

# Bodenrichtwerte in Berlin und Brandenburg, ein klares Marktgeschehen schafft Markttransparenz

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

Mit dieser Ausgabe wird zum vierten Mal die Zusammenstellung von Bodenwerten aus Berlin und Brandenburg präsentiert, die 1992 erstmalig vorgelegt und 1993 sowie 1994 aktualisiert fortgeschrieben wurde. Wie auch in den ersten 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.

Diese Broschüre erscheint nunmehr in jährlichem Turnus und ist manchem ein unentbehrliches Nachschlagewerk geworden. Die Notwendigkeit einer Neuauflage alle Jahre 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 wiederum erheblich präziser. Das Netz der Daten und Informationen ist erneut deutlich dichter geworden, was insbesondere die Vergleichbarkeit verschiedener Regionen untereinander erleichtert.

Die Qualität der ausgewiesenen Werte ist erkennbar erneut besser als im Vorjahr. Vor allem in den Ballungsräumen zeigt eine präzisere Auswahl qualifizierter Gebietsausweisungen, daß bessere stadtplanerische Vorgaben auch genauere Bodenwert-Einschätzungen ergeben.

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 wiederholt, daß, trotz der nachfolgend zusammengestellten Bodenrichtwert-Tabellen, eine Anforderung des jeweiligen Kartenmaterials unbedingt zu empfehlen ist. Hinweise auf die Bezugsadressen befinden sich auf der jeweiligen Tabelle der einzelnen Orte.

In der nächsten Ausgabe wird auch einem Wunsch entsprochen werden können, der aus dem Kreis der Benutzer dieser Broschüre kam. Dann wird in das Heft eine komplette Orte-Übersicht eingefügt, die es dann ermöglichen wird, den jeweils gesuchten Ort in einem alphabetischen Register zu finden, verbunden mit dem Hinweis auf die Seite im Heft, auf der die betreffenden Werte ausgewiesen sind.

## 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 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 der anderen 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 schon deutlich, daß auch sorgfältig und fachmännisch ermittelte Bodenrichtwerte nicht auf alle Grundstücke des betreffenden Gebietes gleichermaßen übertragen 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 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 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 ein klareres Bild**

Das Wissen um zutreffende Werte des Wirtschaftsgutes „Grund und Boden“ ist eine wesentliche Säule des Grundstücksmarktes. Wer den Wert eines Grundstücks sicher einschätzen kann, ist in der Lage, richtige wirtschaftliche Entscheidungen zutreffen. 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 Grundstücks methodisch zu erarbeiten. Vielfach reichen für eine erste Beurteilung Näherungswerte aus, für die diese Zusammenstellung eine Grundlage bietet.

Die zwischenzeitliche Entwicklung der Bodenrichtwerte läßt wiederum eine Festigung der schon im Vorjahr festzustellenden, deutlichen 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. 110.000 Verkäufen (1992 bis 1994) 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 Angebotspalette ist breiter geworden. Mehr Grundstücke sind durch Klärung von Eigentumsverhältnissen an den Markt gekommen. Das verbesserte Angebotsspektrum versetzt die Kaufinteressenten in die Lage, aus einer größeren Zahl von Angeboten zu wählen. Dieses Grundprinzip der Marktwirtschaft führt natürlich jetzt auch dazu, daß in weniger attraktiven Lagen erkannt werden mußte, daß Grundstücke dort teilweise erheblich überbewertet worden waren. Die partiell zurückgegangenen Kaufpreise sind in die Kaufpreissammlungen eingeflossen.

In den Markt ist deutlich eine größere Normalität eingekehrt, als noch in den vergangenen Jahren vorhanden war. 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 leider noch immer Unverständnis über Bodenpreise. Unverändert hält sich bei manchen 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 Gemeinden, ein wahrer finanzieller Jungbrunnen. Doch die Bäume wachsen nicht in den Himmel.

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 Gewerbesteuereinnahmen. 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 gerüchtweise kolportiert werden, sind vom spitzen Bleistift verdrängt worden. Das betrifft vornehmlich den Sektor des Gewerbelandes, und zwar gleichermaßen der für produzierendes Gewerbe als auch den für Dienstleistungsnutzungen.

Daß die Investoren genauer rechnen, führt dazu, daß jetzt schon Gewerbegebiete, die noch in den Richtwerten per 31.12.1993 ausgewiesen waren, nicht mehr in den Richtwertkarten auftauchen. Der Grund hierfür ist einfach: Ein Überangebot von Gewerbegebieten in teils weniger gefragten Lagen macht das geringe Interesse an manchen Flächen deutlich, eine Folge der schon einsetzenden Marktberaumung.

Den neuen Bodenwertkarten ist jetzt auch schon besser der Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmaß zu entnehmen. Vor allem in den Ballungsräumen wird gegenüber dem Vorjahr mit präziseren Gebietsausweisungen gearbeitet. Bei den Angaben, in denen diese Aussage noch fehlt, ist allerdings 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.

Leider ist der Bezug des Bodenrichtwertes auf den Erschließungszustand des Grund und Bodens nicht immer eindeutig. In Märkisch-Oderland z. B. ist aus der Legende der Richtwertkarten nicht erkennbar, welche Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige, welche auf erschließungsbeitragsfreie Gebiete bezogen sind. Bei Anwendung derartiger Karten, die solche Hinweise vermissen lassen, ist der Sachverständige aufgerufen, sich besonders sorgfältig mit dem ortsüblichen Erschließungszustand zu beschäftigen.

In Innenstädten werden jetzt vielfach Sanierungsgebiete ausgewiesen. In diesen Gebieten werden oft keine Werte angegeben. Es wäre wünschenswert, wenn in diesen Gebieten wenigstens eine Angabe zu den Anfangswerten gemacht würde, wie es in manchen Gebieten schon erfolgt (erkennbar an dem großen „A“ vor dem Wert).

Etlliche kleine Orte sind erstmalig erfaßt worden, was einen erheblichen Fortschritt bedeutet. Hier sind vorwiegend Wohn- und Dorfgebiete nebst ihren Werten ausgewiesen. In solchen kleinen Orten verschwinden die Angaben für Gewerbegebiete zunehmend, was aus den oben genannten Gründen verständlich erscheint.

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

Hinderlich für eine zügige Entwicklung ist in den neuen Bundesländern leider nach wie vor das Problem der noch nicht abgeschlossenen, konkreten Bauleitplanung. 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 Baugeschehen 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) angewandt. Schon durchgeführte oder in Durchführung befindliche Einzelvorhaben, die als Einzelfallentscheidungen aufgrund der vorgenannten Vorschriften genehmigt worden sind, bilden noch keine flächendeckende Si-

cherheit 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 frühere „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, ja auch schon an rechtskräftigen Bebauungsplänen orientieren. Damit ist wenigstens die übergeordnete Bauleitplanung auf dem Wege, ein Teil Planungssicherheit für den Grundstücksverkehr, was sich dann auch in Verkäufen und damit in der Qualität der Bodenrichtwerte niederschlägt. 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 immer Kaufpreise mit ungesicherter Nutzungserwartung in die Kaufpreissammlungen ein. Häufig spiegeln die beratenen Werte Einschätzungen der jeweiligen Mitglieder der Gutachterausschüsse wider. Hier sind auch Einflüsse von Interessenlagen nicht völlig auszuschließen, da auf gesichertes statistisches Material noch nicht in ausreichender Qualität zurückgegriffen werden kann.

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

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und insbesondere die Verzögerungen beim Berlin-Umzug der Bundesregierung sind momentan Ursachen einer deutlich zurückhaltenden Tendenz im Immobilienbereich.

Auch im vergangenen Jahr war festzustellen, daß der Immobilienmarkt schwerpunktmäßig im Ostteil der Stadt stattfand. Dort können vorwiegend Angebot und Nachfrage als ausgeglichen eingeschätzt werden. Im Westteil der Stadt ist hauptsächlich ein Angebotsüberhang in den Marktsegmenten der Renditeobjekte, also Mietshäuser, festzustellen.

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 vorwiegend Treuhandverkäufe statt. In beiden Stadthälften steht einem unverändert größeren Angebot eine geringe Nachfrage gegenüber. 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 Rückgang der Preise nicht zu übersehen.

Auch bei den Grundstücken für Wohnungsbau wirken öffentliche Fördermittel am Markt nicht mehr stabilisierend, wie es noch in den Vorjahren war. Die Umstellung der öffentlichen Förderung hat im Spätsommer des vergangenen Jahres zu einer deutlichen Schwächung der Nachfrage geführt. Die deutliche Zurückhaltung auch auf diesem Teilsektor hat schon zu Preisrücknahmen geführt.

Während im Markt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser eine geringfügig steigende Tendenz (Westteil) festzustellen ist, zeigt der Markt im Ostteil einen eher gleichbleibenden Preisverlauf.

Hingegen ist in beiden Stadthälften der Markt für Ein- und Mehrfamilienhäuser erkennbar leicht nachgebend.

Parallel dazu verläuft die Markttendenz bei Renditeobjekten: leicht fallend.

Als problematisch wird die Vermarktungssituation der momentan in der Realisierung befindlichen Dienstleistungsflächen angesehen. Hier werden spektakuläre Schief lagen in der nächsten Zeit aufkommen, was allerdings nicht allein den Investoren anzulasten ist, soweit sie auch in der Hochphase nicht mit ausschließlich

spekulativen Erwartungen gerechnet haben. Mit einem so erheblichen Ausbleiben der Nachfrage haben zu den Zeiten auch Fachleute nicht gerechnet, als die Grundsteine gelegt worden sind.

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, zumal in Brandenburg für Investoren attraktive Fördermöglichkeiten geschaffen wurden. Das momentan für manchen Berliner noch vorhandene psychologische Hemmnis, nicht mehr in Berlin, sondern „im Umland“ zu wohnen, verliert in dem Maße an Bedeutung, in dem vor allem den West-Berlinern Brandenburg als das natürliche Umfeld Berlins wieder so selbstverständlich wird, wie es früher war. Die Realisierung des gemeinsamen Bundeslandes Berlin-Brandenburg wird hierzu beitragen. 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 nicht zu sinkenden Preisen für Wohnungsbau-Grundstücke und Einfamilienhaus-Grundstücke führen. Das zeigen auch die Tendenzen der neu erhobenen Richtwerte.

Verständlicherweise hat der Markt zwar in den Dahlemer und Grunewalder Spitzenlagen Berlins die Maximalforderungen reduziert, in den anderen städtischen Wohnlagen für offene Bauweise (Einfamilienhäuser) ist eine solche Tendenz nicht zu erwarten. Nach der alten Erkenntnis, daß Bodenpreise immer eine Funktion der Dichte sind, werden im Stadtgebiet stabile Verhältnisse bei Grundstücken für individuelles Wohnen in der offenen Bauweise 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 Wohnnutzungen 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 stadferne 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 - Leichter Rückgang der Preise ist deutlich**

Für den Stichtag 31.12.1994 hat der Gutachterausschuß beim Senator für Bau- und Wohnungswesen in Berlin seinen Bericht vorbereitet, der die Kaufpreise aus dem Jahre 1994 analysiert.

Selbstverständlich werden die Bodenrichtwerte für das gesamte Stadtgebiet veröffentlicht werden. 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, wengleich 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 vier 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 sich 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, andere sind fertiggestellt und nicht voll vermietet. Für diese sind nun Zweifel berechtigt, ob der Markt in der vormals erhofften Weise in der Lage sein würde, das Angebot an Mietflächen für Dienstleistungen aufzunehmen. Die ersten „Pleite“-Meldungen

sind schon durch die Presse gegangen. Der Markt für Büro-Immobilien hat sich deutlich „gedreht“, ein Durchschreiten der Talsohle wird erst in den kommenden Jahren erwartet. Bis dahin wird wohl das eine oder andere Groß-Projekt auf seine erfolgreiche Vermarktung warten müssen.

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. Deutliche Abschlüsse 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, der eine entsprechende Zahl von Verbänden sowie sonstigen Nachfragern nach sich zieht. 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 50 % der Preise erzielt, die 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.

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

Die politische Entwicklung in Brandenburg seit der letzten Veröffentlichung ist geprägt durch die zwischenzeitlich weiter vorangetriebene Kreisgebietsreform mit nunmehr 14 Landkreisen sowie vier 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.

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.

Eine weitere große politische Aufgabe, die Vereinigung der Länder Berlin und Brandenburg zu einem Bundesland, ist erst kürzlich paraphiert worden. Die von der Bevölkerung erwartete Zustimmung steht noch aus, man kann aber wohl zurecht davon ausgehen, daß ihr nichts in den Weg gelegt werden sollte. Die geplante Länderfusion zwischen Berlin und Brandenburg ist dringend geboten, um eine abgestimmte Entwicklung Berlins und Brandenburgs, in das Berlin eingebettet ist, in allen kommunalen Aspekten zu ermöglichen. Dies beginnt bei gemeinsamen Infrastrukturscheidungen, bis hin zur Lösung von Verkehrs-, Umwelt-, Ver- und Entsorgungsproblemen.

Derzeit spielt sich der brandenburgische Grundstücksmarkt - gemessen an den Geldumsätzen - vorwiegend im Bereich des Berliner Umlandes ab. Der Begriff „Speckgürtel“ ist geläufig, er ist auch als zutreffend einzuschätzen. Wertmäßig wurde die überwiegende Zahl aller Kaufvorfälle des Landes Brandenburg innerhalb des 40-km-Radius um die Mitte der Hauptstadt Berlin abgewickelt, wengleich es sich nur um einen geringen Teil der im Land Brandenburg verkauften Flächen handelte.

#### **Allgemeine Aussagen aus 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 zwangsläufig zu einer hohen Nachfrage. Der Berliner strebt in sein Umland, entdeckt es neu und nimmt es an. Das inzwischen verbesserte Angebot eröffnet nunmehr die Möglichkeit, diese Nachfrage abzubauen. Dadurch beruhigen sich die Bodenpreise, deren Entwicklung am Rande der anderen Ballungsgebiete der Bundesrepublik (West) nicht in vergleichbarer Weise beobachtet werden können.
  - 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.
  - Wiederum besonders herausragend ist die Nachfrage nach Wassergrundstücken, für die - als grober Anhalts-Wert - rd. 100 % höhere Preise realisiert werden als für benachbarte Grundstücke ohne Wasseranstoß.
  - 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 der Standort des geplanten Großflughafens, aber auch die Zukunft von Industriestandorten in der Region. Der Markt verhält sich bezüglich dieser Einflüsse äußerst indifferent. Es bleibt abzuwarten, welche Einflüsse hier die Oberhand gewinnen werden.

### Neue Schuldrechtsverhältnisse

Am 1. Oktober 1994 trat des Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) in Kraft, am 1. Januar 1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG).

Während für den Laien hier nur die Gesetzesflut vergrößert wurde, haben beide Gesetze für die Betroffenen erhebliche Bedeutung. Die Nutzer von Grundstücken in der ehemaligen DDR, die auf einem fremden Grundstück Bauten errichtet haben, an denen Gebäudeeigentum entstand, oder denen ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen war, werden nun in die Lage versetzt, ab einem bestimmten Grad ihres Anteiles an den baulichen Anlagen entweder den Grund und Boden zum halben Verkehrswert kaufen zu können oder sich ein Erbbaurecht einräumen zu lassen.

Der Gesetzgeber ließ sich hierbei von dem Gedanken leiten, daß die Nutzer in den vom Gesetz begünstigten Fällen erhebliche Investitionen in die baulichen Anlagen erbracht haben, deren Nutzen ihnen weiterhin zustehen soll.

Die im Super-Wahljahr 1994 eingeführte Regelung führt für die Eigentümer zu einer - vom Gesetzgeber gewollten - Einschränkung ihrer Eigentumsrechte. Die praktische Folge wird sein, daß die privilegierten Gebäude-Eigentümer bzw. Nutzer in einem gesonderten, gesetzlich geregelten Verfahren den Grundstückseigentümer, der gerade nach Rückerhalt seines Alteigentums aufgetaht hat, zum Veräußern seines Grundstücks zwingen können, oder zur Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht.

Methodisch einfach erscheint der Fall des vollkommenen Neubaus auf fremdem Grund. Hier stehen dem Gebäudeeigentümer bzw. Nutzer die oben geschilderten Wahlrechte zur Verfügung, wie er das Grundstück weiter nutzen wollen.

Im Falle der wesentlich schwierigeren anderen Fragestellung, nämlich der anteiligen investiven Maßnahmen, werden die Nutzer verständlicherweise jetzt bemüht sein, ihren Anteil am Baukörper möglichst hoch anzusetzen.

Man führe sich als Rechenbeispiel den Fall eines Nutzers eines Einfamilienhauses vor Augen - vom Grundstückseigentümer errichtet -, der mit einem Überlassungsvertrag - nehmen wir einmal an - seit 1965 das betreffende Haus nutzt. Das Gesetz schreibt vor,

daß ihm in diesem Fall für die Maßnahmen, die er innerhalb seiner Nutzungszeit erbracht hat, aber nicht nachweisen kann, automatisch Anteile am Wert der baulichen Anlage zugerechnet werden. Für die ersten 5 Jahre 2 % p. a., für jedes weitere Jahr 1,5 % p. a. (bis 2. Oktober 1990). In unserem Beispiel addieren sich die vom Gesetz vorgegebenen Anteile am Gebäude grob überschlägig wie folgt:

Wertsteigerungs-Anteil 1965 -1970 = 5 Jahre x 2 % =	10 %
Wertsteigerungs-Anteil 1970 -1990 = 20 Jahre x 0,5 % =	10 %
Zusammen	20 %

Hierfür muß der Nutzer nicht einmal investive Maßnahmen erbracht haben. Kommen dazu noch über die Jahre auch nur geringfügige, trotz der vorgesehenen Abschreibung noch anzurechnende Maßnahmen, die ein verantwortungsbewußter Bewohner eines Hauses vielleicht ohnehin erbringt, wird für den Eigentümer des rückübertragenen Hauses die Chance immer geringer, einen Übernahme-Anspruch des Nutzers abzuwehren. Er wird zum zweiten Male enteignet - diesmal gegen eine gesetzlich festgesetzte Entschädigung.

Das Gesetz ist insoweit verständlich und sozial gerechtfertigt, als es wesentliche investive Maßnahmen des bis zur Wende gutgläubigen Nutzers schützen will. Hierbei wird jede Investition, die ein reiner Miet-Nutzer im Normalfall nicht getätigt hätte, die also über seinen theoretischen Miet-Gebrauch hinausgeht, als investive Maßnahme im Sinne des Gesetzes verstanden.

Von den Berechtigten eines Überlassungsvertrages wird häufig übersehen, daß nicht sämtliche Aufwendungen in die Ermittlung des investiven Anteiles einfließen. Geschützt werden soll die investive Maßnahme im Bereich des Eigenheimbaues. Hier war vorrangig an die vom Nutzer geschaffene Erweiterung der Wohnfläche gedacht. Im SachenRBERG ist ausschließlich und ausdrücklich der Begriff des Eigenheimes definiert. Über Nebenbauwerke wie z. B. Garagen sagt der Gesetzgeber nichts. Auch die Definition der Flächenerweiterung bezieht sich strikt auf die Wohnfläche entsprechend der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Daraus läßt sich nach der Gesetzes-Systematik der Schluß ziehen, daß lediglich investive Maßnahmen am Eigenheim selbst und dessen in der II. BV umschriebener Wohnfläche gemeint sein können.

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. Zündstoff birgt diese Gesetzesregelung allemal in sich. Ob diese populistische Entschließung allerdings ein Weg ist, der verfassungsrechtlich Bestand haben wird, sei noch dahingestellt. Schon jetzt erheben sich ernstzunehmende Stimmen in der Literatur, nach denen diese Bestimmungen als verfassungswidrig angesehen werden könnten.

### Perspektiven

Die derzeitige Wirtschaftsentwicklung gibt kurzfristig, das heißt in diesem Jahr, keinen Anlaß, eine steigende Tendenz auf dem Grundstücksmarkt zu erwarten. Allerdings erwartet der Markt erkennbare Reaktionen des Aufschwunges, wenn auch erst etwa ab 1995/96. 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 Immobilien. Daher gibt es trotz der teilweise hohen Preise noch immer Kaufvorfälle, deren wirtschaftliche Grundlage sich oft dem Fachmann entzieht. Wenn die Instrumente des Aufschwunges greifen, ist zu erwarten, daß sich eine Stabilisierung des Marktes einstellt. 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