

**BERLIN**

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grund-  
stückswerte in Berlin

---

## **Berliner Grundstücksmarkt 1979**

Preisentwicklung 1. Halbjahr 1979



## Inhaltsverzeichnis

1. <u>Bauland</u>	Seite	1
1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	"	1
1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	"	2
1.3 Kerngebiete	"	3
1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	"	4
2. <u>Nichtbauland</u>	"	4
3. <u>Bebaute Grundstücke</u>	"	4
3.1 Mietwohngrundstücke	"	4
3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	"	6
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifa- milienhäuser	"	6
3.2.2 Einfamilienreihenhäuser oder Gruppenhäuser	"	6
3.2.3 Kaufeigenheime	"	6
3.2.4 Villengrundstücke	"	7
4. <u>Wohnungs- und Teileigentum</u>	"	7
4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen	"	7
4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen	"	8
4.3 Umgewandelte Mietwohnungen - ohne sozialen Wohnungsbau -	"	9
4.4 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -	"	9
4.5 Teileigentum	"	10



Bericht über die Preisentwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt  
im ersten Halbjahr 1979

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

Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1979  
=====

1. Bauland

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Die in den Jahren 1977 und 1978 festgestellte kontinuierliche Steigerung der Baulandpreise hat auch für den Berichtszeitraum erstes Halbjahr 1979 angehalten.

Die Preisentwicklung betrug gegenüber dem 2. Halbjahr 1978 für die einfachen Stadtrandlagen 5 bis 10 % und für die bevorzugten Lagen 20 bis 30 %. Gegenüber den entsprechenden Angaben in dem vorangegangenen Bericht hat sich die prozentuale Preisentwicklung für einfache Stadtrandlagen und für bevorzugte Lagen im ersten Halbjahr 1979 umgekehrt.

In der nachstehenden Übersicht ist das durchschnittliche Preisniveau zum 31.12.1978 und 30.6.1979 gegenübergestellt.

Lagen	Preisniveau DM/m <sup>2</sup>	
	31.12.1978	30.6.1979
<u>einfache Lagen</u>		
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	240,- bis 300,-	280,- bis 320,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	240,- bis 320,-	290,- bis 330,-

Lagen	Preisniveau DM/m <sup>2</sup>	
	31.12.1978	30.6.1979
<u>mittlere Lagen</u>		
Zehlendorf(Süd), Wannsee, Lichterfelde(Süd), Lankwitz, Hermsdorf	280,- bis 320,-	320,- bis 360,-
Frohnau	320,-	350,-
<u>gute Lagen</u>		
Zehlendorf(Nord), Nikolassee, Lichterfelde(Nord)	320,- bis 360,-	350,- bis 420,-
<u>bevorzugte Lagen</u>		
Grünwald, Schmargendorf, Westend, Dahlem	380,- bis 500,-	450,- bis 550,-

## 1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

Wegen der geringen Umsätze an Baugrundstücken in den Gebieten der geschlossenen Bauweise sind Aussagen über die Preisentwicklung nur bedingt möglich.

Für diesen Teilmarkt sind die vom Gutachterausschuß für Grundstücks-  
werte in Berlin letztmalig zum 31.12.1978 ermittelten Bodenrichtwerte  
eine geeignete Orientierungsgrundlage.

Zum 30.6.1979 liegt das durchschnittliche Preisniveau für die Wohn-  
lagen am Stadtrand 10 bis 25 % und im inneren Stadtbereich 10 %  
über den Bodenrichtwerten.

Für die bevorzugten citynahen Lagen ist wegen zu geringer Verkaufsfälle keine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung für das 1. Halbjahr 1979 möglich.

Die nachstehende Aufstellung gibt einen Überblick über das Preisbild.

Lagen	Preisniveau DM/m <sup>2</sup>	
	31.12.1978	30.6.1979
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>		
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	250,- bis 360,-	310,- bis 400,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>		
Wedding, Neukölln	280,- bis 330,-	310,- bis 360,-
Spandau, Tempelhof	320,- bis 380,-	350,- bis 420,-
Steglitz, Friedenau	380,- bis 450,-	420,- bis 500,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>		
Tiergarten	300,- bis 380,-	350,- bis 420,-
Wedding, Kreuzberg, Neukölln	280,- bis 350,-	310,- bis 380,-
<u>citynahe Lagen, GFZ 1,5</u>		
Charlottenburg, Wilmers- dorf, Schöneberg	420,- bis 550,-	--
<u>Sanierungsgebiete</u>		
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	230,- bis 300,-	280,- bis 330,-
Charlottenburg, Schöneberg	300,- bis 350,-	330,- bis 380,-

### 1.3 Kerngebiete

In den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen liegen nur wenige Kaufpreise vor, die keine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung zulassen.

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Für den Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen besteht zum 30.6.1979 gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum wegen teilweiser Preissteigerungen um 10 % ein leicht verändertes Preisniveau.

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

2. Nichtbauland

Für den Teilmarkt der marktfähigen Nichtbaulandflächen ist eine Preisentwicklung zum vorangegangenen Berichtshalbjahr nicht nachzuweisen.

	Preisniveau DM/m <sup>2</sup>	
	31.12.1978	30.6.1979
Flächen für die Landwirtschaft	15,- bis 40,-	--
Flächen für Kleingartennutzung		
- größere Gebiete	18,- bis 25,-	18,- bis 25,-
- Einzelparzellen (300 bis 600 m <sup>2</sup> )	40,- bis 80,-	40,- bis 80,-
Flächen für Erholungszwecke		
- größere Gebiete	35,-	--
- Einzelparzellen	60,- bis 80,-	--

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke

Für den Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte ist nur für Altbauten gegenüber dem 2. Halbjahr 1978 ein Ansteigen der Kaufpreise - bezogen auf das Vielfache des Rohertrages (Jahresmiete) - festzustellen.



Die Kaufpreissteigerung betrug im 1. Halbjahr 1979 für Altbauten mit einfacher Ausstattung etwa eine halbe Jahresmiete, wobei sich die Streubreite verringerte.

Für Altbauten mit mittlerer bis komfortabler Ausstattung betrug die Kaufpreissteigerung eine Jahresmiete.

Für Neubauten, die im sozialen Wohnungsbau nach dem 2. Wohnungsbau-gesetz errichtet worden sind, ist ein Kaufpreisrückgang um eine halbe Jahresmiete eingetreten. Danach zeichnet sich im 1. Halbjahr 1979 für Neubauten, die im sozialen Wohnungsbau nach dem 1. und 2. Woh-nungsbaugesetz errichtet worden sind, ein annähernd gleiches Preisbild ab.

	Preisniveau	
	31.12.1978	30.6.1979
	Vielfache Jahresrohmiete	
<u>Baujahre vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	5,5 / 7,0	6,5 / 7,5
<u>Baujahre 1900 - 1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	7,0 / 8,5	7,5 / 9,5
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,0 / 10,5	9,0 / 11,5
<u>Zwischenkriegsbauten</u> (1924 - 1948)	--	9,0 / 11,0
<u>Neubauten</u> (nach 1948)		
sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (bis 1957)	--	10,5 / 12,0
2. WoBauG (ab 1958)	10,5 / 13,0	10,0 / 12,5
freifinanzierter Wohnungsbau	10,0 / 14,0	10,0 / 12,0

### 3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

#### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für diese Objekte war im 1. Halbjahr 1979 in den mittleren Wohnlagen ein reges Kaufinteresse zu verzeichnen, wobei in rd. 70 % der Vertragsabschlüsse Kaufpreise über 300.000,- DM vereinbart worden sind.

Die Vertragsabschlüsse verteilen sich auf die einzelnen Kaufpreisgruppen prozentual wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil	
	2. Halbjahr 1978	1. Halbjahr 1979
unter 150.000,-	1 %	2 %
150.000,- bis 250.000,-	12 %	19 %
250.000,- bis 350.000,-	26 %	29 %
350.000,- bis 600.000,-	44 %	41 %
über 600.000,-	17 %	9 %

#### 3.2.2 Einfamilienreihen- oder Gruppenhäuser

Für diese Gruppe der bebauten Einfamilienhausgrundstücke besteht gegenüber dem 2. Halbjahr 1978 folgende Entwicklung bei der Höhe der Kaufpreisvereinbarungen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil	
	2. Halbjahr 1978	1. Halbjahr 1979
unter 150.000,-	3 %	12 %
150.000,- bis 250.000,-	35 %	27 %
250.000,- bis 350.000,-	47 %	37 %
350.000,- bis 450.000,-	12 %	20 %
über 450.000,-	3 %	4 %

Für die veräußerten Objekte ergab sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 320 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.3 Kaufeigenheime

Gegenüber dem 2. Halbjahr 1978 wurden für Kaufeigenheime bis zu 10 % höhere Kaufpreise vereinbart.

Die abgeschlossenen Verträge bewegten sich zu 90 % in der Preisspanne von 330.000,- DM bis 460.000,- DM. Der rechnerische Durchschnitt betrug rd. 400.000,- DM bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.4 Villengrundstücke

Für die Villen- und Landhausgrundstücke sind im 1. Halbjahr 1979 Kaufpreise in einer Streuungsbreite von 550.000,- bis 1.300.000,- DM gezahlt worden.

Die Streuungsbreite der Kaufpreise ist bedingt durch Unterschiede in der Lage, Grundstücksgröße und Ausstattung. Überwiegend wurden Objekte mit Baujahren von 1925 bis 1930 umgesetzt.

#### 4. Wohnungs- und Teileigentum

Das starke Interesse an dem Erwerb von Eigentumswohnungen hielt auch im 1. Halbjahr 1979 unvermindert an.

Die Kaufpreise lagen nur teilweise über dem Preisniveau des 2. Halbjahres 1978.

##### 4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

Für diesen Teilmarkt besteht für den Ersterwerb folgendes Preisbild:

Lagebezeichnung	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1978	1. Halbjahr 1979
<u>einfache Wohnlagen</u> (Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln)	--	--
<u>mittlere Wohnlagen</u> (Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg)	1400,- bis 3400,- im Mittel: 2600,-	1400,- bis 3500,- im Mittel: 2300,-
<u>gute Wohnlagen</u> (Wilmsdorf, Charlottenburg, Zehlendorf)	2300,- bis 4200,- im Mittel: 3400,-	2300,- bis 4000,- im Mittel: 3400,-

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen betragen für die veräußerten Eigentumswohnungen in den guten Wohnlagen rd. 100 m<sup>2</sup> und in den mittleren Wohnlagen rd. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gegenüber dem 2. Halbjahr 1978 nahm der Anteil der Verträge über den Ersterwerb von Eigentumswohnungen, die vor 1976 bezugsfertig waren, ab.

Für den besonderen Markt der als Wohnungseigentum veräußerten Einfamilienhäuser (ausschließlich Baujahre 1978 und 1979) wurden Kaufpreise von 3100,- bis 3800,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (im Mittel 3500,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche) erzielt.

#### 4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Das betrifft Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und zum zweiten bzw. weiteren Mal veräußert worden sind. Wie im vergangenen Berichtszeitraum ist die Preisspanne weiterhin sehr groß. Zum 30.6.1979 ergibt sich folgendes Preisbild:

Wohnlagen	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1978	1. Halbjahr 1979
	<u>Baujahre vor 1960</u>	
einfache Wohnlagen	700,- bis 1800,-	800,- bis 2000,-
mittlere Wohnlagen	900,- bis 2000,-	900,- bis 2200,-
gute Wohnlagen	1200,- bis 2500,-	1300,- bis 2500,-
	<u>Baujahre von 1960 bis 1970</u>	
einfache Wohnlagen	800,- bis 2000,-	900,- bis 2100,-
mittlere Wohnlagen	1100,- bis 2200,-	1100,- bis 2600,-
gute Wohnlagen	1400,- bis 2400,-	1400,- bis 3000,-
	<u>Baujahre nach 1970</u>	
einfache Wohnlagen	1300,- bis 2500,-	1300,- bis 2500,-
mittlere Wohnlagen	1600,- bis 3500,-	1700,- bis 3500,-
gute Wohnlagen	1700,- bis 3700,-	1900,- bis 3700,-

Großen Anteil am Umsatz dieses Teilmarktes hatten Eigentumswohnungen der Baujahre 1969 bis 1974 in den guten Wohnlagen und Eigentumswohnungen der Baujahre 1967 bis 1974 in den mittleren Wohnlagen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug  $70 \text{ m}^2$ .

#### 4.3 Umgewandelte Mietwohnungen - ohne sozialen Wohnungsbau -

Für bisherige Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, ist weiterhin eine Umsatzsteigerung nach der Anzahl der Vertragsabschlüsse und der Höhe der Kaufpreise zu verzeichnen.

Die großen Kaufpreisspannen, abhängig vom Gebäudealter, der Ausstattung und dem Renovierungszustand, stellen sich wie folgt dar:

Altbauten	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1978	1. Halbjahr 1979
einfache Wohnlagen	400,- bis 1200,-	600,- bis 1400,-
mittlere Wohnlagen	500,- bis 1800,-	600,- bis 2100,-
gute Wohnlagen	600,- bis 1900,-	700,- bis 2200,-

Die Veräußerungen von Wohnungen in Altbauten betrafen in den einfachen Wohnlagen überwiegend Objekte der Baujahre um 1900, in den mittleren Wohnlagen die der Baujahre 1905 bis 1915 und in den guten Wohnlagen die der Baujahre 1900 bis 1911.

Auf diesem Teilmarkt der umgewandelten Mietwohnungen betrug der Anteil der umgewandelten Nachkriegsbauten im 1. Halbjahr 1979 rd. 30 %.

Veräußert wurden überwiegend Objekte der Baujahre 1962, 1967 und 1972.

#### 4.4 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -

Für die in Eigentumswohnungen umgewandelten früheren Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus ergab sich im 1. Halbjahr 1979 gegenüber dem 2. Halbjahr 1978 ein um rd. 13 % gestiegenes Preisniveau.

	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1978	1. Halbjahr 1979
einfache Wohnlagen	800,- bis 1500,-	800,- bis 1700,- (im Mittel 1300,-)
mittlere Wohnlagen	900,- bis 1600,- (im Mittel 1200,-)	800,- bis 1900,- (im Mittel 1350,-)
gute Wohnlagen	900,- bis 1900,- (im Mittel 1300,-)	900,- bis 2400,- (im Mittel 1500,-)

Die Wohnungsgrößen der verkauften Objekte des sozialen Wohnungsbaus betragen im Durchschnitt 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 4.5 Teileigentum

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

*Klausur 22.8.79*







