

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

1/85

Berlin 31. im Dezember 1985
Mansfelder Straße 16
Telefon: 867 67 30

Inhaltsverzeichnis

=====

| | | | |
|-----|--|-------|----|
| I. | <u>Vorbemerkung</u> | Seite | 1 |
| II. | <u>Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1985</u> | " | 3 |
| 1. | Bauland | " | 3 |
| | 1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - | " | 3 |
| | 1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise - | " | 6 |
| | 1.3 Kerngebiete | " | 8 |
| | 1.4 Gewerbe- und Industriegebiete | " | 9 |
| 2. | Nichtbauland | " | 12 |
| 3. | Bebaute Grundstücke | " | 13 |
| | 3.1 Mietwohngrundstücke | " | 13 |
| | 3.1.1 Renditeobjekte | " | 13 |
| | 3.1.2 Umwandlungsobjekte | " | 15 |
| | 3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | " | 16 |
| | 3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern | " | 18 |
| | 3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke | " | 19 |
| | 3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke | " | 20 |
| | 3.2.4 Kaufeigenheime | " | 21 |
| | 3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke | " | 22 |
| 4. | Wohnungs- und Teileigentum | " | 23 |
| | 4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen | " | 24 |
| | 4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen | " | 26 |
| | 4.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen | " | 27 |

| | | | |
|-------|---|-------|----|
| 4.3.1 | Altbauten | Seite | 28 |
| 4.3.2 | Freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Nach- kriegsbauten | " | 28 |
| 4.3.3 | Sozialer Wohnungsbau | " | 29 |
| 4.4 | Teileigentum | " | 29 |

I. VORBEMERKUNG
=====

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten; er ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 eingerichtet worden. 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.

Der Gutachterausschuß bedient sich zur Vorbereitung seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, deren Aufgaben dem Senator für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden sind.

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 schriftlich 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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit den Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes vor, in dem die allgemeine Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte für das 1. Halbjahr 1985 dargestellt ist.

Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum kann die aktuelle Preissituation für das Berichtshalbjahr noch nicht vorgelegt werden. Daher wird als Nachtrag zum veröffentlichten Bericht 2/84 für diesen Teilmarkt die differenzierte Preissituation für das Jahr 1984 mit tendenzieller Entwicklung für 1985 dargestellt.

II. Preisentwicklung im ersten Halbjahr 1985

=====

1. Bauland

Trotz der im ersten Halbjahr 1985 relativ niedrigen Hypothekenzinsen ist eine deutliche Nachfragebelebung auf dem Wohnbaulandmarkt nicht eingetreten. Das dürfte neben dem abwartenden Verhalten potentieller Erwerber von Baulandgrundstücken für Zwecke des Mietwohnungsbaus und der Eigentumsbildung auch darauf zurückzuführen sein, daß in Berlin die Baulandpreise bereits ein hohes Niveau haben. Diese Ursachen haben zu einer Stabilisierung des Preisniveaus ohne Preiseinbrüche, wie sie regional im übrigen Bundesgebiet zu verzeichnen waren, geführt. Dementsprechend zeigte der Teilmarkt des Wohnbaulandes auch im ersten Halbjahr 1985 seit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 1984 ein überwiegend unverändertes Preisniveau.

1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

In den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen waren nur in Teilbereichen geringe Preisentwicklungen, die weit unter + 5 % lagen, festzustellen. Ansonsten blieb das Niveau auf dem bereits zum Jahresende 1984 erreichten Stand.

Bis zu max. + 5 % höhere Kaufpreise wurden im ersten Halbjahr 1985 im Ortsteil Grunewald und in Teilen von Schmargendorf

und Dahlem gezahlt, während für die übrigen als bevorzugt eingestuftes Wohnlagen keine Preisveränderungen nachgewiesen werden konnten.

Die folgende Übersicht stellt das durchschnittliche Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1985 für die einzelnen Wohnlagen dar. Als Vergleich sind die vom Gutachterausschuß zum 31. Dezember 1984 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

| Wohnlagen | Preisniveau (DM/m ²) | |
|---|----------------------------------|-----------------|
| | BRW ¹⁾ 31.12.1984 | 30.6.1985 |
| <u>einfache Lagen in den Ortsteilen:</u> Kladow, Staaken, Rudow, Heiligen- see, Wittenau, Waidmannslust | 430,- bis 460,- | 430,- bis 470,- |
| Spandau, Lichtenrade, Marien- dorf, Marienfelde, Konradshöhe | 440,- bis 520,- | 440,- bis 520,- |
| <u>mittlere Lagen in den Ortsteilen:</u> Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lich- terfelde (Süd), Lankwitz, Herms- dorf, Frohnau | 460,- bis 550,- | 470,- bis 550,- |
| <u>gute Lagen in den Ortsteilen:</u> Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichterfelde (Nord) | 530,- bis 600,- | 540,- bis 600,- |
| <u>bevorzugte Lagen in den Ortsteilen:</u> Grunewald, Schmargendorf, Westend, Dahlem | 550,- bis 700,- | 550,- bis 740,- |

1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zu-
letzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1984

1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues hatte im ersten Halbjahr 1985 nur geringe Umsätze zu verzeichnen.

Wie bereits für einen großen Teil der Einfamilienhausgebiete aufgezeigt, konnten auch für Baugrundstücke in der geschlossenen Bauweise Preisveränderungen nicht nachgewiesen werden. Die zum 31.12.1984 vom Gutachterausschuß ermittelten Bodenrichtwerte sind somit ebenfalls für das erste Halbjahr 1985 anzuhalten.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Gesamtüberblick.

| Wohnlagen | P r e i s n i v e a u (DM/m ²) | |
|--|--|--|
| | BRW ¹⁾ 31.12.1984 | 30.6.1985 |
| <u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u> Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel | 560,- bis 680,- | unverändert gegenüber 31.12.1984 |
| <u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,2</u> Wedding, Neukölln | 560,- bis 600,- | " |
| Spandau, Tempelhof, Reinickendorf | 650,- bis 700,- | " |
| Steglitz, Friedenau | 700,- bis 800,- | " |
| <u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,5</u> Tiergarten, Wedding | 680,- bis 720,- | " |
| Kreuzberg, Neukölln | 550,- bis 680,- | " |
| <u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u> Charlottenburg, Wilmers- dorf, Schöneberg | 750,- bis 900,- | " |
| <u>Sanierungsgebiete</u> Tiergarten, Wedding | 570,- bis 680,- | " |
| Kreuzberg, Neukölln | 550,- bis 600,- | " |
| Charlottenburg, Schöneberg | 650,- bis 700,- | " |

1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1984

1.3 Kerngebiete

Der geringe Umsatz von Baugrundstücken in den Kerngebieten und überregionalen Geschäftslagen läßt für den Berichtszeitraum keine Aussage über das Marktverhalten zu. Die zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte bieten weiterhin eine geeignete Orientierungsgröße.

| Lagen | P r e i s n i v e a u (DM/m ²) | |
|---|--|-------------------------------------|
| | BRW ¹⁾ 31.12.1984 | 30.6.1985 |
| Kerngebiet Kreuzberg | 700,- bis 800,- | unverändert gegenüber 31.12.1984 |
| Kerngebiet City beiderseits der Lützowstr. | 700,- bis 1000,- | " |
| zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße | 900,- bis 2000,- | " |
| oberer Kurfürstendamm | 1500,- bis 3000,- | " |
| unterer Kurfürstendamm und Taentzienstraße | 3500,- bis 7000,- | " |
| überregionale Geschäfts- lagen | | |
| Wilmsdorfer Str. | 1800,- bis 3000,- | " |
| Schloßstr. (Steglitz) | 2000,- bis 2500,- | " |

1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1984

1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Das Gewerbe- und Industriebauland ist durch ein stabiles Preisniveau gekennzeichnet.

| Lage | P r e i s n i v e a u (DM/m ²) | |
|--|--|-----------------|
| | BRW ¹⁾ 31.12.1984 | 30.6.1985 |
| In abseitiger Verkehrslage (Stadtrand) | 150,- bis 180,- | 150,- bis 180,- |
| Stadtinnenlagen | 180,- bis 200,- | 180,- bis 200,- |

Das Preisniveau, insbesondere in den einzelnen Stadtinnenlagen, wird bestimmt von den konkreten örtlichen Gegebenheiten, von den Lage- und Standortbedingungen, die für bestimmte Branchen bedeutsam sein können (z.B. Verkehrsanbindungen, Emissionswirkungen auf benachbarte Wohngebiete usw.).

Die langfristige Entwicklung des gesamten Baulandmarktes sowie die Entwicklungen der Baupreise und der Lebenshaltungskosten sind an Hand ausgewählter Bodenpreisindexreihen ²⁾ in der nachfolgenden Graphik dargestellt. Der Bodenpreisindex für das zweite Halbjahr 1985 wird sich nach bisherigen Erkenntnissen für alle Baulandarten in der Tendenz nicht wesentlich verändern.

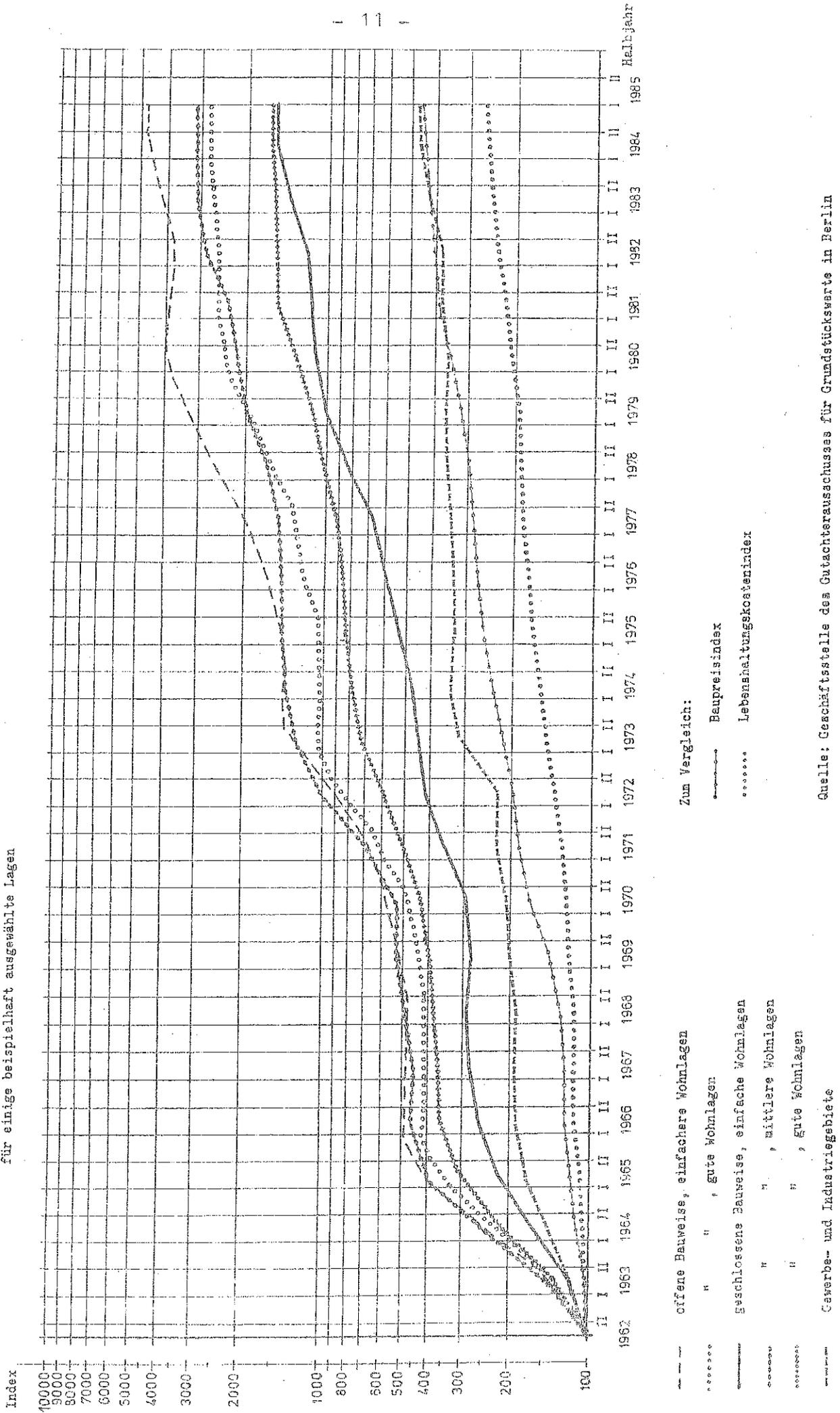
1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1984

2) Bodenpreisindexreihen,
Amtsblatt Nr. 53 vom 23. August 1985 S. 1687

Durch den begrenzten Baulandmarkt in Berlin und das dadurch hervorgerufene relativ hohe Preisniveau seit Anfang der 70er Jahre ist seit dieser Zeit der Bereich der offenen Bauweise zunehmend einem Umstrukturierungsprozeß unterworfen. Dieser Prozeß ist u.a. gekennzeichnet durch die Teilung von unbebauten aber auch von großen bebauten Grundstücken. Durch die zunehmend kleineren Baugrundstücke wird das hohe Preisniveau teilweise aufgefangen.

Bodenpreisindexxreihen Berlin

für einige beispielhaft ausgewählte Lagen



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in Berlin

2. Nichtbauland

Der Umsatz an Nichtbaulandflächen war gering; eine Preisentwicklung war nicht festzustellen. Die allgemeine Preissituation im Berichtshalbjahr entspricht damit noch dem Niveau der vom Gutachterausschuß zum 31.12.1984 ermittelten Bodenrichtwerte.

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

| Nutzungen | Preisniveau (DM/m ²) 30.6.1985 |
|---|---|
| land- und forstwirtschaftl. Flächen: Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei- u. Gartenbauflächen | 15,- bis 40,- |
| Kleingartennutzung: - größere Gebiete | 40,- bis 80,- |
| - Einzelparzellen (300 bis 600 m ²) | 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 -----

Im Berichtszeitraum ist die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken gegenüber dem Vorhalbjahr allgemein zurückgegangen. Weiterhin hoch ist der Anteil der Objekte, die zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden. Dabei spielen in Berlin die steuerlichen Rahmenbedingungen eine nicht unwesentliche Rolle, insbesondere der Erwerb-zum Zwecke der Modernisierung und Umwandlung im Rahmen des sogenannten "Erwerbermodells".

3.1.1 Renditeobjekte -----

Der Grundstücksteilmarkt der reinen Renditeobjekte zeigte - marktüblich bezogen auf das Vielfache des Jahresrohertrages (der Jahresmiete) - im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorhalbjahr allgemein ein rückläufiges Preisbild von einer halben bis zu einer ganzen Jahresmiete. Lediglich das Preisniveau der Altbaubjekte mit mittlerer Ausstattung blieb etwa unverändert.

In der folgenden Aufstellung sind die Preisspannen nach dem Vielfachen der Jahresmiete gegenübergestellt. Sie sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau, aber auch auf die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragspartner.

Zusätzlich zum Vielfachen werden für die einzelnen Gebäudegruppen zur besseren Orientierung auch Mietspannen angegeben. Sie sind ein Abbild der unterschiedlichen Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte. Mietpreisentwicklungen können wegen der hier zusammengefaßten unterschiedlichen Wohnungsqualitäten daraus nicht abgeleitet werden.

| Gebäudegruppen | Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiere - 3) (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche) | |
|---|---|---|
| | 31.12.1984 | 30.6.1985 |
| <u>Altbauten</u> | | |
| - Baujahre etwa vor 1900 | | |
| einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten) | 7,0 / 10,5 (2,40 / 3,70) | 6,5 / 10,5 (2,40 / 4,-) |
| - Baujahre etwa 1900-1914 | | |
| mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder Innentoiletten) | 7,5 / 12,0 (3,- / 5,60) | 7,5 / 12,0 (2,90 / 5,70) |
| Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder) | 9,0 / 14,0 (3,50 / 6,70) | 8,0 / 13,5 (3,70 / 7,50) |
| <u>Zwischenkriegsbauten</u> | | |
| (Baujahre 1924-1948) | 9,5 / 14,0 (OH: 4,- / 5,50) (ZH: 4,- / 7,50) | 9,0 / 13,5 (OH: 4,- / 6,-) (ZH: 4,- / 7,50) |
| <u>Neubauten</u> | | |
| (Baujahre nach 1948) | | |
| - sozialer Wohnungsbau | | |
| 1. WoBauG (Baujahre bis 1957) | 8,5 / 13,0 (4,- / 5,50) | 8,0 / 13,0 (3,80 / 5,70) |
| 2. WoBauG (Baujahre ab 1958) | 10,0 / 15,5 (4,- / 6,50) | 9,0 / 13,0 (4,50 / 7,-) |
| - freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau | 10,0 / 14,0 (9,50 / 13,-) | 9,0 / 13,0 (9,50 / 14,50) |

3) Jahresrohmiere als Kaltmiere einschl. Mehrbelastungszuschläge; bei den mit öffentlichen Mitteln errichteten Neubauten ohne Berücksichtigung der Förderungsmittel.

3.1.2 Umwandlungsobjekte

Der Trend zum Erwerb von Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum hielt im Berichtszeitraum weiter an. Einen besonders hohen Anteil hatten dabei wiederum die Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre vor 1965. Bei etwa 40 % der im Berichtszeitraum veräußerten Grundstücke dieser Art war die Umwandlung in Wohnungseigentum bereits bis November 1985 eingeleitet worden.

Bei der Kaufpreisbemessung für die zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem "Vielfachen des Jahresrohertrages" als der für Ertragsobjekte sonst marktüblichen Bezugsgröße für den Kaufpreis nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Bei dem Erwerb von Umwandlungsobjekten werden die Kaufpreise vorrangig auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche bezogen, wie das am Markt für Wohnungseigentum seit jeher üblich ist. So werden insbesondere für modernisierungsfähige miet- und lagegünstige Mietwohngrundstücke, die zur Umwandlung besonders geeignet sind, relativ hohe Kaufpreise erzielt.

Das Preisniveau für die zur Umwandlung erworbenen Objekte hat sich im Berichtshalbjahr kaum verändert. Es wurden folgende Kaufpreise vereinbart, die sich auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung beziehen.

| Gebäudegruppe | Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche | |
|------------------------------------|--|----------------------|
| | 2. Halbjahr 1984 | 1. Halbjahr 1985 |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten: | | |
| mit Ofenheizung | 500,- bis 900,- DM | 400,- bis 900,- DM |
| mit Sammelheizung | 750,- bis 1200,- DM | 700,- bis 1250,- DM |
| Nachkriegsbauten: | | |
| soz. Wohnungsbau | | |
| Bauj. bis 1960 | 650,- bis 1200,- DM | 650,- bis 1200,- DM |
| Bauj. nach 1960 | 750,- bis 1350,- DM | 700,- bis 1300,- DM |
| freif. bzw. steuerbeg. Wohnungsbau | 1200,- bis 2100,- DM | 1200,- bis 2100,- DM |

3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Wie schon in den letzten Berichtszeiträumen war auch im 1. Halbjahr 1985 bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein allgemein gleichbleibendes bis geringfügig nachgebendes durchschnittliches Preisbild festzustellen. Lediglich durch den Umsatz durchschnittlich größerer bzw. lage- und komfortbedingt teurerer Objekte kam es bei einzelnen Grundstücks-kategorien zu einem Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus.

Obwohl das Zinsniveau am Kapitalmarkt im Berichtszeitraum deutlich gesunken ist, blieb eine lebhaftere Nachfrage nach Einfamilienhäusern aus. Potentielle Erwerber weichen wegen des relativ hohen Preisniveaus wohl häufiger auf den Markt des Wohnungseigentums aus, da diese Objekte preisgünstiger und damit leichter finanzierbar sind.

Etwa 70 % aller Verkäufe lagen unterhalb einer Preisgrenze von 500.000,- DM, in über 50 % der Verkaufsfälle lagen die Kaufpreise zwischen 300.000,- und 500.000,- DM.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Preis- und Umsatzsituation:

| Kaufpreise | Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) | | | | | |
|-----------------|---|--------------|--------------|----------------|----------------------|-----------|
| | freistehende Ein- und Zweif.-häuser | Doppelhäuser | Reihenhäuser | Kaufeigenheime | Villen u. Landhäuser | insgesamt |
| DM | % | % | % | % | % | % |
| unter 200.000 | 1 (2) | 1 (1) | 1 (1) | 0 (0) | 0 (0) | 3 (4) |
| 200.000-300.000 | 7 (9) | 4 (5) | 4 (5) | 0 (0) | 0 (0) | 15 (19) |
| 300.000-400.000 | 13 (15) | 6 (4) | 8 (7) | 1 (1) | 0 (0) | 28 (27) |
| 400.000-500.000 | 14 (12) | 4 (4) | 3 (3) | 2 (3) | 1 (0) | 24 (22) |
| 500.000-600.000 | 8 (7) | 3 (2) | 1 (1) | 1 (2) | 0 (0) | 13 (12) |
| 600.000-700.000 | 4 (3) | 1 (1) | 0 (0) | 1 (1) | 1 (1) | 7 (6) |
| über 700.000 | 6 (5) | 0 (0) | 0 (0) | 0 (1) | 4 (4) | 10 (10) |
| insgesamt | 53 (53) | 19 (17) | 17 (17) | 5 (8) | 6 (5) | 100 % |

Verkauft wurden alle Arten von Ein- und Zweifamilienhausobjekten von Neubauten bis hin zu Altbauten mit Baualtern bis zu etwa 100 Jahren. Aus der folgenden Aufstellung ist der nach Baujahresgruppen sich ergebende Umsatzanteil ersichtlich.

Allgemein ist das Verhältnis der Umsätze zwischen Alt- und Neubauten etwa ausgeglichen. Auffallend ist jedoch der hohe Anteil der Objekte aus den dreißiger Jahren. Etwa 3 von 10 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern waren Grundstücke mit Gebäuden dieses Baualters.

Lediglich bei den Reihenhäusern waren Objekte der zwanziger Jahre in erheblich stärkerem Maße vertreten. Die Verschiebung ist auf den größeren Bestand an Reihenhaussiedlungen aus dieser Zeit zurückzuführen. In den dreißiger Jahren sind Objekte dieser Art nur noch in wesentlich geringerem Umfang erstellt worden.

| Baujahre | Umsatzanteil in % | | | | | | | insgesamt | |
|--------------------------|---------------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|-------|-----------|--|
| | freist. Ein- und Zweifam.häuser | | Einfamilien-doppelhäuser | | Einfamilien-reihenhäuser | | | | |
| vor 1900 | 4 | 2 | 5 | 2 | 0 | 0 | 3 | 2 | |
| 1900 - 1919 | 9 | 5 | 5 | 2 | 9 | 4 | 8 | 4 | |
| 1920 - 1929 | 12 | 7 | 36 | 18 | 62 | 25 | 25 | 13 | |
| 1930 - 1939 | 68 | 37 | 50 | 25 | 26 | 10 | 58 | 29 | |
| 1940 - 1948 | 7 | 4 | 4 | 2 | 3 | 1 | 6 | 3 | |
| ΣAltbauten ⁴⁾ | 100 % | 55 % | 100 % | 49 % | 100 % | 40 % | 100 % | 51 % | |
| 1949 - 1959 | 27 | 12 | 12 | 6 | 28 | 17 | 24 | 12 | |
| 1960 - 1969 | 37 | 17 | 24 | 12 | 25 | 15 | 31 | 15 | |
| 1970 - 1979 | 31 | 14 | 43 | 22 | 36 | 21 | 35 | 17 | |
| ab 1980 | 5 | 2 | 21 | 11 | 11 | 7 | 10 | 5 | |
| ΣNeubauten | 100 % | 45 % | 100 % | 51 % | 100 % | 60 % | 100 % | 49 % | |
| | | 100 % | | 100 % | | 100 % | | 100 % | |

4) Gebäude der Baujahre vor 1949

3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Bei der umsatzstärksten Objektgruppe, den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, ist eine deutliche Marktverschiebung in Richtung größerer Objekte festzustellen. Sowohl die Grundstücksflächen wie auch die Geschoßflächen lagen im Schnitt etwa 8 % über denen des Vorhalbjahres. Daraus resultieren auch - bei in etwa unveränderten Preisspannen - die um rd. 10 % höheren mittleren Kaufpreise.

Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500.000,- DM stieg an und lag, wie zuletzt 1983, wieder bei 38 % (1/84 : 32 %, 2/84 : 29 %). Jedes zweite aller Objekte wechselte den Eigentümer wiederum zu einem Kaufpreis zwischen 300.000,- DM und 500.000,- DM.

Bei zwei Drittel der verkauften Altbauobjekte handelte es sich um Gebäude der Baujahre 1930 bis 1939.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

| Kaufpreise DM | Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) | | |
|------------------|---|----------------|----------------|
| | Altbauten ⁴⁾ % | Neubauten % | insgesamt % |
| unter 200.000 | 1 (2) | 1 (1) | 2 (3) |
| 200.000-300.000 | 10 (11) | 2 (6) | 12 (17) |
| 300.000-400.000 | 14 (13) | 9 (16) | 23 (29) |
| 400.000-500.000 | 10 (13) | 15 (9) | 25 (22) |
| 500.000-600.000 | 7 (7) | 9 (7) | 16 (14) |
| 600.000-700.000 | 5 (1) | 4 (4) | 9 (5) |
| über 700.000 | 8 (5) | 5 (5) | 13 (10) |
| insgesamt | 55 (52) | 45 (48) | 100 % |

Die durchschnittlichen Werte für die Grundstücksgröße, die Geschoßfläche der Gebäude und den Kaufpreis ergaben sich wie folgt:

4) Gebäude der Baujahre vor 1949

| Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern | Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbj. 1984) | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------|
| | Grundstücksfläche m ² | Geschoßfläche m ² | Kaufpreis DM |
| Altbauten ⁴⁾ | 790 (740) | 190 (175) | 495.000 (445.000) |
| Neubauten | 770 (710) | 170 (150) | 525.000 (485.000) |
| insgesamt i.M. | 780 (725) | 180 (165) | 510.000 (460.000) |

3.2.2. Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Der Marktanteil zwischen Alt- und Neubauten ist wie im Vorhalbjahr etwa ausgeglichen. Insgesamt läßt auch der Markt der Einfamiliendoppelhausgrundstücke im 1. Halbjahr 1985 keine gravierenden Preisveränderungen erkennen. Durch den Verkauf einiger größerer Altbauobjekte war zwar rechnerisch ein erheblich höherer mittlerer Kaufpreis festzustellen, doch zeigt sich auch hier weiterhin ein Trend hin zu Objekten der Preiskategorie 250.000,- bis 400.000,- DM, die für breitere Einkommenschichten gerade noch finanzierbar sind. Ein Drittel der Kaufpreise lag zwischen 300.000,- DM und 400.000,- DM, wieder etwa drei Viertel der Verkäufe zwischen 200.000,- DM und 500.000,- DM.

Die Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

| Kaufpreise DM | Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) | | |
|------------------|---|----------------|----------------|
| | Altbauten ⁴⁾ % | Neubauten % | insgesamt % |
| unter 200.000 | 5 (5) | 2 (0) | 7 (5) |
| 200.000-300.000 | 14 (17) | 5 (11) | 19 (28) |
| 300.000-400.000 | 11 (11) | 22 (14) | 33 (25) |
| 400.000-500.000 | 9 (10) | 11 (14) | 20 (24) |
| 500.000-600.000 | 7 (1) | 8 (13) | 15 (14) |
| 600.000-700.000 | 1 (2) | 3 (2) | 4 (4) |
| über 700.000 | 2 (0) | 0 (0) | 2 (0) |
| insgesamt | 49 (46) | 51 (54) | 100 % |

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Für die Einfamilien Doppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

| Einfamilien Doppelhaus- grundstücke | Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbj. 1984) | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------|
| | Grundstücksfläche m ² | Geschoßfläche m ² | Kaufpreis DM |
| Altbauten ⁴⁾ | 565 (535) | 165 (150) | 390.000 (340.000) |
| Neubauten | 400 (400) | 135 (130) | 415.000 (405.000) |
| insgesamt i.M. | 480 (460) | 150 (140) | 405.000 (375.000) |

3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Auch auf dem Teilmarkt der Einfamilienreihenhausgrundstücke war im 1. Halbjahr 1985 keine markante Marktentwicklung festzustellen. Größere und teurere Objekte, wie sie im Vorhalbjahr zu verzeichnen waren, wurden im Berichtszeitraum nicht umgesetzt. Bei drei Viertel der Verkäufe sind Kaufpreise zwischen 200.000,- DM und 400.000,- DM gezahlt worden.

Es wurden folgende Umsatzanteile ermittelt:

| Kaufpreise DM | Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) | | |
|------------------|---|----------------|----------------|
| | Altbauten ⁴⁾ % | Neubauten % | insgesamt % |
| unter 200.000 | 5 (6) | 0 (2) | 5 (8) |
| 200.000-300.000 | 20 (16) | 15 (13) | 35 (29) |
| 300.000-400.000 | 7 (8) | 33 (29) | 40 (37) |
| 400.000-500.000 | 7 (1) | 10 (13) | 17 (14) |
| 500.000-600.000 | 1 (0) | 2 (9) | 3 (9) |
| 600.000-700.000 | 0 (0) | 0 (1) | 0 (1) |
| über 700.000 | 0 (2) | 0 (0) | 0 (2) |
| insgesamt | 40 (33) | 60 (67) | 100 % |

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Durchschnittswerte für die Einfamilienreihenhausgrundstücke wurden wie folgt errechnet:

| Einfamilienreihenhausgrundstücke | Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) | | |
|----------------------------------|---|---------------------------------|-------------------|
| | Grundstücksfläche m ² | Geschoßfläche m ² | Kaufpreis DM |
| Altbauten ⁴⁾ | 270 (300) | 135 (135) | 300.000 (295.000) |
| Neubauten | 285 (330) | 115 (120) | 350.000 (355.000) |
| insgesamt i.M. | 280 (320) | 125 (125) | 330.000 (335.000) |

3.2.4 Kaufeigenheime

Die Zahl der Erstverkäufe von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger ist zurückgegangen. Gleichzeitig war bei dieser Art von Objekten ein geringfügiger Preisrückgang festzustellen. Bei den Doppelhäusern und den freistehenden Gebäuden kommt dieser Preisrückgang in den Kaufpreisen kaum zum Ausdruck, da er vielfach durch größere Grundstücksflächen der Objekte wieder aufgefangen worden ist.

In den Durchschnittswerten für die Doppelhäuser sind die zahlreichen Verkäufe in einer einzelnen größeren Wohnanlage unberücksichtigt geblieben. Die hier gezahlten Kaufpreise würden das mittlere Preisbild überproportional senken, da die Objekte dieser Wohnanlage im Rahmen des Programms "kosten- und flächensparendes Bauen" erstellt worden sind, und die Einzelgrundstücke insbesondere durch deutlich kleinere Grundstücksflächen zu Kaufpreisen teilweise erheblich unter 400.000,- DM veräußert wurden.

Es ergaben sich folgende Marktdaten:

| Kaufeigenheime | Marktanteil % | Durchschnittswerte im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) | | |
|--------------------------------|------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| | | Grundstücksfläche m ² | Geschoßfläche m ² | Kaufpreise DM |
| freistehende Einfamilienhäuser | 15 (20) | 490 (400) | 155 (150) | 560.000 (560.000) |
| Doppelhäuser ⁵⁾ | 35 (30) | 340 (305) | 130 (130) | 525.000 (525.000) |
| Reihenhäuser | 50 (50) | 230 (250) | 130 (130) | 510.000 (520.000) |
| insgesamt | 100 % | 305 (295) | 135 (135) | 520.000 (525.000) |

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949

⁵⁾ ohne Verkäufe "kosten- und flächensparendes Bauen"

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

| Objektart | Preisspanne im 1. Halbjahr 1985 (2. Halbjahr 1984) |
|--------------------------------|---|
| freistehende Einfamilienhäuser | 450.000 DM bis 630.000 DM (460.000 DM bis 620.000 DM) |
| Doppelhäuser | 430.000 DM bis 600.000 DM (420.000 DM bis 600.000 DM) |
| Reihenhäuser | 390.000 DM bis 580.000 DM (400.000 DM bis 600.000 DM) |

3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke.

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken ist im Berichtszeitraum gerinfügig angestiegen. Die Kaufpreise lagen im wesentlichen zwischen 0,4 Mio DM und 1,4 Mio DM, in Einzelfällen aber auch noch über 2 Mio DM. Kaufpreise bis zu 0,7 Mio DM waren in 28 % der Kauffälle zu registrieren, bei 44 % der Objekte wurden Kaufpreise von über 1,0 Mio DM erzielt.

Die erhebliche Streuung der für Villen- und Landhausgrundstücke gezahlten Kaufpreise ist objektbedingt; sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie auf die Art, die Ausstattung und den Zustand der Bebauung.

Die mittlere Grundstücksfläche aller veräußerten Villen und Landhäuser betrug 1.300 m² (1.260 m²). Nicht einbezogen in den Mittelwert wurden 2 Verkaufsobjekte mit außergewöhnlichen Grundstücksgrößen von jeweils weit über 5.000 m². Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 410 m² (440 m²).

4. Wohnungs- und Teileigentum

Für das Jahr 1985 konnten noch keine differenzierten Untersuchungen über die Preissituation am Grundstücksteilmarkt Wohnungs- und Teileigentum vorgenommen werden. Dargestellt wird daher an dieser Stelle (auch nachträglich zum Bericht 2/84 vom Juli 1985) die allgemeine Preissituation auf diesem Teilmarkt im Jahre 1984, die zur Orientierung auch für das erste Halbjahr 1985 angehalten werden kann. Nach den bisherigen Beobachtungen zeigt sich als Trend für das Jahr 1985 ebenso wie für das Jahr 1984 allgemein ein leichter Preisrückgang.

Das Wohnungs- und Teileigentum hat in den 80er Jahren am Grundstücksmarkt erheblich an Bedeutung gewonnen. Gegenüber 1980 hat sich allein die Zahl der Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen mehr als verdreifacht.

Nach einer Phase der Preisstagnation in den Jahren 1982 und 1983 war 1984 allgemein ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen, der in einzelnen Bereichen 5 - 10 % ausmachte. Ursächlich dürfte im wesentlichen das in den zurückliegenden Jahren angewachsene Potential an umgewandelten Wohnungen sein, das zu einem nicht unerheblichen Angebotsüberhang geführt hat.

Bei den Angaben des Preisniveaus wird unterschieden nach der Art des Objektes und der jeweiligen Wohnlage, für die folgende Aufteilung gewählt wurde:

| Lage | Wesentliche Lagen der Bezirke/Ortsteile |
|-----------------------|---|
| einfache Wohnlagen: | Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Neukölln |
| mittlere Wohnlagen: | Spandau, Tempelhof, Reinickendorf, Steglitz, Schöneberg |
| gute Wohnlagen: | Wilmerdorf, Charlottenburg, Zehlendorf |
| bevorzugte Wohnlagen: | Dahlem, Grunewald, Schmargendorf |

Die Angabe der Kaufpreise erfolgt marktüblich bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche. Dargestellt werden in jeder Preisgruppe sowohl das gerundete durchschnittliche Preisniveau, als auch die charakteristischen Preisspannen für die Verkaufsfälle. Diese Spannen sind nicht allein als Streuungsbreiten für gleichartige Wohnungen zu interpretieren. Sie sind vielmehr auf regionale Unterschiede in der Wohn- und Verkehrslage, im Wohnumfeld und auf Abweichungen in der Ausstattung, dem Alter, der Größe und dem Zustand des Gebäudes und der Wohnung sowie auf den Mietzustand (vermietet oder bezugsfrei) zurückzuführen. Beispielsweise wurden vermietete bzw. vom Mieter erworbene Wohnungen in der Regel bis zu etwa 30 % preisgünstiger veräußert als vergleichbare bezugsfreie Wohnungen.

4.1 Neu erstellte Eigentumswohnungen

Neu erstellte und von den Bauträgern erstmals veräußerte Eigentumswohnungen sind nur in geringem Umfang umgesetzt worden. Im Gegensatz zu den übrigen Teilmärkten des Wohnungseigentums haben sich hier die Preise kaum verändert. Das Preisniveau dieser Objekte wird wesentlich bestimmt von den Herstellungskosten.

Veräußert wurden in zunehmender Zahl auch in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Einfamilienhäuser.

Beim Ersterwerb neu erstellter Eigentumswohnungen bestand folgende Preissituation:

| Lage | Preisniveau DM/m ² Wohnfläche | |
|-----------------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| <u>einfache Wohnlagen</u> | --- 6) | --- 6) |
| <u>mittlere Wohnlagen</u> | 3000,- bis 5400,- im Mittel: 4100,- | 2900,- bis 5000,- im Mittel: 4000,- |
| <u>gute Wohnlagen</u> | 3100,- bis 5500,- im Mittel: 4200,- | 3000,- bis 5400,- im Mittel: 4200,- |
| <u>bevorzugte Wohnlagen</u> | 4200,- bis 6000,- im Mittel: 4900,- | 4000,- bis 6000,- im Mittel: 4900,- |

Bei den als Wohnungseigentum erstellten Einfamilienhäusern hatte die Wohnlage innerhalb der für diese Einfamilienhausgrundstücke typischen Wohngebiete keinen feststellbaren Einfluß auf den Preis. Die Kaufpreise für diese Art des Wohnungseigentums entsprechen allgemein denen vergleichbarer Kaufeigenheime (vgl. 3.2.4).

Folgende Aufstellung gibt einen Aufschluß über die Preissituation bei den im Wohnungseigentum erstellten Einfamilienhäusern:

| Art der Gebäude | Preisniveau DM/m ² Wohnfläche | |
|--------------------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| freistehende Einfamilienhäuser | 3800,- bis 5800,- im Mittel: 4700,- | 3800,- bis 5800,- im Mittel: 4700,- |
| Doppelhäuser | 3400,- bis 5600,- im Mittel: 4400,- | 3400,- bis 5600,- im Mittel: 4400,- |
| Reihenhäuser | 2900,- bis 5600,- im Mittel: 4300,- | 3000,- bis 5800,- im Mittel: 4400,- |

6) Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

4.2 Weiterveräußerte Eigentumswohnungen

Zu diesem Teilmarkt gehören Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und bereits zum zweiten bzw. wiederholten Male veräußert worden sind. Objekte der Baujahre nach 1980 sind bislang nur in Einzelfällen veräußert worden. Die Kaufpreise hierfür liegen zwar höher als für Wohnungen der Baujahre nach 1970, jedoch auch deutlich unter den Preisen eines Ersterwerbs.

| <u>Baujahr</u> Lage | Preisniveau DM/m ² Wohnfläche | |
|---------------------------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| <u>Baujahr vor 1960</u> | | |
| einfache Wohnlagen | 1400,- bis 2600,- im Mittel: 2000,- | 1200,- bis 2400,- im Mittel: 1900,- |
| mittlere Wohnlagen | 1200,- bis 2500,- im Mittel: 2000,- | 1200,- bis 2500,- im Mittel: 2000,- |
| gute Wohnlagen | 1500,- bis 2800,- im Mittel: 2100,- | 1500,- bis 2900,- im Mittel: 2100,- |
| bevorz. Wohnlagen | --- 6) | 2100,- bis 3400,- im Mittel: 2700,- |
| <u>Baujahr zwischen 1960 und 1970</u> | | |
| einfache Wohnlagen | 1600,- bis 2600,- im Mittel: 2200,- | 1400,- bis 2500,- im Mittel: 2000,- |
| mittlere Wohnlagen | 1700,- bis 2800,- im Mittel: 2300,- | 1500,- bis 2700,- im Mittel: 2100,- |
| gute Wohnlagen | 1800,- bis 3600,- im Mittel: 2600,- | 1700,- bis 3500,- im Mittel: 2500,- |
| bevorz. Wohnlagen | 2600,- bis 4000,- im Mittel: 3400,- | 2600,- bis 4100,- im Mittel: 3300,- |

6) Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Zahl von Verkäufen nicht möglich.

| <u>Baujahr</u> Lage | Preisniveau DM/m ² | Wohnfläche |
|--------------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| <u>Baujahr nach 1970</u> | | |
| einfache Wohnlagen | 1700,- bis 2900,- im Mittel: 2300,- | 1700,- bis 2900,- im Mittel: 2300,- |
| mittlere Wohnlagen | 1800,- bis 3300,- im Mittel: 2500,- | 1700,- bis 3300,- im Mittel: 2400,- |
| gute Wohnlagen | 2000,- bis 3700,- im Mittel: 2900,- | 2000,- bis 3700,- im Mittel: 2900,- |
| bevorz. Wohnlagen | 3000,- bis 4800,- im Mittel: 4000,- | 3000,- bis 4600,- im Mittel: 3900,- |

4.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen

Der Marktanteil der in Wohnungseigentum umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen hat sich 1984 mit 85 % aller Verkäufe von Eigentumswohnungen gegenüber 1983 nochmals deutlich erhöht.

Im Jahr 1984 war allgemein ein nachgebendes Preisgefüge festzustellen. Nur in einzelnen Teilbereichen des Umwandlungsmarktes konnten sich die Kaufpreise durchschnittlich noch etwa auf dem Vorjahresniveau halten. Die rückläufige Entwicklung war bei den oberen Preisgrenzen häufig noch deutlicher ausgeprägt.

Bei den Durchschnittspreisen ergaben sich für 1984 (1983) folgende Spannbreiten:

- Wohnungen in Altbauten: 1.500,- DM bis 1.900,- DM/m²
(1.600,- DM bis 1.900,- DM/m²)
- Wohnungen in freifinanzierten bzw. steuerbeg. Nachkriegsbauten: 2.200,- DM bis 2.700,- DM/m²
(2.400,- DM bis 2.800,- DM/m²)
- Wohnungen in soz. Wohnungsbauten: 1.600,- DM bis 2.100,- DM/m²
(1.800,- DM bis 2.200,- DM/m²)

Die Preisgestaltung dieses Teilmarktes wird neben den unter 4. genannten Faktoren insbesondere auch durch den Renovierungszustand sowie durch Maßnahmen der Modernisierung, Erneuerung oder Instandsetzung von Betriebseinrichtungen und Gebäudeteilen beeinflusst.

4.3.1 Altbauten ⁷⁾

Verkauft wurden wiederum überwiegend Wohnungen in Gebäuden der Baujahre zwischen 1890 und 1914.

Es ergab sich folgendes Preisbild:

| Lage | Preisniveau DM/m ² Wohnfläche | |
|--------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| einfache Wohnlagen | 800,- bis 2200,- im Mittel: 1600,- | 800,- bis 2000,- im Mittel: 1500,- |
| mittlere Wohnlagen | 800,- bis 2600,- im Mittel: 1700,- | 800,- bis 2400,- im Mittel: 1600,- |
| gute Wohnlagen | 900,- bis 2600,- im Mittel: 1700,- | 1000,- bis 2400,- im Mittel: 1700,- |
| bevorz. Wohnlagen | 1400,- bis 3300,- im Mittel: 1900,- | 1400,- bis 3000,- im Mittel: 1900,- |

4.3.2 Freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Nachkriegsbauten

Für diesen Teilmarkt stellte sich die Preisentwicklung wie folgt dar:

| Lage | Preisniveau DM/m ² Wohnfläche | |
|--------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| einfache Wohnlagen | 1600,- bis 2800,- im Mittel: 2400,- | 1500,- bis 2600,- im Mittel: 2200,- |
| mittlere Wohnlagen | 1500,- bis 3100,- im Mittel: 2400,- | 1500,- bis 3000,- im Mittel: 2300,- |
| gute Wohnlagen | 1300,- bis 3000,- im Mittel: 2400,- | 1500,- bis 3000,- im Mittel: 2200,- |
| bevorz. Wohnlagen | 2400,- bis 3600,- im Mittel: 2800,- | 2300,- bis 3300,- im Mittel: 2700,- |

7) Im Sinne der Altbaumietenverordnung Berlin ist das Wohnraum, der bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden ist und ohne öffentliche Mittel geschaffen wurde.

4.3.3 Sozialer Wohnungsbau

Veräußert wurden überwiegend Wohnungen der Baujahre 1954 bis 1965.

Bei dieser Objektart bestand folgende Preissituation:

| Lage | Preisniveau DM/m ² Wohnfläche | |
|--------------------|--|--|
| | 1983 | 1984 |
| einfache Wohnlagen | 1000,- bis 2400,- im Mittel: 1800,- | 1000,- bis 2100,- im Mittel: 1600,- |
| mittlere Wohnlagen | 1100,- bis 2700,- im Mittel: 1800,- | 1200,- bis 2500,- im Mittel: 1700,- |
| gute Wohnlagen | 1200,- bis 2700,- im Mittel: 1800,- | 1200,- bis 2600,- im Mittel: 1800,- |
| bevorz. Wohnlagen | 1800,- bis 2800,- im Mittel: 2200,- | 1700,- bis 2800,- im Mittel: 2100,- |

4.4 Teileigentum

Garagen

Das Preisniveau für Garagen ist in den 80er Jahren annähernd konstant geblieben. Die Kaufpreise liegen hier allgemein je nach Art und Lage des Grundstücks, der Gebäude sowie der Garagenboxen zwischen 5000,- DM und 15.000,- DM, nur in Ausnahmefällen auch darüber.

Dachgeschosse

Die Kaufpreise für unausgebaute Dachgeschosse lagen 1984 in einem Streubereich von etwa 300,- DM bis 1000,- DM je m² Bruttonutzfläche (1983 : 300,- bis 900,- DM), nur in besonderen Einzelfällen auch noch darüber. Dabei haben Art und Alter der Gebäude offenbar kaum einen Preiseinfluß gehabt. Wertrelevant waren dagegen neben den Gestaltungsmöglichkeiten des Dachraumes auch das Vorhandensein einer Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand

für den Grundausbau (Deckenverstärkungen, Sanitär- und Heizungsanschlüsse, neue Steigeleitungen usw.). Im Kaufpreis enthalten waren teilweise auch Kosten für die Übernahme bereits vorhandener Bauplanungsunterlagen zum Dachgeschoßausbau.

Für fertig ausgebaute Dachgeschoßwohnungen lagen die Kaufpreise weitgehend in den oberen Preisbereichen der unter 4.3.1 bis 4.3.3 angegebenen Preisspannen.

Sonstiges Teileigentum

Für diesen Teilmarkt mit Flächen sehr unterschiedlicher Art der Nutzung (Läden, Büroräume, Lagerflächen usw.) in den verschiedensten Wohn- und Geschäftslagen können wegen der geringen Umsätze weiterhin keine charakteristischen Durchschnittspreise angegeben werden. Es zeigt sich aber, daß die Preise für dieses Teileigentum im Durchschnitt etwa 10 bis 25 % über den Preisen sonst vergleichbarer Wohnnutzungen liegen.

Berlin, im Dezember 1985,
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
beim

Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -,
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31

