

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

BERLIN

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

Preisentwicklung im 2. Halbjahr

Jahresumsatz

2/81

Berlin 31, im **Mai 1982**
Mansfelder Straße 16
Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis

=====

<u>Vorbemerkung</u>	Seite	1
I. <u>Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1981</u>	"	3
1. Bauland	"	3
1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	"	3
1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	"	4
1.3 Kerngebiete	"	5
1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	"	6
2. Nichtbauland	"	7
3. Bebaute Grundstücke	"	8
3.1 Mietwohngrundstücke	"	8
3.2 Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	"	12
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	"	12
3.2.2 Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser	"	13
3.2.3 Kaufeigenheime	"	14
3.2.4 Villen und Landhäuser	"	14
4. Wohnungs- und Teileigentum	"	15
4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen	"	15
4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen	"	16
4.3 Umgewandelte Mietwohnungen	"	18
4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -	"	18
4.3.2 " " - Nachkriegsbauten -	"	19
4.3.3 " " - sozialer Wohnungsbau -	"	19
4.4 Teileigentum	"	20
II. <u>Grundstücksverkehr im Jahre 1981</u>	"	21
1. Vertragsabschlüsse	"	21
1.1 Bebaute Grundstücke	"	23
1.2 Wohnungs- und Teileigentum	"	24
2. Flächenumsatz	"	26
3. Geldumsatz	"	27

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes
=====

Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin auf der Grundlage der von ihr zu führenden Kaufpreissammlung erarbeitet.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Er ist eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten. Mitglieder dieses Kollegialgremiums sind behördliche und privat tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung. Zu den ehrenamtlich tätigen privaten Sachverständigen gehören vornehmlich Architekten, Immobilienkaufleute, Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungswirtschaft und des Vermessungswesens.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind dem Senator für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden.

Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Gutachterausschusses u. a. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und um weitere notwendige wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte angefordert werden. Die sodann als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Der Inhalt der Vertragsabschriften und gegebenenfalls die Bewirtschaftungsdaten werden vertraulich behandelt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als Grundlage zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben. Hierzu zählen insbesondere die Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken und Rechten an Grundstücken sowie über Miet- oder Pachtwerte, die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung und die Durchführung von Marktanalysen.

I. PREISENTWICKLUNG IM ZWEITEN HALBJAHR 1981
=====

1. Bauland

Auf dem Berliner Grundstücksmarkt kam es im zweiten Halbjahr 1981 durch die anhaltende Hochzinsphase zu spürbaren Preisabschwächungen für das Wohnbauland in den Einfamilienhausgebieten. Gleichzeitig war ein erheblicher Rückgang bei den Vertragsabschlüssen festzustellen.

Die in den Tabellen der folgenden Abschnitte dargestellten Preisspannen sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede hinsichtlich der Lagewertigkeit und der zulässigen baulichen Nutzung in den jeweils aufgeführten Ortsteilen. Sie sind daher nicht allein als Streubreite der in den einzelnen Wohnlagen vereinbarten Kaufpreise für gleichartige Grundstücke zu interpretieren.

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Der noch im ersten Halbjahr 1981 in einzelnen Bereichen festgestellte, wenn auch recht unterschiedliche Anstieg der Baulandpreise setzte sich im zweiten Halbjahr 1981 nicht weiter fort; vielmehr ist eine Stagnation bzw. eine leicht rückläufige Tendenz auf diesem Teilmarkt nachzuweisen.

Der Preisrückgang betrug im zweiten Halbjahr 1981 gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr in den einfachen und mittleren Lagen durchschnittlich 5 %, in Einzelfällen etwa 10 % sowie in den guten und bevorzugten Lagen bis zu 5 %. Diese Prozentzahlen gelten für die Preisspannen der nachstehenden Übersicht nicht allgemein; sie variieren innerhalb dieser Spannen je nach Ortslage.

In der nachstehenden Übersicht ist das durchschnittliche Preisniveau je Quadratmeter Grund und Boden zum 31.12.81 für die einzelnen Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 30.6.81 und die vom Gutachterausschuß zum 31.12.80 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.80	30.6.81	31.12.81
<u>einfache Lagen</u>			
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmarnslust	360,- bis 400,-	350,- bis 420,-	330,- bis 370,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	360,- bis 420,-	350,- bis 420,-	350,- bis 380,-
<u>mittlere Lagen</u>			
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfel- de (Süd), Lankwitz, Hemsdorf	400,- bis 500,-	410,- bis 520,-	370,- bis 520,-
Frohnau	420,-	430,-	380,-
<u>gute Lagen</u>			
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	450,- bis 550,-	460,- bis 600,-	450,- bis 580,-
<u>bevorzugte Lagen</u>			
Grunewald, Schmargen- dorf, Westend, Dahlem	500,- bis 650,-	530,- bis 700,-	520,- bis 700,-

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

Wegen der geringen Umsätze in den Gebieten der geschlossenen Bauweise und der starken Streuung der Kaufpreise ist eine Aussage zur Preisentwicklung nur bedingt möglich.

Das durchschnittliche Preisniveau zum 31.12.81 gegenüber dem des ersten Halbjahres 1981 war für Wohnlagen am Stadtrand unverändert, so daß die vom Gutachterausschuß zum 31.12.80 ermittelten Bodenrichtwerte eine geeignete Orientierungsgrundlage bilden. Für Grundstücke im inneren Stadtbereich zeigte sich ein ähnliches Bild, lediglich im Bezirk Spandau war in Teilbereichen eine Preisentwicklung bis zu + 10 % nachzuweisen.

Für die citynahen Lagen ist wegen zu geringer Verkaufsfälle keine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung möglich, so daß hier ebenfalls auf die Bodenrichtwerte vom 31.12.80 verwiesen wird.

Die nachstehende Aufstellung gibt einen Überblick:

¹⁾ Bodenrichtwert zum 31.12.80

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²) 31.12.81
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>	
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	400,- bis 480,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>	
Wedding, Neukölln	350,- bis 420,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	480,- bis 530,-
Steglitz, Friedenau	500,- bis 600,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>	
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	380,- bis 500,-
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>	
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	550,- bis 700,-
<u>Sanierungsgebiete</u>	
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	350,- bis 420,-
Charlottenburg, Schöneberg	420,- bis 450,-

1.3 Kerngebiete

Wie schon im ersten Halbjahr 1981 läßt der Mangel an Kaufpreisen aus den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen auch für das zweite Halbjahr 1981 keine Aussage über eine Preisentwicklung zu, so daß die zum 31.12.80 ermittelten Bodenrichtwerte weiterhin als Maßstab dienen.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²) 31.12.81
Kerngebiet - Kreuzberg	500,- bis 600,-
Kerngebiet - City	
beiderseits der Lützowstr.	500,- bis 800,-
zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstr.	700,- bis 1500,-
oberer Kurfürstendamm	1300,- bis 2500,-
unterer Kurfürstendamm	3000,- bis 5000,-
überregionale Geschäftslagen	
Wilmersdorfer Str.	1500,- bis 3000,-
Schloßstr. (Steglitz)	1800,- bis 2500,-

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Bei einem etwa gleichbleibenden Umsatz an gewerblichen Bauflächen im 2. Halbjahr 1981 war gegenüber dem Vorhalbjahr zum Teil ein geringfügig höheres Preisniveau festzustellen. Die Entwicklung stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

Lage	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW 31.12.1980	30.6.1981	31.12.1981
in abseitiger Verkehrslage	110,- bis 130,-	110,- bis 130,-	120,- bis 140,-
außerhalb der Ringbahn	130,- bis 160,-	130,- bis 160,-	140,- bis 160,-
innerhalb der Ringbahn	140,- bis 180,-	140,- bis 180,-	150,- bis 180,-

2. Nichtbauland

Der seit Jahren festzustellende geringe Umsatz hielt im Berichtszeitraum weiter an. Dabei lassen die für marktfähige Nichtbau- gebietsflächen realisierten Kaufpreise wiederum keine Preisent- wicklung erkennen, so daß die vom Gutachterausschuß zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte weiterhin das Preisniveau treffend darstellen. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²) 31.12.1981
Land-u. forstwirtschaftl. Flächen:	
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei-u. Gartenbau- flächen	15,- bis 40,-
Flächen für die Kleingarten- nutzung:	
- größere Gebiete	40,- bis 60,-
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	40,- bis 80,-
Flächen für Erholungs- zwecke:	
- größere Gebiete	40,-
- Einzelparzellen	60,- bis 100,-
- Wassersportnutzung	200,- bis 350,-

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke

Der Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte zeigte gegenüber dem 1. Halbjahr 1981 - bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages - allgemein ein rückläufiges Preisbild. Lediglich die Kaufpreisstreuung für Altbauten mit einfacher Ausstattung blieb nahezu unverändert.

Ein deutlicher Preiseinbruch von mehr als einer Jahresmiete zeigte sich bei den Altbau-Komfortobjekten. Für einige Objekte dieser Art wurden allerdings auch Spitzenpreise gezahlt, im Einzelfall bis zum 24-fachen der Jahresmiete. Diese hohen Kaufpreisvereinbarungen sind jedoch im wesentlichen auf die Absicht der Erwerber zurückzuführen, die Objekte in Wohnungseigentum umzuwandeln. Dieses Preisverhalten - höhere Kaufpreise zwecks Umwandlung in Wohnungseigentum - traf im allgemeinen nicht zu für die zur Umwandlung erworbenen Neubauobjekte, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus. Die für diese Objekte gezahlten Kaufpreise lagen innerhalb der für entsprechende Renditeobjekte ermittelten Preisspannen.

Für die Gruppe der Zwischenkriegsbauten kann aufgrund der wenigen Verkäufe wiederum keine gesicherte Aussage gemacht werden.

Eine Preisabschwächung war auch für den gesamten Teilmarkt der Neubauten zu verzeichnen, wobei Objekte des sozialen Wohnungsbaus (1.WoBauG) im Berichtszeitraum den stärksten Preisrückgang bis zur etwa 1 1/2-fachen Jahresmiete aufwiesen.

Größere Streubreiten des Preisniveaus sind zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung sowie in der Wohnlage, wobei die für Objekte in den Bezirken Tiergarten, Wedding und Kreuzberg gezahlten Kaufpreise häufig im unteren Preisbereich lagen.

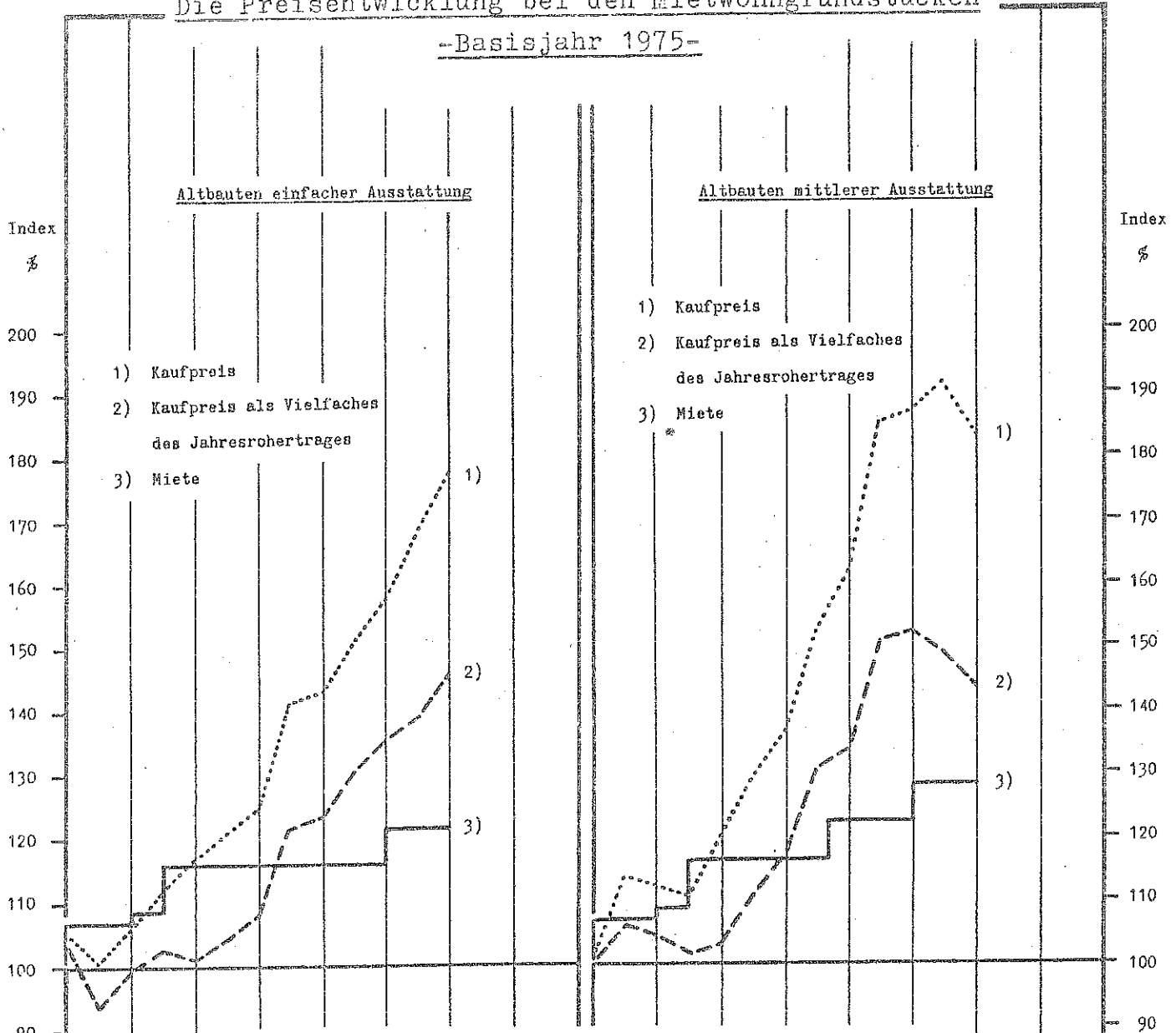
Die folgende Aufstellung verdeutlicht die Preisentwicklung gegenüber dem Vorhalbjahr:

Gebäude	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete -	
	30.6.1981	31.12.1981
<u>Baujahre etwa vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	7,0 / 9,0	7,0 / 9,0
<u>Baujahre etwa 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	8,0 / 11,5	7,5 / 11,5
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	11,0 / 14,5	9,5 / 13,5
<u>Zwischenkriegsbauten (1924 - 1948)</u>	---	---
<u>Neubauten (nach 1948)</u>		
sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (bis 1957)	10,0 / 14,0	9,0 / 12,5
2. WoBauG (ab 1958)	11,0 / 14,0	10,0 / 13,5
freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	10,0 / 14,5	9,5 / 14,0

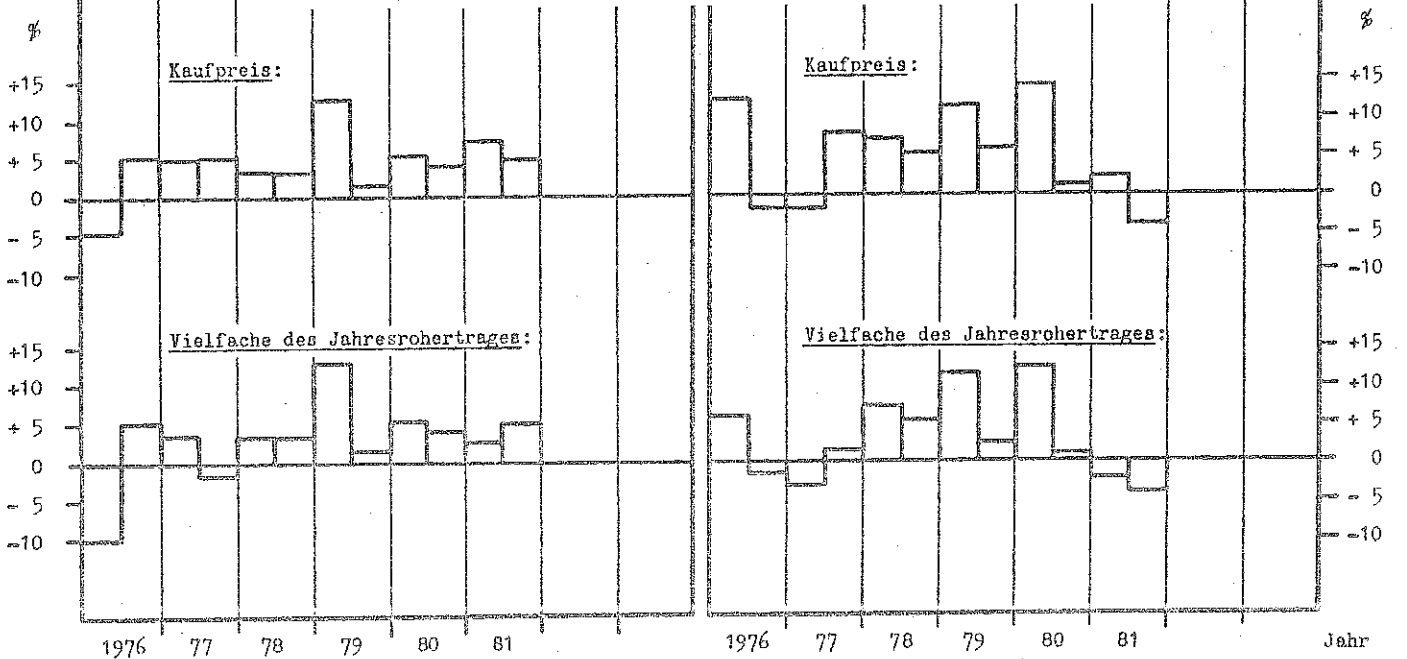
Die nachfolgenden Graphiken stellen die prozentuale Preisentwicklung, bezogen auf das durchschnittliche Preisniveau bei den Mietwohngrundstücken (Altbauten), seit 1975 dar. Zusätzlich zur Entwicklung der Kaufpreise für Renditeobjekte wird die Entwicklung der Kaufpreise bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages sowie die Entwicklung der Mieten dargestellt. In dieser Darstellung wird der allgemeine Trendumschwung zum Jahresende 1981 des zuvor kontinuierlichen Preisanstiegs seit Mitte 1977 der Renditeobjekte verdeutlicht. Aufgrund von Veräußerungsfällen aus jüngster Zeit deutet sich zum Anfang des Jahres 1982 die gleiche Änderung der Preisentwicklung auch für die Altbauten einfacher Ausstattung an.

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

--Basisjahr 1975--



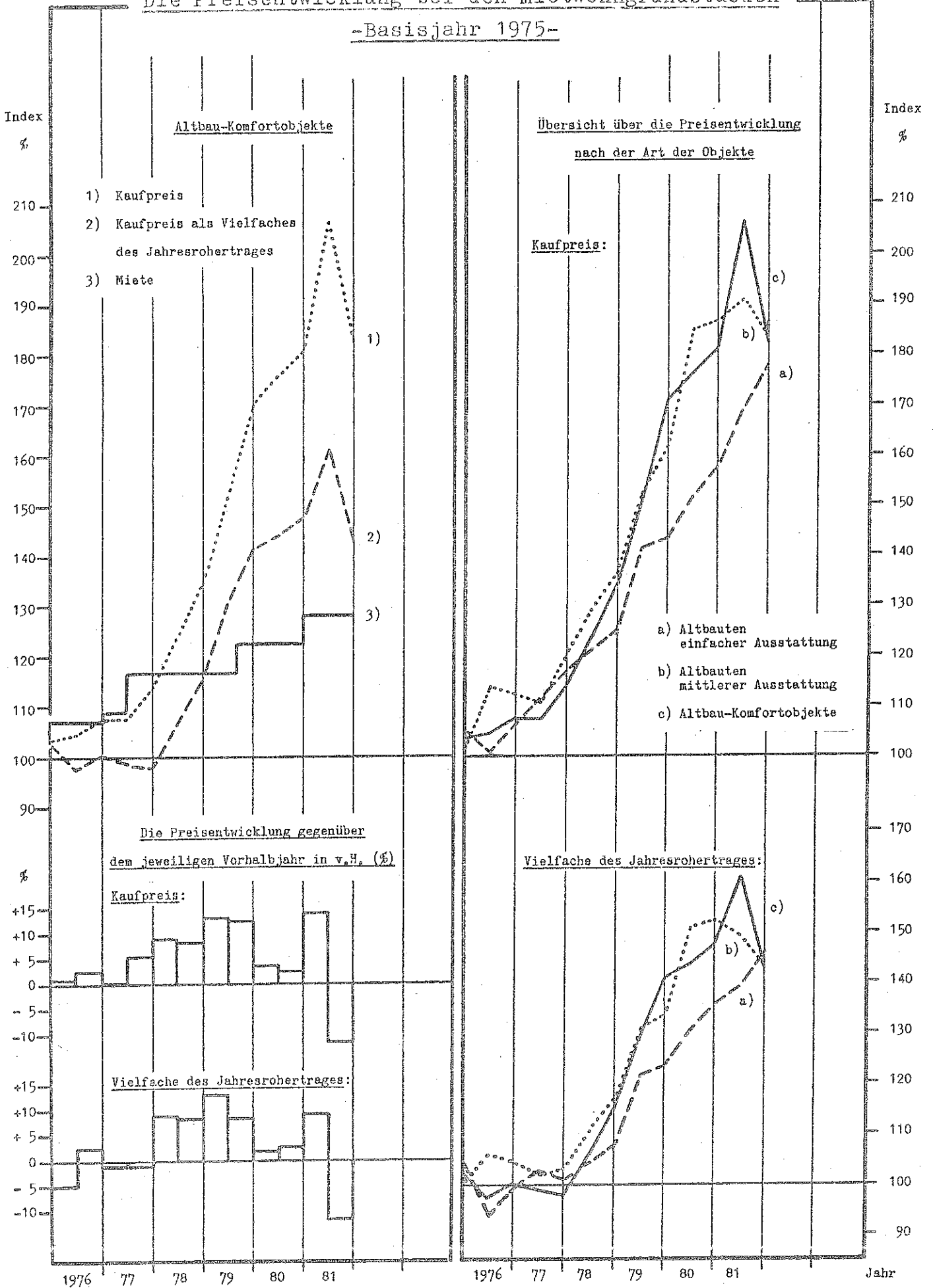
Die Preisentwicklungen gegenüber dem jeweiligen Vorhalbjahr in v.H. (%)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

-Basisjahr 1975-



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Auf diesem Teilmarkt bestand auch im 2. Halbjahr 1981 eine zurückhaltende Nachfrage, die sehr stark durch die Hochzinsphase beeinflusst war. Diese Situation führte offensichtlich zu einer geringfügigen Verschiebung der Marktanteile von den freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - die allerdings noch immer die Hälfte des Umsatzes ausmachten - zugunsten der kleineren und damit kostengünstigeren Einfamilienreihen- und Einfamilienhausdoppelhäuser (vgl. I.3.2.1 und 3.2.2).

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Umsatzanteile nach Objektarten und Kaufpreisgruppen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1981 (1. Halbjahr 1981)				
	freistehende Ein- u. Zweif.- Häuser %	Reihen- u. Doppel- häuser %	Kaufeigen- heime %	Villen u. Landhäuser %	insgesamt %
unter 200.000	2 (2)	4 (1)	0 (0)	0 (0)	6 (3)
200.000-300.000	10 (9)	10 (8)	0 (0)	0 (0)	20 (17)
300.000-400.000	13 (15)	13 (12)	1 (0)	0 (0)	27 (27)
400.000-500.000	10 (12)	6 (6)	6 (8)	0 (0)	22 (26)
500.000-600.000	7 (8)	1 (2)	5 (6)	0 (0)	13 (16)
600.000-700.000	4 (4)	0 (1)	1 (0)	1 (0)	6 (5)
über 700.000	4 (5)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	6 (6)
	50 (55)	34 (30)	13 (14)	3 (1)	100 %

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten als umsatzstärkste Objektgruppe hinsichtlich des Gesamtumsatzes nur ein geringfügig nachgebendes Preisniveau. Bei etwa jeder fünften Veräußerung lag der Kaufpreis unter 300.000,- DM, knapp die Hälfte der Verkäufe erfolgte in der Preisklasse zwischen 300.000,- DM und 500.000,- DM.

Nach Kaufpreisgruppen ergibt sich folgende Verteilung:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil, im 2. Halbjahr 1981		(1. Halbj. 1981) insgesamt %
	Altbauten %	Neubauten %	
unter 200.000	2 (2)	1 (1)	3 (3)
200.000-300.000	13 (9)	6 (7)	19 (16)
300.000-400.000	12 (15)	15 (11)	27 (26)
400.000-500.000	11 (11)	9 (11)	20 (22)
500.000-600.000	5 (10)	9 (6)	14 (16)
600.000-700.000	7 (5)	1 (2)	8 (7)
über 700.000	6 (7)	3 (3)	9 (10)
	56 (59)	44 (41)	100 %

Der durchschnittliche Kaufpreis für Objekte dieses Teilmarktes wurde mit 470.000,- DM (475.000,- DM) ermittelt, die Grundstücksgröße lag im Mittel wie im Vorhalbjahr bei 770 m².

3.2.2 Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser

Gegenüber der Situation bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Preisrückgang im 2. Halbjahr 1981 auf diesem Teilmarkt deutlich erkennbar. Der Anteil der Kaufpreise unter 300.000,- DM betrug hier über 40 %, bei knapp 80 % aller Verkäufe wurden weniger als 400.000,- DM gezahlt. Naturgemäß werden auch auf diesem Teilmarkt die unteren Preisgruppen von den Kaufpreisen für Altbauobjekte beherrscht.

Die Umsatzanteile verdeutlichen die Preisverschiebung:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil, im 2. Halbjahr 1981		(1. Halbj. 1981) insgesamt %
	Altbauten %	Neubauten %	
unter 200.000	9 (3)	2 (2)	11 (5)
200.000-300.000	18 (19)	12 (9)	30 (28)
300.000-400.000	9 (12)	27 (26)	36 (38)
400.000-500.000	7 (5)	12 (13)	19 (18)
500.000-600.000	0 (3)	2 (3)	2 (6)
600.000-700.000	1 (1)	0 (3)	1 (4)
über 700.000	1 (1)	0 (0)	1 (1)
	45 (44)	55 (56)	100 %

Für die Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser errechnete sich ein mittlerer Kaufpreis von 330.000,- DM (365.000,-DM), die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 350 m² (370 m²).

3.2.3 Kaufeigenheime

Die rückläufige Tendenz beim Erstverkauf neu erstellter Einfamilienhäuser durch die Bauträger hat sich im 2. Halbjahr 1981 kaum noch fortgesetzt, was im wesentlichen auf die verbesserten Förderungen im sozialen Wohnungsbau zurückzuführen ist. Etwa 80 % aller Verkäufe sind allein in den einfachen Wohnlagen getätigt worden. Während sich die Preisspanne nach oben ausweitete (90 % der Objekte wiesen Kaufpreise zwischen 400.000,- DM und 600.000,- DM auf), stieg der mittlere Kaufpreis der veräußerten Kaufeigenheime nur noch geringfügig auf 500.000,- DM (495.000,- DM) an. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 340 m² (320 m²).

3.2.4 Villen und Landhäuser

Wie in den zurückliegenden Jahren sind auch im Berichtszeitraum nur wenige Villen- und Landhausgrundstücke umgesetzt worden. Die außerordentlich große Streubreite der Kaufpreise ist bei diesen Objekten üblich und im wesentlichen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücksgröße und der Art sowie dem Zustand der Bebauung zurückzuführen. Nur in Einzelfällen konnten Kaufpreise von über 1,5 Mio DM realisiert werden.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Der seit 1977 kontinuierlich ansteigende Umsatz von Wohnungseigentum setzte sich auch im 2. Halbjahr 1981 weiter fort. Wie im Vorhalbjahr war die Entwicklung im Berichtszeitraum durch die seit dem 2. Halbjahr 1980 sich abzeichnende Preisberuhigung gekennzeichnet. Die einzelnen Teilmärkte des Wohnungseigentums zeigten somit - mit Ausnahme der neu erstellten Eigentumswohnungen - ein nahezu stabiles Preisniveau ohne nennenswerte Preiskorrekturen.

(Objektarten, für die mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen keine gesicherte Aussage über das Preisniveau möglich ist, sind durch ----- gekennzeichnet.)

4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

Neben der Veräußerung neu erstellter Eigentumswohnungen der Baujahre 1980 und 1981 wurden darüber hinaus auch einige zwischen 1972 und 1979 erstellte Wohnungen in den mittleren und guten Wohnlagen erstmals veräußert. Bei diesen älteren Objekten lag die untere Preisgrenze bei etwa 2.600,- DM/m² Wohnfläche. Die Streuung der Kaufpreise ist vornehmlich zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Art und der Ausstattung der Objekte.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen besteht folgende Preissituation:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1981	2. Halbjahr 1981
<u>einfache Wohnlagen</u> (Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln)	-----	-----
<u>mittlere Wohnlagen</u> (Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg)	2900,- bis 4000,- <u>im Mittel: 3600,-</u>	2900,- bis 4900,- <u>im Mittel: 3900,-</u>
<u>gute Wohnlagen</u> (Wilmerdorf, Charlottenburg, Zehlendorf)	2900,- bis 4000,- <u>im Mittel: 3200,-</u>	3300,- bis 5200,- <u>im Mittel: 4000,-</u>
<u>bevorzugte Wohnlagen</u> (Dahlem, Grunewald, Schmargendorf)	3700,- bis 5300,- <u>im Mittel: 4600,-</u>	4200,- bis 6000,- <u>im Mittel: 5100,-</u>

Bei den als Wohnungseigentum erstellten Einfamilienhäusern hatte die Wohnlage innerhalb der für diese Einfamilienhausgrundstücke typischen Wohngebiete keinen feststellbaren Einfluß auf den Preis. Die Kaufpreise für diese Art des Wohnungseigentums entsprechen allgemein denen vergleichbarer Kaufeigenheime (vgl. I. 3.2.3).

Folgende Aufstellung gibt einen Aufschluß über die Preissituation:

Einfamilienhäuser in der Rechtsform als Wohnungseigentum	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche
	1. Halbjahr 1981 2. Halbjahr 1981
	3500,- bis 5400,- 3600,- bis 5500,-
	<u>im Mittel: 4100,-</u> <u>im Mittel: 4600,-</u>

4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und zum zweiten bzw. weiteren Mal veräußert worden sind. Die Streubreite der einzelnen Preisgruppen in der folgenden Übersicht ist im wesentlichen beeinflusst durch das Baualter, die Ausstattung und den Zustand der einzelnen Objekte. In den mittleren, guten und bevorzugten Wohnlagen wurden für Spitzenobjekte Kaufpreise erzielt, die die in der nachfolgenden Übersicht angegebenen Obergrenzen zum Teil erheblich überschritten.

<u>Baujahr</u> Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1981	2. Halbjahr 1981
<u>Baujahre vor 1960</u>		
einfache Wohnlagen	-----	-----
mittlere Wohnlagen	1300,- bis 2400,- <u>im Mittel: 2000,-</u>	1300,- bis 2300,- <u>im Mittel: 1800,-</u>
gute Wohnlagen	1500,- bis 2700,- <u>im Mittel: 2200,-</u>	1500,- bis 2700,- <u>im Mittel: 2000,-</u>
bevorz. Wohnlagen	-----	-----
<u>Baujahre von 1960 bis 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1400,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2200,-</u>	1500,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2200,-</u>
mittlere Wohnlagen	1500,- bis 3100,- <u>im Mittel: 2300,-</u>	1500,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2300,-</u>
gute Wohnlagen	2000,- bis 3400,- <u>im Mittel: 2700,-</u>	2000,- bis 3400,- <u>im Mittel: 2700,-</u>
bevorz. Wohnlagen	-----	2400,- bis 4000,- <u>im Mittel: 3200,-</u>
<u>Baujahre nach 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1900,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2500,-</u>	1900,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2300,-</u>
mittlere Wohnlagen	1900,- bis 3600,- <u>im Mittel: 2500,-</u>	1800,- bis 3600,- <u>im Mittel: 2500,-</u>
gute Wohnlagen	2200,- bis 3800,- <u>im Mittel: 2900,-</u>	2300,- bis 4000,- <u>im Mittel: 3100,-</u>
bevorz. Wohnlagen	2700,- bis 4600,- <u>im Mittel: 3700,-</u>	2900,- bis 4700,- <u>im Mittel: 3700,-</u>

4.3 Umgewandelte Mietwohnungen

Der Marktanteil der in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen ist weiter erheblich angestiegen. Er lag im 2. Halbjahr 1981 bei 75 % (Vorhalbjahr 62 %) der insgesamt verkauften Eigentumswohnungen.

Auch auf dem Teilmarkt der umgewandelten Mietwohnungen hat sich das Preisniveau im Berichtszeitraum gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr kaum verändert. Die zum Teil erheblichen Kaufpreisspannen in den verschiedenen Wohnlagen sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede in der Größe des Objektes sowie der Ausstattung der Gebäude und der Wohnungen, die tatsächliche Situation (vermietet oder bezugsfrei), den Renovierungszustand und das Gebäudealter. Der Preis älterer Wohnungen wird darüber hinaus beeinflusst durch erforderliche Modernisierungsmaßnahmen bzw. die Erneuerung oder Renovierung von Anlagen und Bauteilen. Allgemein werden die unteren Preisbereiche beherrscht von den Kaufpreisen für vermietete Objekte. Zur Beruhigung der Preisentwicklung trotz großer Nachfrage hat nicht unwesentlich auch der aufgrund weiterer Umwandlungsaktivitäten entstandene Überhang noch nicht veräußerter Eigentumswohnungen beigetragen.

4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -

Bei den Verkäufen umgewandelter Mietwohnungen in Altbauten (im Sinne der Altbaumietenverordnung Berlin ist damit Wohnraum gemeint, der bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden ist und ohne öffentliche Mittel geschaffen wurde) dominierten die umgewandelten Wohnungen der Baujahre vor 1914. Zwischenkriegsbauten waren nur in unbedeutendem Umfang am Umsatz beteiligt.

In den mittleren und guten Wohnlagen wurden für einzelne Objekte mit überdurchschnittlichem Wohnstandard Spitzenpreise bis zu 4000,- DM/m² Wohnfläche erzielt.

Im 2. Halbjahr 1981 ergab sich folgendes Preisbild:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1.Halbjahr 1981	2.Halbjahr 1981
einfache Wohnlagen	900,- bis 2300,- <u>im Mittel: 1500,-</u>	900,- bis 2200,- <u>im Mittel: 1400,-</u>
mittlere Wohnlagen	900,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1700,-</u>	900,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1700,-</u>
gute Wohnlagen	1000,- bis 2700,- <u>im Mittel: 1800,-</u>	900,- bis 2700,- <u>im Mittel: 1700,-</u>
bevorzugte Wohnlagen	1200,- bis 3400,- <u>im Mittel: 2100,-</u>	1100,- bis 3200,- <u>im Mittel: 1900,-</u>

4.3.2 Umgewandelte Mietwohnungen - Nachkriegsbauten -

Bei den Verkäufen umgewandelter freifinanzierter oder steuerbegünstigter Neubauwohnungen überwogen im Berichtszeitraum die Objekte der Baujahre zwischen 1960 und 1975.

Die Preisentwicklung stellte sich hier wie folgt dar:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1.Halbjahr 1981	2.Jalbjahr 1981
einfache Wohnlagen	-----	1600,- bis 2700,- <u>im Mittel: 2200,-</u>
mittlere Wohnlagen	1500,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2200,-</u>	1700,- bis 3000,- <u>im Mittel: 2300,-</u>
gute Wohnlagen	1800,- bis 3300,- <u>im Mittel: 2300,-</u>	1800,- bis 3300,- <u>im Mittel: 2300,-</u>
bevorzugte Wohnlagen	2500,- bis 4400,- <u>im Mittel: 3400,-</u>	2600,- bis 4000,- <u>im Mittel: 3300,-</u>

4.3.3 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -

Die stagnierende Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt hielt auch im Berichtszeitraum bei den bezugsfreien umgewandelten früheren Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus weiter an. Bei Verkäufen vermieteter Wohnungen war dagegen allgemein ein leichter Preisrückgang festzustellen.

Die Verkäufe betrafen in der großen Mehrzahl wieder Objekte der Baujahre 1956 bis 1966.

Es bestand folgende Preissituation:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1. Halbjahr 1981	2. Halbjahr 1981
einfache Wohnlagen	1200,- bis 2300,- <u>im Mittel: 1600,-</u>	1200,- bis 2300,- <u>im Mittel: 1600,-</u>
mittlere Wohnlagen	1100,- bis 2400,- <u>im Mittel: 1700,-</u>	1200,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1800,-</u>
gute Wohnlagen	1200,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1700,-</u>	1300,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1800,-</u>
bevorzugte Wohnlagen	1800,- bis 3300,- <u>im Mittel: 2300,-</u>	1800,- bis 3300,- <u>im Mittel: 2300,-</u>

4.4 Teileigentum

Objekte dieses besonderen Teilmarktes sind im Berichtszeitraum wiederum nur in verhältnismäßig geringem Umfange veräußert worden. Bei den als Teileigentum veräußerten Garagen lagen die Kaufpreise für das Einzelobjekt in der Regel zwischen 5.000,- DM und 15.000,- DM. In Einzelfällen konnten auch höhere Kaufpreise erzielt werden.

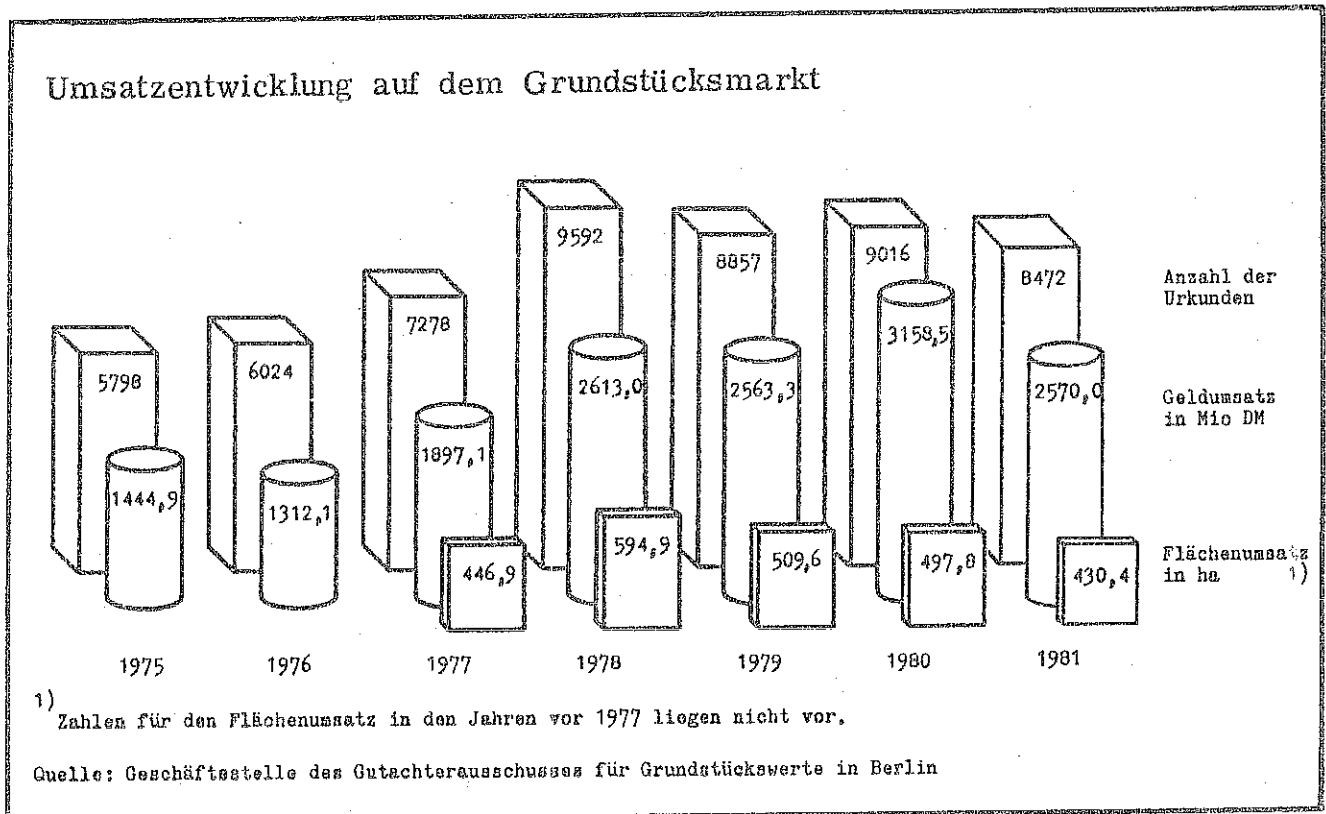
In zunehmendem Maße wurden jetzt aber auch nicht ausgebaute Dachgeschosse - in der Regel zum Selbstausbau - veräußert. Für dieses fast ausschließlich in Altbauten gelegene Teileigentum wurden im 2. Halbjahr 1981 - unabhängig von der Wohnlage - Kaufpreise zwischen 400,- und 700,- DM je Quadratmeter Bruttonutzfläche gezahlt.

II. GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR IM JAHRE 1981
=====

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt wird dargestellt durch

1. die Zahl der Vertragsabschlüsse
2. den Flächenumsatz
3. den Geldumsatz.

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1975.



1. Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1981 insgesamt

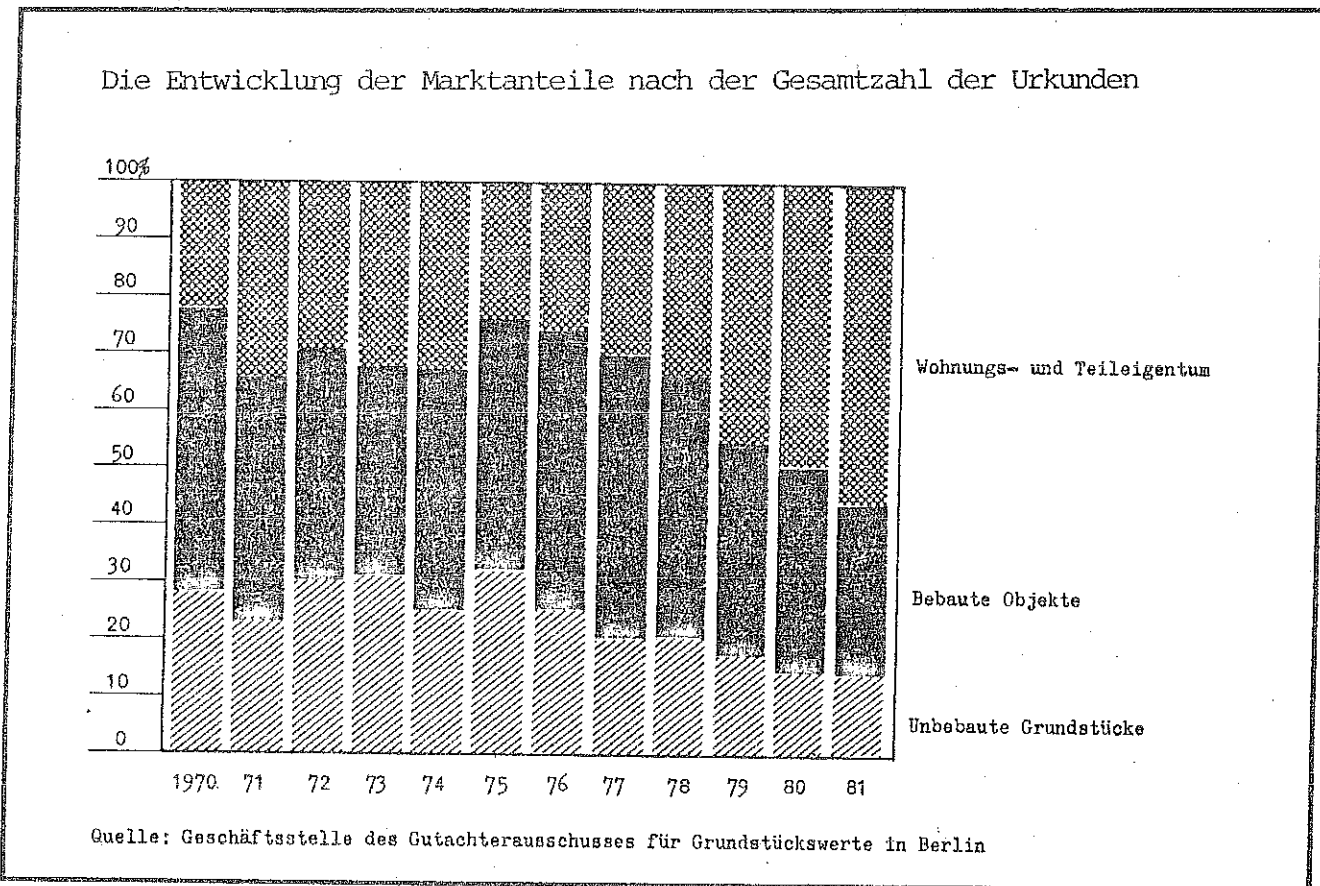
8472 Urkunden (1980 = 9016)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden.

Hiervon entfallen auf

a) unbebaute Grundstücke	1111 Verträge	(1980 = 1309)	- 15 %
b) bebaute Grundstücke	2604 Verträge	(1980 = 3235)	- 19 %
c) Wohnungs- und Teileigentum	4757 Verträge	(1980 = 4472)	+ 6 %

Die nachstehende Graphik gibt eine Übersicht über die Entwicklung der prozentualen Umsatzanteile dieser Teilmärkte an der Gesamtzahl der Vertragsabschlüsse seit 1970:



Deutlich erkennbar ist die seit einigen Jahren fortschreitende Verschiebung der Marktanteile zugunsten des Teilmarkts Wohnungs- und Teileigentum. Im Jahre 1981 lag der Anteil nach der Gesamtzahl der Verkäufe bereits bei 56 % (1980 = 50 %).

Von den im Jahr 1981 insgesamt übersandten 8472 Urkunden sind

7847 Verträge (1980 = 8444)

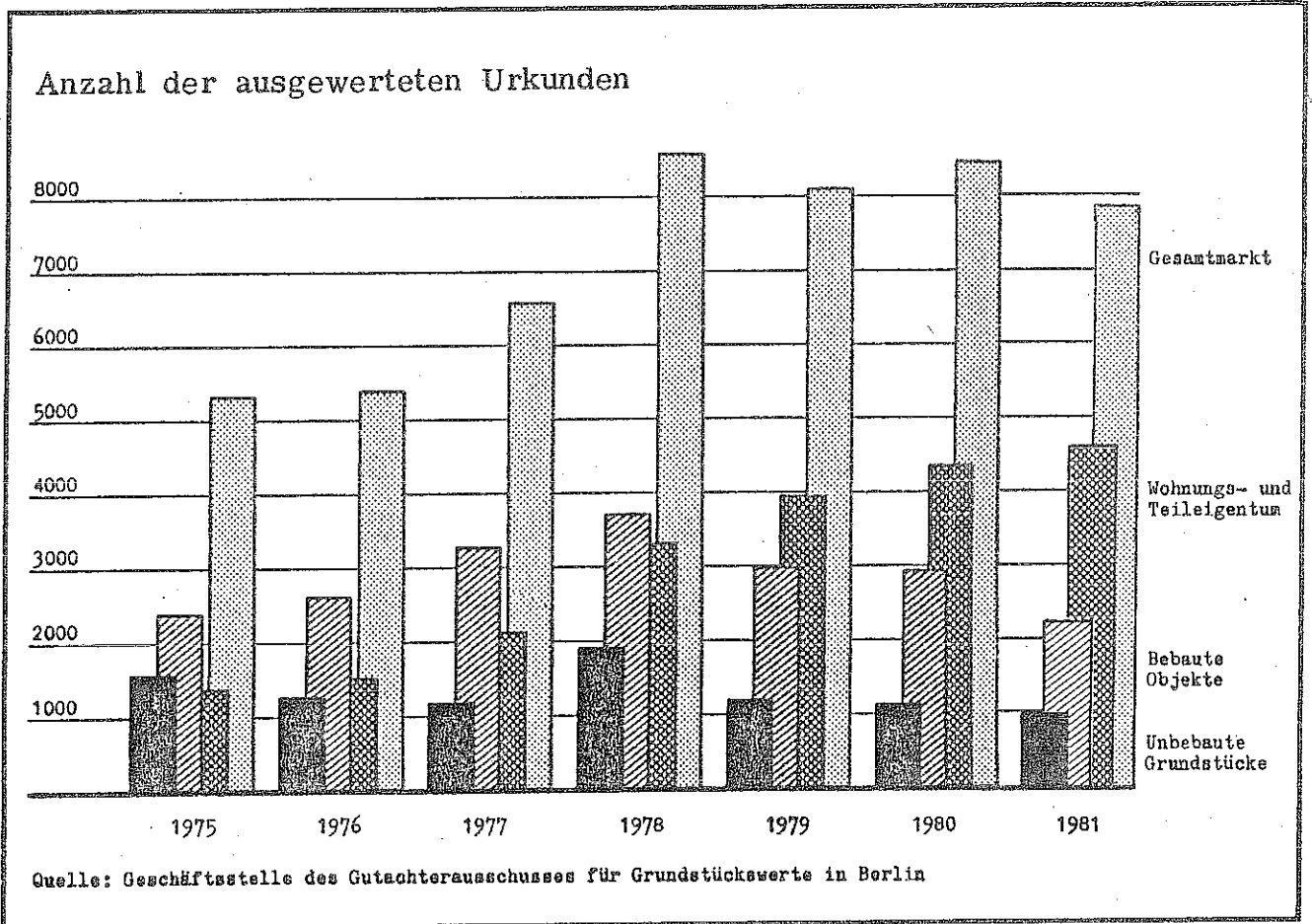
ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen worden; davon entfallen auf

a) unbebaute Grundstücke	969
b) bebaute Grundstücke	2303
c) Wohnungs- und Teileigentum	4575

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten und den ausgewerteten Verträgen ergibt sich insbesondere aus den für eine Auswertung überwiegend ungeeigneten Tauschverträgen, Veräußerungen von

Bruchteilseigentum oder unselbständigen Grundstücksteilen sowie Verträgen zum Zwecke von Erbauseinandersetzungen mit Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien.

Die Umsatzentwicklung der durch die Geschäftsstelle ausgewerteten Verträge stellt sich für den Zeitraum seit 1975 wie folgt dar:



1.1 Bebaute Grundstücke

Im Jahre 1981 ist die Zahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mietwohnobjekte gegenüber dem Vorjahr erheblich zurückgegangen. Im einzelnen wurden von den 1981 geschlossenen Kaufverträgen über bebaute Grundstücke folgende Vorgänge ausgewertet:

Ein-und Zweifamilienhäuser :	1490	(1980 = 1726)	- 14 %
Mietwohnhäuser :	724	(1980 = 1078)	- 23 %
Gewerbe-und Industriegrundstücke :	69	(1980 = 72)	
sonstige bebaute Grundstücke :	15	(1980 = 63)	

1.2 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum gewinnt am Grundstücksmarkt weiter an Bedeutung. Die seit 1977 expandierende Umsatzentwicklung hielt auch im Jahre 1981 weiter an. Hinsichtlich der Marktanteile vgl. II.1.

Im Jahre 1981 ist Wohnungseigentum in folgendem Umfange veräußert worden:

Eigentumswohnungen (als solche erstellt)

- Erstverkäufe	: 407)	(1980 = 1570)
- Weiterverkäufe	: 644)	

Umgewandelte ehem. Mietwohnungen

- Altbauten	: 1594)	(1980 = 1650)
- Nachkriegsbauten (freif. oder steuerbeg.)	: 294)	

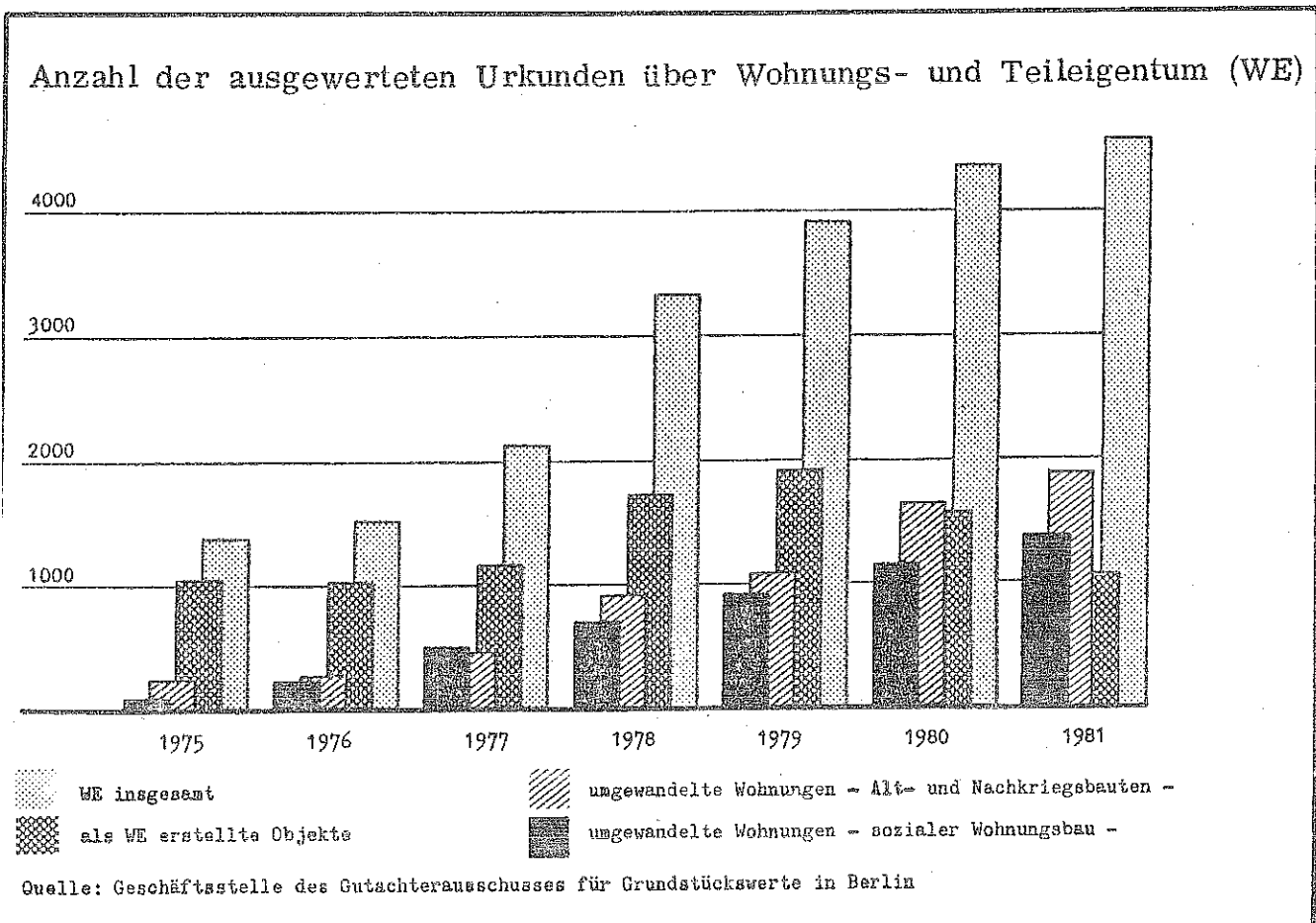
- sozialer Wohnungsbau	: 1370	(1980 = 1146)
------------------------	--------	---------------

Teileigentum : 357

Insgesamt verkaufte Wohnungen : 4666

Die Differenz zwischen der Gesamtzahl der verkauften Wohnungen und der Zahl der Verträge ist darauf zurückzuführen, daß in einigen Fällen je Vertrag mehrere Wohnungen veräußert worden sind.

Die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte des Wohnungseigentums verdeutlicht folgende Graphik:



Auffällig ist die weiter expandierende Umsatzentwicklung bei den in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen. Die seit 1976 anhaltende Umwandlungswelle verstärkte sich im Berichtszeitraum nochmals.

Die Nachfrage nach solchen Wohnungen nahm beachtlich zu. Bereits 41 % (1980 = 33 %) aller im Jahre 1981 verkauften Immobilien betrafen umgewandelte ehemalige Mietwohnungen. Allerdings nimmt aufgrund der Umwandlungstätigkeit auch das Überangebot auf diesem Teilmarkt entsprechend zu; denn 1981 sind rd. 40 % mehr Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden als im Vorjahr.

Bis Ende 1981 konnten durchschnittlich weniger als 50 % aller in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen am Markt abgesetzt werden.

2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1981 insgesamt

rd. 430,4 ha (1980 = 497,8 ha).

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

Die Bodenflächen verteilen sich auf	1980		1981	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
a) <u>unbebaute Grundstücke</u>				
für Ein- und Zweifamilienhäuser	69,2 ha	14 %	32,9 ha	8 %
für Mietwohnhäuser u. sonstige Bebauung	70,4 ha	14 %	49,3 ha	12 %
für Gewerbe u. Industrie	20,5 ha	4 %	45,8 ha	11 %
in Nichtbaugebieten	9,5 ha	2 %	9,8 ha	2 %
insgesamt:	169,6 ha	34 %	137,8 ha	33 %
b) <u>bebaute Grundstücke</u>				
mit Ein- und Zweifamilienhäusern	97,2 ha	20 %	88,2 ha	20 %
mit Mietwohnhäusern	106,2 ha	21 %	88,7 ha	20 %
mit Gewerbe- u. Industriebauten	95,2 ha	19 %	89,8 ha	21 %
mit sonstigen Bauwerken	29,6 ha	6 %	26,4 ha	6 %
insgesamt:	328,2 ha	66 %	292,6 ha	67 %

Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Flächenumsatz entsprach mit 33 % etwa dem Umfang im Vorjahr. Der seit Jahren zu beobachtende Rückgang des Flächenumsatzes bei unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist neben dem allgemeinen Rückgang der Verkaufsfälle auf die zunehmende Schaffung kleinerer Baugrundstücke zurückzuführen.

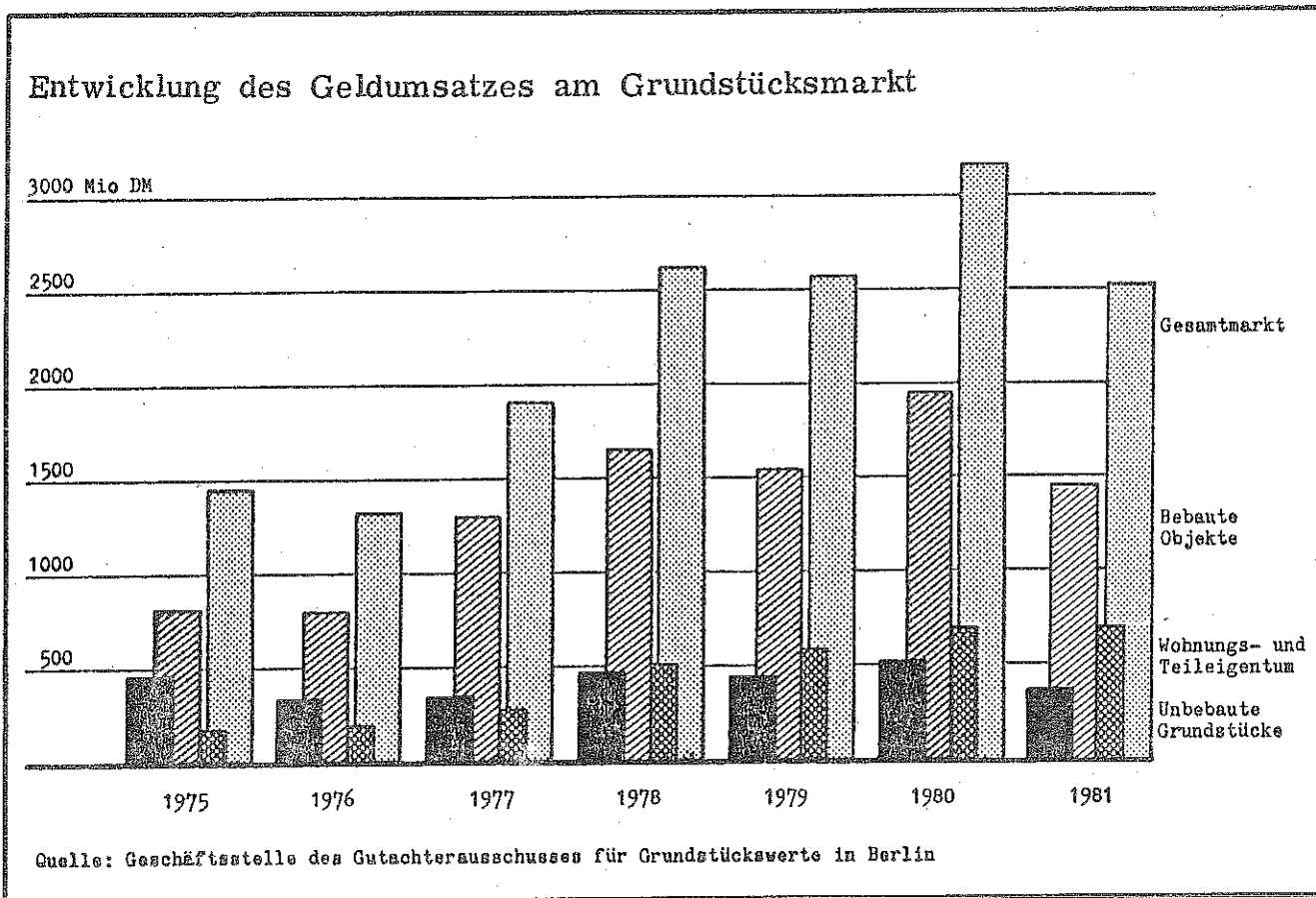
3. Geldumsatz

Der Geldumsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt ist im Jahre 1981 auf 2,57 Milliarden DM zurückgegangen.

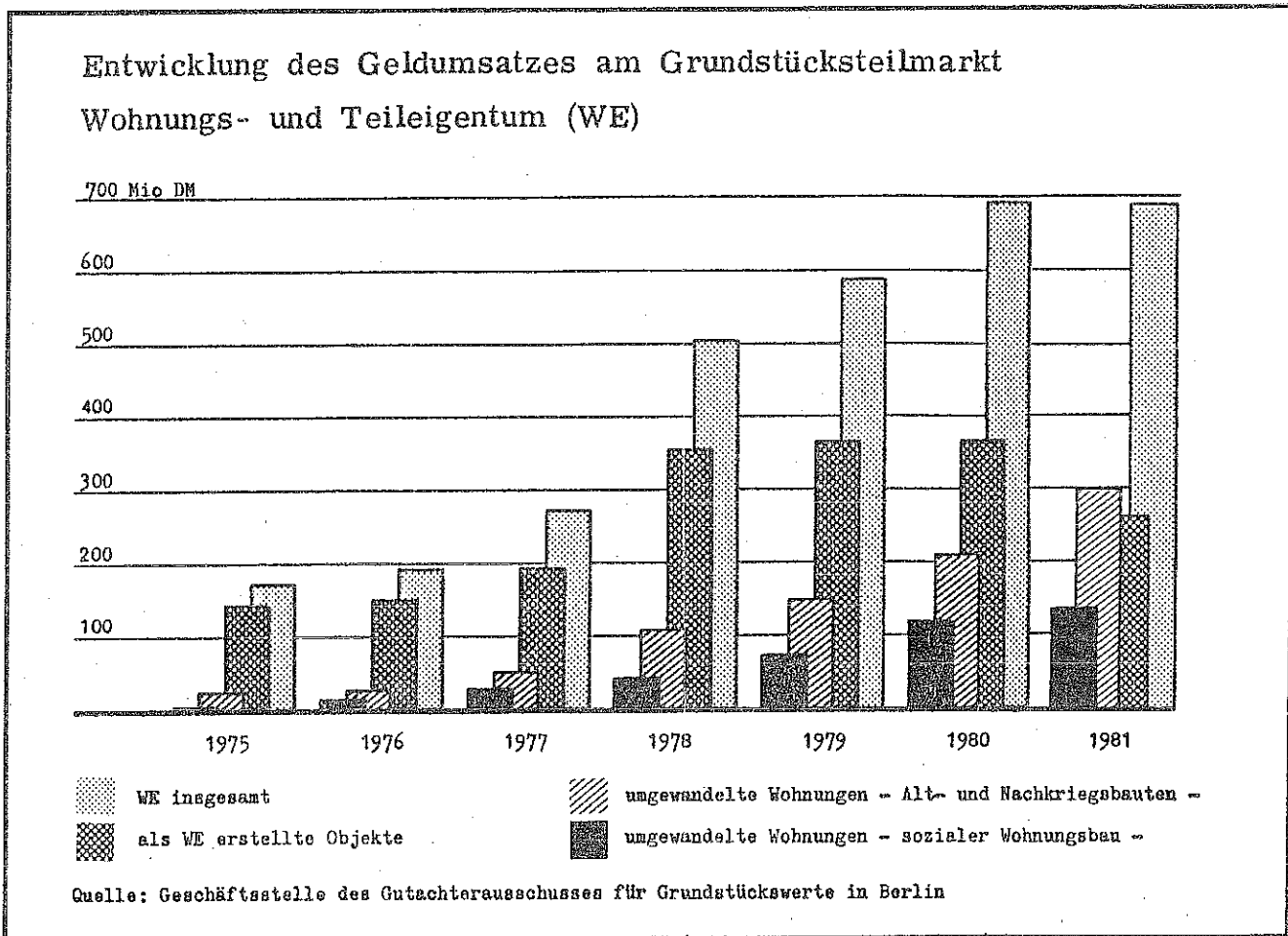
Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze in Millionen DM:

a) unbebaute Grundstücke	371,0	(1980 = 517,0)	- 28 %
b) bebaute Objekte	1507,6	(1980 = 1950,4)	- 23 %
c) Wohnungs- und Teileigentum	691,4	(1980 = 691,1)	0 %
insgesamt	2570,0	(1980 = 3158,5)	- 19 %

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte in den letzten 6 Jahren:



Die Entwicklung des Geldumsatzes am Grundstücksteilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt:



Berlin, im Mai 1982
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
beim
Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -

