwerten, einen lückenlosen Überblick über die tatsächlichen Verkaufsvorfälle in ihrem Gemeindegebiet verschaffen. Je nach

Anzahl der Verkaufsfälle und Auswertung derselben ist eine Aussage über Bodenrichtwerte zulässig und möglich.

## Bodenrichtwert - was ist das?

Bodenrichtwerte definiert der Gutachterausschuß für Grundstücks-werte in Berlin in seinen regelmäßigen Marktberichten so (gleichartige Formulierungen finden sich auch in den Marktberichten der anderen Bundesländer):

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 schon deutlich, daß auch sorgfältig und fachmännisch ermittelte Bodenrichtwerte nicht für alle Grundstücke des betreffenden Gebietes gleichermaßen angenommen werden können. Auch innerhalb der selben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unterschiede vorhanden sein, so daß der Bodenrichtwert einen zutreffenden, aber doch nur ungefähren Anhaltspunkt darstellen kann. Die jeweiligen Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstückes 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 bei Verkäufen realisierten Preisen dar. Ihnen muß eine genügende Anzahl von Verkäufen zugrunde liegen, um repräsentativ zu sein. Demzufolge wird auch von dem Bodenrichtwert eine seiner Bedeutung entsprechende, statistische Sicherheit gefordert.

## Bodenrichtwerte - der freie Grundstücksmarkt zeigt seine Konturen

Das Wissen um zutreffende Werte des Wirtschaftsgutes „Grund und Boden“ ist eine wesentliche Säule des Grundstücksmarktes. Wer den Wert eines Grundstückes sicher einschätzen kann, ist in der Lage, richtige wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen. Der Laie, also der nichtsachverständige Teilnehmer am Grundstücksmarkt, ist hier auf die Hilfe von Fachleuten angewiesen.

Häufig ist es aber gar nicht erforderlich, den genauen Wert eines Grundstückes methodisch zu erarbeiten. Vielfach reichen für eine erste Beurteilung Näherungswerte aus, für die diese Zusammenstellung eine Grundlage bietet.

Die zwischenzeitliche Entwicklung der Bodenrichtwerte läßt eine

deutliche Tendenz hin zu einer marktwirtschaftlichen Entwicklung erkennen, in der spekulative Elemente zunehmend in den Hintergrund treten. Zudem können die Marktteilnehmer inzwischen auch in Brandenburg über die notwendigen Informationen aus bisher rd. 70.000 Verkäufen (1992 zusammen mit 1993) verfügen. Das schafft mehr Klarheit und Sicherheit bei der Einordnung und Entscheidung. Den Überblick zu ermöglichen, und zwar aufgrund der zusammengefaßten Ergebnisse, ist der Sinn dieses Heftes. Die teilweise noch mangelnde Angebotssituation führt derzeit noch immer zu Kaufpreisen, in denen sich der freie Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage nicht hinreichend zeigt. Einerseits besteht nach wie vor - von Region zu Region unterschiedlich - eine enorme Nachfrage, der vielfach ein mengen- und qualitätsmäßig völlig unzureichendes Angebot gegenübersteht. Das liegt vorwiegend und leider immer noch an häufig noch ungeklärten Eigentumsverhältnissen, ein zu recht oft beklagtes Investitionshemmnis.

Wenn auch wie bisher noch immer Zweifel angebracht sind, ob sich dieser in der Entwicklung begriffene Markt „normal“ verhält, zeigt er doch deutlich mehr Konturen. Er verhält sich in Teilbereichen allerdings erkennbar anders als der der Altbundesländer. Er unterliegt eigenen entwicklungsbedingten Gesetzen, die erheblich unterschiedliche Ursachen haben. So sind die Alteigentümer zwar häufig verkaufsbereit, allerdings verschiedentlich zu Preisvorstellungen, die von den Käufern nicht akzeptiert werden. Doch, wer 40 Jahre an einen Nutzen aus seinem Grundstück nicht mehr geglaubt hat, hat es jetzt in der Regel nicht eilig, ein marktgerechtes Angebot anzunehmen, das unter seinen Wunschvorstellungen liegt. Allerdings ist davon auszugehen, daß derartige Einflüsse im Laufe der Zeit an Bedeutung verlieren werden. Auch bei Gemeindevertretern herrscht bisweilen Unverständnis über Bodenpreise. Noch immer hält sich die Hoffnung, durch Anbieten von Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet (Stichwort „Gewerbeparks“) ein „doppeltes Schnäppchen“ zu machen. Zuerst soll der Investor das Gewerbeland von der Gemeinde kaufen und so Reichtum in die Gemeindekasse bringen. Danach wird es erschlossen und die Kosten, so die Vorstellung, sollen vom Investor über Erschließungsbeiträge aufgebracht werden. Schließlich sprudelt die Quelle der Gewerbesteuern munter in die Schatullen der Gemeinde, ein wahrer finanzieller Jungbrunnen. Doch die Bäume wachsen nicht in den Himmel. Die Investoren können rechnen. Bei Erschließungskosten, die mit Werten zwischen DM 50,00/m<sup>2</sup> und DM 150,00/m<sup>2</sup> angesetzt werden müssen, ergibt sich allein aus diesem Bestandteil ein erheblicher Grundstückskosten-Faktor. Wenn dazu noch die Kaufpreisforderungen treten, ergibt sich schnell eine Gesamtbelastung, die den weniger ortsgebundenen Interessenten abwinken läßt. Im westlichen Bundesgebiet gehen die Landentwicklungsgesellschaften der Gemeinden schon seit langer Zeit davon aus, daß der tatsächliche Vorteil für die Gemeinde in der Ansiedlung als solcher besteht, und denken langfristig an Arbeitsplätze und Gewerbesteuer-Einnahmen. Das kurzfristige Denken hinsichtlich eines deftigen Kaufpreises für das in der Regel erschließungsbeitragspflichtige Gewerbeland ist längst passé.

Schon heute sind die Erschließungskosten von Entwicklungsgebieten wegen der Nachfragesituation, die sich an den Gesamtkosten orientiert, schwer weiterzugeben. Ein kluger Bürgermeister denkt im Zuge des Ansiedlungswunsches der Gemeinden an die spätere Zukunft, weil sich schon jetzt erkennbar die kurzfristigen Hoffnungen als trügerisch herausstellen.

Insgesamt zeigt die Beobachtung des Marktes, daß Käufer und Investoren mehr rechnen. Die Spitzenpreise, an denen sich alle Verkäufer so gern orientieren, auch, wenn sie nur gerüchteweise kolportiert werden, sind vom spitzen Bleistift verdrängt worden. Das betrifft vornehmlich den Sektor des Gewerbebaues, und zwar gleichermaßen den für produzierendes Gewerbe wie auch den für Dienstleistungsnutzungen.

### **Zögernde Entwicklung der konkreten Bauplanungs-Vorgaben**

Hinderlich für eine zügige Entwicklung ist in den neuen Bundeslän-

dern immer noch das Problem der noch nicht abgeschlossenen, konkreten Bauplanung. Während zügig an den Entwürfen der übergeordneten Bauleitplanung (Flächennutzungspläne) gearbeitet worden ist, bieten diese Flächennutzungspläne, auch wenn sie bestätigt sein sollten, für sich allein noch keine Sicherheit für Bauherren. Denn erst weitere rechtliche Schritte der Gemeinde, so zum Beispiel die Rechtskraft eines beschlossenen Bebauungsplanes, führen zu einer Planungssicherheit, die für das Baugehen so dringend gebraucht wird. Derzeit werden für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben bis zum Vorliegen verbindlicher städtebaulicher Vorgaben die Vorschriften der §§ 34 BauGB (Bauen in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind) und 35 (Bauen im Außenbereich) angewendet. Schon durchgeführte oder in Durchführung befindliche Einzelvorhaben, die als Einzelfallentscheidungen aufgrund der vorgenannten Vorschriften genehmigt worden sind, bilden noch keine flächendeckende Sicherheit für andere, geplante Bauvorhaben.

Künftige Investoren müssen also für das Gebiet der neuen Bundesländer noch fehlende, konkrete Bebauungspläne im Sinne des BauGB berücksichtigen. Das Institut der Vorhaben- und Erschließungspläne, die „Wunderwaffe“ für rasche Realisierung von Projekten, hat sich nicht überall als Retter erwiesen. Die Defizite auf dem Gebiet der Bauleitplanung sind nicht von heute auf morgen zu beseitigen, so sehr auch daran gearbeitet wird. Jedoch zeigt sich, daß sich wiederum einiges getan hat. So kann sich der Grundstücksverkehr nunmehr fast flächendeckend an rechtskräftigen Flächennutzungsplänen bzw. den Entwürfen dazu, oder sogar auch an Entwürfen zu Bebauungsplänen orientieren. Damit ist wenigstens die übergeordnete Bauleitplanung auf dem Wege, einen Teil Planungssicherheit für den Grundstücksverkehr zu schaffen, was sich dann auch in Verkäufen und damit in der Qualität der Bodenrichtwerte niederschlagen muß. Waren oder sind doch noch immer eine Vielzahl von Grundstückskaufverträgen schwebend unwirksam, weil erwartete Nutzungsmöglichkeiten sich später nicht realisieren ließen.

Trotz dieser Unsicherheit und der vielfach noch nicht möglichen Einstufung der Bodenqualität (handelt es sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft? Oder um Bauerwartungsland? Oder gar um Bauland? Und wenn Bauland, für welche Art der Nutzung, Wohnen, Gewerbe, Industrie? usw. usw.) fließen derzeit noch Kaufpreise mit ungesicherter Nutzungserwartung in die Kaufpreissammlungen ein. Häufig spiegeln die beratenen Werte Einschätzungen der jeweiligen Mitglieder der Gutachterausschüsse wider. Hier sind auch Interessenlagen nicht völlig auszuschließen, da auf gesichertes statistisches Material noch nicht in ausreichender Qualität zurückgegriffen werden kann.

Den Bodenwertkarten ist auch der Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmaß nur zu einem Teil zu entnehmen. Bei den Angaben, in denen diese Aussage fehlt, ist ein Bezug nicht einmal zur Art der baulichen Nutzung möglich und schmälert so die Aussagekraft der Werte erheblich. Künftig ist auch die einheitliche Anwendung klassifizierter Begriffe zu erwarten. Nur so können Vergleiche gezogen werden. Die Bezeichnungen, die zu finden sind, sind in der Regel in Anlehnung an die allgemein gebräuchlichen, aus § 17 der Baunutzungsverordnung bekannten Abkürzungen gewählt und tragen somit zum Verständnis der Bodenwertausweisungen bei.

### **Situation des Grundstücksmarktes in Berlin**

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und insbesondere die Verzögerungen beim Berlinumzug der Bundesregierung sind momentan Ursachen einer deutlich zurückhaltenden Tendenz bei gewerblichen Immobilien. Das ist besonders bei den Grundstücken für produzierendes Gewerbe erkennbar: Während im Westteil der Stadt dieser Markt praktisch zum Erliegen gekommen ist, finden im Ostteil der Stadt vorwiegend Treuhand-Verkäufe statt. Bei den Grundstücken, die für Dienstleistungsnutzungen geeignet sind, ist erkennbar, daß zum Teil hochfliegende Erwartungen von Investoren bereits deutlich reduziert wurden. Hier ist ein Rückgang der Preise nicht zu übersehen. Bei den Grundstücken für Wohnungsbau wirken öffentliche Fördermittel derzeit am Markt

stabilisierend. Als problematisch wird die Vermarktungssituation der momentan in der Realisierung befindlichen Dienstleistungsflächen angesehen.

Ansonsten vollzieht der Markt in Berlin jetzt in kurzer Zeit die in westeuropäischen Großstädten seit Jahren selbstverständliche Entwicklung nach. Das sind zunehmende Abwanderungsbewegungen von Firmen, aber auch 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, werden im Weichbild Berlins jetzt auch viele Wohnungsbauten realisiert. Die Bevölkerungsdichte dieser Randbereiche wird steigen, damit auch die Bodenpreise. Dies betrifft sowohl den Wohnungs- als auch den gewerblichen Immobilienmarkt, noch zumal in Brandenburg für Investoren attraktive Fördermöglichkeiten geschaffen wurden. Das momentan für manchen Berliner noch vorhandene psychologische Hemmnis, nicht mehr in Berlin, sondern in „Brandenburg“ zu wohnen, verliert in dem Maße an Bedeutung, in dem vor allem den West-Berlinern Brandenburg als das natürliche Umland Berlins wieder so selbstverständlich wird, wie es früher war. Der zu erwartende Zuzug im Zusammenhang mit dem Hauptstadtausbau Berlins wird bei der Wahl des künftigen Wohnortes überwiegend rational begründet sein und das Umland einschließen.

Das alles wird in den Randbereichen Berlins allerdings nicht zu sinkenden Preisen für Wohnungsbau-Grundstücke und Einfamilienhaus-Grundstücke führen. Verständlicherweise hat der Markt zwar in den Dahlemer und Grunewalder Spitzenlagen Berlins die Maximalforderungen reduziert, in den anderen städtischen Wohnlagen ist eine solche Tendenz nicht zu erwarten. Nach der alten Erkenntnis, daß Bodenpreise immer eine Funktion der Dichte sind, werden im Stadtgebiet stabile Verhältnisse zu erwarten sein. Als bedeutsam werden die Entscheidung über den Standort und die Ausführung der künftigen Regierungsbauten, einschließlich des Reichstagsumbaus, sowie die künftige Gestaltung der Spreeinsel (Palastabbruch etc.) empfunden. Hieraus werden Impulse erwartet, die auch den Grundstücksmarkt betreffen.

Berliner Politik ist es gegenwärtig, städtische Flächen intensiv, entsprechend der erarbeiteten Konzeptionen zu nutzen. Dazu gehören auch Bestrebungen in der Innenstadt, alternativ zu vorhandenen Kleingartensiedlungen, intensive Wohnnutzung zu schaffen und Freizeitflächen beispielsweise für neue Kleingärten am Stadtrand oder im nahen Berliner Umland zu realisieren. Das ist auch logisch und verständlich; wenn innerstädtische, mit hervorragender Infrastruktur versorgte Flächen vorzugsweise stadtentsprechender Nutzung dienen, wird der enorme Entwicklungsaufwand für stadtfremde Neu-Siedlungen gespart. Dagegen wiegt die Betroffenheit der jetzigen Nutzer nicht schwer genug. Derartige Flächen mit deutlich geringeren Entwicklungserfordernissen können auch am Stadtrand zur Verfügung gestellt werden, ohne daß ein nicht wiedergutzumachender Verlust an Lebensqualität entsteht.

Weiterhin wird es als wichtig für die Stadt angesehen, produzierendes Gewerbe nicht weiter aus der Stadt abwandern zu lassen. Es werden konsequent Möglichkeiten eröffnet, wieder produzierendes Gewerbe neu in Berlin anzusiedeln. Die im neuen Flächennutzungsplan dafür ausgewiesenen Flächen werden explizit für diese Nutzung reserviert.

### **Der Berliner Bodenrichtwertatlas - Ruhe auf der ganzen Linie**

Zum Stichtag 31.12.1993 hat der Gutachterausschuß beim Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin einen Zwischenbericht veröffentlicht, der die Kaufpreise aus dem Jahre 1993 analysiert. Selbstverständlich wurden die Bodenrichtwerte für das gesamte Stadtgebiet herausgebracht. Somit steht wieder ein gemeinsamer Bodenwertatlas für eine Ost- und West-Region zur Verfügung. Aus der Analyse von Grundstücksverkäufen der östlichen Stadthälfte wurden wiederum Bodenrichtwerte mit Hilfe derselben Erfahrungen ermittelt, die sich aus der langjährigen Arbeit im Westteil herausgebildet haben. 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 erst in wenigen Fällen rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden sind.

Das soll gleichwohl nicht darüber hinwegtäuschen, daß zur Bewertung des Grundstücksmarktes in beiden ehemaligen Stadthälften unterschiedliche Kriterien berücksichtigt werden müssen. Als Stichpunkte seien hier nur genannt: Die Ausscheidung des Verkaufes von Rückübertragungsansprüchen, Verkäufe der Treuhandanstalt im Zusammenhang mit Privatisierungen usw. Jedoch ist der Grundstücksmarkt Berlins als Ganzes den politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen unterworfen. Der Hauptstadtbeschluß, der einen kräftigen Impuls für den Grundstücksmarkt der Stadt gebracht hat, hat seine Schubkraft deutlich verloren. Bedingt durch die Vereinigung Deutschlands mit der im Einigungsvertrag festgeschriebenen, durch Bundestagsabstimmung (vor immerhin 3 Jahren!) noch einmal bekräftigten „Hauptstadtentscheidung“ und durch die politischen Veränderungen in Osteuropa wurden die Standortqualitäten Berlins verbessert. Dementsprechend stieg in 1991/92 das allgemeine Marktinteresse so, daß die Stadt die hieraus resultierende Nachfrage in der überhitzten Phase nur bedingt decken konnte.

So war die Situation für Gewerbeimmobilien für Dienstleistungszwecke (Büros) am Berliner Grundstücksmarkt durch die Knappheit an bebaubaren Grundstücken für eine derartige gewerbliche Nutzung im engeren Innenstadtbereich geprägt. Insbesondere fehlten aufgrund des nach der „Wende“ einsetzenden Andranges in erheblichem Umfang geeignete, zentral gelegene und heutigen bzw. zeitgemäßen Ansprüchen entsprechende Flächen für Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Verwaltungszwecke. Hier hatte Gesamt-Berlin im Vergleich zu westdeutschen Städten derzeit ohnehin noch einen deutlichen Nachholbedarf. Dieser ist nicht erst durch die Hauptstadtentscheidung deutlich geworden. Es war seit der Wende erkennbar, daß nach dem politischen Umbruch die Funktion der deutschen Hauptstadt wieder Berlin zufallen würde. Hieraus entwickelte sich ein durch große Nachfrage und nicht adäquates Angebot gekennzeichnete Markt mit allgemein starken Preissteigerungen.

Ursache dieser hohen Preise waren also hohe Mieterwartungen, insbesondere bei Büroflächen, die wegen ihrer Knappheit in den Jahren 1991/92 besonders hoch lagen. Diese Phase hielt etwa bis zur Jahresmitte 1992 an. Seither hat sich eine deutlich abschwächende Tendenz abgezeichnet. Alle „ungeduldigen“ Miet- und Erwerbsinteressenten haben entweder die erforderlichen Grundstücke erworben oder aber ihre Absichten zugunsten einer erwarteten, gedämpften Marktentwicklung zurückgestellt.

Anlaß für diese Erwartung auf niedrigere Preise war unter anderem, daß z. B. der kürzerfristig erwartete Umzug der deutschen Regierung nach Berlin offensichtlich nicht so energisch betrieben wird, wie ursprünglich erwartet. Es waren und sind bezüglich des Umzuges „Halbherzigkeiten“ unübersehbar. Eine Vielzahl von Bonner Parlamentariern, Beamten und Angestellten der Ministerien scheinen sich mit Inbrunst an ihren Gartenzaun in Bad Godesberg zu klammern und zu vergessen, daß es der Deutsche Bundestag war, der dem deutschen Volk eine grandiose Blamage vor der Weltöffentlichkeit ersparte, als er angesichts der jahrzehntelangen Beteuerungen für Berlin als Hauptstadt und Regierungssitz entschied.

Allerdings ist bekannt geworden, daß eine erhebliche Anzahl von Flächen für vergleichbare Büronutzung im Planungsstadium vorliegen. Für diese sind nun auch noch Zweifel laut geworden, ob der Markt in der vormals erhofften Weise in der Lage sein würde, das Angebot an Mietflächen für Dienstleistungen aufzunehmen.

All diese Komponenten führen heute zu einer deutlich vorsichtigeren Einschätzung der Erwartungen in die künftigen Mietertragsaussichten. Auch diese Einflüsse führen zu erkennbaren Entwicklungen. Das Ende der Wertsteigerungsphase war etwa in der Jahresmitte 1992 zu sehen, nach der sich eine weitere positive Tendenz bei den Bodenpreisen nicht mehr ergeben hat. Im Gegenteil: Die Käufer sind zunehmend nicht mehr bereit, die von den Verkäufern in den meisten Fällen noch geforderten Preise zu

zahlen. Das führt insbesondere bei Grundstücken für Dienstleistungsnutzungen zu spürbaren Änderungen des Preisniveaus. Abschläge von 20 % bis 40 % sind durchaus zu beobachten. Eine wesentliche Änderung dieser abgeschwächten Tendenz kann nach meiner Einschätzung nur ein beginnender, tatsächlicher Umzug der Regierung in ihre Hauptstadt bringen.

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 etwa 1/4 geringere Preise erzielt als im Westen. Bei Grundstücken für Einfamilienhaus-Nutzungen sind diese Abstände noch erheblich größer. 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.

### **Ökonomische und politische Entwicklung in Brandenburg**

Die politische Entwicklung in Brandenburg seit der letzten Veröffentlichung ist geprägt durch die 1993 erfolgte Kreisgebietsreform mit nunmehr 14 Landkreisen sowie 4 kreisfreien Städten. Ein Schwerpunkt dieser Reform war die Verlagerung von Kreistagen und Verwaltungen aus früheren Kreisstädten im sog. Berliner Speckgürtel (wie z.B. Bernau und Strausberg) zugunsten weiter entfernter Kreisstädte (wie z.B. Eberswalde und Seelow). Die beabsichtigte Aufwertung von weiter von Berlin entfernten Regionen dient der Zielsetzung, möglichst das Land Brandenburg insgesamt und nicht nur das Berliner Umland wirtschaftlich proportional zu entwickeln.

Denn derzeit spielt sich der brandenburgische Grundstücksmarkt - gemessen an den Geldumsätzen - vorwiegend im Bereich des Berliner Umlandes ab. Wertmäßig etwa 60 % aller Kaufvorfälle des Landes Brandenburg wurden innerhalb des 40-km-Radius um die Mitte der Hauptstadt Berlin abgewickelt, wenngleich es sich nur um etwa 1/4 der im Lande Brandenburg verkauften Flächen handelte.

Nächster politischer Schwerpunkt ist die geplante Länderfusion zwischen Berlin und Brandenburg. Sie ist dringend geboten, um eine abgestimmte Entwicklung Berlins und seines nahen Umlandes in allen kommunalen Aspekten zu ermöglichen. Dies beginnt bei gemeinsamen Infrastrukturentscheidungen, bis hin zur Lösung von Verkehrs-, Umwelt-, Ver- und Entsorgungsproblemen. Die dennoch gegebene, differenzierte Entwicklung einzelner Regionen findet ihren Niederschlag im unterschiedlichen Bodenrichtwert-Niveau, das, soweit von den Gutachterausschüssen in dem Datenmaterial veröffentlicht und daraus ablesbar, hier dargestellt wird.

### **Allgemeine Aussagen aus den aktuellen Bodenrichtwerten des Landes Brandenburg**

Überblickt man die Ergebnisse der Arbeit der Gutachterausschüsse, so ergibt sich heute ein schon viel 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 zwangsläufig zu einer hohen Nachfrage. Der Berliner strebt in sein Umland, entdeckt es neu und nimmt es an. Das noch nicht adäquate Angebot läßt keinen Raum, diese Nachfrage abzubauen. Diese Komponenten bedingen Bodenpreise, die am Rande der anderen Ballungsgebiete der Bundesrepublik (West) nicht in vergleichbarer Weise beobachtet werden können. Das Niveau im Bereich der Brandenburgischen Seen liegt beispielsweise erheblich über dem der Holsteinischen Seenplatte.

- 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 hohe Bodenwerte vor.

- 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).

Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflussen wichtige Entscheidungen in absehbarer Zeit den Grundstücksmarkt. Dazu zählen die bereits erwähnte Länderfusion zwischen Berlin und Brandenburg. Weiterhin werden noch 1994 wichtige Investitionsentscheidungen getroffen. Dazu zählen der Standort des geplanten Großflughafens, aber auch die Zukunft von Industriestandorten in der Region (man denke an EKO-Stahl AG in Eisenhüttenstadt).

Der Markt verhält sich bezüglich dieser Einflüsse äußerst indifferent. Es bleibt abzuwarten, welche Einflüsse hier die Oberhand behalten werden.

### **Datschengrundstück, quo vadis?**

Ende Juni brachte der Bundestag das sog. Datschengesetz auf den Weg. Von diesem „Schuldrechts-Änderungsgesetz“ sind erhebliche Irritationen auf diesen Teilmarkt zu erwarten. Beträchtliche Bedeutung kommt der Festschreibung der Verlängerung der Kündigungsschutzklausel für Datschennutzer aus der früheren DDR zu. Die im Super-Wahljahr 1994 eingeführte Regelung führt für die Eigentümer zu einer Einschränkung ihrer Eigentumsrechte. Die praktische Folge wird sein, daß die privilegierten Nutzer jetzt noch höhere Forderungen auf Abstandszahlungen an die Eigentümer stellen werden, wenn diese ihr Grundstück wieder in Besitz nehmen wollen. Jeder Eigentümer wird die Rechte der langjährigen Nutzer respektieren und auch deren Wunsch verstehen, die von ihnen geschaffenen Werte so lange wie möglich zu nutzen. Ob diese populistische Entschließung allerdings ein Weg ist, der verfassungsrechtlich Bestand haben wird, sei noch dahingestellt. Da vom Markt höhere Preise vermutlich nicht zugelassen werden, geht diese politische Wahl-Gabe ungeschmälert zu Lasten der Alt-Eigentümer.

Selbst wenn der Markt einen höheren Grundstücks-Preis hergibt, um wenigstens einen Teil dieser zu erwartenden Abstandsforderungen auszugleichen, wird damit einem oft gebrauchten Argument, Käufer aus den neuen Bundesländern wären Käufern aus dem Altbundesgebiet wegen deren besserer Zahlungsfähigkeit unterlegen, weiter Vorschub geleistet. Eine von den Politikern vordergründig zum Schutz der ehemaligen DDR-Bürger getroffene Regelung wird sich auf diese Weise langfristig zu deren Nachteil auswirken.

Eine Motivation, mit dem jeweiligen Eigentümer bei bestehenden Pachtverhältnissen von Datschen-Grundstücken ins Gespräch zu kommen, ist allerdings infolge der Möglichkeit zu erwarten, daß entsprechend der Nutzungsentgelt-Verordnung durch einseitige Erhöhungserklärungen des Grundstückseigentümers das Nutzungsentgelt bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte angehoben werden kann. Das führt langfristig zu erheblich höheren finanziellen Belastungen des Nutzers, für den häufig schon das neue Basisentgelt (mind. DM 0,30/m<sup>2</sup> p. a.) eine für ihn ungewöhnliche Höhe hat. Die ortsüblichen Vergleichsmieten müssen sich erst noch am Markt herausbilden. Sie werden aber in Ballungsgebieten letztendlich eine Höhe von deutlich über DM 10,00/m<sup>2</sup> p. a. erreichen. Das gibt dem Eigentümer eine häufig bescheidene Rendite, und den Datschen-Nutzer bringt es zum Nachdenken, ob ihm die Nutzung des Grundstückes das wert ist.

### **Perspektiven**

Die derzeitige Wirtschaftsentwicklung gibt kurzfristig, das heißt in diesem Jahr, keinen Anlaß, eine deutlich steigende Tendenz auf dem Grundstücksmarkt zu erwarten. Allerdings werden die erkennbaren Reaktionen des Aufschwunges, wenn auch erst etwa ab 1995, nicht übersehbar sein. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt: In Zeiten unsicherer Entwicklungen sind die Kaufpreise von Grundstücken, verglichen mit den vorangegangenen Preisen, vergleichsweise hoch. Der Geldanleger, der Unsicherheiten scheut, sucht sich eine „sichere“ Anlage, und das sind nun einmal Immo-

bilien. Daher gibt es trotz der teilweise hohen Preise noch immer Kaufvorfälle, deren wirtschaftliche Grundlage sich oft dem Fachmann entzieht. Wenn jetzt die Instrumente des Aufschwunges greifen, ist zu erwarten, daß sich die Stabilisierung des Marktes fortsetzt. Wenn die Auswirkungen des Aufschwunges absehbar werden, entwickelt sich wieder eine positive Tendenz des Grundstücksmarktes. Die Umsätze werden steigen. Aber eine langfristige Prognose wäre zu gewagt, daher soll es bei diesen wenigen Andeutungen bleiben.

Insgesamt ist jetzt eine Konsolidierungsphase erkennbar. Der Bodenmarkt hat sich nach der Überhitzungs-Phase auf zum Teil schwächerem Niveau stabilisiert. Ebenso wie im Sektor der Büro- und Gewerbeimmobilien wird allgemein davon ausgegangen, daß die Talsohle durchschritten ist. Der Schock, daß Berlin nun doch

sehr zögerlich die Bundesregierung aufnehmen wird, ist überwunden. Berlin besinnt sich auf seine Aufgabe, als Tor zum Osten Europas zu fungieren. Die Nachfrage gibt Anlaß zum Optimismus. Je mehr der „Aufschwung Ost“ greift, desto deutlicher werden die Nachfrager am Markt auftreten.

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 wird sich verstärken. Berlin und Brandenburg, beide Gebiete sind in alle Bedingungen Mitteleuropas eingebunden, und es ist kurzfristig, nicht auf die Entwicklungen zu achten, die unmittelbar vor der Tür unserer Regionen stattfinden.