

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

---

# **Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes**

Preisentwicklung im 2. Halbjahr

Jahresumsatz

# **2/80**



# Inhaltsverzeichnis

|  |       |    |
|--|-------|----|
| I. Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1980                         | Seite | 1  |
| 1. Bauland   | "     | 1  |
| 1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -                       | "     | 1  |
| 1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -                            | "     | 2  |
| 1.3 Kerngebiete  | "     | 3  |
| 1.4 Gewerbe- und Industriegebiete                                    | "     | 4  |
| 2. Nichtbauland  | "     | 5  |
| 3. Bebaute Grundstücke   | "     | 6  |
| 3.1 Mietwohngrundstücke  | "     | 6  |
| 3.2 Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke                              | "     | 7  |
| 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser                       | "     | 8  |
| 3.2.2 Einfamilienreihen- und -doppelhäuser                           | "     | 9  |
| 3.2.3 Kaufeigenheime   | "     | 10 |
| 3.2.4 Villen und Landhäuser  | "     | 10 |
| 4. Wohnungs- und Teileigentum  | "     | 11 |
| 4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen                                 | "     | 11 |
| 4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen                              | "     | 12 |
| 4.3 Umgewandelte Mietwohnungen                                       | "     | 14 |
| 4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -                       | "     | 14 |
| 4.3.2           "                   "       - Nachkriegsbauten -     | "     | 15 |
| 4.3.3           "                   "       - sozialer Wohnungsbau - | "     | 16 |
| 4.4 Teileigentum   | "     | 16 |
| II. Grundstücksverkehr im Jahre 1980                                 | "     | 17 |
| 1. Vertragsabschlüsse  | "     | 17 |
| 1.1 Bebaute Grundstücke  | "     | 19 |
| 1.2 Wohnungs- und Teileigentum                                       | "     | 20 |
| 2. Flächenumsatz   | "     | 23 |
| 3. Geldumsatz  | "     | 24 |



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

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes im Jahre 1980.

=====

## I. Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1980

=====

### 1. Bauland

Der Berliner Grundstücksmarkt ist durch sein hohes Preisniveau für Wohnbauland gekennzeichnet. Das ist im wesentlichen bedingt durch eine große Nachfrage, der ein knappes Angebot an hergerichteten Flächen gegenübersteht.

Ausgeglichen in bezug auf Angebot und Nachfrage ist dagegen der Markt für gewerbliche Baulandflächen.

#### 1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

-----

Die im ersten Halbjahr 1980 festgestellte kontinuierliche Steigerung der Baulandpreise setzte sich im zweiten Halbjahr 1980 - allerdings in abgeschwächter Form - fort. Die Preissteigerungen betragen im zweiten Halbjahr 1980 gegenüber dem ersten Halbjahr 1980 in den einfachen Lagen durchschnittlich 5 % bis 15 %, in den mittleren Lagen überwiegend um 5 %. In den guten Lagen waren nur geringfügige Preisveränderungen festzustellen, während die bevorzugten Lagen eine Preisentwicklung von rd. 5 % bis 10 % aufwiesen.

In der nachstehenden Übersicht ist das durchschnittliche Niveau zum 31.12.1980 für die einzelnen Wohnlagen in Höhe der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1980 dargestellt. Zum Vergleich ist auch das Preisniveau zum 30.6.1980 angegeben.

| Wohnlagen  | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|
|  | 30.6.1980                     | 31.12.1980      |
| <u>einfache Lagen</u>  |                               |                 |
| Kladow, Staaken, Rudow,<br>Heiligensee, Wittenau,<br>Waidmannslust       | 330,- bis 380,-               | 360,- bis 400,- |
| Spandau, Lichtenrade,<br>Mariendorf, Marien-<br>felde, Konradshöhe       | 320,- bis 380,-               | 360,- bis 420,- |
| <u>mittlere Lagen</u>  |                               |                 |
| Zehlendorf(Süd), Wann-<br>see, Lichterfelde(Süd),<br>Lankwitz, Hermsdorf | 380,- bis 470,-               | 400,- bis 500,- |
| Frohnau  | 380,-                         | 420,-           |
| <u>gute Lagen</u>  |                               |                 |
| Zehlendorf(Nord),<br>Nikolassee, Lichter-<br>felde (Nord)                | 450,- bis 550,-               | 450,- bis 550,- |
| <u>bevorzugte Lagen</u>  |                               |                 |
| Grunewald, Schmar-<br>gendorf, Westend,<br>Dahlem                        | 490,- bis 630,-               | 500,- bis 650,- |

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

-----

In den Gebieten der geschlossenen Bauweise waren nur geringe Umsätze an Baugrundstücken, die überwiegend Baulücken betrafen, zu verzeichnen.

Das durchschnittliche Preisniveau zum 31.12.1980 gegenüber dem ersten Halbjahr 1980 war für die Wohnlagen am Stadtrand nahezu unverändert; im inneren Stadtbereich, in den citynahen Lagen und in den Sanierungsgebieten betrug die durchschnittliche Preisentwicklung bis 10 %.

Die nachstehende Aufstellung gibt einen Überblick über das Preisbild.

| Wohnlagen   | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> |                 |
|---|-------------------------------|-----------------|
|   | 30.6.1980                     | 31.12.1980      |
| <u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>   |                               |                 |
| Spandau, Mariendorf,<br>Marienfelde, Lichten-<br>rade, Britz, Buckow,<br>Rudow, Reinickendorf,<br>Tegel | 390,- bis 500,-               | 400,- bis 480,- |
| <u>innerer Stadtbereich<br/>GFZ 1,2</u>   |                               |                 |
| Wedding, Neukölln   | 340,- bis 420,-               | 350,- bis 420,- |
| Spandau, Tempelhof,<br>Reinickendorf  | 430,- bis 530,-               | 450,- bis 500,- |
| Steglitz, Friedenau   | 470,- bis 560,-               | 500,- bis 600,- |
| <u>innerer Stadtbereich<br/>GFZ 1,5</u>   |                               |                 |
| Tiergarten, Wedding,<br>Kreuzberg, Neukölln   | 350,- bis 490,-               | 380,- bis 500,- |
| <u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>   |                               |                 |
| Charlottenburg, Wil-<br>mersdorf, Schöneberg  | 540,- bis 670,-               | 550,- bis 700,- |
| <u>Sanierungsgebiete</u>  |                               |                 |
| Tiergarten, Wedding,<br>Kreuzberg, Neukölln   | 320,- bis 400,-               | 350,- bis 420,- |
| Charlottenburg, Schöne-<br>berg.  | 390,- bis 440,-               | 420,- bis 450,- |

### 1.3 Kerngebiete

Auf Grund der Bodenrichtwerte (vgl. 1.1) ergibt sich für die Kerngebiete und die überregionalen Geschäftslagen folgendes Niveau zum 31.12.1980:

| Lagen   | Preisniveau DM/m <sup>2</sup><br>31.12.1980 |
|---|---|
| Kerngebiet - Kreuzberg  | 500,- bis 600,-                             |
| Kerngebiet - City   |   |
| beiderseits der Lützowstr.  | 500,- bis 800,-                             |
| zwischen Nollendorfplatz u.<br>Breitscheidplatz u. beider-<br>seits der Fasanen- u.<br>Uhlandstr. | 700,- bis 1.500,-                           |
| oberer Kurfürstendamm   | 1.300,- bis 2.500,-                         |
| unterer Kurfürstendamm  | 3.000,- bis 5.000,-                         |
| überregionale Geschäftslagen  |   |
| Wilmersdorfer Str.  | 1.500,- bis 3.000,-                         |
| Schloßstr. (Steglitz)   | 1.800,- bis 2.500,-                         |

#### 1.4 Gewerbe-und Industriegebiete

-----

Die Verkäufe gewerblicher Bauflächen ließen im 2. Halbjahr 1980 gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr keine nennenswerte Preisentwicklung erkennen. Für diesen umsatzschwachen Teilmarkt bestand folgende Preissituation:

| Lage                          | Preisniveau DM/m <sup>2</sup><br>31.12.1980 |
|-------------------------------|---|
| in abseitiger<br>Verkehrslage | 110,- bis 130,-                             |
| außerhalb der<br>Ringbahn     | 130,- bis 160,-                             |
| innerhalb der<br>Ringbahn     | 140,- bis 180,-                             |



2. Nichtbauland

Die Zahl der Verkäufe marktfähiger Nichtbaulandflächen ist im 2. Halbjahr 1980 weiterhin zurückgegangen, wobei die Kaufpreise eine nur unwesentliche Preisentwicklung erkennen ließen. Die Preissituation für Nichtbaulandflächen, die nach dem Flächennutzungsplan aber für eine Nutzung zu Wassersportzwecken vorgesehen sind, weisen gegenüber anderen Wochenendgrundstücken ein deutlich höheres Preisniveau auf. Maßstab für das dargestellte Preisniveau sind die vom Gutachterausschuß zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

|  | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|
|  | 30.6.1980                     | 31.12.1980      |
| Land-u. forstwirtschaftl. Flächen:                           |                               |                 |
| Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei-u. Gartenbauflächen      | 15,- bis 40,-                 | 15,- bis 40,-   |
| Flächen für die Kleingarten-nutzung:                         |                               |                 |
| - größere Gebiete  | 20,- bis 50,-                 | 40,- bis 60,-   |
| - Einzelparzellen <sub>2</sub> (300 bis 600 m <sup>2</sup> ) | 40,- bis 80,-                 | 40,- bis 80,-   |
| Flächen für Erholungs-zwecke:                                |                               |                 |
| - größere Gebiete  | ---                           | 40,-            |
| - Einzelparzellen  | 60,- bis 100,-                | 60,- bis 100,-  |
| - Wassersportnutzung   | ---                           | 200,- bis 350,- |

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke  
-----

Der Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte zeigte zum 31.12.1980 - bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Jahresmiete) - gegenüber dem 1. Halbjahr 1980 allgemein ein kaum verändertes Preisbild. Lediglich für Zwischenkriegsbauten und Objekte des sozialen Wohnungsbaus nach dem 1. Wohnungsbaugesetz sind bis zu 2 Jahresmieten höhere Kaufpreise gezahlt worden. Für die Objekte des sozialen Wohnungsbaus ist damit die im Vorhalbjahr festgestellte Abschwächung des Preisniveaus wieder ausgeglichen worden.

Die für alle Objektgruppen festgestellten, zum Teil erheblichen Preisspannen sind vor allem bedingt durch Unterschiede im Baualter und im Bauzustand. Bei Neubauten im freifinanzierten oder steuerbegünstigten Wohnungsbau ist die Kaufpreisstreuung auch auf Unterschiede in der Ausstattung, bei Altbauten deutlich auch auf die Wohnlage zurückzuführen. Hier lagen die Kaufpreise für Grundstücke in den Bezirken Tiergarten, Wedding, Kreuzberg und Neukölln in der Mehrzahl der Fälle im unteren Bereich der Preisspanne.

Für einige Altbauten und Objekte des sozialen Wohnungsbaus sind Spitzenpreise bis zum 17 fachen der Jahresmiete gezahlt worden. Diese außergewöhnlich hohen Kaufpreise waren unter anderem auf die Absicht der Erwerber zurückzuführen, diese Objekte in Wohnungseigentum umzuwandeln. Für die überwiegende Zahl der zur Umwandlung erworbenen Objekte sind jedoch Kaufpreise gezahlt worden, die innerhalb der für Renditeobjekte ermittelten Preisspannen liegen.

Das Preisniveau des Teilmarktes der Renditeobjekte stellt sich wie folgt dar:

| Gebäude   | Preisniveau |             |
|---|-------------|-------------|
|   | 30.6.1980   | 31.12.1980  |
| Vielfache Jahresrohmiete  |             |             |
| <u>Baujahre vor 1900</u><br>einfache Ausstattung der<br>Wohnungen<br>(Ofenheizung, tlw. Innen-<br>toiletten, tlw. Podest-<br>toiletten) | 6,5 / 8,5   | 6,5 / 9,0   |
| <u>Baujahre 1900-1914</u><br>mittlere Ausstattung<br>der Wohnungen<br>(Ofenheizung, Bäder,<br>Innentoiletten)                           | 8,0 / 11,5  | 8,0 / 11,5  |
| Komfortausstattung<br>(Zentralheizung,<br>Bäder)  | 10,0 / 13,0 | 10,0 / 14,0 |
| <u>Zwischenkriegsbauten</u><br>(1924 - 1948)  | 9,0 / 12,5  | 10,0 / 13,5 |
| <u>Neubauten(nach 1948)</u><br>sozialer Wohnungsbau   |             |             |
| 1. WoBauG (bis 1957)  | 9,0 / 12,0  | 10,5 / 14,0 |
| 2. WoBauG (ab 1958)   | 11,0 / 14,0 | 11,0 / 15,0 |
| freifinanzierter oder<br>steuerbegünstigter<br>Wohnungsbau  | 11,0 / 15,0 | 11,0 / 15,0 |

### 3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei nur geringfügig veränderter Umsatzentwicklung erfolgte auch im 2. Halbjahr 1980 wieder etwa jeder 3. Verkauf zu einem Kaufpreis zwischen 400.000,- und 500.000,- DM.

Zur Orientierung sind in der folgenden Marktübersicht die Umsatzanteile nach Objekt- und Kaufpreisgruppen differenziert angegeben:

| Kaufpreise      | Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1980 (1. Halbjahr 1980) |                                |                     |                              |           |
|-----------------|---|--------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------|
|                 | frei-<br>stehen-<br>de Ein-<br>u. Zweif.<br>Häuser  | Reihen-u.<br>Doppel-<br>häuser | Kaufei-<br>genheime | Villen u.<br>Landhäu-<br>ser | insgesamt |
| DM              | %   | %                              | %                   | %                            | %         |
| unter 200.000   | 2 (1)   | 2 (2)                          | 0 (0)               | 0 (0)                        | 4 (3)     |
| 200.000-300.000 | 9 (8)   | 5 (8)                          | 0 (0)               | 0 (0)                        | 14 (16)   |
| 300.000-400.000 | 11 (13)   | 11 (12)                        | 1 (3)               | 0 (0)                        | 23 (28)   |
| 400.000-500.000 | 13 (11)   | 5 (5)                          | 14 (14)             | 0 (0)                        | 32 (30)   |
| 500.000-600.000 | 6 (6)   | 1 (1)                          | 6 (3)               | 0 (0)                        | 13 (10)   |
| 600.000-700.000 | 5 (4)   | 1 (1)                          | 1 (2)               | 0 (1)                        | 7 (8)     |
| über 700.000    | 5 (4)   | 1 (0)                          | 0 (0)               | 1 (1)                        | 7 (5)     |
|                 | 51 (47)   | 26 (29)                        | 22 (22)             | 1 (2)                        | 100 %     |

In einer weiteren Marktübersicht werden die Umsatzanteile nach Objektgruppen und Wohnlagen differenziert dargestellt. Die Wohnlagen stimmen mit der Aufschlüsselung bei den Baulandflächen unter 1.1 überein.

| Gruppe                                    | Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1980 (1. Halbjahr 1980) |             |             |                |                |
|---|---|-------------|-------------|----------------|----------------|
|   | Wohnlage  |             |             |                |                |
|   | einfach<br>%  | mittel<br>% | gut<br>%    | bevorzugt<br>% | insgesamt<br>% |
| Freistehende Ein-u.<br>Zweifamilienhäuser | 32 (26)   | 5 (8)       | 10 (9)      | 4 (5)          | 51 (48)        |
| Einfamilienreihen-u.<br>-doppelhäuser     | 16 (15)   | 2 (6)       | 7 (5)       | 1 (2)          | 26 (28)        |
| Kaufeigenheime                            | 17 (14)   | 4 (5)       | 1 (3)       | 0 (0)          | 22 (22)        |
| Villen u. Land-<br>häuser                 | 0,2 (0,4)   | 0,1 (0,4)   | 0,3 (0,8)   | 0,4 (0,4)      | 1 (2)          |
|   | 65,2 (55,4)   | 11,1 (19,4) | 18,3 (17,8) | 5,4 (7,4)      | 100 %          |

### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern waren mit einem Anteil von 50 % weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe des Teilmarktes der bebauten Einfamilienhausgrundstücke. Die Vertragsabschlüsse verteilten sich auf die einzelnen Kaufpreisgruppen wie folgt:

| Kaufpreise<br>DM  | Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1980 (1. Halbj. 1980) |                |                |
|-------------------|---|----------------|----------------|
|                   | Altbauten<br>%                                    | Neubauten<br>% | insgesamt<br>% |
| unter 200.000     | 4 ( 2)  | 1 (0)          | 5 ( 2)         |
| 200.000 - 300.000 | 12 (13)   | 6 (5)          | 18 (18)        |
| 300.000 - 400.000 | 12 (15)   | 11 (12)        | 23 (27)        |
| 400.000 - 500.000 | 10 (15)   | 13 (9)         | 23 (24)        |
| 500.000 - 600.000 | 7 } (14)  | 5 } (7)        | 12 } (24)      |
| 600.000 - 700.000 | 6 }   | 4 }            | 10 }           |
| über 700.000      | 6 (4)   | 3 (4)          | 9 ( 8)         |
|                   | 57 (63)   | 43 (37)        | 100 %          |

Bei nur geringfügigen Verschiebungen der Anteile innerhalb der Kaufpreisgruppen hat der Anteil der Neubauobjekte am gesamten Umsatz freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im 2. Halbjahr 1980 geringfügig zugenommen. Die veräußerten Objekte wiesen bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 760 m<sup>2</sup> (750 m<sup>2</sup>) einen mittleren Kaufpreis von 470.000,- DM (465.000,- DM) auf.

Zu Kaufpreisen von über 1 Mio DM (für ein Objekt mit einem etwa 2.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind 2,3 Mio DM gezahlt worden) waren insgesamt 9 Grundstücke am Umsatz beteiligt.

### 3.2.2 Einfamilienreihen- und -doppelhäuser

Bei den Verkäufen von Einfamilienreihen- und -doppelhäusern hatten auch im 2. Halbjahr 1980 die weiterveräußerten Neubauobjekte in der Preisklasse zwischen 300.000,- und 400.000,- DM mit fast 30 % den größten Marktanteil.

Im einzelnen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

| Kaufpreis<br>DM   | Umsatzanteil im 2. Halbj. 1980 (1. Halbj. 1980) |                |                |
|-------------------|---|----------------|----------------|
|                   | Altbauten<br>%                                  | Neubauten<br>% | insgesamt<br>% |
| unter 200.000     | 8 (8)   | 1 (1)          | 9 (9)          |
| 200.000 - 300.000 | 12 (14)   | 12 (12)        | 24 (26)        |
| 300.000 - 400.000 | 14 (12)   | 29 (28)        | 43 (40)        |
| 400.000 - 500.000 | 6 (7)   | 14 (11)        | 20 (18)        |
| 500.000 - 600.000 | 1 } (5)   | 1 } (0)        | 2 } (5)        |
| 600.000 - 700.000 | 1 }   | 0 }            | 1 }            |
| über 700.000      | 1 (1)   | 0(1)           | 1 (2)          |
|                   | 43 (47)   | 57 (53)        | 100 %          |

An der Gesamtzahl der im 2. Halbjahr 1980 veräußerten Objekte dieser Gruppe überwogen die Verkäufe von Neubauobjekten.

Aus den Verkäufen errechnet sich ein mittlerer Kaufpreis von 350.000,- DM (335.000,- DM). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 160 m<sup>2</sup> und 710 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Kaufeigenheime

-----

Auch im 2. Halbjahr 1980 war der Umsatz von Kaufeigenheimen in den guten und bevorzugten Wohnlagen unbedeutend. Mehr als 95 % aller Verkäufe sind in den einfachen und mittleren Lagen getätigt worden. 85 % der Objekte wurden zu Kaufpreisen zwischen 400.000,- DM und 550.000,- DM gehandelt. Die veräußerten Kaufeigenheime wiesen eine Grundstücksgröße von durchschnittlich 360 m<sup>2</sup> auf, der mittlere Kaufpreis lag wie im vorangegangenen Halbjahr bei 470.000,- DM.

### 3.2.4 Villen und Landhäuser

-----

Im 2. Halbjahr 1980 sind wiederum nur wenige Villen- und Landhausgrundstücke veräußert worden. Die Kaufpreisspanne reicht von 340.000,- DM bis zu 1.300.000,- DM. Für ein Spitzenobjekt in bevorzugter Wohnlage sind mehr als 2,3 Mio DM vereinbart worden. Die außerordentliche Streubreite der Kaufpreise für diese Objekte ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücksgröße sowie in der Art und im Zustand der Bebauung.

#### 4. Wohnungs- und Teileigentum

Das seit 1977 bestehende Interesse an dem Erwerb von Eigentumswohnungen nahm auch im Berichtszeitraum weiter zu.

Das 2. Halbjahr 1980 war durch eine deutliche Preisberuhigung gekennzeichnet. Die Teilmärkte des Wohnungseigentums zeigten durchschnittlich ein kaum verändertes Preisniveau.

##### 4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

-----

Aufgrund des seit einiger Zeit beobachteten Rückganges der Erstverkäufe neu erstellter Eigentumswohnungen konnten für das 2. Halbjahr 1980 in den einfachen und guten Wohnlagen keine gesicherten Aussagen über eine Preisentwicklung gemacht werden.

Anders als in früheren Berichtszeiträumen wurden im 2. Halbjahr 1980 überwiegend Verkäufe von Objekten des Baujahres 1980 getätigt. Die niedrige Preisgrenze in den vorangegangenen Berichtszeiträumen war unter anderem dadurch begründet, daß unter den erstmalig verkauften Eigentumswohnungen Objekte zu finden waren, die bereits in den Jahren 1972 - 1978 errichtet worden sind.

Die beachtliche Entwicklung der unteren Preisgrenze ist auch im Zusammenhang mit der enormen Entwicklung der Bodenpreise für Baugrundstücke in den mittleren Wohnlagen im Jahre 1979 zu sehen. Für den Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen besteht folgendes Preisbild:

| Lage   | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |  |
|--|--|--|
|  | 1. Halbjahr 1980                         | 2. Halbjahr 1980                       |
| <u>einfache Wohnlagen</u><br>(Tiergarten, Wedding,<br>Kreuzberg, Neukölln)                     | -----                                    | -----                                  |
| <u>mittlere Wohnlagen</u><br>(Spandau, Tempelhof,<br>Reinickendorf, Ste-<br>glitz, Schöneberg) | 1600,- bis 3700,-<br>im Mittel: 2400,-   | 2500,- bis 4000,-<br>im Mittel: 3400,- |
| <u>gute Wohnlagen</u><br>(Wilmerdorf, Char-<br>lottenburg, Zeh-<br>lendorf)                    | 2000,- bis 3700,-<br>im Mittel: 2700,-   | -----                                  |
| <u>bevorzugte Wohnlagen</u><br>(Dahlem, Grunewald,<br>Schmargendorf)                           | 3300,- bis 4800,-<br>im Mittel: 4200,-   | 3500,- bis 4800,-<br>im Mittel: 4300,- |

Auf dem besonderen Markt der als Wohnungseigentum erstellten Einfamilienhäuser lagen die Kaufpreise, bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche, überwiegend um den Mittelwert von 4.200,- DM. Eine nennenswerte Preisentwicklung fand nicht mehr statt. Die Wohnlage hatte für diese im Wohnungseigentum errichtete Art von Kaufeigenheimen keinen feststellbaren Einfluß auf den Preis.

Folgende Aufstellung gibt einen Aufschluß über das Preisniveau:

| Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 1. Halbjahr 1980                         | 2. Halbjahr 1980                      |
| 3400,- bis 5500,-<br>im Mittel: 4100,-   | 3600, bis 5000,-<br>im Mittel: 4200,- |

#### 4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und zum zweiten bzw. weiteren Mal veräußert worden sind. Auch dieser Teilmarkt zeichnet sich im 2. Halbjahr 1980 durch eine deutliche Preisberuhigung aus.



Die Streubreite der einzelnen Preisgruppen in der folgenden Übersicht ist im wesentlichen beeinflusst durch das Baualter, die Ausstattung und den Zustand der einzelnen Objekte.

|                                   | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |  |
|-----------------------------------|--|--|
|                                   | 1. Halbjahr 1980                         | 2. Halbjahr 1980                       |
| <u>Baujahre vor 1960</u>          |  |  |
| einfache Wohnlagen                | -----                                    | -----                                  |
| mittlere Wohnlagen                | 1500,- bis 2300,-<br>im Mittel: 1900,-   | 1300,- bis 2400,-<br>im Mittel: 2000,- |
| gute Wohnlagen                    | 1500,- bis 2800,-<br>im Mittel: 2300,-   | 1500,- bis 2700,-<br>im Mittel: 2100,- |
| bevorz. Wohnlagen                 | -----                                    | -----                                  |
| <u>Baujahre von 1960 bis 1970</u> |  |  |
| einfache Wohnlagen                | 1500,- bis 2600,-<br>im Mittel: 2200,-   | 1500,- bis 2600,-<br>im Mittel: 2100,- |
| mittlere Wohnlagen                | 1500,- bis 3100,-<br>im Mittel: 2200,-   | 1300,- bis 3100,-<br>im Mittel: 2200,- |
| gute Wohnlagen                    | 1900,- bis 3400,-<br>im Mittel: 2700,-   | 1700,- bis 3400,-<br>im Mittel: 2600,- |
| bevorz. Wohnlagen                 | -----                                    | 2200,- bis 4000,-<br>im Mittel: 3200,- |
| <u>Baujahre nach 1970</u>         |  |  |
| einfache Wohnlagen                | 1900,- bis 2600,-<br>im Mittel: 2400,-   | 1900,- bis 2800,-<br>im Mittel: 2500,- |
| mittlere Wohnlagen                | 1900,- bis 3600,-<br>im Mittel: 2600,-   | 1900,- bis 3600,-<br>im Mittel: 2600,- |
| gute Wohnlagen                    | 2400,- bis 3200,-<br>im Mittel: 2900,-   | 2200,- bis 3500,-<br>im Mittel: 2900,- |
| bevorzugte Wohnlagen              | 2800,- bis 4200,-<br>im Mittel: 3700,-   | 2800,- bis 4700,-<br>im Mittel: 3900,- |

#### 4.3 Umgewandelte Mietwohnungen

---

Die Nachfrage nach ehemaligen Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, war auch im Jahr 1980 wieder erheblich. Die umgewandelten Mietwohnungen waren im 2. Halbjahr 1980 wie im Vorhalbjahr mit ca. 65 % an der Gesamtzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum beteiligt, wobei der Hauptumsatz in den mittleren und guten Wohnlagen lag.

Die bei den umgewandelten Mietwohnungen in der Regel festzustellenden erheblichen Kaufpreisspannen sind insbesondere zurückzuführen auf unterschiedliche Ausstattungsmerkmale, die tatsächliche Situation (vermietet oder bezugsfrei), den Renovierungszustand und das Gebäudealter.

##### 4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -

---

Bei den Verkäufen umgewandelter Mietwohnungen in Altbauten (im Sinne der Altbaukostenverordnung Berlin ist damit Wohnraum gemeint, der bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden ist und ohne öffentliche Mittel geschaffen wurde) dominierten wiederum die umgewandelten Wohnungen der Baujahre vor 1914. Der Anteil der Zwischenkriegsbauten betrug lediglich ca. 6 %.

Auf dem gesamten Markt umgewandelter Mietwohnungen sind nur unbedeutende Preisentwicklungen festzustellen, wobei das große Angebot (siehe unter II. 1.2) zur Beruhigung des Preisniveaus mit beigetragen hat.

Hier ergab sich folgendes Preisbild:

|                      | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |  |
|----------------------|--|--|
|                      | 1. Halbjahr 1980                         | 2. Halbjahr 1980                       |
| einfache Wohnlagen   | 900,- bis 1600,-<br>im Mittel: 1300,-    | 1000,- bis 2000,-<br>im Mittel: 1500,- |
| mittlere Wohnlagen   | 700,- bis 2400,-<br>im Mittel: 1400,-    | 900,- bis 2500,-<br>im Mittel: 1700,-  |
| gute Wohnlagen       | 1100,- bis 2700,-<br>im Mittel: 1600,-   | 1000,- bis 2700,-<br>im Mittel: 1600,- |
| bevorzugte Wohnlagen | 2000,- bis 2700,-<br>im Mittel: 2300,-   | 1600,- bis 3100,-<br>im Mittel: 2400,- |

4.3.2 Umgewandelte Mietwohnungen - Nachkriegsbauten -

Bei den freifinanzierten oder steuerbegünstigten Neubauwohnungen sind im Berichtszeitraum wiederum überwiegend Objekte der Baujahre 1960 bis 1972 veräußert worden. Die Preissituation stellte sich wie folgt dar:

|                      | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |  |
|----------------------|--|--|
|                      | 1. Halbjahr 1980                         | 2. Halbjahr 1980                       |
| einfache Wohnlagen   | -----                                    | 1600,- bis 2700,-<br>im Mittel: 2300,- |
| mittlere Wohnlagen   | 1900,- bis 2600,-<br>im Mittel: 2300,-   | 1600,- bis 2800,-<br>im Mittel: 2300,- |
| gute Wohnlagen       | 2100,- bis 3100,-<br>im Mittel: 2500,-   | 1800,- bis 3200,-<br>im Mittel: 2200,- |
| bevorzugte Wohnlagen | 2200,- bis 3200,-<br>im Mittel: 2800,-   | 2200,- bis 3600,-<br>im Mittel: 3400,- |

Die unteren Preisgrenzen insbesondere für Objekte in den guten Wohnlagen wurden im 2. Halbjahr 1980 durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Verkäufen vermieteter Eigentumswohnungen beeinflusst.

#### 4.3.3 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -

-----

Dieser Teilmarkt der in Wohnungseigentum umgewandelten früheren Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus ist im Berichtszeitraum 2. Halbjahr 1980 durch eine Beruhigung des allgemeinen Preisniveaus und durch eine weitere Nivellierung des Preisniveaus in den einfachen und mittleren Wohnlagen geprägt.

In bevorzugten Wohnlagen war der Umsatz verschwindend gering.

Die Kaufpreisspanne stellt sich wie folgt dar:

|                      | Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche        |   |
|----------------------|---|---|
|                      | 1. Halbjahr 1980                                | 2. Halbjahr 1980                                |
| einfache Wohnlagen   | 1100,- bis 2200,-<br>im Mittel: 1600,-<br>----- | 1200,- bis 2200,-<br>im Mittel: 1700,-<br>----- |
| mittlere Wohnlagen   | 800,- bis 2300,-<br>im Mittel: 1500,-<br>-----  | 1100,- bis 2400,-<br>im Mittel: 1700,-<br>----- |
| gute Wohnlagen       | 1000,- bis 2700,-<br>im Mittel: 1800,-<br>----- | 1100,- bis 2700,-<br>im Mittel: 1800,-<br>----- |
| bevorzugte Wohnlagen | -----   | -----   |

#### 4.4 Teileigentum

-----

Objekte dieses besonderen Teilmarktes sind auch im Berichtszeitraum nur in geringer Zahl veräußert worden. Lediglich für die als Teileigentum gehandelten Garagen ist eine gesicherte Aussage über die Preissituation möglich. In der Mehrzahl der Verkäufe sind Kaufpreise zwischen 5000,- DM und 10.000,- DM für das Einzelobjekt vereinbart worden. In bevorzugter Wohnlage wurden in Einzelfällen auch mehr als 20.000,- DM erzielt.

## II. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR IM JAHRE 1980

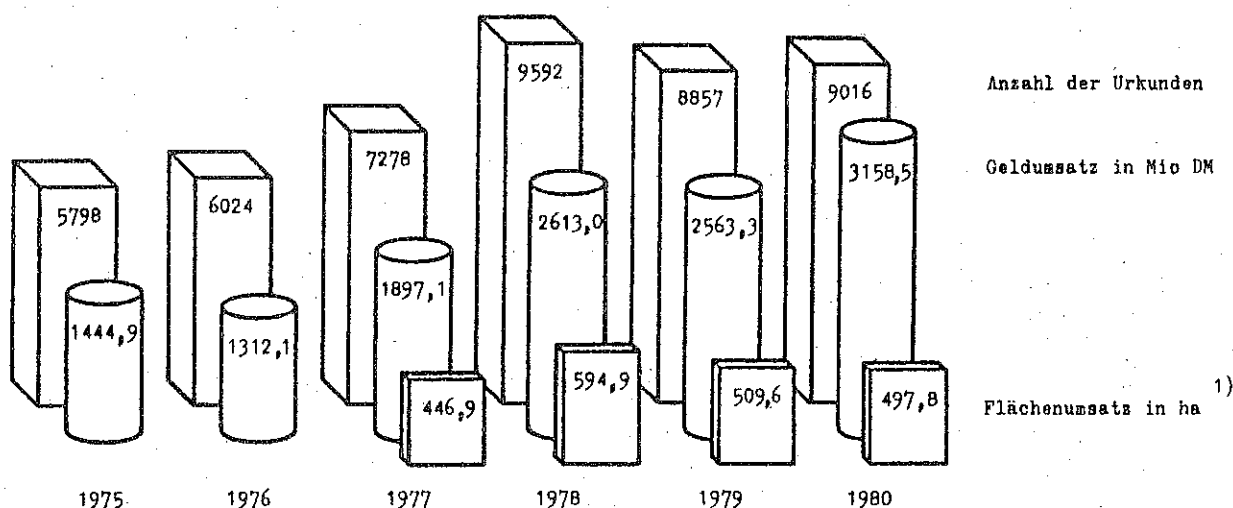
=====

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt drückt sich aus durch

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

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1975.

Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt



1) Zahlen für den Flächenumsatz in den Jahren vor 1977 liegen nicht vor.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### 1. Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1980 insgesamt

9016 Urkunden (1979 = 8857)

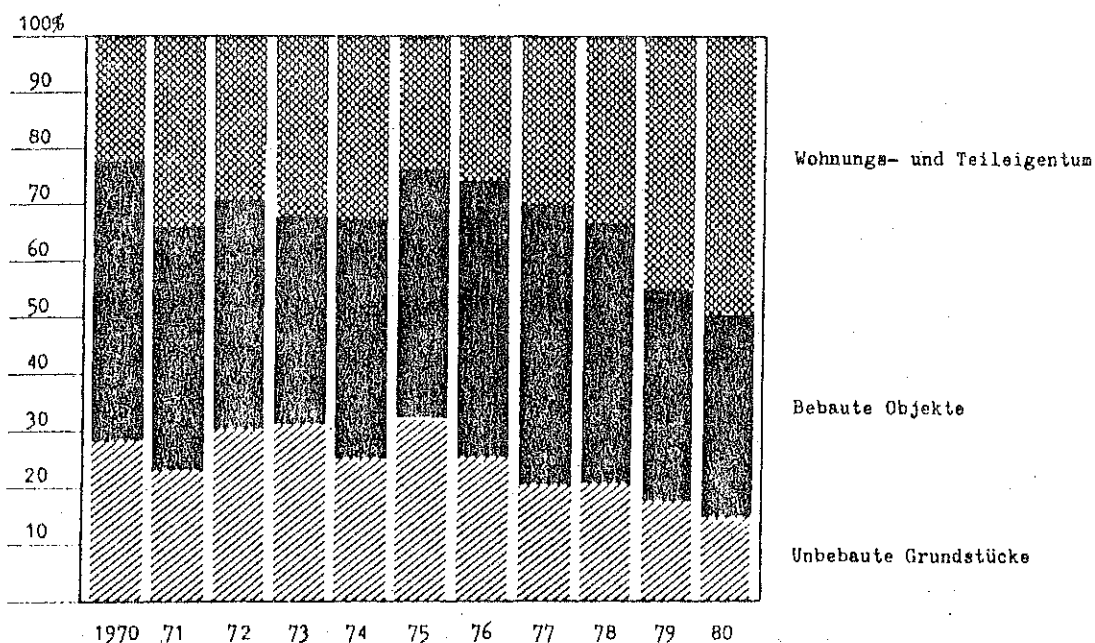
über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden.

Hiervon entfallen auf

|                               |                             |        |
|-------------------------------|-----------------------------|--------|
| a) unbebaute Grundstücke      | 1309 Verträge (1979 = 1534) | - 15 % |
| b) bebaute Grundstücke        | 3235 Verträge (1979 = 3380) | - 4 %  |
| c) Wohnungs- und Teileigentum | 4472 Verträge (1979 = 3943) | + 13 % |

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

Die Entwicklung der Marktanteile an der Gesamtzahl der verkauften Objekte



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Von den im Jahr 1980 insgesamt übersandten 9016 Urkunden sind

8444 Verträge (1979 = 8082)

ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen worden; davon entfallen auf

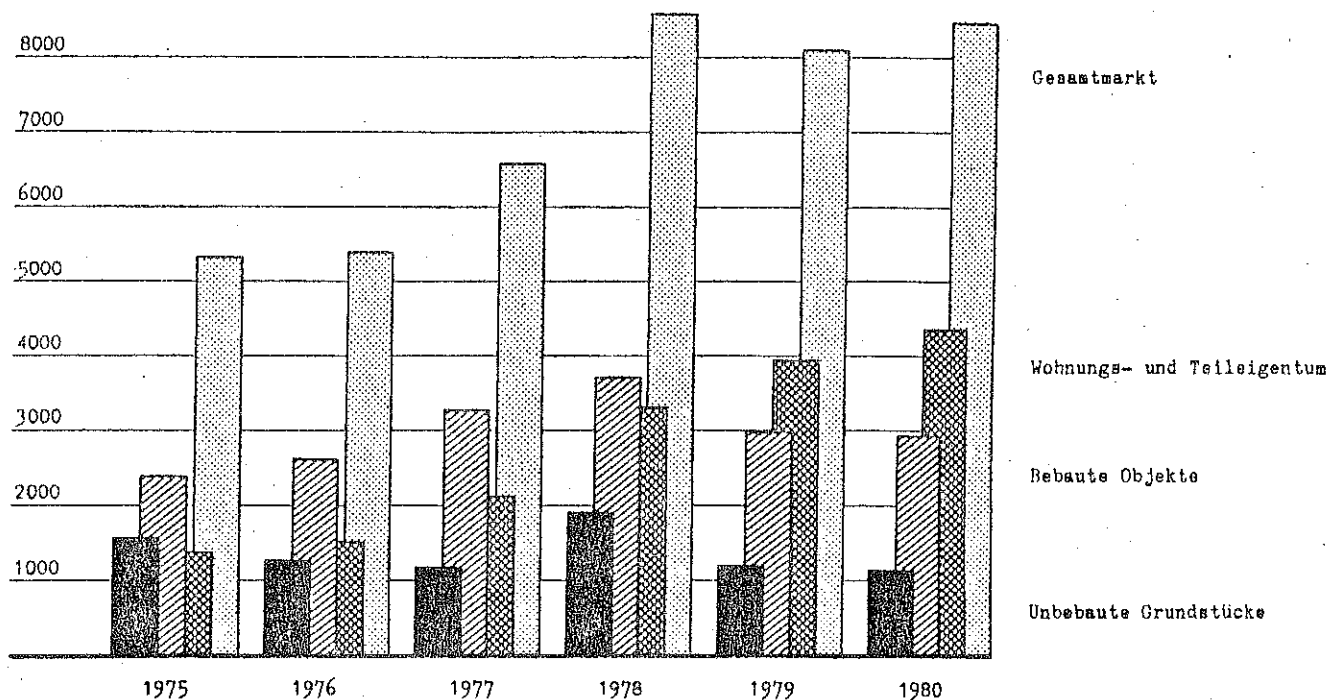
|                               |      |
|-------------------------------|------|
| a) unbebaute Grundstücke      | 1139 |
| b) bebaute Grundstücke        | 2939 |
| c) Wohnungs- und Teileigentum | 4366 |

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

Bruchteileigentum, unselbständigen Grundstücksteilen und Verträgen zum Zwecke von Erbauseinandersetzungen mit Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien.

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

### Anzahl der ausgewerteten Urkunden



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

#### 1.1 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im einzelnen wurden von den Kaufverträgen über bebaute Grundstücke folgende Verträge im Jahre 1980 ausgewertet:

|                                    |      |               |
|------------------------------------|------|---------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser :      | 1726 | (1979 = 1660) |
| Mietwohnhäuser :                   | 1078 | (1979 = 1169) |
| Gewerbe- und Industriegrundstücke: | 72   | (1979 = 59)   |
| sonstige bebaute Grundstücke :     | 63   | (1979 = 90)   |

## 1.2 Wohnungs- und Teileigentum

Die seit 1977 festgestellte starke Vermehrung bei den Vertragsvorgängen über Wohnungseigentum hielt auch im Berichtszeitraum 1980 an. Dieser Teilmarkt gewinnt zunehmend an Bedeutung.

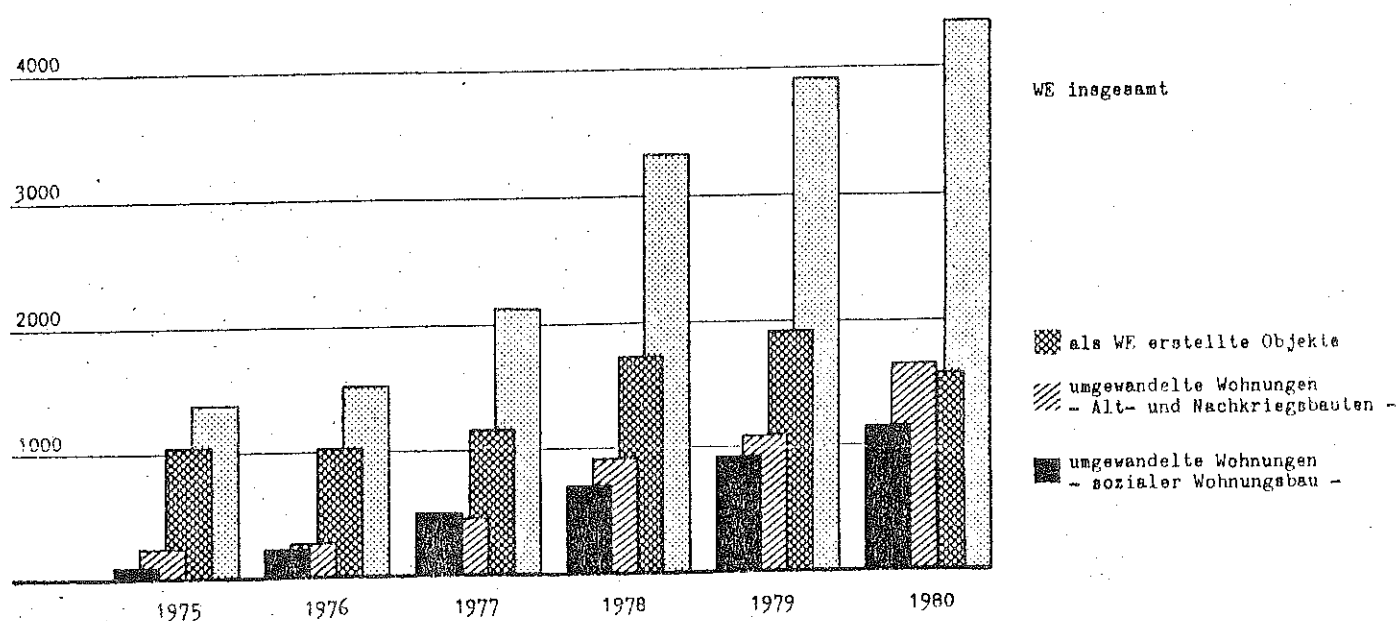
Die Verträge über Eigentumswohnungen waren in diesem Jahr erstmals zu mehr als 50 % an der Gesamtzahl der ausgewerteten Kaufverträge beteiligt.

Im Jahre 1980 wurden folgende Vertragsvorgänge ausgewertet:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Eigentumswohnungen                  |                    |
| - die als solche erstellt wurden -: | 1570 (1979 = 1913) |
| umgewandelte Mietwohnungen          |                    |
| - ohne sozialen Wohnungsbau -:      | 1650 (1979 = 1076) |
| umgewandelte Mietwohnungen          |                    |
| - sozialer Wohnungsbau -:           | 1146 (1979 = 918)  |

Die anteilmäßige Entwicklung bei den oben angegebenen 3 Gruppen von Eigentumswohnungen ist aus der nachstehenden Graphik ersichtlich:

Anzahl der ausgewerteten Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum (WE)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

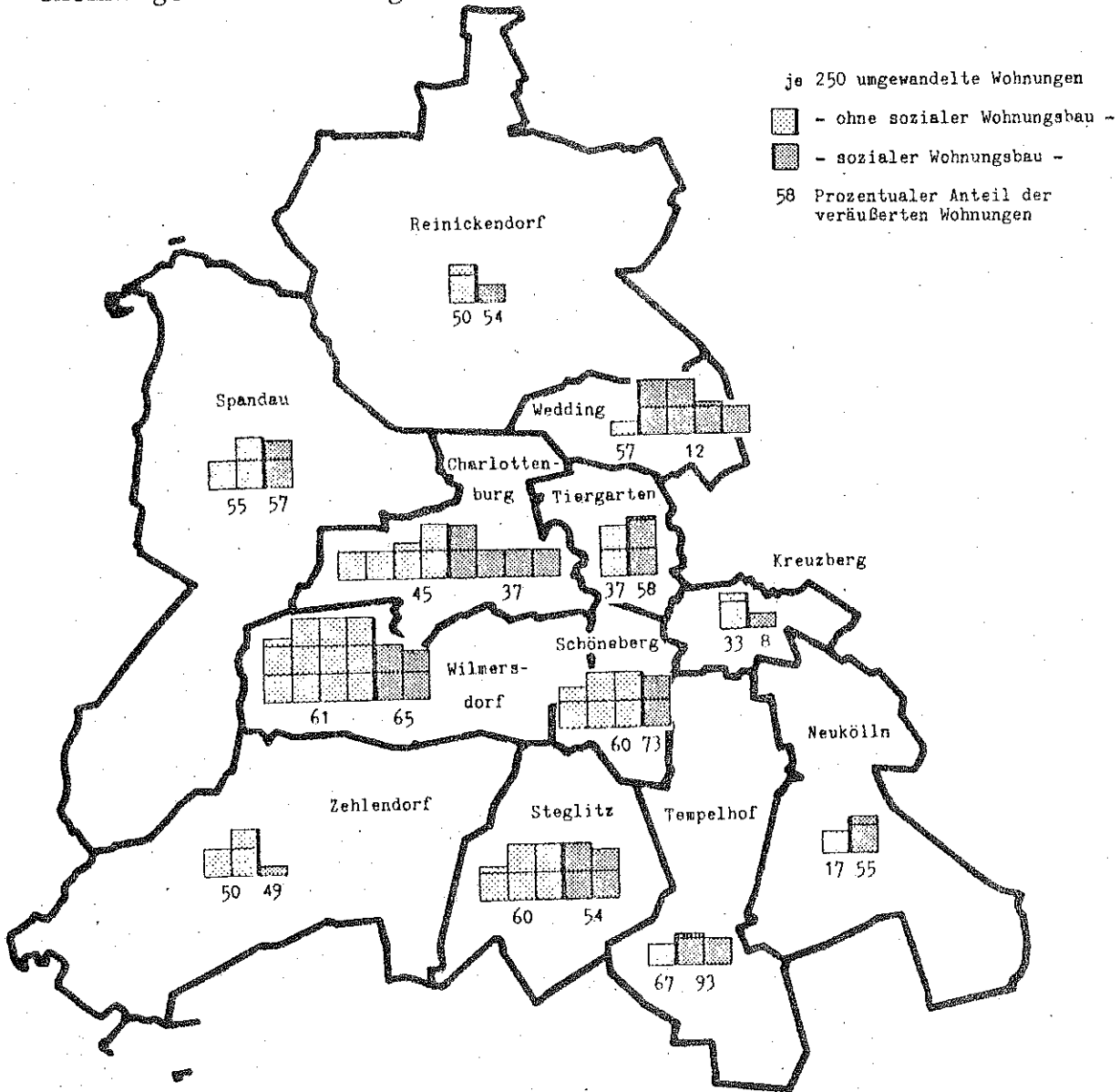


Auffällig ist der enorm expandierende Markt der in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen. Die seit 1976 festzustellende Umwandlungswelle führte im Vergleich zu früheren Jahren trotz der erheblich gestiegenen Nachfrage zu einem Überangebot.

Gegenüber dem Vorjahr sind im Jahre 1980 rd. 47 % mehr Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Die Zahl der Erstverkäufe solcher Wohnungen nahm im gleichen Zeitraum nur um 26 % zu. Damit sind bis einschließlich 1980 insgesamt rd. 7.300 Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus sowie rd. 10.000 Altbauwohnungen und Neubauwohnungen des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Bei den Objekten des sozialen Wohnungsbaus lag der Anteil der veräußerten Wohnungen bei 48 %, bei den übrigen Objekten bei 54 % aller umgewandelten Wohneinheiten.

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die regionale Verteilung der insgesamt 17.300 bisher umgewandelten Wohneinheiten. Zum Vergleich sind in Zahlen die prozentualen Anteile der davon schon veräußerten Wohnungen angegeben.

### Übersicht über die Gesamtzahl der umgewandelten und der veräußerten ehemaligen Mietwohnungen



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## 2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1980 insgesamt

rd. 497,8 ha (1979 = 509,6 ha)

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

| Die Bodenflächen verteilen sich auf     | 1979     |        | 1980     |        |
|---|----------|--------|----------|--------|
|   | Fläche   | Anteil | Fläche   | Anteil |
| a) <u>unbebaute Grundstücke</u>         |          |        |          |        |
| für Ein- und Zweifamilienhäuser         | 78,4 ha  | 15 %   | 69,2 ha  | 14 %   |
| für Mietwohnhäuser u. sonstige Bebauung | 38,2 ha  | 7 %    | 70,4 ha  | 14 %   |
| für Gewerbe u. Industrie                | 43,9 ha  | 9 %    | 20,5 ha  | 4 %    |
| in Nichtbaugebieten                     | 8,7 ha   | 2 %    | 9,5 ha   | 2 %    |
| insgesamt:                              | 169,2 ha | 33 %   | 169,6 ha | 34 %   |
| b) <u>bebaute Grundstücke</u>           |          |        |          |        |
| mit Ein- und Zweifamilienhäusern        | 97,5 ha  | 19 %   | 97,2 ha  | 20 %   |
| mit Mietwohnhäusern                     | 110,4 ha | 22 %   | 106,2 ha | 21 %   |
| mit Gewerbe- u. Industriebauten         | 89,0 ha  | 17 %   | 95,2 ha  | 19 %   |
| mit sonstigen Bauwerken                 | 43,4 ha  | 9 %    | 29,6 ha  | 6 %    |
| insgesamt:                              | 340,3 ha | 67 %   | 328,2 ha | 66 %   |

Der Anteil der unbebauten Grundstücke am Flächenumsatz entsprach mit 34 % etwa dem Umfang im Vorjahr.

## 3. Geldumsatz

Der Geldumsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt betrug im Jahre 1980 erstmals mehr als 3 Milliarden DM. Mit 3,16 Milliarden DM hat sich der Geldumsatz seit den Jahren der Rezession

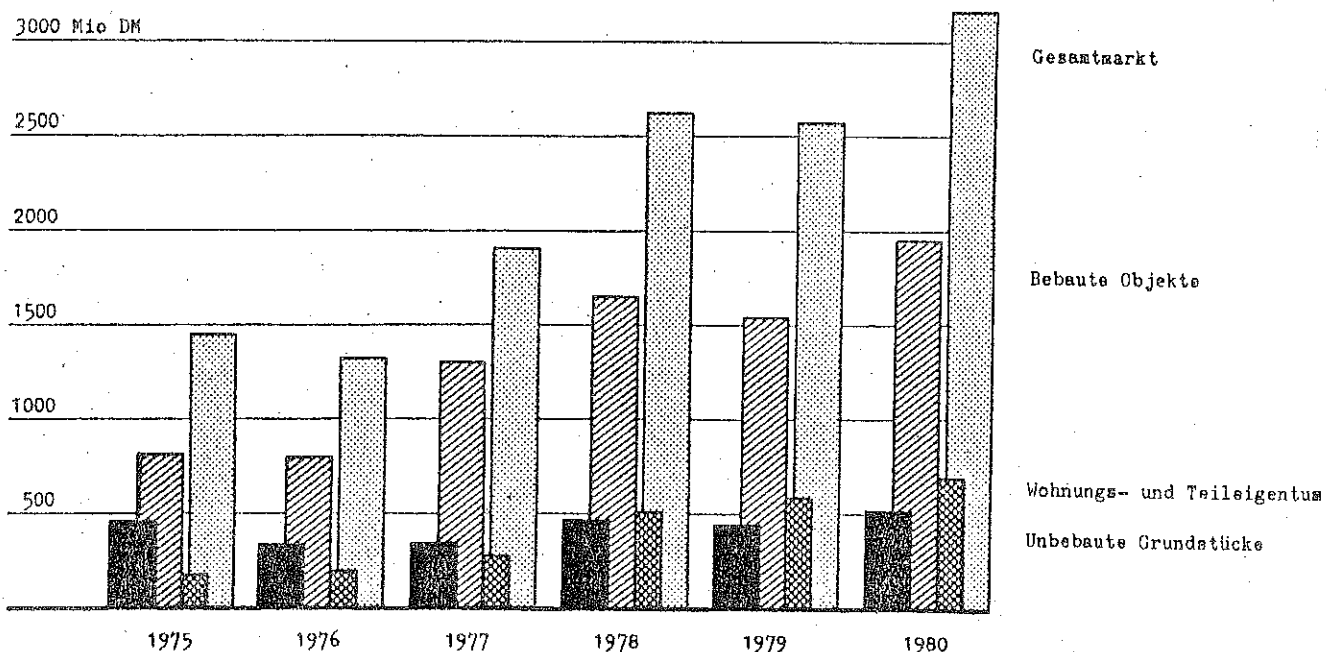
1974 bis 1976 weit mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung ist neben der Entwicklung der Baukosten auch auf die im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten überdurchschnittlich gestiegenen Baulandpreise zurückzuführen.

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

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| a) unbebaute Grundstücke      | 517,0 (1979 = 438,9) + 18 %   |
| b) bebaute Objekte            | 1950,4 (1979 = 1538,3) + 27 % |
| c) Wohnungs- und Teileigentum | 691,1 (1979 = 586,1) + 18 %   |
| Insgesamt                     | 3158,5 (1979 = 2563,3) + 23 % |

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

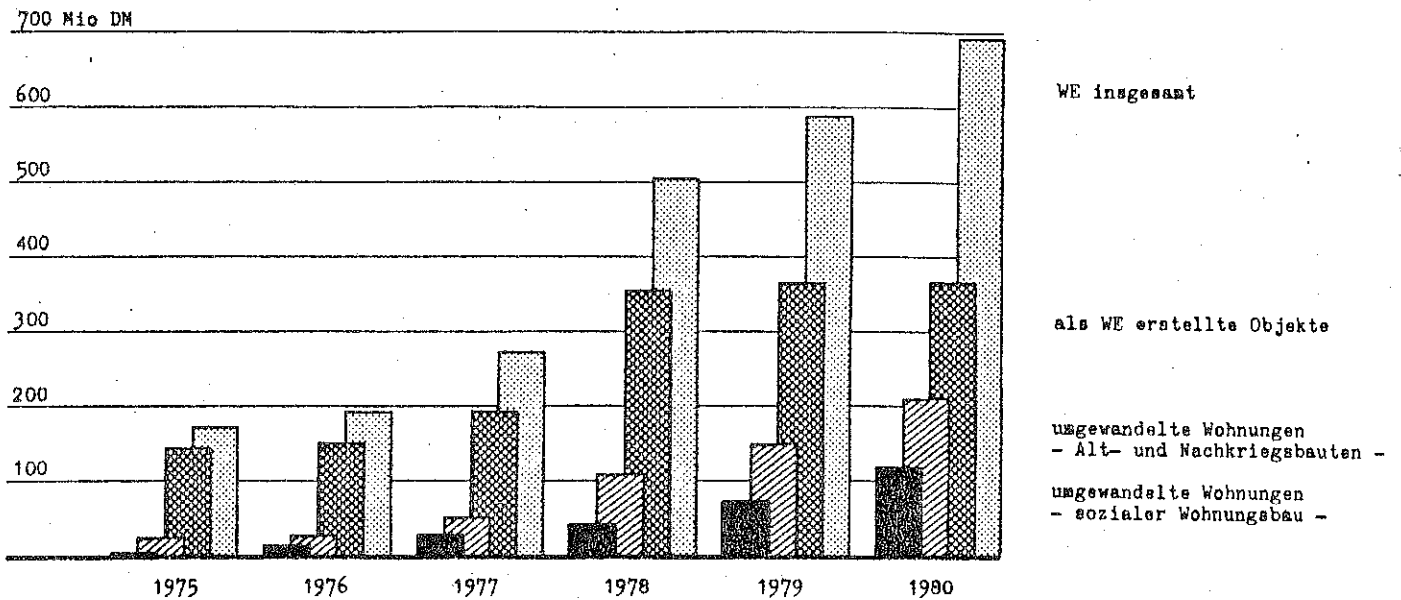
Entwicklung des Geldumsatzes am Grundstücksmarkt



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

### Entwicklung des Geldumsatzes am Grundstücksteilmarkt Wohnungs- und Teileigentum (WE)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Berlin, im April 1981

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

beim

Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -





