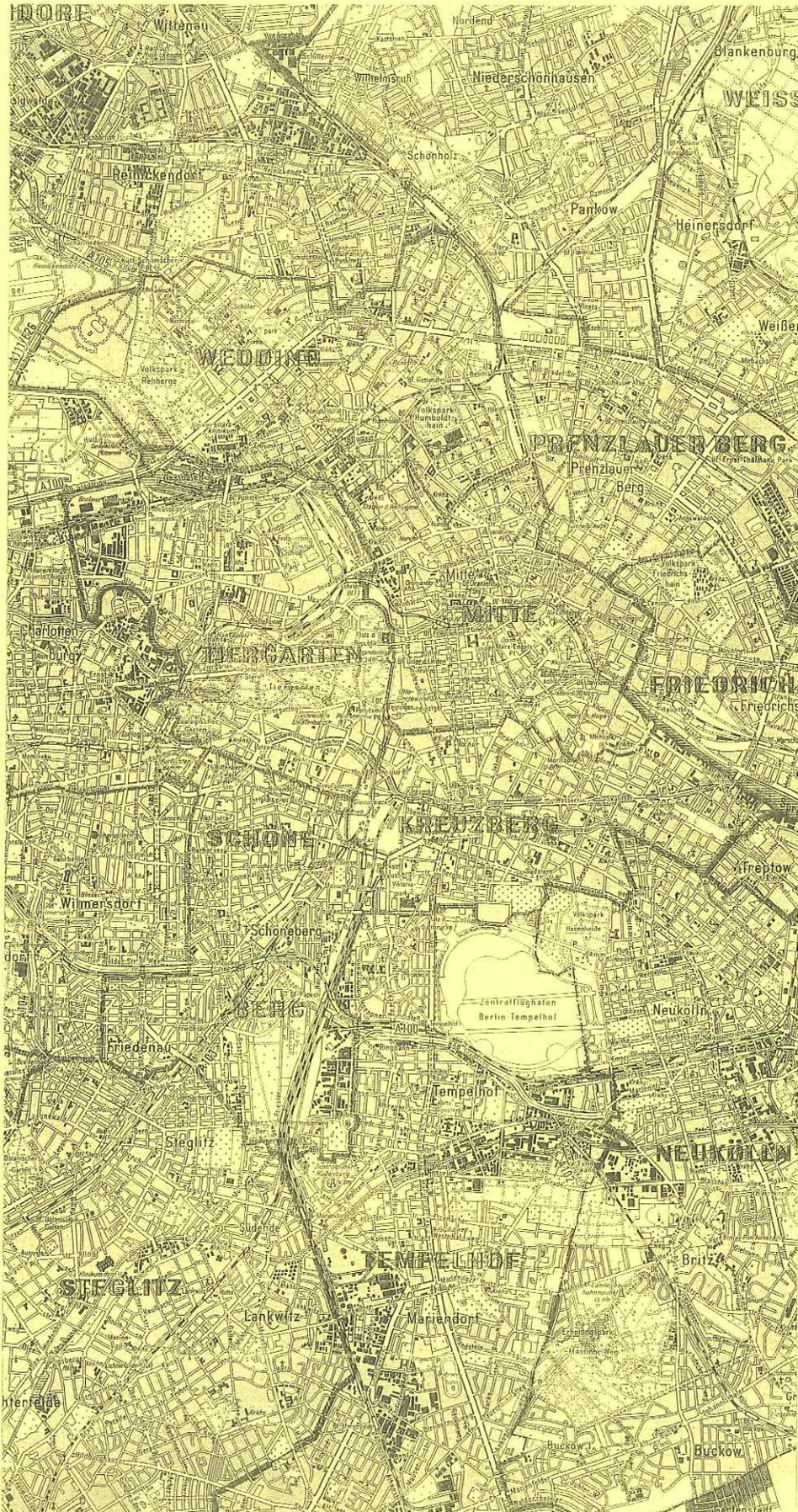


BERLIN



Lebenswert  
b a u e n

BERLIN



Bericht über  
den Berliner  
Grundstücks-  
markt 1993

## **Impressum**

Herausgeber:

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

November 1995

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.**

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>A Vorbemerkungen</b>	A.1	Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt .....	3
	A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin .....	4
	A.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grund- stückswerte in Berlin .....	5
	A.3.1	Kaufpreissammlung .....	5
	A.3.2	Bodenrichtwerte .....	6
	A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen .....	7
	A.3.4	Erteilung von Auskünften .....	9
	A.4	Allgemeine Rahmendaten .....	11
	A.4.1	Statistische Regionaldaten .....	11
	A.4.2	Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirts- schaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt.....	12
	A.4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin .....	14
<b>B Preisentwicklung 1993</b>	B.1	Bauland .....	17
	B.1.1	Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - .....	20
	B.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise - .....	23
	B.1.3	Flächen mit Kerngebietscharakter (M1) und Flächen mit Mischgebietscharakter (M2) .....	24
	B.1.4	Bauland in Gewerbe- und Industriegebieten .....	25
	B.1.4.1	Produzierendes Gewerbe .....	25
	B.2	Sonstiger Grund und Boden .....	26
	B.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	26
	B.2.2	Nichtbauland .....	26
	B.3	Bebaute Grundstücke .....	27
	B.3.1	Mietwohngrundstücke .....	27
	B.3.1.1	Renditeobjekte .....	27
	B.3.1.2	Umwandlungsobjekte .....	30
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	33
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilien- häusern .....	34
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke .....	35
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke .....	36
	B.3.2.4	Kaufeigenheime .....	37
	B.3.2.5	Villen - und Landhausgrundstücke .....	37
	B.4	Wohnungs- und Teileigentum .....	38
	B.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte .....	39
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehr- familienhäusern .....	39
	B.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen .....	39
	B.4.2	Weiterveräußertes Woh nungseigentum .....	40
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäu- sern .....	40
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen .....	41
	B.4.3	Umgewandeltes Woh nungseigentum .....	42
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime .....	44
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum .....	45

	B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen .....	45
	B.4.4.2 Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern .....	45
	B.4.5 Teileigentum .....	45
<b>C Jahresumsätze 1993 und die Entwicklung in den letzten Jahren</b>	C.1 Anzahl der Verkäufe .....	47
	C.2 Flächenumsatz .....	56
	C.3 Geldumsatz .....	59
	C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen.....	62
<b>D Ausblick</b>	.....	63

## Verzeichnis der Abbildungen

Seite

<b>A Vorbemerkungen</b>	<b>Abb. 1:</b> Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1987 .....	9
	<b>Abb. 2:</b> Anteil der Auskünfte nach Grundstücks- gruppen 1993.....	9
	<b>Abb. 3:</b> Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Bau- landpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten.....	13
	<b>Abb. 4:</b> Entwicklung ausgewählter Zinssätze.....	14
	<b>Abb. 5:</b> Stadträumlichen Wohnlagen im Westteil Berlins....	16
<b>B Preisentwicklung 1993</b>	<b>Abb. 6:</b> Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete zum 31.12.1993 .....	18
	<b>Abb. 7:</b> Die Entwicklung der Bodenpreise einiger ausge- wählter Lagen in Einfamilienhausgebieten.....	21
	<b>Abb. 8:</b> Die Preisentwicklung für Renditeobjekte im West- teil Berlins nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete..	29
<b>C Jahresumsätze 1993 und die Entwicklung in den letzten Jahren</b>	<b>Abb. 9:</b> Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken .....	33
	<b>Abb. 10:</b> Die Umsatzentwicklung auf dem Berliner Grund- stücksmarkt .....	47
	<b>Abb. 11:</b> Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkundenüber unbebaute und bebaute Grundstücke.....	49
	<b>Abb. 12:</b> Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkun- den .....	55
	<b>Abb. 13:</b> Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden .....	55

---

## A Vorbemerkungen

---

### A.1 Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt für das Jahr 1993 vor. Aufgrund der vorbereitenden Umstellungsarbeiten für ein neues System der Kaufpreissammlung, der personellen Situation in der Geschäftsstelle und der dadurch notwendigen Prioritätensetzung erscheint der Grundstücksmarktbericht 1993 diesmal in etwas eingeschränkter Form und mit einiger Verspätung. Dargestellt werden wie bisher die allgemeine Preisentwicklung auf den wichtigsten Teilmärkten und der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt, wobei die Preisentwicklung einiger Teilmärkte halbjährlich abgebildet ist.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders von 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. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert; der Markt kann für die gängigen Teilmärkte nur generalisiert 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 vordergründig 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 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 auch

heute noch am Anfang einer Entwicklung, in der es gilt, eine vierzigjährige Teilung zu überwinden. So wird es schon noch einige Jahre brauchen, bis sich der Grundstücksmarkt im Ostteil Berlins nach Klärung der Eigentumsverhältnisse und Angleichung der wirtschaftlichen Situation normalisiert haben wird.

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

## 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 1993 waren 57 Sachverständige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Immobilienkaufleute und Architekten sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es vor allem,

- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- Bodenrichtwerte zu ermitteln.

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- 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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen -VF-. 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,
- 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 Kaufpreissammlung**

Aufgabe und Ziel des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ist es, erforderliche Daten marktnah abzuleiten und marktgerechte 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 Kaufpreissammlung ist daher bei der Erledigung aller Aufgaben die wichtigste Datenquelle.

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 Bodenrichtwerte

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

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.1992 waren erstmals in einheitlicher Weise für Gesamt-Berlin ermittelt und veröffentlicht worden. Für die Wohn-, Misch- und Kerngebiete der geschlossenen Bauweise ist abweichend von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan 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 nun im 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 (Wilmersdorf), Telefon (030) 867 5628, 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. Die nächsten Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 31. Dezember 1994 ermittelt, die Bodenrichtwertkarten voraussichtlich im Mai/Juni 1995 gedruckt vorliegen.

### A.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge 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.

1. 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 1995 Nr. 7, S. 402, veröffentlicht worden.

2. 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.

3. 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 und Mietwohn- und Geschäftshäusern ermittelt worden. Sie können im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nach dem Vergleichsverfahren 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 Ertragssituation vorlagen, Durchschnittswerte für die genannten Anteile ermittelt worden. Sie können beispielsweise bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gemäß §7 und §15 bis 20 WertV zur Prüfung der Nachhaltigkeit von tatsächlich entstehenden Kosten oder als Erfahrungswerte angewendet werden. Ihre Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin 1990 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 aber auch aus sachlichen 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 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 1993 in ca. 1.300 Fällen (1992 ca. 500) erteilt. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte erteilt. In den etwa 12.000 telefonischen Anfragen lag auch 1993 wieder die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle.

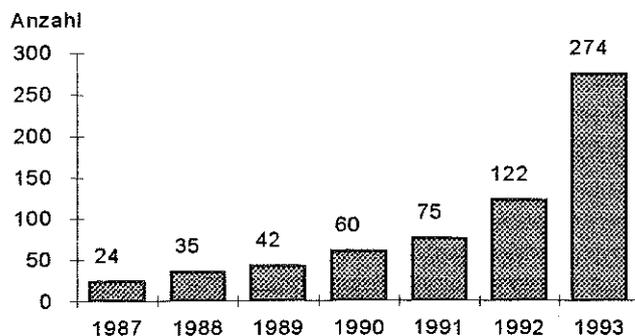
- Fragen der Gutachtenerstattung (Bearbeitungsdauer, Kosten, Antragstellung).

- Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

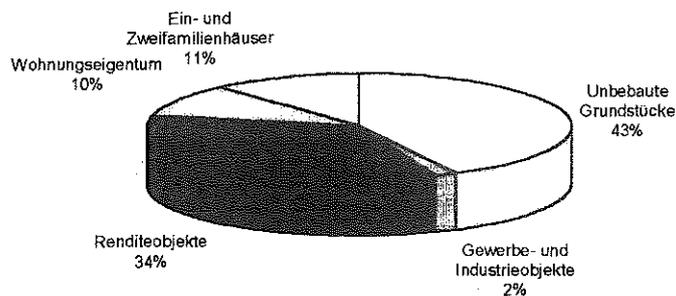
Öffentlich bestellte und vereidigte sowie gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige, Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde und Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln, können auf Antrag nicht personenbezogene und nicht auf bestimmbare Grundstücke bezogene (anonymisierte) Daten aus der Kaufpreissammlung erhalten, soweit es für einen bestimmten Wertermittlungsfall erforderlich ist. Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der Auskünfte orientieren.

Mit seit Jahren steigender Tendenz sind 1993 insgesamt 274 Auskünfte mit ca. 2500 Kaufpreisen an 84 Antragsteller erteilt worden, das ist gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs um 125 %.

Die beiden Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen Art und Umfang dieser Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.



**Abb. 1:**  
Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1987



**Abb. 2:**  
Anteil der Auskünfte nach Grundstücksgruppen 1993

**Auskünfte erteilt:**

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - V F - als  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in Berlin,

Zimmer 5117 (Sprechzeiten Mo. bis Fr. von 8:30 bis 12 Uhr),  
Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin (Wilmerdorf).

Telefax: (030) 867 3129

Telefon: (030) 867 5564 (Bodenrichtwerte, Mo. bis Fr. von 8:30  
bis 12 Uhr)

(030) 867 6730 (Erstattung von Wertgutachten)

(030) 867 4841 (Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreis-  
sammlung)

(030) 867 4505 (Allgemeine Auskünfte zum Teilmarkt Woh-  
nungs- und Teileigentum)

(030) 867 5384 (Sonstige Auskünfte)

## A.4 Allgemeine Rahmendaten

### A.4.1 Statistische Regionaldaten<sup>1</sup>

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 ost-westlicher 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. Die Stadt weist jedoch einen großen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert auf. Es entfallen auf

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

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

Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche		Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner m <sup>2</sup>
		gesamt ha	Wald, Wasser, Landwirtschaft Anteil in %			
Mitte	82.004	1.069	3,6	76,7	46.456	35,1
Tiergarten	93.922	1.341	6,7	70,0	50.575	35,7
Wedding	170.320	1.537	1,3	110,8	83.702	30,9
Prenzlauer Berg	148.210	1.094	0,0	135,5	89.380	36,1
Friedrichshain	107.757	978	9,7	110,2	66.945	36,9
Kreuzberg	156.842	1.038	2,2	151,1	74.227	32,3
Charlottenburg	183.725	3.033	6,0	60,6	101.090	40,4
Spandau	223.120	9.191	38,7	24,3	104.115	32,2
Wilmerdorf	145.921	3.439	49,7	42,4	83.287	43,0
Zehlendorf	98.152	7.053	49,2	13,9	46.360	42,5
Schöneberg	156.743	1.229	0,2	127,5	82.040	37,9
Steglitz	192.270	3.196	2,4	60,2	99.357	38,4
Tempelhof	190.609	4.080	4,5	46,7	95.994	35,7
Neukölln	313.552	4.493	5,8	69,8	157.078	33,8
Treptow	106.597	4.061	12,6	26,2	55.127	31,4
Köpenick	108.748	12.735	69,1	8,5	55.736	31,9
Lichtenberg	167.261	2.636	4,2	63,5	79.808	29,1
Weißensee	52.847	3.013	28,8	17,5	27.445	31,3
Pankow	107.344	6.187	45,6	17,3	55.270	32,7
Reinickendorf	251.298	8.945	35,6	28,1	124.568	35,8
Marzahn	163.525	3.150	5,8	51,9	64.791	25,3
Hohenschönhausen	119.500	2.599	28,4	46,0	47.789	25,5
Hellersdorf	135.125	2.814	10,6	48,0	53.411	26,3
Berlin	3.475.392	88.911	30,6	39,1	1.744.561	34,0
davon Westteil:	2.176.474	48.575	26,3	44,8	1.102.403	36,1
davon Ostteil :	1.298.918	40.336	35,8	32,2	642.158	30,6

<sup>1</sup>Nach Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Berlin, Stand Ende 1992.

#### A.4.2 Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem 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.

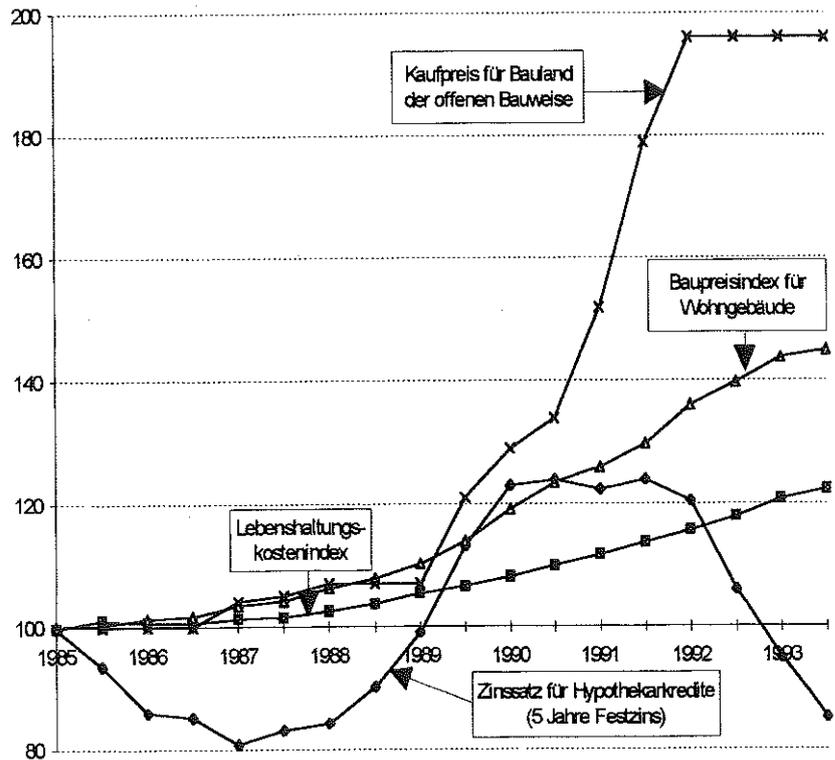
Auf dem Weg von der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft führen Anpassungsprozesse und Modernisierung zwangsläufig zu Umstrukturierungen und Rationalisierungen mit den häufig schmerzlichen Folgen von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit. Neuen Unternehmen mangelt es oft an bezahlbarem Büro- und Gewerberaum 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 unabdingbar. 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.

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

- Die Zinssätze für Hypothekarkredite gingen 1993 weiter zurück. Mit 5jährigem Festzins lagen sie bei einer Streubreite zwischen 8,4 und 6,7 % im Jahresdurchschnitt bei 7,6 % (1992 = 9,3 %). Der im letzten Quartal 1992 einsetzende deutliche Abwärtstrend der Zinsen setzte sich 1994 nicht weiter fort.
- Verbraucherfreundlich entwickelten sich die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 MioDM. Sie erreichten bei einem Jahresdurchschnitt von 12,9 % (1992 = 13,6 %) im Dezember 1993 das Niveau vom Jahreswechsel 1990/1991.
- Der Preisindex für die Lebenshaltung zog 1993 weiter an und lag im Jahresmittel 4,2 % (1992 = 3,5 %) 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 1993 im Jahresdurchschnitt jedoch nur noch 3,5 % (1992 noch 8,2 %) über der entsprechenden Zahl des Vorjahres. Für 1994 ist nach den bisher vorliegenden Zahlen ein weiterer Rückgang der Steigerungsraten zu erwarten.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 3 und 4 zu entnehmen.



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

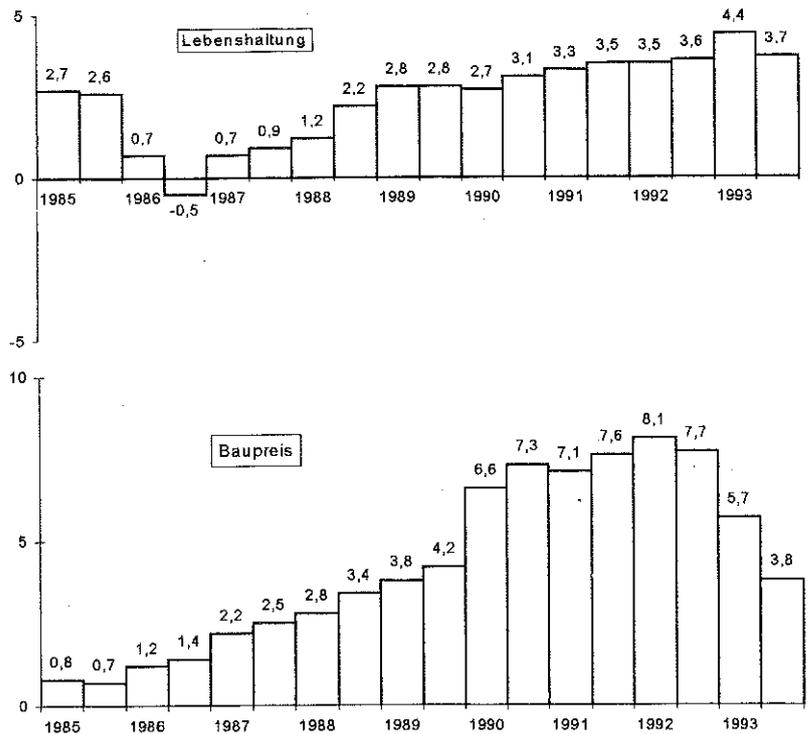
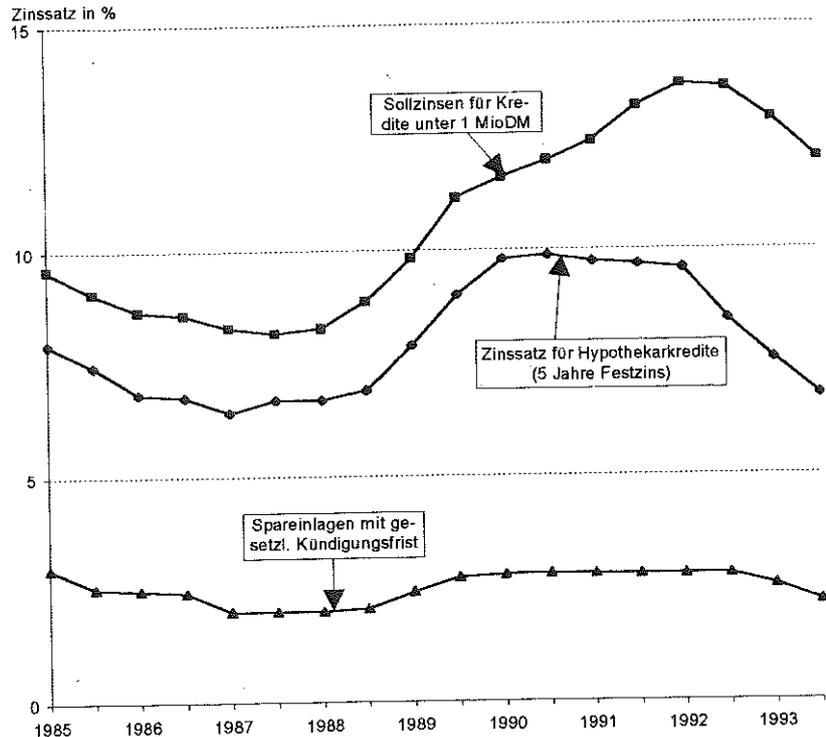


Abb. 3: Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

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



**Abb. 4: 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 verschiedene Teilmärkte das Merkmal der „stadträumlichen Wohnlagen“. Wesentliche Kriterien für die Definition dieser Wohnlagen durch die Geschäftsstelle waren insbesondere der Charakter der Stadtlandschaft im weiteren Wohnumfeld, die bauliche und soziologische Gebietsstruktur, die Nähe zu größeren Erholungsgebieten (Wald und Wasser), die allgemeine Verkehrsanbindung zur Innenstadt und das Verhalten des Grundstücksmarktes. Es handelt sich also um durchschnittliche „stadträumliche Qualitätszonen“, die das unmittelbare Wohnumfeld im Einzelfall unberücksichtigt lassen. So kann es durchaus zu Unterschieden bei der Beurteilung der Lagequalität kommen, wenn der Wohnwert nach dem näheren Wohnumfeld und die weiträumig durchschnittliche Qualität der Wohnlage nicht annähernd übereinstimmen.

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

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

gebildet worden. Nur dort, wo eine Aufteilung nach Ortsteilen zur weiträumigen Abgrenzung unterschiedlicher Wohnqualitäten nicht ausreichte, sind - auf das notwendigste Maß beschränkt - einige der Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden. Danach konnten die inneren Stadtbereiche (geschlossene Bauweise) sowie die äußeren Stadtlagen (offene Bauweise) jeweils entsprechend der durchschnittlichen Qualität ihrer Wohngebiete und nach ihrem stadträumlichen Bezug den vier Wohnlageklasse zugeordnet werden.

Die stadträumlichen Wohnlagen wurden wie folgt gebildet:

a) einfache Wohnlagen

Moabit, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg-Ost, Spandau-Mitte, Staaken, Schöneberger Insel, Marienfelde, Lichtenrade, Neukölln, Britz, Buckow, Rudow, Heiligensee, Lübars, Märkisches Viertel,

b) mittlere Wohnlagen

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

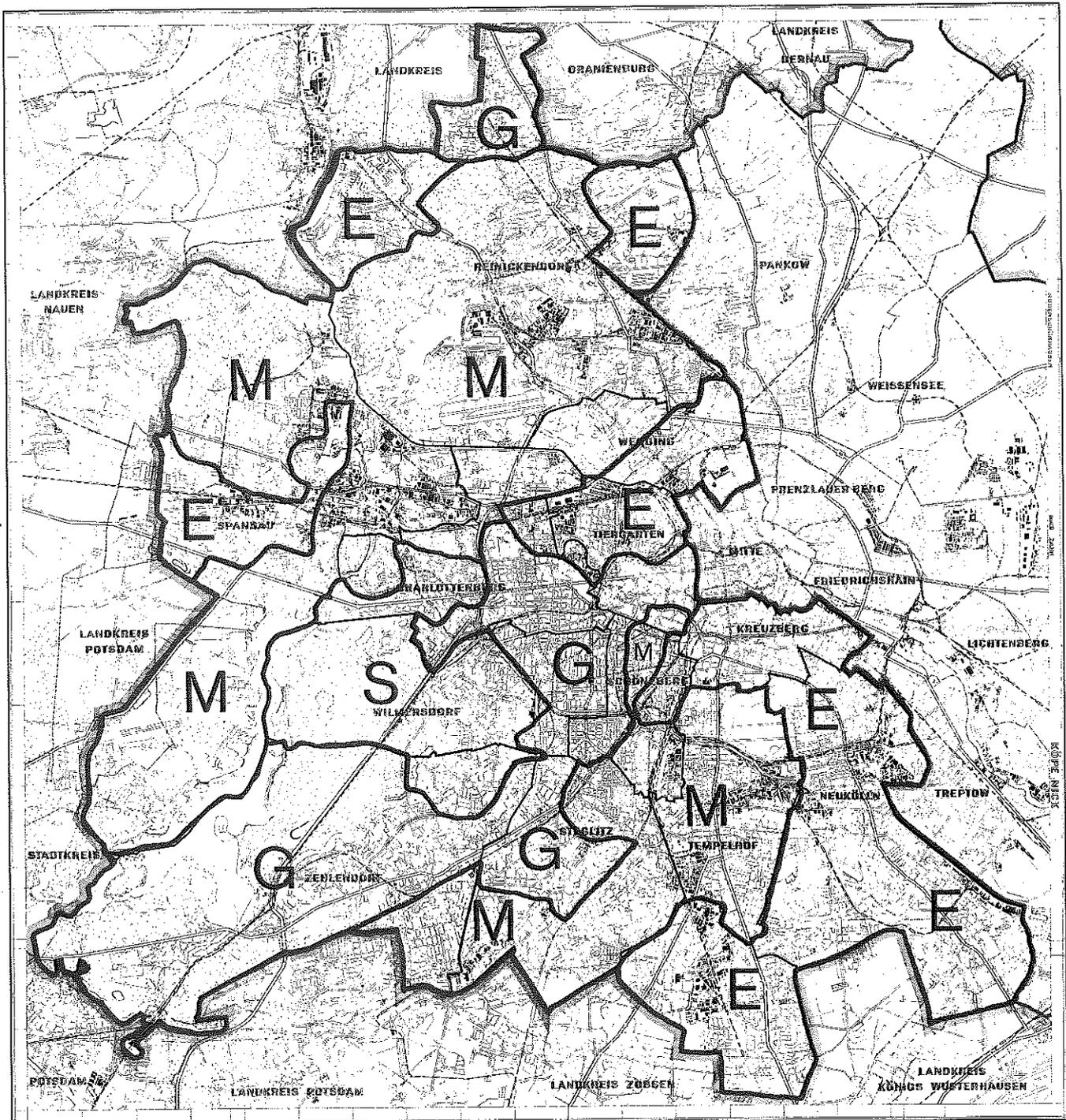
c) gute Wohnlagen

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

d) sehr gute Wohnlagen

Westend, beiderseits der Heerstraße (Charlottenburg), Schmaragdendorf, Grunewald, Dahlem-Nord.

Abb. 5 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. 5: Stadträumlichen Wohnlagen im Westteil Berlins**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## B Preisentwicklung 1993

### B.1 Bauland

Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Land Berlin verlief auch im Jahre 1993 uneinheitlich. Als Gründe hierfür sind aufzuführen:

- die öffentliche Diskussion über den Zeitpunkt des Regierungsumzuges,
- die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland,
- die Unsicherheit über langfristig erzielbare Gewerbemieten angesichts kurzfristiger Überangebote,
- Verlagerung der Förderungsmittel für sozialen Wohnungsbau auf andere Förderungswege.

Es bestehen weiterhin die besonderen Bedingungen, die sich aus der Wiedervereinigung und dem Zusammenwachsen der beiden Stadthälften und mit dem Land Brandenburg ergeben. Die Investitionstätigkeit und die Entwicklung des Immobilienmarktes im Umland beeinflußt zunehmend den Berliner Grundstücksmarkt. Die krassen Preissprünge zwischen Ost und West verflachen immer mehr. Dies ist auch eine Folge des sich in den Ostteil der Stadt verlagernden Marktgeschehens. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse stellen immer weniger Investitionshemmnisse dar. Während im Westteil die Verkaufszahlen stagnieren, stieg im Ostteil die Anzahl der Verkäufe in 1993 gegenüber 1992 um über 40 % an.

Die Angebotslage im Umland übt einen Preisdruck im Westteil der Stadt aus und führt bei Baugrundstücken in der offenen Bauweise (Einfamilienhausgebiete) erstmals seit längerer Zeit zu einer eindeutigen Preisstagnation. Nur im Ostteil kann ein leichter Preisanstieg verzeichnet werden.

Im System des sozialen Wohnungsbaus haben die Bodenpreise für Grundstücke der geschlossenen Bauweise im Westteil der Stadt offenbar eine „Schallgrenze erreicht“. Eine Erhöhung der Bewilligungsmieten kommt aus haushaltstechnischen Gründen nicht mehr in Frage, gleichzeitig ist eine Absenkung der Baupreise nicht zu erwarten. Im Ostteil der Stadt scheinen dagegen die Bodenpreise diese Schallgrenze noch nicht erreicht zu haben. Deshalb sind dort noch Preisanstiege zu verzeichnen.

Der freifinanzierte Wohnungsbau, der in Berlin seit längerer Zeit so gut wie zum Erliegen gekommen ist, wird wegen der Unfinanzierbarkeit des sozialen Wohnungsbaus immer mehr zur bodenpolitischen Notwendigkeit. Da die Bewilligungsmieten des sozialen Wohnungsbaus im freifinanzierten Wohnungsbau nicht zu erzielen sind, dürfte sich dieser entwickelnde neue Teilmarkt auf ein niedrigeres Bodenpreisniveau einstellen.

In den Bereichen mit Kerngebietscharakter ist auch 1993 eine spürbare Zurückhaltung beim Abschluß von Kaufverträgen festzustellen. Offensichtlich bestehen weiterhin große Unterschiede, wie die bekanntgewordenen Forderungen im Verhältnis zu belegten Kaufpreisen zeigen. Das ursprünglich hoch angesiedelte Preisniveau läßt sich nur noch bei ersten Adressen (1a-Lagen) durchsetzen. In diesen Bereichen werden die Kaufpreise offensichtlich an reinen Standortüberlegungen oder an Renditeerwartungen orientiert, die - im Gegensatz zur heutigen Marktsituation - langfristig sehr positiv gesehen werden.

Abb. 6 bietet eine stadträumliche Übersicht über die typischen Bodenpreise für Wohnbauland auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zum 31.12.1992.

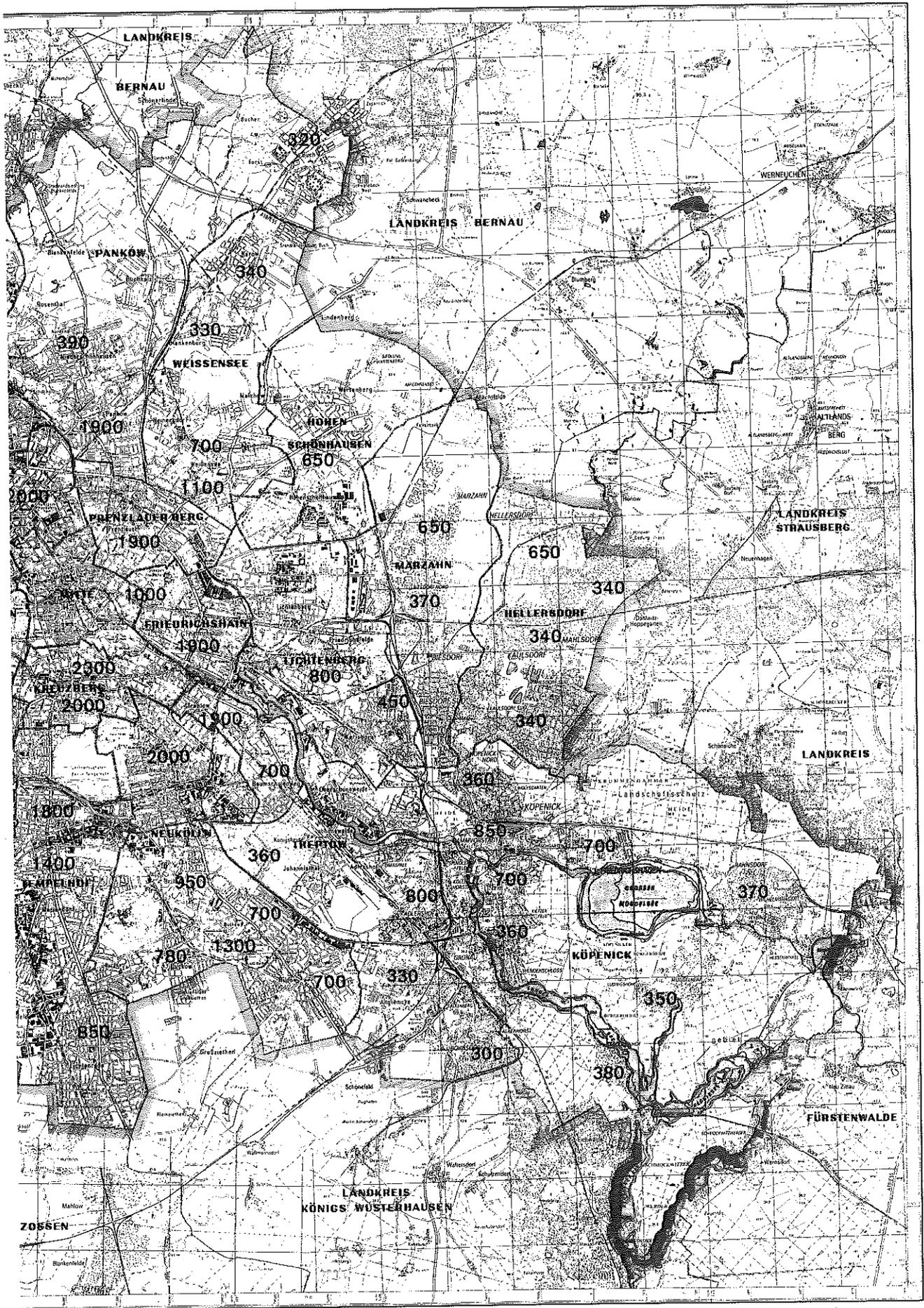
## Übersichtskarte von Berlin



Abb. 6: Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete zum 31.12.1993

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin



### B.1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

#### Westteil Berlins

Der Grundstücksteilmarkt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung war geprägt durch ein kritisches und preisbewußtes Käuferverhalten.

Das Kaufpreismaterial des Jahres 1993 ergab keine Preiserhöhungen. Abweichende Preisangaben in der nachfolgenden Tabelle sind lediglich Ausdruck der zufallsbedingten Streuung der Kaufpreise. Sie lassen nicht auf eine Preisentwicklung schließen.

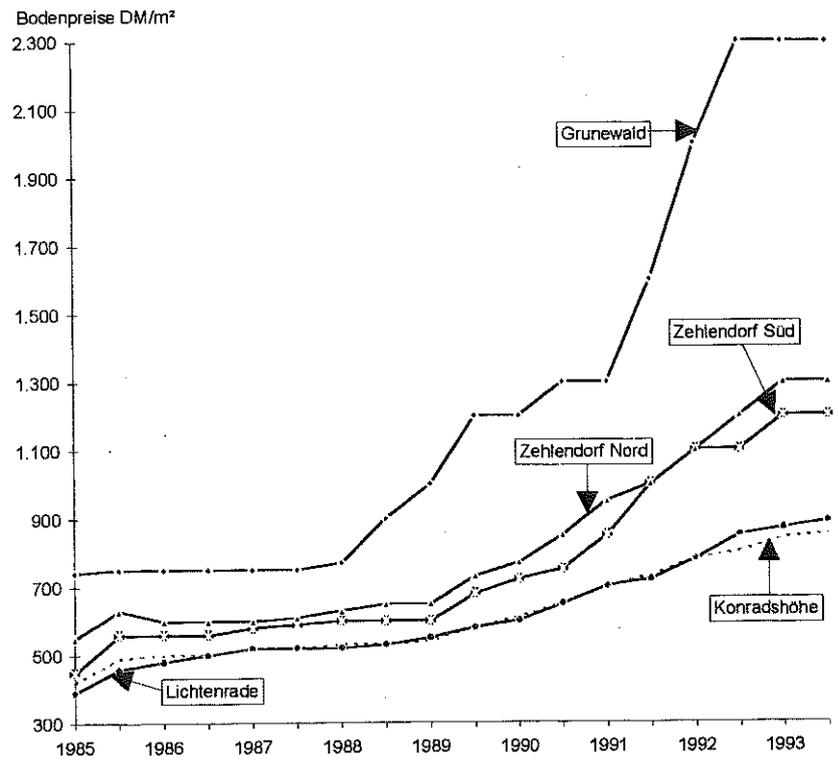
Obwohl in den sehr guten Lagen wegen fehlender Verkäufe nur sehr vage Aussagen zur Marktentwicklung getroffen werden können, schätzt der Gutachterausschuß die durchschnittliche Marktsituation als unverändert ein. Es scheint eine Schallgrenze von 2.000,- DM/m<sup>2</sup> erreicht zu sein.

In der folgenden Übersicht ist das mittlere Preisniveau für beispielhaft ausgewählte Bereiche der einzelnen Lagen dargestellt.

Wohnlage (Orsteile)	Boden- richtwerte DM/m <sup>2</sup> 31.12.1992	Preisniveau	
		DM/m <sup>2</sup> 30.06.1993	DM/m <sup>2</sup> 31.12.1993
<b><u>einfache Lagen</u></b>			
Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Helligensee	700 bis 1.000	720 bis 1.000	700 bis 1.000
West-Staaken	300 bis 370	unverändert	300 bis 400
<b><u>mittlere Lagen</u></b>			
Spendau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Weid- mannslust, Wittenau	650 bis 900	680 bis 900	700 bis 900
Lichterfelde (Süd), Lankwitz	900 bis 1.200	900 bis 1.300	950 bis 1.300
<b><u>gute Lagen</u></b>			
Frohnau	900	unverändert	800 bis 1.000
Zehlendorf (Süd), Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (Nordwest)	1.100 bis 1.300	1.200 bis 1.400	unverändert
<b><u>sehr gute Lagen</u></b>			
Charlottenburg (nördl. und süd. der Heerstraße), Westend, Schmargen- dorf, Dahlem (Nord)	1.600 bis 2.000	unverändert	unverändert

Dem angegebenen Preisniveau liegt eine GFZ von 0,4 zugrunde. In den einfachen Lagen wurden (ausgenommen West-Staaken) auch Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,6 genehmigt.

In der Abbildung 7 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortslagen der offenen Bauweise die Entwicklung der Bodenwerte seit 1980 dargestellt.



**Abb. 7:**  
Die Entwicklung der Bodenpreise einiger ausgewählter Lagen in Ein-  
familienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### Ostteil Berlins

Der Teilmarkt der Wohnbaugrundstücke in offener Bauweise zeigte im Jahre 1993 eine nicht ganz einheitliche Preisentwicklung. Es wurden Preissteigerungen um 5 % festgestellt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick.

Wohnlage (Ortsteile)	Boden- richtwerte DM/m <sup>2</sup> 31.12.1992	Preisniveau	
		DM/m <sup>2</sup> 30.06.1993	DM/m <sup>2</sup> 31.12.1993
<b><u>Prenzlauer Berg</u></b>			
Prenzlauer Berg	450	unverändert	unverändert
<b><u>Treptow</u></b>			
Adlershof, Altglienicke, Bohnsdorf, Johannisthal	270 bis 330	300 bis 360	unverändert
<b><u>Köpenick</u></b>			
Friedrichshagen, Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz	300 bis 350	330 bis 380	330 bis 390
Wendenschloß	500	unverändert	unverändert
<b><u>Lichtenberg</u></b>			
Karlhorst	450 bis 500	unverändert	unverändert
<b><u>Weißensee</u></b>			
Blankenburg, Heinersdorf, Karow	250 bis 320	270 bis 350	unverändert
<b><u>Pankow</u></b>			
Blankenfelde, Buch, Buchholz, Wilhelmsruh, Rosenthal	280 bis 350	unverändert	280 bis 400
Niederschönhausen	350 bis 500	unverändert	390 bis 600
<b><u>Marzahn</u></b>			
Marzahn, Biesdorf Nord, Biesdorf Süd	340 bis 360	350 bis 370	unverändert
<b><u>Hohenschönhausen</u></b>			
Hohenschönhausen	320 bis 450	340 bis 450	330 bis 450
Falkenberg, Wartenberg, Malchow	230 bis 280	250 bis 280	280 bis 300
<b><u>Hellersdorf</u></b>			
Kaulsdorf, Mahlsdorf	320	unverändert	340

Die hohen Kaufpreise in Niederschönhausen ergeben sich teilweise aus höheren genehmigungsfähigen Nutzungsmaßen. Bei Grundstücken mit direkter Wasserlage wurden Zuschläge von etwa 100 % auf die obigen Kaufpreise beobachtet. Eine Strukturierung der Kaufpreise nach unterschiedlichen Wohnlagewerten deutet sich an.

**B.1.2 Wohngebiete****- geschlossene Bauweise -****Westteil Berlins**

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues wies bei geringem Umsatz - ähnlich wie in den Vorjahren - markttypische Streuungen auf. Für Gebiete in citynahen Lagen und im innerstädtischen Bereich sind aufgrund der geringen Umsätze im Jahre 1993 Preisveränderungen gegenüber den zum 31.12.1992 ermittelten Bodenrichtwerten nicht nachweisbar. Die wenigen Kauffälle weisen auf eine Stagnation auf hohem Niveau hin. Es besteht Grund zur Annahme, daß sich dieses hohe Niveau im frei finanzierten Wohnungsbau nicht halten läßt.

In den höher ausgenutzten Bereichen bieten bei Förderung im sozialen Wohnungsbau die Bodenrichtwerte weiterhin eine geeignete Orientierungshilfe. In Bereichen niedrigerer Ausnutzungswerte (GFZ kleiner 1,0) gibt es mit diesem Bodenrichtwertniveau zunehmend Probleme im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach der II. Berechnungsverordnung.

Die folgende Tabelle gibt einen Teilüberblick.

Wohnlage (Ortsteile)	gebiets- typische GFZ	Boden- richtwert DM/m <sup>2</sup> 31.12.1992	Preisniveau	
			DM/m <sup>2</sup> 30.06.1993	DM/m <sup>2</sup> 31.12.1993
<b><u>Citynahe Lagen</u></b>				
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg		2.400 bis 3.000	unverändert	unverändert
<b><u>Innerstädtischer Bereich</u></b>				
Wedding, Neukölln	2,0	1.600 bis 1.700	unverändert	unverändert
Spandau Tempelhof	2,0	1.500 bis 1.800	unverändert	unverändert
Steglitz, Friedenau	2,0	2.200 bis 2.300	unverändert	unverändert
Tiergarten, Wedding	2,5	2.000 bis 2.200	unverändert	unverändert
Kreuzberg, Neukölln	2,5	2.000 bis 2.200	unverändert	unverändert
<b><u>sonstige Bereiche</u></b>				
Spandau, Mariendorf, Marien- felde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinicken- dorf, Tegel	1,0	1.200 bis 1.300	unverändert	unverändert

**Ostteil Berlins**

Auf dem Grundstücksteilmarkt der Baugrundstücke des Mietwohnungsbaues wird durch die fehlende verbindliche Bauleitplanung und die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB eine Bestimmung von Gebieten mit typischen tatsächlichen Bebauungsdichten sehr erschwert. In vielen Fällen zeigt die Praxis eine höhere bauliche Ausnutzung als diejenige, die den ermittelten Bodenrichtwerten unterstellt wurde.

In den Ortsteilen, in denen der Gutachterausschuß für Wohnnutzung eine GFZ von 0,8 unterstellt hat, wird das Bodenrichtwertniveau erst bei einer GFZ von 1,0 erreicht. Im Ortsteil Rosenthal bestätigt sich dagegen im wesentlichen das Preisniveau der Bodenrichtwerte.

Für Wohnbaugrundstücke mit einer typischen GFZ von 1,0 schwankte das Preisniveau in der zweiten Hälfte des Jahres 1993 zwischen 600,- DM/m<sup>2</sup> und 950,- DM/m<sup>2</sup>

Das Kaufpreismaterial aus den in der Tabelle genannten Gebieten mit einer typischen tatsächlichen Bebauungsdichte von GFZ 1,5 bzw. 2,0 ergab gegenüber den ermittelten Bodenrichtwerten eindeutige Preissteigerungen.

Wie bereits im Bodenmarktbericht 1/1993 ausgeführt, wird das Bodenrichtwertniveau von 1.100,-DM/m<sup>2</sup> bis 1.300,- DM/m<sup>2</sup> der Bezirke Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain auch durch Kaufpreise aus der zweiten Jahreshälfte nicht bestätigt. Gegenüber dem mittleren Kaufpreisniveau von 1.800,- DM/m<sup>2</sup> zum 30.06.1993 hat sich das Marktgeschehen am Ende des Jahres 1993 auf rd. 1.900,-DM/m<sup>2</sup> weiterentwickelt.

Wohnlage (Ortsteile)	gebiets- typische GFZ	Boden- richtwerte DM/m <sup>2</sup> 31.12.1992	Preisniveau	
			DM/m <sup>2</sup> 30.06.1993	DM/m <sup>2</sup> 31.12.1993
			Rosenthal	0,8
Karlshorst, Niederschön- hausen	1,0	600 bis 850	unverändert	650 bis 850
Friedrichshagen	1,0	600 bis 700	nicht ermittelt	600 bis 900
Oberschöneweide, Baum- schulenweg, Köpenick	1,0	700	nicht ermittelt	700 bis 950
Adlershof, Johannisthal	1,2	800 bis 900	nicht ermittelt	550 bis 950
Weißensee, Hohenschön- hausen	1,5	900 bis 1.000	unverändert	1.000 bis 1.300
Pankow, Lichtenberg	2,0	1.200 bis 1.500	unverändert	1.200 bis 2.000
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow	2,5	1.100 bis 1.300	um 1.800	1.400 bis 2.400

### B.1.3 Flächen mit Kerngebiets- charakter (M<sub>1</sub>) und Flä- chen mit Mischgebiets- charakter (M<sub>2</sub>)

Für M<sub>1</sub>-Flächen sind Unterschiede in den Kaufpreisentwicklungen und -höhen innerhalb der Berliner City zwischen beiden Stadthälften nachweisbar. Das Wertniveau für Top-Lagen liegt im Westteil der Stadt rd. 20% über dem Wertniveau in vergleichbaren Lagen des Ostteils.

Unsicherheiten bei der Gewerbemietenentwicklung haben offenbar dazu geführt, daß in den hochwertigen M<sub>1</sub>-Gebieten mit Top-Adressen (Ia-Lagen: Friedrichstraße (tlw.), Unter den Linden, Kurfürstendamm (tlw.), Tauentzienstraße, Schloßstraße in Steglitz (tlw.)) eine Stagnation auf hohem Niveau eingetreten ist, während bei den übrigen M<sub>1</sub>-Gebieten (im folgenden: Ib-Lage) zum Teil krasse Preisrückgänge erkennbar werden.

Die Kaufpreise für Ia-Lagen liegen im Westteil bei 10.000,- DM/m<sup>2</sup> bis 25.000,- DM/m<sup>2</sup> (GFZ 4,5), im Ostteil dagegen bei 8.000,- DM/m<sup>2</sup> bis 18.000,- DM/m<sup>2</sup> (GFZ 4,5). Demgegenüber liegen Kaufpreise aus Ib-Lagen im Westteil bei 6.000,- DM/m<sup>2</sup> bis 14.000,-DM/m<sup>2</sup> (GFZ 4,5) und im Ostteil bei 6.000,- DM/m<sup>2</sup> bis 12.000,- DM/m<sup>2</sup> (GFZ 4,5).

Das erkennbar rückläufige Niveau der Büromieten und auch der Mieten am freien Wohnungsmarkt läßt den Schluß zu, daß in den Ia-Lagen die Renditeerwartungen - im Gegensatz zur derzeitigen Situation - langfristig positiv eingeschätzt werden.

Weiterhin bestehen erhebliche Unterschiede zwischen Kaufpreisforderungen und Kaufpreisvereinbarungen. In der Mehrzahl der Angebotsfälle der Ib-Lagen lassen sich zur Zeit Kaufpreise in Höhe der Bodenrichtwerte nicht mehr durchsetzen.

Für M<sub>2</sub>-Flächen wurde im zweiten Halbjahr 1993 nur eine geringe Zahl an Verkäufen registriert. Derartige am Markt angebotene Grundstücke werden von der Käuferseite als attraktive Investitionsobjekte angesehen. Dennoch ist auch hier teilweise ein Preisrückgang zu verzeichnen, der ebenfalls auf die Unsicherheiten der Gewerbemietenentwicklung zurückzuführen ist. Nach Umrechnung der Kaufpreise auf eine mittlere GFZ von 2,5 war ein Preisniveau im Westteil von rd. 2.500,- DM/m<sup>2</sup> bis 4.000,- DM/m<sup>2</sup>, im Ostteil von rd. 1.800,- DM/m<sup>2</sup> bis 3.200,- DM/m<sup>2</sup> zu ermitteln; dem steht ein Bodenrichtwertniveau von 2.500,- DM/m<sup>2</sup> bis 4.000,- DM/m<sup>2</sup> (Westteil) bzw. 1.900,- DM/m<sup>2</sup> bis 2.700,- DM/m<sup>2</sup> (Ostteil) zum Jahresende 1992 gegenüber.

#### B.1.4 Bauland in Gewerbe- und Industriegebieten

Gegenüber den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.1992 ist aus den gezahlten Kaufpreisen für Bauland in Gewerbe- und Industriegebieten eine Preisentwicklung nur teilweise nachweisbar.

##### B.1.4.1 Produzierendes Gewerbe

Auf diesem Teilmarkt sind Umsätze nur im **Ostteil** der Stadt zu verzeichnen. Die wenigen Verkäufe dieses Teilmarktes mit Kaufpreisen von 190,- DM/m<sup>2</sup> bis 300,- DM/m<sup>2</sup> liegen leicht unterhalb des Bodenrichtwertniveaus von 200,- DM/m<sup>2</sup> bis 320,- DM/m<sup>2</sup>.

Für den **Westteil** der Stadt liegen auch aus der zweiten Jahreshälfte keine Verkäufe der Kategorie "GI" vor. Kaufpreise lassen sich in Höhe der Bodenrichtwerte nicht mehr erzielen; andererseits ist auch hier der Markt zu Preisnachlässen noch nicht bereit. Noch bestehen bei Marktteilnehmern Hoffnungen, in Gebieten mit produzierendem Gewerbe ("GI") Umnutzungen in Richtung Dienstleistungsgewerbe ("GE") erreichen zu können. Der Senatsbeschluß zur Industrieflächensicherung zeigt aber langsam Wirkung. Der Gutachterausschuß schätzt ein, daß sich im Hinblick auf die verbesserten Förderungsmaßnahmen im Ostteil und die Rückläufigkeit der Förderung im Westteil der Stadt das Preisniveau im Westteil dem des Ostteiles weiter nähern wird. Das Kaufpreisniveau dürfte sich derzeit in einem Rahmen von 300,- DM/m<sup>2</sup> bis 400,- DM/m<sup>2</sup>, in besonders bevorzugten oder in zentralen Lagen auch bei 450,- DM/m<sup>2</sup> bewegen.

##### B.1.4.2 Höherwertige Gewerbliche Nutzungen

Die wenigen Verkäufe dieses Teilmarktes haben überwiegend im **Westteil** der Stadt stattgefunden. Kaufpreise von 700,- DM/m<sup>2</sup> bis 1.800,- DM/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Ausnutzung (GFZ 1,0 - 2,0) und der Lage liegen trotz erheblicher Streubreiten geringfügig unterhalb des Bodenrichtwertniveaus von 800,- DM/m<sup>2</sup> bis 2.000,- DM/m<sup>2</sup> und weisen auch hier auf leicht rückläufige Tendenzen hin. Eine Änderung des Preisniveaus im Ostteil der Stadt ist nicht erkennbar.

## 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/m<sup>2</sup> und 350 DM/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> und 500 DM/m<sup>2</sup>.

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 Erwerbern 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 Einzel Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art abhängig, deren Wertung im Einzelfall einer Grundstückswertermittlung vorbehalten bleiben muß.

Nutzungen	Preisniveau		
	31.12.1992 <sup>2)</sup> DM/m <sup>2</sup>	30.06.1993 DM/m <sup>2</sup>	31.12.1993 DM/m <sup>2</sup>
Reines Agrarland (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	1 bis 5	unverändert	unverändert
Begünstigtes Agrarland <sup>3)</sup>	15 bis 25	unverändert	unverändert
Gärtnerflächen (gärtnerische oder gartenmäßige Produktionsflächen)	25 bis 50	unverändert	unverändert
Flächen für Erholungszwecke	40 bis 120	unverändert	unverändert
Flächen für Wassersportnutzung	350 bis 550	unverändert	unverändert

<sup>2)</sup> Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

<sup>3)</sup> Begünstigtes Agrarland bietet sich wegen seiner Lage und Funktion und seiner Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen an; an eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht

### B.3 Bebaute Grundstücke

#### B.3.1 Mietwohngrundstücke

##### B.3.1.1 Renditeobjekte

Im Westteil Berlins stieg die Anzahl der verkauften Mietwohngrundstücke 1993 um rd. 20 % auf über 1110 Objekte. Im Ostteil war ein noch deutlicherer Anstieg der Fallzahlen um rd. 48 % auf 1195 Mietwohnhäuser zu verzeichnen. Damit wurden erstmals im Ostteil der Stadt mehr Renditeobjekte als im Westteil veräußert.

##### 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-Kaltniete) bezogene Gesamtkaufpreis.

In fast allen Bereichen dieses Teilmarktes gab es 1993 auf der Basis dieses Multiplikators Preisveränderungen. Im wesentlichen setzte sich der Ende 1992 erkennbare Preisrückgang im ersten Halbjahr 1993 mit durchschnittlich 2 Monatsmieten fort. Im zweiten Halbjahr 1993 erfolgte eine Umkehrung des Trends und mit Ausnahme der Altbauten mit mittlerer und einfacher Ausstattung, bei denen weiterhin ein Rückgang zu verzeichnen war, erreichte das Vielfache in den anderen Gruppen fast das Niveau des zweiten Halbjahres 1992.

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 Jahresrohmiere 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.

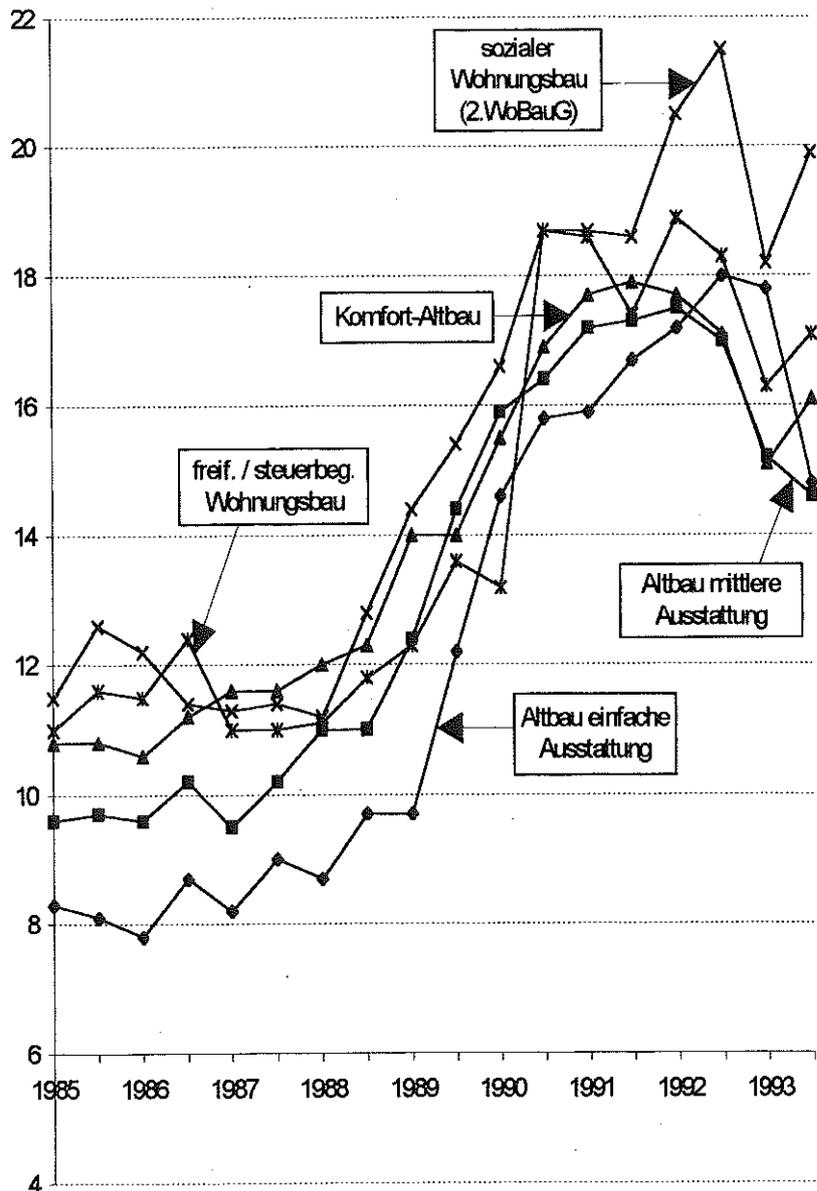
Zusätzlich zum Vielfachen werden zur besseren Orientierung für die einzelnen Gebäudegruppen die sich in den Verkaufsfällen ergebenden charakteristischen Mietspannen angegeben. Sie sind ein Abbild der unterschiedlichen Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten 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 Jahresrohmiere für Grundstücke etwa gleicher Lage und Ausstattung mit abnehmender Durchschnittsmiete steigen.

Gebäudegruppe (Westteil Berlins)	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete <sup>4)</sup> (mittl. Wohnungsmiete DM je m <sup>2</sup> Wohnfläche) <sup>5)</sup>		
	31.12.1992	30.06.1993	31.12.1993
<b>Altbauten</b> (Baujahre vor 1918)			
<b>- einfache Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofenheizung, teilw. Inntoiletten, teilw. Podesttoiletten, Baujahre etwa vor 1900)	12,0 bis 22,5 (3,60 bis 5,90)	12,0 bis 22,5 (3,60 bis 4,70)	11,5 bis 18,0 (3,60 bis 5,00)
<b>- mittlere Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Inntoiletten, Baujahre etwa 1900 bis 1918)	13,5 bis 22,5 (4,40 bis 6,40)	10,5 bis 20,0 (4,90 bis 6,90)	12,0 bis 18,0 (5,70 bis 7,60)
<b>- Komfortausstattung</b> (Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, Baujahre etwa 1890 bis 1918)	11,5 bis 23,0 (5,70 bis 14,00)	10,5 bis 22,0 (5,70 bis 11,20)	11,5 bis 23,0 (6,30 bis 12,00)
<b>Zwischenkriegsbauten</b> (Baujahr 1924 bis 1948) OH: SH:	14,0 bis 22,5 (4,60 bis 6,80) (6,30 bis 11,30)	11,0 bis 21,5 (4,70 bis 6,30) (6,20 bis 8,30)	12,0 bis 25,0 (5,30 bis 9,30) (7,70 bis 12,00)
<b>Neubauten</b> (Baujahre nach 1948)			
<b>- sozialer Wohnungsbau</b>			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	12,5 bis 21,5 (5,10 bis 7,70)	12,5 bis 18,0 (5,30 bis 8,40)	12,5 bis 21,0 (5,70 bis 8,20)
2. WoBauG <sup>5)</sup> (Baujahre ab 1958)	15,0 bis 27,5 (6,20 bis 10,00)	14,0 bis 26,0 (6,40 bis 10,80)	13,0 bis 28,0 (6,00 bis 9,80)
<b>- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau</b>	13,0 bis 24,5 (12,00 bis 21,00)	13,0 bis 21,0 (12,00 bis 28,00)	11,0 bis 24,0 (13,00 bis 24,50)

<sup>4)</sup> Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete einschließlich Betriebskostenumlage).

<sup>5)</sup> Veräußert wurden überwiegend 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 1993 nur in wenigen Fällen verkauft worden.

Abb. 8 gibt die allgemeinen Preistendenzen der fünf wichtigsten Einzelmärkte bei den Renditeobjekten nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete für die Jahre seit 1985 wieder.



**Abb. 8: Die Preisentwicklung für Renditeobjekte im Westteil Berlins nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**Ostteil Berlins**

Bei den 1993 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 noch eine untergeordnete Rolle gespielt haben.

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)	Wohn - Nutzfläche (Preisniveau in DM/m <sup>2</sup> )		
	31.12.1992	30.06.1993	31.12.1993
<b>Altbauten</b> (Baujahre vor 1918)			
- <b>einfache Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofenheizung, teilw. Inntoiletten, teilw. Podesttoiletten, Baujahre etwa vor 1900)	450 bis 1.550 i.M. 920	550 bis 1.400 i.M. 900	550 bis 1.450 i.M. 1.020
- <b>mittlere Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Inntoiletten, Baujahre etwa 1900 bis 1918)	600 bis 1.550 i.M. 950	500 bis 1.250 i.M. 850	700 bis 1.500 i.M. 1.020
- <b>Komfortausstattung</b> (Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, Baujahre etwa 1890 bis 1918)	1.200 bis 2.300 i.M. 1.700	- <sup>6)</sup>	900 bis 2.800 i.M. 1.800
<b>Zwischenkriegsbauten</b> (Wohnungen mit OH/SH, Bad, Baujahre 1924 bis 1948)	500 bis 1.900 i.M. 1.190	650 bis 1.800 i.M. 1.250	500 bis 2.400 i.M. 1.250

<sup>6)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

### 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 Umwandlungsraten 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 und ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende, 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 oft geringeren Kaufpreise bei Umwandlungsobjekten gegenüber vergleichbaren Renditegrundstücken liegen.

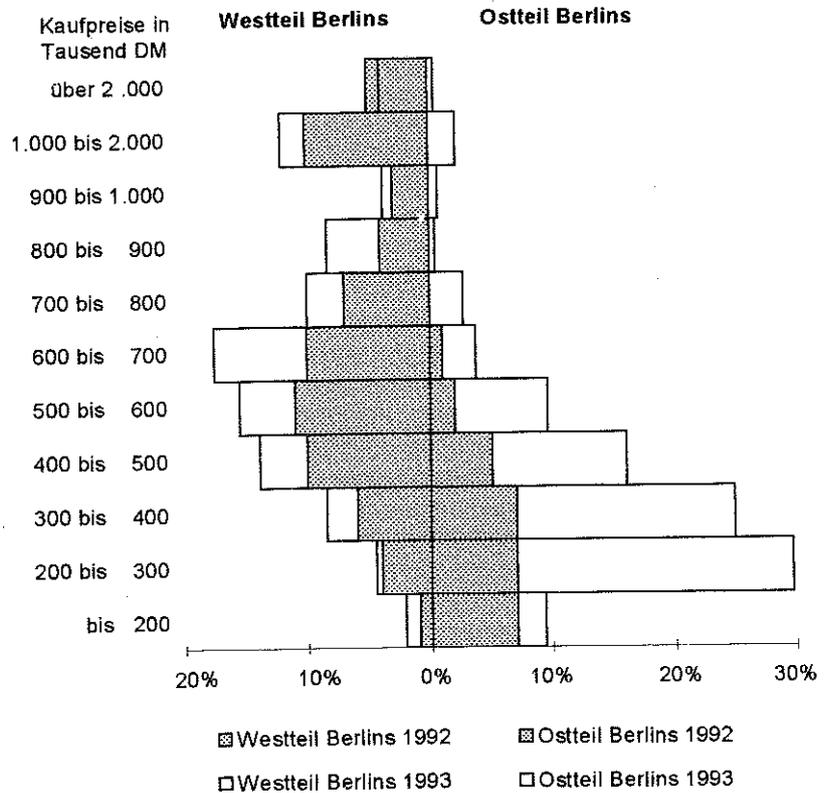
Gebäudegruppe	Wohn- bzw. Nutzfläche (Preisniveau in DM/m <sup>2</sup> )		
	31.12.1992	30.06.1993	31.12.1993
<b><u>Westteil Berlins</u></b>			
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten</b>			
mit Ofenheizung	1.200 bis 2.400	<sup>6)</sup>	1.100 bis 2.600
mit Sammelheizung	1.350 bis 3.300	1.400 bis 3.000 <sup>7)</sup>	1.450 bis 3.500 <sup>7)</sup>
<b>Nachkriegsbauten</b>			
sozialer Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	1.400 bis 2.100	1.200 bis 2.400	1.200 bis 2.600
sozialer Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	1.400 bis 3.000	1.400 bis 3.000 <sup>7)</sup>	<sup>6)</sup>
freifinanzierter oder steuer- begünstigter Wohnungsbau	1.800 bis 3.500	2.800 bis 4.300	2.800 bis 4.300
<b><u>Ostteil Berlins</u></b>			
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten</b>			
mit Ofenheizung	550 bis 1.200	750 bis 1.600	500 bis 1.750

<sup>6)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

<sup>7)</sup> 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:



**Abb. 9:** Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei 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 je-

dem 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.

### B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von über 60 % sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch an diesem Teilmarkt der vereinten Stadt weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil Berlins lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 870.000 DM. Sie lagen damit um 10% niedriger als im Vorjahr.

Mit durchschnittlich 455.000 DM waren Objekte dieser Art im Ostteil der Stadt bedeutend preisgünstiger.

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

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Mittelwerte					
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Geschosfläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis DM	
	Halbjahr		Halbjahr		Halbjahr	
	1/1993	2/1993	1/1993	2/1993	1/1993	2/1993
<b>Westteil Berlins<sup>8)</sup></b>						
Altbauten <sup>9)</sup>						
e+m Wohnlage	685	620	140	140	670.000	625.000
g+s Wohnlage	795	835	190	200	1.350.000	1.300.000
gesamt	740	720	170	165	1.000.000	935.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	680	700	135	140	715.000	760.000
g+s Wohnlage	690	785	180	160	1.090.000	1.115.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	570	565	150	155	750.000	760.000
g+s Wohnlage	670	710	190	195	1.350.000	1.065.000
gesamt	620	640	155	155	820.000	825.000
insgesamt	655	665	160	160	885.000	860.000
<b>Ostteil Berlins</b>						
Altbauten	760	790	155	170	420.000	445.000
Nachkriegsbauten	820	945	160	140	480.000	550.000
insgesamt	775	835	155	160	435.000	475.000

<sup>8)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

<sup>9)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### B. 3.2.2 Einfamiendoppelhausgrundstücke

Die Preise für Einfamiendoppelhäuser sind 1993 im Westteil gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant geblieben.

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.

Für die Einfamiendoppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamiendoppelhausgrundstücke	Mittelwerte					
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Geschoßfläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis DM	
	Halbjahr		Halbjahr		Halbjahr	
	1/1993	2/1993	1/1993	2/1993	1/1993	2/1993
<b>Westteil Berlins<sup>8)</sup></b>						
Altbauten <sup>9)</sup>						
e+m Wohnlage	570	560	105	110	500.000	485.000
g+s Wohnlage	530	465	170	175	1.040.000	870.000
gesamt	550	525	135	135	745.000	625.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>
g+s Wohnlage	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	365	365	135	130	610.000	630.000
g+s Wohnlage	365	320	125	130	670.000	750.000
gesamt	365	340	130	130	640.000	690.000
insgesamt	450	435	135	130	690.000	660.000
<b>Ostteil Berlins</b>						
Altbauten	510	595	95	135	250.000	315.000
Nachkriegsbauten	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>
insgesamt	510	595	95	135	250.000	315.000

<sup>6)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

<sup>8)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

<sup>9)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Bei den Reihenhausgrundstücken war 1993 bei den Altbauten in einfachen und mittleren Wohnlagen im Westteil ein deutlicher Preisrückgang auszumachen, der bei den Nachkriegsbaujahren allerdings nur gering ausfiel.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Mittelwerte					
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Geschoßfläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis DM	
	Halbjahr		Halbjahr		Halbjahr	
	1/1993	2/1993	1/1993	2/1993	1/1993	2/1993
<b>Westteil Berlins<sup>8)</sup></b>						
Altbauten <sup>9)</sup>						
e+m Wohnlage	270	300	100	105	375.000	420.000
g+s Wohnlage	205	370	115	172	505.000	630.000
gesamt	240	325	110	130	440.000	485.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	300	290	120	100	470.000	450.000
g+s Wohnlage	265	325	115	120	540.000	595.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	290	325	120	130	570.000	590.000
g+s Wohnlage	300	300	130	120	750.000	820.000
gesamt	290	310	120	120	565.000	575.000
insgesamt	270	315	120	120	525.000	545.000
<b>Ostteil Berlins</b>						
Altbauten	370	305	120	105	300.000	260.000
Nachkriegsbauten	- 6)	- 6)	- 6)	- 6)	- 6)	- 6)
insgesamt	370	305	120	105	300.000	260.000

<sup>6)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

<sup>8)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,  
g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

<sup>9)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**B.3.2.4 Kaufeigenheime**

Die Zahl der Erstverkäufe von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Die erst beginnende Bautätigkeit in den östlichen Stadtbezirken konnte diesen Rückgang noch nicht ausgleichen. Zunehmend werden 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 1993 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 1993 weiter angestiegen, wobei ein größerer Umsatzanteil auf sehr repräsentative Objekte entfällt.

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 4,0 Mio DM.

Im Ostteil der Stadt, der mit weniger als 10 % 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:

Kaufpreis DM	Umsatzanteile	
	1992	1993
unter 1 Mio	8%	2%
1,0 bis unter 2,0 Mio	28%	38%
2,0 bis unter 3,0 Mio	30%	22%
3,0 bis unter 4,0 Mio	18%	27%
über 4,0 Mio	16%	11%
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 in Berlin veräußerten Villen- und Landhäuser betrug 1.300 m<sup>2</sup> (1991 = 1.550 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 420 m<sup>2</sup> (360 m<sup>2</sup>). Gebäude mit Geschoßflächen von über 600 m<sup>2</sup> waren einzelne Ausnahmefälle.

#### B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Gegensatz zur Darstellung in einigen Publikationen war 1993 eine allgemeine Stagnation bei den Preisen für Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen. Lediglich auf einzelnen Teilmärkten, bei Objekten in besseren Wohnlagen, die bereits in der Rechtsform Wohnungseigentum erstellt worden sind, kam es zu einem Anstieg im oberen Preisbereich.

Zum Ende des Berichtsjahres gab es in Berlin einen Bestand von über 168.300 Eigentumswohnungen<sup>10)</sup> in etwa 12.100 Wohnanlagen. Davon waren ca. 128.200 Wohnungen<sup>10)</sup> in 7.150 Objekten umgewandelte ehemalige Mietwohnungen.

Für 639 dieser Objekte mit 10.277 Wohnungen liegen noch aus der Zeit vor 1989 Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Wohnungseigentum vor, ohne daß es bisher im Grundbuch zu einer Umschreibung und damit zu einer Realisierung des Wohnungseigentums gekommen ist.

Angesichts des langen Zeitraumes seit der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen kann davon ausgegangen werden, daß die Eigentümer ihre Absicht, Wohnungseigentum an ihren Grundstücken zu begründen, nicht weiter verfolgen.

Die gestiegene Anzahl der Verkäufe bestätigt die verstärkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Im Ostteil Berlins wurde im Berichtsjahr erstmals Wohnungseigentum in nennenswertem Umfang umgesetzt, dem allerdings noch kein so großes Angebotspotential gegenüberstand. Der Markt deckte hier bisher nur einen Teil des Objektspektrums ab, so daß differenzierte Aussagen für einzelne Teilmärkte noch nicht möglich sind. Angesichts der weiter steigenden Fallzahlen bei der Bildung von Wohnungseigentum im Ostteil der Stadt kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Markt sich hier noch in einer frühen Entwicklungsphase befindet.

Die weit überwiegende Zahl der Kaufverträge in den östlichen Stadtbezirken betrifft neuerstelltes Wohnungseigentum.

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 Schöneberg, Steglitz und Tempelhof insbesondere wegen der sehr engen personellen Situation nicht aufbereitet und in die Untersuchungen miteinbezogen werden.

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

Dargestellt werden in jeder Preisgruppe sowohl die charakteristischen Preisspannen, als auch das gerundete durchschnittliche Preisniveau der für die Analyse zur Verfügung stehenden Verkaufsfälle. Die Spannen dürfen nicht nur als Streubreiten der für vergleichbare Wohnungen gezahlten Kaufpreise interpretiert werden (vgl. A.1, Absatz 5). Sie sind vor allem auch geprägt durch die Zusammenfassung der Kaufpreise nach Objektgruppen mit unterschiedlichen preisbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. der regionalen Wohn- und Verkehrslage, dem unmittelbaren Wohnumfeld, dem Alter, der Größe, der Ausstattung und dem Zustand der Gebäude und der Wohnungen (vgl. auch vorstehenden Absatz). Im Einzelfall sind diese Kriterien unter Abwägung aller positiven und negativen Aspekte geeignet, sich innerhalb der Preisspanne zu orientieren.

<sup>10)</sup> Vorläufige Angaben. bei einem Anteil von weit über 20.000 zur Umwandlung vorgesehenen Mietwohnungen ist die Bildung von Wohnungseigentum eingeleitet, aber noch nicht durch Grundbuchumschreibung vollzogen worden.

**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 1993 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 - beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten. Die Steigerungsrate der Baupreise hat sich auch 1993 weiter erhöht. Sie lag in Berlin gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei durchschnittlich 4,5 % nach 8,2 % im Jahr 1992.

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

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1992	1993
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>
mittel	4.900 bis 6.300 5.600	4.900 bis 6.700 5.700
gut	5.000 bis 7.100 6.000	5.200 bis 7.800 6.500
sehr gut	5.600 bis 8.000 6.800	5.700 bis 8.600 7.200
<b>Ostteil Berlins</b>	4.300 bis 6.700 5.800	4.300 bis 6.800 5.900

<sup>6)</sup> 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 spielten. Die für Eigenheime im Wohnungseigentum gezahlten Kaufpreise sind mit denen für Kaufeigenheime auf real geteilten Einfamilienhausgrundstücken vergleichbar.

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

Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1992	1993
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>
Doppelhäuser	5.500 bis 7.600 6.500	5.800 bis 8.500 7.100
Reihenhäuser	4.800 bis 7.000 6.000	5.000 bis 8.200 6.500
<b>Ostteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>
Doppelhäuser	4.500 bis 6.200 5.300	4.800 bis 6.700 5.800
Reihenhäuser	4.500 bis 6.200 5.200	4.700 bis 6.500 5.600

<sup>6)</sup> 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 weiter differenzierender Preisspannen wird hier verzichtet. Wohnungen dieses Teilmarktes werden in weit überwiegender Zahl der Fälle von den Eigentümern genutzt und bei einem Verkauf bezugsfrei übergeben. Soweit Kaufpreise für vermietete Wohnungen dieser Art vorlagen, sind sie in den angegebenen Spannen enthalten.

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

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	1992	1993	1992	1993
einfach	- <sup>6)</sup>	- <sup>6)</sup>	2.300 bis 4.200 3.300	2.300 bis 4.500 3.600
mittel	2.200 bis 3.900 3.300	2.200 bis 4.100 3.400	2300 bis 4.800 3.600	2.300 bis 5.000 3.700
gut	2.600 bis 4.700 3.800	2.600 bis 4.800 3.900	2.700 bis 5.000 4.000	2.700 bis 5.300 4.300
sehr gut	3.300 bis 4.800 4.000	3.300 bis 5.100 4.200	3.300 bis 5.300 4.600	3.600 bis 6.600 5.100

<sup>6)</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre seit 1980	
	1992	1993	1992	1993
einfach	2.400 bis 4.500 3.600	2.400 bis 4.800 3.700	3.500 bis 5.300 4.400	3.600 bis 5.600 4.800
mittel	2.400 bis 5.100 3.800	2.600 bis 5.400 4.000	4.100 bis 6.200 5.000	4.200 bis 6.600 5.300
gut	2.800 bis 5.900 4.400	3.000 bis 6.200 4.700	4.400 bis 6.500 5.500	4.700 bis 7.600 6.200
sehr gut	3.500 bis 7.000 5.400	3.800 bis 7.900 6.100	4.900 bis 7.700 6.100	5.100 bis 8.300 6.900

#### B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Die Anzahl der Verkäufe bereits als Wohnungseigentum erstellter und weiterveräußerter Eigenheime war auch 1993 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 <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1992	1993
freistehende Einfamilienhäuser	6.000 bis 8.200 7.000	6.000 bis 8.500 7.200
Doppelhäuser	5.100 bis 7.300 6.500	5.300 bis 8.200 6.700
Reihenhäuser	4.500 bis 7.200 5.900	4.700 bis 8.000 6.100

Der Verkauf vermieteter Eigenheime dieser Art ist unüblich und nur in seltenen Einzelfällen festzustellen. Preise für Objekte in guter bzw. sehr guter Wohnlage liegen überwiegend im oberen Spannenbereich.

#### 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, 1993 erreichte er 75 %. Der geringe Preisanstieg des Vorjahres setzte sich 1993 - wie schon im 2. Halbjahr 1992 - nicht weiter fort. Das Preisniveau zeigte sich nahezu unverändert.

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird 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:

Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Wohnlage	Altbauten			
	1992		1993	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	1.400 bis 3.400 2.300	2.000 bis 3.900 3.000	1.400 bis 3.300 2.200	2.000 bis 3.900 3.000
mittel	1.600 bis 3.500 2.500	2.200 bis 4.600 3.500	1.600 bis 3.600 2.500	2.200 bis 4.900 3.600
gut	1.900 bis 4.300 2.900	2.200 bis 4.600 3.500	1.900 bis 4.300 2.800	2.200 bis 5.500 3.900
sehr gut	2.200 bis 4.500 3.200	2.200 bis 5.200 4.000	2.200 bis 4.500 3.300	2.900 bis 6.200 4.700

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

Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Wohnlage	sozialer Wohnungsbau			
	1992		1993	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	1.900 bis 3.100 2.400	2.100 bis 4.300 3.300	1.900 bis 3.200 2.400	2.100 bis 4.300 3.300
mittel	2.000 bis 3.700 2.500	2.400 bis 4.500 3.500	1.900 bis 3.700 2.500	2.400 bis 4.600 3.500
gut	2.200 bis 3.800 2.900	2.500 bis 4.800 3.900	2.200 bis 3.800 2.800	2.600 bis 4.900 3.900
sehr gut	2.400 bis 4.300 3.200	2.800 bis 5.500 4.400	2.400 bis 4.300 3.200	2.900 bis 5.600 4.400

Bei der Aufbereitung des Materials wurden die Kaufpreise für Objekte des sozialen Wohnungsbaus, bei denen die öffentlichen Mittel noch nicht zurückgezahlt waren und die noch der Wohnungsbindung unterlagen, denen gegenübergestellt, für die diese Mittel bereits getilgt sind und keine Wohnungsbindung mehr besteht. Dabei zeigte sich zwischen den Preisspannen für beide Objektarten kein signifikanter Unterschied.

Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	freifinanzierter bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau			
	1992		1993	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	2.200 bis 3.600 2.700	2.800 bis 4.500 3.500	2.200 bis 3.600 2.700	2.700 bis 4.400 3.400
mittel	2.300 bis 4.200 3.000	2.900 bis 4.800 3.900	2.200 bis 4.200 2.900	2.800 bis 4.800 3.800
gut	3.000 bis 4.500 3.600	3.500 bis 5.200 4.500	3.000 bis 4.600 3.700	3.400 bis 5.300 4.500
sehr gut	3.100 bis 4.600 3.800	3.600 bis 6.300 5.100	3.100 bis 4.700 3.800	3.600 bis 6.700 5.300

#### B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

In Wohnungseigentum umgewandelte Eigenheime werden nur in geringer Zahl am Markt umgesetzt. Anders als bei den in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch Bauträger neu erstellen und erstmals veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (Kaufeigenheimen) haben umgewandelte Eigenheime am Markt des Wohnungseigentums noch keine Bedeutung erlangt.

Die für dieser Objekte gezahlten Kaufpreise streuen 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.

In einer ausreichenden Zahl wurden Reihenhäuser verkauft, für die nachstehend die Preissituation dargestellt wird.

Reihenhäuser	Preisniveau
	1993 (DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Altbauten	3.000 bis 6.400 4.800
Nachkriegsbauten	3.800 bis 7.800 5.600

#### **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 3.100 DM/m<sup>2</sup> und 6.500 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entsprach weitgehend einem Betrag zwischen etwa 120 % und 180 % 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. In Einzelfällen bei Objekten in besonders guter Lage und mit hochwertiger Ausstattung wurden auch Preise bis etwa 8.500 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt (bis 220% der üblichen Wohnungspreise in der Wohnanlage).

##### **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 ist auch auf diesem Teilmarkt eine Preisstagnation festzustellen.

##### **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 auch 1993 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 entsprachen die Kaufpreise im Berichtsjahr etwa denen des Vorjahres. Einzelgaragen wurden 1993 je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude im allgemeinen zu Kaufpreisen zwischen 10.000 DM und 30.000 DM, in Einzelfällen allerdings auch noch darüber, veräußert. Hohe Garagenpreise wurden insbesondere bei Grundstücken in zentraleren Stadtlagen vereinbart.

Dieses Preisbild war 1993 identisch mit der Preissituation bei Einstellplätzen in Sammelgaragen.

### **Keller**

Kellerflächen als selbständiges Teileigentum wurde kaum veräußert. Eine Veränderung der Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr war nicht nachzuweisen. Sie lagen danach 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 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>, 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 lagen im Allgemeinen zwischen etwa 2.600 DM und 6.600 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Es waren allerdings auch hier Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennbar. Damit bewegten sich die Ladenpreise zwischen 100 % und 180 % der Wohnungspreise. Nur in Ausnahmefällen, bei Objekten in bevorzugter Geschäftslage, konnten auch Preise in der Größenordnung von über 200 % festgestellt werden. Andererseits waren bei offenbar schwer absetzbaren Ladenflächen auch Kaufpreise bis zu 20 % unter dem Preisniveau der Wohnungen zu erzielen.

### **Büroflächen**

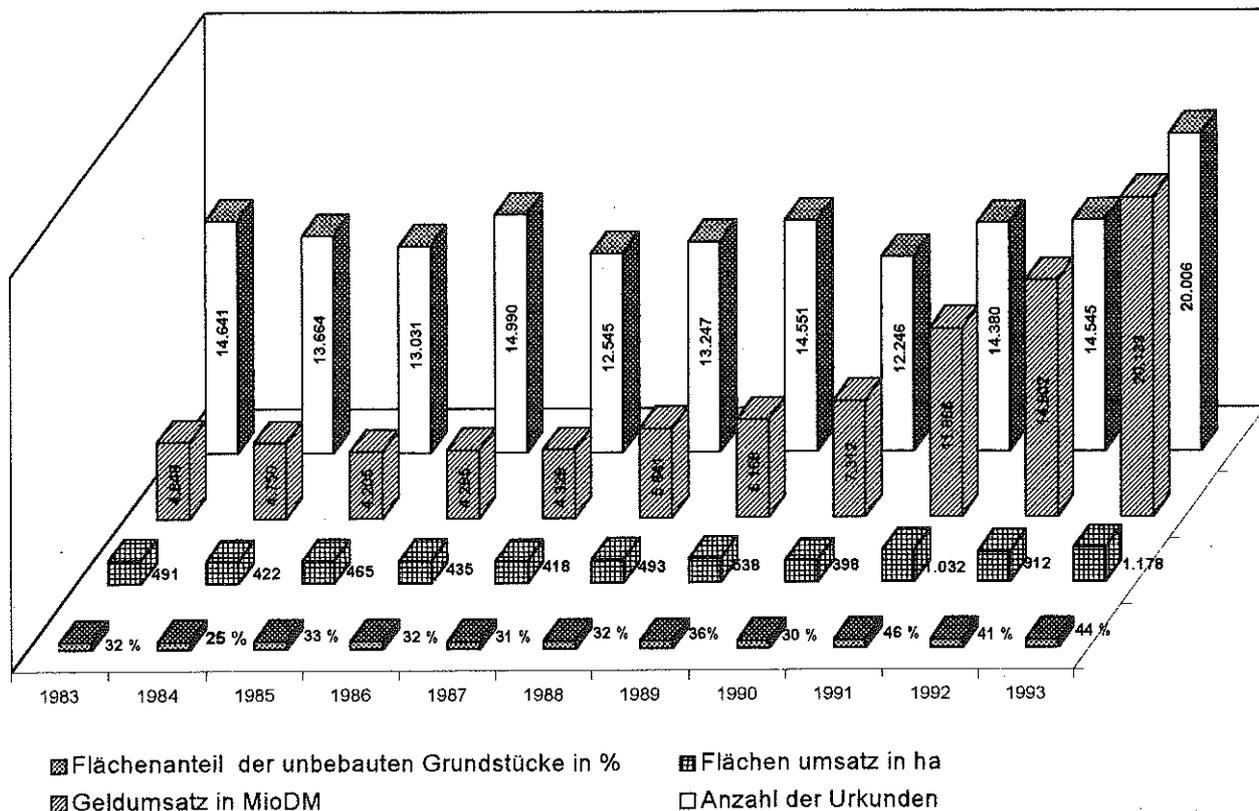
Die Kaufpreise für Büroflächen entsprachen in einer Spanne zwischen 80 % und 130 % allgemein etwa den Wohnungspreisen in der in gleichen Wohnanlage, in gefragter Lage war allerdings auch ein bis zu 100 % höherer Kaufpreis zu realisieren.

## C Jahresumsätze 1993 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. 10:**

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 1993 insgesamt

**20.006 Urkunden** (1992 = 14.545)

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 Reichshemstätten auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

**19.367 Verkaufsfälle** (1992 = 14.232).

Die Differenz zwischen der Zahl der zugeleiteten Urkunden und der Zahl der auszuwertenden Verkaufsfälle ist folgendermaßen begründet:

- 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 den Urkunden keine Angaben über den Valutastand zu entnehmen sind.
- 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:

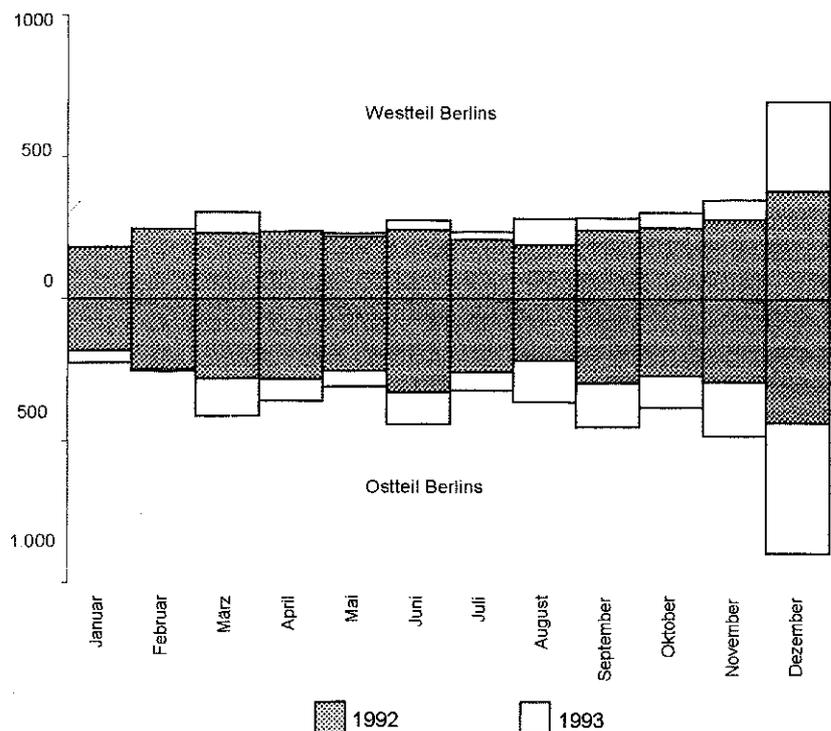
Teilmarkt	Urkunden				Verkaufsfälle			
	Anzahl		Veränderung		Anzahl		Veränderung	
	1992	1993	Anzahl	%	1992	1993	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	2.397	3.259	862	36	2.266	3.100	834	37
bebaute Grundstücke	3.883	5.149	1.266	33	3.434	4.523	1.089	32
Wohnungs- und Teileigentum	8.265	11.598	3.333	40	8.532	11.744	3.212	38
insgesamt	14.545	20.006	5.461	38	14.232	19.367	5.135	36

Die Zahl der Urkunden ist 1993 im Vergleich zum Vorjahr sprunghaft angestiegen, auf allen Teilmärkten um mehr als ein Drittel. Damit wurde im Berichtsjahr ein neuer Höchststand erreicht. Seit 1989 hat sich demnach die Umsatzzahl um knapp 40 % erhöht, bei den unbebauten und bebauten Grundstücken allein fast verdoppelt.

Dabei ist der Anteil der Verkäufe von Grundstücken im Westteil Berlins im Vergleich zum Gesamtumsatz weiter zurückgegangen. Während bei den bebauten Grundstücken noch jedes zweite verkaufte Objekt im Westteil lag, war es bei den Baugrundstücken nur noch jede vierte Liegenschaft.

An Marktanteilen erheblich gewonnen hat im Ostteil das im Vorjahr dort noch völlig unbedeutende Wohnungs- und Teileigentum.

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. 11:**

Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkundenüber unbebaute und bebaute Grundstücke

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Mit Ausnahme des Monats Februar lagen die Umsatzzahlen 1993 durchweg höher als im Vorjahr. Die Steigerung fiel im Ostteil allerdings wesentlich kräftiger aus als im Westteil. Ein besonderer Umsatzrekord wurde im Dezember mit 1615 Verkaufsfällen erreicht, das sind fast 20 % des Jahresumsatzes bei den Grundstücken.

Seit Anfang 1982 wurden im Januar 1982 mit 206 (gefolgt vom Januar 1985 mit 235) die wenigsten, und im Dezember 1993 mit 1615 (gefolgt vom Dezember 1992 mit 830) 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.

Bezirk	Anzahl der Urkunden 1993											
	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	9	0%	1%	75	1%	11%	629	5%	88%	713	4%	100%
Wedding	8	0%	2%	91	2%	19%	376	3%	79%	475	2%	100%
Kreuzberg	11	0%	2%	200	4%	35%	359	3%	63%	570	3%	100%
Charlottenburg	18	1%	1%	132	3%	10%	1187	10%	89%	1337	7%	100%
Spandau	223	7%	15%	303	6%	20%	979	8%	65%	1505	8%	100%
Wilmerdorf	17	1%	1%	100	2%	8%	1111	10%	90%	1228	6%	100%
Zehlendorf	42	1%	6%	248	5%	34%	442	4%	60%	732	4%	100%
Schöneberg	6	0%	0%	121	2%	10%	1081	9%	89%	1208	6%	100%
Steglitz	66	2%	4%	279	5%	18%	1198	10%	78%	1543	8%	100%
Tempelhof	109	3%	8%	280	5%	22%	897	8%	70%	1286	6%	100%
Neukölln	139	4%	10%	417	8%	31%	794	7%	59%	1350	7%	100%
Reinickendorf	146	4%	10%	464	9%	33%	797	7%	57%	1407	7%	100%
Westteil Berlins	794	24%	6%	2710	53%	20%	9850	85%	74%	13354	67%	100%
Mitte	82	3%	18%	163	3%	35%	221	2%	47%	466	2%	100%
Prenzlauer Berg	44	1%	9%	378	7%	74%	90	1%	18%	512	3%	100%
Friedrichshain	41	1%	14%	163	3%	54%	98	1%	32%	302	2%	100%
Treptow	309	9%	37%	310	6%	37%	224	2%	27%	843	4%	100%
Köpenick	413	13%	42%	367	7%	37%	199	2%	20%	979	5%	100%
Lichtenberg	80	2%	17%	202	4%	43%	192	2%	41%	474	2%	100%
Weißensee	279	9%	45%	184	4%	30%	157	1%	25%	620	3%	100%
Pankow	323	10%	31%	289	6%	28%	428	4%	41%	1040	5%	100%
Marzahn	214	7%	58%	111	2%	30%	42	0%	11%	367	2%	100%
Hohenschönhausen	101	3%	42%	76	1%	32%	61	1%	26%	238	1%	100%
Hellersdorf	579	18%	71%	196	4%	24%	36	0%	4%	811	4%	100%
Ostteil Berlins	2465	76%	37%	2439	47%	37%	1748	15%	26%	6652	33%	100%
Berlin	3259	100%	16%	5149	100%	26%	11598	100%	58%	20006	100%	100%

Dreiviertel aller 1993 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins.

Ausgeglichen war in den östlichen Stadtbezirken das Verhältnis der Verkaufszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke. Auffallend ist der seit Jahren am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmerdorf, Charlottenburg, Schöneberg und Steglitz. In diesen Bereichen ist in den 80er Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum neu gebildet worden. Gering ist dagegen im Westteil nach wie vor der Anteil in den einfacheren Innenstadtlagen, insbesondere in den Bezirken Wedding und Kreuzberg.

Ein besonders hoher Umsatzanteil entfiel bei den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser auf die Bezirke Hellersdorf und Köpenick, bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise im inneren Stadtbereich auf die Bezirke Prenzlauer Berg, Friedrichshain und insbesondere Mitte.

Überdurchschnittlich war der Eigentumswechsel bei Einfamilienhäusern in Köpenick und in Reinickendorf sowie bei den Mietwohnhäusern in Prenzlauer Berg und Kreuzberg. Bei den Verkäufen im Bezirk Mitte betraf ein bedeutender Anteil hochgradig gewerblich genutzte oder nutzbare Renditeobjekte.

Kräftig an Marktanteilen gewonnen hat 1993 im Ostteil das im Vorjahr noch völlig unbedeutende Wohnungs- und Teileigentum.

Am Gesamtumsatz in Berlin waren 1993 zu etwa 30% (1992: 26%) Käufer mit Wohnsitz in den neuen Bundesländern beteiligt. Die Kaufobjekte lagen dabei fast ausschließlich im Ostteil der Stadt. Bei nur etwa jedem 200. Verkauf trat ein ausländischer Erwerber auf.

Teilmarkt <sup>11)</sup>	Anzahl der Urkunden					
	1992		1993		Veränderung	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Unbebaute Grundstücke <sup>12)</sup></b>						
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1.770	12%	2.488	12%	718	13%
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>13)</sup>	456	3%	585	3%	129	2%
Gewerbe- und Industrie-Grundstücke	99	1%	87	0%	-12	0%
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	72	0%	99	0%	27	0%
<b>insgesamt</b>	<b>2.397</b>	<b>16%</b>	<b>3.259</b>	<b>16%</b>	<b>862</b>	<b>36%</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1.869	13%	2.479	12%	610	11%
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilgewerblicher Nutzung)	1.735	12%	2.332	12%	597	11%
Gewerbe- und Industrieobjekte	131	1%	142	1%	11	0%
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungsbäude, Heime usw.)	148	1%	196	1%	48	1%
<b>insgesamt</b>	<b>3.883</b>	<b>27%</b>	<b>5.149</b>	<b>26%</b>	<b>1.266</b>	<b>33%</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>						
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime						
- Erstverkäufe	263	2%	1.494	7%	1.231	23%
- Weiterverkäufe	740	5%	1.353	7%	613	11%
<b>insgesamt</b>	<b>1.003</b>	<b>7%</b>	<b>2.847</b>	<b>14%</b>	<b>1.844</b>	<b>184%</b>
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime						
- Altbauten	3.182	22%	3.570	18%	388	7%
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus <sup>14)</sup>	2.773	19%	3.388	17%	615	11%
- freifinanz./ steuerbeg. Wohnungsbau	1.056	7%	1.222	6%	166	3%
<b>insgesamt</b>	<b>7.011</b>	<b>48%</b>	<b>8.180</b>	<b>41%</b>	<b>1.169</b>	<b>17%</b>
Gewerbeeinheiten	107	1%	172	1%	65	1%
Sonstiges Teileigentum	98	1%	326	2%	228	4%
Sonstige Verkäufe (Teile von Wohneinheiten, Sondernutzungsrechte, Teilobjekte)	46	0%	73	0%	27	0%
<b>insgesamt</b>	<b>8.265</b>	<b>57%</b>	<b>11.598</b>	<b>58%</b>	<b>3.333</b>	<b>40%</b>
<b>Berlin</b>	<b>14.545</b>	<b>100%</b>	<b>20.006</b>	<b>100%</b>	<b>5.461</b>	<b>38%</b>

<sup>11)</sup> Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe unter C.1

<sup>12)</sup> Auch zur Bebauung erworbene Grundstücke mit zum Abriß bestimmter Bausubstanz.

<sup>13)</sup> Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise

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

Die Jahresentwicklung des Umsatzes der weitergehend differenzierten Teilmärkte ergibt sich aus der vorstehenden Tabelle.

1990, im Jahr der Vereinigung Deutschlands, hatte die Anzahl der Verkäufe **unbebauter Grundstücke** mit etwa 1000 Urkunden den absoluten Umsatztiefpunkt seit der Führung der Kaufpreissammlung vor mehr als 30 Jahren erreicht. Im Folgejahr 1991 war mit 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 erneuten Steigerung von 36 % (Vorjahr 33 %) setzte sich dieser Trend im auch im Jahre 1993 weiter fort. Mit 41% überdurchschnittlich war dabei die Umsatzsteigerung bei den Grundstücken der offenen Bauweise für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in den Stadrandlagen insbesondere am östlichen Stadtrand Berlins. Allein in den Bezirken Marzahn und Hellersdorf wurden 1993 soviel unbebaute Grundstücke dieser Art umgesetzt wie im gesamten Westteil der Stadt.

Langfristig gesehen waren in den 70er Jahren jährlich mehr als 1450 Objekte (im Mittel 1660 Urkunden) dieser Art verkauft worden. In den 80er Jahren blieb der Umsatz mit durchschnittlich 1410 Urkunden häufig unter dieser Zahl. 1990, im Jahr nach der Wende, erreichte die Umsatzfähigkeit im Westteil der Stadt mit 1008 Verkaufsfällen ihren Tiefpunkt. Durch die rasante Umsatzsteigerung in den letzten Jahren bei gleichzeitiger Verlagerung des Schwerpunktes in die östlichen Stadtbezirke wurden im Berichtsjahr mit 3.259 (1992 = 2397) Verkäufen in Berlin soviel Fälle registriert, wie in keinem Jahr zuvor. Der Marktanteil der unbebauten Grundstücke lag bei 16 % (1990 noch 8 %).

Der Umsatz an **bebauten Grundstücken** hat in Ost- und Westteil gleichermaßen kräftig zugelegt und zeigt sich im Vergleich der Stadthälften in etwa ausgeglichen. In herausragender Zahl sind bebauten Grundstücke in den Bezirken Reinickendorf (464), Neukölln (417), Prenzlauer Berg (378) und Köpenick (367) veräußert worden. Ein Teil der Mietwohnhäuser ist auch wieder 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 3.883 Urkunden in 1992 und nunmehr 5.149 Verträgen im Berichtsjahr ist der Umsatz auf diesem Teilmarkt in den beiden letzten Jahren außerordentlich gestiegen. Der Marktanteil steigerte sich dabei 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 und 1978 als bisher höchste Umsatzzahl 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 hatte sich der Umsatz an Wohnungs-

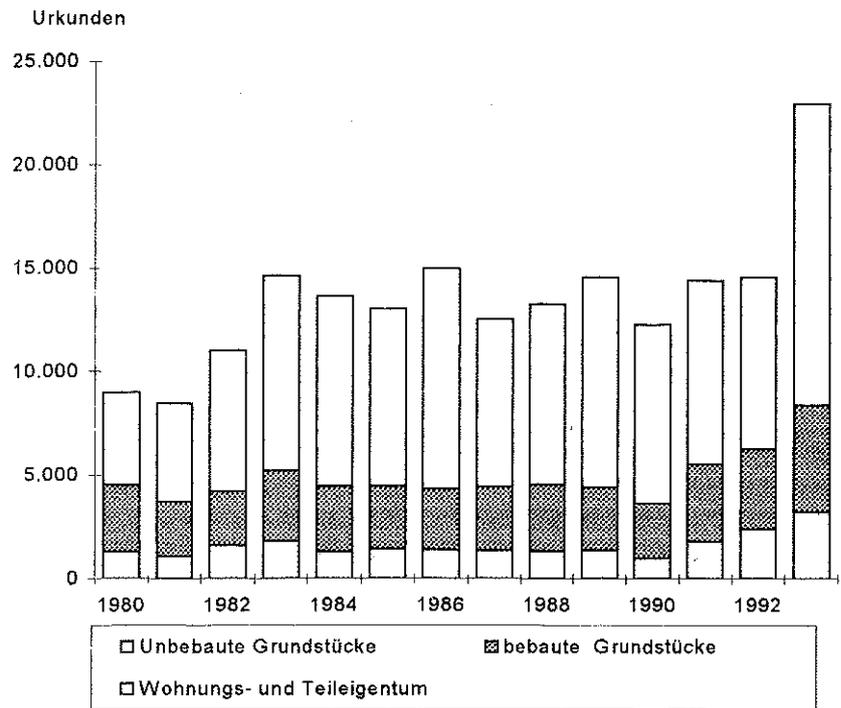
und Teileigentum seit 1983 auf einem Niveau zwischen etwa 8.000 und 9.000 Verträgen eingependelt.

1993 war mit rd. 11.600 Urkunden auf diesem Teilmarkt ein neuer, bislang nicht erreichter Umsatzrekord festzustellen. Der Rückgang des Marktanteils 1991 in den letzten Jahren auf nunmehr 58 % ist darauf zurückzuführen, daß das Wohnungseigentum an der Expansion des Marktes in der östlichen Stadthälfte wegen der längeren Vorbereitungsphase bei der Bildung von Wohnungseigentum sowohl bei Neuerrichtung, als auch durch Umwandlung von Mietwohnungen bisher nur in einem begrenzten, aber doch kräftig expandierenden Umfange teilnimmt.

Auch der Umsatz an Eigentumswohnungen ist 1993 insgesamt um 40 % angestiegen. Besonders hoch fiel die Zunahme bei den als Wohnungseigentum neu erstellten und erstmals veräußerten, weitgehend in der östlichen Stadthälfte gelegenen Objekte aus..

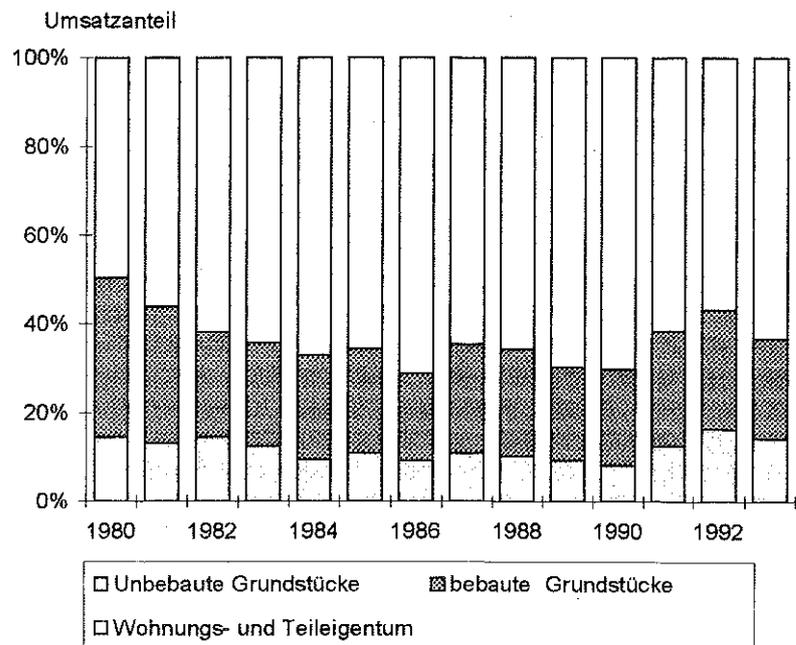
Aufgrund einer Flut von Anträgen ist die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als eine der Voraussetzungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit Mitte 1992 sehr stark angestiegen. Inwieweit die Wohnungen in diesen Objekten zusätzlich auf den Markt drängen werden bleibt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



**Abb. 12: Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



**Abb. 13: 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 1993 insgesamt

**1178,1 ha** (1992 = 911,5 ha).

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

Nach der Größe der 1993 verkauften unbebauten und bebauten Grundstücke ergab sich folgende Verteilung:

Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Umsatzanteil in %					
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins		Berlin	
1 bis 500	32	49	24	51	28	100
501 bis 1.000	42	38	49	62	46	100
1.001 bis 1.500	15	40	16	60	15	100
1.501 bis 2.000	5	50	3	50	4	100
2.001 bis 5.000	4	42	4	58	4	100
5.001 bis 10.000	1	33	2	67	1	100
über 10.000	1	28	2	72	2	100
insgesamt	100	42	100	58	100	100

Von allen verkauften Grundstücken waren im Westteil mehr als ein Drittel, im Ostteil weniger als ein Viertel nicht größer als 500 m<sup>2</sup>. Mit Grundstücksgrößen über 1000 m<sup>2</sup> dominierte eindeutig die Anzahl der Verkäufe im östlichen Stadtteil.

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

Teilmarkt <sup>11)</sup>	Flächenumsatz					
	1992		1993		Veränderung	
	Fläche ha	Anteil	Fläche ha	Anteil	Fläche ha	Anteil
<b>Unbebaute Grundstücke <sup>12)</sup></b>						
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	223,20	24%	272,00	23%	48,80	18%
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>13)</sup>	54,50	6%	83,20	7%	28,70	11%
Gewerbe- und Industrie-Grundstücke	66,50	7%	43,70	4%	-22,80	-9%
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	53,90	6%	89,60	8%	35,70	13%
<b>insgesamt</b>	<b>398,10</b>	<b>44%</b>	<b>488,50</b>	<b>41%</b>	<b>90,40</b>	<b>34%</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	135,60	15%	174,90	15%	39,30	15%
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilgewerblicher Nutzung)	174,50	19%	276,00	23%	101,50	38%
Gewerbe- und Industrieobjekte	134,30	15%	149,90	13%	15,60	6%
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungsgebäude, Heime usw.)	69,00	8%	88,80	8%	19,80	7%
<b>insgesamt</b>	<b>513,40</b>	<b>56%</b>	<b>689,60</b>	<b>59%</b>	<b>176,20</b>	<b>66%</b>
<b>Berlin</b>	<b>911,50</b>	<b>100%</b>	<b>1.178,10</b>	<b>100%</b>	<b>266,60</b>	<b>100%</b>

<sup>11)</sup> Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe unter C.1

<sup>12)</sup> Auch zur Bebauung erworbene Grundstücke mit zum Abriß bestimmter Bausubstanz.

<sup>13)</sup> Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise

Nach dem Spitzenumsatz an Flächen 1991 war 1993 noch ein weiterer Anstieg des Flächenumsatzes um knapp 30% zu verzeichnen. Damit wurde im Berichtsjahr weit mehr Fläche übereignet, als in allen zurückliegenden Jahren.

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 schon 1992 geradezu auf eine zuvor noch nie erreichte Größenordnung von über 1.000 ha, der sich 1993 nochmals auf fast 1.200 ha steigerte. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke, der in den 80er Jahren gemittelt etwa ein Drittel ausmachte, lag seit der Vereinigung stets über 40 %.

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.

Bezirk	Flächenumsatz 1993								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %	
	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk
Tiergarten	1,7	0%	20%	7,0	1%	80%	8,7	1%	100%
Wedding	0,7	0%	4%	14,9	2%	96%	15,6	1%	100%
Kreuzberg	0,6	0%	4%	14,6	2%	96%	15,2	1%	100%
Charlottenburg	1,6	0%	8%	18,0	3%	92%	19,6	2%	100%
Spandau	29,5	6%	34%	56,7	8%	66%	86,2	7%	100%
Wilmerdorf	2,3	0%	16%	12,4	2%	84%	14,7	1%	100%
Zehlendorf	4,7	1%	17%	23,7	3%	83%	28,4	2%	100%
Schöneberg	2,2	0%	17%	11,1	2%	83%	13,3	1%	100%
Steglitz	7,3	1%	23%	24,4	4%	77%	31,7	3%	100%
Tempelhof	17,9	4%	41%	25,7	4%	59%	43,6	4%	100%
Neukölln	14,3	3%	26%	39,7	6%	74%	54,0	5%	100%
Reinickendorf	16,2	3%	22%	56,8	8%	78%	73,0	6%	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>99,0</b>	<b>20%</b>	<b>25%</b>	<b>305,0</b>	<b>44%</b>	<b>75%</b>	<b>404,0</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>
Mitte	6,9	1%	28%	17,6	3%	72%	24,5	2%	100%
Prenzlauer Berg	5,0	1%	14%	32,0	5%	86%	37,0	3%	100%
Friedrichshain	8,4	2%	40%	12,8	2%	60%	21,2	2%	100%
Treptow	69,6	14%	57%	51,6	7%	43%	121,2	10%	100%
Köpenick	53,1	11%	46%	63,3	9%	54%	116,4	10%	100%
Lichtenberg	12,4	3%	23%	41,9	6%	77%	54,3	5%	100%
Weißensee	59,2	12%	69%	26,3	4%	31%	85,5	7%	100%
Pankow	53,3	11%	56%	41,4	6%	44%	94,7	8%	100%
Marzahn	21,9	4%	28%	57,2	8%	72%	79,1	7%	100%
Hohenschönhausen	33,4	7%	61%	21,4	3%	39%	54,8	5%	100%
Hellersdorf	66,3	14%	78%	19,1	3%	22%	85,4	7%	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>389,5</b>	<b>80%</b>	<b>50%</b>	<b>384,6</b>	<b>56%</b>	<b>50%</b>	<b>774,1</b>	<b>66%</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>488,5</b>	<b>100%</b>	<b>41%</b>	<b>689,6</b>	<b>100%</b>	<b>59%</b>	<b>1178,1</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin betrug im Jahre 1993

**rd. 20,133 Milliarden DM (1992 = 14,902 Milliarden DM).**

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

Die Gesamtkaufpreise wiesen folgende Verteilung auf:

Kaufpreise MioDM	Umsatzanteil in %					
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins		Berlin	
unter 0,5	30	27	59	73	47	100
0,5 bis unter 1,0	28	56	16	44	21	100
1,0 bis unter 5,0	32	53	21	47	25	100
5,0 bis unter 10,0	6	65	2	35	4	100
10,0 bis unter 50,0	3	59	2	41	3	100
50,0 bis unter 100,0	1	67	0	33	0	100
über 100,0	0	37	0	63	0	100
insgesamt	100		100		100	100

Mehr als die Hälfte aller Verkaufsfälle im Ostteil der Stadt wurde zu Kaufpreisen unter 500.000 DM getätigt, 75 % 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 500. Urkunde vereinbart.

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze:

Teilmarkt <sup>11)</sup>	Geldumsatz 1993					
	1992		1993		Veränderung	
	MioDM	Anteil	MioDM	Anteil	MioDM	Anteil
<b>Unbebaute Grundstücke <sup>12)</sup></b>						
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1.074,04	7%	1.277,36	6%	203,32	4%
Mehrfamilienhausgrundstücke <sup>13)</sup>	1.721,77	12%	1.554,12	8%	-167,65	-3%
Gewerbe- und Industrie-Grundstücke	744,34	5%	326,78	2%	-417,56	-8%
Sonstige Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	131,48	1%	188,87	1%	57,39	1%
<b>insgesamt</b>	<b>3.671,63</b>	<b>25%</b>	<b>3.347,13</b>	<b>17%</b>	<b>-324,50</b>	<b>-9%</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1.175,20	8%	1.406,01	7%	230,81	4%
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilgewerblicher Nutzung)	4.281,36	29%	6.815,81	34%	2.534,45	48%
Gewerbe- und Industrieobjekte	1.393,47	9%	974,34	5%	-419,13	-8%
Sonstige Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Veranstaltungsgebäude, Heime usw.)	2.542,32	17%	4.648,77	23%	2.106,45	40%
<b>insgesamt</b>	<b>9.392,35</b>	<b>63%</b>	<b>13.844,93</b>	<b>69%</b>	<b>4.452,58</b>	<b>47%</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>						
Als Wohnungseigentum erstellte Wohnungen und Eigenheime						
- Erstverkäufe	143,26	1%	603,17	3%	459,91	9%
- Weiterverkäufe	211,70	1%	440,48	2%	228,78	4%
<b>insgesamt</b>	<b>354,96</b>	<b>2%</b>	<b>1.043,65</b>	<b>5%</b>	<b>688,69</b>	<b>194%</b>
In Wohnungseigentum umgewandelte Wohnungen und Eigenheime						
- Altbauten	707,98	5%	933,63	5%	225,65	4%
- Neubauten des sozialen Wohnungsbaus <sup>14)</sup>	473,24	3%	594,55	3%	121,31	2%
- freifinanz./ steuerbeg. Wohnungsbau	227,71	2%	248,47	1%	20,76	0%
<b>insgesamt</b>	<b>1.408,93</b>	<b>9%</b>	<b>1.776,65</b>	<b>9%</b>	<b>367,72</b>	<b>26%</b>
Gewerbereinheiten	33,54	0%	59,37	0%	25,83	0%
Sonstiges Teileigentum	8,01	0%	28,76	0%	20,75	0%
Sonstige Verkäufe (Teile von Wohneinheiten, Sondernutzungsrechte, Teilobjekte)	32,51	0%	32,27	0%	-0,24	0%
<b>insgesamt</b>	<b>1.837,95</b>	<b>12%</b>	<b>2.940,70</b>	<b>15%</b>	<b>1.102,75</b>	<b>60%</b>
<b>Berlin</b>	<b>14.901,93</b>	<b>100%</b>	<b>20.132,76</b>	<b>100%</b>	<b>5.230,83</b>	<b>35%</b>

<sup>11)</sup> Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. Aufstellung zur Anzahl der Verkäufe unter C.1

<sup>12)</sup> Auch zur Bebauung erworbene Grundstücke mit zum Abriß bestimmter Bausubstanz.

<sup>13)</sup> Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise

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

Beachtlich ist der geringere Geldumsatz bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise, der insbesondere durch den Rückgang der Verkaufszahlen in hochwertigen Innenstadtlagen bedingt ist. Bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken liegt die Ursache im verringerten Flächenumsatz, aber auch im nachgebenden Preisniveau im Westteil Berlins.

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

Bezirk	Geldumsatz 1993								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	107,53	3%	23%	363,09	3%	77%	470,62	3%	100%
Wedding	7,77	0%	2%	506,85	4%	98%	514,62	3%	100%
Kreuzberg	33,93	1%	5%	598,21	4%	95%	632,14	4%	100%
Charlottenburg	28,58	1%	2%	1.409,89	10%	98%	1.438,47	8%	100%
Spandau	134,54	4%	15%	753,20	5%	85%	887,74	5%	100%
Wilmersdorf	65,48	2%	7%	939,09	7%	93%	1.004,57	6%	100%
Zehlendorf	63,51	2%	13%	424,77	3%	87%	488,28	3%	100%
Schöneberg	37,37	1%	7%	519,81	4%	93%	557,18	3%	100%
Steglitz	128,57	4%	21%	471,45	3%	79%	600,02	3%	100%
Tempelhof	162,25	5%	22%	575,60	4%	78%	737,85	4%	100%
Neukölln	112,81	3%	8%	1.339,37	10%	92%	1.452,18	8%	100%
Reinickendorf	114,48	3%	14%	712,03	5%	86%	826,51	5%	100%
Westteil Berlins	996,82	30%	10%	8.613,36	62%	90%	9.610,18	56%	100%
Mitte	668,89	20%	27%	1.788,24	13%	73%	2.457,13	14%	100%
Prenzlauer Berg	96,94	3%	12%	679,78	5%	88%	776,72	5%	100%
Friedrichshain	125,32	4%	24%	387,58	3%	76%	512,90	3%	100%
Treptow	236,73	7%	33%	474,16	3%	67%	710,89	4%	100%
Köpenick	268,45	8%	42%	364,39	3%	58%	632,84	4%	100%
Lichtenberg	98,48	3%	19%	416,49	3%	81%	514,97	3%	100%
Weißensee	202,91	6%	54%	175,01	1%	46%	377,92	2%	100%
Pankow	286,40	9%	42%	398,81	3%	58%	685,21	4%	100%
Marzahn	76,71	2%	20%	315,34	2%	80%	392,05	2%	100%
Hohenschönhausen	91,24	3%	42%	128,05	1%	58%	219,29	1%	100%
Hellersdorf	198,24	6%	66%	103,72	1%	34%	301,96	2%	100%
Ostteil Berlins	2.350,31	70%	31%	5.231,57	38%	69%	7.581,88	44%	100%
Berlin	3.347,13	100%	19%	13.844,93	100%	81%	17.192,06	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.

1992 wurden bei einer Steigerung von 25 % knapp 15 Milliarden DM Umsatz errechnet, der im Berichtsjahr um weitere 35 % auf über 20 Milliarden DM anstieg. Damit wurde auch 1993 ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung erreicht. Die Verdreifachung der Bilanzsumme innerhalb der letzten drei Jahre ist aber auch

auf die Ausweitung des Berichtsgebietes auf den Ostteil Berlins, auf die erheblichen Preissteigerungen nach der Vereinigung zurückzuführen.

#### C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

1993 war insgesamt eine sehr ausgeprägte Umsatzsteigerung festzustellen. Die Zuwächse lagen jenach Umsatzmerkmal zwischen 30 und 40 %. Damit wurden in Berlin neue Rekordmarken erreicht. Erstmals sind in über 20.000 Immobilienverkäufen mehr als 20 Milliarden DM erzielt worden.

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

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioDM	%
<b>1992</b>						
unbebaute Grundstücke	2.397	16,5%	398,1	43,7%	3.671,63	24,6%
bebaute Grundstücke	3.883	26,7%	513,4	56,3%	9.392,35	63,0%
Wohnungs- und Teileigentum	8.265	56,8%		0,0%	1.837,95	12,3%
insgesamt	14.545	100,0%	911,5	100,0%	14.901,93	100,0%
<b>1993</b>						
unbebaute Grundstücke	3.259	16,3%	488,50	41,5%	3.347,13	16,6%
bebaute Grundstücke	5.149	25,7%	689,6	58,5%	13.844,93	68,8%
Wohnungs- und Teileigentum	11.598	58,0%			2.940,70	14,6%
insgesamt	20.006	100,0%	1.178,1	100,0%	20.132,76	100,0%
<b>Veränderungen 1992/1993</b>						
unbebaute Grundstücke	862	36,0%	90,4	22,7%	-324,50	-8,8%
bebaute Grundstücke	1.266	32,6%	176,2	34,3%	4.452,58	47,4%
Wohnungs- und Teileigentum	3.333	40,3%			1.102,75	60,0%
insgesamt	5.461	37,5%	266,6	29,2%	5.230,83	35,1%

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1980 (1990) bis 1993

- nach der Anzahl der Urkunden um 122 % (63 %) von etwa 9.000 (12.000) nach einem zwischenzeitlichen Höchstwert von knapp 15.000 auf nunmehr über 20.000 Urkunden expandiert,
- nach der Grundstücksfläche mit Schwankungen in der Regel zwischen ca. 390 ha und 600 ha, einem Spitzenwert von über 1.000 ha in 1991 auf knapp 1.200 ha angestiegen,
- nach der Geldmenge um etwa 540 % (175 %) von 3160 Mio DM (3.160 Mio DM) auf eine neue Rekordsumme von 20,1 Milliarden DM angestiegen.

---

## D Ausblick

---

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 Warenumschlages 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 Hauptstadtdeschluß 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.





