

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

1/80

Berlin 31, im Dezember 1980
Mansfelder Straße 16
Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1. <u>Bauland</u>	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>	"	5
3.1 Mietwohngrundstücke	"	5
3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	"	6
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser	"	7
3.2.2 Einfamilienreihen- und -doppelhäuser	"	8
3.2.3 Kaufeigenheime	"	8
3.2.4 Villen und Landhäuser	"	9
4. <u>Wohnungs- und Teileigentum</u>	"	9
4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen	"	9
4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen	"	11
4.3 Umgewandelte Mietwohnungen	"	12
4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -	"	12
4.3.2 Umgewandelte Mietwohnungen - Nachkriegsbauten -	"	13
4.3.3 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -	"	13
4.4 Teileigentum	"	14

Bericht über die Preisentwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt
im ersten Halbjahr 1980.

=====

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

Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1980

=====

1. Bauland

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Auch im ersten Halbjahr 1980 hielt die seit 1977 festgestellte
kontinuierliche Steigerung der Baulandpreise an, wobei der pro-
zentuale Preisanstieg, der in den Jahren 1977 bis 1979 teilweise
20 bis 30 % halbjährlich betrug, geringer ausfiel. Nach ersten
Untersuchungen zeichnet sich diese Entwicklung auch für das 2.
Halbjahr 1980 ab.

Die Preissteigerungen betragen im ersten Halbjahr 1980 gegenüber
dem zweiten Halbjahr 1979 in den einfachen und mittleren Lagen
5 bis 15 %, in den guten Lagen 10 bis 20 %; in den bevorzugten
Lagen betrug die Preissteigerungsrate zwischen 0 bis 10 %.

In der nachstehenden Übersicht ist das durchschnittliche Preis-
niveau zum 30.6.80 für die einzelnen Wohnlagen gegenüber dem
Preisniveau zum 31.12.79 dargestellt.

Wohnlagen	Preisniveau DM/m ²	
	31.12.79	30.6.80
<u>einfache Lagen</u>		
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	290,- bis 350,-	330,- bis 380,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	290,- bis 360,-	320,- bis 380,-
<u>mittlere Lagen</u>		
Zehlendorf(Süd), Wannsee, Lichterfelde(Süd), Lank- witz, Hermsdorf	370,- bis 420,-	380,- bis 470,-
Frohnau	370,-	380,-
<u>gute Lagen</u>		
Zehlendorf(Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	410,- bis 450,-	450,- bis 550,-
<u>bevorzugte Lagen</u>		
Grunewald, Schmar- gendorf, Westend, Dahlem	490,- bis 580,-	490,- bis 630,-

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise - +)

Aussagen über die Preisentwicklung in den Gebieten der geschlossenen Bauweise sind wegen der geringen Umsätze, die noch dazu überwiegend für Baulückengrundstücke zustande gekommen sind, nur bedingt möglich.

Das durchschnittliche Preisniveau zum 30.6.1980 lag für die Wohnlagen am Stadtrand mit rd. 20 % und im inneren Stadtbereich zwischen 0 bis 20 % über dem Preisniveau des zweiten Halbjahres 1979.

Für das 2. Halbjahr 1980 ist für die innerstädtischen Bereiche eine ähnliche Tendenz festzustellen.

Die nachstehende Aufstellung gibt einen Überblick über das Preisbild.

Lagen	Preisniveau DM/m ²	
	31.12.79	30.6.80
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>		
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow Rudow, Reinickendorf Tegel	320,- bis 410,-	390,- bis 500,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>		
Wedding, Neukölln	340,- bis 420,-	340,- bis 420,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	360,- bis 490,-	430,- bis 530,-
Steglitz, Friedenau	470,- bis 550,-	470,- bis 560,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>		
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	390,- bis 480,-	400,- bis 490,-
<u>citynahe Lagen, GFZ 1,5</u>		
Charlottenburg, Wilmers- dorf, Schöneberg	540,- bis 650,-	540,- bis 670,-
<u>Sanierungsgebiete</u>		
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln	300,- bis 390,-	320,- bis 400,-
Charlottenburg, Schöne- berg	360,- bis 420,-	390,- bis 440,-

- +) Wegen der geringen Zahl von Vertragsabschlüssen in den innerstädtischen Wohngebieten der geschlossenen Bauweise der Baustufen IV/3 und V/3, die im wesentlichen Baulücken betreffen, soll untersucht werden, welcher Bodenwert sich für diese Gebiete im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 142 Abs.2 des Bundesbaugesetzes ergibt.

1.3 Kerngebiete

In den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen lagen nur wenige Kaufpreise vor, die für das erste Halbjahr 1980 keine gesicherte Aussage über eine Preisentwicklung zuließen.

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Die Verkäufe gewerblicher Bauflächen ließen im 1. Halbjahr 1980 gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr eine nur unwesentliche Preisentwicklung erkennen. Für diesen umsatzschwachen Teilmarkt bestand folgende Preissituation:

	Preisniveau DM/m ² 30.6.1980
in abseitiger Verkehrslage	110, - bis 130, -
außerhalb der Ringbahn	130, - bis 160, -
innerhalb der Ringbahn	140, - bis 180, -

2. Nichtbauland

Marktfähige Nichtbaulandflächen sind nur in geringer Anzahl veräußert worden. Die vereinbarten Kaufpreise bestätigten ein kaum verändertes Preisniveau. Maßstab sind daher weiterhin die vom Gutachterausschuß zum 31.12.1978 ermittelten Bodenrichtwerte. Größere Flächen für Erholungszwecke sind nicht veräußert worden, so daß für solche Flächen keine Angaben zur Preissituation im 1. Halbjahr 1980 gemacht werden können.

	Preisniveau DM/m ²	
	31.12.79	30.6.80
Land-u. forstwirtschaftl. Flächen:		
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei-u. Gartenbauflächen	15, - bis 40, -	15, - bis 40, -
Flächen für Kleingarten-nutzung:		
- größere Gebiete	18, - bis 25, -	20, - bis 50, -
- Einzelparzellen (300 bis 600 m ²)	40, - bis 80, -	40, - bis 80, -
Flächen für Erholungszwecke:		
- größere Gebiete	35, -	--
- Einzelparzellen	60, - bis 80, -	60, - bis 100, -

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Mietwohngrundstücke -----

Für den Grundstücksteilmarkt der Renditeobjekte war gegenüber dem 2. Halbjahr 1979 allgemein ein weiteres Ansteigen der Kaufpreise - bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Jahresmiete) - festzustellen.

Für Altbauten mit einfacher Ausstattung erhöhte sich die Kaufpreisspanne um etwa eine halbe Jahresmiete. Objekte mit mittlerer Ausstattung wurden durchschnittlich um eine ganze Jahresmiete höher verkauft, wobei die größere Streubreite in dieser Gruppe auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand sowie in der Wohnlage zurückzuführen ist.

Für Altbauten mit Komfortausstattung wurden Kaufpreise erzielt, die im Mittel bis zu einer halben Jahresmiete höher lagen. In einzelnen Fällen wurden Spitzenpreise bis zum 18-fachen der Jahresrohmieta gezahlt.

Für die Objekte des sozialen Wohnungsbaus hatte im Berichtszeitraum die Streubreite der Kaufpreise zugenommen. Die Vertragsabschlüsse über Objekte, die nach dem 1. Wohnungsbaugesetz (1. WoBauG) errichtet worden sind, zeigten im Durchschnitt ein schwächeres Preisbild. Demgegenüber lagen die Preise für Neubauten, die nach dem 2. WoBauG errichtet worden sind, deutlich über dem Niveau des vorangegangenen Halbjahres. Dieses unterschiedliche Marktverhalten läßt sich erklären durch Abweichungen im Baualter, im Ausstattungsstandard und in der öffentlichen Förderung der Objekte nach dem 1. bzw. 2. WoBauG. Darüber hinaus ist bei vielen Objekten, die nach dem 1. WoBauG errichtet worden sind, ein nicht unerheblicher Instandhaltungsrückstau zu verzeichnen.

Die wenigen Kaufpreise für Neubauten im freifinanzierten oder steuerbegünstigten Wohnungsbau wiesen aufgrund größerer Unterschiede im Baualter, in der Ausstattung und in der Wohnlage eine erhebliche Preisspanne auf.

Das Preisniveau dieses Teilmarktes stellt sich wie folgt dar:

	Preisniveau	
	31.12.1979	30.6.1980
	Vielfache Jahresrohmiete	
<u>Baujahre vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,5 / 8,0	6,5 / 8,5
<u>Baujahre 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	7,5 / 10,0	8,0 / 11,5
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	10,0 / 12,5	10,0 / 13,0
<u>Zwischenkriegsbauten (1924 - 1948)</u>	---	9,0 / 12,5
<u>Neubauten (nach 1948)</u>		
sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (bis 1957)	10,5 / 12,0	9,0 / 12,0
2. WoBauG (ab 1958)	10,5 / 12,5	11,0 / 14,0
freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	---	11,0 / 15,0

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Im 1. Halbjahr 1980 war die Umsatzzahl im Vergleich zum Vorhalbjahr leicht rückläufig. Etwa jeder 3. Verkauf erfolgte zu einem Kaufpreis zwischen 400.000,- und 500.000,- DM. In diesem Preisbereich lag auch die überwiegende Zahl der Vertragsabschlüsse für Kaufeigenheime.

Zur Groborientierung sind in der folgenden Marktübersicht die Umsatzanteile nach Objektgruppen und Wohnlagen differenziert dargestellt. Die Einteilung der Wohnlagen ist identisch mit der Aufschlüsselung bei den Baulandflächen unter 1.1.

Gruppe	Umsatzanteil am gesamten Teilmarkt				insgesamt
	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	bevorzugt	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26 %	8 %	9 %	5 %	48 %
Einfamilienreihen- und -doppelhäuser	15 %	6 %	5 %	2 %	28 %
Kaufeigenheime	14 %	5 %	3 %	0 %	22 %
Villen u. Landhäuser	0,4 %	0,4 %	0,8 %	0,4 %	2 %
	55,4 %	19,4 %	17,8 %	7,4 %	100 %

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gruppe der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser hatte im Berichtszeitraum mit 48 % wiederum den größten Anteil am Umsatz bebauter Einfamilienhausgrundstücke. Die Vertragsabschlüsse verteilten sich auf die einzelnen Kaufpreisgruppen wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1980		
	Altbauten	Neubauten	insgesamt
unter 200.000,-	2 %	0 %	2 %
200.000,- - 300.000,-	13 %	5 %	18 %
300.000,- - 400.000,-	15 %	12 %	27 %
400.000,- - 500.000,-	15 %	9 %	24 %
500.000,- - 700.000,-	14 %	7 %	21 %
über 700.000,-	4 %	4 %	8 %
	63 %	37 %	100 %

An dem Umsatz freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser waren Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1948) mit nahezu 2/3 der Vertragsabschlüsse beteiligt. Für die veräußerten Objekte errechnet sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m² und ein mittlerer Kaufpreis von 465.000,- DM.

Zu Kaufpreisen von mehr als 1 Mio DM (in einem Ausnahmefall bis zu 3 Mio DM) sind insgesamt 5 Grundstücke umgesetzt worden.

3.2.2 Einfamilienreihen- und -doppelhäuser

In dieser Gruppe der bebauten Einfamilienhausgrundstücke hatten weiterveräußerte Neubauobjekte einen Umsatzanteil von über einem Viertel der Verkäufe in der Preisklasse zwischen 300.000,- und 400.000,- DM.

Im einzelnen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreis DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1980		
	Altbauten	Neubauten	insgesamt
unter 200.000,-	8 %	1 %	9 %
200.000,- - 300.000,-	14 %	12 %	26 %
300.000,- - 400.000,-	12 %	28 %	40 %
400.000,- - 500.000,-	7 %	11 %	18 %
500.000,- - 700.000,-	5 %	0 %	5 %
über 700.000,-	1 %	1 %	2 %
	47 %	53 %	100 %

Die Anteile von Alt- und Neubauten an der Gesamtzahl der im 1. Halbjahr 1980 veräußerten Einfamilienreihen- und -doppelhäuser waren annähernd gleich.

Aus den Verkäufen errechnet sich ein mittlerer Kaufpreis von 335.000,- DM. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 170 m² und 700 m².

3.2.3 Kaufeigenheime

Der Preisanstieg für Kaufeigenheime hielt auch im Berichtszeitraum an. Während im vorangegangenen Halbjahr die Kaufpreise zwischen 400.000,- und 450.000,- DM noch 50 % des Umsatzes ausmachten, war jetzt ein erheblicher Umsatzanteil in der Preisklasse zwischen 450.000,- und 500.000,- DM festzustellen. In den guten Wohnlagen überwogen die Kaufpreise über 500.000,- DM.

Die veräußerten Kaufeigenheime wiesen eine Grundstücksgröße von durchschnittlich 350 m² auf, der mittlere Kaufpreis betrug 470.000,- DM.

3.2.4 Villen und Landhäuser -----

Villen- und Landhausgrundstücke sind auch im 1. Halbjahr 1980 nur in geringer Zahl veräußert worden. Die sehr große Streubreite der Kaufpreise für derartige Objekte ist im wesentlichen bedingt durch Unterschiede in der Lage, der Grundstücksgröße sowie in der Art und im Zustand der Bebauung.

Die Kaufpreisspanne reicht von 360.000,- DM bis zu 1.200.000,-DM. In einem Einzelfall sind für ein Spitzenobjekt in bevorzugter Wohnlage mehr als 3,3 Mio DM vereinbart worden.

4. Wohnungs- und Teileigentum

Wie im 2. Halbjahr 1979 war auch im 1. Halbjahr 1980 ein unverändert großes Interesse am Erwerb von Eigentumswohnungen festzustellen. Die Preissteigerung lag im Vergleich zum 2. Halbjahr 1979 bei durchschnittlich 5 bis 10 %.

Die Verkäufe in den Ortsteilen Dahlem, Grunewald und Schmargendorf wiesen im Vergleich zu den übrigen Bereichen der guten Wohnlagen der Bezirke Wilmersdorf, Charlottenburg und Zehlendorf eine deutliche Verschiebung im Preisbild auf. Das Preisbild für diese bevorzugten Wohnlagen wird deshalb zusätzlich aufgeführt.

4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen -----

In den einfachen Wohnlagen sind nur wenige Eigentumswohnungen erstellt und erstmalig veräußert worden. Insofern sind für den Berichtszeitraum keine Aussagen zur Preisentwicklung möglich.

Für die mittleren Wohnlagen war bei etwa gleichbleibender Preisspanne eine Verringerung des mittleren Preisniveaus gegenüber dem 2. Halbjahr 1979 zu verzeichnen.

In dem Berichtszeitraum war für die bevorzugten Wohnlagen und die guten Wohnlagen erstmalig ein deutlicher Unterschied im Preisniveau feststellbar.

Für den Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen besteht folgendes Preisbild:

Lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1979	1. Halbjahr 1980
<u>einfache Wohnlagen</u> (Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln)	-----	-----
<u>mittlere Wohnlagen</u> (Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg)	1600,- bis 3600,- im Mittel: 2700,-	1600,- bis 3700,- im Mittel: 2400,-
<u>gute Wohnlagen</u> (Wilmerdorf, Charlottenburg, Zehlendorf)	} 2300,- bis 4100,- im Mittel : 3600,-	2000,- bis 3700,- im Mittel: 2700,-
<u>bevorzugte Wohnlagen</u> (Dahlem, Grunewald, Schmargendorf)		3300,- bis 4800,- im Mittel: 4200,-

Die Mehrheit der Verträge über den Ersterwerb von Eigentumswohnungen ist für Objekte der Baujahre 1979 und 1980 abgeschlossen worden. Die restlichen Verträge betrafen den Ersterwerb von Eigentumswohnungen, die bereits in den Jahren 1972 bis 1978 erstellt worden sind.

Für den besonderen Markt der als Wohnungseigentum veräußerten Einfamilienhäuser war bei deutlich höheren Spitzenpreisen sonst ein durchschnittlicher Preisanstieg von 8 % gegenüber dem 2. Halbjahr 1979 zu verzeichnen. Eine Abhängigkeit von der Lage war nicht festzustellen.

Folgende Aufstellung gibt einen Aufschluß über das Preisniveau:

Preisniveau DM/m ² Wohnfläche 2. Halbjahr 1979	1. Halbjahr 1980
3200,- bis 4400,- im Mittel : 3800,-	3400,- bis 5500,- 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 Kaufpreise zeigten in fast allen Wohnlagen gegenüber dem 2. Halbjahr 1979 eine steigende Tendenz. Die geringe Zahl der Verkäufe von Objekten der Baujahre bis 1970 ließ keine gesicherte Aussage über das Preisniveau in den bevorzugten Wohnlagen zu.

Die Streuungsbreite der einzelnen Preisgruppen in der folgenden Übersicht ist im wesentlichen beeinflusst durch das Baualter und die Ausstattung der einzelnen Objekte.

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche 2. Halbjahr 1979	1. Halbjahr 1980
<u>Baujahre vor 1960</u>		
einfache Wohnlagen	800,- bis 2000,-	---
mittlere Wohnlagen	1300,- bis 2000,- (im Mittel : 1700,-)	1500,- bis 2300,- (im Mittel: 1900,-)
gute Wohnlagen	1100,- bis 2500,- (im Mittel : 2000,-)	1500,- bis 2800,- (im Mittel: 2300,-)
bevorz. Wohnlagen		---
<u>Baujahre von 1960 bis 1970</u>		
einfache Wohnlagen	900,- bis 2100,-	1500,- bis 2600,- (im Mittel: 2200,-)
mittlere Wohnlagen	1600,- bis 2700,- (im Mittel: 2100,-)	1500,- bis 3100,- (im Mittel: 2200,-)
gute Wohnlagen	1500,- bis 3800,- (im Mittel: 2700,-)	1900,- bis 3400,- (im Mittel: 2700,-)
bevorz. Wohnlagen		---

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1979	1. Halbjahr 1980
<u>Baujahre nach 1970</u>		
einfache Wohnlagen	1300,- bis 2500,-	1900,- bis 2600,- (im Mittel: 2400,-)
mittlere Wohnlagen	1800,- bis 4200,- (im Mittel : 2500,-)	1900,- bis 3600,- (im Mittel: 2600,-)
gute Wohnlagen	} 1900,- bis 3900,- (im Mittel : 2800,-)	2400,- bis 3200,- (im Mittel: 2900,-)
bevorzugte Wohnlagen		2800,- bis 4200,- (im Mittel : 3700,-)

4.3 Umgewandelte Mietwohnungen

Die Nachfrage nach ehemaligen Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, war auch im 1. Halbjahr 1980 erheblich. Die umgewandelten Mietwohnungen waren im Berichtszeitraum bereits mit ca. 63 % (im Vorjahr ca. 51 %) an der Gesamtzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum beteiligt, wobei der Hauptansatz in den mittleren und guten Wohnlagen lag. Bei weiter steigender Tendenz betrug der Anteil der Verkäufe umgewandelter bisheriger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus bereits rd. 33 % aller Verkäufe von Eigentumswohnungen. Jede 3. verkaufte Eigentumswohnung war also eine umgewandelte Mietwohnung des sozialen Wohnungsbaus.

4.3.1 Umgewandelte Mietwohnungen - Altbauten -

Bei den Verkäufen umgewandelter Mietwohnungen in Altbauten (im Sinne der Altbaumietenverordnung 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 war wie in zurückliegender Zeit weiterhin gering.

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1979	1. Halbjahr 1980
einfache Wohnlagen	700,- bis 1500,- im Mittel: 1200,-	900,- bis 1600,- im Mittel: 1300,-
mittlere Wohnlagen	800,- bis 2000,- im Mittel: 1500,-	700,- bis 2400,- im Mittel: 1400,-
gute Wohnlagen	900,- bis 2600,- im Mittel: 1400,-	1100,- bis 2700,- im Mittel: 1600,-
bevorzugte Wohnlagen		2000,- bis 2700,- im Mittel: 2300,-

4.3.2 Umgewandelte Mietwohnungen - Nachkriegsbauten -

Bei den freifinanzierten oder steuerbegünstigten Neubauwohnungen sind im Berichtszeitraum überwiegend Objekte der Baujahre 1960 bis 1972 veräußert worden. Die Preissituation stellte sich wie folgt dar, wobei für die einfachen Wohnlagen aufgrund des geringen Umsatzes keine Aussagen möglich waren:

	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	2. Halbjahr 1979	1. Halbjahr 1980
einfache Wohnlagen	---	---
mittlere Wohnlagen	1900,- bis 2600,- im Mittel : 2200,-	1900,- bis 2600,- im Mittel : 2300,-
gute Wohnlagen	2000,- bis 3100,- im Mittel : 2200,-	2100,- bis 3100,- im Mittel : 2500,-
bevorzugte Wohnlagen		2200,- bis 3200,- im Mittel : 2800,-

4.3.3 Umgewandelte Mietwohnungen - sozialer Wohnungsbau -

Bei den in Wohnungseigentum umgewandelten früheren Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus waren im 1. Halbjahr 1980 unterschiedliche Preissteigerungen festzustellen, die bei Objekten in den einfachen Wohnlagen am deutlichsten ausfielen. Durch diese Nivellierung zeigte sich für die einfachen und mittleren Wohnlagen ein fast gleiches Preisniveau. Veräußert wurden überwiegend Objekte der Baujahre 1956 bis 1964. In bevorzugten Wohnlagen haben Umsätze nur in verschwindend

geringem Umfang stattgefunden.

Die Kaufpreisspanne stellt sich wie folgt dar:

	Preisniveau DM/m ² 2. Halbjahr 1979	Wohnfläche 1. Halbjahr 1980
einfache Wohnlagen	900,- bis 1600,- im Mittel : 1300,-	1100,- bis 2200,- im Mittel: 1600,-
mittlere Wohnlagen	800,- bis 2000,- im Mittel : 1400,-	800,- bis 2300,- im Mittel: 1500,-
gute Wohnlagen	} 800,- bis 2500,- im Mittel: 1600,-	1000,- bis 2700,- im Mittel: 1800,-
bevorzugte Wohnlagen		-----

Die großen Kaufpreisspannen sind durch unterschiedliche Ausstattungsmerkmale, abweichenden Renovierungszustand und hauptsächlich durch Abweichungen im Gebäudealter bedingt.

4.4 Teileigentum

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

Berlin, im Dezember 1980

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

in Berlin beim

Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -

