

Report on the
Berlin Real Estate
Market 1990

Impressum

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

August 1991

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.

A Vorbemerkungen	A.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt	3
	A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin	4
	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	6
	A.3.4	Die Erteilung von Auskünften	7
	A.4	Allgemeine Rahmendaten	8
	A.4.1	Die Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt	8
	A.4.2	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin	10
B Preisentwicklung 1990	B.1	Bauland	13
	B.1.1	Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise	13
	B.1.2	Wohngebiete – geschlossene Bauweise	16
	B.1.3	Kerngebiete	18
	B.1.4	Gewerbe- und Industriegebiete	19
	B.2	Nichtbauland	20
	B.3	Bebaute Grundstücke	21
	B.3.1	Mietwohngrundstücke	21
	B.3.1.1	Renditeobjekte	21
	B.3.1.2	Umwandlungsobjekte	24
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	26
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ...	28
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke	29
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke	31
	B.3.2.4	Kaufeigenheime	32
	B.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke	33
	B.4	Wohnungs- und Teileigentum	34
	B.4.1	Neu erstelltes Wohnungseigentum	34
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	34
	B.4.1.2	Erstverkäufe von Eigenheimen	35
	B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum	35
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	36
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen	37
	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum	37
	B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	37
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime	39
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	39
	B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	39
	B.4.4.2	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern	39
	B.4.5	Teileigentum	40
C Jahresumsätze 1990 und die Entwicklungen in den letzten Jahren	C.1	Anzahl der Verkäufe	41
	C.2	Flächenumsatz	50
	C.3	Geldumsatz	52
	C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen	54
D Ausblick auf 1991		55

Vorbemerkungen

Abb. 1	Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten	9
2	Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze	10
3	Die stadträumlichen Wohnlagen im Westteil Berlins	12

Preisentwicklung 1990

4	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31. 12. 1990	14
5	Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten	15
6	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31. 12. 1990	18
7	Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete	23
8	Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1990 nach der Anzahl der Auswertungen	23
9	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	27
10	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	29
11	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiliendoppelhausgrundstücken	30
12	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken	32

Jahresumsätze 1990 und die Entwicklung in den letzten Jahren

13	Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt	41
14	Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke im Westteil Berlins	43
15	Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1990	45
16	Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden	48
17	Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden	49

A Vorbemerkungen

A.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt für das Jahr 1990 vor. In ihm sind die allgemeine Preisentwicklung auf den wichtigsten Teilmärkten sowie der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt dargestellt. Gegenwärtig wird diese Publikation jährlich herausgegeben, wobei die Preisentwicklung einiger Teilmärkte halbjährlich abgebildet 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 transparenter 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 politische und wirtschaftliche Entwicklung sowie durch 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.

Die in diesem Bericht zusammengestellten allgemeinen Marktdaten wurden in der Regel mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Die Darstellung der Situation am Grundstücksmarkt muß somit zwangsläufig verallgemeinern; sie kann den Markt nur generalisiert und auf die gängigen Teilmärkte bezogen 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 (vgl. A.4.2) 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 berücksichtigt werden.

Die angegebenen Preisspannen sind nicht erstrangig 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.

Seit dem Beitritt der fünf neuen Bundesländer und des Ostteils Berlins zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 ist Berlin wiedervereinigt und hat die politischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Nachteile einer geteilten Stadt verloren. Wir stehen jedoch erst am Anfang einer Entwicklung, mit der eine vierzigjährige Teilung überwunden werden muß. So wird sich der Grundstücksmarkt im Ostteil Berlins erst nach weitgehender Klärung der Eigentumsverhältnisse normalisieren.

Dennoch enthält dieser Bericht erstmals auch Daten über die Situation am Grundstücksmarkt in der östlichen Stadthälfte Berlins. Da die Entwicklung eines freien Grundstücksmarktes aber erst in der zweiten Jahreshälfte einsetzte, beschränkt sich der Berichtszeitraum für die östlichen Bezirke auf das letzte Quartal des Jahres. Zur

besseren Vergleichsmöglichkeit der Zahlen mit den entsprechenden des Vorjahres wird die gewohnte Systematik des Jahresberichtes für 1990 noch nicht verändert. Die Rumpfdaten für den Ostteil der Stadt werden – soweit überhaupt schon bekannt und für eine Einschätzung des Marktes sinnvoll – jeweils ergänzend angegeben.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Gutachterausschüsse sollen 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. Die Gutachterausschüsse bedienen sich jeweils einer Geschäftsstelle, denen in den einzelnen Bundesländern durch Verordnung bestimmte Aufgaben übertragen wurden.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist ein Kollegialgremium, dessen Mitglieder behördliche und private Sachverständige sind. Zu Gutachtern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden. Sie werden nach bestem Wissen und Gewissen tätig, sind dabei unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Ende 1990 waren 38 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 im wesentlichen auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122),
- b) §§ 6 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738),
- c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209 / GVBl. 1989 S. 13).

Mit der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 traten die Bestimmungen zu a) und c) in den neuen Bundesländern in Kraft. Die Verordnung zu b) gilt seitdem auch für den Ostteil Berlins.

Nachdem zuvor bereits die Magistratsverwaltung auf die Einrichtung eines eigenständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das damalige Stadtgebiet von Berlin (Ost) verzichtet hatte, erstreckt sich seit der Wiedervereinigung beider Stadthälften die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin auf die gesamte Stadt.

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 die gleichen, unter A.2 genannten gesetzlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören insbesondere:

- die Kaufpreissammlung einzurichten und zu führen,
- Beratungsgrundlagen für die Beschlüsse des Gutachterausschusses zu erarbeiten und vorzulegen,
- den Abschluß der Bodenrichtwertermittlungen bekanntzumachen,
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen zu erfassen, abzuleiten, fortzuschreiben und bekanntzumachen,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen und zu veröffentlichen sowie
- Auskünfte zu erteilen.

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 Erbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB). Adressat für die Urkunden über Grundstücke im gesamten Berlin ist der

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin
Geschäftsstelle SenBauWohn – V F –
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31.

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 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) schriftlich angeforderten Daten der Grundstücksbewirtschaftung. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die automatisiert geführte Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung bildet eine wesentliche Datengrundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle.

Die dem Gutachterausschuß übersandten Urkunden werden nach der Auswertung und der Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung vernichtet. Ihr Inhalt ebenso wie die ergänzenden Angaben zum Vertragsfall werden vertraulich behandelt und unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes.

A.3.2 Die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuß in Berlin zum Ende jedes geraden Jahres für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in diesen Gebieten ab, berücksichtigen also nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1990 ist für die Wohn-, Misch- und Kerngebiete der geschlossenen Bauweise erstmals nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan zugrunde gelegt worden, sondern die typische, tatsächliche Bebauungsdichte. Damit hat der Gutachterausschuß der Situation auf dem Grundstücksmarkt Rechnung getragen, daß die Kaufpreise in diesen Gebieten in der Regel zur Schließung von Baulücken nach höheren Nutzungsmaßen als den nach der Bauleitplanung zulässigen bemessen worden sind. Damit werden die Bodenrichtwerte annähernd in der Größenordnung der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

Die Bodenrichtwerte aller marktfähigen Flächen im Westteil Berlins sind 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 : 15 000 und einigen Sonderblättern ist zum Preis von 300 DM bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V – (Plankammer), Zimmer 5025, (Sprechzeiten Mo., Di. und Do. von 9 bis 14 Uhr, Fr. von 9 bis 13 Uhr), Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31, Telefon (030) 8 67 56 28, sowie im Landkartenhandel erhältlich.

Zuletzt wurde der Abschluß der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 31. Dezember 1990 im Amtsblatt für Berlin 1991 S. 1606 bekanntgemacht.

Noch vor der Vereinigung Deutschlands wurden auf Beschluß des Magistrats von Berlin durch einen eigens zu diesem Zweck gebildeten, ebenfalls unabhängigen und an Weisungen nicht gebunden gewesenen Sachverständigenausschuß zum Stichtag 1. 7. 1990 **Bodenleitwerte** für wesentliche Teile der östlichen 11 Stadtbezirke ermittelt und in einem Bodenleitwertatlas veröffentlicht. Die Bodenleitwerte sind aus dem aktuellen Bodenpreisniveau im Westteil der Stadt abgeleitet worden. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der gebietsspezifischen Unterschiede in den beiden Stadthälften wurden dabei die Bodenwerte durch bestimmte Korrekturverfahren auf die Verhältnisse in den jeweiligen östlichen Stadtgebieten abgestellt. Mit Abschluß der Beratungen über die Bodenleitwerte wurde dieser, speziell hierfür eingesetzte Sachverständigenausschuß wieder aufgelöst. Der Bodenleitwertatlas besteht aus 31 Kartenblättern im Maßstab 1 : 10 000 und kann zum Preise von 250 DM ebenfalls bei der o. g. Plankammer erworben werden.

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 für Wohnbauland veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1990 S. 1970.

- 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 zuletzt 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. 1616/1929 veröffentlicht.

- Gewerbemietenübersicht.

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

- 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 10 000 telefonischen Anfragen liegt die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.

- Fragen der Gutachtenerstattung.

- Anonymisierte 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. Mit einer in den letzten Jahren stark steigenden Tendenz sind 1990 in mehr als 60 Fällen anonymisierte Auskünfte gegeben worden.

Auskünfte erteilt:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – VF – 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.

Telefax: (030) 8 67 31 17

Telefon: (030) 8 67 55 64 (Bodenrichtwerte)

(030) 8 67 67 30 (Gutachtenerstattung)

(030) 8 67 57 67 (Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung)

(030) 8 67 45 05 (Allgemeine Auskünfte zum Teilmarkt Wohnungs- und
Teileigentum)

(030) 8 67 53 84 (Sonstige Auskünfte)

A.4 Allgemeine Rahmendaten

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

Die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes steht in einem engen Zusammenhang und in Wechselwirkung mit der allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Situation in der Bundesrepublik Deutschland.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin (West) im Jahre 1990 war gekennzeichnet durch kräftiges Wachstum. Gemessen am realen Bruttosozialprodukt lag die Steigerung bei 5,5 %, einer Wachstumsrate, wie sie hier seit über 20 Jahren nicht mehr erreicht worden war.

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

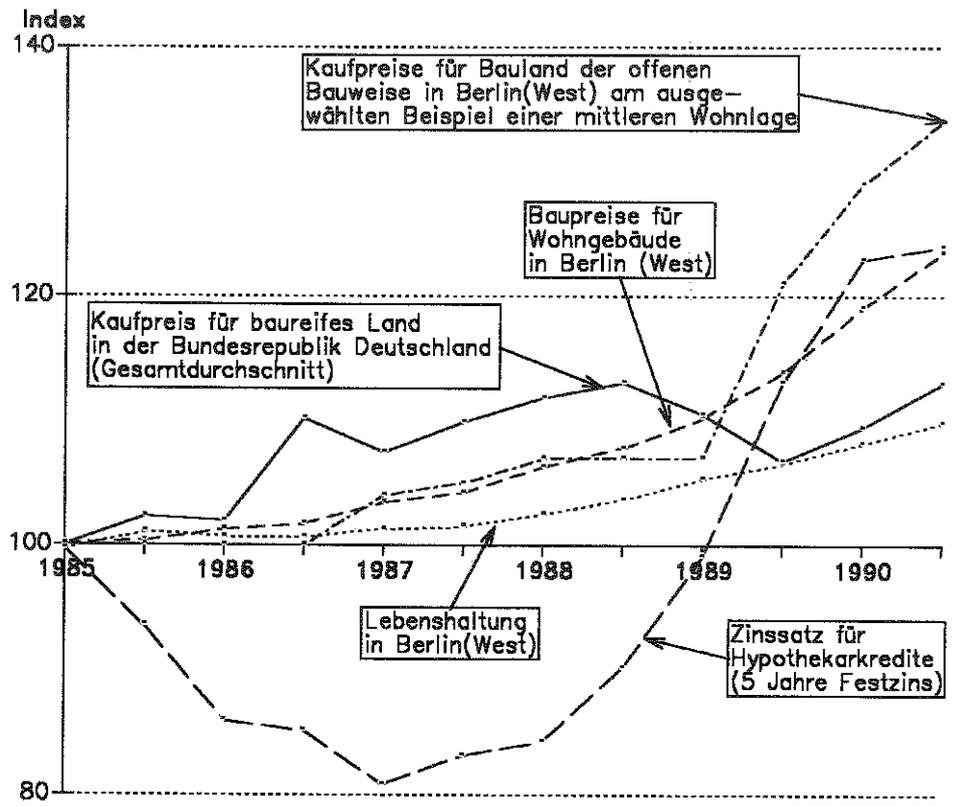
- Die Zinssätze für Hypothekarkredite zogen 1990 kräftig an. Mit 5jährigem Festzins lagen sie im Jahresdurchschnitt bei 9,7 %, 1,7 % über dem mittleren Zins in 1989. Diese Zinshöhe wurde zuletzt Ende 1982 erreicht.
- In etwa unveränderter Höhe wies der Preisindex für die Lebenshaltung 1990 mit durchschnittlich 2,8 % eine ähnliche Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr auf wie im Jahr 1989.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, ist 1990 erheblich angestiegen. Er lag im Jahresmittel 6,5 % über dem Vorjahreswert und erreichte im letzten Quartal mit bereits 7,7 % eine Steigerungsrate wie zuletzt Anfang 1981.

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 Basis für die Indexreihen (100 %) in Abb. 1 für Berlin in Höhe von rd. 460,- DM/m² Grundstücksfläche und für die alten Bundesländer als Gesamtdurchschnitt in Höhe von rd. 80,- DM/m² bewegt.

Unter diesen konjunkturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war der Berliner Grundstücksmarkt 1990 besonders stark beeinflusst durch den Wegfall der Grenzen. Der erhebliche Bevölkerungszuwachs seit 1989 und der außerordentliche Mangel an geeignetem Wohnraum zeigten ihre Wirkung auch auf dem Grundstücksmarkt. Durch den Nachfragedruck bei einem zugleich sehr zurückhaltenden Angebot an Grundstücken zogen Immobilienpreise und Mieten weiter kräftig an.

Als Folge der allgemeinen politischen Entspannung, der Ereignisse seit dem November 1989, sowie der Vereinigung Deutschlands und damit Berlins am 3. Oktober 1990 verlor die Stadt die wirtschaftsräumlich benachteiligende Randlage. Seitdem gewinnt Berlin als potentielles Zentrum des vereinten Deutschlands und aufgrund seiner Nähe zu den Ost-Märkten in einem stärkeren Maße als je zuvor an Anziehungskraft als Investitionsstandort für in- und ausländische Unternehmen und Immobilienanleger.

Neben dem Gewinn für die Stadt erwachsen in dieser neuen Situation für den Wirtschaftsraum Berlin aber auch große zusätzliche Probleme. Im Ostteil der Stadt führten die notwendigen Umstrukturierungen und Rationalisierungen zu starken wirtschaftlichen und sozialen Belastungen. Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit erreichten dort ein bis dahin nicht gekanntes Ausmaß. Hinzu kommen in Berlin die besonderen, bei der Zusammenführung der Stadt entstehenden zusätzlichen, sehr erheblichen finanziellen Belastungen, die zu einem wachsenden Defizit im Landeshaushalt führen. Insbesondere die nur geringen Reserven verfügbarer Bauflächen im Westteil der Stadt, das sehr begrenzte Angebot vor allem an Büro- und Praxisraum 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 vielfach die gewünschten und auch für den Arbeitsmarkt so dringend notwendigen Investitionen.



Veränderungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

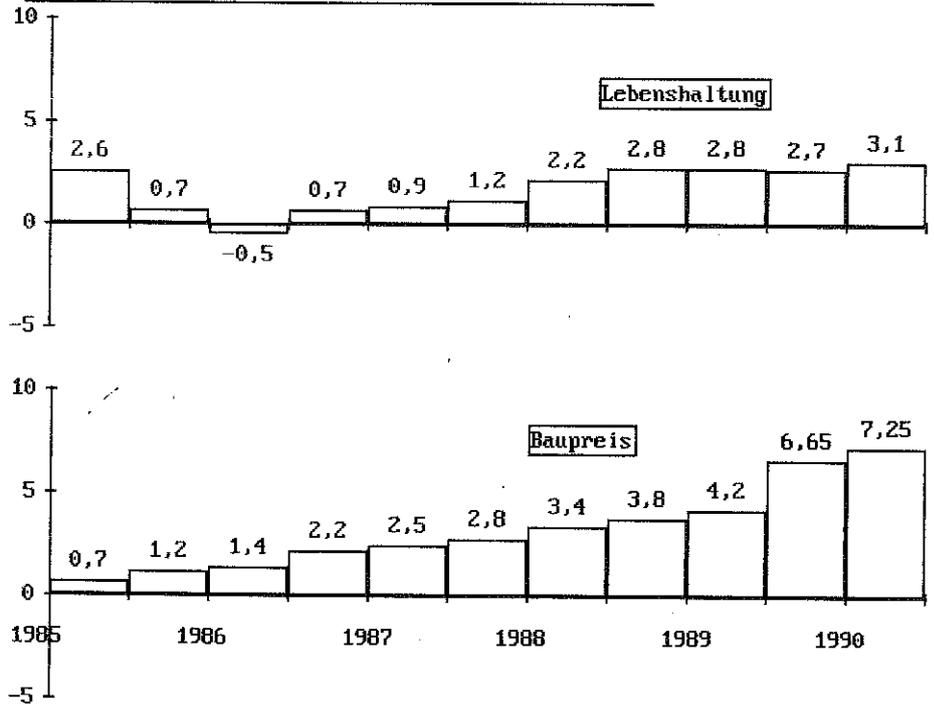


Abb. 1:
Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

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

Zinssatz in %

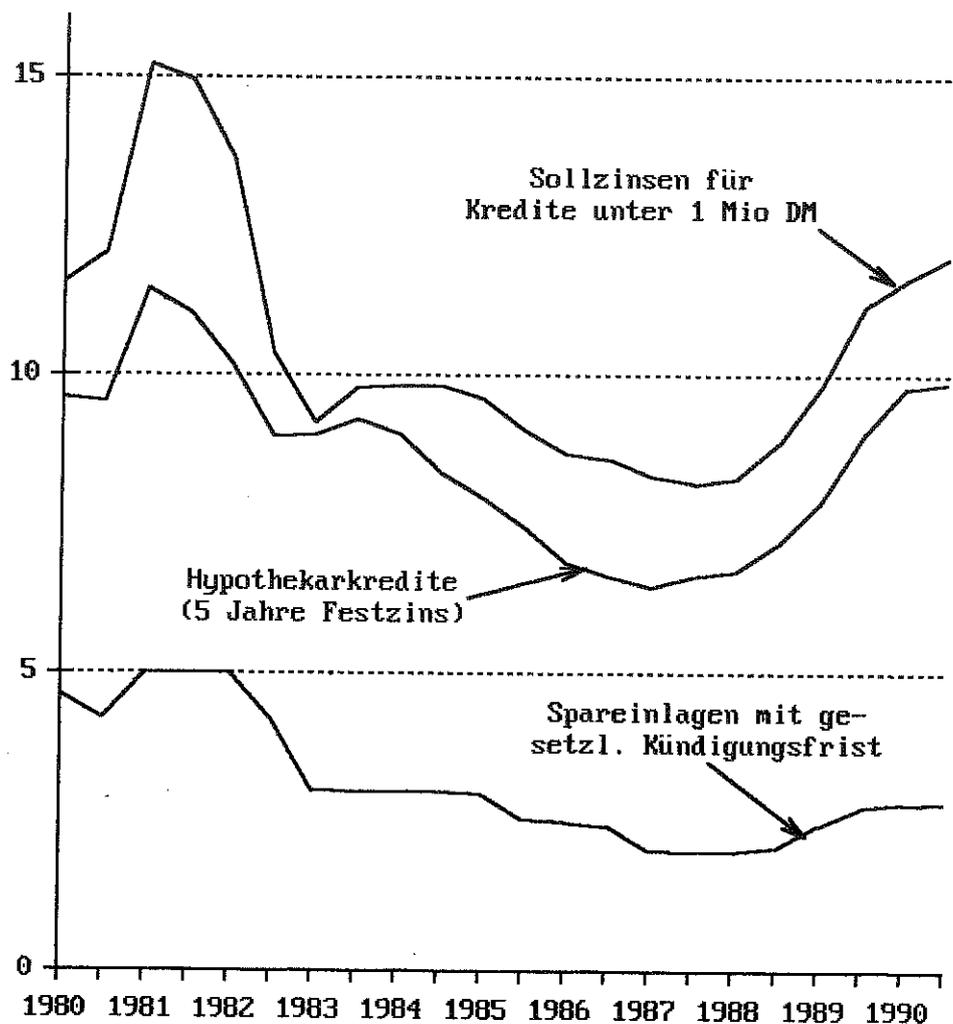


Abb. 2:

Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

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. Es

handelt sich also um durchschnittliche „stadträumliche Qualitätszonen“, die das unmittelbare Wohnumfeld im Einzelfall unberücksichtigt lassen. So kann es durchaus zu Unterschieden bei der Beurteilung der Lagequalität kommen, wenn der Wohnwert nach dem näheren Wohnumfeld und die weiträumig durchschnittliche Qualität der Wohnlagen nicht annähernd übereinstimmen.

Diese stadträumlichen Wohnlagen in den westlichen Stadtteilen von 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

Lützowviertel, Rehberge, Charlottenburg-Nord, Ruhleben, Spandau-Nord, Spandau-Süd, Haselhorst, Siemensstadt, Gatow, Kladow, Zehlendorf-Süd, Schöneberg-Mitte, Schöneberg-Süd, Steglitz, Lichterfelde-Süd, Lankwitz-Süd, Tempelhof, Mariendorf, Reinickendorf, Tegel, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau,

c) gute Wohnlagen

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf-Nord, Dahlem-Süd, Nikolassee, Wannsee, Bayerisches Viertel, Friedenau, Schöneberg östlich Friedenau, bis zur Wannseebahn, Steglitz-West, Lichterfelde-Nord, Lankwitz-Nordwest, Frohnau,

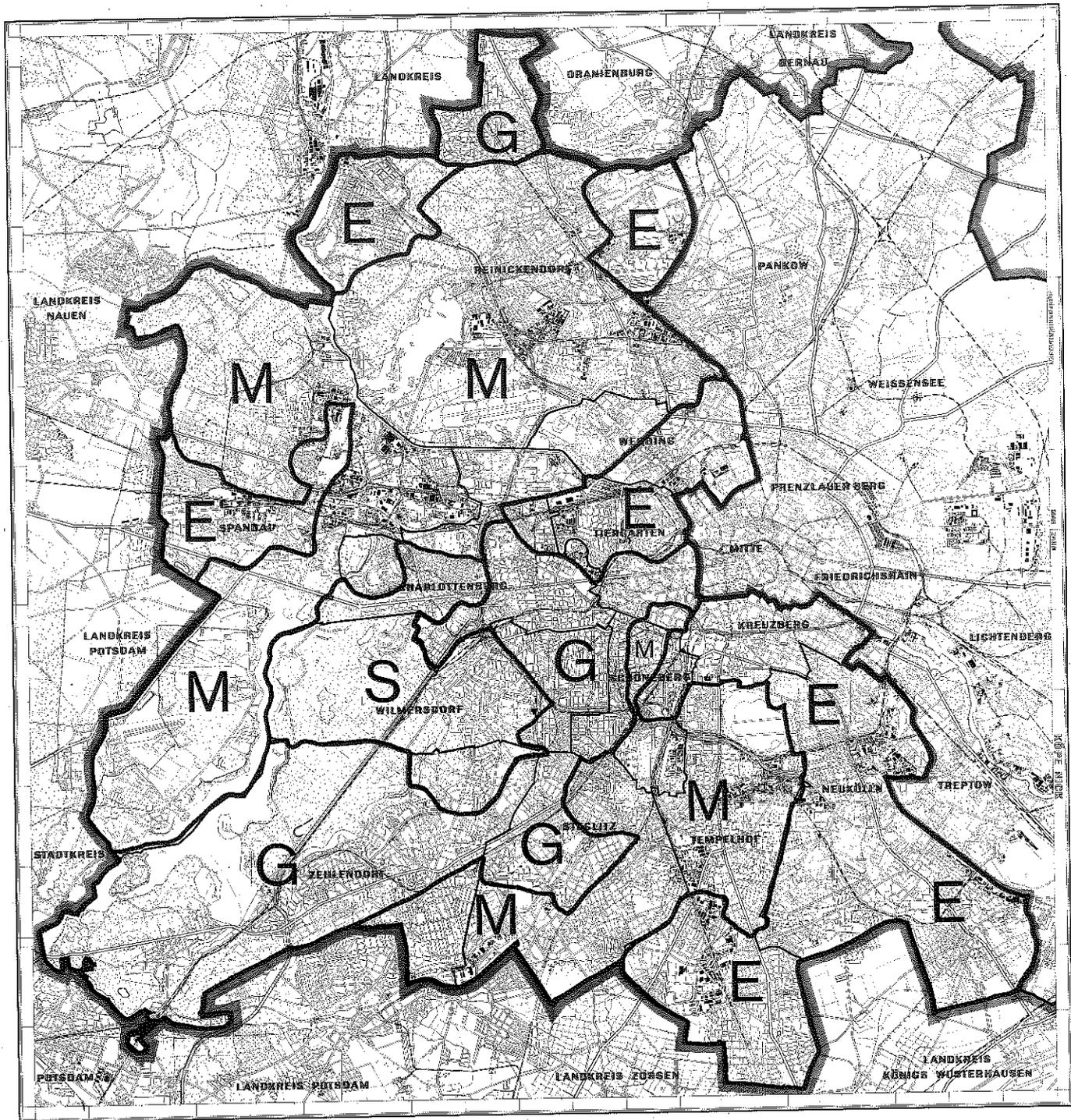
d) sehr gute Wohnlagen

Westend, Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem-Nord.

Die Klassifizierung der stadträumlichen Wohnlagen ist zur Zeit noch auf das Gebiet von Berlin (West) beschränkt. Entsprechende substantiierte Erkenntnisse für den Ostteil der Stadt, die eine Zuordnung der Gebiete nach den Wohnlagekategorien erlauben würden, liegen der Geschäftsstelle bislang noch nicht vor.

Inwieweit die Öffnung der Grenzen und die Vereinigung Berlins die Wohnlageneinteilung auch in den westlichen Bezirken verändern, wird die Entwicklung in der kommenden Zeit erweisen.

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 im Westteil Berlins

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B Preisentwicklung 1990

B.1 Bauland

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke im Westteil Berlins gegenüber dem Vorjahr insgesamt um rd. ein Viertel zurückgegangen. Der Marktanteil der Objekte für Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie für Mehrfamilienhausbebauung hatte sogar einen Rückgang von ca. 30 % zu verzeichnen.

Die Preisvereinbarungen beim Grundstückserwerb in Bereichen der offenen Bauweise lagen zum Jahresende 1990 rd. 10 % bis 20 % über den ermittelten Bodenwerten des Vorjahreszeitpunktes.

Stellt man die im Berichtsjahr gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise aus Gebieten der geschlossenen Bauweise denen des Jahresendes 1989 gegenüber, so ergeben sich Preisveränderungen bis zu + 30 %, in Einzelfällen bis + 40 %. Bei den zum 31. 12. 1990 ermittelten Bodenrichtwerten ist neben der Preisentwicklung erstmals auch die gebietstypische tatsächliche Bebauungsdichte berücksichtigt, die mehrheitlich zu höheren, den tatsächlichen Kaufpreisen annähernd entsprechenden Werten führt (vgl. A.3.2).

B.1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Im ersten Halbjahr 1990 konnten für die Mehrzahl der beispielhaft herangezogenen Ortsteile in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen Preisveränderungen von rd. + 5 % bis + 10 % nachgewiesen werden. In den bevorzugten Lagen blieb das Preisniveau auf dem zum Jahresende 1989 erreichten Stand.

Die im zweiten Halbjahr 1990 gezahlten Kaufpreise für Baulandgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen wiesen gegenüber dem Preisniveau zur Jahresmitte überwiegend Steigerungsraten zwischen 5 % und 10 % auf; Ausnahmen bildeten Teile von Staaken, Spandau, Frohnau und Lichterfelde (Nord) mit bis zu 15 %.

Für Objekte in bevorzugten Lagen wurden überwiegend um 20 % höhere Kaufpreise vereinbart, lediglich in den Bereichen Schmargendorf und Grunewald mit bereits hohem Preisniveau wurden + 10 % nicht überschritten.

In der nachfolgenden Übersicht sind das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1990 und die zum 31. Dezember 1990 ermittelten Bodenrichtwerte für die ausgewählten Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 31. Dezember 1989 und die zum 31. Dezember 1988 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

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

Die Entwicklung der Bodenpreise seit 1980 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortslagen der offenen Bauweise in Abb. 5 dargestellt. Diese Graphik zeigt mit einigen kurzzeitigen Unterbrechungen einen stetigen Anstieg des Preisniveaus für Einfamilienhausgrundstücke.

Im **Ostteil Berlins** lagen die im letzten Quartal 1990 erzielten Kaufpreise für Baulandgrundstücke in den Gebieten der offenen Bauweise durchschnittlich noch 20 % unter den zur Jahresmitte ermittelten Bodenrichtwerten (vgl. A.3.2). Mit Preisen zwischen etwa 170 DM/m² und 340 DM/m², im Durchschnitt um 240 DM/m² Grund und Boden, wurden damit Beträge weitgehend zwischen 60 % und 100 %, nur in einzelnen Ausnahmefällen auch bis 120 % dieser Leitwerte erreicht.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 88 ¹⁾	31. 12. 89	30. 6. 90	31. 12. 90 ¹⁾
einfache Lagen Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	500 bis 590	530 bis 620	570 bis 680	600 bis 750
mittlere Lagen Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau	490 bis 590	520 bis 620	550 bis 660	550 bis 700
Zehlendorf (Süd) Lichterfelde (Süd), Lankwitz	550 bis 600	600 bis 680	630 bis 720	650 bis 800
gute Lagen Frohnau	520	560	610	700
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	600 bis 650	680 bis 740	720 bis 770	750 bis 850
bevorzugte Lagen Westend, nördl. und südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grünwald, Dahlem	800 bis 900	900 bis 1200	900 bis 1200	1100 bis 1300

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

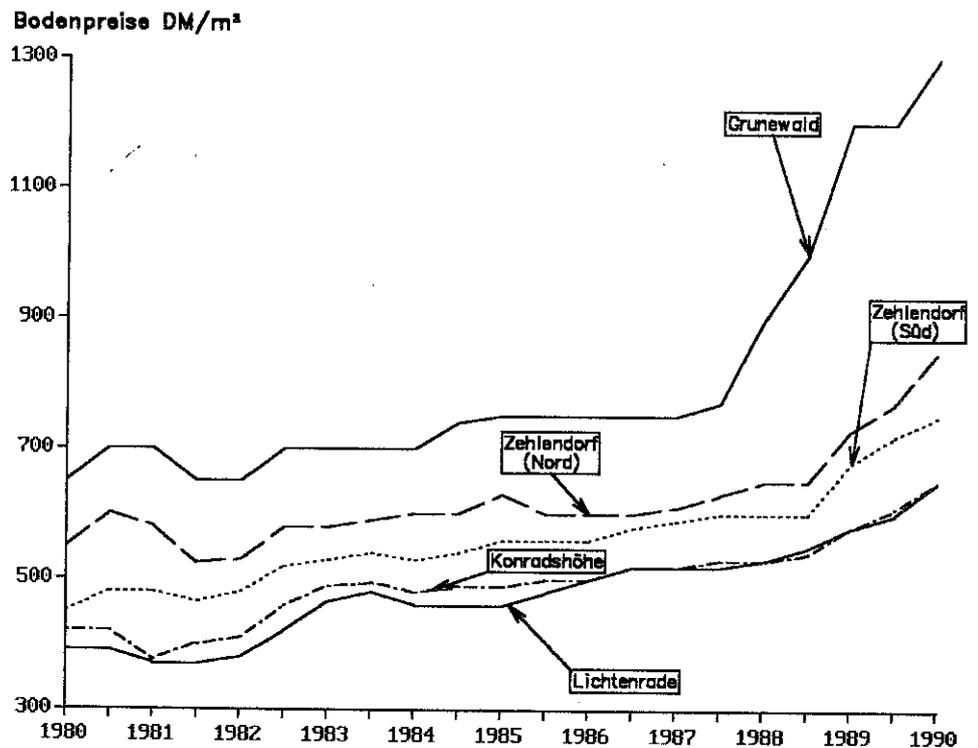


Abb. 5:

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 war im ersten Quartal 1990 durch ein zurückhaltendes Käuferverhalten geprägt, auch die bis zur Jahresmitte abgeschlossenen Verträge ließen keine eindeutige Preisveränderung gegenüber dem Jahresende 1989 erkennen.

Die der Geschäftsstelle des Gutachteraussusses für Grundstückswerte bis zum Ende des Berichtsjahres zugeleiteten Kaufverträge ergaben für die Stadtrandlagen durchschnittliche Erhöhungen bis 20 % und für den inneren Stadtbereich und die citynahen Lagen bis 30 %, vereinzelt auch bis 40 %.

Die zum 31. 12. 1990 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich – abweichend von der bisherigen Darstellung – überwiegend nicht mehr auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan, sondern berücksichtigen die gebietstypische tatsächliche Bebauungsdichte. Mit diesem neuen Bezugssystem liegen die Werte annähernd in der Größenordnung der tatsächlich gezahlten Kaufpreise.

In der nachfolgenden Tabelle sind das mittlere Preisniveau zum 31. 12. 1989 und 30. 6. 1990 sowie die zum 31. 12. 1988 ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich angegeben.

Wegen der geänderten Bezugsgröße (typische tatsächliche Bebauungsdichte) sind die Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1990 nicht mehr direkt mit den zuvor ermittelten Bodenrichtwerten zum 31. 12. 1988 vergleichbar; ihre Darstellung erfolgt gesondert. Die Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1990 beziehen sich auf die in Klammern angegebene GFZ. In den Fällen, in denen der GFZ-Klammerzusatz entfällt, bezieht sich der Wert auf die planungsrechtliche Art und das Maß der Nutzung. Für Gebiete mit dominierender Lagewertigkeit sind die Bodenrichtwerte unterstrichen dargestellt.

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

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1988 ¹⁾	31. 12. 1989	30. 6. 1990
Stadtrandlagen GFZ 1,0 Spandau, Mariendorf, Marienfelde Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	630 bis 750	720 bis 860	überwiegend unverändert gegenüber 31. 12. 1989
Innerer Stadtbereich GFZ 1,2 Wedding, Neukölln	640 bis 720	740 bis 830	
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	720 bis 800	830 bis 920	
Steglitz, Friedenau	800 bis 900	920 bis 1000	
Innerer Stadtbereich GFZ 1,5 Tiergarten, Wedding	750 bis 800	940 bis 1000	
Kreuzberg, Neukölln	680 bis 800	850 bis 1000	
Citynahe Lage GFZ 1,5 Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	850 bis 1000	1100 bis 1300	
Sanierungsgebiete²⁾ Tiergarten, Wedding	680 bis 750	850 bis 940	
Kreuzberg, Neukölln	680 bis 700	850 bis 880	
Charlottenburg, Schöneberg	720 bis 750	900 bis 940	

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

²⁾ Werte ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Wohnlagen		Preisniveau zum 31. 12. 1990 ¹⁾ DM/m ² (gebietstypische GFZ)
Stadtrandlagen	GFZ 1,0	
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel		900 bis 1000
Tegel		1200 (2,0)
Innerer Stadtbereich	GFZ 1,2	
Spandau, Reinickendorf		950 bis 1000
Innerer Stadtbereich und citynahe Lagen		
Reinickendorf		1000 (1,5)
Wedding, Neukölln		1100 bis 1200 (2,0)
Spandau, Tempelhof		1100 bis 1200 (2,0)
Steglitz, Friedenau		1400 bis 1600 (2,0)
Tiergarten, Wedding		1300 bis 1400 (2,5)
Kreuzberg, Neukölln		1300 bis 1400 (2,5)
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg		1600 bis 1900 (2,5)
Charlottenburg, Wilmersdorf		2000 (3,0)

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

In Wohngebieten der geschlossenen Bauweise in der **östlichen Stadthälfte** sind im 4. Quartal des Berichtsjahres für Baugrundstücke zwischen etwa 350 DM/m² und 1000 DM/m², im Mittel ca. 700 DM/m² Grund und Boden, gezahlt worden. Damit lagen die Kaufpreise bei durchschnittlich 210 % im Vergleich zu den entsprechenden, zum 1. Juli 1990 ermittelten Bodenleitwerten, wobei eine Spannweite von 120 % bis über 300 % erreicht wurde.

Lagen	Preisniveau zum 31. 12. 1990 ¹⁾ DM/m ² (gebietstypische GFZ)
Kerngebiet Kreuzberg	1800 bis 2200 (2,0)
Kerngebiet City beiderseits der Lützowstraße	<u>2000</u> bis <u>2500</u>
zwischen Nollendorfplatz und Breitscheidplatz und beiderseits der Fasanen- und Uhlandstraße	<u>3000</u> bis <u>6000</u>
oberer Kurfürstendamm	<u>4000</u> bis <u>6000</u>
unterer Kurfürstendamm und Tauentzienstraße	<u>6000</u> bis <u>12000</u>
Überregionale Geschäftslagen	
Wilmersdorfer Straße	<u>3000</u> bis <u>5000</u>
Schloßstraße (Steglitz)	<u>4000</u> bis <u>5000</u>

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Für die zentralen Bereiche im **Bezirk Mitte** lagen bis zum Jahresende noch keine Kaufpreise vor, so daß keine Angaben über die Preissituation im Berichtszeitraum gemacht werden können.

B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Gegenüber dem Zeitraum 1989 und insbesondere gegenüber dem Zeitpunkt der Ermittlung der Bodenrichtwerte 1988 ist bei Gewerbe- und Industriegrundstücken bei einer leicht gestiegenen Zahl der Verkäufe ein durchweg deutlich höheres Preisniveau festzustellen. Diese Veränderungen sind auf einen allgemein starken Preisanstieg zurückzuführen, in einigen Lagen zusätzlich aber auch bedingt durch die strukturelle Weiterentwicklung der Gewerbegebiete in den letzten Jahren. Zu einem Teil liegt die Ursache des starken Preisanstiegs in der Investitionsbereitschaft der Industrie und des Gewerbes in Verbindung mit dem in Berlin nur begrenzten Flächenpotential für gewerbliche und industrielle Nutzung.

Im einzelnen wird das Preisniveau unverändert von den – für bestimmte Branchen unterschiedlich bedeutsamen – konkreten Lage- und Standortbedingungen (Verkehrsanbindung, Emissionswirkung auf benachbarte Wohngebiete u. ä.) bestimmt. Darüber hinaus wird zunehmend der Wert einzelner Gewerbegebiete, insbesondere in Innenstadtlage oder anderweitig exponierter Lage, entscheidend durch höherwertige gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung, Handel o. ä.) geprägt. Hierbei sind strukturelle Entwicklungen von der ursprünglichen klassischen Gewerbegebietsnutzung hin zu einer Mischgebietsnutzung zu verzeichnen. Der Bodenwert liegt in diesen Fällen zum Teil erheblich über dem Preisniveau der Gewerbe- und Industriegebiete, die noch durch Produktion geprägt sind.

Zur besseren Darstellung der allgemeinen Preissituation in den Gewerbe- und Industriegebieten können 5 Lagekategorien gebildet werden. Angesichts der nur groben Bezeichnungen für die in der folgenden Tabelle gewählten Stadtbereiche sind jedoch im einzelnen Überschneidungen bei der Abgrenzung der dort genannten Lagen untereinander möglich.

Für den Teilmarkt Gewerbe- und Industriegrundstücke im Westteil der Stadt ergab sich danach die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Preissituation.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)	
	31. 12. 1989	31. 12. 1990 ¹⁾
Lagen mit Strukturmängeln	300 bis 400	400 bis 500
Lagen ohne Strukturmängel	350 bis 450	500 bis 600
Bevorzugte Lagen	400 bis 550	600 bis 1000
Schwerpunkte örtlicher Dienstleistungsbereiche (nur GE)	450 bis 750	900 bis 1500
Spitzenlagen im Citybereich oder in deren Einflußbereichen (nur GE)	500 bis 900	2000 bis 2500

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Für den **Ostteil der Stadt** sind aufgrund des nur zögerlich einsetzenden Marktes und der Kürze des Beobachtungszeitraumes Angaben über ein bestimmtes Marktverhalten oder gar konkrete Preisentwicklungstendenzen noch nicht möglich.

B.2 Nichtbauland

Der Teilmarkt der Nichtbaulandflächen blieb im Berichtsjahr bei gewohnt geringem Umsatz ohne besondere Auffälligkeiten, wobei sich die Preise auch 1990 wieder weitgehend stabil zeigten. Lediglich bei Grundstücken an Gewässern mit der Möglichkeit der Anlegung von Bootsstegen bzw. der wassersportlichen Betätigung im weitesten Sinne zeichnete sich eine Preissteigerung von etwa 10 % bis 20 % gegenüber dem Vorjahr ab.

Für Kleingärten wurde bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1990 auf die Angabe von Preisen verzichtet. Der Bodenwert von Kleingartenanlagen ist von verschiedenen Einzelfaktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig, deren Wertung im Einzelfall einer Grundstückswertermittlung vorbehalten bleiben muß.

Im bisherigen Berichtsgebiet gibt es nur noch wenige marktfähige Flächen für Erholungszwecke in unterschiedlicher Qualität. Von einer differenzierten Darstellung der Preissituation wurde daher abgesehen.

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

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1988 ¹⁾	30. 6. 1990	31. 12. 1990 ¹⁾
land- und forstwirtschaftliche Flächen:			
– Acker, Wiesen- und Waldflächen	12 bis 20	12 bis 20	12 bis 20
– Gartenland, Gärtnerreiflächen	20 bis 40	20 bis 40	20 bis 40
Flächen für Erholungszwecke:	40 bis 100	40 bis 120	40 bis 120
Wassergrundstücke:	300 bis 450	300 bis 500	350 bis 550

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Nach einem leichten Rückgang der Anzahl verkaufter Mietwohngrundstücke um 72 Urkunden im Jahre 1989 nahm der Umsatz 1990 um weitere 138 Urkunden (etwa 10 %) ab. Gegenüber den jeweiligen Vorhalbjahren fiel der Rückgang im 1. Halbjahr mit 18 % noch besonders deutlich aus, in den darauffolgenden Monaten war er mit 9 % nur noch halb so hoch.

B.3.1.1 Renditeobjekte

Am Teilmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, war fast einheitlich ein kräftiger Preisschub zu registrieren. Als Bezugsgröße für die nachfolgende Darstellung der Preisentwicklung dient der marktüblich auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Brutto-Kaltmiete) bezogene Gesamtkaufpreis.

Schon im **1. Halbjahr** lagen die Kaufpreise in allen Objektgruppen bei größerer Streuungsbreite auf einem höheren Niveau. Der Preisanstieg des sozialen Wohnungsbaus (1. WoBauG) machte etwa eine halbe Jahresmiete aus. Ein größerer Anstieg bis zu $1\frac{1}{2}$ Jahresmieten war bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung, den Komfortobjekten, den Zwischenkriegsbauten und dem sozialen Wohnungsbau (2. WoBauG) festzustellen. Den größten Preisanstieg von durchschnittlich fast $2\frac{1}{2}$ Jahresmieten verzeichneten die Altbauten mit einfacher Ausstattung.

Im **2. Halbjahr** stiegen die Preise überwiegend nochmals deutlich an. Nur bei den Zwischenkriegsbauten war in diesem Zeitraum eine Beruhigung spürbar, die das Preisniveau wieder bis zu etwa einer halben Jahresmiete minderte. Einen nur geringen Preisanstieg von ebenfalls der Hälfte einer Jahresmiete hatten die Altbauten mit mittlerer Ausstattung aufzuweisen. Die Altbauten mit einfacher Ausstattung und die Komfortobjekte stiegen bis zu $1\frac{1}{2}$, die sozialen Wohnungsbauten um durchschnittlich 2 Jahresmieten. Einen sehr hohen Preisanstieg von über 4 Jahresmieten wiesen in diesem Zeitraum die Objekte des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus auf.

Für einen Teil der Mietwohngrundstücke, im wesentlichen der Objekte des sozialen Wohnungsbaus, in verschiedenen Fällen auch des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus der 60er und 70er Jahre, ist der Renditemarkt von untergeordneter Bedeutung, da die Erwerber eine Umwandlung der Mietwohnungen 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. Die Spannen sind insbesondere bedingt durch Unterschiede zwischen den Kaufobjekten im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau. Sie sind aber auch Ausdruck der unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in den einzelnen Verkaufsfällen.

Zusätzlich zum Vielfachen werden zur besseren Orientierung für die einzelnen Gebäudegruppen die sich in den Verkaufsfällen ergebenden charakteristischen Mietspannen angegeben. Sie sind ein Abbild der unterschiedlichen Durchschnittsmieten je m^2 Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte. Aus diesen Daten können Mietpreisentwicklungen aber nicht abgeleitet werden, weil die in den jeweiligen Auswertungsgruppen zusammengefaßten Objekte zufallsbedingte Unterschiede, z. B. in der Wohnqualität und in den Mietwerten, aufweisen (im Sinne der Hinweise unter A.1, Absatz 5). Als Gesetzmäßigkeit kann aber zugrunde gelegt werden, daß die Vielfachen der Jahresrohmiete für Grundstücke etwa gleicher Lage und Ausstattung mit abnehmender Durchschnittsmiete steigen.

Gebäudegruppen	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete ³⁾ (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche) ³⁾		
	31. 12. 1989	30. 6. 1990	31. 12. 1990
Altbauten (Baujahre vor 1918)			
- einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten) (Baujahre etwa vor 1900)	9,0 bis 14,5 (2,90 bis 4,30)	10,0 bis 18,0 (3,20 bis 5,40)	11,5 bis 21,0 (2,90 bis 5,30)
- mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten) (Baujahre etwa 1900 bis 1918)	9,5 bis 19,5 (3,70 bis 6,50)	11,5 bis 21,0 (3,90 bis 7,00)	12,5 bis 21,5 (3,80 bis 6,80)
- Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder) (Baujahre etwa 1890 bis 1918)	10,5 bis 18,0 (5,00 bis 10,00)	11,0 bis 21,5 (4,70 bis 11,00)	12,0 bis 22,5 (5,40 bis 10,50)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	13,0 bis 20,0	12,0 bis 21,5	12,5 bis 21,0
OH:	(4,20 bis 5,70)	(4,50 bis 6,50)	(4,50 bis 6,50)
ZH:	(6,30 bis 7,70)	(6,20 bis 10,00)	(6,00 bis 10,00)
Neubauten (Baujahre nach 1948)			
- sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	10,5 bis 18,0 (4,20 bis 7,20)	10,5 bis 18,5 (4,20 bis 7,00)	13,5 bis 19,5 (4,50 bis 7,00)
2. WoBauG ⁴⁾ (Baujahre ab 1958)	11,0 bis 20,0 (4,70 bis 8,50)	11,5 bis 20,5 (5,30 bis 8,60)	14,0 bis 22,0 (5,40 bis 8,50)
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	11,0 bis 16,0 (9,50 bis 20,00)	10,5 bis 17,0 (9,50 bis 18,00)	14,0 bis 22,5 (10,00 bis 18,00) ⁵⁾

³⁾ Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete einschließlich Betriebskostenumlage).

⁴⁾ Veräußert wurden fast ausnahmslos Objekte der Baujahre vor 1975. Soziale Wohnungsbauten, die nach 1972 mit Aufwendungsdarlehen, ab 1977 mit Aufwendungshilfen (1/3 Darlehen, 2/3 Zuschüsse) gefördert wurden, sind 1990 nur in wenigen Fällen verkauft worden.

⁵⁾ Bei Objekten mit wenigen Wohnungen in sehr guter Wohnlage waren in den 3 Beobachtungshalbjahren mitunter auch Durchschnittsmieten bis zu etwa 25 DM/m² Wohnfläche festzustellen.

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

Vielfache der Jahresmiete

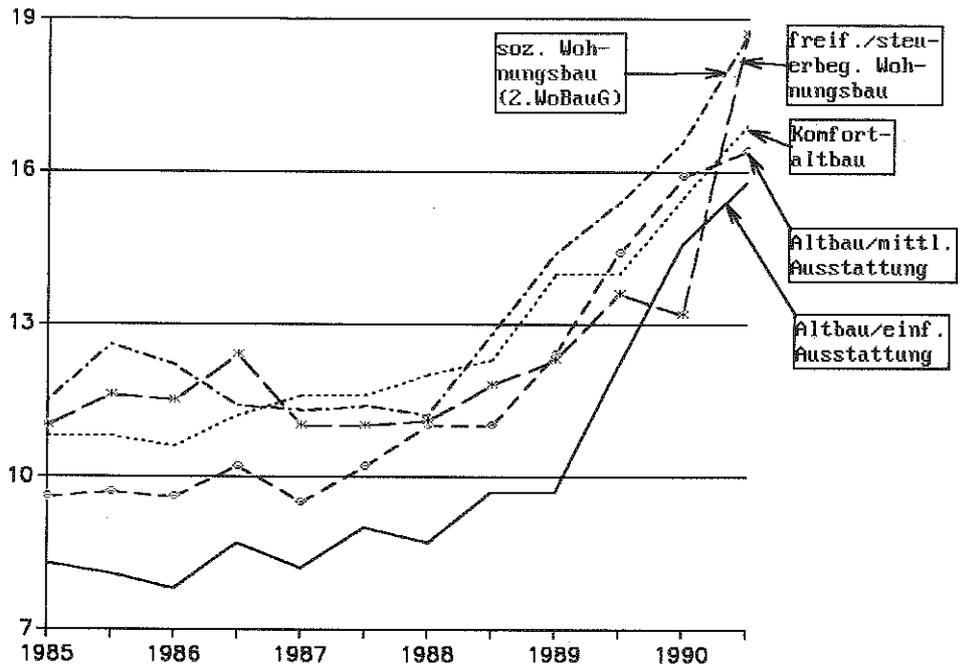


Abb. 7:

Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohnmiete

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Anzahl

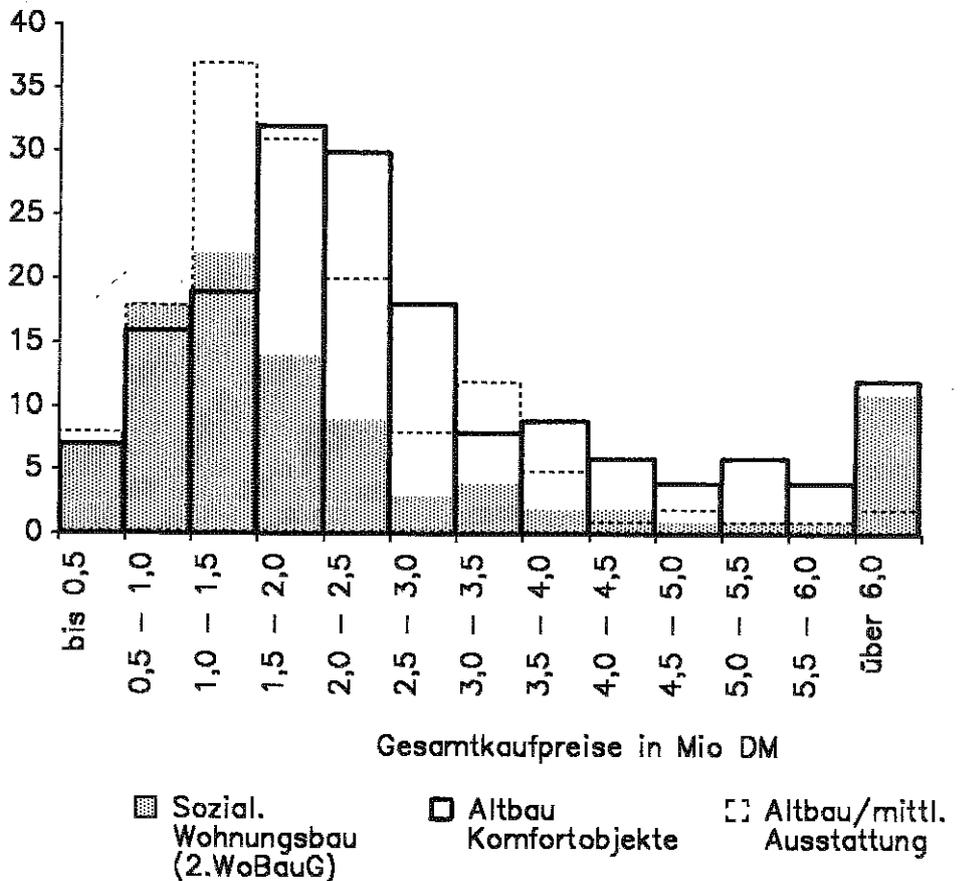


Abb. 8:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1990 nach der Anzahl der Auswertungen

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 unmittelbar beeinflusst von der individuellen Entwicklung der Mieten in jedem einzelnen Objekt, insbesondere die des Gewerberaumes. In Abb. 8 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Umsatzsituation bezüglich der 1990 vereinbarten Kaufpreise aufgezeigt. 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), häufig mit Kaufpreisen zwischen 0,8 und 1,5 Mio DM (1989 = 0,4 bis 1,5 Mio DM). Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung die Kaufpreise zu einem erheblichen Anteil zwischen 0,9 Mio DM und 2,2 Mio DM (0,5 und 1,7 Mio DM) lagen, zeigte sich bei den Altbau-Komfortobjekten eine Häufung der Kaufpreise zwischen 1,3 Mio DM und 2,7 Mio DM (1,0 und 2,2 Mio DM). In einer nicht nur geringen Anzahl der Verkaufsfälle wurde für diese Objekte aber auch noch weit mehr bezahlt. Ein Vergleich der Abbildung mit der im Vorjahresbericht verdeutlicht anschaulich die Verschiebung der Marktanteile und damit die allgemeine Anhebung des Preisniveaus.

Bei den 1990 in den **östlichen Berliner Stadtbezirken** veräußerten Mietwohngrundstücken handelte es sich ausschließlich um Altbauten aus Privatbesitz. Die Mieterträge dieser Objekte sind noch gering, so daß sie – entgegen dem sonst üblichen Marktverhalten bei Renditeobjekten – bei der Kaufpreisbemessung kaum eine Rolle gespielt haben. Der Indikator zeigt denn auch für die Verkaufsfälle, in denen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Miete bereits bekannt war, eine weite Streuung der Kaufpreise etwa zwischen dem 20fachen und dem 85fachen der Jahresmiete. Der Grundstücksmarkt bezieht die Kaufpreise daher auf den m² Wohn-/Nutzfläche. Die vereinbarten Kaufpreise lagen bei einem Mittelwert von 550 DM/m² Wohn- und Nutzfläche weitgehend zwischen 380 DM/m² und 800 DM/m². Der bauliche Zustand der meisten Verkaufsobjekte muß als mäßig bezeichnet werden.

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 115 im Jahr 1990 verkaufte Mietwohnhäuser (1989 = 172 Grundstücke), der geringsten Anzahl von Kaufobjekten dieser Art binnen Jahresfrist seit den 70er Jahren, noch im Erwerbjsjahr 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 1990 weiter fort. Er lag im Berichtsjahr bei 8 % der Verkäufe von Mietwohngrundstücken, nachdem er Mitte der 80er Jahre noch 19 % und 1989 11 % betragen hatte. Sehr unterschiedlich sind allerdings die Umwandlungsquoten, wenn man nach der Art der Mietwohnhäuser differenziert. Sie lagen 1990 bei den Altbauten mit 4 % (1989 = 6 %), bei den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus mit 18 % (32 %) und bei den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Nachkriegsbauten mit 26 % (28 %) zum Teil sehr deutlich unter den Umwandlungsraten der letzten Jahre.

Wesentlich dazu beigetragen haben dürfte insbesondere bei den Altbauten die Anweisung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom November 1989, wonach alle Bau- und Wohnungsaufsichtsämter der Bezirke bei der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen den Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. 7. 1989 – BVerwG 8 B 112/89 – (NJW 1990, 848 / BBauBl 1990, 95) zu beachten haben. Nach den Ausführungen des Gerichts muß die Bauaufsichtsbehörde prüfen, ob die zu beurteilenden Räumlichkeiten die baulichen und

bautechnischen Anforderungen des Bauordnungsrechts an die Abgeschlossenheit erfüllen. Entgegen der früheren Praxis in Berlin ist bei dieser Prüfung auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage, namentlich auf die derzeitigen bauordnungsrechtlichen Forderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, abzustellen; denn die Bescheinigung attestiert den in ihr bezeichneten Räumen, daß diese im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung im bauordnungsrechtlichen Sinne abgeschlossen sind. Dieses entspricht dem Zweck des Abgeschlossenheitsgebotes, durch die bauliche und bautechnische Gestaltung der Wohnungen ein störungsfreies Wohnen sicherzustellen.

Das Bundesverfassungsgericht bestätigt 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.

Da insbesondere Altbauobjekte den derzeitigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen in der genannten Hinsicht häufig nicht gerecht werden können, ist damit die Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen erschwert worden und nur noch in Einzelfällen möglich.

Zur Umwandlung kamen überwiegend Objekte des sozialen Wohnungsbaus mit Baujahren weitestgehend zwischen 1955 und 1965, nur wenige auch noch bis Anfang der 70er Jahre, sowie freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Mietwohnhäuser fast ausnahmslos aus den Jahren zwischen 1965 und 1977.

Bei der Kaufpreisbemessung der zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem Vielfachen des Jahresrohertrages als der sonst marktüblichen 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, hohe Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1990 stiegen die Preise – analog zur Situation bei den Renditeobjekten – kräftig an. Sie beziehen sich in der folgenden Übersicht auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	2. Halbjahr 89	1. Halbjahr 90	2. Halbjahr 90
Alt- und Zwischenkriegsbauten			
mit Ofenheizung	750 bis 1100	800 bis 1500	850 bis 1500
mit Sammelheizung	950 bis 1700	1050 bis 2300 ⁶⁾	1100 bis 2800 ⁶⁾
Nachkriegsbauten			
sozialer Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	750 bis 1300	1000 bis 1600	1100 bis 2000
sozialer Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	950 bis 1600	1050 bis 2200	1250 bis 2500 ⁶⁾
steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau	1600 bis 2300 ⁶⁾	1900 bis 3100 ⁶⁾	1950 bis 3250 ⁶⁾

⁶⁾ In Ausnahmefällen wurden für Objekte mit wenigen Wohneinheiten in hochwertiger Lage auch deutlich höhere Kaufpreise gezahlt.

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Durch einen kräftigen Preisanstieg war 1990 auch die Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gekennzeichnet. Zugleich blieb aber die Zahl der Verkäufe um knapp 20 % hinter der des Vorjahres zurück.

Nur noch 43 % aller Verkäufe wiesen einen Kaufpreis von unter 500 000 DM auf, in ca. 36 % der Verkaufsfälle wurden die Objekte in der Preisspanne zwischen 300 000 DM und 500 000 DM veräußert. Dagegen konnten im Berichtsjahr bereits in 23 % (1989 noch 14 %) aller Fälle dieser Objektart Kaufpreise von über 800 000 DM realisiert werden.

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

Kaufpreise DM	Halb- jahr	Umsatzanteile					
		freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser %	Doppelhäuser %	Reihenhäuser %	Kaufeigenheime %	Villen und Landhäuser %	insgesamt %
bis 200 000	2/89 1/90 2/90	0,2 0,0 0,0	0,2 0,5 0,0	0,2 0,5 0,0	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,0	0,6 1,0 0,0
200 001 bis 300 000	2/89 1/90 2/90	1,7 1,5 1,5	1,7 2,1 0,8	5,6 3,6 4,2	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,0	9,0 7,2 6,5
300 001 bis 400 000	2/89 1/90 2/90	5,6 3,6 4,6	5,1 4,9 3,8	7,6 8,5 5,8	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,0	18,3 17,0 14,2
400 001 bis 500 000	2/89 1/90 2/90	11,7 10,0 9,2	5,6 6,4 5,7	5,6 4,6 4,2	0,2 0,3 0,0	0,5 0,3 0,4	23,6 21,6 19,5
500 001 bis 600 000	2/89 1/90 2/90	7,3 7,7 7,7	5,1 5,4 5,0	1,0 2,3 2,3	1,5 1,0 0,8	0,2 0,0 0,0	15,1 16,4 15,8
600 001 bis 700 000	2/89 1/90 2/90	8,5 6,3 8,1	2,0 1,8 1,1	0,7 1,5 0,8	2,0 1,5 1,1	0,0 0,5 0,0	13,2 11,6 11,1
700 001 bis 800 000	2/89 1/90 2/90	3,2 4,6 5,7	0,7 0,3 0,8	0,2 0,3 0,0	0,5 0,0 0,0	0,0 0,5 0,0	4,6 5,7 6,5
über 800 000	2/89 1/90 2/90	9,0 13,1 18,7	1,5 1,0 2,7	0,0 0,3 0,4	0,0 0,0 0,0	5,1 5,1 4,6	15,6 19,5 26,4
insgesamt	2/89 1/90 2/90	47,2 46,8 55,5	21,9 22,4 19,9	20,9 21,6 17,7	4,2 2,8 1,9	5,8 6,4 5,0	100 100 100

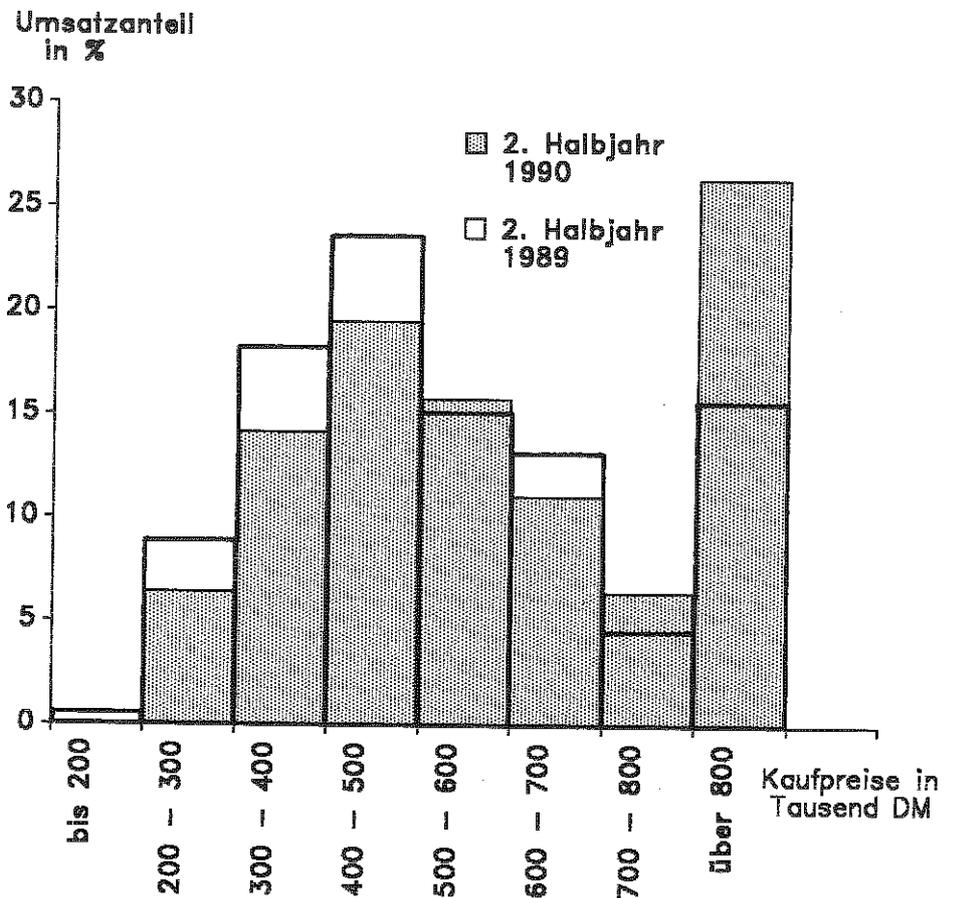


Abb. 9:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Verkauft wurden wie gewohnt 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 war das Verhältnis der Umsätze zwischen den Alt- und den Neubauobjekten.

Mit wiederum knapp 25 % verhältnismäßig hoch blieb der Anteil der Objekte aus den 30er Jahren. Im einzelnen ergaben sich für die Baujahrsgruppen folgende Umsatzanteile:

Baujahre	Umsatzanteile	
	1989	1990
1890 bis 1918	6 %	5 %
1919 bis 1948	42 %	43 %
1949 bis 1969	23 %	26 %
1970 bis 1990	29 %	26 %
insgesamt	100 %	100 %

In den **östlichen Stadtlagen** der offenen Bauweise sind Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, fast ausschließlich freistehende Altbauten, gegen Ende 1990 im allgemeinen zu Preisen zwischen 70 000 DM und 300 000 DM veräußert worden. Das durchschnittliche Preisniveau lag bei 175 000 DM. Größe, Ausstattungsstandard und Zustand der Objekte wichen sehr voneinander ab, doch ließen sich bei Erstellung des Berichtes noch keine genaueren Angaben dazu machen.

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von 51 % blieben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. In deutlich höherer Anzahl sind im Berichtsjahr größere und repräsentativere Objekte veräußert worden.

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 735 000 DM, und damit fast 25 % über dem mittleren Niveau des Jahres 1989. Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500 000 DM ist markant von 55 % auf 70 % angestiegen. Nur noch jedes vierte Ein- bzw. Zweifamilienhaus ist zu einem Kaufpreis zwischen 300 000 DM und 500 000 DM, 4 von 10 dagegen sind bereits zu Kaufpreisen von über 800 000 DM bis mehrere Mio DM übereignet worden.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %								
	Altbauten ⁷⁾ Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
bis 200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200 001 bis 300 000	3	1	2	1	2	1	4	3	3
300 001 bis 400 000	8	3	4	4	4	4	12	7	8
400 001 bis 500 000	11	9	6	14	12	10	25	21	16
500 001 bis 600 000	6	11	4	9	6	10	15	17	14
600 001 bis 700 000	10	7	3	8	7	11	18	14	14
700 001 bis 800 000	4	4	3	3	6	7	7	10	10
über 800 000	11	19	19	8	9	16	19	28	35
insgesamt	53	54	41	47	46	59	100	100	100

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

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

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr			Geschoßfläche m ² Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
Altbauten ⁷⁾	815	800	830	195	185	205	625 000	710 000	815 000
Neubauten	745	730	750	180	165	170	640 000	680 000	735 000
insgesamt i. M.	785	770	795	185	175	190	630 000	695 000	770 000

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

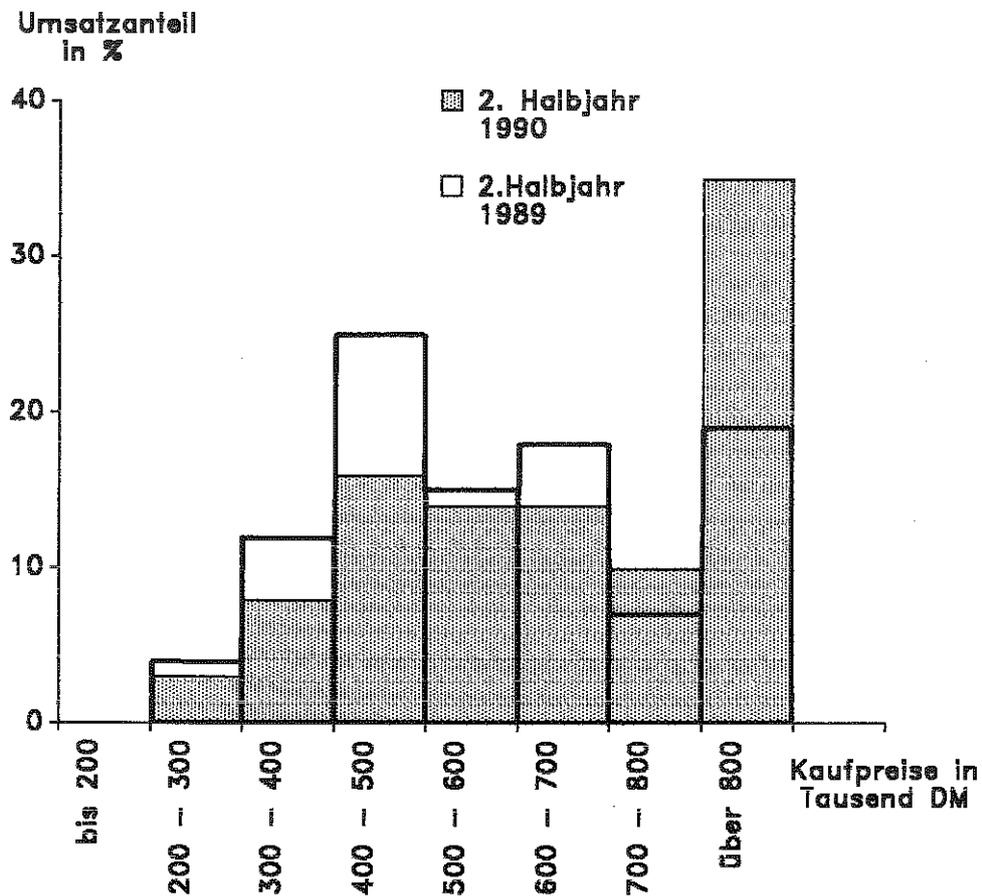


Abb. 10:

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

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.2. Einfamiendoppelhausgrundstücke

Auch die Preise für Einfamiendoppelhäuser lagen 1990 deutlich über denen des Vorjahres, wenn auch die durchschnittliche Steigerungsrate mit etwa 10 % wesentlich geringer ausfiel als bei den freistehenden Einfamilienhausgrundstücken. Nach wie vor jedes zweite Objekt dieser Art erzielte einen Kaufpreis zwischen 300 000 DM und 500 000 DM. In knapp 10 % der Verkaufsfälle lagen die Preise allerdings auch schon über 800 000 DM.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %								
	Altbauten ⁷⁾ Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
bis 200 000	1	0	0	0	0	0	1	0	0
200 001 bis 300 000	7	7	4	1	1	0	8	8	4
300 001 bis 400 000	17	14	13	7	8	7	24	22	20
400 001 bis 500 000	8	10	17	18	20	13	26	30	30
500 001 bis 600 000	12	12	10	11	14	15	23	26	25
600 001 bis 700 000	2	2	4	6	6	2	8	8	6
700 001 bis 800 000	2	1	2	1	0	2	3	1	4
über 800 000	7	4	9	0	1	2	7	5	11
insgesamt	56	50	59	44	50	41	100	100	100

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Für die Einfamiendoppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamiendoppelhausgrundstücke	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr			Geschoßfläche m ² Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
Altbauten ⁷⁾	550	550	515	175	155	160	485 000	490 000	525 000
Neubauten	420	390	405	135	130	135	490 000	500 000	545 000
insgesamt i. M.	495	470	470	155	145	150	490 000	495 000	535 000

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Umsatzanteil
in %

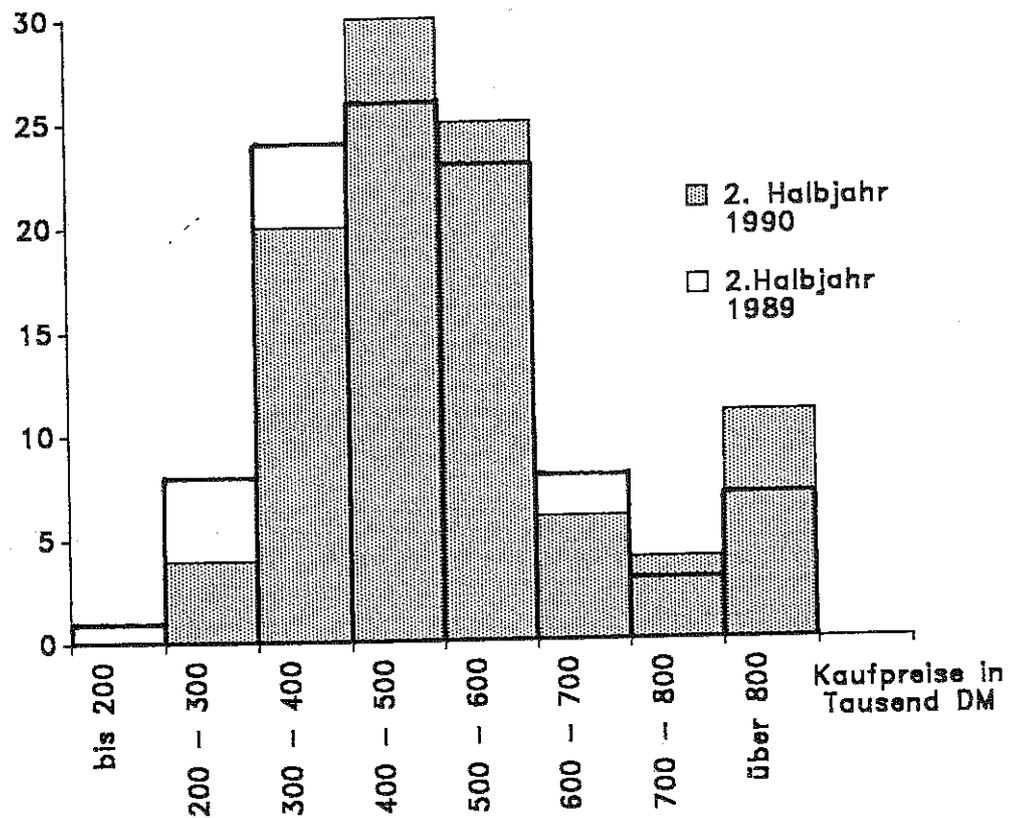


Abb. 11:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiendoppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Die Kaufpreise für Grundstücke dieser Objektgruppe zeigten im Berichtsjahr die geringste Preissteigerung bei den Einfamilienhäusern. Sie lag mit weniger als 10 % noch unter der bei den Doppelhäusern. Das mittlere Preisniveau der Reihenhäuser lag 1990 erstmals über 400 000 DM. 60 % der Verkäufe wiesen Kaufpreise zwischen 300 000 DM und 500 000 DM auf, für jedes fünfte Objekt wurden aber auch schon über 500 000 DM bezahlt.

Knapp jedes 5. im Jahr 1990 verkaufte Ein- oder Zweifamilienhaus war ein Reihenhäuser, wobei der Anteil der Neubauobjekte überwog.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %								
	Altbauten ⁷⁾ Halbjahr			Neubauten Halbjahr			insgesamt Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
bis 200 000	1	2	0	0	1	0	1	3	0
200 001 bis 300 000	8	9	9	19	7	10	27	16	19
300 001 bis 400 000	11	16	11	26	23	24	37	39	35
400 001 bis 500 000	9	10	11	17	13	14	26	23	25
500 001 bis 600 000	4	6	4	1	5	9	5	10	13
600 001 bis 700 000	2	3	2	1	3	3	3	6	5
700 001 bis 800 000	1	0	2	0	1	1	1	1	3
über 800 000	0	1	0	0	0	0	0	2	0
insgesamt	36	47	39	64	53	61	100	100	100

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr			Geschoßfläche m ² Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
Altbauten ⁷⁾	300	315	300	135	125	120	385 000	395 000	415 000
Neubauten	280	310	270	115	120	115	385 000	410 000	410 000
insgesamt i. M.	290	310	285	120	120	115	385 000	405 000	410 000

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

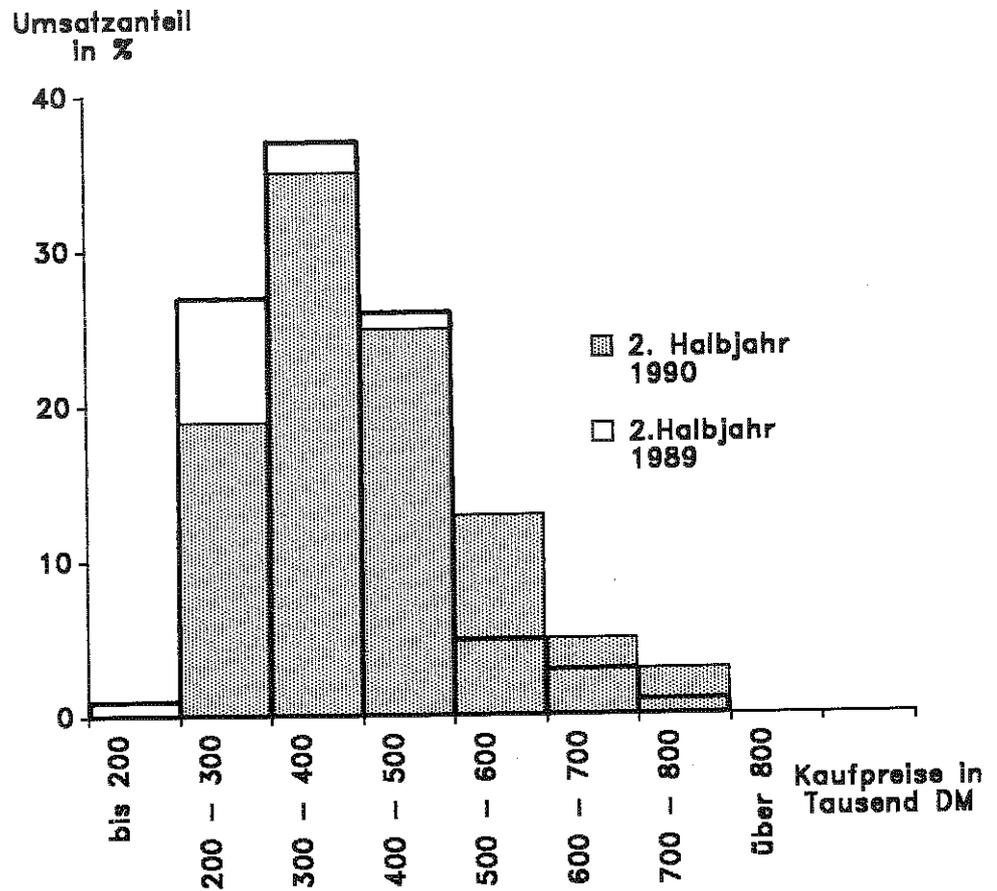


Abb. 12:
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den
Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.4 Kaufeigenheime

Die Zahl der Erstverkäufe von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. So lag der Marktanteil der Kaufeigenheime nach der Gesamtzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 1990 nur noch bei 2 %.

Zunehmend werden Kaufeigenheime 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 (vgl. B.4.1.2). Ein Einfluß der unterschiedlichen Rechtsformen auf die Kaufpreise ist kaum nachweisbar.

In den Mittelwerten und Preisspannen der folgenden Tabellen sind einige wenige Verkäufe der im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichteten Doppel- und Reihenhäuser mit berücksichtigt, da die für diese Objekte gezahlten Kaufpreise allgemein innerhalb der ausgewiesenen Spannen lagen.

Für die Kaufeigenheime ergaben sich folgende Marktdaten:

Kaufeigenheime	Mittelwerte								
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr			Geschoßfläche m ² Halbjahr			Kaufpreis DM Halbjahr		
	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90	2/89	1/90	2/90
freistehende Einfamilienhäuser	500	520	580	160	165	170	650 000	660 000	675 000
Doppelhäuser	390	400	385	130	130	140	610 000	625 000	640 000
Reihenhäuser	350	360	345	140	135	140	590 000	605 000	625 000
insgesamt i. M.	430	410	395	140	140	150	615 000	630 000	645 000

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Kaufeigenheime	Preisspannen in DM		
	2. Halbjahr 1989	1. Halbjahr 1990	2. Halbjahr 1990
freistehende Einfamilienhäuser	550 000 bis 750 000	580 000 bis 740 000	590 000 bis 760 000
Doppelhäuser	490 000 bis 670 000	520 000 bis 690 000	520 000 bis 700 000
Reihenhäuser	470 000 bis 650 000	480 000 bis 660 000	490 000 bis 680 000

B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Unverkennbar sind auch die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke im Berichtsjahr 1990 weiter angestiegen, wobei der Umsatzanteil repräsentativer Objekte deutlich zugenommen hat. Mit einem Anteil von 32 % gegenüber 60 % im Vorjahr wechselten nur noch etwa halb so viele Villen und Landhäuser den Eigentümer zu Kaufpreisen zwischen 0,6 und 1,6 Mio DM. Dagegen wurde für etwa jedes dritte Objekt dieser Art ein Kaufpreis von über 3,0 Mio DM erzielt.

Im einzelnen ergab sich folgende Umsatzverteilung:

Kaufpreis DM	Umsatzanteile	
	1989	1990
unter 1,0 Mio	20 %	20 %
1,0 bis unter 2,0 Mio	51 %	32 %
2,0 bis unter 3,0 Mio	18 %	16 %
3,0 bis unter 4,0 Mio	8 %	24 %
über 4,0 Mio	3 %	8 %
insgesamt	100 %	100 %

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 1 450 m² (1989 = 1 800 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 530 m² (490 m²).

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum war 1990 gekennzeichnet durch deutliche, in einigen Marktbereichen gar starke Preissteigerungen. Sie waren meist überdurchschnittlich bei besonders gesuchten, nach Art und Lage besseren Objekten.

Als preissteigernde Impulse wirkten die günstige wirtschaftliche Situation in den alten Bundesländern und die allgemeine politische Entwicklung, die insbesondere in Berlin zu rasant steigenden Bevölkerungszahlen, einer sich zuspitzenden Wohnungssituation und damit zu einer verstärkten Nachfrage auch beim Wohnungseigentum führten. Die Folge ist eine in den letzten 2 Jahren gerade bei marktgängigen Wohnungen rapide zunehmende Verknappung des Angebotes nach Abbau des über Jahre festzustellenden Angebotsüberhangs auf einigen Teilmärkten des Wohnungseigentums. Zudem ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen insbesondere des Altbaubestandes mit Bezug auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1989 spürbar erschwert worden (vgl. B.3.1.2).

Die Kaufpreise in den nachfolgenden Tabellen werden – den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes entsprechend – auf den Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche bezogen angegeben. Gegebenenfalls zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehörende Nebenflächen, wie Keller, Garage, unausgebauter Dachraum, Hobbyraum u. ä., zählen gewöhnlich nicht zur Wohnfläche. Sie nehmen innerhalb der angegebenen Preisspannen 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, Absatz 5). 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.

Für die im **Ostteil gelegenen 11 Stadtbezirke Berlins** können noch keine Angaben gemacht werden. In diesem Teil der Stadt ist Wohnungs- und Teileigentum bisher weder gebildet, noch am Grundstücksmarkt veräußert worden.

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 Marktanteil dieser Objekte hat in den letzten Jahren wieder etwas zugenommen, ganz besonders der Anteil der im Wohnungseigentum errichteten Eigenheime.

Die Kaufpreise neu erstellter Objekte werden – neben anderen wirtschaftlichen Faktoren – erheblich beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten. Lag die Steigerungsrate der Baupreise gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres Ende 1989 noch bei 3,5 %, so war 1990 eine spürbare Beschleunigung des Anstiegs auf durchschnittlich 6,5 % zu verzeichnen.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1989	1990
einfach	— ⁸⁾	— ⁸⁾
mittel	3600 bis 4800 4000	4000 bis 5600 4700
gut	3700 bis 4900 4000	4000 bis 5800 4800
sehr gut	3900 bis 6100 5000	4500 bis 6800 5400

⁸⁾ 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 häufig 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, wobei Verkäufe in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen gegenwärtig am Markt keine Rolle spielen. Die für Eigenheime im Wohnungseigentum gezahlten Kaufpreise sind mit denen für Kaufeigenheime auf real geteilten Einfamilienhausgrundstücken vergleichbar. Verschiedentlich wurden Objekte dieses Teilmarktes auch im Rahmen des „kosten- und flächensparenden Bauens“ errichtet.

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

Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1989	1990
freistehende Einfamilienhäuser	— ⁸⁾	— ⁸⁾
Doppelhäuser	3800 bis 5700 4800	4300 bis 6200 5300
Reihenhäuser	3600 bis 5700 4500	4100 bis 5900 5000

⁸⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

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

Die Objekte in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen sind bis weit in die 70er Jahre hinein 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. Wohnungen der Baujahre seit 1980 sind bisher noch nicht so häufig weiterveräußert worden, wenngleich ihr Umsatzanteil dem steigenden Marktpotential entsprechend von Jahr zu Jahr weiter zugenommen hat.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau in den letzten beiden Jahren.

Weiterveräußerte Eigentumswohnungen:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 - 1959		Baujahre 1960 - 1969	
	1989	1990	1989	1990
einfach	— ⁸⁾	— ⁸⁾	1500 bis 2800 2300	1600 bis 3500 2600
mittel	1500 bis 2500 2000	1700 bis 3000 2500	1600 bis 3000 2200	1800 bis 3700 2700
gut	1700 bis 2700 2300	1800 bis 3300 2800	1700 bis 3200 2400	1800 bis 3900 2900
sehr gut	1700 bis 3300 2300	2100 bis 3600 2900	1900 bis 3700 3000	2500 bis 4400 3500

⁸⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 - 1979		Baujahre seit 1980	
	1989	1990	1989	1990
einfach	1500 bis 3000 2200	1800 bis 3600 2700	— ⁸⁾	— ⁸⁾
mittel	1600 bis 3100 2400	2000 bis 4000 3100	— ⁸⁾	3000 bis 4900 3900
gut	2000 bis 4000 3000	2300 bis 4700 3600	— ⁸⁾	3400 bis 5300 4100
sehr gut	2500 bis 5000 3700	3000 bis 5200 4000	— ⁸⁾	3800 bis 6200 4700

⁸⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umsatzanteile nach den genannten Baujahrsgruppen:

Baujahre	Umsatzanteile	
	1989	1990
1950 bis 1959	12 %	10 %
1960 bis 1969	39 %	40 %
1970 bis 1979	42 %	41 %
seit 1980	7 %	9 %
seit 1950	100 %	100 %

B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Bereits als Wohnungseigentum erstellte Eigenheime sind auch 1990 nicht sehr häufig weiterveräußert worden. Das ist darauf zurückzuführen, daß die Errichtung von Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum erst in den 80er Jahren Bedeutung erlangt hat und Eigenheime nach der allgemeinen Erfahrung meistens erst nach längerer Zeit wieder den Eigentümer wechseln.

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

Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1989	1990
freistehende Einfamilienhäuser	— ^{a)}	— ^{a)}
Doppelhäuser	3300 bis 4900 4000	4000 bis 5900 4900
Reihenhäuser	3400 bis 5000 4000	3700 bis 5400 4400

^{a)} 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 bei nur geringer Schwankungsbreite stets um 80 % aller Wohnungsverkäufe. 1990 setzte sich der Preisanstieg des Vorjahres auch auf diesem Teilmarkt weiter fort. Nach wie vor waren es insbesondere die am Markt ohnehin bevorzugten besseren Objekte in den oberen Preisbereichen, für die überdurchschnittlich gestiegene Kaufpreise erzielt werden konnten. Die unteren Begrenzungen der Preisspannen haben sich dagegen meist weniger markant verändert.

Für den Teilmarkt der vor 1950 errichteten Gebäude stellte sich das Preisniveau in den beiden letzten Jahren wie folgt dar:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche Altbauten	
	1989	1990
einfach	800 bis 2400 1500	900 bis 2900 1800
mittel	800 bis 3200 1800	900 bis 3700 2100
gut	900 bis 3500 2000	1100 bis 3900 2200
sehr gut	1200 bis 3800 2300	1300 bis 4100 2600

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

Baujahre	Umsatzanteile	
	1989	1990
1870 bis 1899	19 %	23 %
1900 bis 1918	57 %	60 %
1919 bis 1949	24 %	17 %
1870 bis 1949	100 %	100 %

Das Preisniveau der umgewandelten Wohnungen in den ab 1950 bezugsfertigen Neubauten zeigte sich folgendermaßen:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	sozialer Wohnungsbau		freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau	
	1989	1990	1989	1990
einfach	1100 bis 2400 1800	1300 bis 3200 2200	1600 bis 2700 2100	1800 bis 3300 2400
mittel	1300 bis 2800 2000	1400 bis 3500 2400	1800 bis 3500 2700	1800 bis 3900 2800
gut	1300 bis 2800 2100	1600 bis 3800 2500	1800 bis 3400 2700	2400 bis 4000 3200
sehr gut	1700 bis 2800 2300	1800 bis 3800 2600	2500 bis 4000 3200	2700 bis 5100 4100

Der Umsatz dieses Teilmarktes verteilte sich auf folgende Baujahre:

Baujahre	Umsatzanteile			
	sozialer Wohnungsbau		freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau	
	1989	1990	1989	1990
1950 bis 1959	44 %	48 %	12 %	6 %
1960 bis 1969	54 %	50 %	23 %	23 %
1970 bis 1979	2 %	2 %	64 %	70 %
seit 1980	0 %	0 %	1 %	1 %
seit 1950	100 %	100 %	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 erstellen und erstmals veräußerten Einfamilienhäusern (Kaufeigenheimen) haben umgewandelte Eigenheime am Markt des Wohnungseigentums noch keine Bedeutung erlangt.

Zudem streuen die für diese Objekte gezahlten Kaufpreise naturgemäß in einer weiten Spanne, bedingt durch sehr unterschiedliche preisbestimmende Merkmale wie Art, Größe, Alter, Ausstattung und Zustand, aber auch durch die Lage der Einfamilienhäuser. Das Preisniveau für umgewandelte Eigenheime ist, 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 sehr unterschiedlichen Aufwand beim Grundausbau, sondern auch im Ausstattungsstandard und damit in den Herstellungskosten weichen diese Wohnungen zum Teil erheblich voneinander ab. Zu dem uneinheitlichen Preisbild tragen darüber hinaus die sehr verschiedenartigen Grundrißgestaltungen beim Dachgeschoßausbau bei.

Unabhängig vom eigentlichen Baualter der Gebäude erzielten Dachraumwohnungen, die in der Regel erst in den 80er Jahren ausgebaut worden sind, Preise in einer Spanne zwischen 2800 DM/m² und 5200 DM/m² Wohnfläche. Das entsprach weitgehend einem Betrag zwischen etwa 100 % und 250 % der Kaufpreise für die Etagenwohnungen der jeweiligen Wohnanlage. Die weit überwiegende Mehrzahl der Dachraumwohnungen wurde in mittleren und guten Wohnlagen veräußert. Ein markanter Preisunterschied zwischen den Wohnlagen zeichnete sich dabei nicht ab.

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 typische Charakter von Mehrfamilienhäusern, aber die Nutzung der Wohnungen ist auch nicht mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Zwar sind die Gegebenheiten im Einzelfall recht unterschiedlich, doch ergeben sich in jedem Falle Einschränkungen gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses, allein schon aus der Anordnung der Wohnungen übereinander und damit aus dem Vorhandensein mehrerer Miteigentümer bzw. von Mitbewohnern im gleichen Hause. Daran ändert auch nichts die üblicherweise vereinbarte Gartennutzung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer.

So tendieren diese Wohnungen in ihrem Preisverhalten auch mehr zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die nur sehr geringe Anzahl von Verkaufsfällen läßt eine Angabe von Preisspannen nicht zu. Die oberen Spannenbereiche in den entsprechenden vorstehenden Tabellen für das Wohnungseigentum sind allerdings 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 konnten auch auf diesem Teilmarkt weitere Preissteigerungen durchgesetzt werden.

Unausgebauter Dachraum

Die Streuungsbreite der insgesamt 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 30 % und 70 %, nur in Einzelfällen auch mal über 70 % 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 Steigeleitungen usw.) sein. Vereinzelt waren in den Kaufpreisen die vom Verkäufer bereits erstellten Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung enthalten.

Garagen

Auch für Garagenstellplätze lagen die Kaufpreise im Berichtsjahr durchschnittlich über denen des Vorjahres. Einzelgaragen wurden 1990 je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude im allgemeinen zu Kaufpreisen zwischen etwa 10 000 DM und 20 000 DM, in einigen Fällen allerdings auch bis etwa 25 000 DM, veräußert. Der Schwerpunkt der Verkaufsfälle lag bei etwa 13 000 DM. Dieses Preisniveau entsprach ungefähr auch dem für Einzelstellplätze in Sammelgaragen.

Keller

Es wurden wieder nur wenige Kellerflächen als selbständiges Teileigentum veräußert. Die gezahlten Kaufpreise ließen nur eine geringe Veränderung gegenüber der Preissituation im Vorjahr erkennen. Je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit wurden im allgemeinen zwischen 300 DM und 700 DM je Quadratmeter Nutzfläche erzielt, nur ausnahmsweise auch mal über 1 000 DM/m². Die Keller haben üblicherweise eine Fläche zwischen 10 m² und 70 m², bei größeren Räumen liegen die Quadratmeterpreise allgemein höher als bei kleineren Objekten. Eine Abhängigkeit der Preise vom Baulter der Gebäude war nicht erkennbar.

Läden

Die Kaufpreise für Ladenflächen streuen naturgemäß in weiter Spanne zwischen etwa 1 300 DM und über 5 000 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Meist sind allerdings auch hier Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennbar. In der Mehrzahl der Verkaufsfälle entsprachen die Ladenpreise etwa den Wohnungspreisen. Mit zunehmender geschäftlicher Lagebedeutung des Objektes konnten aber auch um 10 % bis 50 %, in sehr guten Geschäftslagen gar über 100 % höhere Preise durchgesetzt werden. In Einzelfällen, bei offenbar schwerer absetzbaren Ladenflächen, die mitunter erst Jahre nach der Umwandlung einen Käufer fanden, lagen die Kaufpreise jedoch auch bis zu etwa 40 % unter dem Preisniveau der Wohnungen.

Büroflächen

Die Kaufpreise für Büroflächen entsprachen im allgemeinen den Wohnungspreisen der gleichen Wohnanlage.

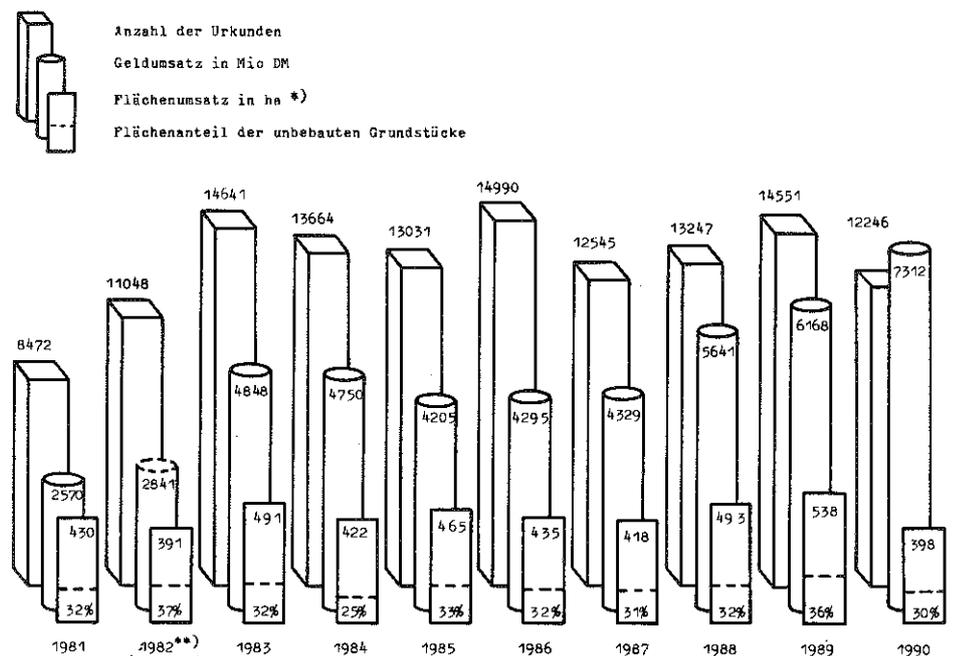
C Jahresumsätze 1990 und die Entwicklung in den letzten Jahren

Auch die Umsatzzahlen beziehen sich für das Berichtsjahr nur auf die westlichen Bezirke Berlins. Entsprechende Daten aus dem Ostteil der Stadt können für einige Teilmärkte ergänzend angegeben werden.

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 in den letzten 10 Jahren.



*) Ohne Grundstücksflächenanteile aus den Verkäufen des Wohnungs- und Teileigentums.

** Der Geldumsatz für das Jahr 1982 enthält nicht den Anteil für das Wohnungs- und Teileigentum.

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 1990 insgesamt

12 246 Urkunden (1989 = 14 551)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt in Berlin (West) zugeleitet worden. Hinzu kommen 158 Kaufverträge aus den letzten Monaten des Jahres 1990 über Grundstücke im Ostteil der Stadt. 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

12 104 Verkaufsfälle (1989 = 14 688).

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	
	1989	1990	Anzahl	%	1989	1990	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1363	1008	- 355	- 26	1272	932	- 340	- 27
bebaute Grundstücke	3067	2644	- 423	- 14	2808	2387	- 421	- 15
Wohnungs- und Teileigentum	10121	8594	- 1527	- 15	10608	8785	- 1823	- 17
insgesamt	14551	12246	- 2305	- 16	14688	12104	- 2584	- 18

Von den 158 vorliegenden Vertragsfällen über Verkäufe in **Berlin (Ost)** entfallen 48 auf unbebaute und 110 auf bebaute Grundstücke. Wohnungs- und Teileigentum ist nicht veräußert worden.

Bezogen auf die Anzahl der Verkäufe ist 1990 der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt um etwa $\frac{1}{6}$ zurückgegangen. Davon betroffen waren – wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung – alle bedeutenden Teilmärkte. Eine besondere Zurückhaltung nach der Zahl der Verkäufe betraf die unbebauten Grundstücke. Im Berichtsjahr waren hier weniger Verkaufsfälle zu registrieren, als in jedem der 30 vorangegangenen Jahre.

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.

Die Graphik verdeutlicht die Entwicklung des Umsatzes nach der Anzahl der Kaufverträge über Grundstücke in den letzten beiden Jahren. Die umsatzschwächsten Monate waren wie gewöhnlich zu Beginn des Jahres der Januar sowie in der Ferienszeit der August.

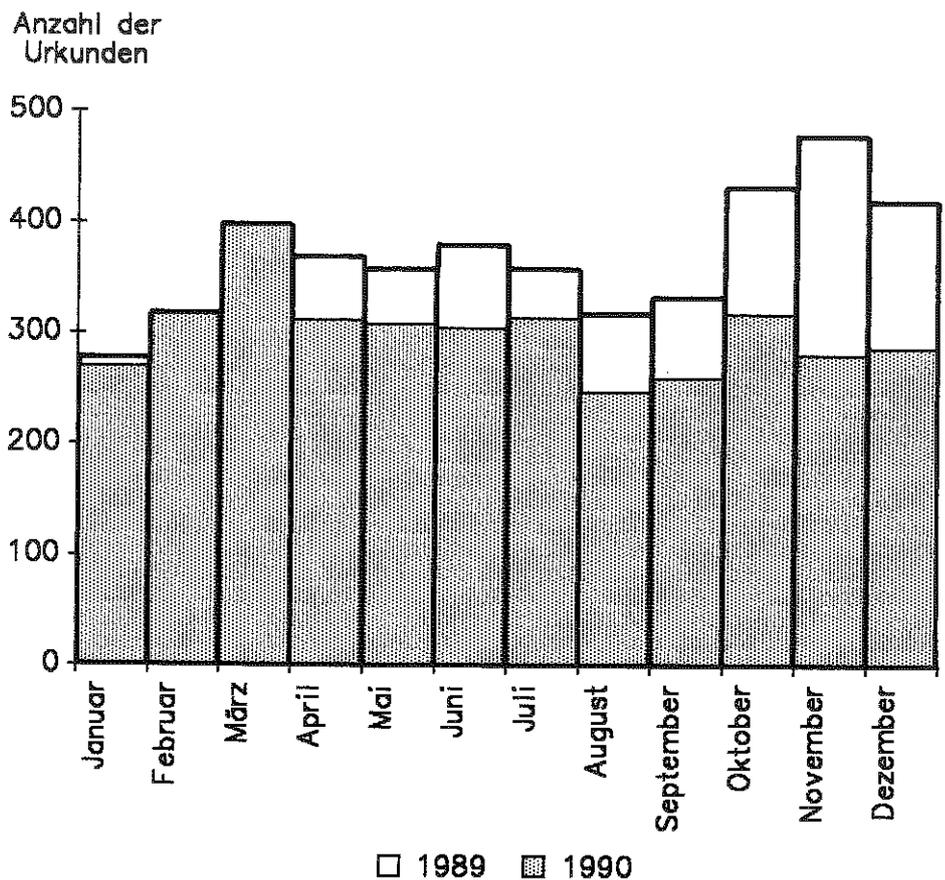


Abb. 14:

Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke im Westteil Berlins

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Entsprachen zu Beginn des Jahres die Verkaufszahlen noch ungefähr denen des Vorjahres, so gingen sie ab April vergleichsweise merklich zurück. Markant aber ist der gegenüber früheren Jahren ungewöhnlich flache Verlauf der Umsatzentwicklung im letzten Quartal des Berichtsjahres. Während sonst in diesen Monaten regelmäßig ein Umsatzboom festzustellen war, fällt in 1990 der Marktrückgang besonders deutlich aus. Die verstärkte Zurückhaltung am Grundstücksmarkt fällt zusammen mit dem Zeitpunkt der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober. Mußten sich Kaufinteressenten bis dahin ausschließlich am räumlich begrenzten Markt in den westlichen Stadtbezirken engagieren, bestehen seitdem für Grundstücksdispositionen wieder Ausweichmöglichkeiten. Die Umsatzzahlen lassen einerseits vermuten, daß potentielle Käufer zunehmend auf Liegenschaften in den neuen Marktgebieten im Ostteil der Stadt und im Umland Berlins reflektieren, auch wenn dort vielfach noch die Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind. Andererseits wird mit zunehmend überzogenen Preisvorstellungen auf Verkäuferseite zu rechnen gewesen sein, auf die Kaufinteressenten sehr zurückhaltend reagierten.

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 1990											
	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	7	1	1	113	4	17	538	6	82	658	5	100
Wedding	12	1	3	141	5	31	295	3	66	448	4	100
Kreuzberg	11	1	2	250	10	43	321	4	55	582	5	100
Charlottenburg	15	1	1	155	6	12	1084	13	87	1254	10	100
Spandau	175	17	15	221	8	20	743	9	65	1139	9	100
Wilmerdorf	14	1	1	118	5	10	1116	13	89	1248	10	100
Zehlendorf	38	4	6	213	8	35	362	4	59	613	5	100
Schöneberg	10	1	1	144	6	12	1079	13	87	1233	10	100
Steglitz	90	9	7	243	9	18	989	11	75	1322	11	100
Tempelhof	152	15	13	221	8	19	776	9	68	1149	9	100
Neukölln	217	22	17	402	15	31	670	8	52	1289	11	100
Reinickendorf	267	27	20	423	16	32	621	7	48	1311	11	100
Berlin (West)	1008	100	8	2644	100	22	8594	100	70	12246	100	100
Berlin (Ost)	48	-	30	110	-	70	0	-	0	158	-	100

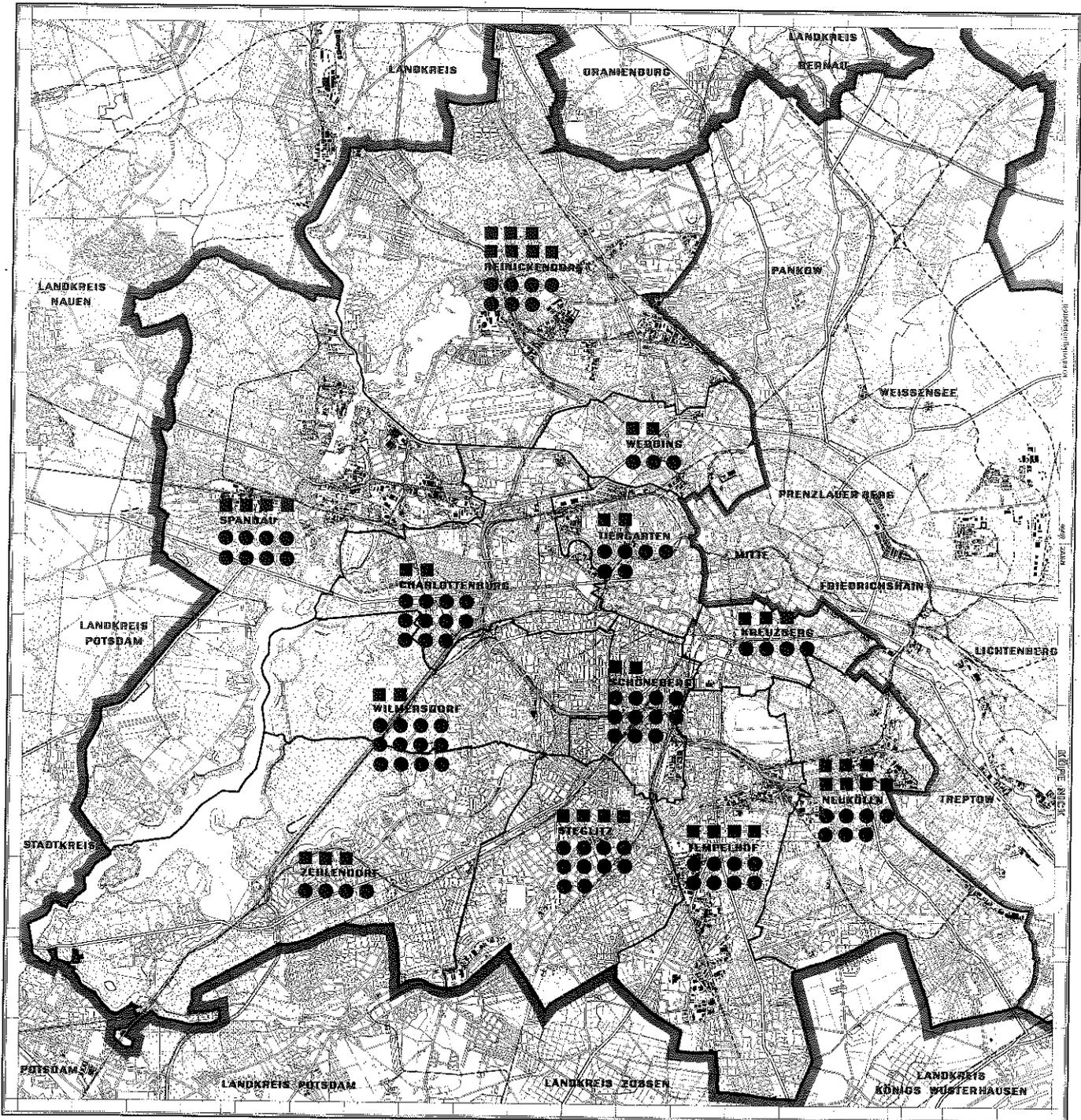
Auffallend ist nach wie vor der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmerdorf, Charlottenburg, Schöneberg und Steglitz. In diesen Bereichen ist in den 80er Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich 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, Wilmerdorf und Schöneberg) mit einem Anteil von zusammen knapp 7 % naturgemäß relativ unbedeutend und liegt noch 1 % unter dem Anteil im Jahre 1989. Einen besonders hohen Anteil am Umsatz dieser Grundstücksart hatten dagegen die Baugrundstücke der offenen Bauweise aufzuweisen. Fast 50 % aller veräußerten Grundstücke dieser Art lagen allein in den Bezirken Neukölln und Reinickendorf. Auch von allen Verkäufen bebauter Grundstücke wechselte im Berichtsjahr annähernd jedes dritte seinen Eigentümer in diesen beiden 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 Reinickendorf, Neukölln und Kreuzberg war das Verhältnis zwischen beiden Märkten 1990 etwa ausgeglichen. In den übrigen Bezirken überwog die Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum, zum Teil erheblich. So wurden in Charlottenburg und Schöneberg nur mit etwa jedem 8. Vertrag, in Wilmerdorf gar nur mit jeder 9. 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 1990

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden				
	1989		1990		Veränderung Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	1098	7 %	771	6 %	- 327 (- 30 %)
Mehrfamilienhaus- grundstücke ⁹⁾	137	1 %	95	1 %	- 42 (- 31 %)
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	46	0 %	57	0 %	+ 11
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	82	1 %	85	1 %	+ 3
insgesamt	1363	9 %	1008	8 %	- 355 (- 26 %)
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1452	10 %	1174	10 %	- 278 (- 19 %)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilverblichlicher Nutzung)	1498	11 %	1360	11 %	- 138 (- 9 %)
Gewerbe- und Industrie- objekte	67	0 %	54	0 %	- 13
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungs- gebäude, Heime usw.)	50	0 %	56	1 %	+ 6
insgesamt	3067	21 %	2644	22 %	- 423 (- 14 %)
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	267	2 %	254	2 %	- 13 (- 5 %)
- Weiterverkäufe	1249	8 %	865	7 %	- 384 (- 31 %)
insgesamt	1516	10 %	1119	9 %	- 397 (- 26 %)
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	3189	22 %	2846	23 %	- 343 (- 11 %)
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus ¹⁰⁾	3902	27 %	3008	25 %	- 894 (- 23 %)
- freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbau	1026	7 %	1132	9 %	+ 106 (+ 10 %)
insgesamt	8117	56 %	6986	57 %	- 1131 (- 14 %)
Gewerbeeinheiten	111	1 %	133	1 %	+ 22
Sonstiges Teileigentum	245	2 %	283	2 %	+ 38
Sonstige Verkäufe (Teile von Wohneinheiten, Sonder- nutzungsrechte, Teilobjekte)	132	1 %	73	1 %	- 59
insgesamt	10121	70 %	8594	70 %	- 1527 (- 15 %)
Berlin (West)	14551	100 %	12246	100 %	- 2305 (- 16 %)

⁹⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

¹⁰⁾ 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 1990 gegenüber dem Vorjahr drastisch um mehr als ein Viertel verringert und erreichte damit einen neuen Tiefstand. Dabei fällt der Rückgang der Fallzahlen bei den beiden Hauptteilmärkten, den Grundstücken zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zur Mehrfamilienhausbebauung mit 30 % besonders ins Gewicht.

Bei den **bebauten Grundstücken** war 1990 ein weiterer Rückgang der Verkaufszahlen festzustellen. Sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhausobjekten setzte sich der rückläufige Trend des Vorjahres weiter fort. Dennoch zeigte sich die Entwicklung hier nicht so markant wie bei den unbebauten Grundstücken.

Von den 110 registrierten Verkaufsfällen in **Berlin (Ost)** wechselten 27 Einfamiliengebäude, 74 Mietwohnhäuser und 9 sonstige bebaute Grundstücke, meist Gewerbeobjekte, den Eigentümer.

In einem wesentlich geringeren Umfang als in den Vorjahren ist auch wieder ein Teil der Mietwohnhäuser mit der Absicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben worden (vgl. B.3.1.2).

Auch beim Wohnungs- und Teileigentum war das Jahr 1990 durch einen Rückgang der Verkaufszahlen gekennzeichnet und betrug durchschnittlich 15 %. Mit über 30 % merklich geringer war der Umsatz auf dem Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen und Eigenheime, die ursprünglich bereits als solche erstellt worden waren. Mit immer noch 23 % fiel der Umsatzrückgang bei den in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus ebenfalls noch sehr beachtlich aus. Bei einigen kleineren Teilmärkten, den umgewandelten freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Eigentumswohnungen sowie dem gewerblichen und sonstigen Teileigentum, konnten dagegen geringe Umsatzsteigerungen festgestellt werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die prozentualen Umsatzanteile des 1990 verkauften Wohnungseigentums nach der Größe der Wohnungen (Anteile nach Wohnfläche/Anteile nach Arten):

Wohnfläche. (WF)	Umsatzanteile 1990														
	Umgewandelte				Als Wohnungs- eigentum erstellte Neubau- wohnungen		Eigenheime		Umsatz Wohnungs- eigentum insgesamt						
	Altbau- wohnungen (Bj. vor 1950)		Neubau- wohnungen (Bj. ab 1950)												
m ²	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%					
bis 50,0	20	/	26	35	/	60	33	/	14	0	/	0	29	/	100
50,1- 70,0	30	/	29	45	/	60	38	/	11	2	/	0	38	/	100
70,1- 90,0	20	/	40	18	/	47	19	/	12	8	/	1	19	/	100
90,1-110,0	14	/	67	2	/	15	7	/	10	53	/	8	8	/	100
110,1-130,0	7	/	78	0	/	2	2	/	6	30	/	14	3	/	100
130,1-150,0	3	/	83	0	/	5	1	/	8	2	/	4	1	/	100
über 150,0	6	/	95	0	/	2	0	/	0	5	/	3	2	/	100
insgesamt	100	/	36	100	/	50	100	/	12	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.

Urkunden

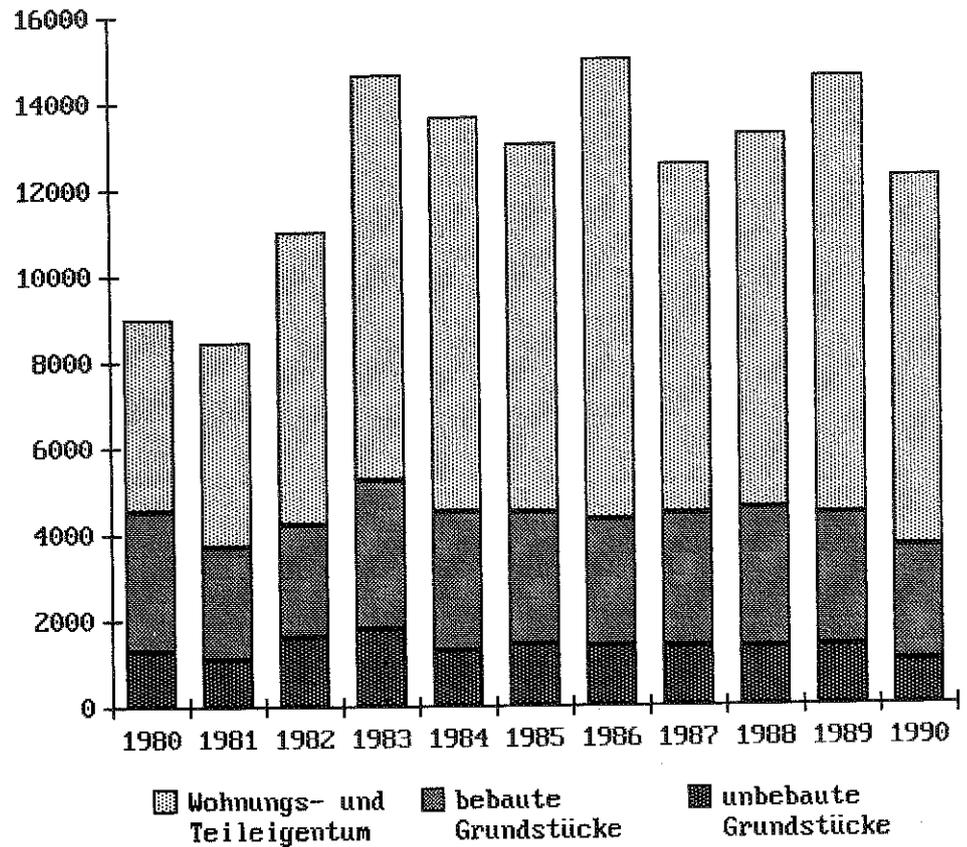


Abb. 16:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Langfristig ist bei den **unbebauten Grundstücken** eine deutlich rückläufige Tendenz der Fallzahlen festzustellen. Im Spitzenjahr 1972 sind nach den Berlin-Verträgen noch 2147 Urkunden registriert worden. In der Regel wurden in den 70er Jahren jährlich mehr als 1450 Objekte (im Mittel 1660 Urkunden) dieser Art verkauft. In den 80er Jahren blieb der Umsatz mit durchschnittlich 1410 Urkunden häufig unter dieser Zahl. Die mittlere Fallzahl von knapp 1300 Urkunden in den letzten 5 Jahren bestätigt den Rückgang, der in 1990 mit 1008 registrierten Verträgen seinen vorläufig tiefsten Extremwert binnen Jahresfrist seit Führung der Kaufpreissammlung vor 30 Jahren erreicht. Dabei hat sich der Anteil der unbebauten Grundstücke am Gesamtgrundstücksmarkt in den letzten Jahren bei etwa 10 % eingependelt (70er Jahre aufgrund der geringen Bedeutung des Wohnungseigentums noch durchschnittlich 25 %).

In der Entwicklung dieses Teilmarktes in den letzten Jahrzehnten ist nicht nur ein Rückgang der Verkaufszahlen festzustellen, auch die durchschnittliche Größe aller verkauften Baugrundstücke, insbesondere für die Einfamilienhausbebauung, war bemerkenswert rückläufig (vgl. 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 in den Jahren bis 1991 ein deutlicher Umsatzrückgang. Die 1990 registrierte Zahl von 2644 Kaufverträgen liegt markant unter 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 %).

Umsatzanteil in %

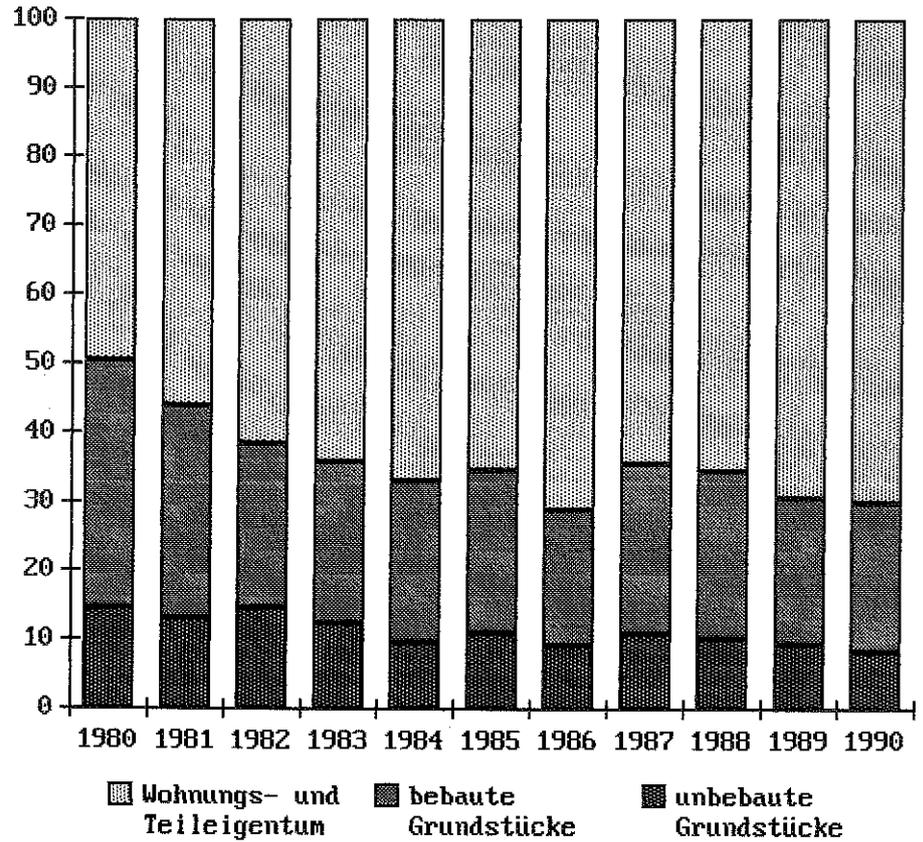


Abb. 17:

Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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) diejenige 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 1990 im Westteil der Stadt insgesamt

398,3 ha (1989 = 538,1 ha).

Die anteiligen Grundstücksflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten. Hinzu kommen 42,8 ha umgesetzter Fläche in Berlin (Ost).

Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ¹¹⁾	Flächenumsatz				
	1989		1990		Veränderung Fläche ha
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	92,9	17	62,7	16	- 30,2
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	27,4	5	15,2	4	- 12,2
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	32,5	6	21,7	5	- 10,8
- Sonstige Grundstücke	38,1	7	20,6	5	- 17,5
insgesamt	190,9	35	120,2	30	- 70,7
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	111,8	21	73,6	19	- 38,2
- Mietwohnhäuser	153,2	28	132,0	33	- 21,2
- Gewerbe- und Industrieobjekte	68,3	13	60,4	15	- 7,9
- Sonstige Grundstücke	13,9	2	12,1	3	- 1,8
insgesamt	347,2	65	278,1	70	- 69,1
Grundstücke	538,1	100	398,3	100	- 139,8

¹¹⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. entsprechende Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

Angesichts der zurückgegangenen Fallzahlen hat 1990 auch der Flächenumsatz um etwa ein Viertel abgenommen. Zu dieser Entwicklung haben ausnahmslos alle Teilmärkte beigetragen.

In der Entwicklung seit 1970 lag der jährliche Flächenumsatz zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978). Mit 398 ha wurde damit 1990 fast der niedrigste Stand seit 1970 erreicht. 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 wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Bezirke	Flächenumsatz 1990								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	6,5	5	39	10,1	4	61	16,6	4	100
Wedding	1,5	1	10	14,1	5	90	15,6	4	100
Kreuzberg	1,2	1	7	16,8	6	93	18,0	5	100
Charlottenburg	1,9	2	10	17,5	6	90	19,4	5	100
Spandau	16,2	13	33	33,2	12	67	49,4	13	100
Wilmerdorf	2,0	2	12	14,7	5	88	16,7	4	100
Zehlendorf	5,8	5	22	20,8	7	78	26,6	7	100
Schöneberg	0,9	1	7	12,4	4	93	13,3	3	100
Steglitz	14,5	12	40	22,1	8	60	36,6	9	100
Tempelhof	17,3	14	42	24,0	9	58	41,3	10	100
Neukölln	29,7	25	46	34,7	13	54	64,4	16	100
Reinickendorf	22,7	19	28	57,7	21	72	80,4	20	100
Berlin (West)	120,2	100	30	278,1	100	70	398,3	100	100
Berlin (Ost)	29,8	-	70	13,0	-	30	42,8	-	100

Die 1990 auf den wichtigsten Einzelteilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke umgesetzten Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle bezirksweise zusammengestellt.

Bezirke	Flächenumsatz 1990							
	unbebaute Grundstücke				bebaute Grundstücke			
	Ein- u. Zweifamilienhaus- grundstücke		Mehrfamilienhaus- grundstücke		Ein- und Zweifamilien- häuser		Mietwohnhäuser	
ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	ha	Anteil	
Tiergarten	-	0 %	6,4	42 %	0,1	0 %	8,2	6 %
Wedding	-	0 %	1,1	7 %	0,1	0 %	12,2	9 %
Kreuzberg	-	0 %	0,8	5 %	-	0 %	16,3	12 %
Charlottenburg	0,4	1 %	0,3	2 %	2,7	4 %	10,5	8 %
Spandau	8,0	13 %	0,9	6 %	9,2	12 %	9,1	7 %
Wilmerdorf	0,9	1 %	0,3	2 %	2,9	4 %	9,0	7 %
Zehlendorf	4,0	6 %	-	0 %	13,7	19 %	5,6	4 %
Schöneberg	-	0 %	0,5	4 %	-	0 %	12,0	9 %
Steglitz	9,3	15 %	1,1	7 %	7,3	10 %	12,2	9 %
Tempelhof	10,8	17 %	1,4	9 %	9,0	12 %	5,8	5 %
Neukölln	12,2	20 %	0,7	5 %	8,5	12 %	18,7	14 %
Reinickendorf	17,1	27 %	1,7	11 %	20,1	27 %	12,4	10 %
Berlin (West)	62,7	100 %	15,2	100 %	73,6	100 %	132,0	100 %

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin (West) betrug im Jahre 1990

rd. 7,312 Milliarden DM (1989 = 6,168 Milliarden DM).

Die für das Wohnungs- und Teileigentum angegebenen Geldumsätze sind gerundete Ergebnisse einer Hochrechnung von Teilmengen. Weitere 186 Mio DM wurden beim Grundstücksverkehr im Ostteil Berlins umgesetzt.

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze:

Teilmarkt ¹¹⁾	Geldumsatz				Veränderung Mio DM
	1989		1990		
	Mio DM	Anteil %	Mio DM	Anteil %	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	473,32	7	393,09	5	- 80,23
Mehrfamilienhaus- grundstücke	205,39	3	229,66	3	+ 24,27
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	154,73	3	127,11	2	- 27,62
Sonstige Grundstücke	51,21	1	56,80	1	+ 5,59
insgesamt	884,65	14	806,66	11	- 77,99
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	729,96	12	715,86	10	- 14,10
Mietwohnhäuser	2477,59	40	2861,29	39	+ 383,70
Gewerbe- und Industrie- objekte	447,26	7	988,79	14	+ 541,53
Sonstige Grundstücke	208,01	4	532,28	7	+ 324,27
insgesamt	3862,82	63	5098,22	70	+ 1235,40
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	112,43	2	103,29	2	- 9,14
- Weiterverkäufe	202,79	3	171,38	2	- 31,41
insgesamt	315,22	5	274,67	4	- 40,55
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	423,41	7	461,62	6	+ 38,21
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus ¹⁰⁾	402,59	6	372,07	5	- 30,52
- freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbau	163,58	3	201,08	3	+ 37,50
insgesamt	989,58	16	1034,77	14	+ 45,19
Gewerbereinheiten	34,59	1	34,45	0	- 0,14
Sonstiges Teileigentum	17,48	0	17,73	0	+ 0,25
Sonstige Verkäufe	63,51	1	45,83	1	- 17,68
insgesamt	1420,38	23	1407,45	19	- 12,93
Berlin (West)	6167,85	100	7312,33	100	+ 1144,44

¹⁰⁾ Förderungssituation bei Erstellung der Gebäude. Bei einer erheblichen Anzahl von Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits regulär zurückgezahlt oder vorzeitig abgelöst worden.

¹¹⁾ 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 1990								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	97,82	12	22	346,66	7	78	444,48	8	100
Wedding	16,06	2	4	351,19	7	96	367,25	6	100
Kreuzberg	15,08	2	3	441,39	9	97	456,47	8	100
Charlottenburg	18,64	2	3	633,97	13	97	652,61	11	100
Spandau	75,76	9	11	630,17	12	89	705,93	12	100
Wilmerdorf	38,42	5	8	415,15	8	92	453,57	8	100
Zehlendorf	35,07	4	12	264,16	5	88	229,23	5	100
Schöneberg	8,95	1	2	371,31	7	98	380,26	6	100
Steglitz	124,38	16	31	277,01	5	69	401,39	7	100
Tempelhof	110,83	14	29	270,79	5	71	381,62	6	100
Neukölln	139,25	17	20	558,38	11	80	697,63	12	100
Reinickendorf	126,40	16	19	538,04	11	81	664,44	11	100
Berlin (West)	806,66	100	14	5098,22	100	86	5904,88	100	100
Berlin (Ost)	74,62	-	40	111,58	-	60	186,20	-	100

Die umgesetzte Geldmenge hat im Berichtsjahr um fast 20 % wieder erheblich zugenommen und damit einen neuen Spitzenwert in der Nachkriegsentwicklung erreicht. Er war im wesentlichen bedingt durch die höheren Preisvereinbarungen insbesondere bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise, bei den Mietwohnhäusern, sowie bei den Gewerbe- und Industrieobjekten. Bei den übrigen Teilmärkten kam es im allgemeinen aufgrund der verringerten Zahl der Verkaufsfälle nicht oder nur geringfügig zu einer Ausweitung des Geldumsatzes.

Bei den Verkäufen in **Berlin (Ost)** sind Einfamilienhäuser für insgesamt 3,9 Mio DM und Mietwohnobjekte für knapp 88,4 Mio DM umgesetzt worden. Für sonstige bebaute Grundstücke wurden zusammen 19,3 Mio DM bezahlt.

Die bezirkweisen Geldumsätze im Jahre 1990 auf den wichtigsten Einzelteilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Bezirke	Geldumsatz 1990							
	unbebaute Grundstücke				bebaute Grundstücke			
	Ein- u. Zweifamilienhaus- grundstücke		Mehrfamilienhaus- grundstücke		Ein- und Zweifamilien- häuser		Mietwohnhäuser	
Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	
Tiergarten	-	0 %	97,80	43 %	1,80	0 %	183,31	7 %
Wedding	-	0 %	14,01	6 %	0,40	0 %	266,16	9 %
Kreuzberg	-	0 %	13,45	6 %	-	0 %	379,33	13 %
Charlottenburg	4,19	1 %	8,70	4 %	35,10	5 %	414,31	15 %
Spandau	46,52	12 %	13,70	6 %	68,50	10 %	132,01	5 %
Wilmerdorf	13,82	4 %	5,42	2 %	51,62	7 %	263,08	9 %
Zehlendorf	32,45	8 %	-	0 %	180,67	25 %	62,57	2 %
Schöneberg	-	0 %	8,95	4 %	-	0 %	344,68	12 %
Steglitz	69,16	18 %	20,16	9 %	74,91	11 %	174,96	6 %
Tempelhof	65,92	17 %	15,53	7 %	82,04	12 %	90,03	3 %
Neukölln	76,67	19 %	7,87	3 %	67,34	9 %	396,78	14 %
Reinickendorf	84,36	21 %	24,07	10 %	153,48	21 %	154,07	5 %
Berlin (West)	393,09	100 %	229,66	100 %	715,86	100 %	2861,29	100 %

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Der Umsatz 1990 zeigte sich in vielen Marktbereichen rückläufig, insbesondere nach der Zahl der Verkäufe und der umgesetzten Flächen. Beim Geldumsatz gab es dagegen bei einigen Teilmärkten trotz der geringeren Fallzahlen allein aufgrund der allgemein gestiegenen Kaufpreise einen nicht unerheblichen Zuwachs. Die Summe aller Kaufpreise betrug erstmals über 7 Milliarden DM.

Im einzelnen ergaben sich für den Westteil der Stadt die in der folgenden Tabelle dargestellten Entwicklungen:

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil %	ha	Anteil %	Mio DM	Anteil %
1989						
unbebaute Grundstücke	1363	9,4	190,9	36,0	884,65	14,4
bebaute Grundstücke	3067	21,1	347,2	64,0	3862,82	62,6
Wohnungs- und Teileigentum	10121	69,5	-	-	1420,38	23,0
insgesamt	14551	100	538,1	100	6167,85	100
1990						
unbebaute Grundstücke	1008	8,2	120,2	30,2	806,66	11,0
bebaute Grundstücke	2644	21,6	278,1	69,8	5098,22	69,7
Wohnungs- und Teileigentum	8594	70,2	-	-	1407,45	19,3
insgesamt	12246	100	398,3	100	7312,33	100
Veränderungen 1989/1990						
unbebaute Grundstücke	- 355	- 26	- 70,7	- 37	- 77,99	- 9
bebaute Grundstücke	- 423	- 14	- 69,1	- 20	+1235,40	+ 32
Wohnungs- und Teileigentum	- 1527	- 15	-	-	- 12,93	- 1
insgesamt	- 2305	- 16	- 139,8	- 26	+1144,48	+ 19

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 (1980) bis 1990

- nach der Zahl der Urkunden um ca. 130 % (35 %) von etwa 5 300 (9 000) nach einem zwischenzeitlichen Höchstwert von knapp 15 000 auf nunmehr etwa 12 100 Urkunden angestiegen,
- nach der Grundstücksfläche schwankend zwischen ca. 390 und 600 ha ohne eine besondere tendenzielle Entwicklung mit einem Betrag für 1990 im unteren Grenzbereich,
- nach der Geldmenge um über 760 % (130 %) von 850 Mio DM (3 160 Mio DM) auf die vorläufige Rekordsumme von etwa 7,3 Mio DM angestiegen.

Nach einer allgemeinen Beruhigung des Berliner Grundstücksmarktes in den 80er Jahren ist seit 1989, insbesondere durch die allgemeine politische und wirtschaftliche Entwicklung und die veränderte Situation der Stadt auf dem Weg zu einer neuen Metropole, eine außergewöhnliche Belebung festzustellen. Die Bewerbung Berlins um Olympia 2000 und die Entscheidung des Bundestages vom 20. Juni 1991, den Regierungssitz in die Hauptstadt zu verlegen, wecken weitere besondere Erwartungen. Durch die Nähe zu den Ost-Märkten wird Berlin für Unternehmen des In- und Auslandes immer interessanter. In zunehmendem Maße engagieren sich auch ausländische Investoren am hiesigen Markt und binden Kapital in Immobilien, vornehmlich Baugrundstücken, Büro- und Geschäftshäusern.

Die Nachfrage nach Immobilien am gesamten Berliner Grundstücksmarkt nimmt zu, während zur gleichen Zeit angebotsseitig eine deutliche Zurückhaltung zu beobachten ist. Die Zahl der Verkäufe im Westteil der Stadt geht 1991 bislang weiter zurück, in der Osthälfte sind dagegen zunehmende Umsatzzahlen zu konstatieren. Sie sind u. a. Ausdruck des erheblichen Modernisierungsbedarfs und der Flächenreserven in diesen Stadtteilen.

In weiten Marktbereichen stiegen die Preise im 1. Halbjahr 1991 weiter an. Mit neuerlichen Preissteigerungen, die insbesondere bei Baugrundstücken und Renditeobjekten in gesuchten zentralen Lagen der Stadt überdurchschnittlich ausfallen könnten, muß gerechnet werden.

Langfristig bieten sich für Berlin nach den Ereignissen in den beiden zurückliegenden Jahren günstige politische und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die den Grundstücksmarkt nachhaltig beleben werden.



