

GRUNDSTÜCKSWERTE STEIGEN

Gemäß Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind die Bodenwerte für das Gebiet Rahnsdorf und Friedrichshagen in den letzten Jahren kräftig gestiegen. Nachdem die Bodenrichtwerte im Jahr 2005 für **Rahnsdorf, Wilhelmshagen und Hessenwinkel** mit 110,0 € je Quadratmeter Grundstücksfläche (m²/Grundstücksfläche) angegeben wurden, fielen die Bodenwerte hier in den Jahren ab 2008 bis 2011, also in den Jahren um die Finanzkrise auf 95,0 € m²/Grundstücksfläche. Ab 2012 stiegen die Bodenrichtwerte dann von 100,0 €/m² auf 180,0 €/m² Grundstücksfläche im Jahr 2017. In **Friedrichshagen** lagen die Bodenwerte 2005 zwischen 120,0 €/m² und 550,0 €/m² sowie 2008 zwischen 80 bis 200 €/m² Grundstücksfläche und stiegen dann bis 2017 auf 220,0 €/m² bis 800,0 €/m² Grundstücksfläche.

Zu beachten bleibt selbstverständlich, dass der durchschnittliche Bodenrichtwert bezüglich des einzelnen Grundstückes erhebliche Differenzen nach oben oder unten aufweisen kann, je nach den Eigenarten des jeweiligen Grundstückes. Diese Differenz zu ermitteln und beim Kauf bzw. Verkauf in gebührender Weise zu beachten, wird von den am Kaufvertrag beteiligten Seiten häufig aus unterschiedlichen Interessenlagen unterschätzt oder sogar missachtet und führt dann zu falschen Kaufpreisvorstellungen.

Nachfolgend eine Übersicht: **Entwicklung Bodenrichtwerte 2005 bis 2017 (Angaben ab 2005 in €/m² Grundstücksfläche):**

Jahr	Rahnsdorf	Wilhelmshagen	Hessenwinkel	Friedrichshagen
1994	390 DM	390 DM	390 DM	1.500 DM
2005	110	110	110	120 – 550
2008	95	95	95	80 – 200
2010	95	95	95	110 – 550
2011	95	95	95	110 – 550
2012	100	100	100	110 – 550
2013	100	100	100	110 – 550
2014	120	120	120	130 – 560
2015	120	120	120	140 – 650
2016	150	150	150	170 – 750
2017	180	180	180	220 - 800

Es fällt auf, dass die Bodenwerte in den oben genannten Gebieten ab 2012/2013 ständig gestiegen sind und zwar deutlich ab 2014. Das entspricht auch unserer Erfahrung in der Maklertätigkeit. Die für 2017 angegebenen Grundstückswerte liegen somit in etwa auf dem Niveau von Mitte der 1990-er Jahre, als im Rahnsdorfer Gebiet Grundstückspreise je Quadratmeter bis zu 390 DM und in Friedrichshagen bis zu 1.500 DM durchaus realisierbar waren.

Die aufgezeigte Bodenwertentwicklung hat vor allem folgende Ursachen:

1. Die Immobilie gilt mehr denn je als wertbeständige Geldanlage.
2. Das Angebot an bebauten und unbebauten Grundstücken ist seit längerer Zeit gering und tendenziell rückläufig.
3. Die Nachfrage nach solchen Grundstücken ist hingegen tendenziell stark steigend.
4. Die Kreditbedingungen für den Erwerb von Immobilien sind für die Käufer seit langem günstig wie nie zuvor.

Schlussfolgerungen:

Die Bedingungen für Kauf und Verkauf von Immobilien haben für Verkäufer und Käufer nach derzeitigen Vorteilen aus jeweils unterschiedlichen Gründen:

- Der Immobilienmarkt sichert gegenwärtig für den Verkäufer hohe Kaufpreise. Wie lange das anhält ist fraglich.
- Die derzeitigen Zinsen für Baukredite sind für die Käufer so günstig wie nie zuvor und gewährleisten zudem mit dem Immobilienerwerb eine nachhaltige Wertanlage.

Dr. Karl-Heinz Kochanski
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken