

Betr.: Entwicklung von Grundstückspreisen im Flughafenumfeld
Anmerkungen zum Protokoll der 87.FLK-Sitzung TOP 06

Sehr geehrter Herr Hölmer

Immobilienpreise unterliegen ähnlichen Gesetzen wie an der Börse gehandelte Aktien:

Stehen wertbeeinflussende Ereignisse in Aussicht, so werden diese weit vor dem tatsächlichen Eintreten des wertbeeinflussenden Ereignisses eingepreist. In der Regel tritt die Wertekorrektur schon bei der bloßen Vermutung auf, dass solch ein wertbeeinflussendes Ereignis eintritt, spätestens jedoch bei Bekanntwerden, dass es mit hoher Sicherheit eintreten wird.

Aus diesem Grunde muss aus Sicht der Friedrichshagener Bürgerinitiative der Stichtag für die Ermittlung und Bewertung von Grundstückspreisen in Zusammenhang mit dem Bau des Flughafens BER am Standort Schönefeld spätestens auf den 1. Januar 1995 festgelegt werden.

Berücksichtigt man die Jahre 1996 bis 1999 bei der Betrachtung der Grundstückspreisentwicklung nicht, so verschließt man die Augen vor den tatsächlichen Auswirkungen des Flughafens auf die Werteentwicklung im Immobilienbereich.

Herr Dr. Stein hat dieses aus unserer Sicht sehr gut in seiner Analyse (letzter Stand: die mail v. 02.Januar 2014 an Sie) herausgearbeitet.

Müggelheim hatte nach der Wende durch seine exponierte Lage mit Wasseranbindung an die Dahme im Süden (große Krampe), Wasseranbindung an die Spree (kleiner Müggelsee) im Norden und den angrenzenden Müggelbergen im Westen, die besten Voraussetzungen, sich zu einem bedeutenden Villenstandort der Stadt zu entwickeln.

Nicht umsonst gehörten die Bodenrichtwerte Müggelheims nach der Wende mit über 400 DM/Quadratmeter zu den höchsten Richtwerten für Einfamilienhausgebiete in den neuen Stadtbezirken Berlins (ehemals Ostberlin).

Auch die ab dem 31.12.1995 im Internet verfügbaren Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Berlin belegen dieses.

So betrug der Bodenrichtwert per 31.12.1995 für Müggelheim 350,- DM/Quadratmeter und sackte bis zum 31.12 2000 um ca. 34 % auf 230,- DM ab (siehe Anlagen).

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist darüber hinaus anzunehmen, dass sich die bestehende Ungewissheit des Flughafenstandortes schon in den Jahren von 1992 bis zum Jahr 1996 verkehrswertsenkend ausgewirkt hat.

Wir möchten uns daher der Bitte von Herrn Dr. Stein anschließen und Sie bitten, Ihren Einfluss in der FLK für eine entsprechende Korrektur des Bewertungsstichtages einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

Friedrichshagener Bürgerinitiative (FBI)