

Report über
den Berliner
Grundstücks-
markt 1988

Mitteilung an die regelmäßigen Bezieher
des Berichtes über den Berliner
Grundstücksmarkt:

Mit dem nächsten Heft für das Jahr 1989,
das voraussichtlich im Sommer 1990
erscheint, wird sich die Schutzgebühr auf
10,- DM erhöhen.

Impressum

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

Oktober 1989

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 6,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH
Passauer Straße 4
1000 Berlin 30
Tel. (030) 2 13 60 71

Nachdruck nur auszugsweise mit Quellenangabe gestattet.

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 1988

	Seite
A	Vorbemerkungen 5
A.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 5
A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin 5
A.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin 6
A.3.1	Die Kaufpreissammlung 6
A.3.2	Die Bodenrichtwerte 6
A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen 6
A.3.4	Die Erteilung von Auskünften 7
A.4	Allgemeine Rahmendaten 7
A.4.1	Die Einflüsse der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt 7
A.4.2	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin 9
B	Preisentwicklung 1988 11
B.1	Bauland 11
B.1.1	Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise – 11
B.1.2	Wohngebiete – geschlossene Bauweise – 13
B.1.3	Kerngebiete 15
B.1.4	Gewerbe- und Industriegebiete 16
B.2	Nichtbauland 16
B.3	Bebaute Grundstücke 18
B.3.1	Mietwohngrundstücke 18
B.3.1.1	Renditeobjekte 18
B.3.1.2	Umwandlungsobjekte 20
B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 21
B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 22
B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke 24
B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke 25
B.3.2.4	Kaufeigenheime 26
B.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke 27
B.4	Wohnungs- und Teileigentum 28
B.4.1	Neu erstelltes Wohnungseigentum 28
B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 28
B.4.1.2	Erstverkäufe von Eigenheimen 28
B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum 29
B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 29
B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen 30
B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum 30
B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 30
B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime 32
B.4.4	Teileigentum 32
C	Jahresumsätze 1988 und die Entwicklungen in den letzten Jahren 33
C.1	Anzahl der Verkäufe 33
C.2	Flächenumsatz 40
C.3	Geldumsatz 41
C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen 43

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Vorbemerkungen	
Abb. 1	8
2	9
3	10
Preisentwicklung 1988	
4	12
5	13
6	14
7	17
8	19
9	20
10	21
11	23
12	24
13	25
Jahresumsätze 1988 und die Entwicklungen in den letzten Jahren	
14	33
15	34
16	36
17	39
18	39

A Vorbemerkungen

A.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit ihren Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt für 1988 vor. In ihm sind die allgemeine Preisentwicklung der wichtigsten Teilmärkte sowie der Gesamtumsatz des Berliner Grundstücksmarktes im Jahre 1988 dargestellt. Diese Publikation wird gegenwärtig als Jahresbericht herausgegeben, wobei die Preisentwicklung halbjährlich dargestellt ist.

Über das Wohnungseigentum wurde zuletzt in Heft 1/85 mit dem Stand für das Jahr 1984 berichtet. Die Berichterstattung wird mit der vorliegenden Ausgabe wieder aufgenommen, nachträglich ist auch die Situation in den Jahren 1985 bis 1987 dargestellt.

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

Die Berichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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. Nicht zuletzt ist es das Ziel des Berichtes, den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und der Wirtschaft 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 Ent-

wicklung 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 Situation am Grundstücksmarkt kann nur pauschal nach Teilmärkten erfolgen. Sie muß daher zwangsläufig verallgemeinern, kann den Markt also nur in generalisierter Weise abbilden. Die im Bericht angegebenen Preise und Preisentwicklungen spiegeln daher die Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, wie sie sich als charakteristisch für die Zahl der veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes ergaben. Individuelle Merkmale 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 einer dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden.

Die angegebenen Preisspannen sind ursächlich nicht nur als Streubreiten der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise zu interpretieren. Sie sind insbesondere geprägt durch die Zusammenfassung von Objekten mit unterschiedlichen preisbeeinflussenden Merkmalen innerhalb der für die Marktanalyse jeweils gebildeten Teilmärkte.

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

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Er ist ein Kollegialgremium, dessen Mitglieder behördliche oder privat tätige Sachverständige sind. Zu Gutachtern können nur Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die in der Wertermittlung erfahren sind. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind dabei unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Ende 1988 waren 41 Sachverständige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Immobilienkaufleute, Architekten sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören vor allem

- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken

sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten und

- Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Gutachterausschuß arbeitete 1988 im wesentlichen auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) §§ 136 bis 144 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).

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093 / GVBl. S. 1378) wirkte sich im Berichtsjahr noch nicht auf das Verfahren bei der Ermittlung von Grundstückswerten aus.

Nach § 243 BauGB waren die entsprechenden Paragraphen des BBauG bis zum Inkrafttreten der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 22. September 1989 am 11. Oktober 1989 weiter anzuwenden.

A.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung 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 insbesondere

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,

- die Vorlage von Beratungsgrundlagen für die Beschlüsse des Gutachterausschusses,
- die Bekanntmachungen über den Abschluß der Bodenrichtwertermittlungen,
- die Erfassung, Ableitung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten und Informationen,
- die Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten,
- die Erteilung von Auskünften.

A.3.1. Die Kaufpreissammlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist 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 (§ 143a 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 Vorlage-

pfligt) schriftlich angeforderten Daten der Grundstücksbewirtschaftung. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die automatisiert geführte Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung bildet eine wesentliche Grundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

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

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 (Bodenrichtwertzone) 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 in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die nachrichtlich eine generalisierte Übersicht über die verbindliche Bauleitplanung enthalten, soweit sie von wertrelevanter Bedeutung ist. Darüber hinaus sind auch die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sowie die festgesetzten Lärmschutzbereiche nachrichtlich übernommen.

Das als Bodenrichtwertatlas gebundene Kartenwerk aus 27 Blättern im ungefähren Maßstab 1:15000 und einigen Sonderblättern ist zum Preis von 300 DM bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V – (Plankammer), Zimmer 5025 (Sprechzeiten 9 bis 14 Uhr außer Mittwoch und Sonnabend), Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31, Telefon (030) 867 56 28, sowie im Landkartenhandel erhältlich.

Der Abschluß der zuletzt zum Stichtag 31.12.1988 erfolgten Bodenrichtwertermittlung wurde im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 1298 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 Durchschnittswerten der Kaufpreise eines Halbjahres bzw. eines Jahres ermittelt. Bodenpreisindexreihen wurden zuletzt veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 2038.

- Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in Abhängigkeit von der reallisierbaren Geschoßflächenzahl. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan bestimmt.

Eine davon abweichende realisierbare Geschößflächenzahl 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 Liegenschaftssätze, 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.

– Gewerbemietenübersicht.

Der Gutachterausschuß hat die ihm vorliegenden Mietdaten aus bestehenden Mietverhältnissen der Jahre 1986 bis 1988 unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden untersucht und eine Mietwertübersicht über Gewerberaum und Lagerflächen aufgestellt. Sie ist im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 885 veröffentlicht.

A.3.4 Die Erteilung von Auskünften

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.

– 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:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – III C – als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Zimmer 4121 (Sprechzeiten Mo., Di. und Fr. von 9 bis 14 Uhr), Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31
Tel.: (030) 867 55 64 (Bodenrichtwerte)
(030) 867 67 30 (Gutachtenerstattung)
(030) 867 57 67 (Auskünfte aus der Kaufpreissammlung)
(030) 867 53 84 (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.

1988 entsprach die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Berlin (West) ungefähr dem Durchschnitt des übrigen Bundesgebietes. Als Beispiel sei hier nur die Entwicklung des Brutto sozialproduktes genannt. Bei etwas höheren Baupreissteigerungen im Jahre 1988 war auch für die Berliner Bauwirtschaft eine positive Entwicklung zu verzeichnen.

Die bisherige günstige Entwicklung konjunktureller Rahmendaten hat sich auch 1988 fortgesetzt:

– Der bis Mitte 1987 erkennbare leichte Rückgang der Zinssätze für Hypothekarkredite hat sich 1988 nicht fortgesetzt. Ende des Berichtsjahres erreichten sie wieder den Stand vom Ende 1986.

– Der Ende 1987 erkennbare leichte Anstieg des Preisindex für die Lebenshaltung hat sich 1988 weiter verstärkt.

– Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, verzeichnete auch 1988 einen weiteren Anstieg und erreichte im 2. Halbjahr eine Steigerungsrate von mehr als 3%.

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

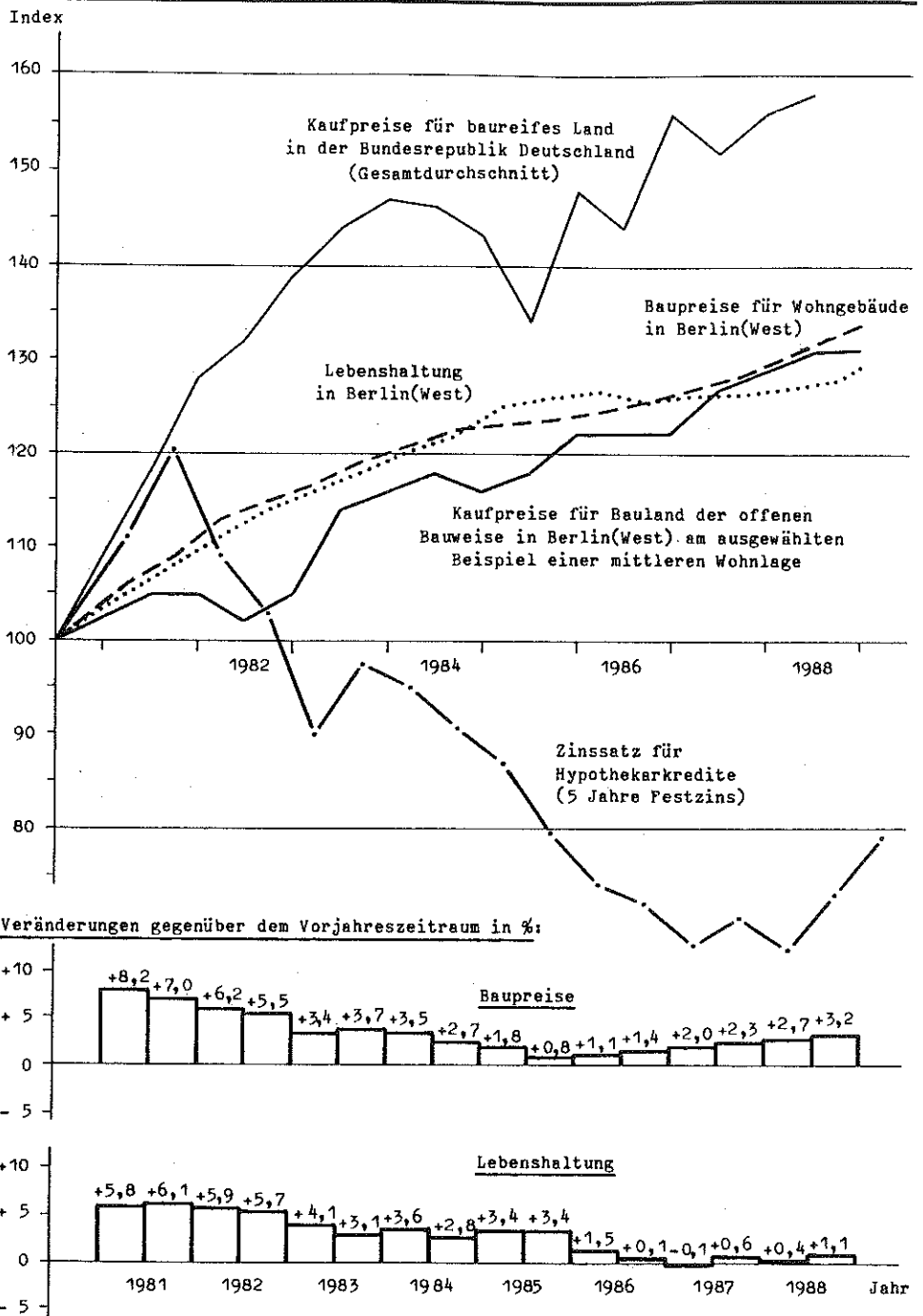


Abb. 1:

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

Gegenüber dem Jahr 1987 ist eine leichte Belebung des Immobilienmarktes festzustellen, die 1988 insgesamt einen Anstieg bei der Anzahl der Verkäufe brachte. Diese Entwicklung ist sowohl auf dem Teilmarkt der Renditeobjekte als auch auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen. Kaum rückläufig ist dagegen die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke.

Der Anteil der zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Altbauobjekte hat gegenüber 1987 wieder leicht zugenommen.

Zur Beurteilung der Situation ist ein direkter Vergleich der Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt mit der Entwicklung der Hypothekenzinsen einerseits und mit den Kosten der

Lebenshaltung 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.

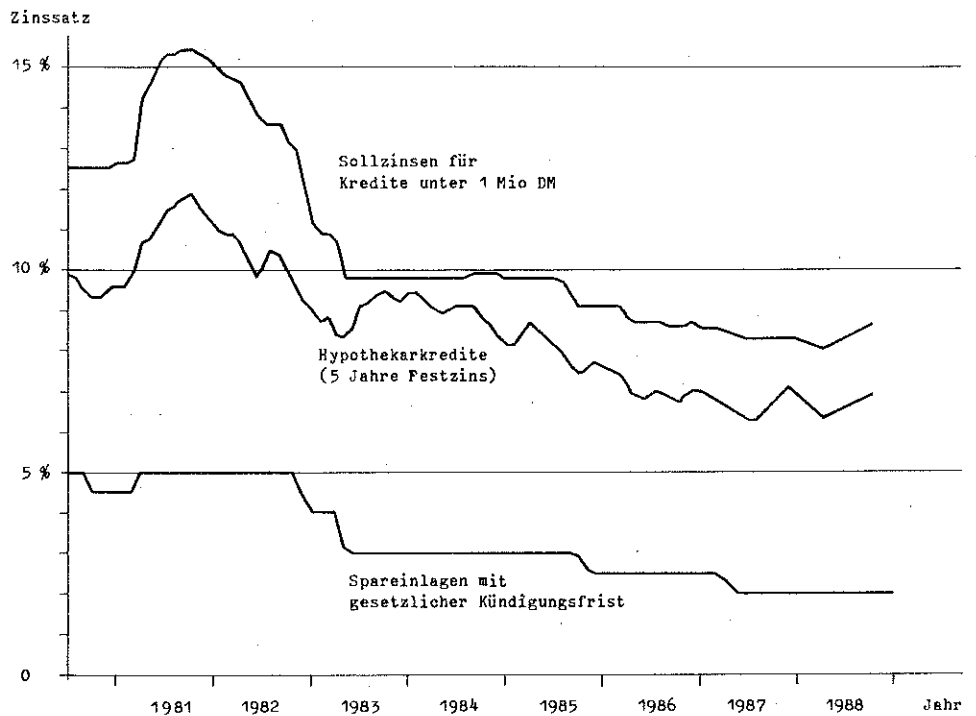


Abb. 2:

Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

A.4.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Eines der Merkmale für den Wert von Grundstücken ist die Lage im Stadtgebiet. Um die weiträumig sehr unterschiedliche Qualität des Wohnens in der Stadt differenzierter erfassen zu können, verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Analyse des Kaufpreismaterials verschiedener 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 einzelner Objekte können dabei nicht besonders berücksichtigt werden. Hier kann es zu Unterschieden bei der Beurteilung der Lagequalität kommen, wenn der Wohnwert nach dem näheren Wohnumfeld und die weiträumig durchschnittliche Qualität der Wohnlage nicht annähernd übereinstimmen.

Diese stadträumlichen Wohnlagen in Berlin sind im wesentlichen auf der Grundlage der Ortsteile nach den Kategorien

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

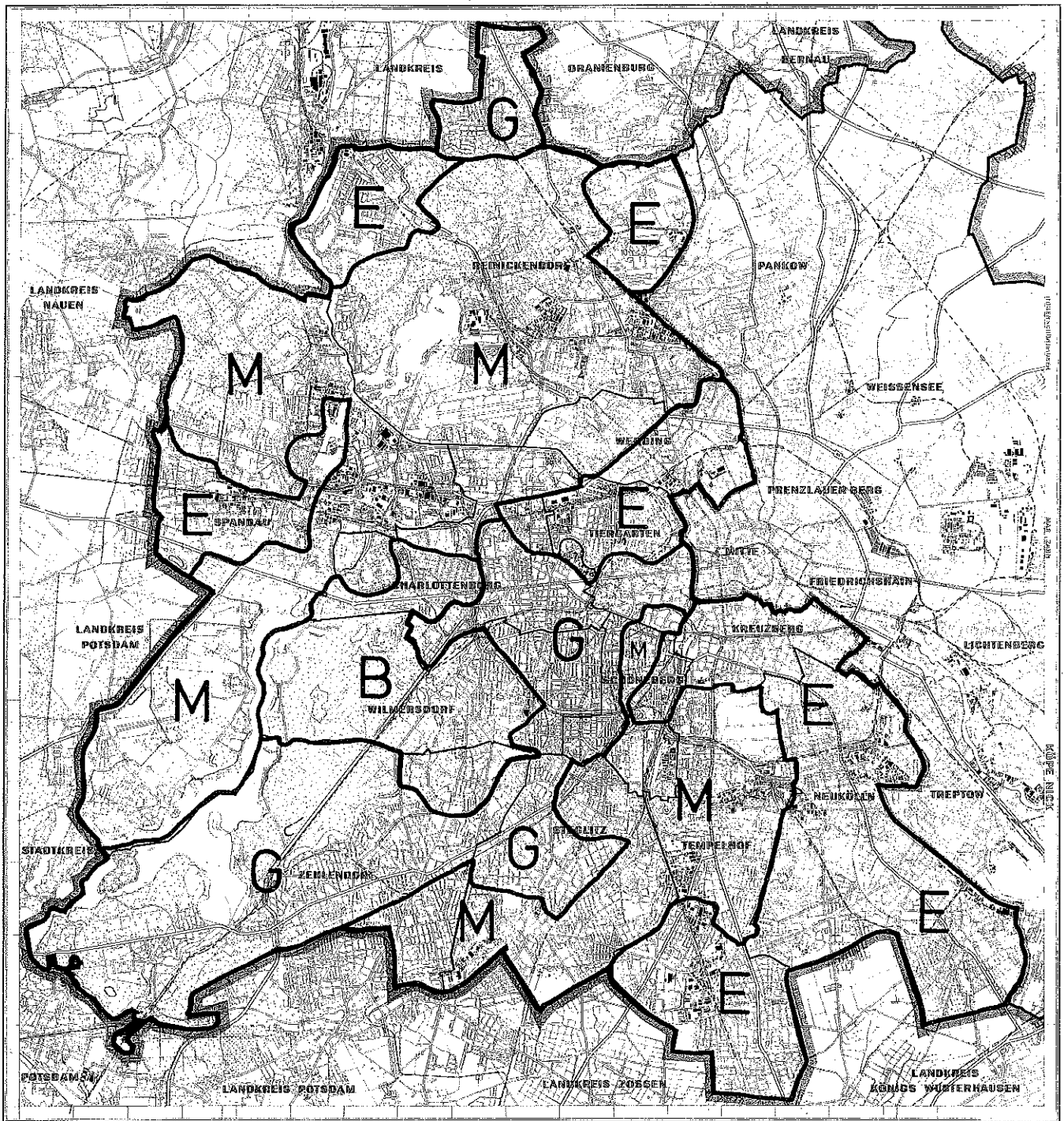
gebildet worden. Nur dort, wo eine Aufteilung nach Ortsteilen zur weiträumigen Abgrenzung unterschiedlicher Wohnqualitäten nicht ausreichend war, sind – auf das notwendigste Maß beschränkt – einige der Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden. Danach konnten

die inneren Stadtbereiche (geschlossene Bauweise) und die äußeren Stadtlagen (offene Bauweise) jeweils entsprechend der durchschnittlichen Qualität ihrer Wohngebiete und nach ihrem stadträumlichen Bezug den vier Wohnlageklassen zugeordnet werden.

Die stadträumlichen Wohnlagen wurden wie folgt gebildet:

- 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, Gadow, 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 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 1988

B.1 Bauland

Der Baulandmarkt war im Berichtsjahr durch eine teilweise lebhaftere Nachfrage nach Baugrundstücken geprägt. Dem Käuferwunsch nach preisgerechtem Bauland stand – wie in den Vorjahren – ein begrenztes Angebot gegenüber. Die Anzahl der Verkäufe blieb – auf 1987 bezogen – nahezu konstant.

Erheblich höhere Preisvereinbarungen beim Grundstückserwerb waren im Vergleich zum Vorjahr für die bevorzugten Lagen der offenen Bauweise, für den Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues, für Grundstücke in Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen sowie für Gewerbe- und Industriegrundstücke zu verzeichnen.

B.1.1 Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise –

Bis zum Jahresende 1988 konnten für die Mehrzahl der beispielhaft herangezogenen Ortsteile in den einfachen und mittleren Wohnlagen nur geringfügige Preiserhöhungen gegenüber dem Vorjahr nachgewiesen werden. Ausnahmen bildeten Gebiete der Baustufe II/3 (z.B. Lichtenrade, Buckow) mit einer Entwicklung bis nahe + 10%; Teilbereiche von Heiligensee, Spandau, Lichterfelde (Süd) und Lankwitz erreichten knapp + 5%. Die Preisveränderungen erfolgten zum Teil im ersten, zum Teil im zweiten Halbjahr 1988.

Für Baugrundstücke in guten Wohnlagen wurden mehrheitlich über 5% höhere Kaufpreise gezahlt. Das Preisniveau im Ortsteil Frohnau blieb gegenüber dem Jahresende 1987 unverändert.

Die für die bevorzugten Wohnlagen ermittelten Preisveränderungen lagen zum Ende des Be-

richtsjahres bei rd. + 15% bis 20%. Im Bereich nördlich und südlich der Heerstraße wurde diese Prozentspanne teilweise über- bzw. unterschritten. Das nachgewiesene Preisniveau ergibt sich im wesentlichen aus Kaufvertragsabschlüssen des zweiten Halbjahres 1988.

In der nachfolgenden Übersicht sind das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1988 und die zum 31. Dezember 1988 ermittelten Bodenrichtwerte für die ausgewählten Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 31. Dezember 1987 und die zum 31. Dezember 1986 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

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.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31.12.1986 ¹⁾	31.12.1987	30.06.1988	31.12.1988 ¹⁾
einfache Lagen Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	470 bis 520	490 bis 530	500 bis 550	500 bis 590
mittlere Lagen Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermisdorf, Waidmannslust, Wittenau	470 bis 570	490 bis 570	490 bis 590	490 bis 590
Zehlendorf (Süd), Lichterfelde (Süd), Lankwitz	520 bis 570	540 bis 590	550 bis 600	550 bis 600
gute Lagen Frohnau	480	520	510	520
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	550 bis 600	580 bis 610	580 bis 630	600 bis 650
bevorzugte Lagen Westend, nördl. u. südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem	700 bis 750	700 bis 750	720 bis 770	800 bis 900

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

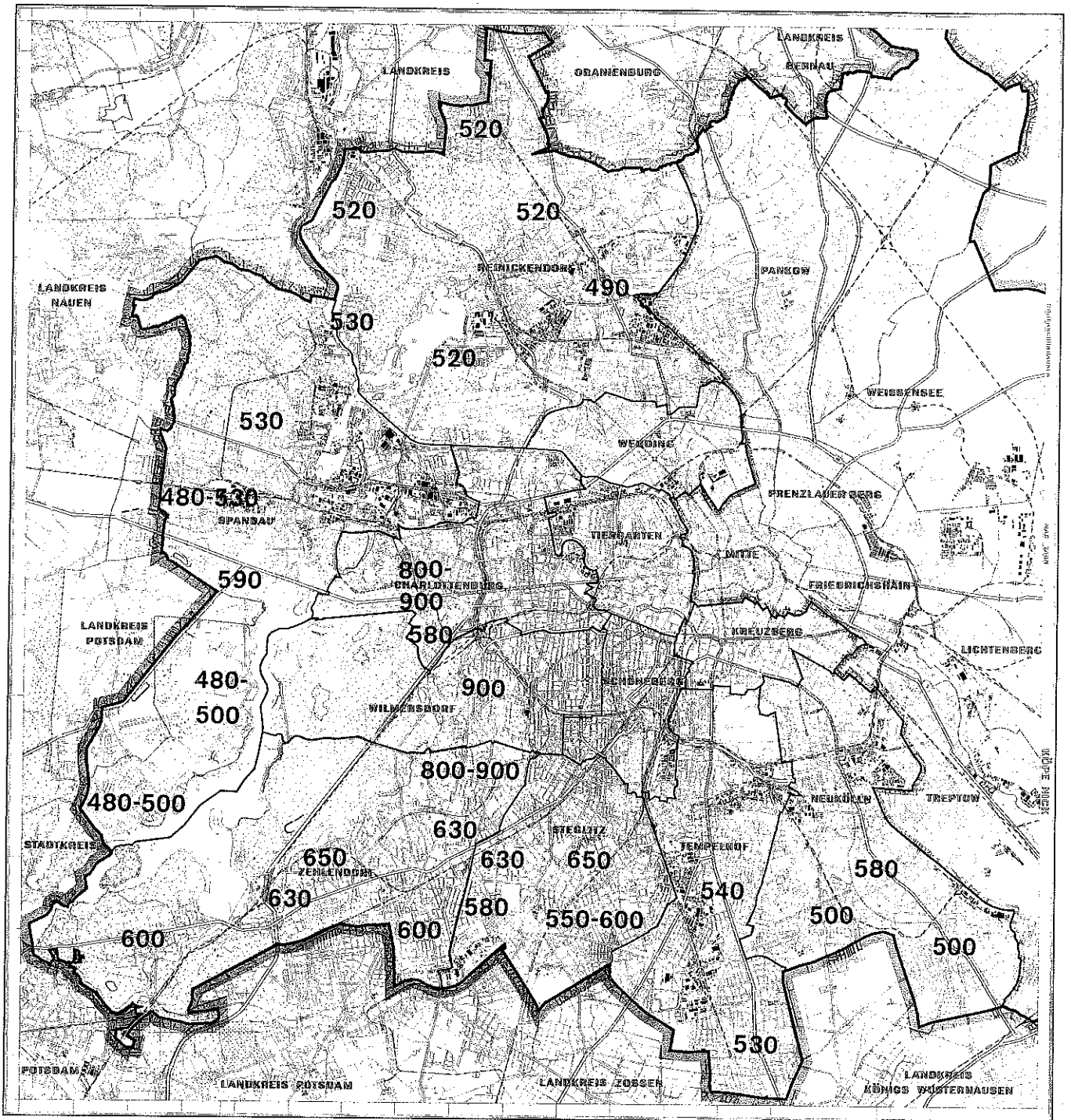


Abb. 4:

Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1988

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

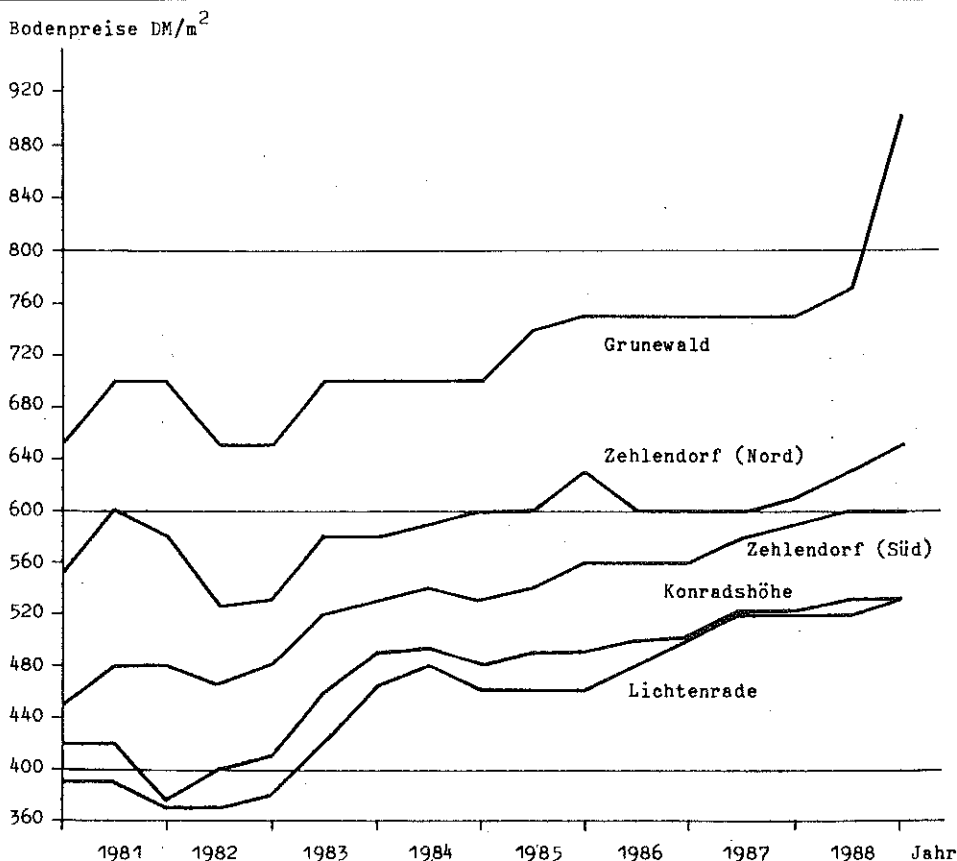


Abb. 5:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Graphik zeigt mit einigen kurzzeitigen Unterbrechungen einen stetigen Anstieg in der Preisentwicklung für Einfamilienhausgrundstücke.

Für die einfachen und mittleren Wohnlagen war im Jahr 1988 eine nur geringfügige Preiserhöhung

nachzuweisen. Die guten Wohnlagen zeigten eine durchschnittliche Entwicklung von +5%, die bevorzugten Wohnlagen erreichten ein bis 20% höheres Preisniveau gegenüber dem Jahresende 1987.

**B.1.2 Wohngebiete
– geschlossene Bauweise –**

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues wies markttypische Schwankungen auf einem hohen Preisniveau auf. Das seit Ende 1984 gleichbleibende Preisbild wurde durch erheblich höhere Kaufpreisvereinbarungen im Jahr 1988 abgelöst. Gründe für dieses Käuferverhalten können u.a. der Fortfall der Förderungsvorbehalte im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaues bei Überschreitung der Verkehrswerte durch Grundstückskaufpreise (seit Sept. 1988) und die geringe Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke, meist Baulücken, sein.

In den Stadtrandlagen mit einer GFZ von 1,0 wurden rd. 10% bis 15% höhere Kaufpreise gezahlt.

Der innerstädtische Bereich mit einer GFZ von 1,2 wies ebenfalls Preisveränderungen von rd. +10% bis 15% auf; lediglich in Teilbereichen

von Wedding wurden Entwicklungen bis zu 20% über dem Vorjahresniveau verzeichnet.

Im inneren Stadtbereich GFZ 1,5 ergab das ermittelte Preisniveau für die Bezirke Tiergarten und Wedding eine Erhöhung um rd. 10%; in Kreuzberg und Neukölln lag die Preisveränderung bei rd. +15%, in Einzelfällen auch bei rd. +20%.

Für Baulandgrundstücke in citynahen Lagen wurden gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich 10% höhere Kaufpreise vereinbart.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick.

In der darauffolgenden Abb. 6 sind die typischen Baulandpreise für Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung (geschlossene Bauweise) dargestellt.

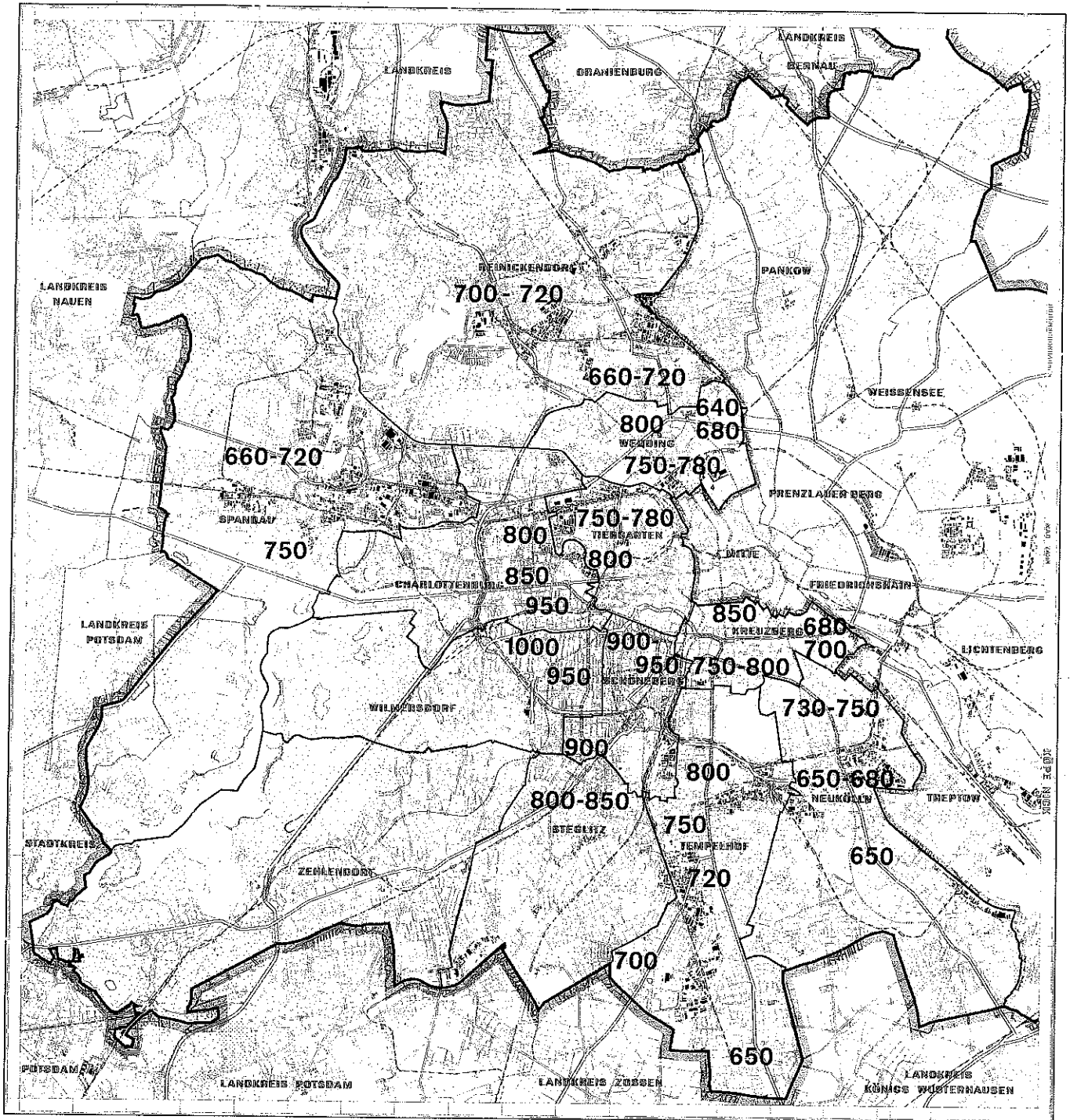


Abb. 6:
Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1988

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31.12.1986 ¹⁾	31.12.1987	30.06.1988	31.12.1988 ¹⁾
Stadtrandlage 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	630 bis 750
Innerer Stadtbereich GFZ 1,2				
Wedding, Neukölln	560 bis 600	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	640 bis 720
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	650 bis 700	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	720 bis 800
Steglitz, Friedenau	700 bis 800			800 bis 900
Innerer Stadtbereich GFZ 1,5				
Tiergarten, Wedding	680 bis 720	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	750 bis 800
Kreuzberg, Neukölln	550 bis 680			680 bis 800
Citynahe Lage GFZ 1,5				
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	750 bis 900	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	850 bis 1000
Sanierungsgebiete				
Tiergarten, Wedding	570 bis 680	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	680 bis 750
Kreuzberg, Neukölln	550 bis 600			680 bis 700
Charlottenburg, Schöneberg	650 bis 700			720 bis 750

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

B.1.3 Kerngebiete

In den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen verlief die Preisentwicklung im Berichtszeitraum bei geringem Umsatz uneinheitlich. Während für die Bereiche Kerngebiet Kreuzberg und Kerngebiet City – beiderseits der

Lützowstraße – gegenüber dem Vorjahr ein rd. 10 % bis 15 % höheres Preisniveau zu verzeichnen war, lagen die Veränderungen in den übrigen beispielhaft aufgeführten Gebieten in einer Spanne von + 10 % bis 25 %, teilweise auch erheblich darüber.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31.12.1986 ¹⁾	31.12.1987	30.06.1988	31.12.1988 ¹⁾
Kerngebiet Kreuzberg	750 bis 850	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	850 bis 980
Kerngebiet City				
beiderseits der Lützowstraße	700 bis 1000			800 bis 1100
zwischen Nollendorfplatz und Breitscheidplatz und beiderseits der Fasanen- und Umlandstraße	900 bis 2000	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	1100 bis 2500
oberer Kurfürstendamm	1500 bis 3000			2000 bis 3500
unterer Kurfürstendamm und Taentzienstraße	3500 bis 7000			4000 bis 8000
Überregionale Geschäftslagen				
Wilmersdorfer Straße	1800 bis 3000	unverändert gegenüber 31.12.1986	unverändert gegenüber 31.12.1986	2200 bis 3500
Schloßstraße (Steglitz)	2000 bis 2500			2500 bis 3000

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Seit etwa Ende 1987 hat der Teilmarkt Gewerbe- und Industriegrundstücke eine grundlegende Veränderung erfahren. Die Ursache hierfür liegt in der anhaltend hohen Investitionsbereitschaft der Industrie und des Gewerbes sowie dem in Berlin nur begrenzten Flächenpotential für gewerbliche und industrielle Nutzung. Der Markt für unbebaute Grundstücke ist immer weiter zurückgegangen. Umfragen der Geschäftsstelle haben ergeben, daß bei mehr als der Hälfte der bebauten Grundstücke die Erwerber den Baulichkeiten nur eine untergeordnete oder keine Bedeutung beimessen haben. Weiterhin zeigte sich, daß die Lage im Stadtgebiet zunehmend weniger Einfluß hat. Wichtiger für viele Käufer sind die Struktur des jeweiligen Gewerbe- oder Industriegebietes, die Erweiterungsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung, insbesondere an das Straßennetz. Die nachstehen-

de Lageneinteilung berücksichtigt das veränderte Marktverhalten.

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

Das Preisniveau wird von den konkreten örtlichen Gegebenheiten, von den Lage- und Standortbedingungen bestimmt, die für einige 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 Abb. 7 sind die typischen Baulandpreise in den wichtigsten Gewerbe- und Industriegebieten dargestellt.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)	
	31.12.1987	31.12.1988 ¹⁾
Lagen mit Strukturdefiziten	150 bis 190	200 bis 300
Gute Lagen mit überdurchschnittlichen Voraussetzungen an den Standort (Adresse)	190 bis 220	250 bis 350
Die wichtigsten Gewerbe- und Industriestrukturen im gesamten Berliner Stadtgebiet	190 bis 230	270 bis 450
Schwerpunktlagen örtlicher Dienstleistungsbereiche im gesamten Berliner Stadtgebiet	280 bis 700	350 bis 750
Spitzenlagen im Citybereich oder in deren Einflusssphären	450 bis 700	500 bis 900

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

B.2 Nichtbauland

Der Umsatz an Nichtbaulandflächen war auch 1988 in einem gewohnten Maße gering.

Im Rahmen der Bodenrichtwertermittlungen zum 31.12.1988 ergaben sich einige Anpassungen an die Marktentwicklung dieses Teilmarktes. So entfällt nunmehr eine Differenzierung bei den Flächen für die Kleingartennutzung. Bei den Acker-, Wiesen- und Waldflächen wurde die obere Preisgrenze zurückgenommen, da Kaufpreise über 20 DM/m² nicht mehr be-

kannt geworden sind. Dagegen lagen die Preise für Flächen an Gewässerrändern mit den Möglichkeiten wassersportlicher Nutzung als Folge des nur sehr begrenzten Angebots auf einem deutlich höheren Niveau.

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

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31.12.1986 ¹⁾	30.06.1988	31.12.1988 ¹⁾
land- und forstwirtschaftliche Flächen:			
– Acker, Wiesen- und Waldflächen	12 bis 25	12 bis 25	12 bis 20
– Gartenland, Gärtnerflächen	20 bis 40	20 bis 40	20 bis 40
Kleingartenanlagen:	40 bis 80	40 bis 80	60 bis 80
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	300 bis 450

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

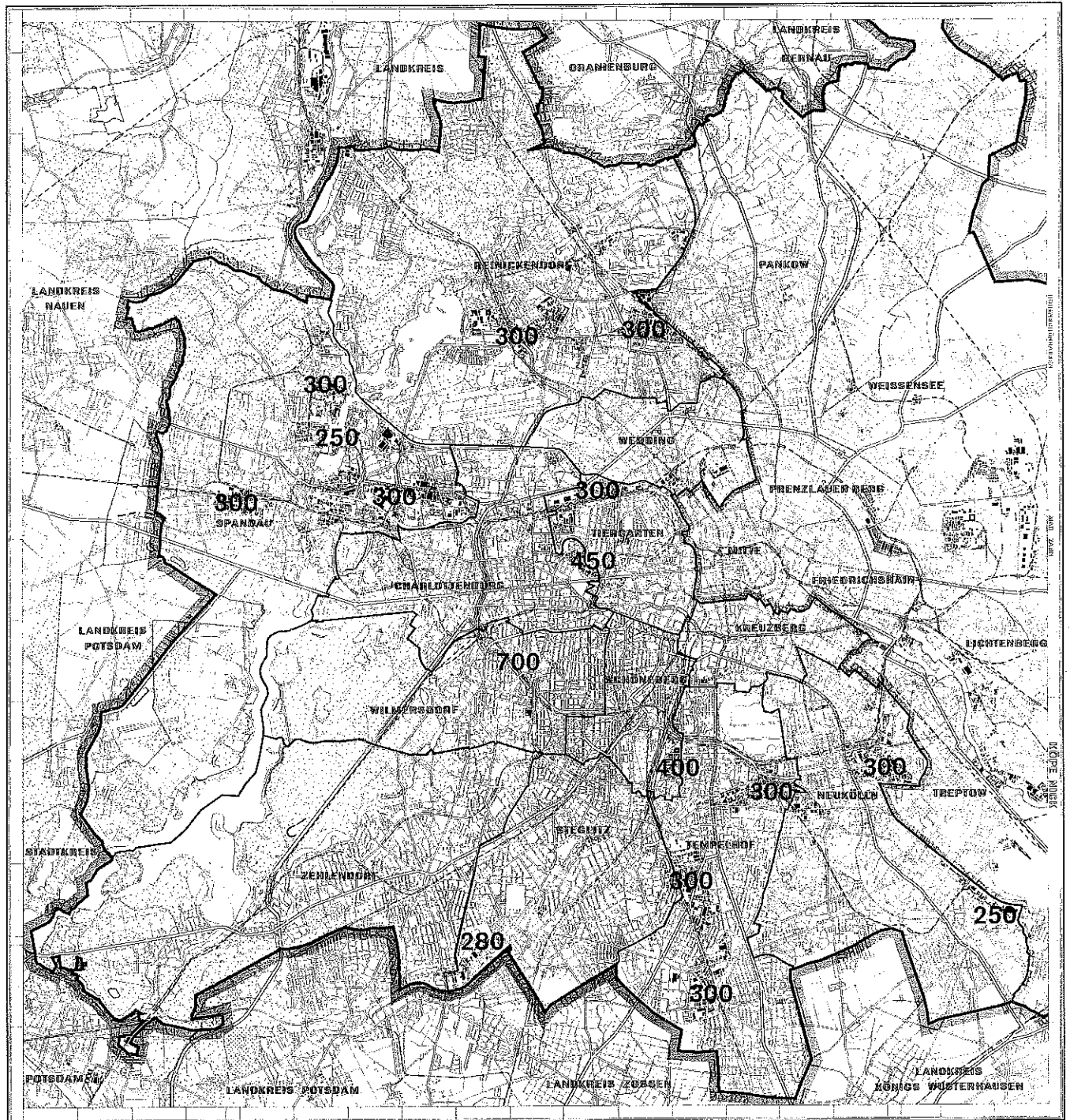


Abb. 7:
Übersicht über die typischen Baulandpreise in Gewerbe- und Industriegebieten zum 31.12.1988

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken ist im 1. Halbjahr 1988 um 10% zurückgegangen. Das 2. Halbjahr brachte dage-

gen einen Anstieg der Verkaufszahlen um 20% und damit den Höchststand seit Führung der Kaufpreissammlung.

B.3.1.1 Renditeobjekte

Der Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung erworben wurden, zeigte im 1. Halbjahr ein uneinheitliches Preisbild. Als die marktübliche Bezugsgröße für die Darstellung der Preisentwicklung dient der auf das Vielfache des Jahresrohertrages (der Brutto-Kaltmiete) bezogene Gesamtkaufpreis.

Im ersten Halbjahr war ein leichter Rückgang der Kaufpreise für Altbauten mit einfacher Ausstattung und der Zwischenkriegsbauten bis zu einer halben Jahresmiete festzustellen, wobei die Altbau-Preise eine geringere Streubreite aufwiesen.

Anders zeigte sich die Situation bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung, die einen

Preisanstieg bis zu einer Jahresmiete bei größerer Streubreite aufwiesen. Bei geringerer Spannbreite stiegen die Preise für Komfortobjekte bis zu einer halben Jahresmiete. Die übrigen Objektgruppen zeigten ein nahezu unverändertes Preisbild, wobei die Preise für den freifinanzierten oder steuerbegünstigten Wohnungsbau in einer deutlich größeren Spanne streuten.

Im 2. Halbjahr stiegen die Preise. Nur bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung blieben sie stabil.

Einen geringen Preisanstieg um etwa eine halbe Jahresmiete verzeichneten die Komfortobjekte und der freifinanzierte oder steuerbegünstigte Wohnungsbau. Bei den letztgenannten

Gebäudegruppen	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete ²⁾ (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche) ²⁾		
	30.12.1987	30.06.1988	31.12.1988
Altbauten			
– Baujahre etwa vor 1900 einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,5 bis 11,5 (2,70 bis 4,50)	6,0 bis 10,5 (2,40 bis 4,10)	7,0 bis 12,5 (3,10 bis 5,20)
– Baujahre etwa 1900 bis 1914 mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, tlw. nur Innentoiletten)	8,0 bis 12,5 (3,20 bis 5,60)	8,5 bis 14,0 (3,50 bis 6,40)	9,0 bis 14,0 (3,30 bis 6,30)
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,0 bis 15,5 (4,20 bis 9,00)	9,0 bis 15,5 (4,20 bis 9,00)	9,0 bis 16,0 (4,90 bis 8,60)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	10,0 bis 17,0 OH: (4,70 bis 6,40) ZH: (4,80 bis 9,00)	9,0 bis 16,0 (4,40 bis 6,20) (4,40 bis 8,90)	11,0 bis 19,0 (4,20 bis 5,70) (5,40 bis 9,00)
Neubauten (Baujahre nach 1948)			
– sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,5 bis 12,5 (3,80 bis 5,70)	9,0 bis 13,0 (4,10 bis 6,60)	9,5 bis 15,0 (3,80 bis 7,00)
2. WoBauG ³⁾ (Baujahre ab 1958)	9,5 bis 13,5 (4,70 bis 8,00)	9,0 bis 13,5 (4,70 bis 7,90)	10,5 bis 15,5 (4,70 bis 8,20)
– freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	8,5 bis 13,5 (9,50 bis 15,00)	7,5 bis 15,0 (9,00 bis 16,00)	9,5 bis 14,5 (9,50 bis 16,50) ⁴⁾

²⁾ Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete einschließlich Betriebskostenumlage).

³⁾ Veräußert wurden fast ausnahmslos Objekte der Baujahre vor 1970. Soziale Wohnungsbauten, die nach 1972 mit Aufwendungsdarlehen, ab 1977 mit Aufwendungshilfen (1/3 Darlehen, 2/3 Zuschüsse) gefördert wurden, sind 1988 kaum übereignet worden.

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

Objekten verringerte sich die Streubreite deutlich.

Um eine Jahresmiete stiegen dagegen die Preise der Altbauten mit einfacher Ausstattung, bis zur 1 1/4fachen Jahresmiete war der Anstieg beim sozialen Wohnungsbau des 1. und 2. WoBauG. Die Zwischenkriegsbauten verzeichneten den größten Preisanstieg um etwa zwei Jahresmieten.

Die Entwicklung bei den Komfortobjekten und den Zwischenkriegsbauten dürfte auf eine bessere Ertragssituation bei diesen Objekten seit Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauten zurückzuführen sein.

Für einen 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 Aufstellung auf S. 18 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)

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

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 Gewerberaumens, in jedem einzelnen Objekt. In Abb. 9 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Marktsituation bezüglich der 1988 vereinbarten Kaufpreise abgebildet. Die Graphik umfaßt die Verkaufsfälle der nicht zur Umwandlung erworbenen Objekte, soweit sie zum Zeitpunkt der Untersuchung ausgewertet zur Verfügung standen.

Von den 3 dargestellten Gruppen entfiel der geringste Marktanteil auf die Neubauten des sozialen Wohnungsbaus (2. WoBauG) mit den häufigsten Kaufpreisen zwischen 0,3 und 1,3 Mio DM. Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung die Kaufpreise zu einem erheblichen Anteil zwischen 500 000 DM und 1,5 Mio DM lagen, ergaben die Kaufpreise für Altbau-Komfortobjekte eine weite Streuung mit dem Hauptanteil zwischen 500 000 DM und 2,0 Mio DM. Nicht unerheblich war 1988 der Umsatzanteil an Altbau-Komfortobjekten zu Kaufpreisen über 3,0 Mio DM. Ein Vergleich mit der Darstellung im Vorjahresbericht bestätigt die Ausweitung dieses Teilmarktes und die Zunahme der Verkäufe teurerer Objekte.

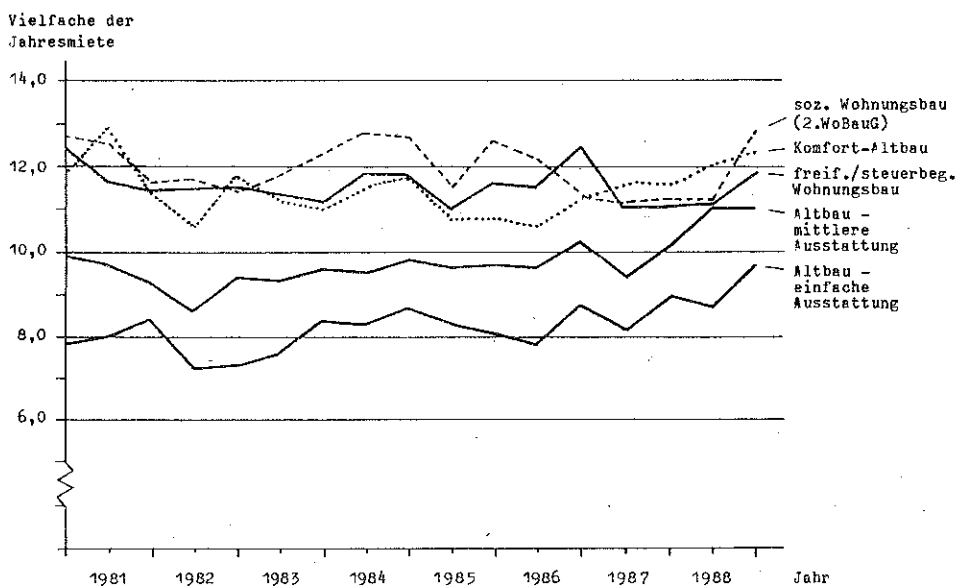


Abb. 8:

Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiere

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

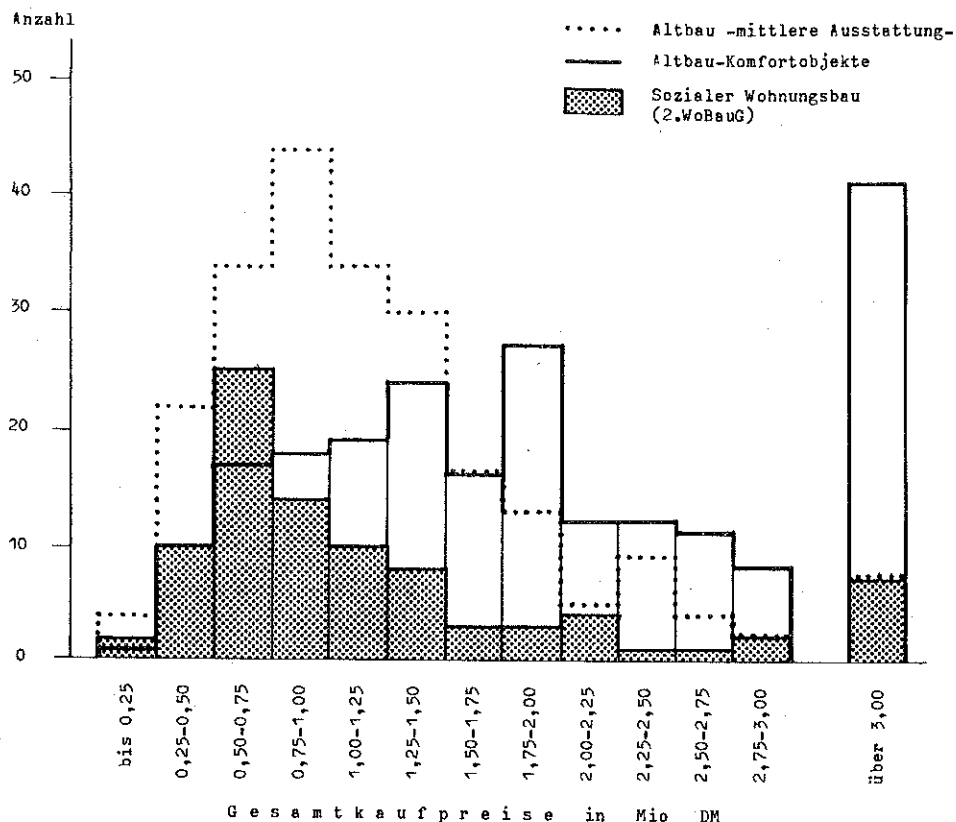


Abb. 9:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1988 nach der Anzahl der Auswertungen

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Der Anteil der Mietwohngrundstücke, die vom Käufer zum Zwecke der Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum erworben wurden, ist 1988 in Vergleich zum Gesamtumsatz dieses Teilmrktes weiter zurückgegangen. Damit setzte sich der Trend der letzten Jahre weiter fort.

Betrug der Anteil der Objekte, für die noch im Erwerbsjahr oder spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr die für die Umwandlung notwendige Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden ist, 1984 durchschnittlich 25 %, so lag er 1988 unter 10 %. Besonders markant war der Rückgang in einigen meist innerstädtischen Bezirken. Sehr unterschiedlich ist die Umwandlungsquote, wenn man nach der Art der Mietwohnhäuser differenziert. Hier war 1988 bei den Altbauten etwa jedes zwanzigste veräußerte Objekt von einer geplanten Umwandlung betroffen. Bei den Neubauten lag dieser Anteil mit 23 % (sozialer Wohnungsbau) und 29 % (steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau) allerdings noch wesentlich höher.

Zur Umwandlung kamen bei den Altbauten zu etwa 85 % Objekte der Baujahre zwischen 1895 und 1914. Die sozialen Wohnungsbauten waren weitestgehend zwischen 1955 und 1965 erstellt worden, während die freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Mietwohnhäuser fast ausnahmslos aus den Jahren zwischen 1965 und 1975 stammten.

Bei der Kaufpreisbemessung der zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem Vielfachen des Jahresrohertrages als sonst marktübliche Bezugsgröße für den

Kaufpreis von Renditeobjekten kaum eine Bedeutung zu. Preisbestimmend ist vielmehr – wohl im Hinblick auf die künftige Verwertung des Kaufobjektes – der am Markt für das Wohnungseigentum gebräuchliche Kaufpreisindikator mit Bezug auf den Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche. Diese in Abhängigkeit von ihrer späteren Verwendung unterschiedliche Preisbildung bei Mietwohngrundstücken führte dazu, daß lagegünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige und ein niedriges Mietniveau aufweisende Objekte, die zur Umwandlung besonders gut geeignet sind, Kaufpreise erzielten, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. Juli 1989, das also erst nach Ablauf des Berichtsjahres 1988 ergangen ist, ist im Verfahren auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Baubehörde zu prüfen, ob die zu beurteilenden Räumlichkeiten die baulichen und bautechnischen Anforderungen des Bauordnungsrechts an die Abgeschlossenheit von Wohnungen im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung erfüllen. Die Prüfung ist – entgegen der bisherigen Praxis in Berlin – auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage, also den derzeitigen bauordnungsrechtlichen Forderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, abzustellen.

Da Altbauobjekte diesen Anforderungen häufig nicht gerecht werden können, wird die Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen künftig voraussichtlich nur noch in wenigen Fällen möglich sein.

Nach einem allgemeinen Rückgang des Preisniveaus auf diesem Teilmarkt noch im 2. Halbjahr 1987, stiegen im Verlauf des Berichtsjahres 1988 – analog zur Situation bei den Rendi-

teobjekten – die Preise wieder merklich an. Sie beziehen sich in der folgenden Übersicht auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	2. Halbjahr 1987	1. Halbjahr 1988	2. Halbjahr 1988
Alt- und Zwischenkriegsbauten			
mit Ofenheizung	350 bis 1000	400 bis 1100	500 bis 1100
mit Sammelheizung	600 bis 1400	600 bis 1500 ⁵⁾	600 bis 1500
Nachkriegsbauten			
soz. Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	650 bis 1100	700 bis 1200	700 bis 1100
soz. Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	650 bis 1100	750 bis 1200	800 bis 1300
steuerbeg. bzw. freifinanzierter Wohnungsbau	1300 bis 1750	1400 bis 2000	1500 bis 1900 ⁵⁾

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

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken war im Berichtsjahr 1988 allgemein ein Preisanstieg festzustellen. Bei relativ günstigem Zinsniveau 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 60 % aller Verkäufe lagen unter der Preisgrenze von 500000 DM, in ca. 45 % der Verkaufsfälle wurden die Objekte in der Preisspanne zwischen 300000 DM und 500000 DM veräußert.

Umsatzanteil

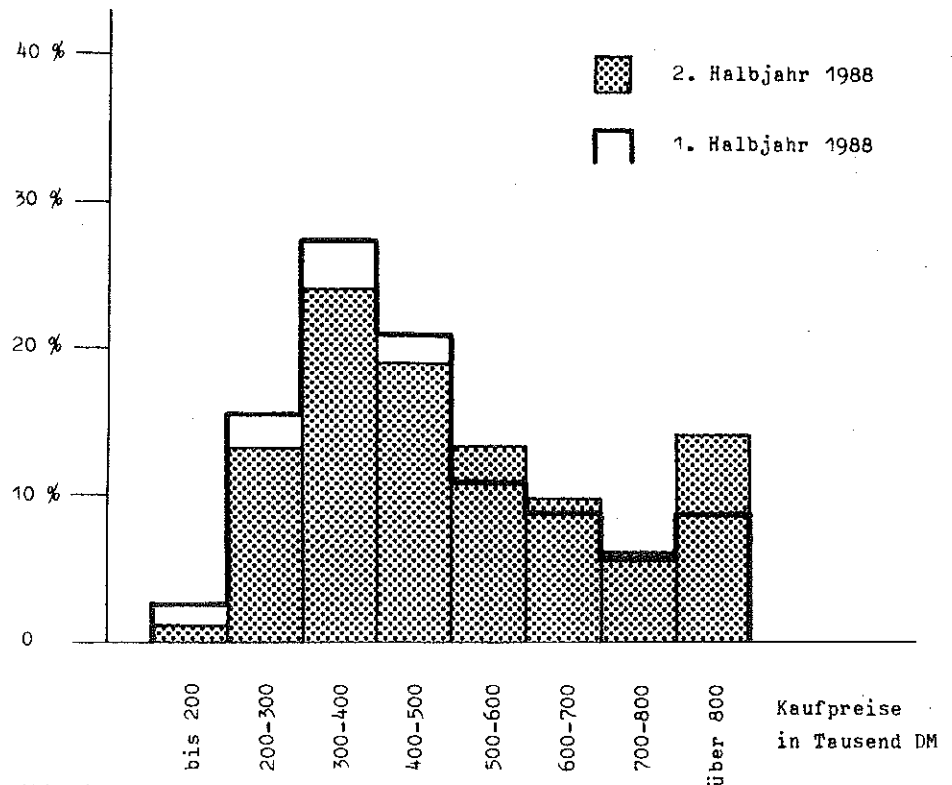


Abb. 10:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

Kaufpreise DM	Halb- jahr	Umsatzanteile						insgesamt
		freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Kaufeigenheime	Villen und Landhäuser		
		%	%	%	%	%	%	
bis 200000	2/87 1/88 2/88	0,2 0,6 0,2	0,5 0,6 0,7	1,6 1,4 0,2	0,0 0,0 0,2	0,0 0,0 0,0	2,3 2,6 1,3	
200001 bis 300000	2/87 1/88 2/88	3,3 3,9 3,1	4,0 4,7 4,3	7,6 6,7 4,8	0,0 0,2 0,7	0,2 0,0 0,2	15,1 15,5 13,1	
300001 bis 400000	2/87 1/88 2/88	12,7 10,8 8,5	7,1 6,9 9,0	7,8 9,2 6,5	0,2 0,4 0,0	0,0 0,0 0,0	27,8 27,3 24,0	
400001 bis 500000	2/87 1/88 2/88	13,9 12,7 13,2	3,5 3,9 3,4	2,1 3,5 1,9	0,0 0,8 0,2	0,2 0,0 0,2	19,7 20,9 18,9	
500001 bis 600000	2/87 1/88 2/88	7,1 5,3 9,9	1,2 1,8 1,2	0,5 0,6 1,0	3,1 2,6 1,0	0,0 0,6 0,2	11,9 10,9 13,3	
600001 bis 700000	2/87 1/88 2/88	7,3 6,4 7,0	0,5 0,8 0,7	0,0 0,2 0,5	0,5 1,1 1,2	0,5 0,2 0,4	8,8 8,7 9,8	
700001 bis 800000	2/87 1/88 2/88	4,2 4,5 5,3	0,0 0,0 0,2	0,0 0,0 0,0	0,5 0,2 0,0	0,7 0,8 0,2	5,4 5,5 5,7	
über 800000	2/87 1/88 2/88	4,5 5,8 7,8	0,5 0,0 0,7	0,0 0,0 0,0	0,2 0,0 0,0	3,8 2,8 5,4	9,0 8,6 13,9	
insgesamt	2/87 1/88 2/88	53,2 50,0 55,0	17,3 18,7 20,2	19,6 21,6 14,9	4,5 5,3 3,3	5,4 4,4 6,6	100 100 100	

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe, bei der im Berichtsjahr stärkere Preissteigerungen festzustellen waren. Der Anteil der Altbauten am Umsatz dieser Gruppe ist leicht zurückgegangen.

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 590000 DM. Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500000 DM hat weiter zugenommen und betrug zum

Ende des Berichtsjahres etwa 50%. 40% der Grundstücke sind zu Kaufpreisen zwischen 300000 DM und 500000 DM übereignet worden.

Weiterhin knapp drei Viertel der verkauften Altbauobjekte 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	Umsatzanteile in %								
	Altbauten ⁶⁾ Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
DM									
bis 200000	0	1	0	0	0	0	0	1	0
200001 bis 300000	2	4	4	4	4	2	6	8	6
300001 bis 400000	15	11	10	9	10	6	24	21	16
400001 bis 500000	12	14	10	14	10	14	26	24	24
500001 bis 600000	5	8	8	8	7	10	13	15	18
600001 bis 700000	9	8	6	5	4	6	14	12	12
700001 bis 800000	6	4	5	2	4	5	8	8	10
über 800000	5	7	6	4	4	8	9	11	14
insgesamt	54	57	49	46	43	51	100	100	100

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Umsatzanteil

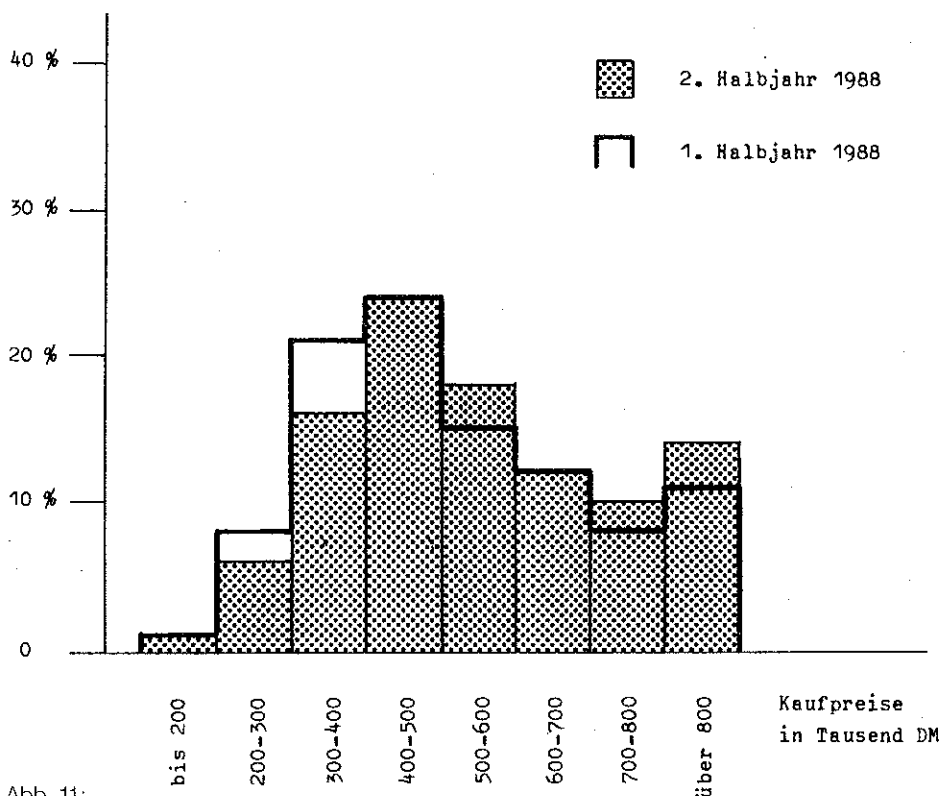


Abb. 11:

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 Geschoßfläche der Gebäude und den Kaufpreis ergaben sich wie folgt:

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr			Geschoßfläche m ² Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
Altbauten ⁶⁾	780	810	790	200	195	180	550000	570000	575000
Neubauten	765	760	790	160	155	175	525000	585000	620000
insgesamt i.M.	775	785	790	180	175	175	540000	575000	595000

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

B.3.2.2 Einfamiendoppelhaus- grundstücke

Auch auf diesem Teilmarkt sind die Objekte durchschnittlich teurer verkauft worden. Knapp zwei Drittel der Veräußerungen erfolgte in der gängigen Preisklasse zwischen 300 000 DM und 500 000 DM. Der Anteil der Altbauten am Umsatz hat deutlich zugenommen.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %								
	Altbauten ⁶⁾ Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
bis 200 000	1	4	4	1	0	0	2	4	4
200 001 bis 300 000	17	18	19	7	7	2	24	25	21
300 001 bis 400 000	17	18	24	25	18	20	42	36	44
400 001 bis 500 000	4	12	6	17	9	12	21	21	18
500 001 bis 600 000	4	7	2	0	2	4	4	9	6
600 001 bis 700 000	1	0	2	3	0	1	4	0	3
700 001 bis 800 000	0	5	0	1	0	1	1	5	1
über 800 000	1	0	2	1	0	1	2	0	3
insgesamt	45	64	59	55	36	41	100	100	100

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

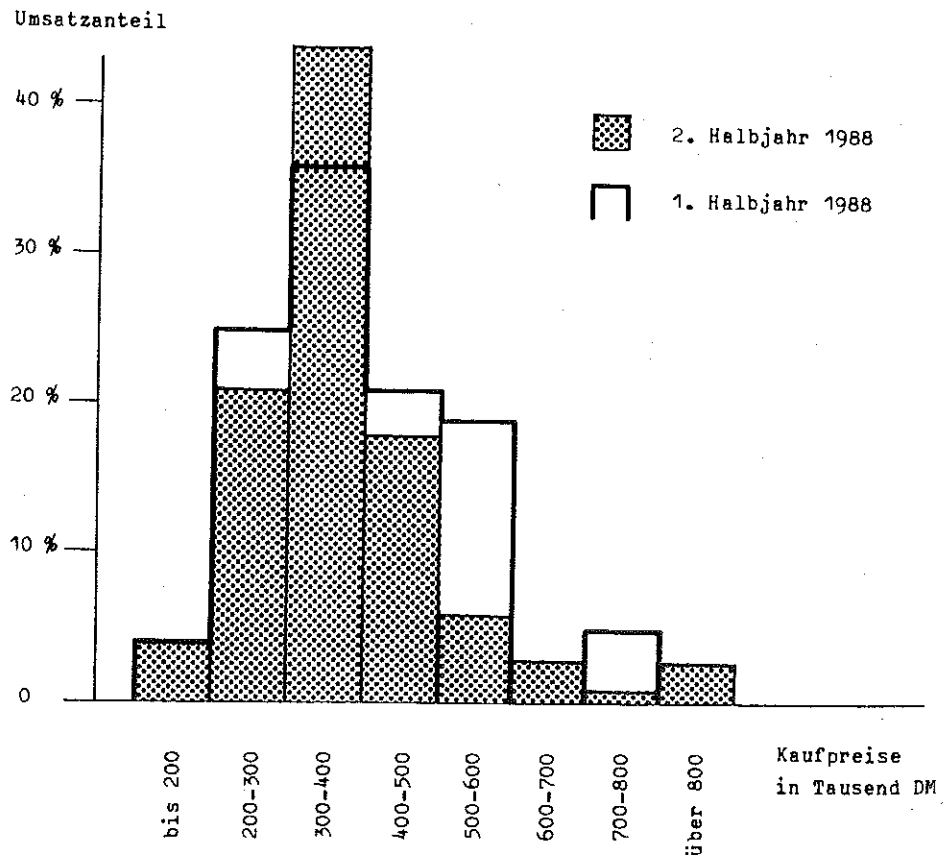


Abb. 12:

**Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiendoppelhausgrund-
stücken**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Einfamilien Doppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamilien Doppelhausgrundstücke	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ²			Geschoßfläche m ²			Kaufpreis DM		
	Halbjahr			Halbjahr			Halbjahr		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
Altbauten ⁶⁾	520	540	495	140	150	140	365 000	385 000	400 000
Neubauten	405	380	410	140	120	130	405 000	395 000	425 000
insgesamt i.M.	460	480	460	140	140	135	390 000	390 000	410 000

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Auch bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken war 1988 ein Ansteigen der Kaufpreise zu beobachten, wobei im 2. Berichtshalbjahr durchschnittlich deutlich größere Altbauobjekte umgesetzt wurden. Genau 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.

Jedes 6. im Jahr 1988 verkaufte Ein- oder Zweifamilienhaus war ein Reihenhäuser. Es überwog der Anteil der Neubauobjekte.

Umsatzanteil

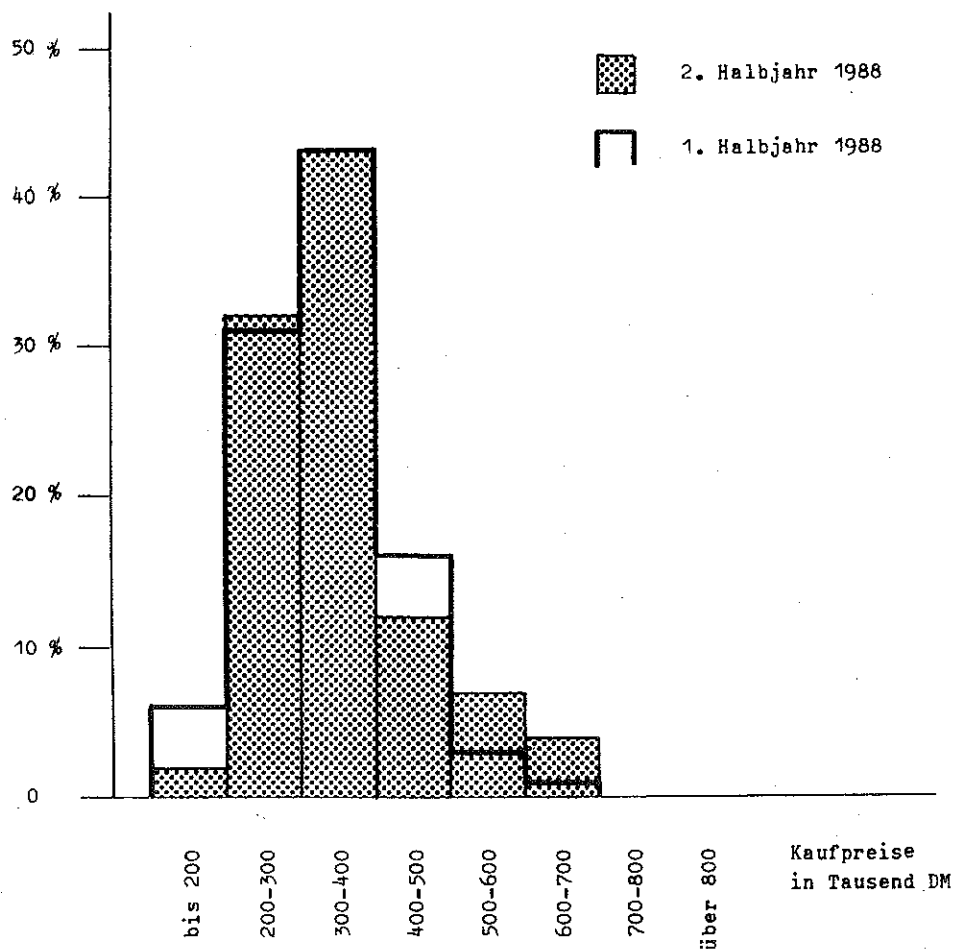


Abb. 13:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

Kaufpreise	Umsatzanteile in %								
	Altbauten ⁶⁾ Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
DM									
bis 200000	6	3	0	2	3	2	8	6	2
200001 bis 300000	15	10	21	24	21	11	39	31	32
300001 bis 400000	6	16	14	34	27	29	40	43	43
400001 bis 500000	4	2	3	7	14	9	11	16	12
500001 bis 600000	2	0	2	0	3	5	2	3	7
600001 bis 700000	0	0	2	0	1	2	0	1	4
700001 bis 800000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
über 800000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
insgesamt	33	31	42	67	69	58	100	100	100

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr			Geschoßfläche m ² Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
Altbauten ⁶⁾	310	300	355	120	115	150	310000	315000	335000
Neubauten	330	305	310	120	120	115	330000	355000	370000
insgesamt i.M.	325	305	325	120	120	130	325000	340000	355000

⁶⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

B.3.2.4 Kaufeigenheime

Der Erstverkauf von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger hat sich 1988 dem Umfang nach kaum verändert. So ist der Marktanteil der Kaufeigenheime an der Gesamtzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nur sehr geringfügig zurückgegangen, der Anteil der Reihenhäuser am Markt der Kaufeigenheime hat allerdings erheblich zugenommen.

Lediglich bei den Reihenhäusern zeigte sich das Preisniveau merklich erhöht. Im übrigen haben sich die Preise auf diesem Teilmarkt 1988 stabilisiert.

Aus verschiedenen Gründen werden Kaufeigenheime immer häufiger in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt und veräußert. Damit zählen diese Verkäufe nicht mehr

zum Teilmarkt der bebauten Grundstücke; sie werden beim entsprechenden Teilmarkt des Wohnungseigentums erfaßt. Ein Einfluß der unterschiedlichen Rechtsformen auf die Kaufpreise ist jedoch kaum nachweisbar.

In den Mittelwerten und Preisspannen der folgenden Tabellen wurden die Verkäufe der im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichteten Doppel- und Reihenhäuser nicht berücksichtigt, da die für diese Objekte gezahlten Kaufpreise meist unter denen der übrigen Kaufeigenheime blieben. Die Preisspanne reichte hier von etwa 420000 DM bis nahezu 600000 DM, wobei rd. zwei Drittel der Verkäufe zu Kaufpreisen noch unter 500000 DM getätigt wurden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 300 m², die Geschoßfläche betrug im Mittel rd. 135 m².

Für die übrigen Kaufeigenheime ergaben sich folgende Marktdaten:

Kaufeigenheime	Marktanteil %			Mittelwerte								
	Halbjahr			Grundstücksfläche m ²			Geschoßfläche m ²			Kaufpreis DM		
	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88	2/87	1/88	2/88
freistehende Einfamilienhäuser	30	25	30	470	470	450	170	170	170	625000	605000	620000
Doppelhäuser	25	20	10	380	400	290	155	145	140	595000	590000	600000
Reihenhäuser	45	55	60	305	275	270	155	140	150	525000	540000	560000
insgesamt	100	100	100	380	350	330	160	150	155	575000	570000	580000

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Kaufeigenheime	Preisspannen in DM		
	2. Halbjahr 1987	1. Halbjahr 1988	2. Halbjahr 1988
freistehende Einfamilienhäuser	510000 bis 720000	520000 bis 710000	540000 bis 700000
Doppelhäuser	480000 bis 660000	490000 bis 630000	480000 bis 650000
Reihenhäuser	450000 bis 600000	480000 bis 610000	490000 bis 640000

B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke lagen im Berichtsjahr 1988 mit einem Anteil von 75 % im wesentlichen wieder zwischen 0,6 und 1,6 Mio DM. Kaufpreise bis zu 0,7 Mio DM waren in 20 % (Vorjahr: 21 %) der Kauffälle zu registrieren, bei 55 % (50 %) der Objekte wurden Kaufpreise von über 1,0 Mio DM vereinbart. Gegenüber früheren Berichtszeiträumen ist hier eine deutliche Entwicklung zu höheren Kaufpreisen zu erkennen.

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 1400 m² (1500 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 450 m² (500 m²). Im Berichtsjahr wurden also bei steigender Preistendenz etwas kleinere Objekte veräußert als noch im Jahr zuvor.

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Über das Wohnungs- und Teileigentum wird an dieser Stelle erstmals wieder seit Heft 1/85 berichtet. Nachträglich wird deshalb auch die Preissituation in den zurückliegenden Jahren 1985 bis 1987 dargestellt.

Die Preise für Wohnungseigentum sind in den 80er Jahren weitgehend stabil geblieben, in einigen Marktbereichen waren sie seit 1983 leicht rückläufig. Lediglich bei den umgewandelten Wohnungen in steuerbegünstigten oder freifinanzierten Neubauten in bevorzugter Wohnlage war in den letzten Jahren durchschnittlich ein geringer Preisanstieg festzustellen.

Eine der Ursachen für die Stagnation ist das in diesem Jahrzehnt durch die erhebliche Umwandlungstätigkeit geschaffene Potential an umgewandelten Eigentumswohnungen, das zu einem beachtlichen Angebotsüberhang am Markt geführt hat. Zusätzlich stieg der Verhandlungsspielraum bei der Kaufpreisbemessung durch eine zeitweise Käuferzurückhaltung, besonders bei einigen weniger marktgängigen Objektarten.

Ob sich die seit Ende 1988 vielfach andeutenden leichten Preissteigerungen beim Wohnungseigentum am Markt nachhaltig werden durchsetzen können, bleibt abzuwarten.

B.4.1 Neu erstelltes Wohnungseigentum

B.4.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Zu diesem Teilmarkt zählt das neu erbaute Wohnungseigentum, das vom Bauträger noch vor oder bald nach Fertigstellung der Gebäude erstmals veräußert wird.

Der Verkauf dieser Art von Objekten hat in den letzten Jahren wieder an Bedeutung gewonnen; hier expandierte ganz besonders der Marktanteil der im Wohnungseigentum errichteten Eigenheime.

Die Herstellungskosten, die üblicherweise wesentlichen Einfluß auf die Kaufpreise neu erstellter Objekte nehmen, haben sich innerhalb

Die Kaufpreise in den nachfolgenden Tabellen werden marktüblich bezogen auf den Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche angegeben. Gegebenenfalls zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehörende Nebenflächen, wie Keller, Garage, unausgebauter Dachraum, Hobbyraum u.ä., zählen gewöhnlich nicht zur Wohnfläche. Sie nehmen aber durchaus Einfluß auf den Quadratmeterpreis, besonders bei einem umfangreicheren Anteil an derartigen Flächen.

Dargestellt werden in jeder Preisgruppe sowohl das gerundete durchschnittliche Preisniveau als auch die charakteristischen Preisspannen der für die Analyse zur Verfügung stehenden Verkaufsfälle. Die Spannen dürfen ursächlich nicht nur als Streubreiten der für vergleichbare Wohnungen gezahlten Kaufpreise interpretiert werden (vgl. A.1). Sie sind vor allem auch geprägt durch die Zusammenfassung der Kaufpreise nach Objektgruppen mit unterschiedlichen preisbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. der regionalen Wohn- und Verkehrslage, dem unmittelbaren Wohnumfeld, dem Alter, der Größe, der Ausstattung und dem Zustand der Gebäude und der Wohnungen, sowie der Verfügbarkeit (vermietet, bezugsfrei). Der Preisunterschied zwischen vermieteten und bezugsfreien Wohnungen einer Wohnanlage kann bis zu etwa 30 % betragen.

der Berichtsjahre um insgesamt etwa 6 % erhöht. Diese Steigerung konnte allerdings angesichts des allgemein hohen Preisniveaus am Teilmarkt überwiegend nur im unteren Preisbereich durchgesetzt werden. Dagegen mußten die Oberwerte der Preisspannen häufig etwas zurückgenommen werden. Im Durchschnitt zeigte sich das Preisbild aber weitgehend stabil.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	— ⁷⁾	— ⁷⁾	— ⁷⁾	— ⁷⁾
mittel	3300-5100 4000	3400-5000 3900	3400-4700 3800	3500-4800 4000
gut	3100-5000 4200	3300-4800 4000	3400-4800 3900	3500-4800 3900
bevorzugt	3900-6000 5000	3800-5900 5000	4000-6100 5100	3900-6000 5000

⁷⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

B.4.1.2 Erstverkäufe von Eigenheimen

Aus verschiedenen, meist planungs- und baurechtlichen Gründen, werden Kaufeigenheime immer häufiger nicht auf Einzelgrundstücken, sondern zusammen mit weiteren Einfamilienhäusern in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt und veräußert. Die Wohnlage innerhalb der für Einfamilienhausgrundstücke typischen Wohngebiete hatte dabei keinen feststellbaren Einfluß auf den Kaufpreis. Die für

diese Art des Wohnungseigentums gezahlten Kaufpreise sind, unabhängig von der Rechtsform, mit denen für Kaufeigenheime auf real geteilten Einfamilienhausgrundstücken vergleichbar (vgl. B.3.2.4). Mit zunehmendem Anteil wurden auch Objekte dieses Teilmarktes im Rahmen des „kosten- und flächensparenden Bauens“ errichtet.

Die folgende Aufstellung gibt Aufschluß über die Preissituation beim Ersterwerb im Wohnungseigentum neu erstellter Einfamilienhäuser:

Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
freistehende Einfamilienhäuser	3800-5400 4500	4000-5600 4700	4000-5800 4800	3900-5800 4800
Doppelhäuser	4100-5300 4600	4000-5400 4700	3900-5800 4900	3900-5700 4800
Reihenhäuser	3500-5400 4300	3300-5200 4400	3600-5500 4600	3600-5600 4500

B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

Zu diesem Teilmarkt gehört Wohnungseigentum, das bereits als solches erstellt und zum zweiten oder weiteren Male veräußert worden ist.

hinein ursprünglich fast ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden, die öffentlichen Mittel sind zu einem Teil aber inzwischen zurückgezahlt.

Die Objekte in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen sind bis weit in die 70er Jahre

B.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt u.a. der sich im Laufe der Jahre wandelnde Zeitgeschmack, z.B. in der Grundrißgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen, zum Ausdruck.

Das Preisbild zeigte sich in den letzten Jahren im wesentlichen unverändert, lediglich in den besseren Wohnlagen gab es geringe Preisrücknahmen.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau in den Jahren 1985-1988.

Weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1959:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	— ⁷⁾ 1300-2200	— ⁷⁾ 1200-2100	— ⁷⁾ 1200-2100	— ⁷⁾ 1300-2100
mittel	1700	1800	1700	1700
gut	1600-2800 2000	1500-2600 2000	1500-2500 1900	1500-2600 2000
bevorzugt	1900-3200 2400	1600-2900 2100	1600-2700 2100	1600-3000 2200

⁷⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

Weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahre 1960 - 1969:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	1400-2600 1900	1300-2600 1800	1300-2500 1800	1300-2500 1900
mittel	1300-2700 1900	1300-2800 1900	1300-2700 1900	1300-2700 1900
gut	1600-2800 2000	1500-2800 2000	1500-2600 1900	1500-2600 2000
bevorzugt	1900-3500 2900	2200-3700 3000	2300-3700 2900	2100-3600 2900

Weiterveräußerte Eigentumswohnungen der
Baujahre 1970 - 1979:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	1700-2900 2100	1600-2700 2000	1600-2500 2000	1700-2700 2100
mittel	1700-3400 2500	1700-3200 2400	1700-3000 2300	1800-3000 2400
gut	1900-3300 2600	1900-3300 2700	1800-3200 2500	1900-3500 2700
bevorzugt	2700-4500 3400	2500-4500 3200	2400-4200 3100	2600-4200 3100

Bereits in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Wohnungen der **Baujahre seit 1980** wurden bislang nur in geringem Umfang weiterveräußert. Die in diesen Fällen vereinbarten Kaufpreise lagen im allgemeinen im oberen Bereich der in vorstehender Tabelle für

Objekte der Baujahre 1970-1979 genannten Preisspannen, häufiger auch noch darüber. Sie blieben aber auch noch deutlich unter dem Niveau der für neu erstellte Eigentumswohnungen gezahlten Kaufpreise.

B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Bereits als Wohnungseigentum erstellte Eigenheime sind in den Berichtsjahren nur in geringem Umfang weiterveräußert worden. Das ist verständlich, da die Errichtung von Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum erst in den 80er Jahren Bedeutung erlangt hat und das Ei-

gentum an diesen Objekten nach allgemeiner Erfahrung überwiegend erst nach längerer Zeit wieder wechselt.

Soweit möglich, können für weiterveräußerte Eigenheime etwa folgende Preisangaben gemacht werden:

Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
freistehende Einfamilienhäuser	_7)	_7)	_7)	_7)
Doppelhäuser	2800-4900 4000	3100-4400 3800	3200-4600 3900	3200-4700 4000
Reihenhäuser	3100-5000 4100	3200-4500 3800	2900-4800 4100	3300-4800 3900

⁷⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

B.4.3 Umgewandeltes Wohnungseigentum

B.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Der Marktanteil der in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen liegt seit 1984 mit nur geringer Schwankungsbreite bei knapp über 80 % aller Wohnungsvverkäufe. Die verstärkte Umwandlungstätigkeit Mitte der 80er Jahre führte zu einem Angebotsüberhang an umgewandelten Wohnungen, der insbesondere bei weniger marktgängigen Objekten ein Nachgeben der Preise bewirkte. Nur bei einigen Objektarten des freifi-

nanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus war in den letzten Jahren allerdings auch ein geringer Preisanstieg zu verzeichnen. Im gesamten Durchschnitt aber zeigte sich das Preisniveau in den Berichtsjahren stabil.

Für den Teilmarkt der **Altbauten** (bezugsfertig vor 1950) stellte sich das Preisniveau in den Berichtsjahren wie folgt dar:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	800-2200 1500	700-2300 1500	800-2100 1500	700-2100 1400
mittel	800-2600 1700	800-2600 1700	800-2500 1600	800-2500 1600
gut	900-2700 1800	900-2700 1700	900-2600 1600	900-2700 1700
bevorzugt	1300-3100 2000	1500-3000 2000	1400-3100 2000	1200-3000 2000

Die Umsatzverteilung nach den Baujahren der Objekte ergab sich wie folgt:

Baujahre	1985	1986	1987	1988
1870-1899	11%	8%	15%	10%
1900-1918	60%	53%	42%	46%
1919-1949	29%	39%	43%	44%
	100%	100%	100%	100%

In der folgenden Tabelle ist die Preissituation der letzten Jahre für die **Neubauten des sozialen Wohnungsbaus** (Baujahre ab 1950) dargestellt.

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	1200-2200 1700	1100-2100 1600	1100-2100 1600	1100-2100 1600
mittel	1200-2500 1700	1000-2400 1600	1000-2400 1600	1100-2600 1700
gut	1200-2500 1700	1100-2600 1700	1200-2600 1700	1100-2600 1700
bevorzugt	1500-2500 1900	1500-2500 1900	1500-2500 2000	1600-2600 2100

Vom Umsatz entfielen auf die Baujahre:

Baujahre	1985	1986	1987	1988
1950-1959	45%	38%	45%	47%
1960-1969	52%	61%	54%	52%
ab 1970	3%	1%	1%	1%
	100%	100%	100%	100%

Das Preisniveau der umgewandelten Wohnungen in den ab 1950 bezugsfertigen **Neubauten des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus** zeigte sich seit 1985 folgendermaßen:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1985	1986	1987	1988
einfach	1400-2700 2100	1500-2800 2100	1400-2700 2000	1700-2500 2000
mittel	1500-3100 2200	1400-3100 2200	1400-3000 2100	1500-3000 2200
gut	1600-3000 2400	1600-3100 2500	1700-3200 2400	1700-3200 2500
bevorzugt	2100-3200 2800	2300-3600 2900	2300-4000 3000	2400-4000 3000

Der Umsatz dieses Teilmarktes verteilte sich auf folgende Baujahre:

Baujahre	1985	1986	1987	1988
1950-1959	5 %	8 %	6 %	4 %
1960-1969	28 %	28 %	33 %	15 %
ab 1970	67 %	64 %	61 %	81 %
	100 %	100 %	100 %	100 %

B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

In Wohnungseigentum umgewandelte Eigenheime sind bisher nur in geringer Zahl am Markt umgesetzt worden. Anders als bei den immer häufiger in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch Bauträger neu erstellten und erstmals veräußerten Einfamilienhäusern (Kaufeigenheimen) haben umgewandelte Eigenheime am Markt des Wohnungseigentums noch keine Bedeutung erlangt.

Die für diese Objekte gezahlten Kaufpreise streuen naturgemäß in einer weiten Spanne.

B.4.4 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum nur von untergeordneter Bedeutung. Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt sind, auch aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkaufszahlen und der marktüblichen Streubreiten der Kaufpreise, über die letzten Jahre hinweg nicht erkennbar. Für das Teileigentum wird daher das allgemeine Preissbild der letzten Jahre aufgezeigt, ohne Differenzierung nach einzelnen Berichtszeiträumen.

Dachgeschosse

Die Streubreite der für unausgebaute Dachräume in umgewandelten Objekten gezahlten Kaufpreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ist erheblich. Erkennbar ist aber eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom durchschnittlichen Preisbild der Wohnungen in den jeweiligen Wohnanlagen. Danach sind für unausgebaute Dachräume überwiegend Quadratmeterpreise zwischen 20 % und 40 %, nur in wenigen Fällen auch unter 15 % oder über 60 % des Preisniveaus der Wohnungen im gleichen Objekt erzielt worden.

Art und Alter der Gebäude haben dabei offenbar kaum einen Preiseinfluß gehabt. Von preisbeeinflussender Bedeutung dürften eher die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.) sein. Mit den Kaufpreisen abgegolten waren teilweise auch die Übernahme bereits vorhandener Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung.

Garagen

Einzelgaragen sind in den Berichtsjahren wie schon zuvor je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude fast ausschließlich zu Kaufpreisen zwischen 5000 DM und 15000 DM veräußert worden. Der Schwerpunkt der Verkaufsfälle lag deutlich um 10000 DM. Für Garagenplätze in Sammelgaragen

Das ist zurückzuführen auf die sehr unterschiedlichen preisbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Alter, Ausstattung und Zustand, aber auch die Lage der Einfamilienhäuser. Das Preisniveau ist jedoch, unabhängig von der Rechtsform des Eigentums, mit dem für real geteilte Einfamilienhausgrundstücke vergleichbar.

wurden etwa zwischen 5000 DM und 10000 DM erzielt.

Keller

Für Kellerräume wurden über die Berichtsjahre hinweg je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit im allgemeinen zwischen 200 DM und 600 DM je Quadratmeter Nutzfläche gezahlt, nur in einzelnen Fällen auch mal über 1000 DM/m². Die Keller haben üblicherweise eine Fläche zwischen 10 und 70 m², bei größeren Räumen liegen die Quadratmeterpreise allgemein höher als bei kleineren Objekten. Eine Abhängigkeit der erzielten Preise vom Baualter der Gebäude war nicht erkennbar.

Läden

Die Kaufpreise für Ladenflächen streuen naturgemäß in weiter Spanne. Auch sie stehen jedoch allgemein in Abhängigkeit vom Preisniveau der Wohnungen des Objektes, in dem sie liegen. In der Mehrzahl der Verkaufsfälle bald nach Umwandlung der Objekte entsprachen die Ladenpreise etwa den Wohnungspreisen in der jeweiligen Wohnanlage (um 100 %). Mit zunehmender geschäftlicher Lagebedeutung des Objektes konnten häufig aber auch um etwa 20 bis 50 % höhere Preise durchgesetzt werden. Bei offenbar schwerer absetzbaren Ladenflächen, die oft erst Jahre nach der Umwandlung einen Käufer fanden, lagen die Kaufpreise jedoch auch bis zu etwa 50 % unter dem Preisniveau der Wohnungen.

Von den Ersterwerbenden bereits nach einigen Monaten bzw. innerhalb weniger Jahre weiterveräußerte Ladenflächen, die sich offenbar als marktgängig erwiesen hatten, erzielten gegenüber dem Einstandspreis mitunter einen bis zu 100 % höheren Verkaufserlös.

Büroflächen

Für Büroflächen sind, unabhängig von der Lage, in der Regel den Wohnungspreisen in der gleichen Wohnanlage entsprechende Kaufpreise vereinbart worden.

C Jahresumsätze 1988 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.

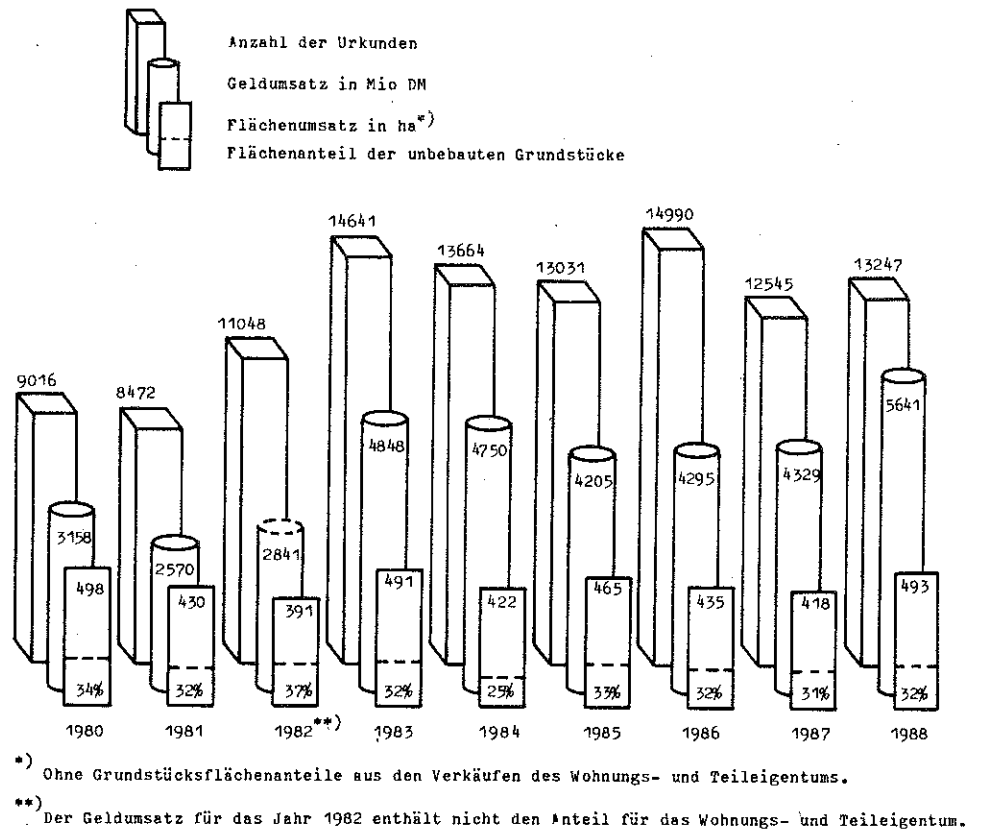


Abb. 14

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 1988 insgesamt

13247 Urkunden (1987 = 12545)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden. Im Umsatz enthalten sind alle Fälle der Übereignung 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

13386 Verkaufsfälle (1987 = 12709).

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 Erbauseinan-

dersetzung bzw. mit nur geringen, weit unter dem Wert der Grundstücke liegenden Gegenleistungen, meist bei besonderen Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien. Dazu zählen auch Übereignungen 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 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	
	1987	1988	Anzahl	%	1987	1988	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1369	1351	- 18	-1	1287	1248	- 39	-3
bebaute Grundstücke	3075	3201	+126	+4	2780	2928	+148	+5
Wohnungs- und Teileigentum	8101	8695	+594	+7	8642	9210	+568	+7
insgesamt	12545	13247	+702	+6	12709	13386	+677	+5

Bezogen auf die Anzahl der Verkäufe hat der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt 1988 mit rd. 5% wieder deutlich zugenommen. Einen besonderen Anteil daran hatten verschiedene Teilmärkte des Wohnungseigentums und bei den bebauten Grundstücken die Mietwohnhäuser. In geringerer Anzahl als im Vorjahr sind allgemein unbebaute Grundstücke sowie Einfamilienhäuser und neu erstellte Eigentumswohnungen umgesetzt worden.

Schon seit Mitte der 70er Jahre hatte sich der Berliner Grundstücksmarkt, insbesondere durch die Veränderungen beim Wohnungseigentum, erheblich ausgeweitet. Diese Ent-

wicklung fand ihren vorläufigen Abschluß nach nochmals extremen Steigerungsraten in den Jahren 1982 und 1983 (vgl. Abb. 14). Seitdem beruhigte sich der Markt spürbar, das Umsatzvolumen hat sich auf einem im Vergleich zur Situation in den 70er Jahren hohen Niveau zwischen 12500 und 15000 Urkunden jährlich eingependelt.

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

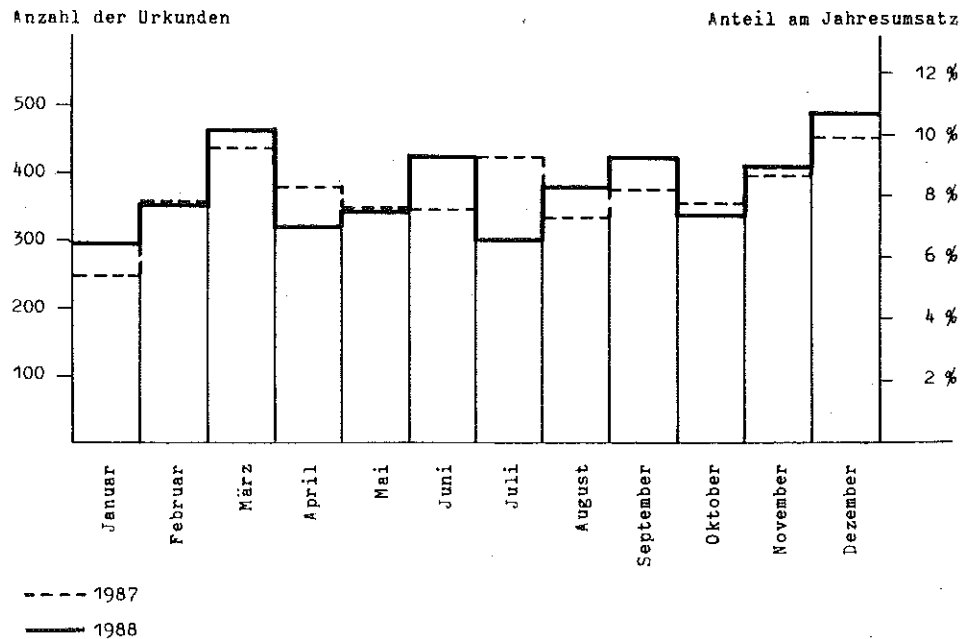


Abb. 15:

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 Entwicklung des Umsatzes nach der Anzahl der Kaufverträge über Grundstücke in den letzten beiden Jahren und zu Beginn 1989. Die meisten Grundstücke wurden in den Monaten März und Dezember umgesetzt, eine dagegen geringe Zahl von Verkäufen war wiederum in den erfahrungsgemäß umsatzschwachen Zeiten zum Jahresbeginn im Januar und im Ferienmonat Juli festzustellen.

Seit Anfang 1982 wurden im Januar 1982 mit 206 (gefolgt vom Januar 1985 mit 235) die wenigsten, und im Dezember 1982 mit 622 (gefolgt vom Juni 1983 mit 522) die meisten Kaufverträge über unbebaute oder bebaute Grundstücke binnen Monatsfrist registriert.

Tendenziell war für das 1. Halbjahr 1989 ein geringerer Rückgang der Verkaufszahlen festzustellen.

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

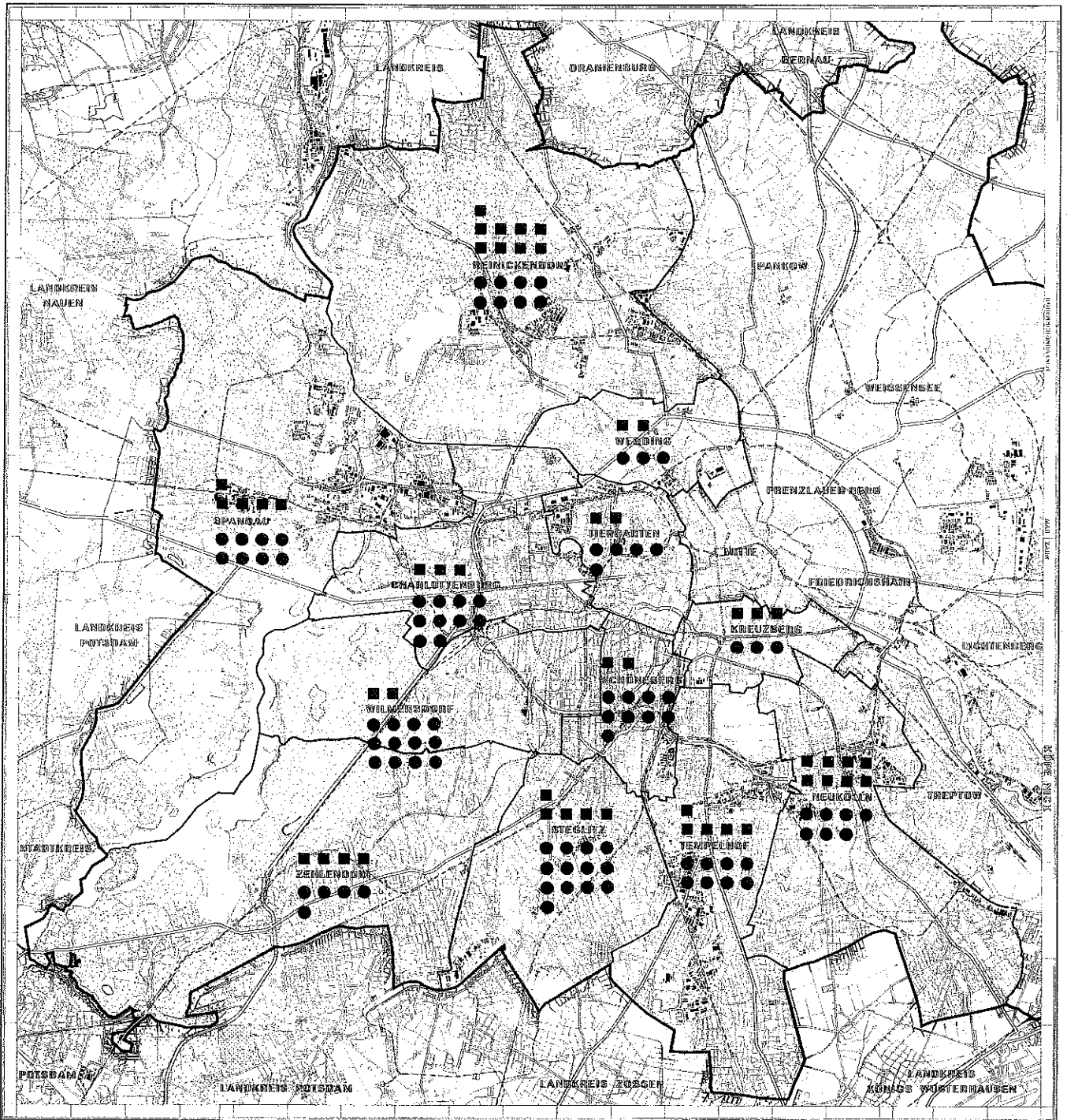
Auffallend ist nach wie vor der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmersdorf, Schöneberg und Charlottenburg. In genau diesen Bereichen ist in den 80er Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum neu gebildet worden. Gering ist dagegen der Anteil in den einfacheren Innenstadtlagen, insbesondere in den Bezirken Wedding und Kreuzberg.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Umsatz in den zentralen Stadtlagen der Bezirke Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg mit einem Anteil von zusammen nur knapp 7 % 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 auch 1988 wieder 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 Kreuzberg und Neukölln war das Verhältnis zwischen beiden Märkten 1988 etwa ausgeglichen. In Reinickendorf lag der Anteil des Wohnungseigentums sogar 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 Wilmersdorf gar nur mit jeder 9. Urkunde Grundstücke übereignet.

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

Bezirke	Anzahl der Urkunden 1988											
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	14	1	2	137	4	24	432	5	74	583	4	100
Wedding	13	1	3	157	5	39	238	3	58	408	3	100
Kreuzberg	11	1	2	235	7	50	227	3	48	473	4	100
Charlottenburg	13	1	1	210	7	18	970	11	81	1193	9	100
Spandau	220	16	18	257	8	20	777	9	62	1254	10	100
Wilmersdorf	28	2	2	122	4	9	1167	13	89	1317	10	100
Zehlendorf	83	6	10	261	8	31	495	6	59	839	6	100
Schöneberg	12	1	1	192	6	17	896	10	82	1100	8	100
Steglitz	117	9	7	358	11	20	1263	14	73	1738	13	100
Tempelhof	201	15	16	290	9	23	783	9	61	1274	10	100
Neukölln	277	20	19	471	15	33	694	8	48	1442	11	100
Reinickendorf	362	27	22	511	16	32	753	9	46	1626	12	100
Berlin (West)	1351	100	10	3201	100	24	8695	100	66	13247	100	100



- 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 1988

Quelle. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Teilmärkten ergab sich hinsichtlich der Anzahl der Ur-

kunden das in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Bild.

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden				
	1987		1988		Veränderung Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1132	9%	1112	8%	- 10 (- 1%)
Mehrfamilienhausgrundstücke ⁸⁾	105	1%	99	1%	- 6 (- 6%)
Gewerbe- und Industriegrundstücke	42	0%	40	0%	- 2
Sonstige unbebaute Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	90	1%	90	1%	0
insgesamt	1369	11%	1351	10%	- 18 (- 1%)
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1577	13%	1532	12%	- 45 (- 3%)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilgewerblicher Nutzung)	1396	11%	1570	12%	+174 (+12%)
Gewerbe- und Industrieobjekte	63	1%	60	0%	- 3
Sonstige bebaute Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Veranstaltungsgebäude, Heime usw.)	39	0%	39	0%	0
insgesamt	3075	25%	3201	24%	+126 (+ 4%)
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	644	5%	432	3%	-212 (-23%)
- Weiterverkäufe	805	6%	975	8%	+170 (+21%)
insgesamt	1449	11%	1407	11%	- 42 (- 3%)
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	2318	19%	2228	17%	- 90 (- 4%)
- Neubauten soz. Wohnungsbau ⁹⁾	3067	24%	3642	27%	+575 (+19%)
- freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbau	737	6%	873	7%	+136 (+18%)
insgesamt	6122	49%	6743	51%	+621 (+10%)
Teileigentum					
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum (Teile von Wohneinheiten, Sondernutzungsrechte, Teilobjekte)	98	1%	93	1%	- 5
insgesamt	8101	64%	8695	66%	+594 (+ 7%)
Berlin (West)	12545	100%	13247	100%	+702 (+ 6%)

⁸⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

⁹⁾ Förderungssituation bei Erstellung der Gebäude. Bei einer erheblichen Anzahl der Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits regulär zurückgezahlt oder vorzeitig abgelöst worden.

Die Zahl der Verkäufe **unbebauter Grundstücke** hat 1988 insgesamt geringfügig abgenommen. Der Rückgang ist jedoch unbedeutend und betrug beim wichtigsten Unterteilmarkt, den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, weniger als 1 %.

Bei den **bebauten Grundstücken** dominierte 1988 der Anstieg der Verkaufszahlen für Mietwohnhäuser. Bei einer Zunahme von über 12 % wurden im Berichtsjahr 1570 Objekte dieser Art übereignet, mehr als in jedem Jahr zuvor seit Einrichtung der Kaufpreissammlung. Hierzu dürfte insbesondere die Erwartung einer verbesserten Rendite bei den Altbauobjekten nach der erfolgten Aufhebung der Mietpreisbindung beigetragen haben. Wie in den Vorjahren ist, allerdings in zurückgehender Zahl, ein Teil der Mietwohnhäuser wieder mit der Absicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben worden (vgl. B.3.1.2).

Im übrigen wiesen die Unterteilmärkte bebauter Grundstücke im Berichtsjahr geringfügig rückläufige Fallzahlen auf.

Der Umsatz beim **Wohnungs- und Teileigentum** entwickelte sich im Berichtsjahr unterschiedlich. Während die Zahl der neu erstellten und erstmals verkauften Eigentumswohnungen und Eigenheime merklich, die der umgewandelten Altbauwohnungen nur wenig zurückgingen, nahm die Zahl der Übereignungen insbesondere von umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus nach einem drastischen Rückgang im Vorjahr nun wieder stark zu.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die prozentualen Umsatzanteile des 1988 verkauften Wohnungseigentums nach der Größe der Wohnungen:

Wohnfläche m ²	Umsatzanteile in %									
	Umgewandelte Altbau- wohnungen (Bj. vor 1950)		Neubau- wohnungen (Bj. ab 1950)		Als Wohnungs- eigentum erstellte Neubauwohnun- gen		Eigenheime		Umsatz Wohnungs- eigentum insgesamt	
bis 50,0	33 %	23	41 %	66	26 %	11	0 %	0	35 %	100 %
50,1 - 70,0	28 %	22	40 %	64	34 %	14	1 %	0	35 %	100 %
70,1 - 90,0	18 %	24	16 %	55	26 %	20	9 %	1	19 %	100 %
90,1 - 110,0	9 %	37	2 %	15	10 %	21	64 %	27	6 %	100 %
110,1 - 130,0	6 %	56	1 %	15	4 %	18	12 %	11	3 %	100 %
130,1 - 150,0	3 %	64	0 %	0	0 %	4	13 %	32	1 %	100 %
über 150,0	3 %	91	0 %	3	0 %	3	1 %	3	1 %	100 %
insgesamt	100 %	26	100 %	57	100 %	14	100 %	3	100 %	100 %

Langfristig ist bei den **unbebauten Grundstücken** eine rückläufige Tendenz der Fallzahlen festzustellen. Sind in den 70er Jahren jährlich in der Regel noch mehr als 1 450 Objekte dieser Art verkauft worden, so blieb der Umsatz in den 80er Jahren häufig unter dieser Zahl. Die 1988 registrierten 1 351 Verkaufsfälle lagen nur wenig unter dem Mittelwert der 80er Jahre von ca. 1 410 Urkunden (70er Jahre ca. 1 660 Urkunden) pro Jahr. Seit 1970 bewegte sich die jährliche Zahl der Verkäufe mit wenigen Ausnahmen zwischen etwa 1 300 und 1 900. In den Extremfällen sind 1981 nur 1 111 Urkunden, 1972 (Berlin-Verträge) dagegen 2 147 Urkunden über unbebaute Grundstücke registriert worden. Seit 1984 ist die Schwankungsbreite der Fallzahlen zwischen 1 300 und 1 440 jedoch auffallend gering. Dabei lag der Marktanteil der unbebauten Grundstücke in den letzten Jahren stets bei etwa 10 % (70er Jahre durchschnittlich ca. 25 %).

In der Entwicklung dieses Teilmarktes in den letzten Jahrzehnten ist nicht nur ein Rückgang der Verkaufszahlen festzustellen, auch die durchschnittliche Größe aller verkauften Baugrundstücke, insbesondere für die Einfamilienhausbebauung, war markant rückläufig. Darüber wurde wiederholt in den Vorjahren berichtet.

In der langjährigen Entwicklung des Teilmarktes aller **bebauten Grundstücke** stiegen die

Umsätze in den Jahren 1975 bis 1978 wesentlich von etwa 2 500 auf weit über 4 000 Urkunden jährlich. Ein ebenso großer Umsatzrückgang war in den darauffolgenden Jahren bis 1981 festzustellen. Die 1988 registrierte Zahl von 3 201 Kaufverträgen liegt noch über der mittleren Fallzahl der 80er Jahre von ca. 3 040 Urkunden. Seit 1970 wurden als Extremwerte 1973 nur 2 322, 1978 dagegen 4 370 Urkunden über den Verkauf bebauter Grundstücke festgestellt. Der Marktanteil dieser Grundstücksgruppe lag in den letzten Jahren nahezu konstant bei knapp 25 % (70er Jahre durchschnittlich über 40 %).

Seit Mitte der 70er Jahre nahm der Anteil des **Wohnungs- und Teileigentums** am Immobilienmarkt kontinuierlich zu. Nach 1980 beschleunigte sich diese Entwicklung und führte zu einem geradezu sprunghaften Ansteigen der Verkaufszahlen. Lag der Marktanteil 1975 mit ca. 1 500 Urkunden noch bei etwa 25 %, so überstieg bereits 1981 die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen (4 757) die der ungebauten und bebauten Grundstücke (3 715). Seit 1983 schwanken die Fallzahlen in einer Bandbreite zwischen 8 101 (1987) und 10 672 (1986), ohne tendenziell eine weitere Entwicklung erkennen zu lassen. Seitdem macht das Wohnungs- und Teileigentum stets etwa zwei Drittel aller Immobilienverkäufe aus.

Die langjährige Umsatzentwicklung für den Zeitraum seit 1980 ist in Abb. 17 dargestellt. Abb. 18 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

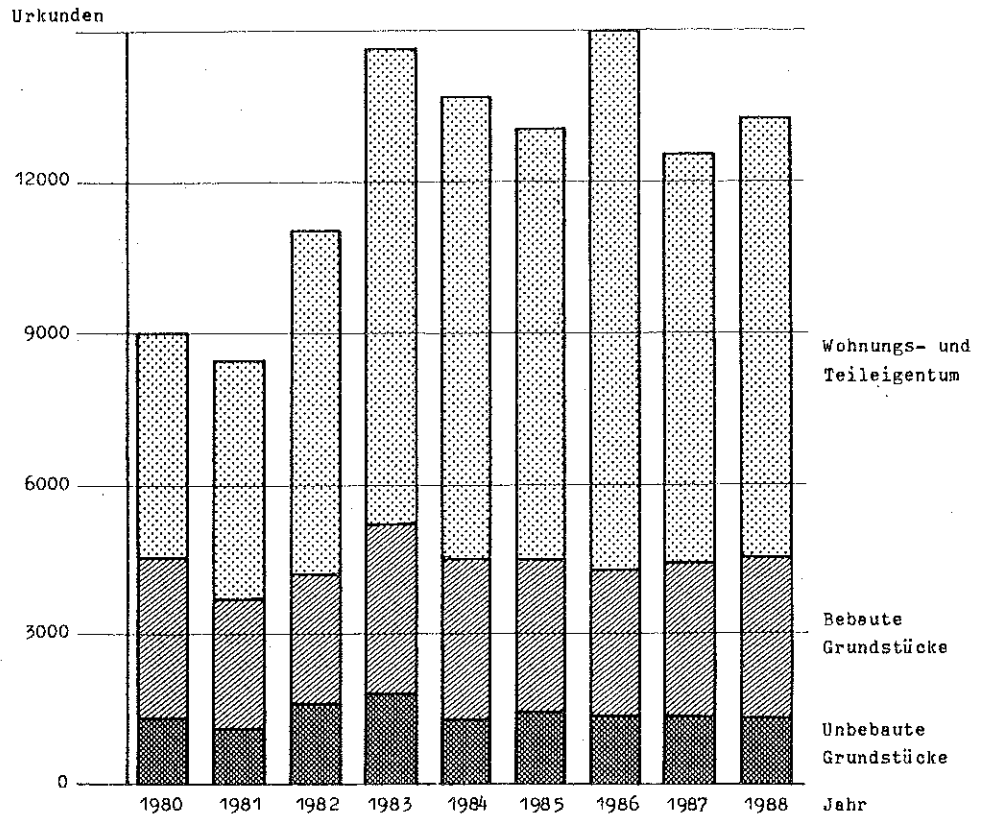


Abb. 17

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

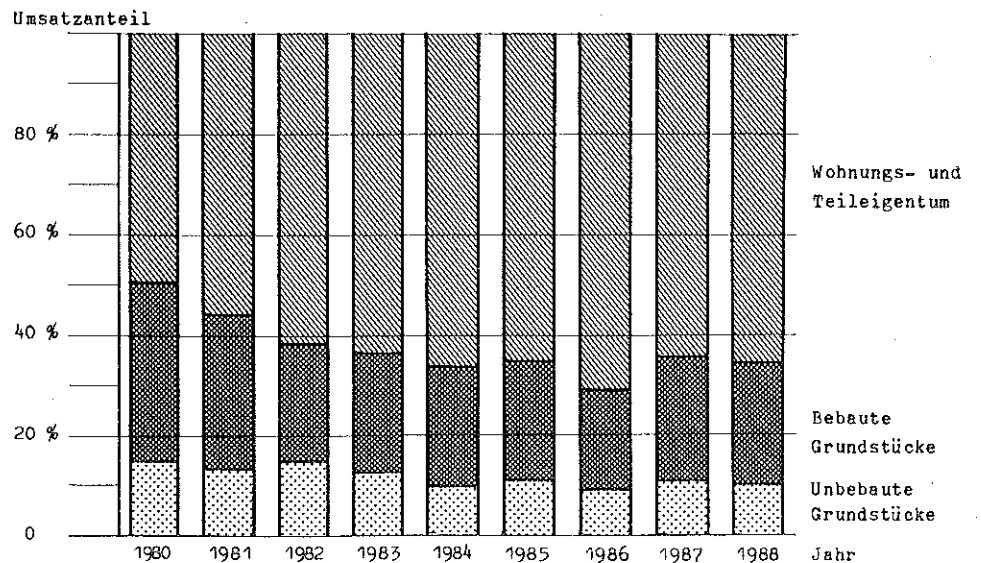


Abb. 18

Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1988 insgesamt

493,4 ha (1987 = 418,4 ha).

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

Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ¹⁰⁾	Flächenumsatz				Veränderung Fläche ha
	1987		1988		
	Fläche ha	Anteil	Fläche ha	Anteil	
Unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	74,2	18%	84,7	17%	+ 10,5
- Mehrfamilienhausgrundstücke	15,1	4%	16,5	3%	+ 1,4
- Gewerbe- und Industriegrundstücke	17,9	4%	28,8	6%	+ 10,9
- Sonstige Grundstücke	21,3	5%	27,9	6%	+ 6,6
insgesamt	128,5	31%	157,9	32%	+ 29,4
Bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	101,0	24%	92,5	19%	- 8,5
- Mietwohnhäuser	150,3	36%	189,5	38%	+ 39,2
- Gewerbe- und Industrieobjekte	30,0	7%	36,9	8%	+ 6,9
- Sonstige Grundstücke	8,6	2%	16,6	3%	+ 8,0
insgesamt	289,9	69%	335,5	68%	+ 45,6

¹⁰⁾Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. die entsprechenden Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

Der Flächenumsatz hat im Berichtsjahr um insgesamt 75,0 ha zugenommen. Mehr als die Hälfte davon entfällt auf die Verkäufe von Mietwohnhäusern, die diesmal die Umsatzentwicklung in besonderem Maße prägten. Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ging der Flächenumsatz – analog zu den Vertragszahlen – um 8 % zurück.

In der Entwicklung seit 1970 lag der jährliche Flächenumsatz zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978). Die 1988 umgesetzte Fläche lag damit etwas über dem langjährigen Mittel von ca. 470 ha. Bemerkenswert ist 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 knapp ein Drittel. Der Flächenumsatz wird nicht unwesentlich beeinflusst durch den Anteil der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, deren durchschnittliche Fläche in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gesunken ist.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile am Flächenumsatz der unbebauten und bebauten Grundstücke sind in der folgenden Tabelle angegeben. Die Prozentsätze bieten Vergleichsmöglichkeiten wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Bezirke	Flächenumsatz 1988								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	3,1	2,0	14,6	18,1	5,4	85,4	21,2	4,3	100
Wedding	7,9	5,0	35,1	14,6	4,4	64,9	22,5	4,6	100
Kreuzberg	1,3	0,8	5,5	22,4	6,7	94,5	23,7	4,8	100
Charlottenburg	0,9	0,6	4,3	20,1	6,0	95,7	21,0	4,3	100
Spandau	35,7	22,6	47,6	39,3	11,7	52,4	75,0	15,2	100
Wilmerdorf	6,1	3,9	26,1	17,3	5,1	73,9	23,4	4,7	100
Zehlendorf	10,3	6,5	30,4	23,6	7,0	69,6	33,9	6,9	100
Schöneberg	0,8	0,5	4,3	18,0	5,4	95,7	18,8	3,8	100
Steglitz	10,7	6,8	21,8	38,4	11,4	78,2	49,1	9,9	100
Tempelhof	25,6	16,2	39,9	38,5	11,5	60,1	64,1	13,0	100
Neukölln	23,7	15,0	38,3	38,1	11,4	61,7	61,8	12,5	100
Reinickendorf	31,8	20,1	40,3	47,1	14,0	59,7	78,9	16,0	100
Berlin (West)	157,9	100	32,0	335,5	100	68,0	493,4	100	100

Die 1988 auf den wichtigsten Einzelteilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke umgesetzten Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle bezirkswise zusammengestellt.

Bezirke	Flächenumsatz 1988							
	unbebaute Grundstücke				bebaute Grundstücke			
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mietwohnhäuser	
	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil
Tiergarten	–	0%	2,0	12%	–	0%	13,2	7%
Wedding	–	0%	0,9	5%	0,1	0%	13,3	7%
Kreuzberg	–	0%	0,5	3%	–	0%	18,6	10%
Charlottenburg	0,4	0%	0,3	2%	2,6	3%	15,4	8%
Spandau	12,0	14%	0,9	5%	10,6	12%	16,8	9%
Wilmersdorf	3,8	5%	2,2	13%	2,9	3%	13,4	7%
Zehlendorf	9,3	11%	0,6	4%	17,0	18%	6,2	3%
Schöneberg	–	0%	0,5	3%	0,3	0%	16,3	8%
Steglitz	7,9	9%	0,7	4%	11,1	12%	22,5	12%
Tempelhof	14,9	18%	2,4	15%	11,9	13%	20,3	11%
Neukölln	13,6	16%	4,4	27%	12,1	13%	20,7	11%
Reinickendorf	22,8	27%	1,1	7%	23,9	26%	12,8	7%
Berlin (West)	84,7	100%	16,5	100%	92,5	100%	189,5	100%

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug im Jahre 1988

rd. 5,641 Milliarden DM
(1987 = 4,329 Milliarden DM).

Die für das Wohnungs- und Teileigentum angegebenen Geldumsätze sind gerundete Ergebnisse einer Hochrechnung von Teilmengen.

Für die Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke werden in der nachfolgenden Tabelle die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes angegeben. Eine bezirkswise Aufschlüsselung des Geldumsatzes beim Wohnungs- und Teileigentum ist leider nicht möglich.

Bezirke	Geldumsatz 1988								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz		
	Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	40,41	6	8	463,28	12	92	503,69	11	100
Wedding	9,58	1	5	192,11	5	95	201,69	4	100
Kreuzberg	6,29	1	2	291,72	8	98	298,01	7	100
Charlottenburg	11,53	2	3	401,37	10	97	412,90	9	100
Spandau	102,87	14	28	260,24	7	72	363,11	8	100
Wilmersdorf	58,00	8	14	351,01	9	86	409,01	9	100
Zehlendorf	56,42	8	21	209,48	5	79	265,90	6	100
Schöneberg	5,30	1	1	355,59	9	99	360,89	8	100
Steglitz	66,19	9	15	361,33	9	85	427,52	9	100
Tempelhof	118,26	17	34	231,22	6	66	349,48	8	100
Neukölln	109,59	15	22	391,41	10	78	501,00	11	100
Reinickendorf	127,72	18	30	304,65	10	70	432,37	10	100
Berlin (West)	712,16	100	16	3813,41	100	84	4525,57	100	100

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze:

Teilmarkt ¹⁰⁾	Geldumsatz				Veränderung Mio DM
	1987		1988		
	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	387,15	9%	443,03	8%	+ 55,88
Mehrfamilienhausgrundstücke	130,55	3%	159,29	3%	+ 28,74
Gewerbe- und Industriegrundstücke	48,84	1%	89,86	2%	+ 41,02
Sonstige Grundstücke	33,65	1%	19,98	0%	- 13,67
insgesamt	600,19	14%	712,16	13%	+ 111,97
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	689,19	16%	706,18	12%	+ 16,99
Mietwohnhäuser	1642,88	38%	2437,80	43%	+ 794,92
Gewerbe- und Industrieobjekte	149,51	3%	221,06	4%	+ 71,55
Sonstige Grundstücke	162,77	4%	448,37	8%	+ 285,60
insgesamt	2644,35	61%	3813,41	67%	+ 1169,06
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	254,60	6%	164,80	3%	- 89,80
- Weiterverkäufe	121,10	3%	135,00	3%	- 13,90
insgesamt	375,70	9%	299,80	6%	- 75,90
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	257,40	6%	262,80	5%	+ 5,40
- Neubauten soz. Wohnungsbau ⁹⁾	284,10	7%	351,60	6%	+ 67,50
- freif./steuerb. Wohnungsbau	99,50	2%	130,30	2%	+ 30,80
insgesamt	641,00	15%	744,70	13%	+ 103,70
Teileigentum	45,80	1%	51,20	1%	+ 5,40
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum	22,20	0%	19,90	0%	- 2,30
insgesamt	1084,70	25%	1115,60	20%	+ 30,90
Berlin (West)	4329,24	100%	5641,17	100%	+1311,93

⁹⁾ Förderungssituation bei Erstellung der Gebäude. Bei einer erheblichen Anzahl von Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits regulär zurückgezahlt oder vorzeitig abgelöst worden.

¹⁰⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. die entsprechenden Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

Die bezirkswise Geldumsätze im Jahre 1988 auf den wichtigsten Einzelteilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke ist in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Bezirke	Geldumsatz 1988							
	unbebaute Grundstücke				bebaute Grundstücke			
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mietwohnhäuser	
	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil
Tiergarten	–	0%	37,20	23%	–	0%	186,73	8%
Wedding	–	0%	6,69	4%	0,36	0%	190,15	8%
Kreuzberg	–	0%	5,08	3%	–	0%	253,28	10%
Charlottenburg	2,92	1%	7,75	5%	22,40	3%	333,32	14%
Spandau	56,72	13%	7,28	5%	61,65	9%	117,49	5%
Wilmerdorf	28,93	6%	28,79	18%	32,60	5%	282,61	11%
Zehlendorf	52,90	12%	3,90	3%	156,16	22%	49,86	2%
Schöneberg	–	0%	4,97	3%	1,81	0%	332,78	14%
Steglitz	48,49	11%	5,41	3%	88,81	13%	219,79	9%
Tempelhof	76,27	17%	18,78	12%	98,35	14%	105,46	4%
Neukölln	65,05	15%	26,75	17%	91,84	13%	268,72	11%
Reinickendorf	111,75	25%	6,69	4%	152,20	21%	97,61	4%
Berlin (West)	443,03	100%	159,29	100%	706,18	100%	2437,80	100%

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Der Umsatz 1988 zeigte überwiegend steigende Tendenz. Hierzu trugen vorwiegend einige Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums bei, ganz besonders fiel aber die starke Entwicklung bei den Mietwohnhäusern auf.

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

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil %	ha	Anteil %	Mio DM	Anteil %
1987						
unbebaute Grundstücke	1369	10,9	128,5	30,7	600,19	13,9
bebaute Grundstücke	3075	24,5	289,9	69,3	2644,35	61,1
Wohnungs- und Teileigentum	8101	64,6	–	–	1084,70	25,0
insgesamt	12545	100	418,4	100	4329,24	100
1988						
unbebaute Grundstücke	1351	10,2	157,9	32,0	712,16	12,6
bebaute Grundstücke	3201	24,2	335,5	68,0	3813,41	67,6
Wohnungs- und Teileigentum	8695	65,6	–	–	1115,60	19,8
insgesamt	13247	100	493,4	100	5641,17	100
Veränderungen 1987/1988						
unbebaute Grundstücke	– 18	– 1	+29,4	+23	+ 111,97	+ 19
bebaute Grundstücke	+126	+ 4	+45,6	+16	+1169,06	+ 44
Wohnungs- und Teileigentum	+594	+ 7	–	–	+ 30,90	+ 3
insgesamt	+702	+ 6	+75,0	+18	+1311,93	+ 30

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 (1980) bis 1988

– nach der Zahl der Urkunden um ca. 150% (50%) von etwa 5300 (9000) nach zwischenzeitlich knapp 15000 auf nunmehr etwa 13250 Urkunden angestiegen,

– nach der Fläche mit Schwankungen zwischen ca. 390 und 600 ha ohne tendenzielle Entwicklung geblieben,

– nach der Geldmenge um über 560% (75%) von 850 Mio DM (3160 Mio DM) auf etwa 5640 Mio DM angestiegen.

Insgesamt hat sich der Grundstücksmarkt in Berlin in den letzten Jahren deutlich beruhigt.

