

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

BERLIN

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte in Berlin

Berliner Grundstücksmarkt 1979

Preisentwicklung 2. Halbjahr 1979

Jahresumsatz

Inhaltsverzeichnis

	Seite	1
A Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1979		
1. Bauland	"	1
1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	"	1
1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	"	2
1.3 Kerngebiete	"	4
1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	"	4
2. Nichtbauland	"	5
3. Bebaute Grundstücke	"	5
3.1 Mietwohngrundstücke	"	5
3.2 Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	"	7
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	"	7
3.2.2 Einfamilienreihen- o. Gruppenhäuser	"	7
3.2.3 Kaufeigenheime	"	8
3.2.4 Villengrundstücke	"	8
4. Wohnungs- und Teileigentum	"	9
4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen	"	9
4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen	"	10
4.3 Umgewandelte Mietwohnungen - ohne sozialen Wohnungsbau -	"	11
4.4 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -	"	11
4.5 Teileigentum	"	12
B Grundstücksverkehr im Jahre 1979	"	13
1. Vertragsvorgänge	"	13
1.1 Bebaute Grundstücke	"	15
1.2 Wohnungseigentum	"	15
2. Flächenumsatz	"	18
3. Geldumsatz	"	18

Bericht über die Preisentwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt
im zweiten Halbjahr 1979 und über den Grundstücksverkehr im Jahre 1979
=====

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in
Berlin bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - V - teilt
mit:

A Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1979
=====

1. Bauland

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Die seit 1977 festgestellte kontinuierliche Steigerung der Bauland-
preise hat auch für den Berichtszeitraum zweites Halbjahr 1979
unvermindert angehalten.

Dabei zeigt sich für den Berichtszeitraum - anders als in den
Vorjahren - eine im wesentlichen gleichmäßige prozentuale Preis-
entwicklung.

Die Preissteigerungen betragen im 2. Halbjahr 1979 gegenüber
dem 1. Halbjahr 1979 für die einfachen Stadtrandlagen bis zu 10 %
und für die mittleren, guten und bevorzugten Wohnlagen 5 bis
15 %.

In der nachstehenden Übersicht ist für die einzelnen Wohnlagen
das durchschnittliche Preisniveau zum 30.6.1979 und 31.12.1979
gegenübergestellt.

Wohnlagen	Preisniveau DM/m ²	
	30.6.1979	31.12.1979
<u>einfache Lagen</u>		
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	280,- bis 320,-	290,- bis 350,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	290,- bis 330,-	290,- bis 360,-
<u>mittlere Lagen</u>		
Zehlendorf(Süd), Wannsee Lichterfelde(Süd), Lankwitz, Hermsdorf	320,- bis 360,-	370,- bis 420,-
Frohnau	350,-	370,-
<u>gute Lagen</u>		
Zehlendorf(Nord), Niko- lassee, Lichterfelde (Nord)	350,- bis 420,-	410,- bis 450,-
<u>bevorzugte Lagen</u>		
Grunewald, Schmargen- dorf, Westend, Dahlem	450,- bis 550,-	490,- bis 580,-

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise - +)

In den Gebieten der geschlossenen Bauweise waren nur geringe Umsätze an Baugrundstücken zu verzeichnen.

Das durchschnittliche Preisniveau zum 31.12.1979 liegt für die Wohnlagen am Stadtrand bis 5 % und im inneren Stadtbereich 5 bis 25 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahres 1979.

Für die citynahen Wohnlagen konnte für das 1. Halbjahr 1979 wegen zu geringer Umsatzzahlen keine gesicherte Aussage getroffen werden. Hier bieten die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin letztmalig zum 31.12.1978 ermittelten Bodenrichtwerte eine geeignete Orientierungsgrundlage. Gegenüber diesen Bodenrichtwerten ist bis zum 31.12.1979 für die citynahen Wohnlagen eine Preisentwicklung von 20 bis 30 % festzustellen.

Die nachstehende Aufstellung gibt einen Überblick über das Preisbild von Bauland für die Gebiete der geschlossenen Bauweise.

Lagen	Preisniveau DM/m ²	
	30.6.1979	31.12.1979
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>		
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	310,- bis 400,-	320,- bis 410,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>		
Wedding, Neukölln	310,- bis 360,-	340,- bis 420,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf,	350,- bis 420,-	360,- bis 490,-
Steglitz, Friedenau	420,- bis 500,-	470,- bis 550,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>		
Tiergarten	350,- bis 420,-	390,- bis 480,-
Wedding, Kreuzberg, Neukölln	310,- bis 380,-	390,- bis 480,-
<u>citynahe Lagen, GFZ 1,5</u>		
Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg	-----	540,- bis 650,-
<u>Sanierungsgebiete</u>		
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	280,- bis 330,-	300,- bis 390,-
Charlottenburg, Schöneberg	330,- bis 380,-	360,- bis 420,-

1.3 Kerngebiete +)

Wegen geringer Umsatzzahlen wurde für die Kerngebiete die Aussage über die Bodenpreisentwicklung ebenfalls an den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zum 31.12.1978 ermittelten Bodenrichtwerten orientiert.

In den Gebieten der Bodenrichtwertstufen 400,- bis 500,- DM/m² ist danach im 2. Halbjahr 1979 eine Preisentwicklung von 10 bis 15 % über den Bodenrichtwerten zu verzeichnen. In den überregionalen Geschäftslagen und im Citybereich lagen vereinzelt Kaufpreise im vergangenen Halbjahr bis zu 90 % über den zum 31.12.1978 ermittelten Bodenrichtwerten.

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Für gewerbliche Bauflächen sind im 2. Halbjahr 1979 gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr für die Gebiete außerhalb der Ringbahn teilweise Preissteigerungen von 5 bis 10 % eingetreten. Für das Gebiet innerhalb der Ringbahn können wegen fehlender Umsätze keine Aussagen über eine Preisentwicklung für das 2. Halbjahr 1979 gemacht werden.

	Preisniveau DM/m ²	
	30.6.1979	31.12.1979
in abseitiger Verkehrslage	110,- bis 130,-	110,- bis 130,-
außerhalb der Ringbahn	130,- bis 150,-	130,- bis 160,-
innerhalb der Ringbahn	140,- bis 170,-	---

+)
Wegen der geringen Zahl von Vertragsabschlüssen - im wesentlichen über Baulücken - in den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise und in den Kerngebieten soll der Bodenwert in diesen Gebieten im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 142 Abs.2 des Bundesbaugesetzes untersucht werden.

2. Nichtbauland

Für marktfähige Nichtbaulandflächen war die Zahl der Vertragsabschlüsse gering. Die vereinbarten Kaufpreise lassen gegenüber den vom Gutachterausschuß zum 31.12.1978 ermittelten Bodenrichtwerten keine Preisentwicklung erkennen.

Somit zum 31.12.1979 unverändert folgendes Preisniveau

	DM/m ²
Flächen für die Landwirtschaft	15, - bis 40, -
Flächen für Kleingartennutzung	
- größere Gebiete	18, - bis 25, -
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	40, - bis 80, -
Flächen für Erholungszwecke	
- größere Gebiete	35, -
- Einzelparzellen	60, - bis 80, -

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke

Für diesen Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte ist bei Altbauten gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise - bezogen auf das Vielfache des Rohertrages (Jahresmiete) - festzustellen.

Für Altbauten mit einfacher und mittlerer Ausstattung betrug die durchschnittliche Kaufpreissteigerung eine halbe Jahresmiete. Die größere Streubreite der gezahlten Kaufpreise ist auf Unterschiede im Baualter, Bauzustand sowie auf Lageunterschiede zurückzuführen.

Für Altbauten mit Komfortausstattung wurden Kaufpreise gezahlt, die eine Jahresmiete höher lagen als in der ersten Jahreshälfte.

Für Zwischenkriegsbauten und freifinanzierte Neubauten liegen nur wenige Vertragsabschlüsse vor. Die vereinbarten Kaufpreise gestatten keine gesicherte Aussage über eine Preisentwicklung für das 2. Halbjahr 1979.

Aus den Kaufpreisvereinbarungen für Objekte des sozialen Wohnungsbaus, die unter der Herrschaft des 1. und 2. Wohnungsbaugesetzes errichtet worden sind, ergibt sich für das 2. Halbjahr 1979 ein im wesentlichen unverändertes Preisniveau.

	Preisniveau	
	30.6.1979	31.12.1979
	Vielfache Jahresrohmiete	
<u>Baujahre vor 1900</u> einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,5 / 7,5	6,5 / 8,0
<u>Baujahre 1900-1914</u> mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	7,5 / 9,5	7,5 / 10,0
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	9,0 / 11,5	10,0 / 12,5
<u>Zwischenkriegsbauten</u> (1924 - 1948)	9,0 / 11,0	---
<u>Neubauten(nach 1948)</u> sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (bis 1957)	10,5 / 12,0	10,5 / 12,0
2. WoBauG (ab 1958)	10,0 / 12,5	10,5 / 12,5
freifinanzierter Wohnungsbau	10,0 / 12,0	---

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke war auch im 2. Halbjahr 1979 ein reges Interesse zu verzeichnen, das sich auf alle Wohnlagen gleichmäßig bezog. Die Anteile von Zwischenkriegsbauten und Nachkriegsbauten an der Gesamtzahl der veräußerten Grundstücke waren annähernd gleich groß.

Die folgende Aufschlüsselung der Vertragsabschlüsse nach der Höhe der Kaufpreise zeigt für das 2. Halbjahr 1979 gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 nur geringfügige Veränderungen.

Kaufpreise DM	Umsatzanteil	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
unter 150.000,-	2 %	1 %
150.000,- bis 250.000,-	19 %	16 %
250.000,- bis 350.000,-	29 %	26 %
350.000,- bis 600.000,-	41 %	48 %
über 600.000,-	9 %	9 %

3.2.2 Einfamilienreihen- oder Gruppenhäuser

Für diese Gruppe der bebauten Einfamilienhausgrundstücke wurden im 2. Halbjahr 1979 rd. 70 % der Verträge zu Kaufpreisen unter 350.000,- DM abgeschlossen. Gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 besteht folgende Entwicklung:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
unter 150.000,-	12 %	2 %
150.000,- bis 250.000,-	27 %	23 %
250.000,- bis 350.000,-	37 %	47 %
350.000,- bis 450.000,-	20 %	24 %
über 450.000,-	4 %	4 %

3.2.3 Kaufeigenheime

Im Berichtszeitraum hat das Interesse am Erwerb von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken als Kaufeigenheim weiter zugenommen, wobei gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 bis zu 10 % höhere Kaufpreise vereinbart worden sind.

Die teilweise noch höheren prozentualen Bodenpreissteigerungen wurden offensichtlich durch kleinere Grundstücksgrößen aufgefangen. Während die durchschnittliche Grundstücksgröße im 1. Halbjahr 1979 noch bei 350 m² lag, betrug sie im 2. Halbjahr 1979 nur noch 300 m².

Für das 2. Halbjahr 1979 ergibt sich folgende Aufschlüsselung nach der Höhe der Kaufpreisvereinbarungen:

Kaufpreis DM	Umsatzanteil	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
300.000,- bis 350.000,-	9 %	3 %
350.000,- bis 400.000,-	57 %	19 %
400.000,- bis 450.000,-	24 %	50 %
450.000,- bis 500.000,-	6 %	16 %
über 500.000,-	4 %	12 %

3.2.4 Villengrundstücke

Für das 2. Halbjahr 1979 liegen dem Gutachterausschuß 11 Verkäufe aus dieser Grundstücksgruppe vor. Die Streuungsbreite ist für diese Objekte erfahrungsgemäß sehr groß, bedingt durch die Unterschiede in der Lage, in der Grundstücksgröße und Bebauung sowie im Baualter.

Es wurden Kaufpreise von 400.000,- DM für Villen in einfacher Wohnlage und alter Bausubstanz, bis zu 2.000.000,- DM für ein Grundstück mit repräsentativer Landhausbebauung vereinbart.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Das seit 1977 zu beobachtende große Interesse am Erwerb von Eigentumswohnungen nahm im Berichtszeitraum weiter zu.

Dabei ist zum Jahresende 1979 eine deutliche Preisberuhigung festzustellen. Geringe Preissteigerungen waren in der 2. Jahreshälfte noch auf dem Teilmarkt der in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen des Altbaubestandes nachzuweisen.

4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

In den einfachen Wohnlagen sind nur wenige Eigentumswohnungen erstellt und erstmalig veräußert worden. Dabei sind auch für das 2. Halbjahr 1979 keine Aussagen über die Preisentwicklung möglich.

In den mittleren Wohnlagen ist im mittleren Preisniveau ein Preisanstieg gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 zu verzeichnen.

Für die guten Wohnlagen ist im Berichtszeitraum keine wesentliche Änderung des Preisbildes gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 eingetreten.

Für den Ersterwerb dieser Objekte besteht folgendes Preisbild:

Lagebezeichnung	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
<u>einfache Wohnlagen</u> (Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln)	--	--
<u>mittlere Wohnlagen</u> (Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg)	1400,- bis 3500,- im Mittel: 2300,-	1600,- bis 3600,- im Mittel: 2700,-
<u>gute Wohnlagen</u> (Wilmersdorf, Charlottenburg, Zehlendorf)	2300,- bis 4000,- im Mittel: 3400,-	2300,- bis 4100,- im Mittel: 3600,-

Für diesen Teilmarkt wurden auch weiterhin Verträge über den Ersterwerb von Eigentumswohnungen abgeschlossen, die bereits in den Jahren 1973 bis 1978 bezugsfertig waren.

Für den besonderen Markt der als Wohnungseigentum veräußerten Einfamilienhäuser besteht gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 folgendes Preisbild:

Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
3100,- bis 3800,- im Mittel: 3500,-	3200,- bis 4400,- im Mittel: 3800,-

4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Das betrifft Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und zum zweiten bzw. weiteren Mal veräußert worden sind.

Im Berichtszeitraum ist gegenüber dem 1. Halbjahr 1979 keine nennenswerte Veränderung im Preisverhalten eingetreten.

Die Streubreite der einzelnen Preisgruppen in der folgenden Übersicht ist im wesentlichen beeinflusst durch das Baualter und die Ausstattung der einzelnen Objekte.

Wohnlagen	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
	<u>Baujahre vor 1960 (im Mittel)</u>	
einfache Wohnlagen	800,- bis 2000,-	800,- bis 2000,-
mittlere Wohnlagen	900,- bis 2200,-	1300,- bis 2000,- (1700,-)
gute Wohnlagen	1300,- bis 2500,-	1100,- bis 2500,- (2000,-)
	<u>Baujahre von 1960 bis 1970</u>	
einfache Wohnlagen	900,- bis 2100,-	900,- bis 2100,-
mittlere Wohnlagen	1100,- bis 2600,-	1600,- bis 2700,- (2100,-)
gute Wohnlagen	1400,- bis 3000,-	1500,- bis 3800,- (2700,-)
	<u>Baujahre nach 1970</u>	
einfache Wohnlagen	1300,- bis 2500,-	1300,- bis 2500,-
mittlere Wohnlagen	1700,- bis 3500,-	1800,- bis 4200,- (2500,-)
gute Wohnlagen	1900,- bis 3700,-	1900,- bis 3900,- (2800,-)

4.3 Umgewandelte Mietwohnungen - ohne sozialen Wohnungsbau -

Die Nachfrage nach bisherigen Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, hielt auch im 2. Halbjahr 1979 an.

Neben den in Wohnungseigentum umgewandelten Altbauwohnungen mit Baujahren vor 1914 sind im Berichtszeitraum erstmalig auch in größerer Zahl Vertragsabschlüsse über in Wohnungseigentum umgewandelte Neubauwohnungen erfolgt. Der Anteil der umgewandelten Zwischenkriegsbauten war im 2. Halbjahr 1979 verschwindend gering.

Das Preisniveau für umgewandelte Altbauten und Nachkriegsbauten stellt sich wie folgt dar:

Altbauten	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
einfache Wohnlagen	600,- bis 1400,-	700,- bis 1500,- im Mittel 1200,-
mittlere Wohnlagen	600,- bis 2100,-	800,- bis 2000,- im Mittel 1500,-
gute Wohnlagen	700,- bis 2200,-	900,- bis 2600,- im Mittel 1400,-
Nachkriegsbauten	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1979	
	einfache Wohnlagen	---
	mittlere Wohnlagen	1900,- bis 2600,- im Mittel 2200,-
gute Wohnlagen	2000,- bis 3100,- im Mittel 2200,-	

4.4 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -

Für die in Wohnungseigentum umgewandelten früheren Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus ist im 2. Halbjahr 1979 eine deutliche Wende in der Preisentwicklung eingetreten. Während für das erste Halbjahr 1979 noch eine erhebliche Preissteigerung zu verzeichnen

war, ist im zweiten Halbjahr 1979 bei weiterhin großer Anzahl von Vertragsabschlüssen eine Preisberuhigung eingetreten.

Die Kaufpreise bewegten sich im 2. Halbjahr 1979 im wesentlichen in den für das 1. Halbjahr 1979 festgestellten Grenzen. Die Kaufpreisspannen, abhängig vom Gebäudealter, der Ausstattung und dem Renovierungszustand stellen sich wie folgt dar:

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1979	2. Halbjahr 1979
einfache Wohnlagen	800,- bis 1700,- (im Mittel 1300,-)	900,- bis 1600,- (im Mittel 1300,-)
mittlere Wohnlagen	800,- bis 1900,- (im Mittel 1350,-)	800,- bis 2000,- (im Mittel 1400,-)
gute Wohnlagen	900,- bis 2400,- (im Mittel 1500,-)	800,- bis 2500,- (im Mittel 1600,-)

Veräußert wurden überwiegend Objekte der Baujahre 1953 bis 1961.

Aus Kaufpreisuntersuchungen läßt sich nachweisen, daß die Alterswertminderung bei den Preisvereinbarungen mit Abschlägen vom durchschnittlichen Preisniveau in Höhe von 1 bis 3 % jährlich je nach Baualter der Gebäude berücksichtigt wird.

4.5 Teileigentum

Für diesen Teilmarkt kann wegen der geringen Anzahl der Kauffälle keine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung gemacht werden.

B GRUNDSTÜCKSVERVEHR IM JAHRE 1979

=====

1. Vertragsvorgänge

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1979 insgesamt

8857 Urkunden (1978 = 9592)

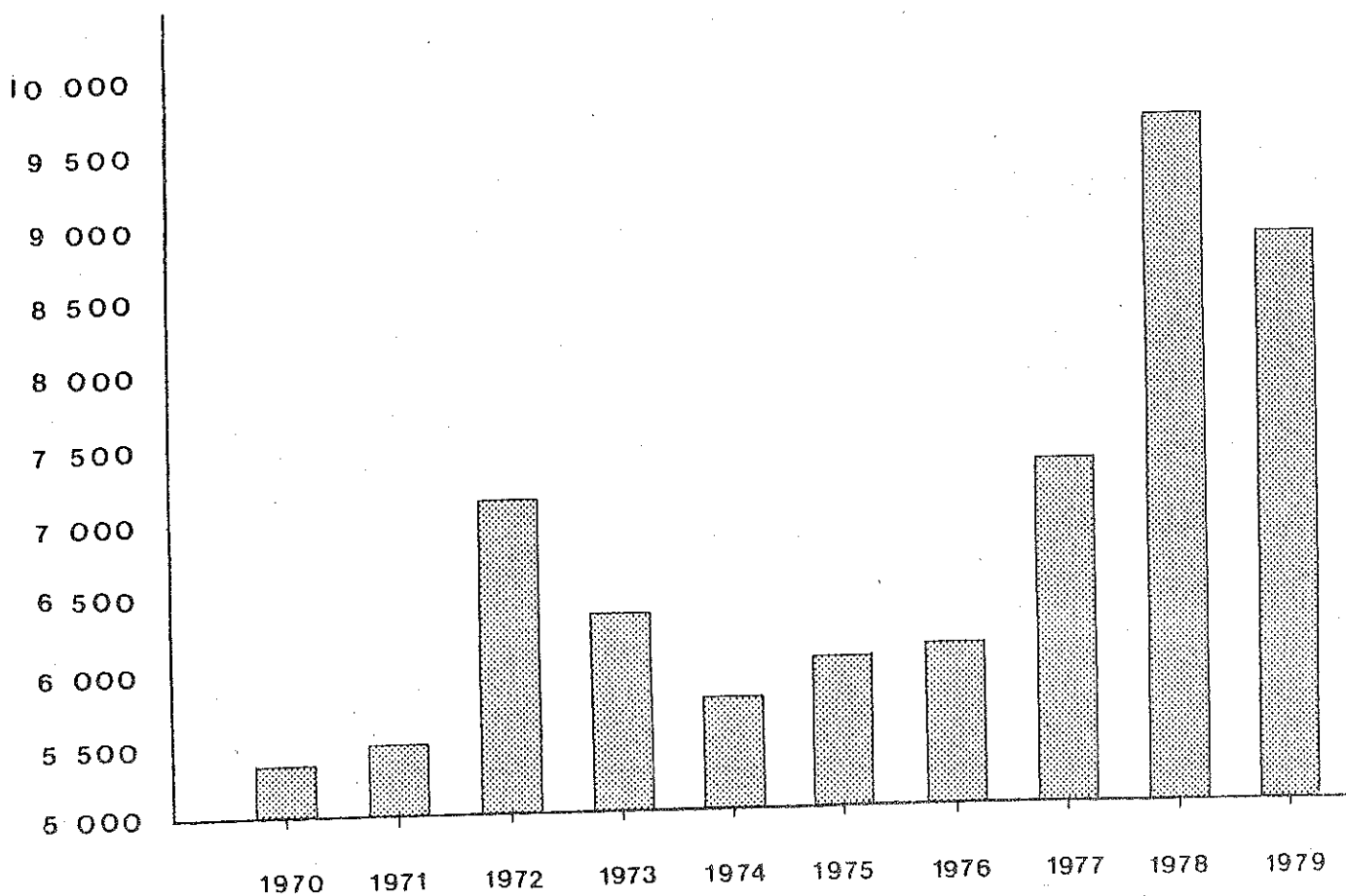
über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden.

Hiervon entfallen auf

a) unbebaute Grundstücke	1534 Verträge	(1978 = 1902)	- 19 %
b) bebaute Grundstücke	3380 Verträge	(1978 = 4370)	- 24 %
c) Wohnungs- und Teileigentum	3943 Verträge	(1978 = 3320)	+ 19 %

Die nachstehende Graphik gibt eine Übersicht über die Entwicklung der dem Gutachterausschuß zugeleiteten Vertragsvorgänge seit 1970:

Anzahl der Urkunden



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Von den im Jahr 1979 insgesamt übersandten 8857 Urkunden sind

8082 Verträge (1978 = 8566)

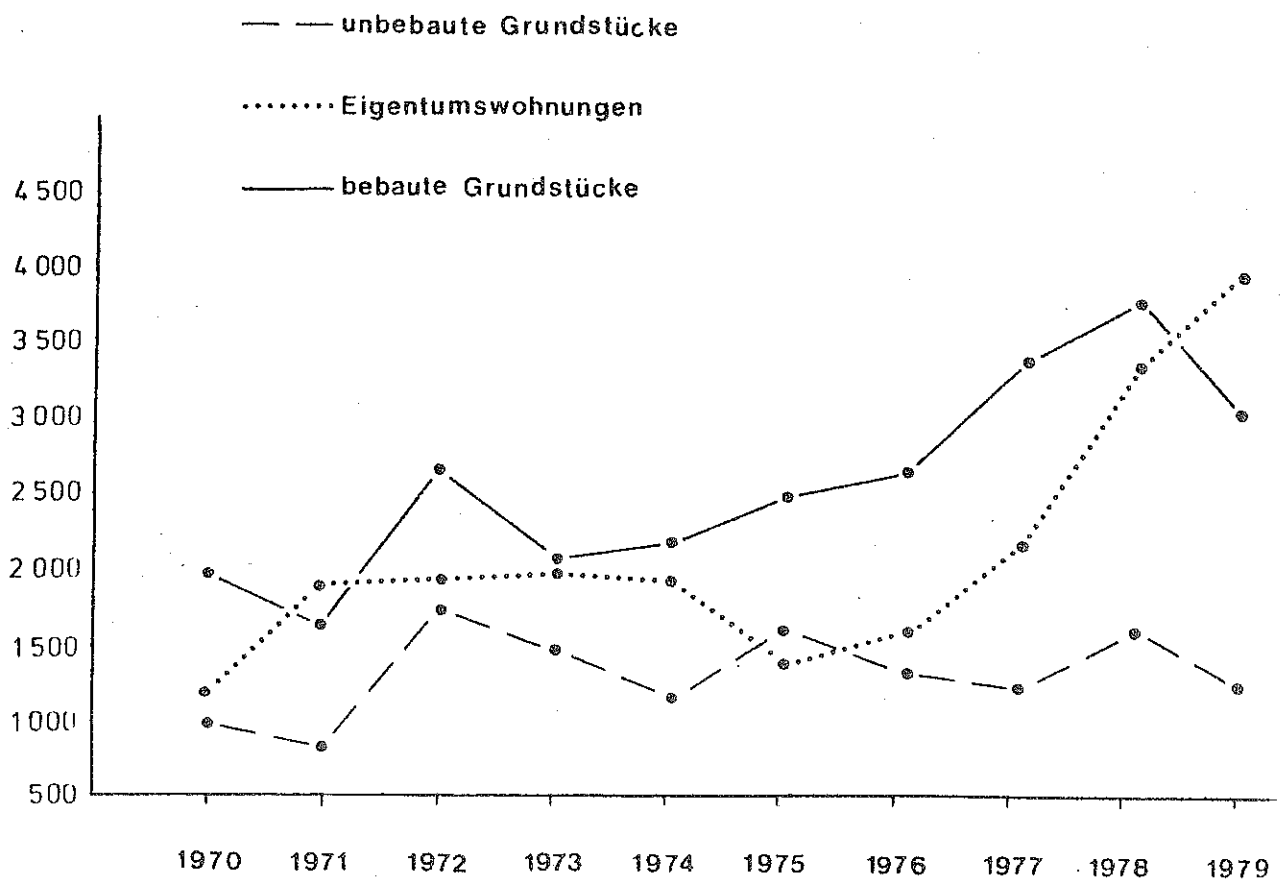
ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen worden; davon entfallen auf

- a) unbebaute Grundstücke 1197
- b) bebaute Grundstücke 2978
- c) Wohnungs- und Teileigentum 3907

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten und den ausgewerteten Verträgen ergibt sich aus den für eine Auswertung ungeeigneten Tauschverträgen, Veräußerungen von Bruchteilseigentum, unselbständigen Grundstücksteilen und Verträgen zum Zwecke von Erbauseinandersetzungen mit Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien.

Die Entwicklung der durch die Geschäftsstelle ausgewerteten Vertragsvorgänge seit 1970 stellt sich wie folgt dar:

Anzahl der Urkunden



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

1.1 Bebaute Grundstücke

Von den insgesamt ausgewerteten Kaufverträgen hatten 1979 erstmalig die Verträge über Eigentumswohnungen den größten Anteil. Die zahlenmäßige Verringerung der Kaufverträge für bebaute Grundstücke beruht im wesentlichen auf dem Rückgang der Verträge für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im einzelnen wurden von den Kaufverträgen über bebaute Grundstücke folgende Verträge im Jahre 1979 ausgewertet:

Verträge für Ein- und Zweifamilienhäuser	1660	(1978 = 2297)
Verträge für Mietwohnhäuser	1169	(1978 = 1302)
Verträge für Gewerbe- u. Industriegrundstücke	59	(1978 = 74)
Verträge für sonstige bebaute Grundstücke	90	(1978 = 44)

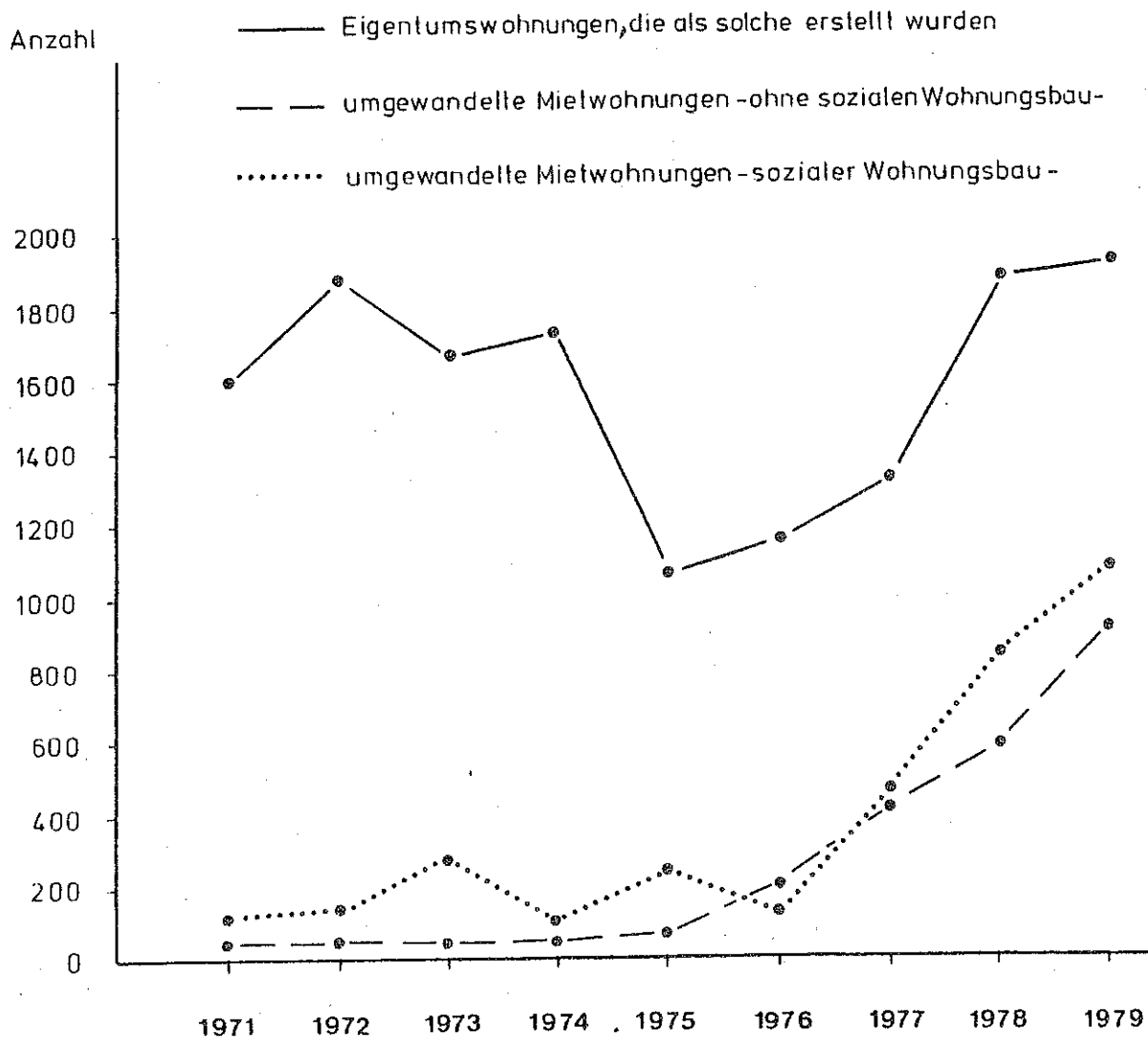
1.2 Wohnungseigentum

Die seit 1977 festgestellte starke Vermehrung bei den Vertragsvorgängen über Wohnungseigentum hielt auch im Berichtszeitraum 1979 an. In dieser Zeitspanne wurden folgende Vertragsvorgänge ausgewertet:

Eigentumswohnungen		
- die als solche erstellt wurden -	1913	Kaufverträge
umgewandelte Mietwohnungen		
- ohne sozialen Wohnungsbau -	1076	"
umgewandelte Mietwohnungen		
- sozialer Wohnungsbau -	918	"

Die anteilmäßige Entwicklung bei den oben angegebenen 3 Gruppen von Eigentumswohnungen ist aus der nachstehenden Graphik ersichtlich:

Verkäufe von Wohnungseigentum

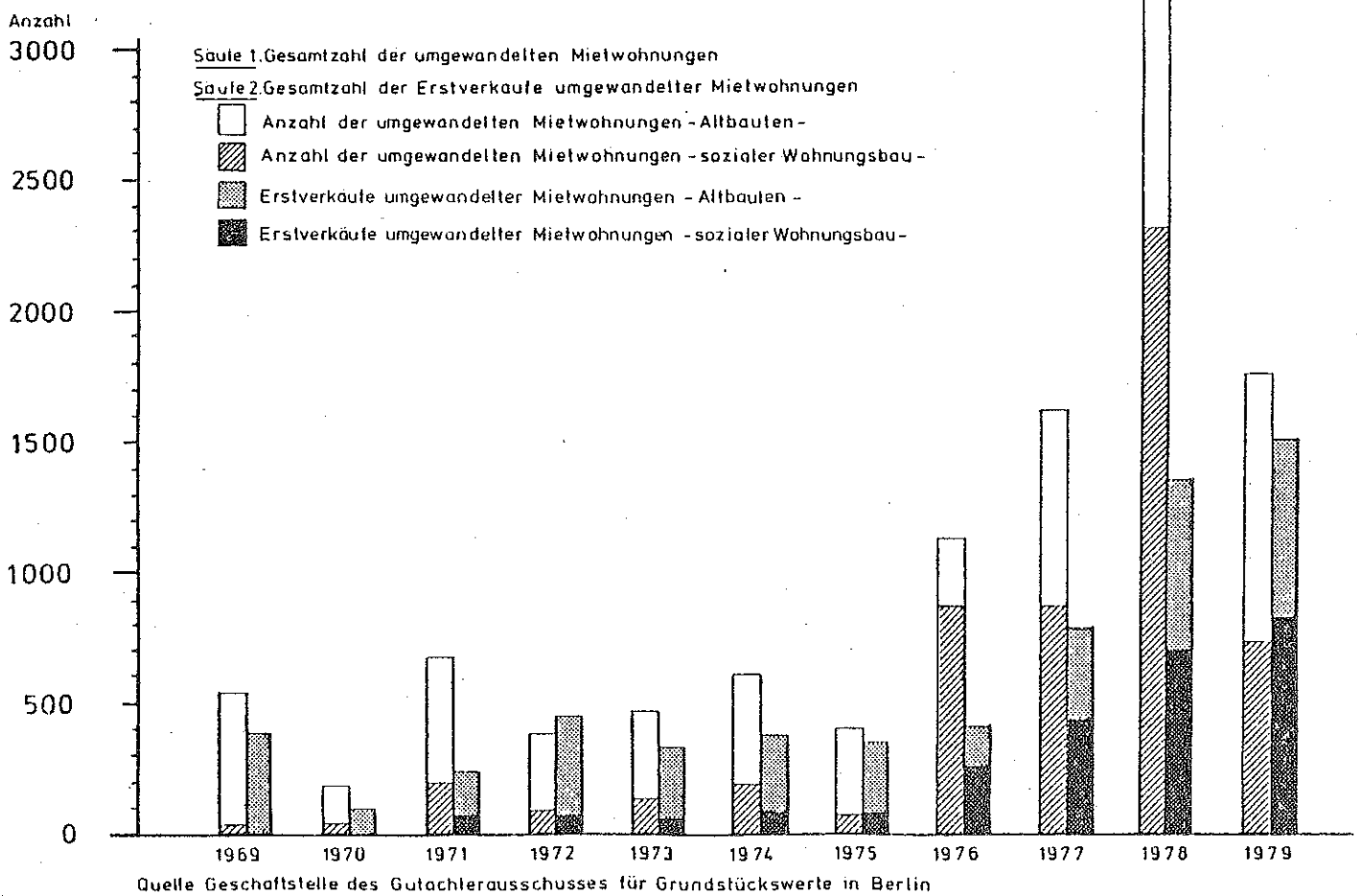


Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Durch die seit 1976 eingetretene Umwandlungswelle bestand im Jahre 1979 weiterhin ein Überangebot an umgewandelten und zum Verkauf anstehenden bisherigen Mietwohnungen. Dieser Angebotsdruck führte zu einer gewissen Preisberuhigung.

Die Entwicklung der jährlichen Umwandlungen und der jährlichen Verkäufe umgewandelter Mietwohnungen seit 1969 ist in dem folgenden Diagramm dargestellt:

Anzahl der jährlich umgewandelten und veräußerten Mietwohnungen



2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1979 insgesamt

rd. 509,6 ha (1978 = 594,9 ha)

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

Die Bodenflächen verteilen sich auf

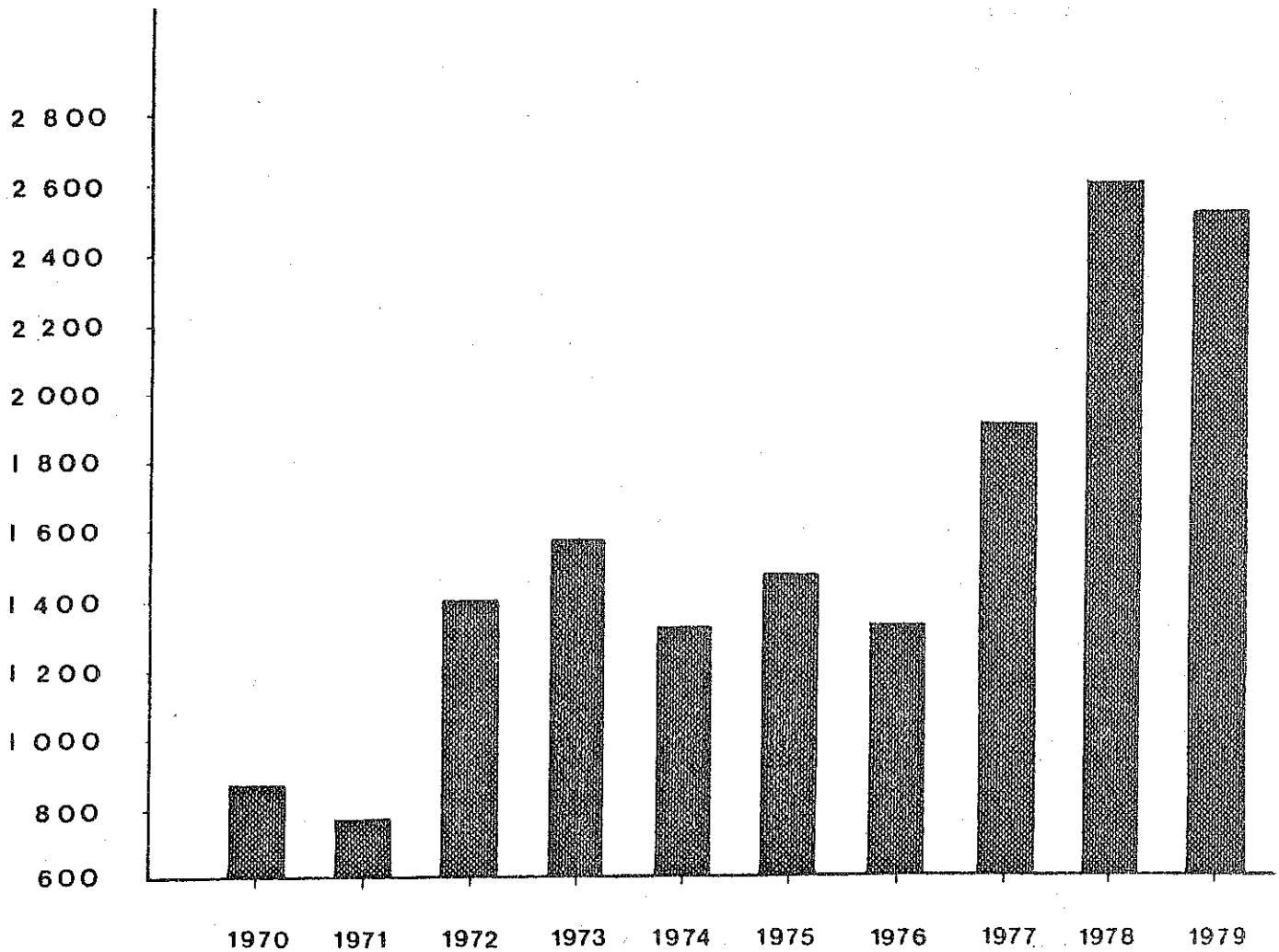
	(1978)	1979
a) <u>unbebaute Grundstücke</u>		
für Ein-und Zweifamilienhäuser	109,8 ha	78,4 ha
für Mietwohnhäuser u. sonstige Bebauung	68,3 ha	38,2 ha
für Gewerbe und Industrie	22,2 ha	43,9 ha
in Nichtbaugebieten	39,6 ha	8,7 ha
insgesamt:	239,9 ha	169,2 ha
b) <u>bebaute Grundstücke</u>		
mit Ein-und Zweifamilienhäusern	142,2 ha	97,5 ha
mit Mietwohnhäusern	124,7 ha	110,4 ha
mit Gewerbe-u. Industriebauten	40,4 ha	89,0 ha
mit sonstigen Bauwerken	47,7 ha	43,4 ha
insgesamt:	355,0 ha	340,3 ha

Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Flächenumsatz betrug 33 % (1978 = 40 %).

3. Geldumsatz

Der Geldumsatz auf dem Berliner Immobilienmarkt war im Jahre 1979 mit 2,56 Milliarden DM im Vergleich zum Jahr 1978 (2,61 Milliarden DM) etwa gleichbleibend. Der für die Jahre 1972 bis 1976 - dem Ende der Rezession - festgestellte durchschnittliche jährliche Geldumsatz von rd. 1,4 Milliarden DM hat sich somit sowohl im Jahr 1978 als auch im Jahr 1979 beinahe verdoppelt.

Umsatz in Mio. DM



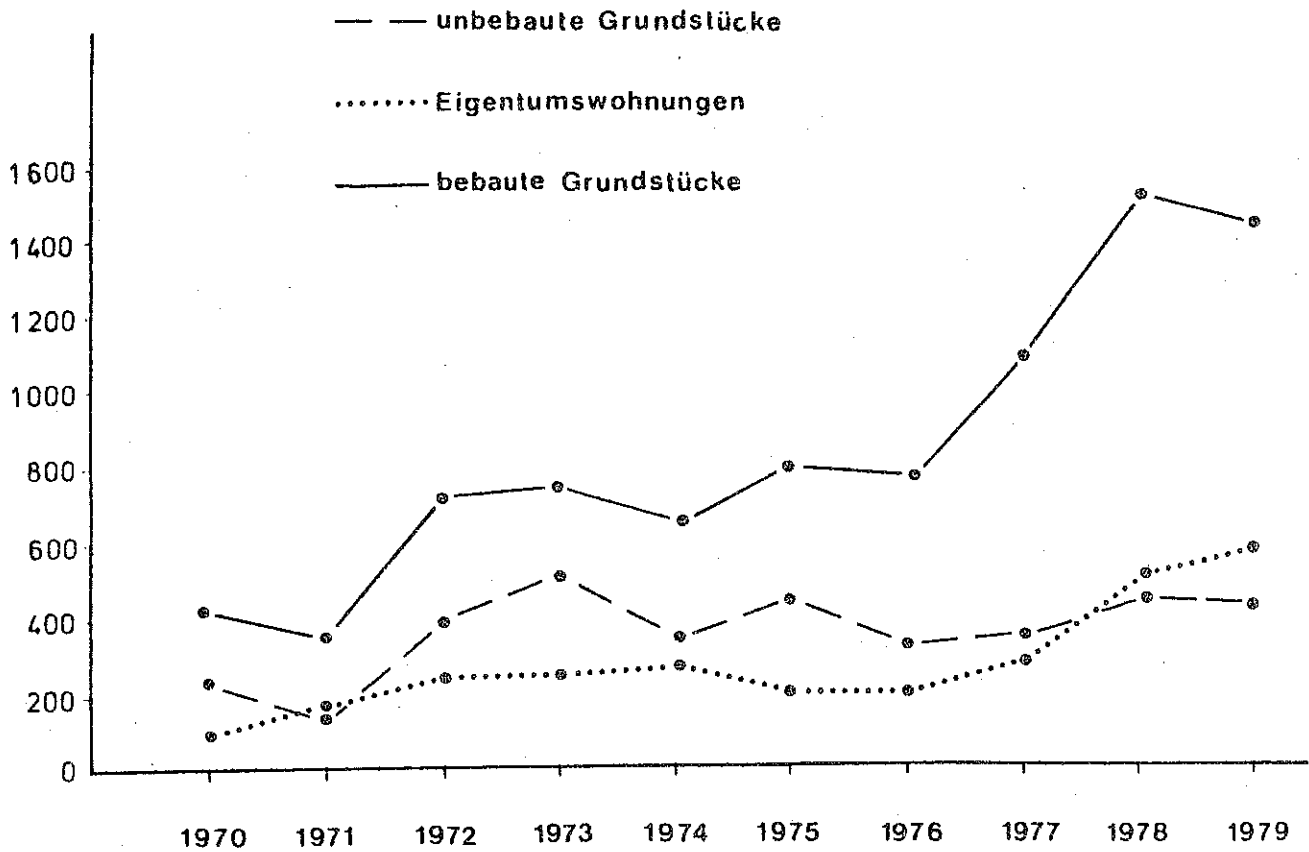
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Aufgeschlüsselt in die einzelnen Grundstücksteilmärkte ergeben sich im Vergleich zum Jahre 1978 folgende Umsatzzahlen:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Millionen DM		Änderung %
	1978	1979	
unbebaute Grundstücke	450,2	428,5	- 5
bebaute Grundstücke	1569,7	1444,9	- 8
Eigentumswohnungen	503,8	586,1	+ 16
sonstige Verkaufsfälle	89,3	103,8	+ 16
Summe	2613,0	2563,3	

Die Umsatzentwicklung der einzelnen Teilmärkte verdeutlicht die folgende graphische Darstellung:

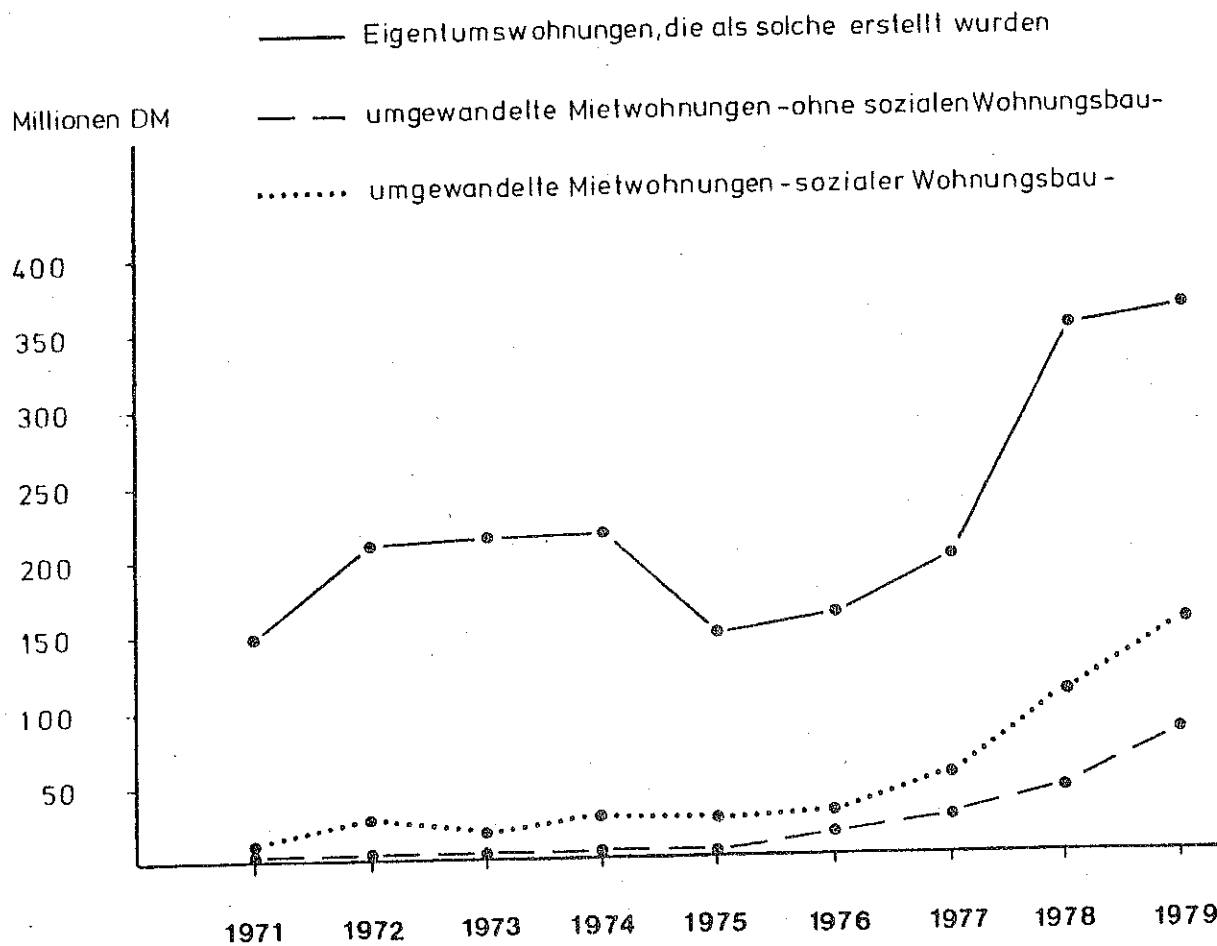
Umsatz in Mio. DM



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Der zunehmende Marktanteil der Verkäufe von Wohnungseigentum auch am Geldumsatz in den letzten Jahren ist in der nachfolgenden Aufschlüsselung dargestellt:

Umsatz von Wohnungseigentum



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Blumen 29.2.1980

