

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

# **1/83**

Berlin 31, im November 1983  
Mansfelder Straße 16  
Telefon: 867 67 30

---



## Inhaltsverzeichnis

=====

I.	<u>Vorbemerkung</u>	Seite	1
II.	<u>Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1983</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	"	14
	3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	"	14
	3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke	"	16
	3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke	"	17
	3.2.4 Kaufeigenheime	"	18
	3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke	"	19
	4. Wohnungs- und Teileigentum	"	19



## Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

### I. 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 1983 dargestellt.

## II. PREISENTWICKLUNG IM ERSTEN HALBJAHR 1983

Der im zweiten Halbjahr 1982 festgestellte weitere Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus setzte sich nachweislich bis April 1983 fort. Danach begann, ausgelöst durch steigende US-Zinsen, ein leichter Wiederanstieg des langfristigen Kapitalmarktzinses und damit verbunden der Hypothekenzinsen. Diese Zinssituation machte sich auf dem Berliner Grundstücksmarkt durch einen steigenden Umsatz, insbesondere bei Baugrundstücken für Eigentumsmaßnahmen, bemerkbar. Die zur Mitte des Jahres 1983 wieder angestiegenen Hypothekenzinsen zeigten bisher noch keine nachweisbaren zurückhaltenden Tendenzen auf dem Baulandmarkt.

### 1. Bauland

Die Preisentwicklung des Wohnbaulandmarktes zeigte im ersten Halbjahr 1983 gegenüber dem Vorhalbjahr in fast allen Gebieten eine spürbar steigende Tendenz. Lediglich für die als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche und überregionalen Geschäftslagen konnte wegen einer nicht ausreichenden Zahl an Kaufverträgen keine Aussage zur Preisentwicklung getroffen werden.

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 - -----

Gegenüber den zum 31. Dezember 1982 vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerten ergab das ausgewertete Kaufpreismaterial des ersten Halbjahres 1983

für Baugrundstücke in den einfachen und mittleren Lagen eine Preisentwicklung von rd. + 5 % bis + 15 % und in den guten und bevorzugten Lagen von rd. + 5 % bis + 10 %.

Die nachfolgende Übersicht stellt das durchschnittliche Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1983 für die einzelnen Wohnlagen dar. Als Vergleich sind vom Gutachterausschuß zum 31.12.82 ermittelte Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u (DM/m <sup>2</sup> )	
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982	30.6.1983
<u>einfache Lagen</u>		
Kladow, Staaken, Rudow Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	340,- bis 380,-	380,- bis 440,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	360,- bis 420,-	390,- bis 460,-
<u>mittlere Lagen</u>		
Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfelde (Süd), Lankwitz, Hermsdorf	380,- bis 520,-	440,- bis 550,-
Frohnau	390,-	450,-
<u>gute Lagen</u>		
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	480,- bis 530,-	520,- bis 580,-
<u>bevorzugte Lagen</u>		
Grunewald, Schmargen- dorf, Westend, Dahlem	500,- bis 650,-	550,- bis 700,-

1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1982



## 1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

---

Trotz einer zwischenzeitlichen Beruhigung mit einzelnen Preiseinbrüchen zur Jahreswende 1982/83 herrschte im Berichtszeitraum 1. Halbjahr 1983 auf dem Baulandmarkt des Mietwohnungsbaus durch die allgemeine Belebung der Baukonjunktur wieder eine kontinuierlich steigende Preisentwicklung vor. Dieser Trend war auch noch über das erste Halbjahr 1983 hinaus zu verzeichnen.

Die bereits für die Einfamilienhausgebiete festgestellte Preissteigerung konnte auch für Baugrundstücke in der geschlossenen Bauweise nachgewiesen werden. Hier lag, bezogen auf das zweite Halbjahr 1982, die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1983 in der Mehrzahl der angesprochenen Bereiche bei + 10 %. Ausnahmen bildeten im inneren Stadtbereich bei einem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 1,2 und 1,5 die Bezirke Tiergarten und Wedding mit 15 % bzw. 20 % Preisanstieg, die citynahe Lage im Bezirk Charlottenburg mit + 5 % und die Wohngebiete mit GFZ von 1,0 im Bezirk Reinickendorf mit + 15 %.

Die nachfolgende Übersicht stellt das Preisniveau nach Wohnlagen gegliedert dar.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u (DM/m <sup>2</sup> )	
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982	30.6.1983
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u>		
Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	480,- bis 580,-	530,- bis 640,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,2</u>		
Wedding, Neukölln	450,- bis 500,-	520,- bis 600,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	550,- bis 600,-	600,- bis 660,-
Steglitz, Friedenau	600,- bis 700,-	660,- bis 770,-
<u>innerer Stadtbereich GFZ 1,5</u>		
Tiergarten, Wedding	550,- bis 620,-	630,- bis 710,-
Kreuzberg, Neukölln	450,- bis 580,-	500,- bis 640,-
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u>		
Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg	650,- bis 800,-	680,- bis 880,-
<u>Sanierungsgebiete</u>		
Tiergarten, Wedding	460,- bis 550,-	550,- bis 630,-
Kreuzberg, Neukölln	450,- bis 500,-	500,- bis 550,-
Charlottenburg, Schöneberg	550,- bis 580,-	580,- bis 640,-

### 1.3 Kerngebiete

Der Mangel an Kaufpreisen aus den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen läßt für das erste Halbjahr 1983 keine gesicherte Aussage über die Preisentwicklung zu. Die zum 31.12.82 ermittelten Bodenrichtwerte können für das erste Halbjahr 1983 weiterhin als Maßstab dienen.

Lagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> ) 30.6.1983
Kerngebiet Kreuzberg	600,- bis 700,-
Kerngebiet City beiderseits der Lützowstr. zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße	600,- bis 900,- 800,- bis 1.500,-
oberer Kurfürstendamm	1.300,- bis 2.500,-
unterer Kurfürstendamm	3.000,- bis 5.000,-
überregionale Geschäfts- lagen	
Wilmersdorfer Str.	1.500,- bis 3.000,-
Schloßstr. (Steglitz)	1.800,- bis 2.500,-

#### 1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Der Umsatz an gewerblichen Bauflächen ist im 1. Halbjahr 1983 gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr zurückgegangen. Zwar waren erste Anzeichen eines geringen Preisanstiegs erkennbar, diese Anzeichen sind aber noch nicht soweit verfestigt, daß schon von einem allgemein höheren Preisniveau in den dargestellten Lagen gesprochen werden kann. Unverändert ist daher von folgender Preissituation auszugehen:

Lage	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> ) 30.6.1983
In abseitiger Verkehrslage	130,- bis 150,-
außerhalb der Ringbahn	150,- bis 170,-
innerhalb der Ringbahn	160,- bis 180,-

2. Nichtbauland

Der Umsatz an Nichtbaulandflächen ist unverändert gering. Die Preissituation im Berichtshalbjahr entspricht den vom Gutachterausschuß zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerten. Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> ) 30.6.1983
Land- und forstwirtschaftl. Flächen:	
Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei- u. Gartenbauflächen	15,- bis 40,-
Flächen für die Kleingartennutzung:	
- größere Gebiete	40,- bis 80,-
- Einzelparzellen (300 bis 600 m <sup>2</sup> )	40,- bis 100,-
Flächen für Erholungszwecke:	
- größere Gebiete	40,- bis 80,-
- 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) - im wesentlichen ein stabiles bis leicht steigendes Preisniveau. Der Preisanstieg bei den Altbauten mit einfacher Ausstattung und bei den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus (2.WoBauG) betrug bis zu einer halben, bei den Zwischenkriegsbauten und den Neubauobjekten des sozialen Wohnungsbaus (1.WoBauG) bis zu etwa einer ganzen Jahresmiete. Ein durchschnittlich unverändertes Preisbild zeigten dagegen die Objekte im freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbau sowie Altbauten mit mittlerer Ausstattung. Eine größere Streubreite der Kaufpreise war bei den Altbauten mit Komfortausstattung zu verzeichnen.

Die Aufstellung auf der folgenden Seite zeigt die Preisentwicklung gegenüber dem Vorhalbjahr. Die angegebenen Preisspannen sind neben den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragspartner zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung sowie in der Wohnlage.

Die graphischen Darstellungen auf den Seiten 11 und 12 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.

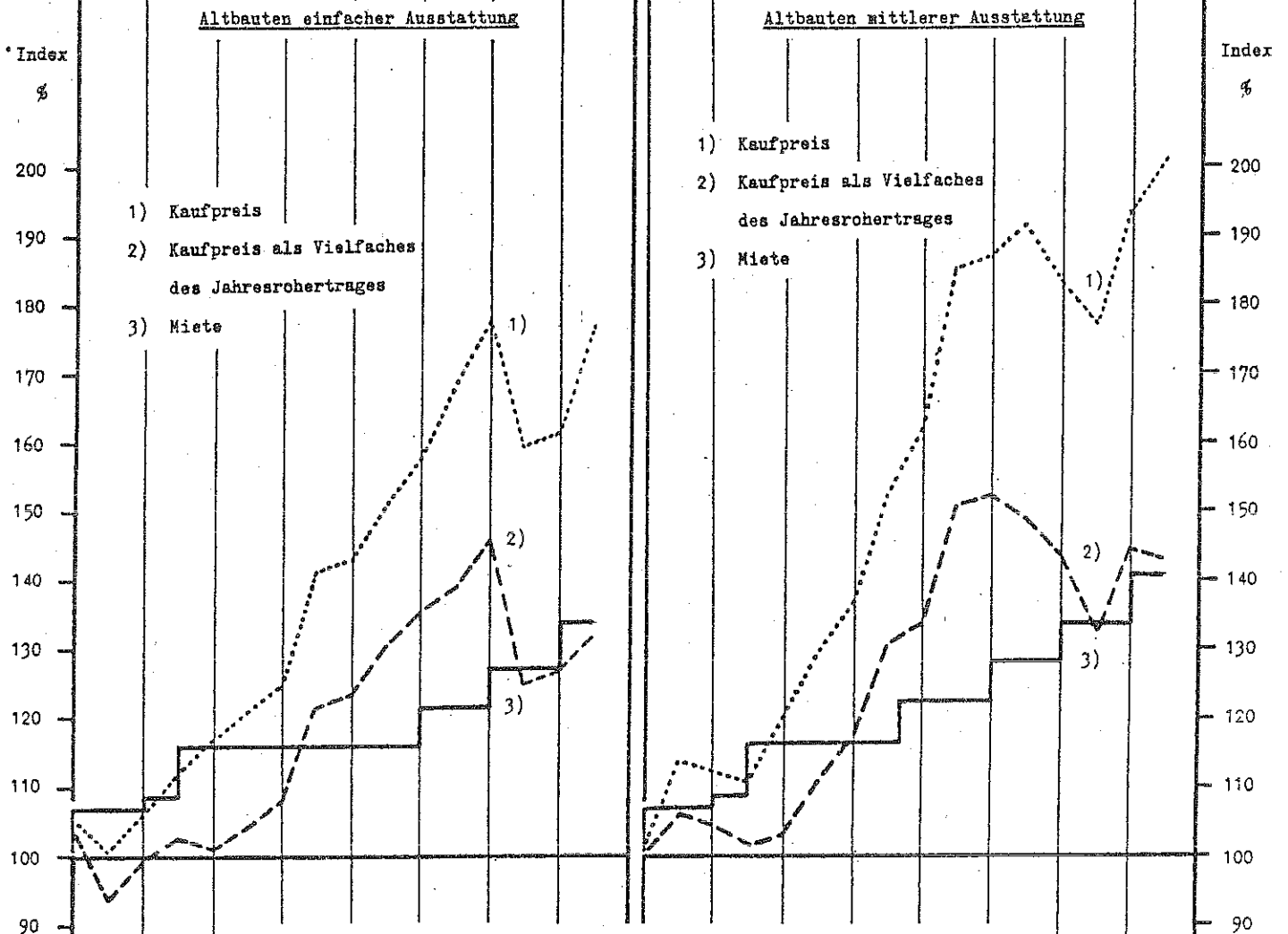
Die längerfristige Darstellung der Preisentwicklung läßt erkennen die Phasen des starken Preisanstiegs Ende der 70er Jahre, den Preisrückgang im Zeitraum Ende 1981 bis Mitte 1982 und die seitdem eingetretene allgemeine Beruhigung der Preissituation für Renditeobjekte.

Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete <sup>2)</sup>	
	31.12.1982	30.6.1983
<u>Altbauten</u>		
- <u>Baujahre etwa vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	6,0 / 8,5	6,5 / 9,0
- <u>Baujahre etwa 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, Innentoiletten)	7,5 / 11,5	7,5 / 11,5
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	9,5 / 14,0	8,0 / 14,5
<u>Zwischenkriegsbauten</u>		
(Baujahre 1924-1948)	8,5 / 11,5	9,5 / 12,5
<u>Neubauten</u>		
(Baujahre nach 1948)		
- sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	8,0 / 12,5	9,0 / 13,5
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	9,5 / 13,0	9,5 / 13,5
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,5 / 14,0	9,5 / 14,0

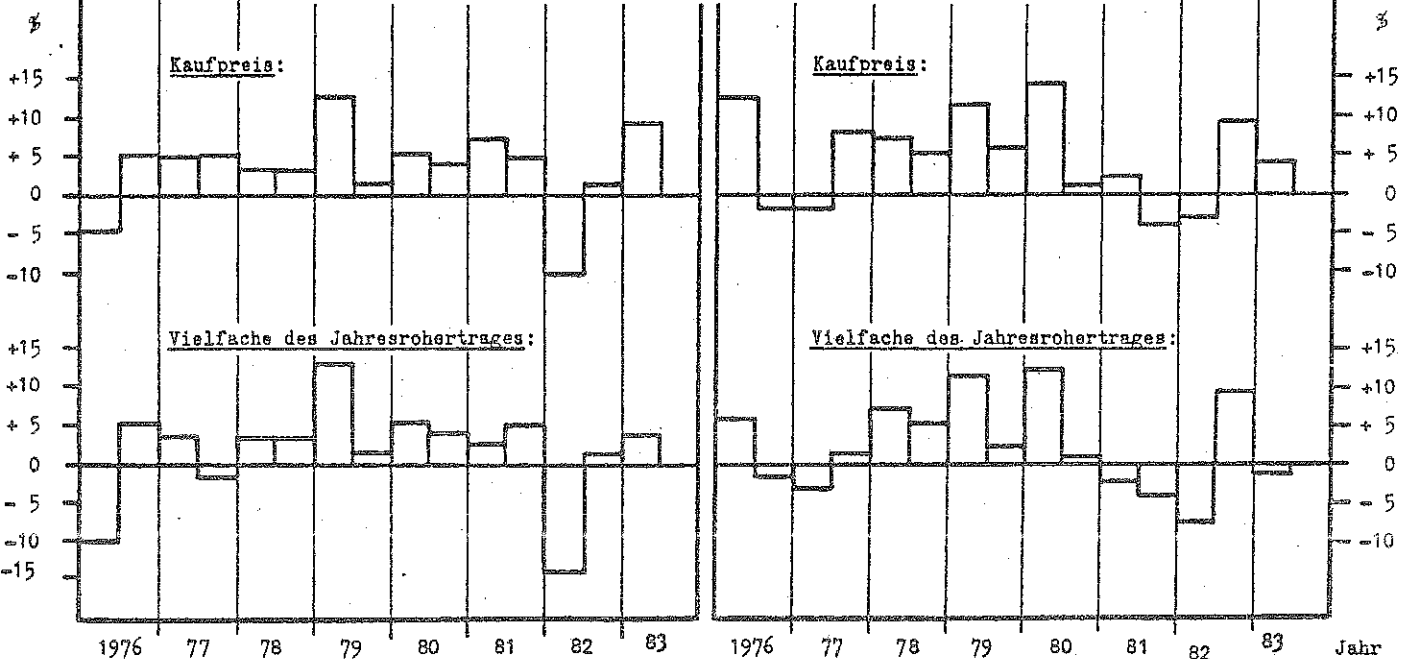
2) Jahresrohmiete als Kaltmiete einschl. Mehrbelastungszuschläge; bei den mit öffentlichen Mitteln errichteten Neubauten ohne Berücksichtigung der Förderungsmittel.

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

-Basisjahr 1975-



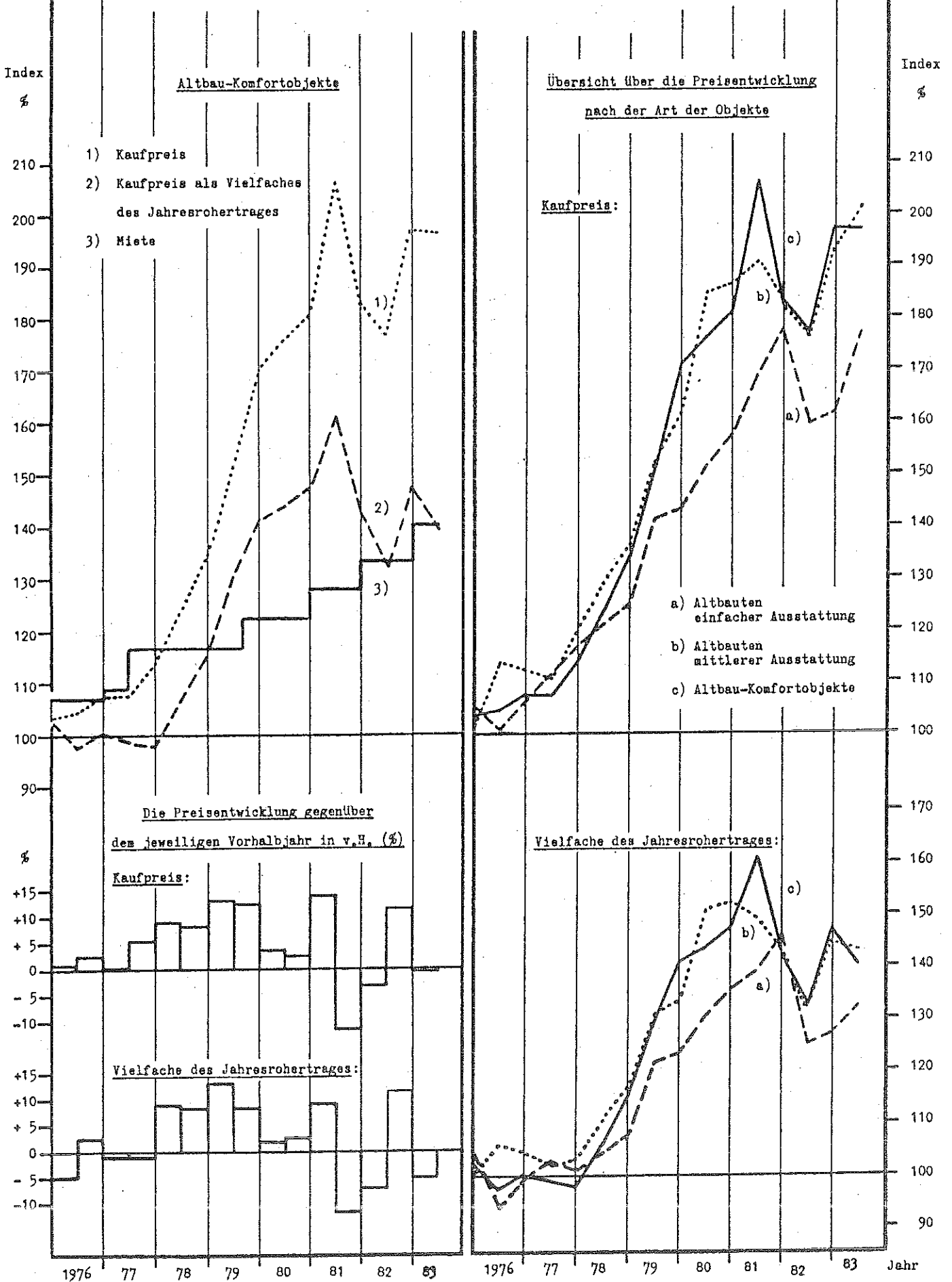
Die Preisentwicklungen gegenüber dem jeweiligen Vorhalbjahr in v.H. (%)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Preisentwicklung bei den Mietwohngrundstücken

-Basisjahr 1975-



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Der Trend zum Erwerb von geeigneten Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungseigentum hält weiterhin an. Für diese Objekte ergab sich im 1. Halbjahr 1983 folgendes Preisbild:

Gebäudegruppe	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiete <sup>2)</sup>	
	31.12.82	30.6.83
<u>Altbauten</u>		
- mittlere bzw. komfortable Ausstattung	9,0 - 19,0	9,0 - 16,0
<u>Neubauten</u>		
- sozialer Wohnungsbau (1. und 2. WoBauG)	10,0 - 13,5	10,0 - 16,0

Freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Neubauobjekte sind lediglich in Einzelfällen zur Umwandlung erworben worden.

Bei den zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Mietobjekten war im Berichtszeitraum eine Nivellierung des Preisbildes festzustellen. Dennoch blieb die Preisspanne nach dem Vielfachen des Jahresrohertrages erheblich.

Aufgrund der speziellen Gegebenheiten dieses Teilmarktes haben bei diesen Rechtsgeschäften Renditeüberlegungen auf der Basis der Mieterträge nachgeordnete Bedeutung. Vorrangiges Kriterium für den Erwerb ist der auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche bezogene Kaufpreis.

Im 1. Halbjahr 1983 lagen die Kaufpreise für die zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworbenen Mietwohnhäuser zwischen 550,- und 850,- DM/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche. Diese Preisspanne ergab sich sowohl für Alt- und Zwischenkriegsbauten, als auch für die Neubauten des sozialen Wohnungsbaus. Die Preise beziehen sich im wesentlichen auf den Zustand vor Durchführung der Umwandlungen.

### 3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die im 2. Halbjahr 1982 einsetzende lebhaftere Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken verstärkte sich im Berichtszeitraum weiter. Der Markt zeigte aufgrund der noch günstigen Zinskonditionen auch wieder Tendenzen zum teureren Objekt. Auffallend ist der auf 19 % deutlich gestiegene Marktanteil der Kaufeigenheime, die im wesentlichen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Preis- und Umsatzverschiebungen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1983 (2. Halbjahr 1982)					
	freistehende Ein- und Zweif.- häuser %	Doppel- häuser % 3)	Reihen- häuser % 3)	Kaufei- genheime %	Villen u. Landhäuser %	insgesamt %
unter 200.000	2 (3)	1	2 (6)	0 (0)	0 (0)	5 (9)
200.000-300.000	8 (11)	3	6 (10)	0 (0)	0 (0)	17 (21)
300.000-400.000	10 (15)	4	8 (12)	0 (0)	0 (0)	22 (27)
400.000-500.000	10 (10)	4	2 (3)	7 (4)	0 (0)	23 (17)
500.000-600.000	7 (6)	2	0 (3)	10 (7)	0 (0)	19 (16)
600.000-700.000	2 (3)	0	0 (0)	2 (1)	1 (1)	5 (5)
über 700.000	6 (3)	0	0 (0)	0 (0)	3 (2)	9 (5)
insgesamt	45 (51)	14	18 (34)	19 (12)	4 (3)	100 %

#### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, setzte sich im Berichts-

3) Im Umsatzanteil der Reihenhäuser für das 2. Halbjahr 1982 ist der Marktanteil der Doppelhäuser enthalten.

zeitraum der Preisanstieg fort. Auch Grundstücke der höheren Preisklassen ab 500.000,-- DM konnten am Markt wieder in früher gewohntem Umfang (1. Halbjahr 1983 = 30 %, 2. Halbjahr 1982 noch 23 %) abgesetzt werden. Nur noch etwa 24 % der Verkäufe dieser Gruppe (2. Halbjahr 1982 = 28 %) wiesen Kaufpreise unter 300.000,-- DM auf. Der wesentliche Umsatz, genau 2 von 3 Verkäufen freistehender Einfamilienhäuser, erfolgte in der Preisklasse zwischen 200.000,-- DM und 500.000,-- DM.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1983 (2. Halbjahr 1982)		
	Altbauten <sup>4)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	3 (4)	1 (3)	4 (7)
200.000-300.000	13 (14)	7 (7)	20 (21)
300.000-400.000	16 (17)	8 (12)	24 (29)
400.000-500.000	9 (12)	13 (8)	22 (20)
500.000-600.000	7 (8)	7 (3)	14 (11)
600.000-700.000	3 (4)	2 (2)	5 (6)
über 700.000	8 (2)	3 (4)	11 (6)
insgesamt	59 (61)	41 (39)	100 %

Die durchschnittlichen Werte für die Grundstücksgröße und den Kaufpreis errechneten sich wie folgt:

Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1983 (2. Halbjahr 1982)	
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in DM
Altbauten <sup>4)</sup>	810 (750)	465.000 (400.000)
Neubauten	735 (715)	460.000 (425.000)
insgesamt i.M.	780 (740)	465.000 (415.000)

<sup>4)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949

Im höheren Durchschnittspreis für die im Berichtszeitraum veräußerten Altbauobjekte spiegelt sich überproportional der Verkauf einiger größerer bzw. teurerer Einfamilienhausgrundstücke wieder.

### 3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Um die Marktentwicklung der einzelnen Objektgruppen deutlicher darstellen zu können, wird die Situation bei den Einfamilien-doppelhausgrundstücken getrennt von den Einfamilienreihenhausgrundstücken dargestellt.

Nach Preisrückgängen im Vorhalbjahr war im Berichtszeitraum wieder ein Anstieg der Preise dieser Objekte festzustellen.

Die Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1983 (2. Halbjahr 82)		
	Altbauten <sup>4)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	7 (13)	3 (1)	10 (14)
200.000-300.000	14 (23)	12 (6)	26 (29)
300.000-400.000	12 (26)	17 (23)	29 (49)
400.000-500.000	9 (0)	12 (2)	21 (2)
500.000-600.000	0 (3)	12 (2)	12 (5)
600.000-700.000	0 (1)	2 (0)	2 (1)
über 700.000	0 (0)	0 (0)	0 (0)
insgesamt	42 (66)	58 (34)	100 %

Deutlich erkennbar ist die Verschiebung der Marktanteile zugunsten der naturgemäß teureren Neubauobjekte im 1. Halbjahr 1983. Knapp jeder dritte Kaufpreis lag zwischen 300.000,-- DM und 400.000,-- DM, etwa jeder siebente Kaufvertrag wurde zu einem Preis von über 500.000,-- DM beurkundet.

Für die Einfamilien Doppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamilien Doppelhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 1. Halbj. 1983 (2. Halbj. 1982)	
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in DM
Altbauten <sup>4)</sup>	470 (545)	310.000 (295.000)
Neubauten	380 (375)	395.000 (360.000)
insgesamt i.M.	415 (490)	360.000 (315.000)

### 3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Der Teilmarkt der Einfamilienreihenhäuser zeigte ebenfalls eine durchschnittliche Preissteigerung bei gleichzeitiger Verschiebung der Marktanteile zugunsten der Neubauobjekte, wobei die Kaufpreise im Durchschnitt etwa 50.000,-- DM unter denen für Einfamilien Doppelhäuser blieben, was zu einem wesentlichen Teil auf die kleineren Grundstücksflächen zurückzuführen ist.

Folgende Umsatzanteile wurden festgestellt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1983 (2. Halbjahr 1982)		
	Altbauten <sup>4)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	9 (13)	4 (6)	13 (19)
200.000-300.000	10 (18)	27 (25)	37 (43)
300.000-400.000	6 (9)	32 (22)	38 (31)
400.000-500.000	3 (2)	6 (3)	9 (5)
500.000-600.000	2 (1)	0 (1)	2 (2)
600.000-700.000	0 (0)	1 (0)	1 (0)
über 700.000	0 (0)	0 (0)	0 (0)
insgesamt	30 (43)	70 (57)	100 %

Mehr als zwei Drittel aller Verkäufe von Reihenhäusern betrafen Grundstücke mit Gebäuden der Baujahre nach 1949. Ein Drittel der verkauften Objekte waren Neubauten mit Kaufpreisen zwischen 300.000,-- DM und 400.000,-- DM.

Die Durchschnittswerte für die Einfamilienreihenhausgrundstücke wurden wie folgt errechnet:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 1. Halbj. 1983 (2. Halbj. 1982)	
	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in DM
Altbauten <sup>4)</sup>	295 (295)	280.000 (245.000)
Neubauten	280 (275)	320.000 (300.000)
insgesamt i.M.	285 (285)	305.000 (275.000)

### 3.2.4 Kaufeigenheime

Der Umsatz an Erstverkäufen von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch Bauträger hat im 1. Halbjahr 1983 bei weiter gestiegenem Preisniveau erheblich zugenommen. Zu der verstärkten Nachfrage dürften insbesondere die seit Ende 1982 verstärkte öffentliche Förderung des Eigenheimbaus aber auch das gesunkene Zinsniveau stimulierend beigetragen haben.

Um die Marktsituation auch bei den Kaufeigenheimen treffender darstellen zu können, werden die relevanten Daten für die einzelnen Objektarten getrennt angegeben, wobei die Grundstücksgrößen sowie die Kaufpreise hier ebenfalls als Durchschnittswerte zu verstehen sind. Zur besseren Einschätzung der Marktsituation werden auch für diesen Teilmarkt die Vergleichswerte des Vorhalbjahres genannt.

Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1983 (2. Halbjahr 1982)	
		Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	15 (20)	425 (380)	570.000 (525.000)
Doppelhäuser	40 (50)	350 (355)	535.000 (520.000)
Reihenhäuser	45 (30)	320 (300)	510.000 (495.000)
insgesamt	100 %	350 (340)	530.000 (510.000)

Die Streubreiten der Kaufpreise, die etwa 80 % der Verkaufsfälle abdecken, ergaben sich für den Berichtszeitraum wie folgt:

freistehende Einfamilienhäuser:	510.000 DM bis 670.000 DM
Doppelhäuser	: 460.000 DM bis 600.000 DM
Reihenhäuser	: 440.000 DM bis 560.000 DM.

### 3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken war wie auch bisher gering. Die Kaufpreise lagen im Berichtshalbjahr im wesentlichen zwischen 0,5 Mio DM und 1,5 Mio DM.

Die erhebliche Streuung der für diese Objekte gezahlten Kaufpreise ist üblich und objektbedingt. Sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf die Art und den Zustand der Bebauung.

## 4. Wohnungs- und Teileigentum

Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum können auch für das 1. Halbjahr 1983 aus den schon in früheren Berichten genannten Gründen begrenzter Kapazität bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Angaben über die Preissituation gemacht werden. Eine eingehende Analyse dieses für die Eigentumsbildung bedeutsamen Marktes soll Anfang 1984 erfolgen. Nach den bisher vorliegenden Vertragsabschriften im Jahre 1983 ist wiederum mit einer deutlichen Steigerung der Zahl der Verkaufsfälle zu rechnen.

Berlin, im November 1983,  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin  
beim  
Senator für Bau- und Wohnungswesen,  
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31.







