

Impressum

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

August 1988

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 6,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH
Passauer Straße 4
1000 Berlin 30
Tel. (0 30) 2 13 60 71

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Preisentwicklung 1987

Jahresumsätze 1987

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Vorbemerkungen	3
A.1 Der Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes	3
A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin	3
A.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin	4
A.3.1 Die Kaufpreissammlung	4
A.3.2 Die Bodenrichtwerte	4
A.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	5
A.3.4 Die Erteilung von Auskünften	5
A.4 Allgemeine Rahmendaten	6
A.4.1 Die Einflüsse der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt	6
A.4.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin	9
B Preisentwicklung 1987	11
B.1 Bauland	11
B.1.1 Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise –	11
B.1.2 Wohngebiete – geschlossene Bauweise –	14
B.1.3 Kerngebiete	16
B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	16
B.2 Nichtbauland	18
B.3 Bebaute Grundstücke	18
B.3.1 Mietwohngrundstücke	18
B.3.1.1 Renditeobjekte	18
B.3.1.2 Umwandlungsobjekte	22
B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	24
B.3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke	26
B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke	27
B.3.2.4 Kaufeigenheime	29
B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke	30
B.4 Wohnungs- und Teileigentum	30
C Jahresumsätze 1987 und die Entwicklungen in den letzten Jahren	31
C.1 Anzahl der Verkäufe	32
C.1.1 Unbebaute Grundstücke	37
C.1.2 Bebaute Grundstücke	39
C.1.3 Wohnungs- und Teileigentum	40
C.2 Flächenumsatz	41
C.3 Geldumsatz	43
C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen	44

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Vorbemerkungen	
Abb. 1 Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten	7
2 Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze	8
3 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin	10
Preisentwicklung 1987	
4 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1987	12
5 Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten	13
6 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1987	15
7 Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Gewerbe- und Industriegebieten	17
8 Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete	20
9 Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1987 nach der Anzahl der Auswertungen	21
10 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	24
11 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	25
12 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiliendoppelhausgrundstücken	27
13 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken	28
Jahresumsätze 1987 und die Entwicklungen in den letzten Jahren	
14 Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt	31
15 Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke	33
16 Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1987	35
17 Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden	36
18 Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden	37
19 Die Entwicklung der Grundstücksgrößen verkaufter Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer zulässigen GFZ von 0,4	38
20 Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden beim Wohnungs- und Teileigentum	40

A Vorbemerkungen

A.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

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 regelmäßig über den Berliner Grundstücksmarkt. Diese Veröffentlichungen sind für den Interessierten zur allgemeinen Marktorientierung gedacht. Sie sollen, entsprechend dem Willen des Gesetzgebers, den Immobilienmarkt transparent und auch für den Nichtfachmann verständlich machen. Darüber hinaus ist es Ziel des Berichtes, diese Informationen den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und der Wirtschaft 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, aber auch von zufälligen Marktsituationen und den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien bestimmt.

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, 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 Preise und Preisentwicklungen 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 weitgehend nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden, mitunter selbst dann nicht, wenn sie für diesen Teilmarkt sonst allgemein üblich sind. Die angegebenen Preisspannen sind nicht ursächlich als Streubreiten der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise zu interpretieren, sie sind insbesondere geprägt durch die Zusammenfassung von Objekten mit unterschiedlichen preisbeeinflussenden Faktoren innerhalb der für die Marktanalyse jeweils gebildeten Teilmärkte.

Die zur Wertermittlung eines bestimmten Grundstücks notwendigen Erhebungen sind ausschließlich im Rahmen eines Einzelgutachtens möglich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit ihren Bericht für 1987 vor. In ihm sind die allgemeine Preisentwicklung bestimmter Teilmärkte sowie der Gesamtumsatz des Berliner Grundstücksmarktes im Jahre 1987 dargestellt. Diese Publikation wird gegenwärtig als Jahresbericht herausgegeben, wobei die Preisentwicklung halbjährlich dargestellt ist.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

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 1987 waren 39 Sachverständige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Architekten, Immobilienkaufleute sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören

- auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Aufstellung von Mietwertübersichten.

Der Gutachterausschuß arbeitet 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 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446),
- b) §§ 6 bis 15 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. Juni 1981 (GVBl. S. 645, 736), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Oktober 1987 (GVBl. S. 2558),
- 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 relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung, sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

Das neue Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191/GVBl. 1987 S. 201) wirkt sich zur Zeit noch nicht auf das Verfahren bei der Ermittlung von Grundstückswerten aus. Die entsprechenden Vorschriften werden erst mit Inkrafttreten weiterer neuer Verordnungen Anwendung finden, spätestens zum 1. Januar 1990.

A.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist der Senator für Bau- und Wohnungswesen – III C –. Grundlage für die Tätigkeit der Geschäftsstelle bilden die unter A.2 genannten gesetzlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- die Vorlage von Beratungsgrundlagen für die Beschlüsse des Gutachterausschusses,
- die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- die Erfassung, Ableitung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten und Informationen,
- die Erstellung von Grundstücksmarktberichten,
- die Erteilung von Auskünften.

A.3.1 Die Kaufpreissammlung

Als eine wesentliche Aufgabe obliegt der Geschäftsstelle die 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.

Die dem Gutachterausschuß übersandten Urkunden werden hinsichtlich ihres Inhaltes und etwaiger ergänzender Angaben vertraulich behandelt und unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung der Aufgaben.

A.3.2 Die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die vom Gutachterausschuß zum Ende jedes geraden 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 1986 ermittelt worden. Sie sind dargestellt in Bodenrichtwertkarten, die nachrichtlich 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 und einigen Sonderblättern ist zum Preis von 250 DM beim Senator für Bau- und Wohnungswesen – V – (Plan-kammer), Zimmer 5025, Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31, Telefon (030) 867 5628, sowie im Landkartenhandel erhältlich.

Der Abschluß der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung wird im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht.

A.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise wurden die folgenden, für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet:

- Bodenpreisindexreihen.
Die Bodenpreisindexreihen geben die allgemeinen Entwicklungen der Preise unbebauter Grundstücke im Verhältnis zu einem Basisjahr für bestimmte Bereiche Berlins an. Sie werden als gleitende Mittelwerte jeweils aus den Mittelwerten der Kaufpreise eines Halbjahres bzw. eines Jahres ermittelt. Bodenpreisindexreihen wurden zuletzt veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 920.
- Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in Abhängigkeit von der realisierbaren Geschoßflächenzahl.
Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert in den Gebieten der geschlossenen Bauweise. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung sind mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 634 veröffentlicht worden.
- Liegenschaftszinssätze.
Für die Gruppe der Mietwohngrundstücke sind die Liegenschaftszinssätze, mit denen der Verkehrswert derartiger Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 8 bis 13 der Wertermittlungsverordnung abgeleitet worden. Differenziert nach der Art der baulichen Anlagen wurden sie im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 634 veröffentlicht.

A.3.4 Die Erteilung von Auskünften

In den letzten Jahren wurden jeweils zwischen 10 000 und 15 000 Einzelauskünfte an außenstehende Personen erteilt. Davon sind knapp 1 000 Auskünfte mündlich, mehr als 500 schriftlich und die übrigen telefonisch beantwortet worden.

Zu den Auskünften zählen insbesondere

- Bodenrichtwertauskünfte.
Jedermann kann bei der Geschäftsstelle Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen und mündlich oder schriftlich über Bodenrichtwerte Auskunft erhalten. In den jährlich meist mehr als 10 000 telefonischen Anfragen liegt die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.
- Auskünfte über die Preissituation und die Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten sowie über Daten für die Wertermittlung.
- Fragen der Gutachtenerstattung.
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.
Öffentlich bestellte und vereidigte sowie gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige, Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde und Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln, können auf Antrag nicht personenbezogene und nicht auf bestimmbare Grundstücke bezogene (anonymisierte) Daten aus der Kaufpreissammlung erhalten, soweit es für einen bestimmten Wertermittlungsfall erforderlich ist. Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der Auskünfte orientieren.

Auskünfte erteilt:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen – III C – als
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Zimmer 4121
Mansfelder Straße 16
1000 Berlin 31
Tel. (030) 867 5564 (Bodenrichtwerte)
(030) 867 6730 (Sonstige Auskünfte)

A.4 Allgemeine Rahmendaten

A.4.1 Die Einflüsse der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt

Die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes mit seinen vielschichtigen unterschiedlichen Grundstücksteilmärkten steht im engen Zusammenhang und in Wechselwirkung mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einschließlich des Landes Berlin.

Auch 1987 fiel die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Berlin (West) wieder etwas günstiger aus als im Durchschnitt des übrigen Bundesgebietes. Als Beispiel sei hier nur die Entwicklung des Bruttosozialproduktes genannt. Bei etwas höheren Baupreissteigerungen im Jahre 1987 trifft diese positive Entwicklung auch für die Berliner Bauwirtschaft zu.

Bemerkenswert ist ebenfalls, daß die in der Bundesrepublik Deutschland zeitweise allgemein verzeichneten rückläufigen Baulandpreise auf dem Berliner Grundstücksmarkt nicht registriert wurden.

Die bisherige günstige Entwicklung konjunktureller Rahmendaten hat sich auch 1987 fortgesetzt:

- Der Ende 1985 erkennbare leichte Anstieg der Zinssätze für Hypothekarkredite hat sich nicht fortgesetzt, sondern ging 1986 kontinuierlich zurück und erreichte Mitte 1987 einen neuen Tiefpunkt. Nach vorübergehendem Anstieg bis Ende 1987 sind die Zinssätze für Hypothekarkredite im 1. Quartal 1988 wieder auf den Stand Juni 1987 zurückgegangen.
- Die Steigerungsraten des Lebenshaltungskostenindex reduzierten sich 1987 nicht weiter, sondern erreichten im letzten Quartal 87 wieder positive Werte.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, hatte 1987 erstmals seit drei Jahren wieder eine Steigerungsrate von mehr als 2,0 %.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

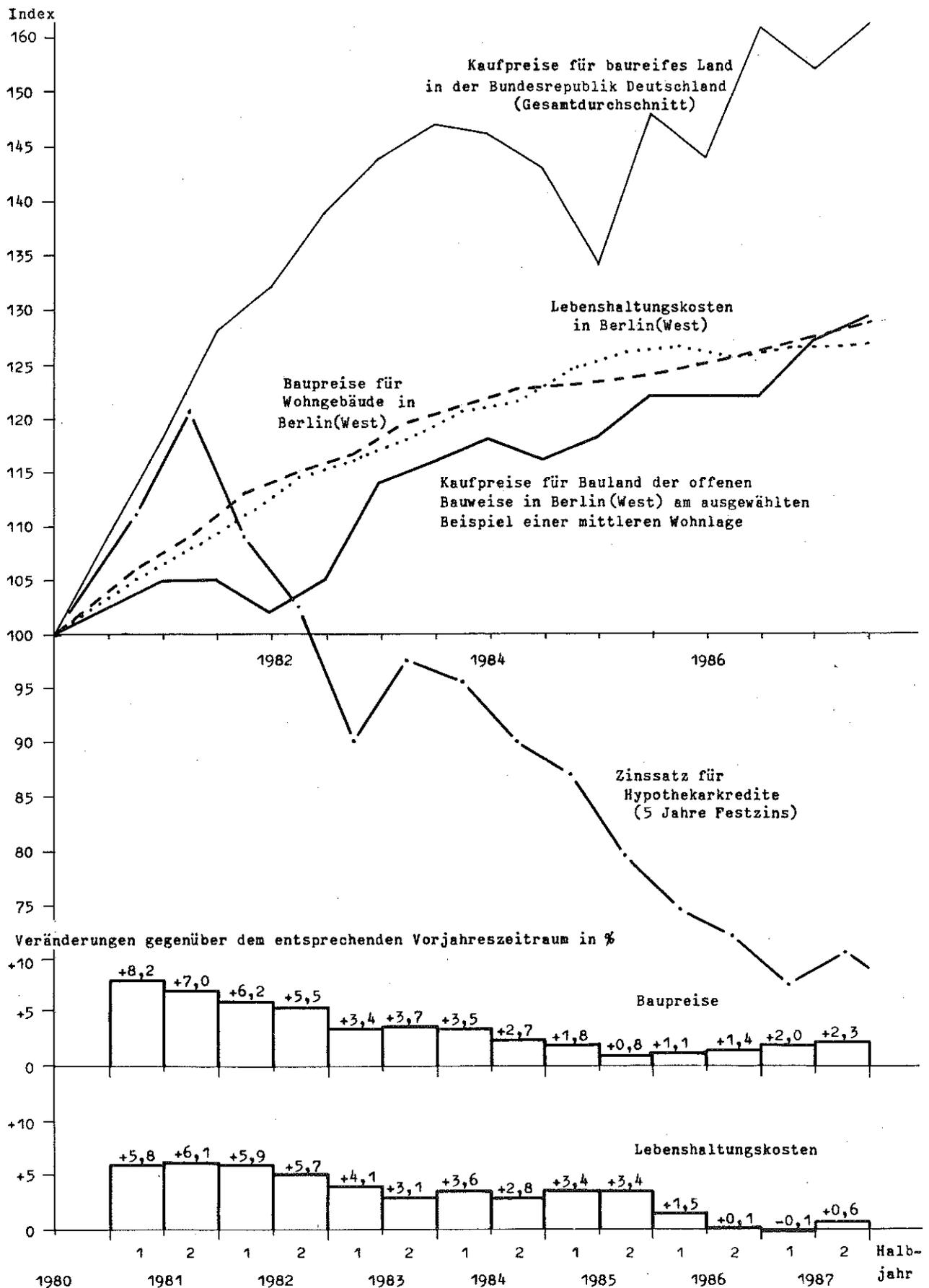


Abb. 1:

Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

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

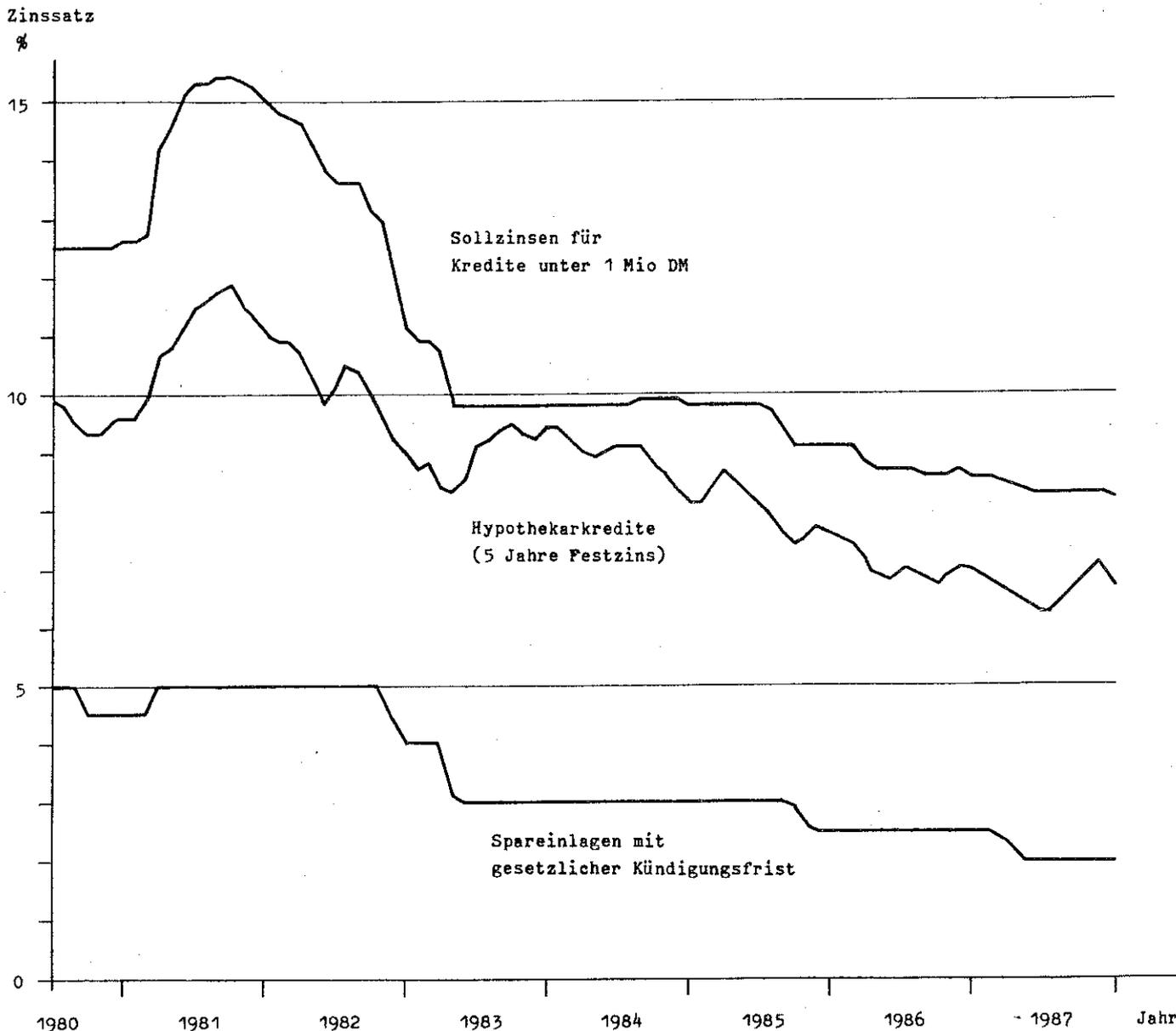


Abb. 2:
Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Nachdem Anfang 1986 in vielen Gebieten der Bundesrepublik Deutschland leichte Preisrückgänge zu verzeichnen waren, trat ab Mitte 1986 eine deutliche Stabilisierung ein, die auch im 1. Halbjahr 1987 nachwirkte. Der Berliner Grundstücksmarkt hatte wegen der relativ günstigen Wirtschaftslage und seiner räumlichen Begrenzung diese Entwicklung nicht nachvollzogen. Nach der stabilen Preisentwicklung 1986 ist für 1987 weiter eine feste Entwicklung insbesondere beim Baulandmarkt zu melden.

Gegenüber dem Jahre 1986 ist eine deutliche Beruhigung des Immobilienmarktes festzustellen, die 1987 insgesamt auch einen Rückgang in der Anzahl der Verkäufe brachte. Diese Entwicklung beschränkt sich allerdings auf den Grundstücksteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. In diesem Bereich war gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang in der Anzahl der Verkäufe von fast 25 % zu verzeichnen. Ursächlich dürften insbesondere die seit 1987 geänderten steuerlichen Rahmenbedingungen gewesen sein. Die Teilmärkte der bebauten und der unbebauten Grundstücke stiegen in ihrem Umfang hingegen leicht an.

Die niedrigen Hypothekenzinssätze haben dem Grundstücksmarkt nicht den erwarteten Anreiz gegeben. Auffallend ist wiederum die Umsatzsteigerung bei Mietwohnhäusern um 15 % (Flächenumsatz + 7 %, Geldumsatz + 17 %). Die Ursache hierfür dürfte in den erwarteten Renditesteigerungen durch die Aufhebung der Mietpreisbindung liegen. Gleichzeitig ging der Anteil der zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Altbauobjekte etwas zurück.

Zur Beurteilung der Situation ist ein direkter Vergleich der Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt mit der Entwicklung der Hypothekenzinsen einerseits und mit den Lebenshaltungskosten andererseits notwendig (vgl. Abb. 1). 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.1 für Berlin in Höhe von rd. 460,- DM/m² Grundstücksfläche und für das übrige Bundesgebiet als Gesamtdurchschnitt in Höhe von rd. 80,- 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.

A.4.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Eines der Merkmale für den Wert eines Grundstücks ist seine Lage im Stadtgebiet. Um die weiträumig sehr unterschiedliche Qualität des Wohnens in der Stadt sinnvoll erfassen zu können, verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur groben Klassifizierung des Kaufpreismaterials der verschiedenen Teilmärkte das Merkmal der „stadträumlichen Wohnlagen“. Wesentliche Kriterien für die Definition dieser Wohnlagen durch die Geschäftsstelle waren 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. Lagekriterien des engeren Wohnumfeldes der einzelnen Wohnanlage konnten dabei nicht besonders berücksichtigt werden.

Die von der Geschäftsstelle verwendeten stadträumlichen Wohnlagen in Berlin sind im wesentlichen auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

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

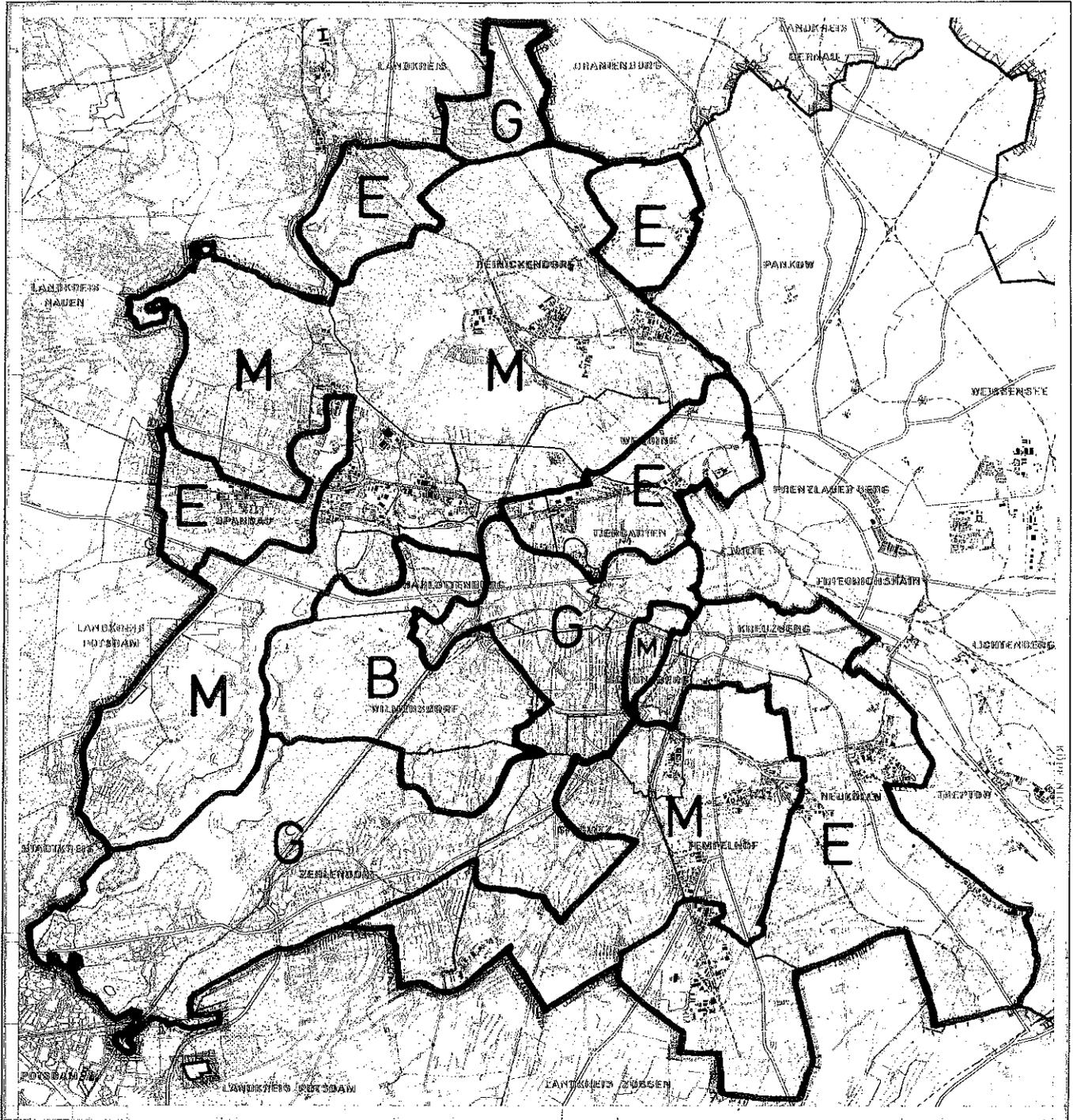
gebildet worden. Nicht im gesamten Stadtgebiet ist die Aufteilung nach Ortsteilen ausreichend für eine auch nur grobräumliche Abgrenzung der unterschiedlichen weiträumigen Wohnqualitäten. Auf das notwendigste Maß beschränkt sind daher einige der Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden. Die inneren Stadtbereiche (geschlossene Bauweise) und die äußeren Stadtlagen (offene Bauweise) konnten so jeweils entsprechend der durchschnittlichen Qualität ihrer Wohnlagen und nach ihrem stadträumlichen Bezug den vier Wohnlageklassen zugeordnet werden.

Die stadträumlichen Wohnlagen sind nur bedingt vergleichbar mit der unmittelbaren Wohnlage einzelner Objekte, Wohnsiedlungen oder Wohnanlagen. Ihre Einschätzung kann durchaus voneinander abweichen, wenn der einzelne Wohnwert nach den Kriterien für das nähere Wohnumfeld und die durchschnittliche Qualität der Wohnlage in diesem Ortsteil 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
Lützuviertel, 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, Schöneberg östlich Friedenau bis zur Wannseebahn, Steglitz-West, Lichterfelde-Nord, Lankwitz-Nord, Frohnau,
- d) bevorzugte Wohnlagen
Westend, Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem-Nord.

Abb. 3 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. 3:
Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B Preisentwicklung 1987

B.1 Bauland

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr insgesamt nur leicht zurückgegangen. Während der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues und der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke einen zahlenmäßig geringen Umsatzanstieg aufwiesen, zeigte der Markt der Wohnbaulandgrundstücke in der offenen Bauweise eine Kaufzurückhaltung.

Die günstigeren Finanzierungskonditionen des Jahres 1987 gegenüber 1986 hatten keinen nachweisbaren Einfluß auf die Kaufpreise.

B.1.1 Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise –

In den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen waren bis zum Jahresende 1987 überwiegend Preisentwicklungen bis + 5 % gegenüber den zum 31. Dezember 1986 ermittelten Bodenrichtwerten nachzuweisen. Unverändert bzw. nahezu unverändert blieben Teilbereiche von Buckow II, Spandau, Kladow, Zehlendorf (Nord) und Lichterfelde (Nord).

Die höchste prozentuale Preisentwicklung wurde für den Ortsteil Frohnau registriert; sie lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei knapp +10 %.

Für die Mehrzahl der beispielhaft aufgeführten Lagen wurden die vorgenannten Preisveränderungen bereits zur Jahresmitte 1987 festgestellt, nur in einzelnen Wohnlagen vollzog sich die Entwicklung erst im zweiten Halbjahr 1987.

Die Kaufpreise für Baulandgrundstücke in den bevorzugten Lagen bestätigten das bereits zum Jahresende 1986 erreichte hohe Preisniveau. Preisveränderungen waren nicht abzuleiten.

In der nachfolgenden Übersicht sind das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1987 und 31. Dezember 1987 für die ausgewählten Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind die zum 31. Dezember 1986 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1986 ¹⁾	30. 6. 1987	31. 12. 1987
einfache Lagen Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	470 bis 520	490 bis 530	490 bis 530
mittlere Lagen Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmanns- lust, Wittenau	470 bis 570	470 bis 570	490 bis 570
Zehlendorf (Süd), Lichterfelde (Süd), Lankwitz	520 bis 570	530 bis 580	540 bis 590
gute Lagen Frohnau	480	530	520
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	550 bis 600	570 bis 600	580 bis 610
bevorzugte Lagen Westend, nördl. u. südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem	700 bis 750	700 bis 750	700 bis 750

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Abb. 4 gibt eine stadträumliche Übersicht über die typischen Baulandpreise in den Berliner Einfamilienhausgebieten. Die Entwicklung der Bodenpreise seit Ende 1980 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortslagen der offenen Bauweise in Abb. 5 dargestellt.

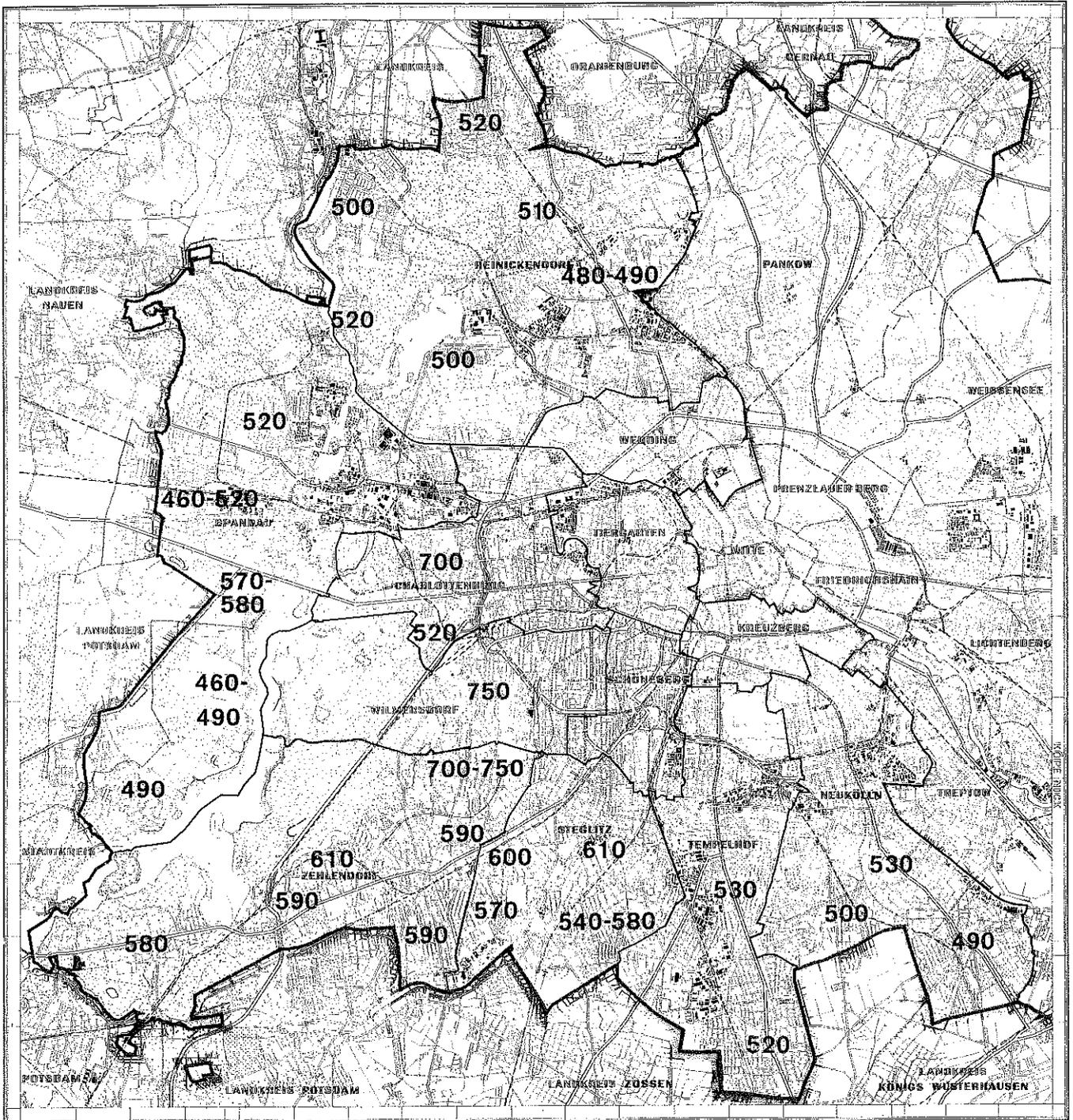


Abb. 4:

Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1987

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

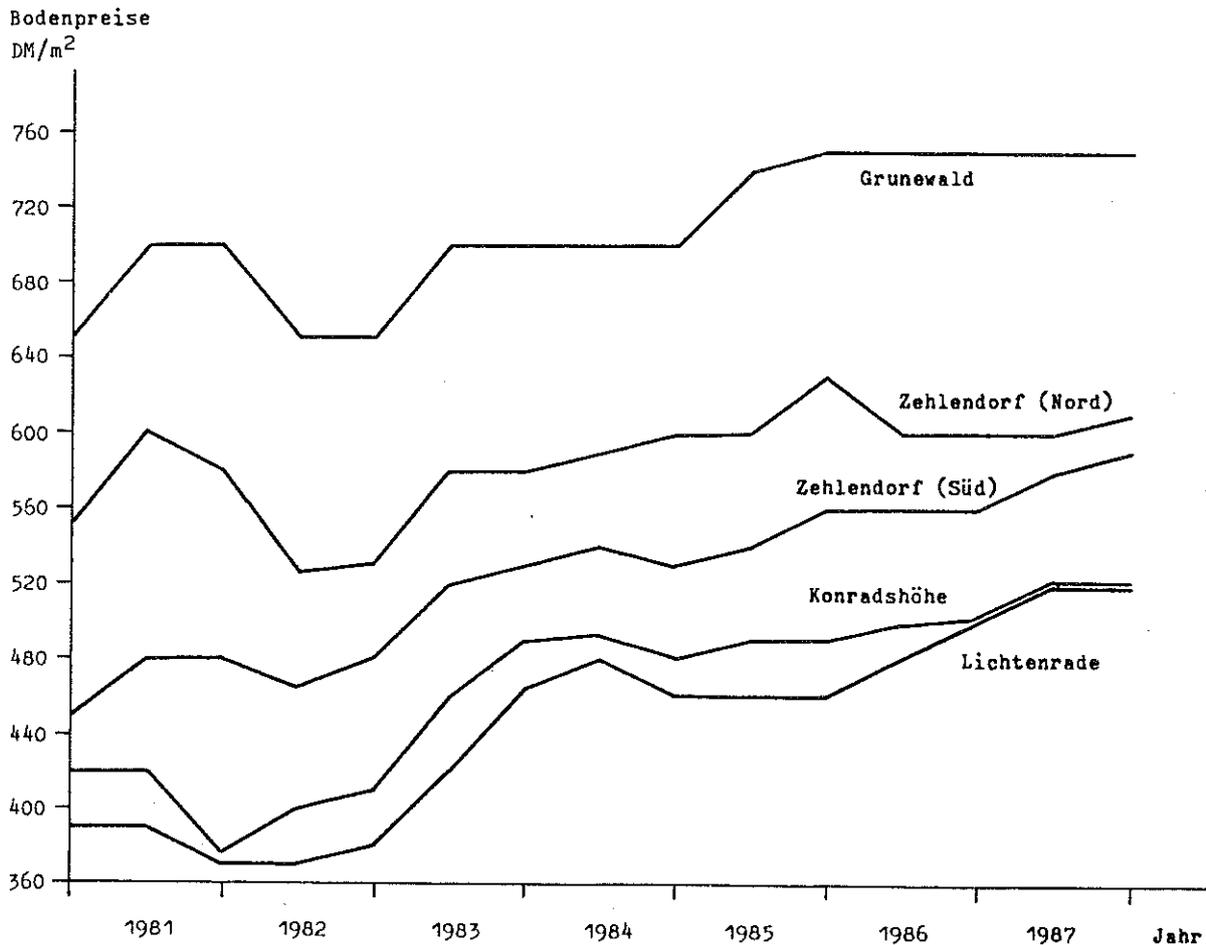


Abb. 5:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Wie die Graphik zeigt, war bei den Einfamilienhausgrundstücken nach einem kurzzeitigen Preiserückgang 1981/82 in der darauffolgenden Zeit wieder ein allgemeiner Preisanstieg festzustellen. Während in einigen besseren Wohnlagen die Preise Ende 1985 einen bisherigen Höchststand erreichten, kam es in verschiedenen anderen Wohnlagen allgemein zu einer Preisberuhigung mit zum Teil nur geringfügigen Korrekturen. Insgesamt ist auf diesem Teilmarkt seit etwa Ende 1983 eine deutliche Stabilisierung der Preissituation eingetreten. Lediglich bei einzelnen einfachen Wohnlagen kam es im Verlauf der letzten beiden Jahre zu einer sich mittleren Wohnlagen nähernden Verschiebung des Preisgefüges auf ein leicht höheres Niveau.

B.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

Für den Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues war im Berichtszeitraum ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen zu registrieren. Dennoch blieb der Umsatz aufgrund des begrenzten Angebotes gering.

Die im Jahr 1987 getätigten Vertragsabschlüsse wiesen große Streubreiten der Kaufpreise auf; deutliche Preisveränderungen gegenüber den zum 31. Dezember 1986 ermittelten Bodenrichtwerten konnten für die einzelnen Wohnlagen nicht nachgewiesen werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick. In der darauffolgenden Abb. 6 sind die typischen Baulandpreise für Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung (geschlossene Bauweise) dargestellt.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1986 ¹⁾	30. 6. 1987	31. 12. 1987
Stadtrandlagen GFZ 1,0 Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	560 bis 680	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
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. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
innerer Stadtbereich GFZ 1,5 Tiergarten, Wedding Kreuzberg, Neukölln	680 bis 720 550 bis 680	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
citynahe Lage GFZ 1,5 Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	750 bis 900	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
Sanierungsgebiete Tiergarten, Wedding Kreuzberg, Neukölln Charlottenburg, Schöneberg	570 bis 680 550 bis 600 650 bis 700	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.



Abb. 6:

Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1987

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.1.3 Kerngebiete

Aus dem im Berichtszeitraum äußerst geringen Umsatz von Baugrundstücken in den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen läßt sich eine Marktentwicklung nicht ableiten.

Die zum 31. Dezember 1986 ermittelten Bodenrichtwerte dienen daher weiterhin als Orientierungsgröße.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1986 ¹⁾	30. 6. 1987	31. 12. 1987
Kerngebiet Kreuzberg	750 bis 850	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
Kerngebiet City			
beiderseits der Lützowstr.	700 bis 1 000		
zwischen Nollendorfplatz und Breitscheidplatz und beiderseits der Fasanen- und Uhlandstraße	900 bis 2 000	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
oberer Kurfürstendamm	1 500 bis 3 000		
unterer Kurfürstendamm und Tauentzienstraße	3 500 bis 7 000		
überregionale Geschäftslagen			
Wilmersdorfer Straße	1 800 bis 3 000	unverändert gegenüber 31. 12. 1986	unverändert gegenüber 31. 12. 1986
Schloßstraße (Steglitz)	2 000 bis 2 500		

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

In den letzten Jahren hat sich die strukturelle Situation in vielen Gewerbegebieten weiter verbessert.

1987 ist die Zahl der Verkäufe von Gewerbe- und Industriegrundstücken wieder angestiegen. Dabei konnten insgesamt, insbesondere aber in den von einigen Branchen bevorzugten Innenstadtlagen, auch höhere Kaufpreise durchgesetzt werden, die in der nachfolgenden Übersicht zu den nach oben erweiterten Preisspannen führten:

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1986 ¹⁾	30. 6. 1987	31. 12. 1987
Stadtrandlagen und abseitige Verkehrslagen	150 bis 180	150 bis 180	150 bis 190
Stadtlagen	190 bis 210	190 bis 220	190 bis 230
Innenstadtlagen	200 bis 250	210 bis 260	210 bis 280

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Die in der Tabelle angegebenen Lageklassen lassen sich nur grob gegeneinander abgrenzen. Sie überschneiden sich daher zum Teil auch in ihrer Wertigkeit.

Das Preisniveau, insbesondere in den einzelnen Innenstadtlagen, wird bestimmt von den konkreten örtlichen Gegebenheiten, von den Lage- und Standortbedingungen, die für bestimmte Branchen bedeutsam sein können (unmittelbare Verkehrsanbindungen, Emissionswirkungen auf benachbarte Wohngebiete u. a.). Darüber hinaus wird der Wert bestimmter untypischer Gewerbegebiete in den Innenstadtlagen entscheidend geprägt durch höherwertige gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung, Handel o. ä.). In diesen Bereichen liegt der Bodenwert zum Teil wesentlich über dem Preisniveau gewöhnlicher Gewerbe- und Industriegebiete.

In Abb. 7 ist die Preisentwicklung für Gewerbe- und Industriebauland anhand von 3 beispielhaft ausgewählten Lagen graphisch dargestellt. Die Graphik macht deutlich, daß die Kaufpreise für die zur Bebauung erworbenen Gewerbe- und Industriegrundstücke nach einer über Jahre hinweg ruhig verlaufenen Entwicklung seit 1983 deutlich angestiegen sind, die Preisentwicklung in den innerstädtischen Lagen aber stärker ausgeprägt war als in den äußeren Stadtlagen.

Auf die Einbeziehung weiterer Lagen auch in anderen Bodenwertstufen konnte verzichtet werden, da die Preisentwicklung in den Gewerbe- und Industriegebieten überwiegend gleichartig verlaufen ist.

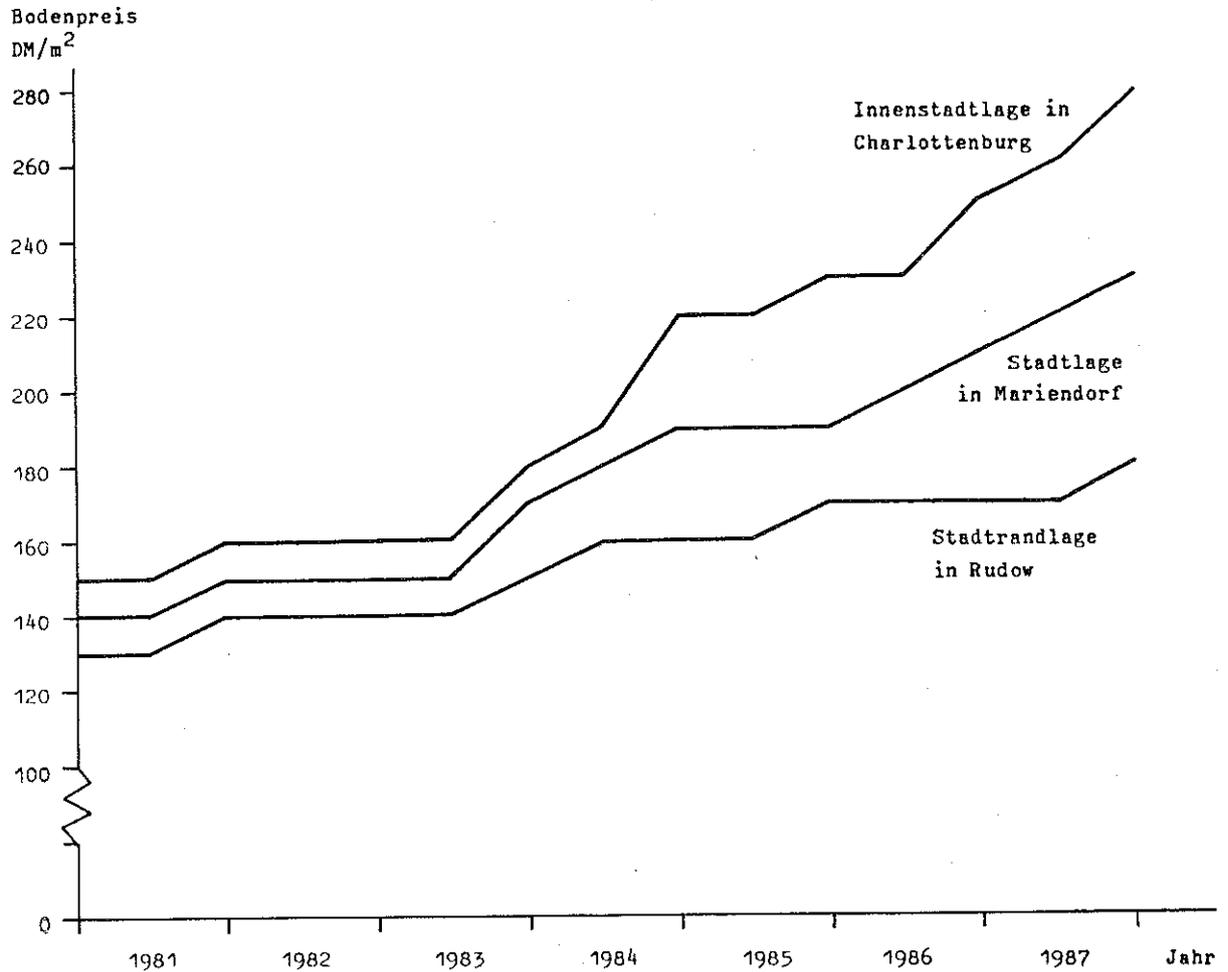


Abb. 7:

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

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.2 Nichtbauland

Bei gleichbleibend geringem Umsatz an Nichtbaulandflächen sind auf diesem Teilmarkt die Preise auch 1987 konstant geblieben. Durch die Aufschlüsselung einer Preisspanne konnte der Informationsgehalt der Übersicht erhöht werden.

Das in der folgenden Tabelle angegebene Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die dem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1986 ¹⁾	30. 6. 1987	31. 12. 1987
land- und forstwirtschaftliche Flächen:			
- Acker, Wiesen- und Waldflächen	12 bis 25	12 bis 25	12 bis 25
- Gartenland, Gärtnerflächen	20 bis 40	20 bis 40	20 bis 40
Kleingartennutzung:			
- größere Gebiete	40 bis 80	40 bis 80	40 bis 80
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	50 bis 100	50 bis 100	50 bis 100
Flächen für Erholungszwecke:			
- größere Gebiete	40 bis 80	40 bis 80	40 bis 80
- Einzelparzellen	60 bis 100	60 bis 100	60 bis 100
- Wassersportnutzung	220 bis 350	220 bis 350	220 bis 350

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken ist im 1. Halbjahr 1987 nur leicht angestiegen. Das 2. Halbjahr brachte dagegen einen Anstieg der Verkaufszahlen um mehr als 30 %.

B.3.1.1 Renditeobjekte

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

Im 1. Halbjahr war ein Rückgang der Kaufpreise für Altbauten mit einfacher und mittlerer Ausstattung bis zu einer halben Jahresmiete festzustellen, wobei die Preise allerdings eine größere Streubreite aufwiesen. Die steuerbegünstigten und freifinanzierten Neubauobjekte gaben bis zu 1,5 Jahresmieten nach.

Anders zeigte sich die Situation bei den Komfortobjekten mit einem Preisanstieg bis zu einer halben Jahresmiete. Bei den Zwischenkriegsbauten und den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus blieb das Preisbild bei größerer Streubreite fast unverändert.

Im 2. Halbjahr stiegen die Preise der Altbauten mit einfacher und mittlerer Ausstattung und die der Zwischenkriegsbauten wieder bis zu etwa 1 Jahresmiete. Bei den übrigen Objektgruppen war ein nahezu unverändertes Preisbild festzustellen. Die Streubreite der Kaufpreise wurde bei den Komfortobjekten größer, verringerte sich aber bei den Neubauten des 2. WoBauG.

Der Preisanstieg bei den Komfortobjekten und den Zwischenkriegsbauten im 2. Halbjahr 1987 dürfte auch auf die Erwartung der Marktteilnehmer auf eine bessere Ertragssituation bei diesen Objekten für die Zeit nach Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauten ab 1988 zurückzuführen sein, so daß bei den Erwerbern vielfach schon im Vorgriff darauf die Bereitschaft bestand, einen höheren Kaufpreis zu akzeptieren.

Für einen größeren Teil der Altbauobjekte mit Komfortausstattung und der Objekte des sozialen Wohnungsbaus ist der Renditemarkt von untergeordneter Bedeutung, da die Erwerber eine sofortige oder auch eine spätere Umwandlung in Wohnungseigentum beabsichtigen. Häufig werden für diese Objekte höhere Kaufpreise gezahlt als für die reinen Ertragsgrundstücke (vgl. B.3.1.2).

In der folgenden Aufstellung sind die charakteristischen Preisspannen nach dem Vielfachen der Jahresmiete für die Teilmärkte 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 zufallsbedingt u. a. Unterschiede in der Wohnqualität und in den Mietwerten aufweisen. (Im Sinne der Hinweise unter A.1.)

Gebäudegruppen	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete ²⁾ (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche) ²⁾		
	30. 12. 1986	30. 6. 1987	31. 12. 1987
Altbauten			
– Baujahre etwa vor 1900 einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten)	7,5/10,5 (3,10–3,90)	6,0/10,5 (2,70–4,30)	6,5/11,5 (2,70–4,50)
– Baujahre etwa 1900 bis 1914 mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten)	8,0/12,5 (3,00–5,80)	7,0/12,5 (3,00–5,80)	8,0/12,5 (3,20–5,60)
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,5/14,5 (4,10–7,70)	8,0/14,5 (4,00–8,50)	8,0/15,5 (4,20–9,00)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	9,5/14,5 (OH: –) (ZH: 5,10–8,00)	9,0/16,0 (OH: –) (ZH: 5,00–8,00)	10,0/17,0 (OH: 4,70–6,40) (ZH: 4,80–9,00)
Neubauten (Baujahre nach 1948)			
– sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,0/13,0 (4,20–6,50)	9,0/12,5 (3,90–6,60)	9,5/12,5 (3,80–5,70)
2. WoBauG ³⁾ (Baujahre ab 1958)	9,5/13,0 (5,10–8,00)	8,5/15,0 (4,50–7,70)	9,5/13,5 (4,70–8,00)
– freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	10,0/14,5 (9,50–16,00)	8,5/13,5 (9,50–15,00)	8,5/13,5 (9,50–15,00) ⁴⁾

²⁾ Brutto-Kaltniete (Kaltniete einschließlich Betriebskostenumlage).

³⁾ Veräußert wurden fast ausnahmslos Objekte der Baujahre vor 1967. Soziale Wohnungsbauten, die nach 1972 mit Aufwendungsdarlehen, ab 1977 mit Aufwendungshilfen (1/3 Darlehen, 2/3 Zuschüsse) gefördert wurden, sind 1987 nicht übereignet worden.

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

Abb. 8 gibt die allgemeinen Preistendenzen der einzelnen Teilmärkte der Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete für die seit 1980 veräußerten Objekte wieder.

x-fache
Jahresmiete

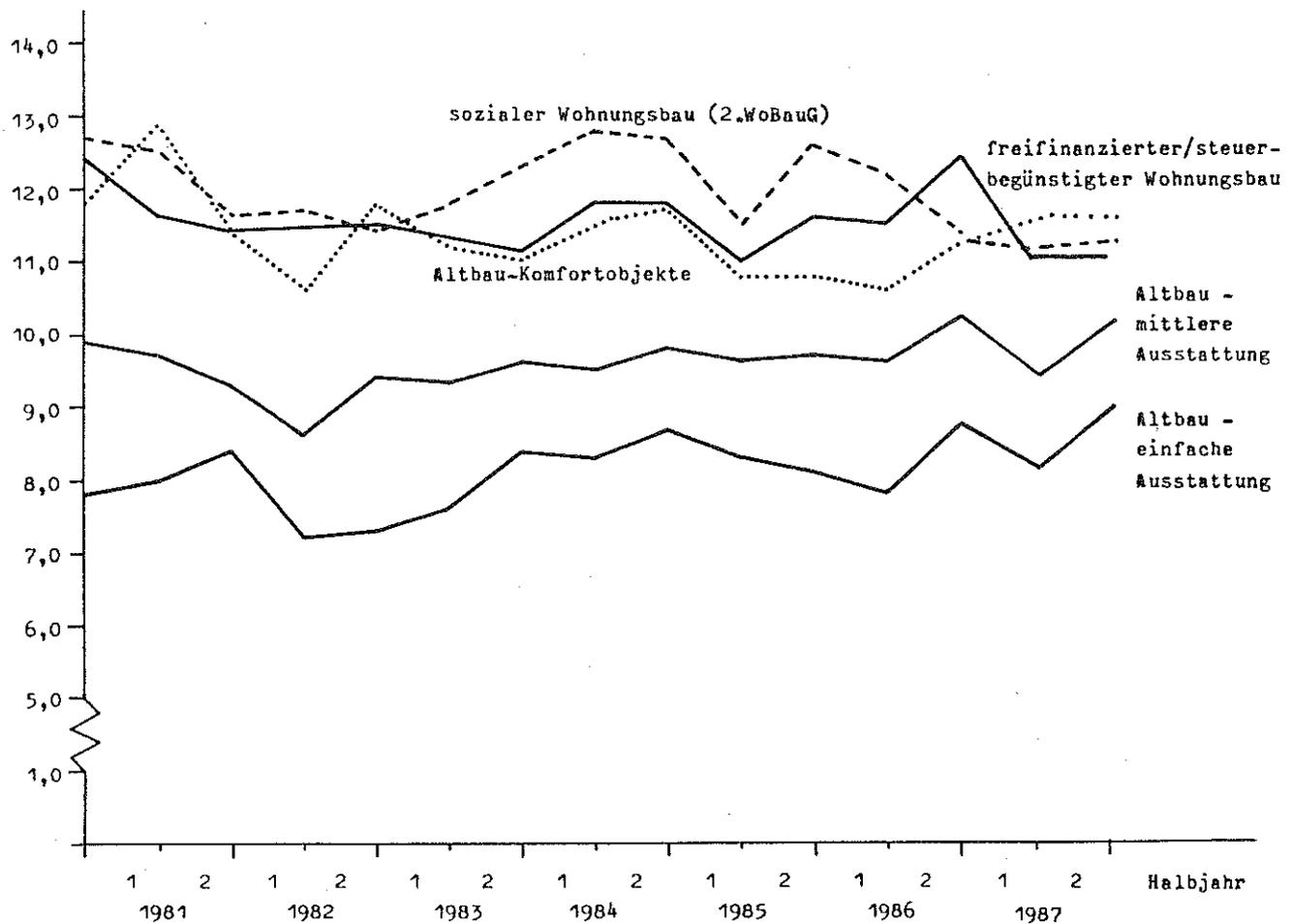


Abb. 8:

Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiere

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die absolute Preisentwicklung bei den Renditeobjekten kommt jedoch nicht allein in dem Vielfachen des Jahresrohertrages zum Ausdruck. Über diese relative Preisentwicklung hinausgehend, wird das Niveau der Gesamtkaufpreise von Ertragsobjekten auch unmittelbar beeinflusst von der individuellen Entwicklung der Mieten, besonders des Gewerberaumes, in jedem einzelnen Objekt. In Abb. 9 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Marktsituation bezüglich der 1987 vereinbarten Kaufpreise abgebildet. Die Graphik umfaßt die Verkaufsfälle der nicht zur Umwandlung erworbenen Objekte, soweit sie zum Zeitpunkt der Untersuchung ausgewertet zur Verfügung standen.

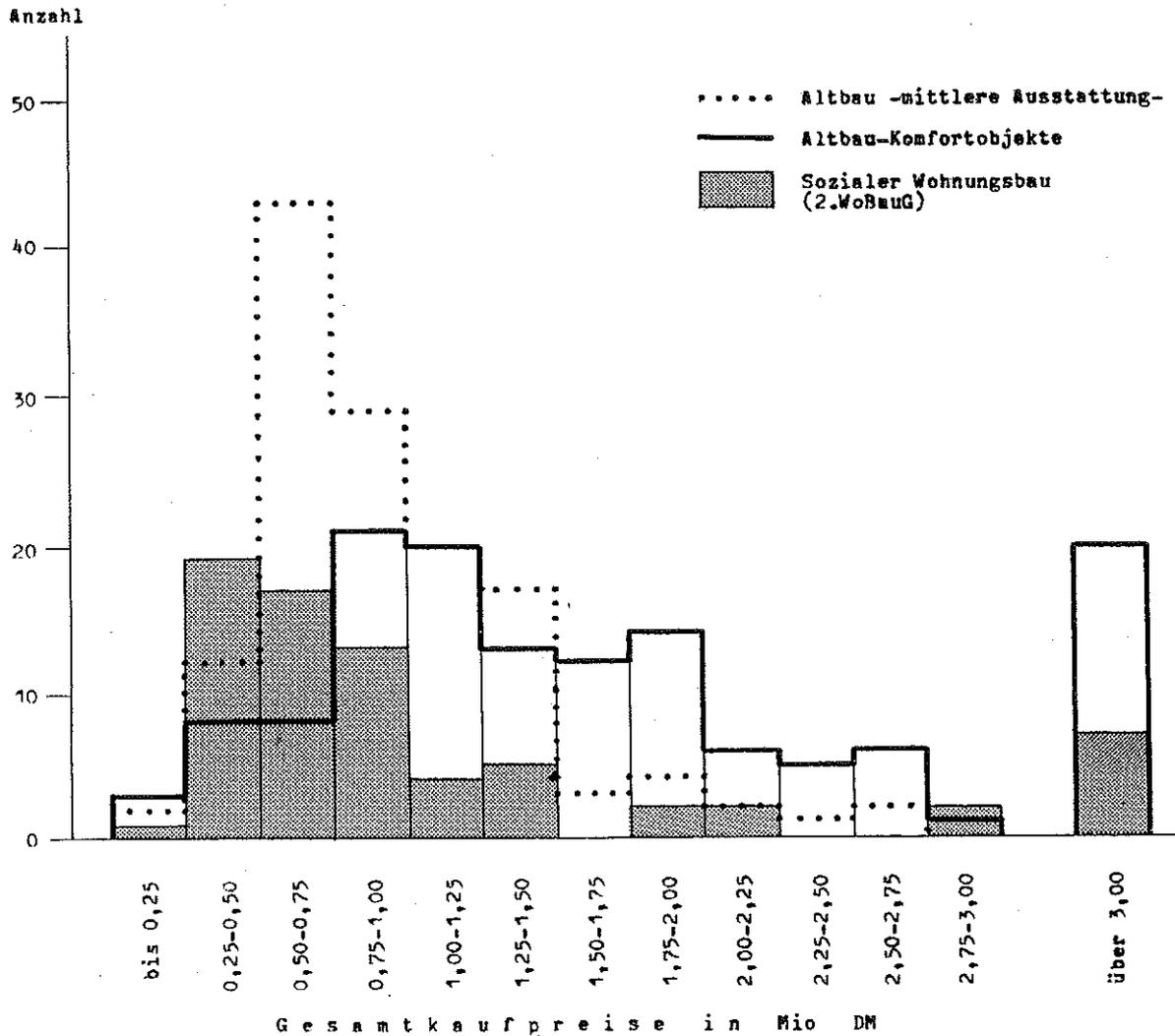


Abb. 9:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1987 nach der Anzahl der Auswertungen

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Von den 3 dargestellten Gruppen entfiel der geringste Marktanteil auf die Neubauten des sozialen Wohnungsbau (2. WoBauG) mit den häufigsten Kaufpreisen zwischen 0,3 und 1,0 Mio DM. Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung die Kaufpreise zu einem erheblichen Anteil zwischen 500 000 DM und 1,0 Mio DM lagen, ergaben die Kaufpreise für Altbau-Komfortobjekte eine weite Streuung mit dem Hauptanteil zwischen 800 000 DM und 2,0 Mio DM. Nicht unerheblich war 1987 der Umsatzanteil an Altbau-Komfortobjekten zu Kaufpreisen über 3,0 Mio DM.

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Der Trend zum Erwerb von Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum hielt im Berichtszeitraum nur noch für den Teilmarkt der Neubauobjekte weiter an. Bei den Altbauten ist dieser Anteil der zur Umwandlung erworbenen Objekte deutlich zurückgegangen.

Einen besonders hohen Umwandlungsanteil wiesen die Neubauobjekte des steuerbegünstigten und des freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre vor 1975 auf. Bei etwa 40 % der im Berichtszeitraum veräußerten Grundstücke dieser Art war die Umwandlung in Wohnungseigentum bereits bis Mai 1988 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 der zur Umwandlung erworbenen Objekte hat angesichts des großen Angebots an umgewandelten Wohnungen insbesondere bei den Objekten des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre nach 1960 und beim steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau im zweiten Berichtshalbjahr nachgegeben. Die in der folgenden Übersicht enthaltenen Kaufpreise beziehen sich auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	2. Halbjahr 1986	1. Halbjahr 1987	2. Halbjahr 1987
Alt- und Zwischenkriegsbauten			
mit Ofenheizung	500 bis 950	400 bis 1 000	350 bis 1 000
mit Sammelheizung	850 bis 1 400	650 bis 1 450	600 bis 1 400 ⁵⁾
Nachkriegsbauten			
soz. Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	600 bis 1 200	550 bis 1 150	650 bis 1 100
soz. Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	700 bis 1 400	750 bis 1 350	650 bis 1 100
steuerbeg. bzw. freifinanz. Wohnungsbau	1 300 bis 2 100	1 350 bis 2 350	1 300 bis 1 750

⁵⁾ In Ausnahmefällen wurden für Objekte in besonders hochwertiger Lage auch wesentlich höhere Kaufpreise gezahlt.

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken haben sich im Berichtsjahr 1987 die Preise auf dem Teilmarkt der Reihen- und der Doppelhäuser weitgehend stabil gezeigt, bei den freistehenden Einzelhäusern und den Kaufeigenheimen war dagegen ein geringer Preisanstieg festzustellen. Trotz des günstigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt ging der Umsatz an Einfamilienhäusern nochmals etwas zurück. Wegen des vergleichbar hohen Preisniveaus dürfte ein großer Teil der potentiellen Erwerber weiterhin auf den Markt des Wohnungseigentums ausweichen, auf dem die Preise im absoluten Durchschnitt niedriger liegen und die damit leichter finanzierbar sind.

Etwa zwei Drittel aller Verkäufe lagen unter der Preisgrenze von 500 000 DM, in knapp 50 % der Verkaufsfälle wurden die Objekte in der Preisspanne zwischen 300 000 DM und 500 000 DM veräußert.

Verkauft wurden wieder alle Arten von Ein- und Zweifamilienhausobjekten, von Neubauten bis hin zu Altbauten mit Baujahren ab etwa 1900, nur in selteneren Fällen lag das Baualter höher. Nach wie vor im Durchschnitt etwa ausgeglichen ist das Verhältnis der Umsätze zwischen den Alt- und den Neubauobjekten. Bemerkenswert ist weiterhin der verhältnismäßig hohe Anteil der Objekte aus den 30er Jahren.

Die nachfolgende Tabelle sowie die Abb.10 verdeutlichen die Preis- und Umsatzsituation:

Kaufpreise	Umsatzanteile im 2. Halbjahr 1986					
	1. Halbjahr 1987					
	2. Halbjahr 1987					
	frei- stehende Ein- und Zweifam- häuser	Doppel- häuser	Reihen- häuser	Kauf- eigen- heime	Villen und Land- häuser	insgesamt
DM	%	%	%	%	%	%
bis 200 000	0,3 0,8 0,2	0,9 0,6 0,5	1,5 1,3 1,6	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,0	2,7 2,7 2,3
200 001 bis 300 000	5,0 6,1 3,3	6,5 2,8 4,0	7,1 5,9 7,6	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,2	18,6 14,8 15,1
300 001 bis 400 000	13,6 11,8 12,7	6,2 6,5 7,1	10,3 8,9 7,8	0,0 0,2 0,2	0,3 0,0 0,0	30,4 27,4 27,8
400 001 bis 500 000	10,9 13,0 13,9	3,5 4,3 3,5	2,1 1,4 2,1	1,2 0,6 0,0	1,2 0,2 0,2	18,9 19,5 19,7
500 001 bis 600 000	8,0 10,1 7,1	1,2 2,2 1,2	0,3 0,4 0,5	1,2 3,7 3,1	1,2 0,0 0,0	11,9 16,4 11,9
600 001 bis 700 000	2,9 6,1 7,3	0,9 1,8 0,5	0,0 0,0 0,0	0,3 0,8 0,5	0,3 0,6 0,5	4,4 9,3 8,8
700 001 bis 800 000	3,9 1,8 4,2	0,0 0,6 0,0	0,0 0,0 0,0	0,6 0,2 0,5	0,6 0,6 0,7	5,1 3,2 5,4
über 800 000	4,5 4,5 4,5	0,3 0,6 0,5	0,0 0,0 0,0	0,3 0,0 0,2	2,9 1,6 3,8	8,0 6,7 9,0
insgesamt	49,1 54,2 53,2	19,5 19,4 17,3	21,3 17,9 19,6	3,6 5,5 4,5	6,5 3,0 5,4	100 100 100

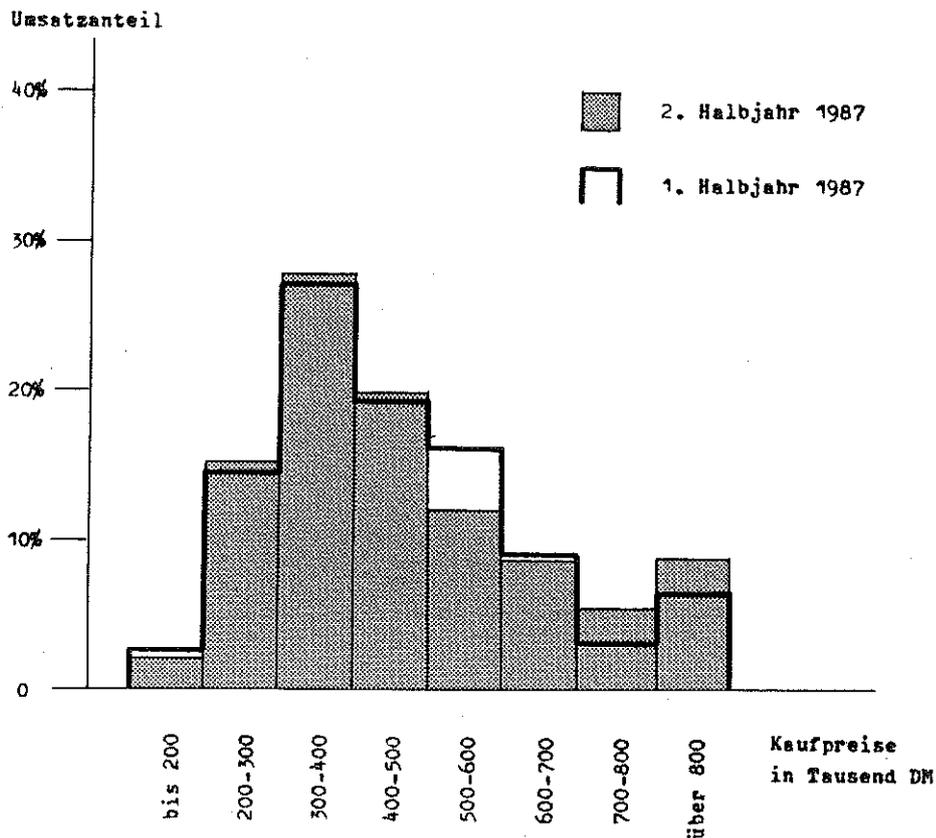


Abb. 10:

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 bleiben weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe, bei der im Berichtsjahr geringe Preissteigerungen festzustellen waren. Der Anteil der Altbauten am Umsatz dieser Gruppe ist leicht zurückgegangen auf 55%.

Der Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Jahresdurchschnitt bei rd. 530 000 DM. Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500 000 DM hat weiter zugenommen und betrug zum Ende des Berichtsjahres fast 45%. Hauptsächlich ist das darauf zurückzuführen, daß die 1987 veräußerten Altbaubjekte durchschnittlich etwas größer waren als im Jahr zuvor. Nach wie vor ist jedes zweite dieser Grundstücke zu Kaufpreisen zwischen 300 000 DM und 500 000 DM übereignet worden.

Weiterhin knapp drei Viertel der verkauften Altbaubjekte waren Gebäude der Baujahre zwischen 1930 und 1939.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile, die für diesen Grundstücksteilmarkt in Abb.11 auch graphisch dargestellt sind.

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
	Altbauten ⁶⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
bis 200 000	1/ 2/ 0	0/ 0/ 0	1/ 2/ 0
200 001 bis 300 000	4/ 7/ 2	4/ 4/ 4	8/ 11/ 6
300 001 bis 400 000	18/13/15	11/ 9/ 9	29/ 22/ 24
400 001 bis 500 000	15/13/12	8/11/14	23/ 24/ 26
500 001 bis 600 000	9/11/ 5	7/ 7/ 8	16/ 19/ 13
600 001 bis 700 000	3/ 6/ 9	3/ 5/ 5	6/ 11/ 14
700 001 bis 800 000	4/ 2/ 6	3/ 1/ 2	7/ 3/ 8
über 800 000	6/ 4/ 5	4/ 4/ 4	10/ 8/ 9
insgesamt	60/58/54	40/42/46	100/100/100

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

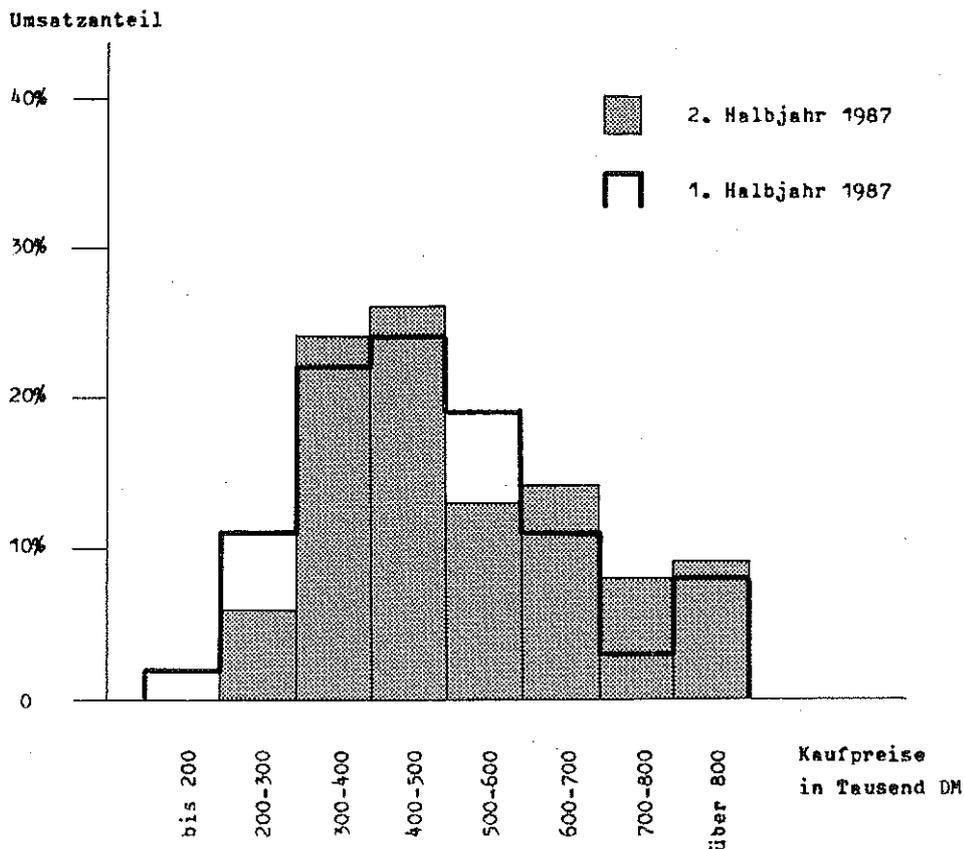


Abb. 11:

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

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Durchschnittswerte in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
	Grundstücksfläche m ²	Geschosßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁶⁾	795/760/780	185/190/200	500 000/500 000/550 000
Neubauten	730/760/765	165/170/160	510 000/540 000/525 000
insgesamt i. M.	770/760/775	180/180/180	505 000/520 000/540 000

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.2 Einfamilien-doppelhausgrundstücke

In dieser Grundstücksgruppe wurden 1987 wieder mehr Neubauten als noch im 2. Halbjahr 1986 umgesetzt. Insgesamt sind insbesondere im 1. Halbjahr 1987 auch größere und damit teurere Objekte verkauft worden, so daß im Berichtsjahr schon für fast jedes 5. Doppelhaus über 500 000,- DM gezahlt wurden. Knapp zwei Drittel der Verkäufe erfolgten in der gängigen Preisklasse dieser Objekte zu Kaufpreisen zwischen etwa 250 000,- DM und 450 000,- DM.

Die in Abb.12 dargestellten Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
	Altbauten ⁶⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
bis 200 000	5/ 2/ 1	0/ 1/ 1	5/ 3/ 2
200 001 bis 300 000	27/ 9/17	6/ 6/ 7	33/ 15/ 24
300 001 bis 400 000	14/16/17	18/18/25	32/ 34/ 42
400 001 bis 500 000	11/ 8/ 4	7/14/17	18/ 22/ 21
500 001 bis 600 000	0/ 5/ 4	6/ 6/ 0	6/ 11/ 4
600 001 bis 700 000	0/ 7/ 1	4/ 2/ 3	4/ 9/ 4
700 001 bis 800 000	0/ 2/ 0	0/ 1/ 1	0/ 3/ 1
über 800 000	0/ 1/ 1	2/ 2/ 1	2/ 3/ 2
insgesamt	57/50/45	43/50/55	100/100/100

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

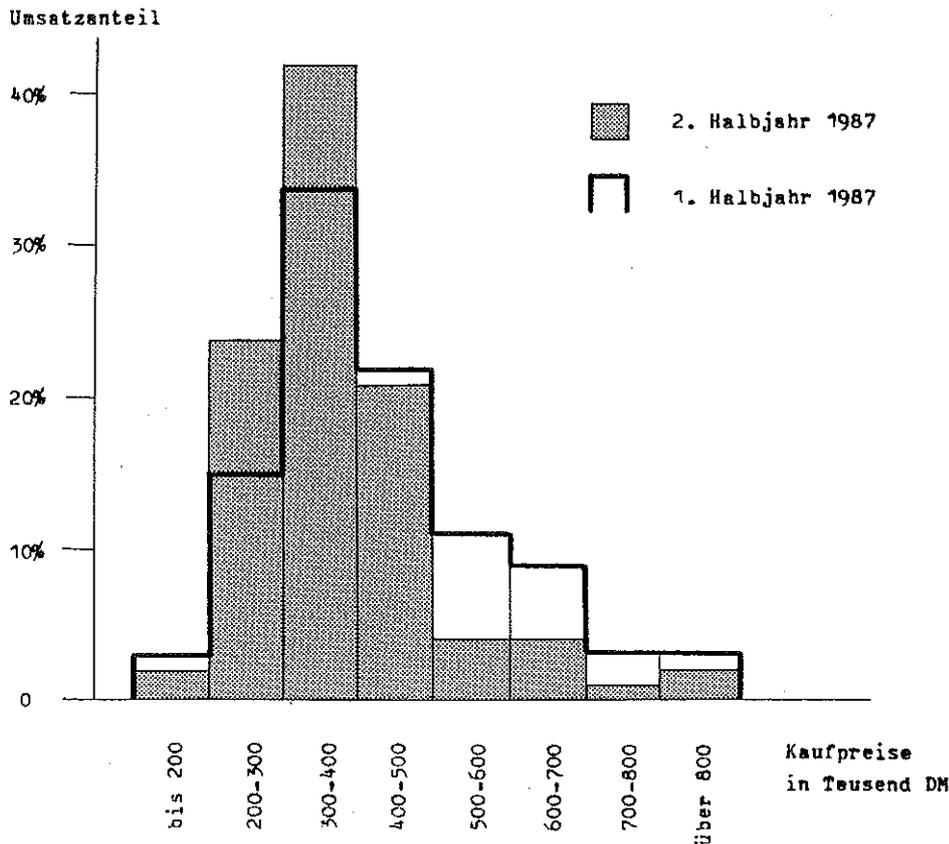


Abb. 12:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilien Doppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Einfamilien Doppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamilien- doppelhausgrundstücke	Durchschnittswerte in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁶⁾	535/565/520	150/180/140	320 000/395 000/365 000
Neubauten	385/415/405	135/140/140	425 000/430 000/405 000
insgesamt i. M.	470/490/460	145/160/140	370 000/410 000/390 000

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Auf diesem Teilmarkt sind im Berichtsjahr Altbauten mit deutlich größeren Grundstücksflächen verkauft worden, ohne daß ein Ansteigen der Kaufpreise zu verzeichnen war. Bei den Neubauten gingen bei relativ gleichen Voraussetzungen wie im Vorjahr die Kaufpreise auf ein niedriges Preisniveau zurück, das noch unter dem des 1. Halbjahres 1986 lag.

Im gesamten Durchschnitt sind 1987 im Vergleich zum Vorhalbjahr mehr Objekte auf etwas größeren Grundstücken umgesetzt worden. 4 von 5 Reihenhäusern erzielten Kaufpreise zwischen etwa 200 000 DM und 400 000 DM, Beträge, die auch für breitere Käuferschichten gerade noch finanzierbar sind. Damit war auch 1987 wieder jedes 5. verkaufte Ein- oder Zweifamilienhaus ein Reihnhaus. Nur noch jedes dritte umgesetzte Reihnhaus war ein Altbau.

Es wurden folgende Umsatzanteile ermittelt und in Abb.13 graphisch aufgetragen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
	Altbauten ⁶⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
bis 200 000	6/ 6/ 6	2/ 1/ 2	8/ 7/ 8
200 001 bis 300 000	16/18/15	16/15/24	32/ 33/ 39
300 001 bis 400 000	18/18/ 6	30/32/34	48/ 50/ 40
400 001 bis 500 000	3/ 3/ 4	7/ 5/ 7	10/ 8/ 11
500 001 bis 600 000	0/ 0/ 2	2/ 2/ 0	2/ 2/ 2
600 001 bis 700 000	0/ 0/ 0	0/ 0/ 0	0/ 0/ 0
700 001 bis 800 000	0/ 0/ 0	0/ 0/ 0	0/ 0/ 0
über 800 000	0/ 0/ 0	0/ 0/ 0	0/ 0/ 0
insgesamt	43/45/33	57/55/67	100/100/100

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

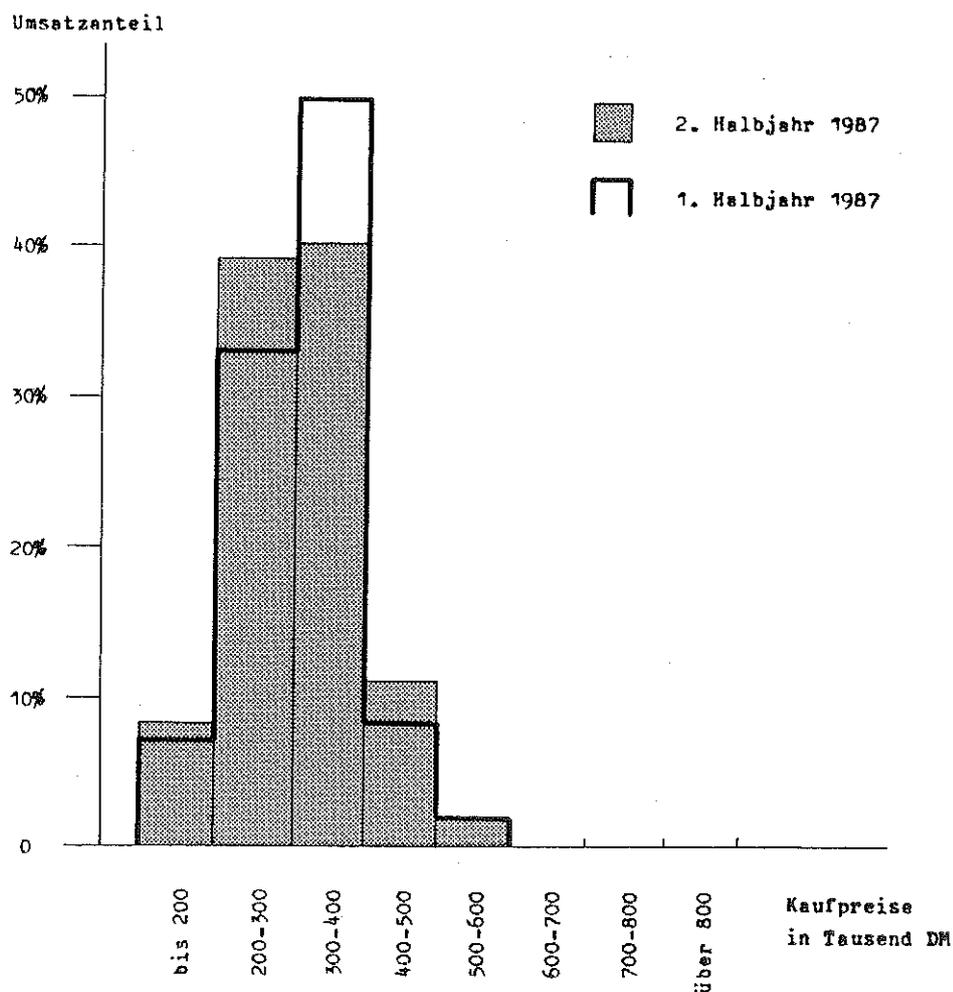


Abb. 13:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Durchschnittswerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁶⁾	270/310/310	125/120/120	310 000/305 000/310 000
Neubauten	310/310/330	115/130/120	375 000/335 000/330 000
insgesamt i. M.	295/310/325	120/125/120	350 000/320 000/325 000

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.4 Kaufeigenheime

Der Erstverkauf von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger hat sich 1987 nach dem Umfang kaum verändert. So ist der Marktanteil der Kaufeigenheime an der Gesamtzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern bei etwa 5 % geblieben. Das Kaufpreisniveau für diese Objekte hat sich aber weiter deutlich erhöht, lediglich bei den Reihenhäusern war die durchschnittliche Steigerung von geringerem Umfang.

Aus verschiedenen Gründen erfolgt die Erstellung und Veräußerung von Kaufeigenheimen immer häufiger in der Rechtsform des Wohnungseigentums. Damit zählen diese Verkäufe nicht mehr zu dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke, sie sind beim entsprechenden Teilmarkt des Wohnungseigentums zu erfassen. Ein Einfluß der unterschiedlichen Rechtsformen auf die Kaufpreise ist jedoch kaum nachweisbar.

In den Durchschnittswerten für Doppel- und Reihenhäuser wurden die Verkäufe einzelner im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichteter Objekte nicht berücksichtigt, da die dafür gezahlten Kaufpreise zum Teil deutlich unter denen der übrigen Eigenheime blieben. Hier lagen die Kaufpreise etwa zwischen 380 000,- DM und 500 000,- DM.

Für die übrigen Kaufeigenheime ergaben sich folgende Marktdaten:

Art der Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87		
		Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	20/ 30/ 30	500/415/470	155/155/170	600 000/600 000/625 000
Doppelhäuser	35/ 30/ 25	440/395/380	145/155/155	535 000/560 000/595 000
Reihenhäuser	45/ 40/ 45	280/245/305	125/145/155	515 000/510 000/525 000
insgesamt	100/100/100	375/335/380	140/150/160	540 000/550 000/575 000

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Objektart	Preisspannen in den Halbjahren 2/86, 1/87 und 2/87 DM
	freistehende Einfamilienhäuser
Doppelhäuser	450 000 bis 630 000 / 460 000 bis 650 000 / 480 000 bis 660 000
Reihenhäuser	430 000 bis 570 000 / 440 000 bis 580 000 / 450 000 bis 600 000

B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke lagen im Berichtsjahr 1987 im wesentlichen zwischen 0,6 und 1,6 Mio DM, in Einzelfällen aber auch darüber. Kaufpreise bis zu 0,7 Mio DM waren in 21 % (22 %) der Kauffälle zu registrieren, bei 50 % (37 %) 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 1 500 m² (1 390 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 500 m² (380 m²). Im Berichtsjahr 1987 wurden also insgesamt erheblich größere Objekte veräußert als im Jahr zuvor.

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat in den 80er Jahren am Grundstücksmarkt eine erhebliche Bedeutung erlangt. Insbesondere durch die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen ist bis heute ein beachtliches Potential an Wohnungseigentum entstanden, das ganz besonders bei einigen Teilmärkten zu einem ungewöhnlichen Angebotsüberhang geführt hat und das weiterhin preisstabilisierend auf den Markt drängt.

Neuere Untersuchungen über die aktuelle Preissituation der einzelnen Teilmärkte beim Wohnungs- und Teileigentum können von der Geschäftsstelle noch nicht vorgelegt werden. Nach wie vor erkennbar ist jedoch beim Umsatz von Wohnungseigentum der Trend zur Innenstadt. In ihrer Art ansprechende Wohnungen mit hohem Wohnwert und einem angenehmen Wohnumfeld in bevorzugter bzw. zentralerer Stadtlage sind am Markt weiterhin gut absetzbar: Hat sich bei den marktgängigen Objekten das Preisniveau über die letzten Jahre hinweg im wesentlichen stabil gezeigt, so war bei anderen Teilmärkten gar ein leichter Preistrückgang zu verzeichnen, der allgemein bis zu etwa 10 % gegenüber dem Preisniveau von 1984 ausmachte.

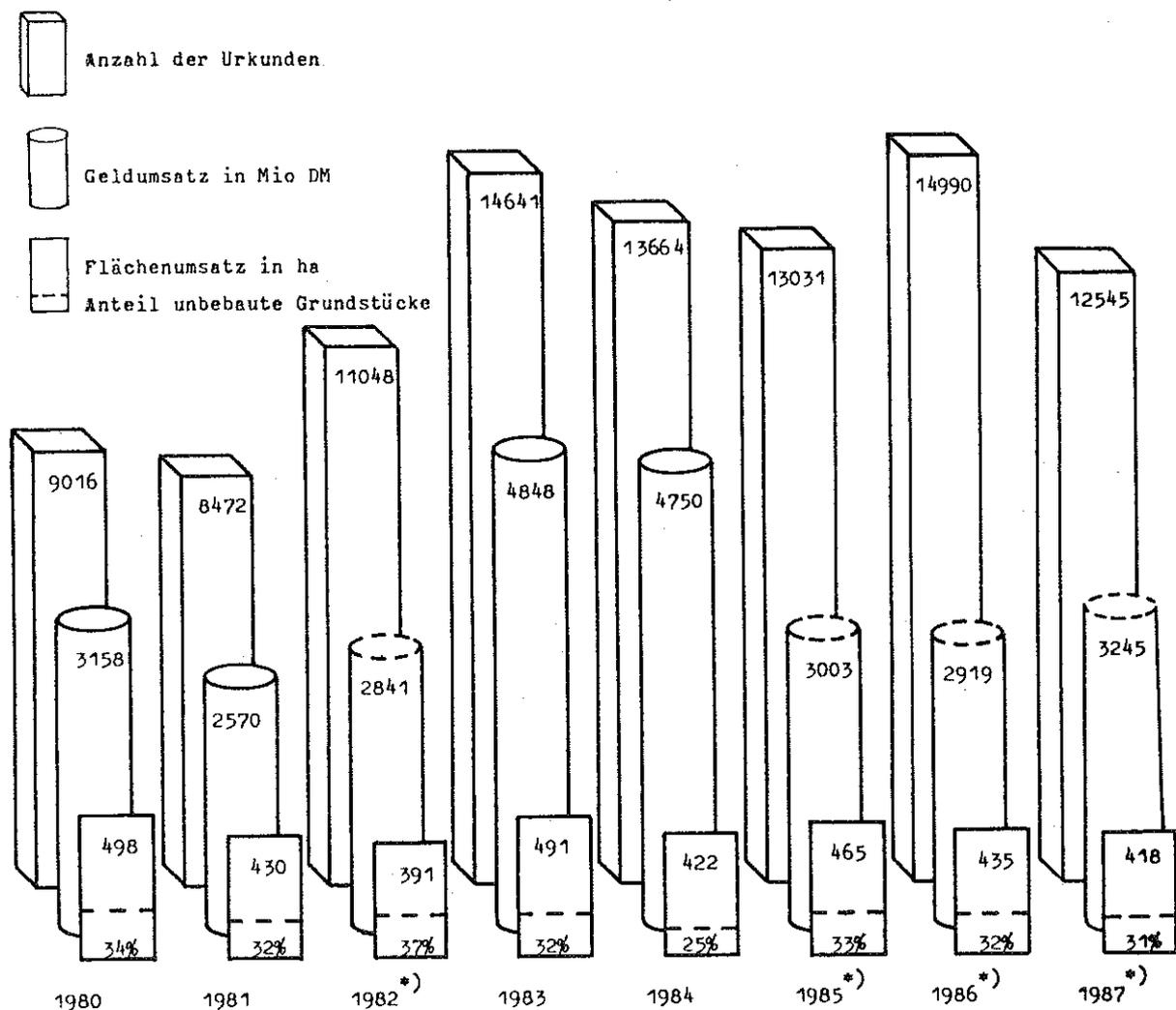
Als eine Orientierungshilfe kann daher durchaus noch das Preisbild von 1984 dienen, wie es im Bericht 1/85 und zusammengefaßt auch im Bericht 2/85 dargestellt war.

C Jahresumsätze 1987 und die Entwicklung in den letzten Jahren

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt wird anhand der folgenden 3 Merkmale dargestellt:

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

Die folgende Abb.14 verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1980.



^{*)} Der Geldumsatz für die Jahre 1982 und 1985-1987 enthält nicht den Anteil für das Wohnungs- und Teileigentum.

Abb. 14:

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 1987 insgesamt

12 545 Urkunden (1986 = 14 990)

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

Auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

12 709 Verkaufsfälle (1986 = 15 518).

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 Tauschverträge, Veräußerungen von Bruchteilseigentum geringen Umfanges an einem Grundstück oder an einer Eigentumswohnung sowie bestimmte Verträge zum Zwecke der Erbauseinandersetzung bzw. mit nur geringen, weit unter dem Wert der Grundstücke liegenden Gegenleistungen, meist bei besonderen Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien. Dazu zählen auch Übertragungen mehrerer Objekte in unterschiedlicher Lage zu einem ungetrennten Gesamtkaufpreis und Vereinbarungen zur Übernahme grundbuchlich gesicherter finanzieller Belastungen durch den Erwerber, ohne daß die Urkunde Rückschlüsse auf den Valutastand zuläßt.
- Beim Wohnungseigentum werden – insbesondere in den letzten Jahren – in einer Urkunde häufiger mehrere selbständige Wohneinheiten zu einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen überträgt. 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	
	1986	1987	Anzahl	%	1986	1987	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1 388	1 369	- 19	- 1	1 311	1 287	- 24	- 2
bebaute Objekte	2 930	3 075	+ 145	+ 5	2 667	2 780	+ 113	+ 4
Wohnungs- und Teileigentum	10 672	8 101	- 2 571	- 24	11 540	8 642	- 2 898	- 25
insgesamt	14 990	12 545	- 2 445	- 16	15 518	12 709	- 2 809	- 18

Bezogen auf die Anzahl der Verkäufe ist der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt 1987 beachtlich zurückgegangen. Diese Entwicklung ist allerdings allein auf den wesentlichen Rückgang der Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum um etwa 25 % zurückzuführen. Während unbebaute Grundstücke etwa in gleicher Anzahl den Eigentümer gewechselt haben, stieg der Umsatz bei den bebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr sogar um etwa 5 %. Nach dem Spitzenumsatz im Jahre 1986 lag die Zahl der insgesamt umgesetzten Objekte und die des Teilmarktes Wohnungseigentum 1987 auf dem tiefsten Stand seit 1982.

Für die Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke (für das Wohnungs- und Teileigentum liegen diese Zahlen nicht vor) ist die monatliche Umsatzverteilung in Abb.15 dargestellt.

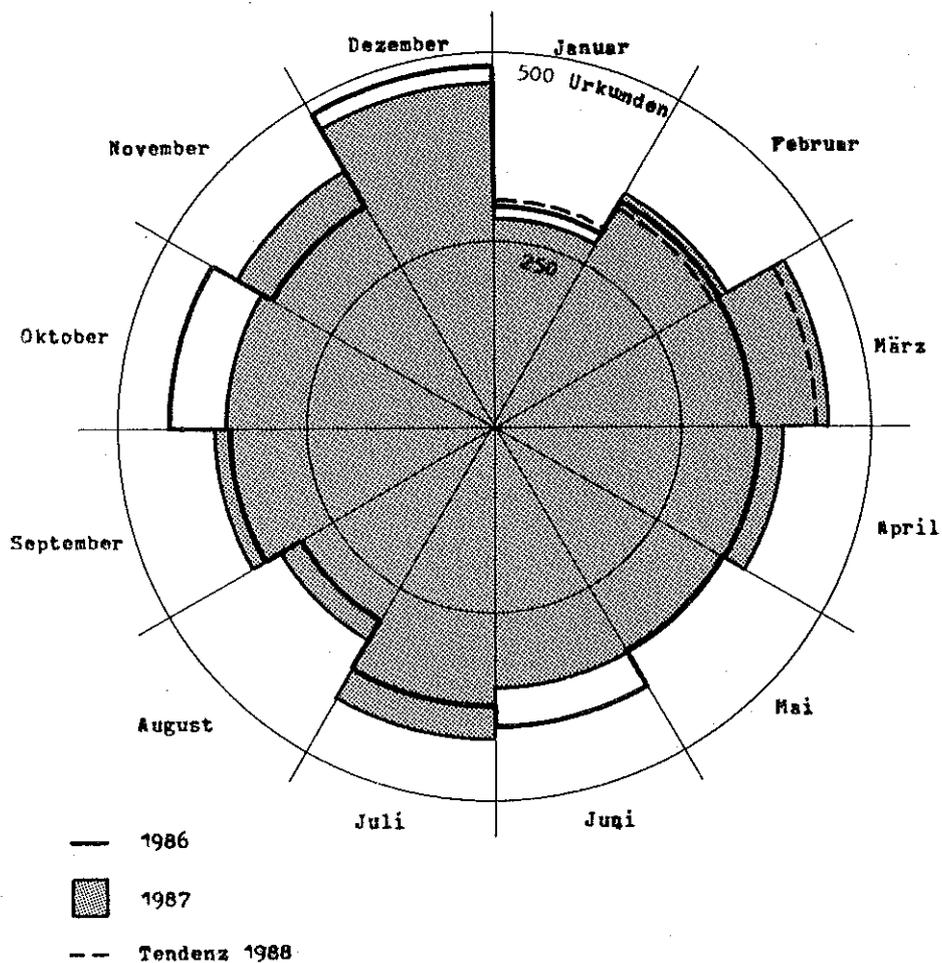


Abb. 15:

Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute 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 1987 in den Monaten März, Juli und Dezember. Vergleichsweise gering war der Umsatz dagegen im Monat Januar.

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 waren in den ersten 3 Monaten des Jahres 1988 keine wesentlichen Veränderungen 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 1987 nach der Anzahl der Urkunden:

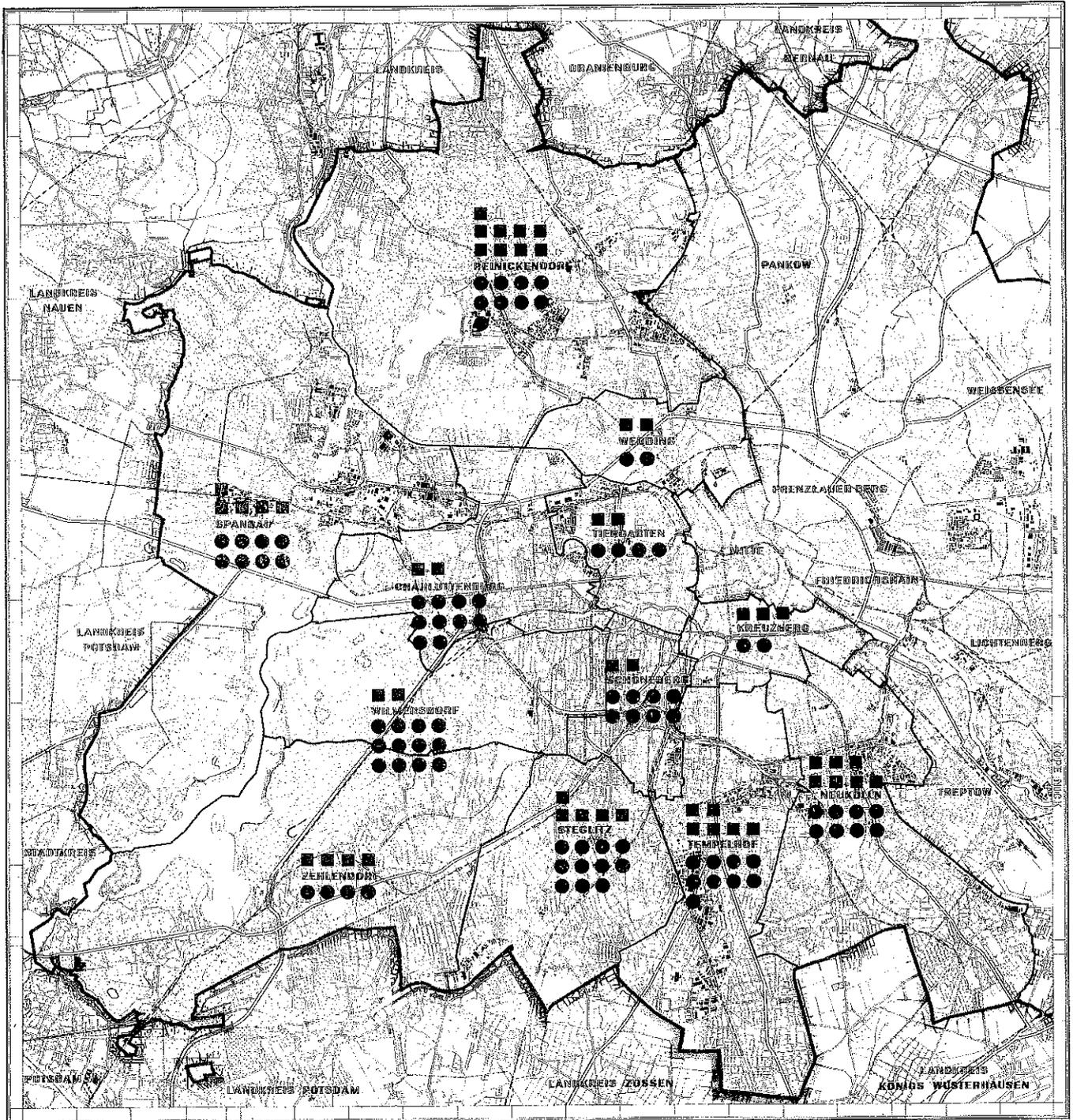
Bezirk	Grundstücke						Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %			Berlin			Berlin	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	Berlin		Bezirk	Berlin		Bezirk	
Tiergarten	3	0	1	110	4	26	315	4	73	428	4	100
Wedding	21	2	6	137	4	41	178	2	53	336	3	100
Kreuzberg	5	1	4	195	6	59	122	2	37	332	3	100
Charlottenburg	28	2	2	176	6	16	932	11	82	1 136	9	100
Spandau	215	16	18	257	8	21	743	9	61	1 215	10	100
Wilmerdorf	14	1	1	161	5	12	1 200	15	87	1 375	11	100
Zehlendorf	102	7	13	279	9	36	402	5	51	783	6	100
Schöneberg	11	1	1	148	5	16	761	9	83	920	7	100
Steglitz	139	10	9	364	12	23	1 051	13	68	1 554	12	100
Tempelhof	213	16	15	346	11	24	856	11	61	1 415	11	100
Neukölln	287	21	20	394	13	28	723	9	52	1 404	11	100
Reinickendorf	321	23	19	508	17	31	818	10	50	1 647	13	100
Berlin (West)	1 369	100	11	3 075	100	24	8 101	100	65	12 545	100	100

Auffallend ist nach wie vor der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmerdorf, Schöneberg und Charlottenburg. In genau diesen Bereichen ist in den letzten Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum neu gebildet worden. Gering ist dagegen der Anteil in den sehr einfachen Wohnlagen insbesondere im Bezirk Kreuzberg.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Umsatz in den zentralen Stadtlagen der Bezirke Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmerdorf und Schöneberg mit einem Anteil von zusammen nur etwa 5 % naturgemäß recht unbedeutend. Einen besonders hohen Anteil am Umsatz dieser Grundstücksart hatten dagegen die Baugrundstücke der offenen Bauweise in den Bezirken Neukölln und Reinickendorf aufzuweisen. Fast jedes zweite unbebaute Grundstück wurde 1987 in diesen beiden Bezirken verkauft. Hier lag auch annähernd jedes dritte bebaute Grundstück, das im Berichtsjahr seinen Eigentümer wechselte.

Die regionalen Unterschiede in der Umsatzverteilung werden besonders deutlich beim Vergleich zwischen der Anzahl der Grundstücksverkäufe und der Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum. In den Bezirken Wedding, Zehlendorf, Neukölln und Reinickendorf war das Verhältnis zwischen beiden Märkten 1987 etwa ausgeglichen. Nur in Kreuzberg lag der Anteil des Wohnungseigentums deutlich niedriger, in den übrigen Bezirken überwog dagegen die Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum, zum Teil erheblich. So wurden in Charlottenburg und in Schöneberg nur mit etwa jedem 6. Vertrag, in Wilmerdorf gar nur mit jeder 8. Urkunde Grundstücke übereignet.

Abb.16 gibt einen Überblick über die Umsatzanteile der Bezirke, unterschieden nach Grundstücken und Wohnungseigentum.



- aufgerundet je 100 Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke
- aufgerundet je 100 Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 16:
Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1987

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden für den Zeitraum seit 1980 ist nach Teilmärkten unterschieden in Abb.17 dargestellt. Abb.18 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile dieser Teilmärkte am Gesamtumsatz.

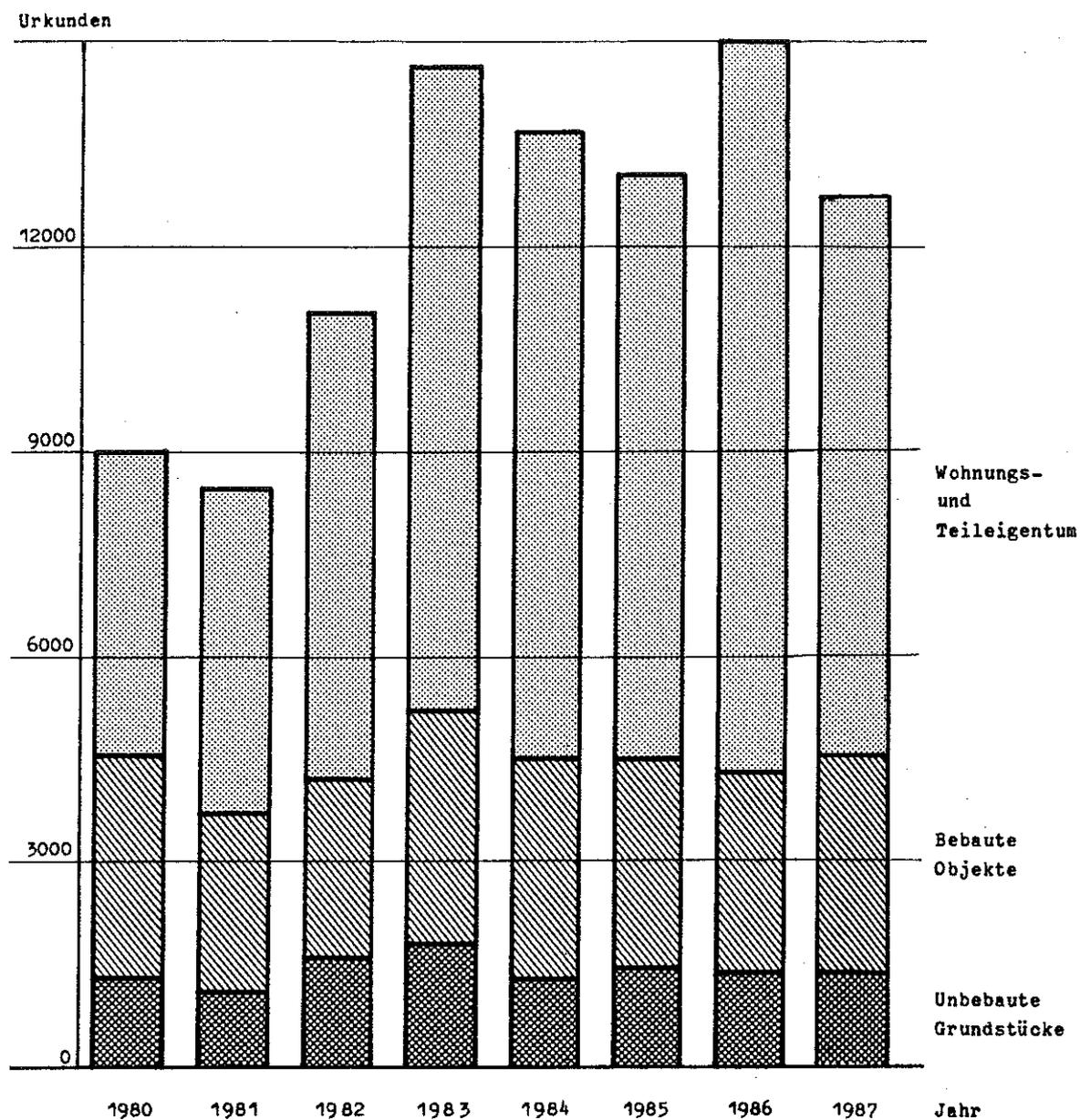


Abb. 17:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

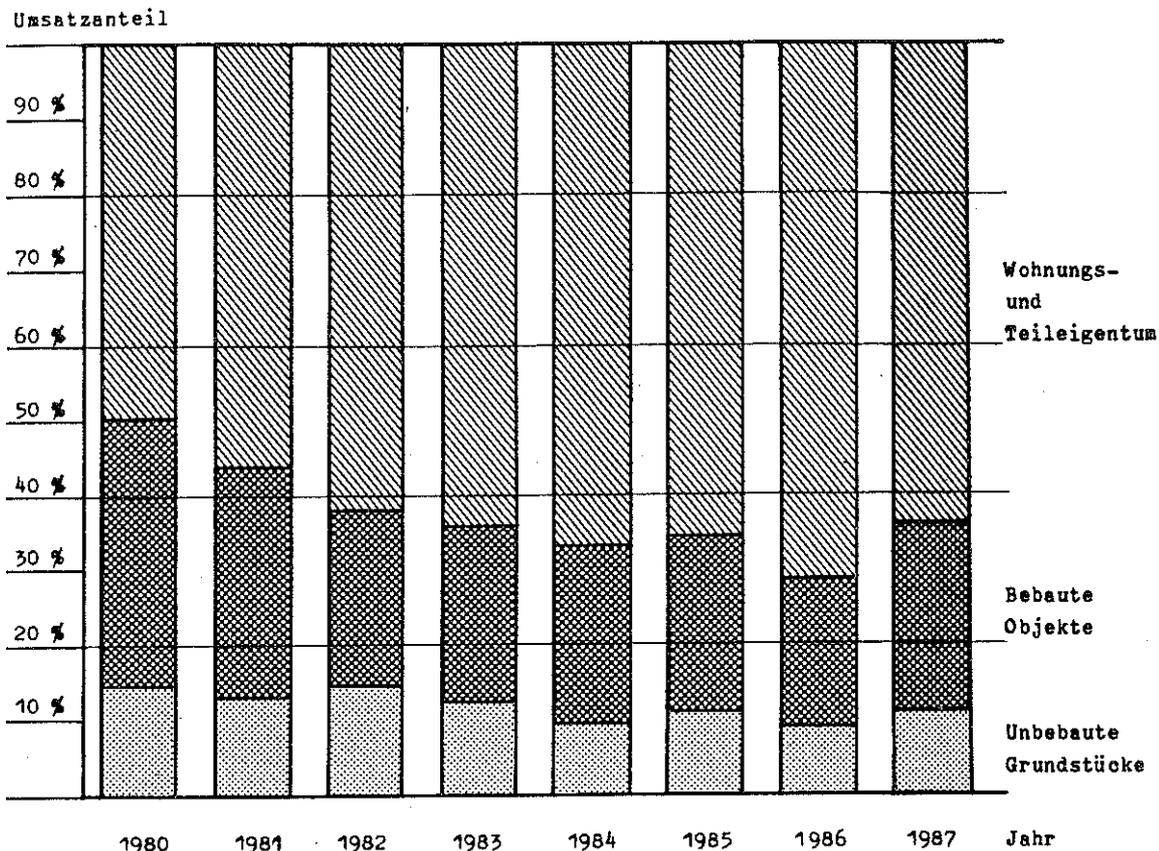


Abb. 18:

Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Markant tritt in Abb.17 der enorme Umsatzanstieg in den Jahren 1982 und 1983, insbesondere durch die Zunahme der Fallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum (vgl. C.1.3) hervor. Nach 2 Jahren der Konsolidierung dann 1986 der erneute Umsatzzuwachs. Diese, seit Mitte der 70er Jahre währende, zum Teil extreme Umsatzsteigerung beim Wohnungseigentum wird auch in Abb.18 als fortschreitende Verschiebung der relativen Marktanteile zu Lasten der Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken deutlich.

C.1.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke hat sich 1987 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die auf die einzelnen Teilmärkte entfallende Anzahl der Urkunden.

Grundstücksart	Anzahl der Urkunden		
	1986	1987	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1 188	1 132	- 56 (- 5%)
Mehrfamilienhausgrundstücke ⁷⁾	83	105	+ 22 (+ 27%)
Gewerbe- und Industriegrundstücke	33	42	+ 9
Sonstige unbebaute Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	84	90	+ 6
insgesamt	1 388	1 369	- 19 (- 1%)

⁷⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

Der Umsatzrückgang von 5 % bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, wurde weitgehend ausgeglichen durch die Zunahme der Verkäufe bei den übrigen Teilmärkten der unbebauten Grundstücke.

In der langfristigen Entwicklung seit 1970 bewegte sich der Umsatz an unbebauten Grundstücken mit wenigen Ausnahmen zwischen etwa 1300 und 1900 Urkunden jährlich. Die Zahl von 1369 Kaufverträgen in 1987 liegt allerdings weit unter dem langjährigen Mittel von etwa 1550 Urkunden pro Jahr. In den Extremfällen sind 1981 nur 1111 Urkunden, 1972 (Berlin-Verträge) dagegen 2147 Urkunden über unbebaute Grundstücke registriert worden.

Deutlich ist die in den letzten Jahrzehnten rückläufige Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgröße aller verkauften Baugrundstücke für die Einfamilienhausbebauung. In Abb.19 ist die Verschiebung der Marktanteile am Beispiel der Grundstücke mit einem baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung von GFZ = 0,4 dargestellt.

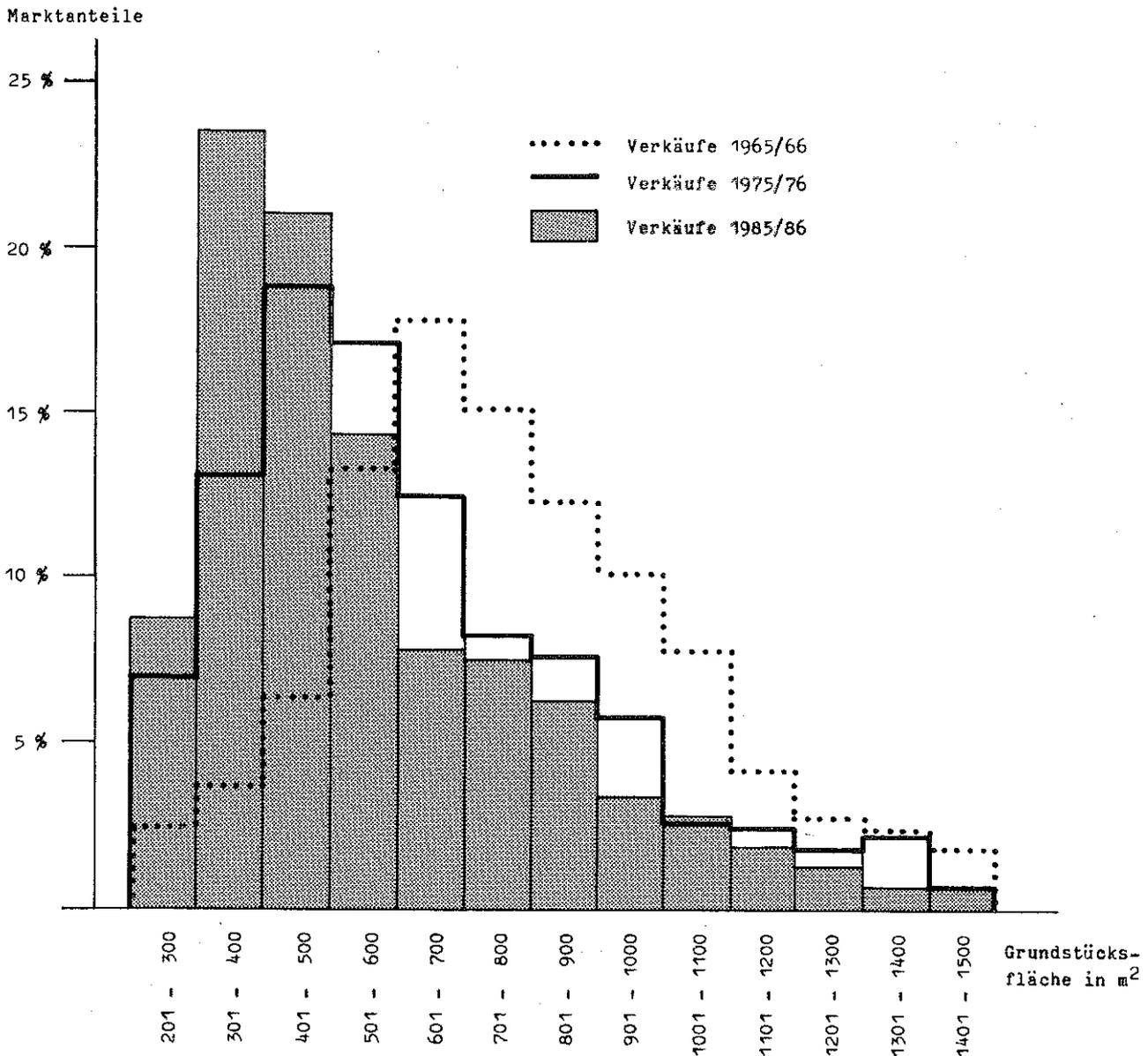


Abb. 19:
Die Entwicklung der Grundstücksgrößen verkaufter Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer zulässigen GFZ von 0,4

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.1.2 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 1987 etwas angestiegen, insbesondere durch die deutliche Ausweitung des Umsatzes bei den Mietwohnhäusern. Ausschlaggebend für das zunehmende Interesse an diesen Objekten dürften die erwarteten Renditesteigerungen bei den Altbauten aufgrund der Aufhebung der Mietpreisbindung gewesen sein. Bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken war dagegen im Berichtszeitraum ein geringer Umsatzrückgang festzustellen.

Im einzelnen wurden 1987 Kaufverträge im folgenden Umfang abgeschlossen:

Grundstücksart	Anzahl der Urkunden		
	1986	1987	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1 629	1 577	- 52 (- 3%)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilverwerblicher Nutzung)	1 212	1 396	+ 184 (+ 15%)
Gewerbe- und Industrieobjekte	49	63	+ 14
Sonstige bebaute Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Anstaltsgebäude, Heime usw.)	40	39	- 1
insgesamt	2 930	3 075	+ 145 (+ 5%)

Ein Teil 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).

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 1986 registrierte Zahl von 3 075 Kaufverträgen liegt nur geringfügig über der mittleren Fallzahl von 2 990 aus den letzten 17 Jahren.

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 zum bedeutendsten Teilmarkt entwickelt. Bis 1976 lag die Zahl der Urkunden noch bei etwa 1 500 jährlich. 1981 waren bereits 4 700 Kaufverträge zu zählen. Innerhalb von 2 Jahren verdoppelte sich dann die Anzahl nochmals auf 9 400 Vertragsfälle im Jahr 1983. Nach dem Spitzenumsatz von 10 672 Verkäufen im Vorjahr sind 1987 noch 8 101 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum beurkundet worden, die niedrigste Verkaufszahl seit 1982. Abb. 20 verdeutlicht die Entwicklung in den letzten Jahren.

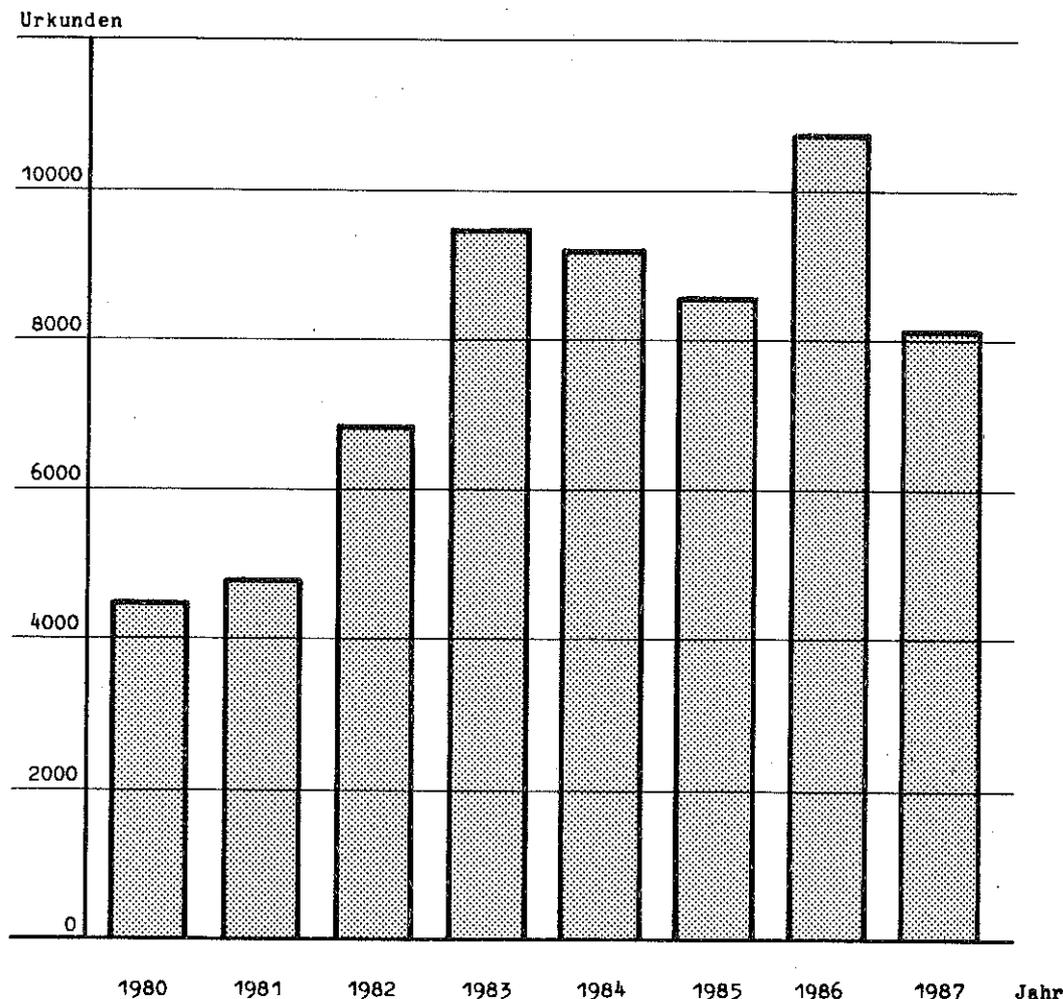


Abb. 20:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden beim Wohnungs- und Teileigentum

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Seit 1981 wurden in Berlin jedes Jahr mehr Eigentumswohnungen veräußert als bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen. Seit 1982 wird die Zahl der Grundstücksverkäufe sogar übertroffen von der Verkaufszahl allein der umgewandelten Wohnungen. Schon 1984 sind mehr als dreimal so viele Wohnungen dieser Art veräußert worden als 1980. Insgesamt ist 1987 wieder in etwa 2 von 3 Urkunden Wohnungs- und Teileigentum veräußert worden. Weit mehr als jede zweite veräußerte Immobilie war eine in Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnung.

Über diese Zahlen hinausgehend, können gegenwärtig noch keine weiteren Angaben über die Umsatzsituation beim Wohnungseigentum gemacht werden.

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1987 insgesamt

418,4 ha (1986 = 435,0 ha).

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

Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ⁸⁾	Flächenumsatz				Veränderung Fläche ha
	1986		1987		
	Fläche ha	Anteil	Fläche ha	Anteil	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	89,0	20 %	74,2	18 %	- 14,8
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	14,1	3 %	15,1	4 %	+ 1,0
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	24,3	6 %	17,9	4 %	- 6,4
- Sonstige Grundstücke	12,4	3 %	21,3	5 %	+ 8,9
insgesamt	139,8	32 %	128,5	31 %	- 11,3
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	105,6	24 %	101,0	24 %	- 4,6
- Mietwohnhäuser	139,8	32 %	150,3	36 %	+ 10,5
- Gewerbe- und Industrieobjekte	41,6	10 %	30,0	7 %	- 11,6
- Sonstige Grundstücke	8,2	2 %	8,6	2 %	+ 0,4
insgesamt	295,2	68 %	289,9	69 %	- 5,3

⁸⁾ 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 16,6 ha weiter abgenommen, wobei die Entwicklung bei den einzelnen Teilmärkten jedoch sehr unterschiedlich verlief. Während der Flächenumsatz bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser um ca. 17 % zurückging, nahm bei Verkäufen der mit Mietwohnhäusern bebauten Grundstücke die Fläche um fast 8 % zu.

In der Entwicklung seit 1970 lag der jährliche Flächenumsatz zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978). Die 1987 umgesetzte Fläche lag damit wieder deutlich unter dem langjährigen Mittel von ca. 470 ha. Bemerkenswert ist dabei der Rückgang des Umsatzanteiles der unbebauten Grundstücke. Lag er bis 1976 durchweg noch bei 50 % oder gar darüber, beträgt der Anteil seitdem gemittelt nur noch etwa ein Drittel. Der Flächenumsatz wird nicht unwesentlich beeinflusst durch den heute bei etwa 20 % liegenden Anteil der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Deren durchschnittliche Fläche ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gesunken (vgl. C.1.1).

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 im Jahre 1987 nach der Grundstücksfläche:

Bezirk	Grundstücke						Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Fläche ha	Anteil in %	
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %			Berlin	Bezirk
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk				
Tiergarten	1,9	1,4	13,9	11,8	4,1	86,1	13,7	3,3	100
Wedding	3,5	2,7	17,8	16,2	5,6	82,2	19,7	4,7	100
Kreuzberg	1,6	1,3	9,1	16,0	5,5	90,9	17,6	4,2	100
Charlottenburg	4,6	3,6	21,2	17,1	5,9	78,8	21,7	5,2	100
Spandau	22,9	17,8	48,3	24,5	8,5	51,7	47,4	11,3	100
Wilmersdorf	2,2	1,7	11,0	17,8	6,2	89,0	20,0	4,8	100
Zehlendorf	9,5	7,4	30,7	21,4	7,4	69,3	30,9	7,4	100
Schöneberg	1,4	1,1	10,4	12,0	4,1	89,6	13,4	3,2	100
Steglitz	11,2	8,8	22,4	38,9	13,4	77,6	50,1	12,0	100
Tempelhof	21,5	16,7	45,9	25,3	8,7	54,1	46,8	11,2	100
Neukölln	19,7	15,3	38,1	32,0	11,0	61,9	51,7	12,3	100
Reinickendorf	28,5	22,2	33,4	56,9	19,6	66,6	85,4	20,4	100
Berlin (West)	128,5	100	30,7	289,9	100	69,3	418,4	100	100

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 1987

rd. **3,245 Milliarden DM** (1986 = 2,919 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 ^{b)}	Geldumsatz				
	1986		1987		Veränderung Mio DM
	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	434,00	15 %	387,15	12 %	- 46,85
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	96,08	3 %	130,55	4 %	+ 34,47
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	50,64	2 %	48,84	1 %	- 1,80
- Sonstige Grundstücke	5,20	0 %	33,65	1 %	+ 28,45
insgesamt	585,92	20 %	600,19	18 %	+ 14,27
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	667,48	23 %	689,19	21 %	+ 21,71
- Mietwohnhäuser	1 398,34	48 %	1 642,88	51 %	+ 244,54
- Gewerbe- und Industrieobjekte	186,22	6 %	149,51	5 %	- 36,71
- Sonstige Grundstücke	80,84	3 %	162,77	5 %	+ 81,93
insgesamt	2 332,88	80 %	2 644,35	82 %	+ 311,47

^{b)} 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 im Jahre 1987 nach dem Kaufpreis:

Bezirk	Grundstücke						Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Mio DM	Anteil in %	
	Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %			Berlin	Bezirk
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk			
Tiergarten	9,8	1,6	6,4	144,0	5,4	93,6	153,8	4,7	100
Wedding	21,6	3,6	13,6	136,7	5,2	86,4	158,3	4,9	100
Kreuzberg	11,7	1,9	6,4	172,0	6,5	93,6	183,7	5,7	100
Charlottenburg	42,3	7,1	11,7	319,7	12,1	88,3	362,0	11,2	100
Spandau	66,5	11,1	31,7	143,5	5,4	68,3	210,0	6,5	100
Wilmerdorf	18,8	3,1	5,9	299,7	11,3	94,1	318,5	9,8	100
Zehlendorf	57,2	9,5	24,7	174,0	6,3	75,3	231,2	7,1	100
Schöneberg	9,4	1,6	4,9	182,4	6,9	95,1	191,8	5,9	100
Steglitz	63,4	10,6	18,5	279,3	10,6	81,5	342,7	10,6	100
Tempelhof	92,4	15,4	34,1	178,6	6,8	65,9	271,0	8,3	100
Neukölln	86,5	14,4	25,0	259,8	9,8	75,0	346,3	10,7	100
Reinickendorf	120,6	20,1	25,4	354,7	13,4	74,6	475,3	14,6	100
Berlin (West)	600,2	100	18,5	2 644,4	100	81,5	3 244,6	100	100

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Der Umsatz hat sich 1987 allgemein rückläufig entwickelt, ganz besonders aber beim Wohnungs- und Teileigentum. Lediglich bei den Teilmärkten der Mietwohnobjekte und der Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung waren deutliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen.

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

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil %	ha	Anteil %	Mio DM	Anteil %
1986						
unbebaute Grundstücke	1 388	9,3	139,8	32,1	585,92	20,1
bebaute Grundstücke	2 930	19,5	295,2	67,9	2 332,88	79,9
Wohnungs- und Teileigentum	10 672	71,2	–	–	nicht ermittelt	
insgesamt	14 990	100	435,0	100	2 918,80	100
1987						
unbebaute Grundstücke	1 369	10,9	128,5	30,7	600,19	18,5
bebaute Grundstücke	3 075	24,5	289,9	69,3	2 644,35	81,5
Wohnungs- und Teileigentum	8 101	64,6	–	–	nicht ermittelt	
insgesamt	12 545	100	418,4	100	3 244,54	100
Veränderungen 1986/1987						
unbebaute Grundstücke	– 19	– 1	– 11,3	– 8	+ 14,27	+ 2
bebaute Grundstücke	+ 145	+ 5	– 5,3	– 2	+ 311,47	+ 13
Wohnungs- und Teileigentum	– 2 571	– 24	–	–	nicht ermittelt	
insgesamt	– 2 445	– 16	– 16,6	– 4	(+ 325,74)	(+ 11)

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 bis 1987

- nach der Zahl der Urkunden um ca. 140 % von etwa 5 300 nach zwischenzeitlich knapp 15 000 auf nunmehr etwa 12 500 Urkunden angestiegen,
- nach der Fläche mit Schwankungen zwischen ca. 390 und 600 ha etwa gleich geblieben,
- nach der Geldmenge um über 400 % von 850 Mio DM auf etwa 4 500 Mio DM (Marktanteil Wohnungs- und Teileigentum geschätzt) angestiegen.

Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt in Berlin in den letzten Jahren offensichtlich beruhigt. Deutliche Preis- einbrüche, wie sie einige vergleichbare Großstädte im übrigen Bundesgebiet besonders Anfang 1985 erlebt haben, waren in Berlin nicht festzustellen.

