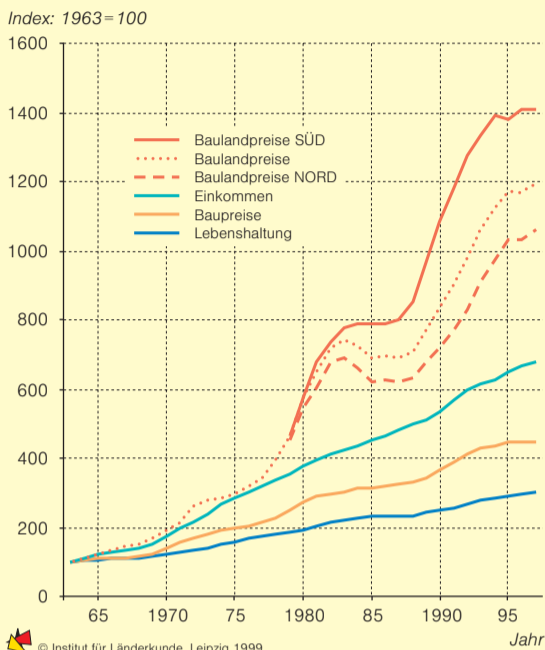


Der Immobilienmarkt als Wirtschaftsfaktor

Hans-Wolfgang Schaar

1 Preisentwicklung von Wohnbaugrundstücken 1963-1997 in den alten Ländern



Mit mehrstelligen Milliardenumsätzen ist der Immobilienmarkt in Deutschland ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin schätzt das private Immobilienvermögen 1995 auf knapp 7000 Mrd. DM, das private Geldvermögen erreicht hingegen nur knapp 4000 Mrd. DM. Auf diesen Immobilien lasten Kredite von rd. 1300 Mrd. DM. Nahezu die Hälfte aller Haushalte verfügt in Deutschland über Haus- und Grundbesitz. Am Beispiel ausgewählter Großstädte wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren dargestellt sowie ein Überblick über aktuelle Preisverhältnisse gegeben 5.

In Analysen wird der Immobilienmarkt in seiner Gesamtheit oder in Teilmärkten differenziert nach Regionen, Ländern oder dem gesamten Bundesgebiet untersucht. Seine große Bedeutung als Wirtschaftsfaktor ergibt sich aus der Vielzahl der Untersuchungen. Öffentliche Stellen wie private Unternehmen legen periodisch oder zu besonderen Themen Studien vor. Analysiert werden Umsatz- und Preisveränderungen sowie das Preisniveau. Die Wertverhältnisse am einzelnen Grundstück treten hierbei in den Hintergrund.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in den deutschen Großstädten ist seit vielen Jahren Gegenstand von Untersuchungen des Deutschen Städtetags. Sein mit allen Fragen der Immobilienbewertung und der Grundstücksmarktinformation befasstes Gremium ist der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“. Bereits seit 1955 erheben die Mitglieder des Arbeitskreises jährlich Daten über Kauffälle, Umsatz- und Preisentwicklungen sowie Durchschnittspreise in derzeit etwa 60 deutschen Großstädten. Ausgewählt wurden diese Städte unter anderem aufgrund ihrer geographischen Lage und Bedeutung für eine Region sowie der Eigenschaft als Großstadt mit mehr als 100 000, in Ausnahmefällen mehr als 50 000 Einwohnern. In den Ballungsräumen werden nur einzelne Städte einbezogen, um in der Datenauswertung das Gewicht dieser Regionen nicht überproportional groß werden zu lassen.

Datenquelle sind die Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erhalten als unabhängige, weisungsungebundene Behörden zur Führung der Kaufpreissammlung eine Abschrift von jedem Kaufvertrag, der über in ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich liegende Immobilien abgeschlossen wird. Die für die Untersuchungen relevanten Daten werden dem Arbeitskreis anonymisiert zugeleitet, so dass der Datenschutz gewährlei-



stet ist. Derzeit stehen jährlich Daten aus bis zu 150 000 Kaufverträgen zur Verfügung. Veröffentlicht wird die Untersuchung in der Zeitschrift „der städtetag“. Ergänzend teilen die Ausschüsse seit drei Jahren im Rahmen einer Blitzumfrage bereits zu Jahresbeginn erste Trends für das abgelaufene Jahr sowie eine Prognose für das laufende erste Halbjahr mit.

Von jeher unterscheiden sich die Immobilienmärkte in Nord- und Süddeutschland hinsichtlich des Preisniveaus und der Preis- und Umsatzentwicklung. Folgerichtig wurden in den alten Ländern die Berichtsräume „Nord“ beziehungsweise „Süd“ gebildet, um großräumige Datenanalysen und -interpretationen zu ermöglichen 1. Seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten müssen die auch heute noch erkennbaren Besonderheiten – so zum Beispiel alt- bzw. neuerschlossene Baugrundstücke, Bestand in Plattenbauweise – in den neuen Ländern getrennt im Berichtsräum „Ost“ analysiert werden 2.

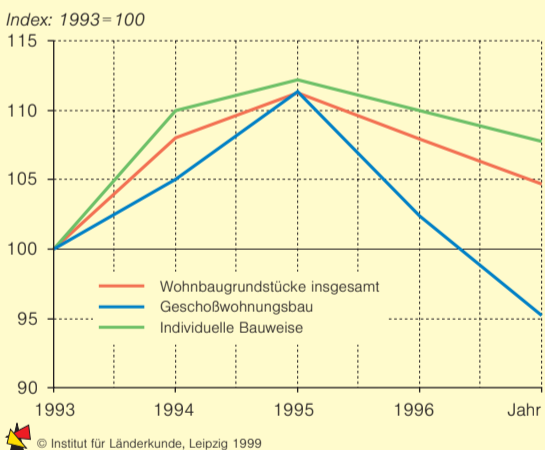
Teilmärkte

Untersucht werden in erster Linie zu Wohnzwecken genutzte Immobilien in relativ harmonisch abgegrenzten Teil-

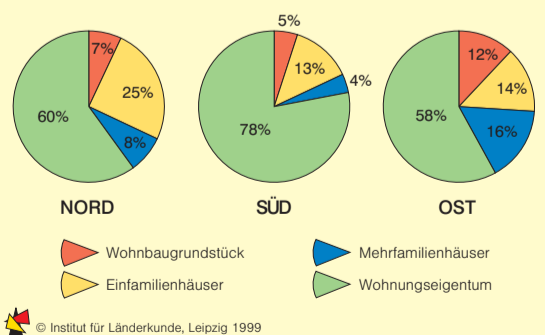
märkten. Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke 3 werden Grundstücke für die individuelle Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser) getrennt untersucht von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau. Bei den bereits bebauten Immobilien bilden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Mietwohnhausgrundstücke jeweils eigene Teilmärkte. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird weiter differenziert nach Neuerrichtungen, Weiterverkäufen und Umwandlungen.

Die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens haben sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich in die Teilmärkte der bebauten Wohngrundstücke und des Wohnungseigentums verlagert 4. Ursache hierfür ist die Tatsache, dass eine bereits vorhandene Wohnimmobilie meist sehr viel rascher verfügbar ist und in der Regel für den Erwerber ein deutlich geringeres Kostenrisiko aufweist als ein unbebautes Grundstück. Selbst wenn das unbebaute Grundstück schon baureif ist, müssen oftmals zwei Jahre und mehr für Planung und Bauausführung einkalkuliert werden. In dieser Zeit können sich Baupreise und Hypothekenzinsen deutlich anders als erwartet entwickeln.

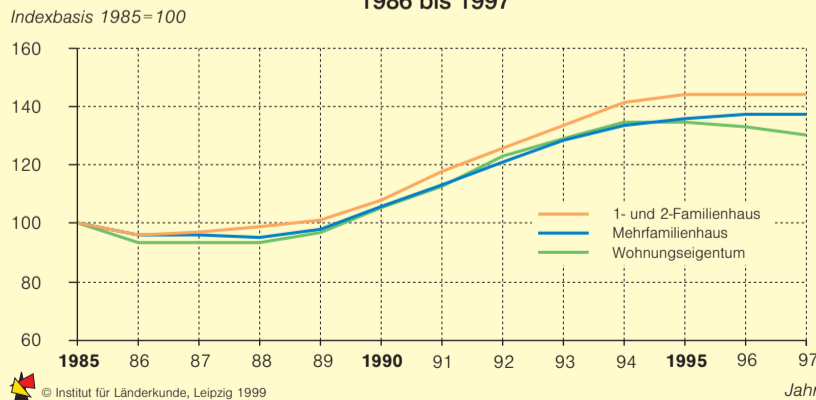
2 Preisentwicklung von Wohnbaugrundstücken 1993-1997 in den neuen Ländern



3 Grundstücksmarkt nach Teilmärkten



4 Preisentwicklung bebauter Immobilien in westdeutschen Großstädten 1986 bis 1997



Wertbeeinflussende Merkmale

Immobilienmakler beantworten die Frage nach den drei wesentlichen Einflussgrößen auf den Wert einer Immobilie manchmal mit der kategorischen, dreifachen Wiederholung: „Die Lage, die Lage

Bodenrichtwert

durchschnittlicher Lagewert je m² Grundstücksfläche für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen, bezogen auf ein fiktives, unbebautes, typisches Grundstück (auch wenn Umgebung bebaut). Wird vom Gutachterausschuss aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt und veröffentlicht.

Erstverkauf

Erstmaliger Verkauf einer neuerrichteten Eigentumswohnung.

Geschosswohnungsbau

Gebäude in mehrgeschossiger Bauweise. Nutzung als Mietwohngebäude oder als Wohnungseigentum.

Gutachterausschuss

Unabhängiges, sachverständiges Kollegialgremium ehrenamtlich tätiger Immobilienexperten. Gebildet in erster Linie bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen. Erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Wertgutachten, wertet die Kaufpreissammlung aus und informiert über den örtlichen Immobilienmarkt. Geschäftsstellen sind zumeist eingerichtet bei den Verwaltungen der Städte oder Landkreise.

Kaufpreissammlung

Jeder Kaufvertrag über eine in Deutschland verkaufte Immobilie wird dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung zugeleitet.

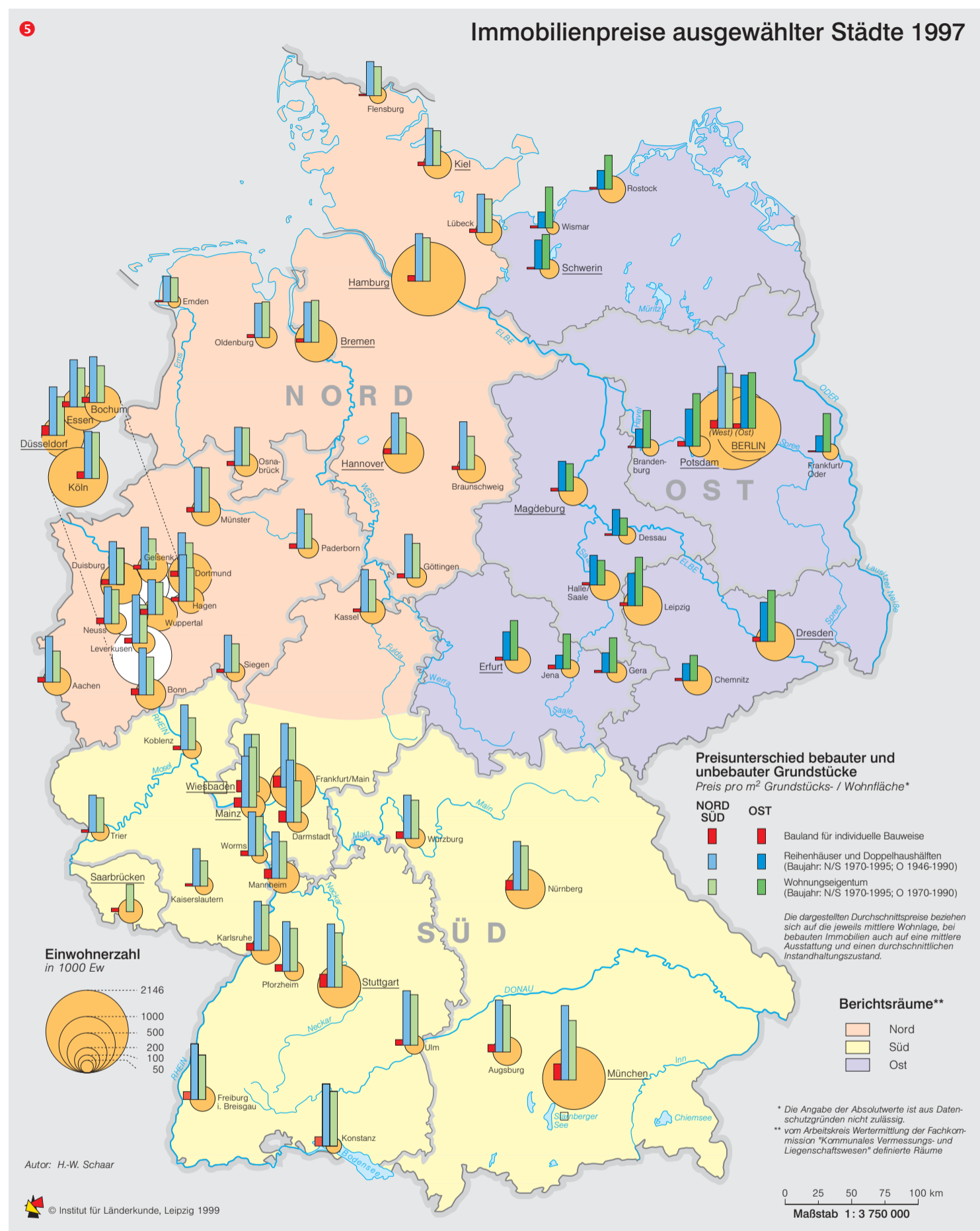
Umwandlung

Überführung einer ursprünglich als Mietwohnung errichteten Wohneinheit in eine Eigentumswohnung. Voraussetzungen: Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde und eine notarielle Teilungserklärung.

Weiterverkauf

Jeder nach Erstverkauf oder Umwandlung erfolgende weitere Verkauf einer Eigentumswohnung.

und die Lage“. Zweifellos kommt der Lage des Objekts eine große Bedeutung zu. Die Eigentumswohnung am vielbefahrenen Autobahnzubringer oder in der Einflugschneise eines Verkehrsflughafens hat sicherlich einen wesentlich geringeren Wert als ein vergleichbar ausgestattetes Objekt in bevorzugter ruhiger Wohnlage derselben Stadt. Jedoch ist der Gesamtwert einer Eigentumswohnung in bester Lage einer ländlichen Gemeinde insgesamt zumeist deutlich geringer als in einer Großstadt im Ballungszentrum, da sich das Bodenwertniveau wesentlich unterscheidet. Der Wert der Immobilie hängt auch stark von Wohnfläche, Alter, Ausstattungsqualität und Unterhaltungszustand des Gebäudes ab. Bei unbebauten Baugrundstücken tritt als weiterer wertrelevanter Faktor das öffentliche Planungs- und Baurecht hinzu, das überhaupt erst die bauliche Nutzung eines Grundstücks ermöglicht,



diese aber ebenso wertrelevant einzuschränken vermag.

Längerfristige vergleichende Analysen des Immobilienmarktes können sich heute nur auf die alten Länder erstrecken, da sich der Grundstücksmarkt in den neuen Ländern erst zu stabilisieren beginnt. Die in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung vorhandenen Unsicherheiten und zum Teil überzogenen Wertzuwacherwartungen beginnen sich

auch vor dem Hintergrund auslaufender steuerlicher Investitionsvorteile und der Sättigungseffekte des Markts zu normalisieren. Aussagen über die Preisentwicklung in den neuen Ländern sind noch mit größeren Unsicherheiten behaftet. Wegen unterschiedlicher Marktgegebenheiten, zum Beispiel alt- bzw. neuer-schlossener Baugrundstücke, unsanierter bzw. totalsanierter Immobilien und der Immobilien in der verbreiteten Platten-

bauweise, wird eine zusammenfassende Analyse des gesamtdeutschen Grundstücksmarkts noch auf längere Zeit nur mit großer Zurückhaltung erfolgen können.◆