

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

2/82

Berlin 31, im Juni 1983
Mansfelder Straße 16
Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis

=====

I.	<u>Vorbemerkung</u>	Seite	1
II.	<u>Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1982</u>	"	3
	1. Bauland	"	3
	1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	"	3
	1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	"	5
	1.3 Kerngebiete	"	6
	1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	"	7
	2. Nichtbauland	"	8
	3. Bebaute Grundstücke	"	9
	3.1 Mietwohngrundstücke	"	9
	3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	"	14
	3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilien-		
	häuser	"	14
	3.2.2 Einfamilienreihen- und Einfamilien-		
	doppelhäuser	"	15
	3.2.3 Kaufeigenheime	"	16
	3.2.4 Villen und Landhäuser	"	16
	4. Wohnungs- und Teileigentum	"	17
III.	<u>Grundstücksverkehr im Jahre 1982</u>	"	18
	1. Vertragsabschlüsse	"	18
	1.1 Bebaute Grundstücke	"	20
	1.2 Wohnungs- und Teileigentum	"	21
	2. Flächenumsatz	"	22
	3. Geldumsatz	"	23

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

I. Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin erarbeitet.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist im Jahre 1960 aufgrund der Bestimmungen 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 als eine wesentliche Aufgabe 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 nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte angefordert werden. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Der Inhalt der Vertragsabschriften und etwaige ergänzende Angaben werden vorschriftsgemäß vertraulich behandelt.

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

In dem vorliegenden Bericht sind die allgemeine Preisentwicklung der Grundstücksteilmärkte im 2. Halbjahr 1982 und die Umsatzentwicklung im gesamten Kalenderjahr dargestellt.

II. DIE PREISENTWICKLUNG IM ZWEITEN HALBJAHR 1982

1. Bauland

Die allmähliche Senkung des allgemeinen Zinsniveaus führte im Berichtszeitraum zu einer deutlichen Zunahme der Zahl der Vertragsabschlüsse. Das Preisniveau des Baulandmarktes hat sich im zweiten Halbjahr 1982 allerdings uneinheitlich entwickelt. Die Preisveränderungen lagen gegenüber dem Vorhalbjahr im wesentlichen zwischen - 5 % und + 5 %, in Einzelfällen bei - 10 % bzw. + 10 %. Lediglich in einigen der als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche waren Preissteigerungen bis zu 30 % zu verzeichnen.

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

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Die Preisveränderungen lagen bei Baugrundstücken in den einfachen Lagen, bezogen auf das erste Halbjahr 1982, in einer Spanne von rd. - 5 % bis + 5 %. In den mittleren und guten Lagen waren überwiegend Preissteigerungen um + 5 % zu verzeichnen, lediglich in einigen Bereichen des Ortsteiles Wannsee und der Ortsteile Hermsdorf und Frohnau zeigten die gezahlten Kaufpreise gegenüber dem Vorhalbjahr eine rückläufige Tendenz. Für die bevorzugten Lagen - ausgenommen der Bereich Westend - ergab das ausgewertete Kaufpreismaterial des zweiten Halbjahres 1982 keine Preisveränderungen, so daß die ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.82 auch dem Preisniveau des ersten Halbjahres 1982 entsprechen. In Westend betrug die Preisentwicklung nahezu + 10 %.

In der nachfolgenden Übersicht ist das durchschnittliche Preisniveau für die einzelnen Wohnlagen in Höhe der vom Gutachterausschuß für

Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1982 dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 30.6.1982 und die zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1980	30.6.1982	BRW ²⁾ 31.12.1982
<u>einfache Lagen</u>			
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	360,- bis 400,-	330,- bis 390,-	340,- bis 380,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	360,- bis 420,-	360,- bis 400,-	360,- bis 420,-
<u>mittlere Lagen</u>			
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfelde (Süd), Lankwitz, Hermsdorf	400,- bis 500,-	390,- bis 500,-	380,- bis 520,-
Frohnau	420,-	400,-	390,-
<u>gute Lagen</u>			
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	450,- bis 550,-	470,- bis 550,-	480,- bis 530,-
<u>bevorzugte Lagen</u>			
Grunewald, Schmargen- dorf, Westend, Dahlem	500,- bis 650,-	500,- bis 650,-	500,- bis 650,-

1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1980

2) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1982

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise - -----

Wie bereits im ersten Halbjahr 1982 verlief die Preisentwicklung auch im zweiten Halbjahr 1982 in den Gebieten der geschlossenen Bauweise uneinheitlich.

In den Wohngebieten in Stadtrandlage mit einem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 1,0 war das Preisniveau zum 31.12.1982 gegenüber dem zum 30.6.1982 überwiegend unverändert; vereinzelt Preisrückgänge, die jedoch unter 5 % lagen, bildeten die Ausnahme. Dagegen konnten in den Wohnbaugebieten im inneren Stadtbereich und in den citynahen Lagen mit zulässigen Nutzungsmaßen von GFZ 1,2 bzw. 1,5 Preisentwicklungen bis zu + 10 % nachgewiesen werden. Wie in den Stadtrandlagen waren auch hier in Einzelfällen noch geringe Preisrückgänge bis ca. 5 % vorzufinden.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Gesamtüberblick.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	BRW ¹⁾	31.12.1980	30.6.1982	BRW ²⁾ 31.12.1982
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>				
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel		400,- bis 480,-	480,- bis 600,-	480,- bis 580,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>				
Wedding, Neukölln		350,- bis 420,-	420,- bis 500,-	450,- bis 500,-
Spandau, Tempelhof Reinickendorf		450,- bis 500,-	540,- bis 620,-	550,- bis 600,-
Steglitz, Friedenau		500,- bis 600,-	550,- bis 650,-	600,- bis 700,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>				
Tiergarten, Wedding		380,- bis 500,-	500,- bis 650,-	550,- bis 620,-
Kreuzberg, Neukölln		380,- bis 480,-	450,- bis 600,-	450,- bis 580,-
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>				
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg		550,- bis 700,-	600,- bis 800,-	650,- bis 800,-
<u>Sanierungsgebiete</u>				
Tiergarten, Wedding		350,- bis 420,-	480,- bis 540,-	460,- bis 550,-
Kreuzberg, Neukölln		380,- bis 420,-	450,- bis 500,-	450,- bis 500,-
Charlottenburg, Schöneberg		420,- bis 450,-	500,- bis 550,-	550,- bis 580,-

1.3 Kerngebiete

Bei den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen konnten nur in den Bodenwertstufen bis 1.000,- DM/m² Preiserhöhungen nachgewiesen werden, die in einzelnen Lagen bis zu 30 % betragen. Bereiche, für die 1980 bereits Bodenrichtwerte von 1.200,- DM/m² und höher ermittelt wurden, liegen seitdem auf dem gleichen Niveau.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)	
	30.6.1982	BRW ²⁾ 31.12.1982
Kerngebiet Kreuzberg	500,- bis 600,-	600,- bis 700,-
Kerngebiet City		
beiderseits der Lützowstr.	500,- bis 800,-	600,- bis 900,-
zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße	700,- bis 1.500,-	800,- bis 1.500,-
oberer Kurfürstendamm	1.300,- bis 2.500,-	1.300,- bis 2.500,-
unterer Kurfürstendamm	3.000,- bis 5.000,-	3.000,- bis 5.000,-
Überregionale Geschäfts- lagen		
Wilmsdorfer Str.	1.500,- bis 3.000,-	1.500,- bis 3.000,-
Schloßstr. (Steglitz)	1.800,- bis 2.500,-	1.800,- bis 2.500,-

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Bei etwa konstantem Umsatz an gewerblichen Bauflächen zeichneten sich im 2. Halbjahr 1982 kaum Preisveränderungen ab. Die Situation stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

Lage	Preisniveau (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1980	30.6.1982	BRW ²⁾ 31.12.1982
In abseitiger Verkehrslage	110,- bis 130,-	130,- bis 150,-	130,- bis 150,-
außerhalb der Ringbahn	130,- bis 160,-	150,- bis 170,-	150,- bis 170,-
innerhalb der Ringbahn	140,- bis 180,-	160,- bis 190,-	160,- bis 180,-

2. Nichtbauland

Nichtbauland ist - wie seit Jahren zu beobachten - wiederum nur in geringem Umfang umgesetzt worden. Die Preissituation im Berichtszeitraum wird auch hier anhand der vom Gutachterausschuß zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerte dargestellt. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²)	
	30.6.1982	2) BRW 31.12.1982
Land- und forstwirtschaftl. Flächen:		
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei- u. Gartenbau- flächen	15,- bis 40,-	15,- bis 40,-
Flächen für die Kleingarten- nutzung:		
- größere Gebiete	40,- bis 60,-	40,- bis 80,-
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	40,- bis 80,-	40,- bis 100,-
Flächen für Erholungszwecke:		
- größere Gebiete	40,-	40,- bis 80,-
- Einzelparzellen	60,- bis 100,-	60,- bis 100,-
- Wassersportnutzung	200,- bis 350,-	200,- bis 350,-

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke

Für den Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte war - bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Jahresmiete) - im Berichtszeitraum im wesentlichen ein stabiles bis leicht ansteigendes Preisniveau festzustellen. Der Preisanstieg bei einzelnen Objektgruppen betrug bis zu einer halben, bei den Altbauten mit mittlerer bzw. mit Komfortausstattung bis zu etwa einer ganzen Jahresmiete.

Die im letzten Bericht 1/82 neu aufgenommene Gruppe der mit der Absicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Altbauobjekte zeigt eine weite Spanne der gezahlten Kaufpreise. Für diese Objekte wurden allgemein höhere Kaufpreise gezahlt als für vergleichbare Renditeobjekte. Dieses Marktverhalten besteht jedoch nicht für Neubauobjekte, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, die zur Umwandlung erworben wurden.

Größere Streubreiten des Preisniveaus sind zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand (z.B. nach Modernisierung, Instandsetzung bzw. Renovierung), in der Ausstattung sowie in der Wohnlage, wobei die für Objekte in den Bezirken Tiergarten, Wedding, Kreuzberg und Neukölln gezahlten Kaufpreise häufig im unteren Preisbereich lagen.

Die folgende Aufstellung zeigt die Preisentwicklung gegenüber dem Vorhalbjahr. Die nachfolgenden graphischen Darstellungen verdeutlichen die prozentuale Preisentwicklung bezogen auf das durchschnittliche Preisniveau bei den Mietwohngrundstücken (Altbauten) seit 1975. Zusätzlich zur Entwicklung der Kaufpreise für Renditeobjekte wird die Entwicklung der Kaufpreise nach dem Vielfachen des Jahresrohertrages sowie die Entwicklung der Mieten dargestellt. Es wird deutlich, daß sich der markante Preisrückgang seit Mitte/Ende 1981 im Berichtszeitraum nicht fortgesetzt hat.

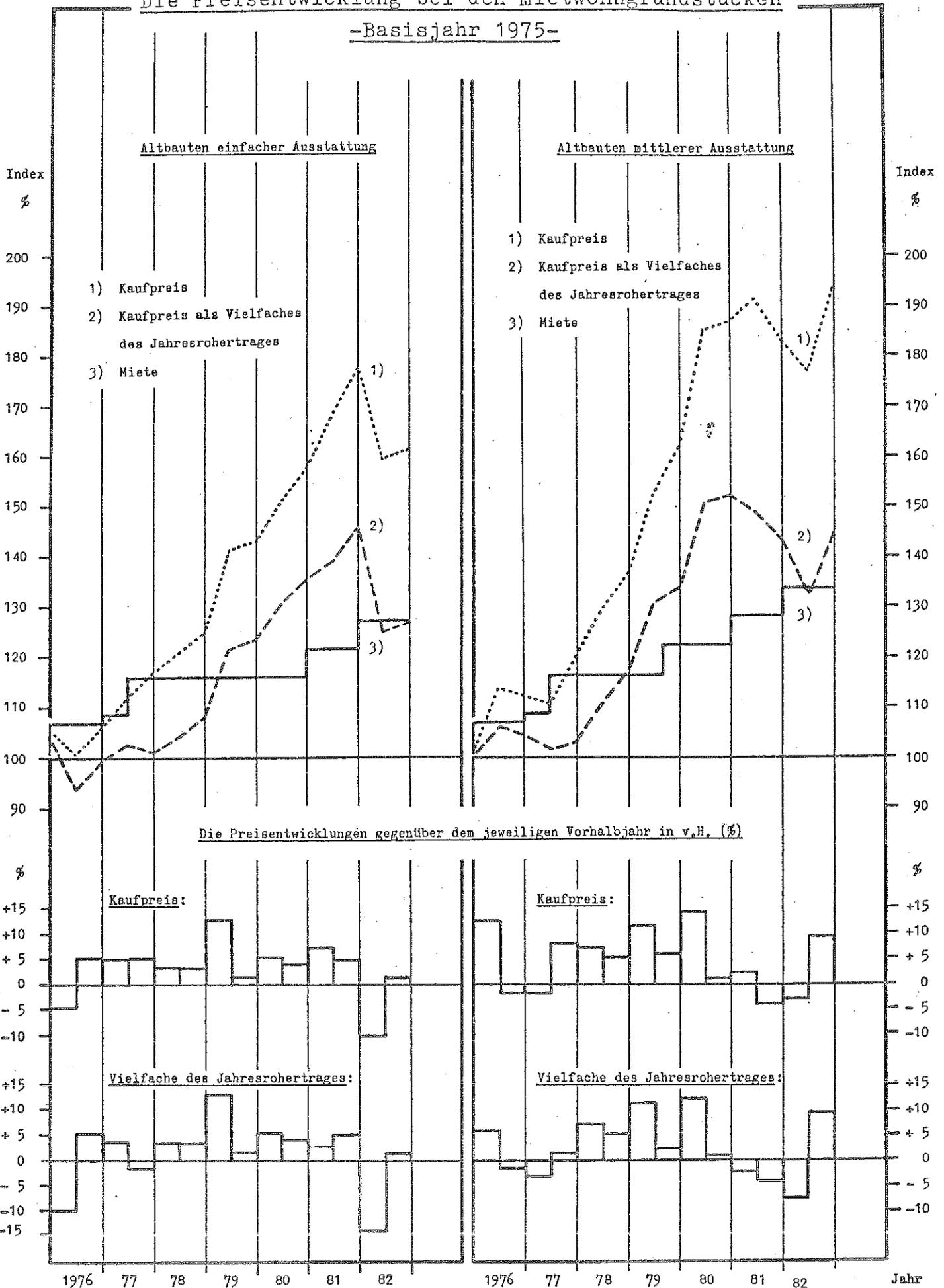
Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete ³⁾ -	
	30.6.1982	31.12.1982
<u>Altbauten</u>		
- <u>Baujahre etwa vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,0 / 8,5	6,0 / 8,5
- <u>Baujahre etwa 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	6,5 / 11,0	7,5 / 11,5
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	9,5 / 13,0	9,5 / 14,0
zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbene Objekte (mittlere bzw. kom- fortable Ausstattung)	10,0 / 18,5	9,0 / 19,0
<u>Zwischenkriegsbauten</u>		
(Baujahre 1924-1948)	8,5 / 11,5	8,5 / 11,5

³⁾ Jahresrohmiete als Kaltmiete einschl. Mehrbelastungszuschläge; bei den mit öffentlichen Mitteln errichteten Neubauten ohne Berücksichtigung der Förderungsmittel.

Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete ³⁾ -	
	30.6.1982	31.12.1982
<u>Neubauten</u> (Baujahre nach 1948)		
- sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	8,0 / 12,0	8,0 / 12,5
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	9,5 / 13,0	9,5 / 13,0
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	—	9,5 / 14,0

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

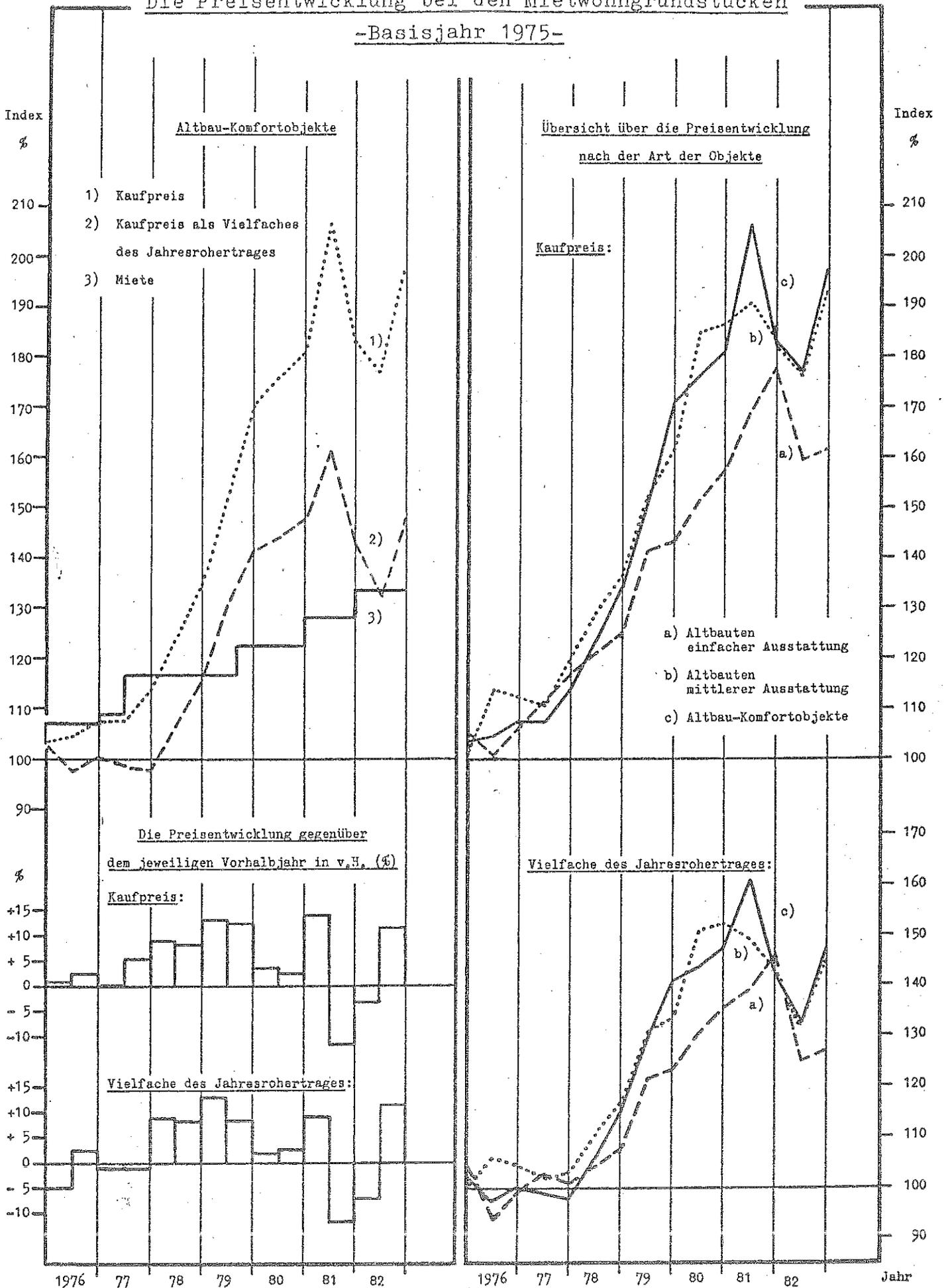
-Basisjahr 1975-



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 konnte - wohl als Auswirkung der zurückgehenden Hypothekenzinsen - im 2. Halbjahr 1982 eine etwas lebhaftere Nachfrage festgestellt werden. Nach dem Rückgang im Vorhalbjahr und der Tendenz zu kleineren und damit preisgünstigeren Grundstücken wurden nun auch wieder vermehrt Grundstücke der mittleren Preislage (300.000,-- DM bis 500.000,-- DM) umgesetzt.

Bei knapp zwei Drittel aller Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (65 %) wurden Kaufpreise zwischen 200.000,-- DM und 500.000,-- DM erzielt.

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

Kaufpreise	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1982 (1. Halbjahr 1982)				
	freistehende Ein- und Zweif.-häuser	Reihen- u. Doppelhäuser	Kaufeigenheimen	Villen u. Landhäuser	insgesamt
DM	%	%	%	%	%
unter 200.000	3 (5)	6 (4)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
200.000-300.000	11 (17)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	21 (27)
300.000-400.000	15 (16)	12 (9)	0 (1)	0 (0)	27 (26)
400.000-500.000	10 (8)	3 (6)	4 (5)	0 (0)	17 (19)
500.000-600.000	6 (6)	3 (2)	7 (4)	0 (0)	16 (12)
600.000-700.000	3 (2)	0 (0)	1 (0)	1 (1)	5 (3)
über 700.000	3 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	5 (4)
	51 (56)	34 (31)	12 (10)	3 (3)	100 %

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, war gegenüber dem vorangegangenen Halb-

jahr wieder ein ansteigendes Preisniveau festzustellen, ohne daß damit jedoch der Rückgang im Vorhalbjahr ausgeglichen werden konnte. Noch etwa 28 % der Verkäufe dieser Gruppe (1. Halbjahr 1982 = 40 %, 2. Halbjahr 1981 = 22 %) wiesen Kaufpreise unter 300.000,-- DM auf. 70 % der Verkäufe erfolgten in der Preisklasse zwischen 200.000,-- DM und 500.000,-- DM.

Nach Kaufpreisgruppen ergeben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1982		(1. Halbjahr 1982)
	Altbauten ⁴⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	4 (5)	3 (4)	7 (9)
200.000-300.000	14 (19)	7 (11)	21 (30)
300.000-400.000	17 (17)	12 (11)	29 (28)
400.000-500.000	12 (8)	8 (6)	20 (14)
500.000-600.000	8 (4)	3 (7)	11 (11)
600.000-700.000	4 (2)	2 (2)	6 (4)
über 700.000	2 (3)	4 (1)	6 (4)
	61 (58)	39 (42)	100 %

Der durchschnittliche Kaufpreis für Objekte dieses Teilmarktes wurde mit 415.000,-- DM (390.000,-- DM) ermittelt, die Grundstücksgröße lag im Mittel bei 740 m² (690 m²).

Die Grundstücke höherer Preisklassen konnten noch nicht wieder in früherem Umfang am Markt abgesetzt werden. Der Anteil der Kaufpreise über 500.000,-- DM nahm mit 23 % nur geringfügig zu (1. Halbjahr 1982 = 19 %, 2. Halbjahr 1981 = 31 %).

3.2.2 Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser

Im Gegensatz zu der Situation bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kam es bei den Reihen- und Doppelhäusern im 2. Halbjahr 1982 zu einem durchschnittlichen Preisrückgang, der insbesondere auf den Rückgang des Umsatzanteiles der Neubauobjekte (52 % gegenüber 67 % im Vorhalbjahr)

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

zurückzuführen ist; naturgemäß werden die oberen Preisgruppen von den Kaufpreisen für Neubauten beherrscht.

Die Umsatzanteile ergeben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1982		(1. Halbjahr 1982)
	Altbauten ⁴⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	13 (7)	4 (3)	17 (10)
200.000-300.000	17 (16)	14 (17)	31 (33)
300.000-400.000	14 (3)	20 (24)	34 (27)
400.000-500.000	1 (5)	7 (16)	8 (21)
500.000-600.000	2 (2)	7 (6)	9 (8)
600.000-700.000	1 (0)	0 (1)	1 (1)
über 700.000	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	48 (33)	52 (67)	100 %

Für die Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser errechnete sich ein mittlerer Kaufpreis von 320.000,-- DM (335.000,-- DM), die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 390 m² (350 m²).

3.2.3 Kaufeigenheime

Die Zahl der Erstverkäufe neu erstellter Einfamilienhäuser durch die Bau-träger hat im 2. Halbjahr 1982 weiter zugenommen, was im wesentlichen auf die verbesserten Förderungen im sozialen Wohnungsbau zurückzuführen ist. Etwa 80 % der Objekte wiesen Kaufpreise zwischen 470.000,-- DM und 600.000,-- DM auf. Der mittlere Kaufpreis der veräußerten Kaufeigenheime lag bei 510.000,-- DM (500.000,-- DM). Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 340 m² (330 m²).

3.2.4 Villen und Landhäuser

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken ist wie in den vergangenen Jahren gering gewesen. Die Kaufpreise lagen im Berichtszeitraum im wesent-

lichen zwischen 0,4 Mio DM und 1,3 Mio DM. Die außerordentlich große Streuungsbreite der Kaufpreise für diese Objekte ist üblich und im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie in der Art und dem Zustand der Bebauung.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Durch die enorme Zunahme der Zahl der Veräußerungen von Wohnungs- und Teileigentum im Berichtszeitraum (vgl. II. 1) und die allgemeine Entwicklung dieses Immobilienteilmarktes war es der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus Kapazitätsgründen wiederum nicht möglich, die in früheren Berichten an dieser Stelle üblichen detaillierten Aussagen zur Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt zu machen. Auf allgemeine Angaben über Preistendenzen muß aus den genannten Gründen ebenfalls verzichtet werden.

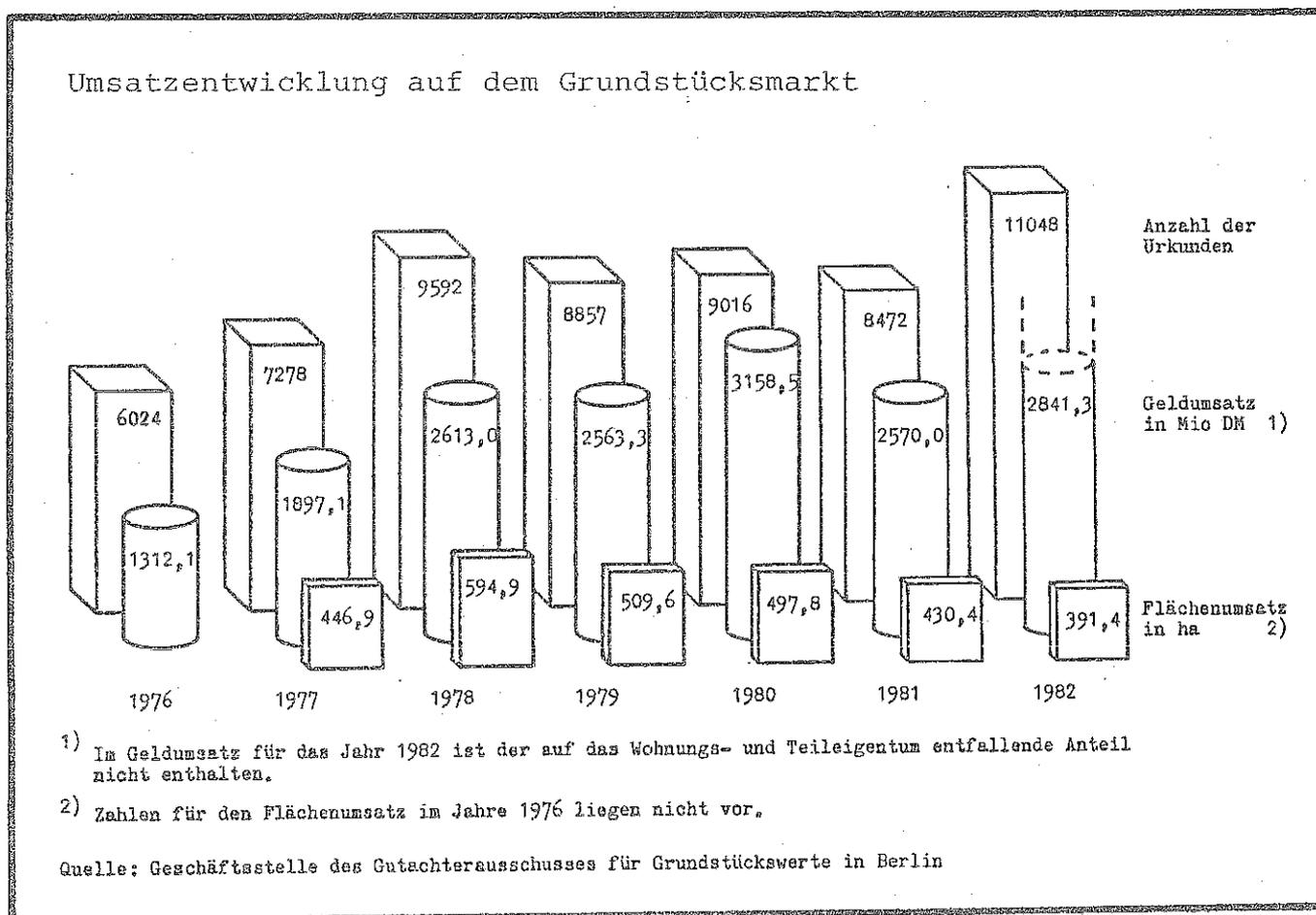
Lediglich für den Bereich der zum Ausbau erworbenen Dachgeschosse -fast ausnahmslos in Altbauten- konnte festgestellt werden, daß etwa zwei Drittel dieser Objekte zu Preisen zwischen 400,-- DM und 700,-- DM je Quadratmeter Bruttonutzfläche veräußert worden sind. Kaufpreise über 1000,-- DM/m² wurden lediglich in einzelnen Ausnahmefällen gezahlt.

III. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR IM JAHRE 1982

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 1976.



1. Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1982 insgesamt

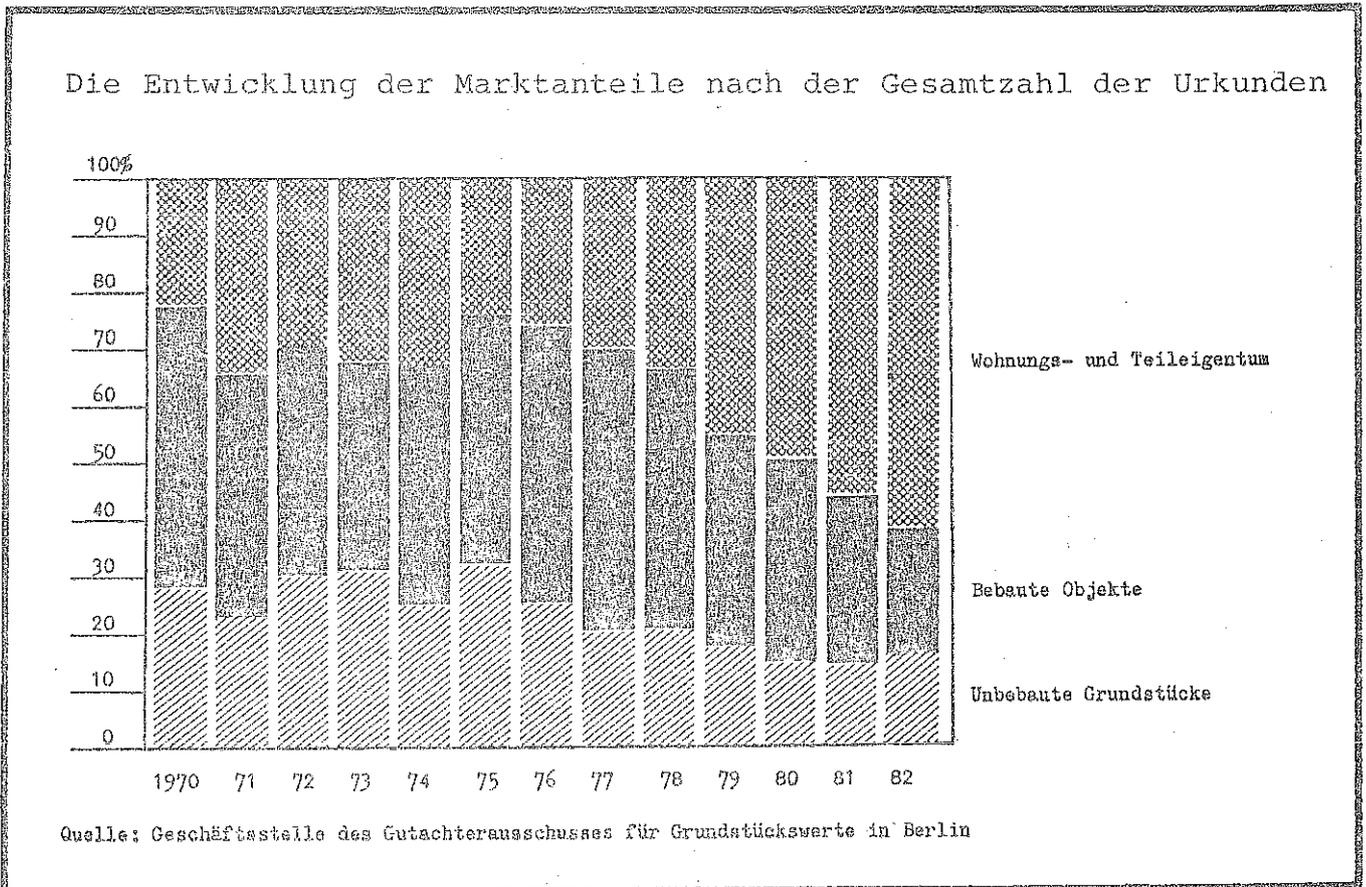
11.048 Urkunden (1981 = 8.472)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden. Damit sind erstmals seit Beobachtung des Grundstücksmarktes im Jahre 1960 mehr als 10.000 Immobilien innerhalb eines Jahres in Berlin (West) umgesetzt worden.

Hiervon entfallen auf

a) unbebaute Grundstücke	1.614 Verträge (1981 = 1.111) + 45 %
b) bebaute Grundstücke	2.612 Verträge (1981 = 2.604) 0 %
c) Wohnungs- und Teileigentum	6.822 Verträge (1981 = 4.757) + 43 %

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 1976 fortschreitende Verschiebung der Marktanteile zugunsten des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum. Im Jahre 1982 lag der Anteil nach der Gesamtzahl der Verkäufe bereits bei 62 % (1981 = 56 %)

Von den im Jahr 1982 insgesamt übersandten 11.048 Urkunden sind

10.186 Verträge (1981 = 7.847)

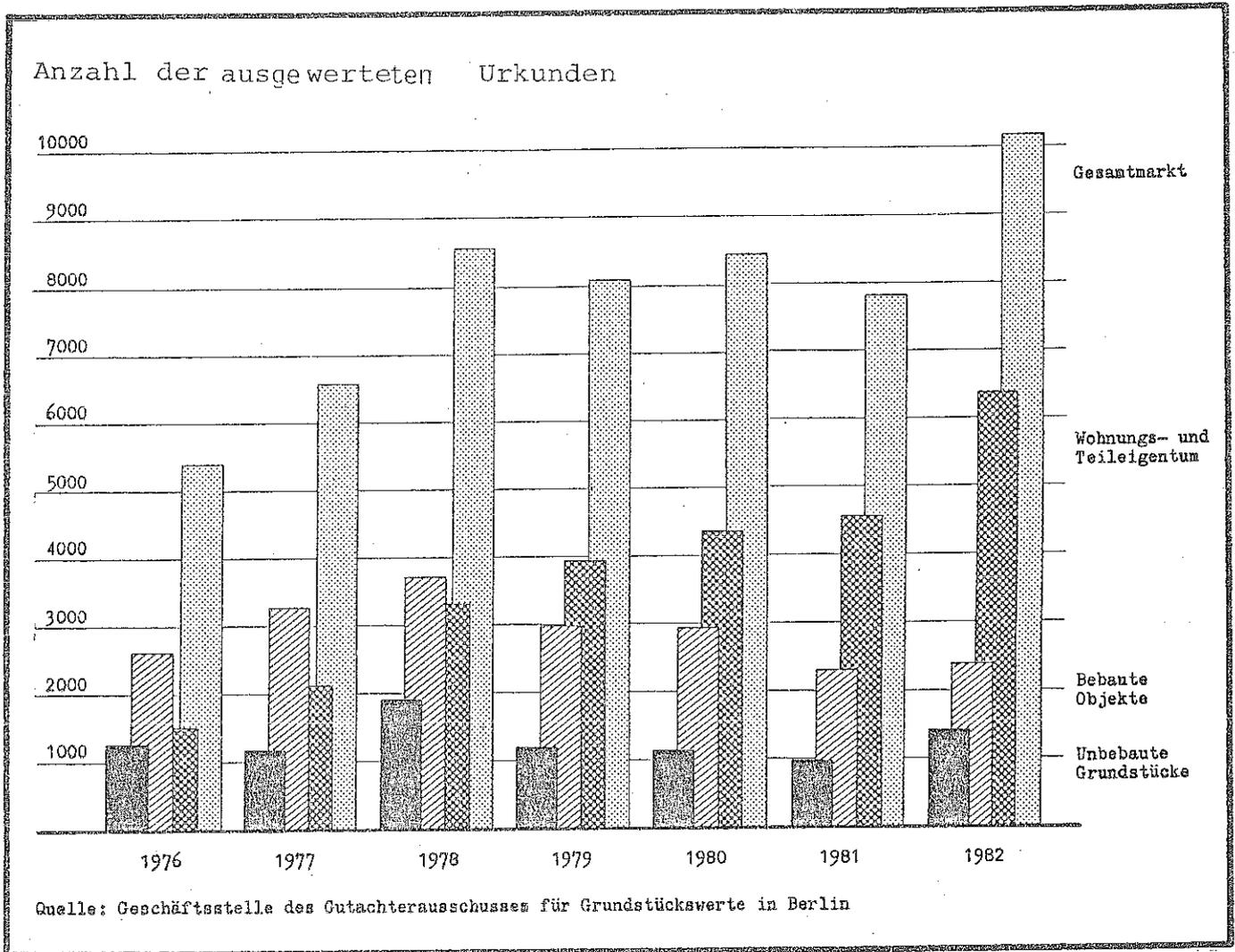
ausgewertet in die Kaufpreissammlung übernommen worden. Es entfallen auf

a) unbebaute Grundstücke	1.418
b) bebaute Grundstücke	2.388
c) Wohnungs- und Teileigentum	6.380 Verkaufsfälle.

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten und den ausgewerteten Verträgen ergibt sich u.a. aus den für eine Auswertung überwiegend ungeeigneten Tauschverträgen, Veräußerungen von Bruchteilseigentum oder unselbständigen

Grundstücksteilen sowie Verträgen zum Zwecke von Erbauseinandersetzungen oder mit besonderen Bindungen verwandschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien.

Die Umsatzentwicklung der durch die Geschäftsstelle ausgewerteten Verträge stellt sich für den Zeitraum seit 1976 wie folgt dar:



Auffallend ist das explosionsartige Ansteigen der Zahl der Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum, wobei der Umsatz im 2. Halbjahr 1982 mehr als 60 % des gesamten Jahresumsatzes an Wohnungseigentum ausmachte.

1.1 Bebaute Grundstücke

Im Jahre 1982 hat sich die Zahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Im einzelnen wurden von den 1982 geschlossenen Kaufverträgen über bebaute Grundstücke folgende Vorgänge ausgewertet:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	1.582 (1981 = 1.490) + 6 %
Mietwohnhäuser:	711 (1981 = 724) - 2 %
Gewerbe- und Industriegrundstücke:	62 (1981 = 69)
sonstige bebaute Grundstücke:	33 (1918 = 15)

1.2 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat am Immobilienmarkt erhebliche Bedeutung erlangt. Die seit 1977 expandierende Umsatzentwicklung setzte sich im Jahre 1982 in weiter verstärktem Maße fort. Hinsichtlich der Marktanteile vgl. II. 1.

Bei der Umsatzentwicklung standen die in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen -insbesondere die des Altbaubestandes (Baujahre vor 1949)- im Vordergrund. Die seit Jahren zu beobachtende Umwandlungstätigkeit hielt auch im Berichtszeitraum weiter an. Seit dem neuen Bauherrenenerlaß im 2. Halbjahr 1981 stieg der Marktanteil der im Rahmen von Bauherren- und Erwerberrmodellen fast ausnahmslos an westdeutsche Kapitalanleger veräußerten umgewandelten Objekte bereits auf über 15 % aller Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum im 2. Halbjahr 1982.

2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1982 insgesamt

rd. 391,4 ha (1981 = 430,4 ha).

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

Die Bodenflächen verteilen sich auf	1981		1982	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
<u>a) unbebaute Grundstücke</u>				
für Ein- und Zweifamilien- häuser	32,9 ha	8 %	67,8 ha	17 %
für Mietwohnhäuser u. sonstige Bebauung	49,3 ha	12 %	38,9 ha	10 %
für Gewerbe- und Industrie in Nichtbaugebieten	45,8 ha	11 %	29,1 ha	7 %
	9,8 ha	2 %	10,7 ha	3 %
insgesamt:	137,8 ha	33 %	146,5 ha	37 %
<u>b) bebaute Grundstücke</u>				
mit Ein- und Zweifamilien- häusern	88,2 ha	20 %	66,0 ha	17 %
mit Mietwohnhäusern	88,7 ha	20 %	72,5 ha	19 %
mit Gewerbe- u. Industrie- bauten	89,8 ha	21 %	76,2 ha	20 %
mit sonstigen Bauwerken	26,4 ha	6 %	30,2 ha	7 %
insgesamt:	293,1 ha	67 %	244,9 ha	63 %

Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Flächenumsatz lag mit 37 % nur geringfügig über dem Umfang im Vorjahr. Der seit Jahren zu beobachtende Rückgang des Flächenumsatzes bei unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser setzte sich nicht weiter fort. In 1982 hat sich gegenüber 1981 vielmehr der Flächenumsatz verdoppelt.

3. Geldumsatz

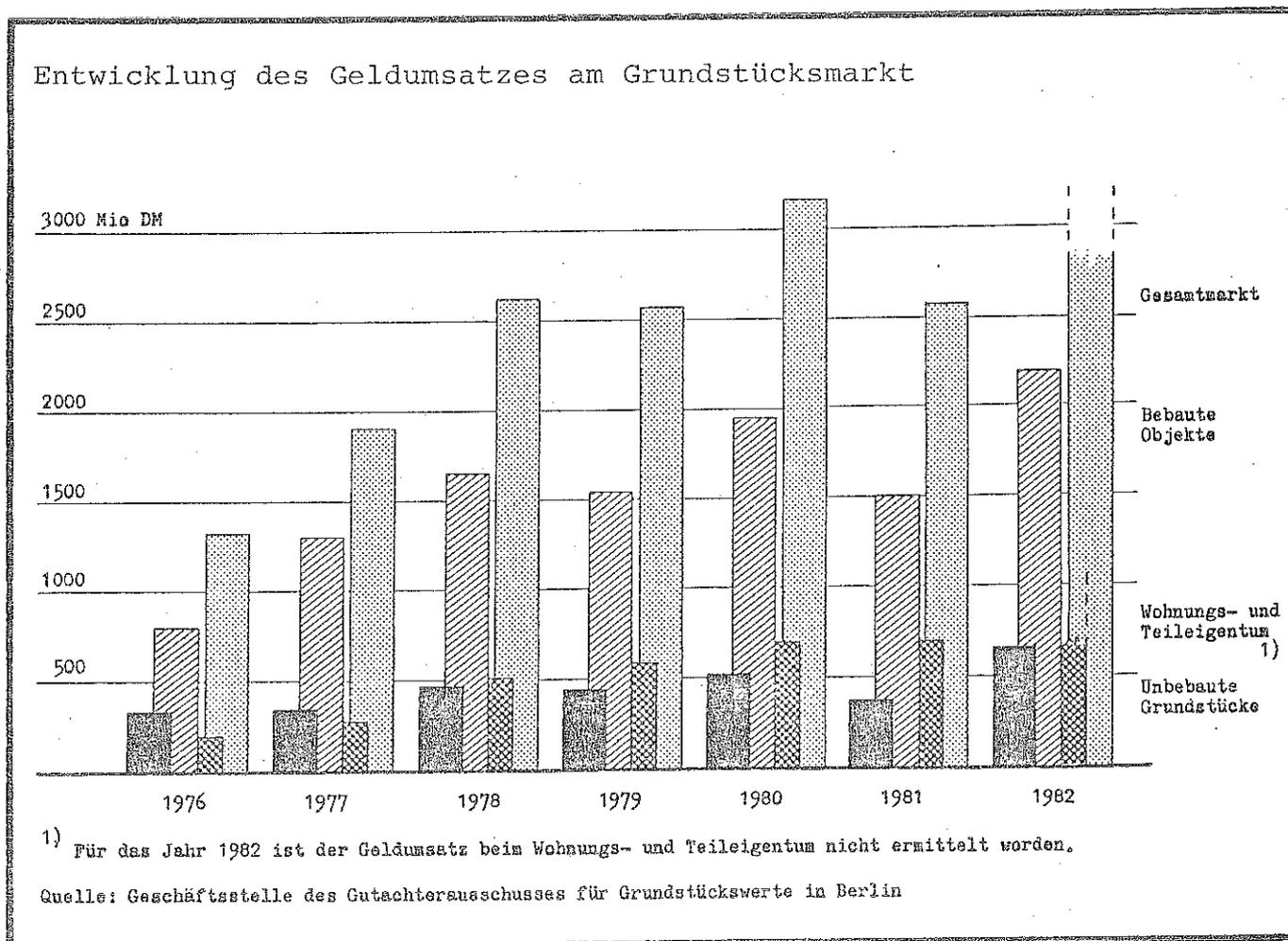
Der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum konnte für den Berichtszeitraum aus den genannten Kapazitätsgründen nicht ermittelt werden. Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum) betrug im Jahre 1982 rd. 2,84 Milliarden DM (1981 = 1,88 Milliarden DM).

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

a) unbebaute Grundstücke	645,7	(1981 = 371,0)	+ 74 %
b) bebaute Objekte	2.195,6	(1981 = 1.507,6)	+ 46 %

Die Entwicklung des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken wird überproportional beeinflusst durch den Verkauf einiger größerer Objekte mit hohen Kaufpreisen.

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



Berlin, im Juni 1983
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
beim
Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -

