

Spekulationen auf dem Immobilienmarkt: Wie geodätische Daten zur Verbesserung der Markttransparenz beitragen können

Martin Bünnagel

■ Die immer noch hohen Immobilienpreise und Mieten in den Städten erfassen zunehmend auch das Land in den umliegenden Regionen. Daten sollten eigentlich für mehr Transparenz im Immobilienmarkt sorgen, um Spekulationen einzudämmen und Käufern und Verkäufern mehr verlässliche Informationen zur Verfügung zu stellen.

Im Café »SowohlAlsAuch« im Prenzlauer Berg in Berlin kostet der Milchkaffee 4,50 Euro. Wie eine Perlenkette reihen sich hier Cafés, Bars und Restaurants aneinander, steigen die Preise in der Gastronomie, internationalisiert sich der Kiez. Im Schnitt 10.000 Euro pro Quadratmeter zahlen die vermögenden Käufer aus aller Welt in diesem ehemaligen Arbeiterviertel für den Kauf einer Altbauwohnung. Es wird Englisch gesprochen – beim Konditor, im Feinkostladen, beim Späti. Der Prenzlauer Berg blickt verträumt auf Berlin und schielt nach Tokio, London, New York.

Das ehemalige Arbeiterviertel zählt in Deutschland zu den begehrtesten Investmentregionen internationaler Immobilien-Gesellschaften und Fonds. Klassische Geoinformationen, wie Lage, Baujahr, Wohnfläche oder Ausstattung zur Immobilienwertermittlung, sind eher Beiwerk. Hier werden im großen Stil Träume verkauft, Altbauten saniert, Wetten auf die Zukunft geschlossen, Renditen gemacht.

Explodierende Immobilienpreise und Mieten

Das treibt auch die Mieten im Kiez auf ein Luxus-Niveau – auf aktuell 22,74 Euro pro Quadratmeter. Aber auch in den anderen Stadtteilen der Hauptstadt explodieren die Mieten – bis Ende des ersten Quartals 2023, innerhalb von nur drei Monaten, stiegen sie um 22 Prozent. Mit durchschnittlich 12,41 Euro pro Quadratmeter ist Berlin mit seinen 3,6 Millionen Einwohnern aktuell ähnlich teuer wie Frankfurt und Köln.

Wie in einem Brennglas strahlen von Berlin aus exemplarisch die Schockwellen und absurden Gegensätze des deutschen Immobilienmarktes bis weit hinein in die brandenburgische Uckermark vor den Toren der Hauptstadt. Steigende Mieten und Lebenshaltungskosten in den Metropolen auf der einen Seite und scheinbar unbegrenzte Kaufkraft auf der anderen. Umringt von Dörfern, in die sich die Städter mit Auto, Pendlerpauschale und Homeoffice in günstigere Wohnlagen flüchten – und damit auch auf dem Land das Leben verteuern.

Beobachtung der Preisentwicklung

So stieg der Grundstückspreis in Angermünde, in der Uckermark, von 27 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2020, auf 5127 Euro im Jahr 2022. Auch auf dem Land werden Träume verkauft. (Siehe Beitrag von Beate Ehlers zu »Transparenz auf dem Immobilienmarkt im Land Brandenburg – Hauptstadtregion und mehr!« im nächsten Heft 6/2023.)

Ebenso wie in allen anderen Bundesländern sind auch in Brandenburg für die Beobachtung der Preisentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Gutachterausschüsse zuständig. Zudem gibt es 16 auf Länderebene zuständige Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen. Zur Ermittlung der Preisentwicklung erhalten die Gutachterausschüsse von den Notaren Kopien aller abgeschlossenen Immobilienkaufverträge in ihrem Zuständigkeitsbereich. Preis- und Objektdaten aus den Kaufverträgen und nachträglichen Befragungen der Käufer werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in sogenannten Kaufpreissammlungen anonymisiert registriert. Heutzutage sind dies umfassende Datenbanken.

Auf der Grundlage dieser Kaufpreissammlungen können die Gutachterausschüsse für ihre Zuständigkeitsbereiche Preis- und Umsatzanalysen durchführen.

Komplexe Gemengelage

In letzter Zeit sinken die Preise am deutschen Immobilienmarkt zwar scheinbar wieder – aber der Wind hat sich dennoch in eine andere Richtung gedreht: Käufer und Verkäufer stehen sich zunehmend ratlos gegenüber, den Wert einer Immobilie zu bemessen. Kannten die Immobilienpreise in den vergangenen Jahrzehnten nur eine Richtung, ist die Gemengelage nun sehr viel komplexer. Inflation, steigende Zinsen, Teuerungsspiralen, Ukraine-Krieg, explodierende Baukosten, Gebäudeenergiegesetz, Heizungsgesetz, EU-Sanierungspflicht, politische Stimmungsmache, reißerische Schlagzeilen – selten lasteten auf dem Immobilienmarkt so viele Unwägbarkeiten, so viel Intransparenz, Unsicherheit und Spekulation.

Daten und Fakten

Umso wichtiger sind nüchterne Daten und Fakten für Frau Schmitz und Herrn Müller, aber auch für Großinvestoren und die Politik. Die seit dem 1. Januar 2022 geltende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sollte ihren Beitrag zur Verbesserung der Transparenz

auf dem Immobilienmarkt leisten und insbesondere, was die Bewertung von Immobilien betrifft, eine einheitliche und vergleichbare Wertermittlung sicherstellen. Sie setzte auf der ImmoWertV 2010 auf. Sie hat ein gutes Ziel und kann – in den Ländern richtig umgesetzt – tatsächlich für mehr Einheitlichkeit und damit auch Transparenz sorgen. »Was jedoch die Transparenz im Allgemeinen betrifft, kann dies nur ein Anfang sein«, sagt Peter Ache, Leiter des DVW-Arbeitskreises 6 (Immobilienwertermittlung) des DVW e.V. »Es fehlt an einer konkreten und rechtlich gefestigten Definition, was Transparenz auf dem Immobilienmarkt eigentlich heute heißt«, so Ache weiter.

Was ist Markttransparenz?

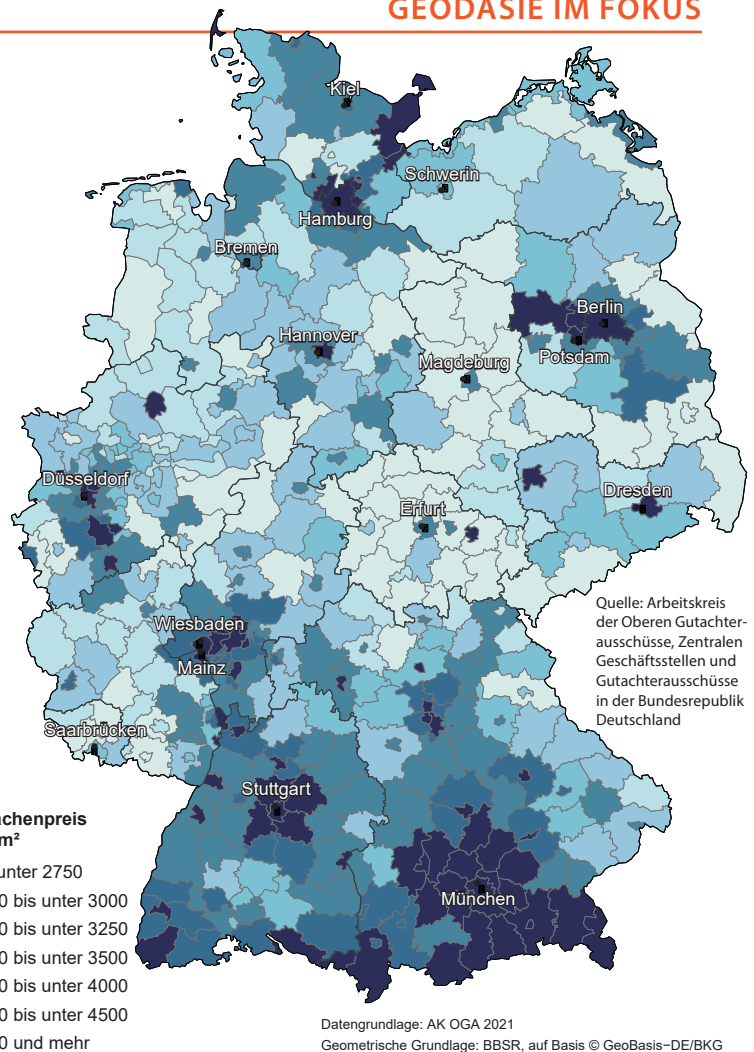
Gemeinsam mit seinem Kollegen Robert Krägenbring definiert Ache diesen Begriff derzeit wie folgt: Immobilienmarkttransparenz könne nach der Art des Zugangs, der Verfügbarkeit und der Qualität der Immobilienmarktinformationen beurteilt werden. Die Qualität der Informationen richte sich nach der Aktualität, der Granularität auf den Teilmärkten und der Einheitlichkeit der Standards (siehe dazu auch zfv 3/2023, Peter Ache und Robert Krägenbring, »ImmoWertA – Muster-Anwendungs-hinweise zur Immobilienwertermittlung«).

Die bisherige Lesart für mehr Markttransparenz der ImmoWertV konzentrierte sich auf die Methodik der Wertermittlung, weniger auf die Analyse des Immobilienmarktes auf der bundesweiten Ebene. Der Fokus lag im deutschen Wertermittlungsrecht seit der ImmoWertV 2010 auf der Verbesserung einer bundesweit einheitlichen Wertermittlung. Dabei spielen Geoinformationen zu Kaufpreisen von Immobilien und deren Objektinformationen, wie Baujahr, Wohnfläche oder Ausstattung, als Attribut eines Grundstücks eine wesentliche Rolle.

Die Gutachterausschüsse registrieren die Daten über jeden Kauf und Verkauf eines Grundstücks und werten sie aus. Es ist also möglich, so auf statistische Informationen und kartographische Darstellungen zuzugreifen – und damit transparente, elementare Informationen über den Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen.

Fehlende zentrale Datenbank für Deutschland

Und so befasst sich auch die ImmoWertV 2021 zwar mit der Vereinheitlichung der Ermittlung von Immobilienwerten für einzelne Objekte, die in Datenbanken gesammelt werden. Doch diese Informationen zu sämtlichen Immobilienverkäufen in Deutschland liegen verteilt auf mehr als 300 Datenbanken der Gutachterausschüsse in den 16 Bundesländern; dabei handelt es sich um etwa eine Millionen Kauffälle pro Jahr in Deutschland. Die Methodik der



Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen im Jahr 2020 in €/m²

Wertermittlung wurde vereinheitlicht, aber die erhobenen Daten entziehen sich einer effizienten bundesweiten Nutzung: Sie befinden sich in regionalen Töpfen – und sind für eine Wertermittlung, für überregionale, bundesweite Vergleiche nur schwer zu bekommen.

Für Peter Ache ein nicht mehr zeitgemäßer Zustand: »Die Lösung liegt – einfach gesprochen – in der Vernetzung dieser Datenbanken und es kommt darauf an, bundesweit flächendeckende und aussagekräftige Immobilienmarktdaten zur Verfügung zu stellen. Wir arbeiten im Arbeitskreis 6 des DVW gerade an einem entsprechenden Standpunktpapier, die Materie ist aber sehr komplex«, sagt Ache.

Verbesserung der Markttransparenz

Während man im Café »SowohlAlsAuch« im Prenzlauer Berg also einen leckeren Milchkaffee für 4,50 Euro schlürft, stellt sich die Frage nach der Transparenz auf dem Immobilienmarkt: Dringend geschaffen werden muss eine bundesweite Immobilienmarkt-Datenbank. Auf Bundesebene müssen insbesondere im Baugesetzbuch verbindliche Regelungen geschaffen werden, ähnlich wie in der ImmoWertV, was nicht zehn Jahre dauern darf, sondern im Zuge der Digitalisierungsbestrebungen mit angegangen werden muss – so schnell wie möglich, bis zum Jahr 2025.

Kontakt: martin.buennagel@zon-verlag.de