

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

1/81

Berlin 31, im September 1981
Mansfelder Straße 16
Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis

<u>Vorbemerkung</u>	Seite 1
<u>Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1981</u>	" 3
1. <u>Bauland</u>	" 3
1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	" 3
1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	" 4
1.3 Kerngebiete	" 5
1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	" 6
2. <u>Nichtbauland</u>	" 6
3. <u>Bebaute Grundstücke</u>	" 7
3.1 Mietwohngrundstücke	" 7
3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	" 9
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifa- milienhäuser	" 10
3.2.2 Einfamilienreihen- und -doppelhäuser	" 11
3.2.3 Kaufeigenheime	" 11
3.2.4 Villen und Landhäuser	" 12
4. <u>Wohnungs- und Teileigentum</u>	" 12
4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen	" 12
4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen	" 13
4.3 Umgewandelte Mietwohnungen	" 15
4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -	" 15
4.3.2 Umgewandelte Mietwohnungen - Nachkriegsbauten -	" 16
4.3.3 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -	" 16
4.4 Teileigentum	" 17

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes
=====

Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, gestützt auf die von ihr zu führende Kaufpreissammlung, erarbeitet worden.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist im Jahre 1960 aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Er ist eine unabhängige und nicht an Weisungen gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten, in der behördliche und privat tätige Sachverständige zusammenarbeiten. Mitglieder dieses Kollegialgremiums können nur Personen werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken besondere Sachkunde besitzen. 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 nach Weisung des Gutachterausschusses auch 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 ausgewertet und um notwendige wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die von den Eigentümern vermieteter Objekte angeforderten Nachweise über Daten der Grundstücksbewirtschaftung. Die

als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Der Inhalt der Vertragsabschriften und etwaige Bewirtschaftungsdaten werden vertraulich behandelt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben, insbesondere Gutachtenerstattung über den Wert von Grundstücken und von Rechten an Grundstücken, über Miet- oder Pachtwerte, Ermittlung der Bodenrichtwerte, Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, Durchführung von Marktanalysen.

Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1981

1. Bauland

In Anbetracht der auch im 1. Halbjahr 1981 anhaltenden Hochzinsphase und der dadurch weiter gestiegenen Hypothekenzinsen hat sich der Baulandmarkt spürbar abgeschwächt. Bei rückläufigen Umsatzzahlen waren gleichwohl nur in Teilbereichen Preiseinbrüche zu verzeichnen.

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Die im zweiten Halbjahr 1980 festgestellte kontinuierliche Steigerung der Baulandpreise setzte sich im ersten Halbjahr 1981 nicht in gleicher Weise fort. Die Preisveränderungen betragen im ersten Halbjahr 1981 gegenüber den zum 31.12.80 ermittelten Bodenrichtwerten in den einfachen Lagen zwischen - 3 % und + 5 %, in den mittleren Lagen überwiegend um + 5 %. In den guten Lagen waren Preisentwicklungen zwischen +2 % und +10 % festzustellen, während die bevorzugten Lagen ortsteilweise eine unterschiedliche Entwicklung zeigten. In Dahlem betrug der durchschnittliche Preisanstieg rd. 5 %, in Schmargendorf und Grunewald knapp 10 % und in Westend 15 %.

In der nachstehenden Übersicht ist das durchschnittliche Preisniveau zum 30.6.81 für die einzelnen Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich ist das Niveau der vom Gutachterausschuß zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u DM/m ²	
	31.12.80	30.6.81
<u>einfache Lagen</u>		
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waid- mannslust	360,- bis 400,-	350,- bis 420,-
Spandau, Lichten- rade, Mariendorf, Marienfelde, Kon- radshöhe	360,- bis 420,-	350,- bis 420,-
<u>mittlere Lagen</u>		
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichten- felde (Süd), Lank- witz, Hemsdorf	400,- bis 500,-	410,- bis 520,-
Frohnau	420,-	430,-
<u>gute Lagen</u>		
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lich- terfelde (Nord)	450,- bis 550,-	460,- bis 600,-
<u>bevorzugte Lagen</u>		
Grunewald, Schmargendorf, Westend, Dahlem	500,- bis 650,-	530,- bis 700,-

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

In den Gebieten der geschlossenen Bauweise waren nur geringe Umsätze an Baugrundstücken zu verzeichnen. Die starke Streuung der wenigen Kaufpreise läßt weder eine steigende noch fallende Tendenz erkennen, so daß als Maßstab zum 30.6.81 die zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte unverändert angehalten werden können.

Wohnlagen	Preisniveau DM/m ² 30.6.81
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>	
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	400,- bis 480,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>	
Wedding, Neukölln	350,- bis 420,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	450,- bis 500,-
Steglitz, Friedenau	500,- bis 600,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>	
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	380,- bis 500,-
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>	
Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg	550,- bis 700,-
<u>Sanierungsgebiete</u>	
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	350,- bis 420,-
Charlottenburg, Schöneberg	420,- bis 450,-

1.3 Kerngebiete

Der Mangel an Kaufpreisen aus den Kerngebieten und den über-
regionalen Geschäftslagen läßt zum 30.6.81 keine Aussage
über eine Preisentwicklung zu, so daß als Maßstab auf die zum
31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte verwiesen wird.

Lagen	Preisniveau DM/m ² 30.6.1981
Kerngebiet - Kreuzberg	500,- bis 600,-
Kerngebiet - City	
beiderseits der Lützowstr.	500,- bis 800,-
zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen-u. 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

Der Umsatz gewerblicher Bauflächen ist im 1. Halbjahr 1981 gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr zurückgegangen. Eine Preisentwicklung war nicht erkennbar. Dieser Teilmarkt zeigte unverändert folgende Preissituation:

Lage	Preisniveau DM/m ² 30.6.1981
in abseitiger Verkehrslage	110,- bis 130,-
außerhalb der Ringbahn	130,- bis 160,-
innerhalb der Ringbahn	140,- bis 180,-

2. Nichtbauland

Dieser Teilmarkt weist seit Jahren einen Rückgang der Umsatzzahlen auf. Diese Entwicklung hat sich im Berichtszeitraum verstärkt fortgesetzt. Verkäufe marktfähiger Nichtbaugebietsflächen haben im Berichtszeitraum nur in unbedeutendem Umfang stattgefunden. Anhaltspunkte für eine Preisentwicklung im 1. Halbjahr 1981 liegen insoweit nicht vor. Maßstab für das dargestellte Preisniveau bleiben die vom Gutachterausschuß zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte. Das Preisniveau

gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau DM/m ² 30.6.1981
Land-u. forstwirtschaftl. Flächen:	
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei-u. Gartenbauflächen	15,- bis 40,-
Flächen für die Kleingartennutzung:	
- größere Gebiete	40,- bis 60,-
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	40,- bis 80,-
Flächen für Erholungszwecke:	
- größere Gebiete	40,-
- Einzelparzellen	60,- bis 100,-
- Wassersportnutzung	200,- bis 350,-

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke

Der Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte zeigte im Berichtszeitraum - bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Jahresmiete) - allgemein ein kaum verändertes Preisbild. Die Zahl der Verkäufe ist jedoch zurückgegangen. Bei den Neubauten kam es zu einer leichten Abschwächung des Preisniveaus. Altbauten mit Komfortausstattung erzielten dagegen - bezogen auf das Vielfache - um bis zu einer halben Jahresmiete höhere Kaufpreise.

Die für alle Objektgruppen festzustellenden, 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 wiederum im unteren Bereich der Preisspannen.

Für einige Altbauten mit Komfortausstattung sind Spitzenpreise bis zum 20-fachen der Jahresmiete gezahlt worden. Diese außergewöhnlich hohen Kaufpreise waren unter anderem auf die Absicht der Erwerber zurückzuführen, die Objekte in Wohnungseigentum umzuwandeln. Doch für die überwiegende Zahl der zur Umwandlung erworbenen Objekte vor allem des sozialen Wohnungsbaus sind Kaufpreise gezahlt worden, die innerhalb der für Renditeobjekte ermittelten Preisspannen liegen.

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

Gebäude	Preisniveau	
	31.12.1980	30.6.1981
	Vielfache Jahresrohrente	
<u>Baujahre vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,5 / 9,0	7,0 / 9,0
<u>Baujahre 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	8,0 / 11,5	8,0 / 11,5
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	10,0 / 14,0	11,0 / 14,5
<u>Zwischenkriegsbauten (1924. - 1948)</u>	10,0 / 13,5	---
<u>Neubauten (nach 1948)</u>		
sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (bis 1957)	10,5 / 14,0	10,0 / 14,0
2. WoBauG (ab 1958)	11,0 / 15,0	11,0 / 14,0
freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	11,0 / 15,0	10,0 / 14,5

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Dieser Teilmarkt zeichnet sich allgemein durch ein gestiegenes Angebot bei zurückhaltender Nachfrage aus und ist sehr stark durch die Hochzinsphase beeinflusst.

Am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielten mehr als 50 % aller veräußerten Objekte Kaufpreise zwischen 300.000,- und 500.000,- DM. Dabei ist der Umsatzanteil der neu erstellten und von Bauträgern veräußerten Objekte (Kaufeigenheime) merklich zurückgegangen.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1.Halbjahr 1981 (2.Halbjahr 1980)				
	frei- stehen- de Ein-u- Zweif.- Häuser %	Reihen-u- Doppel- häuser %	Kaufeigen- heime %	Villen u. Landhäu- ser %	insgesamt %
unter 200.000	2 (2)	1 (2)	0 (0)	0 (0)	3 (4)
200.000 -300.000	9 (9)	8 (5)	0 (0)	0 (0)	17 (14)
300.000 -400.000	15 (11)	12 (11)	0 (1)	0 (0)	27 (23)
400.000 -500.000	12 (13)	6 (5)	8 (14)	0 (0)	26 (32)
500.000 -600.000	8 (6)	2 (1)	6 (6)	0 (0)	16 (13)
600.000 -700.000	4 (5)	1 (1)	0 (1)	0 (0)	5 (7)
über 7000.000	5 (5)	0 (1)	0 (0)	1 (1)	6 (7)
	55 (51)	30 (26)	14 (22)	1 (1)	100 %

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

Objektgruppen	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1981 (2. Halbjahr 1980)				
	W o h n l a g e n			bevorzugt %	insgesamt %
einfach %	mittel %	gut %			
Freistehende Ein- u. Zweifamilien- häuser	26 (32)	19 (5)	5 (10)	5 (4)	55 (51)
Einfamilienreihen- u. -doppelhäuser	13 (16)	8 (2)	7 (7)	2 (1)	30 (26)
Kaufeigenheime	10 (17)	3 (4)	1 (1)	0 (0)	14 (22)
Villen u. Land- häuser	0 (0,2)	0 (0,1)	0,5(0,3)	0,5 (0,4)	1 (1)
	49 (65,2)	30 (11,1)	13,5 (18,3)	7,5 (5,4)	100 %

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern blieben mit einem Anteil von 55 % weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe des Teilmarktes der bebauten Einfamilienhausgrundstücke. Die Vertragsabschlüsse verteilten sich auf die einzelnen Kaufpreisgruppen wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1981 (2. Halbj. 1980)		
	Altbauten %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	2 (4)	1 (1)	3 (5)
200.000 - 300.000	9 (12)	7 (6)	16 (18)
300.000 - 400.000	15 (12)	11 (11)	26 (23)
400.000 - 500.000	11 (10)	11 (13)	22 (23)
500.000 - 600.000	10 (7)	6 (5)	16 (12)
600.000 - 700.000	5 (6)	2 (4)	7 (10)
über 700.000	7 (6)	3 (3)	10 (9)
	59 (57)	41 (43)	100 %

Am gesamten Umsatz freistehender Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im 1. Halbjahr 1981 betrug der Anteil der Neubauobjekte etwa 40 %. Die veräußerten Objekte wiesen bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 770 m² (760 m²) einen mittleren Kaufpreis von 475.000,- DM (470.000,- DM) auf.

3.2.2 Einfamilienreihen- und -doppelhäuser

Bei den Verkäufen von Einfamilienreihen- und -doppelhäusern hatten auch im 1. Halbjahr 1981 die weiterveräußerten Neubauobjekte in der Preisklasse zwischen 300.000,- und 400.000,- DM mit 26 % den größten Marktanteil.

Im einzelnen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1.Halbj.1981 (2.Halb.1980)		
	Altbauten %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	3 (8)	2 (1)	5 (9)
200.000 - 300.000	19 (12)	9 (12)	28 (24)
300.000 - 400.000	12 (14)	26 (29)	38 (43)
400.000 - 500.000	5 (6)	13 (14)	18 (20)
500.000 - 600.000	3 (1)	3 (1)	6 (2)
600.000 - 700.000	1 (1)	3 (0)	4 (1)
über 700.000	1 (1)	0 (0)	1 (1)
	44 (43)	56 (57)	100 %

An der Gesamtzahl der im 1. Halbjahr 1981 veräußerten Objekte dieser Gruppe überwogen mit 56 % wieder die Verkäufe von Neubauobjekten.

Aus den Verkäufen errechnet sich ein mittlerer Kaufpreis von 365.000,- DM (350.000,- DM). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag wie im Vorhalbjahr bei 370 m².

3.2.3 Kaufeigenheime

Im 1. Halbjahr 1981 zeigten Kaufeigenheime bei weiter steigendem Preisniveau eine rückläufige Umsatzentwicklung. Etwa 90 % 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 veräußert. Die veräußerten Kaufeigenheime wiesen eine Grundstücksgröße von durchschnittlich 320 m² (360 m²) auf, der mittlere Kaufpreis betrug 495.000,- DM (470.000,- DM).

3.2.4 Villen und Landhäuser

Der Umsatz von Villen- und Landhausgrundstücken war wiederum sehr gering. Die wenigen Kaufpreise zeigen eine außerordentliche Streuungsbreite, die bei diesen Objekten üblich und im wesentlichen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücksgröße und Art und Zustand der Bebauung zurückzuführen ist.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Der seit 1977 festgestellte starke Umsatz von Wohnungseigentum hielt im 1. Halbjahr 1981 weiter an. Die bereits im 2. Halbjahr 1980 deutlich gewordene Preisberuhigung setzte sich im Berichtszeitraum fort. Die einzelnen Teilmärkte des Wohnungseigentums zeigten durchschnittlich ein nahezu stabiles Preisniveau.

(Objektarten, für die mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen keine gesicherte Aussage über das Preisniveau möglich ist, sind durch ----- gekennzeichnet.)

4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

Wie in den zurückliegenden Jahren sind auch im 1. Halbjahr 1981 in den einfachen Wohnlagen nur wenige Erstverkäufe neu erstellter Eigentumswohnungen erfolgt.

Verkauft wurden überwiegend Objekte der Baujahre 1980 und 1981. In den mittleren und guten Wohnlagen sind darüber hinaus auch einige zwischen 1972 und 1978 erstellte Wohnungen veräußert worden. Bei diesen Objekten lag die untere Preisgrenze bei etwa 2000,- DM/m² Wohnfläche. In den guten und bevorzugten Wohnlagen sind für einige Spitzenobjekte Preise bis zu 6.700,-DM/m² Wohnfläche gezahlt worden.

Das mittlere Preisniveau für neu erstelltes und erstmalig veräußertes Wohnungseigentum zeigt gegenüber dem 2. Halbjahr 1980 eine Steigerung um etwa 5 %. Die Streuung der Kaufpreise ist vornehmlich auf Unterschiede in der Art und der Ausstattung der Objekte zurückzuführen.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen besteht folgende Preissituation:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1980	1. Halbjahr 1981
<u>Einfache Wohnlagen</u> (Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln)	-----	-----
<u>mittlere Wohnlagen</u> (Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg)	2500,- bis 4000,- im Mittel: 3400,-	2900,- bis 4000,- im Mittel: 3600,-
<u>gute Wohnlagen</u> (Wilmerdorf, Charlottenburg, Zehlendorf)	-----	2900,- bis 4000,- im Mittel: 3200,-
<u>bevorzugte Wohnlagen</u> (Dahlem, Grunewald, Schmargendorf)	3500,- bis 4800,- im Mittel: 4300,-	3700,- bis 5300,- im Mittel: 4600,-

Bei den als Wohnungseigentum erstellten Einfamilienhäusern war dagegen eine nennenswerte Preisentwicklung nicht festzustellen. Die Wohnlage hatte für diese im Wohnungseigentum errichtete Art von Kaufeigenheimen keinen feststellbaren Einfluß auf den Preis. Die Kaufpreise entsprechen überwiegend denen vergleichbarer Kaufeigenheime unter 3.2.3.

Folgende Aufstellung gibt einen Aufschluß über die Entwicklung des Preisniveaus:

Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
2. Halbjahr 1980	1. Halbjahr 1981
3600,- bis 5000,- im Mittel: 4200,-	3500,- bis 5400,- im Mittel: 4100,-

4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und zum zweiten bzw. weiteren Mal veräußert worden sind. Die weiterveräußerten Eigentumswohnungen wiesen im 1. Halbjahr 1981 im Gegensatz zu den Erstverkäufen ein durchschnittlich unverändertes Preisbild auf.

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 ² Wohnfläche	
	2.Halbjahr 1980	1.Halbjahr 1981
<u>Baujahre vor 1960</u>		
einfache Wohnlagen	-----	-----
mittlere Wohnlagen	1300,- bis 2400,- <u>im Mittel: 2000,-</u>	1300,- bis 2400,- <u>im Mittel: 2000,-</u>
<u>gute Wohnlagen</u>	1500,- bis 2700,- <u>im Mittel: 2100,-</u>	1500,- bis 2700,- <u>im Mittel: 2200,-</u>
bevorz. Wohnlagen	-----	-----
<u>Baujahre von 1960 bis 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1500,- bis 2600,- <u>im Mittel: 2100,-</u>	1400,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2200,-</u>
mittlere Wohnlagen	1300,- bis 3100,- <u>im Mittel: 2200,-</u>	1500,- bis 3100,- <u>im Mittel: 2300,-</u>
gute Wohnlagen	1700,- bis 3400,- <u>im Mittel: 2600,-</u>	2000,- bis 3400,- <u>im Mittel: 2700,-</u>
bevorz. Wohnlagen	2200,- bis 4000,- <u>im Mittel: 3200,-</u>	-----
<u>Baujahre nach 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1900,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2500,-</u>	1900,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2500,-</u>
mittlere Wohnlagen	1900,- bis 3600,- <u>im Mittel: 2600,-</u>	1900,- bis 3600,- <u>im Mittel: 2500,-</u>
gute Wohnlagen	2200,- bis 3500,- <u>im Mittel: 2900,-</u>	2200,- bis 3800,- <u>im Mittel: 2900,-</u>
bevorz. Wohnlagen	2800,- bis 4700,- <u>im Mittel: 3900,-</u>	2700,- bis 4600,- <u>im Mittel: 3700,-</u>

4.3 Umgewandelte Mietwohnungen

Der Marktanteil der in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen an der Gesamtzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen war bei weiter steigender Tendenz wieder erheblich über 60 % der verkauften Eigentumswohnungen waren umgewandelte Objekte.

Die Verkäufe umgewandelter Mietwohnungen zeigten im 1. Halbjahr 1981 gegenüber dem Vorhalbjahr ein allgemein unverändertes Preisbild mit lediglich geringen Preiskorrekturen. Die zum Teil erheblichen Kaufpreisspannen in den unterschiedlichen Wohnlagen sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede in der Ausstattung der Gebäude und der Wohnungen, die tatsächliche Situation (vermietet oder bezugsfrei), den Renovierungszustand und das Gebäudealter. Der Preis älterer Wohnungen wird zunehmend beeinflusst durch Maßnahmen zur Modernisierung des Objektes bzw. die Erneuerung von Anlagen oder Bauteilen.

4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten-

Bei den Verkäufen umgewandelter Mietwohnungen in Altbauten (im Sinne der Altbauflächenverordnung Berlin ist damit Wohnraum gemeint, der bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden ist und ohne öffentliche Mittel geschaffen wurde) dominierten weiterhin die umgewandelten Wohnungen der Baujahre vor 1914; der Anteil der Zwischenkriegsbauten war gering.

In den mittleren und guten Wohnlagen wurden für einzelne Objekte mit überdurchschnittlichem Wohnstandard Spitzenpreise bis zu 3700,- DM/m² Wohnfläche erzielt. Insbesondere in der bevorzugten Wohnlage wird der untere Preisbereich beherrscht durch Kaufpreise vermieteter Objekte.

Im 1. Halbjahr 1981 ergab sich folgendes Preisbild:

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2.Halbjahr 1980	1.Halbjahr 1981
einfache Wohnlagen	1000,- bis 2000,- <u>im Mittel: 1500,-</u>	900,- bis 2300,- <u>im Mittel: 1500,-</u>
mittlere Wohnlagen	900,- bis 2500,- <u>im Mittel: 1700,-</u>	900,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1700,-</u>
gute Wohnlagen	1000,- bis 2700,- <u>im Mittel: 1600,-</u>	1000,- bis 2700,- <u>im Mittel: 1800,-</u>
bevorzugte Wohnlagen	1600,- bis 3100,- <u>im Mittel: 2400,-</u>	1200,- bis 3400,- <u>im Mittel: 2100,-</u>

4.3.2 Umgewandelte Mietwohnungen - Nachkriegsbauten -

Bei den Verkäufen umgewandelter freifinanzierter oder steuerbegünstigter Neubauwohnungen überwogen auch im Berichtszeitraum wieder die Objekte der Baujahre zwischen 1960 und 1972. Verkäufe von Objekten jüngerer Baujahre (1975-1980) prägten die oberen Preisgrenzen in den guten und bevorzugten Wohnlagen. Dagegen wurden die unteren Preisgrenzen insbesondere für Objekte in den mittleren und guten Wohnlagen wie im vorangegangenen Halbjahr durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Verkäufen vermieteteter Eigentumswohnungen beeinflusst.

Die Preissituation stellte sich wie folgt dar:

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2.Halbjahr 1980	1.Halbjahr 1981
einfache Wohnlagen	1600,- bis 2700,- <u>im Mittel: 2300,-</u>	-----
mittlere Wohnlagen	1600,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2300,-</u>	1500,- bis 2800,- <u>im Mittel: 2200,-</u>
gute Wohnlagen	1800,- bis 3200,- <u>im Mittel: 2200,-</u>	1800,- bis 3300,- <u>im Mittel: 2300,-</u>
bevorzugte Wohnlagen	2200,- bis 3600,- <u>im Mittel: 3400,-</u>	2500,- bis 4400,- <u>im Mittel: 3400,-</u>

4.3.3 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -

Bei deutlicher Stagnation der Preisentwicklung im 1.Halbjahr 1981 bei den in Wohnungseigentum umgewandelten früheren Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus hat sich das Preisniveau in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen einander weiter angeglichen.

Die Verkäufe betrafen in der großen Mehrzahl Objekte der Baujahre 1956-1966. Wohnungen mit einfacher Ausstattung (Ofenheizung), die im Rahmen des Ersten Wohnungsbaugesetzes in den Jahren 1952-1956 errichtet worden sind, wurden bereits zu Kaufpreisen ab etwa 750,- DM/m² Wohnfläche veräußert. Für einige in den siebziger Jahren in den mittleren Wohnlagen erstellte Objekte sind Kaufpreise bis zu 3300,- DM/m² Wohnfläche vereinbart worden.

Das Preisniveau stellt sich wie folgt dar:

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche 2.Halbjahr 1980	1.Halbjahr 1981
einfache Wohnlagen	1200,- bis 2200,- <u>im Mittel: 1700,-</u>	1200,- bis 2300,- <u>im Mittel: 1600,-</u>
mittlere Wohnlagen	1100,- bis 2400,- <u>im Mittel: 1700,-</u>	1100,- bis 2400,- <u>im Mittel: 1700,-</u>
gute Wohnlagen	1100,- bis 2700,- <u>im Mittel: 1800,-</u>	1200,- bis 2600,- <u>im Mittel: 1700,-</u>
bevorzugte Wohnlagen	-----	1800,- bis 3300,- <u>im Mittel: 2300,-</u>

4.4 Teileigentum

Objekte dieses besonderen Teilmarktes sind auch im Berichtszeitraum nur in geringer Zahl veräußert worden. Lediglich für die als Teileigentum veräußerten Garagen ist eine gesicherte Aussage über die Preissituation möglich. In der Regel lagen die Kaufpreise für das Einzelobjekt zwischen 5000,- DM und 15.000,- DM. In bevorzugter Wohnlage konnten in Einzelfällen bis zu 28.000,- DM erzielt werden.

Berlin, im September 1981

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin

beim

Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -

