

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

# **1/82**

Berlin 31, im Oktober 1982  
Mansfelder Straße 16  
Telefon: 867 67 30

---



## Inhaltsverzeichnis

<u>Vorbemerkung</u>	Seite 1
<u>Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1982</u>	" 3
1. Bauland	" 3
1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -	" 3
1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	" 5
1.3 Kerngebiete	" 6
1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	" 7
2. Nichtbauland	" 8
3. Bebaute Grundstücke	" 9
3.1 Mietwohngrundstücke	" 9
3.2 Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke	" 13
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	" 13
3.2.2 Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser"	14
3.2.3 Kaufeigenheime	" 15
3.2.4 Villen und Landhäuser	" 15
4. Wohnungs- und Teileigentum	" 16



## Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

### Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin erarbeitet.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist im Jahre 1960 aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. Er ist eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten. Mitglieder dieses Kollegialgremiums sind behördliche und privat tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung. Zu den ehrenamtlich tätigen privaten Sachverständigen gehören vornehmlich Architekten, Immobilienkaufleute, Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungswirtschaft und des Vermessungswesens.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Die Aufgaben der Geschäftsstelle sind dem Senator für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden.

Der Geschäftsstelle obliegt als eine wesentliche Aufgabe die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte angefordert werden. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Der Inhalt der Vertragsabschriften und etwaige ergänzende Angaben werden vorschriftsgemäß vertraulich behandelt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als Grundlage für die Erfüllung der gesetzlich übertragenen Aufgaben. Neben der Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken und Rechten an Grundstücken sowie über Miet- oder Pachtwerte zählen hierzu die regelmäßige Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung und die Durchführung von Marktanalysen.

In dem vorliegenden Bericht ist die allgemeine Preisentwicklung der Grundstücksteilmärkte im 1. Halbjahr 1982 dargestellt.

## DIE PREISENTWICKLUNG IM ERSTEN HALBJAHR 1982

### 1. Bauland

Die seit 1981 anhaltende Hochzinsphase hat den Baulandmarkt auch im ersten Halbjahr 1982 spürbar beeinflusst. Trotz einer leicht fallenden Tendenz für Hypothekenzinsen seit der Jahreswende 1981/82 ergaben die Preisveränderungen kein einheitliches Bild. Preisabschwächungen für Wohnbauland in den Einfamilienhausgebieten wechselten mit geringen Preissteigerungen in einigen Bereichen. In den Gebieten der geschlossenen Bauweise war die Preisentwicklung ebenfalls uneinheitlich. Die Verknappung des Baulandes für den Mietwohnungsbau wirkte sich allerdings deutlich auf die Höhe der Kaufpreisvereinbarungen aus.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse blieb gegenüber dem Vorhalbjahr nahezu unverändert.

Die in den Tabellen der folgenden Abschnitte dargestellten Preisspannen sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede hinsichtlich der Lagewertigkeit in den jeweils aufgeführten Ortsteilen. Sie sind daher nicht allein als Streuungsbreite der in diesen Wohnlagen vereinbarten Kaufpreise für gleichartige Grundstücke zu interpretieren.

#### 1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Die im ersten Halbjahr 1981 zunächst nur in wenigen Bereichen der einfachen Lagen festgestellten leichten Preisrückgänge setzten sich seit dem 2. Halbjahr 1981 verstärkt auch in den mittleren und guten Wohnlagen durch. Demgegenüber waren für die einfachen Lagen - bis auf wenige Ausnahmen - im ersten Halbjahr 1982 wieder geringe Preissteigerungen zu verzeichnen.

So betragen die Preiserhöhungen im ersten Halbjahr 1982 gegenüber dem Vorhalbjahr in den einfachen Lagen durchschnittlich bis zu 5 %, in Einzelfällen bis zu 10 %; lediglich die Ortsteile Gatow, Kladow, Buckow und Rudow verzeichneten noch Preisrückgänge. In den mittleren und guten Lagen war das Preisbild ebenfalls nicht einheitlich, durchschnittliche Preisschwankungen von etwa - 5 % bis etwa + 5 % waren nachzuweisen. In den bevorzugten Lagen pendelten sich die Kaufpreise

auf das Niveau der Bodenrichtwerte zum 31.12.1980 ein, was durchschnittliche Preisrückgänge bis nahezu 10 % bedeutete.

Die nachstehende Übersicht stellt das durchschnittliche Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30.6.1982 für einzelne typische Wohnlagen dar. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 31.12.1981 und die vom Gutachterausschuß zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.80	31.12.81	30.6.82
<u>einfache Lagen</u>			
Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	360, - bis 400, -	330, - bis 370, -	330, - bis 390, -
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marienfelde, Konradshöhe	360, - bis 420, -	350, - bis 380, -	360, - bis 400, -
<u>mittlere Lagen</u>			
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfelde (Süd), Lankwitz, Hermsdorf	400, - bis 500, -	370, - bis 520, -	390, - bis 500, -
Frohnau	420, -	380, -	400, -
<u>gute Lagen</u>			
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichterfelde (Nord)	450, - bis 550, -	450, - bis 580, -	470, - bis 550, -
<u>bevorzugte Lagen</u>			
Grunewald, Schmargendorf, Westend, Dahlem	500, - bis 650, -	520, - bis 700, -	500, - bis 650, -

1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1980

## 1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

In den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise zeigten die Kaufpreise im ersten Halbjahr 1982 gegenüber dem Vorhalbjahr unterschiedliche Preisentwicklungen. Die Preissteigerungsraten differierten durchschnittlich zwischen 5 % und etwa 30 %.

Für die Wohnbaugebiete in Stadtrandlage mit einem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 1,0 und für die Wohnbaugebiete im inneren Stadtbereich mit einem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 1,2 betrug die durchschnittliche Preissteigerungsrate etwa 20 %. Dagegen zeigten sich für die Wohnbaugebiete im inneren Stadtbereich mit einem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 1,5 unterschiedliche prozentuale Preissteigerungen. Überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten von ca. 30 % waren für die Bereiche mit den bisher niedrigsten Bodenwerten zu verzeichnen. In den besseren Wohnlagen einschließlich der citynahen Wohnbereiche mit bisher schon hohen Bodenwerten sind demgegenüber nur Preissteigerungen bis zu 10 % eingetreten.

Für die Wohngebiete mit dem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 1,5 zeigt sich eine weitere Nivellierung des Preisniveaus. Diese Entwicklung, die lagebedingte Wertunterschiede weiter zurücktreten läßt, ist im wesentlichen auf das Wohnungsbauförderungssystem zurückzuführen; die Kaufpreise für Baugrundstücke sind überwiegend zwecks Bebauung im sozialen Wohnungsbau zustande gekommen.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Gesamtüberblick:

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.80	31.12.81	30.6.82
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>			
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	400, - bis 480, -	400, - bis 480, -	480, - bis 600, -
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>			
Wedding, Neukölln	350, - bis 420, -	350, - bis 420, -	420, - bis 500, -
Spandau, Tempelhof Reinickendorf	450, - bis 500, -	480, - bis 530, -	540, - bis 620, -
Steglitz, Friedenau	500, - bis 600, -	500, - bis 600, -	550, - bis 650, -
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>			
Tiergarten, Wedding	380, - bis 500, -	380, - bis 500, -	500, - bis 650, -
Kreuzberg, Neukölln	380, - bis 480, -	380, - bis 480, -	450, - bis 600, -
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>			
Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg	550, - bis 700, -	550, - bis 700, -	600, - bis 800, -
<u>Sanierungsgebiete</u>			
Tiergarten, Wedding	350, - bis 420, -	350, - bis 420, -	480, - bis 540, -
Kreuzberg, Neukölln	380, - bis 420, -	380, - bis 420, -	450, - bis 500, -
Charlottenburg, Schöneberg	420, - bis 450, -	420, - bis 450, -	500, - bis 550, -

### 1.3 Kerngebiete

Ähnlich wie im zweiten Halbjahr 1981 ließ der Mangel an Kaufpreisen aus den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen auch für das erste Halbjahr 1982 keine Aussage über eine Preisentwicklung zu, so daß die zum 31.12.80 ermittelten Bodenrichtwerte weiterhin als Maßstab dienen.

Lagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	30.6.82		
Kerngebiet Kreuzberg	500, - bis 600, -		
Kerngebiet City			
beiderseits der Lützowstr.	500, - bis 800, -		
zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße	700, - bis 1.500, -		
oberer Kurfürstendamm	1.300, - bis 2.500, -		
unterer Kurfürstendamm	3.000, - bis 5.000, -		
überregionale Geschäfts- lagen			
Wilmsdorfer Str.	1.500, - bis 3.000, -		
Schloßstr. (Steglitz)	1.800, - bis 2.500, -		

#### 1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Bei einem etwa gleich bleibenden Umsatz an gewerblichen Bauflächen war im 1. Halbjahr 1982 je nach Bodenwertstufe ein durchschnittlicher Preisanstieg von etwa 5 bis 10 % zu verzeichnen. Die Entwicklung stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

Lage	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.80	31.12.81	30.6.82
In abseitiger Verkehrslage	110, - bis 130, -	120, - bis 140, -	130, - bis 150, -
außerhalb der Ringbahn	130, - bis 160, -	140, - bis 160, -	150, - bis 170, -
innerhalb der Ringbahn	140, - bis 180, -	150, - bis 180, -	160, - bis 190, -

## 2. Nichtbauland

Nichtbauland ist - wie seit Jahren zu beobachten - auch im Berichtszeitraum kaum umgesetzt worden. Die wenigen realisierten Kaufpreise lassen eine Preisentwicklung nicht erkennen, so daß weiterhin auf die vom Gutachterausschuß zum 31.12.1980 ermittelten Bodenrichtwerte verwiesen wird. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> ) 30.6.82
Land- und forstwirtschaftl. Flächen:	
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei- u. Gartenbau- flächen	15, - bis 40, -
Flächen für die Kleingarten- nutzung:	
- größere Gebiete	40, - bis 60, -
- Einzelparzellen (300 bis 600 m <sup>2</sup> )	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 - bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (Jahresmiete) - im Berichtszeitraum allgemein ein weiter rückläufiges Preisbild. Diese Entwicklung, die bei den übrigen Gruppen der Mietwohnobjekte bereits im Vorhalbjahr einsetzte, besteht jetzt auch für die Altbauobjekte mit einfacher Ausstattung. Insgesamt liegt der durchschnittliche Preisrückgang je nach Objektgruppe bei einer halben bis zu etwa einer ganzen Jahresmiete.

Erstmals werden in diesem Bericht die mit der Absicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Objekte in einer gesonderten Gruppe zusammengefaßt, da seit einigen Jahren der Umsatz an derartigen Grundstücken und damit deren Marktbedeutung zugenommen hat. Die weite Spanne der für diese Objekte gezahlten Kaufpreise ist über die gewöhnlichen wertbeeinflussenden Faktoren hinaus insbesondere dadurch bedingt, daß Altbau-Mietwohngrundstücke auf dem Markt zur Umwandlung angeboten werden. Dabei werden für diese Objekte allgemein höhere Kaufpreise gezahlt als für vergleichbare Renditeobjekte. Dieses Marktverhalten besteht nicht für Neubauobjekte, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, die zur Umwandlung erworben wurden.

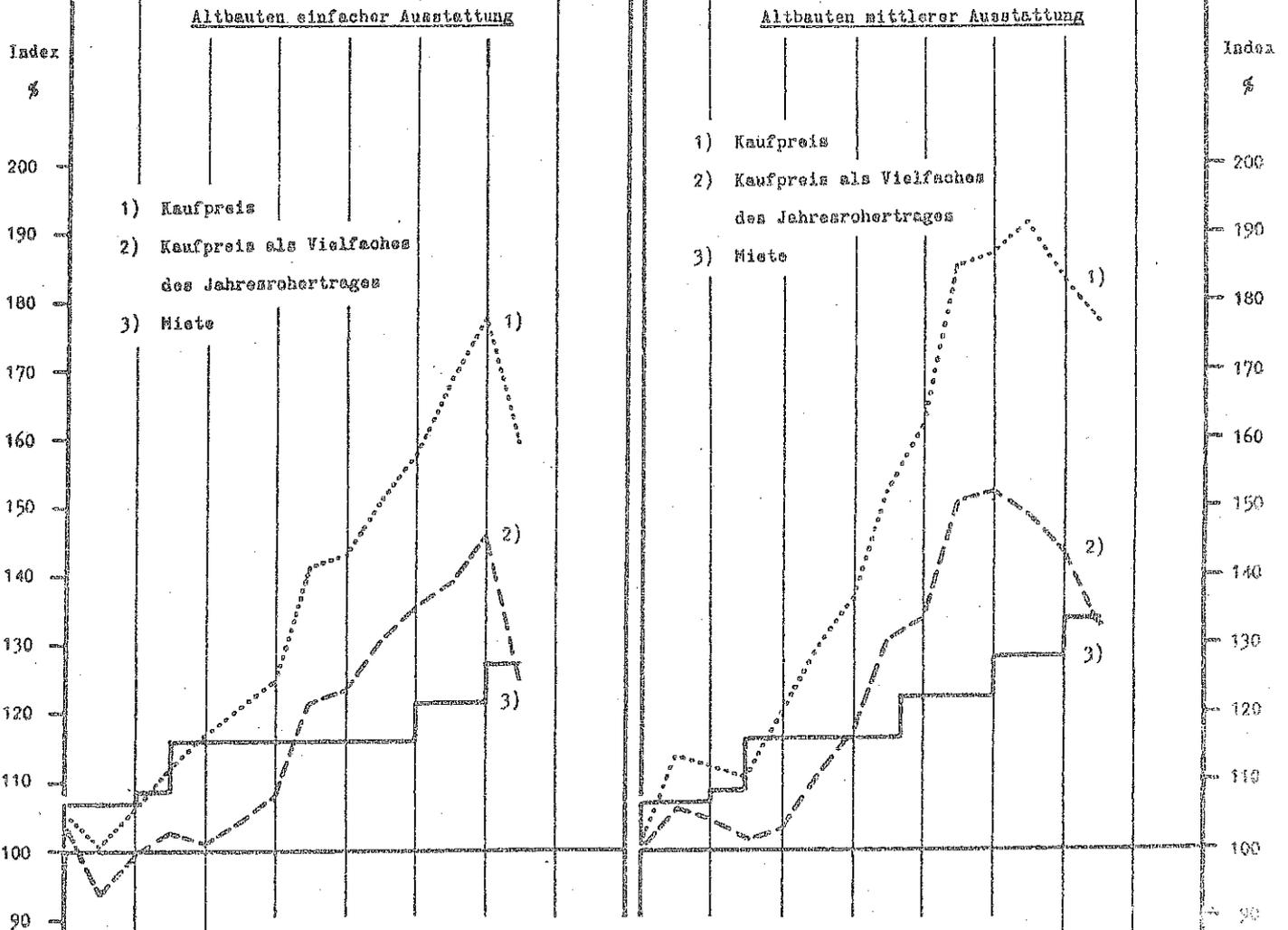
Größere Streubreiten des Preisniveaus sind zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand (ggf. nach Modernisierung, Instandsetzung bzw. Renovierung), in der Ausstattung sowie in der Wohnlage, wobei die für Objekte in den Bezirken Wedding und Kreuzberg gezahlten Kaufpreise überwiegend im unteren Preisbereich lagen.

Die folgende Aufstellung zeigt die Preisentwicklung gegenüber dem Vorhalbjahr. Die nachfolgenden graphischen Darstellungen verdeutlichen die prozentuale Preisentwicklung bezogen auf das durchschnittliche Preisniveau bei den Mietwohngrundstücken (Altbauten) seit 1975. Zusätzlich zur Entwicklung der Kaufpreise für Renditeobjekte wird die Entwicklung der Kaufpreise nach dem Vielfachen des Jahresrohertrages sowie die Entwicklung der Mieten dargestellt. Deutlich kommt der allgemeine Trendumschwung Mitte/Ende 1981 des seit etwa 1977 kontinuierlichen Preisanstiegs zum Ausdruck.

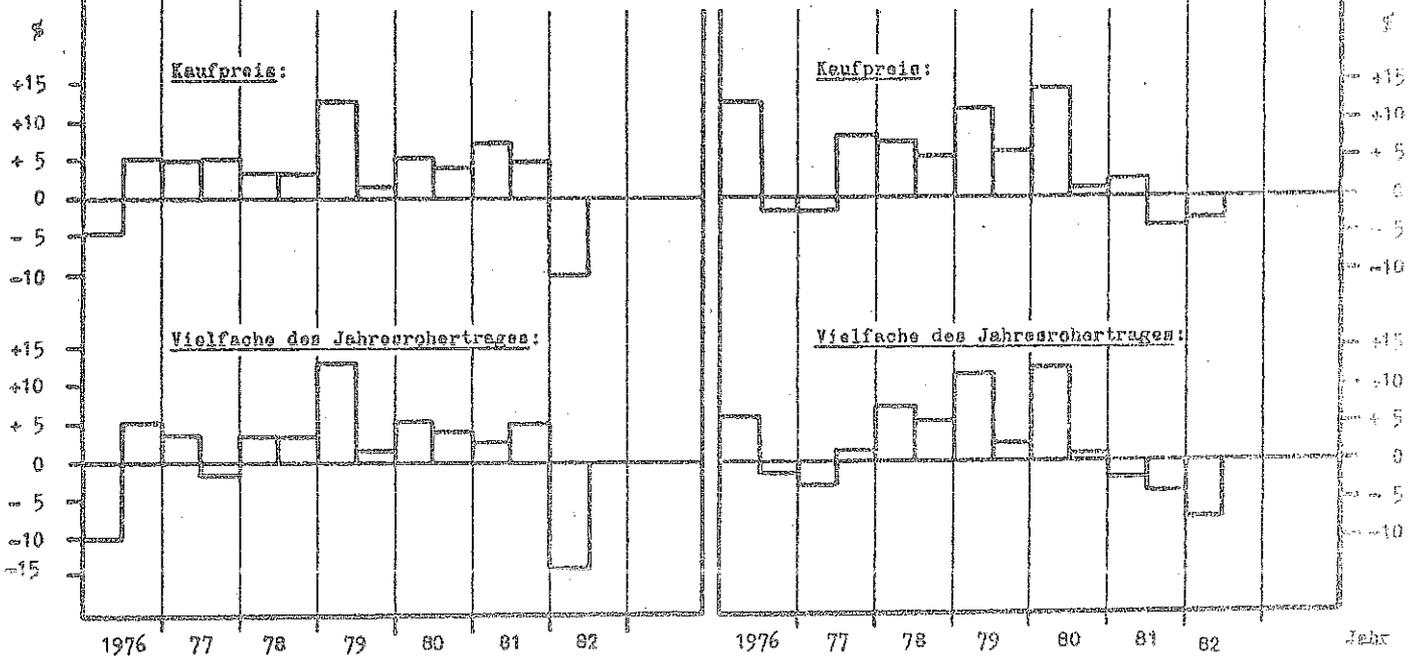
Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete -	
	31.12.1981	30.6.1982
<u>Altbauten</u>		
- <u>Baujahre etwa vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	7,0 / 9,0	6,0 / 8,5
- <u>Baujahre etwa 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	7,5 / 11,5	6,5 / 11,0
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	9,5 / 13,5	9,5 / 13,0
zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbene Objekte (mittlere bzw. kom- fortable Ausstattung)	12,5 / 20,5	10,0 / 18,5
<u>Zwischenkriegsbauten</u>		
(Baujahre 1924 - 1948)	---	8,5/11,5
<u>Neubauten</u>		
(Baujahre nach 1948)		
- sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,0 / 12,5	8,0 / 12,0
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	10,0 / 13,5	9,5 / 13,0
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,5 / 14,0	---

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

-Basisjahr 1975-



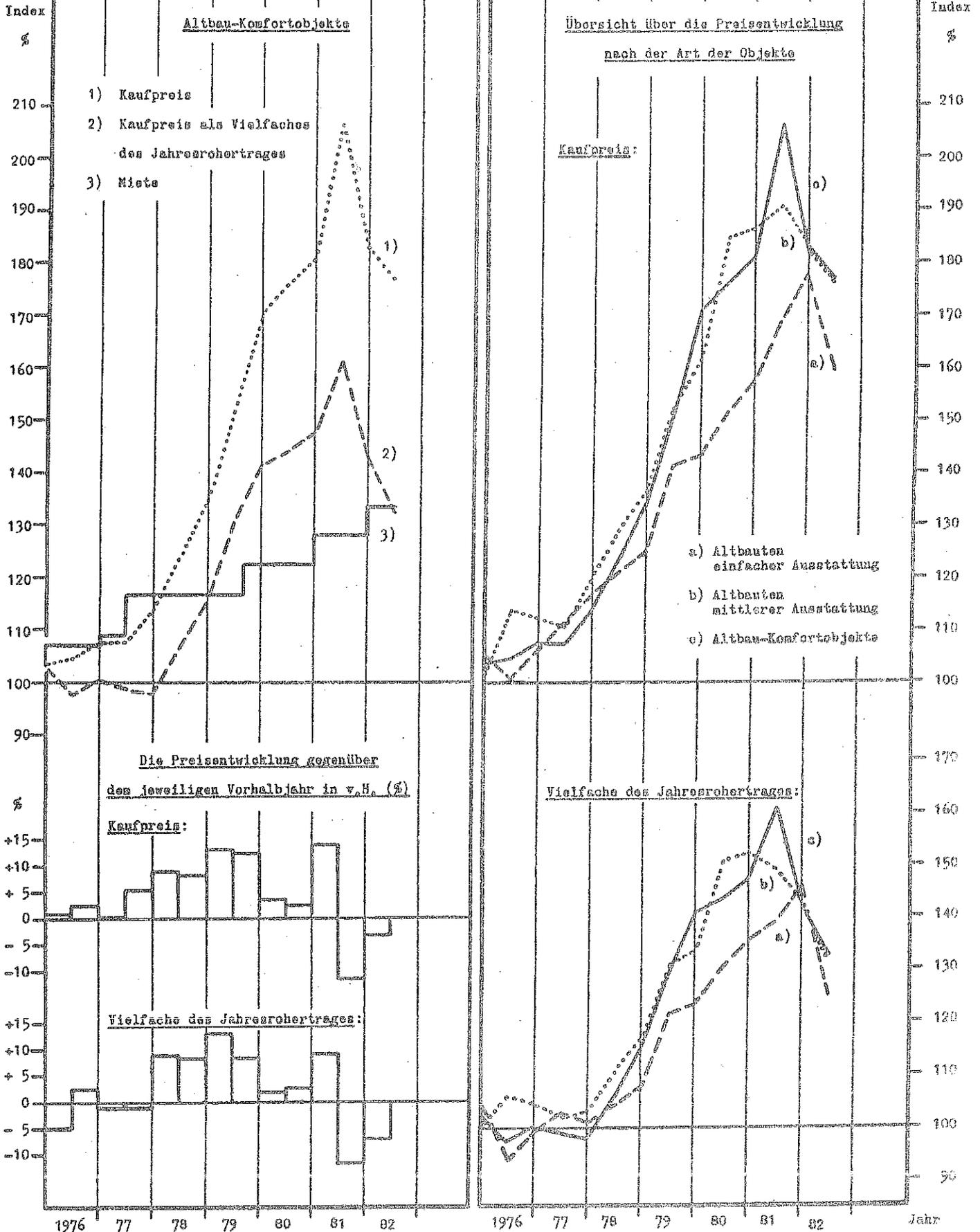
Die Preisentwicklungen gegenüber dem jeweiligen Vorhalbjahr in v.H. (%)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

-Basisjahr 1975-



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachtersausschusses für Grundstückswerte in Berlin

### 3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Auf diesem Teilmarkt bestand im 1. Halbjahr 1982 weiterhin eine zurückhaltende Nachfrage, die noch sehr stark durch die Hochzinsphase beeinflusst war. Zwar nahm der Marktanteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorhalbjahr wieder zu, doch kam es gerade in dieser Gruppe zu einem beachtlichen Preisrückgang, aber auch zu einer vermehrten Veräußerung kleinerer, z.T. einfacherer und damit preisgünstigerer Grundstücke.

Bei fast zwei Drittel aller Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (62 %) lagen die Kaufpreise unter 400.000, -- DM, bei mehr als einem Drittel (36 %) unter 300.000, -- DM.

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

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1982 (2. Halbjahr 1981)				
	freistehende Ein- und Zweif.- Häuser %	Reihen- u. Doppel- häuser %	Kaufei- genhei- me %	Villen u. Landhäuser %	insgesamt %
unter 200.000	5 (2)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	9 (6)
200.000-300.000	17 (10)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	27 (20)
300.000-400.000	16 (13)	9 (13)	1 (1)	0 (0)	26 (27)
400.000-500.000	8 (10)	6 (6)	5 (6)	0 (0)	19 (22)
500.000-600.000	6 (7)	2 (1)	4 (5)	0 (0)	12 (13)
600.000-700.000	2 (4)	0 (0)	0 (1)	1 (1)	3 (6)
über 700.000	2 (4)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	4 (6)
	56 (50)	31 (34)	10 (13)	3 (3)	100 %

#### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, war gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr ein erheblich nachgebendes Preisniveau festzustellen. Etwa 40 % der Verkäufe (Vorhalbjahr 22 %) wiesen Kaufpreise unter 300.000, -- DM auf, zwei Drittel der Verkäufe erfolgten in der Preisklasse bis 400.000, -- DM.

Nach Kaufpreisgruppen ergibt sich folgende Verteilung:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1982		(2. Halbjahr 1981)
	Altbauten <sup>2)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	5 ( 2)	4 ( 1)	9 ( 3)
200.000-300.000	19 (13)	11 ( 6)	30 (19)
300.000-400.000	17 (12)	11 (15)	28 (27)
400.000-500.000	8 (11)	6 ( 9)	14 (20)
500.000-600.000	4 ( 5)	7 ( 9)	11 (14)
600.000-700.000	2 ( 7)	2 ( 1)	4 ( 8)
über 700.000	3 ( 6)	1 ( 3)	4 ( 9)
	58 (56)	42 (44)	100 %

Der durchschnittliche Kaufpreis für Objekte dieses Teilmarktes wurde mit 390.000, -- DM (470.000, -- DM) ermittelt, die Grundstücksgröße lag im Mittel bei 690 m<sup>2</sup> (770 m<sup>2</sup>).

Der starke Rückgang des aus der Gesamtzahl der vereinbarten Kaufpreise abgeleiteten mittleren Kaufpreises ist insbesondere darauf zurückzuführen, daß Grundstücke höherer Preisklasse nur noch in stark vermindertem Umfang am Markt abgesetzt werden konnten. Der Anteil der Kaufpreise über 500.000, -- DM fiel von 31 % im Vorhalbjahr auf 19 % im Berichtszeitraum.

### 3.2.2 Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser

Im Gegensatz zu der Situation bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kam bei den Reihen- und Doppelhäusern im 1. Halbjahr 1982 ein durchschnittlicher Preisrückgang nicht zum Ausdruck. Dies ist auf den erheblichen Anstieg des Umsatzanteiles der Neubauobjekte (67 % gegenüber 55 % im Vorhalbjahr) zurückzuführen; naturgemäß werden die oberen Preisgruppen von den Kaufpreisen für Neubauten beherrscht.

<sup>2)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Umsatzanteile ergeben sich wie folgt:

Kaufpreise	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1982		(2. Halbj. 1981)
	Altbauten <sup>2)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	7 ( 9)	3 ( 2)	10 (11)
200.000-300.000	16 (18)	17 (12)	33 (30)
300.000-400.000	3 (9)	24 (27)	27 (36)
400.000-500.000	5 ( 7)	16 (12)	21 (19)
500.000-600.000	2 ( 0)	6 ( 2)	8 ( 2)
600.000-700.000	0 ( 1)	1 ( 0)	1 ( 1)
über 700.000	0 ( 1)	0 ( 0)	0 ( 1)
	33 (45)	67 (55)	100 %

Für die Einfamilienreihen- und Einfamiliendoppelhäuser errechnete sich ein mittlerer Kaufpreis von 335.000, -- DM (330.000, -- DM), die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug wiederum 350 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Kaufeigenheime

Die Zahl der Erstverkäufe neu erstellter Einfamilienhäuser durch die Bau-träger hat sich im 1. Halbjahr 1982 weiter stabilisiert, was im wesent-lichen auf die verbesserten Förderungen im sozialen Wohnungsbau zurück-zuführen ist. Wiederum 90 % der Objekte wiesen Kaufpreise zwischen 400.000, -- DM und 600.000, -- DM auf. Ebenfalls unverändert lag der mittlere Kaufpreis der veräußerten Kaufeigenheime bei 500.000, -- DM. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 330 m<sup>2</sup> (340 m<sup>2</sup>).

### 3.2.4 Villen und Landhäuser

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken ist wie in den vergange-nen Jahren gering gewesen. Die Kaufpreise lagen im Berichtszeitraum zwischen etwa 0,5 Mio DM und 1,0 Mio DM, im Einzelfall bis 2,0 Mio DM. Die außerordentlich große Streubreite der Kaufpreise für diese Ob-jekte ist üblich und im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie in der Art und dem Zustand der Bebauung.

#### 4. Wohnungs- und Teileigentum

Die Zahl der vorliegenden Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum deutet auf einen noch weiter ansteigenden Umsatz auf diesem Teilmarkt hin. Wesentlich zugenommen hat dabei der Umsatz an unausgebauten, zum Ausbau erworbenen Dachgeschossen mit Kaufpreisen in der Regel zwischen 400, -- DM und 700, -- DM je Quadratmeter Bruttonutzfläche. An Bedeutung gewinnt zunehmend auch der Markt für Kapitalanleger aus dem Bundesgebiet in der Form der verschiedenen Ersterwerber- und Bauherrenmodelle.

Die allgemeine Preisberuhigung auf diesem Teilmarkt setzte sich im 1. Halbjahr 1982 weiter fort. In einigen Teilbereichen konnten geringe Preisrückgänge beobachtet werden. Objekte hoher Preisklassen etwa über 4.000, -- DM je Quadratmeter Wohnfläche sind nur noch in sehr geringem Umfang abgesetzt worden. Hierzu zählten auch die Verkäufe neu erstellter Eigentumswohnungen. Eine Ausnahme bilden hier allerdings die in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußerten Einfamilien- und Einfamilienreihenhäuser, die weiterhin ihren Absatz fanden.

Auf die an dieser Stelle in vorangegangenen Berichten üblichen detaillierten Aussagen zur Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt mußte in dieser Bilanz wegen des damit verbundenen Aufwandes verzichtet werden.

Berlin, im Oktober 1982,  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin  
beim  
Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -



