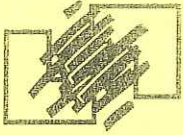


BERLIN



Lebenswert
b a u e n

BERLIN



Bericht über
den Berliner
Grundstücks-
markt 1992

Impressum

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V F –
als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin

August 1993

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 25,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH
Sprosserweg 3
12351 Berlin (Buckow)
Tel. (0 30) 6 61 84 84

Nachdruck ist nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplares gestattet.

A Vorbemerkungen			
A.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt		3
A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin		4
A.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin		4
A.3.1	Die Kaufpreissammlung		5
A.3.2	Die Bodenrichtwerte		5
A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen		6
A.3.4	Die Erteilung von Auskünften		7
A.4	Allgemeine Rahmendaten		8
A.4.1	Statistische Regionaldaten		8
A.4.2	Die Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt		9
A.4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin		12
B Preisentwicklung 1990			
B.1	Bauland		15
B.1.1	Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise – Westteil Berlins		18
	Ostteil Berlins		20
B.1.2	Wohngebiete – geschlossene Bauweise – Westteil Berlins		21
	Ostteil Berlins		22
B.1.3	Flächen mit Kerngebietscharakter (M_1) und Flächen mit Mischgebietscharakter (M_2)		22
B.1.4	Bauland in Gewerbe- und Industriegebieten		24
B.1.4.1	Höherwertige gewerbliche Nutzungen (G)		24
B.1.4.2	Produzierendes Gewerbe (Gp)		24
B.2	Sonstiger Grund und Boden		25
B.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland		25
B.2.2	Nichtbauland		25
B.3	Bebaute Grundstücke		26
B.3.1	Mietwohngrundstücke		26
B.3.1.1	Renditeobjekte		26
	Westteil Berlins		26
	Ostteil Berlins		29
B.3.1.2	Umwandlungsobjekte		32
B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		34
B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ...		36
B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke		40
B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke		43
B.3.2.4	Kaufeigenheime		46
B.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke		46
B.4	Wohnungs- und Teileigentum		47
B.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte ..		48
B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern		48
B.4.1.2	Erstverkäufe von neuerstellten Eigenheimen		49
B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum		49
B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		49
B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen		51

	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum	51
	B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	51
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime	53
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	54
	B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	54
	B.4.4.2	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern	54
	B.4.5	Teileigentum	54
C Jahresumsätze 1992 und die Entwicklung in den letzten Jahren	C.1	Anzahl der Verkäufe	56
	C.2	Flächenumsatz	66
	C.3	Geldumsatz	70
	C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen	74
D Ausblick		75

Verzeichnis der Abbildungen

Seite

A Vorbemerkungen	Abb. 1	Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten	11
	2	Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze	12
	3	Die stadträumlichen Wohnlagen im Westteil Berlins	14
B Preisentwicklung 1992	4	Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete zum 31. 12. 1992	16
	5	Die Entwicklung der Bodenpreise einiger beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten	19
	6	Die Preisentwicklung für Renditeobjekte im Westteil Berlins nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete	28
	7	Die Verteilung der Gesamtkaufpreise 1992 für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten in Berlin nach der Anzahl der Auswertungen	29
	8	Die Verteilung der Gesamtkaufpreise 1992 für zwei Arten von Mietwohngrundstücken nach der Anzahl der Auswertungen im Umsatzvergleich Westteil/Ostteil Berlins	31
	9	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	35
	10	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	38
	11	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiliendoppelhausgrundstücken	41
	12	Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken	44
C Jahresumsätze 1992 und die Entwicklung in den letzten Jahren	13	Die Umsatzentwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt	56
	14	Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke	58
	15	Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1992	59
	16	Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden	65
	17	Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden	66

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 1992 vor. Dargestellt werden die allgemeine Preisentwicklung auf den wichtigsten Teilmärkten und der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt. Gegenwärtig wird diese Publikation jährlich herausgegeben, wobei die Preisentwicklung einiger Teilmärkte halbjährlich abgebildet ist. Darüber hinaus wird in der Regel zweimal jährlich ein „Bericht über den Berliner Bodenmarkt“ veröffentlicht.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders 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 jeden Interessierten zur allgemeinen Marktorientierung gedacht. Sie sollen nach dem Willen des Gesetzgebers helfen, den Immobilienmarkt transparent und auch für den Nichtfachmann verständlich zu machen. Nicht zuletzt ist es 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. Zudem werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl grundstücksbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Marktsituationen bestimmt. Nicht zuletzt unterliegt die Kaufpreisbildung den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien.

Die in diesem Bericht 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.4.3) und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) können bei den Untersuchungen nicht in einer dem Einzelfall gebührenden Weise berücksichtigt werden.

Die angegebenen Preisspannen dürfen daher 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 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 sachverständigen 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 noch am Anfang einer Entwicklung, in der es gilt, eine vierzigjährige Teilung zu überwinden. So wird sich der Grundstücksmarkt im Ostteil Berlins erst nach weitgehender Klärung der Eigentumsverhältnisse und Angleichung der wirtschaftlichen Situation normalisieren.

Aufgrund der weiterhin unterschiedlichen Gegebenheiten wird, soweit zweckmäßig und sofern für die Teilmärkte in der östlichen Stadthälfte bereits Zahlen vorliegen, die Marktsituation im Ostteil noch getrennt von der im Westteil der Stadt analysiert.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der damit verbundenen Aufhebung der Preisstopvorschriften aus den 30er Jahren in der Bundesrepublik Deutschland durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen. Sie bedienen sich dazu 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 oder private Sachverständige sind. Zu Gutachtern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden. Sie sind nach bestem Wissen und Gewissen tätig, dabei unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Ende 1992 waren 56 Sachverständige, vornehmlich Immobilienkaufleute und Architekten sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens, als Mitglieder des Gutachterausschusses berufen.

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.

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht im wesentlichen auf den folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
- b) §§ 6 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140),
- c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209).

A.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V F –. Grundlage der Tätigkeit sind 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 und die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen,
- 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

Die Kaufpreissammlung ist die wichtigste Datenquelle für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle.

Aufgabe und Ziel des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ist es, auf der Grundlage von Kaufpreisen für die Wertermittlung erforderliche Daten marktnah abzuleiten und marktgerecht Werte zu ermitteln. Dazu ist nach § 195 Abs. 1 BauGB jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Adressat für die Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin
Geschäftsstelle SenBauWohn – V F –
Mansfelder Straße 16
10713 Berlin.

Die Urkunden 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 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 strengen Bestimmungen des Datenschutzes.

Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle sind aufgrund der gesetzlichen Regelung die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte erhält und damit umfassend über das Geschehen am Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich informiert ist.

A.3.2 Die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuß in Berlin zum Ende eines jeden 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.

Die Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1992 sind erstmals in einheitlicher Weise für Gesamt-Berlin ermittelt und veröffentlicht worden. Wie schon bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1990 für die Wohn-, Misch- und Kerngebiete der geschlossenen Bauweise ist bei den neuen Bodenrichtwerten – abweichend von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan – nunmehr die typische, tatsächliche Bebauungsdichte (gebietstypische GFZ) berücksichtigt worden. Der Gutachterausschuß hat damit der Situation auf dem Grundstücksmarkt Rechnung getragen, daß die Kaufpreise in diesen Gebieten nach höheren Nutzungsmaßen als den nach der Bauleitplanung zulässigen bemessen werden. Damit wurden die Bodenrichtwerte annähernd in der Größenordnung der gezahlten Kaufpreise dargestellt. Auf die früher in die Bodenrichtwertkarten nachrichtlich übernommene generalisierte Übersicht über die verbindliche Bauleitplanung im Westteil Berlins, soweit sie von wertrelevanter Bedeutung war, wurde im neuen Bodenrichtwertatlas verzichtet. Für den Ostteil der Stadt liegen ohnehin keine übergeleiteten Bebauungspläne vor.

Die Bodenrichtwerte für marktfähige Flächen in Berlin sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie die Lärmschutzbereiche 1 und 2 sind nachrichtlich übernommen.

Das als Bodenrichtwertatlas gebundene Kartenwerk aus 45 Blättern im ungefähren Maßstab 1 : 15 000 ist zum Preis von 450 DM bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V – (Plankammer), Zimmer 5025, Öffnungszeiten Mo., Di. und Do. von 9 bis 14 Uhr, Fr. von 9 bis 13 Uhr, Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin (Wilmerdorf), Telefon (0 30) 8 67 56 28, sowie im Landkartenhandel erhältlich.

Zuletzt wurde der Abschluß der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 31. Dezember 1992 im Amtsblatt für Berlin 1993 Nr. 36, S. 2119, bekanntgemacht.

A.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise wurden die folgenden, für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Daten werden im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht, das bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden kann.

– 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 Nr. 54, S. 1970.

– Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise in Abhängigkeit von der realisierbaren Geschoßflächenzahl.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan oder durch Anwendung des § 34 BauGB 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 Nr. 26, S. 1454, veröffentlicht worden.

– Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Abhängigkeit des Wertes von Grundstücken für Dienstleistungs- und Büronutzungen.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst den Wert von Baugrundstücken für Dienstleistungs- und Büronutzungen. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen anhand von Kauffällen, bei denen der Flächenanteil entsprechender Nutzungen mindestens 80 % beträgt, Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden. Sie sind im Amtsblatt für Berlin 1993 Nr. 4, S. 100, veröffentlicht.

– 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, 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 Nr. 45, S. 1616/Nr. 53, S. 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 der Wertermittlungsverordnung 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 Nr. 50, 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 Ertragsituation 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 Nr. 45, S. 1616 / Nr. 53, S. 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 Nr. 20, S. 885, veröffentlicht. Eine aktuelle Untersuchung über die Mietsituation ist der Geschäftsstelle aus personellen Gründen seitdem leider nicht mehr möglich gewesen.

– 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 Nr. 26, 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. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig; sie wurden 1992 in ca. 500 Fällen erteilt. Soweit es der Dienstbetrieb zuläßt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte erteilt. In den wieder mehr als 10 000 telefonischen Anfragen lag auch 1992 die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle.

– 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 bestimmbare Grundstücke bezogene (anonymisierte) Daten aus der Kaufpreissamm-

lung 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 1992 in 122 Fällen anonymisierte Auskünfte gegeben worden.

Auskünfte erteilt:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – V F – als
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
Zimmer 5117 (Sprechzeiten Mo., Di., u. Fr. von 9 bis 14 Uhr),
Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin (Wilmerdorf).

Telefax: (0 30) 8 67 31 29

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

(0 30) 8 67 67 30 (Erstattung von Wertgutachten)

(0 30) 8 67 48 41 (Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreis-
sammlung)

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

(0 30) 8 67 53 84 (Sonstige Auskünfte)

Auskünfte zu Grundstücken im Umland Berlins erteilen die Geschäftsstellen in den zuständigen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten. Die Anschriften sind auf der Innenseite des rückwärtigen Umschlagdeckels angegeben.

A.4 Allgemeine Rahmendaten

A.4.1 Statistische Regionaldaten¹⁾

Seit der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 ist Berlin nach Jahrzehnten der Teilung wieder **eine** Stadt. Sie umfaßt 23 Verwaltungsbezirke, ist zugleich ein Bundesland, die Hauptstadt Deutschlands und künftiger Regierungssitz.

Die knapp 3,5 Millionen Einwohner leben auf einer Fläche von 889 Quadratkilometern. Die größte Ausdehnung der Stadt beträgt in west-östlicher Richtung 45 km und von Nord nach Süd 38 km; die Stadtgrenze hat eine Länge von 229 km.

Mit rund 3 900 Einwohnern je Quadratkilometer ist Berlin das Bundesland mit der weitaus größten Bevölkerungsdichte, gefolgt von Hamburg mit rund 2 100 Personen. Dennoch weist die Stadt einen erheblich größeren Freiflächenanteil mit einem zum Teil höheren Freizeit- und Erholungswert auf, als man es zunächst vermuten möchte. Es entfallen auf

- Grün- und Erholungsflächen (Parks, Friedhöfe, Sportplätze, Kleingärten u. ä.)	108 km ² ,
- Verkehrsflächen	110 km ² ,
- Acker-, Wald und Wiesenflächen	215 km ² ,
- Wasserflächen	57 km ² ,

das sind rund 55 % des Stadtgebietes. Einige Daten sind in der nachfolgenden Tabelle bezirksweise aufgeschlüsselt.

¹⁾ Nach Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Berlin, Stand Ende 1992.

Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche ha	Bevölkerungs- dichte Einwohner/ha	Personen je Privat- haushalt
Mitte	81 988	1 069	76,9	2,0
Tiergarten	95 539	1 341	70,6	1,8
Wedding	167 095	1 537	110,3	1,8
Prenzlauer Berg	145 082	1 094	134,2	1,9
Friedrichshain	105 781	978	109,6	1,9
Kreuzberg	156 178	1 038	150,5	1,9
Charlottenburg	183 989	3 033	60,8	1,7
Spandau	218 896	9 191	24,4	2,0
Wilmersdorf	145 502	3 439	42,4	1,7
Zehlendorf	99 503	7 053	13,8	2,1
Schöneberg	155 966	1 229	127,7	1,8
Steglitz	189 418	3 196	59,9	1,9
Tempelhof	189 604	4 080	46,4	1,9
Neukölln	312 977	4 493	69,4	1,9
Treptow	105 154	4 061	26,0	2,0
Köpenick	108 258	12 735	8,5	2,0
Lichtenberg	166 412	2 636	63,6	2,1
Weißensee	51 746	3 013	17,2	1,9
Pankow	106 615	6 187	17,3	2,1
Reinickendorf	253 641	8 945	27,9	2,0
Marzahn	164 907	3 150	52,3	2,6
Hohenschönhausen	119 549	2 599	44,6	2,6
Heilersdorf	133 091	2 814	47,4	2,7
Berlin	3 456 891	88 911	39,0	2,0
davon Westteil	2 168 308	48 575	44,7	1,9
Ostteil	1 288 583	40 336	32,1	2,2

A.4.2 Die Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt

Wie in keiner anderen Region Deutschlands sind im Ballungsraum Berlin die Vorteile, aber auch die Probleme des gesamten deutschen Einigungsprozesses konzentriert erlebbar. Die Stadt wächst faktisch mehr und mehr zusammen; eine Belastung des Prozesses stellen allerdings augenfällig die nach wie vor bestehenden 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 häufig schmerzlichen Folgen von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit. Neuen Unternehmen mangelt es oft an bezahlbarem Büro- und Gewerberaum oder er entspricht noch nicht den heutigen Erfordernissen. Zudem ist die Bausubstanz überwiegend in einem sehr mäßigen baulichen Zustand.

Um den Aufbau und den Ausgleich mit dem Ziel einer Angleichung der Verhältnisse zwischen Ost und West voranzubringen wird zweifelsfrei ein längerer Zeitraum notwendig sein. Massive private und öffentliche Investitionen, insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Infrastruktur, sind weiterhin unab-

dingbar. Die enger werdenden Verteilungsspielräume in der Bundesrepublik erfordern es, weniger dringliche Vorhaben im Westen zurückzustellen, um die Mittel vorrangig im Osten einsetzen zu können. Als ein störender Bremsfaktor bei Bauvorhaben erweisen sich allerdings immer wieder die schwierigen Eigentumsverhältnisse.

Das Wirtschaftswachstum blieb 1992 in Deutschland – wie in den anderen westlichen Industrieländern – hinter den Erwartungen zurück. Die westdeutsche Wirtschaft wurde in der zweiten Jahreshälfte zunehmend von Schwächetendenzen erfaßt, die sich gegen Jahresende noch verstärkten. In der ostdeutschen Wirtschaft setzte sich zwar der Aufwärtstrend in Einzelbereichen fort, doch sind die strukturellen Probleme in vielen Industriezweigen nicht zu übersehen.

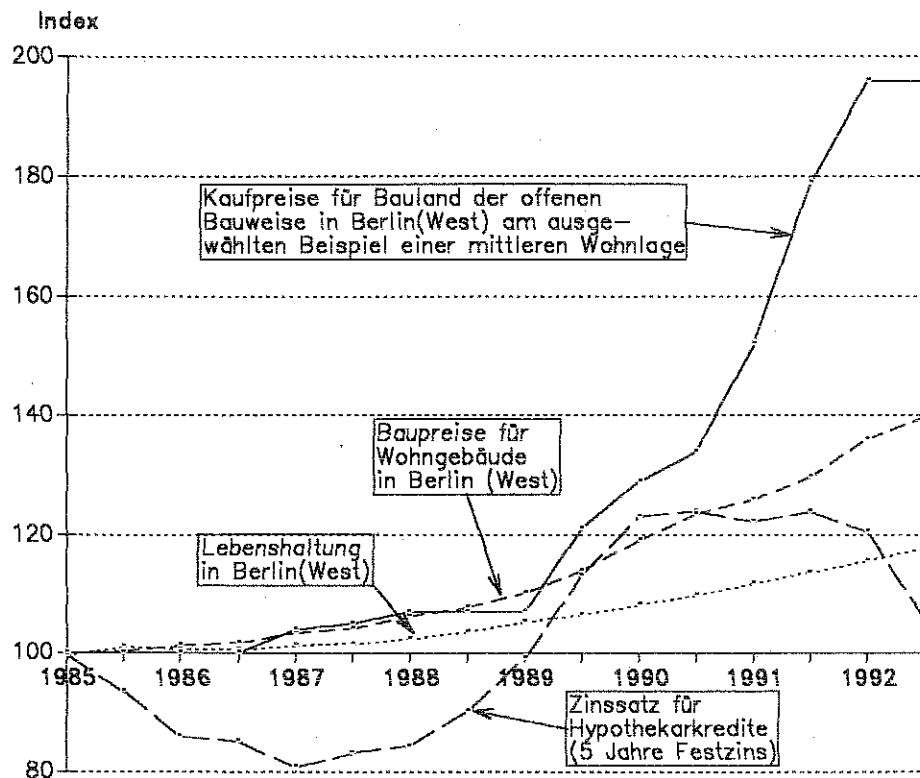
Nach 98 934 Arbeitslosen (Arbeitslosenrate 10,0 %) Ende 1991 ist im Westteil der Stadt die Zahl bis Dezember 1992 auf 116 586 (11,9 %) angestiegen. Im Ostteil Berlins ging sie im gleichen Zeitraum von 98 970 (13,9 %) auf 88 569 Arbeitslose (13,0 %) zurück.

Das Bruttoinlandprodukt für Berlin erlebte im Berichtsjahr einen weitaus stärkeren Einbruch als zu erwarten war. Die Wachstumsrate lag im Jahresdurchschnitt nur bei 0,6 %, mehr als 5 % unter dem Stand von 1991. Sie entsprach damit etwa dem Wert in den alten Bundesländern.

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

- Die Zinssätze für Hypothekarkredite gingen 1992 geringfügig zurück. Mit 5jährigem Festzins lagen sie bei einer Streubreite zwischen 8,7 und 9,7 % im Jahresdurchschnitt bei 9,3 % (1991 = 9,8 %). Der im letzten Quartal 1992 einsetzende deutliche Abwärtstrend der Zinsen setzte sich im 1. Quartal 1993 weiter fort, der Zinssatz blieb seitdem unter 8 %.
- Verbraucherunfreundlich entwickelten sich die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 Mio. DM. Sie erreichten bei einem Jahresdurchschnitt von 13,6 % (1991 = 13,2 %) im August 1992 mit 14,1 % einen neuen Höchstwert seit 1982. Erst in 1993 wurde eine leichte Abschwächung erkennbar.
- Der Preisindex für die Lebenshaltung zog 1992 weiter an und lag im Jahresmittel 3,5 % (1991 = 3,2 %) über dem Index des Vorjahres.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin lag er 1992 im Jahresdurchschnitt 8,2 % (1991 noch 7,0 %) über der entsprechenden Zahl des Vorjahres. Für 1993 ist nach den bisher vorliegenden Zahlen ein deutlicher Rückgang der Steigerungsraten zu erwarten.

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



Veränderungen am 30.6. und 31.12. gegenüber dem Vorjahr in %

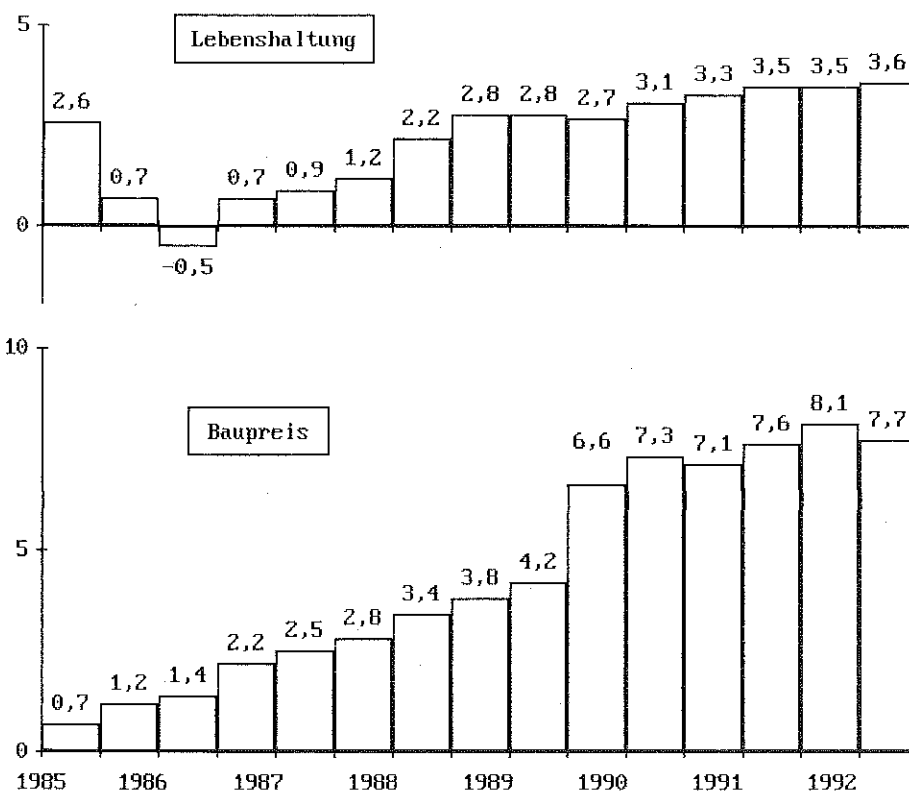


Abb. 1:

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 %

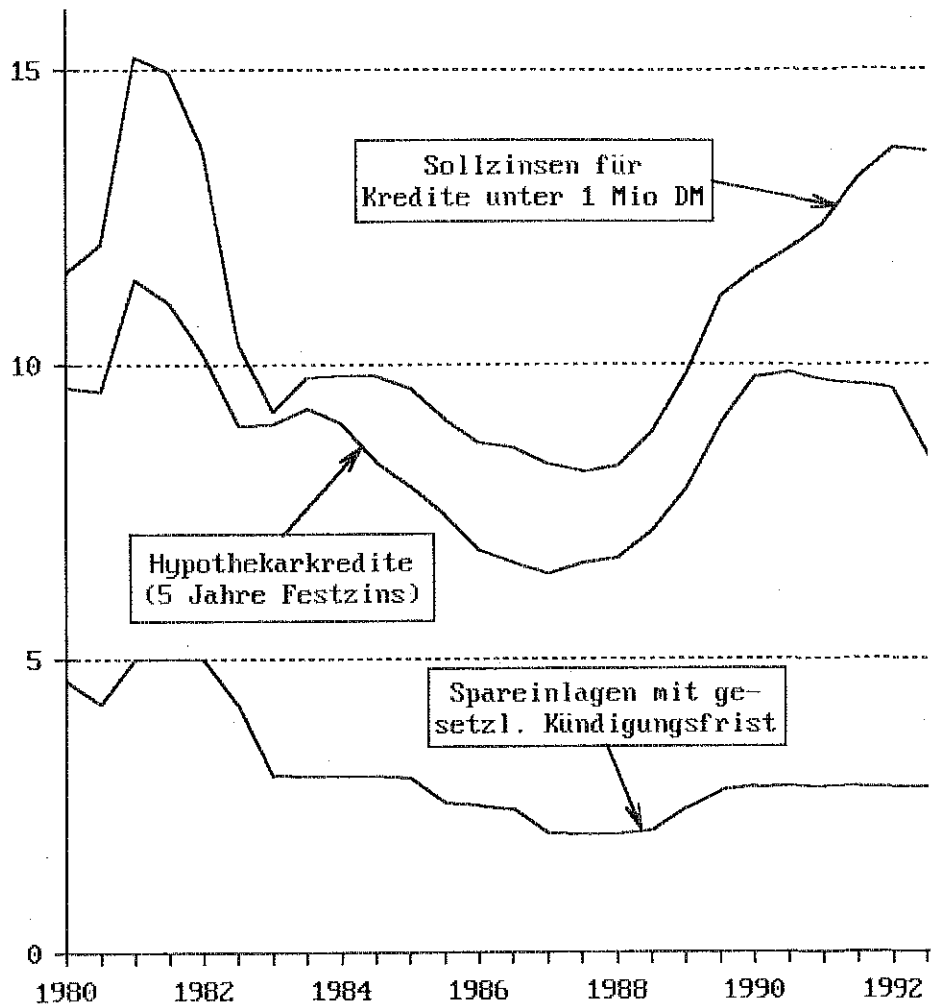


Abb. 2:

Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

A.4.3 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 Stadtländschaft 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 wird es immer dann zu Abweichungen bei der Beurteilung der Lagequalität kommen, wenn das nähere Wohnumfeld einer Wohnanlage wesentlich vom durchschnittlichen Wohnwert einer stadträumlichen Wohnlage abweicht.

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

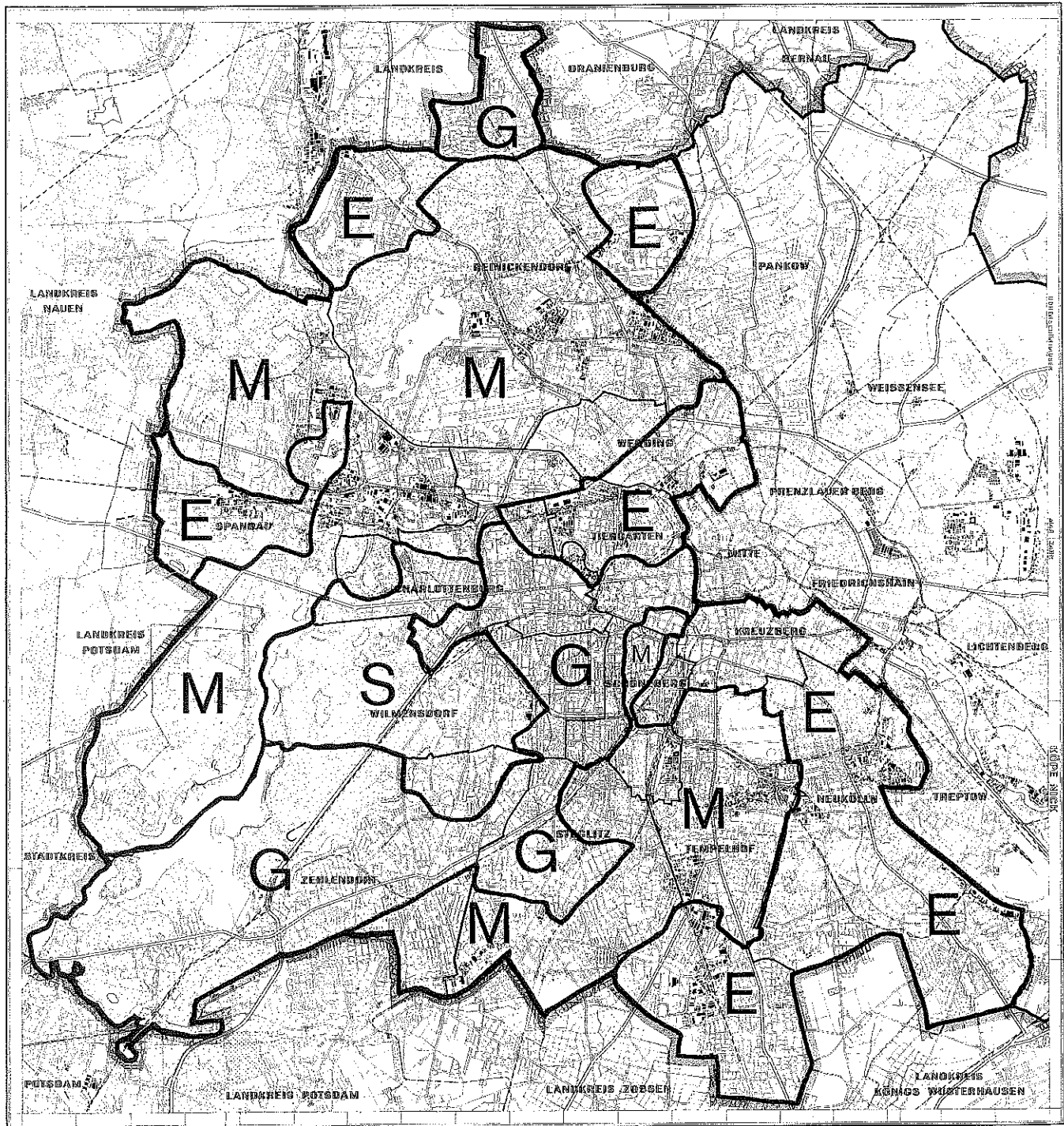
gebildet worden. Nur dort, wo eine Aufteilung nach Ortsteilen zur weiträumigen Abgrenzung unterschiedlicher Wohnqualitäten nicht ausreichte, sind – auf das notwendigste Maß beschränkt – einige der Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden. Danach konnten die inneren Stadtbereiche (geschlossene 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
Lützow-Viertel, Rehberge, Charlottenburg-Nord, Ruhleben, Spandau-Nord, Spandau-Süd, Haselhorst, Siemensstadt, Gatow, Kladow, Zehlendorf-Süd, Schöneberg-Mitte, Schöneberg-Süd, Steglitz, Lichtenfelde-Süd, Lankwitz-Süd, Tempelhof, Mariendorf, Reinickendorf, Tegel, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau,
- c) gute Wohnlagen
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf-Nord, Dahlem-Süd, Nikolassee, Wannsee, Bayerisches Viertel, Friedenau, Schöneberg östlich Friedenau bis zur Wannseebahn, Steglitz-West, Lichtenfelde-Nord, Lankwitz-Nord, Frohnau,
- d) sehr gute Wohnlagen
Westend, beiderseits der 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. Sie werden zur Zeit erarbeitet. Für den Westteil Berlins wird die Wohnlageneinteilung, die aufgrund der veränderten Verhältnisse nach der Vereinigung Deutschlands Verschiebungen erfahren hat, gegenwärtig neu analysiert und überarbeitet.

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 1992

B.1 Bauland

Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahr 1992 verlief innerhalb des Stadtgebietes uneinheitlich. Während im Westteil der Stadt die vereinbarten Kaufpreise für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise eine spürbare Erhöhung zwischen 10 % und 40 % auf bereits hohem Niveau gegenüber dem Vorjahr ergaben, betrug die Zuwachsrate bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der östlichen Stadthälfte durchschnittlich 5 % bis 20 %. In einigen Ortsteilen lagen die registrierten Kaufpreise in Höhe des zum Jahresende 1991 ermittelten Niveaus.

Die Gegenüberstellung der Marktsituation am Jahresende 1992 zur Situation am Jahresende 1991 zeigt für Baulandflächen des Mietwohnungsbaues im Westteil der Stadt Preisveränderungen von rd. + 5 % bis + 30 %. Im Ostteil der Stadt ist ein jährlicher Vergleich der für Mehrfamilienhausgrundstücke gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise nicht möglich; zum einen konnten für 1991 aufgrund der großen Streuungsbreite der wenigen Kaufpreise (eingengter Markt wegen ungeklärter Eigentumsfragen) nur grobe Orientierungswerte ermittelt werden, zum anderen sind in dem Preisniveau zum 31. 12. 1992 auf der Grundlage der Bodenrichtwerte erstmals bestimmte Bebauungsdichten (Geschoßflächenzahlen) berücksichtigt worden. Diese Bezugsmerkmale konnten den Durchschnittswerten zum Jahresende 1991 nicht differenziert zugeordnet werden.

Bodenrichtwerte wurden 1992 zum erstenmal für die gesamte Stadt Berlin ermittelt. Im Hinblick auf die Größe der Stadt und die schwierig einzuschätzende verbindliche Planungssituation im Ostteil Berlins hat der Gutachterausschuß Bodenrichtwerte für weiträumigere, jedoch gleichartig strukturierte Gebiete ermittelt und die Bodenrichtwerte entsprechend stark generalisiert im Bodenrichtwertatlas dargestellt. Dem auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenrichtwert sind eine bestimmte Nutzungsart und die typische, tatsächliche Bebauungsdichte des jeweiligen Bereiches (GFZ = Geschoßflächenzahl) zugeordnet.

Durch die Einführung der Nutzungsartbezeichnungen M_1 (Mischbauflächen für hohe Nutzungsdichte, vergleichbar der Kerngebietsnutzung) und M_2 (Mischbauflächen für eine mittlere Nutzungsdichte; gewerbliche Nutzung – vor allem Dienstleistung – und Wohnnutzung sind etwa zu gleichen Anteilen durchmischt) ist die Zuordnung bestimmter Kauffälle zu den in den letzten Marktberichten aufgeführten Lageklassen wesentlich erleichtert worden. Auf eine erneute Darstellung der Lageklassen wird daher verzichtet.

Allgemein ist zu beachten, daß der Grundstücksmarkt im Ostteil der Stadt weiterhin in der Entwicklung begriffen ist; es bestehen aber immer noch besondere Bedingungen. Nachteilig wirkt sich hier noch die oft unbefriedigende Infrastruktur aus.

Abb. 4 bietet eine stadträumliche Übersicht über die typischen Bodenpreise für Wohnbauland auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1992.

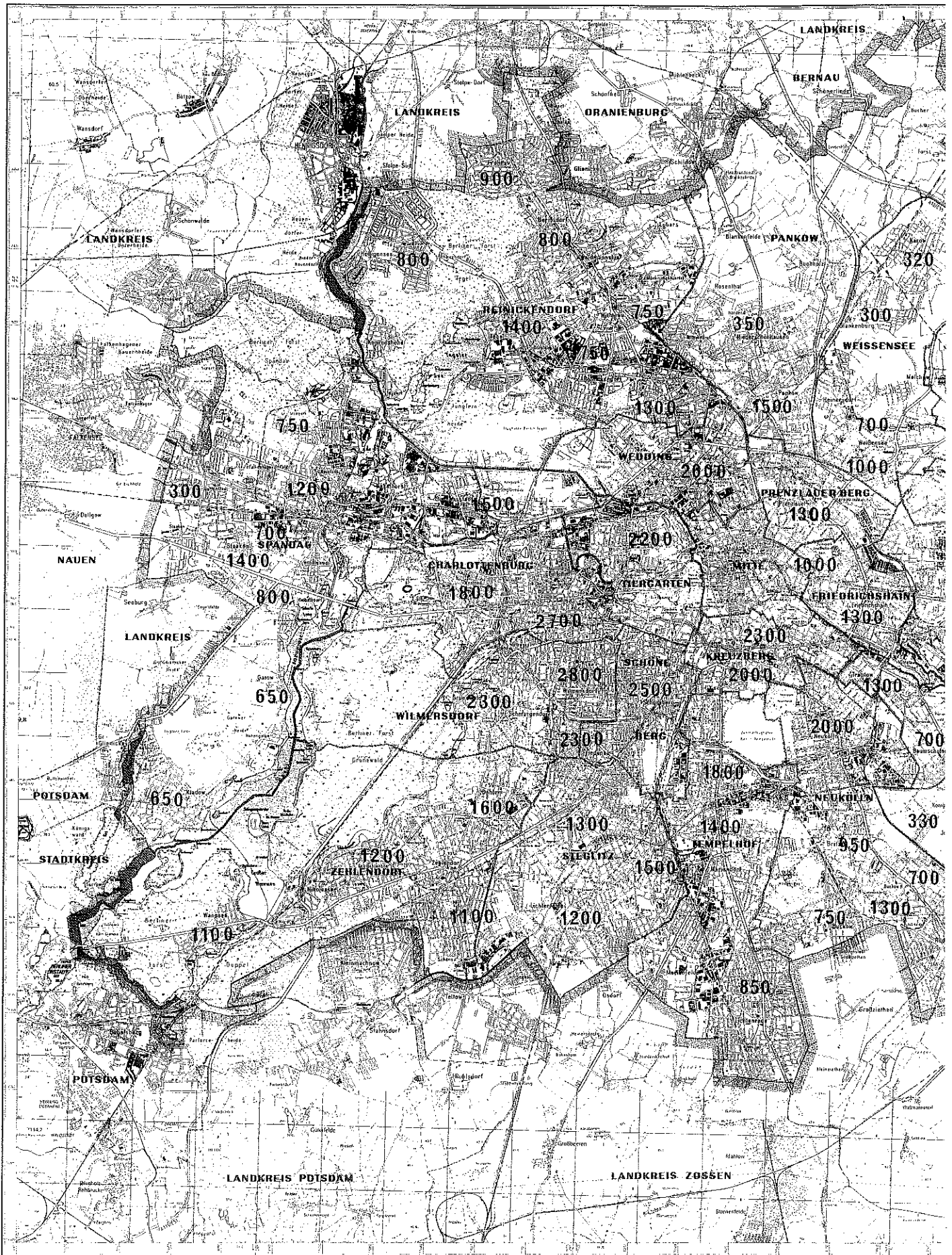
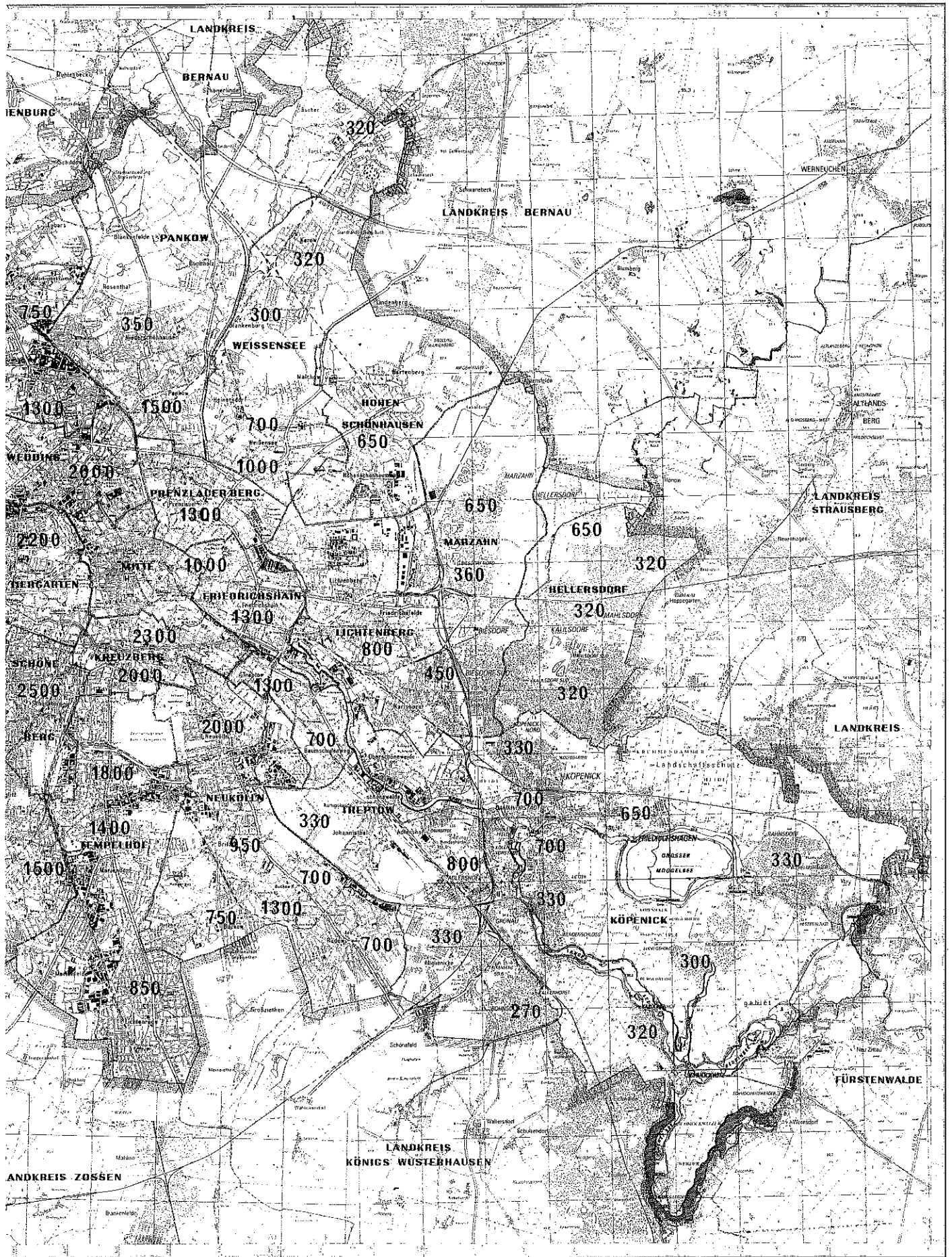


Abb. 4:
 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete zum 31.12.1992

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



**B.1.1 Einfamilienhausgebiete
- offene Bauweise -**

Westteil Berlins

Das Kaufpreismaterial des ersten Halbjahres 1992 ergab für die beispielhaft herangezogenen einfachen, mittleren und guten Wohnlagen Preiserhöhungen von durchschnittlich 5 % bis 15 % gegenüber dem Jahresende 1991; in den sehr guten Lagen konnte ein Anstieg von 15 % bis 25 % nachgewiesen werden.

Für das zweite Halbjahr 1992 war eine wesentlich geringere Preisveränderung in den einfachen bis guten Lagen zu verzeichnen, zum Teil blieb das Niveau auf dem bis zur Jahresmitte erreichten Stand. Die Preissituation in den als sehr gut eingestuftten Bereichen lag mehrheitlich 10 % bis 20 % über den Durchschnittswerten des Vorhalbjahres.

Die nachstehende Tabelle veranschaulicht die Preisveränderungen von 1990 bis 1992.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 1990 ²⁾	31. 12. 1991	30. 6. 1992	31. 12. 1992 ²⁾
einfache Lagen Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee West-Staaken	600 – 750 — ³⁾	600 – 800 310	650 – 950 320 – 370	700 – 1 000 300 – 370
mittlere Lagen Spandau, Kladow, Mariendorf, Konrads- höhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau	550 – 700	600 – 800	650 – 900	650 – 900
Lichterfelde (Süd), Lankwitz	650 – 800	850 – 1 000	900 – 1 100	900 – 1 200
gute Lagen Frohnau	700	750	850	900
Zehlendorf (Süd) Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	750 – 850	1 000 – 1 100	1 100 – 1 200	1 100 – 1 300
sehr gute Lagen Charlottenburg, nördl. und südl. der Heerstraße, Westend, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem	1 100 – 1 300	1 300 – 1 600	1 500 – 2 000	1 600 – 2 300

²⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

In Abb. 5 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortslagen der offenen Bauweise die Entwicklung der Bodenwerte seit 1980 dargestellt.

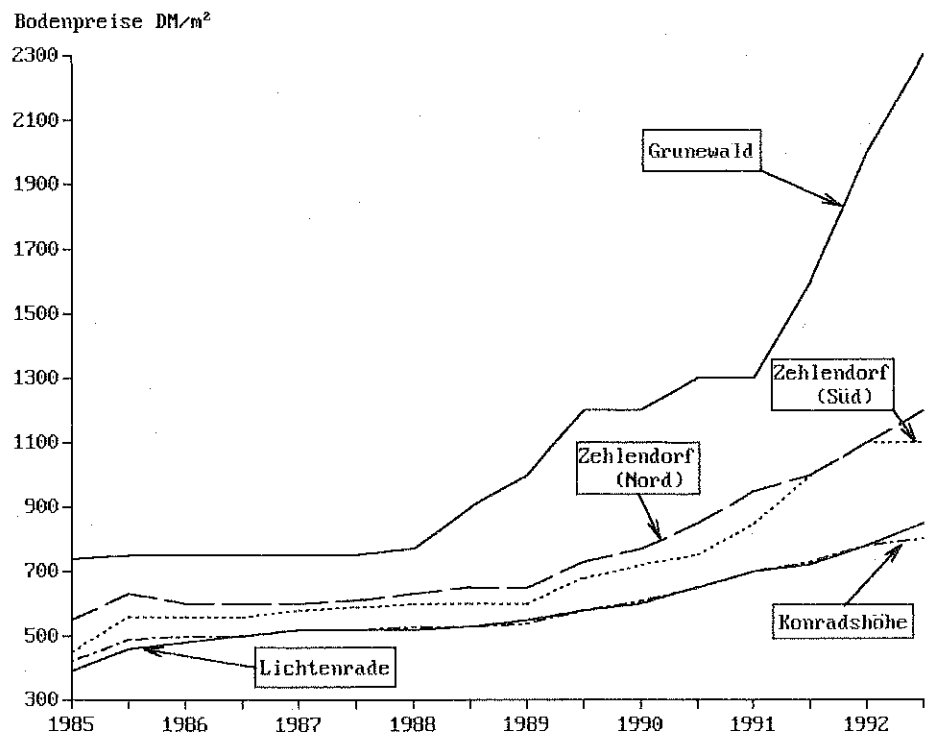


Abb. 5:

Die Entwicklung der Bodenpreise einiger beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Ostteil Berlins

In den ersten sechs Monaten des Jahres 1992 stiegen auf dem Teilmarkt der Wohnbaulandgrundstücke in offener Bauweise die Preise um 5 % bis 15 % gegenüber dem Jahresende 1991 an. Das zur Jahresmitte erreichte Preisniveau wurde im zweiten Berichtshalbjahr in den meisten Wohnlagen durch gezahlte Kaufpreise bestätigt oder geringfügig überschritten; lediglich in Köpenick und Teilbereichen von Treptow war in diesem Zeitabschnitt ein Rückgang der Preise auf das durchschnittliche Bodenwertniveau Ende 1991 festzustellen.

In der nachfolgenden Übersicht sind die zum 1. Juli 1990 ermittelten Bodenleitwerte (BLW) je Quadratmeter Grundstücksfläche, das mittlere Preisniveau zum 30. Juni 1992 und die zum 31. Dezember 1992 ermittelten Bodenrichtwerte dargestellt.

Wohnlagen	BLW (DM/m ²)		Preisniveau (DM/m ²)	
	1. 7. 1990	30. 6. 1992	31. 12. 1992 ²⁾	
Prenzlauer Berg	320	400	450	
Treptow Adlershof, Altglienicke, Bohnsdorf, Johannisthal	150 bis 310	280 bis 380	270 bis 330	
Köpenick Friedrichshagen, Grünau, Karolinenhof, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Hessenwinkel, Rauchfangswerder, Schmöckwitz, Wilhelmshagen Köpenick	300 bis 350 380	350 bis 400 450	300 bis 350 500	
Lichtenberg Karlshorst	290 bis 320	340 bis 380	450 bis 500	
Weißensee Weißensee, Blankenburg, Heinersdorf, Karow	180 bis 290	220 bis 320	250 bis 320	
Pankow Blankenfelde, Buch, Buchholz, Wilhelmsruh, Rosenthal Niederschönhausen	260 bis 290 280 bis 400	280 bis 340 360 bis 500	280 bis 350 350 bis 500	
Marzahn Marzahn, Biesdorf Nord, Biesdorf Süd	290 bis 300	340 bis 370	340 bis 360	
Hohenschönhausen Hohenschönhausen Falkenberg, Malchow, Wartenberg	280 bis 350 200 bis 260	330 bis 400 230 bis 280	320 bis 450 230 bis 280	
Hellersdorf Hellersdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf	290	320	320	

²⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.1.2 Wohngebiete
- geschlossene Bauweise -

Westteil Berlins

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues wies – ähnlich wie in den Vorjahren – markttypische Schwankungen auf. In der ersten Hälfte des Berichtsjahres sind in den Stadtrandlagen mit einer typischen, tatsächlichen Bebauungsdichte um 1,0 Preiserhöhungen zwischen rd. 25 % und 30 %, bezogen auf das Jahresende 1991, nachzuweisen. Die im zweiten Halbjahr getätigten Vertragsabschlüsse bestätigen das zur Jahresmitte erreichte Preisniveau.

Der halbjährliche Vergleich der vereinbarten Kaufpreise ergab für Grundstücke im inneren Stadtbereich mit einer gebietstypischen GFZ von 2,0 für die ersten sechs Monate keine Preisveränderungen gegenüber dem Niveau zum 31. 12. 1991. In der zweiten Jahreshälfte war ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen, der prozentuale Preisanstieg lag bei rd. 5 % bis 10 %.

Für Wohnbaulandflächen im inneren Stadtbereich mit einer typischen GFZ von 2,5 lagen die bis zum 30. Juni registrierten Kaufpreise knapp 10 % und die bis zum 31. 12. 1992 getätigten Vertragsabschlüsse rd. 5 % über dem Vorhalbjahresniveau. In den citynahen Lagen verlief die Preisentwicklung ähnlich, lediglich im zweiten Halbjahr 1992 wurden kaum noch Preisabweichungen festgestellt.

Die folgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick.

Wohnlagen (gebietstyp. GFZ)	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 1990 ²⁾	31. 12. 1991	30. 6. 1992	31. 12. 1992 ²⁾
Äußerer Stadtbereich				
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel (1,0)	900 – 1 000	1 000 – 1 100	1 200 – 1 400	1 200 – 1 400
Tegel (2,0)	1 200	1 300	1 600	1 800
Innerer Stadtbereich				
Wedding, Neukölln (2,0)	1 100 – 1 200	1 500 – 1 600	1 500 – 1 600	1 600 – 1 700
Spandau, Tempelhof (2,0)	1 100 – 1 200	1 500 – 1 600	1 500 – 1 600	1 500 – 1 800
Steglitz, Friedenau (2,0)	1 400 – 1 600	1 900 – 2 150	1 900 – 2 150	2 200 – 2 300
Tiergarten, Wedding (2,5)	1 300 – 1 400	1 800 – 1 950	1 950 – 2 100	2 000 – 2 200
Kreuzberg, Neukölln (2,5)	1 300 – 1 400	1 800 – 1 950	1 950 – 2 100	2 000 – 2 200
Citynahe Lagen				
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg (2,5)	1 600 – 1 900	2 250 – 2 650	2 400 – 2 800	2 400 – 3 000

²⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Ostteil Berlins

In dem zum Jahresende 1992 für den Ostteil der Stadt dargestellten Preisniveau auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte ist erstmals eine typische, tatsächliche Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl) berücksichtigt. Da diese Bezugsmerkmale den Durchschnittswerten zum Jahresende 1991 nicht eindeutig zugeordnet werden konnten, ist eine Gegenüberstellung der Bodenrichtwerte 1992 zum Preisniveau 1991 nicht möglich.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick.

Wohnlagen (gebietstyp. GFZ)	Preisniveau (DM/m ²) 31. 12. 1992 ²⁾
Treptow, Köpenick (1,0) Lichtenberg, Marzahn, Hohenschönhausen, Hellersdorf (1,0) Weißensee, Pankow (1,0)	650 bis 700 650 bis 850 650 bis 1 000
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain (1,2) Treptow (1,2)	1 000 800 bis 1 000
Weißensee (1,5) Hohenschönhausen (1,5)	1 000 900
Pankow (2,0) Lichtenberg (2,0) Köpenick, Treptow (2,0)	1 500 1 200 900 bis 1 000
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain (2,5) Pankow (2,5) Lichtenberg (2,5) Treptow (2,5)	1 200 bis 1 600 1 300 1 200 1 000 bis 1 300

²⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.1.3 Flächen mit Kerngebietscharakter (M₁) und Flächen mit Mischgebietscharakter (M₂)

Der Teilmarkt der Baulandgrundstücke mit Kerngebietscharakter bzw. Kerngebiets- oder Mischgebietscharakter reagiert, wie die übrigen Baulandteilmärkte, deutlich auf die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Das spekulative Marktverhalten in der Zeit unmittelbar nach der Einigung ging immer mehr in kalkulatorisches Verhalten über. Die Diskussionen um die Umsetzung des Hauptstadtbeschlusses und die Rezession führten seit Mitte des Jahres 1992 zu Stagnation und Preisrückgang in den hochwertigen Geschäfts- und Bürolagen. Die für diese Lagen ermittelten Bodenrichtwerte zum 31. 12. 1992 sind, wie die Wohnbauflächen, auf eine typische, tatsächliche Bebauungsdichte (GFZ) bezogen (vgl. Abschnitt A.3.2).

Nachstehend werden ausgewählte typische Bereiche der Kerngebietsspitzenlagen und der bedeutenden Geschäftslagen dargestellt.

Lagen		Preisniveau (DM/m ²)
	(gebietstyp. GFZ)	31. 12. 1992 ²⁾
M₁-Flächen		
oberer Kurfürstendamm	(3,5 u. 4,5)	6 500 bis 12 000
unterer Kurfürstendamm und Tauentzienstraße	(4,5)	12 000 bis 28 000
zwischen Kurfürstendamm und Lietzenburger Straße	(4,5)	15 000
Ernst-Reuter-Platz	(4,5)	12 000
Wilmersdorfer Straße	(4,5)	15 000
Schloßstraße (Steglitz)	(4,5)	10 000 bis 15 000
Carl-Schurz-Straße/Markt	(2,5)	6 000
Berliner Straße (Tegel)	(2,0)	5 000
Karl-Marx-Straße	(4,5)	12 000
Hermannplatz	(4,5)	10 000
Friedrichstraße/Kochstraße	(4,5)	8 000
Unter den Linden/Friedrichstraße Mitte, im Norden begrenzt durch Spree und S-Bahn, im Süden durch Bezirksgrenze	(4,5)	10 000 bis 12 000
Chausseestraße/Friedrichstraße/ Wilhelm-Pieck-Straße	(4,5)	8 000
Wilhelm-Pieck-Straße (östlich Rosa-Luxemburg-Platz)	(4,5)	10 000
Bereich Hauptbahnhof	(4,5)	6 000
Rosenthaler Platz	(4,0)	5 000
M₂-Flächen		
Badstraße	(3,0)	3 500
Breite Straße (Schmargendorf)	(2,0)	4 000
Diplomatenviertel (Tiergarten)	(2,0)	5 000
Leonorenstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße	(2,0)	4 000
nördlich Kurfürstendamm zwischen Lehniner Platz und Bleibtreustraße	(3,0)	5 000 bis 7 000
Reichsstraße	(2,5)	6 000
Residenzstraße	(2,0)	2 500
Teltower Damm (Bezirkszentrum)	(1,2)	3 000
Tempelhofer Damm	(2,5)	4 000
Schönhauser Allee	(3,0)	4 000
Strausberger Platz	(3,0)	4 000
Frankfurter Allee/ Warschauer Straße	(3,0)	3 500
Frankfurter Allee (U- und S-Bahn)	(3,0)	3 000

²⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.1.4 Bauland in Gewerbe- und Industriegebieten

Der Gutachterausschuß teilte bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. 12. 1992 den Teilmarkt der Gewerbegrundstücke in „Gewerbe/Dienstleistung“ (G) und „Gewerbe/Produktion“ (Gp) ein. Bei den Bodenrichtwerten für „Produktion“ ist streng idealisiert unterstellt worden, daß in den jeweiligen Gebieten nur industrielle Produktion als zulässige Nutzung genehmigt wird.

Die Analyse der Kaufpreise für den Westteil der Stadt ergab, daß vermutlich alle abgeschlossenen Kaufverträge von einer mehr oder weniger großen Erwartung der Umnutzung von Produktion in Dienstleistung geprägt waren. Der Gutachterausschuß schloß diese Kaufpreise für die Bodenrichtwertermittlung „Produktion“ als nicht vergleichsgerecht aus. Für die Bodenrichtwertermittlung bediente er sich der Zielbaum- oder Multifaktorenmethode, mit deren Hilfe er unter Berücksichtigung der unterschiedlichen wirtschaftlichen, sozialen und technischen Verhältnisse Bodenrichtwerte in Abhängigkeit von der Lage ermittelte.

Für den Ostteil der Stadt standen dem Gutachterausschuß aus der Kaufpreissammlung Kaufpreise zur Verfügung, die dem strengen Vorbehalt für „Produktion“ genügten. Trotz einer großen Streubreite der Kaufpreise ergaben sich systematische Abhängigkeiten von der Lage (zentrumsnah bzw. zentrumsfern).

Bei einem Vergleich der nachfolgend aufgeführten Werte mit den Preisen für vergleichbare Objekte im Umland von Berlin ist zu beachten, daß die vom Gutachterausschuß ermittelten Bodenrichtwerte auf der Annahme „baureif und erschließungsbeitragsfrei“ basieren. Der Erschließungsbeitrag ist ein gewichtiger Kostenfaktor; es kann davon ausgegangen werden, daß dieser Kostenfaktor in den Brandenburger Kaufpreisen nicht enthalten ist.

B.1.4.1 Höherwertige gewerbliche Nutzungen (G)

Westteil Berlins

Der Gutachterausschuß hat für Grundstücke mit überwiegend dienstleistungsorientiertem Gewerbe in innerstädtischen Lagen (GFZ 1,5 bis 3,0) Bodenrichtwerte in einer Spanne von 1 000 DM/m² bis 5 000 DM/m² ermittelt. In den übrigen Gebieten für Gewerbe/Dienstleistung (GFZ 1,0 bis 1,2) liegen die Bodenrichtwerte zwischen 800 DM/m² und 1 500 DM/m².

Ostteil Berlins

In innerstädtischen Lagen wurden für Grundstücke mit überwiegend dienstleistungsorientiertem Gewerbe (GFZ 1,5 bis 2,5) Bodenrichtwerte in einer Größenordnung zwischen 600 DM/m² und 3 000 DM/m² ermittelt. In den übrigen Bereichen (GFZ 1,0 bis 1,2) wurden für die unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen Werte von 400 DM/m² bis 800 DM/m² ermittelt.

B.1.4.2 Produzierendes Gewerbe (Gp)

Westteil Berlins

Die Bodenrichtwerte für Flächen, die für produzierendes Gewerbe und industrielle Nutzung bestimmt sind, wurden in Abhängigkeit von der Lage in einer Spanne von 400 DM/m² bis 550 DM/m² ermittelt.

Ostteil Berlins

Die Bodenrichtwerte für Flächen, die für produzierendes Gewerbe und industrielle Nutzung bestimmt sind, wurden in Abhängigkeit von der Lage in einer Spanne von 200 DM/m² bis 320 DM/m² ermittelt.

B.2 Sonstiger Grund und Boden

B.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Wert des Bauerwartungslandes für den Wohnungsbau liegt je nach dem Grad der Bauerwartung und je nach Art und Maß der erwarteten baulichen Nutzung etwa zwischen 50 DM/m² und 350 DM/m².

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland für den Wohnungsbau liegt je nach dem Erschließungs- und Neuordnungsaufwand zwischen 250 DM/m² und 500 DM/m².

Im Ostteil der Stadt drückt sich die rechtliche Unterscheidung in „Bauerwartungsland“ und in „Rohbauland“ vorrangig in der prognostizierten Vorhaltezeit bis zum Eintritt der Baureife aus.

B.2.2 Nichtbauland

Am Teilmarkt der Nichtbaulandflächen ohne erkennbare Bauerwartung war in den letzten Jahren in Berlin nur ein sehr geringer Umsatz zu verzeichnen. An der allgemeinen Preisentwicklung des Immobilienmarktes nahm das Nichtbauland nicht bzw. nur sehr begrenzt teil. Potentiellen Erwerbem bieten sich seit der Öffnung der Grenzen zunehmend Ausweichmöglichkeiten in das Umland Berlins.

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

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²)		
	31. 12. 1990 ²⁾	31. 12. 1991	31. 12. 1992 ²⁾
Reines Agrarland (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	— ³⁾	— ³⁾	1 bis 5
Begünstigtes Agrarland ⁴⁾	12 bis 20	12 bis 20	15 bis 25
Gärtnerflächen (gärtnerische oder gartenmäßige Produktionsflächen)	20 bis 60	20 bis 60	25 bis 50
Flächen für Erholungszwecke	40 bis 120	40 bis 120	40 bis 120
Wassergrundstücke	350 bis 550	350 bis 550	350 bis 550

²⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

⁴⁾ Begünstigtes Agrarland bietet sich wegen seiner Lage und Funktion und seiner Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Im Westteil Berlins ging die Anzahl der verkauften Mietwohngrundstücke 1992 weiter zurück auf 929 Objekte. Im Ostteil war dagegen ein kräftiger Anstieg der Fallzahlen auf 806 Mietwohnhäuser zu verzeichnen.

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.

In einigen Bereichen dieses Teilmarktes gab es 1992 auf der Basis dieses Multiplikators kaum Preisveränderungen. Im wesentlichen zu einer Preisstagnation bei größerer Streuungsbreite kam es bei den Altbauten einfacher und mittlerer Ausstattung und den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus nach dem 1. WoBauG. Eine geringere Streuungsbreite gegenüber 1991 wiesen die Kaufpreise für Zwischenkriegsbauten auf.

Im 1. Halbjahr stabil, im 2. Halbjahr um bis zu 1 Jahresmiete nachgebend wurden Altbau-Komfortobjekte gehandelt. Bei den verkauften Grundstücken dieser Art war allerdings auch ein deutlicher Anstieg der Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche festzustellen.

Etwas stärker fiel die Steigerung bei den sozialen Wohnungsbauten des 2. WoBauG und den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Neubauten aus.

Für einen Teil der Mietwohngrundstücke, im wesentlichen bei Altbauten, den Objekten des sozialen Wohnungsbaus und 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 der reinen Renditegrundstücke zusammengestellt. Die Spannen sind insbesondere bedingt durch Unterschiede zwischen den Kaufobjekten im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau. Einen Einfluß nimmt aber auch die Höhe des gewerblichen Mietanteils. Nicht zuletzt sind die Spannen Ausdruck der in den einzelnen Verkaufsfällen unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien.

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 Quadratmeter 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.

Gebäudegruppe Westteil Berlins	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete ⁵⁾ (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche) ⁶⁾		
	31. 12. 1991	30. 6. 1992	31. 12. 1992
Altbauten (Baujahre vor 1918)			
- einfache Ausstattung (Wohnungen mit Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten) (Baujahre etwa vor 1900)	14,0 bis 21,5 (3,10 bis 5,00)	12,0 bis 22,0 (3,30 bis 4,60)	12,0 bis 22,5 (3,60 bis 5,90)
- mittlere Ausstattung (Wohnungen mit Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten) (Baujahre etwa 1900 bis 1918)	14,0 bis 22,0 (4,40 bis 6,50)	14,0 bis 22,5 (4,40 bis 6,50)	13,5 bis 22,5 (4,40 bis 6,40)
- Komfortausstattung (Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder) (Baujahre etwa 1890 bis 1918)	12,5 bis 24,5 (5,60 bis 10,00)	12,0 bis 24,5 (5,20 bis 11,00)	11,5 bis 23,0 (5,70 bis 14,00)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	13,0 bis 24,0	14,0 bis 21,0	14,0 bis 22,5
OH:	(4,40 bis 6,50)	(4,50 bis 6,80)	(4,60 bis 6,80)
SH:	(5,80 bis 11,00)	(6,00 bis 10,30)	(6,30 bis 11,30)
Neubauten (Baujahre nach 1948)			
- sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	14,0 bis 21,0 (4,80 bis 6,80)	13,5 bis 21,0 (5,30 bis 8,30)	12,5 bis 21,5 (5,10 bis 7,70)
2. WoBauG ⁶⁾ (Baujahre ab 1958)	12,0 bis 26,0 (5,50 bis 8,50)	14,0 bis 26,0 (5,50 bis 8,90)	15,0 bis 27,5 (6,20 bis 10,00)
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	12,0 bis 21,5 (10,00 bis 20,00)	13,0 bis 25,0 (11,50 bis 23,00)	13,0 bis 24,5 (12,00 bis 21,00)

⁵⁾ Brutto-Kaltniete (Kaltniete einschließlich Betriebskostenumlage).

⁶⁾ 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 1992 nur in wenigen Fällen verkauft worden.

Abb. 6 gibt die allgemeinen Preistendenzen der fünf wichtigsten Einzelmärkte bei den Renditeobjekten nach dem Vielfachen der Jahresrohmierte für die Jahre seit 1985 wieder.

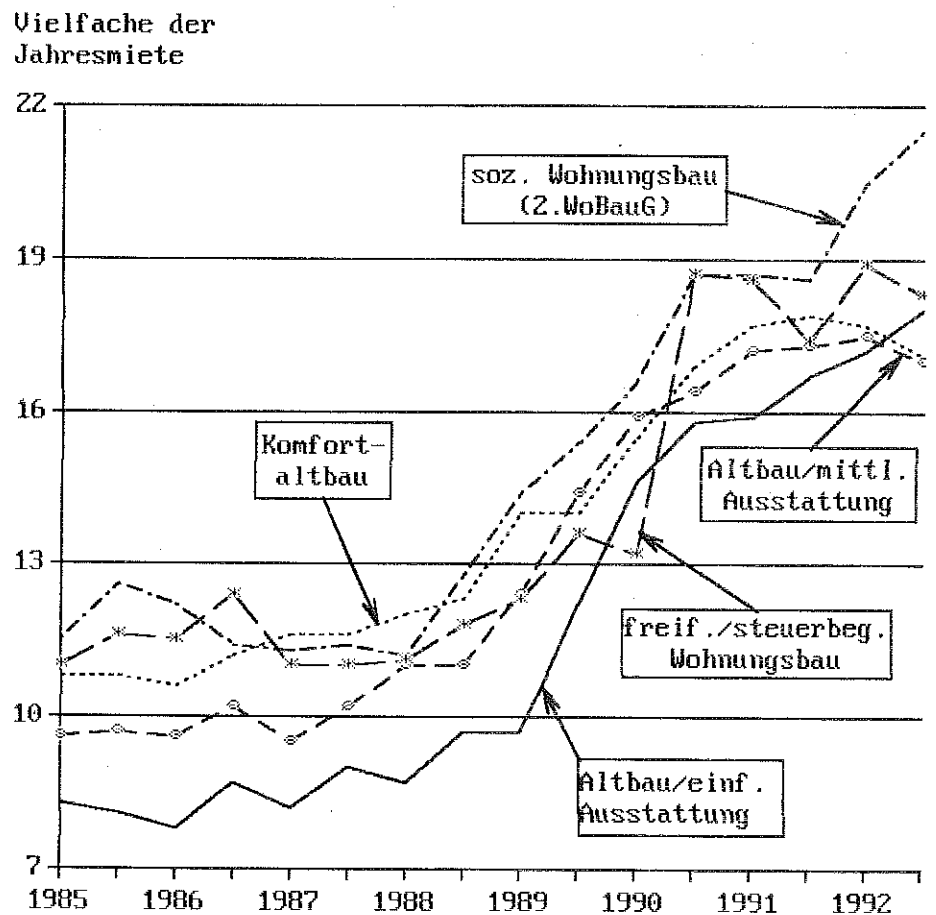


Abb. 6:

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

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. 7 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Umsatzsituation im Jahr 1992 aufgezeigt. Die Graphik umfaßt die Verkaufsfälle der nicht zur Umwandlung erworbenen Objekte erstmals für Gesamt-Berlin, soweit sie zum Zeitpunkt der Untersuchung ausgewertet zur Verfügung standen.

Von den drei dargestellten Gruppen entfiel der geringste Marktanteil auf die Neubauten des sozialen Wohnungsbaus (2. WoBauG), mit den häufigsten Kaufpreisen zwischen 0,8 Mio. DM und 2,0 Mio. DM (1991 = 1,3 Mio. DM und 2,2 Mio. DM). Hierbei handelt es sich naturgemäß ausschließlich um Verkäufe im Westteil der Stadt. Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung in Berlin die Kaufpreise

zu einem erheblichen Anteil zwischen 0,4 Mio. DM und 2,5 Mio. DM (1991 Westteil = 0,9 Mio. DM und 2,5 Mio. DM) lagen, zeigte sich bei den Altbau-Komfortobjekten eine Häufung der Kaufpreise zwischen 0,8 Mio. DM und 3,5 Mio. DM (1,3 Mio. DM und 3,3 Mio. DM). In einer nicht nur geringen Anzahl von Verkaufsfällen wurde für diese Objekte aber auch noch weit mehr bezahlt.

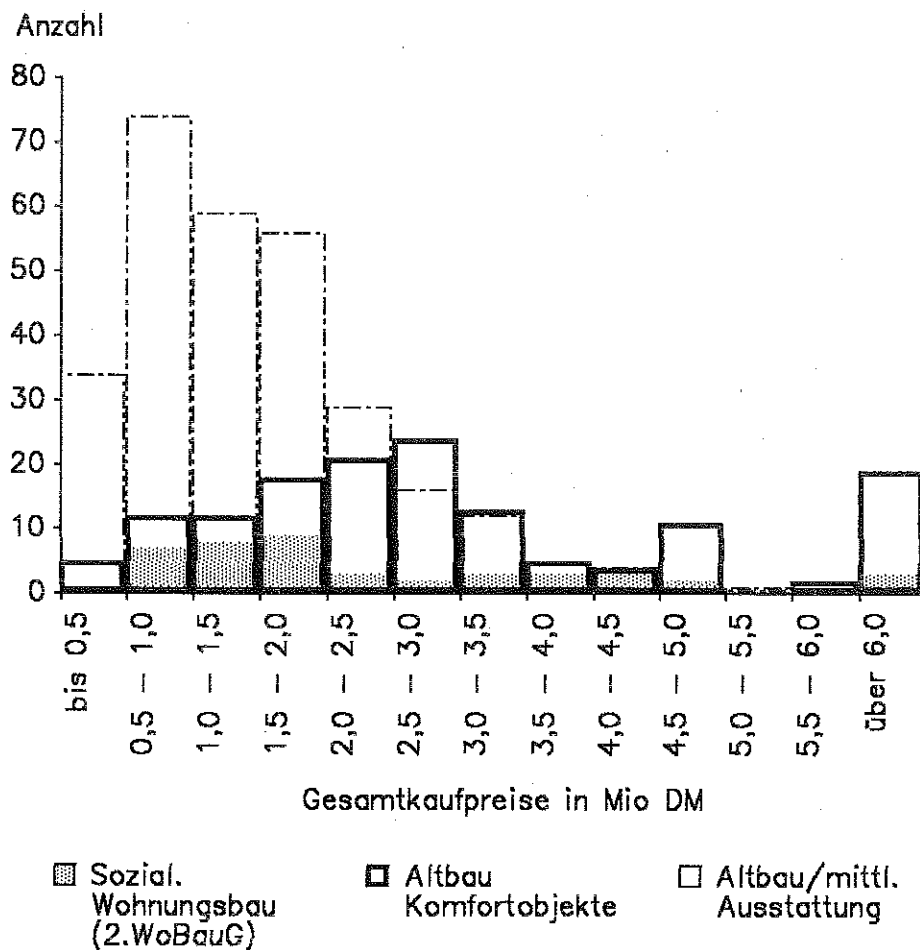


Abb. 7:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise 1992 für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten in Berlin nach der Anzahl der Auswertungen

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Ostteil Berlins

Bei den 1992 in den östlichen Berliner Stadtbezirken veräußerten Mietwohngrundstücken handelte es sich fast ausschließlich um Altbauten aus Privatbesitz. Die Mieterträge dieser Objekte sind meistens 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 12fachen und dem 50fachen der Jahresmiete.

Am Grundstücksmarkt gebräuchlich ist der Bezug der Kaufpreise auf den Quadratmeter 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 einigen wenigen Fällen am Markt.

Gebäudegruppe Ostteil Berlins	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	31. 12. 1991	30. 6. 1992	31. 12. 1992
Altbauten (Baujahre vor 1918)			
– einfache Ausstattung (Wohnungen mit Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten) (Baujahre etwa vor 1900)	350 bis 1 100 i. M. 670	450 bis 1 650 i. M. 880	450 bis 1 550 i. M. 920
– mittlere Ausstattung (Wohnungen mit Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten) (Baujahre etwa 1900 bis 1918)	400 bis 1 150 i. M. 740	550 bis 1 450 i. M. 930	600 bis 1 550 i. M. 950
– Komfortausstattung (Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder) (Baujahre etwa 1890 bis 1918)	— ³⁾	1 000 bis 2 100 i. M. 1 510	1 200 bis 2 300 i. M. 1 700
Zwischenkriegsbauten (Wohnungen mit OH/SH, Bad) (Baujahre 1924 bis 1948)	— ³⁾	500 bis 1 700 i. M. 1 060	500 bis 1 900 i. M. 1 190

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

In Abb. 8 ist die Verteilung der Gesamtkaufpreise für zwei Gebäudekategorien im Westteil und im Ostteil Berlins graphisch aufgetragen. Während bei den Altbau-Mietwohnhäusern mittlerer Ausstattung die Verkaufsfälle in den östlichen Stadtbezirken eindrucksvoll dominieren, sind sie bei den Altbau-Komfortobjekten am Berliner Grundstücksmarkt von völlig untergeordneter Bedeutung.

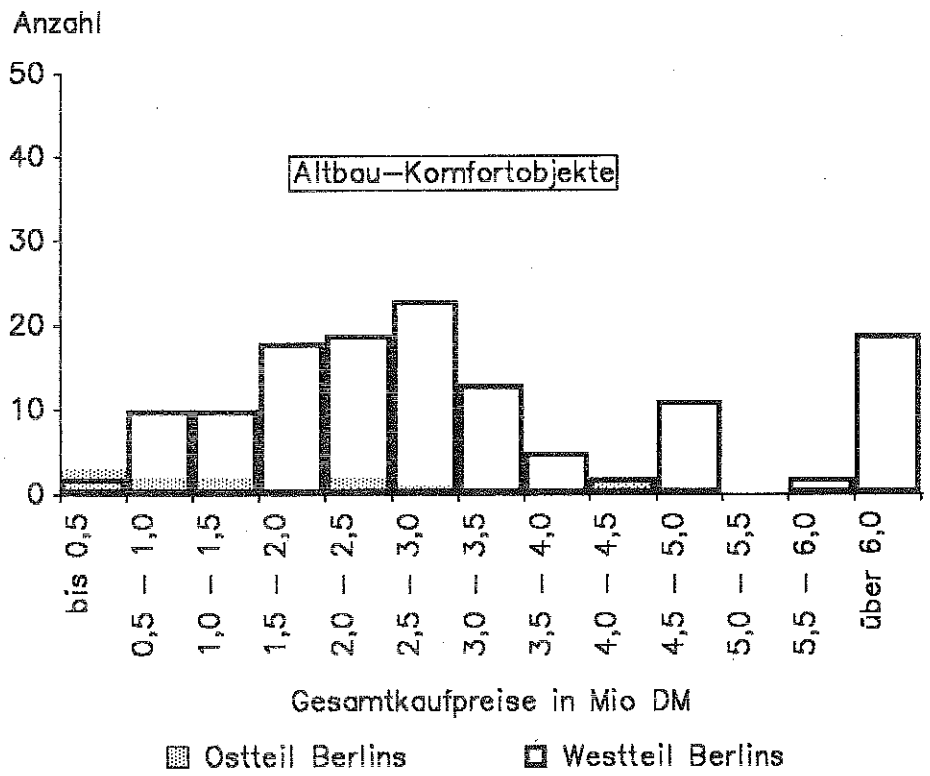
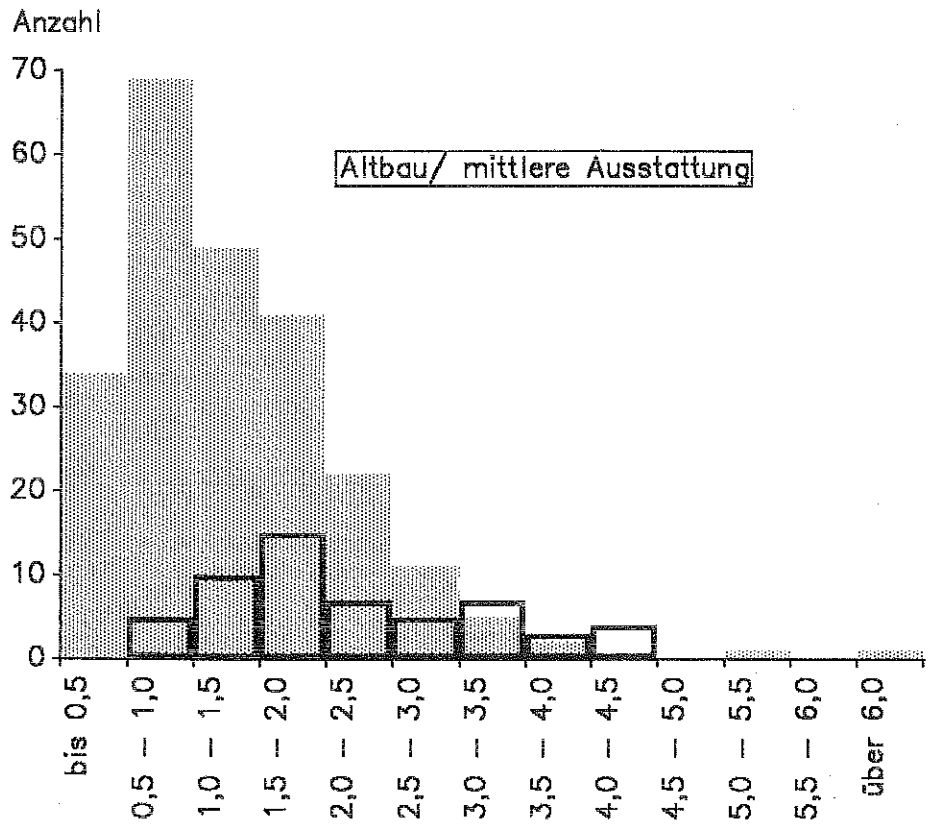


Abb. 8:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise 1992 für zwei Arten von Mietwohngrundstücken nach der Anzahl der Auswertungen im Umsatzvergleich Westteil/Ostteil Berlins

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der am Grundstücksmarkt umgesetzten Mietwohnobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. Die Umwandlungsrate bei den 1992 verkauften Mietwohnhäusern ist gegenüber den Vorjahren wieder kräftig angestiegen. Bis Mitte 1992 griff die Anweisung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom November 1989, wonach bei der Prüfung der Abgeschlossenheit, eine Voraussetzung für die Bildung von Wohnungseigentum, strengere Maßstäbe anzulegen waren. Über mehr als 2 Jahre hinweg waren im Monatsdurchschnitt nur noch für etwa 100 bis 200 Wohnungen in 10 bis 20 Wohnanlagen Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Umwandlungsobjekte erteilt worden. Der Anteil der Altbauten mit Vorkriegsbaujahren ging dabei gegen Null, so daß der Umwandlungsrückgang in den Bezirken der innerstädtischen Wohnlagen mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz besonders deutlich ausfiel.

Der Beschluß des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 – GmS-OGB 1/91 – (NJW 1992 S. 3290), dem die sofortige Rücknahme der o. g. Anweisung von 1989 folgen mußte, führte bei den Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern schlagartig zu einer Flut von Anträgen auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Dementsprechend stark war am Grundstücksmarkt im 2. Berichtshalbjahr die Nachfrage nach Mietwohngrundstücken insbesondere des Altbaubestandes. So wurde für 146 im Jahr 1992 verkaufte Mietwohnhäuser (1991 = 68 Grundstücke) bereits im Erwerbsjahr oder im 1. Quartal des Folgejahres 1993 die beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Erstmals sind auch die Zahlen für den Ostteil Berlins eingerechnet, hier wurde für insgesamt 13 Objekte in den Bezirken Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Weißensee eine Bescheinigung erteilt.

Der Anteil des Verkaufs von Mietwohngrundstücken zur Umwandlung an der Gesamtzahl der Verkäufe dieses Teilmarktes stieg 1992 im Westteil auf 14 % (1991 = 9 %), während im Ostteil erstmalig für 2 % der umgesetzten Objekte Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt worden sind. Der Anteil der Umwandlungsobjekte dürfte tatsächlich noch weit höher liegen, wenn man den Antragsrückstau bei den Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern berücksichtigt und davon ausgeht, daß für eine Reihe dieser Objekte die Bescheinigungen erst im weiteren Verlauf des Jahres 1993 erteilt werden. Andererseits haben nach unseren bisherigen Erkenntnissen viele Grundstückseigentümer die Bescheinigung nur „auf Vorrat beantragt“, ohne die Umwandlung in absehbarer Zeit weiter betreiben zu wollen.

Sehr unterschiedlich sind allerdings die Umwandlungsquoten, wenn man nach der Art der Mietwohnhäuser differenziert. Sie lagen 1992 bei den Altbauten mit 6 % (1991 = 3 %), bei den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus mit 39 % (1991 = 28 %) und bei den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Nachkriegsbauten mit 23 % (1991 = 21 %) zum Teil sehr deutlich über den Umwandlungsquoten der letzten Jahre.

Die Baujahre der zur Umwandlung erworbenen Altbauten lagen weitgehend zwischen 1890 und 1914. Die sozialen Wohnungsbauten waren in der Regel zwischen 1955 und 1965 erstellt worden. Einige wenige umgewandelte Objekte dieser Art stammen allerdings aus der Zeit zwischen 1966 und 1980. Die zur Umwandlung erworbenen freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Mietwohnhäuser waren fast ausnahmslos Gebäude aus den Jahren zwischen 1965 und 1982.

Bei der Kaufpreisbemessung der zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem Vielfachen des Jahresrohertrages als der im Westteil der Stadt 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 unterschiedliche Preisbildung bei Mietwohngrundstücken in Abhängigkeit von ihrer späteren Verwendung führt häufiger dazu, daß lagegünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige, ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende und zur Umwandlung besonders gut geeignete Objekte hohe Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1992 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.

Erstmals wird auch die Preissituation für zur Umwandlung vorgesehene Mietwohngrundstücke im Ostteil Berlins angegeben. Umgesetzt wurden dabei ausschließlich Altbauobjekte einfacher Ausstattung in ihrem häufig schlechten Allgemeinzustand. Die Bildung von Wohnungseigentum erfordert bei diesen Grundstücken in der Regel einen besonders hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand, sollen die Wohnungen am Markt einen Käufer finden. Darin dürfte die Ursache für die in diesen Lagen oft geringeren Kaufpreise bei Umwandlungsobjekten gegenüber vergleichbaren Renditegrundstücken liegen.

Gebäudegruppen	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	31. 12. 1991	30. 6. 1992	31. 12. 1992
Westteil Berlins			
Alt- und Zwischenkriegsbauten			
mit Ofenheizung	900 bis 1 700	1 100 bis 2 200	1 200 bis 2 400
mit Sammelheizung	1 400 bis 3 000	1 300 bis 3 200 ⁷⁾	1 350 bis 3 300 ⁷⁾
Nachkriegsbauten			
sozialer Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	1 100 bis 1 900	1 250 bis 2 000	1 400 bis 2 100
sozialer Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	1 250 bis 2 900	1 300 bis 2 900	1 400 bis 3 000
steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau	1 900 bis 3 400	1 900 bis 3 500	1 800 bis 3 500
Ostteil Berlins			
Altbauten			
mit Ofenheizung	— ³⁾	450 bis 850	550 bis 1 200

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

⁷⁾ In Ausnahmefällen wurden für Objekte mit wenigen Wohneinheiten in hochwertiger Lage auch deutlich höhere Kaufpreise gezahlt.

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke setzten sich die Preissteigerungen 1993 fort. Sie fielen insbesondere bei repräsentativeren Objekten des Altbaubestandes überdurchschnittlich aus. Die Zahl der Verkäufe nahm weiterhin zu und lag etwa 10% über der des Vorjahres. Dabei hat sich der Anteil dieser Objekte im Ostteil der Stadt innerhalb eines Jahres fast verdoppelt.

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

Kaufpreise DM	Jahr	Umsatzanteile					
		freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser %	Doppelhäuser %	Reihenhäuser %	Kaufeigenheime %	Villen und Landhäuser %	insgesamt %
bis 200 000	1991 1992	5,2 3,4	1,9 1,3	1,2 1,4	0,0 0,0	0,0 0,0	8,3 6,1
200 001 bis 300 000	1991 1992	6,9 6,9	1,9 2,4	2,2 1,0	0,1 0,0	0,1 0,0	11,2 10,3
300 001 bis 400 000	1991 1992	8,0 7,5	2,9 1,3	3,5 2,2	0,1 0,1	0,1 0,0	14,6 11,1
400 001 bis 500 000	1991 1992	8,1 8,1	2,4 2,9	4,1 3,7	1,3 0,2	0,0 0,0	15,9 14,9
500 001 bis 600 000	1991 1992	7,3 7,9	2,0 2,3	3,0 2,9	0,3 0,2	0,0 0,0	12,6 13,3
600 001 bis 700 000	1991 1992	6,2 7,0	2,3 2,2	1,1 2,5	0,1 1,0	0,1 0,1	9,8 12,8
700 001 bis 800 000	1991 1992	5,3 4,5	1,5 1,9	0,4 0,8	0,1 0,1	0,1 0,1	7,4 7,4
800 001 bis 900 000	1991 1992	2,7 4,8	0,4 0,7	0,4 0,2	0,0 0,1	0,0 0,1	3,5 5,9
900 001 bis 1 Mio.	1991 1992	2,1 2,8	0,6 0,2	0,1 0,0	0,0 0,1	0,3 0,1	3,1 3,2
über 1 Mio. bis 2 Mio.	1991 1992	6,6 7,7	0,7 0,7	0,2 0,3	0,4 0,0	1,5 1,3	9,4 10,0
über 2 Mio.	1991 1992	1,8 2,8	0,2 0,1	0,0 0,0	0,1 0,0	2,1 2,1	4,2 5,0
insgesamt	1991 1992	60,2 63,4	16,8 16,0	16,2 15,0	2,5 1,8	4,3 3,8	100 100

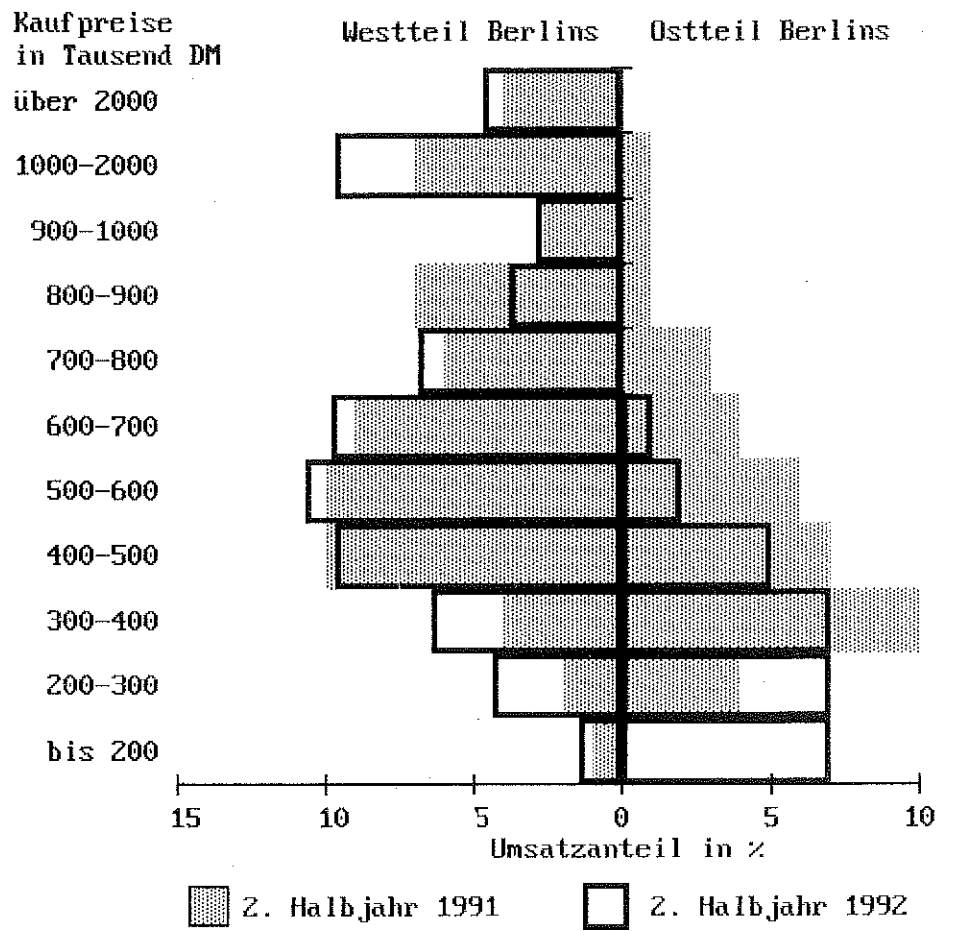


Abb. 9:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil Berlins – zu über 80 % freistehende Einfamilienhäuser – lagen weiterhin erheblich unter dem Niveau in den westlichen Bezirken. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie das Wohnumfeld waren allerdings auch kaum miteinander vergleichbar. Meistens konnte der bauliche Zustand nur als mäßig bezeichnet werden. Bei den nachfolgenden Darstellungen zur Preissituation von Ein- und Zweifamilienhausobjekten werden daher zur Vermeidung von Verwischungen die Marktanteile der Kaufpreisgruppen und die Mittelwerte getrennt angegeben.

Im vorliegenden Bericht konnte die Darstellung der Preissituation für die einzelnen Teilmärkte der Einfamilienhausobjekte in den Abschnitten B.3.2.1 bis B.3.2.3 verbessert werden. Bei der Angabe von Durchschnittswerten wird nunmehr – soweit möglich – innerhalb der Grundstücksarten nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen differenziert.

Mehr als die Hälfte aller umgesetzten Ein- und Zweifamilienhäuser wiesen Kaufpreise zwischen 200 000 DM und 600 000 DM auf. Bei jedem 5. 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 den Altbauten mit Baujahren vor 1900. Durch den sehr hohen Anteil an Vorkriegsgebäuden im Ostteil hat sich das Verhältnis der Umsätze zwischen den Alt- und den Nachkriegsobjekten weiter zugunsten der Altbauten mit einem Umsatzanteil von 57 % verschoben. Sehr hoch, besonders im Ostteil der Stadt, war der Anteil der Zwischenkriegsbaujahre. Im einzelnen ergaben sich für die Baujahrsgruppen folgende Umsatzanteile:

Baujahre	Umsatzanteile	
	1991	1992
bis 1918	6 %	7 %
1919 bis 1948	48 %	50 %
1949 bis 1969	24 %	19 %
ab 1970	22 %	24 %
insgesamt	100 %	100 %

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von über 60 % sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch am Grundstücksmarkt der vereinten Stadt weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Verstärkt wurden im Berichtsjahr auch wieder größere und repräsentativere Objekte veräußert.

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil Berlins lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 1 Mio. DM. Sie lagen damit 1992 etwa 10 % höher als im Vorjahr.

Mit durchschnittlich 430 000 DM waren Objekte dieser Art im Ostteil der Stadt bedeutend preisgünstiger, wenn auch aus den im Abschnitt B.3.2 genannten Gründen ein unmittelbarer Vergleich nicht möglich ist. Während im Westteil lediglich noch 15% der Objekte dieses Teilmarktes Kaufpreise unter 500 000 DM aufwiesen, wurde diese Preisgrenze im Ostteil in über 70 % der Kauffälle nicht überschritten.

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

Kaufpreise	Umsatzanteile in %					
	Altbauten ^{B)} Halbjahr		Neubauten Halbjahr		insgesamt Halbjahr	
	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992
DM						
Westteil Berlins						
bis 200 000	0	0	0	0	0	0
200 001 bis 300 000	2	2	2	1	2	1
300 001 bis 400 000	3	2	4	2	4	2
400 001 bis 500 000	5	4	8	7	6	6
500 001 bis 600 000	10	6	13	12	11	9
600 001 bis 700 000	8	5	19	13	13	9
700 001 bis 800 000	3	4	12	12	7	7
800 001 bis 900 000	3	4	11	17	7	10
900 001 bis 1 Mio.	5	4	4	8	5	5
1 Mio. bis 2 Mio.	15	15	13	11	14	13
über 2 Mio.	6	6	4	3	4	5
insgesamt	60	52	90	86	73	67
Ostteil Berlins						
bis 200 000	3	4	0	1	2	2
200 001 bis 300 000	14	12	1	2	8	7
300 001 bis 400 000	8	13	2	1	5	8
400 001 bis 500 000	6	10	5	2	6	6
500 001 bis 600 000	3	4	0	4	2	4
600 001 bis 700 000	2	2	1	3	2	3
700 001 bis 800 000	1	1	1	1	1	1
800 001 bis 900 000	1	0	0	0	0	0
900 001 bis 1 Mio.	0	1	0	0	0	1
1 Mio. bis 2 Mio.	2	1	0	0	1	1
über 2 Mio.	0	0	0	0	0	0
insgesamt	40	48	10	14	27	33
Berlin	100	100	100	100	100	100

^{B)} Gebäude der Baujahre vor 1949.

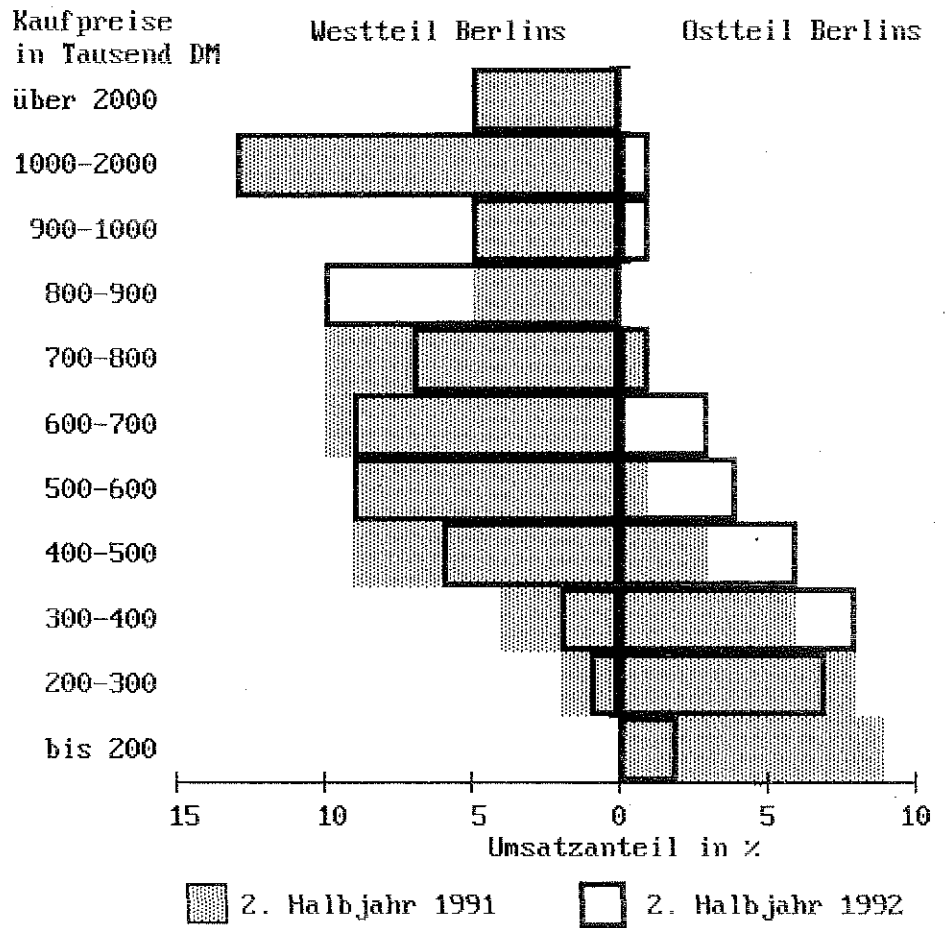


Abb. 10:

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

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Mittelwerte					
	Grundstücksfläche m ² Halbjahr		Geschoßfläche m ² Halbjahr		Kaufpreis DM Halbjahr	
	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992
Westteil Berlins⁸⁾						
Altbauten ⁹⁾						
e + m Wohnlage	650	700	140	160	640 000	670 000
g + s Wohnlage	810	860	210	210	1 220 000	1 410 000
gesamt	730	780	175	185	950 000	1 080 000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e + m Wohnlage	745	705	160	155	710 000	735 000
g + s Wohnlage	845	865	175	185	1 210 000	1 320 000
(Baujahre nach 1970)						
e + m Wohnlage	570	615	155	160	755 000	810 000
g + s Wohnlage	660	590	165	185	1 360 000	1 400 000
gesamt	680	690	160	170	840 000	910 000
insgesamt	705	715	170	170	890 000	940 000
Ostteil Berlins						
Altbauten ⁹⁾	960	860	175	155	405 000	415 000
Nachkriegsbauten	850	910	145	140	440 000	485 000
insgesamt	940	885	170	150	415 000	430 000

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

⁹⁾ e + m = einfache und mittlere Wohnlagen,
g + s = gute und sehr gute Wohnlagen.

B.3.2.2 Einfamiendoppelhaus- grundstücke

Die Preise für Einfamiendoppelhäuser sind 1992 im Westteil nicht mehr so stark angestiegen wie im Vorjahr. Hier erzielte etwa jedes dritte Objekt dieser Art einen Kaufpreis unter 500 000 DM. Fast 15 % 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. In über 90 % der Verkaufsfälle wurden hier Preise unter 500 000 DM gezahlt.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %					
	Altbauten ⁸⁾ Halbjahr		Neubauten Halbjahr		insgesamt Halbjahr	
	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992
Westteil Berlins						
bis 200 000	0	0	0	0	0	0
200 001 bis 300 000	6	2	3	2	5	2
300 001 bis 400 000	7	5	5	7	7	6
400 001 bis 500 000	19	15	24	20	21	17
500 001 bis 600 000	9	5	21	28	13	15
600 001 bis 700 000	9	4	21	20	12	11
700 001 bis 800 000	7	12	16	15	10	14
800 001 bis 900 000	3	6	5	5	4	6
900 001 bis 1 Mio.	0	4	3	0	1	2
1 Mio. bis 2 Mio.	9	4	4	3	7	3
über 2 Mio.	0	0	0	0	0	0
insgesamt	69	57	100	100	80	76
Ostteil Berlins						
bis 200 000	6	8	0	0	4	5
200 001 bis 300 000	12	17	0	0	8	9
300 001 bis 400 000	9	10	0	0	5	6
400 001 bis 500 000	3	4	0	0	2	2
500 001 bis 600 000	1	2	0	0	1	1
600 001 bis 700 000	0	2	0	0	0	1
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	31	43	0	0	20	24
Berlin	100	100	100	100	100	100

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

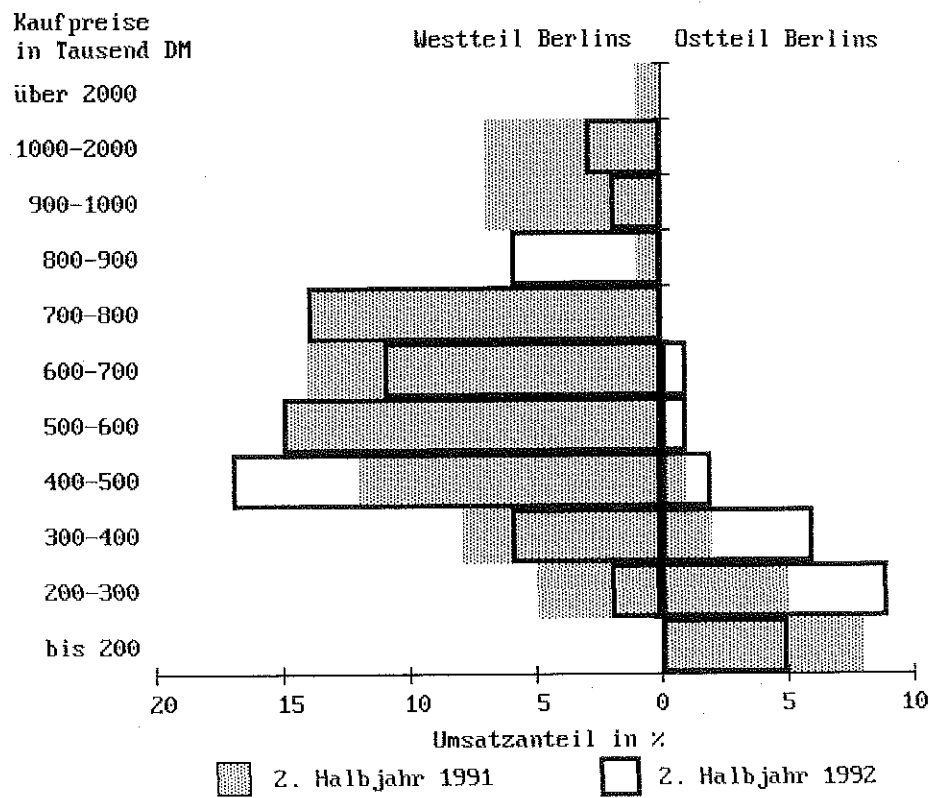


Abb. 11:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilien-
doppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Einfamilien-doppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamilien-doppelhaus-grundstücke	Mittelwerte					
	Grundstücks-fläche m ² Halbjahr		Geschoß-fläche m ² Halbjahr		Kaufpreis DM Halbjahr	
	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992
Westteil Berlins⁹⁾						
Altbauten ⁸⁾						
e + m Wohnlage	510	445	135	140	475 000	535 000
g + s Wohnlage	555	415	190	155	785 000	795 000
gesamt	525	435	155	145	610 000	630 000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e + m Wohnlage	480	405	110	115	460 000	495 000
g + s Wohnlage	500	350	135	115	760 000	770 000
(Baujahre nach 1970)						
e + m Wohnlage	380	330	135	125	630 000	615 000
g + s Wohnlage	410	325	135	130	770 000	775 000
gesamt	415	350	130	125	630 000	635 000
insgesamt	475	385	145	130	620 000	635 000
Ostteil Berlins						
Altbauten ⁸⁾	595	540	130	130	295 000	300 000
Nachkriegsbauten ⁹⁾	—	—	—	—	—	—
insgesamt	595	540	130	130	295 000	300 000

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

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

⁹⁾ e + m = einfache und mittlere Wohnlagen,
g + s = gute und sehr gute Wohnlagen.

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Bei den Reihenhausgrundstücken war 1992 bei den Altbauten im Westteil ein deutlicher Preisanstieg auszumachen, der bei den Nachkriegsbaujahren allerdings nur gering ausfiel. Über 80 % dieser Objekte wurden zu Preisen zwischen etwa 300 000 DM und 700 000 DM gehandelt. Für 30 % der Objekte im Westteil der Stadt sind jeweils mehr als 600 000 DM bezahlt worden.

In den östlichen Stadtbezirken lagen die Kaufpreise dieser Objektgruppe weitestgehend unter 500 000 DM.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteile in %					
	Altbauten ⁸⁾ Halbjahr		Neubauten Halbjahr		insgesamt Halbjahr	
	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992
Westteil Berlins						
bis 200 000	0	0	0	0	0	0
200 001 bis 300 000	4	4	4	0	4	2
300 001 bis 400 000	9	11	9	18	9	15
400 001 bis 500 000	22	19	28	30	25	24
500 001 bis 600 000	11	15	28	25	19	21
600 001 bis 700 000	25	23	20	14	23	19
700 001 bis 800 000	5	4	9	8	7	6
800 001 bis 900 000	0	7	2	2	1	4
900 001 bis 1 Mio.	0	1	0	0	0	0
1 Mio. bis 2 Mio.	3	0	0	3	1	2
über 2 Mio.	0	0	0	0	0	0
insgesamt	79	84	100	100	89	93
Ostteil Berlins						
bis 200 000	7	4	0	0	4	2
200 001 bis 300 000	5	6	0	0	3	3
300 001 bis 400 000	5	2	0	0	2	1
400 001 bis 500 000	4	1	0	0	2	0
500 001 bis 600 000	0	2	0	0	0	1
600 001 bis 700 000	0	1	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	21	16	0	0	11	7
Berlin	100	100	100	100	100	100

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

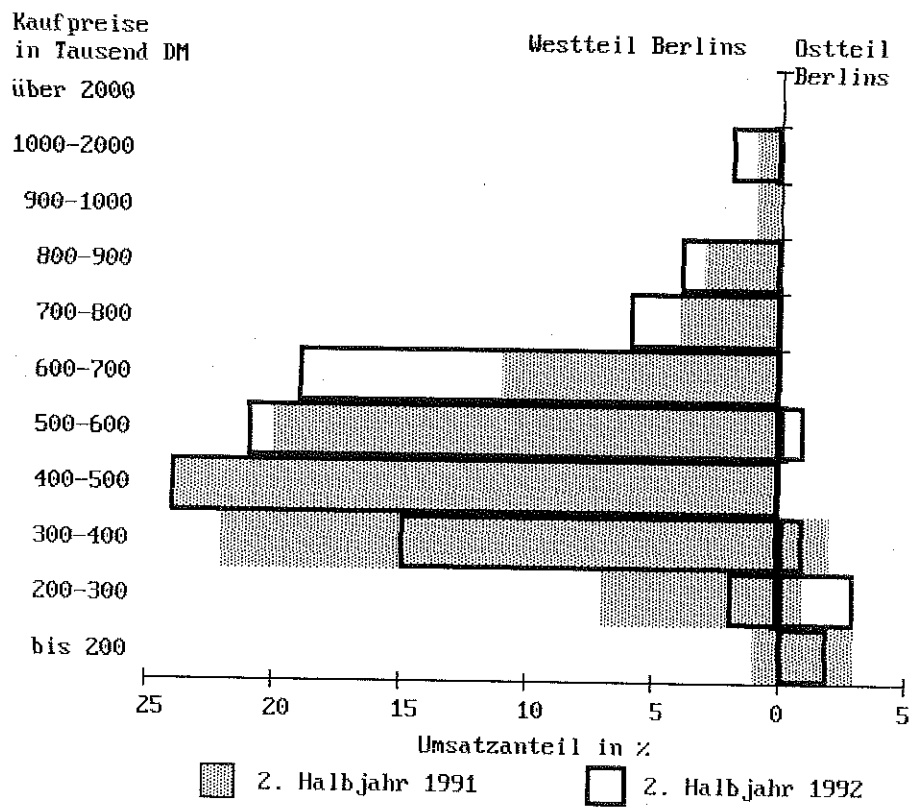


Abb. 12:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilien- reihenhaus- grundstücke	Mittelwerte					
	Grundstücks- fläche m ² Halbjahr		Geschoß- fläche m ² Halbjahr		Kaufpreis DM Halbjahr	
	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992	1/1992	2/1992
Westteil Berlins⁹⁾						
Altbauten ⁸⁾						
e + m Wohnlage	325	250	145	120	470 000	465 000
g + s Wohnlage	315	255	140	130	660 000	680 000
gesamt	325	250	145	125	520 000	565 000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e + m Wohnlage	330	305	120	115	470 000	470 000
g + s Wohnlage	310	285	125	110	520 000	525 000
(Baujahre nach 1970)						
e + m Wohnlage	265	330	125	125	530 000	570 000
g + s Wohnlage	305	310	135	130	645 000	650 000
gesamt	295	310	125	120	530 000	535 000
insgesamt	305	295	135	120	525 000	545 000
Ostteil Berlins						
Altbauten ⁸⁾	330	290	110	110	235 000	265 000
Nachkriegsbauten ⁹⁾	—	—	—	—	—	—
insgesamt	330	290	110	110	235 000	265 000

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

⁸⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

⁹⁾ e + m = einfache und mittlere Wohnlagen,
g + s = gute und sehr gute Wohnlagen.

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 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.

Im Berichtsjahr war die Zahl der Verkäufe im Westteil und erst recht im Ostteil der Stadt so gering, daß sich daraus keine aussagefähigen Mittelwerte und Preisspannen ableiten lassen. Auf die Angabe von Marktdaten für Kaufeigenheime des Jahres 1992 muß daher an dieser Stelle verzichtet werden. Einen gewissen Anhalt bietet das Preisniveau bei den Erstverkäufen neu erstellter Eigenheime in Form von Wohnungseigentum (vgl. B.4.1.2).

B.3.2.5 Villen - und Landhausgrundstücke

Der allgemeinen Entwicklung am Grundstücksmarkt entsprechend sind auch die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke im Berichtsjahr 1992 weiter angestiegen, wobei ein größerer Umsatzanteil auf sehr repräsentative Objekte entfällt.

Auf die noch 1989 mit einem Anteil von 60 % stärkste Umsatzgruppe zu Kaufpreisen zwischen 0,6 Mio DM und 1,6 Mio DM entfielen 1992 nur noch 24 % (1990 = 32 %). In etwa 60 % aller Verkäufe von Villen- und Landhausgrundstücken wurden im Berichtsjahr Preise zwischen 1,0 und 3,0 Mio. DM vereinbart. Etwa jedes 10. Objekt dieser Art wechselte den Eigentümer zu einem Kaufpreis von über 5,0 Mio. DM.

Im Ostteil der Stadt, der mit 16 % an der Gesamtzahl der Verkaufsfälle von Villen- und Landhausgrundstücken in Berlin beteiligt war, überstiegen die Kaufpreise die 2,0 Mio DM-Grenze nicht.

Im einzelnen ergab sich folgende Umsatzverteilung:

Kaufpreise DM	Umsatzanteile	
	1991	1992
unter 1,0 Mio.	11 %	8 %
1,0 bis unter 2,0 Mio.	32 %	28 %
2,0 bis unter 3,0 Mio.	32 %	30 %
3,0 bis unter 4,0 Mio.	5 %	18 %
über 4,0 Mio.	20 %	16 %
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 1 550 m² (1991 = 1 400 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 360 m² (470 m²). Gebäude mit Geschoßflächen von über 700 m² waren einzelne Ausnahmefälle.

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Markt des Wohnungs- und Teileigentums wies 1992 nochmals deutliche Preissteigerungen auf. Sie erreichten ihre volle Höhe bereits im 1. Halbjahr, während die Preise im weiteren Verlauf des Jahres eher stagnierten.

Zum Ende des Berichtsjahres gab es in Berlin einen Bestand von über 140 000 Eigentumswohnungen¹⁰⁾ in etwa 10 000 Wohnanlagen. Davon waren ca. 105 000 Wohnungen¹⁰⁾ in 5 850 Objekten umgewandelte ehemalige Mietwohnungen.

Zur Abdeckung einer verstärkten Nachfrage nach Eigentumswohnungen fehlt allerdings weiterhin ein entsprechendes Angebotspotential im Ostteil Berlins. Hier sind bisher nur einige Kaufverträge weitgehend über neu erstelltes Wohnungseigentum beurkundet worden. Die in diesem Bericht genannten Preise zum Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum beziehen sich daher, soweit nicht anders angegeben, auf die **Preissituation im Westteil der Stadt**. Allerdings mußten bei den Analysen auch hier **einige Stadtbezirke ausgenommen** werden. So konnte das vorliegende Kaufpreismaterial aus den Bezirken Wedding, Schöneberg, Steglitz und Tempelhof insbesondere wegen der sehr engen personellen Situation nicht aufbereitet und in die Untersuchungen miteinbezogen werden.

Einen allgemeinen Überblick über die Preis- und Umsatzsituation beim Wohnungs- und Teileigentum insgesamt gibt die nachstehende Tabelle.

Kaufpreise DM	Umsatzanteile ¹¹⁾	
	1991	1992
bis 100 000	16 %	17 %
100 001 bis 150 000	26 %	26 %
150 001 bis 200 000	21 %	21 %
200 001 bis 250 000	12 %	11 %
250 001 bis 300 000	9 %	8 %
300 001 bis 350 000	4 %	4 %
350 001 bis 400 000	4 %	3 %
400 001 bis 450 000	2 %	2 %
450 001 bis 500 000	2 %	2 %
500 001 bis 750 000	3 %	4 %
750 001 bis 1 Mio.	1 %	1 %
über 1 Mio.	0 %	1 %
insgesamt	100 %	100 %

¹¹⁾ 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.

¹⁰⁾ Vorläufige Angaben. Bei einem Anteil von etwa 10 000 zur Umwandlung vorgesehenen Mietwohnungen ist die Bildung von Wohnungseigentum eingeleitet, aber noch nicht durch Grundbuchumschreibung vollzogen worden.

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). Im Einzelfall sind diese Kriterien unter Abwägung aller positiven und negativen Aspekte geeignet, sich innerhalb der Preisspanne zu orientieren.

B.4.1 In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte

Im Wohnungs- und Teileigentum können allein für diesen Teilmarkt der neu erstellten und erstmals veräußerten Eigentumswohnungen und Eigenheime einige Angaben zur Preissituation für das Jahr 1992 im Ostteil Berlins gemacht werden. Dabei ist allerdings bei den Wohnungen eine Aufschlüsselung nach Stadtlagen wegen der noch geringen Fallzahlen nicht möglich.

B.4.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten 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 hat sich 1992 weiter erhöht. Sie lag in Berlin gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei durchschnittlich 8,2 % nach 7,0 % im Jahr 1991.

Beim Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1991	1992
Westteil Berlins		
einfach ³⁾	—	—
mittel	4 500 bis 5 800 5 000	4 900 bis 6 300 5 600
gut	4 600 bis 6 600 5 600	5 000 bis 7 100 6 000
sehr gut	5 000 bis 7 500 6 100	5 600 bis 8 000 6 800
Ostteil Berlins	— ³⁾	4 300 bis 6 700 5 800

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

B.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten 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 markanten Einfluß auf den Kaufpreis, wobei Verkäufe in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen 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		
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins
	1991	1992	1992
freistehende Einfamilienhäuser ³⁾	—	—	—
Doppelhäuser	4 600 bis 6 700 5 700	5 500 bis 7 600 6 500	4 500 bis 6 200 5 300
Reihenhäuser	4 400 bis 6 400 5 500	4 800 bis 7 000 6 000	4 500 bis 6 200 5 200

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl 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 Preisspannen werden aber auch nicht unerheblich beeinflusst durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen (vermietet, bezugsfrei). So kann zum Beispiel der Preisunterschied zwischen vermieteten und bezugsfreien Wohnungen einer Wohnanlage in Einzelfällen bis zu etwa 30 % betragen. Auf die Angabe hier nach differenzierender Preisspannen mußte bei diesem Teilmarkt verzichtet werden, da Kaufpreise für vermietete Wohnungen dieses Teilmarktes nicht in ausreichender Zahl aufbereitet zur Verfügung standen. Soweit vorhanden, sind sie aber in den angegebenen Spannen enthalten.

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

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	1991	1992	1991	1992
einfach	– ³⁾	– ³⁾	2 200 bis 4 000 3 000	2 300 bis 4 200 3 300
mittel	2 000 bis 3 600 2 800	2 200 bis 3 900 3 300	2 300 bis 4 100 3 200	2 300 bis 4 800 3 600
gut	2 300 bis 4 300 3 400	2 600 bis 4 700 3 800	2 700 bis 4 600 3 600	2 700 bis 5 000 4 000
sehr gut	2 500 bis 4 600 3 500	3 300 bis 4 800 4 000	3 000 bis 5 100 4 000	3 300 bis 5 300 4 600

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre seit 1980	
	1991	1992	1991	1992
einfach	2 400 bis 4 000 3 200	2 400 bis 4 500 3 600	3 300 bis 4 900 4 100	3 500 bis 5 300 4 400
mittel	2 300 bis 4 500 3 400	2 400 bis 5 100 3 800	3 500 bis 5 500 4 500	4 100 bis 6 200 5 000
gut	2 700 bis 5 200 3 900	2 800 bis 5 900 4 400	4 000 bis 6 300 5 000	4 400 bis 6 500 5 500
sehr gut	3 400 bis 6 000 4 800	3 500 bis 7 000 5 400	4 800 bis 7 200 5 900	4 900 bis 7 700 6 100

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umsatzanteile nach den genannten Baujahrsgruppen:

Baujahre	Umsatzanteile	
	1991	1992
1950 bis 1959	6 %	7 %
1960 bis 1969	36 %	34 %
1970 bis 1979	46 %	43 %
seit 1980	12 %	16 %
seit 1950	100 %	100 %

B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Die Anzahl der Verkäufe bereits als Wohnungseigentum erstellter Eigenheime war auch 1992 nicht sehr groß. 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 vielen Jahren den Eigentümer wechseln.

Soweit möglich, können für weiterveräußerte bezugsfreie Eigenheime, die in der Regel nicht älter als 15 Jahre sind, etwa folgende Preisangaben gemacht werden:

Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1991	1992
freistehende Einfamilienhäuser	— ³⁾	6 000 bis 8 200 7 000
Doppelhäuser	4 500 bis 6 500 5 500	5 100 bis 7 300 6 500
Reihenhäuser	4 200 bis 6 200 5 100	4 500 bis 7 200 5 900

³⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

B.4.3 Umgewandeltes Wohnungseigentum

Die Darstellung der Preissituation beschränkt sich auf den Westteil der Stadt, da aus den östlichen Stadtbezirken bislang nur sehr wenige Verkäufe umgewandelter Wohnungen bekannt geworden sind. Ein Preisbild ließ sich daraus noch nicht ableiten.

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, 1992 erreichte er 85 %. Der Preisanstieg des Vorjahres setzte sich – wenn auch vermindert und weitgehend auf den Zeitraum des 1. Halbjahres begrenzt – auch auf diesem Teilmarkt weiter fort. Davon waren alle Preisbereiche betroffen. Markanter als im unteren Bereich verschoben sich allerdings die oberen Spannenwerte.

Erstmals wird für das Berichtsjahr die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen differenziert nach der Verfügbarkeit ausgewiesen. Die in der Regel markanten Preisunterschiede treten besonders stark hervor in den sehr guten Wohnlagen, in denen der Erwerb hochwertiger Objekte zur Eigennutzung im Vordergrund steht. Vermietete Wohnungen sind hier offensichtlich nur mit einem deutlichen Preisnachlaß absetzbar.

Die Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen, die der Mieter erwirbt, werden in aller Regel von den Preisspannen für vermietete Wohnungen abgedeckt.

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		
	1991	1992	
		vermietet	bezugsfrei
einfach	1 300 bis 3 400 2 300	1 400 bis 3 400 2 300	2 000 bis 3 900 3 000
mittel	1 500 bis 4 000 2 500	1 600 bis 3 500 2 500	2 200 bis 4 600 3 500
gut	1 700 bis 4 600 3 000	1 900 bis 4 300 2 900	2 200 bis 5 200 4 000
sehr gut	2 100 bis 5 100 3 300	2 200 bis 4 500 3 200	2 900 bis 6 000 4 600

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

Baujahre	Umsatzanteile Altbauten	
	1991	1992
1870 bis 1899	19 %	19 %
1900 bis 1918	60 %	56 %
1919 bis 1949	21 %	25 %
1870 bis 1949	100 %	100 %

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

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche		
	sozialer Wohnungsbau		
	1991	1992	
		vermietet	bezugsfrei
einfach	1 700 bis 3 700 2 500	1 900 bis 3 100 2 400	2 100 bis 4 300 3 300
mittel	1 800 bis 4 000 2 700	2 000 bis 3 700 2 500	2 400 bis 4 500 3 500
gut	2 100 bis 4 400 3 100	2 200 bis 3 800 2 900	2 500 bis 4 800 3 900
sehr gut	2 300 bis 4 600 3 400	2 400 bis 4 300 3 200	2 800 bis 5 500 4 400

Der Umsatz dieses Teilmarktes verteilte sich auf folgende Baujahre:

Baujahre	Umsatzanteile sozialer Wohnungsbau	
	1991	1992
1950 bis 1959	46 %	50 %
1960 bis 1969	53 %	47 %
1970 bis 1979	1 %	3 %
seit 1980	0 %	0 %
seit 1950	100 %	100 %

Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche		
	freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau		
	1991	1992	
		vermietet	bezugsfrei
einfach	2 300 bis 3 800 2 800	2 200 bis 3 600 2 700	2 800 bis 4 500 3 500
mittel	2 300 bis 4 300 3 200	2 300 bis 4 200 3 000	2 900 bis 4 800 3 900
gut	2 800 bis 4 600 3 600	3 000 bis 4 500 3 600	3 500 bis 5 200 4 500
sehr gut	3 000 bis 5 400 4 300	3 100 bis 4 600 3 800	3 600 bis 6 300 5 100

In dieser Gruppe gab es folgende Verteilung der Baujahre:

Baujahre	Umsatzanteile freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau	
	1991	1992
1950 bis 1959	15 %	15 %
1960 bis 1969	32 %	22 %
1970 bis 1979	51 %	59 %
seit 1980	2 %	4 %
seit 1950	100 %	100 %

B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

In Wohnungseigentum umgewandelte Eigenheime werden nur in Einzelfällen am Markt umgesetzt. Anders als bei den in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch Bauträger neu erstellten und erstmals veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (Kaufeigenheimen) haben umgewandelte Eigenheime am Markt des Wohnungseigentums nach wie vor 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, durchaus mit der Preissituation bei den entsprechenden Einfamilienhausgrundstücken 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 2 600 DM/m² und 7 300 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 weiterhin nur von untergeordneter Bedeutung. Bei verhältnismäßig geringen Verkaufszahlen und der marktüblich größeren Streuungsbreite der Kaufpreise konnten auch auf diesem Teilmarkt weitere Preissteigerungen durchgesetzt werden.

Unausgebauter Dachraum

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die Streuungsbreite 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 1992 für unausgebaute Dachräume allgemein Quadratmeterpreise erzielt worden, die zwischen 40 % und 80 % des Preisniveaus der Wohnungen im jeweiligen Objekt lagen.

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 bereits die Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung enthalten.

Garagen

Bei Garagenstellplätzen lagen die Kaufpreise auch im Berichtsjahr durchschnittlich über denen des Vorjahres. Einzelgaragen wurden 1992 je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude im allgemeinen zu Kaufpreisen zwischen etwa 10 000 DM und 30 000 DM, in einigen Fällen allerdings auch noch darüber, veräußert. Hohe Garagenpreise wurden insbesondere bei Grundstücken in zentraleren Stadtlagen vereinbart.

Dieses Preisbild war 1992 identisch mit der Preissituation bei Einstellplätzen in Sammelgaragen.

Keller

Es wurden wiederum nur wenige Kellerflächen als selbständiges Teileigentum veräußert. Die gezahlten Kaufpreise ließen nur eine geringe Veränderung gegenüber der Preissituation im Vorjahr erkennen. Sie lagen allgemein je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit zwischen 300 DM und 800 DM je Quadratmeter Nutzfläche, nur ausnahmsweise auch mal darüber. 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 streuten allgemein zwischen etwa 2 000 DM und 7 000 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Es waren allerdings auch hier Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennbar. Im allgemeinen lagen die Ladenpreise zwischen 100 % und 200 % der Wohnungspreise, im oberen Spannenbereich lagen die Objekte überwiegend in Gebieten mit besonderer geschäftlicher Bedeutung. In Einzelfällen, bei offenbar schwerer absetzbaren Ladenflächen, konnten mitunter auch nur Kaufpreise bis zu 20 % unter dem Preisniveau der Wohnungen erzielt werden.

Büroflächen

Die Kaufpreise für Büroflächen entsprachen in einer Spanne zwischen 80 % und 130 % allgemein etwa den Wohnungspreisen der gleichen Wohnanlage, in gefragter Lage war auch ein bis zu 100 % höherer Kaufpreis zu realisieren.

C Jahresumsätze 1992 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 10 Jahren.

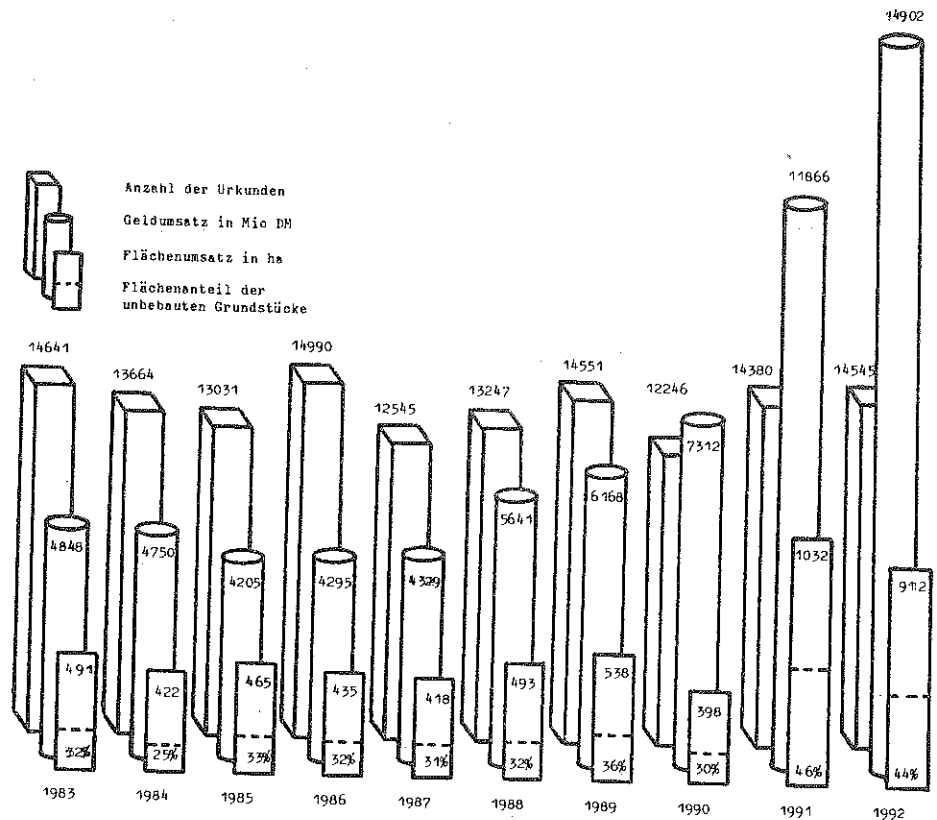


Abb. 13:

Die Umsatzentwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1992 insgesamt

14 545 Urkunden (1991 = 14 380)

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 darstellbare Gegenleistungen, wertgleicher Immobiliientausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichsheimstätten.

Auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

14 232 Verkaufsfälle (1991 = 13 432).

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

- Ein Teil der Verträge ist für eine Auswertung ungeeignet. Hierzu gehören die überwiegende Zahl der Tauschverträge, Veräußerungen von Bruchteilseigentum geringen Umfanges an einem Grundstück oder an einer Eigentumswohnung sowie bestimmte Verträge zum Zwecke der Erbauseinandersetzung bzw. mit nur geringen, weit unter dem Wert der Grundstücke liegenden Gegenleistungen, meist bei besonderen Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien. Dazu zählen auch Übereignungen mehrerer Objekte in unterschiedlicher Lage zu ungetrennten Gesamtkaufpreisen und Vereinbarungen zur Übernahme von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden durch den Erwerber, wenn die Urkunden keine Angaben über den Valutastand enthalten.
- 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	
	1991	1992	Anzahl	%	1991	1992	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1 803	2 397	+ 594	+ 33	1 421	2 266	+ 845	+ 59
bebaute Grundstücke	3 733	3 883	+ 150	+ 4	2 946	3 434	+ 488	+ 17
Wohnungs- und Teileigentum	8 844	8 265	- 579	- 7	9 065	8 532	- 533	- 6
insgesamt	14 380	14 545	+ 165	+ 1	13 432	14 232	+ 800	+ 6

Bezogen auf die Anzahl der Urkunden hat der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt 1992 um 4 % zugenommen. Um $\frac{1}{3}$ erheblich angestiegen sind die Fallzahlen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke. Nur 1978 haben schon einmal innerhalb eines Jahres in einer ähnlich hohen Zahl soviel unbebaute und bebaute Grundstücke den Eigentümer gewechselt wie 1992.

Beim Wohnungseigentum, insbesondere bei den umgewandelten Wohnungen gab es dagegen einen deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen. Der zu erwartende Trend einer regionalen Verschiebung der Umsetztätigkeit vom Westteil in den Ostteil der Stadt hat sich 1992 weiter verstärkt. Nur noch jedes dritte unbebaute (1991 = 50 %) und 56 % (1991 = 63 %) der bebauten Grundstücke, die 1992 den Eigentümer wechselten, lagen im Westteil Berlins. Damit war in den Westbezirken im Vergleich zum Vorjahr nach der Zahl der Urkunden ein Umsatzrückgang von erneut 10 % zu verzeichnen.

Der Markt des Wohnungseigentums wurde allerdings noch vollständig bestimmt von den Verkäufen in den westlichen Bezirken Berlins, lediglich 3 % der Vertragsabschlüsse betrafen hier Objekte im Ostteil der Stadt.

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.

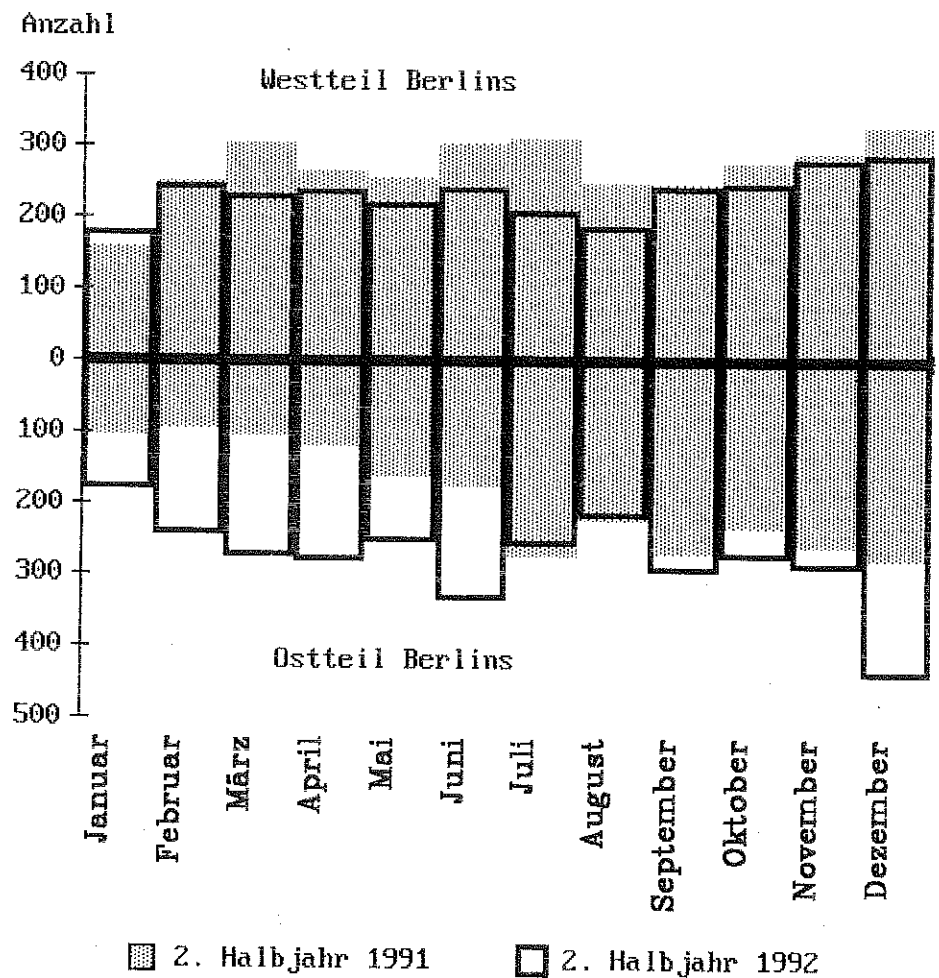


Abb. 14:

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

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Mit Ausnahme der Sommermonate Juli und August lagen die Umsatzzahlen 1992 in allen Monaten höher als im Vorjahr. Allein bezogen auf den Anteil der Westbezirke sind allerdings die zurückgehenden Fallzahlen erkennbar. Eine Steigerung war hier lediglich in den Monaten Januar und Dezember festzustellen.

Seit Anfang 1982 wurden im Januar 1982 mit 206 (gefolgt vom Januar 1985 mit 235) die wenigsten, und im Dezember 1992 mit 830 (gefolgt vom Dezember 1982 mit 622) die meisten Kaufverträge über unbebaute oder bebaute Grundstücke binnen Monatsfrist registriert.

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

In der westlichen Stadthälfte überwog dagegen durchweg der Anteil des Wohnungseigentums. Besonders ausgeprägt zeigten sich die Verhältnisse in Schöneberg, Wilmersdorf und Charlottenburg, wo nur noch in einer von 10 Urkunden ein Grundstück den Eigentümer wechselte und 9 Urkunden Wohnungs- oder Teileigentum betrafen.

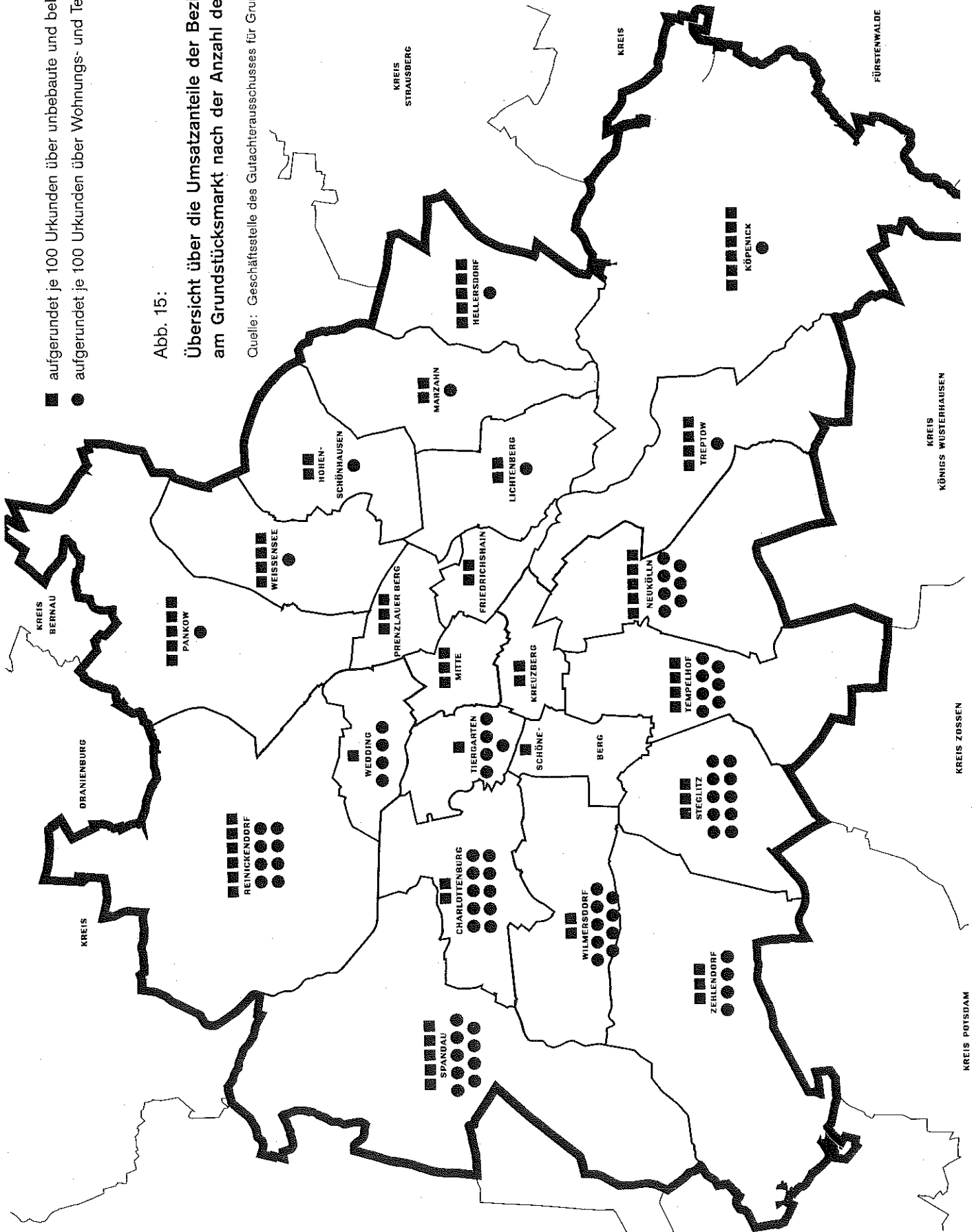
Abb. 15 gibt einen Überblick über die Umsatzanteile der Bezirke, unterschieden nach Grundstücken und Wohnungseigentum. Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Teilmärkten ergab sich hinsichtlich der Anzahl der Urkunden in Gesamt-Berlin das in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Bild.

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

Abb. 15:

Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1992

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Bezirke	Anzahl der Urkunden 1992											
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	14	1	3	70	2	13	448	5	84	532	4	100
Wedding	15	1	4	72	2	17	331	4	79	418	3	100
Kreuzberg	12	0	4	126	3	40	175	2	56	313	2	100
Charlottenburg	24	1	2	95	2	9	960	12	89	1 079	7	100
Spandau	181	8	14	235	6	18	898	11	68	1 314	9	100
Wilmerdorf	22	1	2	101	3	10	901	11	88	1 024	7	100
Zehlendorf	25	1	4	203	5	34	363	4	62	591	4	100
Schöneberg	9	0	1	100	3	10	869	10	89	978	7	100
Steglitz	51	2	4	245	6	19	967	12	77	1 263	9	100
Tempelhof	97	4	10	233	6	23	661	8	67	991	7	100
Neukölln	145	6	13	302	8	28	648	8	59	1 095	7	100
Reinickendorf	176	7	13	377	10	28	794	10	59	1 347	9	100
Westteil Berlins	771	32	7	2 159	56	20	8 015	97	73	10 945	75	100
Mitte	118	5	49	124	3	51	0	0	0	242	2	100
Prenzlauer Berg	42	2	15	235	6	84	3	0	1	280	2	100
Friedrichshain	25	1	16	135	4	84	0	0	0	160	1	100
Treptow	173	7	45	175	5	45	37	1	10	385	3	100
Köpenick	244	10	43	285	7	50	39	1	7	568	4	100
Lichtenberg	61	3	30	119	3	59	22	0	11	202	1	100
Weißensee	176	7	44	186	5	47	36	0	9	398	3	100
Pankow	287	12	54	188	5	35	60	1	11	535	4	100
Marzahn	127	5	56	86	2	38	14	0	6	227	1	100
Hohenschönhausen	64	3	43	57	1	38	28	0	19	149	1	100
Hellersdorf	309	13	68	134	3	30	11	0	2	454	3	100
Ostteil Berlins	1 626	68	45	1 724	44	48	250	3	7	3 600	25	100
Berlin	2 397	100	16	3 883	100	27	8 265	100	57	14 545	100	100

Zwei Drittel aller 1992 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins. Im Vergleich zwischen den Stadtteilen überdurchschnittlich hoch war die Zahl der Übereignungen in den Bezirken Köpenick, Pankow und Hellersdorf. Dagegen war der Umsatz in den zentralen Wohnlagen der Stadt (Bezirke Tiergarten, Wedding, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmerdorf und Schöneberg) mit einem Anteil von zusammen 7 % naturgemäß relativ niedrig. Ein herausragendes Gewicht für die Entwicklung des Stadtzentrums kommt – wie im Vorjahr – den 118 Verkaufsfällen von Baugrundstücken im Bezirk Mitte zu.

Relativ ausgeglichen war in den östlichen Stadtbezirken jeweils das Verhältnis der Verkaufszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke. Lediglich in den innerstädtischen Wohnbezirken Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Lichtenberg dominierten eindeutig die Verkäufe von Mietwohnobjekten, während in den Bezirken Pankow, Marzahn und Hellersdorf das Übergewicht bei den Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern lag.

Wie in den Vorjahren auffallend ist der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmersdorf, 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 im Bezirk Kreuzberg.

Die regionalen Unterschiede in der Umsatzverteilung werden besonders deutlich beim Vergleich zwischen der Anzahl der Grundstücksverkäufe und der Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum. In der östlichen Stadthälfte steht der Markt des Wohnungseigentums erst ganz am Anfang. Im Berichtsjahr hat es hier erste nennenswerte Umsätze gegeben, wobei der Bezirk Pankow mit 60 Verkaufsfällen herausragt.

Am Gesamtumsatz in Berlin waren 1992 zu etwa 26 % Käufer mit Wohnsitz in den neuen Bundesländern beteiligt. Die Kaufobjekte lagen dabei zu 97 % im Ostteil der Stadt. Der Anteil der Käufer aus den neuen Bundesländern steigt weiter an, er lag im 1. Halbjahr 1993 schon über 30 %.

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden				
	1991		1992		Veränderung Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Unbebaute Grundstücke¹²⁾					
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	1 372	9 %	1 770	12 %	+ 398 (+ 29 %)
Mehrfamilienhaus- grundstücke ¹³⁾	226	2 %	456	3 %	+ 230 (+ 102 %)
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	91	1 %	99	1 %	+ 8
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	114	1 %	72	0 %	- 42
insgesamt	1 803	13 %	2 397	16 %	+ 594 (+ 33 %)
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1 688	12 %	1 869	13 %	+ 181 (+ 11 %)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilvergewerblicher Nutzung)	1 729	12 %	1 735	12 %	+ 6 (0 %)
Gewerbe- und Industrie- objekte	184	1 %	131	1 %	- 53
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungs- gebäude, Heime usw.)	132	1 %	148	1 %	+ 16
insgesamt	3 733	26 %	3 883	27 %	+ 150 (+ 4 %)
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
- Erstverkäufe	186	1 %	263	2 %	+ 77 (+ 41 %)
- Weiterverkäufe	926	7 %	740	5 %	- 186 (- 20 %)
gesamt	1 112	8 %	1 003	7 %	- 109 (- 10 %)
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
- Altbauten	3 439	24 %	3 182	22 %	- 257 (- 7 %)
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus ¹⁴⁾	2 814	19 %	2 773	19 %	- 41 (- 1 %)
- freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbau	1 108	8 %	1 056	7 %	- 52 (- 5 %)
gesamt	7 361	51 %	7 011	48 %	- 350 (- 5 %)
Gewerbeneinheiten	155	1 %	107	1 %	- 48
Sonstiges Teileigentum	161	1 %	98	1 %	- 63
Sonstige Verkäufe (Teile von Wohneinheiten, Sonder- nutzungsrechte, Teilobjekte)	55	0 %	46	0 %	- 9
insgesamt	8 844	61 %	8 265	57 %	- 579 (- 7 %)
Berlin	14 380	100 %	14 545	100 %	+ 165 (+ 1 %)

¹²⁾ Auch zur Bebauung erworbene Grundstücke mit zum Abriß bestimmter Bausubstanz.

¹³⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

¹⁴⁾ Förderungssituation bei Erstellung der Gebäude. Bei einer erheblichen Anzahl der Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits regulär zurückgezahlt oder vorzeitig abgelöst worden.

Weitergehende Erkenntnisse über die Entwicklung des Grundstücksmarktes liefert die nachstehende Tabelle, die nach Teilmärkten im Ost- und Westteil Berlins differenziert.

Teilmarkt ¹⁵⁾	Anzahl der Urkunden 1992								
	Westteil			Ostteil			Berlin		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
	Markt	Berlin	Markt	Berlin	Markt	Berlin	Markt	Berlin	
Unbebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	572	19	32	1 198	36	68	1 770	28	100
Mehrfamilienhausgrundstücke	108	4	24	348	10	76	456	7	100
Gewerbe- und Industriegrundstücke	52	2	53	47	2	47	99	2	100
Sonstige Grundstücke	39	1	54	33	1	46	72	1	100
insgesamt	771	26	32	1 626	49	68	2 397	38	100
Bebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 156	40	62	713	21	38	1 869	30	100
Mietwohnhäuser	929	32	54	806	24	46	1 735	28	100
Gewerbe- und Industrieobjekte	35	1	27	96	3	73	131	2	100
Sonstige Grundstücke	39	1	26	109	3	74	148	2	100
insgesamt	2 159	74	56	1 724	51	44	3 883	62	100
Summe Grundstücke	2 930	100	47	3 350	100	53	6 280	100	100

¹⁵⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe S. 62.

1990 hatte die Anzahl 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 sich nach den absoluten Zahlen im wesentlichen aus der Zunahme des Umsatzes an Grundstücken für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung in den äußeren Stadtlagen, insbesondere im Ostteil, ergab.

Mit einer Steigerung von weiteren 33 % setzte sich dieser Trend im Jahr 1992 fort. Von besonderer Bedeutung für den Markt war dabei wieder die Umsatzsteigerung von erneut über 100 % bei den Grundstücken der geschlossenen Bauweise für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Geschäfts- und Bürogebäuden usw., insbesondere in den zentraleren Stadtlagen. Allein im Bezirk Mitte wurden 1992 mehr unbebaute Grundstücke dieser Art umgesetzt als im gesamten Westteil der Stadt.

Langfristig waren einmal im bisherigen Spitzenjahr 1972 nach den Berlin-Verträgen 2 147 Urkunden registriert worden. In der Regel wurden in den 70er Jahren jährlich mehr als 1 450 Objekte (im Mittel 1 660 Urkunden) dieser Art verkauft. In den 80er Jahren blieb der Umsatz mit durchschnittlich 1 410 Urkunden häufig unter dieser Zahl. 1990, im Jahr nach der Wende, erreichte die Umsatztätigkeit im Westteil der Stadt mit 1 008 Verkaufsfällen ihren Tiefpunkt. Durch die rasante Umsatzsteigerung in den letzten beiden Jahren bei gleichzeitiger Verlagerung des Schwerpunktes in die östlichen Stadtbezirke wurden im Berichtsjahr mit rd. 2 400 Verkäufen in Berlin soviel Fälle registriert, wie in keinem Jahr zuvor. Der Marktanteil der unbebauten Grundstücke lag bei 16 % (1990 noch 8 %).

Wenngleich bei den **bebauten Grundstücken** der Anteil der Objekte in den Ostbezirken nicht so hoch war wie bei den unbebauten Grundstücken, so ist doch der Umsatzzuwachs auch hier bemerkenswert. In herausragender Zahl sind bebauten Grundstücke in den Bezirken Reinickendorf (377), Neukölln (302) und Köpenick (285) veräußert worden. Im Ostteil lag das Interesse mehr bei den Mietwohnobjekten, im Westen sind weiterhin die Einfamilienhausgrundstücke gefragt.

In zunehmendem Maße ist 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 2 500 auf weit über 4 000 Urkunden jährlich. Dem folgte in den Jahren bis 1990 ein langsamer Umsatzrückgang auf 2 644 Kaufverträge, deutlich unter der mittleren Fallzahl der 80er Jahre von ca. 3 040 Urkunden. Mit 3 733 Urkunden in 1991 und 3 883 Verträgen im Berichtsjahr ist der Umsatz auf diesem Teilmarkt in den beiden letzten Jahren wieder kräftig angestiegen. Der Marktanteil steigerte sich dabei 1992 auf 27 % (1990 = 22 %), nachdem er in den letzten 10 Jahren stets zwischen 20 % und 25 % lag. Seit 1970 wurden als Extremwerte 1973 nur 2 322, 1978 dagegen 4 370 Urkunden über den Verkauf bebauter Grundstücke festgestellt.

Seit Mitte der 70er Jahre nahm der Anteil des **Wohnungs- und Teileigentums** am gesamten Immobilienmarkt kontinuierlich zu. Nach 1980 beschleunigte sich diese Entwicklung und führte zu einem geradezu sprunghaften Ansteigen der Verkaufszahlen. Lag der Marktanteil 1975 mit ca. 1 500 Urkunden noch bei etwa 25 %, so überstieg bereits 1981 die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen (4 757) die der unbebauten und bebauten Grundstücke (3 715). Mit Ausnahme des Spitzenjahres 1989 mit 10 672 Urkunden hat sich der Umsatz an Wohnungs- und Teileigentum seit 1983 auf einem Niveau zwischen etwa 8 000 und 9 000 Verträgen eingependelt. Seitdem machte das Wohnungs- und Teileigentum stets etwa zwei Drittel aller Immobilienverkäufe aus. Der Rückgang des Marktanteils 1991 auf 61 % und 1992 auf 57 % ist darauf zurückzuführen, daß das Wohnungseigentum an der Expansion des Marktes in der östlichen Stadthälfte noch nicht teilnahm. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr nur einzelne Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Ostteil bekannt; bei den Verkäufen in diesen Bezirken handelte es sich im wesentlichen um in dieser Rechtsform neu zu errichtende Eigenheime.

Der Umsatz an Eigentumswohnungen ist 1992 insgesamt um 7 % zurückgegangen. Eine Ausnahme bildeten lediglich die Erstverkäufe neu erstellter bzw. neu zu erstellender Objekte, meist Einfamilienhäuser, die im Berichtsjahr weitgehend im östlichen Teil Berlins errichtet und abgesetzt wurden.

Aufgrund einer Flut von Anträgen ist die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als eine der Voraussetzungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit Mitte 1992 sehr stark angestiegen. Inwieweit die Wohnungen in diesen Objekten zusätzlich auf den Markt drängen werden bleibt abzuwarten, da bislang nur in wenigen Fällen die Umwandlung auch rechtlich durch die Umschreibung im Grundbuch vollzogen worden ist. (vgl. B.3.1.2)

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

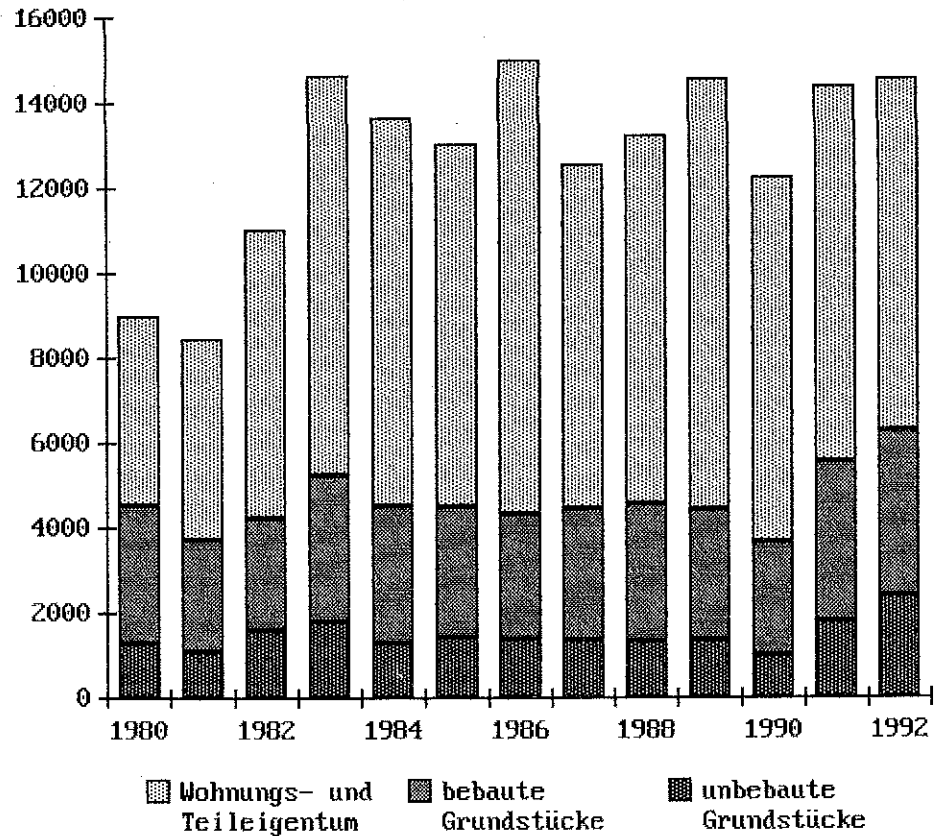


Abb. 16:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Umsatzanteil
in %

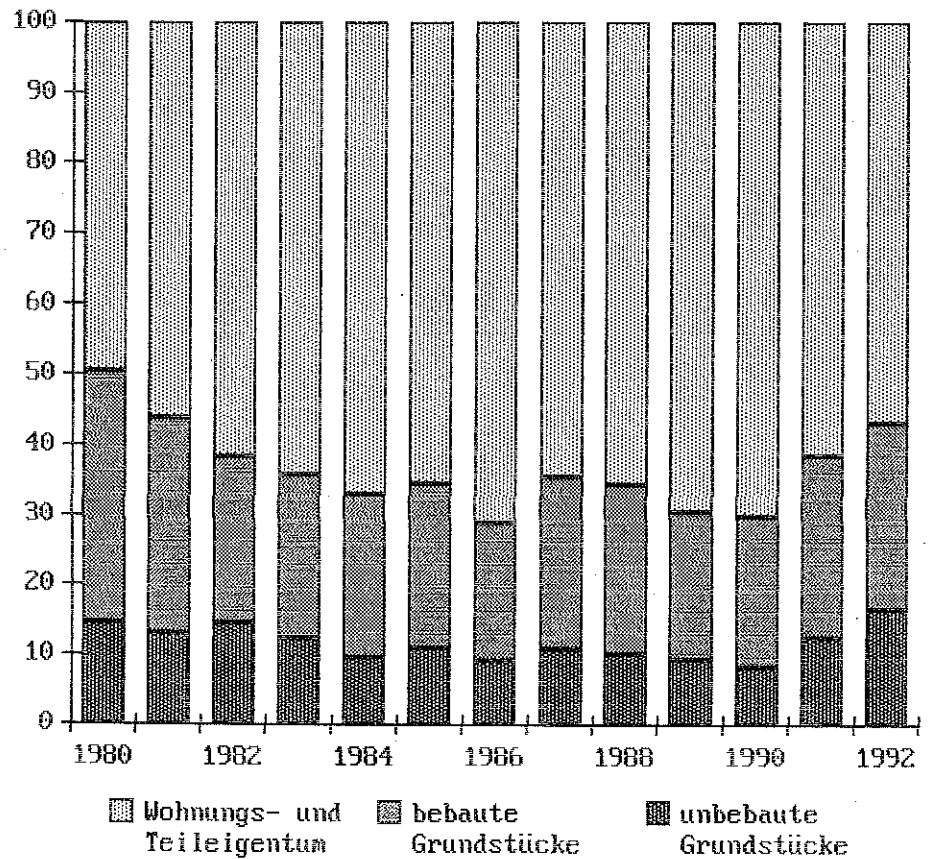


Abb. 17:

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 1992 insgesamt

911,5 ha (1991 = 1 031,9 ha).

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

Nach der Größe der 1992 verkauften unbebauten und bebauten Grundstücke ergab sich folgende Verteilung:

Grundstücksfläche m ²	Umsatzanteil in %					
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins		Berlin	
1 bis 500	35	56	24	44	29	100
501 bis 1 000	43	45	45	55	44	100
1 001 bis 1 500	12	39	16	61	14	100
1 501 bis 2 000	4	47	4	53	4	100
2 001 bis 5 000	4	38	6	62	5	100
5 001 bis 10 000	1	23	3	77	2	100
über 10 000	1	32	2	68	2	100
insgesamt	100	47	100	53	100	100

Von allen verkauften Grundstücken waren im Westteil mehr als ein Drittel, im Ostteil weniger als ein Viertel nicht größer als 500 m². Mit Grundstücksgrößen über 1 000 m² dominierte eindeutig die Anzahl der Verkäufe im östlichen Stadtteil.

Im einzelnen wurden in den beiden letzten Jahren folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ¹⁵⁾	Flächenumsatz				
	1991		1992		Veränderung Fläche ha
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	217,4	21	223,2	25	+ 5,8
Mehrfamilienhaus- grundstücke	39,5	4	54,5	6	+ 15,0
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	80,5	8	66,5	7	- 14,0
Sonstige Grundstücke	141,1	13	53,9	6	- 87,2
insgesamt	478,5	46	398,1	44	- 80,4
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	132,9	13	135,6	15	+ 2,7
Mietwohnhäuser	202,4	20	174,5	19	- 27,9
Gewerbe- und Industrieobjekte	185,0	18	134,3	15	- 50,7
Sonstige Grundstücke	33,1	3	69,0	7	- 35,9
insgesamt	553,4	54	513,4	56	- 40,0
Grundstücke	1 031,9	100	911,5	100	- 120,4

¹⁵⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe S. 62.

Nach dem Spitzenumsatz an Flächen 1991 war 1992 ein Rückgang um etwa 12 % zu verzeichnen. Dennoch wurde auch im Berichtsjahr weit mehr Fläche übereignet, als in allen zurückliegenden Jahren.

Weiter differenziert nach Stadthälften stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Teilmarkt ¹⁵⁾	Flächenumsatz 1992								
	Westteil			Ostteil			Berlin		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
	Markt	Berlin		Markt	Berlin		Markt	Berlin	
Unbebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	52,1	16	23	171,1	29	77	223,2	25	100
Mehrfamilienhausgrundstücke	9,4	3	17	45,1	8	83	54,5	6	100
Gewerbe- und Industriegrundstücke	39,4	12	59	27,1	4	41	66,5	7	100
Sonstige Grundstücke	11,9	4	22	42,0	7	78	53,9	6	100
insgesamt	112,8	35	28	285,3	48	72	398,1	44	100
Bebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhäuser	72,8	23	54	62,8	11	46	135,6	15	100
Mietwohnhäuser	95,8	30	55	78,7	13	45	174,5	19	100
Gewerbe- und Industrieobjekte	22,2	7	17	112,1	19	83	134,3	15	100
Sonstige Grundstücke	17,2	5	25	51,8	9	75	69,0	7	100
insgesamt	208,0	65	41	305,4	52	59	513,4	56	100
Summe Grundstücke	320,8	100	35	590,7	100	65	911,5	100	100

¹⁵⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe S. 82.

Deutlich fällt die mit etwa 80 % einseitige Verteilung bei den unbebauten Grundstücken sowohl in den überwiegend stadtnahen Einfamilienhausgebieten, als auch in den innerstädtischen Wohnlagen der geschlossenen Bauweise zugunsten des Ostteils der Stadt auf. Ein ähnlich extremes Übergewicht ist bei den bebauten Gewerbe- und Industrieobjekten festzustellen.

In der Entwicklung seit 1970 wurden in Berlin (West) jährlich zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978) umgesetzt. War noch 1990 mit 398 ha fast der niedrigste Stand erreicht worden, so vervielfachte sich – nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen – der Umsatz 1992 geradezu auf eine zuvor noch nie erreichte Größenordnung von über 1 000 ha. 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. Schlagartig hat er 1991 mit 46 % und 1992 mit 44 % fast wieder das frühere ausgewogene Verhältnis erreicht.

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 1992								
	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	1,4	0	20	5,6	1	80	7,0	1	100
Wedding	2,5	1	25	7,7	1	75	10,2	1	100
Kreuzberg	1,4	0	13	9,7	2	87	11,1	1	100
Charlottenburg	2,8	1	21	10,8	2	79	13,6	1	100
Spandau	26,9	7	49	28,3	6	51	55,2	6	100
Wilmerdorf	2,2	0	15	12,0	2	85	14,2	2	100
Zehlendorf	2,4	1	12	18,3	4	88	20,7	2	100
Schöneberg	5,8	1	42	8,1	2	58	13,9	1	100
Steglitz	6,3	2	25	18,6	4	75	24,9	3	100
Tempelhof	20,8	5	47	23,7	5	53	44,5	5	100
Neukölln	21,1	5	39	33,1	6	61	54,2	6	100
Reinickendorf	19,2	5	37	32,1	6	63	51,3	6	100
Westteil Berlins	112,8	28	35	208,0	41	65	320,8	35	100
Mitte	10,5	3	42	14,5	3	58	25,0	3	100
Prenzlauer Berg	5,9	2	20	23,4	5	80	29,3	3	100
Friedrichshain	3,0	1	12	21,6	4	88	24,6	3	100
Treptow	29,6	7	54	25,7	5	46	55,3	6	100
Köpenick	36,6	9	50	36,5	7	50	73,1	8	100
Lichtenberg	13,8	3	24	44,3	8	76	58,1	6	100
Weißensee	46,3	12	61	29,5	6	39	75,8	8	100
Pankow	65,9	17	70	28,1	5	30	94,0	10	100
Marzahn	17,4	4	30	41,1	8	70	58,5	7	100
Hohenschönhausen	17,0	4	42	23,4	5	58	40,4	5	100
Hellersdorf	39,3	10	69	17,3	3	31	56,6	6	100
Ostteil Berlins	285,3	72	48	305,4	59	52	590,7	65	100
Berlin	398,1	100	44	513,4	100	56	911,5	100	100

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin betrug im Jahre 1992

rd. 14,902 Milliarden DM (1991 = 11,866 Milliarden DM).

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

Die Gesamtkaufpreise wiesen folgende Verteilung auf:

Kaufpreise Mio. DM	Umsatzanteil in %					
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins		Berlin	
unter 0,5	30	32	55	68	43	100
0,5 bis unter 1,0	28	59	17	41	22	100
1,0 bis unter 5,0	34	57	22	43	28	100
5,0 bis unter 10,0	5	62	3	38	4	100
10,0 bis unter 50,0	3	43	3	57	3	100
50,0 bis unter 100,0	(0,2)	41	(0,3)	59	(0,3)	100
über 100,0	(0,1)	30	(0,2)	70	(0,2)	100
insgesamt	100	47	100	53	100	100

Mehr als die Hälfte aller Verkaufsfälle im Ostteil der Stadt wurde zu Kaufpreisen unter 500 000 DM getätigt, über 70 % blieben unter 1,0 Mio. DM. Im Westteil lagen die Vergleichszahlen deutlich darunter bei 30 % bzw. 58 %. Während in den östlichen Bezirken etwa jede 5. Urkunde einen Kaufpreis zwischen 1 Mio. DM und 5 Mio DM aufwies, war das im westlichen Stadtbereich bei jeder 3. Urkunde der Fall Kaufpreise über 100 Mio. DM wurden in etwa jeder 600. Urkunde vereinbart.

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze:

Teilmarkt ¹⁵⁾	Geldumsatz				
	1991		1992		Veränderung Mio. DM
	Mio. DM	Anteil %	Mio. DM	Anteil %	
Unbebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	887,48	8	1 074,04	7	+ 186,56
Mehrfamilienhaus- grundstücke	912,87	8	1 721,77	12	+ 808,90
Gewerbe- und Industrie- grundstücke	521,57	4	744,34	5	+ 222,77
Sonstige Grundstücke	255,23	2	131,48	1	- 123,75
insgesamt	2 577,15	22	3 671,63	25	+ 1 094,48
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	1 012,98	9	1 175,20	8	+ 162,22
Mietwohnhäuser	4 057,63	34	4 281,36	29	+ 223,73
Gewerbe- und Industrie- objekte	1 103,94	9	1 393,47	9	+ 289,53
Sonstige Grundstücke	1 326,83	11	2 542,32	17	+ 1 215,49
insgesamt	7 501,38	63	9 392,35	63	+ 1 890,97
Wohnungs- und Teileigentum					
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime					
– Erstverkäufe	95,19	1	143,26	1	+ 48,07
– Weiterverkäufe	231,75	2	211,70	1	- 20,05
gesamt	326,94	3	354,96	2	+ 28,08
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime					
– Altbauten	709,93	6	707,98	5	- 1,95
– Neubauten des sozialen Wohnungsbaus ¹⁴⁾	430,99	4	473,24	3	+ 42,25
– freifinanz./steuerbeg. Wohnungsbau	219,43	2	227,71	2	+ 8,28
gesamt	1 360,35	12	1 408,93	10	+ 48,58
Gewerbeeinheiten	53,26	0	33,54	0	- 19,72
Sonstiges Teileigentum	9,12	0	8,01	0	- 1,11
Sonstige Verkäufe	37,52	0	32,51	0	- 5,01
insgesamt	1 787,19	15	1 837,95	12	+ 50,76
Berlin	11 865,72	100	14 901,93	100	+ 3 036,21

¹⁴⁾ Förderungssituation bei Erstellung der Gebäude. Bei einer erheblichen Anzahl von Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits regulär zurückgezahlt oder vorzeitig abgelöst worden.

¹⁵⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe S. 62.

Beachtlich ist die Zunahme des Geldumsatzes u. a. bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise. Über 50 % Umsatzanteil an diesem Teilmarkt entfallen allein auf die Verkäufe im Bezirk Mitte. Der Zuwachs bei den sonstigen bebauten Grundstücken ist insbesondere auf einen Anteil größerer und damit auch teurerer Büro- und Geschäftshäuser in beiden Stadthälften zurückzuführen.

Die unterschiedlichen Entwicklungen im Ost- und im Westteil Berlins zeigt die nachfolgende Tabelle, insbesondere im Vergleich mit der Darstellung im Bericht 1990, die sich noch allein auf Berlin (West) bezog.

Teilmarkt ¹⁵⁾	Geldumsatz 1992								
	Westteil			Ostteil			Berlin		
	Mio. DM	Anteil in % Markt Berlin		Mio. DM	Anteil in % Markt Berlin		Mio. DM	Anteil in % Markt Berlin	
Unbebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	378,93	6	35	695,11	10	65	1 074,04	8	100
Mehrfamilienhausgrundstücke	289,37	5	17	1 432,40	21	83	1 721,77	13	100
Gewerbe- und Industriegrundstücke	577,17	9	78	167,17	3	22	744,34	6	100
Sonstige Grundstücke	34,16	0	26	97,32	1	74	131,48	1	100
insgesamt	1 279,63	20	35	2 392,00	35	65	3 671,63	28	100
Bebaute Grundstücke									
Ein- und Zweifamilienhäuser	922,33	15	78	252,87	4	22	1 175,20	9	100
Mietwohnhäuser	3 012,55	48	70	1 268,81	19	30	4 281,36	33	100
Gewerbe- und Industrieobjekte	294,71	5	21	1 098,76	16	79	1 393,47	11	100
Sonstige Grundstücke	734,25	12	29	1 808,07	26	71	2 542,32	19	100
insgesamt	4 963,84	80	53	4 428,51	65	47	9 392,35	72	100
Summe Grundstücke	6 243,47	100	48	6 820,51	100	52	13 063,98	100	100

¹⁵⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe S. 62.

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 1992								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Mio. DM	Anteil in %		Mio. DM	Anteil in %		Mio. DM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	38,81	1	17	192,43	2	83	231,24	2	100
Wedding	27,20	1	12	196,87	2	88	224,07	2	100
Kreuzberg	54,96	2	13	357,75	4	87	412,71	3	100
Charlottenburg	114,77	3	15	657,57	7	85	772,34	6	100
Spandau	121,41	3	27	334,82	4	73	456,23	4	100
Wilmerdorf	156,87	4	24	489,25	5	76	646,12	5	100
Zehlendorf	25,67	1	7	364,85	4	93	390,52	3	100
Schöneberg	49,30	1	13	343,81	4	87	393,11	3	100
Steglitz	115,11	3	21	439,23	5	79	554,34	4	100
Tempelhof	209,98	6	36	371,61	4	64	581,59	4	100
Neukölln	247,90	7	26	692,99	7	74	940,89	7	100
Reinickendorf	117,65	3	18	522,66	5	82	640,31	5	100
Westteil Berlins	1 279,63	35	20	4 963,84	53	80	6 243,47	48	100
Mitte	955,19	26	39	1 509,23	16	61	2 464,42	19	100
Prenzlauer Berg	101,02	3	16	543,21	6	84	644,23	5	100
Friedrichshain	149,20	4	18	691,53	7	82	840,73	6	100
Treptow	122,41	3	44	156,39	2	56	278,80	2	100
Köpenick	170,91	5	45	211,49	2	55	382,40	3	100
Lichtenberg	135,54	4	24	425,14	4	76	560,68	4	100
Weißensee	167,94	4	40	250,74	3	60	418,68	3	100
Pankow	298,96	8	63	177,72	2	37	476,68	4	100
Marzahn	60,41	2	17	299,46	3	83	359,87	3	100
Hohenschönhausen	117,40	3	56	93,67	1	44	211,07	2	100
Hellersdorf	113,02	3	62	69,93	1	38	182,95	1	100
Ostteil Berlins	2 392,00	65	35	4 428,51	47	65	6 820,51	52	100
Berlin	3 671,63	100	28	9 392,35	100	72	13 063,98	100	100

Nachdem in den Jahren um 1985 noch Geldumsätze zwischen 4 und 5 Milliarden DM und bis 1990 ein Anstieg auf über 7 Milliarden DM zu verzeichnen waren, wurde 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs von 60 % binnen Jahresfrist eine Summe von fast 12 Milliarden DM erreicht. Sie ist im Berichtsjahr bei einer erneuten Steigerung von 25 % auf knapp 15 Milliarden DM noch deutlich übertroffen worden. Damit wurde 1992 ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung erreicht. Die Verdoppelung der Bilanzsumme innerhalb der letzten beiden Jahre ist zum Teil auf die Ausweitung des Berichtsgebietes auf den Ostteil Berlins, besonders aber auf die erheblichen Preissteigerungen zurückzuführen. Ein hervorzuhebendes Gewicht kam dabei den Mietwohnhäusern und den Geschäftsgebäuden sowie den innerstädtischen Baugrundstücken zu.

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Auch 1992 gab es wieder Umsatzsteigerungen in den wesentlichen Marktberreichen; lediglich bei den Flächenbewegungen kam es zu einem Rückgang. Leicht rückläufige Fallzahlen waren beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum festzustellen. In allen Bereichen ähnlich fielen die Zuwächse beim Geldumsatz aus. So wurden im Berichtsjahr in Berlin Immobilien für die vor wenigen Jahren noch unvorstellbare Rekordsumme von fast 15 Milliarden DM umgesetzt nach knapp 7,5 Milliarden DM noch 2 Jahre zuvor.

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

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	Mio. DM	%
1991						
unbebaute Grundstücke	1 803	12,5	478,5	46,4	2 577,15	21,7
bebaute Grundstücke	3 733	26,0	553,4	53,6	7 501,38	63,2
Wohnungs- und Teileigentum	8 844	61,5	-	-	1 787,19	15,1
insgesamt	14 380	100	1 031,9	100	11 865,72	100
1992						
unbebaute Grundstücke	2 397	16,5	398,1	43,7	3 671,63	24,7
bebaute Grundstücke	3 883	26,7	513,4	56,3	9 392,35	63,0
Wohnungs- und Teileigentum	8 265	56,8	-	-	1 837,95	12,3
insgesamt	14 545	100	911,5	100	14 901,93	100
Veränderungen 1991/1992						
unbebaute Grundstücke	+ 594	+ 32,9	- 80,4	- 16,88	+ 1 094,48	+ 42,5
bebaute Grundstücke	+ 150	+ 4,0	- 40,0	- 7,2	+ 1 890,97	+ 25,2
Wohnungs- und Teileigentum	- 579	- 6,5	-	-	+ 50,76	+ 2,8
insgesamt	+ 165	+ 1,1	- 120,4	- 11,7	+ 3 036,21	+ 25,6

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 (1980) bis 1992

- nach der Anzahl der Urkunden um 174 % (62 %) von etwa 5 300 (9 000) nach einem zwischenzeitlichen Höchstwert von knapp 15 000 auf nunmehr etwa 14 500 Urkunden angestiegen,
- nach der Grundstücksfläche mit Schwankungen in der Regel zwischen ca. 39 ha und 600 ha und einem drastischen Anstieg auf über 1 000 ha in 1991 nunmehr auf über 900 ha zurückgegangen.
- nach der Geldmenge um über 1 750 % (470 %) von 850 Mio. DM (3 160 Mio. DM) auf eine neue Rekordsumme von 14,9 Milliarden DM angestiegen.

Seit 1989 hat der Berliner Grundstücksmarkt durch die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, die Öffnung der Mauer im November des 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 und hat die Verbindung zu ihrem Umland wieder aufgenommen. Verschiedene Unternehmen haben inzwischen ihre Produktionsstätten von Berlin in das hauptstadtnahe Umland verlegt; unter anderem eine Konsequenz aus dem noch hohen Bodenwertgefälle für Gewerbegrundstücke zwischen dem Westteil Berlins und dem Umland. Auch Unternehmen des Handels und des Warenumschlags finden im Umland zu vergleichsweise günstigen Preisen Standorte mit Flächenreserven für Erweiterungsmöglichkeiten, die im Stadtgebiet naturgemäß nicht vorhanden sind.

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, führten zu einer Erwartungshaltung, die kurzfristig nicht zu befriedigen war. Der Hauptstadtbeschluss hatte indes bereits im Berichtsjahr 1992 an Schubkraft verloren, als erkennbar wurde, daß der Umzug von Regierung und Parlament vom Rhein an die Spree nicht mit der allgemein erwarteten Energie in die Tat umgesetzt wird. Zögerliches Taktieren, Unentschlossenheit und die auflebende Diskussion über ein Hinausschieben des endgültigen Umzugstermins führen verbreitet zu einer Unsicherheit, die – neben der wirtschaftlich rezessiven Phase – investitionsbereite Unternehmen vielfach eine abwartende Haltung einnehmen läßt.

Dennoch: Durch die politischen Veränderungen in den osteuropäischen Staaten, die Nähe zu den Ost-Märkten und die zentrale Lage in Europa hat das Interesse am Wirtschaftsstandort Berlin-Brandenburg ganz besonders für Dienstleistungsunternehmen erheblich zugenommen.

Die Nachfrage und der Umsatz an Immobilien in Berlin hielt im 1. Halbjahr 1993 weiter an, wobei die Zahl der Verkäufe in der Größenordnung des entsprechenden Vorjahreszeitraumes lag. Spekulativ überzogene Preisforderungen, die sich in den vergangenen Jahren des euphorischen Aufbruchs häufiger mal realisieren ließen, sind nur noch in seltenen Ausnahmefällen durchsetzbar.

Langfristig, insbesondere nach einer Festlegung des Umzugstermins, bieten sich für Berlin günstige politische und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die auch für die kommenden Jahre einen lebhaften Grundstücksmarkt erwarten lassen.

Für das 1. Halbjahr 1993 zeichneten sich folgende Tendenzen der Preisentwicklung ab:

- Uneinheitliche Entwicklung bei Baugrundstücken, überwiegend leichte Preissteigerungen festzustellen.
- Bei bebauten Grundstücken mit erheblicher Streubreite allgemein eine Preisberuhigung bzw. eine deutlich verminderte Steigerungsrate erkennbar.
- Die Preissituation beim Wohnungseigentum zeigt sich im wesentlichen unverändert.

**Geschäftsstellen der
Gutachterausschüsse im Umland Berlins**

Landkreis Oranienburg

Lehnitzstraße 30, 16515 Oranienburg,
Tel. 80 22 27, Fax 80 22 30

Landkreis Bernau

Poratzstraße, 16225 Eberswalde,
Tel. 2 10 81, Fax 2 10 83

Landkreis Strausberg

Klosterstraße 14, 15344 Strausberg,
Tel. 35 43 90, Fax 31 41 52

Landkreis Fürstenwalde

Tunnelstraße 9 A, 15890 Eisenhüttenstadt,
Tel. 6 20 34, Fax 6 40 61

**Landkreis Königs Wusterhausen und
Landkreis Zossen**

Puschkinstraße 18, 14943 Luckenwalde,
Tel. 27 70

**Landkreis Potsdam und
Kreisfreie Stadt Potsdam**

Am Neuen Markt 1, 14467 Potsdam,
Tel. 4 20 71, Fax 2 30 75

Landkreis Nauen

Waldemardamm 3, 14641 Nauen,
Tel. 7 73 13, Fax 77 44

