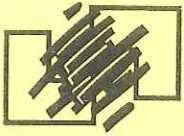


BERLIN



Lebenswert
b a u e n

BERLIN



Bericht über
den Berliner
Grundstücks-
markt 1991

Impressum

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

September 1992

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 16,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH
Sprosserweg 3
1000 Berlin 47
Tel. (0 30) 6 61 84 84

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	9
	A.4.1	Die Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt	9
	A.4.2	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin	11
B Preisentwicklung 1991	B.1	Bauland	14
	B.1.1	Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise – Westteil Berlins	14
		Ostteil Berlins	17
	B.1.2	Wohngebiete – geschlossene Bauweise – Westteil Berlins	19
		Ostteil Berlins	21
	B.1.3	Dienstleistung und Büronutzung in Spitzenlagen bis durchschnitt- lichen innerstädtischen Bürolagen	21
	B.1.3.1	Gebietsdefinitionen	21
	B.1.3.2	Preissituation	22
		Westteil Berlins	22
		Ostteil Berlins	23
	B.1.4	Gewerbe- und Industriegebiete	23
	B.2	Nichtbauland	24
	B.3	Bebaute Grundstücke	25
	B.3.1	Mietwohngrundstücke	25
	B.3.1.1	Renditeobjekte	25
		Westteil Berlins	25
		Ostteil Berlins	28
	B.3.1.2	Umwandlungsobjekte	29
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	31
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ...	34
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke	36
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke	39
	B.3.2.4	Kaufeigenheime	41
	B.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke	41
	B.4	Wohnungs- und Teileigentum	42
	B.4.1	Neu erstelltes Wohnungseigentum	43
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	43
	B.4.1.2	Erstverkäufe von Eigenheimen	44
	B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum	44
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	45
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen	46
	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum	46
	B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	46
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime	48

	Seite
B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum 48
B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen 48
B.4.4.2	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern 48
B.4.5	Teileigentum 49
C Jahresumsätze 1991 und die Entwicklung in den letzten Jahren	
C.1	Anzahl der Verkäufe 50
C.2	Flächenumsatz 59
C.3	Geldumsatz 62
C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen 65
D Ausblick 66

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Vorbemerkungen	
Abb. 1	Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten 10
2	Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze 11
3	Die stadträumlichen Wohnlagen im Westteil Berlins 13
Preisentwicklung 1991	
4	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise im Westteil Berlins zum 31. 12. 1991 16
5	Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten 17
6	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins zum 31. 12. 1991 20
7	Die Preisentwicklung für Renditeobjekte im Westteil Berlins nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete 27
8	Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Westteil Berlins 1991 nach der Anzahl der Auswertungen 28
9	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken 32
10	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 35
11	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiliendoppelhausgrundstücken 38
12	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken 40
Jahresumsätze 1991 und die Entwicklung in den letzten Jahren	
13	Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt 50
14	Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke 52
15	Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1991 55
16	Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden 58
17	Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden 59

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 1991 vor. Es wird 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. Darüber hinaus wird halbjährlich ein „Bericht über den Berliner Bodenmarkt“ veröffentlicht.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders aber von 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 nach dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt transparent und auch für den Nichtfachmann verständlich machen. Nicht zuletzt ist es das Ziel des Berichtes, den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und der Wirtschaft Informationen als mögliche Entscheidungshilfen an die Hand zu geben.

Der Grundstücksmarkt unterliegt den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden nicht unerheblich beeinflusst durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die allgemeine politische und wirtschaftliche Situation sowie durch die nur sehr begrenzten Möglichkeiten der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Außerdem werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl grundstücksbezogener Einzelfaktoren, von zufälligen Marktsituationen und von den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien bestimmt.

Die hier zusammengestellten allgemeinen Marktdaten wurden in der Regel mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Zwangsläufig wird dabei die Situation am Grundstücksmarkt verallgemeinert; der Markt kann nur generalisiert und auf die gängigen Teilmärkte bezogen abgebildet werden. 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 dürfen nicht nur als Streubreiten der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise interpretiert werden. Sie sind vor allem auch geprägt durch die Zusammenfassung der Kaufpreise 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 von Berlin 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 und der wirtschaftlichen Gegebenheiten normalisieren.

Dieser Bericht enthält erstmals einheitlich die Daten über die Situation am Grundstücksmarkt in beiden Stadthälften Berlins.

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 (EBauG) geschaffen worden. Sie sollen seit der damit verbundenen Aufhebung der Preisstopvorschriften aus den 30er Jahren 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 1991 waren 45 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).

Seit der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 erstreckt sich 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 – VF –. Grundlage für die Tätigkeit der Geschäftsstelle bilden gleichfalls die unter A.2 genannten gesetzlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehört es 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 den Verkauf von Immobilien in 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 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 automatisierte Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung ist die wichtigste Datenquelle 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 sowie 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 nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan zugrunde gelegt worden, sondern die typische, tatsächliche Bebauungsdichte. Der Gutachterausschuß hat so 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 wurden 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 (0 30) 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 (Ost) 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 Stadt-

bezirke ermittelt und in einem Bodenleitwertatlas veröffentlicht. Die Bodenleitwerte waren 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 der hierfür speziell eingesetzte Sachverständigenausschuß wieder aufgelöst. Der Bodenleitwertatlas besteht aus 31 Kartenblättern im Maßstab 1 : 10 000 und kann zum Preise von 250 DM ebenfalls noch bei der o. g. Plankammer erworben werden.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. 12. 1992 sollen erstmals für das gesamte Stadtgebiet in einheitlicher Weise ermittelt und veröffentlicht 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 1992 S. 1454 veröffentlicht worden.

- Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages bei Grundstücken mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Abhängigkeit von der tatsächlichen Geschoßflächenzahl.

Aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1987 bis 1989 mit Angaben über den jeweiligen Jahresrohertrag sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern ermittelt worden. Sie können im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nach dem Vergleichswertverfahren nach § 13 Abs. 3 WertV zur Berücksichtigung von Abweichungen im wertbeeinflussenden Merkmal der Grundstücksausnutzung gemäß § 10 WertV bei Benutzung des Vielfachen des Jahresrohertrages als Vergleichsfaktor angewendet werden. Veröffentlicht sind diese Koeffizienten im Amtsblatt für Berlin 1990 S. 1616/1929.

- 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 WertV neu abgeleitet worden. Herangezogen wurde dazu das aus dem Westteil Berlins stammende Kaufpreismaterial der Jahre 1990/1991. Differenziert nach der Art der Gebäude wurden sie zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 2856 veröffentlicht.

- Verwaltungs-, Betriebskosten- und Reinertragsanteile an der Jahresrohmiete für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern.

Für die Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1988 und 1989, bei denen Eigentümerangaben über die Ertragssituation vorlagen, Durchschnittswerte für die genannten Anteile ermittelt worden. Sie können beispielsweise bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 7 und 15 bis 20 WertV zur Prüfung der Nachhaltigkeit von tatsächlich entstehenden Kosten oder als Erfahrungswerte angewendet werden. Ihre Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin 1990 S. 1616/1929.

- 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. Eine aktuelle Untersuchung über die Mietsituation ist der Geschäftsstelle aus personellen Gründen zur Zeit leider nicht möglich.

- 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 zuletzt anhand von Verkäufen auf dem Grundstücksmarkt im Westteil Berlins aus dem Zeitraum Mitte 1989 bis Ende 1991 in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 1454 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 weit über 10 000 telefonischen Anfragen lag 1991 die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig. Sie wurden 1991 in 257 Fällen erteilt.

- 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 jährlich steigender Tendenz sind 1991 in 75 Fällen anonymisierte Auskünfte gegeben worden.

Auskünfte erteilt

die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V F – als
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
Zimmer 5117 (allgemeine Sprechzeiten Mo., Di. und Fr. von 9 bis 14 Uhr),
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31.

Telefax: (0 30) 8 67 31 29

Telefon: (0 30) 8 67 55 64 (Bodenrichtwerte, Mo. bis Fr. 9 bis 12 Uhr und
Mo. bis Do. 14 bis 15 Uhr)

(0 30) 8 67 67 30 (Gutachtenerstattung)

(0 30) 8 67 68 53 (Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissamm-
lung)

(0 30) 8 67 45 05 (Allgemeine Auskünfte zum Teilmarkt Wohnungs- und
Teileigentum)

(0 30) 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.

Nach der Vereinigung sind – wie in keiner anderen Region Deutschlands – im Ballungsraum Berlin konzentriert die Vorteile, aber auch die Probleme des gesamten deutschen Einigungsprozesses erlebbar. Durch vielfältige Aktivitäten und Kontakte, durch die Wiederherstellung der unterbrochenen Verkehrswege und die Zusammenführung des Telefonnetzes wächst die Stadt faktisch mehr und mehr zusammen. Eine Belastung des Prozesses stellen allerdings augenfällig die Unterschiede in der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung beider Stadthälften sowie der erhebliche zeit- und kostenintensive Nachholbedarf an baulichen und ökologischen Maßnahmen im östlichen Stadtbereich dar.

Auf dem Weg von der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft führen Anpassungsprozesse und Modernisierung zwangsläufig zu Umstrukturierungen und Rationalisierungen mit den für viele Arbeitnehmer schmerzlichen Folgen der Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit. Neuen Unternehmen mangelt es an bezahlbarem Büro- und Gewerberaum oder er entspricht nicht den heutigen Erfordernissen. Die Bausubstanz allgemein ist vielfach in einem desolaten bis katastrophalen Zustand.

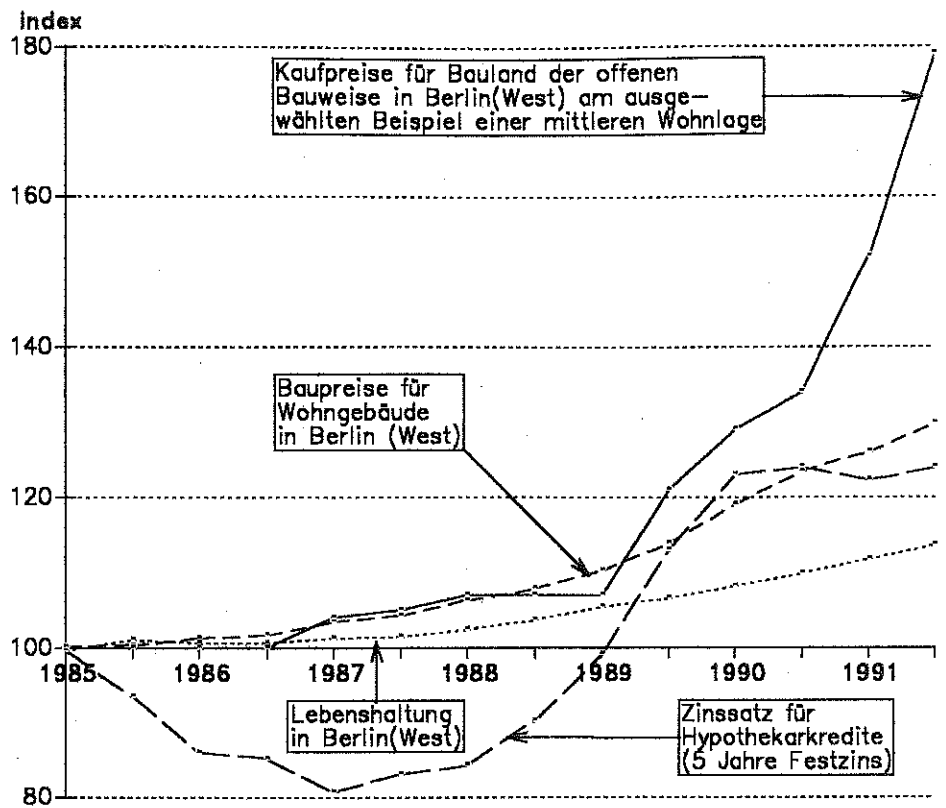
Um hier den Aufbau und den Ausgleich mit dem Ziel einer Angleichung der Verhältnisse voranzubringen, wofür ohnehin ein längerer als der ursprünglich allgemein erwartete Zeitraum notwendig sein wird, sind massive private und öffentliche Investitionen unabdingbar. Die enger werdenden Verteilungsspielräume in der Bundesrepublik erfordern es deshalb, weniger dringliche Vorhaben im Westen zurückzustellen, um die Mittel vorrangig im Osten einsetzen zu können. Als ein Bremsfaktor bei Bauvorhaben erweisen sich allerdings die noch oft ungeklärten Eigentumsverhältnisse.

Nach dem starken Wirtschaftswachstum in den Jahren 1989/1990, das besonders beeinflusst war von dem gestiegenen Konsumbedarf nach der Maueröffnung, flachte die Entwicklung im späteren Verlauf des Berichtsjahres merklich ab. Mit durchschnittlich 6,0 % (1990 = 6,2 %) lag das Bruttoinlandsprodukt in Berlin aber dennoch deutlich über dem Durchschnitt von 3,4 % in den alten Bundesländern.

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

- Die Zinssätze für Hypothekarkredite stagnierten etwa auf dem Vorjahresstand. Mit 5jährigem Festzins lagen sie im Jahresdurchschnitt bei 9,8 %. Die 10 %-Marke wurde während des gesamten Jahres nicht überschritten. Weiterhin im Aufwärtstrend blieben dagegen die Zinsen für Verbraucherkredite bis zu 1 Mio DM. Sie erreichten mit durchschnittlich 13,2 % einen neuen Höchstwert seit 1982.
- Der Preisindex für die Lebenshaltung zog 1991 weiter an und wies mit einem Jahresmittel von 3,2 % gegenüber dem Vorjahr einen um 0,4 Prozentpunkte gestiegenen Wert auf.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, ist auch 1991 wieder erheblich angestiegen. Die Steigerungsrate lag bei einem Jahresmittel von 7,0 % nach 6,5 % in 1990.

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



Veränderungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %

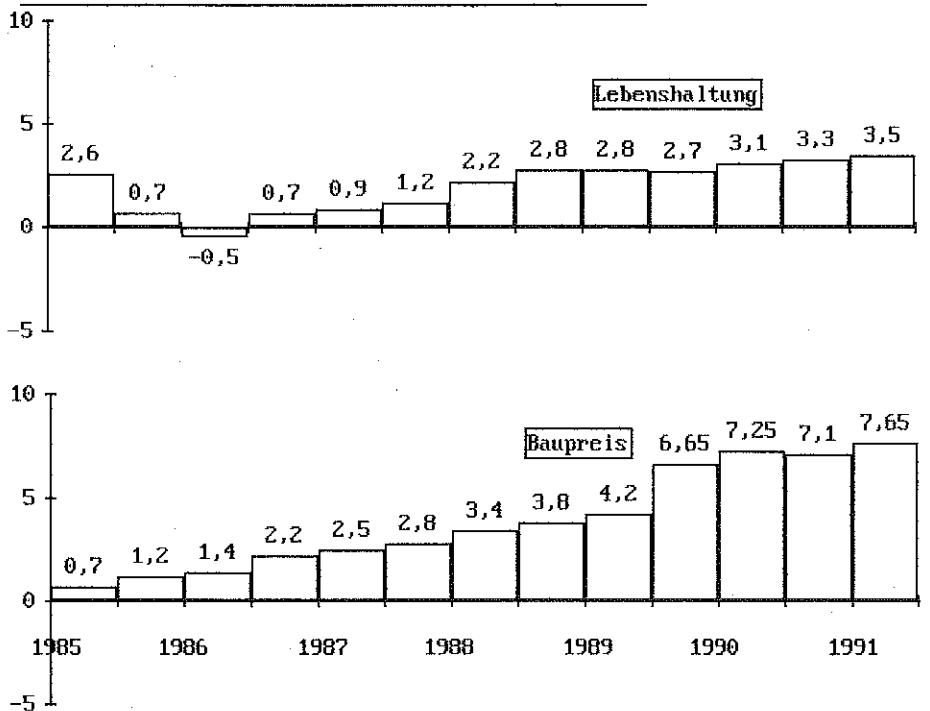


Abb. 1:

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 %

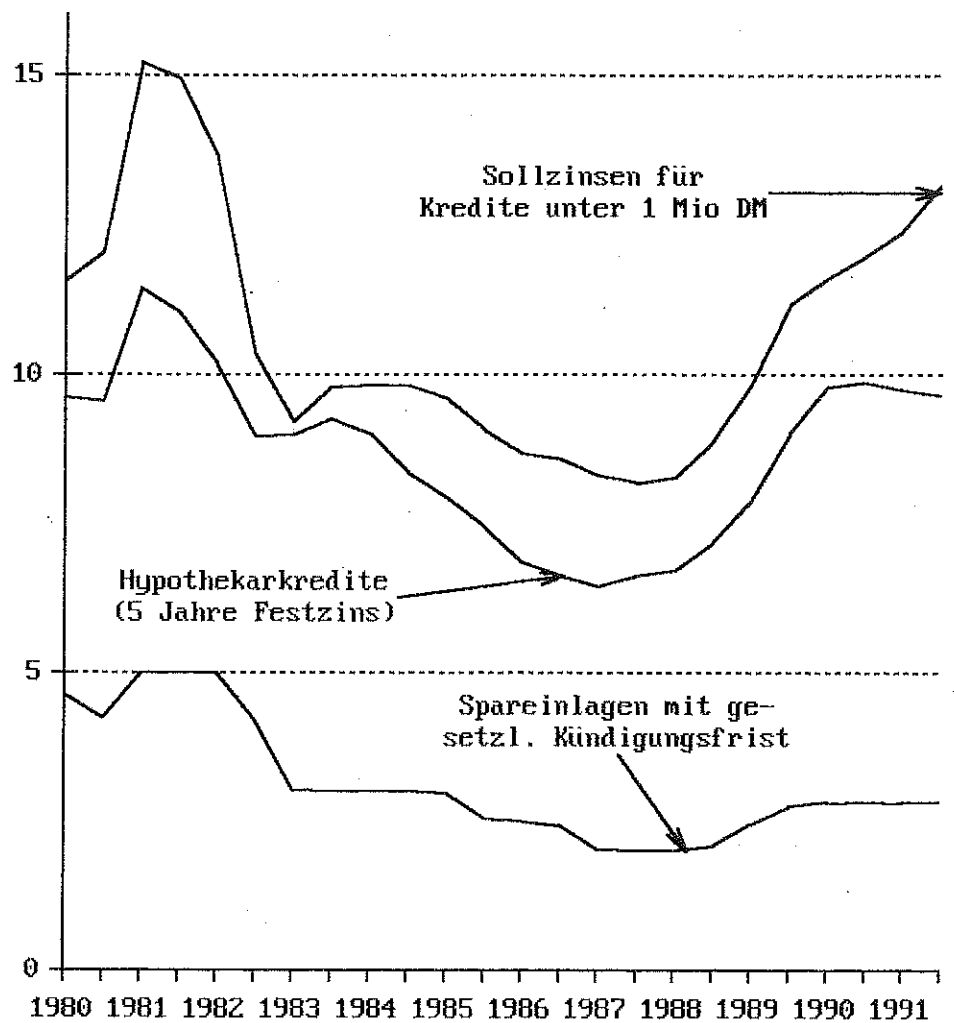


Abb. 2:

Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

A.4.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Eines der Merkmale für den Wert von Immobilien 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 Wohnlage nicht annähernd übereinstimmen.

Diese stadträumlichen Wohnlagen im Westteil 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 ausreichte, sind – auf das notwendigste Maß beschränkt – einige der Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden. Danach konnten die inneren Stadtbereiche (geschlossene Bauweise) sowie die äußeren Stadtlagen (offene Bauweise) jeweils entsprechend der durchschnittlichen Qualität ihrer Wohngebiete und nach ihrem stadträumlichen Bezug den vier Wohnlageklassen zugeordnet werden.

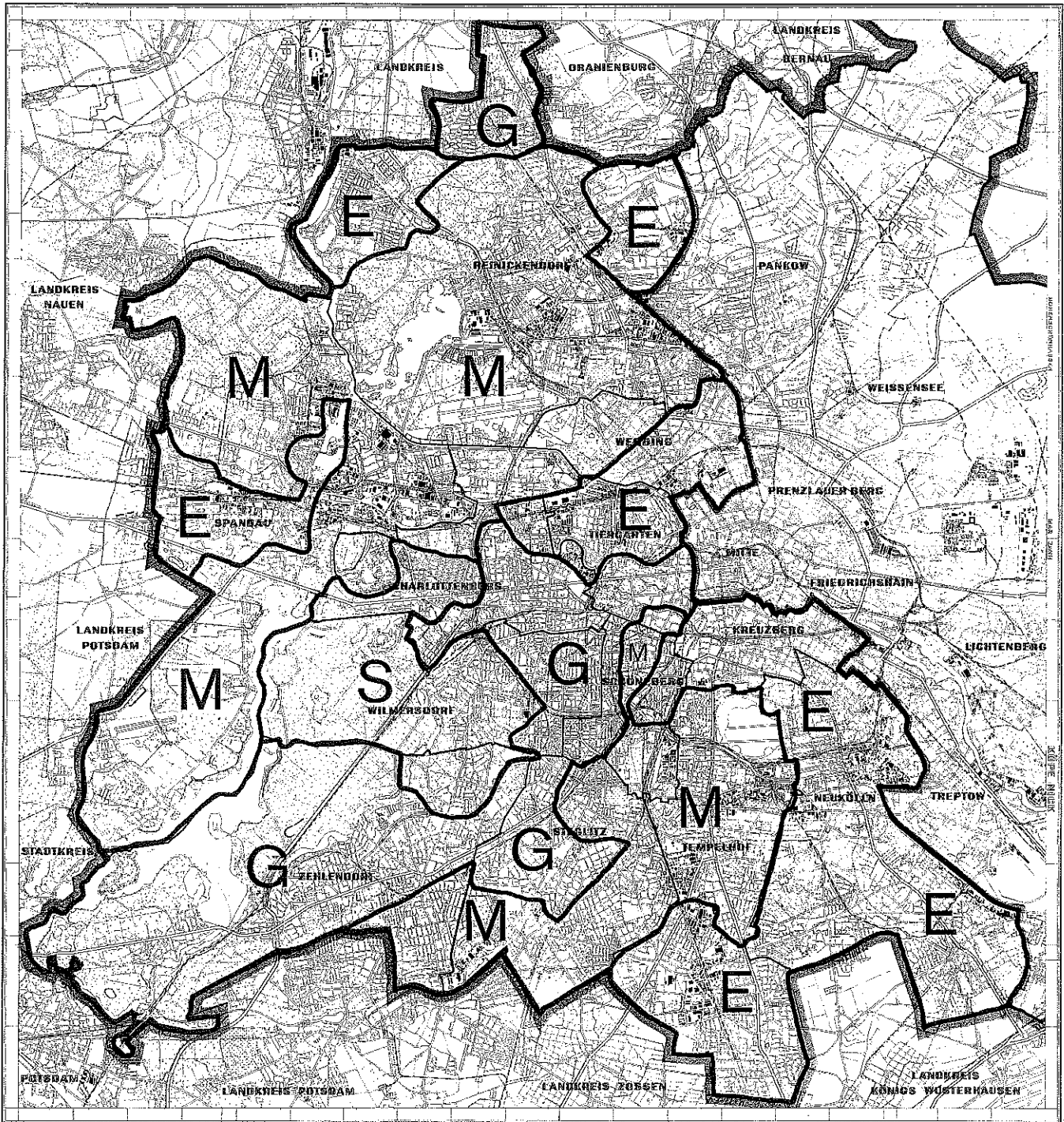
Die stadträumlichen Wohnlagen wurden wie folgt gebildet:

- 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-Nord, Frohnau,
- d) sehr gute Wohnlagen
Westend, Heerstraße (Charlottenburg), Schmargendorf, Grunewald, Dahlem-Nord.

Die Klassifizierung der stadträumlichen Wohnlagen ist zur Zeit noch auf den Westteil der Stadt 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 diesen Jahren 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 1991

B.1 Bauland

Im Westteil Berlins beeinflussten knapper werdende Baulandflächen und zunehmender Nachfragedruck den Baulandmarkt nachhaltig.

Die Preisvereinbarungen beim Erwerb von Wohnbaulandgrundstücken ergaben bis zum Jahresende 1991 durchschnittliche Steigerungsraten von 10 % bis 30 % für Bereiche der offenen Bauweise und 10 % bis 40 % für Bereiche der geschlossenen Bauweise, bezogen auf die zum 31. 12. 1990 ermittelten Bodenrichtwerte.

Im Ostteil der Stadt lagen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zum Ende des Jahres 1991 – mit Ausnahme des Bezirks Pankow – im Durchschnitt in Höhe der zum 1. Juli 1990 ermittelten Bodenrichtwerte. Für Wohnbaulandgrundstücke des Mietwohnungsbaues wurden im Mittel bis zu 200 % höhere Kaufpreise gezahlt; das ergaben die vorliegenden Vertragsabschlüsse aus den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg, Weißensee und Pankow.

Das Kaufpreismaterial des Jahres 1991 machte es erforderlich, den Teilmarkt der Grundstücke in Lagen mit überwiegend Dienstleistungsgewerbe gesondert zu betrachten. Unterteilt in vier Lageklassen – von Spitzenlagen für Büro- und Ladennutzung bis durchschnittlichen innerstädtischen Bürolagen – wird das Preisniveau zum 31. 12. 1991 dargestellt.

B.1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Westteil Berlins

Das ausgewertete Kaufpreismaterial des 1. Halbjahres 1991 ergab für die beispielhaft herangezogenen Ortsteile bzw. Wohnbereiche in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen Preisveränderungen zwischen + 5 % und 10 % gegenüber den zum 31. Dezember 1990 ermittelten Bodenrichtwerten. Für die bevorzugten Wohnlagen konnte wegen zu geringer Verkaufszahlen keine Aussage zur Preisentwicklung getroffen werden.

Die im 2. Halbjahr für Wohnbaulandgrundstücke registrierten Kaufpreise wiesen mit geringfügigen Abweichungen eine weiterhin steigende Tendenz auf. Während in den einfachen Lagen ein Anstieg von max. 5 % zu verzeichnen war, betrug die Zuwachsrate in den mittleren und guten Lagen gegenüber dem Vorhalbjahr überwiegend 5 % bis 20 %, in den bevorzugten Lagen rd. 15 % bis 25 %.

In der nachfolgenden Übersicht sind das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1991 und zum 31. Dezember 1991 für die ausgewählten Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind die zum 31. Dezember 1990 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.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1990 ¹⁾	30. 6. 1991	31. 12. 1991
einfache Lagen Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	600 bis 750	600 bis 800	600 bis 800
mittlere Lagen Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau	550 bis 700	600 bis 750	600 bis 800
Lichterfelde (Süd), Lankwitz	650 bis 800	700 bis 850	850 bis 1000
gute Lagen Frohnau	700	750	750
Zehlendorf (Süd), Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	750 bis 850	850 bis 950	1000 bis 1100
sehr gute Lagen Charlottenburg, nördl. und südl. der Heerstraße, Westend, Schmargendorf, Grünwald, Dahlem	1100 bis 1300	keine Aussage wegen fehlender Verkäufe	1300 bis 1600

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

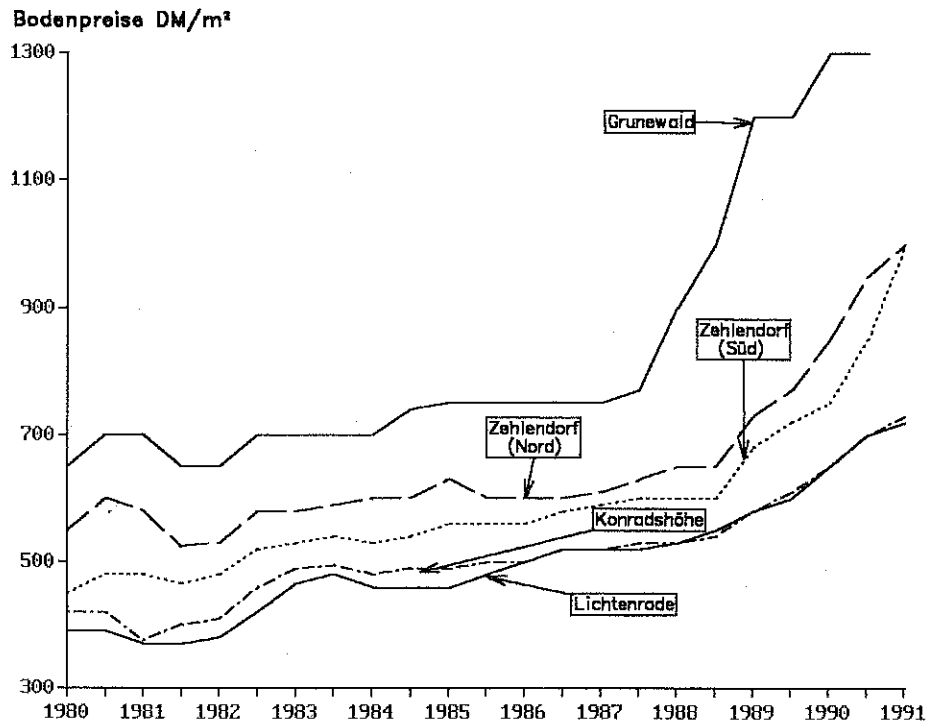


Abb. 5:
**Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen
 in Einfamilienhausgebieten**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Ostteil Berlins

Die deutliche Zunahme des Kaufpreismaterials für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermöglichte vornehmlich im 2. Halbjahr 1991 eine zuverlässige Beurteilung der Marktsituation. Lage, Gebietscharakter und Verkehrsanbindung beeinflussten vermehrt die Kaufpreisgestaltung. Während die für das 1. Halbjahr 1991 ermittelten Durchschnittswerte das Bodenleitwertniveau noch um 10 % bis 20 % unterschritten, ergaben die Preisvereinbarungen des 2. Halbjahres 1991 überwiegend einen stabilen Mittelwert in Höhe der zum 1. Juli 1990 ermittelten Bodenleitwerte. Eine Ausnahme bildete der Bezirk Pankow mit Preisveränderungen von + 10 % in den Ortsteilen Rosenthal, Buchholz und Wilhelmsruh bzw. + 40 % im Ortsteil Niederschönhausen, bezogen auf das Bodenleitwertniveau.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte für das 1. Halbjahr 1991 auf und geben einen Überblick über die Preissituation zum Jahreswechsel 1991/1992.

Bezirk	Preisniveau (DM/m ²) zum 30. Juni 1991		
	Kaufpreisspanne	Durchschnitt	Bemerkungen
Pankow	230 bis 500	340	
Weißensee	180 bis 250	210	
Marzahn	150 bis 280	200	z. B. Biesdorf
Hohenschönhausen	150 bis 280	230	
Hellersdorf	200 bis 300	250	z. B. Kaulsdorf, Mahlsdorf
Treptow	160 bis 300	230	
Köpenick	150 bis 430	270	
West-Staaken	150 bis 270	200	

Bezirk	Preisniveau (DM/m ²) zum 31. Dezember 1991	
	Kaufpreisspanne	Durchschnitt
Pankow		
Rosenthal, Buchholz, Wilhelmsruh	240 bis 420	310
Niederschönhausen	250 bis 690	410
Weißensee	200 bis 350	275
Marzahn	220 bis 350	310
Hohenschönhausen	230 bis 320	290
Hellersdorf	220 bis 360	290
Treptow	200 bis 350	275
Köpenick	210 bis 390	295
West-Staaken	200 bis 430	310

B.1.2 Wohngebiete

- geschlossene Bauweise -

Westteil Berlins

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues wird seit Jahren durch knapper werdende Baulandflächen und zunehmenden Nachfragedruck beeinflusst.

Angesichts dieser Situation waren bis zum Ende des Berichtsjahres 1991 in den Stadtrandlagen – Gebiete der Baustufe III/3 – Preiszunahmen von durchschnittlich 10 % gegenüber den zum 31. Dezember 1990 ermittelten Bodenrichtwerten festzustellen. Im inneren Stadtbereich und in citynahen Lagen betrug die Preisveränderungen in Gebieten der Baustufe IV/3 (typische GFZ überwiegend 2,0) rd. + 35 % und in Gebieten der Baustufe V/3 (typische GFZ 2,5) rd. + 40 %.

Von dieser Preissituation entfiel auf das 1. Halbjahr 1991 eine Zuwachsrate von ca. 10 %.

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

Wohnlagen (gebietstypische GFZ)	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1990 ¹⁾	30. 6. 1991	31. 12. 1991
Stadtrandlagen			
Gebiete der Baustufe III/3			
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	900 bis 1000	1000 bis 1100	1000 bis 1100
Tegel (2,0)	1200	1300	1300
Innerer Stadtbereich			
Gebiete der Baustufe IV/3			
Spandau, Reinickendorf	950 bis 1000	1050 bis 1100	1300 bis 1350
Innerer Stadtbereich			
Gebiete der Baustufen IV/3 u. V/3			
Reinickendorf (1,5)	1000	1100	1350
Wedding, Neukölln (2,0)	1100 bis 1200	1200 bis 1300	1500 bis 1600
Spandau, Tempelhof (2,0)	1100 bis 1200	1200 bis 1300	1500 bis 1600
Steglitz, Friedenau (2,0)	1400 bis 1600	1550 bis 1750	1900 bis 2150
Tiergarten, Wedding (2,5)	1300 bis 1400	1450 bis 1550	1800 bis 1950
Kreuzberg, Neukölln (2,5)	1300 bis 1400	1450 bis 1550	1800 bis 1950
Citynahe Lage			
Gebiete der Baustufe V/3			
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg (2,5)	1600 bis 1900	1750 bis 2100	2250 bis 2650

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

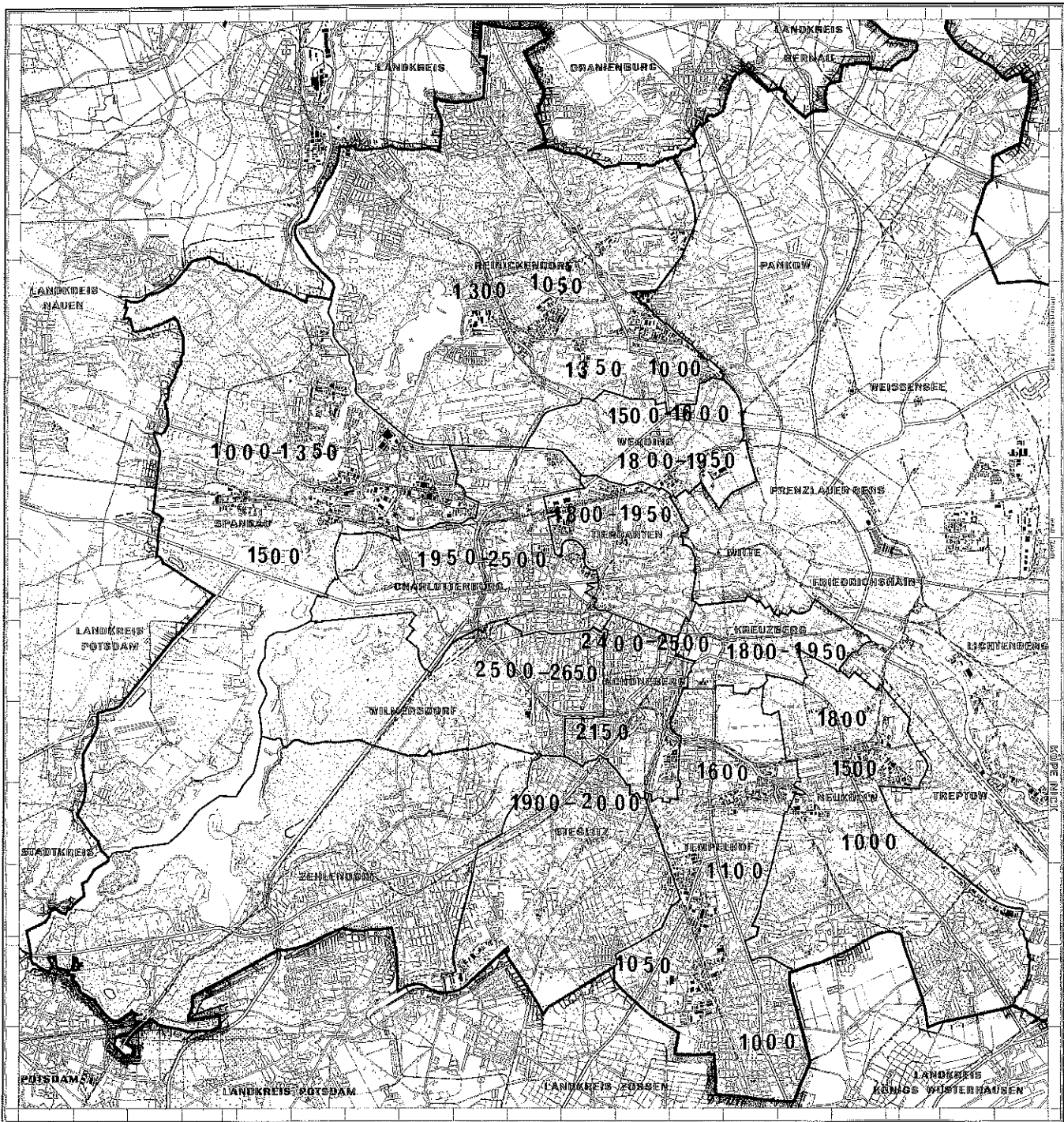


Abb. 6:
 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete
 der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins zum 31. 12. 1991

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Ostteil Berlins

Die Grundstücksgeschäfte im Ostteil der Stadt sind weiterhin von ungeklärten Eigentumsfragen eingeengt.

Das für das Jahr 1991 vorliegende Kaufpreismaterial aus den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg, Weißensee und Pankow ergab für Wohnbaulandgrundstücke des Mietwohnungsbaues in citynahen Lagen bis zum Jahresende 1991 Preiszunahmen von 100 % bis 200 %, bezogen auf die zum 1. Juli 1990 ermittelten Bodenleitwerte.

Dagegen rechtfertigte die im 1. Halbjahr 1991 relativ geringe Zahl an Verkäufen lediglich die Aussage, daß für Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung Kaufpreise zwischen 300 DM/m² und 800 DM/m² gezahlt wurden.

Folgende Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte sowie mittlere Verhältniszahlen (Kaufpreis/Bodenleitwert 1990) konnten zum Jahresende 1991 ermittelt werden:

Bezirk	Preisniveau (DM/m ²) Ende 1991	
	Kaufpreisspanne	Durchschnitt
Mitte	750 bis 2200	1260
Prenzlauer Berg	750 bis 1800	1180
Friedrichshain	700 bis 1700	1280
Lichtenberg	500 bis 1250	775
Weißensee	500 bis 750	725
Pankow	400 bis 1600	850

Mittlere Verhältniszahlen Kaufpreis/Bodenleitwert 1990:

Mitte	290 %
Prenzlauer Berg	300 %
Friedrichshain	300 %
Lichtenberg	210 %
Weißensee	200 %
Pankow	220 %

Die maßgebende GFZ folgt aus der Anwendung des § 34 BauGB.

B.1.3 Dienstleistungs- und Büronutzungen in Spitzenlagen bis durchschnittlichen innerstädtischen Bürolagen

Der Grundstücksmarkt des Jahres 1991 machte es erforderlich, für den Teilmarkt der Grundstücke in Lagen mit überwiegend Dienstleistungsgewerbe Lageklassen zu definieren. Nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich die nachstehend aufgeführten Gebietsdefinitionen, wobei die Grenzen zwischen den einzelnen Bereichen fließend sind.

B.1.3.1 Gebietsdefinitionen

Lageklasse 1: Spitzenlagen (für Büro- und Ladennutzung)

Hierbei handelt es sich um den Kernbereich der Citylagen in Ost und West mit den teilweise bereits historisch bekannten guten Adressen. Im Ostteil ist zu unterstellen, daß die historischen Funktionen und Strukturen auch tatsächlich weitgehend wieder hergestellt werden können.

Aufgrund der zentralen Lage sind gute Verkehrsanbindungen (Individualverkehr und ÖPNV) vorhanden.

Die genannten Bereiche lassen sich anhand konkreter Lagebezeichnungen begrenzen und darstellen. Im einzelnen handelt es sich hierbei um die Straßenzüge:

- Kurfürstendamm (Olivaer Platz bis Gedächtniskirche),
- Tauentzienstraße,
- Friedrichstraße (Bhf. Friedrichstraße bis Leipziger Straße),
- Unter den Linden (Kreuzungsbereich Friedrichstraße).

Lageklasse 2: Überdurchschnittliche City-Lagen

(hervorragende Büro- oder sehr gute Büro-/Ladennutzung)

Hierzu zählen hauptsächlich gewerblich nutzbare Grundstücke, die an die Toplagen der Lageklasse 1 angrenzen (bis ca. 500 m). Es ist zu erwarten, daß der Grundstücksmarkt in diesen Bereichen durch Nutzer geprägt wird, die die Nähe der Spitzenlagen mit den sich dort ansiedelnden Nutzern aus echten betriebswirtschaftlichen oder nur aus optischen Gründen suchen.

Lageklasse 3: Überdurchschnittliche Büro- und Geschäftslagen

In diese Lageklasse sind gemischt- oder kerngebietstypisch nutzbare Grundstücke an übergeordneten Hauptverkehrs-Achsen bzw. Knotenpunkten einzustufen. Für Grundstücke dieser Lageklasse ist u. a die zentrale Funktion des alten S-Bahn-Ringes für die weitere Stadtentwicklung von entscheidender Bedeutung. Diese Verkehrsader dürfte in absehbarer Zeit durch das Zusammenwachsen beider Stadthälften wieder ihre alte Bedeutung erlangen. Die hiermit verbundene Erwartungshaltung potentieller Investoren wirkt sich bereits jetzt auf das Verhalten am Grundstücksmarkt aus. Betroffen hiervon sind die Lagen, die aufgrund der derzeitigen Nutzung eine Umstrukturierung zum Dienstleistungs- und Bürostandort ermöglichen, insbesondere also auch bereits bestehende Gewerbegebiete innerhalb und an der Peripherie des S-Bahn-Ringes. Durch das bereits vorhandene Verkehrswegenetz innerhalb des gesamten Stadtgebietes ist davon auszugehen, daß vergleichbare Standortvorteile auch an den Hauptverkehrs-Achsen, insbesondere in oder in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) von bereits existierenden Neben- oder Subzentren auftreten.

Lageklasse 4: Durchschnittliche innerstädtischen Bürolagen

Derartige Lagen befinden sich innerhalb von MK/MI- oder WA-Gebieten ohne die unter den Lageklassen 1 bis 3 genannten besonderen Eigenschaften.

B.1.3.2 Preissituation

Innerhalb der nachfolgend genannten Lageklassen sind jeweils nur wenige Kaufverträge bekannt geworden.

Lageklassen 1 und 2:

Signifikante Unterschiede zwischen den beiden Stadthälften sind nicht nachweisbar.

Die Auswertung der Kaufverträge des Jahres 1991 mit stark streuenden Kaufpreisen ergibt für die Lageklasse 1 einen mittleren Lagewert von **rd. 18 000 DM/m²** und für die Lageklasse 2 von **rd. 13 500 DM/m²**.

Für die Lageklassen wird eine realisierbare GFZ zwischen 4,0 und 5,0 unterstellt.

Westteil Berlins

Lageklassen 3 und 4:

Aus beiden Lagen stehen aus dem Jahre 1991 nur wenige Kaufpreise zur Verfügung. Eine Trennung in Lage 3 und 4 war nicht möglich. Die Preise streuen von 3 800 DM/m² bis 6 400 DM/m². Der Mittelwert beträgt **rd. 5 300 DM/m²**.

Die durchschnittliche realisierbare GFZ beträgt bei diesen Fällen rd. 3,5.

Ostteil Berlins

Lageklasse 3:

Die Kaufpreise weisen eine Preisspanne von 1 500 DM/m² bis 11 000 DM/m² auf. Im Mittel wurden **rd. 6 000 DM/m²** gezahlt.

Es wird eine realisierbare GFZ zwischen 3,0 und 4,0 unterstellt.

Lageklasse 4: Alte Berliner City²⁾

In den hier bekannt gewordenen Kaufverträgen streuen die Kaufpreise zwischen 3 000 DM/m² und 6 700 DM/m². Der Mittelwert liegt bei **rd. 4 300 DM/m²**.

Es wird eine realisierbare GFZ zwischen 3,0 und 4,0 unterstellt.

Ohne Alte Berliner City

Das Kaufpreismaterial stammt überwiegend aus den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg, Weißensee und Pankow und weist eine Kaufpreisspanne von 1 500 DM/m² bis 3 750 DM/m² auf. Der Mittelwert liegt bei **rd. 2 400 DM/m²**.

Auch hier wird eine realisierbare GFZ zwischen 3,0 und 4,0 unterstellt.

B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Westteil Berlins

Analog zur allgemeinen Entwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt ist auch in diesen Gebieten der starke Drang zu dienstleistungsorientierten Nutzungen zu verzeichnen.

Der Umsatz von GI-Flächen, d. h. von Flächen für das produzierende Gewerbe, ist 1991 im Vergleich zum Vorjahr weiter zurückgegangen. Dieser Rückgang kann durch folgende Vermutungen begründet werden:

- Die Verkäufer halten sich zurück und rechnen mit tatsächlich eingesetzten oder nur derzeit nicht endgültig ausschließbaren Strukturveränderungen hin zum nichtstörenden, hochwertigen Gewerbe mit den damit verbundenen Kaufpreisvorstellungen auf sehr hohem Niveau.
- Die Käufer rechnen mit günstigeren Preisbedingungen, im Umland und nehmen das in der Vergangenheit entstandene hohe Wertniveau bis zu 800 DM/m² nicht mehr an.

Zurückliegende Untersuchungen vor Öffnung der Mauer haben gezeigt, daß der Wechsel von der ebenerdigen Bauweise zur Geschoßbauweise erst bei einem Kaufpreisniveau von rd. 800 DM/m² wirtschaftlich vertretbar wird. Aufgrund der inzwischen geänderten Rahmenbedingungen und der Ausweichmöglichkeiten ins Umland dürften Industriebetriebe den innerstädtischen Markt dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben überlassen.

Die wenigen Kauffälle mit erkennbar produktionsorientierter Nutzung wiesen Preise zwischen 600 DM/m² und 700 DM/m² auf und spiegeln damit weitestgehend das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau vom 31. 12. 1990 wider. Es muß von einer Stagnation des genannten Teilmarktes gesprochen werden.

Die Kauffälle mit dienstleistungsorientierter Nutzung lagen in einem Preisbereich zwischen 850 DM/m² und 1 600 DM/m². Sie liegen in ausgewiesenen GE/GI-Gebieten und bestätigen den anhaltenden Verdrängungsprozeß. Die Kaufpreise zeigten gegenüber den Bodenrichtwerten von 1990 ein bis zu 100 % höheres Niveau.

²⁾ Es handelt sich hierbei um den Bereich im Bezirk Mitte, der umgrenzt wird von Spree, S-Bahn, Grunerstraße, Gertraudenstraße, Niederkirchner-/Zimmerstraße und Ebertstraße.

In Gebieten innerhalb des S-Bahn-Rings oder an anderweitig exponierter Lage war das gleiche Marktverhalten zu verzeichnen. Die Kaufpreise bewegten sich dort allerdings mit Werten zwischen 2 600 DM/m² und 3 600 DM/m² auf einem extrem hohen Niveau und orientierten sich offensichtlich an den Kaufpreisen von Misch- und Kerngebietsgrundstücken.

Ostteil Berlins

Eindeutige Aussagen über die Marktsituation sind wegen der teilweise noch ungeklärten Nutzungsmöglichkeiten nicht möglich.

Der Grundstücksmarkt im Bereich des produzierenden Gewerbes ist offenkundig noch nicht richtig in Gang gekommen. Die wenigen Kauffälle von Grundstücken, die eindeutig für produzierendes Gewerbe oder industrielle Nutzung bestimmt sind, lagen in einer Preisspanne zwischen 250 DM/m² und 400 DM/m². Diese Preisspanne ergab sich im wesentlichen durch Lageunterschiede innerhalb des Stadtgebietes.

Die wenigen Kauffälle von Grundstücken für dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen lassen annähernd ein vergleichbares Verhalten zum Westteil der Stadt erkennen, wenngleich die Abgrenzung gegenüber echten Mischgebietsstrukturen hier nach wie vor fließend ist. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 500 DM/m² und 1 000 DM/m² und lagen damit auch hier bis zu 100 % über dem Kaufpreinsniveau für produktionsorientierte Gewerbenutzungen.

B.2 Nichtbauland

Der Teilmarkt der Nichtbaulandflächen ohne erkennbare Bauerwartung nahm an der allgemeinen Preisentwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren nicht bzw. nur sehr begrenzt teil. Potentiellen Erwerbern bieten sich seit der Öffnung der Grenzen zunehmend Ausweichmöglichkeiten in das Umland Berlins.

Für Kleingärten wurde 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.

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

Eine Aussage über Nichtbaulandflächen im Ostteil Berlins ist mangels entsprechender Flächenausweisungen durch die Bauleitplanung gegenwärtig noch nicht möglich.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1990 ¹⁾	30. 6. 1991	31. 12. 1991
land- und forstwirtschaftliche Flächen:			
– Acker, Wiesen- und Waldflächen	12 bis 20	12 bis 20	12 bis 20
– Gartenland, Gärtnereiflächen	20 bis 40	20 bis 60	20 bis 60
Flächen für Erholungszwecke	40 bis 120	40 bis 120	40 bis 120
Wassergrundstücke	350 bis 550	350 bis 550	350 bis 550

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Im Westteil Berlins ging die Anzahl der verkauften Mietwohngrundstücke 1991 gegenüber 1990 um weitere 313 auf 1 041 Urkunden zurück. Im Vergleich zum jeweils vorangegangenen Halbjahr fiel der Rückgang im 1. Halbjahr mit 34 % sehr deutlich aus, im 2. Halbjahr betrug er noch 11 %.

Im Ostteil der Stadt wurde dagegen erstmals der Verkauf von Mietwohngrundstücken in einem nennenswerten Umfang von 234 (1. Halbjahr) und 341 (2. Halbjahr) Objekten gezählt.

B.3.1.1 Renditeobjekte

Westteil Berlins

Der Teilmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, wies eine uneinheitliche Preisentwicklung auf. Als Bezugsgröße für die nachfolgende Darstellung der Preisentwicklung dient der marktüblich auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Brutto-Kaltmiete) bezogene Gesamtkaufpreis.

Im **1. Halbjahr** lagen die Kaufpreise für Altbauten mit mittlerer Ausstattung, für Komfortobjekte und für Zwischenkriegsbauten – bei größerer Streuungsbreite – auf einem höheren Niveau. Der Preisanstieg der Altbauten mittlerer Ausstattung und der Komfortobjekte machte etwa eine halbe bis eine Jahresmiete aus. Ein größerer Anstieg bis zu 1 1/2 Jahresmieten war bei den Zwischenkriegsbauten festzustellen. Die übrigen Objektgruppen hatten ein fast unverändertes Preisbild, wenn auch bei größeren Preisspannen.

Im **2. Halbjahr** stiegen die Preise bei den Altbauten mit einfacher Ausstattung zwischen einer halben und 1 Jahresmiete. Für Zwischenkriegsbauten und soziale Wohnungsbauten (1. WoBauG) wurde durchschnittlich etwa eine halbe Jahresmiete mehr gezahlt. Fast unverändert war das Preisbild der Altbauten mittlerer Ausstattung, der Komfortobjekte und des sozialen Wohnungsbaus (2. WoBauG). Eine Stabilisierung der Preise mit einem im Durchschnitt leicht nachgebenden Niveau bis zu 1 Jahresmiete war im 2. Berichtshalbjahr bei den Objekten des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus festzustellen.

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 wurden 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 m² 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) ⁴⁾		
	31. 12. 1990	30. 6. 1991	31. 12. 1991
Altbauten (Baujahre vor 1918)			
- einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten) (Baujahre etwa vor 1900)	11,5 bis 21,0 (2,90 bis 5,30)	13,0 bis 21,5 (2,60 bis 5,00)	14,0 bis 21,5 (3,10 bis 5,00)
- mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten) (Baujahre etwa 1900 bis 1918)	12,5 bis 21,5 (3,80 bis 6,80)	12,5 bis 22,5 (4,40 bis 6,50)	14,0 bis 22,0 (4,40 bis 6,50)
- Komfortausstattung der Wohnungen (Zentralheizung, Bäder) (Baujahre etwa 1890 bis 1918)	12,0 bis 22,5 (5,40 bis 10,50)	12,0 bis 23,5 (5,80 bis 10,50)	12,5 bis 24,5 (5,60 bis 10,00)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	12,5 bis 21,0	13,0 bis 23,5	13,0 bis 24,0
OH:	(4,50 bis 6,50)	(4,40 bis 6,50)	(4,40 bis 6,50)
ZH:	(6,00 bis 10,00)	(5,80 bis 11,00)	(5,80 bis 11,00)
Neubauten (Baujahre nach 1948)			
- sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	13,5 bis 19,5 (4,50 bis 7,00)	12,0 bis 22,0 (4,80 bis 7,00)	14,0 bis 21,0 (4,80 bis 6,80)
2. WoBauG ⁴⁾ (Baujahre ab 1958)	14,0 bis 22,0 (5,40 bis 8,50)	13,5 bis 23,0 (5,50 bis 8,30)	12,0 bis 26,0 (5,50 bis 8,50)
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	14,0 bis 22,5 (10,00 bis 18,00)	12,0 bis 23,5 (11,00 bis 18,00)	12,0 bis 21,5 (10,00 bis 20,00) 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 1985 wieder.

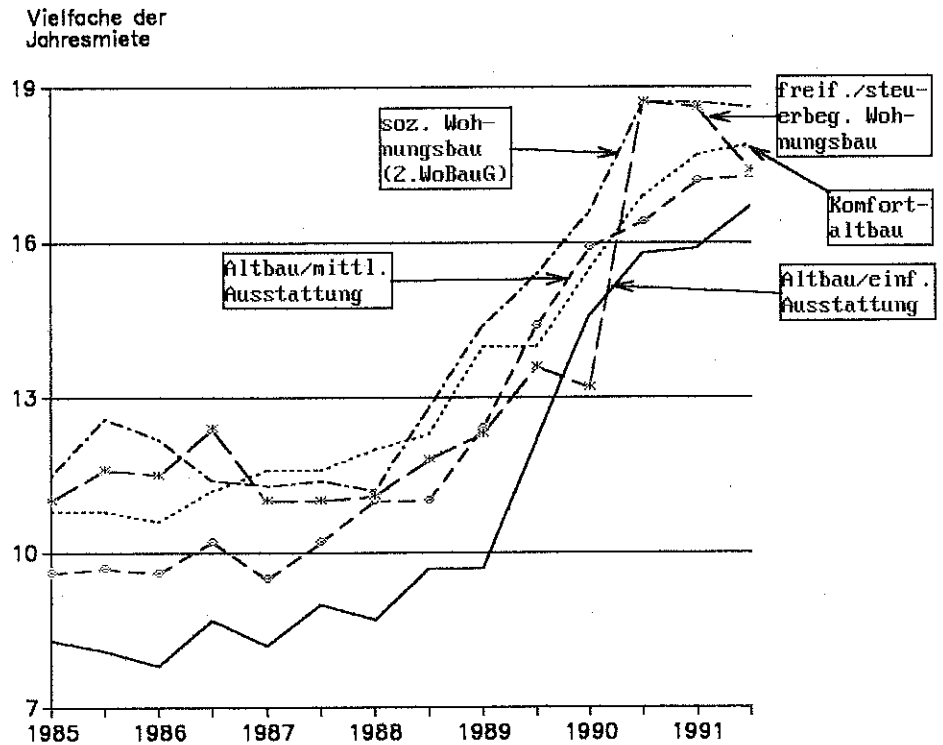


Abb. 7:

Die Preisentwicklung für Renditeobjekte im Westteil Berlins nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete

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 der Kaufpreis von Ertragsobjekten unmittelbar beeinflusst von der individuellen Entwicklung der erzielbaren Mieten, insbesondere die des Gewerberaumes. In Abb. 8 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Umsatzsituation bezüglich der 1991 vereinbarten Kaufpreise aufgezeigt. Die Graphik umfaßt die Verkaufsfälle der nicht zur Umwandlung erworbenen Objekte im Westteil Berlins, 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 1,3 und 2,2 Mio DM (1990 = 0,8 bis 1,5 Mio DM). Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung die Kaufpreise zu einem erheblichen Anteil zwischen 0,9 Mio DM und 2,5 Mio DM (0,9 und 2,2 Mio DM) lagen, zeigte sich bei den Altbau-Komfortobjekten eine Häufung der Kaufpreise zwischen 1,3 Mio DM und 3,3 Mio DM (1,3 Mio DM und 2,7 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.

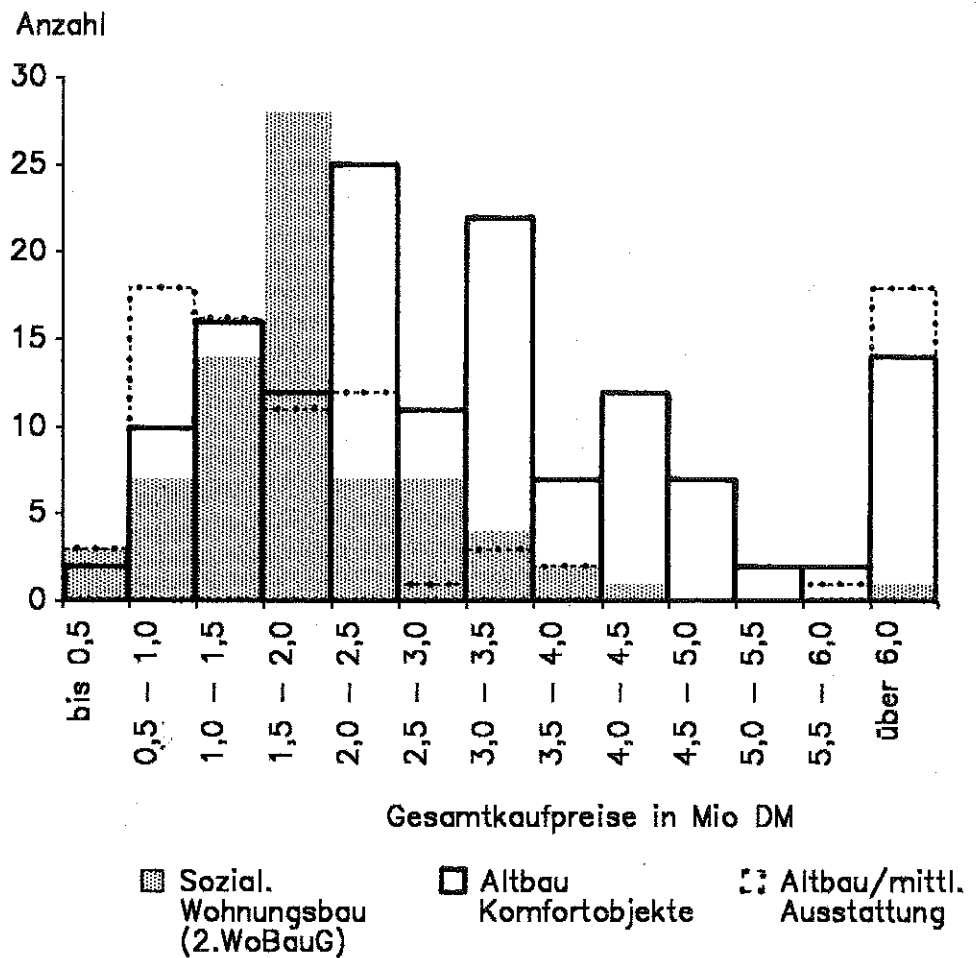


Abb. 8:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Westteil Berlins 1991 nach der Anzahl der Auswertungen

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Ostteil Berlins

Bei den 1991 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 15fachen und dem 80fachen der Jahresmiete.

Am Grundstücksmarkt gebräuchlich ist der Bezug der Kaufpreise auf den m² Wohn-/Nutzfläche. Das auf dieser Basis für die Verkäufe von Mietwohngrundstücken im Ostteil der Stadt ermittelte Preisniveau ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Der bauliche Zustand der meisten Verkaufsobjekte muß als mäßig bezeichnet werden. Altbau-Komfortobjekte waren nur in einzelnen Ausnahmefällen am Markt; eine Preisangabe dafür ist deshalb nicht möglich.

Gebäudegruppen	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	
	1. Halbjahr 1991	2. Halbjahr 1991
Altbau		
einfache Ausstattung	200 bis 770 i. M. 430	350 bis 1100 i. M. 670
mittlere Ausstattung	300 bis 810 i. M. 540	400 bis 1150 i. M. 740

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 68 im Jahr 1991 verkaufte Mietwohnhäuser (1990 = 115 Grundstücke), der geringsten Anzahl von Kaufobjekten dieser Art binnen Jahresfrist seit Beginn der 70er Jahre, noch im Erwerbsjahr oder spätestens im darauffolgenden Kalenderhalbjahr die beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung als eine der Voraussetzungen für eine Umwandlung in Wohnungseigentum erteilt.

Der nun schon über viele Jahre anhaltende Rückgang des Verkaufs von Mietwohngrundstücken zur Umwandlung setzte sich also auch 1991 weiter fort. Sein Anteil lag im Berichtsjahr bei 9 % aller Verkäufe dieses Teilmarktes, nachdem er Mitte der 80er Jahre noch 19 % betragen hatte. Sehr unterschiedlich sind allerdings die Umwandlungsquoten, wenn man nach der Art der Mietwohnhäuser differenziert. Sie lagen 1991 bei den Altbauten mit 3 %, bei den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus mit 28 % und bei den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Nachkriegsbauten mit 21 % zum Teil sehr deutlich unter den Umwandlungsraten der letzten Jahre.

Zur Umwandlung kamen 1991 überwiegend Objekte des sozialen Wohnungsbaus mit Baujahren weitestgehend zwischen 1955 und 1965, nur wenige auch noch aus der Zeit bis Mitte der 70er Jahre, sowie einige freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Mietwohnhäuser fast ausnahmslos aus den Jahren zwischen 1965 und 1984.

Wesentlich zum Rückgang der Umwandlungszahlen beigetragen hatte insbesondere bei den Altbauten die Anweisung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom November 1989 an alle Bau- und Wohnungsaufsichtsämter der Bezirke, wonach bei der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. 7. 1989 – BVerwG 8 B 112/89 – (NJW 1990, 848 / BBauBl 1990, 95) zu beachten war. Die Prüfung der Abgeschlossenheit erfolgte nunmehr unter strengeren Maßstäben. Sie stellte auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage, namentlich die derzeitigen bauordnungsrechtlichen Forderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, ab. Da insbesondere Altbauobjekte diesen Anforderungen häufig nicht gerecht werden können, war damit die Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen erschwert worden und nur noch in Einzelfällen möglich.

Nach dem Bundesgerichtshof hatte sich inzwischen auch der gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes mit dieser Rechtsfrage zu befassen. Er entschied mit Datum vom 30. Juni 1992 (noch nicht veröffentlicht), daß bei der Prüfung der Abgeschlossenheit bestehender Gebäude nicht auf das gegenwärtige Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes abzustellen ist. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat darauf die Anweisung vom November 1989 aufheben müssen. Der Senat von Berlin befürchtet nun schon für die nahe Zukunft bei Altbau-Mietwohnhäusern eine erneute Umwandlungswelle, die den angespannten Mietwohnungsmarkt in der Stadt zusätzlich belasten wird.

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 relativ niedriges Mietniveau aufweisende, zur Umwandlung besonders gut geeignet Objekte hohe Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1991 stiegen die Preise – analog zur Situation bei den Renditeobjekten – weiter an. Sie beziehen sich in der folgenden Übersicht auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

Gebäudegruppen	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	2. Halbjahr 90	1. Halbjahr 91	2. Halbjahr 91
Alt- und Zwischenkriegsbauten			
mit Ofenheizung	850 bis 1500	900 bis 1600	900 bis 1700
mit Sammelheizung	1100 bis 2800 ⁶⁾	1250 bis 3000	1400 bis 3000
Nachkriegsbauten			
sozialer Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	1100 bis 2000	1100 bis 1800	1100 bis 1900
sozialer Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	1250 bis 2500 ⁶⁾	1200 bis 2900 ⁶⁾	1250 bis 2900
steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau	1950 bis 3250 ⁶⁾	1950 bis 3400 ⁶⁾	1900 bis 3400

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

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke war wiederum durch einen zum Teil kräftigen Preisanstieg gekennzeichnet. Die Zahl der Verkäufe lag dabei mehr als 30 % über der des Vorjahres.

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

Kaufpreise	Halb-jahr	Umsatzanteile					
		freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Kaufeigenheime	Villen und Landhäuser	insgesamt
DM		%	%	%	%	%	%
bis 200 000	1/91 2/91	5,7 5,0	1,0 1,4	0,7 0,8	0,0 0,0	0,0 0,0	7,4 7,2
200 001 bis 300 000	1/91 2/91	5,9 5,9	1,4 1,7	1,8 1,3	0,0 0,0	0,0 0,0	9,1 8,9
300 001 bis 400 000	1/91 2/91	7,6 5,7	2,8 1,7	4,5 3,7	0,0 0,0	0,0 0,0	14,7 11,1
400 001 bis 500 000	1/91 2/91	7,9 6,8	2,8 2,4	5,6 4,0	0,3 0,0	0,0 0,0	16,6 13,2
500 001 bis 600 000	1/91 2/91	8,3 5,9	2,7 2,7	3,1 3,3	0,9 0,3	0,0 0,0	15,0 12,2
600 001 bis 700 000	1/91 2/91	5,3 6,1	2,1 2,5	1,0 1,8	0,8 1,0	0,3 0,5	9,5 11,9
700 001 bis 800 000	1/91 2/91	5,3 5,4	1,0 2,4	0,6 0,7	0,6 0,6	0,1 0,1	7,6 9,2
800 001 bis 900 000	1/91 2/91	2,5 2,8	0,6 0,2	0,7 0,5	0,0 0,2	0,0 0,1	3,8 3,8
900 001 bis 1 Mio	1/91 2/91	1,7 2,9	0,4 1,2	0,1 0,2	0,0 0,0	0,3 0,2	2,5 4,5
über 1 Mio bis 2 Mio	1/91 2/91	7,2 7,8	0,7 1,2	0,0 0,2	0,3 0,2	2,2 1,4	10,4 10,8
über 2 Mio	1/91 2/91	1,4 3,2	0,0 0,3	0,0 0,0	0,0 0,0	2,0 3,7	3,4 7,2
insgesamt	1/91 2/91	58,8 57,5	15,3 17,7	18,1 16,5	2,9 2,3	4,9 6,0	100 100

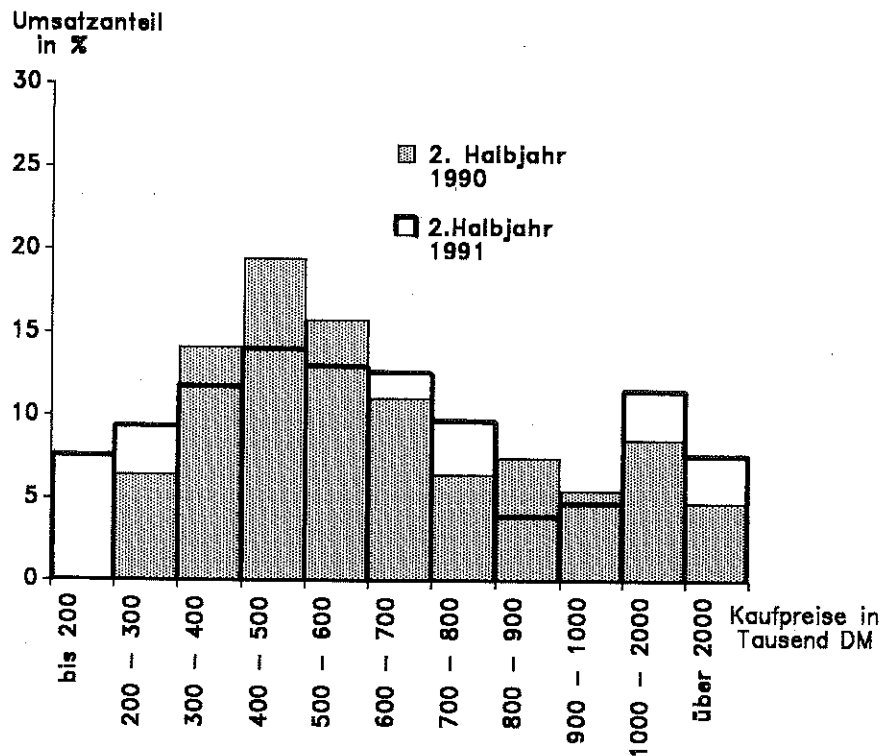


Abb. 9:
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Erstmals wurden auch die Verkäufe der Ein- und Zweifamilienhausobjekte im Ostteil Berlins miteinbezogen, wobei sich nach der Anzahl der Urkunden bereits ein Marktanteil von über 20 % ergab. Etwa 44 % aller umgesetzten Objekte dieser Art wiesen Kaufpreise unter 500 000 DM auf. Fast bei jedem 4. Verkauf konnten über 800 000 DM erzielt werden; für etwa jedes 7. Grundstück wurden mehr als 1 Mio DM gezahlt.

Verkauft wurden wie zuvor wieder alle Arten von Ein- und Zweifamilienhausobjekten, von Neubauten bis hin zu Altbauten mit Baujahren noch vor 1900. Nach wie vor im Durchschnitt etwa ausgeglichen war das Verhältnis der Umsätze zwischen den Altbau- und den Neubauobjekten.

Besonders hoch, insbesondere im Ostteil der Stadt, war der Anteil der Objekte mit Zwischenkriegsbaujahren. Im einzelnen ergaben sich für die Baujahrsgruppen folgende Umsatzanteile:

Baujahre	Umsatzanteile ⁷⁾	
	1990	1991
bis 1918	5 %	6 %
1919 bis 1948	43 %	48 %
1949 bis 1969	26 %	24 %
ab 1970	26 %	22 %
insgesamt	100 %	100 %

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

In den östlichen Stadtlagen wechselten mit einem Anteil von weit über 80 % freistehende Einfamilienhäuser den Eigentümer. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie das Wohnumfeld waren im Vergleich zur Situation in den westlichen Bezirken meist von einfacher Art. Häufiger konnte auch nur ein befriedigender bis mäßiger baulicher Zustand festgestellt werden. So lag das Preisniveau für die Einfamilienhausobjekte im östlichen Stadtgebiet denn auch in der Regel noch erheblich unter dem im Westteil. Bei den nachfolgenden Darstellungen der Preissituation werden daher zur Vermeidung von Verwischungen die Marktanteile der Kaufpreisgruppen und die Mittelwerte getrennt dargestellt.

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von 58 % sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch am Grundstücksmarkt der vereinten Stadt die umsatzstärkste Objektgruppe. In einer gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegenen Anzahl sind im Berichtsjahr auch wieder größere und repräsentative Objekte veräußert worden.

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil Berlins lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 900 000 DM. Sie lagen damit im Durchschnitt 20 % höher als noch im Vorjahr und sogar fast 50 % über den mittleren Preisen von 1989.

Mit zuletzt 360 000 DM waren Objekte dieser Art im Ostteil der Stadt noch bedeutend preisgünstiger, wenn auch aus den im Abschnitt B.3.2 genannten Gründen ein unmittelbarer Vergleich nicht möglich ist. Während im Westteil lediglich noch gut 20 % der Objekte dieses Teilmarktes Kaufpreise unter 500 000 DM aufwiesen, wurde diese Preisgrenze im Ostteil in 90 % der Kauffälle nicht überschritten.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %					
	Altbauten ⁸⁾ Halbjahr		Neubauten Halbjahr		insgesamt Halbjahr	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
Westteil Berlins						
bis 200 000	0	0	0	0	0	0
200 001 bis 300 000	1	3	2	1	1	2
300 001 bis 400 000	10	4	3	4	7	4
400 001 bis 500 000	6	9	17	11	11	9
500 001 bis 600 000	7	4	21	18	13	9
600 001 bis 700 000	6	8	12	14	8	10
700 001 bis 800 000	7	5	12	15	9	10
800 001 bis 900 000	5	2	3	8	4	5
900 001 bis 1 Mio	2	6	2	3	3	5
1 Mio bis 2 Mio	11	14	13	12	12	13
über 2 Mio	2	6	3	3	2	5
insgesamt	57	61	88	89	70	72
Ostteil Berlins						
bis 200 000	14	12	4	3	10	9
200 001 bis 300 000	13	12	3	3	9	8
300 001 bis 400 000	9	8	3	3	6	6
400 001 bis 500 000	3	3	1	1	2	3
500 001 bis 600 000	1	2	1	1	1	1
600 001 bis 700 000	1	0	0	0	1	0
700 001 bis 800 000	1	1	0	0	1	1
800 001 bis 900 000	3	1	0	0	0	0
900 001 bis 1 Mio	0	0	0	0	0	0
1 Mio bis 2 Mio	0	0	0	0	0	0
über 2 Mio	0	0	0	0	0	0
insgesamt	43	39	12	11	30	28
Berlin	100	100	100	100	100	100

⁸⁾ 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	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
Westteil Berlins						
Altbauten ⁸⁾	800	770	185	190	820 000	970 000
Neubauten	720	735	175	165	815 000	895 000
insgesamt	750	755	180	180	820 000	935 000
Ostteil Berlins						
Altbauten ⁸⁾	1005	1000	155	175	285 000	360 000
Neubauten	990	950	110	130	310 000	360 000
insgesamt	1000	980	135	155	295 000	360 000

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

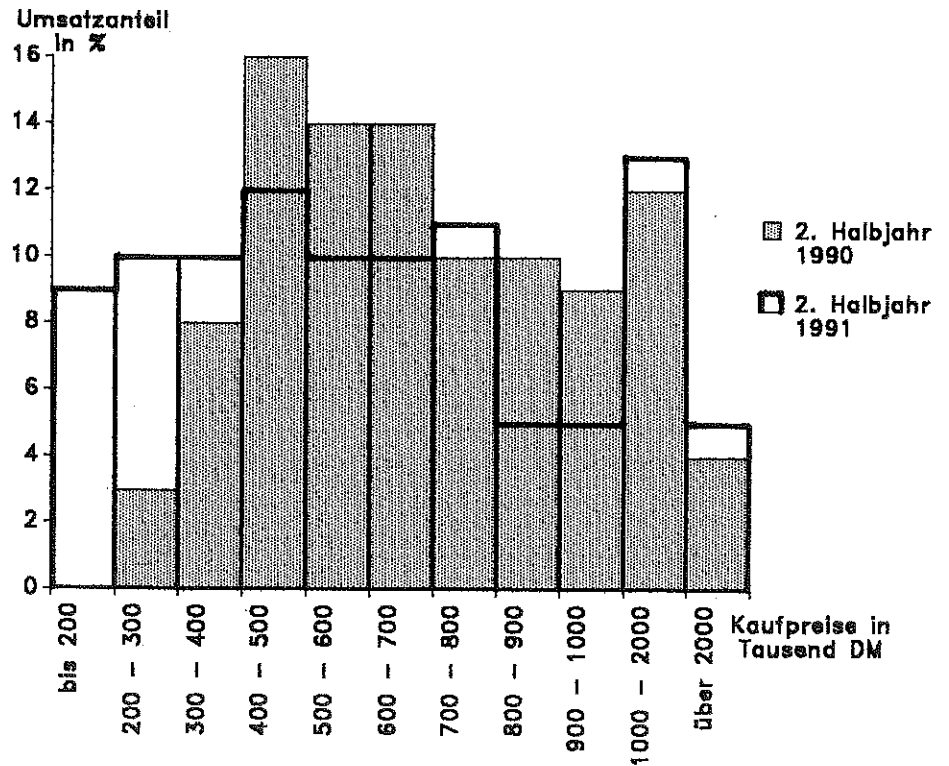


Abb. 10:
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.2. Einfamiliendoppelhaus- grundstücke

Auch die Preise für Einfamiliendoppelhäuser lagen 1991 wieder deutlich über denen des Vorjahres. Die Steigerungsrate lag mit fast 20 % noch höher als 1990.

Im Westteil erzielte nur noch etwa jedes dritte Objekt dieser Art einen Kaufpreis unter 500 000 DM. Fast 20 % der Verkaufsfälle wiesen Preise von über 800 000 DM auf.

Auch auf diesem Teilmarkt wurde für die im Ostteil gelegenen Objekte in der Regel nur ein Bruchteil der Kaufpreise für Doppelhäuser in den westlichen Bezirken vereinbart.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %					
	Altbauten ⁹⁾ Halbjahr		Neubauten Halbjahr		insgesamt Halbjahr	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
Westteil Berlins						
bis 200 000	0	0	0	0	0	0
200 001 bis 300 000	8	9	4	0	6	5
300 001 bis 400 000	24	12	7	3	17	8
400 001 bis 500 000	9	17	28	6	17	12
500 001 bis 600 000	8	7	28	25	16	15
600 001 bis 700 000	9	12	18	18	13	14
700 001 bis 800 000	5	5	9	24	6	14
800 001 bis 900 000	3	0	4	3	4	1
900 001 bis 1 Mio	5	9	0	3	3	7
1 Mio bis 2 Mio	8	5	0	9	5	7
über 2 Mio	0	0	0	3	0	1
insgesamt	79	76	98	94	87	84
Ostteil Berlins						
bis 200 000	10	12	2	3	6	8
200 001 bis 300 000	5	6	0	3	3	5
300 001 bis 400 000	2	4	0	0	1	2
400 001 bis 500 000	2	2	0	0	1	1
500 001 bis 600 000	1	0	0	0	1	0
600 001 bis 700 000	1	0	0	0	1	0
700 001 bis 800 000	0	0	0	0	0	0
800 001 bis 900 000	0	0	0	0	0	0
900 001 bis 1 Mio	0	0	0	0	0	0
1 Mio bis 2 Mio	0	0	0	0	0	0
über 2 Mio	0	0	0	0	0	0
insgesamt	21	24	2	6	13	16
Berlin	100	100	100	100	100	100

⁹⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Für die Einfamilien-doppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamilien-doppelhausgrundstücke	Mittelwerte					
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr		Geschoßfläche m ² Halbjahr		Kaufpreis DM Halbjahr	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
Westteil Berlins						
Altbauten ⁸⁾	580	565	150	155	570 000	600 000
Neubauten	415	420	130	140	560 000	680 000
insgesamt	500	495	140	150	565 000	640 000
Ostteil Berlins						
Altbauten ⁸⁾	505	710	110	150	215 000	265 000
Neubauten	510	650	100	110	220 000	245 000
insgesamt	505	690	110	140	215 000	260 000

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Der vergleichsweise hohe Durchschnittspreis für Objekte der Nachkriegsbaujahre im 2. Halbjahr (Westteil) ist auf einen gestiegenen Anteil größerer Objekte am Umsatz zurückzuführen.

Umsatzanteil
in %

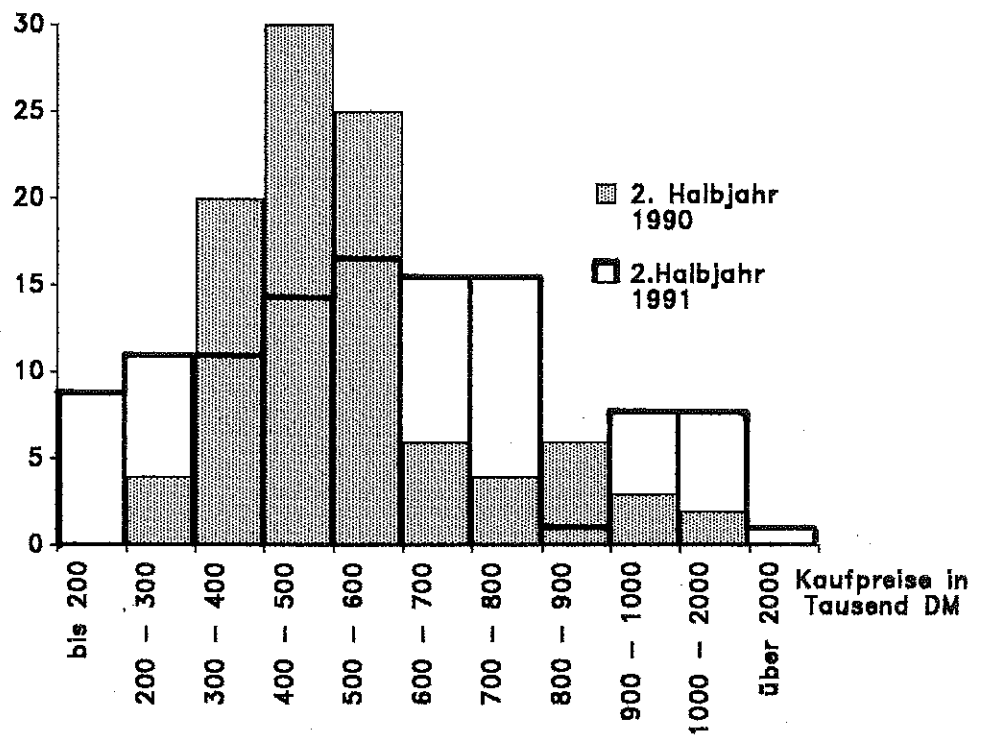


Abb. 11:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den
Einfamiliendoppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.3 Einfamilienreihenhaus- grundstücke

Die Reihenhausgrundstücke nahmen 1991 in einem ähnlichen Umfang wie die übrigen Einfamilienhäuser am Preisanstieg teil. Der Durchschnittspreis für die Grundstücke im Westteil näherte sich hier erstmals der 500 000 DM-Marke, nachdem er 2 Jahre zuvor noch über 100 000 DM niedriger lag. Zwei Drittel dieser Objekte wurden zu Preisen zwischen etwa 340 000 DM und 550 000 DM gehandelt. Für knapp 20 % der Objekte im Westteil der Stadt sind mehr als 600 000 DM bezahlt worden.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %					
	Altbauten ^{a)} Halbjahr		Neubauten Halbjahr		insgesamt Halbjahr	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
Westteil Berlins						
bis 200 000	3	2	0	0	1	1
200 001 bis 300 000	10	15	9	2	9	7
300 001 bis 400 000	26	32	23	15	24	22
400 001 bis 500 000	11	10	40	34	31	24
500 001 bis 600 000	13	15	19	23	17	20
600 001 bis 700 000	5	4	5	16	5	11
700 001 bis 800 000	5	4	2	4	3	4
800 001 bis 900 000	8	3	2	2	4	3
900 001 bis 1 Mio	3	0	0	2	1	1
1 Mio bis 2 Mio	0	0	0	2	0	1
über 2 Mio	0	0	0	0	0	0
insgesamt	84	85	100	100	95	94
Ostteil Berlins						
bis 200 000	10	9	0	0	3	3
200 001 bis 300 000	3	2	0	0	1	1
300 001 bis 400 000	3	4	0	0	1	2
400 001 bis 500 000	0	0	0	0	0	0
500 001 bis 600 000	0	0	0	0	0	0
600 001 bis 700 000	0	0	0	0	0	0
700 001 bis 800 000	0	0	0	0	0	0
800 001 bis 900 000	0	0	0	0	0	0
900 001 bis 1 Mio	0	0	0	0	0	0
1 Mio bis 2 Mio	0	0	0	0	0	0
über 2 Mio	0	0	0	0	0	0
insgesamt	16	15	0	0	5	6
Berlin	100	100	100	100	100	100

^{a)} 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	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
Westteil Berlins						
Altbauten ^{b)}	300	295	140	130	450 000	480 000
Neubauten	290	310	115	125	455 000	520 000
insgesamt	295	305	125	125	455 000	490 000

^{b)} Gebäude der Baujahre vor 1949.

Verkäufe von Reihenhausgrundstücken im Ostteil Berlins sind dem Gutachterausschuß im Berichtsjahr nur in sehr geringer Zahl bekannt geworden. Eine Aussage über das Preisniveau ist daher an dieser Stelle noch nicht möglich.

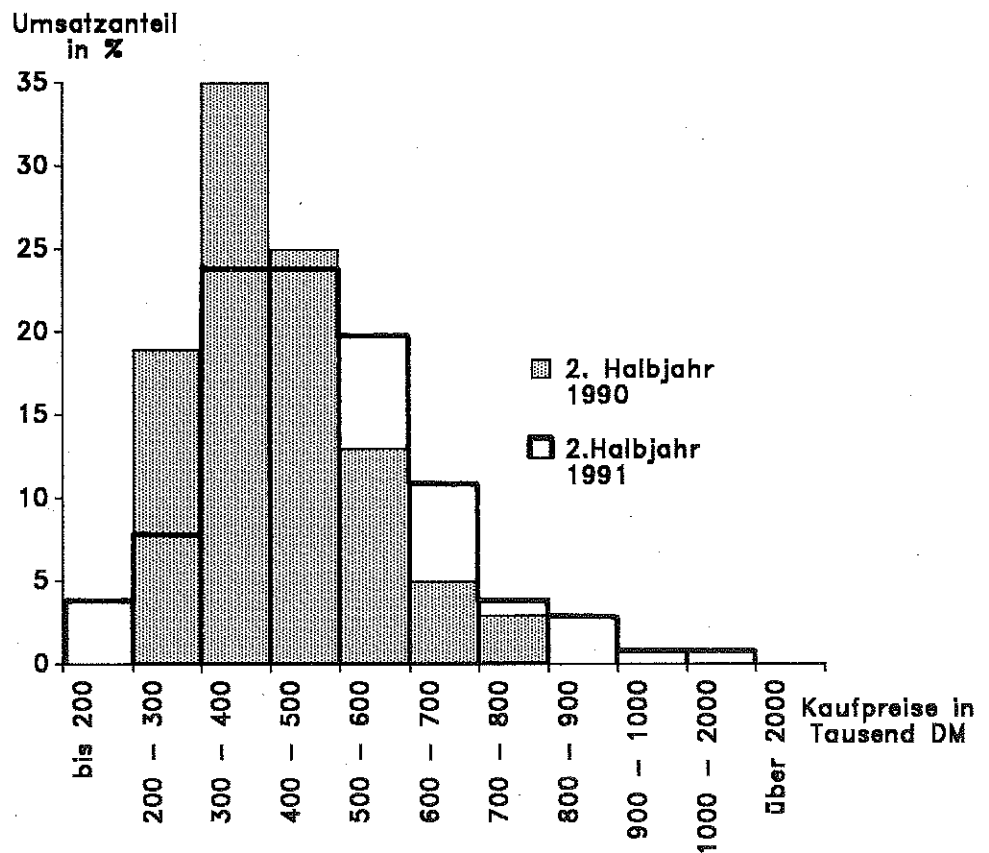


Abb. 12:
Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken

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. Die erst beginnende Bautätigkeit in den östlichen Stadtbezirken konnte diesen Rückgang noch nicht ausgleichen.

Zunehmend werden dagegen 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.

Einige Objekte sind auch im Berichtsjahr wieder im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichtet und veräußert worden. Die für diese Objekte gezahlten Kaufpreise lagen zum Teil noch unterhalb der nachfolgend angegebenen Preisspannen. Soweit uns im Einzelfall Verkäufe aus dem Ostteil Berlins bekannt wurden, lagen die Kaufpreise noch deutlich unter dem westlichen Preisniveau und erreichten allgemein nicht die unteren Spannenwerte.

Für die Kaufeigenheime im Westteil Berlins ergaben sich folgende Marktdaten:

Kaufeigenheime	Mittelwerte					
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr		Geschoßfläche m ² Halbjahr		Kaufpreise DM Halbjahr	
	1/91	2/91	1/91	2/91	1/91	2/91
freistehende Einfamilienhäuser	530	500	145	165	710 000	790 000
Doppelhäuser	390	390	130	150	650 000	730 000
Reihenhäuser	320	310	145	145	645 000	680 000
insgesamt	405	400	145	155	670 000	740 000

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Kaufeigenheime	Preisspannen in DM	
	1. Halbjahr 1991	2. Halbjahr 1991
freistehende Einfamilienhäuser	600 000 bis 800 000	680 000 bis 890 000
Doppelhäuser	560 000 bis 790 000	620 000 bis 850 000
Reihenhäuser	550 000 bis 760 000	580 000 bis 790 000

B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Der allgemeinen Entwicklung am Grundstücksmarkt entsprechend sind auch die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke im Berichtsjahr 1991 weiter angestiegen, wobei der Umsatzanteil repräsentativer Objekte weiter zugenommen hat. Das betrifft allerdings nur den Westteil der Stadt. Im Ostteil haben villenartige Gebäude, die nicht als Mehrfamilienhäuser genutzt werden, nur in einzelnen Ausnahmefällen den Eigentümer gewechselt.

Auf die noch 1989 mit einem Anteil von 60 % stärkste Umsatzgruppe zu Kaufpreisen zwischen 0,6 Mio DM und 1,6 Mio DM entfielen 1991 nur noch 25 % (1990 = 32 %). In etwa 2/3 aller Verkäufe von Villen- und Landhausgrundstücken wurden im Berichtsjahr Preise zwischen 1,0 und 3,0 Mio DM vereinbart. Etwa jedes 11. Objekt dieser Art wechselte den Eigentümer zu einem Kaufpreis von über 10 Mio DM.

Im einzelnen ergab sich folgende Umsatzverteilung:

Kaufpreise DM	Umsatzanteile	
	1990	1991
unter 1,0 Mio	20 %	11 %
1,0 bis unter 2,0 Mio	32 %	32 %
2,0 bis unter 3,0 Mio	16 %	32 %
3,0 bis unter 4,0 Mio	24 %	5 %
über 4,0 Mio	8 %	20 %
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 1 400 m² (1990 = 1 450 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 470 m² (530 m²). Nur in 18 % der Fälle wiesen die Gebäude Geschoßflächen von über 700 m² auf.

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Markt des Wohnungs- und Teileigentums wies auch 1991 wieder deutliche bis starke Preissteigerungen auf.

Als preissteigernde Impulse wirkten nach wie vor die günstige wirtschaftliche Situation in den alten Bundesländern und die allgemeine politische Entwicklung, die in den letzten Jahren in Berlin zu rasant steigenden Bevölkerungszahlen, einer sich zuspitzenden Wohnungssituation und damit zu einer verstärkten Nachfrage auch beim Wohnungseigentum führten. Die Folge war in der letzten Zeit ein Abbau des über Jahre festzustellenden Angebotsüberhanges auf einigen Teilmärkten und eine Verknappung des Angebotes gerade bei marktgängigen Wohnungen.

Diese Entwicklung verstärkte sich 1991 weiter. Die Öffnung der Grenzen, die Vereinigung Deutschlands und die Entscheidung des Bundestages über die Verlegung des Regierungssitzes nach Berlin ließen eine Sogwirkung auf die Stadt entstehen. Zum Ende des Berichtsjahres gab es in Berlin einen Bestand von über 130 000 Eigentumswohnungen in etwa 9 300 Wohnanlagen. Davon waren 95 400 Wohnungen in 5 300 Objekten umgewandelte ehemalige Mietwohnungen.

Zur Abdeckung einer sich weiter verstärkenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen fehlt allerdings bis heute ein entsprechendes Angebotspotential im Ostteil Berlins, wo bis Ende 1991 nur einige wenige Kaufverträge über Wohnungseigentum – fast ausnahmslos als neu erstellte Einfamilienhäuser – beurkundet worden sind. **Die in diesem Bericht genannten Preise zum Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum beziehen sich daher ausschließlich auf die Preissituation im Westteil der Stadt.**

Einen allgemeinen Überblick über die Preis- und Umsatzsituation beim Wohnungs- und Teileigentum insgesamt gibt die nachstehende Tabelle. Sie verdeutlicht allgemein die Verschiebung des Preisniveaus in die jeweils höheren Kaufpreigruppen.

Kaufpreise DM	Umsatzanteile	
	1990	1991 ⁷⁾
bis 100 000	27 %	16 %
100 001 bis 150 000	28 %	26 %
150 001 bis 200 000	19 %	21 %
200 001 bis 250 000	9 %	12 %
250 001 bis 300 000	5 %	9 %
300 001 bis 350 000	4 %	4 %
350 001 bis 400 000	3 %	4 %
400 001 bis 450 000	2 %	2 %
450 001 bis 500 000	1 %	2 %
500 001 bis 750 000	2 %	3 %
750 001 bis 1 Mio	0 %	1 %
über 1 Mio	0 %	0 %
insgesamt	100 %	100 %

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

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, als auch das gerundete durchschnittliche Preisniveau der für die Analyse zur Verfügung stehenden Verkaufsfälle. 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 (vgl. auch vorstehenden Absatz) sowie der Verfügbarkeit (vermietet, bezugsfrei). So kann z. B. der Preisunterschied zwischen vermieteten und bezugsfreien Wohnungen einer Wohnanlage in Einzelfällen bis zu etwa 30 % betragen.

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, besonders aber der Anteil der im Wohnungseigentum errichteten Eigenheime.

Die Kaufpreise neu erstellter Objekte werden – neben anderen wirtschaftlichen Faktoren – deutlich beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten. Die Steigerungsrate der Baupreise gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres hat sich 1991 weiter erhöht und lag bei 7,0 % nach durchschnittlich 6,5 % im Jahr 1990. Ende 1989 hatte sie noch etwa 3,5 % betragen.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1990	1991
einfach	— ⁹⁾	— ⁹⁾
mittel	4000 bis 5600 4700	4500 bis 5800 5000
gut	4000 bis 5800 4800	4600 bis 6600 5600
sehr gut	4500 bis 6800 5400	5000 bis 7500 6100

⁹⁾ 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 besondere 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	
	1990	1991
freistehende Einfamilienhäuser	— ⁹⁾	— ⁹⁾
Doppelhäuser	4300 bis 6200 5300	4600 bis 6700 5700
Reihenhäuser	4100 bis 5900 5000	4400 bis 6400 5500

⁹⁾ 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 gegen Ende der 70er Jahre 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 und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack, z. B. in der Grundrißgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen, zum Ausdruck.

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	
	1990	1991	1990	1991
einfach	- ⁹⁾	- ⁹⁾	1600 bis 3500 2600	2200 bis 4000 3000
mittel	1700 bis 3000 2500	2000 bis 3600 2800	1800 bis 3700 2700	2300 bis 4100 3200
gut	1800 bis 3300 2800	2300 bis 4300 3400	1800 bis 3900 2900	2700 bis 4600 3600
sehr gut	2100 bis 3600 2900	2500 bis 4600 3500	2500 bis 4400 3500	3000 bis 5100 4000

⁹⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 - 1979		Baujahre seit 1980	
	1990	1991	1990	1991
einfach	1800 bis 3600 2700	2400 bis 4000 3200	- ⁹⁾	3300 bis 4900 4100
mittel	2000 bis 4000 3100	2300 bis 4500 3400	3000 bis 4900 3900	3500 bis 5500 4500
gut	2300 bis 4700 3600	2700 bis 5200 3900	3400 bis 5300 4100	4000 bis 6300 5000
sehr gut	3000 bis 5200 4000	3400 bis 6000 4800	3800 bis 6200 4700	4800 bis 7200 5900

⁹⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umsatzanteile nach den genannten Baujahrsgruppen:

Baujahre	Umsatzanteile	
	1990	1991
1950 bis 1959	10 %	6 %
1960 bis 1969	40 %	36 %
1970 bis 1979	41 %	46 %
seit 1980	9 %	12 %
seit 1950	100 %	100 %

B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Bereits als Wohnungseigentum erstellte Eigenheime sind auch 1991 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 oft erst nach einer längeren Zeit wieder den Eigentümer wechseln.

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

Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1990	1991
freistehende Einfamilienhäuser	— ⁹⁾	— ⁹⁾
Doppelhäuser	4000 bis 5900 4900	4500 bis 6500 5500
Reihenhäuser	3700 bis 5400 4400	4200 bis 6200 5100

⁹⁾ 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. 1991 setzte sich der Preisanstieg des Vorjahres auch auf diesem Teilmarkt weiter fort. Waren es im Vorjahr noch besonders die am Markt bevorzugten besseren Objekte in den oberen Preisbereichen, für die überdurchschnittlich gestiegene Kaufpreise erzielt werden konnten, während sich die unteren Begrenzungen der Preisspannen dagegen meist weniger markant veränderten, hat die Preisentwicklung 1991 die gesamte Bandbreite erfaßt.

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	
	1990	1991
einfach	900 bis 2900 1800	1300 bis 3400 2300
mittel	900 bis 3700 2100	1500 bis 4000 2500
gut	1100 bis 3900 2200	1700 bis 4600 3000
sehr gut	1300 bis 4100 2600	2100 bis 5100 3300

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

Baujahre	Umsatzanteile	
	1990	1991
1870 bis 1899	22 %	19 %
1900 bis 1918	63 %	60 %
1919 bis 1949	15 %	21 %
1870 bis 1949	100 %	100 %

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

Wohn'ngsge	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	sozialer Wohnungsbau		freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau	
	1990	1991	1990	1991
einfach	1300 bis 3200 2200	1700 bis 3700 2500	1800 bis 3300 2400	2300 bis 3800 2800
mittel	1400 bis 3500 2400	1800 bis 4000 2700	1800 bis 3900 2800	2300 bis 4300 3200
gut	1600 bis 3800 2500	2100 bis 4400 3100	2400 bis 4000 3200	2800 bis 4600 3600
sehr gut	1800 bis 3800 2600	2300 bis 4600 3400	2700 bis 5100 4100	3000 bis 5400 4300

Der Umsatz dieser Teilmärkte verteilte sich auf folgende Baujahre:

Baujahre	Umsatzanteile			
	sozialer Wohnungsbau		freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau	
	1990	1991	1990	1991
1950 bis 1959	49 %	46 %	6 %	15 %
1960 bis 1969	49 %	53 %	21 %	32 %
1970 bis 1979	2 %	1 %	70 %	51 %
seit 1980	0 %	0 %	3 %	2 %
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 erstellten und erstmals veräußerten Einfamilienhäusern (Kaufeigenheimen) haben umgewandelte Eigenheime am Markt des Wohnungseigentums auch bis Ende 1991 noch keine nennenswerte 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 die Lage der Einfamilienhäuser. Das Preisniveau für umgewandelte Eigenheime ist jedoch, unabhängig von der Rechtsform des Eigentums, mit dem entsprechender Einfamilienhausgrundstücke vergleichbar.

B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Die Kaufpreise für Wohnungen in ausgebauten Dachräumen streuen aufgrund der erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen in einer weiten Spanne. Nicht nur durch 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, von standardmäßigen bis zu überaus attraktiven Grundrißgestaltungen beim Dachgeschoßausbau bei.

Unabhängig vom eigentlichen Baualter der Gebäude erzielten Dachraumwohnungen, die in der Regel erst in den 80er Jahren entstanden sind, Preise in einer Spanne zwischen 2800 DM/m² und 5800 DM/m² Wohnfläche. Das entsprach weitgehend einem Betrag zwischen etwa 100 % und 200 % der Kaufpreise für die Etagenwohnungen in 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 am Grundstück bei einer nur geringen Zahl von Miteigentümern. Diesen Objekten fehlt meist der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern; die Nutzung der Wohnungen ist allerdings auch nicht unmittelbar mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Zwar sind die Gegebenheiten im Einzelfall recht unterschiedlich, doch ergeben sich schon aus der Anordnung der Wohnungen übereinander und damit aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Hause in jedem Falle Einschränkungen gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses. Daran ändert beispielsweise auch nichts die in vielen Fällen vereinbarte Gartennutzung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer.

So tendieren diese Wohnungen in ihrem Preisverhalten denn auch mehr zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Läßt die nur sehr geringe Anzahl an Verkaufsfällen eine Angabe von Preisspannen nicht zu, so bieten jedoch die jeweils oberen Spannenbereiche in den vorstehenden Tabellen für das Wohnungseigentum eine geeignete Orientierungsmöglichkeit.

B.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum nur von untergeordneter Bedeutung. Bei verhältnismäßig geringen Verkaufszahlen und der marktüblich größeren Streubreite der Kaufpreise konnten auch auf diesem Teilmarkt weitere Preissteigerungen durchgesetzt werden.

Unausgebauter Dachraum

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die Streubreite der dafür gezahlten Kaufpreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ist erheblich. Es lassen sich aber gewisse Abhängigkeiten der Quadratmeterpreise vom durchschnittlichen Preisbild der Wohnungen in den jeweiligen Wohnanlagen feststellen. Danach sind 1991 für unausgebaute Dachräume Quadratmeterpreise zwischen 40 % und 80 % erzielt worden. Nur in Einzelfällen wichen die Preisvereinbarungen von der angegebenen Preisspanne nach oben oder nach unten ab.

Dachraum wurde fast ausnahmslos in Altbauten der Baujahre vor 1930 veräußert. 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

Bei Garagenstellplätzen lagen die Kaufpreise auch im Berichtsjahr durchschnittlich über denen des Vorjahres. Einzelgaragen wurden 1991 je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude im allgemeinen zu Kaufpreisen zwischen etwa 10 000 DM und 25 000 DM, in einigen Fällen allerdings auch bis etwa 30 000 DM, veräußert.

Für Einstellplätze in Sammelgaragen konnten zwischen 6 000 und 20 000 DM, in Einzelfällen in zentralen Stadtlagen auch bis 30 000 DM erzielt werden. Der Schwerpunkt der Kaufpreise lag hier um 12 000 DM.

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 Baualter der Gebäude war nicht erkennbar.

Läden

Die Kaufpreise für Ladenflächen streuen allgemein zwischen etwa 2 000 DM und 7 000 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Meist waren allerdings auch hier Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennbar. Im allgemeinen lagen die Ladenpreise zwischen 100 % und 140 % der Wohnungspreise, mit zunehmender geschäftlicher Lagebedeutung des Objektes aber auch noch darüber. In gefragten Geschäftslagen konnten gar bis zu 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 20 % unter dem Preisniveau der Wohnungen.

Büroflächen

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

C Jahresumsätze 1991 und die Entwicklung in den letzten Jahren

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

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

Abb. 13 verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze in den letzten 9 Jahren.

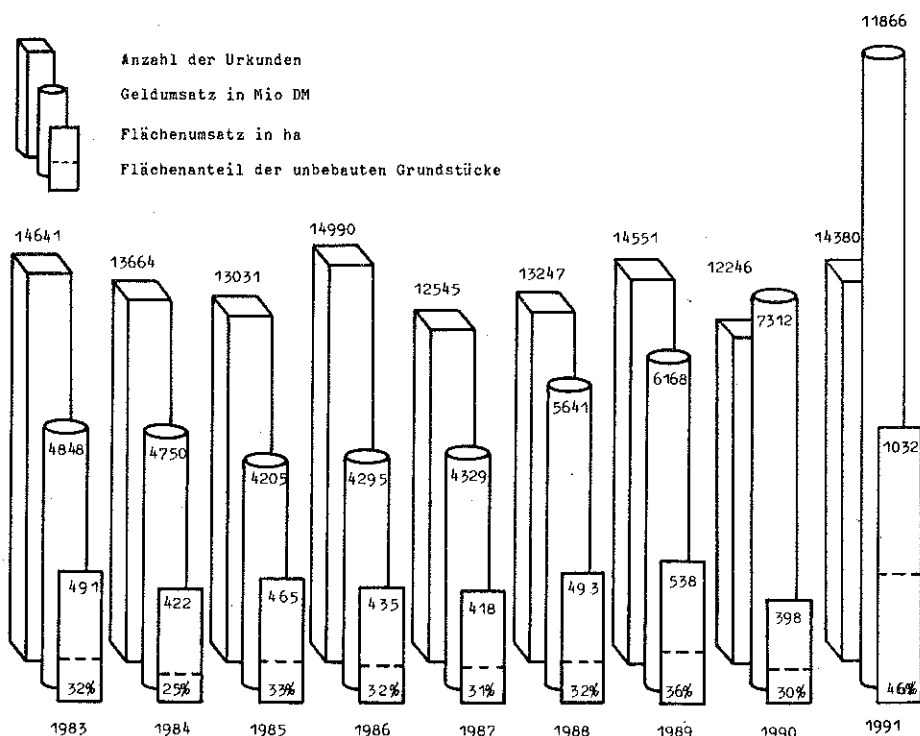


Abb. 13:

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 1991 insgesamt

14 380 Urkunden (1990 = 12 246)

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

Auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

13 432 Verkaufsfälle (1990 = 12 104).

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten Urkunden und den auszuwertenden Verkaufsfällen ergibt sich wie folgt:

- 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 Erbaueinsetzung 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	
	1990	1991 ⁷⁾	Anzahl	%	1990	1991 ⁷⁾	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1008	1803	+ 795	+ 79	932	1421	+ 498	+ 52
bebaute Grundstücke	2644	3733	+ 1089	+ 41	2387	2946	+ 559	+ 23
Wohnungs- und Teileigentum	8594	8844	+ 250	+ 3	8785	9065	+ 280	+ 3
insgesamt	12246	14380	+ 2134	+ 17	12104	13432	+ 1328	+ 11

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

Bezogen auf die Anzahl der Urkunden hat der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt 1991 um 17 % zugenommen. Davon betroffen waren insbesondere die Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke sowie beim Wohnungseigentum die umgewandelten Altbauwohnungen. Es kam allerdings – wie zu erwarten war – nach der Vereinigung der Stadt zu einer regionalen Verschiebung der Umsatztätigkeit. Ein sehr bedeutender Anteil der verkauften unbebauten und bebauten Grundstücke lag im Ostteil Berlins. Allein auf die Westbezirke bezogen war im Vergleich zum Vorjahr gar ein Rückgang der Urkunden von über 10 % zu verzeichnen.

Der Markt des Wohnungseigentums wurde allerdings noch vollständig bestimmt von den Verkäufen in den westlichen Bezirken Berlins.

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 umsatzstärksten Monate waren, wie häufig in den Jahren zuvor, der Juli und der Dezember.

Anzahl der
Urkunden

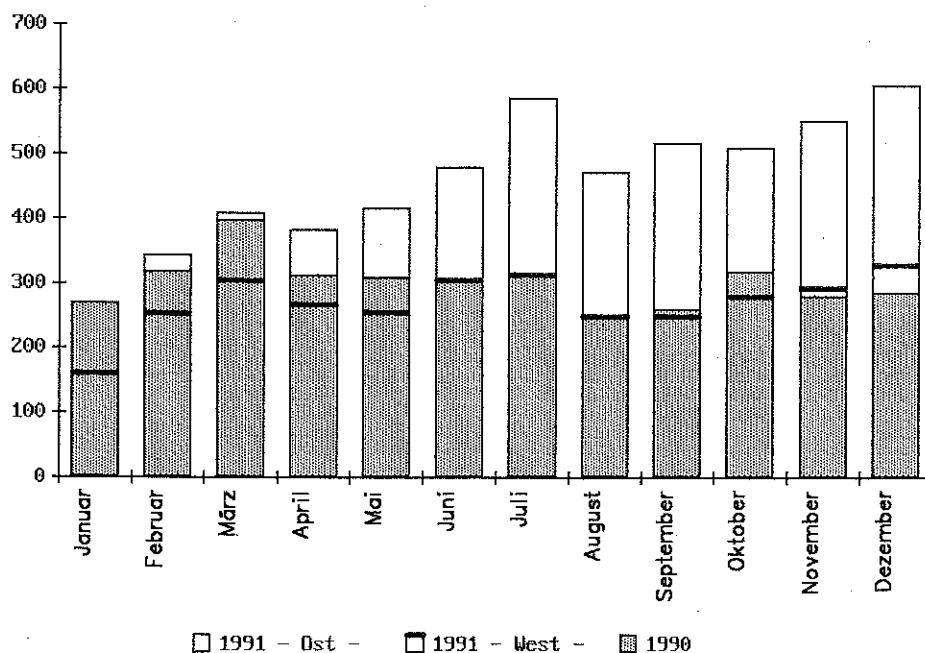


Abb. 14:

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

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Schon in den Sommermonaten des Jahres 1990, insbesondere aber nach der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990, zeigte sich der Immobilienmarkt in Berlin recht zurückhaltend. Während der Umsatzrückgang in dieser Zeit im Westteil der Stadt besonders deutlich ausfiel, kam es trotz der regionalen Öffnung des Marktes auch in den östlichen Stadtbezirken zunächst nur zu relativ wenigen Kaufvertragsbeurkundungen. Diese vorübergehende Marktschwäche, vom abwartenden Verhalten der Marktteilnehmer geprägt, wirkte nur kurz in das Berichtsjahr 1991 hinein. Schon bald kam der Markt kräftig in Gang und die Verkaufszahlen stiegen stetig auf ein Niveau weit über dem des Vorjahres an. Allerdings war nun eine Verlagerung erheblicher Anteile an der Umsatztätigkeit vom Westteil in den Ostteil festzustellen. Allein auf das westliche Stadtgebiet bezogen lag die Zahl der Urkunden – von einigen Ausnahmen abgesehen – jeweils unter der des Vorjahres.

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 Dezember 1991 mit 606) 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 wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Bezirke	Anzahl der Urkunden 1991											
	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	5	0	1	102	3	16	512	6	83	619	4	100
Wedding	11	1	2	119	3	24	376	4	74	506	4	100
Kreuzberg	7	0	2	177	5	38	281	3	60	465	3	100
Charlottenburg	21	1	1	146	4	12	1088	12	87	1255	9	100
Spandau	180	10	13	267	7	19	933	11	68	1380	10	100
Wilmerdorf	8	0	1	121	3	10	1032	12	89	1161	8	100
Zehlendorf	45	3	7	215	6	33	382	4	60	642	5	100
Schöneberg	13	1	1	94	3	9	993	11	90	1100	8	100
Steglitz	88	5	7	237	6	17	1031	12	76	1356	9	100
Tempelhof	121	7	11	222	6	21	735	8	68	1078	7	100
Neukölln	187	10	16	274	7	24	688	8	60	1149	8	100
Reinickendorf	211	12	16	370	10	27	763	9	57	1344	9	100
Westteil Berlins	897	50	7	2344	63	20	8814	100	73	12055	84	100
Mitte	39	2	26	111	3	74	0	0	0	150	1	100
Prenzlauer Berg	20	1	11	155	4	89	0	0	0	175	1	100
Friedrichshain	18	1	15	102	3	85	0	0	0	120	1	100
Treptow	120	7	44	147	4	54	5	0	2	272	2	100
Köpenick	136	7	39	212	6	60	2	0	1	350	2	100
Lichtenberg	32	2	21	122	3	79	0	0	0	154	1	100
Weißensee	122	7	44	139	4	54	16	0	2	277	2	100
Pankow	133	7	46	155	4	53	4	0	1	292	2	100
Marzahn	50	3	40	72	2	58	3	0	2	125	1	100
Hohenschönhausen	30	2	38	49	1	62	0	0	0	79	1	100
Hellersdorf	206	11	62	125	3	38	0	0	0	331	2	100
Ostteil Berlins	906	50	39	1389	37	60	30	0	1	2325	16	100
Berlin	1803	100	13	3733	100	26	8844	100	61	14380	100	100

Bereits gut die Hälfte aller 1991 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins. Im Vergleich zwischen den Stadtteilen überdurchschnittlich hoch war die Zahl der Übereignungen in den Bezirken Reinickendorf, Hellersdorf, Neukölln und Spandau. Dagegen war der Umsatz in den zentralen Stadtlagen (Bezirke Mitte, Tiergarten, Wedding, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmerdorf und Schöneberg) mit einem Anteil von zusammen fast 8 % naturgemäß relativ niedrig. Ein herausragendes Gewicht für die Entwicklung des Stadtzentrums kommt daher den immerhin 39 Verkaufsfällen von Baugrundstücken im Bezirk Mitte zu.

Wie in den Vorjahren auffallend ist 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.

Die regionalen Unterschiede in der Umsatzverteilung werden besonders deutlich beim Vergleich zwischen der Anzahl der Grundstücksverkäufe und der Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum. Während in den östlichen Stadtbezirken insgesamt nur 30 (erst noch neu zu errichtende) Eigentumswohnungen (Eigenheime) umge-

setzt wurden, überwog in der westlichen Stadthälfte durchweg der Anteil des Wohnungseigentums. Besonders ausgeprägt zeigten sich die Verhältnisse in Schöneberg, Wilmersdorf und Charlottenburg, wo nur noch mit etwa jeder 10. Urkunde ein Grundstück den Eigentümer wechselte und die übrigen Fälle Wohnungs- oder Teileigentum betrafen.

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

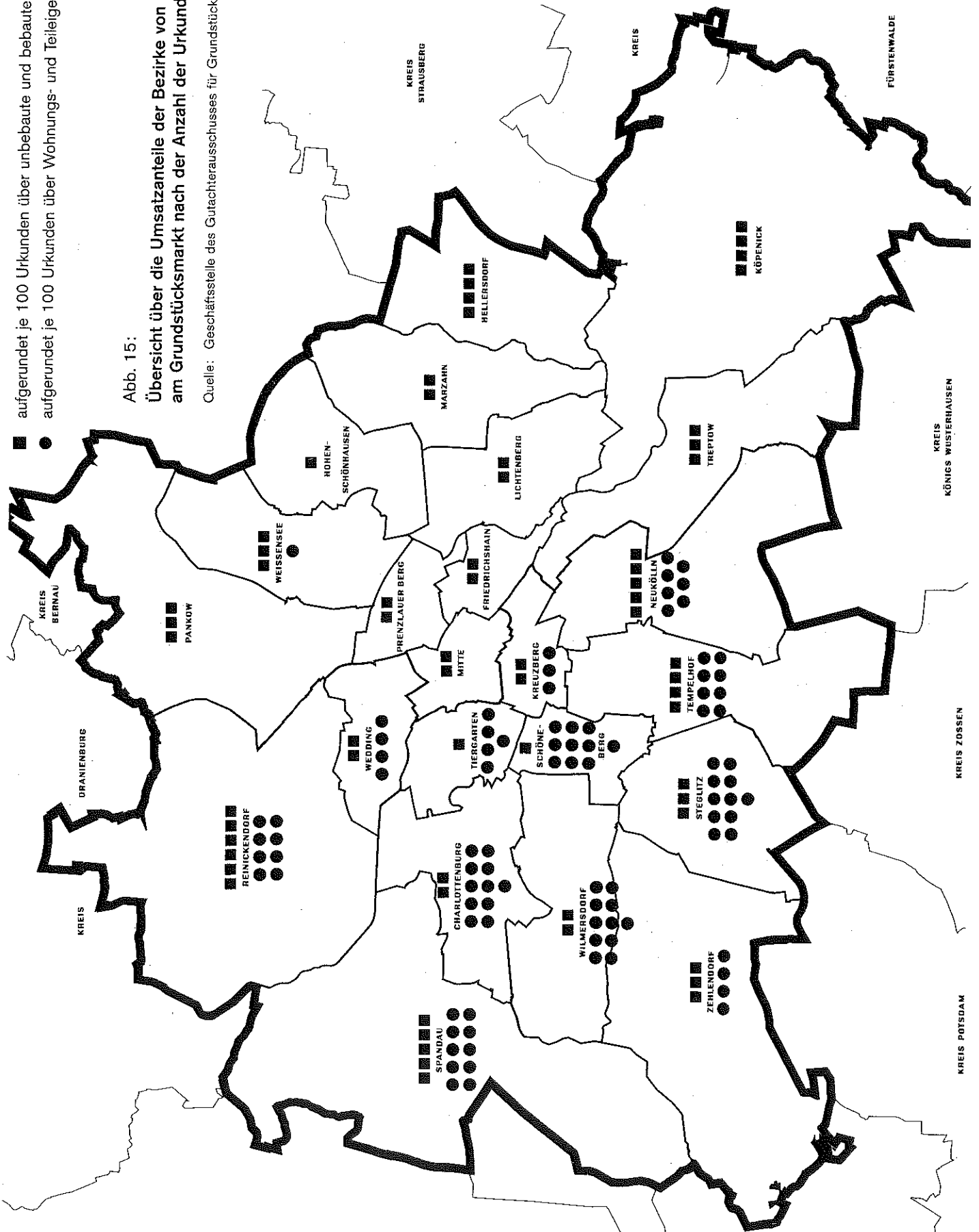
Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Teilmärkten ergab sich hinsichtlich der Anzahl der Urkunden das in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Bild. Für das Jahr 1990 ist nur der Umsatz im Westteil Berlins erfaßt.

■ aufgerundet je 100 Urkunden über unbebaute und bebauete Grundstücke
 ● aufgerundet je 100 Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 15:

**Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin
 am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1991**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Teilmarkt	Anzahl der Urkunden				
	1990		1991 ⁷⁾		Veränderung
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
Unbebaute Grundstücke¹⁰⁾					
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	771	6 %	1372	9 %	+ 601 (+ 80 %)
Mehrfamilienhausgrundstücke ¹¹⁾	95	1 %	226	2 %	+ 131 (+ 138 %)
Gewerbe- und Industriegrundstücke	57	0 %	91	1 %	+ 34
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	85	1 %	114	1 %	+ 29
insgesamt	1008	8 %	1803	13 %	+ 795 (+ 79 %)
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1174	10 %	1688	12 %	+ 514 (+ 44 %)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilgewerblicher Nutzung)	1360	11 %	1729	12 %	+ 369 (+ 27 %)
Gewerbe- und Industrieobjekte	54	0 %	184	1 %	+ 130
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungsbauwerke, Heime usw.)	56	1 %	132	1 %	+ 76
insgesamt	2644	22 %	3733	26 %	+ 1089 (+ 41 %)
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	254	2 %	186	1 %	- 68 (- 27 %)
- Weiterverkäufe	865	7 %	926	7 %	+ 61 (+ 7 %)
insgesamt	1119	9 %	1112	8 %	- 7 (- 1 %)
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	2846	23 %	3439	24 %	+ 593 (+ 21 %)
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus ¹²⁾	3008	25 %	2814	19 %	- 194 (- 6 %)
- freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbau	1132	9 %	1108	8 %	- 24 (- 2 %)
insgesamt	6986	57 %	7361	51 %	+ 375 (+ 5 %)
Gewerbeinheiten	133	1 %	155	1 %	+ 22
Sonstiges Teileigentum	283	2 %	161	1 %	- 122
Sonstige Verkäufe (Teile von Wohneinheiten, Sondernutzungsrechte, Teilobjekte)	73	1 %	55	0 %	- 18
insgesamt	8594	70 %	8844	61 %	+ 250 (+ 3 %)
Berlin	12246	100 %	14380	100 %	+ 2134 (+ 17 %)

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

¹⁰⁾ Auch zur Bebauung erworbene Grundstücke mit zum Abriß bestimmter Bausubstanz.

¹¹⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

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

1990 hatte die Zahl der Verkäufe **unbebauter Grundstücke** mit etwa 1 000 Urkunden den absoluten Umsatztiefpunkt seit der Führung der Kaufpreissammlung vor 30 Jahren erreicht. 1991 war als eine Folge der Vereinigung und der Ausweitung des Berliner Grundstücksmarktes auf die östlichen Stadtbereiche ein Umsatzzuwachs von ca. 80 % zu verzeichnen, der nach den absoluten Zahlen im wesentlichen auf die Zunahme des Umsatzes an Grundstücken für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung in den äußeren Stadtlagen, insbesondere im Ostteil, zurückzuführen ist. Jede 11. Urkunde über den Verkauf von Immobilien in Berlin betraf 1991 ein Grundstück dieser Art.

Wenn auch mit geringerer Fallzahl, aber dennoch von besonderer Bedeutung für den Markt ist die Umsatzsteigerung von weit über 100 % bei den Grundstücken der geschlossenen Bauweise für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Geschäfts- und Bürogebäuden usw., insbesondere in den zentraleren Stadtlagen.

Langfristig sind im Spitzenjahr 1972 nach den Berlin-Verträgen einmal 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 vor dem Berichtszeitraum bestätigt den Rückgang, der in 1990 seinen Tiefpunkt erreichte. Der Marktanteil der unbebauten Grundstücke von 13 % in 1991 lag oberhalb des in den letzten Jahren bei 10 % eingependelten Wertes (70er Jahre aufgrund der geringen Bedeutung des Wohnungseigentums noch durchschnittlich 25 %).

Wenngleich bei den **bebauten Grundstücken** der Anteil der Objekte in den Ostbezirken noch nicht so hoch war wie bei den unbebauten Grundstücken, so ist doch der Umsatzzuwachs auch hier bemerkenswert. Besonders hervorzuheben wäre der Verkauf einiger größerer Industrieobjekte und interessanter Geschäftshäuser.

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

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 1990 ein wesentlicher Umsatzrückgang auf zuletzt 2644 Kaufverträge, deutlich 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 wegen der geringen Bedeutung des Wohnungseigentums durchschnittlich noch über 40 %). Mit über 3700 Urkunden und einem Marktanteil von 26 % hat der Teilmarkt 1991 eine markante Aufwärtsentwicklung erfahren.

Seit Mitte der 70er Jahre nahm der Anteil des **Wohnungs- und Teileigentums** am Immobilienmarkt kontinuierlich zu. Nach 1980 beschleunigte sich diese Entwicklung und führte zu einem geradezu sprunghaften Ansteigen der Verkaufszahlen. Lag der Marktanteil 1975 mit ca. 1500 Urkunden noch bei etwa 25 %, so überstieg bereits 1981 die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen (4757) die der unbebauten und bebauten Grundstücke (3715). Seit 1983 schwanken die Fallzahlen in einer Bandbreite zwischen 8101 (1987) und 10672 (1986), ohne eine tendenzielle Entwicklung erkennen zu lassen. Seitdem macht das Wohnungs- und Teileigentum stets etwa zwei Drittel aller Immobilienverkäufe aus. Der leichte Rückgang des Marktanteils 1991 auf 61 % ist darauf zurückzuführen, daß das Wohnungseigentum an der Expansion des Marktes in der östlichen Stadthälfte noch nicht teilhaben konnte. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr noch keine Umwandlungen von Wohnungen bekannt; lediglich 30 noch in dieser Rechtsform zu errichtende Eigenheime fanden einen Käufer.

Auf diesem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums gab es 1991 kaum markante Veränderungen. Lediglich bei den umgewandelten Altbauwohnungen gab es eine deutliche Zunahme der Verkaufsfälle, die trotz der faktischen Einstellung der Umwandlungstätigkeit bei diesen Objekten festzustellen war. Die Zahl der Erstverkäufe neu erstellter und erstmals veräußerter Eigentumswohnungen und Eigenheime nahm dagegen um ein Viertel ab.

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

Urkunden

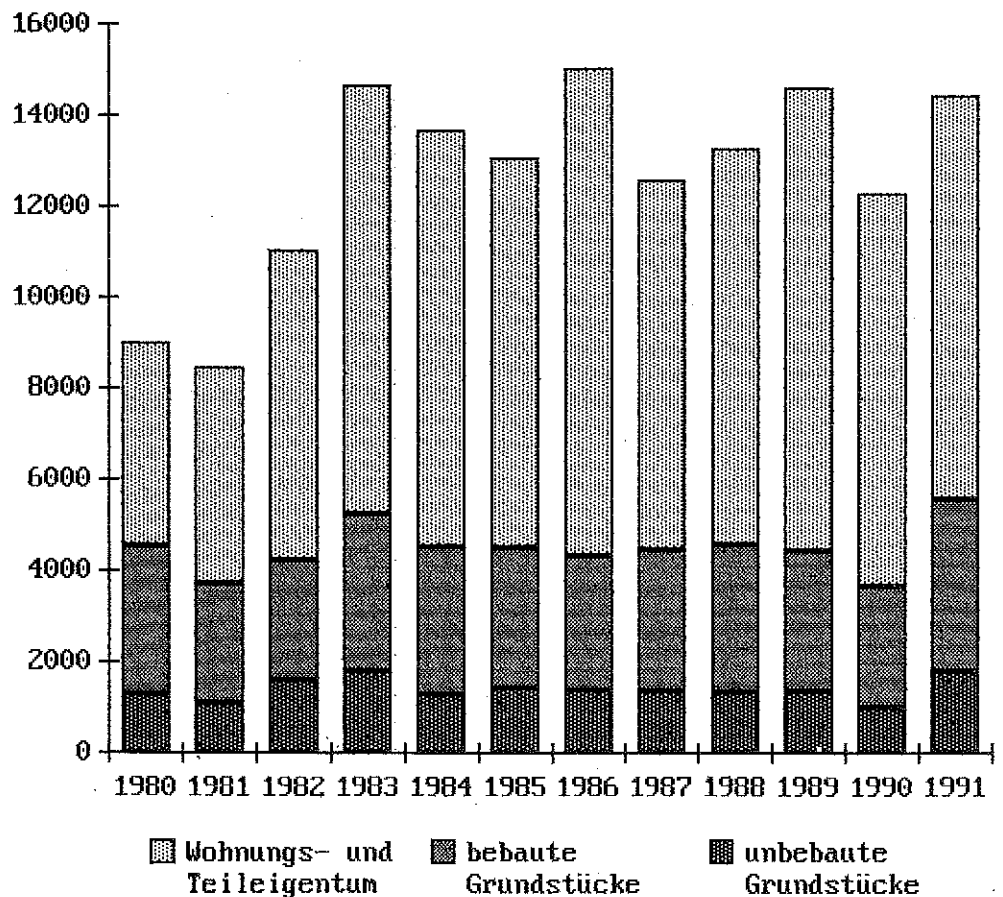


Abb. 16:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Umsatzanteil in %

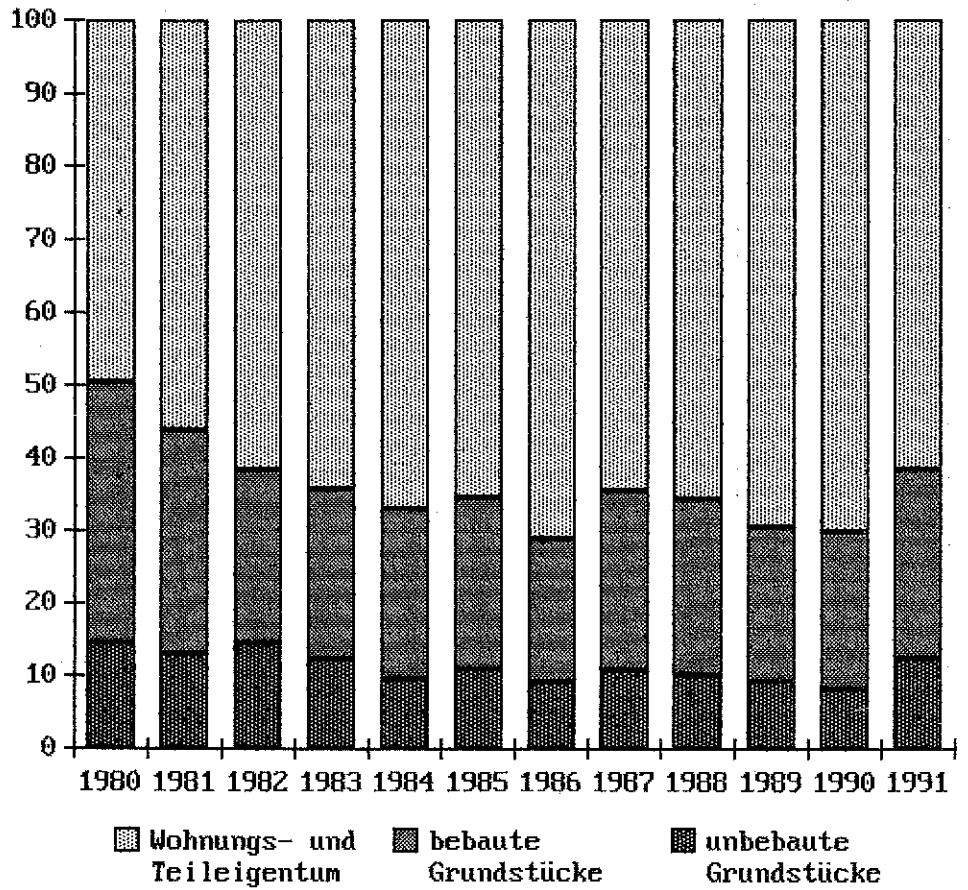


Abb. 17:

Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1991 insgesamt

1 031,9 ha (1990 = 398,3 ha).

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

Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ¹³⁾	Flächenumsatz				
	1990		1991 ⁷⁾		Veränderung Fläche ha
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	62,7	16	217,4	21	+ 154,7
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	15,2	4	39,5	4	+ 24,3
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	21,7	5	80,5	8	+ 58,8
- Sonstige Grundstücke	20,6	5	141,1	13	+ 120,5
insgesamt	120,2	30	478,5	46	+ 358,3
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	73,6	19	132,9	13	+ 59,3
- Mietwohnhäuser	132,0	33	202,4	20	+ 70,4
- Gewerbe- und Industrieobjekte	60,4	15	185,0	18	+ 124,6
- Sonstige Grundstücke	12,1	3	33,1	3	+ 21,0
insgesamt	278,1	70	553,4	54	+ 275,3
Grundstücke	398,3	100	1031,9	100	+ 633,6

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

¹³⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. entsprechende Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.

Mit über 1000 ha ist 1991 im gesamten Stadtgebiet unvergleichbar mehr Grundstücksfläche umgesetzt worden als in allen Jahren zuvor im allerdings begrenzten Westteil Berlins. Dazu trug insbesondere ein höherer Umsatzanteil an größeren Objekten in den östlichen Bezirken bei. Nach Teilmärkten waren es vornehmlich die unbebauten Grundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, die Erholungs-, landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen, sowie die bebauten Gewerbe- und Industrieobjekte, die zu einem wesentlichen Teil die Umsatzsteigerung ausmachten.

Für die unbebauten und bebauten Grundstücke ergab sich folgende Verteilung nach der Größe der verkauften Objekte.

Grundstücksfläche m ²	Umsatzanteil		
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Berlin
1 bis 500	20,0 %	15,4 %	17,9 %
501 bis 1000	45,1 %	47,8 %	46,3 %
1001 bis 1500	19,4 %	19,2 %	19,3 %
1501 bis 2000	5,8 %	6,0 %	5,9 %
2001 bis 5000	6,8 %	4,6 %	5,9 %
5001 bis 10000	1,3 %	3,5 %	2,3 %
über 10000	1,6 %	3,5 %	2,4 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

In der Entwicklung seit 1970 wurden in Berlin (West) jährlich zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978) umgesetzt. 1990 war mit 398 ha fast der niedrigste Stand erreicht worden. Bemerkenswert ist der langfristige Rückgang des Umsatzanteiles der unbebauten Grundstücke. Lag er bis 1976 durchweg noch bei 50 % oder gar darüber, betrug der Anteil danach gemittelt nur noch etwa ein Drittel. 1991 hat er schlagartig mit 46 % fast wieder das frühere ausgewogene Verhältnis erreicht.

Der Flächenumsatz wird nicht unwesentlich beeinflusst durch den Anteil der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, deren durchschnittliche Fläche in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gesunken ist. Darüber wurde an dieser Stelle zuletzt in der Ausgabe für das Jahr 1987 berichtet.

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

Bezirke	Flächenumsatz 1991								
	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	0,4	0	5	7,4	1	95	7,8	1	100
Wedding	9,2	2	41	13,2	2	59	22,4	2	100
Kreuzberg	1,1	0	6	16,8	3	94	17,9	2	100
Charlottenburg	11,8	3	39	18,1	3	61	29,9	3	100
Spandau	23,2	5	27	61,8	11	73	85,0	8	100
Wilmerdorf	1,3	0	6	19,8	4	94	21,1	2	100
Zehlendorf	13,6	3	41	19,8	4	59	33,4	3	100
Schöneberg	1,1	0	10	9,5	2	90	10,6	1	100
Steglitz	9,8	2	32	20,7	4	68	30,5	3	100
Tempelhof	15,2	3	40	23,0	4	60	38,2	4	100
Neukölln	21,5	5	48	23,7	4	52	45,2	4	100
Reinickendorf	16,1	3	31	35,5	7	69	51,6	5	100
Westteil Berlins	124,3	26	32	269,3	49	68	393,6	38	100
Mitte	4,4	1	22	15,6	3	78	20,0	2	100
Prenzlauer Berg	2,8	1	16	14,6	3	84	17,4	2	100
Friedrichshain	5,0	1	29	12,2	2	71	17,2	2	100
Treptow	34,1	7	68	16,0	3	32	50,1	5	100
Köpenick	29,6	6	54	24,9	4	46	54,5	5	100
Lichtenberg	12,4	3	25	36,4	7	75	48,8	5	100
Weißensee	118,7	25	84	22,5	4	16	141,2	13	100
Pankow	90,1	19	67	43,4	8	33	133,5	13	100
Marzahn	11,3	2	47	12,7	2	53	24,0	2	100
Hohenschönhausen	10,4	2	58	7,4	1	42	17,8	2	100
Hellersdorf	35,4	7	31	78,4	14	69	113,8	11	100
Ostteil Berlins	354,2	74	52	284,1	51	48	680,3	62	100
Berlin	478,5	100	46	553,4	100	54	1031,9	100	100

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin betrug im Jahre 1991

rd. 11,866 Milliarden DM (1990 = 7,312 Milliarden DM).

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

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze:

Teilmarkt ¹³⁾	Geldumsatz				
	1990		1991 ⁷⁾		Veränderung Mio DM
	Mio DM	Anteil %	Mio DM	Anteil %	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	393,09	5	887,48	8	+ 494,39
Mehrfamilienhaus- grundstücke	229,66	3	912,87	8	+ 683,21
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	127,11	2	521,57	4	+ 394,46
Sonstige Grundstücke	56,80	1	255,23	2	+ 198,43
insgesamt	806,66	11	2577,15	22	+ 1770,49
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	715,86	10	1012,98	9	+ 297,12
Mietwohnhäuser	2861,29	39	4057,63	34	+ 1196,34
Gewerbe- und Industrie- objekte	988,79	14	1103,94	9	+ 115,15
Sonstige Grundstücke	532,28	7	1326,83	11	+ 794,55
insgesamt	5098,22	70	7501,38	63	+ 2403,16
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	103,29	2	95,19	1	- 8,10
- Weiterverkäufe	171,38	2	231,75	2	+ 60,37
insgesamt	274,67	4	326,94	3	+ 52,27
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	461,62	6	709,93	6	+ 248,31
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus ¹²⁾	372,07	5	430,99	4	+ 58,92
- freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbaus	201,08	3	219,43	2	+ 18,35
insgesamt	1034,77	14	1360,35	12	+ 325,58
Gewerbereinheiten	34,45	0	53,26	0	+ 18,81
Sonstiges Teileigentum	17,73	0	9,12	0	- 8,61
Sonstige Verkäufe	45,83	1	37,52	0	- 8,31
insgesamt	1407,45	19	1787,19	15	+ 379,74
Berlin	7312,33	100	11865,72	100	+ 4553,39

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

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

¹³⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. entsprechende Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.

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 1991								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk	Berlin	Berlin	Bezirk	Berlin	Berlin	Bezirk	
Tiergarten	5,74	0	3	201,38	3	97	207,12	2	100
Wedding	90,40	3	21	333,41	4	79	423,81	4	100
Kreuzberg	14,05	1	3	484,73	6	97	498,78	5	100
Charlottenburg	179,41	7	14	1100,37	15	86	1279,78	13	100
Spandau	97,19	4	17	481,09	6	83	578,28	6	100
Wilmersdorf	56,45	2	6	815,07	11	94	871,52	9	100
Zehlendorf	95,15	4	21	350,78	5	79	445,93	4	100
Schöneberg	57,07	2	15	316,10	4	85	373,17	4	100
Steglitz	101,38	4	23	347,61	5	77	448,99	4	100
Tempelhof	15,41	6	30	349,42	5	70	499,83	5	100
Neukölln	127,34	5	23	425,56	5	77	552,90	5	100
Reinickendorf	107,23	4	22	377,89	5	78	485,12	5	100
Westteil Berlins	1081,82	42	16	5583,41	74	84	6665,23	66	100
Mitte	412,86	16	43	556,20	7	57	969,06	10	100
Prenzlauer Berg	39,40	2	14	250,07	3	86	289,47	3	100
Friedrichshain	102,00	4	41	145,99	2	59	247,99	2	100
Treptow	122,68	5	62	74,35	1	38	197,03	2	100
Köpenick	86,09	3	42	118,05	2	58	204,14	2	100
Lichtenberg	54,10	2	12	408,60	6	88	462,70	5	100
Weißensee	269,88	10	73	101,95	1	27	371,83	4	100
Pankow	193,90	8	58	140,04	2	42	333,94	3	100
Marzahn	51,10	2	69	22,94	0	31	74,04	1	100
Hohenschönhausen	72,56	3	61	45,50	1	39	118,06	1	100
Hellersdorf	90,76	3	63	54,28	1	37	145,04	1	100
Ostteil Berlins	1495,33	58	44	1917,97	26	56	3413,30	34	100
Berlin	2577,15	100	26	7501,38	100	74	10078,53	100	100

Die umgesetzte Geldmenge ist im Berichtsjahr in einem beispiellosen Umfang um mehr als 60 % binnen Jahresfrist angestiegen. Nach den schon beachtlichen Steigerungen in den letzten Berichtsjahren wurde mit einem erstmals 2stelligen Milliardenbetrag ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung erreicht, der zu einem Teil auf die erheblichen Preissteigerungen, besonders aber auf die Ausweitung des Marktgebietes zurückzuführen ist. Ein hervorzuhebendes Gewicht kam dabei den Mietwohnhäusern und den Geschäftsgebäuden sowie den innerstädtischen Baugrundstücken zu.

Die Gesamtkaufpreise wiesen folgende Verteilung auf:

Kaufpreis Mio DM	Umsatzanteil		
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Berlin
unter 0,5	26,7 %	71,5 %	45,3 %
0,5 bis unter 1,0	28,7 %	13,6 %	22,5 %
1,0 bis unter 5,0	36,7 %	12,2 %	26,5 %
5,0 bis unter 10,0	3,7 %	1,5 %	2,7 %
10,0 bis unter 50,0	3,9 %	1,0 %	2,7 %
50,0 bis unter 100,0	0,2 %	0,1 %	0,2 %
über 100,0	0,1 %	0,1 %	0,1 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

1991 gab es starke Umsatzsteigerungen in fast allen Markt Bereichen. Lediglich beim Wohnungseigentum war auf einigen Teilmärkten ein geringer Rückgang der Verkaufszahlen festzustellen. Durchweg sehr kräftig fielen die Zuwächse beim Geldumsatz aus. So wurden im Berichtsjahr in Berlin Immobilien für die vor wenigen Jahren noch unvorstellbare Rekordsumme von fast 12 Milliarden DM umgesetzt nach knapp 7,5 Milliarden DM noch in 1990.

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

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	Mio DM	%
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
1991⁷⁾						
unbebaute Grundstücke	1803	12,5	478,5	46,4	2577,15	21,7
bebaute Grundstücke	3733	26,0	553,4	53,6	7501,38	63,2
Wohnungs- und Teileigentum	8844	61,5	-	-	1787,19	15,1
insgesamt	14380	100	1031,9	100	11865,72	100
Veränderungen 1990/1991						
unbebaute Grundstücke	+ 795	+ 79	+ 358,3	+ 298	+ 1770,49	+ 219
bebaute Grundstücke	+ 1089	+ 41	+ 275,3	+ 99	+ 2403,16	+ 47
Wohnungs- und Teileigentum	+ 250	+ 3	-	-	+ 379,74	+ 27
insgesamt	+ 2134	+ 17	+ 633,6	+ 174	+ 4553,39	+ 62

⁷⁾ Ab 1991 einschließlich Ostteil Berlins.

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 (1980) bis 1991

- nach der Anzahl der Urkunden um ca. 171 % (60 %) von etwa 5 300 (9 000) nach einem zwischenzeitlichen Höchstwert von knapp 15 000 auf nunmehr etwa 14 400 Urkunden angestiegen,
- nach der Grundstücksfläche mit Schwankungen zwischen ca. 390 ha und 600 ha erstmals drastisch auf über 1000 ha angestiegen, nachdem er im Jahr zuvor noch im unteren langjährigen Schwankungsbereich gelegen hatte,
- nach der Geldmenge um über 1300 % (275 %) von 850 Mio DM (3 160 Mio DM) auf eine neue vorläufige Rekordsumme von fast 11,9 Milliarden DM angestiegen.

Nach einer allgemeinen Beruhigung in den 80er Jahren hat der Berliner Grundstücksmarkt seit Anfang 1989 durch die allgemeine politische und wirtschaftliche Entwicklung, die Öffnung der Mauer im November des gleichen Jahres und der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 eine außergewöhnliche Belebung erfahren. Die Situation Berlins hat sich entscheidend verändert. Die Stadt ist dabei, die unnatürliche Trennung zu überwinden, die Verbindung zu dem ihr lange vorenthaltenen Umland wieder aufzunehmen. Die veränderte Situation der Stadt auf dem Weg zu einer modernen Metropole, die Bewerbung Berlins um Olympia 2000 und die Entscheidung des Bundestages vom 20. Juni 1991, den Regierungssitz in die Hauptstadt zu verlegen, wecken besondere Erwartungen. Durch die Nähe zu den Ost-Märkten ist Berlin als Standort für Unternehmen des In- und Auslandes interessanter geworden. Weiter zunehmend 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 hält weiter an. Die Zahl der Verkäufe lag in den ersten Monaten 1992 jeweils noch über der des entsprechenden Vergleichszeitraumes im Vorjahr.

In weiten Marktbereichen stiegen die Preise, wenn auch oft in verminderter Stärke, im 1. Halbjahr 1992 weiter an. Offensichtlich sind aber spekulativ überzogene, auf eine erst spätere Entwicklung Berlins und insbesondere der Citylagen ausgerichtete Preisforderungen, die sich in den beiden vergangenen Jahren des euphorischen Aufbruchs häufiger mal realisieren ließen, heute am Markt kaum noch durchsetzbar.

Langfristig bieten sich für Berlin günstige politische und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die einen anhaltend lebhaften Grundstücksmarkt erwarten lassen.

