

Report über  
den Berliner  
Grundstücks-  
markt 1989

## **Impressum**

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V F –  
als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin  
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31

September 1990

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 10,- 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.**

<b>A Vorbemerkungen</b>	A.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt .....	3
	A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin .....	3
	A.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin .....	4
	A.3.1	Die Kaufpreissammlung .....	5
	A.3.2	Die Bodenrichtwerte .....	5
	A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen .....	5
	A.3.4	Die Erteilung von Auskünften .....	6
	A.4	Allgemeine Rahmendaten .....	7
	A.4.1	Die Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt .....	7
	A.4.2	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin .....	10
<b>B Preisentwicklung 1989</b>	B.1	Bauland .....	12
	B.1.1	Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise – .....	12
	B.1.2	Wohngebiete – geschlossene Bauweise – .....	15
	B.1.3	Kerngebiete .....	17
	B.1.4	Gewerbe- und Industriegebiete .....	17
	B.2	Nichtbauland .....	18
	B.3	Bebaute Grundstücke .....	19
	B.3.1	Mietwohngrundstücke .....	19
	B.3.1.1	Renditeobjekte .....	19
	B.3.1.2	Umwandlungsobjekte .....	22
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	24
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern .....	25
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke .....	27
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke .....	29
	B.3.2.4	Kaufeigenheime .....	30
	B.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke .....	31
	B.4	Wohnungs- und Teileigentum .....	32
	B.4.1	Neu erstelltes Wohnungseigentum .....	33
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	33
	B.4.1.2	Erstverkäufe von Eigenheimen .....	33
	B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum .....	34
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	34
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen .....	35
	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum .....	36
	B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	36
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime .....	37
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum .....	38
	B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen .....	38
	B.4.4.2	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern .....	38
	B.4.5	Teileigentum .....	38
<b>C Jahresumsätze 1989 und die Entwicklungen in den letzten Jahren</b>	C.1	Anzahl der Verkäufe .....	40
	C.2	Flächenumsatz .....	48
	C.3	Geldumsatz .....	50
	C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen .....	52

## Vorbemerkungen

Abb. 1	Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten .....	8
2	Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze .....	9
3	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin .....	11

## Preisentwicklung 1989

4	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1989 .....	13
5	Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten .....	14
6	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1989 .....	16
7	Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete .....	21
8	Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1989 nach der Anzahl der Auswertungen .....	22
9	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken .....	25
10	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern .....	26
11	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiliendoppelhausgrundstücken .....	28
12	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken .....	30

## Jahresumsätze 1989 und die Entwicklung in den letzten Jahren

13	Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt .....	40
14	Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke .....	42
15	Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1989 .....	44
16	Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden .....	47
17	Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden .....	47

# 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 1989 vor. In ihm sind die allgemeine Preisentwicklung der wichtigsten Teilmärkte sowie der Gesamtumsatz des Grundstücksmarktes für das Gebiet von Berlin (West) im Jahre 1989 dargestellt. Diese Publikation wird gegenwärtig als Jahresbericht herausgegeben, wobei die Preisentwicklung für einige Teilmärkte halbjährlich dargestellt ist.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders von denjenigen Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit ihm verbunden sind.

Die Berichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 Entwicklung und die nur sehr begrenzten Möglichkeiten 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 daher nur pauschal nach Teilmärkten erfolgen. Sie muß zwangsläufig verallgemeinern, kann den Markt also nur in einer generalisierten Weise abbilden. Die im Bericht angegebenen Preise und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß 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 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 wichtigsten Teilmärkte in den charakteristischen Stadtlagen.

Die zur Wertermittlung eines bestimmten Grundstücks notwendigen Erhebungen sowie die Wertung der preisrelevanten Merkmale des Einzelfalles sind ausschließlich im Rahmen eines Wertgutachtens möglich.

## A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist im Jahre 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Sie sollten nach der Aufhebung der Preisstopvorschriften aus den 30er Jahren in der Bundesrepublik Deutschland durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist ein Kollegialgremium, dessen Mitglieder behördliche und private Sachverständige sind. Es können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden. Die Gutachter werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig. Sie sind dabei unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Ende 1989 waren 39 Sachverständige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Immobilienkaufleute und Architekten sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es 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 im Berichtsjahr, in dem neue gesetzliche Regelungen in Kraft getreten sind, im wesentlichen auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

a) bis zum 10. Oktober 1989:

- §§ 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),
- §§ 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),
- 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).

b) ab 11. Oktober 1989 (Zeitpunkt des Inkrafttretens der DVO-BauGB):

- §§ 192 bis 199 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),
- §§ 6 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738),
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209 / GVBl. 1989 S. 13).

### **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 – V F –. Grundlage für die Tätigkeit der Geschäftsstelle bilden ebenfalls 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 Bekanntmachung über den Abschluß der Bodenrichtwertermittlungen,
- die Erfassung, Ableitung, Fortschreibung und Bekanntmachung 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 (§ 195 Abs. 1 BauGB). Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere auch die von den Eigentümern vermieteter Objekte aufgrund § 197 BauGB (Auskunfts- und Vorlagepflicht) 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 der ergänzenden Angaben vertraulich behandelt und unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes. Sie werden nach der Auswertung vernichtet.

### A.3.2 Die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die in Berlin 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 Mo., Di., Do. und Fr. von 9 bis 14 Uhr), 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 realisierbaren Geschoßflächenzahl.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert in den Gebieten der geschlossenen Bauweise. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 634 veröffentlicht worden.

- Liegenschaftszinssätze.  
Für die Gruppe der Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 50 % sind die Liegenschaftszinssätze, mit denen der Verkehrswert derartiger Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 15 bis 20 der Wertermittlungsverordnung abgeleitet worden. Differenziert nach der Art der Gebäude wurden sie zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1990 S. 1616 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 Gewerbe- raum und Lagerflächen aufgestellt. Sie ist im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 885 veröffentlicht.
- Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.  
Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 7 und 21 bis 25 WertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde anhand von Verkäufen auf dem Berliner Grundstücksmarkt in den Jahren 1986 bis 1988 in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 2270 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 10000 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 bestimmte 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 – V F – 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).

Mit Telefax ist die Geschäftsstelle zu erreichen unter  
(030) 867 31 17.



## A.4 Allgemeine Rahmendaten

### A.4.1 Die Einflüsse der politischen und 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.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin (West) im Jahr 1989 – etwa mit der durchschnittlichen Situation im übrigen Bundesgebiet vergleichbar – war gekennzeichnet durch kräftiges Wachstum. Gemessen am realen Bruttosozialprodukt lag die Steigerung bei 3,5%. Einen merklichen Anteil daran hatte zum Jahresende der nach der Maueröffnung im November einsetzende Umsatzschub des Berliner Handels.

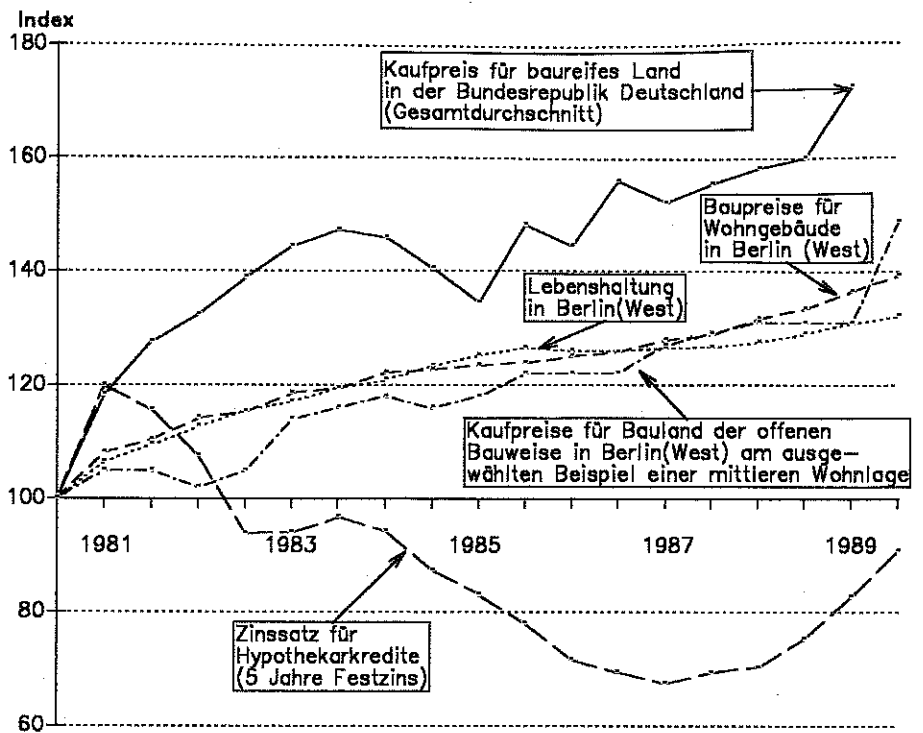
Zur Situation bei den wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten mit Wirkung auf den Berliner Grundstücksmarkt:

- Die Zinssätze für Hypothekarkredite zogen 1989 kräftig an. Mit 5jährigem Festzins lagen sie im Jahresdurchschnitt bei 8%, 1,3% über dem mittleren Zins in 1988. Diese Zinshöhe wurde damit erstmals wieder seit 1985 erreicht.
- Der 1988 wieder einsetzende Anstieg des Preisindex für die Lebenshaltung hat sich 1989 nochmals verstärkt, blieb mit 2,7% aber noch geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, verzeichnete auch 1989 einen weiteren Anstieg und erreichte im 2. Halbjahr eine Steigerungsrate von mehr als 3,5%.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen. Bei den Indexwerten für Bauland ist zu beachten, daß sich das durchschnittliche Preisniveau als Grundlage für die Indexreihen (100%) in Abb. 1 für Berlin in Höhe von rd. 460,- DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und für das übrige Bundesgebiet als Gesamtdurchschnitt in Höhe von rd. 80,- DM/m<sup>2</sup> bewegt.

Unter diesen konjunkturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war der Berliner Grundstücksmarkt 1989 aber auch deutlicher als je zuvor beeinflusst von der allgemeinen politischen Entwicklung. Die im Jahresverlauf drastisch gestiegene Zahl von Aus- und Übersiedlern und der sich rapide verstärkende Mangel an geeignetem Wohnraum zeigten ihre Wirkung auch auf dem Grundstücksmarkt. Durch den Nachfragedruck zogen Immobilienpreise und Mieten besonders im 2. Halbjahr in weiten Marktbereichen kräftig an.

Als Folge der allgemeinen politischen Entspannung und der überraschenden Ereignisse im November verlor Berlin wirtschaftsräumlich die sich stets als Nachteil darstellende Randlage. Seitdem gewinnt die Stadt als potentielles Zentrum eines vereinten Deutschlands in zunehmendem Maße an Anziehungskraft als Investitionsstandort für Unternehmen und Immobilienanleger. Bei zugleich starker D-Mark wächst auch im Ausland das Interesse an attraktiven deutschen Immobilien.



Veränderungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

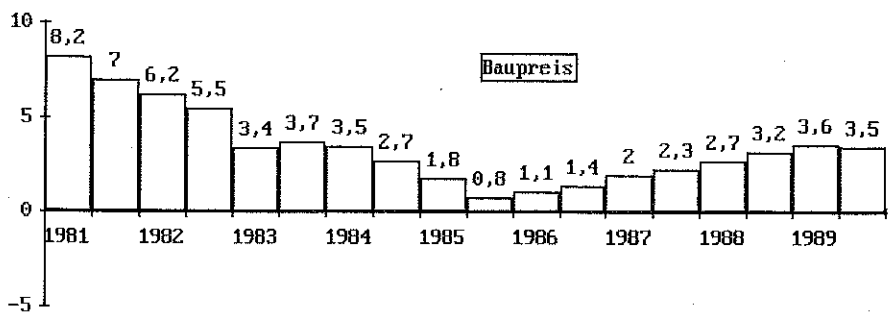
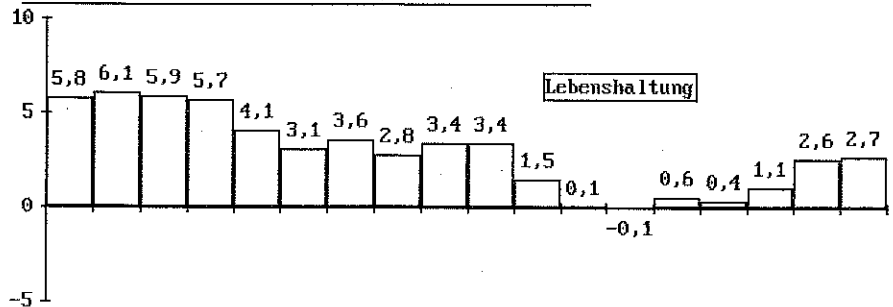


Abb. 1:  
**Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und  
 ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten**

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

Zinssatz in %

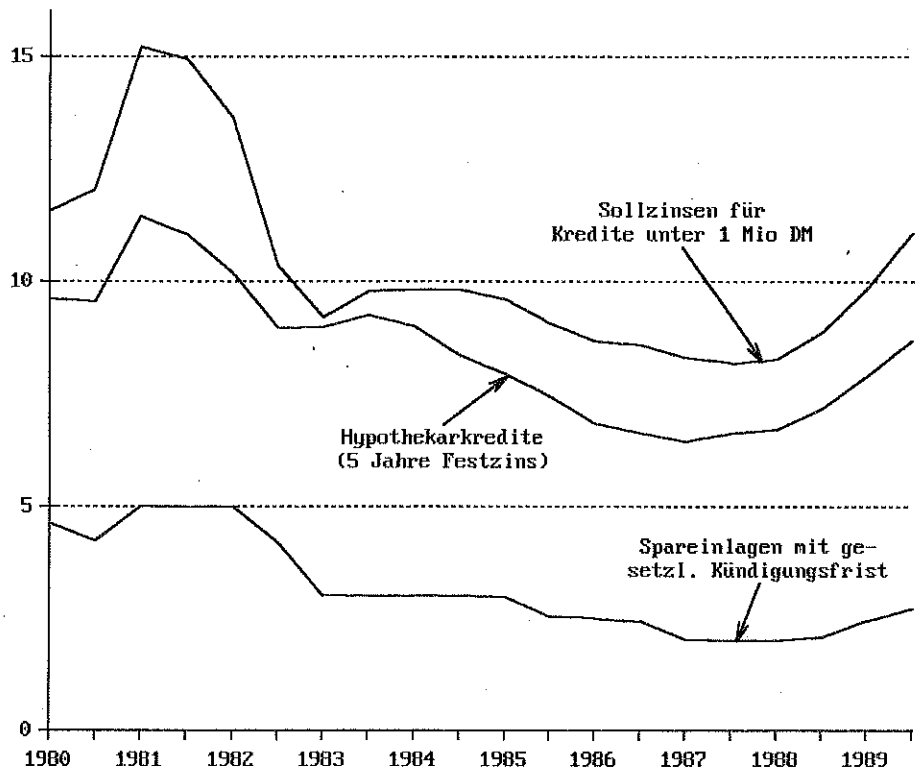


Abb. 2:

### Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Neben dem Gewinn für Berlin erwachsen daraus aber auch Probleme. Insbesondere die nur geringen Reserven verfügbarer Bauflächen im Westteil der Stadt, das sehr begrenzte Angebot an Gewerberaum und der Mangel an Wohnungen in Berlin, sowie das noch fehlende Potential geeigneter Flächen im Umland bei nach wie vor häufig ungeklärten Eigentumsverhältnissen am Grund und Boden im Gebiet der früheren DDR gefährden bzw. verzögern die gewünschten und dringend notwendigen baulichen Investitionen. Kurzfristige Abhilfe muß erfolgen, sollen die Auswirkungen auf das Preisgefüge des Berliner Grundstücksmarktes kalkulierbar bleiben.

Die Öffnung der Grenzen am 9. November 1989 zeigte in den wenigen Wochen bis zum Ende des Berichtsjahres auf dem Grundstücksmarkt noch keinen konkreten Einfluß. Doch war bei einer sich langsam verstärkenden Nachfrage eine gewisse Zurückhaltung auf der Verkäuferseite festzustellen. Mehrfach wurden auch Verkaufsangebote vom Markt zurückgezogen, um von dem erwarteten Preisschub für Immobilien zu profitieren. In den ersten Monaten dieses Jahres scheint diese Reaktion aber überwunden. Die Umsatzzahlen entwickelten sich nahezu unverändert gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, bei allerdings weiter gestiegenen Grundstückspreisen.

Langfristig bieten sich für Berlin nach den jüngsten Ereignissen günstige politische und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die den Grundstücksmarkt weiter beleben werden.

#### 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

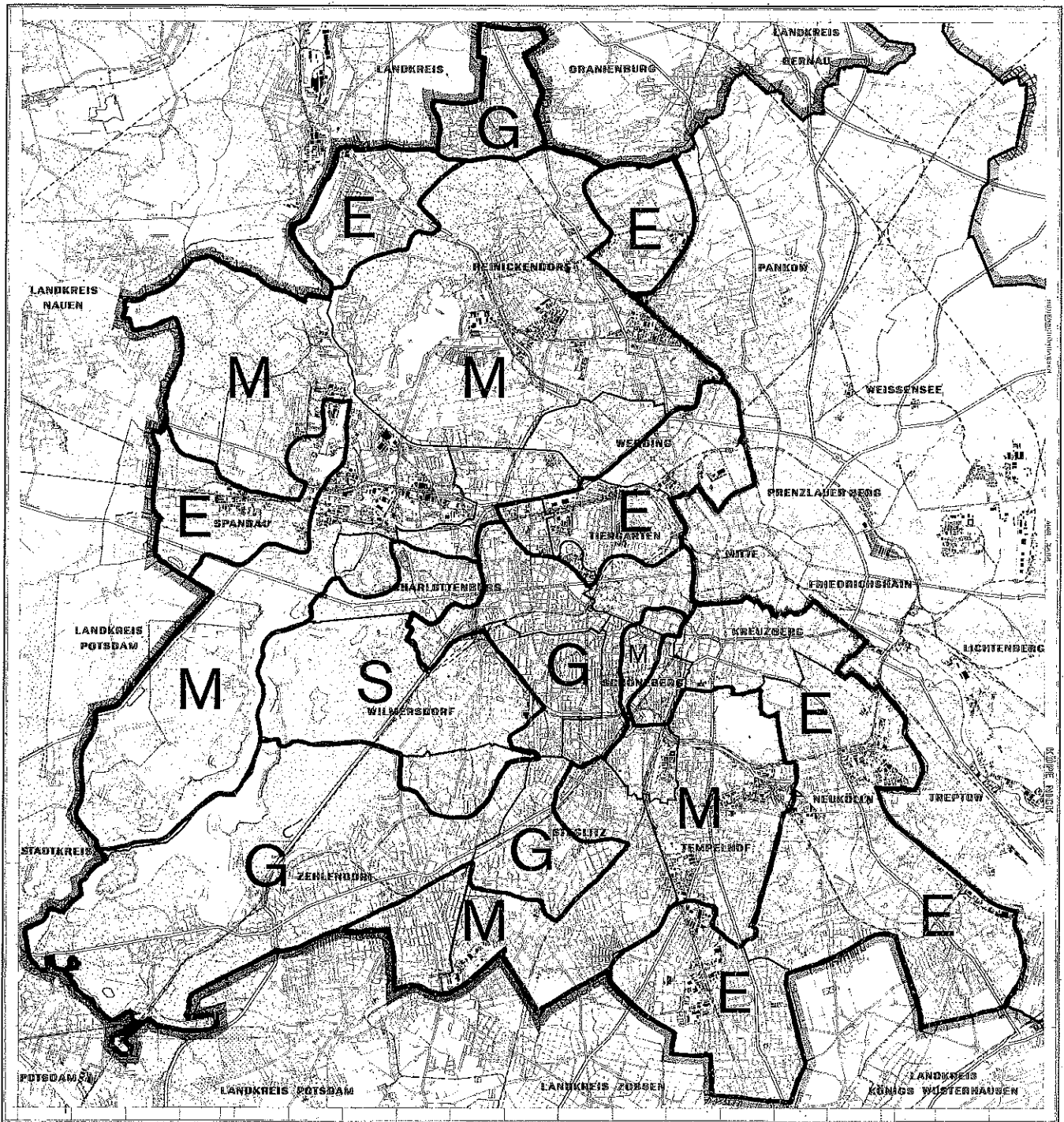
- einfache Wohnlagen
- mittlere Wohnlagen
- gute Wohnlagen
- sehr gute Wohnlagen

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  
Lütзовviertel, Rehberge, Charlottenburg-Nord, Ruhleben, Spandau-Nord, Spandau-Süd, Haselhorst, Siemensstadt, Gatow, Kladow, Zehlendorf-Süd, Schöneberg-Mitte, Schöneberg-Süd, Steglitz, Lichtenfelde-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, Lichtenfelde-Nord, Lankwitz-Nord, Frohnau,
- d) sehr gute 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      S = sehr gute Wohnlagen

Abb. 3:  
Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## B Preisentwicklung 1989

### B.1 Bauland

Die spürbare Verknappung von Wohnraum verstärkte im Berichtszeitraum noch deutlicher als in den Vorjahren die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken.

Während im ersten Halbjahr für den Bereich der offenen Bauweise ein überwiegend konstantes Preisniveau gegenüber den zum 31. 12. 1988 ermittelten Bodenrichtwerten festzustellen war, lag die Entwicklung in der geschlossenen Bauweise bei +5 % bis 10 %.

Die vereinbarten Grundstückskaufpreise ließen vornehmlich in der zweiten Jahreshälfte 1989 bei zum Teil deutlicher Preisveränderung auch leichte Irritationen – vermutlich aufgrund nicht eindeutig zu beurteilender Immobilienpreisentwicklung – erkennen. Das für diesen Berichtszeitraum ermittelte Preisniveau ergab gegenüber dem ersten Halbjahr für die offene und die geschlossene Bauweise Erhöhungen um ca. 5 % bis 15 %, teilweise auch bis 20 %.

#### B.1.1 Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise –

Im ersten Halbjahr 1989 blieb in fast allen für die einfachen und mittleren Lagen beispielhaft herangezogenen Ortsteile das Preisniveau auf dem bis zum Jahresende 1988 erreichten Stand. Ausnahmen bildeten die Ortsteile Marienfelde und Lichtenrade sowie Mariendorf, Konradshöhe und Hermsdorf mit geringen Preisentwicklungen unter +5 %.

In den guten und sehr guten Lagen war ein ebenfalls meist gleichbleibendes Preisbild zu registrieren. Hier wiesen lediglich die Bereiche mit Bodenrichtwerten von 900,- DM/m<sup>2</sup> (Schmargendorf, Grunewald, Dahlem) Steigerungsraten von rd. 10 % auf. Die für das zweite Halbjahr 1989 ermittelten Preisveränderungen betragen in den einfachen und mittleren Lagen rd. +5 % bis 10 % und in den guten Lagen +10 % bis 15 %, bezogen auf die Jahresmitte.

In den als sehr gut eingestuften Wohnlagen ergaben die gezahlten Kaufpreise für die zweite Jahreshälfte Preisveränderungen zwischen +10 % und 20 %.

In der nachfolgenden Übersicht sind das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1989 und 31. Dezember 1989 für die ausgewählten Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind die zum 31. Dezember 1988 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Abb. 4 gibt eine stadträumliche Übersicht über die typischen Baulandpreise in den Berliner Einfamilienhausgebieten.

Die Entwicklung der Bodenpreise seit 1980 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortslagen der offenen Bauweise in Abb. 5 dargestellt.

Die Graphik zeigt mit einigen kurzzeitigen Unterbrechungen einen stetigen Anstieg in der Preisentwicklung für Einfamilienhausgrundstücke. Für die einfachen und mittleren Wohnlagen war im Jahr 1989 eine Preiserhöhung von 5 % bis 10 % nachzuweisen. Die guten Wohnlagen zeigten eine durchschnittliche Entwicklung von +10 % bis 15 %, die sehr guten Wohnlagen erreichten ein Preisniveau zwischen +10 % und 20 %, in Einzelfällen bis +30 % gegenüber dem Jahresende 1988.

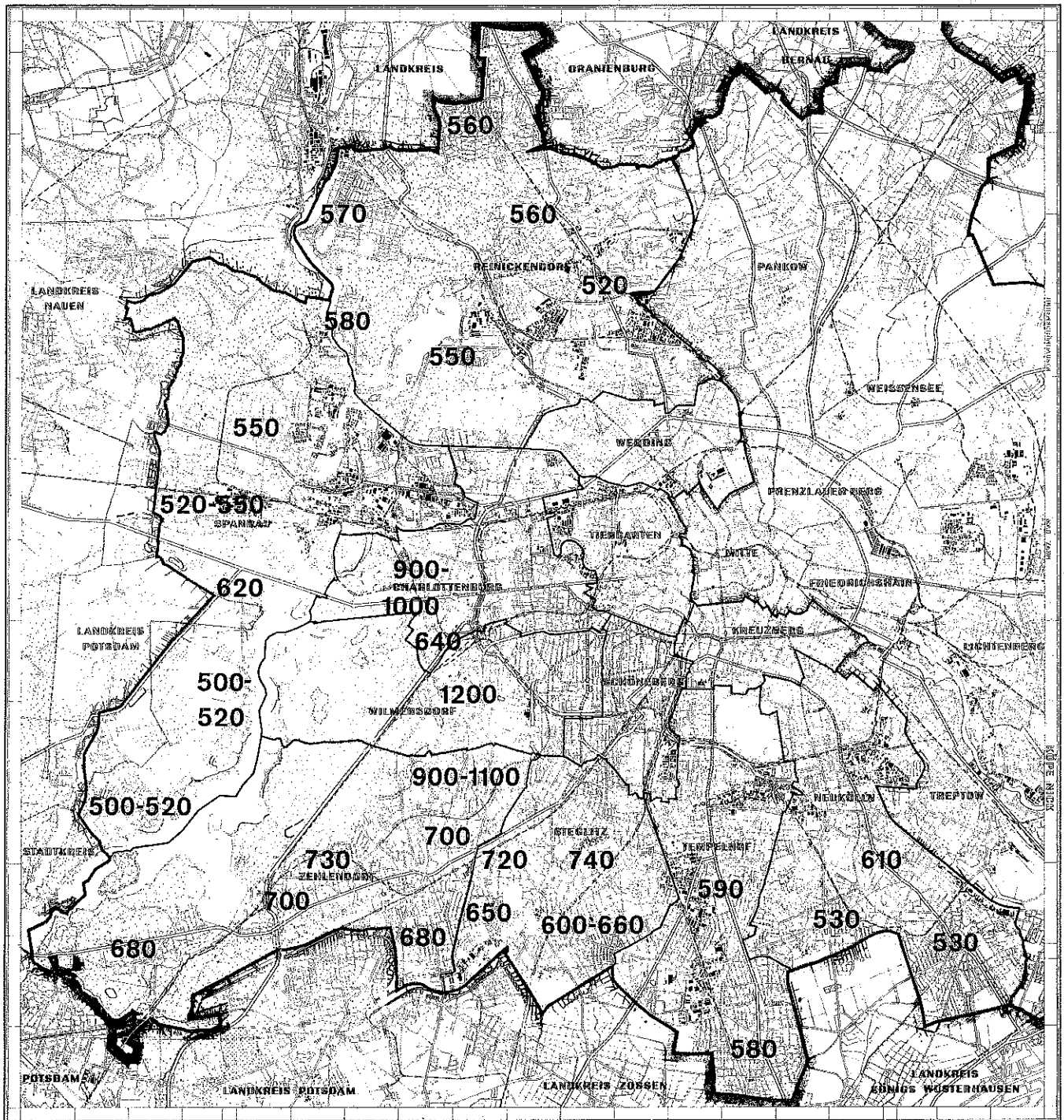


Abb. 4:  
 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1989

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	31.12.1988 <sup>1)</sup>	30.06.1989	31.12.1989
<b>einfache Lagen</b> Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	500 bis 590	500 bis 590	530 bis 620
<b>mittlere Lagen</b> Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau	490 bis 590	490 bis 590	520 bis 620
Zehlendorf (Süd), Lichterfelde (Süd), Lankwitz	550 bis 600	550 bis 600	600 bis 680
<b>gute Lagen</b> Frohnau	520	530	560
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	600 bis 650	600 bis 650	680 bis 740
<b>sehr gute Lagen</b> Westend, nördl. u. südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grünwald, Dahlem	800 bis 900	800 bis 1000	900 bis 1200

<sup>1)</sup> Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

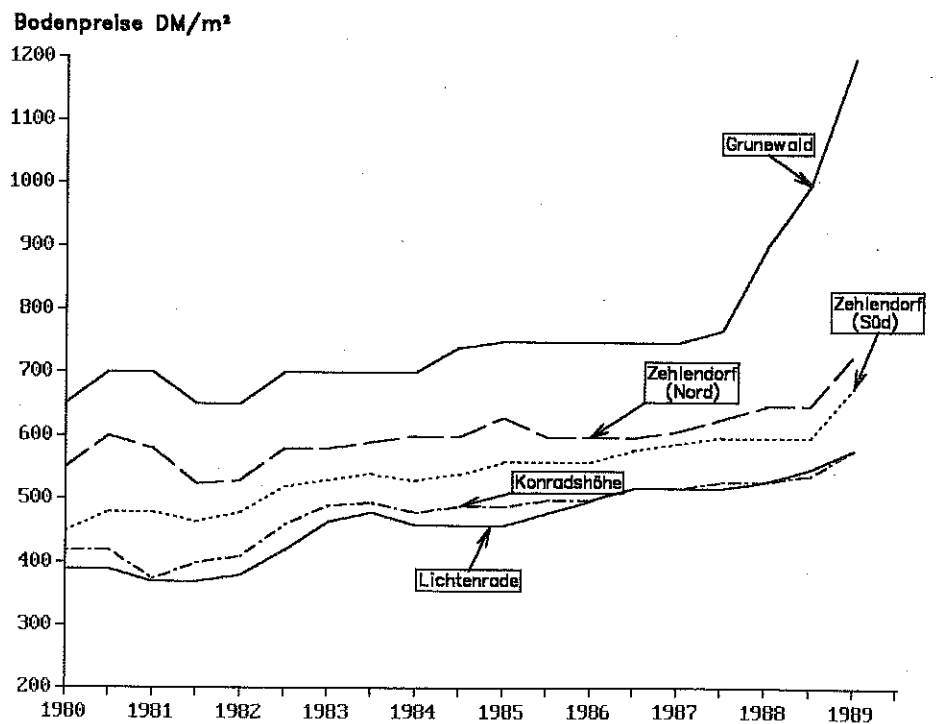


Abb. 5:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



## B.1.2 Wohngebiete – geschlossene Bauweise –

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues wird zunehmend durch den Nachfrage-  
druck auf geeignete, preisgerechte Bauflächen beeinflusst.

Angesichts dieser Nachfragesituation waren im Berichtsjahr 1989 in vielen Berei-  
chen durchschnittliche Preiszunahmen um und oberhalb von 20 % gegenüber den  
Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.1988 festzustellen. Diese Entwicklung  
begann im ersten Halbjahr 1989 mit Preisveränderungen zwischen + 5 % und 10 %  
und vollzog sich im wesentlichen in der zweiten Jahreshälfte, wobei die Streuungs-  
breite der Kaufpreise deutlich zunahm.

Bezieht man die Preisveränderungen des ersten Halbjahres auf die Bodenrichtwerte  
1988, so konnten in den Stadtrandlagen mit einer GFZ von 1,0 durchschnittlich 5 %,  
im innerstädtischen Bereich mit einer GFZ von 1,2 knapp 10 % und im inneren  
Stadtbereich sowie in den citynahen Lagen mit einer GFZ von 1,5 ca. 10 % Kauf-  
preiserhöhung ermittelt werden.

Im zweiten Halbjahr 1989 wurden für Wohnbaulandgrundstücke in den Stadtrandla-  
gen (GFZ 1,0) Preisentwicklungen von rd. 10 % über dem ersten Halbjahr verzeich-  
net; der innerstädtische Bereich mit einer GFZ von 1,2 wies im gleichen Zeitraum  
einen Preisanstieg von rd. 5 % auf. Im inneren Stadtbereich und in den citynahen  
Lagen (GFZ 1,5) ergab das Kaufpreismaterial eine durchschnittliche Erhöhung  
um 15 %.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick.

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

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	31.12.1988 <sup>1)</sup>	30.06.1989	31.12.1989
<b>Stadtrandlagen</b> <b>GFZ 1,0</b> Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	630 bis 750	660 bis 790	720 bis 860
<b>Innerer Stadtbereich</b> <b>GFZ 1,2</b> Wedding, Neukölln Spandau, Tempelhof, Reinickendorf Steglitz, Friedenau	640 bis 720 720 bis 800 800 bis 900	690 bis 780 780 bis 860 860 bis 970	740 bis 830 830 bis 920 920 bis 1000
<b>Innerer Stadtbereich</b> <b>GFZ 1,5</b> Tiergarten, Wedding Kreuzberg, Neukölln	750 bis 800 680 bis 800	820 bis 880 750 bis 880	940 bis 1000 850 bis 1000
<b>Citynahe Lage</b> <b>GFZ 1,5</b> Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	850 bis 1000	940 bis 1100	1100 bis 1300
<b>Sanierungsgebiete<sup>2)</sup></b> Tiergarten, Wedding Kreuzberg, Neukölln Charlottenburg, Schöneberg	680 bis 750 680 bis 700 720 bis 750	750 bis 820 750 bis 770 790 bis 820	850 bis 940 850 bis 880 900 bis 940

<sup>1)</sup> Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

<sup>2)</sup> Werte ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

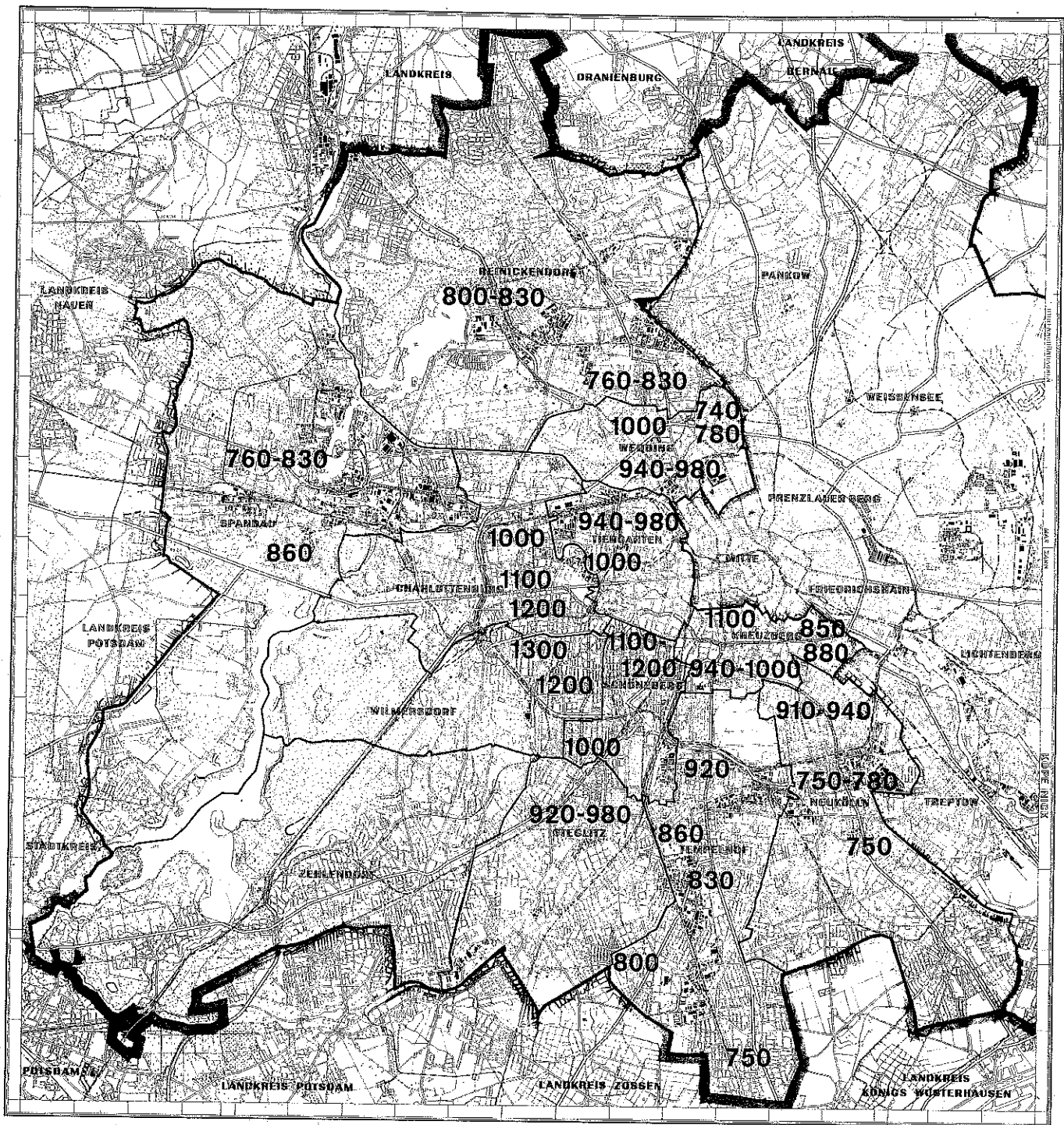


Abb. 6:  
 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1989

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### B.1.3 Kerngebiete

Wegen des im Berichtszeitraum äußerst geringen Umsatzes von Baugrundstücken in den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen läßt sich eine Marktentwicklung nicht zuverlässig nachweisen.

Die für Wohnbaulandgrundstücke in citynahen Lagen (GFZ 1,5) ermittelte Preisveränderung von rd. + 25 % gegenüber den Bodenrichtwerten 1988 kann als Orientierungsgröße für die Entwicklung der Bodenpreise in den nachfolgend aufgeführten Kerngebieten unterstellt werden.

Lagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	31.12.1988 <sup>1)</sup>	30.06.1989	31.12.1989
<b>Kerngebiet Kreuzberg</b>	850 bis 980	940 bis 1100	1100 bis 1200
<b>Kerngebiet City</b> beiderseits der Lützowstraße	800 bis 1100	880 bis 1200	1000 bis 1400

<sup>1)</sup> Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Für die übrigen Bereiche hoher Bodenrichtwertstufen (Kerngebiete in Spitzenlagen und überregionale Geschäftslagen) können wegen fehlender Verkäufe keine Aussagen über die Preisentwicklung im Berichtszeitraum gemacht werden.

### B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Seit etwa Ende 1987 hat der Teilmarkt der 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. Seit Jahren ist auf dem Markt für gewerbliche Baugrundstücke in Berlin die Zahl der Verkäufe stark zurückgegangen. Der geringe Anstieg des Umsatzes 1989 steht dazu nicht im Widerspruch. Nach Umfragen der Geschäftsstelle messen die Erwerber in einer Vielzahl der Kauffälle den auf den Grundstücken vorhandenen Baulichkeiten keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Wert des Grundstücks zu. Die Gebäude werden oft zum Abriß oder zur völligen Umgestaltung erworben.

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 nachstehende Lageneinteilung berücksichtigt das veränderte Marktverhalten, wobei sich zunehmend eine Nivellierung des Preisniveaus, insbesondere der strukturschwächeren Lagen an die Entwicklung der mittleren und höherwertigen Gebiete abzeichnet. Diese Tendenz setzt sich in 1990 fort.

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 Verkehrsverbindungen, 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.).

Lagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )	
	31.12.1988 <sup>1)</sup>	31.12.1989
Lagen mit Strukturmängeln	200 bis 300	300 bis 400
Gute Lagen mit überdurchschnittlichen Voraussetzungen an den Standort (Adresse)	250 bis 350	350 bis 450
Die wichtigsten Gewerbe- und Industriestrukturen im gesamten Berliner Stadtgebiet	270 bis 450	400 bis 550
Schwerpunktlagen örtlicher Dienstleistungsbereiche im gesamten Berliner Stadtgebiet	350 bis 750	450 bis 750
Spitzenlagen im Citybereich oder in deren Einflüßbereichen	500 bis 800	500 bis 900

<sup>1)</sup> Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

## B.2 Nichtbauland

Der Teilmarkt der Nichtbaulandflächen blieb bei geringer Umsatzsteigerung auch 1989 im gewohnten Maße ohne besondere Auffälligkeiten, wobei sich die Preise weitgehend stabil zeigten.

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

Nutzungen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	31.12.1988 <sup>1)</sup>	30.06.1989	31.12.1989
land- und forstwirtschaftliche Flächen:			
– Acker, Wiesen- und Waldflächen	12 bis 20	12 bis 20	12 bis 20
– Gartenland, Gärtnereiflächen	20 bis 40	20 bis 40	20 bis 40
Kleingartenanlagen:	60 bis 80	60 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 120
Wassersportnutzung:	300 bis 450	300 bis 450	300 bis 450

<sup>1)</sup> Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

## B.3 Bebaute Grundstücke

### B.3.1 Mietwohngrundstücke

Nach einem Höchststand der Verkaufszahlen auf diesem Teilmarkt im Jahre 1988 ging der Umsatz an Mietwohngrundstücken 1989 um etwa 5 % zurück. Fiel der Rückgang innerhalb des 1. Halbjahres mit 25 % ganz erheblich aus, so war in den darauffolgenden Monaten doch eine deutliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Sie konnte allerdings die rückläufige Entwicklung nicht mehr in vollem Umfang auffangen.

#### B.3.1.1 Renditeobjekte

Der Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, zeigte ein uneinheitliches Preisbild, wobei insgesamt aber ein überdurchschnittlicher Preisanstieg zu registrieren war. Als die marktübliche Bezugsgröße für die Darstellung der Preisentwicklung dient der auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Brutto-Kaltniete) bezogene Gesamtkaufpreis.

Im **1. Halbjahr** war für die Neubauten des sozialen Wohnungsbaus (1. WoBauG) sogar noch ein leichter Rückgang der Kaufpreise bis zu einer halben Jahresmiete festzustellen, dabei wiesen die Preise eine etwas größere Streuungsbreite auf.

Ein unverändertes Preisbild boten die Altbauten mit einfacher Ausstattung. Der Preisanstieg bei den Zwischenkriegsbauten und den Neubauten des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus machte etwa eine halbe Jahresmiete aus. Einen noch größeren Anstieg bis zu 1 ½ Jahresmieten war bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung und den Komfortobjekten festzustellen. Der soziale Wohnungsbau (2. WoBauG) hatte den gleichen Preisanstieg, wobei diese Gruppe und die Altbau-Komfortobjekte in einer deutlich größeren Spanne streuten.

Im **2. Halbjahr** stiegen die Preise überwiegend nochmals deutlich an. Nur bei den Altbauten mit Komfortausstattung und den Zwischenkriegsbauten blieben sie in diesem Zeitraum etwa stabil. Der geringste Anstieg in Höhe von 1 Jahresmiete war beim sozialen Wohnungsbau (2. WoBauG) bei gleichzeitig großer Streuungsbreite der Kaufpreise zu verzeichnen. Der freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Wohnungsbau stieg um 1 ½, die Altbauten mit mittlerer Ausstattung um durchschnittlich 2 Jahresmieten. Den größten Preisanstieg von 2 ½ Jahresmieten verzeichneten in diesem Zeitraum die Altbauten mit einfacher Ausstattung und die Objekte des älteren sozialen Wohnungsbaus (1. WoBauG).

Die Entwicklung bei den Altbauten mit einfacher und mittlerer Ausstattung dürfte auf Modernisierungsabsichten der Erwerber und der daraus resultierenden besseren Ertragssituation zurückzuführen sein.

Die Entwicklung in der DDR seit dem 9. November 1989 hat bei den Ertragsobjekten bis zum Jahresende noch keinen nachweisbaren Einfluß auf die Preisbildung gezeigt.

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 nachstehenden Aufstellung sind die charakteristischen Preisspannen nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte. Aus diesen Daten können Mietpreisentwicklungen aber nicht abgeleitet werden, weil die in den jeweiligen Auswertungsgruppen zusammengefaßten Objekte zufallsbedingt u.a. Unterschiede in der Wohnqualität und in den Mietwerten aufweisen. (Im Sinne der Hinweise unter A.1.)

Gebäudegruppen	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete <sup>3)</sup> (mittl. Wohnungsmiete DM je m <sup>2</sup> Wohnfläche) <sup>3)</sup>		
	31.12.1988	30.06.1989	31.12.1989
<b>Altbauten</b>			
– <b>Baujahre etwa vor 1900</b> einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	7,0 bis 12,5 (3,10 bis 5,20)	7,0 bis 13,0 (2,90 bis 5,10)	9,0 bis 14,5 (2,90 bis 4,30)
– <b>Baujahre etwa 1900 bis 1914</b> mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, tlw. nur Innentoiletten)	9,0 bis 14,0 (3,30 bis 6,30)	9,5 bis 15,5 (3,60 bis 6,30)	9,5 bis 19,5 (3,70 bis 6,50)
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	9,0 bis 16,0 (4,90 bis 8,60)	10,0 bis 18,0 (4,90 bis 9,50)	10,5 bis 18,0 (5,00 bis 10,00)
<b>Zwischenkriegsbauten</b>			
(Baujahre 1924 bis 1948)	OH: ZH:		
	11,0 bis 19,0 (4,20 bis 5,70) (5,40 bis 9,00)	13,0 bis 19,0 (4,20 bis 5,70) (5,70 bis 7,70)	13,0 bis 20,0 (4,20 bis 5,70) (6,30 bis 7,70)
<b>Neubauten</b> (Baujahre nach 1948)			
– <b>sozialer Wohnungsbau</b>			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,5 bis 15,0 (3,80 bis 7,00)	9,0 bis 15,0 (4,20 bis 7,10)	10,5 bis 18,0 (4,20 bis 7,20)
2. WoBauG <sup>4)</sup> (Baujahre ab 1958)	10,5 bis 15,5 (4,70 bis 8,20)	10,0 bis 19,0 (5,00 bis 8,50)	11,0 bis 20,0 (4,70 bis 8,50)
– <b>freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau</b>	9,5 bis 14,5 (9,50 bis 16,50)	9,5 bis 14,5 (10,30 bis 17,00)	11,0 bis 16,0 (9,50 bis 20,00) <sup>5)</sup>

<sup>3)</sup> Brutto-Kaltniete (Kaltniete einschließlich Betriebskostenumlage).

<sup>4)</sup> 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 1989 kaum übereignet worden.

<sup>5)</sup> Bei Objekten mit wenigen Wohnungen in sehr guter Wohnlage liegen die Durchschnittsmieten auch noch über 20,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Abb. 7 gibt die allgemeinen Preistendenzen der 5 wichtigsten Einzelmärkte bei den Renditeobjekten nach dem Vielfachen der Jahresrohmiere für die Jahre seit 1980 wieder.

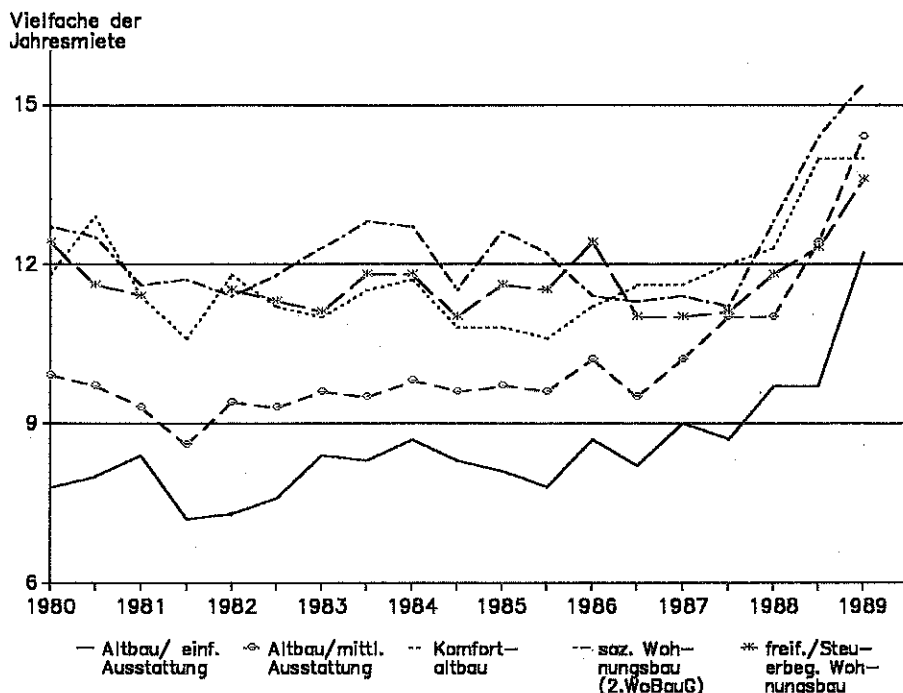


Abb. 7:  
Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiere

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die absolute Preisentwicklung bei den Renditeobjekten kommt nicht allein in dem Vielfachen des Jahresrohertrages zum Ausdruck. Über diese relative Preisentwicklung hinausgehend, wird das Niveau der Gesamtkaufpreise von Ertragsobjekten auch unmittelbar beeinflusst von der individuellen Entwicklung der Mieten, besonders des Gewerberaumes, in jedem einzelnen Objekt. In Abb. 8 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Marktsituation bezüglich der 1989 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 0,4 und 1,5 Mio DM. Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung die Kaufpreise zu einem erheblichen Anteil zwischen 500 000 DM und 1,7 Mio DM lagen, zeigten die Kaufpreise für Altbau-Komfortobjekte eine weite und relativ gleichmäßige Verteilung zwischen 400 000 DM und weit über 3,0 Mio DM mit dem Hauptanteil zwischen 1,0 Mio DM und 2,2 Mio DM. Nicht unerheblich war 1989 auch wieder der Umsatzanteil an Altbau-Komfortobjekten zu Kaufpreisen über 3,0 Mio DM. Ein Vergleich mit der Darstellung im Vorjahresbericht verdeutlicht die Zunahme der Verkäufe größerer und teurerer Objekte des sozialen Wohnungsbaus (2. WoBauG).

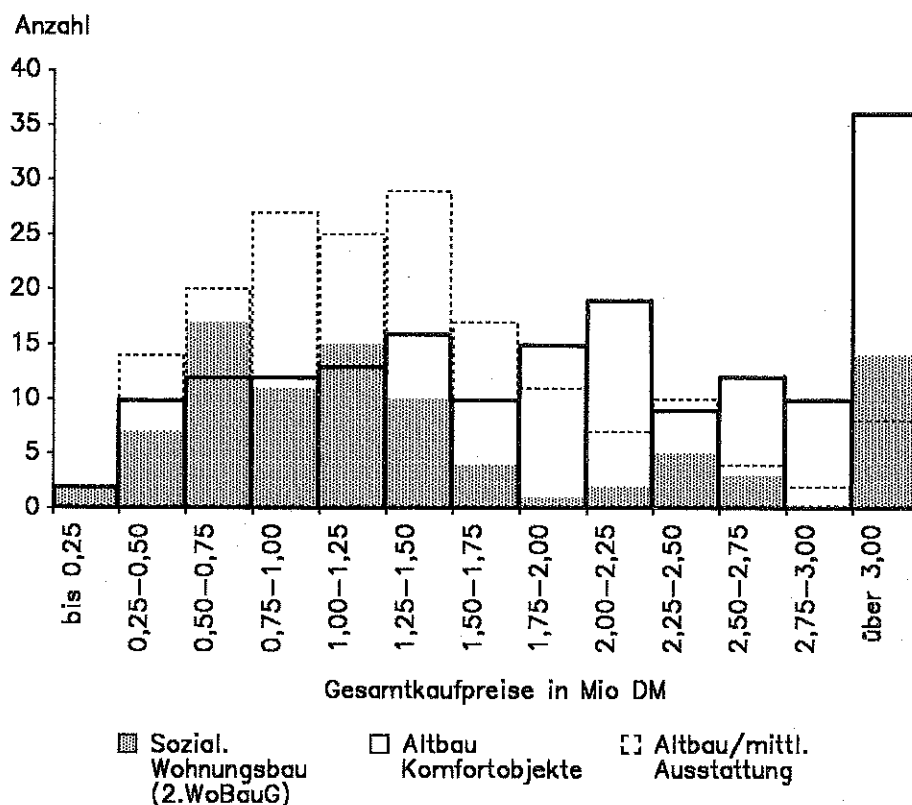


Abb. 8:

**Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1989 nach der Anzahl der Auswertungen**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**B.3.1.2 Umwandlungsobjekte**

Ein Teil der am Grundstücksmarkt umgesetzten Mietwohnobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. So wurde für 172 im Jahr 1989 verkaufte Mietwohnhäuser (1988 = 136 Objekte) noch im Erwerbsjahr oder spätestens im darauffolgenden Kalenderhalbjahr die beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung als eine der Voraussetzungen für eine Umwandlung in Wohnungseigentum erteilt.

Der über Jahre anhaltende Rückgang des Anteils der Umwandlungsobjekte setzte sich also 1989 nicht weiter fort. Er lag im Berichtsjahr bei 11 % der Verkäufe von Mietwohngrundstücken, nachdem er Mitte der 80er Jahre noch 19 %, 1988 aber nur 9 % betragen hatte. Sehr unterschiedlich ist die Umwandlungsquote, wenn man nach der Art der Mietwohnhäuser differenziert. Lag sie 1989 bei den Altbauten mit 6 % (1988 = 5 %) und bei den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus mit 32 % (1988 = 23 %) jeweils über der von 1988, so blieb sie bei den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Nachkriegsbauten mit 28 % nahezu unverändert.

Zur Umwandlung kamen bei den Altbauten weit überwiegend Objekte der Baujahre zwischen 1890 und 1914. Die sozialen Wohnungsbauten waren weitestgehend zwischen 1955 und 1965 erstellt worden, nur wenige auch noch bis Anfang der 70er Jahre, während die freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Mietwohnhäuser fast ausnahmslos aus den Jahren zwischen 1965 und 1977 stammten.

Bei der Kaufpreisbemessung der zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem Vielfachen des Jahresrohertrages als sonst marktüblicher Bezugsgröße für den Kaufpreis von Renditeobjekten kaum eine Bedeutung zu:



Preisbestimmend ist vielmehr – 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 führt häufiger dazu, daß lagegünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige und ein niedriges Mietniveau aufweisende Objekte, die zur Umwandlung besonders gut geeignet sind, Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierbar wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1989 stiegen die Preise – analog zur Situation bei den Renditeobjekten – merklich an. Sie beziehen sich in der folgenden Übersicht auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche		
	2. Halbjahr 1988	1. Halbjahr 1989	2. Halbjahr 1989
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten</b>			
mit Ofenheizung	500 bis 1100	600 bis 850	750 bis 1100
mit Sammelheizung	600 bis 1500	850 bis 1350	950 bis 1700 <sup>6)</sup>
<b>Nachkriegsbauten</b>			
soz. Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	700 bis 1100	600 bis 1200	750 bis 1300 <sup>6)</sup>
soz. Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	800 bis 1300	850 bis 1400	950 bis 1600
steuerbeg. bzw. freifinanzierter Wohnungsbau	1500 bis 1900 <sup>6)</sup>	1450 bis 2350	1600 bis 2300

<sup>6)</sup> In Ausnahmefällen wurden für Objekte in besonders hochwertiger Lage auch deutlich höhere Kaufpreise gezahlt.

Nach dem Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.07.1989 – BVerwG 8B 112/89 – (NJW 1990, 848/BBauBl 1990, 95) ist die Prüfung der Abgeschlossenheit von Wohnungen durch die Bauaufsichtsbehörden – entgegen der früheren Praxis in Berlin – auf die Sach- und Rechtslage, namentlich der bauordnungsrechtlichen Forderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung abzustellen. Das Bundesverfassungsgericht bestätigte diese Auffassung in seinem Beschluß vom 3.11.1989 – 1 BvR 1212/89 – (NJW 1990, 825/BBauBl 1990, 95) und stellt fest, daß sie auch bei Altbauten verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat daraufhin im November 1989 alle Bau- und Wohnungsaufsichtsämter der Bezirke angewiesen, das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ab sofort bei der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu beachten. Da insbesondere Altbauobjekte den derzeitigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen in der genannten Hinsicht häufig nicht gerecht werden können, ist damit die Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen wirkungsvoll erschwert worden und voraussichtlich nur noch in wenigen Fällen möglich. Eine vorläufige Untersuchung bestätigte diese Vermutung. Die Zahl der Wohnungen für die im Dezember 1989 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Umwandlung in Wohnungseigentum erteilt worden ist, ging im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahreszeiträumen sehr deutlich zurück.

### B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Auch bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken war im Berichtsjahr 1989 allgemein ein Preisanstieg festzustellen. Bei gestiegenen Zinssätzen für Hypothekarkredite 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 54 % aller Verkäufe lagen unter dem Preisniveau von 500 000 DM, in ca. 43 % der Verkaufsfälle wurden die Objekte in der Preisspanne zwischen 300 000 DM und 500 000 DM veräußert.

Die nachstehende Tabelle sowie die Abb. 9 verdeutlichen die Preis- und Umsatzsituation:

Kaufpreise DM	Halb- jahr	Umsatzanteile						insgesamt %
		freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser %	Doppelhäuser %	Reihenhäuser %	Kaufeigenheime %	Violen und Landhäuser %		
bis 200 000	2/88	0,2	0,7	0,2	0,2	0,0	1,3	
	1/89	0,4	0,0	0,7	0,0	0,0	1,1	
	2/89	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,6	
200 001 bis 300 000	2/88	3,1	4,3	4,8	0,7	0,2	13,1	
	1/89	2,9	2,5	4,0	0,4	0,0	9,8	
	2/89	1,7	1,7	5,6	0,0	0,0	9,0	
300 001 bis 400 000	2/88	8,5	9,0	6,5	0,0	0,0	24,0	
	1/89	8,5	5,4	8,7	0,2	0,0	22,8	
	2/89	5,6	5,1	7,6	0,0	0,0	18,3	
400 001 bis 500 000	2/88	13,2	3,4	1,9	0,2	0,2	18,9	
	1/89	12,7	2,9	5,7	0,4	0,2	21,9	
	2/89	11,7	5,6	5,6	0,2	0,5	23,6	
500 001 bis 600 000	2/88	9,9	1,2	1,0	1,0	0,2	13,3	
	1/89	10,7	2,0	1,6	1,8	0,0	16,1	
	2/89	7,3	5,1	1,0	1,5	0,2	15,1	
600 001 bis 700 000	2/88	7,0	0,7	0,5	1,2	0,4	9,8	
	1/89	6,2	0,7	0,0	2,2	0,2	9,3	
	2/89	8,5	2,0	0,7	2,0	0,0	13,2	
700 001 bis 800 000	2/88	5,3	0,2	0,0	0,0	0,2	5,7	
	1/89	4,5	0,9	0,2	0,0	0,4	6,0	
	2/89	3,2	0,7	0,2	0,5	0,0	4,6	
über 800 000	2/88	7,8	0,7	0,0	0,0	5,4	13,9	
	1/89	5,4	0,7	0,0	0,4	6,5	13,0	
	2/89	9,0	1,5	0,0	0,0	5,1	15,6	
insgesamt	2/88	55,0	20,2	14,9	3,3	6,6	100	
	1/89	51,3	15,1	20,9	5,4	7,3	100	
	2/89	47,2	21,9	20,9	4,2	5,8	100	

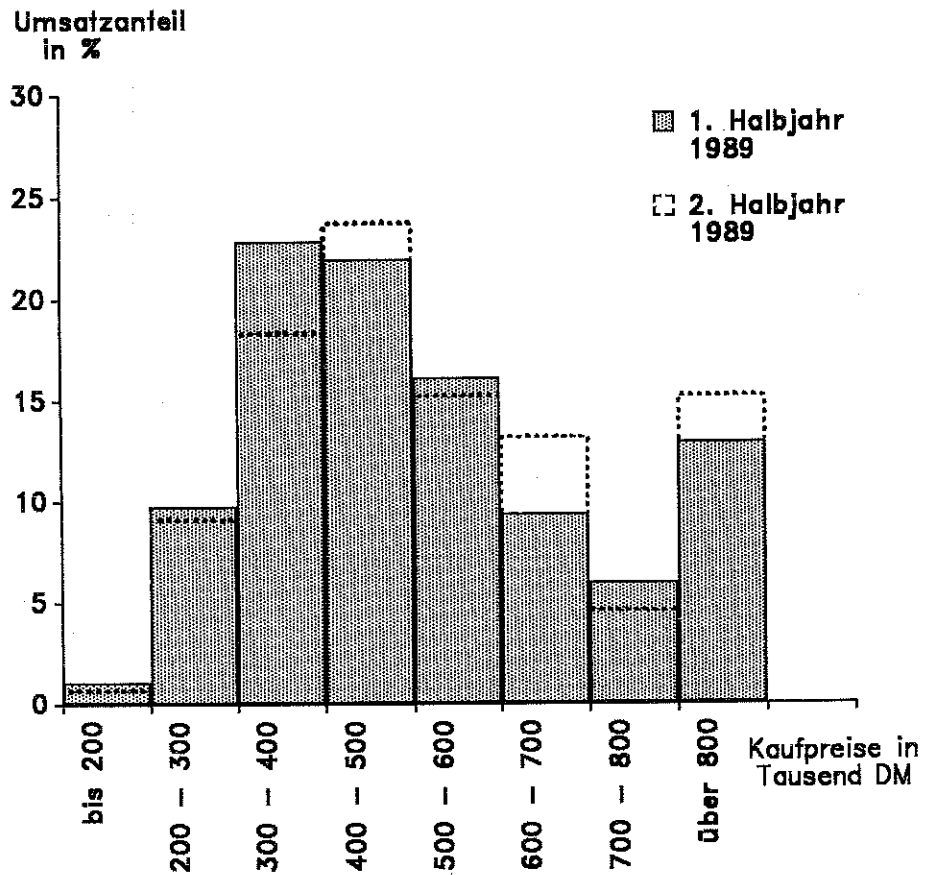


Abb. 9:

**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.

**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 gestiegen.

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 595000 DM. Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500000 DM hat weiter zugenommen und betrug zum Ende des Berichtsjahres etwa 55%. 40% der Grundstücke sind zu Kaufpreisen zwischen 300000 DM und 500000 DM übereignet worden.

Knapp 70% der verkauften Altbauobjekte waren Gebäude der Baujahre zwischen 1930 und 1939.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile, die für diesen Grundstücksteilmarkt in Abb. 10 auch graphisch dargestellt sind.

Kaufpreise	Umsatzanteile in %								
	Altbauten <sup>7)</sup> Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
DM									
bis 200000	0	1	0	0	0	0	0	1	0
200001 bis 300000	4	4	3	2	1	1	6	6	4
300001 bis 400000	10	10	8	6	6	4	16	16	12
400001 bis 500000	10	13	11	14	12	14	24	25	25
500001 bis 600000	8	10	6	10	11	9	18	21	15
600001 bis 700000	6	6	10	6	6	8	12	12	18
700001 bis 800000	5	5	4	5	4	3	10	9	7
über 800000	6	6	11	8	5	8	14	10	19
insgesamt	49	55	53	51	45	47	100	100	100

<sup>7)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

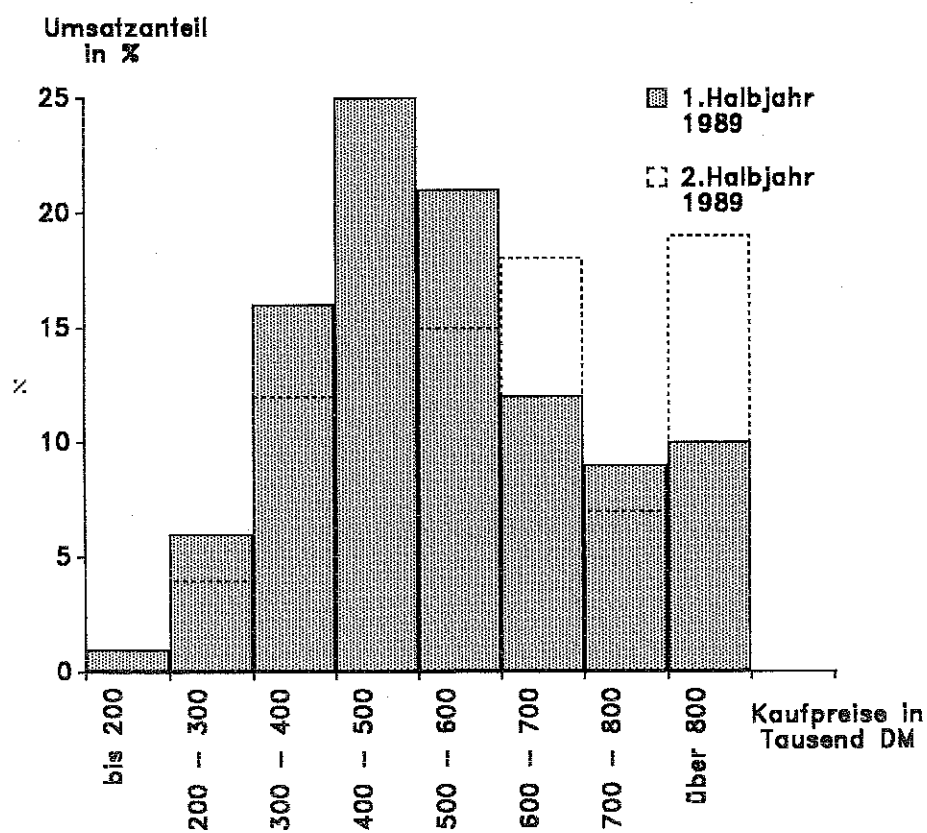


Abb. 10:  
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

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 <sup>2</sup> Halbjahr			Geschoßfläche m <sup>2</sup> Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
Altbauten <sup>7)</sup>	790	715	815	180	180	195	575 000	555 000	625 000
Neubauten	790	725	745	175	155	180	620 000	580 000	640 000
insgesamt i.M.	790	720	785	175	170	185	595 000	565 000	630 000

<sup>7)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

### B.3.2.2 Einfamiendoppelhausgrundstücke

Auch auf diesem Teilmarkt sind die Objekte durchschnittlich teurer verkauft worden. 52 % der Veräußerungen erfolgte in der gängigen Preisklasse zwischen 300 000 DM und 500 000 DM. Der Anteil der Altbauten am Umsatz hat etwas abgenommen, wenngleich gerade in dieser Gruppe auch einige größere Objekte einen Käufer fanden.

Die in Abb. 11 dargestellten Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise	Umsatzanteile in %								
	Altbauten <sup>7)</sup> Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
DM	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
bis 200 000	4	0	1	0	0	0	4	0	1
200 001 bis 300 000	19	12	7	2	5	1	21	17	8
300 001 bis 400 000	24	15	17	20	21	7	44	36	24
400 001 bis 500 000	6	7	8	12	12	18	18	19	26
500 001 bis 600 000	2	6	12	4	7	11	6	13	23
600 001 bis 700 000	2	1	2	1	3	6	3	4	8
700 001 bis 800 000	0	5	2	1	2	1	1	7	3
über 800 000	2	3	7	1	1	0	3	4	7
insgesamt	59	49	56	41	51	44	100	100	100

<sup>7)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

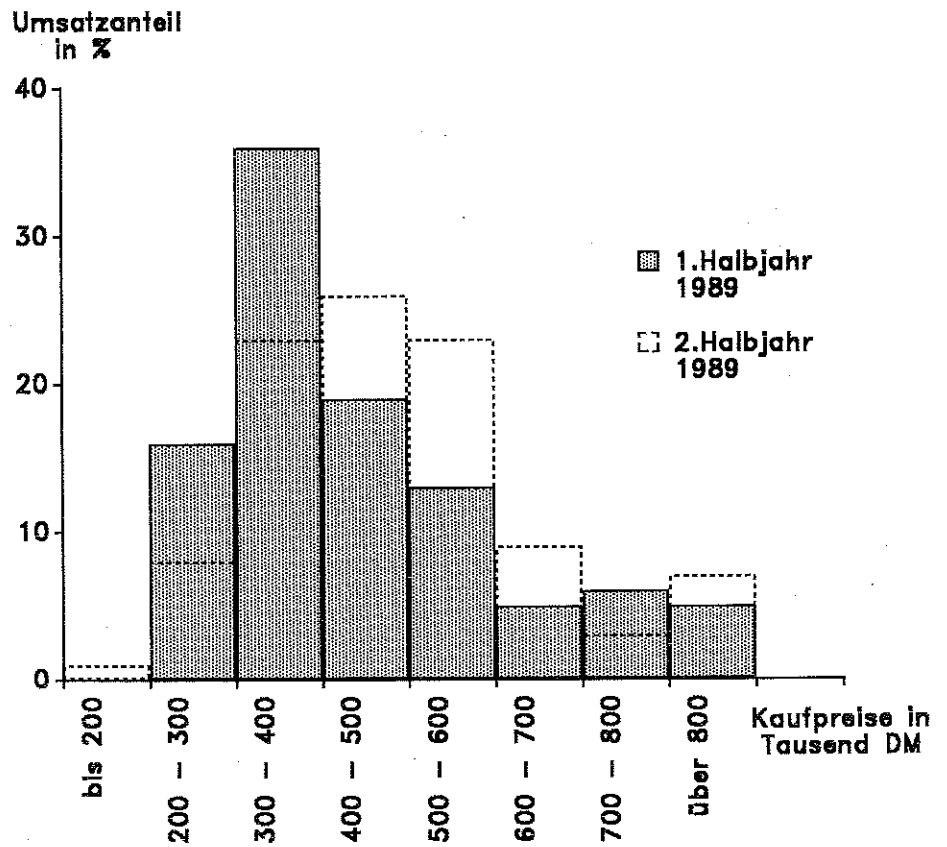


Abb. 11:  
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den  
Einfamiliendoppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Einfamiliendoppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamiliendoppelhausgrundstücke	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>			Geschoßfläche m <sup>2</sup>			Kaufpreis DM		
	Halbjahr			Halbjahr			Halbjahr		
	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
Altbauten <sup>7)</sup>	495	600	550	140	170	175	400 000	455 000	485 000
Neubauten	410	385	420	130	135	135	425 000	445 000	490 000
insgesamt i.M.	460	490	495	135	155	155	410 000	450 000	490 000

<sup>7)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

### B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken war 1989 ein deutliches Ansteigen der Kaufpreise zu beobachten, wobei im 2. Berichtshalbjahr die Kaufpreise der veräußerten Neubauten im Durchschnitt wieder etwas zurückgingen. Knapp 65 % der bei Reihenhäusern erzielten Kaufpreise lagen zwischen 200000 DM und 400000 DM, Beträge, die auch für breitere Käuferschichten gerade noch finanzierbar sind.

Fast jedes 5. im Jahr 1989 verkaufte Ein- oder Zweifamilienhaus war ein Reihenhaus. Es überwog der Anteil der Neubauobjekte.

Es wurden folgende Umsatzanteile ermittelt und in Abb. 12 graphisch aufgetragen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %								
	Altbauten <sup>7)</sup> Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
bis 200000	0	2	1	2	0	0	2	2	1
200001 bis 300000	21	10	8	11	10	19	32	20	27
300001 bis 400000	14	13	11	29	29	26	43	42	37
400001 bis 500000	3	9	9	9	18	17	12	27	26
500001 bis 600000	2	1	4	5	7	1	7	8	5
600001 bis 700000	2	0	2	2	0	1	4	0	3
700001 bis 800000	0	1	1	0	0	0	0	1	1
über 800000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
insgesamt	42	36	36	58	64	64	100	100	100

<sup>7)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup> Halbjahr			Geschoßfläche m <sup>2</sup> Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
Altbauten <sup>7)</sup>	355	280	300	150	130	135	335000	350000	385000
Neubauten	310	335	280	115	120	115	370000	390000	385000
insgesamt i.M.	325	315	290	130	125	120	355000	375000	385000

<sup>7)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

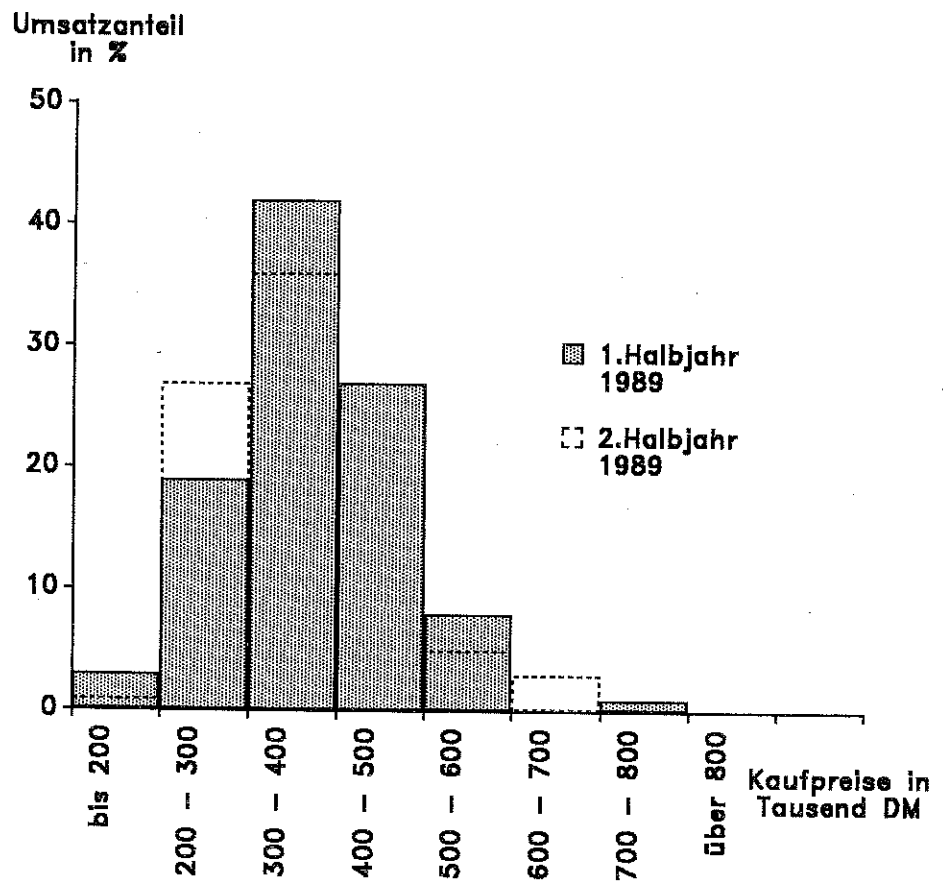


Abb. 12:  
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den  
Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### B.3.2.4 Kaufeigenheime

Der Erstverkauf von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger hat sich 1989 dem Umfang nach kaum verändert. So ist der Marktanteil der Kaufeigenheime an der Gesamtzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern etwas gestiegen, der Anteil der Doppelhäuser am Markt der Kaufeigenheime hat allerdings erheblich zugenommen.

Während sich bei den freistehenden Einfamilienhäusern und bei den Reihenhäusern das Preisniveau merklich erhöhte, haben sich die Preise für die Doppelhäuser 1989 kaum verändert.

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 im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ von etwa 430 000 DM bis nahezu 720 000 DM, wobei rd. zwei Drittel der Verkäufe zu Kaufpreisen noch unter 500 000 DM abgeschlossen wurden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 340 m<sup>2</sup>, die Geschoßfläche betrug im Mittel rd. 140 m<sup>2</sup>.



Für die übrigen Kaufeigenheime ergaben sich folgende Marktdaten:

Kaufeigenheime	Marktanteil %			Mittelwerte								
				Grundstücks- fläche m <sup>2</sup> Halbjahr			Geschoß- fläche m <sup>2</sup> Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89	2/88	1/89	2/89
freistehende Einfamilienhäuser	30	40	40	450	470	500	170	160	160	620 000	630 000	650 000
Doppelhäuser	10	20	30	290	340	390	140	150	130	600 000	590 000	610 000
Reihenhäuser	60	40	30	270	270	350	150	140	140	560 000	560 000	590 000
insgesamt	100	100	100	330	360	430	155	150	140	580 000	605 000	615 000

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Kaufeigenheime	Preisspannen in DM		
	2. Halbjahr 1988	1. Halbjahr 1989	2. Halbjahr 1989
freistehende Einfamilienhäuser	540 000 bis 700 000	550 000 bis 750 000	550 000 bis 750 000
Doppelhäuser	480 000 bis 650 000	460 000 bis 640 000	490 000 bis 670 000
Reihenhäuser	490 000 bis 640 000	450 000 bis 630 000	470 000 bis 650 000

### B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke lagen im Berichtsjahr 1989 mit einem Anteil von 60 % gegenüber 75 % im Vorjahr im wesentlichen wieder zwischen 0,6 und 1,6 Mio DM. Kaufpreise bis zu 0,7 Mio DM waren in 10 % (Vorjahr: 20 %) der Kauffälle zu registrieren, bei 80 % (55 %) der Objekte wurden Kaufpreise von über 1,0 Mio DM vereinbart. Gegenüber früheren Berichtszeiträumen ist auch auf diesem Teilmarkt 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 1 800 m<sup>2</sup> (1 400 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 490 m<sup>2</sup> (450 m<sup>2</sup>). Im Berichtsjahr wurden also bei steigender Preistendenz wieder größere Objekte veräußert als noch im Jahr zuvor.

## B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Nach Jahren der Preisstagnation beim Wohnungseigentum – in einigen Marktbereichen war die Entwicklung gar leicht rückläufig – sind nun seit Ende 1988 auf den meisten Teilmärkten deutliche Preissteigerungen festzustellen.

Eine der Ursachen für die Preisberuhigung in den mittleren 80er Jahren war das infolge der erheblichen Umwandlungstätigkeit geschaffene Potential an umgewandelten Eigentumswohnungen, das zu einem beachtlichen Angebotsüberhang am Markt geführt hatte. Besonders bei einigen weniger marktgängigen Objektarten war zeitweise auch eine Käuferzurückhaltung erkennbar.

Seit 1986 ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen markant zurückgegangen<sup>9)</sup>. Dies hat Einfluß auf den Teilmarkt umgewandelter Objekte als bedeutendstem Teilmarkt des Wohnungseigentums. Erschwerend auf die Umwandlungstätigkeit wirkt auch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. Juli 1989 (BVerwG 8B 112/89) zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen im Zusammenhang mit der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen<sup>9)</sup>.

Als preissteigernde Impulse wirkten auf den Immobilienmarkt die günstige wirtschaftliche Situation und die allgemeine politische Entwicklung. Hier waren es die rasant steigenden Bevölkerungszahlen in der Stadt und die sich damit zuspitzende Wohnungssituation, die insbesondere auch beim Wohnungseigentum zu einer sich verstärkenden Nachfrage führten. Bei gleichzeitig rückläufigem Angebotsüberhang kam es zu einer Trendänderung und zu den festgestellten Preissteigerungen.

Inwieweit der Markt von der veränderten politischen Situation seit dem 9. November beeinflußt worden ist, ließ sich bislang noch nicht gesichert ermitteln.

Die Kaufpreise in den nachfolgenden Tabellen werden – den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt entsprechend – 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 die charakteristischen Preisspannen der für die Analyse zur Verfügung stehenden Verkaufsfälle als auch das gerundete durchschnittliche Preisniveau. Die Spannen dürfen 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). So kann z.B. der Preisunterschied zwischen vermieteten und bezugsfreien Wohnungen einer Wohnanlage bis zu etwa 30 % betragen.

<sup>9)</sup> Vgl. hierzu den „Bericht über die Anzahl von Wohnungsumwandlungen sowie über die Preisentwicklung bei umgewandelten Wohnungen für die Jahre 1985 bis 1988“ des Senats von Berlin vom 24. April 1990, Drucksache 11/775 des Abgeordnetenhauses von Berlin (Bezugsquelle vgl. Impressum).

<sup>9)</sup> Vgl. Ausführungen hierzu unter B.3.1.2.

## 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 etwas an Bedeutung gewonnen, besonders der Marktanteil der im Wohnungseigentum errichteten Eigenheime.

Die Herstellungskosten, die in den zurückliegenden Jahren maßgeblichen Einfluß auf die Kaufpreise neu erstellter Objekte nahmen, haben sich innerhalb des Berichtsjahres um etwa 3,5 % erhöht. 1989 ist dieser Einfluß nicht erkennbar. Bei einem relativ hohen Preisniveau zeigte sich das Preisbild auf diesem Teilmarkt weitgehend stabil.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	_10)	_10)
mittel	3500 bis 4800 4000	3600 bis 4800 4000
gut	3500 bis 4800 3900	3700 bis 4900 4000
sehr gut	3900 bis 6000 5000	3900 bis 6100 5000

<sup>10)</sup> 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. Häufig 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 <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
freistehende Einfamilienhäuser	3900 bis 5800 4800	_10)
Doppelhäuser	3900 bis 5700 4800	3800 bis 5700 4800
Reihenhäuser	3600 bis 5600 4500	3600 bis 5700 4500

<sup>10)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

## B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

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

Die Objekte in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen sind bis weit in die 70er Jahre hinein ursprünglich fast ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden, die öffentlichen Mittel sind aber oft schon zurückgezahlt, zu einem Teil auch bereits die Bindungsfristen abgelaufen.

### 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. Auf diesem Teilmarkt gab es 1989 zum Teil kräftige Preissteigerungen, die bis zu etwa 20 % ausmachten. Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau in den letzten beiden Jahren.

#### Weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahre 1950-1959:

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	_10)	_10)
mittel	1300 bis 2100 1700	1500 bis 2500 2000
gut	1500 bis 2600 2000	1700 bis 2700 2300
sehr gut	1600 bis 3000 2200	1700 bis 3300 2300

<sup>10)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

#### Weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahre 1960-1969:

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	1300 bis 2500 1900	1500 bis 2800 2300
mittel	1300 bis 2700 1900	1600 bis 3000 2200
gut	1500 bis 2600 2000	1700 bis 3200 2400
sehr gut	2100 bis 3600 2900	1900 bis 3700 3000

Weiterveräußerte Eigentumswohnungen der **Baujahre 1970-1979**:

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	1700 bis 2700 2100	1500 bis 3000 2200
mittel	1800 bis 3000 2400	1600 bis 3100 2400
gut	1900 bis 3500 2700	2000 bis 4000 3000
sehr gut	2600 bis 4200 3100	2500 bis 5000 3700

Ursprünglich schon in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Wohnungen der **Baujahre seit 1980** wurden bislang nur in geringem Umfange 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.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umsatzanteile nach den genannten Baujahrsgruppen:

Baujahre	1988	1989
1950-1959	12 %	12 %
1960-1969	44 %	39 %
1970-1979	42 %	42 %
1980-1989	2 %	7 %
	100 %	100 %

**B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen**

Bereits als Wohnungseigentum erstellte Eigenheime sind auch 1989 nur in geringem Umfang weiterveräußert worden. Das ist damit zu erklären, daß die Errichtung von Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum erst in den 80er Jahren Bedeutung erlangt hat und diese Objekte nach der allgemeinen Erfahrung in der Regel erst nach vielen Jahren wieder den Eigentümer wechseln.

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

Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
freistehende Einfamilienhäuser	_10)	_10)
Doppelhäuser	3200 bis 4700 4000	3300 bis 4900 4000
Reihenhäuser	3300 bis 4800 3900	3400 bis 5000 4000

<sup>10)</sup> 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 lag in den letzten Jahren mit nur geringer Schwankungsbreite bei etwa 80 % aller Wohnungsverkäufe. Nach der über Jahre währenden Phase der Preisstagnation fällt der Anstieg der Preise beim Wohnungseigentum auch auf dem Teilmarkt der umgewandelten Wohnungen sehr deutlich aus. Hier waren es insbesondere die am Markt ohnehin bevorzugten besseren Objekte in den oberen Preisbereichen, für die 1989 überdurchschnittlich gestiegene Kaufpreise erzielt werden konnten. Die unteren Begrenzungen der Preisspannen haben sich dagegen meist weniger markant verändert.

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

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	700 bis 2100 1400	800 bis 2400 1500
mittel	800 bis 2500 1600	800 bis 3200 1800
gut	900 bis 2700 1700	900 bis 3500 2000
sehr gut	1200 bis 3000 2000	1200 bis 3800 2300

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

Baujahre	1988	1989
1870-1899	10 %	19 %
1900-1918	46 %	57 %
1919-1949	44 %	24 %
	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 <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	1100 bis 2100 1600	1100 bis 2400 1800
mittel	1100 bis 2600 1700	1300 bis 2800 2000
gut	1100 bis 2600 1700	1300 bis 2800 2100
sehr gut	1600 bis 2600 2100	1700 bis 2800 2300

Vom Umsatz entfielen auf die Baujahre:

Baujahre	1988	1989
1950-1959	47 %	45 %
1960-1969	52 %	55 %
ab 1970	1 %	0 %
	100 %	100 %

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

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1988	1989
einfach	1700 bis 2500 2000	1600 bis 2700 2100
mittel	1500 bis 3000 2200	1800 bis 3500 2700
gut	1700 bis 3200 2500	1800 bis 3400 2700
sehr gut	2400 bis 4000 3000	2500 bis 4000 3200

Der Umsatz dieses Teilmarktes verteilte sich auf folgende Baujahre:

Baujahre	1988	1989
1950-1959	4 %	12 %
1960-1969	15 %	23 %
ab 1970	81 %	65 %
	100 %	100 %

#### **B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime**

In Wohnungseigentum umgewandelte Eigenheime sind bisher nur in einigen Einzelfällen 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. Das ist zurückzuführen auf die sehr unterschiedlichen preisbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Alter, Ausstattung und Zustand, aber auch die Lage der Einfamilienhäuser. Das Preisniveau für umgewandelte Eigenheime ist jedoch, unabhängig von der Rechtsform des Eigentums, mit dem entsprechender Einfamilienhausgrundstücke vergleichbar.

## B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

### B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Die Kaufpreise für Wohnungen in ausgebauten Dachräumen streuen aufgrund der erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen in einer weiten Spanne. Nicht nur durch den sehr unterschiedlich notwendigen Aufwand für den Grundausbau, sondern auch im Ausstattungstandard und damit in den Herstellungskosten weichen diese Wohnungen zum Teil erheblich voneinander ab.

Ganz allgemein konnte festgestellt werden, daß Dachraumwohnungen Kaufpreise zwischen etwa 100 % und 200 % der Kaufpreise für die übrigen Wohnungen in der gleichen Wohnanlage erzielten. Dabei lagen die Preise, unabhängig vom eigentlichen Baujahr der Gebäude, für gewöhnlich im oberen Bereich der unter B.4.2.1 angegebenen Spannen für weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 bis 1979, konnten zum Teil aber auch durchaus noch das mittlere Preisniveau der Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern (vgl. B.4.1.1) erreichen.

Die nachfolgend angegebenen Preisspannen können eine Orientierungshilfe sein. Auf die Angabe von Mittelwerten wurde aber wegen der sehr unterschiedlichen Kriterien verzichtet.

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche 1989
einfach bis gut	2300 bis 4200
sehr gut	3500 bis 4900

### B.4.4.2 Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Das Eigentum an Wohnungen in Zwei-, Drei- bzw. sehr kleinen Mehrfamilienhäusern ist in der Regel verbunden mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil bei einer nur geringen Zahl von Miteigentümern. Diesen Objekten fehlt meist der eigentliche Charakter von Mehrfamilienhäusern, doch ist die Nutzung der Wohnungen weitgehend nicht mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Wenn auch die Gegebenheiten im Einzelfall recht unterschiedlich sein können, so ergeben sich die Einschränkungen gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses schon aus der Anordnung der Wohnungen übereinander und damit aus dem Vorhandensein weiterer Miteigentümer im gleichen Hause. Daran ändert auch nichts die üblicherweise vereinbarte Gartennutzung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer.

So tendieren diese Wohnungen in ihrem Preisverhalten denn auch mehr zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die nur sehr geringe Anzahl von Verkaufsfällen läßt eine Angabe von Preisspannen nicht zu, doch bilden die oberen Spannenbereiche in den entsprechenden vorstehenden Tabellen für das Wohnungseigentum eine geeignete Orientierungsmöglichkeit.

## B.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum nur von untergeordneter Bedeutung. Bei verhältnismäßig geringen Verkaufszahlen und der marktüblich größeren Streuungsbreite der Kaufpreise waren auch auf diesem Teilmarkt leichte Preissteigerungen erkennbar.



## **Dachraum**

Die Streubreite der für unausgebaute Dachräume in umgewandelten Objekten gezahlten Kaufpreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ist erheblich. Es läßt sich aber eine gewisse Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom durchschnittlichen Preisbild der Wohnungen in den jeweiligen Wohnanlagen feststellen. Danach sind für unausgebaute Dachräume überwiegend Quadratmeterpreise zwischen 20 und 50 %, 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 Bedeutung dürften eher die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigleitungen usw.) sein. Mit den Kaufpreisen abgegolten waren teilweise auch die Übernahme bereits vorhandener Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung.

## **Garagen**

Auch für Garagenplätze sind im Berichtsjahr durchschnittlich etwas höhere Kaufpreise erzielt worden als im Vorjahr. Einzelgaragen wurden 1989 je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude im allgemeinen zu Kaufpreisen zwischen etwa 5000 DM und 15000 DM, in einzelnen Fällen allerdings auch mal bis etwa 25000 DM, veräußert. Der Schwerpunkt der Verkaufsfälle lag bei etwa 12000 DM. Für Stellplätze in Sammelgaragen wurden in der weit überwiegenden Zahl der Fälle zwischen 5000 DM und 12000 DM bezahlt.

## **Keller**

Im Berichtsjahr wurden nur wenige Kellerflächen als selbständiges Teileigentum veräußert. Die gezahlten Kaufpreise ließen keine Veränderung gegenüber der Preissituation in den Vorjahren erkennen. Je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit wurden im allgemeinen zwischen 200DM und 600DM je Quadratmeter Nutzfläche gezahlt, nur in einzelnen Fällen auch mal über 1000 DM/m<sup>2</sup>. Die Keller haben üblicherweise eine Fläche zwischen 10 und 70 m<sup>2</sup>, 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 zwischen etwa 1000 DM und knapp 5000 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Häufig lassen allerdings auch sie eine Abhängigkeit vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennen. In der Mehrzahl der Verkaufsfälle entsprachen die Ladenpreise etwa den Wohnungspreisen (um 100 %). Mit zunehmender geschäftlicher Lagebedeutung des Objektes konnten aber auch um bis zu 50 %, in guten Geschäftslagen gar bis zu 100 % 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 Ersterwerbern 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 1989 und die Entwicklungen 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.

Abb. 13 verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1980.

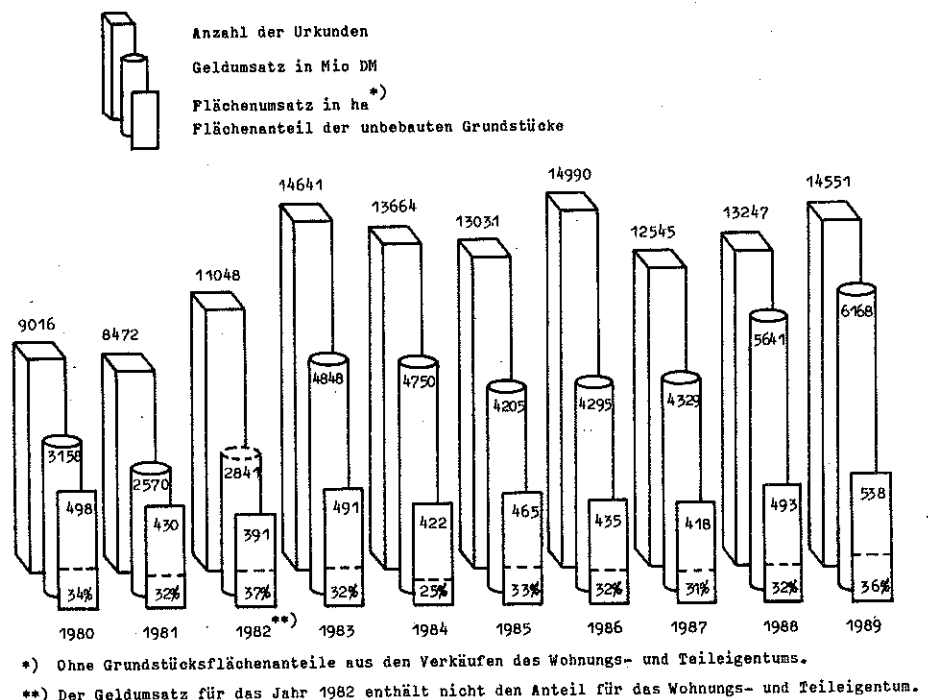


Abb. 13:

### 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 1989 insgesamt

**14551 Urkunden** (1988 = 13247)

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 Immobiliientausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichsheimstätten.

Auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

**14688 Verkaufsfälle** (1988 = 13386).

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

- Ein Teil der Verträge ist für eine Auswertung ungeeignet. Hierzu gehören die überwiegende Zahl der Tauschverträge, Veräußerungen von Bruchteilseigentum geringen Umfanges an einem Grundstück oder an einer Eigentumswohnung sowie bestimmte Verträge zum Zwecke der Erbauseinandersetzung bzw. mit nur geringen, weit unter dem Wert der Grundstücke liegenden Gegenleistungen, meist bei besonderen Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien. Dazu zählen auch 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 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	
	1988	1989	Anzahl	%	1988	1989	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1351	1363	+ 12	+ 1	1248	1272	+ 24	+ 2
bebaute Grundstücke	3201	3067	- 134	- 4	2928	2808	- 120	- 4
Wohnungs- und Teileigentum	8695	10121	+1426	+16	9210	10608	+1398	+15
insgesamt	13247	14551	+1304	+10	13386	14688	+1302	+10

Bezogen auf die Anzahl der Verkäufe hat der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt 1989 mit 10 % weiter deutlich zugenommen. Einen besonderen Anteil daran hatten wieder verschiedene Teilmärkte des Wohnungseigentums. Zurückgegangen sind insbesondere die Erstverkäufe neu erstellten Wohnungseigentums, aber auch die Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Mietwohnhäusern.

Schon seit Mitte der 70er Jahre hatte sich der Berliner Grundstücksmarkt, insbesondere durch die Veränderungen beim Wohnungseigentum, erheblich ausgeweitet. Diese Entwicklung fand ihren vorläufigen Abschluß nach nochmals extremen Steigerungsraten in den Jahren 1982 und 1983 (vgl. Abb. 13). 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. 14 dargestellt.

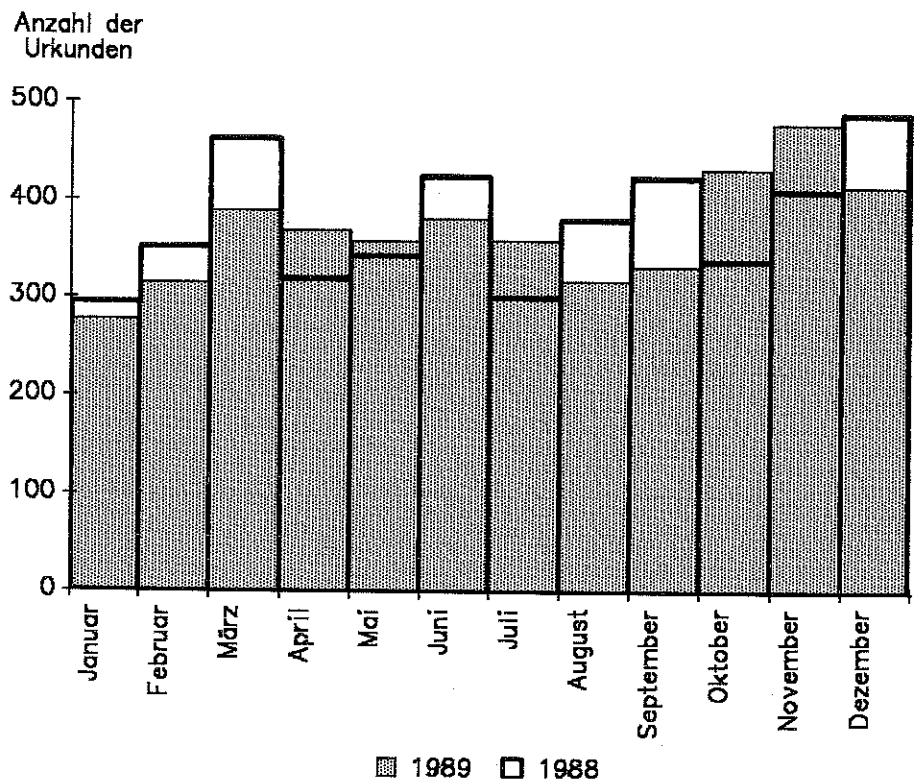


Abb. 14:

**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 1990. Die umsatzschwächsten Monate waren wie gewöhnlich zu Beginn des Jahres der Januar und der Februar sowie in der Ferienzeit der August. Eine Steigerung der Umsatztätigkeit und damit hohe Umsatzzahlen wurden 1989 in den Monaten Oktober und auch noch im November erreicht. Die Veränderungen in der DDR und in Berlin, die am 9. November mit der Öffnung der Mauer ihren bis dahin spürbarsten und bewegendsten Ausdruck fanden, führten am Berliner Grundstücksmarkt zu einer Zurückhaltung der Verkäufer, in einigen Fällen auch zur Rücknahme bestehender Verkaufsangebote, und damit zu einer deutlichen Angebotsverknappung. Im Dezember und den ersten Monaten 1990 lagen die Verkaufszahlen dann auch unter denen der vergleichbaren Vorjahreszeiträume.

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.

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.

Bezirke	Anzahl der Urkunden 1989											
	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	11	1	1	110	4	13	756	7	86	877	6	100
Wedding	18	1	4	147	5	33	276	3	63	441	3	100
Kreuzberg	22	2	4	284	9	50	258	2	46	564	4	100
Charlottenburg	16	1	1	209	7	13	1407	14	86	1632	11	100
Spandau	220	16	14	235	8	15	1127	11	71	1582	11	100
Wilmsdorf	28	2	2	139	4	10	1180	12	88	1347	9	100
Zehlendorf	102	7	13	265	9	34	416	4	53	783	5	100
Schöneberg	11	1	1	178	6	15	1031	10	84	1220	8	100
Steglitz	130	10	8	264	8	17	1171	12	75	1565	11	100
Tempelhof	216	16	14	320	10	21	1005	10	65	1541	11	100
Neukölln	265	19	19	426	14	31	693	7	50	1384	10	100
Reinickendorf	324	24	20	490	16	30	801	8	50	1615	11	100
Berlin (West)	1363	100	9	3067	100	21	10121	100	70	14551	100	100

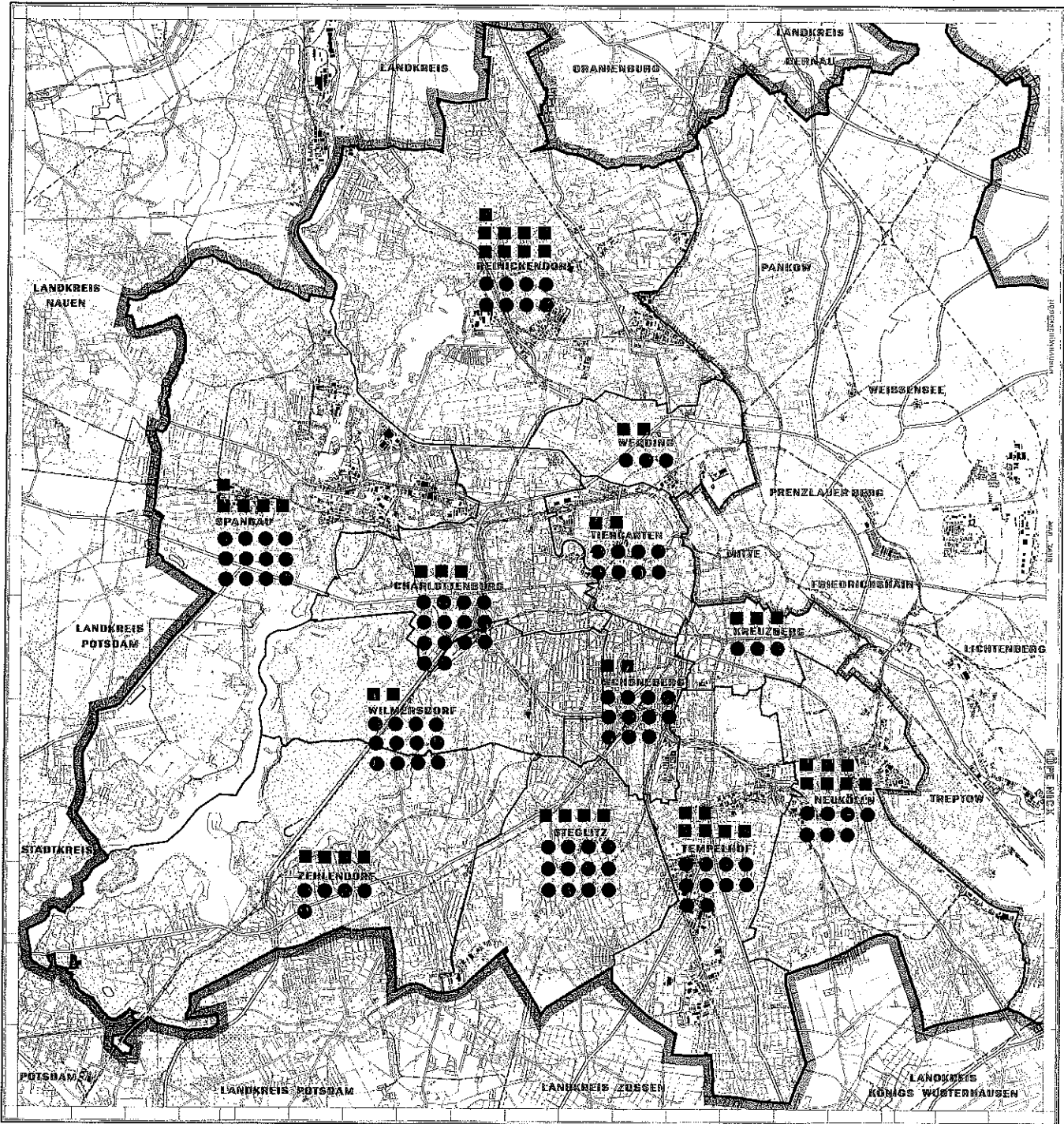
Auffallend ist nach wie vor der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmsdorf und Charlottenburg. In diesen Bereichen ist in den 80er Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung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

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Umsatz in den zentralen Stadtlagen (Bezirke Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmsdorf und Schöneberg) mit einem Anteil von zusammen nur knapp 8 % naturgemäß relativ unbedeutend. Einen besonders hohen Anteil am Umsatz dieser Grundstücksart hatten dagegen die Baugrundstücke der offenen Bauweise, insbesondere in den Bezirken Neukölln und Reinickendorf, aufzuweisen. Mehr als 40 % aller 1989 veräußerten unbebauten Grundstücke lagen allein in den Bezirken Neukölln und Reinickendorf. Auch annähernd jedes dritte bebaute Grundstück, das im Berichtsjahr seinen Eigentümer wechselte, lag in diesen Bezirken.

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, Zehlendorf, Neukölln und Reinickendorf war das Verhältnis zwischen beiden Märkten 1989 etwa ausgeglichen. In den übrigen Bezirken überwog die Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum zum Teil erheblich. So wurden in Tiergarten, Charlottenburg und Schöneberg nur mit etwa jedem 7. Vertrag, in Wilmsdorf gar nur mit jeder 8. Urkunde Grundstücke übereignet.

Abb. 15 gibt einen Überblick über die Umsatzanteile der Bezirke, unterschieden nach Grundstücken und Wohnungseigentum.

Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Teilmärkten ergab sich hinsichtlich der Anzahl der Urkunden das in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Bild.



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

Abb. 15:  
 Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am  
 Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1989

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden				
	1988		1989		Veränderung Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1 122	8 %	1 098	7 %	- 24 (- 2 %)
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>11)</sup>	99	1 %	137	1 %	+ 38 (+38 %)
Gewerbe- und Industriegrundstücke	40	0 %	46	0 %	+ 6
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	90	1 %	82	1 %	- 8
insgesamt	1 351	10 %	1 363	9 %	+ 12 (- 1 %)
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1 532	12 %	1 452	10 %	- 80 (- 5 %)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilgewerblicher Nutzung)	1 570	12 %	1 498	11 %	- 72 (- 5 %)
Gewerbe- und Industrieobjekte	60	0 %	67	0 %	+ 7
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungsgebäude, Heime usw.)	39	0 %	50	0 %	+ 11
insgesamt	3 201	24 %	3 067	21 %	- 134 (- 4 %)
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	432	3 %	267	2 %	- 165 (-38 %)
- Weiterverkäufe	975	8 %	1 249	8 %	+ 274 (+28 %)
insgesamt	1 407	11 %	1 516	10 %	+ 109 (+ 8 %)
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	2 228	17 %	3 189	22 %	+ 961 (+43 %)
- Neubauten des soz. Wohnungsbaus <sup>12)</sup>	3 642	27 %	3 902	27 %	+ 260 (+ 7 %)
- freifinanz. / steuerbeg. Wohnungsbau	873	7 %	1 026	7 %	+ 153 (+18 %)
insgesamt	6 743	51 %	8 117	56 %	+ 1 374 (+20 %)
Gewerbbeeinheiten	104	1 %	111	1 %	+ 7
Sonstiges Teileigentum	348	2 %	245	2 %	- 103
Sonstige Verkäufe (Teile von Wohneinheiten, Sondernutzungsrechte, Teilobjekte)	93	1 %	132	1 %	+ 39
insgesamt	8 695	66 %	10 121	70 %	+ 1 426 (+ 16 %)
Berlin (West)	13 247	100 %	14 551	100 %	+ 1 304 (+ 10 %)

<sup>11)</sup> Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

<sup>12)</sup> 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 sich 1989 gegenüber dem Vorjahr insgesamt nur geringfügig verändert. Ist sie bei den Grundstücken zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern nur wenig (2% im Vergleich zum Vorjahr) zurückgegangen, so stieg dagegen der Verkauf von Grundstücken zur Mehrfamilienhausbebauung in starkem Maße auf ein in den letzten Jahren nicht mehr erreichtes Niveau an.

Bei den **bebauten Grundstücken** war 1989 allgemein ein Rückgang der Verkaufszahlen gegenüber 1988 festzustellen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern setzte sich der seit einigen Jahren anhaltende Trend rückläufiger Umsätze weiter fort. Die rückläufige Entwicklung bei den Mietwohnhäusern ist dagegen auf den Spitzenumsatz in 1988 zurückzuführen. Mit 1570 Objekten dieser Art waren seinerzeit mehr Grundstücke übereignet worden, als in jedem Jahr zuvor seit Einrichtung der Kaufpreissammlung. Zum hohen Umsatzniveau dürfte insbesondere die Erwartung einer verbesserten Rendite bei den Altbauobjekten nach der erfolgten Aufhebung der Mietpreisbindung beigetragen haben. Wie in den Vorjahren, allerdings in weiter zurückgehender Zahl, ist ein Teil der Mietwohnhäuser wieder mit der Absicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben worden (vgl. B.3.1.2).

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** war das Jahr 1989 durch eine beachtliche Umsatzsteigerung gekennzeichnet. Nach 1986 weist das Berichtsjahr die bisher zweithöchste Zahl an Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Teilmärkte entwickelten sich aber recht unterschiedlich. Während die Zahl der neu erstellten und erstmals verkauften Eigentumswohnungen und Eigenheime nochmals merklich (38%) zurückgingen, stiegen die Verkaufszahlen im übrigen wieder kräftig in die Höhe. Sehr deutlich fiel die Steigerung mit 43% bei den umgewandelten Altbauwohnungen aus.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die prozentualen Umsatzanteile des 1989 verkauften Wohnungseigentums nach der Größe der Wohnungen:

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Umsatzanteile 1989 in %									
	Umgewandelte				Als Wohnungs-		Eigenheime	Umsatz		
	Altbau-		Neubau-		eigentum erstellte					
	Altbau-	Neubau-	Altbau-	Neubau-	Neubau-					
	wohnungen	wohnungen	wohnungen	wohnungen	wohnungen					
	(Bj. vor 1950)	(Bj. ab 1950)	(Bj. vor 1950)	(Bj. ab 1950)						
bis 50,0	18 %	21	37 %	66	27 %	13	0 %	0	29 %	100 %
50,1- 70,0	31 %	27	44 %	59	37 %	14	6 %	0	38 %	100 %
70,1- 90,0	21 %	36	17 %	45	25 %	18	9 %	1	19 %	100 %
90,1-110,0	11 %	54	2 %	13	7 %	15	70 %	18	7 %	100 %
110,1-130,0	8 %	78	0 %	6	3 %	12	9 %	4	3 %	100 %
130,1-150,0	4 %	88	0 %	0	1 %	6	6 %	6	2 %	100 %
über 150,0	7 %	92	0 %	6	0 %	2	0 %	0	2 %	100 %
insgesamt	100 %	33	100 %	51	100 %	14	100 %	2	100 %	100 %

Die **langjährige Umsatzentwicklung** für den Zeitraum seit 1980 ist in Abb. 16 dargestellt. Abb. 17 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

Langfristig ist bei den **unbebauten Grundstücken** eine rückläufige Tendenz der Fallzahlen festzustellen. Sind in den 70er Jahren jährlich in der Regel noch mehr als 1450 Objekte dieser Art verkauft worden, so blieb der Umsatz in den 80er Jahren häufig unter dieser Zahl. Die 1989 registrierten 1363 Verkäufe lagen nur wenig unter dem Mittelwert der 80er Jahre von ca. 1410 Urkunden (70er Jahre ca. 1660 Urkunden) pro Jahr. Seit 1970 bewegte sich die jährliche Zahl der Verkäufe mit wenigen Ausnahmen zwischen etwa 1300 und 1900. In den Extremfällen sind 1981 nur 111 Urkunden, 1972 (Berlin-Verträge) dagegen 2147 Urkunden über unbebaute Grundstücke registriert worden. Seit 1984 ist die Schwankungsbreite der Fallzahlen zwischen 1300 und 1440 jedoch auffallend gering. Dabei hat sich der Marktanteil der unbebauten Grundstücke in den letzten Jahren bei etwa 10% eingependelt (70er Jahre aufgrund der geringen Bedeutung des Wohnungseigentums noch durchschnittlich 25%).



## Urkunden

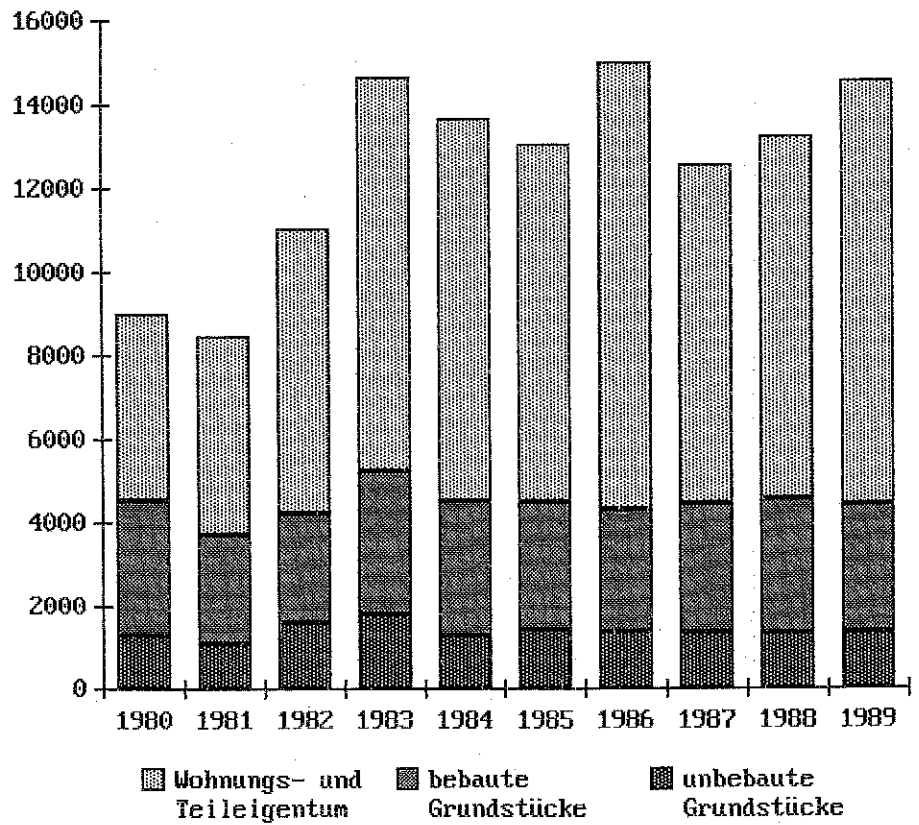


Abb. 16:

### Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## Umsatzanteil

%

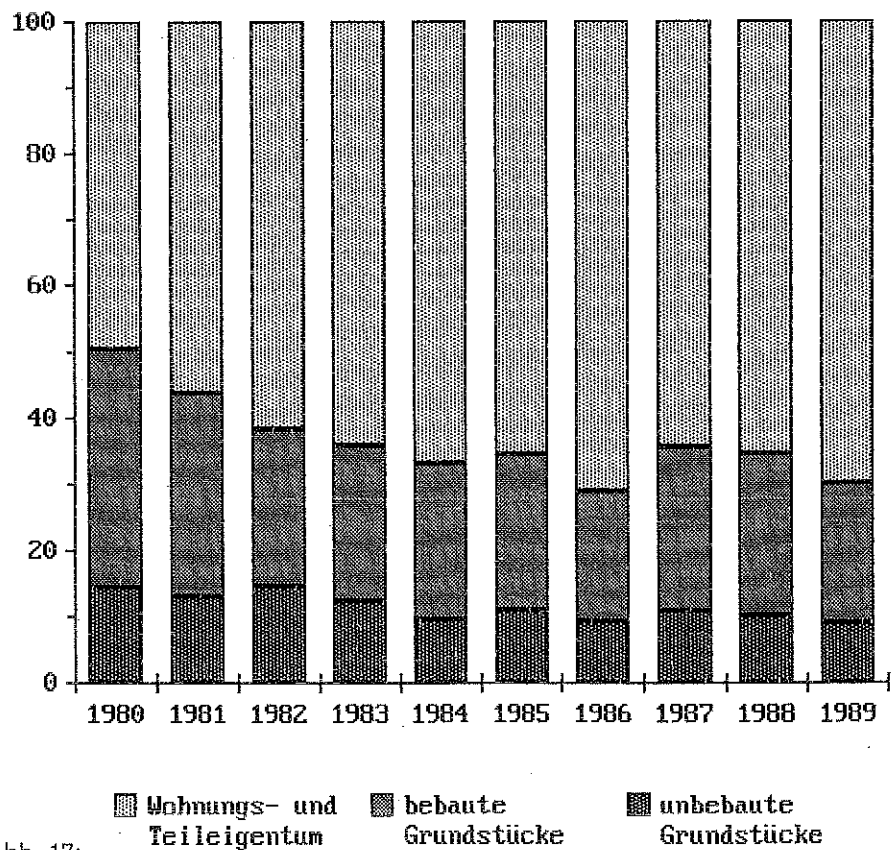


Abb. 17:

### Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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 (vgl. hierzu Hinweis unter C.2).

In der langjährigen Entwicklung des Teilmarktes aller **bebauten Grundstücke** stiegen die Umsätze in den Jahren 1975 bis 1978 wesentlich von etwa 2500 auf weit über 4000 Urkunden jährlich. Dem folgte ein deutlicher Umsatzrückgang in den darauffolgenden Jahren bis 1981. Die 1989 registrierte Zahl von 3067 Kaufverträgen liegt noch über der mittleren Fallzahl der 80er Jahre von ca. 3040 Urkunden. Seit 1970 wurden als Extremwerte 1973 nur 2322, 1978 dagegen 4370 Urkunden über den Verkauf bebauter Grundstücke festgestellt. Der Marktanteil dieser Grundstücksgruppe lag seit 1982 stets zwischen 20 und 25 % (70er Jahre durchschnittlich noch 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. 1500 Urkunden noch bei etwa 25 %, so überstieg bereits 1981 die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen (4757) die der unbebauten und bebauten Grundstücke (3715). Seit 1983 schwanken die Fallzahlen in einer Bandbreite zwischen 8101 (1987) und 10672 (1986), ohne eine tendenzielle Entwicklung erkennen zu lassen. Seitdem macht das Wohnungs- und Teileigentum stets etwa zwei Drittel aller Immobilienverkäufe aus.

## C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1989 insgesamt

**538,1 ha** (1988 = 493,4 ha).

Die anteiligen Grundstücksflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten. Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt <sup>13)</sup>	Flächenumsatz				Veränderung Fläche ha
	1988		1989		
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	
<b>unbebaute Grundstücke</b>					
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	84,7	17	92,9	17	+ 8,2
- Mehrfamilienhausgrundstücke	16,5	3	27,4	5	+10,9
- Gewerbe- und Industriegrundstücke	28,8	6	32,5	6	+ 3,7
- Sonstige Grundstücke	27,9	6	38,1	7	+10,2
insgesamt	157,9	32	190,9	35	+33,0
<b>bebaute Grundstücke</b>					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	92,5	19	111,8	21	+19,3
- Mietwohnhäuser	189,5	38	153,2	28	-36,3
- Gewerbe- und Industrieobjekte	36,9	8	68,3	13	+31,4
- Sonstige Grundstücke	16,6	3	13,9	2	- 2,7
insgesamt	335,5	68	347,2	65	+11,7
Grundstücke	493,4	100	538,1	100	+44,7

<sup>13)</sup> Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. entsprechende Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

Der Flächenumsatz hat 1989 nochmals zugenommen. Mit fast 540 ha wurde damit der höchste Stand seit 1978 erreicht. Dieser Zuwachs ist im wesentlichen auf den erheblich gestiegenen Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken zurückzuführen.

In der Entwicklung seit 1970 lag der jährliche Flächenumsatz zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978). Die 1989 von Verkäufen insgesamt betroffenen Flächen lagen damit im oberen Bereich der Umsatzspanne aus den letzten beiden Jahrzehnten. Bemerkenswert ist der langfristige Rückgang des Umsatzanteiles der unbebauten Grundstücke. Lag er bis 1976 durchweg noch bei 50 % oder gar darüber, beträgt der Anteil seitdem gemittelt nur noch etwa ein Drittel. Der Flächenumsatz wird nicht unwesentlich beeinflusst durch den Anteil der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, deren durchschnittliche Fläche in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gesunken ist. Darüber wurde an dieser Stelle zuletzt in der Ausgabe für das Jahr 1987 berichtet.

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

Bezirke	Flächenumsatz 1989								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	5,8	3,0	22,7	19,7	5,7	77,3	25,5	4,7	100
Wedding	2,1	1,1	11,6	16,0	4,6	88,4	18,1	3,4	100
Kreuzberg	1,7	0,9	7,4	21,4	6,1	92,6	23,1	4,3	100
Charlottenburg	3,1	1,6	14,0	19,0	5,5	86,0	22,1	4,1	100
Spandau	53,6	28,1	56,5	41,2	11,9	43,5	94,8	17,6	100
Wilmerdorf	3,1	1,6	15,7	16,6	4,8	84,3	19,7	3,7	100
Zehlendorf	11,7	6,1	33,5	23,2	6,7	66,5	34,9	6,5	100
Schöneberg	2,8	1,5	13,9	17,4	5,0	86,1	20,2	3,8	100
Steglitz	15,6	8,2	39,5	23,9	6,9	60,5	39,5	7,3	100
Tempelhof	18,2	9,5	31,1	40,4	11,6	68,9	58,6	10,9	100
Neukölln	50,7	26,6	52,9	45,1	13,0	47,1	95,8	17,8	100
Reinickendorf	22,5	11,8	26,2	63,3	18,2	73,8	85,8	15,9	100
Berlin (West)	190,9	100	35,5	347,2	100	64,5	538,1	100	100

Die 1989 auf den wichtigsten Einzelteilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke umgesetzten Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle bezirkweise zusammengestellt.

Bezirke	Flächenumsatz 1989							
	unbebaute Grundstücke				bebaute Grundstücke			
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mietwohnhäuser	
ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	
Tiergarten	–	0 %	7,2	27 %	0,2	0 %	10,5	7 %
Wedding	–	0 %	2,6	9 %	0,2	0 %	14,7	10 %
Kreuzberg	–	0 %	1,7	6 %	–	0 %	20,0	13 %
Charlottenburg	0,4	0 %	0,4	2 %	2,8	3 %	14,1	9 %
Spandau	16,7	18 %	1,5	5 %	10,5	9 %	7,9	5 %
Wilmerdorf	2,1	2 %	1,4	5 %	4,4	4 %	11,1	7 %
Zehlendorf	9,6	10 %	2,6	9 %	16,2	15 %	6,3	4 %
Schöneberg	–	0 %	0,5	2 %	–	0 %	16,0	10 %
Steglitz	9,9	11 %	2,4	9 %	9,2	8 %	13,4	9 %
Tempelhof	13,8	15 %	2,3	8 %	12,4	11 %	10,2	7 %
Neukölln	22,6	25 %	2,9	11 %	9,6	9 %	21,8	14 %
Reinickendorf	17,8	19 %	1,9	7 %	46,3	41 %	7,2	5 %
Berlin (West)	92,9	100 %	27,4	100 %	111,8	100 %	153,2	100 %

### C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug im Jahre 1989

rd. 6,168 Milliarden DM (1988 = 5,641 Milliarden DM).

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

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze:

Teilmarkt <sup>13)</sup>	Geldumsatz				
	1988		1989		Veränderung Mio DM
	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	
<b>unbebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	443,03	8 %	473,32	7 %	+ 30,29
Mehrfamilienhausgrundstücke	159,29	3 %	205,39	3 %	+ 46,10
Gewerbe- und Industriegrundstücke	89,86	2 %	154,73	3 %	+ 64,87
Sonstige Grundstücke	19,98	0 %	51,21	1 %	+ 31,23
insgesamt	712,16	13 %	884,65	14 %	+ 172,49
<b>bebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	706,18	12 %	729,96	12 %	+ 23,78
Mietwohnhäuser	2437,80	43 %	2477,59	40 %	+ 39,79
Gewerbe- und Industrieobjekte	221,06	4 %	447,26	7 %	+ 226,20
Sonstige Grundstücke	448,37	8 %	208,01	4 %	- 240,36
insgesamt	3813,41	67 %	3862,82	63 %	+ 49,41
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	164,80	3 %	112,43	2 %	- 52,37
- Weiterverkäufe	135,00	3 %	202,79	3 %	+ 67,79
insgesamt	299,80	6 %	315,22	5 %	+ 15,42
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	262,80	5 %	423,41	7 %	+ 160,61
- Neubauten des soz. Wohnungsbaus <sup>12)</sup>	351,60	6 %	402,59	6 %	+ 50,99
- freifinanz. / steuerbeg. Wohnungsbau	130,30	2 %	163,58	3 %	+ 33,28
insgesamt	744,70	13 %	989,58	16 %	+ 244,88
Gewerbeeinheiten	27,85	1 %	34,59	1 %	+ 6,74
Sonstiges Teileigentum	23,35	0 %	17,48	0 %	- 5,87
Sonstige Verkäufe	19,90	0 %	63,51	1 %	+ 43,61
insgesamt	1 115,60	20 %	1 420,38	23 %	+ 304,78
<b>Berlin (West)</b>	5 641,17	100 %	6 167,85	100 %	+ 526,68

<sup>12)</sup> Förderungssituation bei Erstellung der Gebäude. Bei einer erheblichen Anzahl von Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits regulär zurückgezahlt oder vorzeitig abgelöst worden.

<sup>13)</sup> Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. entsprechende Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

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

Bezirke	Geldumsatz 1989								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz		
	Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	37,39	4	10	328,39	8	90	365,78	8	100
Wedding	20,97	2	8	236,68	6	92	257,65	5	100
Kreuzberg	13,31	1	4	344,46	9	96	357,77	7	100
Charlottenburg	16,43	2	4	393,99	10	96	410,42	9	100
Spandau	155,19	18	37	261,72	7	63	416,91	9	100
Wilmerdorf	45,02	5	12	333,34	9	88	378,36	8	100
Zehlendorf	73,13	8	23	244,44	6	77	317,57	7	100
Schöneberg	17,28	2	5	358,33	9	95	375,61	8	100
Steglitz	103,71	12	30	242,57	6	70	346,28	7	100
Tempelhof	104,82	12	24	334,57	9	76	439,39	9	100
Neukölln	183,82	21	27	488,92	13	73	672,74	14	100
Reinickendorf	113,58	13	28	295,41	8	72	408,99	9	100
Berlin (West)	884,65	100	19	3862,82	100	81	4747,47	100	100

Die bezirkweisen Geldumsätze im Jahre 1989 auf den wichtigsten Einzelteilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Bezirke	Geldumsatz 1989							
	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%	37,87	19%	1,92	0%	192,74	8%
Wedding	–	0%	18,76	9%	0,88	0%	222,62	9%
Kreuzberg	–	0%	12,48	6%	–	0%	317,31	13%
Charlottenburg	3,67	1%	4,62	2%	24,27	3%	349,60	14%
Spandau	67,60	14%	10,63	5%	73,88	10%	73,73	3%
Wilmerdorf	22,27	5%	22,44	11%	56,24	8%	242,48	10%
Zehlendorf	56,93	12%	15,23	7%	156,35	21%	75,59	3%
Schöneberg	–	0%	3,50	2%	–	0%	332,92	13%
Steglitz	58,97	12%	25,72	13%	76,65	11%	147,71	6%
Tempelhof	74,48	16%	18,64	9%	105,66	14%	116,37	5%
Neukölln	98,56	21%	22,63	11%	69,74	10%	336,96	13%
Reinickendorf	90,84	19%	12,86	6%	164,37	23%	69,56	3%
Berlin (West)	473,32	100%	205,39	100%	729,96	100%	2477,59	100%

#### C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Der Umsatz 1989 zeigte überwiegend steigende Tendenz. Hierzu trugen vorwiegend die wichtigsten Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums bei. Bei den Grundstücken war nach der Zahl der Verkäufe eher eine Zurückhaltung festzustellen, die auch auf die im November 1989 einsetzende Verknappung des Angebotes zurückzuführen ist. Trotzdem stieg auf diesem Teilmarkt der Geldumsatz, zu einem Teil bedingt durch die Umsatzausweitung bei den unbebauten Grundstücken, im übrigen aber als Folge der allgemeinen Preisentwicklung am Grundstücksmarkt.

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

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil %	ha	Anteil %	Mio DM	Anteil %
<b>1988</b>						
unbebaute Grundstücke	1 351	10,2	157,9	32,0	712,16	12,6
bebaute Grundstücke	3 201	24,2	335,5	68,0	3 813,41	67,6
Wohnungs- und Teileigentum	8 695	65,6	–	–	1 115,60	19,8
insgesamt	13 247	100	493,4	100	5 641,17	100
<b>1989</b>						
unbebaute Grundstücke	1 363	9,4	190,9	36,0	884,65	14,4
bebaute Grundstücke	3 067	21,1	347,2	64,0	3 862,82	62,6
Wohnungs- und Teileigentum	10 121	69,5	–	–	1 420,38	23,0
insgesamt	14 551	100	538,1	100	6 167,85	100
<b>Veränderungen 1988/ 1989</b>						
unbebaute Grundstücke	+ 12	+ 1 %	+33,0	+21 %	+172,49	+24 %
bebaute Grundstücke	– 134	– 4 %	+11,7	+ 3 %	+ 49,41	+ 1 %
Wohnungs- und Teileigentum	+1 426	+16 %	–	–	+304,78	+27 %
insgesamt	+1 304	+10 %	+44,7	+ 9 %	+526,68	+ 9 %

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 (1980) bis 1989

- nach der Zahl der Urkunden um ca. 175 % (60 %) von etwa 5 300 (9 000) nach zwischenzeitlich knapp 15 000 auf nunmehr etwa 14 500 Urkunden angestiegen,
- nach der Fläche mit Schwankungen zwischen ca. 390 und 600 ha ohne tendenzielle Entwicklung geblieben,
- nach der Geldmenge um über 620 % (95 %) von 850 Mio DM (3 160 Mio DM) auf etwa 6 170 Mio DM angestiegen.

Nach einer Beruhigung des Berliner Grundstücksmarktes in den letzten Jahren zeichnet sich, insbesondere durch die politische Entwicklung und die veränderte Situation der Stadt auf dem Weg zu einer neuen Metropole, nun wieder eine deutliche Belebung ab. Durch die verstärkte Nachfrage sind für 1990 weitere Preissteigerungen zu erwarten. Vorläufige Ermittlungen zeigen, daß der Geldumsatz am Grundstücksmarkt im 1. Quartal 1990 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, also binnen Jahresfrist, bei etwa konstanter Zahl der Verkäufe und einem spürbaren Rückgang der umgesetzten Flächen um etwa 20 % zugenommen hat. Gegenüber der Situation gegen Ende 1989 bedeutet dies bereits eine durchschnittliche Umsatzsteigerung um etwa 10 %, wobei das Schwergewicht wiederum bei den bebauten Grundstücken und beim Wohnungseigentum lag.



