

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

2/83

Berlin 31, im Juni 1984
Mansfelder Straße 16
Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis
=====

I.	<u>Vorbemerkung</u>	Seite	1
II.	<u>Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1983</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
	3.1.1 Renditeobjekte		9
	3.1.2 Umwandlungsobjekte		14
	3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		15
	3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser		15
	3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke		17
	3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke		18
	3.2.4 Kaufeigenheime		19
	3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke		20
	4. Wohnungs- und Teileigentum		20
	4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen		21
	4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen		23
	4.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen		24
	4.3.1 Altbauten		25
	4.3.2 Freifinanzierte bzw. steuerbe- günstigte Nachkriegsbauten		25
	4.3.3 Sozialer Wohnungsbau		26
	4.4 Teileigentum		26

III. <u>Grundstücksverkehr im Jahre 1983</u>	Seite	27
1. Vertragsabschlüsse	"	28
1.1 Unbebaute Grundstücke	"	31
1.2 Bebaute Grundstücke	"	31
1.3 Wohnungs- und Teileigentum	"	32
2. Flächenumsatz	"	35
3. Geldumsatz	"	36

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 schriftlich 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 ist die allgemeine Preisentwicklung der Grundstücksteilmärkte für das 2. Halbjahr 1983 und der Gesamtumsatz im Jahr 1983 dargestellt.

II. PREISENTWICKLUNG IM ZWEITEN HALBJAHR 1983

=====

1. Bauland

Im zweiten Halbjahr 1983 war der Berliner Grundstücksmarkt durch ein teilweise hohes Preisniveau für Wohnbauland gekennzeichnet. Diese Entwicklung könnte als Resonanz auf die anhaltende relativ günstige Zinssituation, die wirtschaftliche Stabilisierung und auf eine größere Nachfrage nach baureifen Grundstücken, der ein knappes Angebot gegenüberstand, gewertet werden.

In der Mehrzahl der getätigten Kaufvertragsabschlüsse lag die Preisentwicklung im Berichtszeitraum bei + 5 bis + 15 % gegenüber dem Vorhalbjahr. In einigen Bereichen verharrte das Preisniveau auf dem Stand des ersten Halbjahres 1983 oder lag nur geringfügig darüber.

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 Streuungsbreite der in diesen Wohnlagen vereinbarten Kaufpreise für gleichartige Grundstücke zu interpretieren.

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Im zweiten Halbjahr 1983 betrug die Preisveränderungen, bezogen auf das erste Halbjahr 1983, in den einfachen Lagen + 5 % bis + 15 %, in den mittleren Lagen + 5 % bis + 10 % und in den guten Lagen bis zu + 5 %; in den bevorzugten Lagen wurde das für das erste Halbjahr 1983 festgestellte Preisniveau nicht mehr überschritten.

In der nachstehenden Übersicht ist das mittlere Preisgefüge je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 31. Dezember 1983 für die einzelnen Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 30. Juni 1983 und die vom Gutachterausschuß zum 31. Dezember 1982 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1982	30.6.1983	31.12.1983
<u>einfache Lagen</u>			
Kladow, Staaken, Rudow Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	340,- bis 380,-	380,- bis 440,-	420,- bis 480,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	360,- bis 420,-	390,- bis 460,-	420,- bis 500,-
<u>mittlere Lagen</u>			
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfelde (Süd), Lankwitz, Hermsdorf	380,- bis 520,-	440,- bis 550,-	480,- bis 550,-
Frohnau	390,-	450,-	490,-
<u>gute Lagen</u>			
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	480,- bis 530,-	520,- bis 580,-	530,- bis 580,-
<u>bevorzugte Lagen</u>			
Grunewald, Schmargen- dorf, Westend, Dahlem	500,- bis 650,-	550,- bis 700,-	550,- bis 700,-

¹⁾ Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1982

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

Auch auf dem Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues zeigte sich im Berichtszeitraum gegenüber dem ersten Halbjahr 1983 für die Mehrzahl der Bereiche eine steigende Tendenz. Durch das sich allmählich angleichende Preisniveau bei unterschiedlichen Bodenrichtwertstufen (31.12.82) ergaben sich entsprechend differierende prozentuale Preisentwicklungen, die zwischen 0 und + 10 % lagen.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Gesamtüberblick.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)			
	BRW ¹⁾	31.12.1982	30.6.1983	31.12.1983
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u> Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel		480,- bis 580,-	530,- bis 640,-	550,- bis 640,-
<u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,2</u>				
Wedding, Neukölln		450,- bis 500,-	520,- bis 600,-	560,- bis 600,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf		550,- bis 600,-	600,- bis 660,-	600,- bis 690,-
Steglitz, Friedenau		600,- bis 700,-	660,- bis 770,-	690,- bis 800,-
<u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,5</u>				
Tiergarten, Wedding		550,- bis 620,-	630,- bis 710,-	680,- bis 710,-
Kreuzberg, Neukölln		450,- bis 580,-	500,- bis 640,-	520,- bis 660,-
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>				
Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg		650,- bis 800,-	680,- bis 880,-	720,- bis 900,-
<u>Sanierungsgebiete</u>				
Tiergarten, Wedding		460,- bis 550,-	550,- bis 630,-	570,- bis 650,-
Kreuzberg, Neukölln		450,- bis 500,-	500,- bis 550,-	520,- bis 580,-
Charlottenburg, Schöneberg		550,- bis 580,-	580,- bis 640,-	620,- bis 680,-

1.3 Kerngebiete

Der Mangel an Kaufpreisen aus den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen läßt auch für das zweite Halbjahr 1983 keine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung zu. Die zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerte können daher für das zweite Halbjahr

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

1983 weiterhin als Maßstab dienen. Lediglich für das Kreuzberger Kerngebiet "südliche Friedrichstadt", dessen Struktur überwiegend vom Wohnungsbau geprägt ist, konnte im zweiten Halbjahr 1983 ein mittleres Preisniveau von 700,-- DM/m², ausgehend von einem Bodenrichtwert von 600,-- DM/m², festgestellt werden.

Lagen	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)	
	31.12.1983	
Kerngebiet Kreuzberg	700,--	
Kerngebiet City		
beiderseits der Lützowstr. zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße	600,- bis	900,-
oberer Kurfürstendamm	1.300,- bis	2.500,-
unterer Kurfürstendamm	3.000,- bis	5.000,-
überregionale Geschäfts- lagen		
Wilmerdorfer Str.	1.500,- bis	3.000,-
Schloßstr. (Steglitz)	1.800,- bis	2.500,-

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Bei etwa gleichbleibendem Umsatz an gewerblichen Bauflächen im 2. Halbjahr 1983 ist gegenüber dem Vorhalbjahr eine Preissteigerung von 10 bis 15 % zu verzeichnen. Damit haben sich die im 1. Halbjahr zu beobachtenden Anzeichen eines Preisanstiegs verfestigt. Für den umsatzschwachen Teilmarkt gewerblicher Bauflächen ergibt sich danach folgende Preissituation:

Lage	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)		
	BRW ¹⁾ 31.12.1982	30.6.1983	31.12.1983
In abseitiger Verkehrslage außerhalb der Ringbahn	130,- bis 150,-	130,- bis 150,-	140,- bis 170,-
innerhalb der Ringbahn	150,- bis 170,-	150,- bis 170,-	170,- bis 190,-
innerhalb der Ringbahn	160,- bis 180,-	160,- bis 180,-	170,- bis 200,-

2. Nichtbauland

Der Umsatz an Nichtbaulandflächen ist unverändert gering. Die Preissituation im Berichtshalbjahr entspricht weiterhin den vom Gutachterausschuß zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerten. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)	
	31.12.1983	
Land- und forstwirtschaftl. Flächen:		
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei- u. Gartenbauflächen	15,- bis 40,-	
Flächen für die Kleingartennutzung:		
- größere Gebiete	40,- bis 80,-	
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	40,- bis 100,-	
Flächen für Erholungszwecke:		
- größere Gebiete	40,- bis 80,-	
- Einzelparzellen	60,- bis 100,-	
- Wassersportnutzung	200,- bis 350,-	

¹⁾ Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1982. - 9 -

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke

Bemerkenswert ist der enorme Anstieg der Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken im Jahre 1983; es kam etwa zu einer Verdoppelung der Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr (vgl. III. 1.1). Gleichzeitig ist der Anteil der Objekte gewachsen, die zur kurzfristigen Umwandlung in Wohnungseigentum erworben worden sind (Umwandlungsobjekte).

3.1.1 Renditeobjekte

Der Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte zeigte - marktüblich bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (der Jahresmiete) - im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorhalbjahr eine uneinheitliche Preisentwicklung. Der Preisanstieg bei den Altbauten mit einfacher Ausstattung und bei den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus (2. WoBauG) betrug bis zu einer ganzen, bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung bis zu etwa einer halben Jahresmiete. Bei etwa gleichbleibendem Niveau verringerte sich die Streubreite der Kaufpreise für die Komfortobjekte und für die Neubauobjekte des sozialen Wohnungsbaus (1. WoBauG) um jeweils eine ganze Jahresmiete. Eine leicht fallende Tendenz zeigen die Objekte des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaues und der Zwischenkriegsbauten, wobei letztere eine größere Streubreite gegenüber dem 1. Halbjahr aufweisen.

In der folgenden Aufstellung sind die Preisspannen gegenübergestellt. Sie sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau, aber auch auf die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragspartner.

Die graphischen Darstellungen auf den darauffolgenden Seiten verdeutlichen auf der Basis von Indexwerten die Preisentwicklungen bei bestimmten Objektarten seit 1975, bezogen auf das

mittlere Preisniveau durchschnittlicher Mietwohngrundstücke. Zusätzlich zu dieser Entwicklung der Kaufpreise für Renditeobjekte wird die Entwicklung der Kaufpreise nach dem Vielfachen des Jahresrohertrages sowie die Entwicklung der Mieten aufgezeigt.

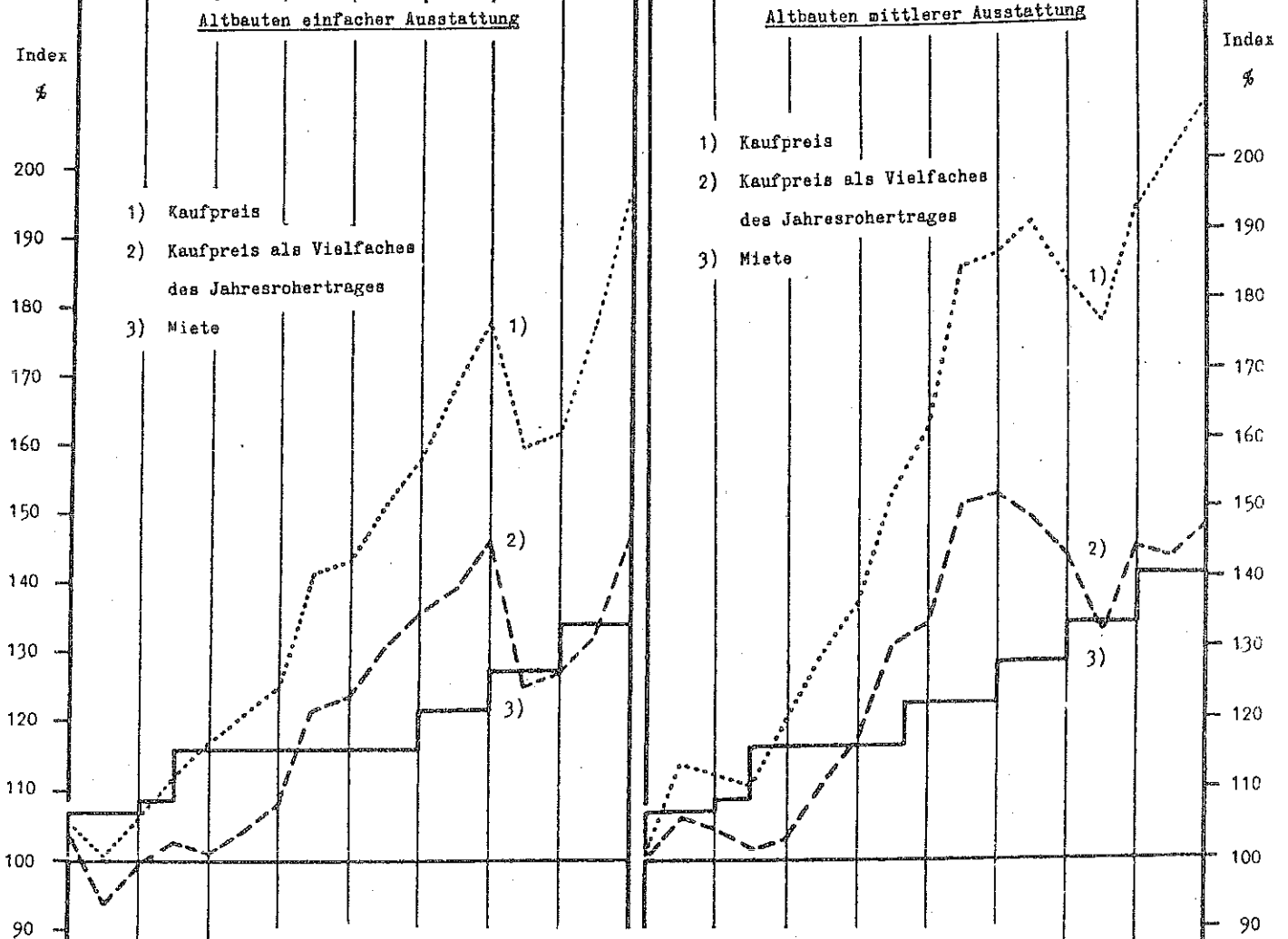
Die Schaubilder lassen die Phasen des starken Preisanstiegs Ende der 70er Jahre erkennen, den Preiserückgang Ende 1981 / Mitte 1982 und den seitdem wieder festzustellenden Anstieg der Preise für Altbau-Renditeobjekte der einfachen und mittleren Ausstattung.

Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete ²⁾	
	30.6.1983	31.12.1983
<u>Altbauten</u>		
- <u>Baujahre etwa vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,5 / 9,0	7,0 / 10,0
- <u>Baujahre etwa 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	7,5 / 11,5	8,0 / 12,0
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,0 / 14,5	8,5 / 14,0
<u>Zwischenkriegsbauten</u>		
(Baujahre 1924-1948)	9,5 / 12,5	8,5 / 12,0
<u>Neubauten</u>		
(Baujahre nach 1948)		
- sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,0 / 13,5	9,5 / 13,0
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	9,5 / 13,5	9,5 / 14,5
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,5 / 14,0	9,5 / 13,0

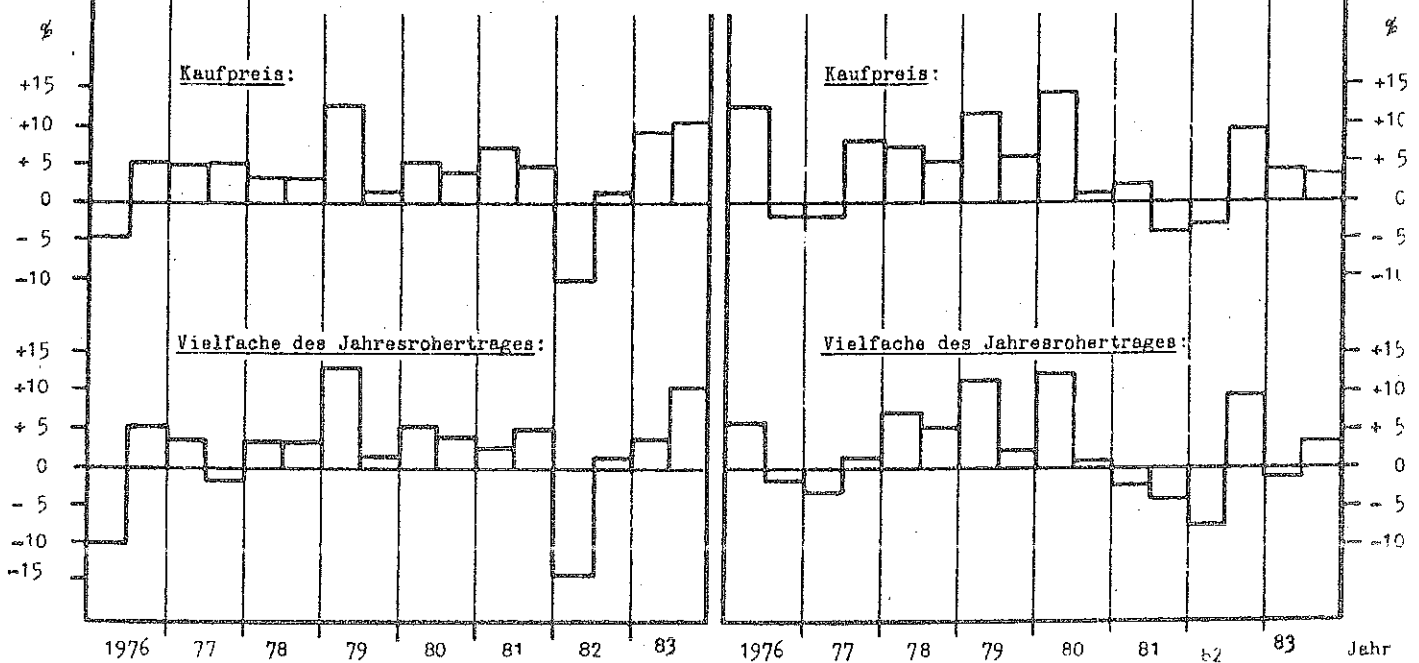
2) Jahresrohmiete als Kaltmiete einschl. Mehrbelastungszuschläge; bei den mit öffentlichen Mitteln errichteten Neubauten ohne Berücksichtigung der Förderungsmittel.

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

-Basisjahr 1975-

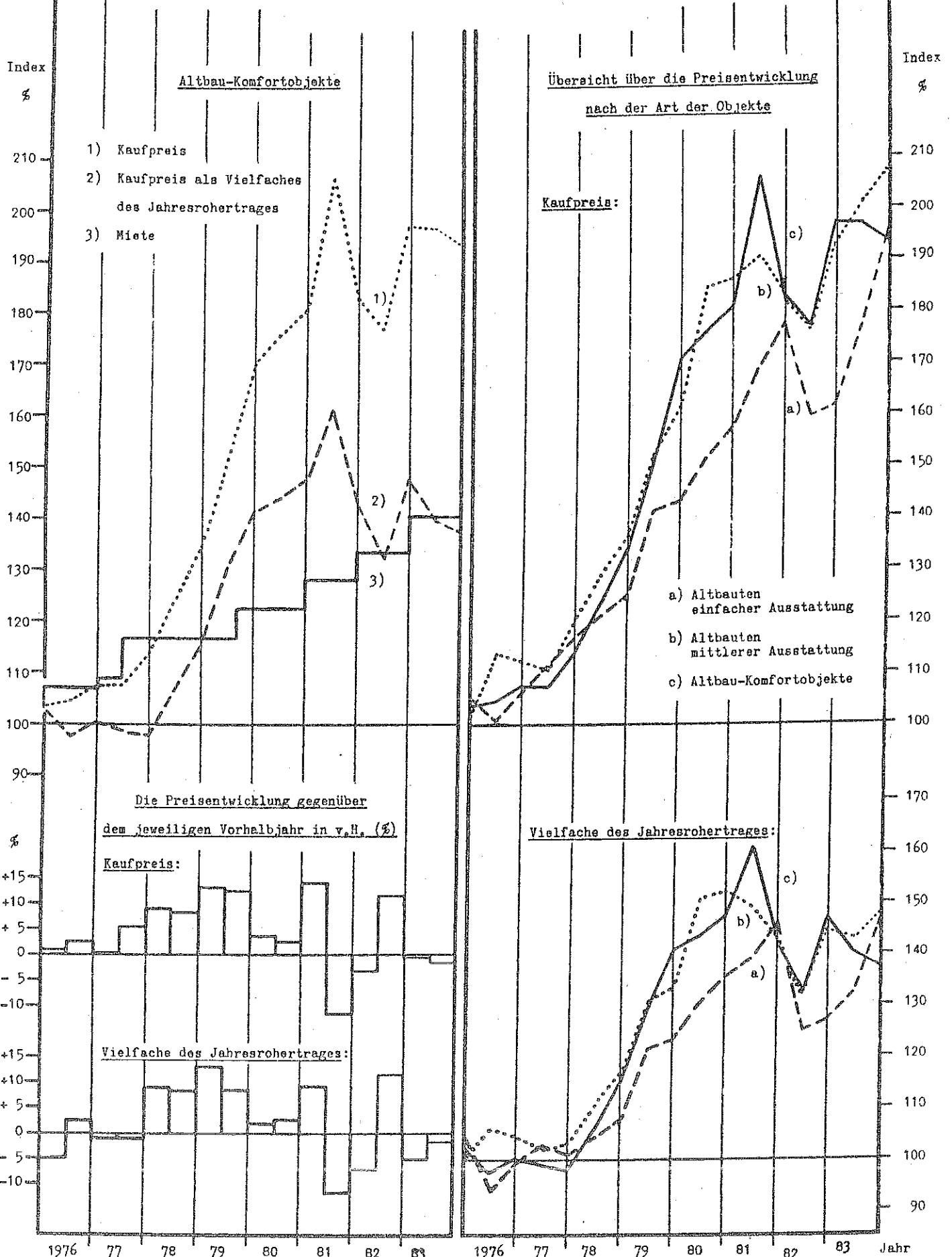


Die Preisentwicklungen gegenüber dem jeweiligen Vorhalbjahr in v.H. (%)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken
-Basisjahr 1975-



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

3.1.2. Umwandlungsobjekte

Der Trend zum Erwerb von geeigneten Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum hat sich im Berichtszeitraum verstärkt fortgesetzt (vgl. III. 1.2).

Bei der Kaufpreisbemessung für die zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem Vielfachen des Jahresrohertrages als der für Ertragsobjekte sonst üblichen Bezugsgröße für den Kaufpreis nur noch eine nachgeordnete Bedeutung zu. Vorrangiges Kriterium für den Erwerb eines solchen Objektes ist vielmehr der am Markt für Wohnungseigentum übliche Bezug der Kaufpreise auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche. Hieraus resultiert, daß insbesondere für mietgünstige und zur Umwandlung geeignete Mietwohngrundstücke Kaufpreise erzielt werden, die nach dem Vielfachen der Jahresmiete den Kapitalaufwand überschreiten, der bei einem Erwerb zur weiteren Nutzung als Mietobjekt noch rentierlich ist.

Für die zur Umwandlung erworbenen Objekte wurden folgende Kaufpreise erzielt:

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ²	
	1. Halbjahr 1983	Wohn- bzw. Nutzfläche 2. Halbjahr 1983
Altbauten	550,- bis 850,- DM	500,- bis 1.100,- DM
Nachkriegsbauten		
soz. Wohnungsbau	550,- bis 850,- DM	500,- bis 1.100,- DM
freifinanz. bzw. steuerbegünstigter Wohnungsbau	--- 3)	1.400,- bis 2.000,- DM

Die Preise beziehen sich auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

Freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Nachkriegsbauten sind im 1. Halbjahr 1983 nur in wenigen Einzelfällen zur anschließenden

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

Umwandlung erworben worden. Das Preisniveau bei den Altbauten und den Neubauten des sozialen Wohnungsbaues wies im Jahre 1983 bei größerer Preisspanne eine identische Entwicklung auf.

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der im ersten Halbjahr 1983 festgestellte lebhaftere Umsatz an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken schwächte sich im 2. Halbjahr wieder ab. Ein Preisrückgang war allgemein jedoch nicht zu verzeichnen. Nach wie vor fanden auch teurere Objekte in der Preisklasse über 500.000,- DM bei einem Marktanteil von 35 % ihre Käufer. Der im Vorhalbjahr deutlich hervorgetretene Absatz an Kaufeigenheimen setzte sich nicht fort.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Preis- und Umsatzverschiebungen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1983 (1. Halbjahr 1983)					insgesamt %
	freistehende Ein- und Zweif.- häuser %	Doppel- häuser %	Reihen- häuser %	Kaufei- genheime %	Villen u. Landhäuser %	
unter 200.000	3 (2)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	0 (0)	6 (5)
200.000-300.000	6 (8)	2 (3)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	14 (17)
300.000-400.000	14 (10)	5 (4)	6 (8)	0 (0)	0 (0)	25 (22)
400.000-500.000	11 (10)	4 (4)	3 (2)	2 (7)	0 (0)	20 (23)
500.000-600.000	8 (7)	1 (2)	0 (0)	5 (10)	1 (0)	15 (19)
600.000-700.000	5 (2)	0 (0)	1 (0)	2 (2)	1 (1)	9 (5)
über 700.000	7 (6)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (3)	11 (9)
insgesamt	54 (45)	14 (14)	17 (18)	9 (19)	6 (4)	100 %

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, setzte sich im Berichts-

zeitraum der Preisanstieg abgeschwächt nur noch bei den Neubauten fort.

Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500.000,- DM nahm mit 38 % nochmals deutlich zu (2. Halbjahr 1982 = 23 %). Der Anteil der Verkäufe zu Kaufpreisen unter 300.000,- DM nahm dagegen mit 18 % weiter ab (2. Halbjahr 1982 = 28 %). Weniger der Preisanstieg als der vermehrte Umsatz auch teurerer Objekte führte zu der unten genannten Steigerung des Durchschnittswertes für den Kaufpreis der Neubauten.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1983 (1. Halbjahr 1983)		
	Altbauten ⁴⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	4 (3)	2 (1)	6 (4)
200.000-300.000	7 (13)	5 (7)	12 (20)
300.000-400.000	17 (16)	8 (8)	25 (24)
400.000-500.000	11 (9)	8 (13)	19 (22)
500.000-600.000	6 (7)	8 (7)	14 (14)
600.000-700.000	6 (3)	6 (2)	12 (5)
über 700.000	6 (8)	6 (3)	12 (11)
insgesamt	57 (59)	43 (41)	100 %

Die durchschnittlichen Werte für die Grundstücksgröße und den Kaufpreis errechneten sich wie folgt:

Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1983 (1. Halbjahr 1983)	
	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis in DM
Altbauten ⁴⁾	795 (810)	460.000 (465.000)
Neubauten	745 (735)	500.000 (460.000)
insgesamt i.M.	775 (780)	475.000 (465.000)

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Die Marktanteile der Alt- und der Neubauobjekte gleichen sich etwa wieder aus. Genau zwei Drittel aller Kaufpreise lagen zwischen 300.000,- und 500.000,- DM.

Die Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1983		(1. Halbjahr 1983)
	Altbauten ⁴⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	8 (7)	5 (3)	13 (10)
200.000-300.000	12 (14)	3 (12)	15 (26)
300.000-400.000	17 (12)	23 (17)	40 (29)
400.000-500.000	15 (9)	12 (12)	27 (21)
500.000-600.000	0 (0)	3 (12)	3 (12)
600.000-700.000	1 (0)	0 (2)	1 (2)
über 700.000	1 (0)	0 (0)	1 (0)
insgesamt	54 (42)	46 (58)	100 %

Größere und damit auch teurere Einfamiliendoppelhausgrundstücke mit Gebäuden der Baujahre nach 1948 sind im Berichtszeitraum - im Gegensatz zum Vorhalbjahr - nur in geringer Zahl veräußert worden. Daraus resultiert der deutliche Rückgang des Durchschnittspreises für die Neubauten in der folgenden Tabelle.

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Für die Einfamiliendoppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamiliendoppelhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 2. Halbj. 1983 (1. Halbj. 1983)	
	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis in DM
Altbauten ⁴⁾	480 (470)	335.000 (310.000)
Neubauten	370 (380)	360.000 (395.000)
insgesamt i.M.	420 (415)	345.000 (360.000)

3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Die Verschiebung der Umsatzanteile zugunsten der Neubauobjekte setzte sich nochmals fort. Bei 3 von 4 veräußerten Reihenhausgrundstücken waren die Gebäude erst nach 1948 errichtet worden. Mit 72 % überwogen die Kaufpreise zwischen 200.000,- und 400.000,- DM.

Folgende Umsatzanteile wurden festgestellt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1983 (1. Halbjahr 1983)		
	Altbauten ⁴⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	4 (9)	4 (4)	8 (13)
200.000-300.000	4 (10)	30 (27)	34 (37)
300.000-400.000	8 (6)	30 (32)	38 (38)
400.000-500.000	5 (3)	10 (6)	15 (9)
500.000-600.000	1 (2)	0 (0)	1 (2)
600.000-700.000	2 (0)	0 (1)	2 (1)
über 700.000	1 (0)	1 (0)	2 (0)
insgesamt	25 (30)	75 (70)	100 %

Die erhebliche Steigerung des Durchschnittskaufpreises für die Altbauten in der folgenden Tabelle ist auf den Verkauf einiger größerer und damit teurerer Objekte zurückzuführen.

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Durchschnittswerte für die Einfamilienreihenhausgrundstücke wurden wie folgt errechnet:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1983 (1. Halbjahr 1983)	
	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis in DM
Altbauten ⁴⁾	310 (295)	320.000 (280.000)
Neubauten	290 (280)	325.000 (320.000)
insgesamt i.M.	295 (285)	325.000 (305.000)

3.2.4 Kaufeigenheime

Der Umsatz an Erstverkäufen von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger hat sich im 2. Halbjahr 1983 beruhigt. Bei durchschnittlich wenig verringerter Grundstücksfläche war gegenüber dem letzten Halbjahr lediglich ein geringfügiger Preisanstieg zu verzeichnen.

Die Durchschnittswerte ergaben sich wie folgt:

Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1983 (1. Halbjahr 1983)	
		Grundstücksfläche m ²	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	10 (15)	410 (425)	580.000 (570.000)
Doppelhäuser	40 (40)	340 (350)	540.000 (535.000)
Reihenhäuser	50 (45)	320 (320)	520.000 (510.000)
insgesamt	100 %	340 (350)	540.000 (530.000)

4) Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Spannen für die Kaufpreise (etwa 80 % der Verkaufsfälle werden dabei erfaßt) lassen sich für den Berichtszeitraum wie folgt angeben:

freistehende Einfamilienhäuser:	510.000 DM bis 670.000 DM
Doppelhäuser	: 460.000 DM bis 600.000 DM
Reihenhäuser	: 450.000 DM bis 580.000 DM.

3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken war wie gewohnt gering. Die Kaufpreise lagen im Berichtshalbjahr im wesentlichen zwischen 0,4 Mio DM und 1,5 Mio DM, im Einzelfall bei mehr als 3,0 Mio DM. Die erhebliche Streuung der für diese Objekte gezahlten Kaufpreise ist objektbedingt; sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf die Art und den Zustand der Bebauung.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat in den letzten Jahren am Grundstücksmarkt erheblich an Bedeutung gewonnen. Allein innerhalb der letzten beiden Jahre hat sich die Zahl der Verkäufe nahezu verdoppelt (vgl. III. 1).

Eine Aussage über die Preissituation auf diesem Teilmarkt erfolgt an dieser Stelle erstmals wieder seit dem Bericht über das 2. Halbjahr 1981 (2/81).

Gegenüber 1981 zeigte sich das durchschnittliche Preisniveau beim Wohnungseigentum im Jahre 1983 weitgehend stabil. Dazu dürfte u.a. der Angebotsüberhang insbesondere bei den umgewandelten Wohnungen beigetragen haben.

Bei den Angaben des Preisniveaus erfolgt eine Differenzierung nach Objektarten und nach unterschiedlichen Wohnlagen, für die folgende Aufteilung gewählt wurde:

Lage	Bezirke, Ortsteile
einfache Wohnlagen:	Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln
mittlere Wohnlagen:	Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg
gute Wohnlagen:	Wilmerdorf, Charlottenburg, Zehlendorf
bevorzugte Wohnlagen:	Dahlem, Grunewald, Schmargendorf

Dargestellt werden sowohl mittlere Preise pro m² Wohnfläche (arithmetische Mittelwerte) als auch Preisspannen, wobei letztere nicht allein als Streubreiten für gleichartige Objekte zu interpretieren sind, sondern insbesondere auf regionalen Unterschieden in der Wohnlage bzw. des Wohnumfeldes und auf Abweichungen in der Ausstattung, dem Alter und dem Zustand des Gebäudes und der Wohnung sowie in der tatsächlichen Mietsituation (vermietet oder bezugsfrei) beruhen. Beispielsweise wurden vermietete bzw. vom Mieter erworbene Wohnungen zu geringeren Preisen veräußert als gleichartige bezugsfreie Objekte. Unterschiede von 30 % waren dabei nicht ungewöhnlich.

Das jeweils angegebene Preisniveau trifft unverändert für das 1. und das 2. Halbjahr 1983 zu.

4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

Der Anteil der Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Objekten an der Gesamtzahl der Veräußerungen ist nicht weiter zurückgegangen. Die von den Bauträgern in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstmals veräußerten Einfamilienhäuser haben noch an Bedeutung gewonnen.

Das Preisniveau für diese Objekte hat sich gegenüber 1981 nur geringfügig erhöht.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen besteht folgende Preissituation:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1981	1./2. Halbjahr 1983
<u>einfache Wohnlagen</u>	--- 3)	--- 3)
<u>mittlere Wohnlagen</u>	2900,- bis 4900,- im Mittel: 3900,-	3000,- bis 5400,- im Mittel: 4100,-
<u>gute Wohnlagen</u>	3300,- bis 5200,- im Mittel: 4000,-	3100,- bis 5500,- im Mittel: 4200,-
<u>bevorzugte Wohnlagen</u>	4200,- bis 6000,- im Mittel: 5100,-	4200,- bis 6000,- im Mittel: 4900,-

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. II. 3.2.4).

Folgende Aufstellung gibt einen Aufschluß über die Preissituation:

Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1981	1./2. Halbjahr 1983
freistehende Einfamilienhäuser	}	3800,- bis 5800,- im Mittel: 4700,-
Doppelhäuser		3600,- bis 5500,- im Mittel: 4600,-
Reihenhäuser		2900,- bis 5600,- im Mittel: 4300,-

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

4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und bereits zum zweiten bzw. wiederholten Male veräußert worden sind. Objekte der Baujahre nach 1980 sind bislang nur in Einzelfällen veräußert worden. Die Kaufpreise hierfür liegen höher als für Wohnungen der Baujahre nach 1970, jedoch auch deutlich unter den Preisen eines Ersterwerbs.

<u>Baujahr</u> Lage	Preisniveau DM/m ² 2. Halbjahr 1981	Wohnfläche 1./2. Halbjahr 1983
<u>Baujahre vor 1960</u> einfache Wohnlagen	--- 3)	1400,- bis 2600,- im Mittel: 2000,-
mittlere Wohnlagen	1300,- bis 2300,- im Mittel: 1800,-	1200,- bis 2500,- im Mittel: 2000,-
gute Wohnlagen	1500,- bis 2700,- im Mittel: 2000,-	1500,- bis 2800,- im Mittel: 2100,-
bevorz. Wohnlagen	--- 3)	--- 3)
<u>Baujahre von 1960 bis 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1500,- bis 2800,- im Mittel: 2200,-	1600,- bis 2600,- im Mittel: 2200,-
mittlere Wohnlagen	1500,- bis 2800,- im Mittel: 2300,-	1700,- bis 2800,- im Mittel: 2300,-
gute Wohnlagen	2000,- bis 3400,- im Mittel: 2700,-	1800,- bis 3600,- im Mittel: 2600,-
bevorz. Wohnlagen	2400,- bis 4000,- im Mittel: 3200,-	2600,- bis 4000,- im Mittel: 3400,-

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

<u>Baujahr</u> Lage	Preisniveau DM/m ²	Wohnfläche
	2. Halbjahr 1981	1./2. Halbjahr 1983
<u>Baujahre nach 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1900,- bis 2800,- im Mittel: 2300,-	1700,- bis 2900,- im Mittel: 2300,-
mittlere Wohnlagen	1800,- bis 3600,- im Mittel: 2500,-	1800,- bis 3300,- im Mittel: 2500,-
gute Wohnlagen	2300,- bis 4000,- im Mittel: 3100,-	2000,- bis 3700,- im Mittel: 2900,-
bevorz. Wohnlagen	2900,- bis 4700,- im Mittel: 3700,-	3000,- bis 4800,- im Mittel: 4000,-

4.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen

Der Marktanteil der in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen ist mit 75 % aller Verkäufe von Eigentumswohnungen gegenüber 1981 etwa konstant geblieben.

Das Preisniveau hat sich auf diesem Teilmarkt in den letzten Jahren kaum verändert. Lediglich in den einfachen Wohnlagen war ein geringer Anstieg der Durchschnittspreise festzustellen. Dagegen zeigten die unteren Preisgrenzen vielfach eine leicht rückläufige Entwicklung. Auffallend ist die weiter fortgeschrittene Nivellierung der mittleren Kaufpreise für die einzelnen Objektarten, insbesondere in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen.

Zusätzliche Einflußfaktoren auf die Preisspannen dieses Teilmarktes sind der Renovierungszustand und das Alter der Gebäude. Der Preis älterer Wohnungen wird darüberhinaus beeinflusst durch eventuell notwendige Modernisierungsmaßnahmen bzw. durch die Erneuerung oder Instandsetzung von Betriebseinrichtungen und Gebäudeteilen.

4.3.1 Altbauten 5)

Verkauft wurden überwiegend Wohnungen in Gebäuden der Baujahre vor 1914.

Es ergab sich folgendes Preisbild:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1981	1./2. Halbjahr 1983
einfache Wohnlagen	900,- bis 2200,- im Mittel: 1400,-	800,- bis 2200,- im Mittel: 1600,-
mittlere Wohnlagen	900,- bis 2600,- im Mittel: 1700,-	800,- bis 2600,- im Mittel: 1700,-
gute Wohnlagen	900,- bis 2700,- im Mittel: 1700,-	900,- bis 2600,- im Mittel: 1700,-
bevorz. Wohnlagen	1100,- bis 3200,- im Mittel: 1900,-	1400,- bis 3300,- im Mittel: 1900,-

4.3.2 Freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Nachkriegsbauten

Für diesen Teilmarkt stellte sich die Preisentwicklung wie folgt dar:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1981	1./2. Halbjahr 1983
einfache Wohnlagen	1600,- bis 2700,- im Mittel: 2200,-	1600,- bis 2800,- im Mittel: 2400,-
mittlere Wohnlagen	1700,- bis 3000,- im Mittel: 2300,-	1500,- bis 3100,- im Mittel: 2400,-
gute Wohnlagen	1800,- bis 3300,- im Mittel: 2300,-	1300,- bis 3000,- im Mittel: 2400,-
bevorz. Wohnlagen	2600,- bis 4000,- im Mittel: 3300,-	2400,- bis 3600,- im Mittel: 2800,-

5) Im Sinne der Altbaumietenverordnung Berlin ist das Wohnraum, der bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden ist und ohne öffentliche Mittel geschaffen wurde.

4.3.3 Sozialer Wohnungsbau

Bei dieser Objektart bestand folgende Preissituation:

Lage	Preisniveau DM/m ²	Wohnfläche
	2. Halbjahr 1981	1./2. Halbjahr 1983
einfache Wohnlagen	1200,- bis 2300,- im Mittel: 1600,-	1000,- bis 2400,- im Mittel: 1800,-
mittlere Wohnlagen	1200,- bis 2600,- im Mittel: 1800,-	1100,- bis 2700,- im Mittel: 1800,-
gute Wohnlagen	1300,- bis 2600,- im Mittel: 1800,-	1200,- bis 2700,- im Mittel: 1800,-
bevorz. Wohnlagen	1800,- bis 3300,- im Mittel: 2300,-	1800,- bis 2800,- im Mittel: 2200,-

4.4 Teileigentum

Garagen

Für Garagen wurden allgemein 5.000,- DM bis 15.000,- DM, nur in Einzelfällen auch höhere Kaufpreise gezahlt.

Das Preisniveau ist hier seit dem 2. Halbjahr 1981 konstant geblieben.

Dachgeschosse

Für unausgebaute Dachgeschosse wurden 300,- bis 900,- DM, im Mittel 600,- DM pro m² Bruttonutzfläche erzielt, unabhängig von der Art und dem Alter der Gebäude. Bei etwa gleichbleibendem Durchschnittswert streuten die Preise gegenüber dem 2. Halbjahr 1981 in einem größeren Bereich. Als zusätzliche Einflußfaktoren für die Kaufpreise kommen hier u.a. die Übernahme vorhandener Bauplanungsunterlagen für den Dachgeschoßausbau sowie das Vorhandensein einer Aufzugsanlage in Betracht. Die Kaufpreise für neu ausgebaute Dachgeschoßwohnungen liegen weitgehend in den oberen Bereichen der angegebenen Preisspannen nach 4.3.1 bis 4.3.3.

Sonstiges Teileigentum

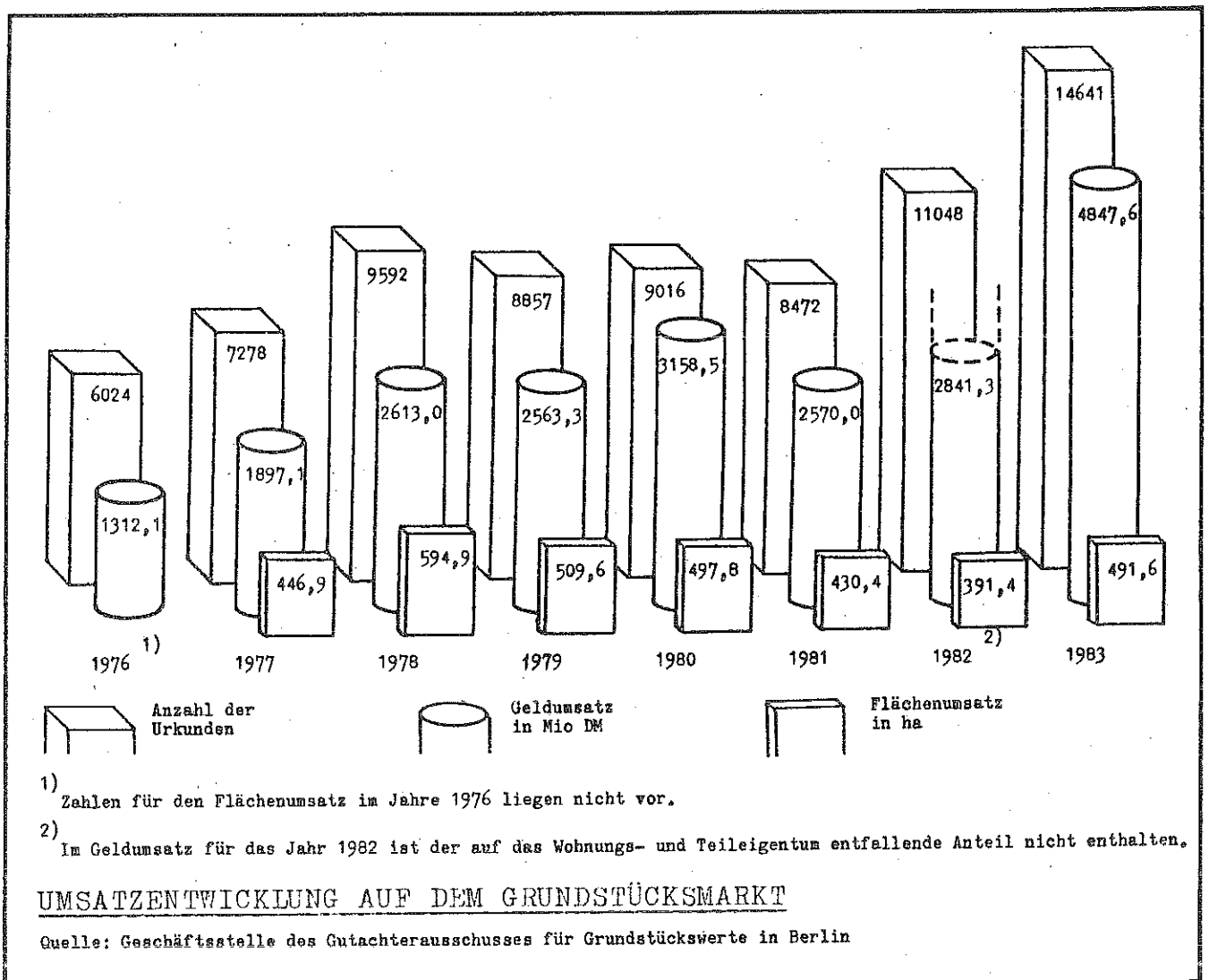
Wegen der geringen Umsätze können für sonstiges Teileigentum (Gewerberäume, Läden u.a.) keine charakteristischen Durchschnittspreise angegeben werden.

III. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR IM JAHRE 1983

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 1983 insgesamt

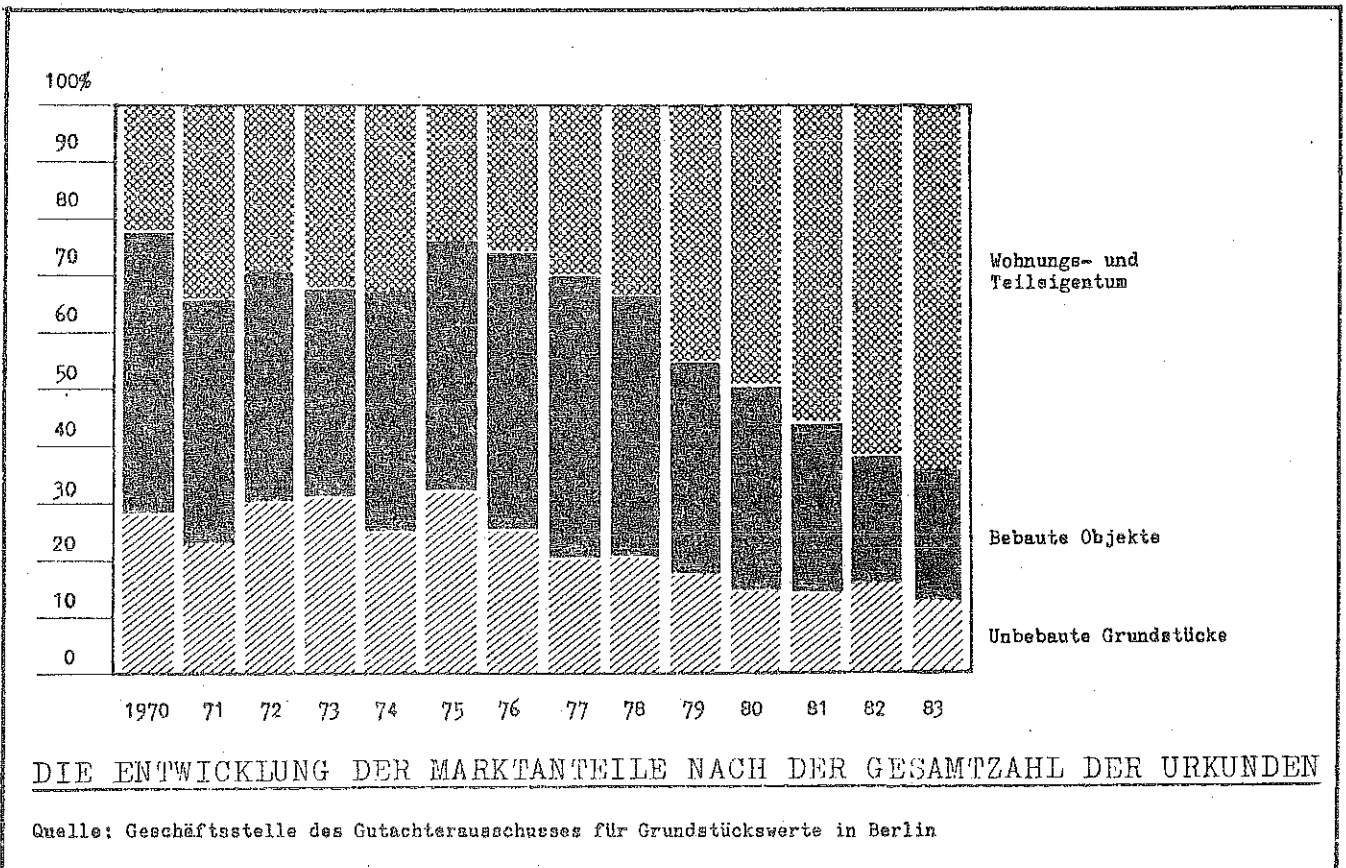
14.641 Urkunden (1982 = 11.048)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden. Damit hat sich die insbesondere durch die Situation beim Wohnungseigentum bedingte Entwicklung zu einer steigenden Zahl von Vertragsabschlüssen fortgesetzt.

Hiervon entfallen auf

- a) unbebaute Grundstücke 1.811 Verträge (1982 = 1.614) + 12 %
- b) bebaute Grundstücke 3.426 Verträge (1982 = 2.612) + 31 %
- c) Wohnungs- und Teileigentum 9.404 Verträge (1982 = 6.822) + 38 %

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. Betrug dieser Anteil 1976 noch etwa 25 %, so erreichte er 1980 bereits 50 % und lag 1983 bei knapp 65 %.

Von den im Jahr 1983 insgesamt übersandten 14.641 Urkunden sind

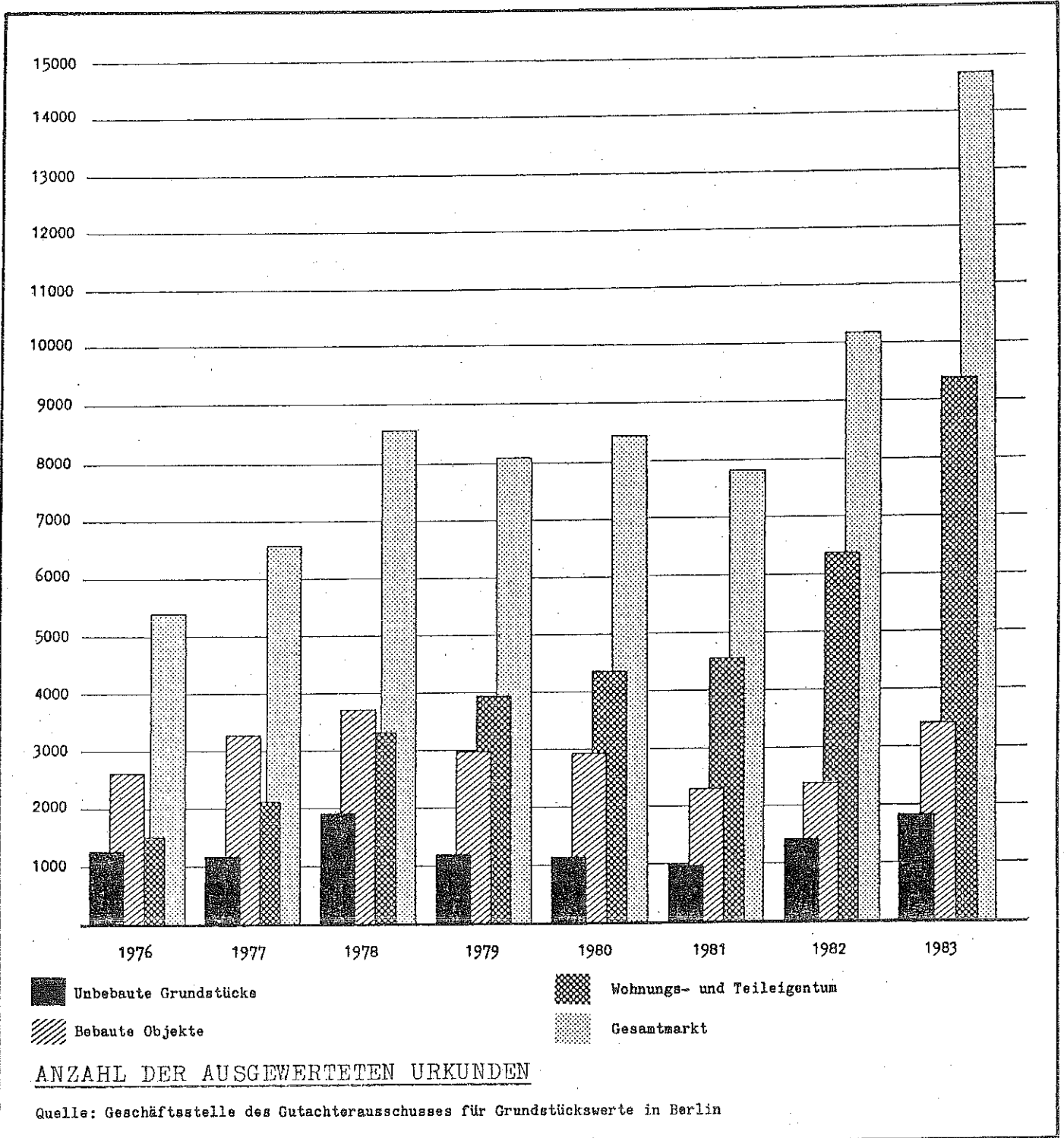
13.991 Verträge (1982 = 10.186)

ausgewertet in die Kaufpreissammlung übernommen worden. Es entfielen auf

a) unbebaute Grundstücke	1.640,
b) bebaute Grundstücke	3.134,
c) Wohnungs- und Teileigentum	9.217 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:



1.1 Unbebaute Grundstücke

Während sich die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke für die Einfamilienhaus- und die Zweifamilienhausbebauung im Jahre 1983 um etwa 16 % erhöht hat, kam es im gleichen Zeitraum zu einem leichten Rückgang der Verkäufe von unbebauten Grundstücken für die Mehrfamilienhausbebauung.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die in die Kaufpreissammlung übernommenen Vertragsfälle:

- Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke:	1.366 (1982 = 1.176) + 16 %
- Mehrfamilienhausgrundstücke:	166 (1982 = 182) - 9 %
- Gewerbe- und Industriegrundstücke:	50 (1982 = 32)
- sonstige unbebaute Grundstücke:	58 (1982 = 28)

1.2 Bebaute Grundstücke

Im Jahre 1983 hat sich die Zahl der Verkäufe von Mietwohnhäusern gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Es bestand ein wesentlicher Zusammenhang zwischen dieser Umsatzentwicklung und der verstärkten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Bei durchschnittlich jedem vierten veräußerten Mietwohngrundstück war 1983 binnen Jahresfrist seit Vertragsabschluß durch die Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum eingeleitet worden.

Bei den übrigen Teilmärkten der bebauten Grundstücke war nur eine unwesentliche Veränderung der Verkaufszahlen festzustellen.

Im einzelnen wurden von den 1983 geschlossenen Kaufverträgen über bebaute Grundstücke folgende Vorgänge ausgewertet:

- Einfamilien- und Zweifamilienhäuser:	1.657	(1982 = 1.582)	+ 5 %
- Mietwohnhäuser:	1.386	(1982 = 711)	+ 95 %
- Gewerbe- und Industriegrundstücke:	57	(1982 = 62)	
- sonstige bebaute Grundstücke:	34	(1982 = 33)	

1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Die Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums am Grundstücksmarkt nimmt weiter zu. Die seit 1977 expandierende Umsatzentwicklung beschleunigte sich 1983 nochmals. Hinsichtlich der Marktanteile vgl. III. 1.

Im Jahre 1983 ist Wohnungs- und Teileigentum im folgenden Umfang veräußert worden (Vergleichszahlen aus 1981, da Daten für 1982 nicht vorliegen):

Eigentumswohnungen (als solche erstellt)

- Erstverkäufe	937	(1981 = 407)
- Weiterverkäufe	1.123	(1981 = 644)

Umgewandelte ehem. Mietwohnungen

- Altbauten	3.839	(1981 = 1.594)
- freifinanzierte bzw. steuerbeg. Nachkriegsbauten	755	(1981 = 294)
- sozialer Wohnungsbau	2.424	(1981 = 1.370)

Teileigentum 1.238 (1981 = 357)

insgesamt 10.316 (1981 = 4.666)

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

Der Anteil der umgewandelten Wohnungen an der Gesamtzahl der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum betrug ca. 75 %.

Von den 1983 insgesamt veräußerten umgewandelten Wohnungseinheiten wurden rd. 80 % erstmals verkauft; davon durchschnittlich

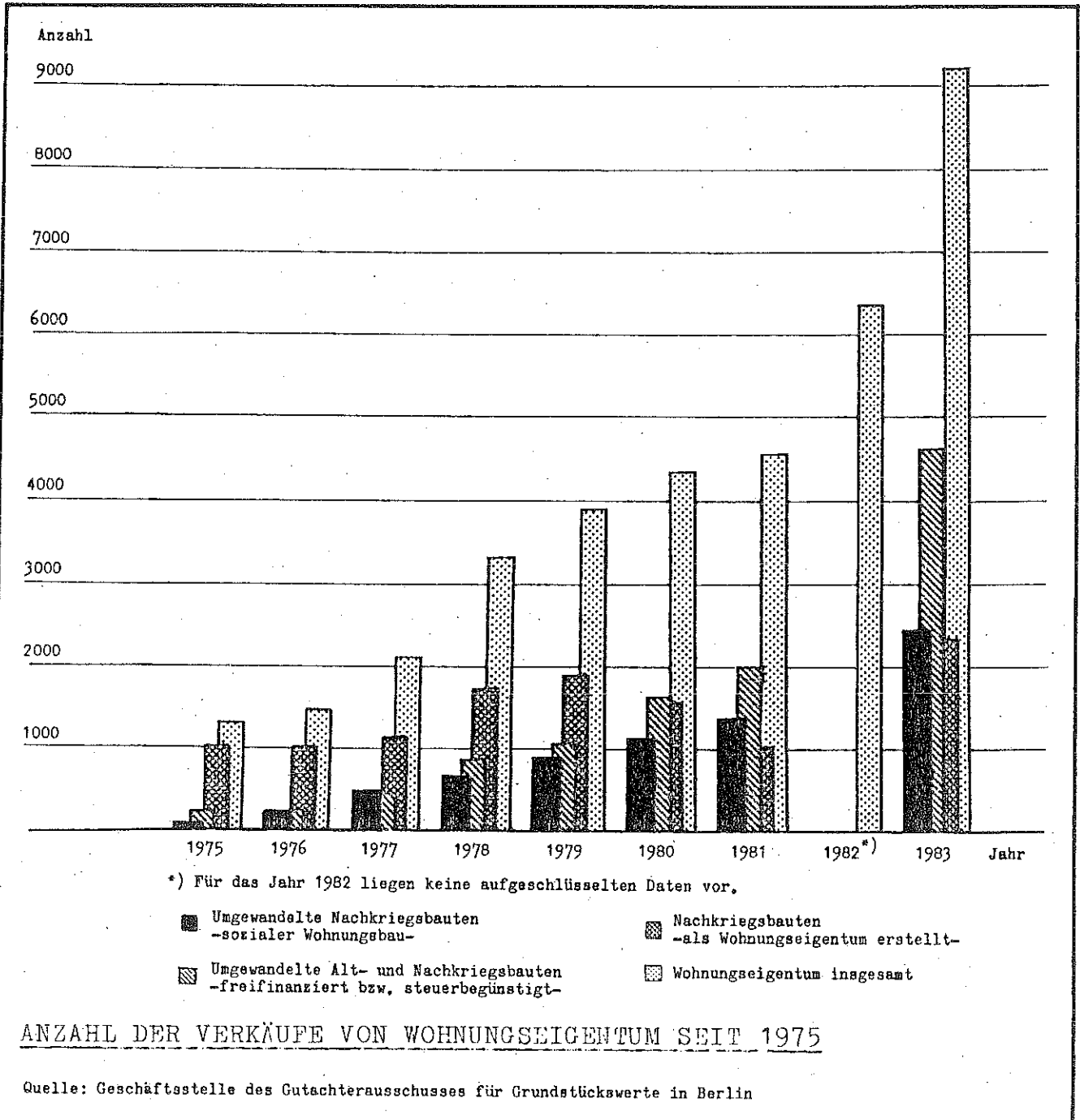
- 50 % bezugsfrei,
- 40 % vermietet,
- 10 % an die Mieter.

Auch die seit Jahren zunehmende Umwandlungswelle verstärkte sich 1983 weiter. Ebenso nahm die Nachfrage nach solchen Wohnungen weiter zu. Mit 48 % (1981 = 41 %, 1980 = 33 %) war bereits knapp jede zweite im Jahre 1983 veräußerte Immobilie eine in Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnung.

Ende 1983 gab es in Berlin (West) fast 50.000 umgewandelte Wohnungen. Damit waren von 1.000 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes ca. 45 Wohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen. Allein im Jahre 1983 wurde die Umwandlung von ca. 13.000 Wohnungen in fast 700 Wohnanlagen eingeleitet ⁶⁾. Das Schwergewicht der Umwandlungstätigkeit lag dabei in den Bezirken Tiergarten (28 je 1000 Wohnungen des Gesamtwohnungsbestandes), Charlottenburg (16), Wilmersdorf (35) und Schöneberg (17).

6) Nach den von den Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern der Bezirke erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Die Verkaufszahlen für die einzelnen Teilmärkte nahmen folgenden Entwicklung:



2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1983 insgesamt

rd. 491,6 ha (1982 = 391,4 ha).

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

Die Bodenflächen verteilen sich auf	1982		1983	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
a) <u>unbebaute Grundstücke</u>				
für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	67,8 ha	17 %	89,9 ha	18 %
für Mehrfamilienhäuser und sonstige Bebauung	38,9 ha	10 %	23,1 ha	5 %
für Gewerbe u. Industrie	29,1 ha	7 %	33,5 ha	7 %
in Nichtbaugebieten	10,7 ha	3 %	9,1 ha	2 %
insgesamt:	146,5 ha	37 %	155,6 ha	32 %
b) <u>bebaute Grundstücke</u>				
mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	66,0 ha	17 %	116,1 ha	24 %
mit Mietwohnhäusern	72,5 ha	19 %	158,9 ha	32 %
mit Gewerbe- u. Industriebauten	76,2 ha	20 %	48,6 ha	10 %
mit sonstigen Bauwerken	30,2 ha	7 %	12,4 ha	2 %
insgesamt:	244,9 ha	63 %	336,0 ha	68 %

Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 26 % erhöht. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, war die Entwicklung bei den einzelnen Teilmärkten - zum Teil durch den Einfluß der Verkäufe einzelner größerer Objekte - jedoch sehr unterschiedlich.

3. Geldumsatz

Der Geldumsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt belief sich im Jahre 1983 auf 4,85 Milliarden DM.

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

a) unbebaute Grundstücke

- für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	474,88	
- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Bebauung	139,68	
- für Gewerbe und Industrie	52,76	
- in Nichtbaugebieten	<u>5,76</u>	
insgesamt	673,08	(1982 = 645,7) + 4 %

b) bebaute Objekte

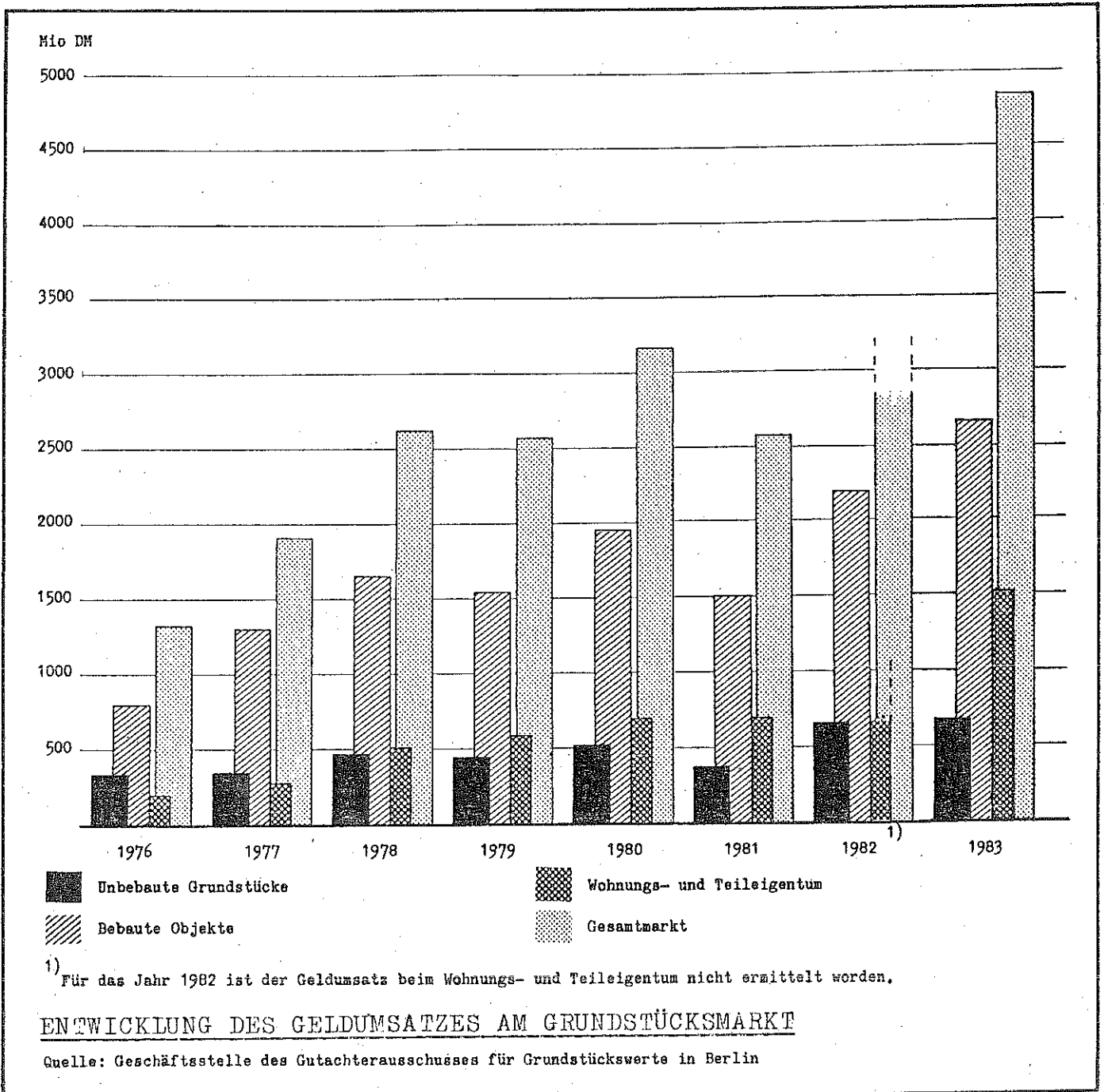
- mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	752,33	
- mit Mietwohnhäusern	1.631,72	
- mit Gewerbe- und Industriebauten	115,46	
- mit sonstigen Bauwerken	<u>148,64</u>	
insgesamt	2.648,15	(1982 = 2.195,6) + 21 %

c) Wohnungs- und Teileigentum

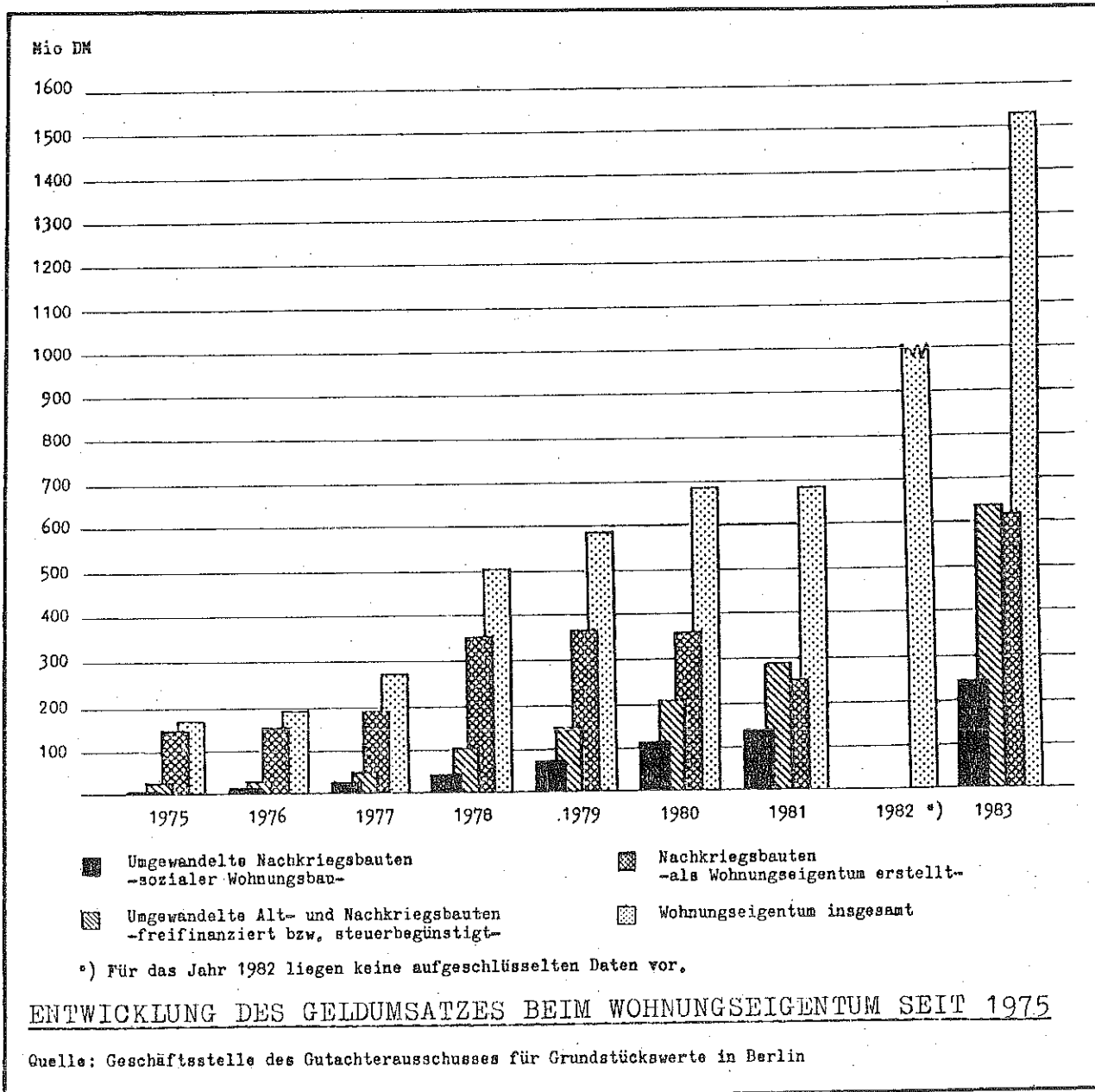
- als Wohnungseigentum erstellte Objekte	646,85	
- umgewandelte ehemalige Mietwohnungen	<u>879,54</u>	
insgesamt	1.526,39	(1982 = keine Angaben, 1981 = 691,4)

Zu der erheblichen Steigerung des Geldumsatzes bei den bebauten Objekten hat insbesondere die annähernde Verdoppelung der Zahl der Verkäufe von Mietwohnhäusern beigetragen. Die Steigerung des Geldumsatzes beim Wohnungs- und Teileigentum (gegenüber 1981 um 121 %) ist im wesentlichen zurückzuführen auf die ähnliche Entwicklung der Verkaufszahlen dieses Teilmarktes (gegenüber 1981 Steigerung um 98 %).

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte in den letzten 8 Jahren:



Die Entwicklung des Geldumsatzes an den Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt:



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

