

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

**BERLIN**

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

---

**Bericht**  
**über die Entwicklung des**  
**Berliner Grundstücksmarktes**

Preisentwicklung im 2. Halbjahr

Jahresumsatz

**2/84**

Berlin 31, im Juli 1985  
Mansfelder Straße 16  
Telefon: 867 67 30

---



## Inhaltsverzeichnis

I. <u>Vorbemerkung</u>	Seite	1
II. <u>Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1984</u>	"	2
1. Bauland	"	2
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	"	17
3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke	"	18
3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke	"	19
3.2.4 Kaufeigenheime	"	20
3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke	"	21
4. Wohnungs- und Teileigentum	"	21

III. <u>Grundstücksverkehr im Jahre 1984</u>	Seite	22
1. Vertragsabschlüsse	"	23
1.1 Unbebaute Grundstücke	"	26
1.2 Bebaute Grundstücke	"	26
1.3 Wohnungs- und Teileigentum	"	27
2. Flächenumsatz	"	27
3. Geldumsatz	"	28

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 Grundstücks-  
werte in Berlin legt hiermit den Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes vor, in dem die allgemeine Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte für das 2. Halbjahr 1984 sowie der Gesamtumsatz im Jahre 1984 dargestellt sind.

Nicht enthalten ist der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum, für den die entsprechenden Zahlen voraussichtlich erst im Herbst 1985 vorgelegt werden können.

## II. Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 1984

=====

### 1. Bauland

Der Baulandmarkt hat sich insgesamt seit Mitte 1984 beruhigt. Das Preisniveau war im zweiten Halbjahr 1984 durch eine nahezu gleichbleibende Tendenz gekennzeichnet. Die teilweise festgestellten Preisveränderungen bewegten sich in der Spanne  $\pm 5\%$ .

Obwohl der Eigentumserwerb als Schutz vor Inflation weiterhin ein wesentliches Kaufargument ist, sind die stagnierenden Realeinkommen sowie die im zweiten Halbjahr 1984 nur leicht gesunkenen Hypothekenzinsen beim Erwerb von Einfamilienhausgrundstücken als Einflußfaktoren für das abwartende und nur unwesentlich veränderte Marktverhalten zu werten.

Auch der Baulandmarkt für den Mietwohnungsbau zeigte eine gleiche Entwicklung. Gründe für die geringen Preisveränderungen sind hier das erreichte hohe Preisniveau und die weitgehend ausgeschöpften Bauförderungsmittel.

Ein starkes Abweichen von der vorgenannten Preisentwicklung für Wohnbauland war nur bei den als Kerngebiet ausgewiesenen Bereichen zu verzeichnen.

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 Streubreite der in diesen Wohnlagen vereinbarten Kaufpreise für gleichartige Grundstücke zu interpretieren.

#### 1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - -----

Im zweiten Halbjahr 1984 lag die Preisentwicklung, bezogen auf das erste Halbjahr, in den einfachen Lagen zwischen 0 bis max. - 5 %. Ausnahmen bildeten Teilbereiche von Spandau und Marienfelde mit Preissteigerungen um + 5 %. In den mittleren Lagen betrug die Preisveränderung ebenfalls 0 bis - 5 %; jedoch war in Lichterfelde-Süd und Lankwitz vereinzelt sogar ein Rückgang von mehr als 5 % nachzuweisen. Die guten und bevorzugten Lagen zeigten überwiegend ein fast unverändertes Preisniveau. Vereinzelt festgestellte geringe Korrekturen nach oben oder unten hatten auf die dargestellten Preisspannen kaum Einfluß. Nennenswerte Veränderungen gegenüber dem Vorhalbjahr wurden lediglich in Nikolassee mit einem Preisrückgang bis 5 %, in einem Teilbereich von Dahlem und dem in Charlottenburg nördlich der Heerstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet - GFZ 0,6 - mit einem Preisanstieg um ca. 5 % registriert.

In den Einfamilienhausgebieten ist im übrigen ein verstärkter Trend zur Grundstücksteilung und Hinterlandbebauung (Kosten- und flächensparendes Bauen) zu beobachten.

In der nachfolgenden Übersicht ist das mittlere Preisniveau für die einzelnen Wohnlagen entsprechend den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerten für den Stichtag 31.12.1984 dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 30.6.1984 und die zum 31.12.1982 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.



Wohnlagen	Preisniveau (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982	30.6.1984	BRW <sup>2)</sup> 31.12.1984
<u>einfache Lagen</u> Kladow, Staaken, Rudow, Heiligensee, Wittenau, Waidmannslust	340,- bis 380,-	430,- bis 480,-	430,- bis 460,-
Spandau, Lichtenrade, Mariendorf, Marien- felde, Konradshöhe	360,- bis 420,-	450,- bis 500,-	440,- bis 520,-
<u>mittlere Lagen</u> Zehlendorf (Süd), Wannsee, Lichterfelde (Süd), Lankwitz, Hermsdorf, Frohnau	380,- bis 520,-	480,- bis 550,-	460,- bis 550,-
<u>gute Lagen</u> Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Lichter- felde (Nord)	480,- bis 530,-	540,- bis 600,-	530,- bis 600,-
<u>bevorzugte Lagen</u> Grünwald, Schmargen- dorf, Westend, Dahlem	500,- bis 650,-	550,- bis 700,-	550,- bis 700,-

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

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

## 1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

-----

Der Baulandmarkt für den Mietwohnungsbau zeigte im Berichtshalbjahr folgende Preistendenzen: Von den untersuchten Bereichen der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Bezirke und Ortsteile wiesen rd. 55 % noch eine geringe Preissteigerung, rd. 30 % ein unverändertes Preisniveau und rd. 15 % einen leichten Preisrückgang um wenige Prozentpunkte auf.

Bei den Stadtrandlagen mit einer GFZ von 1,0 lag die Preisentwicklung zwischen 0 bis + 5 %. Im inneren Stadtbereich mit einer GFZ von 1,2 gab es innerhalb der Bezirke Wedding und Neukölln uneinheitliche Preisveränderungen, die kleiner als  $\pm 5$  % waren; Spandau, Friedenau und Steglitz wiesen nur sehr geringe Rückgänge auf oder blieben im Niveau unverändert, in Tempelhof und Reinickendorf konnte dagegen ein Anstieg der Bodenpreise um 5 % und etwas darüber nachgewiesen werden. Im inneren Stadtbereich mit einer GFZ von 1,5 blieb in den Bezirken Tiergarten und Wedding das Preisniveau im wesentlichen unverändert, in Kreuzberg gab es Veränderungen bis tlw. + 5 %, Neukölln verzeichnete einen leichten Preisrückgang. Die city-nahen Lagen - GFZ 1,5 - blieben bis auf den Bezirk Charlottenburg mit einer Entwicklung von knapp + 5 % bei dem bis Mitte 1984 erreichten Preisniveau.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Gesamtüberblick.

Wohnlagen	P r e i s n i v e a u (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982	30.6.1984	BRW <sup>2)</sup> 31.12.1984
<u>Stadtrandlagen GFZ 1,0</u> Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichten- rade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	480,- bis 580,-	550,- bis 640,-	560,- bis 680,-
<u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,2</u> Wedding, Neukölln	450,- bis 500,-	560,- bis 600,-	560,- bis 600,-
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	550,- bis 600,-	600,- bis 690,-	650,- bis 700,-
Steglitz, Friedenau	600,- bis 700,-	690,- bis 800,-	700,- bis 800,-
<u>innerer Stadtbereich</u> <u>GFZ 1,5</u> Tiergarten, Wedding	550,- bis 620,-	680,- bis 710,-	680,- bis 720,-
Kreuzberg, Neukölln	450,- bis 580,-	520,- bis 660,-	550,- bis 680,-
<u>citynahe Lagen GFZ 1,5</u> Charlottenburg, Wil- mersdorf, Schöneberg	650,- bis 800,-	720,- bis 900,-	750,- bis 900,-
<u>Sanierungsgebiete</u> Tiergarten, Wedding	460,- bis 550,-	570,- bis 650,-	570,- bis 680,-
Kreuzberg, Neukölln	450,- bis 500,-	520,- bis 580,-	550,- bis 600,-
Charlottenburg, Schöneberg	550,- bis 600,-	620,- bis 680,-	650,- bis 700,-

- 1) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1982  
 2) Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.1984

### 1.3 Kerngebiete

In den Kerngebieten und den überregionalen Geschäftslagen konnte in fast allen Bereichen bei geringem Umsatz ein Anstieg der Bodenpreise festgestellt werden.

Aus den vom Gutachterausschuß zum 31.12.1984 ermittelten Bodenrichtwerten ergeben sich die in der Tabelle aufgezeigten Preisspannen.

Lagen	P r e i s n i v e a u (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982	30.6.1984	BRW <sup>2)</sup> 31.12.1984
Kerngebiet Kreuzberg	600,- bis 700,-	700,-	700,- bis 800,-
Kerngebiet City beiderseits der Lützowstr. zwischen Nollendorfplatz u. Breitscheidplatz u. beiderseits der Fasanen- u. Uhlandstraße	600,- bis 900,-  800,- bis 1500,-	600,- bis 1000,-  800,- bis 1600,-	700,- bis 1000,-  900,- bis 2000,-
oberer Kurfürstendamm	1300,- bis 2500,-	1300,- bis 2500,-	1500,- bis 3000,-
unterer Kurfürstendamm und Taentzienstraße	3000,- bis 5000,-	3000,- bis 5000,-	3500,- bis 7000,-
überregionale Geschäfts- lagen			
Wilmerdorfer Str.	1500,- bis 3000,-	1500,- bis 3000,-	1800,- bis 3000,-
Schloßstr. (Steglitz)	1800,- bis 2500,-	1800,- bis 2500,-	2000,- bis 2500,-

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

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

#### 1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

---

Die seit etwa Mitte 1983 zu verzeichnenden Preissteigerungen für diesen Baulandmarkt <sup>teil</sup> setzten sich im 1. und 2. Halbjahr 1984 nicht weiter fort. Für die gewerblichen Baulandflächen ergab sich danach folgendes Preisbild:

Lage	P r e i s n i v e a u (DM/m <sup>2</sup> )		
	BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982	30.6.1984	BRW <sup>2)</sup> 31.12.1984
In abseitiger Verkehrslage	130,- bis 150,-	150,- bis 180,-	150,- bis 180,-
Stadttinnenlagen			
- außerhalb der Ringbahn	150,- bis 170,-	180,- bis 190,-	180,- bis 200,-
- innerhalb der Ringbahn	160,- bis 180,-	180,- bis 200,-	180,- bis 200,-

Die vorgenommene Aufteilung nach der Lage - innerhalb und außerhalb der Ringbahn - ist nur ein grober Anhalt.

Das Preisniveau einzelner Bereiche kann davon abweichen, insbesondere hinsichtlich bestimmter Lage- und Standortbedingungen, die für bestimmte Branchen bedeutsam sein können (z.B. Verkehrsverbindungen, Emissionswirkungen auf benachbarte Wohngebiete usw.).

---

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

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

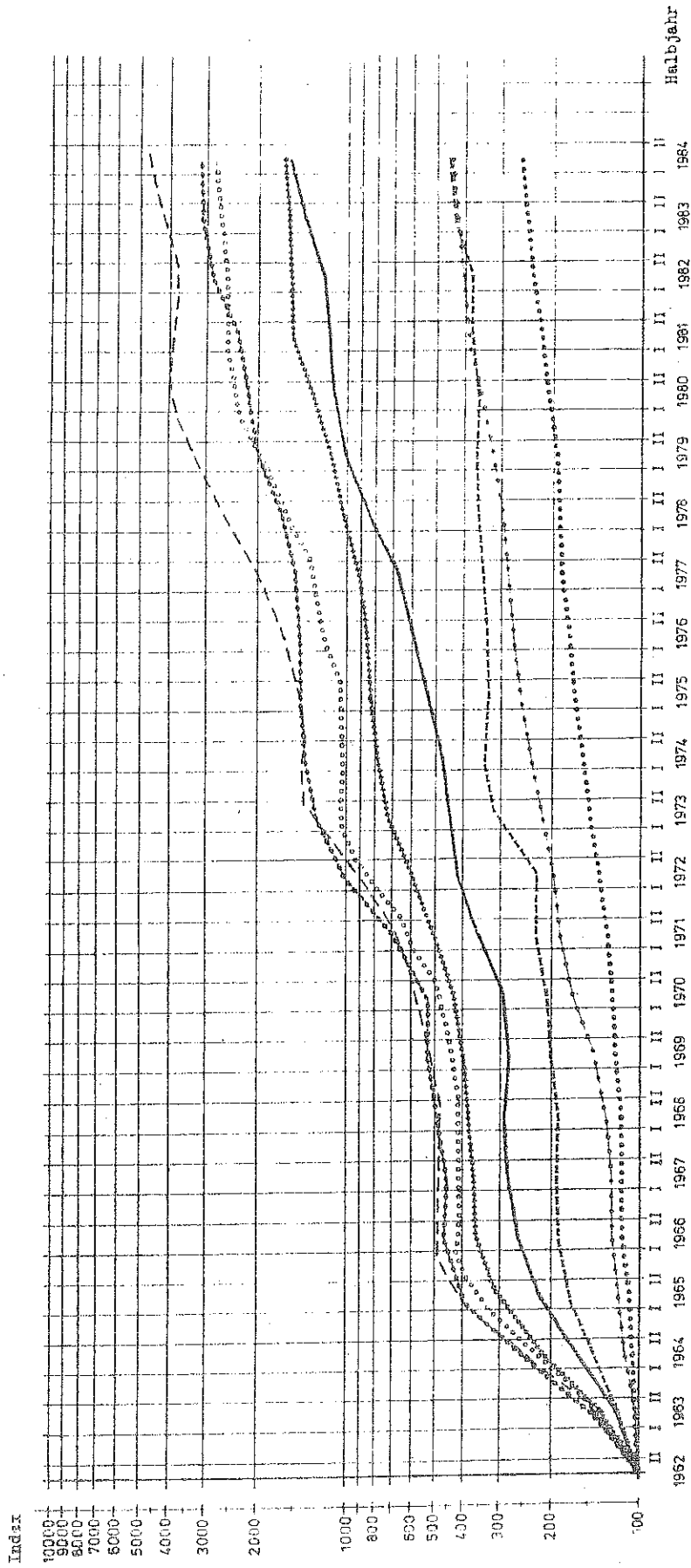
Die langfristige Entwicklung des gesamten Baulandmarktes sowie die Entwicklungen der Baupreise und der Lebenshaltungskosten sind an Hand ausgewählter Bodenpreisindexreihen <sup>3)</sup> in der nachfolgenden Graphik dargestellt. Der Bodenpreisindex für das erste Halbjahr 1985 ist für alle Baulandarten in der Tendenz im wesentlichen unverändert.

---

3) Bodenpreisindexreihen,  
Amtsblatt Nr. 51 vom 5. Oktober 1984 S. 1446

# Bodenpreisindexreihen Berlin

für einige beispielhaft ausgewählte Legen



- Zum Vergleich:
- offene Bauweise, einfachere Wohnlagen
  - ..... " " , gute Wohnlagen
  - geschlossene Bauweise, einfache Wohnlagen
  - ..... " " , mittlere Wohnlagen
  - ..... " " , gute Wohnlagen
  - Gewerbe- und Industriegebiete
  - ..... Baupreisindex
  - ..... Lebenshaltungskostenindex

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## 2. Nichtbauland

Der Umsatz an Nichtbaulandflächen war unverändert gering; eine Preisentwicklung war nicht festzustellen. Die allgemeine Preissituation im Berichtshalbjahr wird anhand der vom Gutachterausschuß zum 31.12.1984 ermittelten Bodenrichtwerte dargestellt. Sie blieb unverändert sowohl gegenüber dem BRW <sup>1)</sup> 31.12.1982 als auch gegenüber dem Preisniveau am 30.6.1984.

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

Nutzungen	P r e i s n i v e a u (DM/m <sup>2</sup> )	
	BRW <sup>2)</sup>	31.12.1984
land- und forstwirtschaftl. Flächen: Agrarland u. Waldflächen, Gärtnerei- u. Gartenbauflächen		15,- bis 40,-
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,-

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

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



### 3. Bebaute Grundstücke

#### 3.1 Mietwohngrundstücke

Wie im Vorjahr lag auch im Berichtszeitraum die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken erheblich über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Weiter gewachsen ist hierbei der Anteil der Objekte, die zur kurzfristigen 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 im wesentlichen ein stabiles Preisniveau, welches sich im Trend auch Anfang 1985 noch fortsetzt.

Ein fast unverändertes Preisbild zeigten die Altbauobjekte sowohl mit mittlerer als auch mit Komfort-Ausstattung, die Zwischenkriegsbauten und mit größerer Streubreite der Kaufpreise auch die Objekte des sozialen Wohnungsbaus. Die im freifinanzierten oder steuerbegünstigten Wohnungsbau errichteten Neubauten wiesen eine etwas geringere Kaufpreisspanne auf.

Durchschnittlich bis zu einer halben Jahresmiete gestiegen ist dagegen das Preisniveau bei den Altbauten mit einfacher Ausstattung.

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 nunmehr auch Mietspannen angegeben. Sie sind ein Abbild der unterschiedlichen Durchschnittsmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte.

Gebäudegruppen	Preisniveau - Vielfache Jahresrohmiere - <sup>4)</sup> (mittl. Wohnungsmiete DM je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	
	30.6.1984	31.12.1984
<u>Altbauten</u>		
- <u>Baujahre etwa vor 1900</u>		
einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, tlw. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten)	7,0 / 10,0	7,0 / 10,5 (2,40 / 3,70)
- <u>Baujahre etwa 1900-1914</u>		
mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder Innentoiletten)	7,5 / 12,0	7,5 / 12,0 (3,- / 5,60)
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	9,0 / 14,0	9,0 / 14,0 (3,50 / 6,70)
<u>Zwischenkriegsbauten</u> (Baujahre 1924-1948)	9,5 / 14,0	9,5 / 14,0 (Ofenheizung: 4,- / 5,50) (Zentralheizung: 4,- / 7,50)
<u>Neubauten</u> (Baujahre nach 1948)		
- sozialer Wohnungsbau		
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,5 / 13,5	8,5 / 13,0 (4,- / 5,50)
2. WoBauG *(Baujahre ab 1958)	10,0 / 15,0	10,0 / 15,5 (4,- / 6,50)
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,5 / 14,0	10,0 / 14,0 (9,50 / 13,-)

<sup>4)</sup> 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 hat sich im Berichtszeitraum weiter verstärkt. Einen besonders hohen Anteil hatten dabei die Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre vor 1965. Bei etwa 60 % der im Berichtszeitraum veräußerten Grundstücke dieser Art war die Umwandlung in Wohnungseigentum bereits bis Mai 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. Hieraus resultiert, daß insbesondere modernisierungsfähige mietgünstige und zur Umwandlung geeignete Mietwohngrundstücke relativ hohe Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung des Grundstücks als Mietwohnobjekt nicht mehr rentierlich sind.

Für die zur Umwandlung erworbenen Objekte wurden folgende Kaufpreise erzielt:

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche	
	1. Halbjahr 1984	2. Halbjahr 1984
Alt- und Zwischenkriegsbauten:		
mit Ofenheizung	500,- bis 900,- DM	500,- bis 900,- DM
mit Sammelheizung	650,- bis 1400,- DM	750,- bis 1200,- DM
Nachkriegsbauten:		
soz. Wohnungsbau		
Bauj. bis 1960	600,- bis 1000,- DM	650,- bis 1200,- DM
Bauj. nach 1960	700,- bis 1300,- DM	750,- bis 1350,- DM
freif. bzw. steuerbeg. Wohnungsbau	1300,- bis 2000,- DM	1200,- bis 2100,- DM

Die Preise beziehen sich auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung.

### 3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

-----

Wie im vorangegangenen Halbjahr war auch das 2. Halbjahr 1984 gekennzeichnet durch ein allgemein gleichbleibendes bis geringfügig nachgebendes durchschnittliches Preisbild bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Lediglich durch den Umsatz einiger größerer bzw. lage- und komfortbedingt teurerer Objekte kam es bei einzelnen Grundstücks-kategorien zu einem Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus.

Der Teilmarkt ist weiterhin gekennzeichnet durch eine etwas zurückhaltende Nachfrage. Ursächlich dafür dürfte insbesondere das noch relativ hohe Zinsniveau am Kapitalmarkt und die stagnierende reale Einkommenssituation potentieller Erwerberkreise, insbesondere bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten sein. Sie weichen teilweise auf den Markt des Wohnungseigentums aus oder erwerben zu günstigeren Bedingungen eher ältere Objekte mit erforderlichen Modernisierungen bzw. mit Instandhaltungsrückstau. Rund 70 % aller Verkäufe liegen unterhalb einer Preisgrenze von 450.000,- DM.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Preis- und Umsatzsituation:

Kaufpreise	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbjahr 1984)					
	freistehende Ein- und Zweif.-häuser	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Kaufeigenheime	Villen u. Landhäuser	insgesamt
DM	%	%	%	%	%	%
unter 200.000	2 (1)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	4 (3)
200.000-300.000	9 (7)	5 (5)	5 (8)	0 (0)	0 (0)	19 (20)
300.000-400.000	15 (14)	4 (4)	7 (8)	1 (0)	0 (0)	27 (26)
400.000-500.000	12 (13)	4 (4)	3 (2)	3 (3)	0 (0)	22 (22)
500.000-600.000	7 (8)	2 (2)	1 (0)	2 (3)	0 (0)	12 (13)
600.000-700.000	3 (4)	1 (1)	0 (0)	1 (0)	1 (1)	6 (6)
über 700.000	5 (6)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	4 (3)	10 (10)
insgesamt	53 (53)	17 (17)	17 (19)	8 (7)	5 (4)	100 %

### 3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Die umsatzstärkste Objektgruppe, die Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, zeigte allgemein ein etwa unverändertes Preisniveau. Bei den Altbauten wurden durchschnittlich wieder kleinere Objekte umgesetzt, so daß sich hier der mittlere Kaufpreis verringerte.

Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500.000,- DM ging nochmals zurück. Er lag im Berichtszeitraum noch bei 29 %; in den Vorhalbjahren: 2/83 = 38 %, 1/84 = 32 % aller Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Wiederum jedes zweite Objekt wechselte den Eigentümer zu einem Kaufpreis zwischen 300.000,- und 500.000,- DM.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbjahr 1984)		
	Altbauten <sup>5)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	2 (2)	1 (2)	3 (4)
200.000-300.000	11 (7)	6 (7)	17 (14)
300.000-400.000	13 (16)	16 (10)	29 (26)
400.000-500.000	13 (12)	9 (12)	22 (24)
500.000-600.000	7 (8)	7 (8)	14 (16)
600.000-700.000	1 (4)	4 (2)	5 (6)
über 700.000	5 (6)	5 (4)	10 (10)
insgesamt	52 (55)	48 (45)	100 %

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

<sup>5)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbj. 1984)		
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschoßfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis DM
Altbauten <sup>5)</sup>	740 (775)	175 (195)	445.000 (480.000)
Neubauten	710 (690)	150 (160)	485.000 (475.000)
insgesamt i.M.	725 (730)	165 (180)	460.000 (475.000)

### 3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Der Marktanteil der Altbauobjekte nahm erheblich ab, Neubauobjekte drängten wieder in vermehrtem Umfange auf den Markt. In ausgewogener Verteilung wurden Objekte aller Größenordnungen umgesetzt, davon dreiviertel der Grundstücke mit Kaufpreisen zwischen 200.000,- und 500.000,- DM.

Die Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbjahr 1984)		
	Altbauten <sup>5)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	5 (5)	0 (2)	5 (7)
200.000-300.000	17 (23)	11 (5)	28 (28)
300.000-400.000	11 (14)	14 (13)	25 (27)
400.000-500.000	10 (12)	14 (12)	24 (24)
500.000-600.000	1 (4)	13 (6)	14 (10)
600.000-700.000	2 (2)	2 (1)	4 (3)
über 700.000	0 (1)	0 (0)	0 (1)
insgesamt	46 (61)	54 (39)	100 %

<sup>5)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949

Für die Einfamiliendoppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamiliendoppelhaus- grundstücke	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbj. 1984)		
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschoßfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis DM
Altbauten <sup>5)</sup>	535 (525)	150 (155)	340.000 (345.000)
Neubauten	400 (380)	130 (125)	405.000 (390.000)
insgesamt i.M.	460 (470)	140 (145)	375.000 (365.000)

### 3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Der Umsatzanteil der Neubauobjekte hat im 2. Halbjahr 1984 wieder zugenommen, insbesondere wurden auch hier wieder vermehrt größere bzw. teurere Objekte veräußert. Bei zwei von drei Verkäufen lagen die Kaufpreise allerdings noch zwischen 200.000,- und 400.000,- DM.

Folgende Umsatzanteile wurden festgestellt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbjahr 1984)		
	Altbauten <sup>5)</sup> %	Neubauten %	insgesamt %
unter 200.000	6 (6)	2 (1)	8 (7)
200.000-300.000	16 (25)	13 (18)	29 (43)
300.000-400.000	8 (10)	29 (30)	37 (40)
400.000-500.000	1 (4)	13 (5)	14 (9)
500.000-600.000	0 (0)	9 (1)	9 (1)
600.000-700.000	0 (0)	1 (0)	1 (0)
über 700.000	2 (0)	0 (0)	2 (0)
insgesamt	33 (45)	67 (55)	100 %

<sup>5)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949

Die Durchschnittswerte für die Einfamilienreihenhausgrundstücke wurden wie folgt errechnet:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbjahr 1984)		
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschoßfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis DM
Altbauten <sup>5)</sup>	300 (310)	135 (120)	295.000 (280.000)
Neubauten	330 (290)	120 (110)	355.000 (325.000)
insgesamt i.M.	320 (300)	125 (115)	335.000 (305.000)

### 3.2.4 Kaufeigenheime

Die Zahl der Erstverkäufe von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch Bauträger blieb etwa unverändert. Bei den Kaufpreisen für diese Objekte war durchschnittlich ein geringfügiger Rückgang festzustellen, der auf die allgemein geringere Grundstücksgröße bei den im Berichtszeitraum veräußerten Objekten zurückzuführen ist (kosten- und flächensparendes Bauen).

Es ergaben sich folgende Marktdaten:

Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte im 2. Halbjahr 1984 (1. Halbjahr 1984)		
		Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschoßfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	20 (10)	400 (430)	150 (165)	560.000 (580.000)
Doppelhäuser	30 (40)	305 (320)	130 (125)	525.000 (540.000)
Reihenhäuser	50 (50)	250 (310)	130 (120)	520.000 (525.000)
insgesamt	100 %	295 (340)	135 (130)	525.000 (540.000)

5) Gebäude der Baujahr vor 1949



Die Spannen der Kaufpreise für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

freistehende

Einfamilienhäuser:	460.000 DM bis 620.000 DM (520.000 DM bis 680.000 DM)
Doppelhäuser:	420.000 DM bis 600.000 DM (450.000 DM bis 600.000 DM)
Reihenhäuser:	400.000 DM bis 600.000 DM (440.000 DM bis 590.000 DM)

Die Kaufpreisspannen decken etwa 80 bis 90 % der Verkaufsfälle ab.

### 3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

-----

Der Umsatz an Villen- und Landhausgrundstücken war marktüblich gering. Die Kaufpreise lagen im Berichtshalbjahr im wesentlichen zwischen 0,4 Mio DM und 1,5 Mio DM. Die erhebliche Streuung der für diese Objekte gezahlten Kaufpreise ist objektbedingt; sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf die Art und den Zustand der Bebauung.

Die mittlere Grundstücksfläche aller veräußerten Villen und Landhäuser betrug 1.260 m<sup>2</sup> (1.390 m<sup>2</sup>), die Gebäude wiesen eine Geschoßfläche von durchschnittlich 440 m<sup>2</sup> (470 m<sup>2</sup>) auf.

## 4. Wohnungs- und Teileigentum

Die notwendige Umstrukturierung und Automatisierung der Kaufpreissammlung über Wohnungs- und Teileigentum konnte bislang noch nicht abgeschlossen werden. Angaben über die allgemeine Preissituation auf diesem Teilmarkt sind daher erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

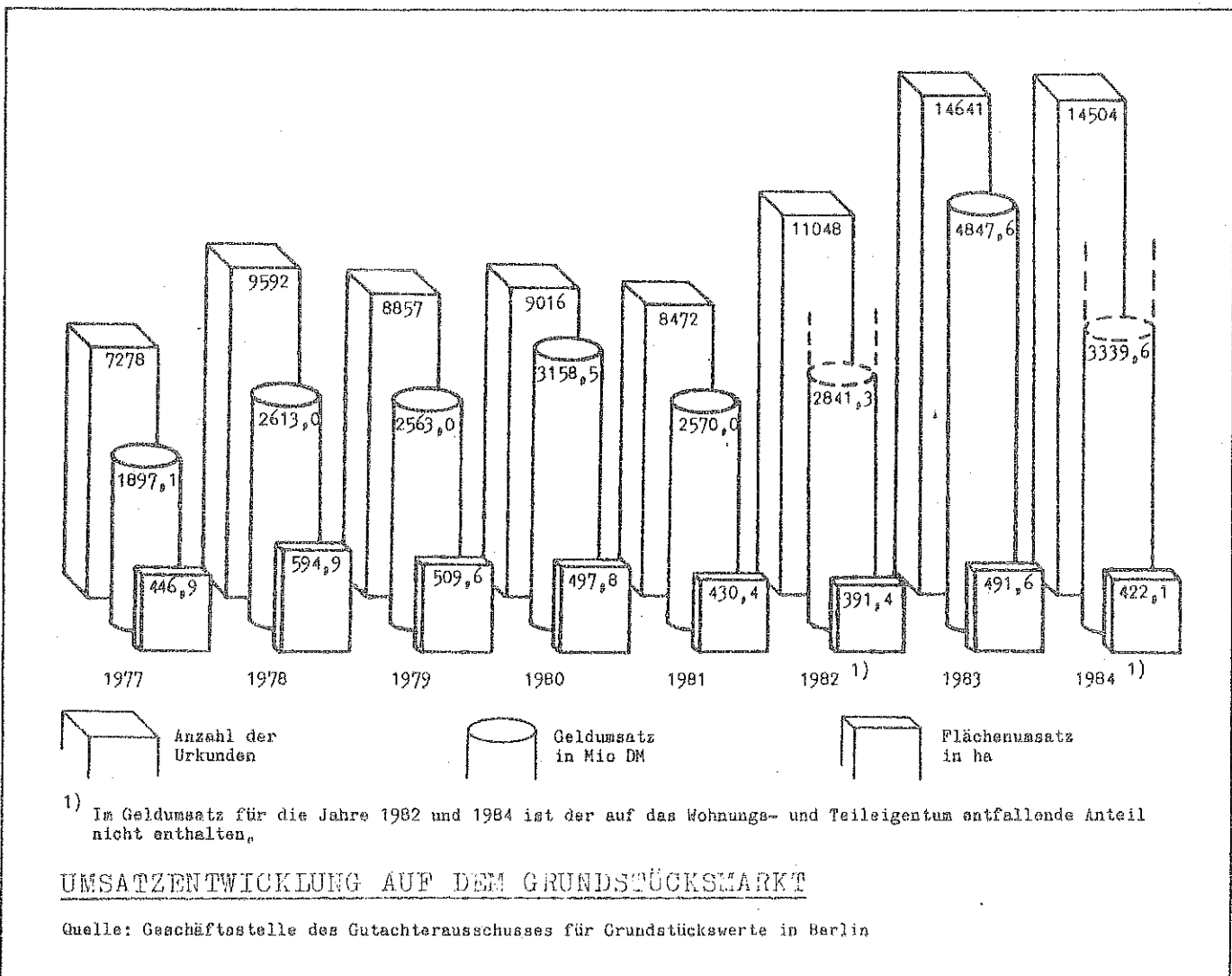
### III. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR IM JAHRE 1984

=====

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt wird dargestellt durch

1. die Zahl der Vertragsabschlüsse,
2. den Flächenumsatz,
3. den Geldumsatz.

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1977:



### 1. Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1984 insgesamt

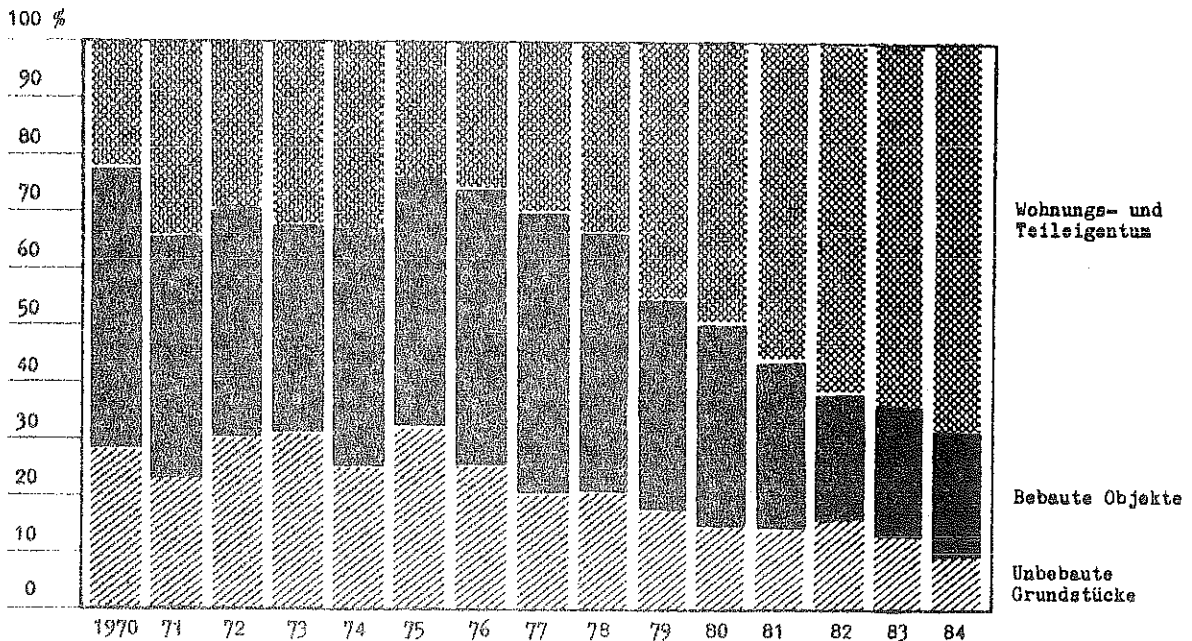
ca. 14.504 Urkunden (1983 = 14.641)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden.

Hiervon entfallen auf

- a) unbebaute Grundstücke 1.307 Verträge (1983 = 1.811) - 28 %
- b) bebaute Grundstücke 3.197 Verträge (1983 = 3.426) - 7 %
- c) Wohnungs- und Teileigentum ca. 10.000 Verträge (1983 = 9.404) + 6 %  
(die Angaben zum Wohnungseigentum beruhen auf vorläufigen Schätzungen).

Die nachstehende Graphik gibt eine Übersicht über die Entwicklung der prozentualen Umsatzanteile dieser Teilmärkte an der Gesamtzahl der Vertragsabschlüsse seit 1970:



ENTWICKLUNG DER MARKTANTEILE NACH DER GESAMTZAHL DER URKUNDEN

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Deutlich erkennbar ist die seit 1976 fortschreitende Verschiebung der Marktanteile zugunsten des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum. Betrug dieser Anteil 1976 noch etwa 25 %, so erreichte er 1980 bereits 50 % und lag 1984 bei knapp 70 %.

Von den im Jahr 1984 insgesamt übersandten 14.504 Urkunden werden

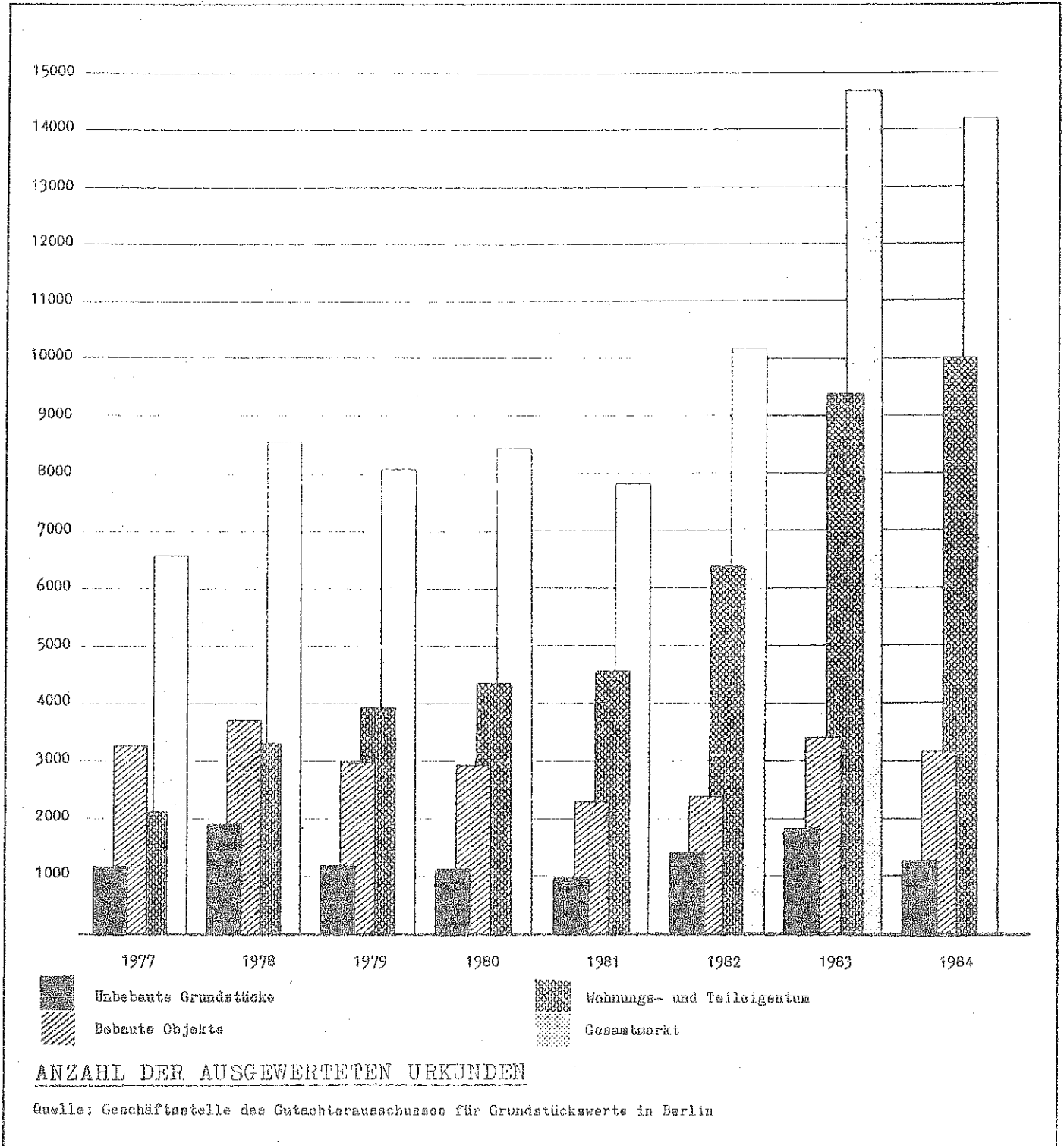
14.122 Verträge (1983 = 13.991)

ausgewertet in die Kaufpreissammlung übernommen. Es entfielen auf

- a) unbebaute Grundstücke 1.217 (1983 = 1.640),
- b) bebaute Grundstücke 3.105 (1983 = 3.134),
- c) Wohnungs- und Teileigentum ca. 9.800 (1983 = 9.217) Kaufverträge.

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten und den auswertenden Verträgen ergibt sich u.a. aus den für eine Auswertung überwiegend ungeeigneten Tauschverträgen, Veräußerungen von Bruchteileigentum in geringem Umfang oder unselbständigen Grundstücksteilen sowie bestimmten Verträgen zum Zwecke von Erbauseinandersetzungen oder mit Vereinbarungen über sehr geringe, den Wert der Grundstücke in keiner Weise nahekommenden Gegenleistungen meist bei besonderen Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien.

Die Umsatzentwicklung der durch die Geschäftsstelle ausgewerteten Verträge stellt sich für den Zeitraum seit 1977 wie folgt dar:



### 1.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist im Jahre 1984 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um etwa 25 % zurückgegangen.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die in die Kaufpreissammlung übernommenen Vertragsfälle:

- Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke:	1.044 (1983 = 1.366)
- Mehrfamilienhausgrundstücke:	98 (1983 = 166)
- Gewerbe- und Industriegrundstücke:	41 (1983 = 50)
- sonstige unbebaute Grundstücke:	124 (1983 = 58)

### 1.2 Bebaute Grundstücke

Im Jahre 1983 hatte sich die Zahl der Verkäufe von Mietwohnhäusern gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Diese Entwicklung hat sich im Jahre 1984 im wesentlichen bestätigt. Wiederum war ein wesentlicher Zusammenhang zwischen dieser Umsatzentwicklung und der verstärkten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen festzustellen. Der Anteil der davon zur Umwandlung erworbenen Objekte hat sich im Berichtszeitraum weiter erhöht. Vgl. hierzu auch II. 3.1.2 (Umwandlungsobjekte).

Bei den übrigen Teilmärkten der bebauten Grundstücke waren keine bedeutenden Veränderungen bei den Verkaufszahlen festzustellen.

Im einzelnen wurden von den 1984 geschlossenen Kaufverträgen über bebaute Grundstücke folgende Vorgänge ausgewertet:

- Einfamilien- und Zweifamilienhäuser:	1.726 (1983 = 1.657)
- Mietwohnhäuser:	1.365 (1983 = 1.386)
- Gewerbe- und Industriegrundstücke:	53 (1983 = 57)
- sonstige bebaute Grundstücke:	53 (1983 = 34)

### 1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat am Grundstücksmarkt eine wesentliche Bedeutung erlangt. Die seit 1977 expandierende Umsatzentwicklung mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten hat sich im Jahre 1984 nochmals fortgesetzt. Vgl. hierzu III. 1. Detaillierte Angaben über die Umsatzentwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum werden aus den schon genannten Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt - voraussichtlich im Herbst 1985 - zur Verfügung stehen.

### 2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1984 insgesamt

rd. 422,1 ha (1983 = 491,6 ha).

Die anteiligen Grundstücksflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten.

Die Bodenflächen verteilen sich auf	1983		1984	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
a) <u>unbebaute Grundstücke</u>				
für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	89,9 ha	18 %	71,0 ha	17 %
für Mehrfamilienhäuser und sonstige Bebauung	23,1 ha	5 %	17,9 ha	4 %
für Gewerbe u. Industrie	33,5 ha	7 %	12,6 ha	3 %
in Nichtbaugebieten	9,1 ha	2 %	2,2 ha	1 %
insgesamt:	155,6 ha	32 %	103,7 ha	25 %
b) <u>bebaute Grundstücke</u>				
mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	116,1 ha	24 %	103,4 ha	24 %
mit Mietwohnhäusern	158,9 ha	32 %	147,6 ha	35 %
mit Gewerbe- u. Industriebauten	48,6 ha	10 %	51,3 ha	12 %
mit sonstigen Bauwerken	12,4 ha	2 %	16,1 ha	4 %
insgesamt:	336,0 ha	68 %	318,4 ha	75 %

Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 15 % verringert. Er liegt damit aber noch rd. 8 % über dem des Jahres 1982. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, war die Entwicklung bei den einzelnen Teilmärkten - zum Teil durch den Einfluß der Verkäufe einzelner größerer Objekte - sehr unterschiedlich.

### 3. Geldumsatz

Der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum konnte für den Berichtszeitraum aus den genannten Gründen bislang nicht ermittelt werden. Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Grundstücke (ohne Wohnungseigentum) betrug im Jahre 1984 rd. 3,34 Milliarden DM (1983 = 3,32 Milliarden DM). Dieser Summe ist noch der Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum hinzuzurechnen. Da dabei ein Umsatz mit zunehmender Tendenz besteht (voraussichtlich mehr als 10.000 Kaufverträge), dürfte die (1983 mit rd. 4,8 Milliarden DM festgestellte) Umsatzsumme für 1984 die Grenze von 5 Milliarden überschritten haben.

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze in Millionen DM:

#### a) unbebaute Grundstücke

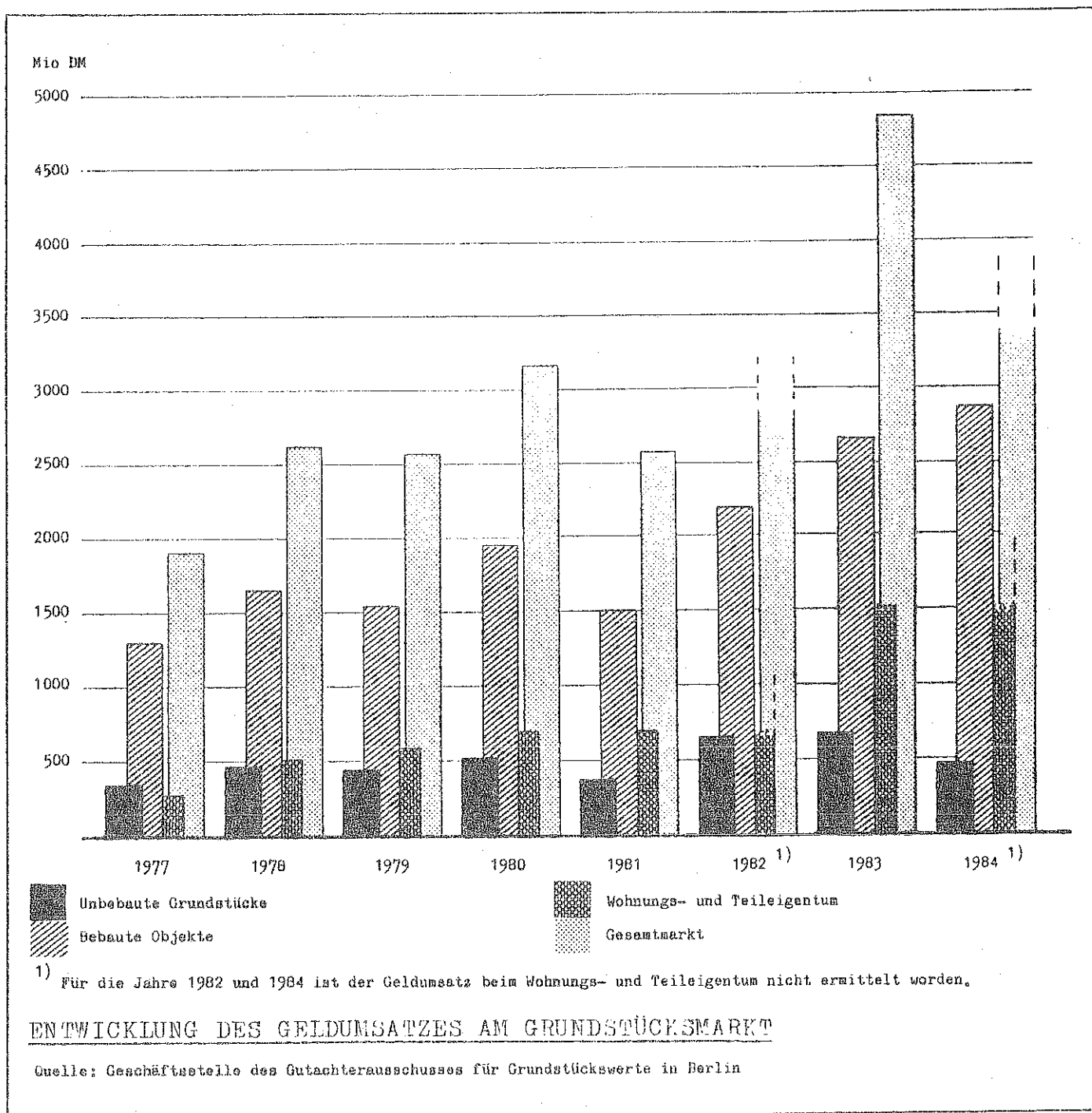
- für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	337,07	(1983 = 474,88)
- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Bebauung	105,93	(1983 = 139,68)
- für Gewerbe und Industrie	23,31	(1983 = 52,76)
- in Nichtbaugebieten	1,25	(1983 = 5,76)
insgesamt	467,56	(1983 = 673,08)

#### b) bebaute Objekte

- mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	701,46	(1983 = 752,33)
- mit Mietwohnhäusern	1.724,52	(1983 = 1.631,72)
- mit Gewerbe- und Industriebauten	189,66	(1983 = 115,46)
- mit sonstigen Bauwerken	256,44	(1983 = 148,64)
insgesamt	2.872,08	(1983 = 2.648,15)



Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte in den letzten 8 Jahren:



Berlin, im Juli 1985  
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
 für Grundstückswerte in Berlin  
 beim  
 Senator für Bau- und Wohnungswesen - V -





Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

**BERLIN**

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

---

Nachtrag zum

**Bericht**

**über die Entwicklung des  
Berliner Grundstücksmarktes**

Jahresumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum

**2/84**

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

*Knut Berger*

---



Der vorliegende Nachtrag ergänzt den

Bericht  
über die Entwicklung des  
Berliner Grundstücksmarktes

2/84 vom Juli 1985 um die Umsatzdaten für den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentum.

III. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR IM JAHRE 1984  
=====

1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat am Grundstücksmarkt eine wesentliche Bedeutung erlangt. Seit den 70er Jahren hat der Teilmarkt sowohl nach der Zahl der Umwandlungen von ehemaligen Mietobjekten in Wohnungseigentum, als auch nach der Zahl der Verkäufe erheblich zugenommen. Seit 1981 werden in Berlin mehr Eigentumswohnungen veräußert als bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen. Seit 1982 wird die Zahl der Grundstücksverkäufe allein schon übertroffen von der Zahl der Veräußerungen umgewandelter Wohnungen. Im Jahr 1984 sind mehr als dreimal so viele Wohnungen umgesetzt worden als 1980.

Von allen 1984 in Berlin veräußerten Immobilien waren gerundet

- 30 % bebaute bzw. unbebaute Grundstücke,
- 10 % als Wohnungseigentum erstellte Wohneinheiten,
- 60 % umgewandelte ehemalige Mietwohnungen.

Damit hat das umgewandelte Wohnungseigentum seinen Anteil am Gesamtumsatz nochmals drastisch ausgeweitet. Zum Vergleich:

1980 = 33 %,  
1981 = 41 %,  
1982 = keine Angaben,  
1983 = 48 %,  
1984 = 58 %

Umsatzanteil nach der Zahl der Verkäufe.

Im Berichtsjahr sind insgesamt 10.130 Wohneinheiten veräußert worden. Davon waren rd. 8.600 = rd. 85 % (1983 = rd. 7.000 = rd. 75 %) Umwandlungsobjekte.

Von den 1984 verkauften umgewandelten Wohneinheiten wurden gerundet wiederum etwa

- 50 % bezugsfrei,
- 40 % vermietet,
- 10 % an die Mieter

übereignet. Durch den noch wachsenden Marktanteil der sogenannten "Erwerbermodelle" einschl. der verwandten Rechtsformen wie der Erwerb im Rahmen von Immobilienfondsanteilen (etwa jede sechste umgewandelte Wohnung wurde in dieser Art veräußert) zeigt auch der Anteil der vermietet veräußerten Wohneinheiten eine geringfügig steigende Tendenz.

Nach den von den Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist 1984 für 14.000 Mietwohneinheiten (1983: rd. 13.000) in 650 Wohnanlagen (1983: 686) die Umwandlung eingeleitet worden. Damit gab es Ende 1984 etwa 63.000 umgewandelte Eigentumswohnungen einschl. der Objekte, für die die Umwandlung bereits eingeleitet war. Von 1.000 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes in Berlin (West) waren somit ca. 56 Wohnungen umgewandelte Eigentumswohnungen.

Das Schwergewicht der Umwandlungstätigkeit lag mit weiter zunehmender Tendenz in den guten innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg. Hier lagen 53 % (1983: 46 %) aller umzuwandelnden Wohneinheiten. Regional gesehen lag Charlottenburg an der Spitze mit 1984 allein fast 2.900 Umwandlungen. Die geringste Umwandlungsquote hatte der Bezirk Kreuzberg mit lediglich etwa 350 Wohneinheiten.

Mehr als die Hälfte aller Umwandlungsobjekte sind Mietwohngrundstücke üblicher Größe mit 11 bis 40 Wohneinheiten. Bei etwa jeder

dritten Wohnanlage handelt es sich um ein kleines Objekt mit bis zu 10 Wohneinheiten, bei fast jeder fünften sogar um ein sehr kleines Objekt mit lediglich 2 bis 4 Wohneinheiten.

### 3. Geldumsatz

Der Geldumsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt belief sich im Jahre 1984 auf 4.75 Milliarden DM (1983 = 4,85 Milliarden DM).

Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ergaben sich hochgerechnet folgende Umsätze in Mio DM:

- als Wohnungseigentum			
erstellte Objekte	420,0	(1983 =	646,85)
- umgewandelte ehemalige			
Mietwohnungen	990,0	(1983 =	879,54)
insgesamt	1.410,0	(1983 =	1.526,39)

Trotz der gestiegenen Gesamtzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum ist der Geldumsatz durch den Preisrückgang im Berichtsjahr zurückgegangen.

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

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