

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



2/85

Mansfelder Straße 16

1000 Berlin 31

im August 1986

Impressum

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - III C -
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31

August 1986

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 6,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH
Passauer Straße 4
1000 Berlin 30
Tel. (0 30) 213 60 71

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

Preisentwicklung im 2. Halbjahr 1985 Jahresumsätze 1985

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A	Vorbemerkungen 3
A.1	Der Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes 3
A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle 3
A.3	Allgemeine Rahmendaten 4
A.3.1	Gesetzliche Grundlagen 4
A.3.2	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin 5
A.3.3	Der Grundstücksmarkt und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Berlin 7
B	Preisentwicklung im 2. Halbjahr 1985 10
B.1	Bauland 10
B.1.1	Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise – 10
B.1.2	Wohngebiete – geschlossene Bauweise – 13
B.1.3	Kerngebiete 15
B.1.4	Gewerbe- und Industriegebiete 15
B.2	Nichtbauland 16
B.3	Bebaute Grundstücke 16
B.3.1	Mietwohngrundstücke 16
B.3.1.1	Renditeobjekte 17
B.3.1.2	Umwandlungsobjekte 18
B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 19
B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 20
B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke 22
B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke 23
B.3.2.4	Kaufeigenheime 25
B.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke 25
B.4	Wohnungs- und Teileigentum 26
C	Jahresumsätze 1985 und Entwicklungen seit 1970 27
C.1	Anzahl der Verkäufe 28
C.1.1	Unbebaute Grundstücke 33
C.1.2	Bebaute Grundstücke 33
C.1.3	Wohnungs- und Teileigentum 35
C.2	Flächenumsatz 35
C.3	Geldumsatz 38
C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen 41

A Vorbemerkungen

A.1 Der Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders aber von denjenigen Personen, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin berichtet halbjährlich über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes. Diese Veröffentlichungen sind für den Interessierten zur allgemeinen Marktorientierung gedacht. Sie sollen, entsprechend dem Willen des Gesetzgebers, den Immobilienmarkt transparenter und auch für den Nichtfachmann verständlicher machen. Darüber hinaus ist es Ziel des Berichtes, den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und der Wirtschaft diese Informationen als mögliche Entscheidungshilfen an die Hand zu geben.

Der Grundstücksmarkt unterliegt den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden nicht unerheblich beeinflusst durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die nur sehr begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Darüber hinaus werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl grundstücksbezogener Einzelfaktoren bestimmt.

Allgemeine Marktdaten, wie sie im Bericht enthalten sind, werden in der Regel mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Eine Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muß daher zwangsläufig verallgemeinern, kann den Markt also nur in generalisierter Weise abbilden. Die im Bericht angegebenen Preisspannen/Durchschnittspreise spiegeln die Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, wie sie sich als charakteristisch für die Zahl der veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes ergaben. Besondere Gegebenheiten einzelner Grundstücke oder Wohnlagen, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) können bei den Untersuchungen nicht in der ihnen im Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden, solange sie für einen Teilmarkt üblich sind. Die angegebenen Streuungsbreiten der Kaufpreise sind noch geprägt durch Unterschiede in preisbeeinflussenden Faktoren innerhalb der jeweiligen Teilmärkte; sie sind darüber hinaus das Ergebnis unterschiedlicher Interessenlagen der Vertragsparteien.

Die veröffentlichten Daten sind deshalb im wesentlichen zur Ableitung und Einschätzung der allgemeinen Situation und Entwicklung des Grundstücksmarktes geeignet, für Verkehrswertermittlungen im Einzelfall aber nur bedingt aussagefähig. Es ist durchaus möglich und aus den genannten Gründen auch nicht vermeidbar, daß die Verhältnisse in einem konkreten Wertermittlungsfall von den allgemein gültigen Marktdaten abweichen. Es kann auch nicht der Zweck eines allgemeinen Marktberichtes sein, aus seinem Zahlenmaterial den Verkehrswert bestimmter einzelner Grundstücke ablesen oder genau ableiten zu können. Die für eine fallbezogene Wertermittlung notwendigen Erhebungen sind nur im Rahmen eines Einzelgutachtens möglich.

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin** legt hiermit ihren Bericht 2/85 vor. In ihm sind die allgemeine Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte für das 2. Halbjahr 1985 sowie der Gesamtumsatz im Jahre 1985 dargestellt. Leider war es aus personellen Gründen nicht möglich, über die Preissituation beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum zu berichten. Auch einige Umsatzdaten dieses Teilmarktes konnten nicht ermittelt werden. Hierfür sind aktuelle Zahlen erst wieder zu einem späteren Zeitpunkt vorzulegen. Zusammengefaßt wird die Preissituation lediglich für das Jahr 1984 dargestellt.

Zur besseren Einschätzung der langfristigen Marktentwicklung wurden für einige Teilmärkte die Daten seit 1980, zum Teil aber auch für den Zeitraum seit 1970, gegenübergestellt.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle

Der **Gutachterausschuß** für Grundstückswerte in Berlin ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 eingerichtet worden. Er ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium zur Ermittlung von Grundstückswerten. Mitglieder dieses Gremiums sind behördliche und privat tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung. Ende 1985 waren 38 Sachverständige ehrenamtlich tätige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Architekten, Immobilienkaufleute sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Der Gutachterausschuß bedient sich zur Vorbereitung seiner Arbeiten einer **Geschäftsstelle**. Deren Aufgaben sind dem Senator für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden.

Als eine ihrer wesentlichsten Aufgaben obliegt der Geschäftsstelle die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist dazu jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet,

Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden (§ 143 a Abs.1 BBauG). Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere auch die von den Eigentümern vermieteter Objekte aufgrund § 140 BBauG (Auskunfts- und Vorlagepflicht) schriftlich angeforderten Daten der Grundstücksbewirtschaftung. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die automatisiert geführte Kaufpreissammlung übernommen.

Der Inhalt der Vertragsabschriften und alle die Auswertung ergänzenden Angaben zu den einzelnen Verkaufsfällen werden aus Gründen des Datenschutzes vertraulich behandelt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als wesentlichste Datengrundlage für die Erfüllung der gesetzlich übertragenen Aufgaben. Dazu gehören insbesondere

- a) für den Gutachterausschuß
 - auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken,
 - auf Antrag die Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte,
 - regelmäßig in jedem zweiten Jahr die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- b) für die Geschäftsstelle
 - die Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses,
 - die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
 - die Ableitung sonstiger Daten für die Wertermittlung,
 - die Durchführung von Marktanalysen über die Situation und die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte und
 - die Erteilung von Auskünften über den Grundstücksmarkt.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die vom Gutachterausschuß zum Ende jedes zweiten Jahres für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt werden. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den Bodenrichtwertzonen ab, berücksichtigen also nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Die Bodenrichtwerte sind in Berlin zuletzt für den Stichtag 31. Dezember 1984 ermittelt worden. Sie sind dargestellt in Bodenrichtwertkarten, die unverbindlich auch eine Übersicht über die verbindliche Bauleitplanung enthalten, soweit sie von wertrelevanter Bedeutung ist.

Das als Bodenrichtwertatlas gebundene Kartenwerk aus 27 Blättern im ungefähren Maßstab 1 : 15 000 ist zum Preise von 250 DM beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - V - (Plankammer), Zimmer 5025, Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31, Telefon 8 67 56 28, sowie im Landkartenhandel erhältlich. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen und mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.

Die individuelle Auskunftstätigkeit über Daten des Grundstücksmarktes, Fragen der Gutachtenerstattung usw. stellt einen nicht unwesentlichen Leistungsumfang der Geschäftsstelle dar. So wurden 1985 knapp 15 000 Einzelauskünfte an außenstehende Personen erteilt, davon waren mehr als 13 000 Bodenrichtwertauskünfte. Etwa 1 000 Auskünfte wurden in den Diensträumen mündlich an Besucher gegeben, in etwa 500 Fällen sind Anfragen schriftlich beantwortet worden.

Auskünfte erteilt:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - III C -
Zimmer 4125
Mansfelder Straße 16
1000 Berlin 31
Tel. 8 67 67 30 (Allg. Auskünfte, Gutachten usw.)
8 67 55 64 (Bodenrichtwerte)

A.3 Allgemeine Rahmendaten

A.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle arbeiten im wesentlichen auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) §§ 136 bis 144 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144 / GVBl. S. 1440),

- b) §§ 6 bis 15 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. Juni 1981 (GVBl. S. 645), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Juni 1984 (GVBl. S. 924),
- c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) in der Fassung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1417 / GVBl. S. 1749).

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle relevanten Gesetze, Verordnungen und die ergangene Rechtsprechung zum Bau- und Bodenwesen, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung, sowie zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

A.3.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Mit dem Ziel der zweckmäßigen, wenn auch nur groben Klassifizierung des Kaufpreismaterials verschiedener Teilmärkte verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Unterscheidung der weiträumig unterschiedlichen Qualitäten des Wohnens in der Stadt das Kriterium der „stadträumlichen Wohnlagen“. Aufgrund ihres überörtlichen Charakters lassen sich diese Wohnlagen nur in generalisierter Weise abgrenzen. Grobe Kriterien für die Definition der stadträumlichen Wohnlagen sind insbesondere der Charakter der Stadtlandschaft im weiteren Wohnumfeld, die bauliche und soziologische Gebietsstruktur, die Nähe zu größeren Erholungsgebieten (Wald und Wasser), die allgemeine Verkehrsanbindung zur Innenstadt und das Verhalten des Grundstücksmarktes.

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

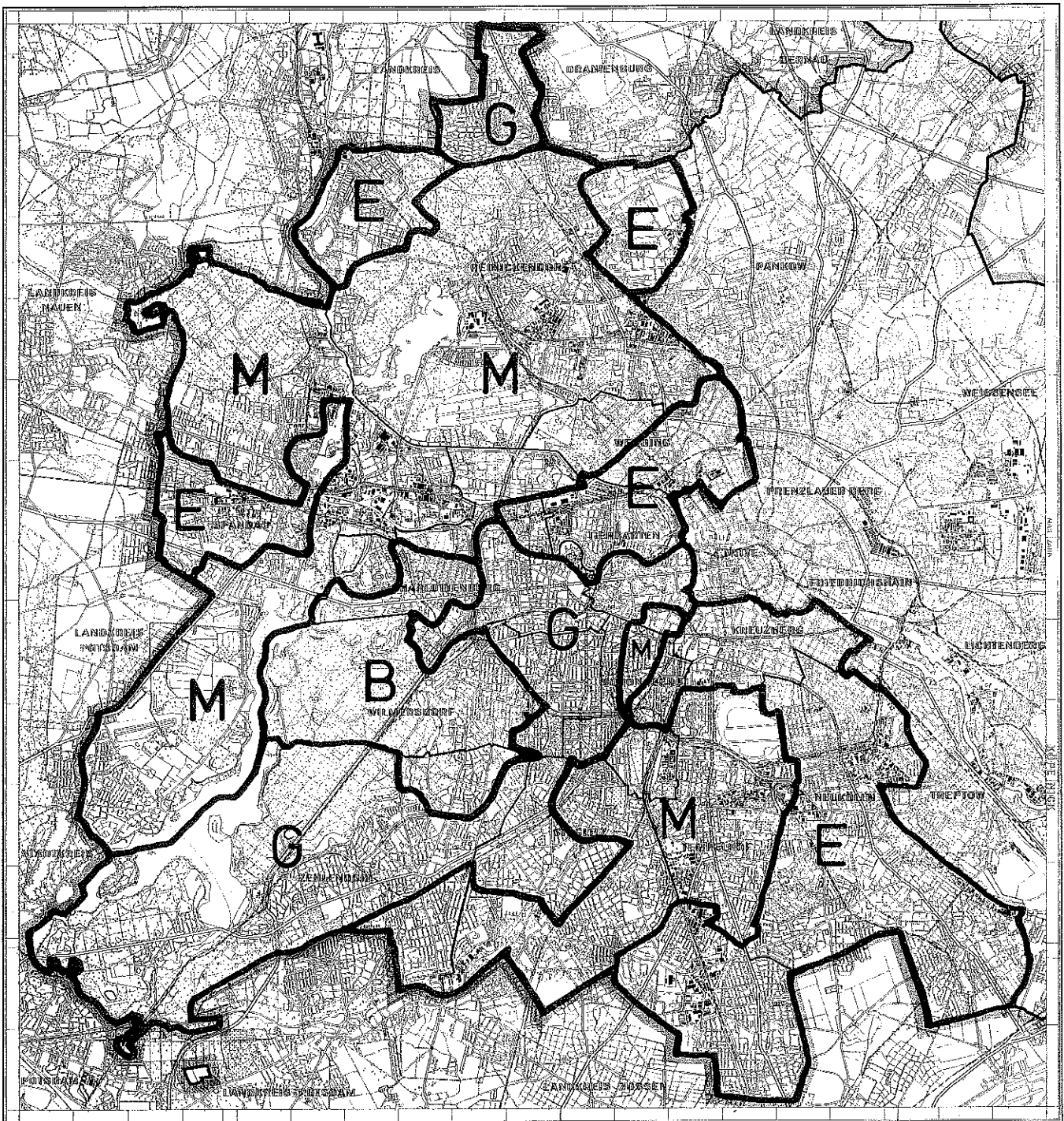
gebildet worden. Nicht überall ist die Aufteilung des gesamten Stadtgebietes nach Ortsteilen ausreichend für eine auch nur grobräumliche Abgrenzung der unterschiedlichen weiträumigen Wohnqualitäten. Auf das notwendigste beschränkt sind daher einige Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden.

Die inneren Stadtbereiche (geschlossene Bauweise) und die äußeren Stadtlagen (offene Bauweise) konnten so entsprechend der durchschnittlichen Qualität ihrer Wohnlagen und ihrem stadträumlichen Bezug den einzelnen stadträumlichen Wohnlagen zugeordnet werden. Diese Wohnlagen sind allerdings nur bedingt vergleichbar mit der unmittelbaren Wohnlage einzelner Objekte, Wohnsiedlungen oder Wohnanlagen. Ihre Einschätzung kann durchaus voneinander abweichen, wenn der Wohnwert nach den Kriterien für das nähere Wohnumfeld und die durchschnittliche Qualität der Wohnlage in der gesamten Ortslage nicht annähernd übereinstimmen.

Die Ortslagen sind wie folgt klassifiziert:

- a) einfache Wohnlagen
Moabit, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg-Ost, Spandau-Mitte, Staaken, Schöneberger Insel, Marienfelde, Lichtenrade, Neukölln, Britz, Buckow, Rudow, Heiligensee, Lübars, Märkisches Viertel,
- b) mittlere Wohnlagen
Lützowviertel, Rehberge, Charlottenburg-Nord, Ruhleben, Spandau-Nord, Spandau-Süd, Haselhorst, Siemensstadt, Gatow, Kladow, Zehlendorf-Süd, Schöneberg-Mitte, Schöneberg-Süd, Steglitz, Lichterfelde-Süd, Lankwitz-Süd, Tempelhof, Mariendorf, Reinickendorf, Tegel, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau,
- c) gute Wohnlagen
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf-Nord, Dahlem-Süd, Nikolassee, Wannsee, Bayerisches Viertel, Friedenau-Ost, Friedenau, Steglitz-West, Lichterfelde-Nord, Lankwitz-Nord, Frohnau,
- d) bevorzugte Wohnlagen
Westend, Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem-Nord.

Abb. 1 gibt einen Überblick über die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur groben Klassifizierung des Kaufpreismaterials verwendeten stadträumlichen Wohnlagen.



E = einfache Wohnlagen G = gute Wohnlagen
M = mittlere Wohnlagen B = bevorzugte (sehr gute) Wohnlagen

Abb. 1:
Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

A.3.3 Der Grundstücksmarkt und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Berlin

Die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes einschließlich seiner unterschiedlichen Grundstücksteilmärkte steht im engen Zusammenhang bzw. in enger Wechselwirkung mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und der Erholungsprozeß fielen 1985 ebenso wie schon in den vorangegangenen Jahren 1983 und 1984 in Berlin etwas günstiger aus als im Durchschnitt des übrigen Bundesgebietes. Als Beispiel sei hier nur die Steigerung des Bruttoinlandproduktes genannt. Die wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung in Berlin ist auch vor dem Hintergrund einer zunehmenden positiven Bevölkerungsbilanz zu sehen.

Unterstützt wurde der Konjunkturverlauf durch die günstige Entwicklung der drei folgenden Rahmendaten:

- Die günstige allgemeine Zinsentwicklung seit 1982 konnte sich bis 1985 stabilisieren. Lediglich 1985 war ein nur leichter Anstieg des Hypothekenzinses zu verzeichnen.
- Seit 1982 sanken kontinuierlich die Preissteigerungsraten. Der Lebenshaltungskostenindex zeigte Ende 1985 nur noch einen sehr geringen Anstieg (vgl. Abb. 2 a).
- Ebenfalls positiv auf die Bautätigkeit und den Grundstücksumsatz wirkten sich die seit 1982 sinkenden Steigerungsraten der Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden (Baupreisindex) aus (vgl. Abb. 2 a).

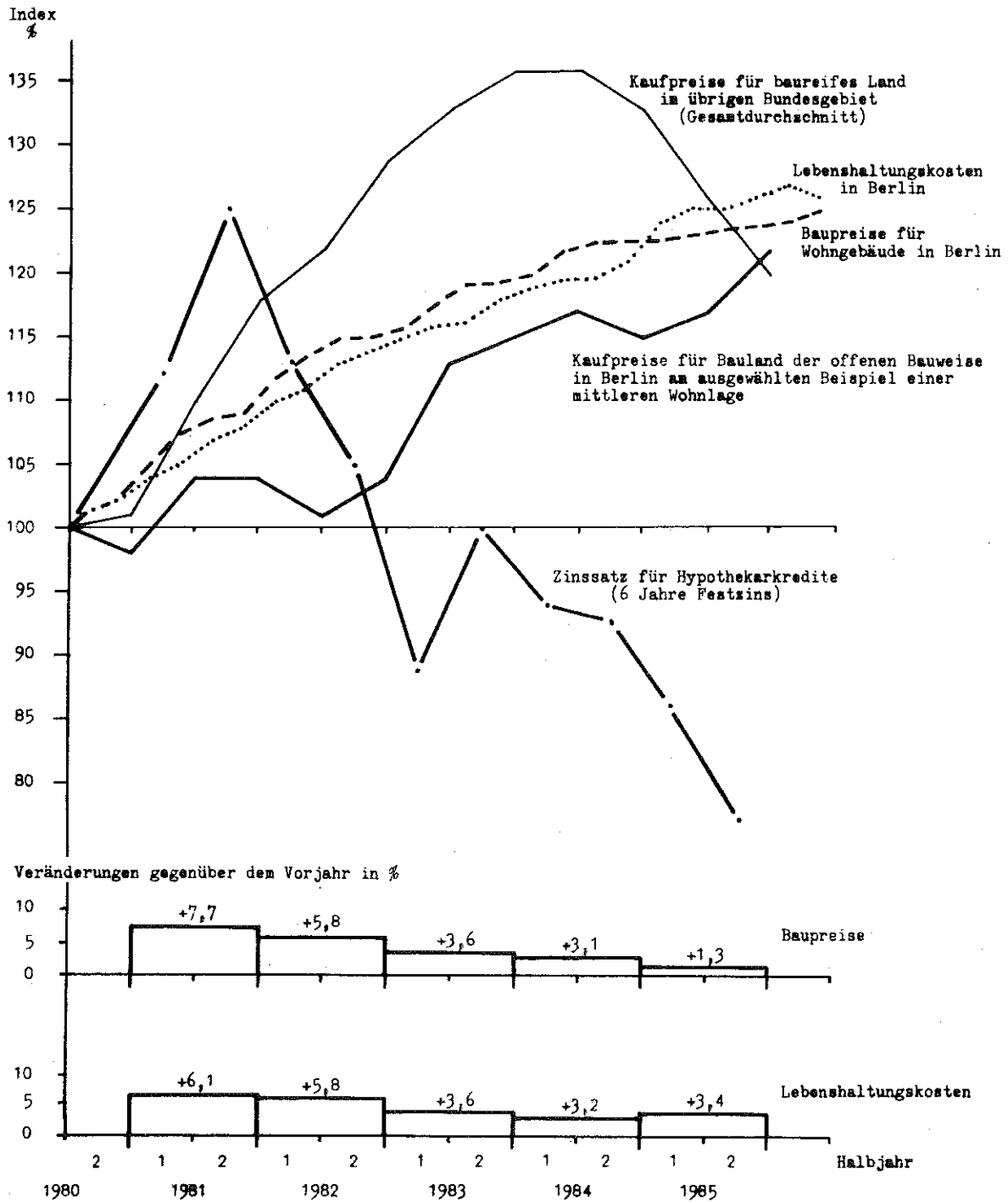


Abb. 2 a:

Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandmarkt und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

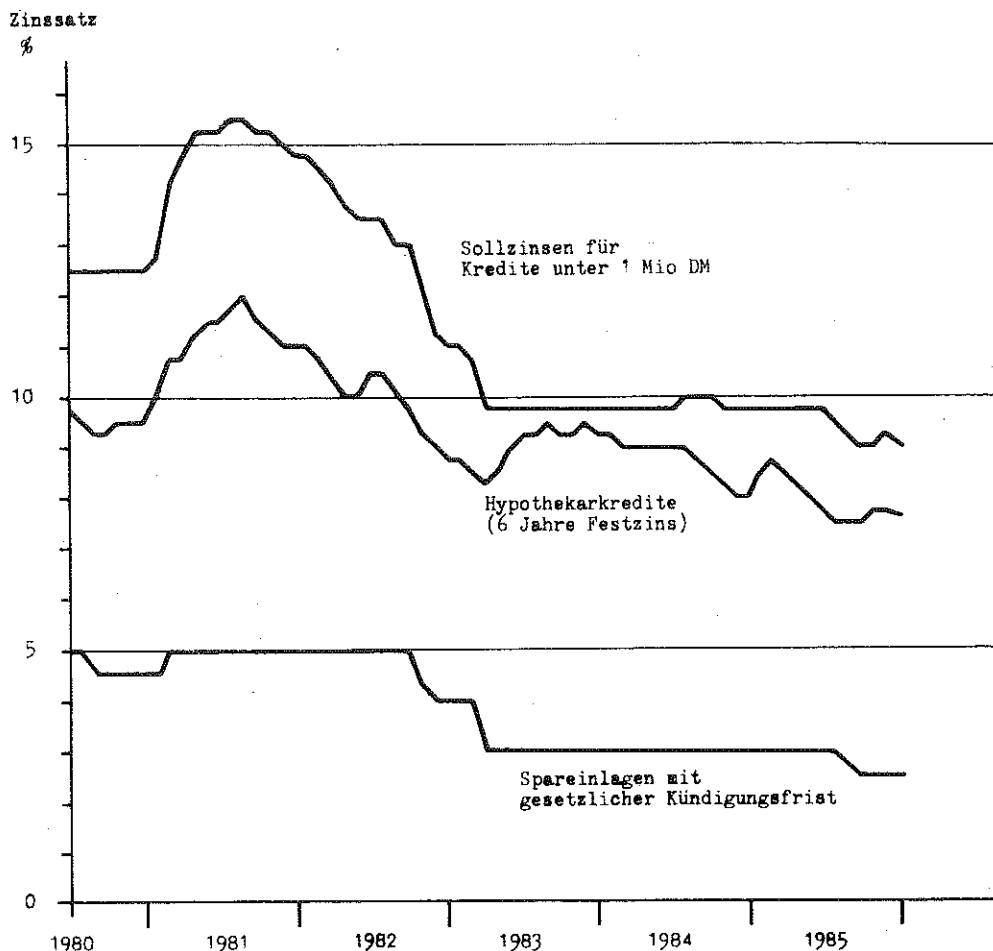


Abb. 2 b:
Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Angesichts der relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin, der verbesserten Investitionsneigung und des räumlich begrenzten Grundstücksmarktes in der Stadt aufgrund des fehlenden Umlandes ist es zu erklären, daß die in vielen Bereichen des übrigen Bundesgebietes festgestellten starken Preiseinbrüche im Jahre 1985 auf dem Berliner Grundstücksmarkt wesentlich geringer ausfielen und hier insbesondere der Baulandmarkt stabil geblieben ist.

Eine spürbare Belebung des Immobilienmarktes, die im übrigen Bundesgebiet Anfang 1986 einsetzte, zeigte sich in Berlin schon in der 2. Jahreshälfte 1985. Sie war bedingt durch die günstigen Hypothekenzinsen (vgl. Abb. 2 b) und kam durch die Zunahme der Zusagen für Hypothekendarlehen, insbesondere aber auch durch die gestiegene Nachfrage nach Festzinshypotheken zum Ausdruck. Diese Belebung des Hypothekengeschäftes ist im wesentlichen zurückzuführen auf die sich ausweitende Bedeutung der Hauskäufe zur Durchführung von Modernisierungen. Hier wirkt auch das wohnungspolitische Ziel, den Haus- und Wohnungsbestand für einen möglichst langen Zeitraum zu sichern.

Zur Beurteilung des Berliner Grundstücksmarktes ist von nicht unwesentlicher Bedeutung ein direkter Vergleich der Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt mit der Entwicklung der Hypothekenzinsen einerseits und mit den Lebenshaltungskosten andererseits (vgl. Abb. 2 a). Diese Vergleiche lassen Schlüsse auf die reale Wertentwicklung zu. Bei den Indexwerten für Bauland ist zu beachten, daß sich das durchschnittliche Preisniveau als Grundlage für die Indexreihen in Abb. 2 a für Berlin in Höhe von rd. 500,- DM/m² Grundstücksfläche und für das übrige Bundesgebiet als Gesamtdurchschnitt in Höhe von rd. 100,- DM/m² bewegt.

Neben diesen Indikatoren wird der Berliner Grundstücksmarkt selbstverständlich auch durch die Baupreissituation, die steuerlichen Anreize und Rahmenbedingungen, die Einkommensentwicklung, das örtliche Mietniveau und nicht zuletzt durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

B Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1985

B.1 Bauland

Die im ersten Halbjahr 1985 auf dem Wohnbaulandmarkt vorhandene Kaufzurückhaltung wurde im zweiten Halbjahr 1985 von einer leichten Belebung der Immobilienumsätze abgelöst. Die auch im Berichtszeitraum immer noch günstigen Finanzierungsbedingungen werden neben der verbesserten wirtschaftlichen Situation als Grund für das zunehmende Kaufinteresse gewertet.

Wesentliche Auswirkungen auf das Preisniveau waren nicht zu verzeichnen; im Berichtshalbjahr sind nur für Teilbereiche Preisveränderungen nachzuweisen, die meist unter + 5 % lagen.

B.1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Gegenüber dem Vorhalbjahr blieb im Berichtszeitraum das Preisniveau in den einfachen und mittleren Wohnlagen überwiegend unverändert. Nur in wenigen Ortsteilen war eine steigende Tendenz bis nahe 5 % zu registrieren. Die Marktuntersuchung der als gut eingestuft Gebiete ergab, daß in der Mehrzahl durchschnittlich um 5 % höhere Kaufpreise gezahlt wurden. In den bevorzugten Wohnlagen waren teilweise konstante Preise, teilweise steigende Preisentwicklungen nachzuweisen, die jedoch nur selten 5 % erreichten.

In der nachfolgenden Übersicht ist das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31. Dezember 1985 für ausgewählte Wohnlagen dargestellt. Als Vergleich sind das Preisniveau zum 30. Juni 1985 und die zuletzt zum 31. Dezember 1984 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1984	30. 6. 1985	31. 12. 1985
einfache Lagen in den Ortsteilen: Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	430,- bis 460,-	430,- bis 470,-	440,- bis 480,-
mittlere Lagen in den Ortsteilen: Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau	440,- bis 520,-	440,- bis 520,-	440,- bis 520,-
Zehlendorf (Süd), Lichterfelde (Süd), Lankwitz	480,- bis 550,-	480,- bis 550,-	490,- bis 570,-
gute Lagen in den Ortsteilen: Frohnau	470,-	480,-	480,-
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (nordwestl.)	520,- bis 600,-	530,- bis 600,-	550,- bis 630,-
bevorzugte Lagen in den Ortsteilen: Westend, nördl. u. südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem	650,- bis 700,-	650,- bis 740,-	680,- bis 750,-

¹⁾ Bodenrichtwerte, vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelt zum 31. 12. 1984.

Abb. 3 gibt eine stadträumliche Übersicht über die typischen Baulandpreise in den Berliner Einfamilienhausgebieten. Die Entwicklung der Bodenpreise seit 1980 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortstypen der offenen Bauweise in Abb. 4 dargestellt.



Abb. 3:
Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31. 12. 1985

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

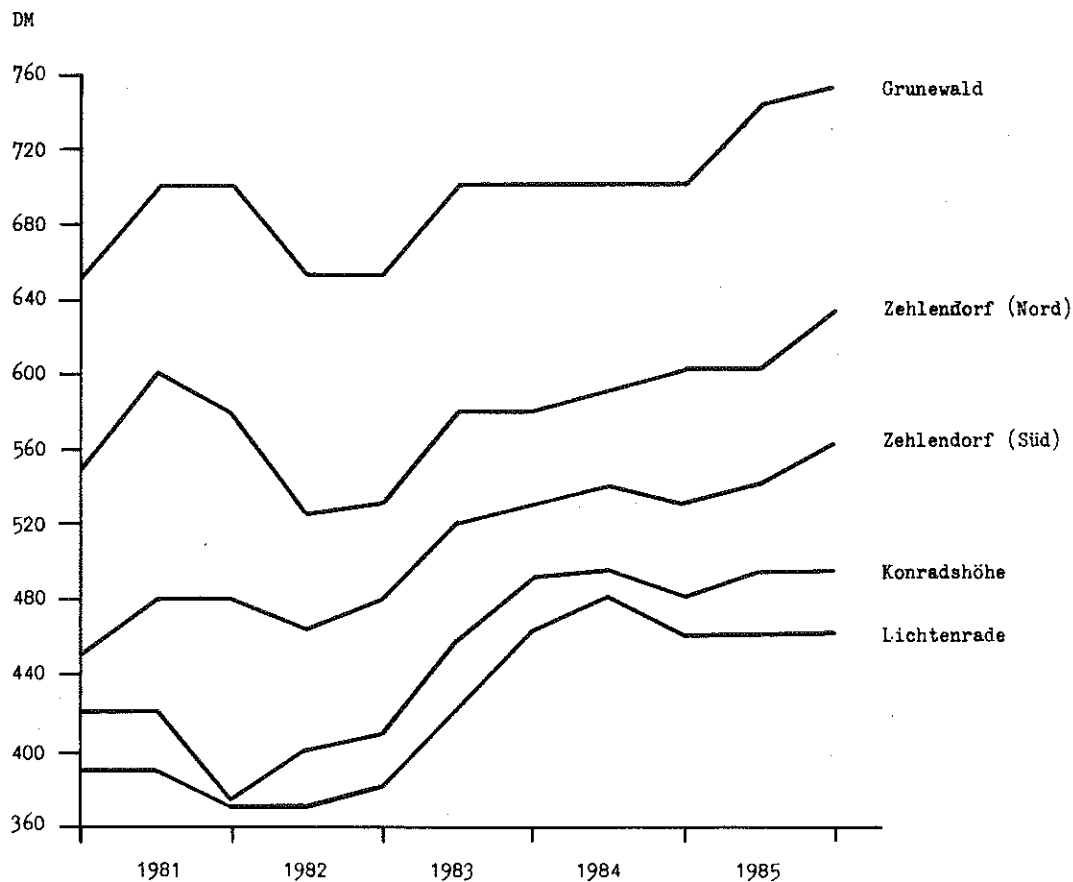


Abb. 4:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Wie die Graphik zeigt, ist bei den Einfamilienhausgrundstücken nach einem kurzzeitigen Preisrückgang 1981/82 seit dem 2. Halbjahr 1982 wieder ein allgemeiner Preisanstieg festzustellen. Während in einigen besseren Wohnlagen die Preise Ende 1985 einen bisherigen Höchststand erreichten, kam es in verschiedenen einfachen und mittleren Wohnlagen zu einer Preisberuhigung mit zum Teil nur geringfügigen Preiskorrekturen. Insgesamt ist eine Stabilisierung seit 1983 festzustellen.

B.1.2 Wohngebiete – geschlossene Bauweise –

Wie bereits im Vorhalbjahr konnten für den Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues bis zum Jahresende 1985 nur wenige Kaufvertragsabschlüsse registriert werden. Aus diesen zur Verfügung stehenden Daten läßt sich weiterhin ein überwiegend gleichbleibendes Preisniveau ableiten.

Die zum 31. Dezember 1984 vom Gutachterausschuß ermittelten Bodenrichtwerte können somit auch für das zweite Halbjahr 1985 angehalten werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick. In der darauffolgenden Abb. 5 sind die typischen Baulandpreise für Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung (geschlossene Bauweise) dargestellt.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1984	30. 6. 1985	31. 12. 1985
Stadtrandlagen GFZ 1,0: Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	560,- bis 680,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984
innerer Stadtbereich GFZ 1,2: Wedding, Neukölln Spandau, Tempelhof, Reinickendorf Steglitz, Friedenau	560,- bis 600,- 650,- bis 700,- 700,- bis 800,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984
innerer Stadtbereich GFZ 1,5: Tiergarten, Wedding Kreuzberg, Neukölln	680,- bis 720,- 550,- bis 680,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984
citynahe Lage GFZ 1,5: Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	750,- bis 900,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984
Sanierungsgebiete: Tiergarten, Wedding Kreuzberg, Neukölln Charlottenburg, Schöneberg	570,- bis 680,- 550,- bis 600,- 650,- bis 700,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984

¹⁾ Bodenrichtwerte, vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelt zum 31. 12. 1984.

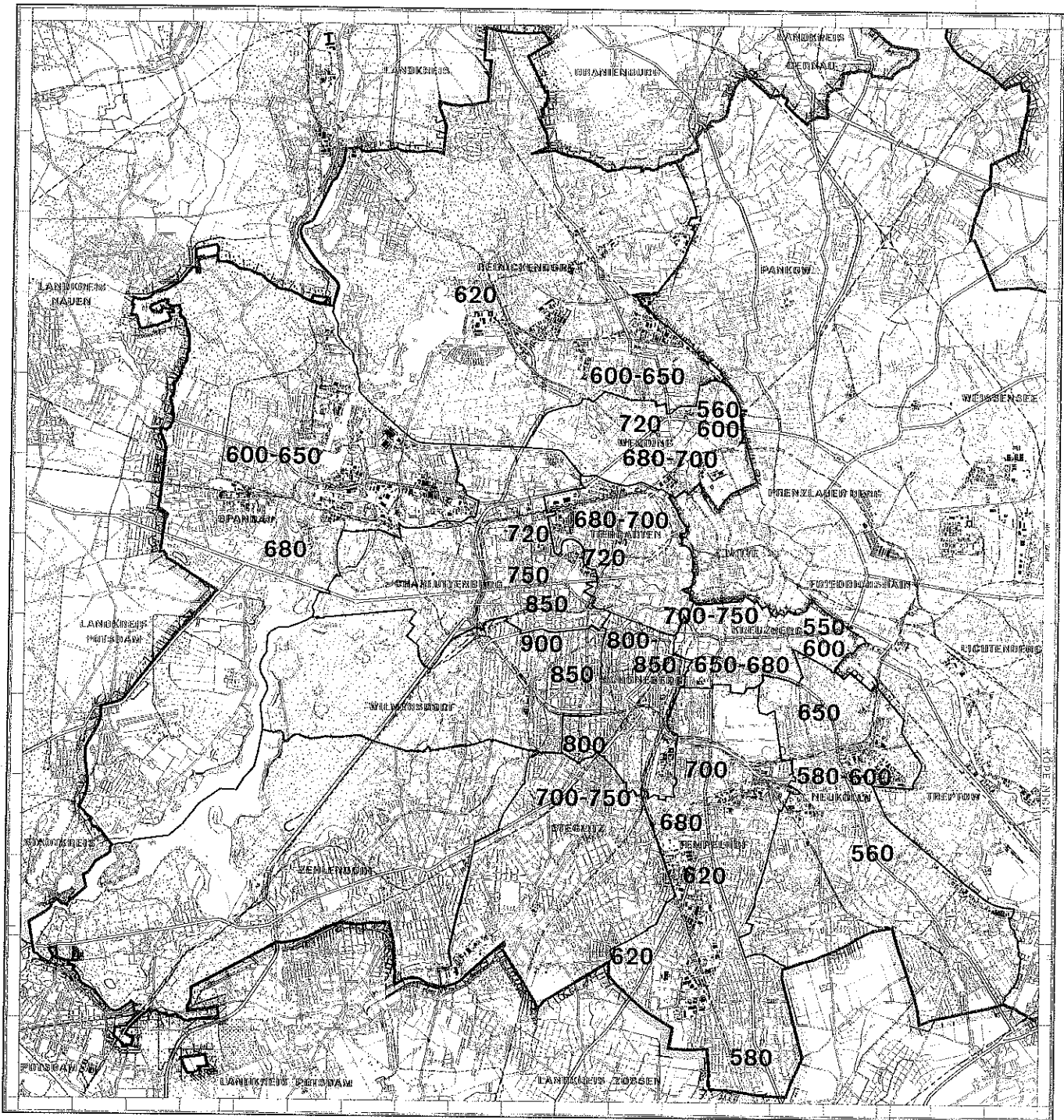


Abb. 5:

Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1985

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.1.3 Kerngebiete

In den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen war der Umsatz von Baugrundstücken so gering, daß eine Marktbeurteilung für das zweite Halbjahr 1985 nicht möglich ist.

Die zum 31. Dezember 1984 ermittelten Bodenrichtwerte dienen daher weiterhin als Orientierungsgröße.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1984	30. 6. 1985	31. 12. 1985
Kerngebiet Kreuzberg	700,- bis 800,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984
Kerngebiet City			
beiderseits der Lützowstr.	700,- bis 1 000,-		
zwischen Nollendorfplatz und Breitscheidplatz und beiderseits der Fasanen- und Uhlandstraße	900,- bis 2 000,-		
oberer Kurfürstendamm	1 500,- bis 3 000,-	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984
unterer Kurfürstendamm und Taentzienstraße	3 500,- bis 7 000,-		
überregionale Geschäftslagen			
Wilmersdorfer Straße	1 800,- bis 3 000,-		
Schloßstraße (Steglitz)	2 000,- bis 2 500,-		

¹⁾ Bodenrichtwerte, vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelt zum 31. 12. 1984.

B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Die Preise für Gewerbe- und Industriegrundstücke sind im Berichtszeitraum leicht angestiegen. In diesen Gebieten ergab sich im wesentlichen folgendes Preisbild:

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1984	30. 6. 1985	31. 12. 1985
In abseits Verkehrslagen (Stadtrand)	150,- bis 180,-	150,- bis 180,-	160,- bis 200,-
Stadtinnenlagen	180,- bis 200,-	180,- bis 200,-	200,- bis 210,-

¹⁾ Bodenrichtwerte, vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelt zum 31. 12. 1984.

Das Preisniveau, insbesondere in den einzelnen Stadtinnenlagen, wird bestimmt von den konkreten örtlichen Gegebenheiten von den Lage- und Standortbedingungen, die für bestimmte Branchen bedeutsam sein können (Verkehrsanbindungen, Emissionswirkungen auf benachbarte Wohngebiete u.a.).

In Abb. 6 ist die Preisentwicklung für Gewerbe- und Industriebauland anhand zweier beispielhaft ausgewählter Lagen graphisch dargestellt. Die Darstellung weiterer Lagen in anderen Bodenwertstufen kann entfallen, da die Preisentwicklung in den Gewerbe- und Industriegebieten überwiegend gleichartig verlaufen ist.



Abb. 6:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Gewerbe- und Industriegebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.2 Nichtbauland

Bei den Veräußerungen von Nichtbaulandflächen war auch im 2. Halbjahr 1985 eine Preisentwicklung nicht festzustellen, zumal der Umsatz auf diesem Teilmarkt wie bisher gering war. Die allgemeine Preissituation entspricht im wesentlichen dem Niveau der vom Gutachterausschuß zum 31. Dezember 1984 ermittelten Bodenrichtwerte.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m²) 31.12.1985
land- und forstwirtschaftliche Flächen: Agrarland und Waldflächen, Gärtnerei- und Gartenbauflächen	15,- bis 40,-
Kleingartennutzung: - größere Gebiete	40,- bis 80,-
- Einzelparzellen (300 bis 600 m²)	40,- bis 100,-
Flächen für Erholungszwecke: - größere Gebiete	40,- bis 80,-
- Einzelparzellen	60,- bis 100,-
- Wassersportnutzung	200,- bis 350,-

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Im Berichtszeitraum ist die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken gegenüber dem Vorhalbjahr nochmals leicht zurückgegangen. Weiterhin hoch ist der Anteil der Objekte, die zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden.

B.3.1.1 Renditeobjekte

Der Grundstücksmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung erworben wurden, zeigte im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorhalbjahr ein uneinheitliches Preisbild. Als Bezugsgröße für die Darstellung der Preisentwicklung dient der marktüblich auf das Vielfache des Jahresrohertrages (der Jahreskaltmiete) bezogene Gesamtkaufpreis.

Allgemein gestiegen sind die Preise für Neubauobjekte. Bis zu einer halben Jahresmiete höher lag im 2. Halbjahr 1985 das Preisniveau bei den Objekten des sozialen Wohnungsbaues, die im 1. WoBauG errichtet worden sind, sowie bei den steuerbegünstigten und den freifinanzierten Wohnungsbauten. Objekte des 2. WoBauG zeigten sogar eine Steigerung bis zu etwa einer ganzen Jahresmiete.

Anders ist die Situation bei älteren Objekten zu beurteilen. Bei den Zwischenkriegsbauten war allgemein ein Nachgeben der Preise bis zu etwa einer ganzen Jahresmiete erkennbar. Lediglich bei den Altbauten (vor 1918) blieb das Preisniveau bei etwas geringerer Streuungsbreite der Kaufpreise nahezu unverändert.

In der folgenden Aufstellung sind die Preisspannen nach dem Vielfachen der Jahresmiete nach Teilmärkten zusammengestellt. Sie sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau. Die Preisspannen sind aber auch Ausdruck der unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragspartner in den einzelnen Verkaufsfällen.

Zusätzlich zum Vielfachen werden für die einzelnen Gebäudegruppen zur besseren Orientierung auch Mietspannen angegeben. Sie sind ein Abbild der unterschiedlichen Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte. Aus diesen Daten können Mietpreisentwicklungen aber nicht abgeleitet werden, weil die in den jeweiligen Auswertungsgruppen zusammengefaßten Objekte noch Unterschiede in ihrer Wohnqualität und in ihren Mietwerten aufweisen. (Vgl. hierzu auch die Hinweise unter A.1.)

Gebäudegruppen	Preisniveau – Vielfache Jahresrohmiere ²⁾ (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche)	
	30. 6. 1985	31. 12. 1985
Altbauten		
– Baujahre etwa vor 1900		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten)	6,5 / 10,5 (2,40 – 4,00)	6,5 / 10,0 (2,60 – 4,20)
– Baujahre etwa 1900 bis 1914		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten)	7,5 / 12,0 (2,90 – 5,70)	7,5 / 12,0 (3,20 – 5,60)
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,0 / 13,5 (3,70 – 7,50)	8,5 / 13,5 (3,50 – 7,50)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	9,0 / 13,5 (OH: 4,00 – 6,00) (ZH: 4,00 – 7,50)	8,0 / 12,5 (OH: 4,00 – 5,50) (ZH: 5,00 – 7,00)
Neubauten (Baujahre nach 1948)		
– sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	8,0 / 13,0 (3,80 – 5,70)	9,0 / 13,0 (4,00 – 6,00)
2. WoBauG ³⁾ (Baujahre ab 1958)	9,0 / 13,0 (4,50 – 7,00)	10,0 / 15,0 (4,60 – 6,80)
– freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,0 / 13,0 (9,50 – 14,50)	9,0 / 14,0 (9,50 – 15,00) ⁴⁾

²⁾ Jahresrohmiere als Kaltmiete einschließlich Mehrbelastungszuschläge.

³⁾ Veräußert wurden fast ausnahmslos Objekte der Baujahre vor 1970.

⁴⁾ Bei Appartementshäusern bzw. Objekten mit überwiegend sehr kleinen Wohneinheiten wurden auch Durchschnittsmieten bis zu etwa 20,- DM/m² Wohnfläche festgestellt.

Abb. 7 gibt die allgemeinen Preistendenzen der einzelnen Teilmärkte der Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete für die seit 1980 veräußerten Objekte wieder. Über diese relative Preisentwicklung hinausgehend wird das Niveau der absoluten Kaufpreise von Renditeobjekten auch beeinflußt von der individuellen Entwicklung der Mietsituation in den Objekten, insbesondere durch Gewerbemieten.

Soziale Wohnungsbauten, die nach 1972 mit Aufwendungsdarlehen^{4a)} gefördert wurden, sind relativ selten auf dem Markt. Ursache hierfür werden gewisse Risiken sein, die sich für die Wirtschaftlichkeit der Objekte ergeben können, wenn durch die planmäßige Degression der Förderungsmittel die von den Mietern zu zahlenden Mieten eine Höhe erreichen, die am Markt nicht mehr zu erzielen sind und auch die Modalitäten der Anschlußförderung in der Öffentlichkeit noch nicht bekannt sind. Aus den wenigen Kaufpreisen der letzten Jahre läßt sich ablesen, daß sie sich im Bereich der Gesamtherstellungskosten bewegen mit Streuungen von etwa 15% über und unter den Gesamtherstellungskosten.

4a) Ab 1977 Förderung mit Aufwendungshilfen (1/3 Darlehen, 2/3 Zuschüsse).

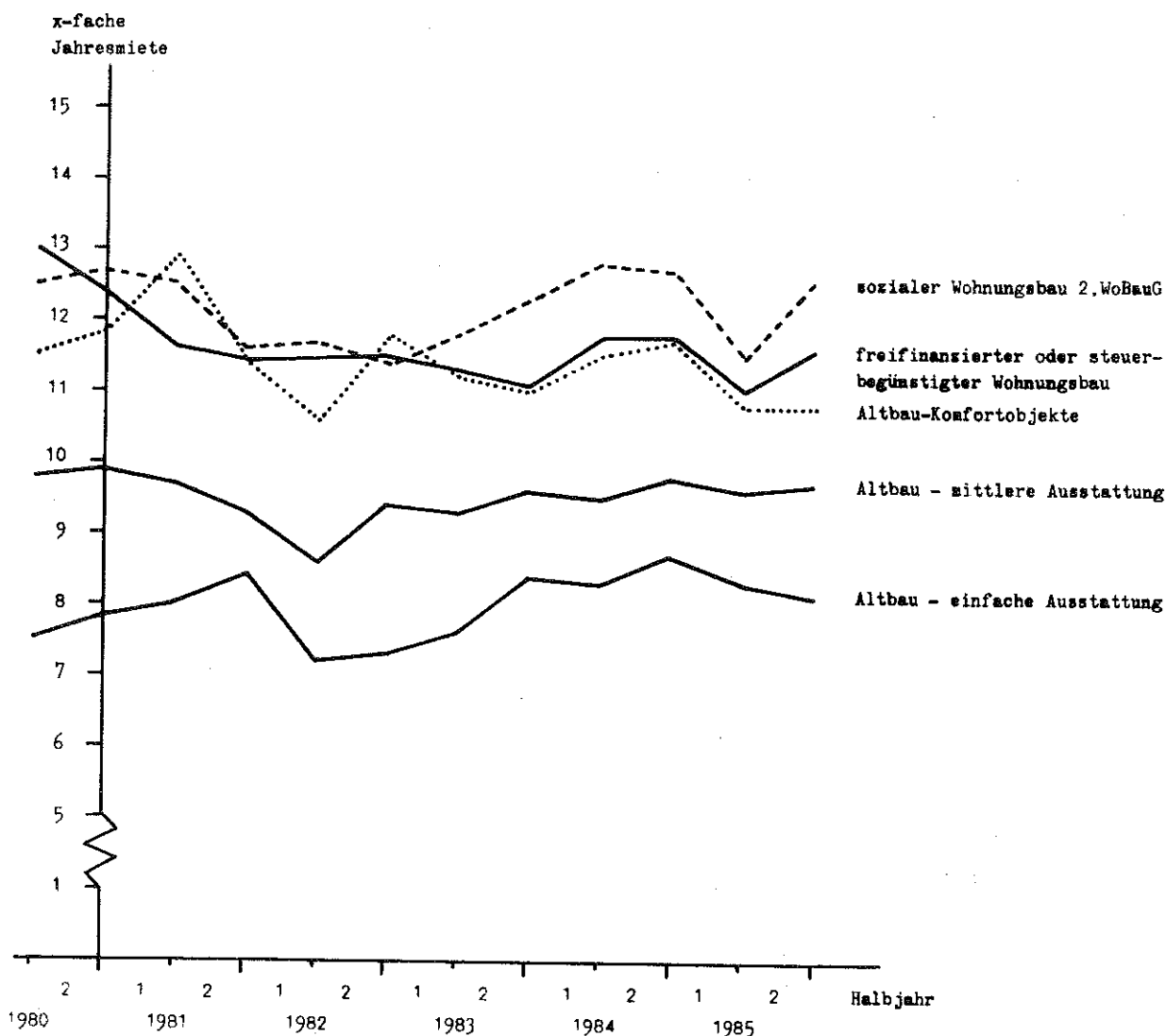


Abb. 7:

Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Der Trend zum Erwerb von Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum hielt im Berichtszeitraum weiter an. Einen besonders hohen Anteil hatten dabei weiterhin die Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre vor 1968. Bei etwa 45% der im Berichtszeitraum veräußerten Grundstücke dieser Art war die Umwandlung in Wohnungseigentum bereits bis April 1986 eingeleitet worden.

Bei der Kaufpreisbemessung für die zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem „Vielfachen des Jahresrohertrages“ als der für Ertragsobjekte sonst marktüblichen Bezugsgröße für den Kaufpreis

nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Bei dem Erwerb von Umwandlungsobjekten werden die Kaufpreise vorrangig auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche bezogen, wie das am Markt für Wohnungseigentum seit jeher üblich ist. Daraus resultiert, daß insbesondere die modernisierungsfähigen miet- und lagegünstigen Mietwohngrundstücke, die zur Umwandlung besonders geeignet sind, relativ hohe Kaufpreise erzielen.

Das Preisniveau für die zur Umwandlung erworbenen Objekte hat sich trotz des großen Angebots an umgewandelten Wohnungen im Berichtshalbjahr zunehmend stabilisiert. Es wurden folgende Kaufpreise vereinbart, die sich auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung beziehen.

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	
	1. Halbjahr 1985	2. Halbjahr 1985
Alt- und Zwischenkriegsbauten:		
mit Ofenheizung	400,- bis 900,-	400,- bis 950,-
mit Sammelheizung	700,- bis 1 250,-	750,- bis 1 400,-
Nachkriegsbauten:		
soz. Wohnungsbau – Baujahre bis 1960	650,- bis 1 200,-	650,- bis 1 200,-
soz. Wohnungsbau – Baujahre nach 1960	700,- bis 1 300,-	700,- bis 1 300,-
steuerbeg. bzw. freifinanz. Wohnungsbau	1 200,- bis 2 100,-	1 300,- bis 1 900,-

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Wie schon in den letzten Berichtszeiträumen war auch im 2. Halbjahr 1985 bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein allgemein gleichbleibendes bis geringfügig nachgebendes durchschnittliches Preisbild festzustellen. Obwohl das Zinsniveau am Kapitalmarkt auch im Berichtszeitraum günstig war, blieb eine lebhaftere Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiterhin aus. Potentielle Erwerber weichen in dieser Situation eines relativ hohen Preisniveaus für Einfamilienhäuser in Berlin häufig auf den Markt des Wohnungseigentums aus, da diese Objekte preisgünstiger und damit leichter zu finanzieren sind.

Etwa 70 % aller Verkäufe lagen unterhalb einer Preisgrenze von 500 000,- DM, in mehr als jedem zweiten Verkaufsfall lagen die Kaufpreise zwischen 300 000,- und 500 000,- DM.

Verkauft wurden alle Arten von Ein- und Zweifamilienhausobjekten, von Neubauten bis hin zu Altbauten mit Baualtern bis zu etwa 100 Jahren. Insgesamt ist das Verhältnis der Umsätze zwischen Alt- und Neubaubauobjekten etwa ausgeglichen. Auffallend ist jedoch ein verhältnismäßig hoher Anteil der Objekte aus den 30er Jahren.

Die nachfolgende Tabelle sowie die Abb. 8 verdeutlichen die Preis- und Umsatzsituation:

Kaufpreise	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)					
	frei- stehende Ein- und Zweifam- häuser	Doppel- häuser	Reihen- häuser	Kauf- eigen- heime	Villen und Land- häuser	insgesamt
DM	%	%	%	%	%	%
unter 200 000	1,0 (1)	0,9 (1)	0,7 (1)	0,0 (0)	0,0 (0)	2,6 (3)
200 000 bis 300 000	5,5 (7)	3,3 (4)	4,0 (4)	0,0 (0)	0,0 (0)	12,8 (15)
300 000 bis 400 000	12,3 (13)	5,6 (6)	5,7 (8)	5,8 (1)	0,0 (0)	29,4 (28)
400 000 bis 500 000	11,9 (14)	3,7 (4)	2,4 (3)	7,0 (2)	0,8 (1)	25,8 (24)
500 000 bis 600 000	5,6 (8)	1,8 (3)	0,7 (1)	3,3 (1)	1,4 (0)	12,8 (13)
600 000 bis 700 000	4,4 (4)	0,3 (1)	0,2 (0)	0,4 (1)	1,2 (1)	6,5 (7)
700 000 bis 800 000	2,5 (3)	0,5 (0)	0,0 (0)	0,9 (0)	0,2 (1)	4,1 (4)
über 800 000	3,3 (3)	0,0 (0)	0,0 (0)	0,0 (0)	2,7 (3)	6,0 (6)
insgesamt	46,5 (53)	16,1 (19)	13,7 (17)	17,4 (5)	6,3 (6)	100 %

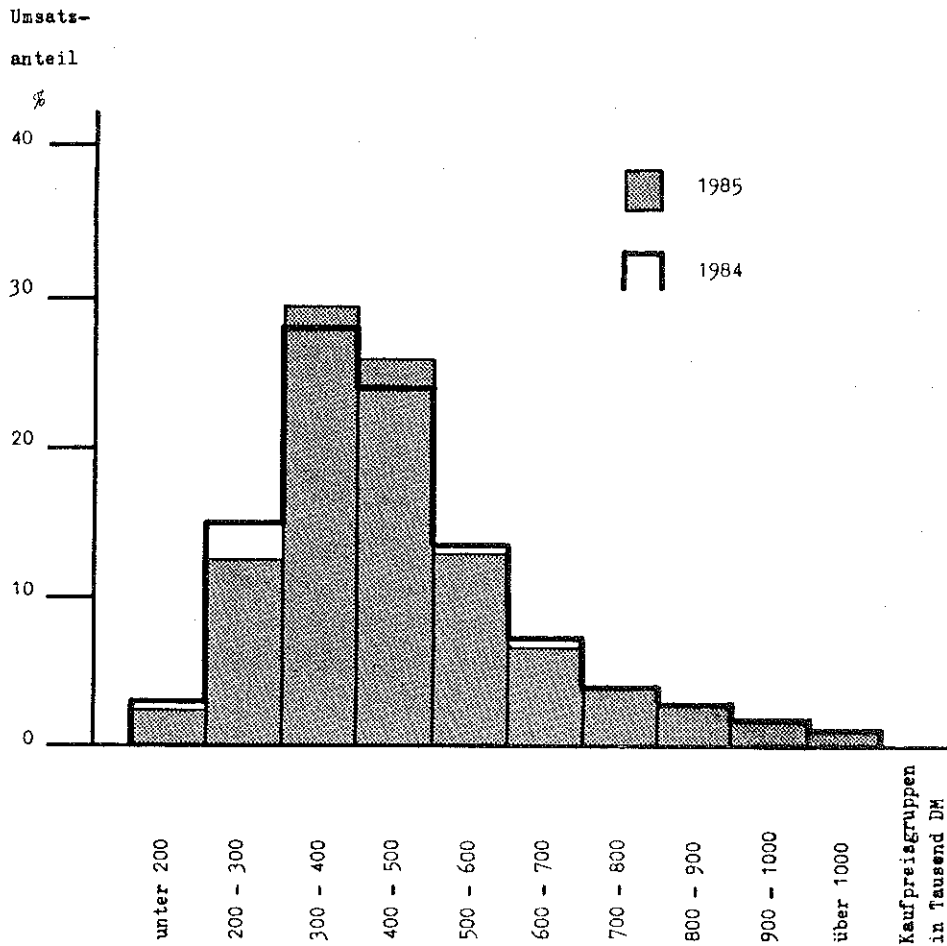


Abb. 8:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich weiter als umsatzstärkste Objektgruppe behaupten können. Eine markante Marktentwicklung war nicht festzustellen. Im Durchschnitt sind im Berichtszeitraum lediglich mehr kleinere Neubauobjekte veräußert worden, daraus ergibt sich im wesentlichen auch der geringere Durchschnittskaufpreis.

Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500 000,- DM lag wieder bei über 30 %. Mehr als jedes zweite aller dieser Objekte wechselte den Eigentümer wiederum zu einem Kaufpreis zwischen 300 000,- und 500 000,- DM.

Bei etwa drei Viertel der verkauften Altbauobjekte handelte es sich um Gebäude der Baujahre zwischen 1930 und 1939.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile, die für diesen Gesamtmarkt in Abb. 9 auch graphisch dargestellt sind:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
	Altbauten ⁵⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200 000	1 (1)	1 (1)	2 (2)
200 000 bis 300 000	6 (10)	6 (2)	12 (12)
300 000 bis 400 000	14 (14)	12 (9)	26 (23)
400 000 bis 500 000	14 (10)	12 (15)	26 (25)
500 000 bis 600 000	6 (7)	7 (9)	13 (16)
600 000 bis 700 000	6 (5)	3 (4)	9 (9)
700 000 bis 800 000	3 (3)	2 (2)	5 (5)
über 800 000	3 (5)	4 (3)	7 (8)
insgesamt	53 (55)	47 (45)	100 %

⁵⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

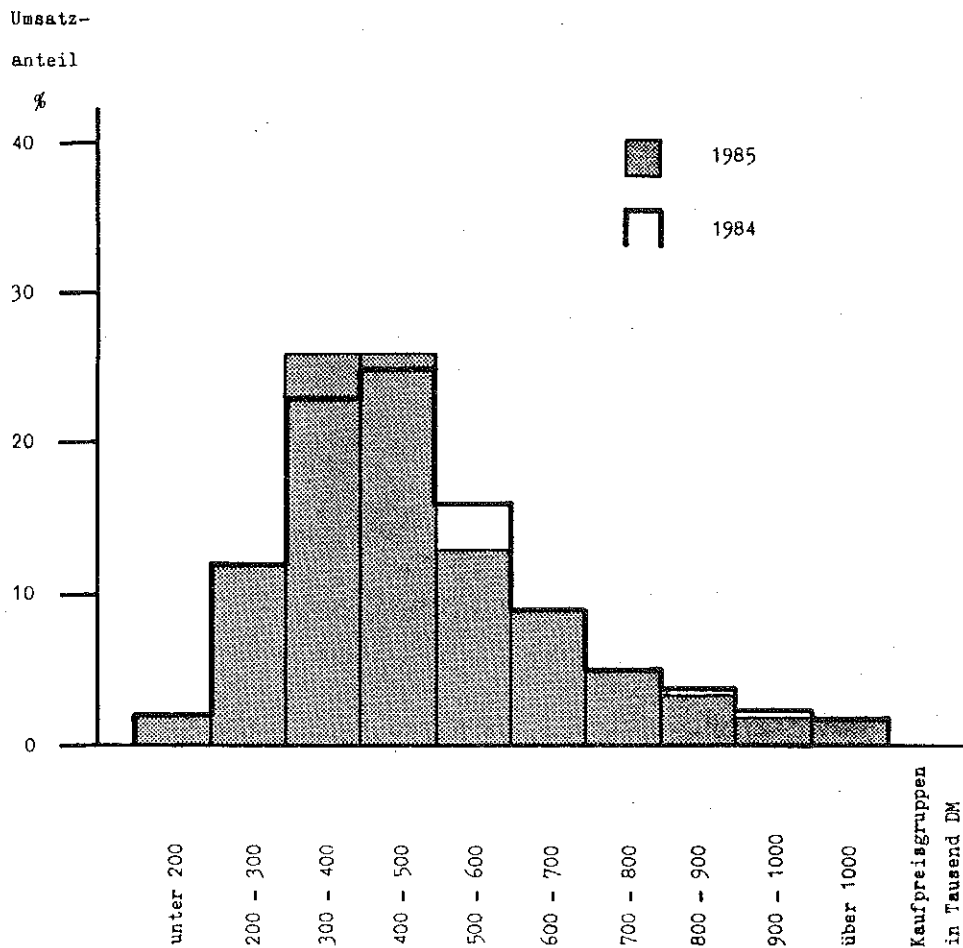


Abb. 9:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die durchschnittlichen Werte für die Grundstücksgröße, die Geschoßfläche der Gebäude und den Kaufpreis ergaben sich wie folgt:

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁵⁾	810 (790)	190 (190)	495 000 (495 000)
Neubauten	740 (770)	160 (170)	500 000 (525 000)
insgesamt i. M.	775 (780)	175 (180)	495 000 (510 000)

⁵⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Für diese Grundstücksgruppe hat sich der interne Marktanteil im Berichtshalbjahr deutlich zugunsten der Neubauobjekte verschoben. Insgesamt läßt der Markt der Einfamiliendoppelhausgrundstücke auch im 2. Halbjahr 1985 keine gravierenden Preisveränderungen erkennen. Durch den Wegfall einiger noch im Vorhalbjahr veräußerter größerer und damit teurerer Altbauobjekte hat sich der rechnerisch mittlere Kaufpreis wieder zurückentwickelt. Knapp drei Viertel der Verkäufe lagen in der Preiskategorie zwischen 250 000,- und 500 000,- DM. Mehr als ein Drittel der Kaufpreise lag zwischen 300 000,- und 400 000,- DM.

Die in Abb.10 dargestellten Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
	Altbauten ⁵⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200 000	4 (5)	1 (2)	5 (7)
200 000 bis 300 000	15 (14)	6 (5)	21 (19)
300 000 bis 400 000	9 (11)	26 (22)	35 (33)
400 000 bis 500 000	6 (9)	17 (11)	23 (20)
500 000 bis 600 000	1 (7)	10 (8)	11 (15)
600 000 bis 700 000	2 (1)	0 (3)	2 (4)
700 000 bis 800 000	2 (2)	1 (0)	3 (2)
über 800 000	0 (0)	0 (0)	0 (0)
insgesamt	39 (49)	61 (51)	100 %

⁵⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

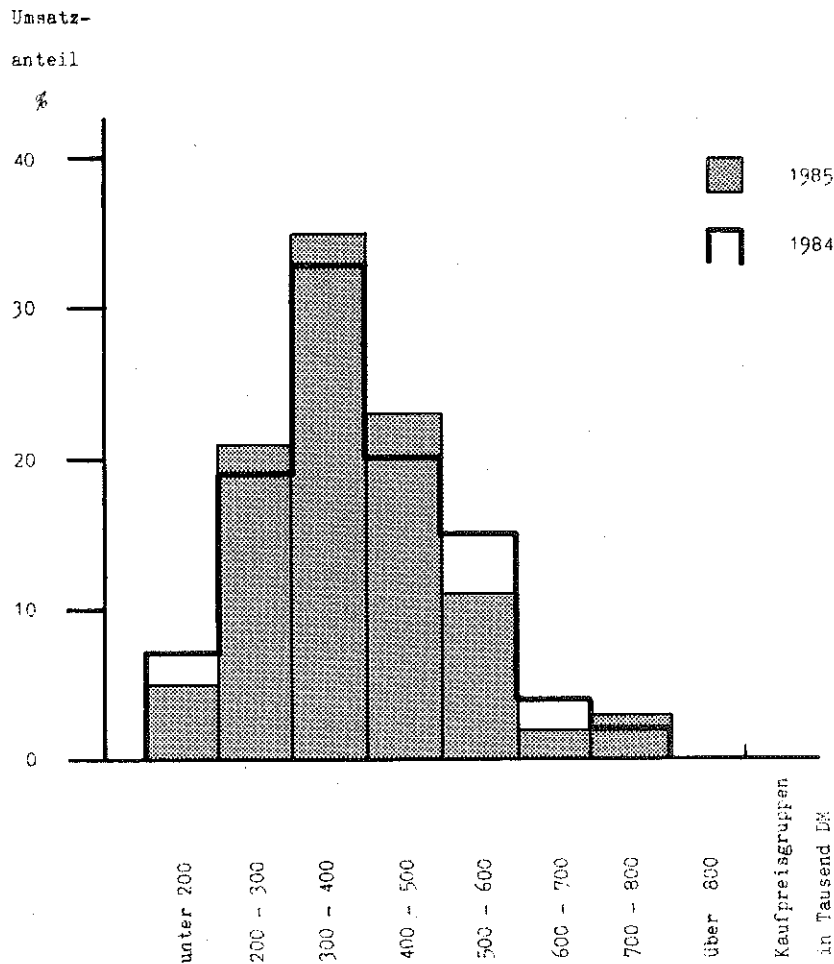


Abb. 10:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiendoppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Einfamiendoppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamilien- doppelhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁵⁾	530 (565)	150 (165)	360 000 (390 000)
Neubauten	385 (400)	130 (135)	410 000 (415 000)
insgesamt i. M.	440 (480)	135 (150)	395 000 (405 000)

⁵⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Auch auf dem Teilmarkt der Einfamilienreihenhausgrundstücke war im 2. Halbjahr 1985 keine markante Marktentwicklung festzustellen. Insbesondere bei den Altbauten sind jedoch im Durchschnitt wieder größere und teurere Objekte umgesetzt worden, so daß auch die mittleren Kaufpreise angestiegen sind. Knapp drei Viertel der Verkäufe wurde zu Kaufpreisen zwischen 200 000,- und 400 000,- DM abgeschlossen, die auch für breitere Käuferschichten gerade noch finanzierbar sind.

Es wurden folgende Umsatzanteile ermittelt und in Abb.11 graphisch aufgetragen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
	Altbauten ⁶⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200 000	5 (5)	0 (0)	5 (5)
200 000 bis 300 000	9 (20)	21 (15)	30 (35)
300 000 bis 400 000	12 (7)	29 (33)	41 (40)
400 000 bis 500 000	8 (7)	9 (10)	17 (17)
500 000 bis 600 000	0 (1)	5 (2)	5 (3)
600 000 bis 700 000	1 (0)	1 (0)	2 (0)
700 000 bis 800 000	0 (0)	0 (0)	0 (0)
über 800 000	0 (0)	0 (0)	0 (0)
insgesamt	35 (40)	65 (60)	100 %

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

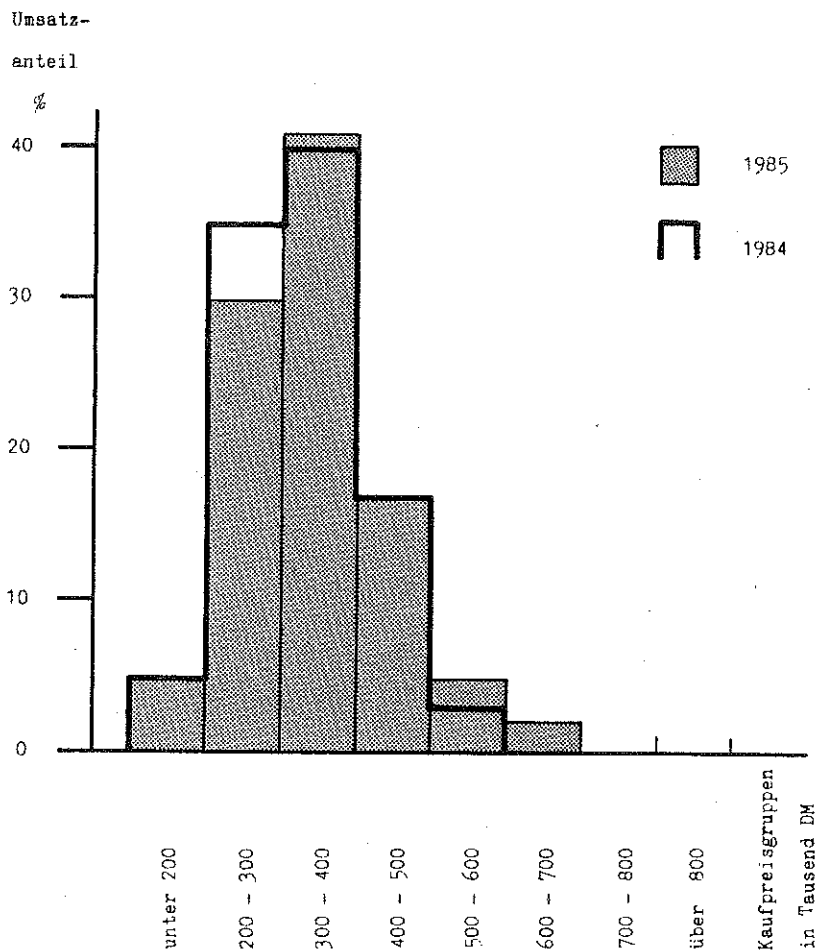


Abb. 11:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Durchschnittswerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁵⁾	315 (270)	145 (135)	340 000 (300 000)
Neubauten	305 (285)	120 (115)	360 000 (350 000)
insgesamt i. M.	310 (280)	130 (125)	350 000 (330 000)

⁵⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.4 Kaufeigenheime

Die Zahl der Erstverkäufe von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch Bauträger hat wieder zugenommen. Erheblich gestiegen ist dabei im Berichtszeitraum der Anteil der im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichteten Objekte.

In den Durchschnittswerten für die Doppel- und Reihenhäuser sind die zahlreichen Verkäufe einzelner in diesem Programm errichteter größerer Wohnanlagen unberücksichtigt geblieben, da die dafür gezahlten Kaufpreise das mittlere Preisbild der übrigen Eigenheime deutlich senken würden. Die Objekte in größeren Wohnanlagen des Programms „kosten- und flächensparendes Bauen“ sind weitgehend zu Kaufpreisen zwischen 340 000,- und 500 000,- DM veräußert worden.

Für die übrigen Kaufeigenheime ergaben sich folgende Marktdaten:

Art der Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)		
		Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	8 (15)	450 (490)	160 (155)	570 000 (560 000)
Doppelhäuser	41 (35)	370 (340)	130 (130)	530 000 (525 000)
Reihenhäuser	51 (50)	250 (230)	125 (130)	500 000 (510 000)
insgesamt	100 %	320 (305)	130 (135)	520 000 (520 000)

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Objektart	Preisspanne im 2. Halbjahr 1985 (1. Halbjahr 1985)	
freistehende Einfamilienhäuser	450 000 DM bis 650 000 DM	(450 000 DM bis 630 000 DM)
Doppelhäuser	420 000 DM bis 600 000 DM	(430 000 DM bis 600 000 DM)
Reihenhäuser	390 000 DM bis 570 000 DM	(390 000 DM bis 580 000 DM)

B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke lagen im Berichtszeitraum wiederum im wesentlichen zwischen 0,4 und 1,0 Mio DM, in Einzelfällen aber auch noch weit über 2,0 Mio DM. Kaufpreise bis zu 0,7 Mio. DM waren in 55 % (28 %) der Kauffälle zu registrieren, bei 25 % (44 %) der Objekte wurden Kaufpreise von über 1,0 Mio DM vereinbart.

Die erhebliche Streuung der für Villen- und Landhausgrundstücke gezahlten Kaufpreise ist objektbedingt. Sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf die Art, die Ausstattung und den Zustand der Bebauung.

Die mittlere Grundstücksfläche aller veräußerten Villen und Landhäuser betrug 1 360 m² (1 300 m²). Nicht einbezogen in den Mittelwert wurde 1 Verkaufsobjekt mit einer außergewöhnlichen Grundstücksgröße von über 6 000 m². Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 390 m² (410 m²).

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat in den 80er Jahren am Grundstücksmarkt erheblich an Bedeutung gewonnen. Insbesondere durch die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen ist in dieser Zeit ein erhebliches Potential an Wohnungseigentum gebildet worden, das zu einem nicht unerheblichen Angebotsüberhang geführt hat und weiter auf den Markt drängt. So war auf diesem Teilmarkt nach einer Phase der Preisstagnation in den Jahren 1982 und 1983 im Jahre 1984 allgemein ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen, der in einzelnen Bereichen sogar bis zu 10 % ausmachte.

Für 1985 sind differenzierte Angaben über die Preissituation beim Wohnungs- und Teileigentum bislang nicht möglich, da das bei der Geschäftsstelle vorliegende Kaufpreismaterial noch nicht in dem dafür notwendigen Umfang aufbereitet werden konnte. Nach überschläglicher Einschätzung setzte sich die in den Vorjahren festzustellende Entwicklung des verhaltenen Preisrückganges auch 1985 allgemein noch weiter fort, wobei die Preissituation für Objekte mit hohem Wohnwert (Konzeption der Wohnanlage und der Wohneinheit, Ausstattung, Wohnumfeld) sich zunehmend stabilisiert hat. Gleichzeitig ging die Zahl der Verkäufe um etwa 7 % zurück.

Als Anhalt für die Einschätzung der Marktsituation 1985 kann somit durchaus noch das Preisbild von 1984 dienen, wie es bereits im Bericht 1/85 dargestellt wurde. Zur allgemeinen Orientierung wird an dieser Stelle diese Preisübersicht wiederholt, die sich jedoch auf eine Zusammenfassung der dort aufgeführten Preise beschränkt.

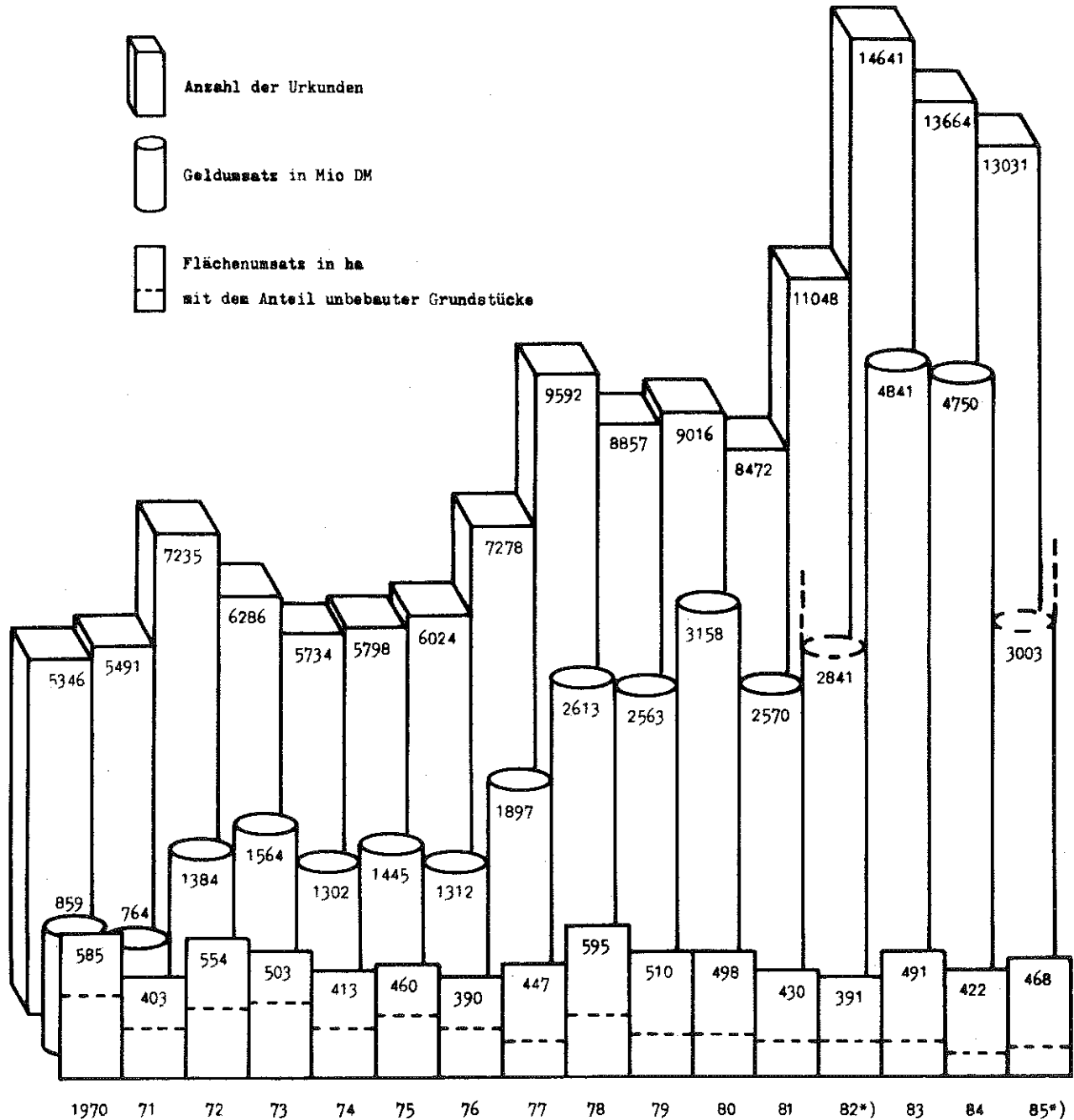
Art des Wohnungs- und Teileigentums	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche 1984	
	einfache und mittlere Wohnlage	gute und bevorzugte Wohnlage
neu erstellte Eigentumswohnungen	2900,- bis 5000,- im Mittel: 4000,- (nur mittl. Wohnlage)	3000,- bis 6000,- im Mittel: 4500,-
im Wohnungseigentum neu erstellte Einfamilienhäuser	3000,- bis 5800,- im Mittel: 4500,-	
weiterveräußerte Eigentumswohnungen		
- Baujahre vor 1960	1200,- bis 2500,- im Mittel: 2000,-	1500,- bis 3400,- im Mittel: 2300,-
- Baujahre zwischen 1960 und 1970	1400,- bis 2700,- im Mittel: 2000,-	1700,- bis 4100,- im Mittel: 2900,-
- Baujahre nach 1970	1700,- bis 3300,- im Mittel: 2300,-	2000,- bis 4600,- im Mittel: 3400,-
umgewandelte Wohnungen		
- Altbauten	800,- bis 2400,- im Mittel: 1500,-	1000,- bis 3000,- im Mittel: 1800,-
- freifinanz. bzw. steuerbeg. Nachkriegsbauten	1500,- bis 3000,- im Mittel: 2200,-	1500,- bis 3300,- im Mittel: 2400,-
- sozialer Wohnungsbau	1000,- bis 2500,- im Mittel: 1600,-	1200,- bis 2800,- im Mittel: 1900,-
unausgebaute Dachgeschosse	300,- bis 1000,- (DM/m ² Bruttonutzfläche)	
Garagen	5000,- bis 15 000,- (Gesamtpreis)	

C Jahresumsätze 1985 und Entwicklungen seit 1970

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt läßt sich darstellen nach

1. der Anzahl der Verkäufe (Urkunden),
2. dem Flächenumsatz und
3. dem Geldumsatz.

Die folgende Abb.12 verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1970.



*) Der Geldumsatz für die Jahre 1982 und 1985 enthält nicht den Anteil für das Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 12:

Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1985 insgesamt

13 031 Urkunden (1984 = 13 664)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden. Im Umsatz enthalten sind alle Fälle der Über-eignung von Immobilien gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder auch des Tausches. Nicht erfaßt sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke, wertgleicher Immobiliertausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichsheimstätten.

Auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

13 429 Verkaufsfälle (1984 = 14 452).

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten Urkunden und den auszuwertenden Verkaufsfällen ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ein Teil der Verträge ist für eine Auswertung ungeeignet. Hierzu gehören die überwiegende Zahl der Tausch-verträge, Veräußerungen von Bruchteilseigentum geringen Umfanges an einer Rechtseinheit sowie bestimmte Verträge zum Zwecke der Erbauseinandersetzung bzw. mit Vereinbarungen über nur geringe, weit unter dem Wert der Grundstücke liegenden Gegenleistungen, meist bei besonderen Bindungen verwandt-schaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien. Dazu zählen auch Übereignungen mehrerer Objekte in un-ter-schiedlicher Lage zu einem ungetrennten Gesamtkaufpreis und Vereinbarungen zur Übernahme grundbuch-lich gesicherter finanzieller Belastungen durch den Erwerber, ohne daß aus der Urkunde der Valutastand her-vorgeht.
- Beim Wohnungseigentum werden – insbesondere in den letzten Jahren – in einer Urkunde häufiger eine Anzahl selbständiger Wohneinheiten zu einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen übereignet. Diese Verkaufsfälle können somit getrennt ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Von der Gesamtzahl der Verkäufe entfallen auf die einzelnen Teilmärkte:

Teilmarkt	Urkunden				Verkaufsfälle			
	Anzahl		Veränderung		Anzahl		Veränderung	
	1984	1985	Anzahl	%	1984	1985	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1 307	1 439	+ 132	+ 10	1 217	1 323	+ 106	+ 9
bebaute Grundstücke	3 197	3 054	- 143	- 4	3 105	2 817	- 288	- 9
Wohnungs- und Teileigentum	9 160	8 538	- 622	- 7	10 130	9 289	- 841	- 8
insgesamt	13 664	13 031	- 633	- 5	14 452	13 429	- 1 023	- 7

Nach der Anzahl der Verkäufe war 1985 auf dem gesamten Grundstücksmarkt ein Umsatzrückgang von durch-schnittlich mehr als 5 % festzustellen. Eine Ausnahme bildeten lediglich die unbebauten Grundstücke, die eine Zunahme des Umsatzes um etwa 10 % aufwiesen; dies vor dem Hintergrund eines immer enger werdenden Bau-landmarktes. Bezogen auf die Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke (für das Wohnungseigen-tum liegen diese Zahlen differenziert nicht vor) ist die monatliche Umsatzverteilung in Abb. 13 dargestellt.

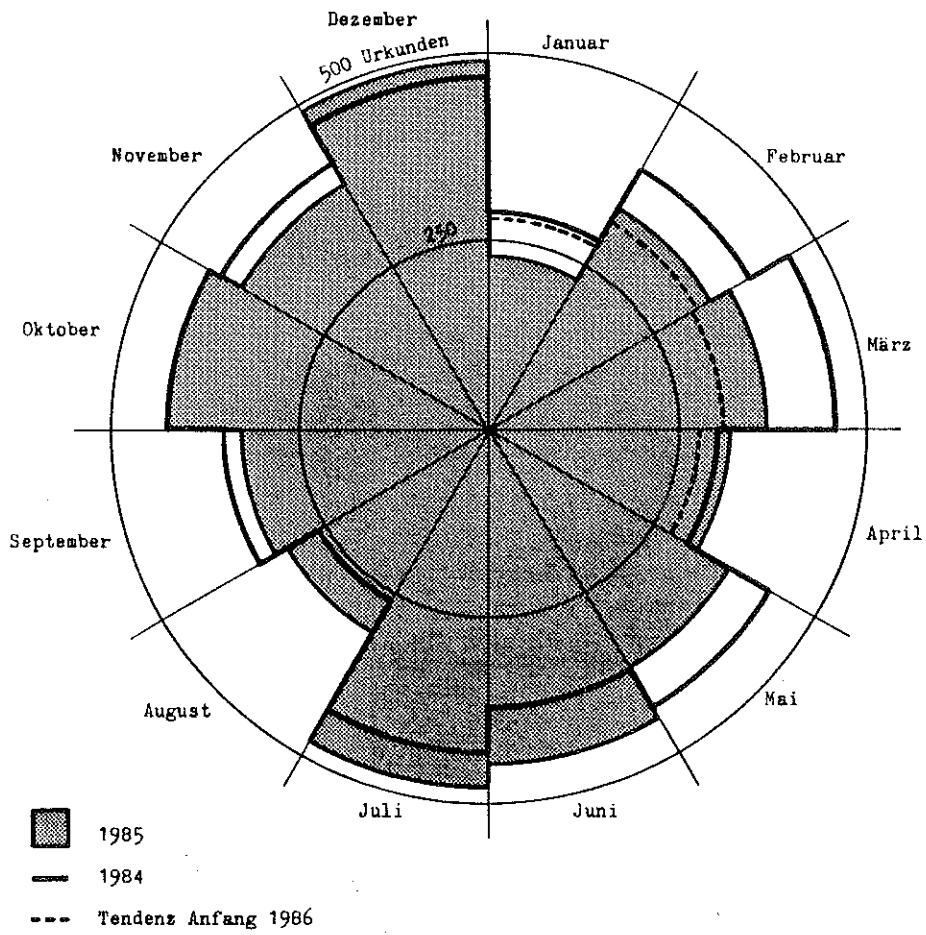


Abb. 13:

Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Verkäufe unbebauter und bebauter Grundstücke

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Graphik verdeutlicht die Umsatzentwicklung im Verlauf der letzten beiden Jahre nach der Anzahl der Kaufverträge über Grundstücke. Die meisten Verkäufe erfolgten jeweils um die Jahresmitte und besonders gegen Ende der Jahre. Vergleichsweise gering war der Umsatz in den Monaten Januar, März und September.

Seit Anfang 1984 wurden im Januar 1985 mit 235 die wenigsten und im Dezember 1985 mit 491 die meisten Kaufverträge über Grundstücke binnen Monatsfrist beurkundet. Tendenziell war in den ersten 4 Monaten des Jahres 1986 ein weiterer geringfügiger Umsatzrückgang festzustellen.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Umsatzanteile der jeweiligen Teilmärkte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben. Die darin genannten prozentualen Anteile bieten Vergleichsmöglichkeiten wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Immobilienumsatz 1985 nach der Anzahl der Urkunden:

Bezirk	Grundstücke						Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	
	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil			%	%		%	%
Tiergarten	15	1	3	85	3	19	347	4	78	447	3	100
Wedding	19	1	7	104	3	41	133	1	52	256	2	100
Kreuzberg	12	1	4	171	6	53	141	2	43	324	2	100
Charlottenburg	28	2	2	170	6	13	1 086	13	85	1 284	10	100
Spandau	249	17	17	256	8	17	968	11	66	1 473	11	100
Wilmersdorf	23	2	2	137	4	11	1 097	13	87	1 257	10	100
Zehlendorf	65	5	6	320	10	31	658	8	63	1 043	8	100
Schöneberg	10	1	1	163	5	16	848	10	83	1 021	8	100
Steglitz	110	8	7	330	11	20	1 202	14	73	1 642	13	100
Tempelhof	234	16	17	369	12	26	806	9	57	1 409	11	100
Neukölln	279	19	21	445	15	34	586	7	45	1 310	10	100
Reinickendorf	395	27	25	504	17	32	666	8	43	1 565	12	100
insgesamt	1 439	100	11	3 054	100	23	8 538	100	66	13 031	100	100

Auffallend ist der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg. In genau diesen Bereichen ist in den letzten Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum gebildet worden.

Sehr gering ist der Anteil unbebauter Grundstücke am Gesamtumsatz in den Bezirken Tiergarten, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg, den zentralen Stadtlagen. Spandau, Tempelhof, Neukölln und besonders Reinickendorf hatten dagegen im Berichtszeitraum einen hohen Umsatzanteil bei dieser Grundstücksart aufzuweisen. Hier wurden zusammen knapp 80 % dieser Grundstücke umgesetzt. In den Bezirken Neukölln und Reinickendorf lag zusammen auch fast jedes dritte bebaute Grundstück, das 1985 seinen Eigentümer wechselte.

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden ist für die Jahre seit 1970 – unterschieden nach Teilmärkten – in Abb. 14 dargestellt. Abb. 15 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Umsatzanteile dieser Teilmärkte untereinander.

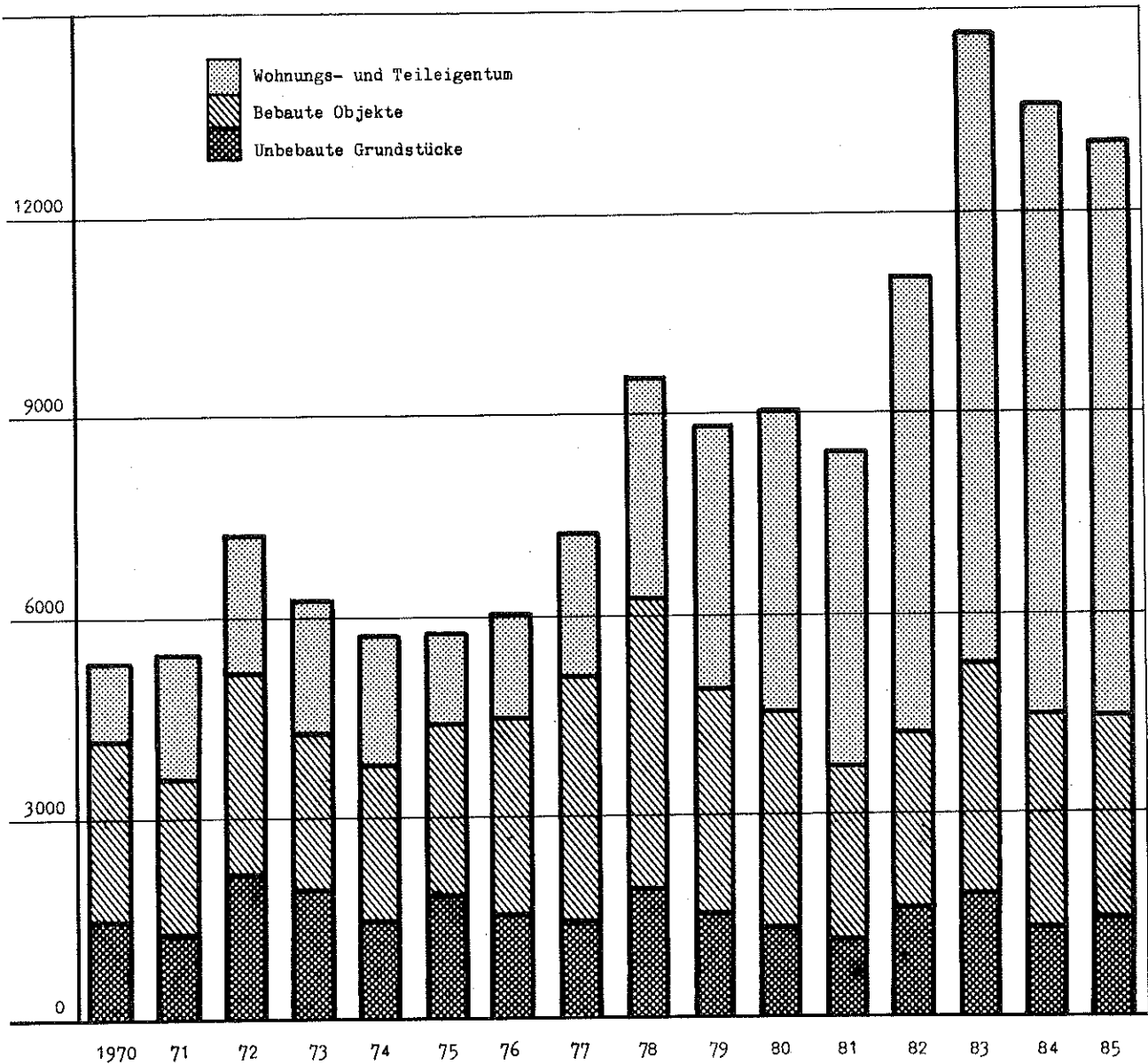


Abb. 14:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

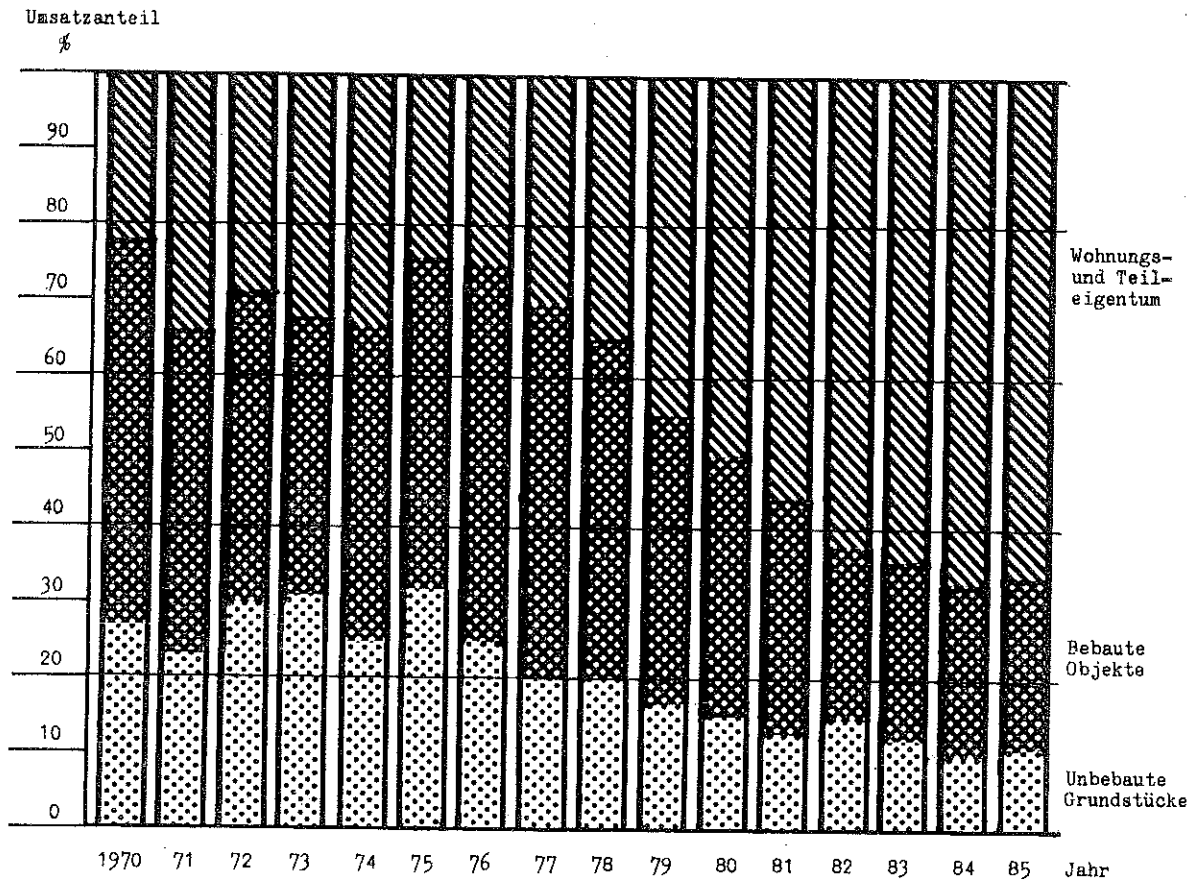


Abb. 15:

Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Deutlich erkennbar ist die etwa Mitte der siebziger Jahre einsetzende Umsatzsteigerung beim Wohnungseigentum und damit die fortschreitende Verschiebung der relativen Marktanteile zu Lasten der Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken. Markant sind daneben die Umsatzspitzen etwa in den Jahren 1972, 1978 und 1983, die Umsatztiefen um 1975 und 1981 und aktuell der leichte Rückgang der Fallzahlen in den letzten beiden Jahren.

C.1.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke hat 1985 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 10 % zugenommen. Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die in die Kaufpreissammlung übernommenen Verkaufsfälle der einzelnen Teilmärkte.

Grundstücksart	Anzahl der Verkaufsfälle		
	1984	1985	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	972	1 089	+ 117 (+ 12 %)
Mehrfamilienhausgrundstücke ⁶⁾	91	102	+ 11 (+ 12 %)
Gewerbe- und Industriegrundstücke	38	40	+ 2
Sonstige unbebaute Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	116	92	- 24
insgesamt	1 217	1 323	+ 106 (+ 9 %)

⁶⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

Die absolute Umsatzsteigerung bei den unbebauten Grundstücken ist deutlich durch den Anstieg der Verkaufszahlen bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser begründet und zum Teil auf die verbesserten Förderungskonditionen im Rahmen von Eigentumsmaßnahmen zurückzuführen. Mit 1089 Verkäufen konnte allerdings nicht der erhebliche Umsatzrückgang von 1983 zu 1984 (1982: 1176, 1983: 1366) ausgeglichen werden.

In der langfristigen Entwicklung hat sich der Umsatz an unbebauten Grundstücken nach der Anzahl der Urkunden in den Jahren seit 1970 kaum verändert (vgl. Abb. 14). Er bewegte sich mit wenigen Ausnahmen zwischen etwa 1 300 und 1 900 Urkunden jährlich. Die Zahl von 1 439 Kaufverträgen in 1985 liegt nur wenig unter dem langjährigen Mittel von etwa 1 550 Urkunden pro Jahr. In den Extremfällen sind 1981 nur 1 111 Urkunden, 1972 (Berlinverträge) dagegen 2 147 Urkunden über unbebaute Grundstücke registriert worden.

C.1.2 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Berichtszeitraum geringfügig um knapp 10 % zurückgegangen. Das ist insbesondere durch den Rückgang des Umsatzes bei den Mietwohnhäusern bedingt. Im einzelnen wurden die 1985 abgeschlossenen Kaufverträge über bebaute Grundstücke in folgendem Umfang ausgewertet:

Grundstücksart	Anzahl der Verkaufsfälle		
	1984	1985	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1 676	1 644	- 32 (- 2 %)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilvergewerblicher Nutzung)	1 326	1 086	- 240 (- 18 %)
Gewerbe- und Industrieobjekte	52	61	+ 9
Sonstige bebaute Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Anstaltsgebäude, Heime usw.)	51	26	- 25
insgesamt	3 105	2 817	- 288 (- 9 %)

Ein nicht unerheblicher Anteil der Mietwohnhäuser, die den Eigentümer gewechselt haben, ist – wie in den Vorjahren – mit der Absicht zur Umwandlung der Mieteinheiten in Wohnungs- und Teileigentum erworben worden (vgl. B.3.1.2 – Umwandlungsobjekte –). Die übrigen Teilmärkte wiesen nach absoluten Zahlen keine bedeutenden Veränderungen auf.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Aufschlüsselung der 1985 veräußerten und in die Kaufpreissammlung übernommenen Mietwohnobjekte nach charakteristischen Baujahrsgruppen und nach ihrer regionalen Verteilung.

Anzahl der Verkaufsfälle von Mietwohnobjekten 1985 nach Baujahrsgruppen:

Bezirk	Baujahrsgruppen												insgesamt		
	Vor 1890			1890-1918			1919-1945			nach 1945					
	Anz.	Anteil		Anz.	Anteil		Anz.	Anteil		Anz.	Anteil		Anz.	Anteil	
	%	%		%	%		%	%		%	%		%	%	
Tiergarten	15	11	27	26	4	46	4	6	7	11	4	20	56	5	100
Wedding	9	7	10	67	10	77	2	3	2	9	4	11	87	8	100
Kreuzberg	84	62	55	50	8	32	6	9	4	14	6	9	154	14	100
Charlottenburg	4	3	4	79	12	72	6	9	5	21	9	19	110	10	100
Spandau	2	1	4	32	5	57	3	5	5	19	8	34	56	5	100
Wilmerdorf	3	2	3	57	9	66	6	9	7	21	9	24	87	8	100
Zehlendorf	2	2	6	8	1	26	4	6	13	17	7	55	31	3	100
Schöneberg	6	4	4	101	16	72	1	2	1	33	14	23	141	13	100
Steglitz	4	3	4	53	8	52	10	16	10	35	15	34	102	10	100
Tempelhof	2	2	4	18	3	40	5	8	11	20	8	45	45	4	100
Neukölln	3	2	2	119	18	84	5	8	4	14	6	10	141	13	100
Reinickendorf	1	1	1	38	6	50	12	19	16	25	10	33	76	7	100
insgesamt	135	100	12	648	100	60	64	100	6	239	100	22	1086	100	100

Der Schwerpunkt der Umsatztätigkeit liegt mit einem Anteil von 60 % bei den Altbauten der Baujahre zwischen 1890 und 1918. Erheblich über dem Durchschnitt liegen dabei die Bezirke Neukölln (84 %), Wedding (77 %), Charlottenburg und Schöneberg (je 72 %). Dagegen sind Mietwohnobjekte der Baujahre vor 1890 allein im Bezirk Kreuzberg im erheblichen Umfange übereignet worden. In den Bezirken Zehlendorf und Tempelhof ist etwa jedes zweite veräußerte Mietwohnhaus erst nach 1945 erstellt worden.

Die überwiegend durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften errichteten Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1945) sind mit insgesamt 6 % am Umsatz nur gering beteiligt.

Im Vergleich zwischen den Bezirken wurden mit zusammen 40 % des Umsatzes die meisten Mietwohnobjekte in Kreuzberg, Schöneberg und Neukölln veräußert.

In der langjährigen Entwicklung des Teilmarktes aller bebauten Grundstücke stiegen die Umsätze wesentlich in den Jahren 1975 bis 1978 von etwa 2 500 auf weit über 4 000 Urkunden jährlich. Ein ebenso großer Umsatzrückgang war in den darauffolgenden Jahren bis 1981 festzustellen. Die 1985 registrierten 3 054 Kaufverträge entsprechen etwa der mittleren Fallzahl aus den letzten 15 Jahren (vgl. Abb.14).

C.1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Nach der Anzahl der Verkäufe hat sich das Wohnungs- und Teileigentum in den 80er Jahren insbesondere durch die enorme Zunahme der Umwandlung ehemaliger Mietwohnobjekte bezüglich der Fallzahlen zum bedeutendsten Teilmarkt entwickelt. Seit 1981 werden in Berlin jedes Jahr mehr Eigentumswohnungen veräußert als bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen. Seit 1982 wird die Zahl der Grundstücksverkäufe sogar schon übertroffen von der Verkaufszahl allein der umgewandelten Wohnungen. Bereits 1984 sind mehr als dreimal so viele Wohnungen dieser Art veräußert worden als 1980. Bei weit mehr als jeder zweiten 1985 in Berlin veräußerten Immobilie handelt es sich um eine in Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnung.

Im Berichtszeitraum sind in 8 538 Fällen Verträge zur Übereignung von Wohnungs- bzw. Teileigentum beurkundet worden. Damit hat sich 1985 die im Vorjahr bereits andeutende Trendwende nicht mehr weiter steigender Fallzahlen auf diesem Teilmarkt durch einen Rückgang der Verkäufe um knapp 7 % bestätigt. Dennoch liegt die Fallzahl 25 % über dem Stand von 1982 und weniger als 10 % unter dem bisherigen Höchststand im Jahre 1983 (vgl. Abb. 14).

Über diese Zahlen hinausgehend können differenzierte Angaben über den Umsatz beim Wohnungseigentum im Berichtsjahr zur Zeit nicht gemacht werden.

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1985 insgesamt

465,1 ha (1984 = 422,1 ha).

Die anteiligen Grundstücksflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten.

Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ⁷⁾	Flächenumsatz				Veränderung Fläche ha
	1984		1985		
	Fläche ha	Anteil	Fläche ha	Anteil	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	71,0	17 %	86,9	19 %	+ 15,9
- Mehrfamilienhausgrundstücke	15,6	4 %	23,6	5 %	+ 8,0
- Gewerbe- und Industriegrundstücke	12,6	3 %	22,3	5 %	+ 9,7
- Sonstige Grundstücke	4,5	1 %	19,4	4 %	+ 14,9
insgesamt	103,7	25 %	152,2	33 %	+ 48,5
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	103,4	24 %	109,1	23 %	+ 5,7
- Mietwohnhäuser	147,6	35 %	128,9	28 %	- 18,7
- Gewerbe- und Industrieobjekte	51,3	12 %	69,2	15 %	+ 17,9
- Sonstige Grundstücke	16,1	4 %	5,7	1 %	- 10,4
insgesamt	318,4	75 %	312,9	67 %	- 5,5

⁷⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. die entsprechenden Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C. 1.1 und C. 1.2.

Der Flächenumsatz hat im Berichtszeitraum insgesamt um über 40 ha zugenommen, die Entwicklung war bei den einzelnen Teilmärkten jedoch sehr unterschiedlich. Die Zunahme ist im wesentlichen auf den Verkauf einiger größerer Areale zurückzuführen.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile am Flächenumsatz der jeweiligen Teilmärkte sind in der folgenden Tabelle angegeben. Die genannten prozentualen Anteile bieten wiederum Vergleichsmöglichkeiten wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Umsatz von bebauten und von unbebauten Grundstücken nach der Grundstücksfläche:

Bezirk	Grundstücke						Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Gesamtumsatz		
	Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %	
Tiergarten	5,4	3,6	38,3	8,7	2,8	61,7	14,1	3,0	100
Wedding	2,0	1,3	11,8	14,9	4,8	88,2	16,9	3,6	100
Kreuzberg	0,6	0,4	4,1	14,2	4,5	95,9	14,8	3,2	100
Charlottenburg	5,1	3,4	21,2	19,0	6,1	78,8	24,1	5,2	100
Spandau	32,9	21,6	44,3	41,3	13,2	55,7	74,2	16,0	100
Wilmersdorf	3,7	2,4	19,6	15,2	4,8	80,4	18,9	4,1	100
Zehlendorf	6,7	4,4	19,5	27,7	8,8	80,5	34,4	7,4	100
Schöneberg	0,5	0,3	3,3	14,6	4,7	96,7	15,1	3,2	100
Steglitz	6,9	4,5	20,2	27,2	8,7	79,8	34,1	7,3	100
Tempelhof	19,1	12,6	36,3	33,5	10,7	63,7	52,6	11,3	100
Neukölln	32,3	21,2	46,0	37,9	12,1	54,0	70,2	15,1	100
Reinickendorf	37,0	24,3	38,7	58,7	18,8	61,3	95,7	20,6	100
insgesamt	152,2	100	32,7	312,9	100	67,3	465,1	100	100

Die langjährige Entwicklung der Flächenumsätze bei den unbebauten und den bebauten Grundstücken ist in Abb. 12 dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle erlaubt einen bezirksweisen Vergleich zwischen den Gesamflächenbeständen, den noch verfügbaren Baulandflächen und den 1985 tatsächlich veräußerten Grundstücksflächen.

Flächenumsatz 1985 im Vergleich zum Gesamflächenbestand:

Bezirk	Bezirksflächen ⁸⁾		Baulandflächen ⁹⁾			Flächenumsatz ¹¹⁾	
	ha	Bezirksanteil	ha	Bezirksanteil	davon belegt ¹⁰⁾ ha	unbeb. Grdst. ha	Bezirksanteil
Tiergarten	921	3,2 %	25	2,1 %	–	5,4	3,6 %
Wedding	1 180	4,1 %	26	2,2 %	12	2,0	1,3 %
Kreuzberg	678	2,4 %	42	3,5 %	2	0,6	0,4 %
Charlottenburg	2 106	7,3 %	20	1,7 %	6	5,1	3,4 %
Spandau	5 178	17,9 %	147	12,4 %	95	32,9	21,6 %
Wilmerdorf	1 096	3,8 %	66	5,6 %	49	3,7	2,4 %
Zehlendorf	2 833	9,8 %	65	5,5 %	24	6,7	4,4 %
Schöneberg	785	2,7 %	17	1,4 %	–	0,5	0,3 %
Steglitz	2 574	8,9 %	72	6,0 %	35	6,9	4,5 %
Tempelhof	3 039	10,5 %	120	10,1 %	61	19,1	12,6 %
Neukölln	3 658	12,7 %	257	21,6 %	128	32,3	21,2 %
Reinickendorf	4 823	16,7 %	332	27,9 %	266	37,0	24,3 %
insgesamt	28 871	100 %	1 189	100 %	678	152,2	100 %

⁸⁾ Flächen der Bezirke ohne Verkehrs-, Wald- und Wasserflächen.

Quelle: Statistisches Jahrbuch 1985 des Statistischen Landesamtes Berlin.

⁹⁾ Die nach der Bauleitplanung als Bauland ausgewiesenen Flächen, die bislang nicht oder nur in unbedeutendem Umfang in planungsrechtlich zulässiger Weise genutzt werden.

Quelle: Bodewirtschaftliche Datei (BOWIDA) des SenBauWohn III C.

¹⁰⁾ Flächenanteil an den ausgewiesenen Baulandflächen, der auf Grund der tatsächlichen Nutzung z. Z. für eine Bebauung entsprechend der planungsrechtlichen Ausweisung nicht in Anspruch genommen werden kann (z. B. Kleingartenland, Friedhofsflächen, Landwirtschaftsflächen, Wald).

¹¹⁾ Der Flächenumsatz ist mit den Baulandflächen nur bedingt vergleichbar, da der Umsatz z. B. auch Mehrfachverkäufe gleicher Flächen, Baugrundstücke mit zum Abriß bestimmter Bausubstanz usw. enthält.

Ein Vergleich der noch verfügbaren Baulandflächen (ohne planungsbefangene Flächen, für die eine Wohnbebauung entfällt) mit dem jährlichen Flächenumsatz verdeutlicht in der Tendenz die zunehmende Baulandverknappung in Berlin, auch wenn die Flächenumsatzzahlen einen erheblichen Anteil von verkauften Grundstücken enthalten, die nicht oder noch nicht einer Bebauung zugeführt werden.

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 1985

rd. **3,00 Milliarden DM** (1984 = 3,34 Milliarden DM).

In diesen Summen ist der Umsatzanteil des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Zahlen konnten hierfür noch nicht ermittelt werden.

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze in Millionen DM:

Teilmarkt ⁷⁾	Geldumsatz				Veränderung %
	1984		1985		
	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	337,07	10 %	354,49	12 %	+ 5,2
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	103,47	3 %	155,23	5 %	+ 50,0
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	23,31	1 %	43,43	2 %	+ 86,3
- Sonstige Grundstücke	3,71	0 %	14,12	0 %	+ 280,6
insgesamt	467,56	14 %	567,27	19 %	+ 21,3
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	701,46	21 %	719,25	24 %	+ 2,5
- Mietwohnhäuser	1 724,52	51 %	1 341,85	44 %	- 22,2
- Gewerbe- und Industrieobjekte	189,66	6 %	293,77	10 %	+ 54,9
- Sonstige Grundstücke	256,44	8 %	80,77	3 %	- 68,5
insgesamt	2 872,08	86 %	2 435,64	81 %	- 15,2

⁷⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. die entsprechenden Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

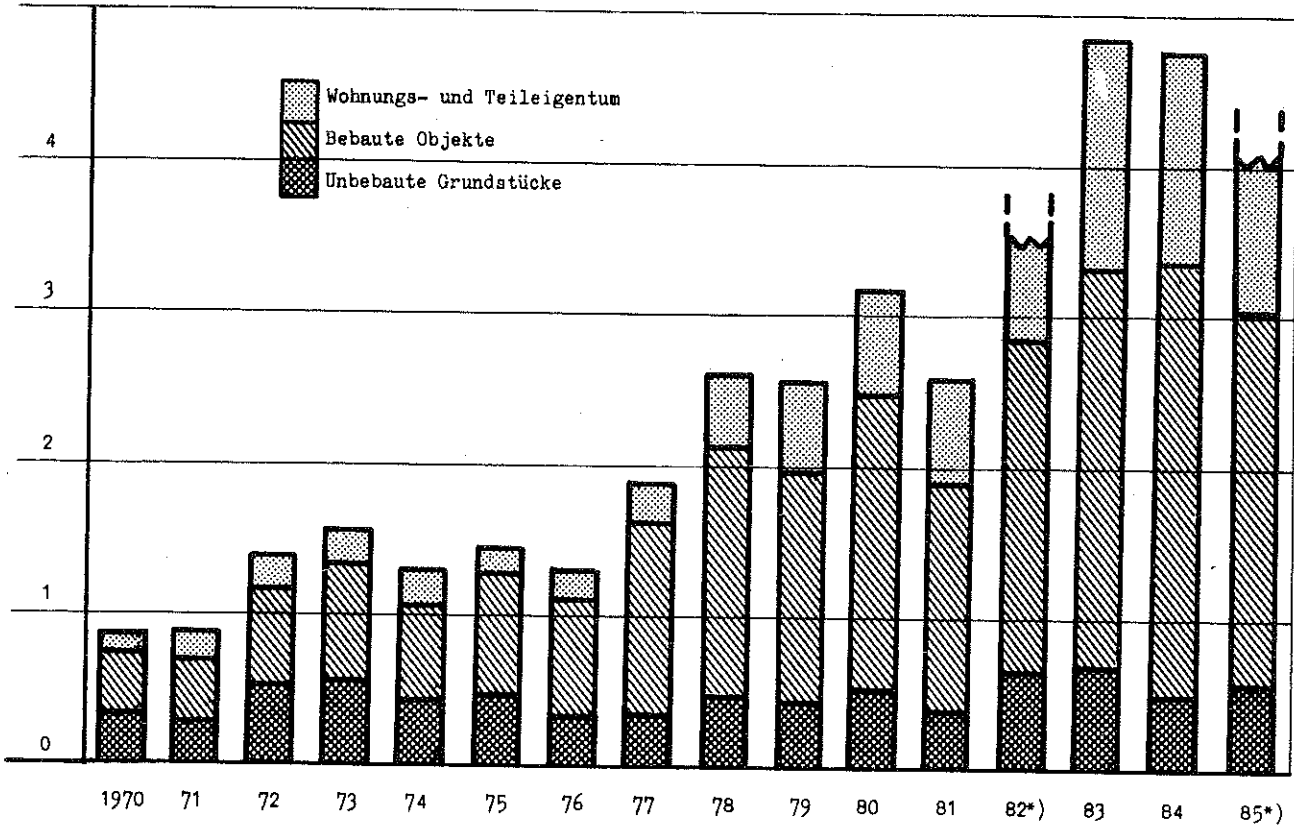
In der nachfolgenden Tabelle sind die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes getrennt für die Teilmärkte der bebauten und der unbebauten Grundstücke angegeben.

Umsatz von bebauten und von unbebauten Grundstücken nach dem Kaufpreis:

Bezirk	Grundstücke						Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Mio DM	Anteil	
	Mio DM	Anteil		Mio DM	Anteil			%	%
		%	%		%	%		%	%
Tiergarten	34,5	6,1	26,9	93,5	3,8	73,1	128,0	4,3	100
Wedding	15,1	2,7	10,4	129,5	5,3	89,6	144,6	4,8	100
Kreuzberg	3,4	0,6	2,6	126,6	5,2	97,4	130,0	4,3	100
Charlottenburg	37,8	6,7	14,2	228,8	9,4	85,8	266,6	8,9	100
Spandau	79,8	14,1	31,0	177,6	7,3	69,0	257,4	8,6	100
Wilmersdorf	32,0	5,6	13,8	199,4	8,2	86,2	231,4	7,7	100
Zehlendorf	37,9	6,7	15,4	207,7	8,5	84,6	245,6	8,2	100
Schöneberg	7,1	1,2	3,2	212,8	8,7	96,8	219,9	7,3	100
Steglitz	39,9	7,0	16,2	206,7	8,5	83,8	246,6	8,2	100
Tempelhof	79,0	13,9	24,4	245,0	10,1	75,6	324,0	10,8	100
Neukölln	75,9	13,4	19,0	324,2	13,3	81,0	400,1	13,3	100
Reinickendorf	124,9	22,0	30,6	283,8	11,7	69,4	408,7	13,6	100
insgesamt	567,3	100	18,9	2435,6	100	81,1	3002,9	100	100

Die langjährige Entwicklung der Geldumsätze ist für die einzelnen Teilmärkte in Abb.16 dargestellt.

Geldumsatz
Milliarden DM



*) Der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum ist für die Jahre 1982 und 1985 nicht ermittelt worden.

Abb. 16:

Die Umsatzentwicklung nach der Geldmenge

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Der Umsatz hat sich 1985 im Vergleich zum Vorjahr allgemein rückläufig entwickelt. Der Rückgang betrug nach der Zahl der Urkunden etwa 5 % und nach dem Geldumsatz bei den unbebauten und den bebauten Grundstücken etwa 10 %. Lediglich bei der umgesetzten Grundstücksfläche war eine Zunahme von rd. 10 % zu verzeichnen, die im wesentlichen durch den Verkauf einiger größerer Grundstücke entstand.

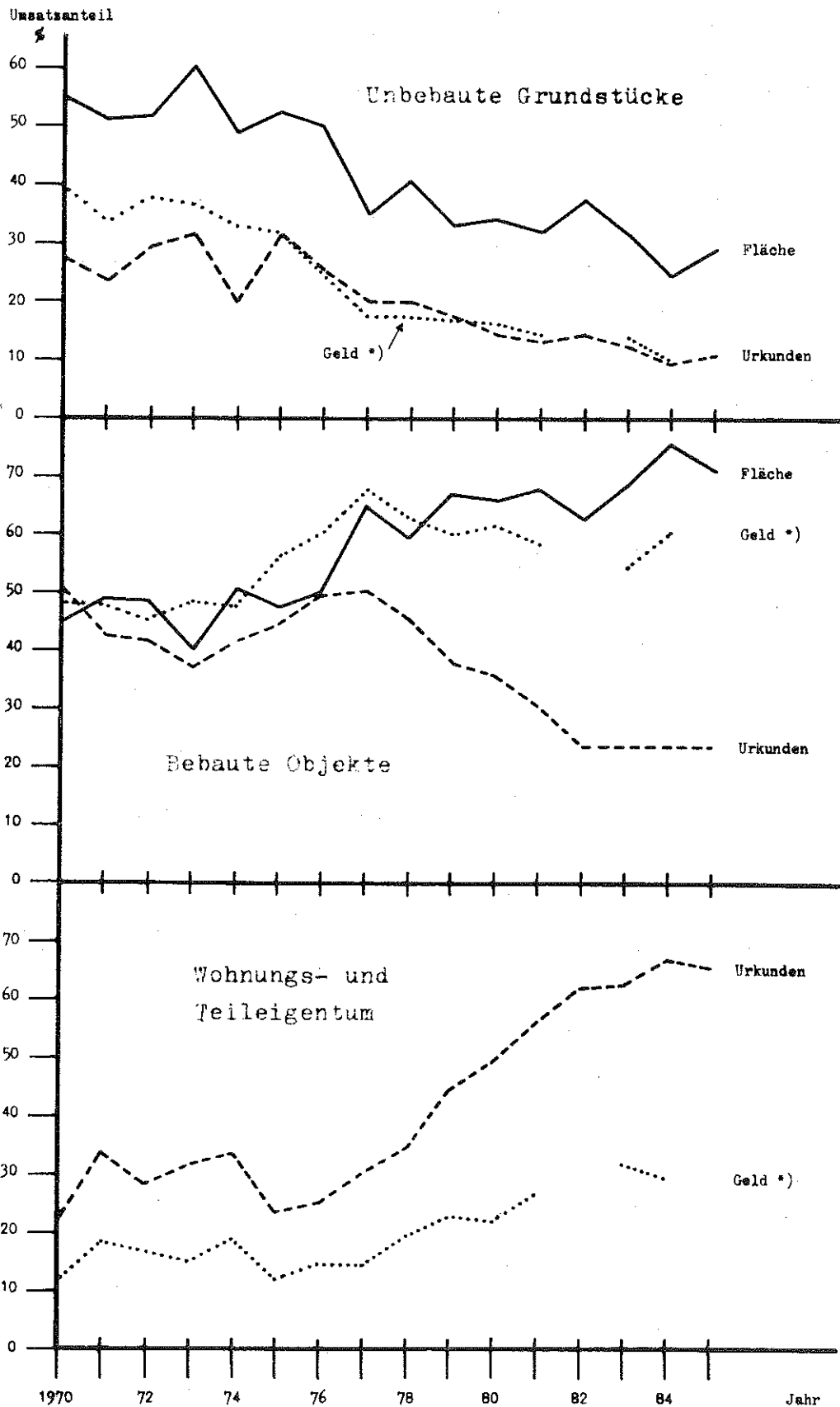
Im einzelnen ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Entwicklungen:

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil %	ha	Anteil %	Mio DM	Anteil %
1984						
unbebaute Grundstücke	1 307	9,6	103,7	24,6	467,56	14,0
bebaute Grundstücke	3 197	23,4	318,4	75,4	2 872,08	86,0
Wohnungs- und Teileigentum	9 160	67,0	—	—	(1 410,00)	—
insgesamt	13 664	100	422,1	100	3 339,64	100
1985						
unbebaute Grundstücke	1 439	11,1	152,2	32,7	567,27	18,9
bebaute Grundstücke	3 054	23,4	312,9	67,3	2 435,64	81,1
Wohnungs- und Teileigentum	8 538	65,5	—	—	nicht ermittelt	
insgesamt	13 031	100	465,1	100	3 002,91	100
Veränderungen 1984/1985						
unbebaute Grundstücke	+ 132	+ 10	+ 48,5	+ 47	+ 99,71	+ 21
bebaute Grundstücke	- 143	- 4	- 5,5	- 2	- 436,44	- 15
Wohnungs- und Teileigentum	- 622	- 7	—	—	nicht ermittelt	
insgesamt	- 633	- 5	+ 43,0	+ 10	(- 336,73)	(- 10)

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 bis 1985

- nach der Zahl der Urkunden um ca. 150 % von etwa 5 300 auf über 13 000 Urkunden angestiegen,
- nach der Fläche mit Schwankungen zwischen ca. 350 und 600 ha etwa gleich geblieben,
- nach der Geldmenge um über 400 % von 850 Mio DM auf etwa 4 700 Mio DM angestiegen.

In Abb.17 ist die langfristige Entwicklung der prozentualen Marktanteile für die einzelnen Teilmärkte bezüglich der drei Umsatzmerkmale gegenübergestellt.



*) Der Anteil am Geldumsatz in den Jahren 1982 und 1985 ist nicht ermittelt.

Abb. 17:
Vergleichende Umsatzentwicklung nach prozentualen Marktanteilen

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Während bei den unbebauten Grundstücken der rückläufige Trend im Umsatzanteil seit der Mitte der 70er Jahre bei allen drei Umsatzarten um etwa 20 % deutlich wird, ist beim Wohnungseigentum eine umgekehrte Entwicklung festzustellen. Erheblich gestiegen ist der Umsatzanteil nach der Anzahl der Urkunden im gleichen Zeitraum von 25 % auf rd. 65 %. Bei den bebauten Grundstücken halbierte sich der Anteil der Urkunden, während die Umsatzanteile für Flächen und Geld zunahm, zum Teil bedingt durch die seit Mitte der siebziger Jahre zunehmende Veräußerung größerer Wohnanlagen.

Insgesamt hat sich der Markt in den letzten beiden Jahren konsolidiert, insbesondere kam es beim Wohnungs- und Teileigentum zu einer Abschwächung der in den Vorjahren überzogenen Umsatzsituation. Krasse Einbrüche, wie sie in vergleichbaren Großstädten des übrigen Bundesgebietes 1985 festgestellt wurden, blieben in Berlin dagegen aus.

