

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

BERLIN

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

Preisentwicklung im 1. Halbjahr

1/84

Berlin 31, im November 1984

Mansfelder Straße 16

Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis
=====

I.	<u>Vorbemerkung</u>	Seite	1
II.	<u>Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1984</u>	"	3
	1. Bauland	"	3
	1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	"	3
	1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	"	6
	1.3 Kerngebiete	"	7
	1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	"	8
	2. Nichtbauland	"	9
	3. Bebaute Grundstücke	"	10
	3.1 Mietwohngrundstücke	"	10
	3.1.1 Renditeobjekte	"	11
	3.1.2 Umwandlungsobjekte	"	13
	3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	"	14
	3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	"	15
	3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke	"	16
	3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke	"	17
	3.2.4 Kaufeigenheime	"	18
	3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke	"	19
	4. Wohnungs- und Teileigentum	"	19

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 1. Halbjahr 1984 dargestellt.

II. PREISENTWICKLUNG IM ERSTEN HALBJAHR 1984

=====

1. Bauland

Die für den Baulandmarkt bis Mitte 1983 charakteristischen großen Preissteigerungsraten der letzten Jahre sind seit diesem Zeitpunkt nicht mehr erreicht worden.

Der Grundstücksteilmarkt des Wohnbaulandes zeigt insbesondere für das erste Halbjahr 1984 eine überwiegende Stagnation.

Das fast gleichbleibende Marktverhalten dürfte in erster Linie durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch die stark gedämpften Einkommenserwartungen zu erklären sein. Diese Situation wurde offenbar auch durch die bis zur Jahresmitte 1984 eingetretene geringfügige Senkung der relativ hohen Hypothekenzinsen sowie durch die weiterhin das Angebot übersteigende Nachfrage nicht beeinflusst.

Die im ersten Halbjahr 1984 getätigten Kaufvertragsabschlüsse lagen in der Mehrzahl der Fälle in Höhe des bis Ende 1983 erreichten Preisniveaus oder überstiegen dieses Niveau nur unwesentlich. Vereinzelt festgestellte Preisentwicklungen zwischen + 5 % und + 10 % bildeten die Ausnahme.

Die in den Tabellen der folgenden Abschnitte dargestellten Preisspannen sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede hinsichtlich der Lagewertigkeit des Einzelfalls 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 -

Im ersten Halbjahr 1984 lagen die Preisveränderungen, bezogen auf das zweite Halbjahr 1983, in den einfachen und mittleren Lagen überwiegend zwischen 0 bis unter + 5 %. Lediglich in

Kladow, Lankwitz und Teilen von Lichterfelde-Süd betrug die Preisentwicklung um + 5 %, in Staaken und Teilbereichen von Spandau sogar bis + 10 %.

In den guten Lagen waren nur geringe Preissteigerungen zu verzeichnen, die unter + 5 % bzw. um 0 % lagen.

In den bevorzugten Lagen blieb das Preisniveau auf dem bis Ende 1983 erreichten Stand.

In der nachstehenden Übersicht ist das mittlere Preisgefüge je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1984 für die einzelnen Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 31. Dezember 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	31.12.1983	30.6.1984
<u>einfache Lagen</u>			
Kladow, Staaken, Rudow Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	340,- bis 380,-	420,- bis 480,-	430,- bis 480,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	360,- bis 420,-	420,- bis 500,-	450,- bis 500,-
<u>mittlere Lagen</u>			
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfelde (Süd), Lankwitz, Hermsdorf	380,- bis 520,-	480,- bis 550,-	480,- bis 550,-
Frohnau	390,-	490,-	490,- bis 500,-
<u>gute Lagen</u>			
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	480,- bis 530,-	530,- bis 580,-	540,- bis 600,-
<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 zuletzt zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerte

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise - -----

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues zeigte im ersten Halbjahr 1984 nur geringe Umsätze.

Die Grundstücke werden auf diesem Teilmarkt im wesentlichen zur Bebauung im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus erworben. Zwar wird das Angebot auf diesem Teilmarkt immer knapper, weil überwiegend nur noch Baulücken zur Verfügung stehen. Dem steht aber - offenbar beeinflusst durch die begrenzt verfügbaren Bauförderungsmittel - auch eine geringere Nachfrage gegenüber.

Wie bereits für einen großen Teil der Einfamilienhausgebiete aufgezeigt, konnten auch für Baugrundstücke in der geschlossenen Bauweise Preisveränderungen nicht nachgewiesen werden. Das bis zum Jahresende 1983 erreichte Preisniveau ist somit ebenfalls für das erste Halbjahr 1984 anzuhalten.

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	31.12.1983	30.6.1984
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u> Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	480,- bis 580,-	550,- bis 640,-	unverändert gegenüber 31.12.1983
<u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,2</u>			
Wedding, Neukölln	450,- bis 500,-	560,- bis 600,-	"
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	550,- bis 600	600,- bis 690,-	"
Steglitz, Friedenau	600,- bis 700,-	690,- bis 800,-	"
<u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,5</u>			
Tiergarten, Wedding	550,- bis 620,-	680,- bis 710,-	"
Kreuzberg, Neukölln	450,- bis 580,-	520,- bis 660,-	"
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>			
Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg	650,- bis 800,-	720,- bis 900,-	"
<u>Sanierungsgebiete</u>			
Tiergarten, Wedding	460,- bis 550,-	570,- bis 650,-	"
Kreuzberg, Neukölln	450,- bis 500,-	520,- bis 580,-	"
Charlottenburg, Schöneberg	550,- bis 580,-	620,- bis 680,-	"

1.3 Kerngebiete

Der Mangel an Kaufpreisen aus den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen läßt auch für das Halbjahr 1984 keine gesicherte

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

Aussage über die Preisentwicklung zu. Die zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerte können daher für das erste Halbjahr 1984 weiterhin als Anhalt dienen. Das bereits im zweiten Halbjahr 1983 für das Kreuzberger Kerngebiet "südliche Friedrichstadt", dessen Struktur überwiegend vom Wohnungsbau geprägt ist, festgestellte mittlere Preisniveau von 700,- DM/m² gilt unverändert für das erste Halbjahr 1984.

Lagen	P r e i s n i v e a u (DM/m ²) 30.6.1984
Kerngebiet Kreuzberg	700,-
Kerngebiet City	
beiderseits der Lützowstr. zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße	600,- bis 1.000,- 800,- bis 1.600,-
oberer Kurfürstendamm	1.300,- bis 2.500,-
unterer Kurfürstendamm	3.000,- bis 5.000,-
überregionale Geschäfts- lagen	
Wilmsdorfer Str.	1.500,- bis 3.000,-
Schloßstr. (Steglitz)	1.800,- bis 2.500,-

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Die seit etwa Mitte 1983 zu verzeichnenden Preissteigerungen auf diesem Baulandteilmarkt setzten sich im 1. Halbjahr 1984 überwiegend weiter fort. Für die gewerblichen Baulandflächen ergab sich danach folgendes Preisbild:

Lage	P r e i s n i v e a u (DM/m ²)			
	BRW ¹⁾	31.12.1982	31.12.1983	30.6.1984
In abseitiger Verkehrslage außerhalb der Ringbahn		130,- bis 150,-	140,- bis 170,-	150,- bis 180,-
innerhalb der Ringbahn		150,- bis 170,-	170,- bis 190,-	180,- bis 190,-
innerhalb der Ringbahn		160,- bis 180,-	170,- bis 200,-	180,- bis 200,-

Die vorgenommene Aufteilung nach der Lage - innerhalb und außerhalb der Ringbahn - ist nur ein grober Anhalt.

Das Preisniveau einzelner Bereiche kann davon abweichen, insbesondere hinsichtlich bestimmter Lage- und Standortbedingungen, die für bestimmte Branchen bedeutsam sein können (z.B. Verkehrsanbindungen, Emissionswirkungen auf benachbarte Wohngebiete usw.).

2. Nichtbauland

Der Umsatz an Nichtbaulandflächen war wiederum gering. Die allgemeine Preissituation im Berichtshalbjahr entsprach im wesentlichen weiterhin den vom Gutachterausschuß zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerten. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

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

Nutzungen	Preisniveau (DM/m ²) 30.6.1984
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,-

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke -----

Wie im Vorjahr lag auch im Berichtszeitraum die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken erheblich über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Weiter gewachsen ist hierbei der Anteil der Objekte, die zur kurzfristigen Umwandlung in Wohnungseigentum erworben worden sind (Umwandlungsobjekte). Dabei spielen in Berlin die steuerlichen Rahmenbedingungen eine nicht unwesentliche Rolle, insbesondere der Erwerb zum Zwecke der Modernisierung im Rahmen des sogenannten "Erwerbermodells".

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.

Ein etwa unverändertes Preisbild zeigen die Altbauobjekte mit einfacher und mittlerer Ausstattung sowie die nach dem 1. WoBauG errichteten Objekte des sozialen Wohnungsbaus. Durchschnittlich um etwa eine halbe Jahresmiete gestiegen ist dagegen das Preisniveau bei den Komfortobjekten. Bei den Zwischenkriegsbauten, den sozialen Wohnungsbauten nach den 2. WoBauG, den freifinanzierten und den steuerbegünstigten Mietwohnobjekten war sogar ein Preisanstieg bis zu etwa einer Jahresmiete festzustellen.

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.

Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete ²⁾	
	31.12.1983	30.6.1984
<u>Altbauten</u>		
- <u>Baujahre etwa vor 1900</u> einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	7,0 / 10,0	7,0 / 10,0
- <u>Baujahre etwa 1900-1914</u> mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	8,0 / 12,0	7,5 / 12,0
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,5 / 14,0	9,0 / 14,0
<u>Zwischenkriegsbauten</u> (Baujahre 1924-1948)	8,5 / 12,0	9,5 / 14,0
<u>Neubauten</u> (Baujahre nach 1948)		
- sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,5 / 13,0	9,5 / 13,5
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	9,5 / 14,5	10,0 / 15,0
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,5 / 13,0	9,5 / 14,0

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

3.1.2 Umwandlungsobjekte

Der Trend zum Erwerb von geeigneten Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum hat sich im Berichtszeitraum weiter verstärkt. Einen besonders hohen Anteil hatten dabei die Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre vor 1965, bei jedem dritten im Berichtszeitraum veräußerten Grundstück dieser Art. (ca. 1000 Wohnungen) war die Umwandlung in Wohnungseigentum bereits bis September dieses Jahres eingeleitet worden.

Bei der Kaufpreisbemessung für die zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem "Vielfachen des Jahresrohertrages" als der für Ertragsobjekte sonst marktüblichen Bezugsgröße für den Kaufpreis nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Bei dem Erwerb von Umwandlungsobjekten werden die Kaufpreise vorrangig auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche bezogen, wie das am Markt für Wohnungseigentum seit jeher üblich ist. Hieraus resultiert, daß insbesondere modernisierungsfähige mietgünstige und zur Umwandlung geeignete Mietwohngrundstücke relativ hohe Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung des Grundstücks als Mietwohnobjekt nicht mehr rentierlich sind.

Für die zur Umwandlung erworbenen Objekte wurden folgende Kaufpreise erzielt:

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ² 2. Halbjahr 1983	Wohn- bzw. Nutzfläche 1. Halbjahr 1984
Alt- und Zwischenkriegsbauten:		
mit Ofenheizung		500,- bis 900,- DM
mit Sammelheizung	500,- bis 1.100,- DM	650,- bis 1.400,- DM
Nachkriegsbauten:		
soz. Wohnungsbau		
Bauj. vor 1960		600,- bis 1.000,- DM
Bauj. nach 1960	500,- bis 1.100,- DM	700,- bis 1.300,- DM
freif. bzw. steuerbeg. Wohnungsbau	1.400,- bis 2.000,- DM	1.300,- bis 2.000,- DM

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

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Das 1. Halbjahr 1984 war gekennzeichnet durch ein allgemein gleichbleibendes bis geringfügig nachgebendes durchschnittliches Preisbild bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Eine Ausnahme bildete lediglich der etwas regere Umsatz an Doppelhausgrundstücken auf einem im Mittel höheren Preisniveau.

Der Teilmarkt ist gekennzeichnet durch eine etwas zurückhaltende Nachfrage trotz vorhandenen Bedarfs, bedingt durch das relativ hohe Zinsniveau am Kapitalmarkt und die Einkommenssituation breiter Bevölkerungskreise, insbesondere für Drei- und Mehrpersonenhaushalte, die teilweise auf den Markt des Wohnungseigentums ausweichen oder eher ältere Objekte mit erforderlichen Modernisierungen bzw. Instandhaltungsrückstau zu günstigeren Bedingungen erwerben.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Preis- und Umsatzsituation:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)					
	freistehende Ein- und Zweif.- häuser %	Doppel- häuser %	Reihen- häuser %	Kaufei- genheime %	Villen u. Landhäuser %	insgesamt %
unter 200.000	1 (3)	1 (2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	3 (6)
200.000-300.000	7 (6)	5 (2)	8 (6)	0 (0)	0 (0)	20 (14)
300.000-400.000	14 (14)	4 (5)	8 (6)	0 (0)	0 (0)	26 (25)
400.000-500.000	13 (11)	4 (4)	2 (3)	3 (2)	0 (0)	22 (20)
500.000-600.000	8 (8)	2 (1)	0 (0)	3 (5)	0 (1)	13 (15)
600.000-700.000	4 (5)	1 (0)	0 (1)	0 (2)	1 (1)	6 (9)
über 700.000	6 (7)	0 (0)	0 (0)	1 (0)	3 (4)	10 (11)
insgesamt	53 (54)	17 (14)	19 (17)	7 (9)	4 (6)	100 %

3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, setzte sich im Berichtszeitraum der Preisanstieg nicht mehr fort. Lediglich bei den Altbauten kam es durch den Verkauf größerer Gebäude zu einem höheren mittleren Kaufpreis.

Grundstücke mit Kaufpreisen über 500.000,- DM wiesen im Berichtszeitraum noch einen Marktanteil von etwa einem Drittel (im Vorhalbjahr 2/83 = 38 %, 2/82 = 23 %) aller Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Jedes zweite Objekt wechselte den Eigentümer zu einem Kaufpreis zwischen 300.000,- und 500.000,- DM.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)		
	Altbauten ³⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	2 (4)	2 (2)	4 (6)
200.000-300.000	7 (7)	7 (5)	14 (12)
300.000-400.000	16 (17)	10 (8)	26 (25)
400.000-500.000	12 (11)	12 (8)	24 (19)
500.000-600.000	8 (6)	8 (8)	16 (14)
600.000-700.000	4 (6)	2 (6)	6 (12)
über 700.000	6 (6)	4 (6)	10 (12)
insgesamt	55 (57)	45 (43)	100 %

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

³⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Grundstücke mit frei- stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ³⁾	775 (795)	195	480.000 (460.000)
Neubauten	690 (745)	160	475.000 (500.000)
insgesamt i.M.	730 (775)	180	475.000 (475.000)

3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Der Marktanteil der Altbauobjekte nahm weiter zu und erreichte im 1. Halbjahr 1984 mit 61 % wieder den in früheren Jahren üblichen Umfang. Es wurden in ausgewogener Verteilung Objekte aller Größenordnungen umgesetzt, die ihre obere Preisgrenze bei etwa 600.000,- DM fanden.

Die Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)		
	Altbauten ³⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	5 (8)	2 (5)	7 (13)
200.000-300.000	23 (12)	5 (3)	28 (15)
300.000-400.000	14 (17)	13 (23)	27 (40)
400.000-500.000	12 (15)	12 (12)	24 (27)
500.000-600.000	4 (0)	6 (3)	10 (3)
600.000-700.000	2 (1)	1 (0)	3 (1)
über 700.000	1 (1)	0 (0)	1 (1)
insgesamt	61 (54)	39 (46)	100 %

³⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Für die Einfamiliendoppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamiliendoppelhaus- grundstücke	Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbj. 1983)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ³⁾	525 (480)	155	345.000 (335.000)
Neubauten	380 (370)	125	390.000 (360.000)
insgesamt i.M.	470 (420)	145	365.000 (345.000)

3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Die in den letzten Berichtszeiträumen festgestellte Verschiebung der Umsatzanteile zugunsten der Neubauobjekte hat sich im 1. Halbjahr 1984 dahin entwickelt, daß die Marktanteile der Altbau- und Neubauobjekte in etwa wieder ausgeglichen sind. In über 80 % der Verkaufsfälle lagen die Kaufpreise zwischen 200.000,- und 400.000,- DM.

Folgende Umsatzanteile wurden festgestellt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)		
	Altbauten ³⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	6 (4)	1 (4)	7 (8)
200.000-300.000	25 (4)	18 (30)	43 (34)
300.000-400.000	10 (8)	30 (30)	40 (38)
400.000-500.000	4 (5)	5 (10)	9 (15)
500.000-600.000	0 (1)	1 (0)	1 (1)
600.000-700.000	0 (2)	0 (0)	0 (2)
über 700.000	0 (1)	0 (1)	0 (2)
insgesamt	45 (25)	55 (75)	100 %

³⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Während der durchschnittliche Kaufpreis für die Neubauobjekte unverändert blieb, war bei den veräußerten Altbau-Reihenhausgrundstücken ein deutlicher Rückgang des Durchschnittspreises festzustellen.

Die Durchschnittswerte für die Einfamilienreihenhausgrundstücke wurden wie folgt errechnet:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ³⁾	310 (310)	120	280.000 (320.000)
Neubauten	290 (290)	110	325.000 (325.000)
insgesamt i.M.	300 (295)	115	305.000 (325.000)

3.2.4 Kaufeigenheime

Der Umsatz an Erstverkäufen von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch Bauträger hat sich weiter beruhigt. Bei den Kaufpreisen für diese Objekte waren durchschnittlich nur geringfügige Veränderungen festzustellen.

Es ergaben sich folgende Marktdaten:

Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1984 (2. Halbjahr 1983)		
		Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	10 (10)	430 (410)	165	580.000 (580.000)
Doppelhäuser	40 (40)	320 (340)	125	540.000 (540.000)
Reihenhäuser	50 (50)	310 (320)	120	525.000 (520.000)
insgesamt	100 %	340 (340)	130	540.000 (540.000)

³⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Spannen der Kaufpreise für Kaufeigenheime werden für den Berichtszeitraum wie folgt angegeben:

freistehende Einfamilienhäuser:	520.000 DM bis 680.000 DM
Doppelhäuser	: 450.000 DM bis 600.000 DM
Reihenhäuser	: 440.000 DM bis 590.000 DM

Die Kaufpreisspannen decken etwa 80 bis 90 % der Verkaufsfälle ab.

3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken war marktüblich gering. Die Kaufpreise lagen im Berichtshalbjahr im wesentlichen zwischen 0,5 Mio DM und 1,8 Mio DM, in Einzelfällen bei über 2,0 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.

Die mittlere Grundstücksfläche aller veräußerten Villen und Landhäuser betrug 1.390 m², die Gebäude wiesen eine Geschoßfläche von durchschnittlich 470 m² auf.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Die Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums am Berliner Immobilienmarkt nimmt weiter zu. Sowohl die Zahl der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum, als auch die Zahl der Umwandlungen ehemaliger Mietobjekte in Einzeleigentum weisen eine weiter steigende Tendenz auf.

Da im Verlauf einer notwendigen Umstrukturierung und Automatisierung der Kaufpreissammlung die Arbeiten noch nicht abgeschlossen werden konnten, sind zur Zeit Angaben über die Preissituation auf

diesem Teilmarkt im 1. Halbjahr 1984 nicht möglich.

Berlin, im November 1984,
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
beim

Senator für Bau- und Wohnungswesen - V - ,
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31

