



## **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2000**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

## Titelfoto

## Impressum

### Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
Referat III E  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin  
Hohenzollerndamm 177  
10713 Berlin (Ortsteil Wilmersdorf)

☎ (030) 9012-6730

☎ (030) 9012-3193

🌐 [www.Gutachterausschuss-Berlin.de](http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de)

### Ausgabe

Juni 2001

### Druck

Verwaltungsdruckerei Berlin

### Schutzgebühr

40,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

### Bezugsquelle

Kulturbuch-Verlag GmbH  
Sprosserweg 3, 12351 Berlin (Ortsteil Buckow)  
Postfach 47 04 49, 12313 Berlin

☎ (030) 661 84 84

☎ (030) 661 78 28

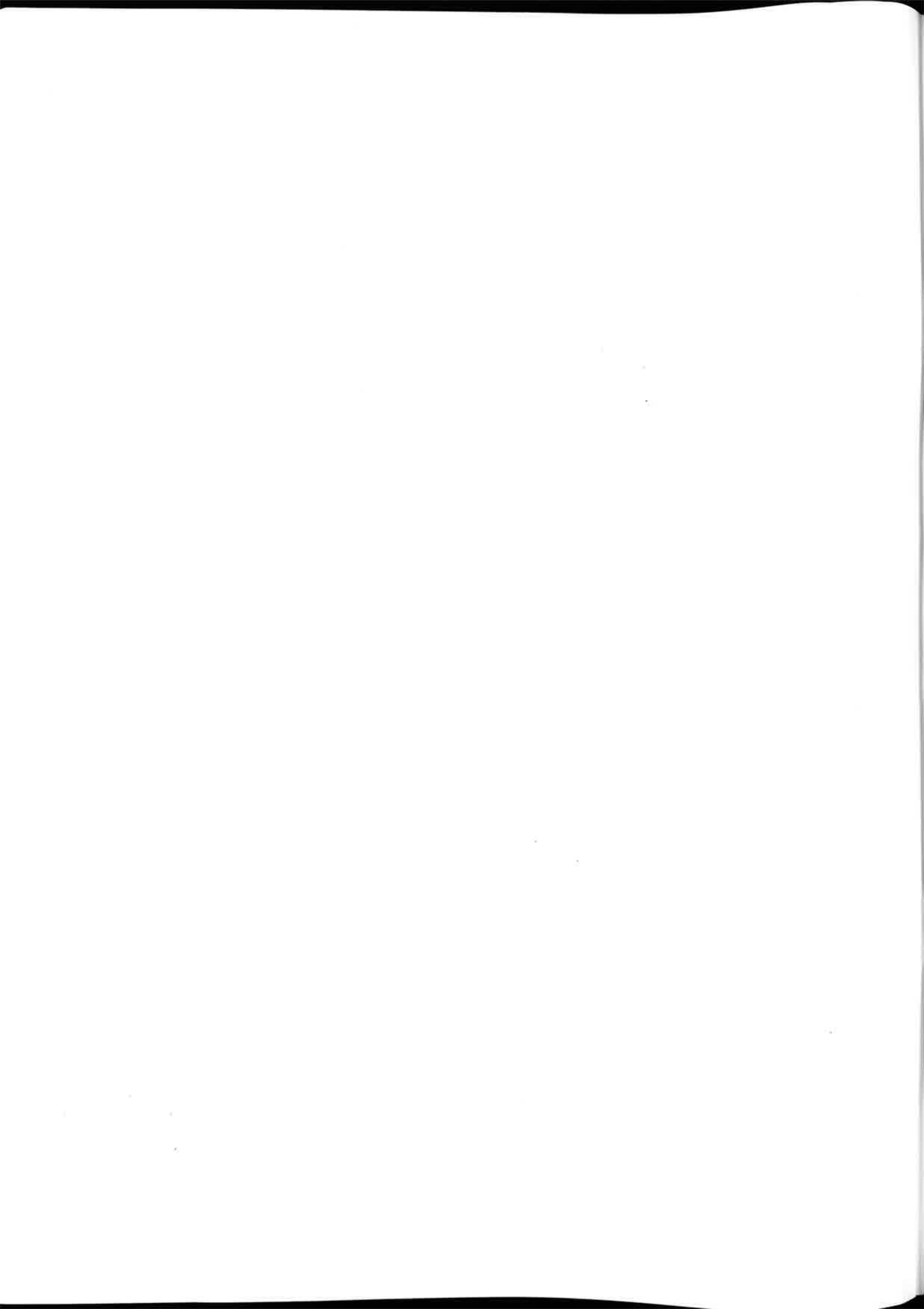
✉ [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)

### Urheberrecht

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplares gestattet.

# **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2000**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt .....</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>6</b>
A.2.1	Rechtliche Grundlagen.....	6
A.2.2	Aufgaben und Tätigkeiten .....	6
A.2.3	Die Kaufpreissammlung .....	7
<b>A.3</b>	<b>Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt.....</b>	<b>9</b>
A.3.1	Der Gutachterausschuss im Internet.....	9
A.3.2	Bodenrichtwerte .....	10
A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen .....	11
A.3.4	Zur Erteilung von Auskünften .....	12
<b>A.4</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten .....</b>	<b>13</b>
A.4.1	Statistische Regionaldaten.....	13
A.4.2	Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen .....	15
A.4.3	Einflüsse allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungen auf den Grundstücksmarkt .....	16
A.4.4	Die stadträumlichen Wohnlagen .....	18
<b>B</b>	<b>Preisentwicklung im Jahr 2000.....</b>	<b>19</b>
<b>B.1</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>19</b>
B.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise - .....	19
B.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise - .....	22
B.1.3	Kern- und mischgebietstypische Nutzungen.....	23
B.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe .....	25
<b>B.2</b>	<b>Sonstiger Grund und Boden .....</b>	<b>26</b>
B.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
B.2.2	Marktfähiges Nichtbauland.....	26
<b>B.3</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>27</b>
B.3.1	Renditegrundstücke .....	27
B.3.1.1	Mietwohnhäuser .....	27
B.3.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	29
B.3.1.3	Umwandlungsobjekte .....	30
B.3.2	Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	31
B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.....	31
B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke .....	32
B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke.....	34
B.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke .....	35
<b>B.4</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>36</b>
B.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte .....	37
B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	37
B.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen.....	37
B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum.....	38
B.4.2.1	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in ursprünglich bereits als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern .....	38
B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen .....	40
B.4.3	In Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnungen.....	41
B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	41
B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime .....	43

B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum .....	44
B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen.....	44
B.4.4.2	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern.....	44
B.4.5	Teileigentum.....	45
<b>C</b>	<b>Umsätze im Jahr 2000 und die Entwicklung in den letzten Jahren .....</b>	<b>47</b>
<b>C.1</b>	<b>Überblick über die Teilmärkte .....</b>	<b>47</b>
C.1.1	Allgemein .....	47
C.1.2	Bauland .....	49
<b>C.2</b>	<b>Anzahl der Verkäufe.....</b>	<b>50</b>
<b>C.3</b>	<b>Flächenumsatz .....</b>	<b>52</b>
<b>C.4</b>	<b>Geldumsatz.....</b>	<b>53</b>
<b>C.5</b>	<b>Die Umsatzentwicklung in den letzten Jahren .....</b>	<b>54</b>
<b>D</b>	<b>Ausblick 2001 .....</b>	<b>57</b>



## A Vorbemerkungen

### A.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der vorliegende Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2000. Es werden wie bisher die allgemeinen Preisentwicklungen auf den wichtigsten Teilmärkten und deren Umsatzzahlen dargestellt.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders von Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die beruflich mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind. Dieser Bericht soll helfen, den Immobilienmarkt auch für den interessierten Laien verständlich zu machen. Er will und kann nicht die sachverständige Wertermittlung für ein konkretes Grundstück ersetzen. Vielmehr bietet er dem Leser eine allgemeine Marktorientierung und kann ihn so vor einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus Berliner Immobilien bewahren.

Der Grundstücksmarkt unterliegt neben anderen Antriebskräften auch den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden erheblich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen sowie durch die begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Zudem werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Marktereignissen, z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Vertragsparteien bestimmt. Die Kaufpreisbildung ist das Ergebnis eines Interessenausgleiches unterschiedlicher Wertvorstellungen der Marktteilnehmer.

Je nach allgemeiner Marktlage ergeben sich deshalb für gleichartige Objekte Kaufpreise innerhalb einer zufallsbedingten Streubreite, auf die der Marktbericht nicht besonders eingeht. Nennt der Bericht Wert- oder Preisspannen, so kommen darin auch mögliche objektbezogene Abweichungen der Kauffälle gegenüber der durchschnittlichen Situation auf den hier dargestellten Teilmärkten zum Ausdruck.

Die hier zusammengestellten Marktdaten wurden mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert; das Marktverhalten kann für die gängigen Teilmärkte nur generalisiert abgebildet werden. Die angegebenen Preise und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich im Berichtszeitraum als charakteristisch für die veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke oder Wohnlagen (vgl. A.4.4), das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) mussten dabei vernachlässigt werden.

Entsprechend dem Marktgeschehen unterscheidet der Bericht weiterhin vielfach nach dem West- und dem Ostteil der Stadt. Obwohl sich die rechtlichen und auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten in den Stadthälften angeglichen haben, sind zumindest bei den Teilmärkten "Wohnen" häufig noch immer strukturbedingte Unterschiede von feststellbarem Einfluss auf das Preisverhalten.

## A.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der damit verbundenen Aufhebung der Preisstoppvorschriften aus dem Jahr 1936 durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten einschließlich deren Veröffentlichung zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen. Sie verfügen dazu über Geschäftsstellen, denen in den einzelnen Bundesländern durch Rechtsverordnung bestimmte Aufgaben übertragen wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin - ein unabhängiges, selbstständiges und weisungsfreies Kollegialgremium - besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Ende 2000 hatte der Gutachterausschuss 53 Mitglieder, vornehmlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuerwesens und des privaten bzw. behördlichen Vermessungswesens.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. III - Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung.

### A.2.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind im Wesentlichen

- a) § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2253/1998, S. 137),
- b) §§ 7 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331).
- c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV -) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209).

### A.2.2 Aufgaben und Tätigkeiten

Zu den **Aufgaben des Gutachterausschusses** und seiner Geschäftsstelle gehören vor allem,

- die Kaufpreissammlung zu führen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- das Marktgeschehen zu beobachten, zu analysieren und darüber zu berichten und
- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten.



Die speziellen **Aufgaben der Geschäftsstelle** sind es,

- Kaufverträge auszuwerten und die Kaufpreissammlung zu führen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu geben,
- Beratungsvorlagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und für die Bodenrichtwertermittlungen durch den Gutachterausschuss zu erarbeiten,
- Untersuchungen über die Nutzungsstrukturen und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen durchzuführen,
- statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung als Grundlage für Bodenrichtwertermittlungen vorzunehmen,
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und nach Beratung durch den Gutachterausschuss zu veröffentlichen,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen,
- Informationen für die Präsenz des Gutachterausschusses im Internet (GAA Online) aufzubereiten und bereitzustellen,
- schriftliche und mündliche Auskünfte zu erteilen,
- die Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen und
- die Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

Darüber hinaus ist die Geschäftsstelle beteiligt an den Beratungen zur Erstellung des Berliner Mietspiegels.

Bei der Erfüllung der Aufgaben der Geschäftsstelle im Rahmen der Auswertung von Kaufverträgen und der Erarbeitung von Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss wirken die Vermessungsämter der Bezirksverwaltungen mit.

### A.2.3 Die Kaufpreissammlung

Für die genannten Aufgaben benötigen der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über das Marktgeschehen. Diese werden in der seit 1981 mit Hilfe der Datenverarbeitung geführten Kaufpreissammlung AKS Berlin bereitgestellt. Dazu haben die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss jeweils eine Vertragsabschrift zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB). Damit ist es möglich, das Marktgeschehen nahezu lückenlos zu erfassen und zu dokumentieren.

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist aufgrund dieser gesetzlichen Regelung neben den Finanzämtern und den Grundbuchämtern die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien erhält und damit umfassend über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich informiert ist.

Die automatisiert vorgehaltenen Kaufpreisdaten reichen für den Teilmarkt der Grundstücke in Berlin bis in das Jahr 1965 zurück.

Adressat für die Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Geschäftsstelle SenStadt - Abt. III -  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
Hohenzollerndamm 177  
10713 Berlin.**

Die Urkunden werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Angaben ergänzt. Dazu zählen auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die mit Bezug auf § 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) von den Eigentümern vermieteter Objekte schriftlich angefordert werden. Die Angaben der Eigentümer über Mieten und Bewirtschaftungskosten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Übersendung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz und damit auf das grundgesetzlich bestätigte Recht auf informelle Selbstbestimmung. Auf die durch die Kaufvertragsauswertung gewonnenen Daten der Kaufpreissammlung darf deshalb unmittelbar nur der Gutachterausschuss zur Wahrnehmung seiner Pflichtaufgaben zurückgreifen. Auskünfte an Dritte müssen so anonymisiert werden, dass aus ihnen nicht auf bestimmte Personen geschlossen werden kann. Die übersandten Urkunden (Verträge) und Nachweise werden nach der Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

### A.3 Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt

Für alle am Grundstücksmarkt Beteiligten sind zuverlässige Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Nur genaue Kenntnisse über den Wert der Liegenschaften helfen bei privater, öffentlicher sowie gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld vor Fehlern und schützen vor möglicher Übervorteilung bzw. Fehleinschätzung. Mit der Kaufpreissammlung verfügen die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen über eine einzigartige Informationsquelle. Damit hat der Gesetzgeber die Aufgabe verbunden, die ‚Funktionsfähigkeit‘ des Immobilienmarktes durch die Schaffung von Markttransparenz zu fördern.

Eines der Mittel der Veröffentlichung von Marktdaten ist der seit 1979 überwiegend jährlich herausgegebene Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt, wie er hier für das Jahr 2000 vorliegt (vgl. A.1).

#### A.3.1 Der Gutachterausschuss im Internet

Das Internet schafft neue Dimensionen für die Verbreitung von Informationen. Seit September 2000 ist daher der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Adresse

**www.Gutachterausschuss-Berlin.de**

auch im Internet erreichbar.

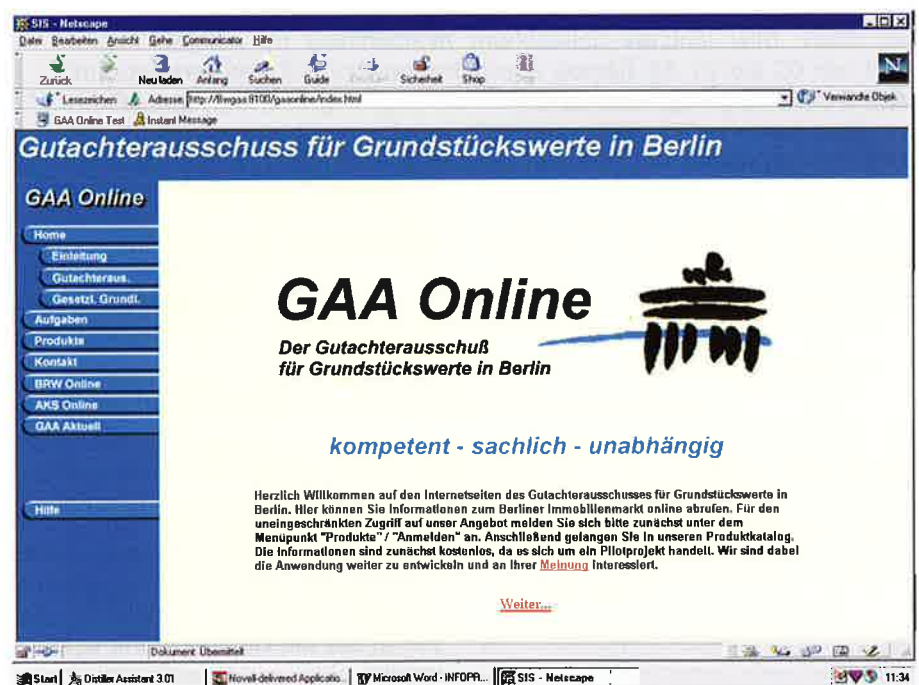


Abb. 1:

Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Über den Online-Shop steht dem Nutzer ortsunabhängig und rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Grundstücksmarkt online abrufbar zur Verfügung. Es wird ergänzt um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Neben üblichen statischen Daten wie beispielsweise

- einer Darstellung der Aufgaben des Gutachterausschusses und der gesetzlichen Grundlagen,
- Adressen und Ansprechpartner,
- Auszüge aus dem jährlichen Grundstücksmarktbericht,

- in Ergänzung dazu die neu angebotenen sog. „Ad hoc Marktreports“, die oft monatlich über die zwischenzeitliche Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte informieren, sowie
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen (vgl. A.3.3),

können auf diesem Wege auch herkömmliche Produkte wie Marktberichte oder Bodenrichtwertkarten als Atlanten bzw. CD-ROM online bestellt werden. Darüber hinaus lassen sich bestimmte Marktdaten aber auch fallbezogen interaktiv abfragen. Dazu gehören

- Bodenrichtwerte, dargestellt in blattschnittfreien Ausschnitten der Bodenrichtwertkarte nach Vorgabe der Grundstückslage (Adresse),
- die Abfrage des durchschnittlichen Preisniveaus für Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach bestimmten Vorgaben des Nutzers, wie beispielsweise zur Lage, die Grundstücksgröße und das Baujahr.

„Internettypische“ Features, wie E-Mail Funktion, FAQ und allgemeine Informationen zur Grundstückswertermittlung sind selbstverständlich.

Das Internetangebot wird ständig erweitert und aktualisiert. In einer weiteren Ausbaustufe wird das Angebot für den Sachverständigen um den Online-Zugriff auf Daten einer anonymisierten Kaufpreissammlung ergänzt. Shop- und E-Commerce-Funktionen sind vorbereitet. Bis zur Vervollständigung des Shops können alle Online-Produkte noch kostenlos abgerufen werden. Lediglich für die herkömmlichen, nun auch per Internet orderbaren und wie bisher auf dem Postweg zu liefernden Produkte entstehen bei einer Bestellung die üblichen Kosten.

### A.3.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuss in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus zum 31.12. jedes geraden Jahres. Seit 1992 werden die Bodenrichtwerte in einheitlicher Weise für Gesamt-Berlin ermittelt, davor bis zurück in das Jahr 1964 nur für den Westteil der Stadt.

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertatlas veröffentlicht. Er hat ein Format von 56 cm x 42 cm und besteht aus 44 Einzelblättern sowie einer Sonderkarte. Dieser Atlas ist auch auf CD-ROM (Rasterdaten) erhältlich. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte sind im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas abgedruckt.

Vertrieb des Bodenrichtwertatlases und der CD-ROM durch die

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
Hohenzollerndamm 177  
10713 Berlin (Ortsteil Wilmersdorf)**

**Kartenvertrieb Raum 5025**

**Öffnungszeiten: Mo, Di, Do von 09:00 bis 14:00 Uhr  
Fr von 09:00 bis 13:00 Uhr  
Mi geschlossen**

**Telefon: (030) 9012-5628**

**Telefax: (030) 9012-3028**

### A.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge wurden die im folgenden genannten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und im **Amtsblatt für Berlin (Abl.)** amtlich bekannt gemacht. Die Amtsblätter können bei der Kulturbuch - Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden.

- **Umrechnungskoeffizienten**

Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise in Abhängigkeit von der realisierbaren Geschossflächenzahl.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan festgesetzt oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschossflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert.

Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet:

- für Wohnbauland (GFZ 0,8 bis 5,0): Abl. 1995 Nr. 7, S.402
- für Dienstleistung und Büronutzung in Citylagen (GFZ 2,0 bis 6,0): Abl. 1993 Nr. 4, S.100.

- **Liegenschaftszinssätze**

Für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Berlin der Baujahre vor 1949 (Altbauten) mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % sind die Liegenschaftszinssätze, mit denen der Verkehrswert derartiger Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 15 bis 20 der Wertermittlungsverordnung abgeleitet worden. Herangezogen wurde dazu das Kaufpreismaterial der Jahre 1996 bis 1999. Differenziert nach bestimmten signifikanten Preiseinflüssen wurden sie zuletzt im Abl. 2000 Nr. 15, S.1064, veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre ab 1949 (Nachkriegsbauten) werden in Kürze veröffentlicht. In Vorbereitung befindet sich die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke mit vollständiger gewerblicher Nutzung.

- **Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§7 und §21 bis 25 WertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Entsprechende Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) für Eigenheimgrundstücke im Westteil Berlins wurden zuletzt im Abl. 1999 Nr. 65, S.5004, veröffentlicht.

Anpassungsfaktoren für Eigenheimgrundstücke im Ostteil Berlins sind in Vorbereitung.

- **Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz (BewG)**

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind nach Artikel 24 Nr.2 (§196 Abs.2 Satz 1 BauGB) des Jahressteuergesetzes 1997 (JStG 1997) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, für steuerliche Zwecke zu ermitteln.

Die Anwendung der Bodenrichtwertindizes ist ausschließlich auf die Fälle der steuerlichen Bewertung nach dem JStG 1997 beschränkt. Die Indizes wurden zuletzt im Abl. 2001 Nr. 23, S.1788, veröffentlicht.

### A.3.4 Zur Erteilung von Auskünften

Neben dem Abruf von Informationen über das Internet bestehen zunächst auch weiterhin die herkömmlichen Möglichkeiten. Zu den am häufigsten in Anspruch genommenen Auskünften gehören insbesondere:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Jedermann kann in den Diensträumen der Geschäftsstelle Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen. Bodenrichtwertauskünfte können auch schriftlich erteilt werden und sind gebührenpflichtig. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt. 2000 wurden mehr als 21.500 mündliche und nahezu 500 schriftliche Anfragen bearbeitet.

- **Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.**

Auf schriftliche Anfragen werden bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des angegebenen Zweckes schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt. Diese Auskünfte erfolgen in anonymisierter Form, d.h., ein Rückschluss auf die Namen der Vertragsparteien oder das einzelne Grundstück ist nicht gegeben.

Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der zur Verfügung gestellten Datensätze orientieren.

Die Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen Art und Umfang der Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.

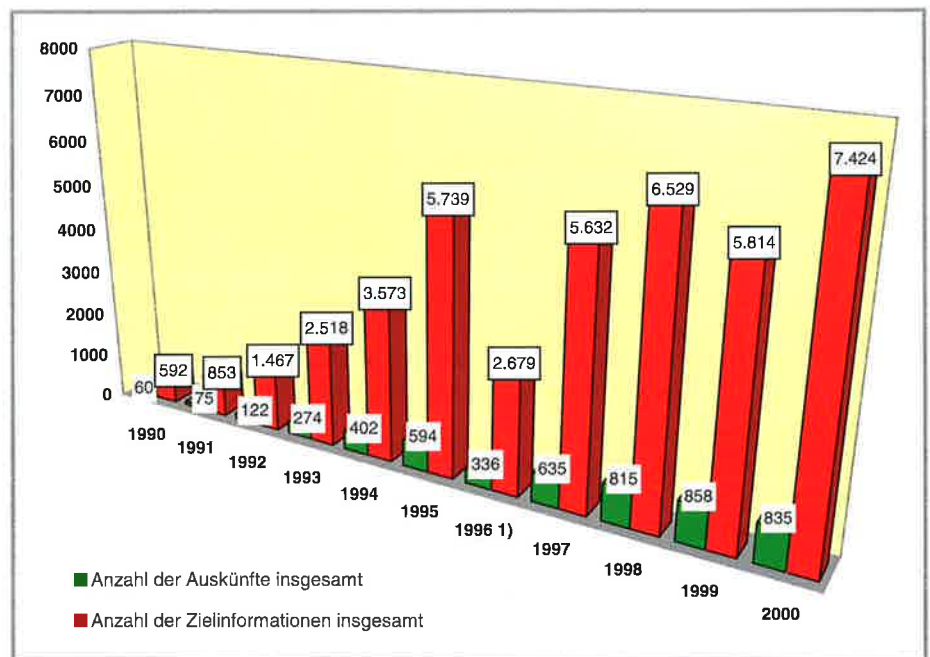


Abb. 2:  
Anzahl der jährlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung seit 1990

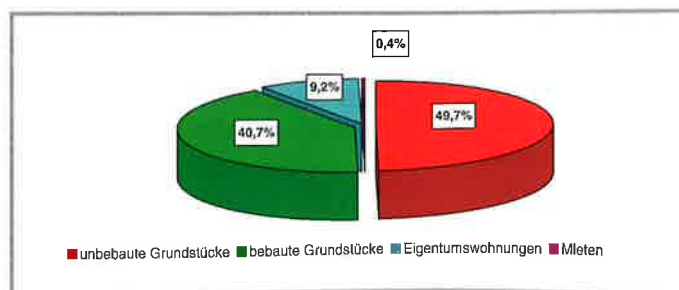


Abb. 3:  
Anteil der Auskünfte nach Grundstücksgruppen im Jahr 2000



**Einzelaskünfte erteilt:**

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in Berlin  
Dienstgebäude Hohenzollerndamm 177  
10707 Berlin (Ortsteil Wilmersdorf)**

Das Dienstgebäude ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

- U-Bahn Linien 7 und 9, U-Bahnhof Fehrbelliner Platz
- Bus-Linien 101, 104, 115, Haltestelle Fehrbelliner Platz

**Sprechzeiten für persönliche Vorsprachen:**

**Mo, Di, Do von 9 bis 12 Uhr und von 13 bis 15 Uhr,  
Fr von 9 bis 12 Uhr und von 13 bis 14 Uhr,  
Mi geschlossen**

<b>Telefonische Askünfte</b>	<b>(030) 9012 -</b>
Bodenrichtwerte	App. 5564
Erstattung von Verkehrswertgutachten	App. 6730
Askünfte über Wohnungs- und Teileigentum (nur Mo bis Fr von 10 bis 12 Uhr)	App. 4505
Askünfte aus der Kaufpreissammlung (einschl. nach der Nutzungsentgeltverordnung)	App. 5669
Allgemeine Askünfte	App. 5384

**A.4 Allgemeine Rahmendaten****A.4.1 Statistische Regionaldaten**

Das Bundesland Berlin war bis zum 31.12.2000 in 23 Verwaltungsbezirke gegliedert und hat knapp 3,4 Millionen Einwohner. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 891 Quadratkilometern. Die größte Ausdehnung beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km; die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 229 km.

Mit rund 3.900 Einwohnern je Quadratkilometer ist Berlin das Bundesland mit der größten Bevölkerungsdichte, gefolgt von Hamburg mit rund 2.100 Personen.

- Grün- und Erholungsflächen  
(Parks, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 101 km<sup>2</sup>
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 208 km<sup>2</sup>
- Wasserflächen 59 km<sup>2</sup>

Mit rund 41 % seiner Fläche weist Berlin einen großen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert auf. Weitere 135 km<sup>2</sup> sind Verkehrsflächen. Einige Daten werden in der nachfolgenden Tabelle bezirkswise aufgeschlüsselt.

Statistische Regionaldaten									
Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m²
		insgesamt ha	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald ha	Wasser ha	Land- wirt- schaft			
Mitte	73.258	1.069	3,6%	0	39	0	68,5	48.912	43,0
Tiergarten	88.739	1.341	6,6%	0	88	1	66,2	52.597	39,5
Wedding	159.080	1.537	1,2%	0	15	4	103,5	85.537	34,0
Prenzlauer Berg	134.690	1.095	1,9%	0	0	21	123,0	88.254	40,9
Friedrichshain	100.345	978	9,6%	0	93	1	102,6	69.403	42,2
Kreuzberg	148.246	1.038	2,2%	0	23	0	142,8	75.230	35,2
Charlottenburg	176.883	3.033	6,1%	73	98	13	58,3	104.233	43,5
Spandau	222.982	9.191	36,7%	1.654	879	844	24,3	114.865	36,1
Wilmersdorf	140.678	3.439	49,5%	1.522	181	0	40,9	84.672	45,6
Zehlendorf	97.155	7.053	49,9%	2.437	1.067	18	13,8	49.537	46,3
Schöneberg	148.349	1.229	0,2%	0	2	0	120,7	82.882	40,7
Steglitz	191.188	3.196	2,3%	4	60	8	59,8	103.387	40,4
Tempelhof	189.779	4.079	4,1%	43	40	83	46,5	101.014	37,9
Neukölln	307.113	4.493	4,3%	3	70	120	68,4	163.607	36,2
Treptow	113.140	4.065	18,5%	196	39	518	27,8	60.272	34,7
Köpenick	116.264	12.776	69,0%	6.623	2.126	61	9,1	62.561	36,8
Lichtenberg	155.893	2.636	5,3%	16	67	57	59,1	87.017	34,4
Weißensee	74.084	3.015	24,8%	17	36	695	24,6	39.906	37,1
Pankow	123.026	6.198	41,6%	1.203	105	1.270	19,8	68.276	38,0
Reinickendorf	247.184	8.946	34,7%	1.934	732	441	27,6	130.910	38,7
Marzahn	140.166	3.157	5,7%	57	63	60	44,4	69.346	32,6
Hohenschönhausen	110.609	2.599	25,0%	27	48	574	42,6	52.532	30,6
Hellersdorf	127.816	2.979	9,8%	92	57	144	42,9	59.304	32,0
<b>Berlin</b>	<b>3.386.667</b>	<b>89.142</b>	<b>30,0%</b>	<b>15.901</b>	<b>5.928</b>	<b>4.933</b>	<b>38,0</b>	<b>1.854.254</b>	<b>37,9</b>
<b>davon Westteil:</b>	<b>2.117.376</b>	<b>48.575</b>	<b>25,6%</b>	<b>7.670</b>	<b>3.255</b>	<b>1.532</b>	<b>43,6</b>	<b>1.148.471</b>	<b>38,9</b>
<b>davon Ostteil :</b>	<b>1.269.291</b>	<b>40.567</b>	<b>35,3%</b>	<b>8.231</b>	<b>2.673</b>	<b>3.401</b>	<b>31,3</b>	<b>705.783</b>	<b>36,2</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2000 des Statistischen Landesamtes Berlin

Nach der Verwaltungsgebietsreform gliedert sich Berlin mit Wirkung vom 1.1.2001 bei unveränderter Gesamtfläche in 12 Bezirke, die sich aus den bisherigen 23 Bezirken durch Fusionierung wie folgt zusammensetzen:

Die Bezirke Berlins		
Bezirke vor 2001, mit * im Ostteil Berlins	Bezirks- nummer	Bezirksname ab 1.1.2001
Mitte*, Tiergarten, Wedding	01	Mitte
Friedrichshain*, Kreuzberg	02	Friedrichshain-Kreuzberg
Prenzlauer Berg*, Weißensee*, Pankow*	03	Pankow
Charlottenburg, Wilmersdorf	04	Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau	05	Spandau
Zehlendorf, Steglitz	06	Steglitz-Zehlendorf
Schöneberg, Tempelhof	07	Tempelhof-Schöneberg
Neukölln	08	Neukölln
Treptow*, Köpenick*	09	Treptow-Köpenick
Marzahn*, Hellersdorf*	10	Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg*, Hohenschönhausen*	11	Lichtenberg-Hohenschönhausen
Reinickendorf	12	Reinickendorf



Abb. 4:  
Die Berliner Bezirke vor und nach der  
Zusammenlegung zum 1.1.2001

### A.4.2 Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Der Berliner Grundstücksmarkt war im Jahr 2000 im Wesentlichen durch rückläufige Umsätze auf den Teilmärkten gekennzeichnet.

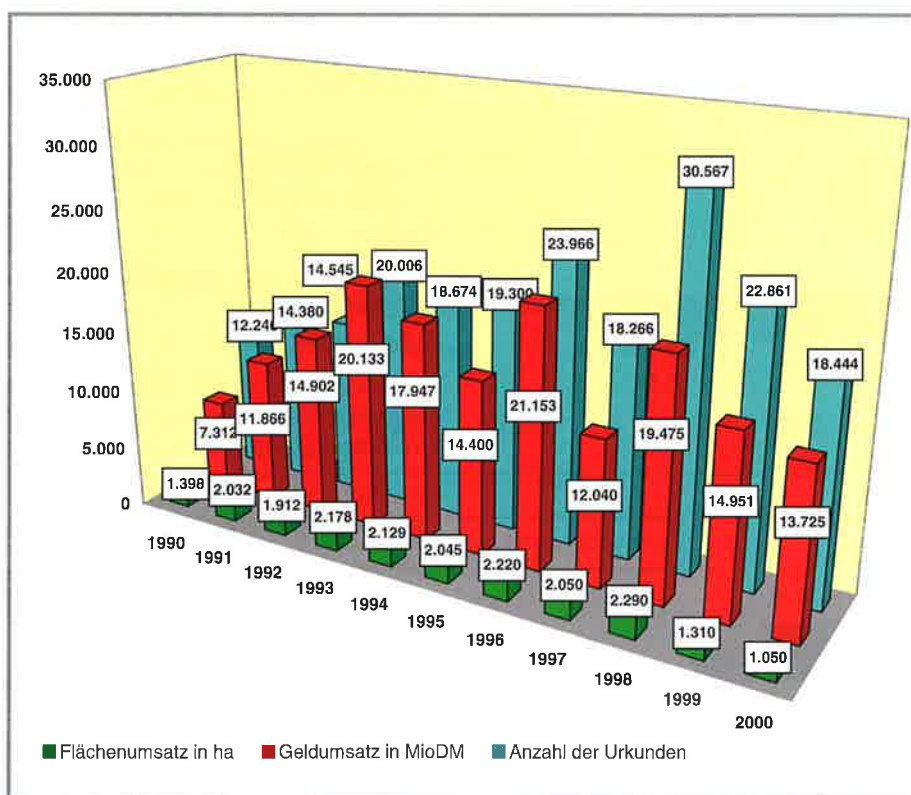


Abb. 5:  
Die Umsatzentwicklungen auf dem  
Immobilienmarkt seit 1990

Offensichtlich hat die Euphorie auf den Aktienmärkten mit der Erwartung hoher Renditen und schnell zu realisierender Gewinne die Immobilie als Anlageobjekt zwischenzeitlich in den Hintergrund gedrängt. Aber auch für den Eigennutzer haben die allgemeinen Rahmenbedingungen wie steigende Hypothekenzinsen, schlechtere Förderbedingungen und steuerliche Verschlechterungen dazu geführt, dass nicht mehr in dem Maße investiert wurde wie noch vor dem Berichtsjahr.

Aber auch das Sinken der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimförderung, die nun erst richtig wirksam werdende Verlängerung der Spekulationsfrist auf 10 Jahre, die Unsicherheiten durch die Neufassung des Mietrechts, die anhaltenden Diskussionen um die Orientierung der Grundsteuer an aktuellen Grundstückswerten und nicht zuletzt die wesentlich schlechteren steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten haben den Immobilienmarkt negativ beeinflusst.

#### **A.4.3 Einflüsse allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungen auf den Grundstücksmarkt**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Berlins haben sich im Jahr 2000 zwar leicht positiv entwickelt, aber nicht in einem Maß, das dem Immobilienmarkt Impulse geben konnte. Das Bruttoinlandsprodukt ist gegenüber 1999 leicht um 0,9 % gestiegen, blieb damit allerdings weiterhin deutlich unter der gesamtdeutschen Wachstumsrate von 3 %. Auch die Arbeitslosenquote ist durch einen Beschäftigungszuwachs von etwa 0,5 % nur leicht zurückgegangen. Der Einzelhandel verzeichnete ein Umsatzplus von ca. 0,3 % gegenüber 1999.

Der Wanderungsverlust ins Umland war, wenn auch schwächer als im Vorjahr, immer noch erheblich. Mindestens 100.000 Wohnungen standen in Berlin leer. Daneben wurden etwa 22,5 % weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt. Das Bauhauptgewerbe verzeichnete einen Rückgang der Auftragseingänge im Wohnungsbau um 25 %.

Zur Situation bei den wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten mit Wirkung auf den Berliner Grundstücksmarkt:

Für das Bruttoinlandsprodukt für Berlin ist im Berichtsjahr ein geringer Anstieg (0,9 %) zu erkennen.

Nach einem leichten saisonalen Rückgang zur Jahresmitte 2000 auf rd. 259.000 Erwerbslose stieg die Anzahl zum Jahresende wieder auf rd. 263.000 an und war damit um rd. 5.000 Erwerbslose niedriger als zum Jahresende 1999.

Die Zinssätze für Hypothekarkredite mit 5-jähriger Zinsfestschreibung stiegen bis September 2000 weiter bis auf rd. 6,5 % an. Zum Jahresende 2000 lagen sie mit 6,2 % noch deutlich über dem Niveau zum Jahresende 1999.

Die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 Mio. DM zeigten eine deutlich steigende Tendenz. Bis Ende 2000 stiegen die Zinsen auf rd. 10,2 % und erreichten damit ein Zinsniveau wie es letztmalig 1995 verzeichnet wurde.

Der Preisindex für die Lebenshaltung stieg im Berichtsjahr weiterhin an und lag zum Jahresende um rd. 1,5 % über dem Index des Vorjahres.

Seit Ende 1996 ist der Baupreisindex rückläufig. Für den Neubau von Wohngebäuden lag er Ende 2000 bei 92,7 (1995 = 100). Im Jahresmittel verringerte er sich gegenüber 1999 um rd. 2,0 %.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den nachfolgenden Abbildungen 6 und 7 zu entnehmen.

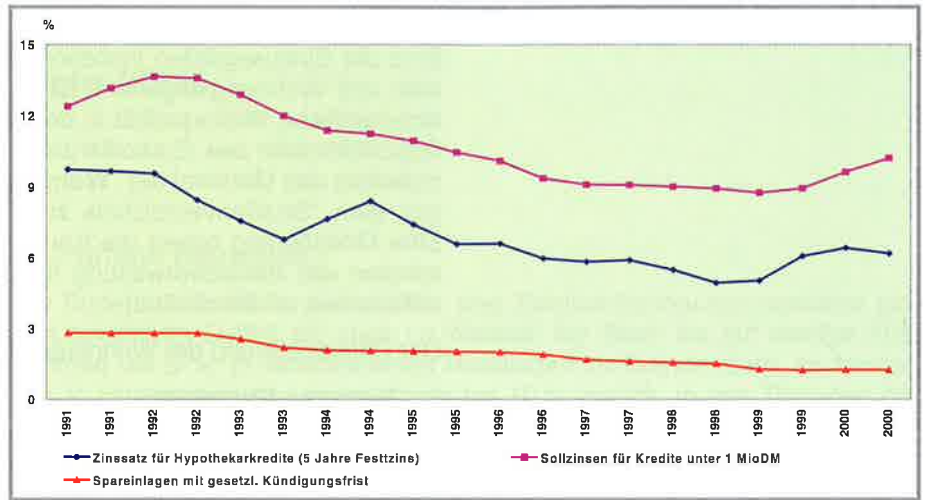


Abb. 6:  
Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

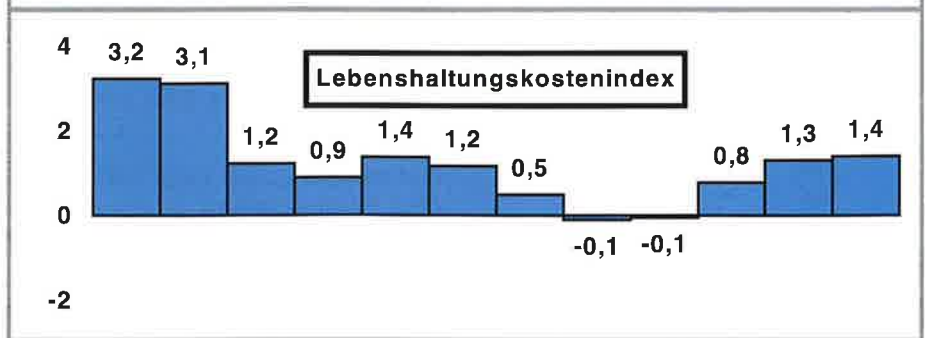
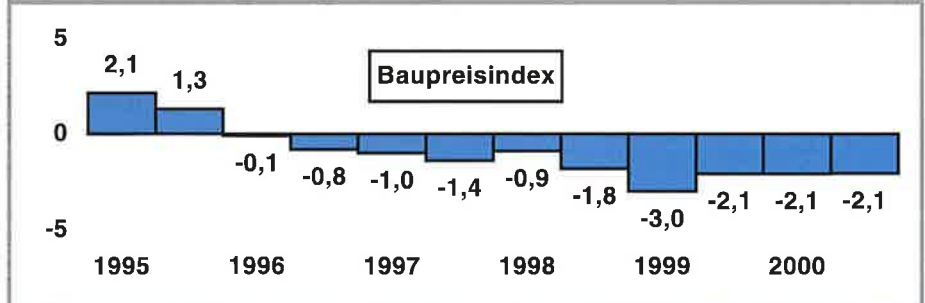
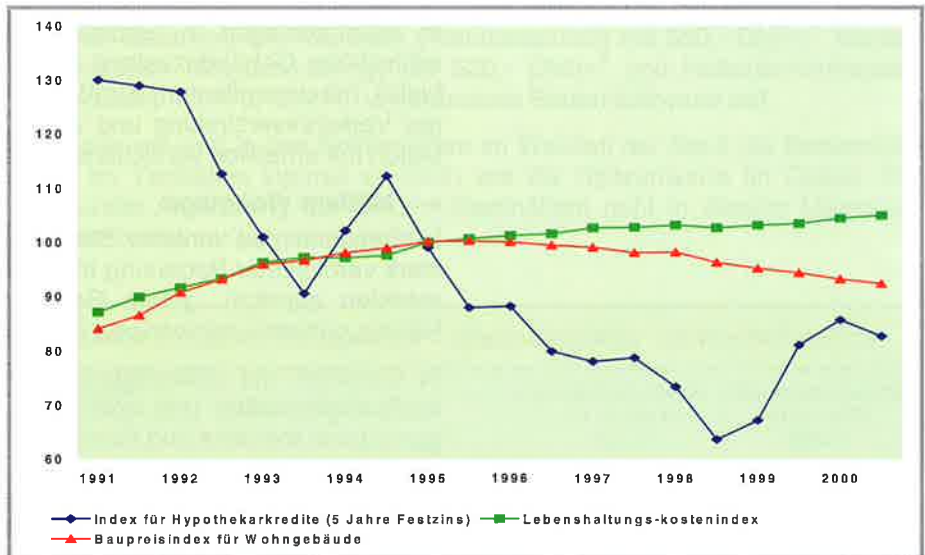


Abb. 7:  
Vergleichende Indexentwicklungen  
ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten

Quellen: Statistisches Landesamt Berlin, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



#### A.4.4 Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Um die sehr unterschiedliche Wohnqualität in der Stadt erfassen zu können, verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Analyse des Kaufpreismaterials das Merkmal der "**Wohnlage**". Die Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem "Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1996 bzw. 1998". Eine Orientierung bieten die Kartendarstellungen in den Mietspiegeln (Broschüren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die auch bei den Bezirksämtern erhältlich sind).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fasadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fasadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigten Straßen), ungünstiger Verkehrsverbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

- **Mittlere Wohnlage**

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

- **Gute Wohnlage**

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

- **Sehr gute Wohnlage**

Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Teilmärkte in besonders hervorgehobenen Bereichen der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage und definiert zusätzlich eine sehr gute Wohnlage.

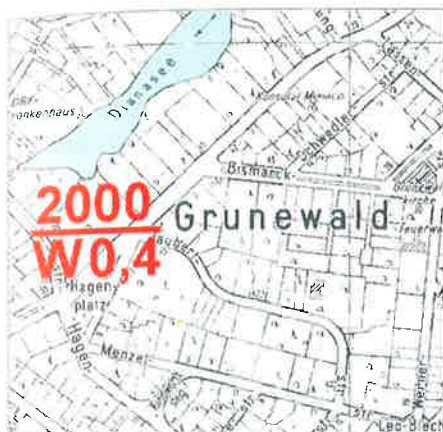
Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind u.a. Gebiete in Westend, an der Heerstraße (Charlottenburg), in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord.



## B Preisentwicklung im Jahr 2000

### B.1 Bauland

#### B.1.1 Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -



Die Bodenrichtwerte für Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke gingen sowohl im Ostteil als auch im Westteil der Stadt bis auf wenige Ausnahmen um 5 %, in verschiedenen Randlagen zu Brandenburg, im Norden z.B. in Hermsdorf und Lübars, sogar bis 10 % zurück. In den Toplagen der Stadt, wie Dahlem, Grunewald und Schmargendorf wurden mit 2.000 DM/m<sup>2</sup> nach wie vor die höchsten Bodenrichtwerte in diesem Marktsegment ermittelt. Dies stellt allerdings einen Rückgang des Bodenrichtwertniveaus für die genannten Lagen gegenüber dem Vorjahr um 5 % dar. In guten bis sehr guten Lagen des Westteils, wie Zehlendorf (z.B. Nikolassee mit 1.100 DM/m<sup>2</sup>) oder in Steglitz (z.B. Lichterfelde mit 900 DM/m<sup>2</sup>) blieben die Bodenrichtwerte dagegen unverändert. Ebenso wiesen die Spitzenlagen in den östlichen Bezirken, wie Köpenick (Wendenschloß) mit 550,- DM/m<sup>2</sup>, Niederschönhausen (Majakowskiring) mit 520,- DM/m<sup>2</sup> und Hohenschönhausen (Orankesee) mit 470,- DM/m<sup>2</sup> unveränderte Bodenrichtwerte auf.

Nach wie vor sind in den Spitzenlagen im Westteil der Stadt die Bodenrichtwerte im Verhältnis viermal so hoch wie die Spitzenwerte im Ostteil. Die strukturelle Anpassung der beiden Stadthälften geht in diesem Marktsegment weiterhin nur langsam voran.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlagen:</b> Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	1.300 - 2.100	1.300 - 2.000
<b>gute Wohnlagen:</b> Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest) Frohnau	900 - 1.200  630	900 - 1.200  600
<b>mittlere Wohnlagen:</b> Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	900 530 - 720	850 510 - 700
<b>einfache Wohnlagen</b> Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken West-Staaken Kladow	420 - 550  330 300 500	400 - 520  320 290 450

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins		
Wohnlagen	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m <sup>2</sup>
Lagen		
<b>gute Wohnlagen:</b> Wendenschloß, Orankesee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	470 - 550	470 - 550
<b>mittlere und einfache Wohnlagen:</b>		
<u>Bezirk Treptow:</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Baumschulenweg	240 - 300 300 - 380	220 - 270 270 - 350
<u>Bezirk Köpenick:</u> Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen	190 - 440	170 - 400
<u>Bezirk Weißensee:</u> Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	240 - 360	220 - 340
<u>Bezirk Pankow:</u> Blankenfelde, Buch, Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal	230 - 330 330 - 430	200 - 300 300 - 430
<u>Bezirk Marzahn:</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn	330 270 - 350	310 250 - 320
<u>Bezirk Hohenschönhausen:</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen	260 - 310 290 - 400	240 - 290 270 - 380
<u>Bezirk Hellersdorf:</u> Kaulsdorf, Mahlsdorf	250 - 350	240 - 320
<u>Bezirk Lichtenberg:</u> Karlsruhorst, Friedrichsfelde	380 - 400	350 - 380

Die Abbildungen 8 bis 10 stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem des Umlandes dar.

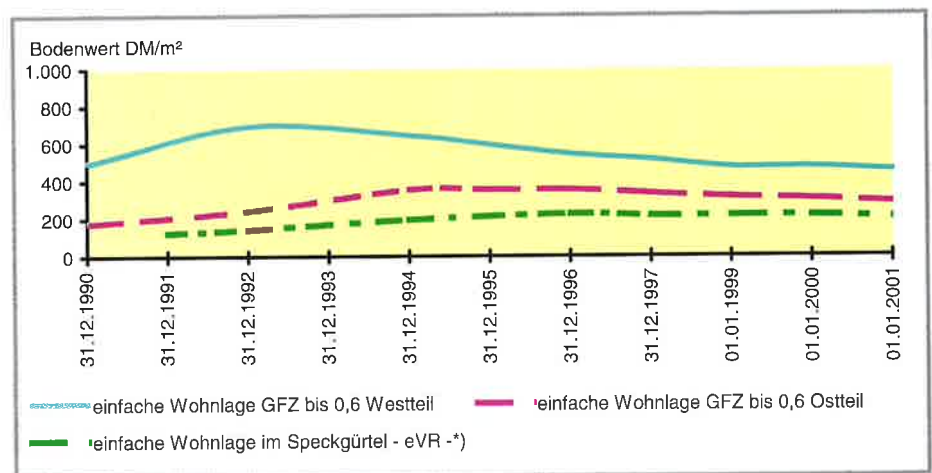


Abb. 8:

Preisniveau für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Oberer Gutachterausschuss Brandenburg

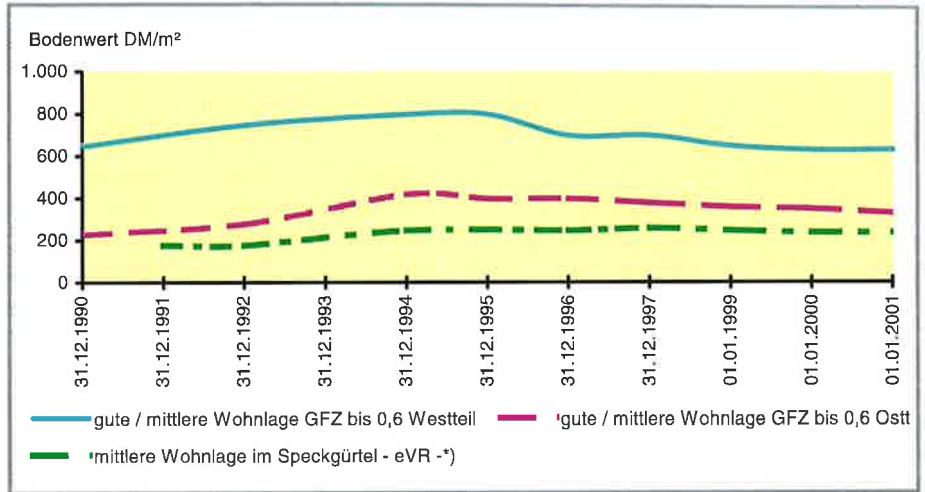


Abb. 9:  
Preisniveau für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Oberer Gutachterausschuss Brandenburg

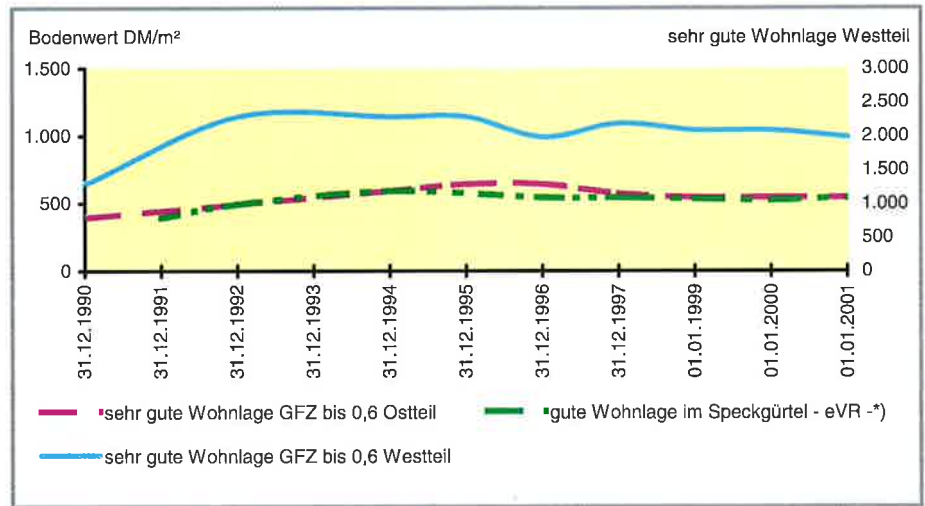
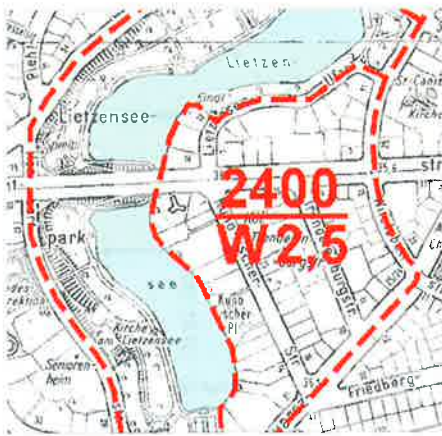


Abb. 10:  
Preisniveau für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Oberer Gutachterausschuss Brandenburg

### B.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -



Die Umsätze im **Geschosswohnungsbau** bewegten sich auch im Jahr 2000 auf einem äußerst niedrigen Niveau. Insgesamt standen für die Bodenrichtwertermittlungen etwa 70 Kauffälle zur Verfügung, wobei der Schwerpunkt der Umsatzaktivitäten im Ostteil der Stadt lag.

Aufgrund der eingangs erläuterten ungünstigen wirtschaftlichen, steuerlichen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen für den Geschosswohnungsbau in Verbindung mit der hohen Leerstandsrate bei Mietwohnungen (Mietermarkt) stellte der Gutachterausschuss einen allgemeinen Rückgang des Bodenrichtwertniveaus zum 1.1.2001 gegenüber dem letzten Jahr von 5 % im gesamten Teilmarkt fest.

Den höchsten Bodenrichtwert dieses Teilmarktes weisen mit 2.400 DM/m² die Lagen um den Lietzensee in Charlottenburg auf.

#### Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins

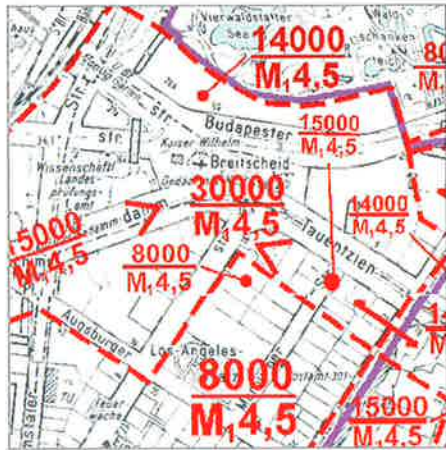
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m²
<b>sehr gute Wohnlagen:</b> Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0 – 1,2	1.500 – 1.800	1.400 – 1.700
<b>gute Wohnlagen:</b> Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf	1,0 – 1,3 2,5	1.100 – 1.500 2.200 – 2.500	1.050 - 1.400 2.100 – 2.400
<b>mittlere Wohnlagen:</b> Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	1,0 – 1,2 2,0 – 2,5	610 – 1.050 1.500 – 1.800	580 – 1.000 1.400 – 1.700
<b>einfache Wohnlagen</b> Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	1,0 – 1,5 2,0 – 3,0	470 - 770 770 – 1.450	450 – 730 730 – 1.350

#### Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Ostteil Berlins

Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m²
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 – 1,0	410 - 710	390 - 670
Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 – 1,5	670 - 860	640 - 810
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 – 1,5	490 - 900	460 – 850
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	800 – 1.050	760 – 1.000
Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	1.150 – 1.400	1.100 – 1.300
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	860 – 2.500	810 – 2.400



### B.1.3 Kern- und mischgebietstypische Nutzungen



Auf dem Teilmarkt der Flächen für sogenannte **kerngebietstypische Nutzungen** (Büro- und Geschäftslagen) zeigten sich keine Veränderungen des Bodenrichtwertniveaus zum 1.1.2001 gegenüber dem Vorjahresniveau.

Erste Anzeichen deuten daraufhin, dass in den hochwertigen Lagen die Preise wieder anziehen. Der Gutachterausschuss sah diesen Trend insbesondere in den Lagen wie Pariser Platz, Gendarmenmarkt oder Potsdamer Platz gegeben und hob die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2001 an diesen Standorten an. Der Pariser Platz weist mit 35.000,- DM/m<sup>2</sup> den höchsten Bodenrichtwert in Berlin auf.

#### Baulandflächen mit kern- und mischgebietstypischer Nutzung (M<sub>1</sub>-Flächen)

Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m <sup>2</sup>
<sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage			
Breitscheidplatz <sup>1)</sup>	4,5	30.000	30.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	30.000	34.000
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	30.000	35.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	20.000	25.000
Friedrichstraße, südl. Unter d. Linden <sup>1)</sup>	4,5	15.000	15.000
Südseite der Tauentzienstraße <sup>1)</sup> (neue Bodenrichtwertzone)	4,5	--	15.000
unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße <sup>1)</sup>	4,5	14.000	14.000
Schloßstraße (Steglitz) <sup>1)</sup>	4,5	13.000	13.000
Potsdamer Platz <sup>1)</sup>	4,5	12.000	14.000
Friedrichstraße, nördl. Unter d. Linden <sup>1)</sup>	4,5	12.000	12.000
westlich vom Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	10.000	10.000
oberer Kurfürstendamm <sup>1)</sup>	4,5	9.000	9.000
Karl-Marx-Straße <sup>1)</sup>	4,5	9.000	9.000
zwischen Kurfürstendamm und Lietzenburger Straße <sup>1)</sup>	4,5	8.000	8.000
Wilmersdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	8.000	8.000
Hermannplatz <sup>1)</sup>	4,5	8.000	8.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	7.200	7.200
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	7.200	7.200
sonstige Historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	6.300	6.300
Müllerstraße (Wedding) <sup>1)</sup>	4,5	6.000	6.000
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	5.500	5.500
südliche Friedrichstadt <sup>2)</sup>	4,5	5.000	5.000
Hauptbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	3.600	3.600
Altstadt-Spandau <sup>1)</sup>	2,5	3.000	3.000
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	2,0	5.000	5.000
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	4.000	4.000
Kurt-Schumacher-Platz <sup>1)</sup>	2,0	3.000	3.000

<b>Baulandflächen mit kern- und mischgebietstypischer Nutzung (M<sub>2</sub> - Flächen)</b>			
<b>Lagen</b>	<b>Gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m<sup>2</sup></b>
Stadtmitte	3,5	3.500	3.500
Badstraße	3,0	2.400	2.400
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	5.000 3.800	5.000 3.800
Schönhauser Allee - Danziger Straße - Bornholmer Straße	3,0	2.600	2.600
Frankfurter Allee - Voigtstraße - Möllendorfstraße - Proskauer Straße - Voigtstraße	3,0	2.500 2.000	2.500 2.000
Reichsstraße	2,5	3.200	3.200
Tempelhofer Damm	2,5	2.600	2.600
Berliner Allee	2,0	1.900	1.900
Stadtteilzentrum Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	1.100	1.100
Breite Straße (Wilmersdorf)	2,0	2.800	2.800
Teltower Damm	2,0	2.400	2.400
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße	2,0	2.400	2.400
Residenzstraße	2,0	1.800	1.800
Baumschulenstraße	1,5	1.200	1.200
Bölschestraße - Fürstenwalder Damm - Aßmannstraße - Aßmannstraße - Müggelseedamm	1,5	1.500 1.200	1.500 1.200
Bahnhofstraße (Tempelhof)	1,0	1.500	1.500



### B.1.4 Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe



Die Entwicklung auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes zeigt immer mehr eine Verknüpfung von Produktionsstätten mit handels- oder dienstleistungsorientierten Betrieben. Dies führt in einer neuen Weise zu gemischtgenutzten Grundstücken, deren Schwerpunkte sich wiederum in kurzen Zeiträumen verändern. Der Gutachterausschuss hat daher in seinen Beratungen beschlossen, im weiteren auf die Unterscheidung von 'G' und 'G<sub>p</sub>' im Bodenrichtwertatlas zu verzichten. Lediglich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen wird die bisherige Unterscheidung bei Anfangswerten beibehalten.

Das Bodenrichtwertniveau auf diesem Teilmarkt stellt sich gegenüber dem Vorjahr unverändert dar. Lediglich strukturelle Anpassungen führten zu Wertveränderungen

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2001 DM/m <sup>2</sup>
Spandau, West-Staaken	---	120	120
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	210	210
Neukölln: Kanalstraße	---	230	230
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	260	260
Reinickendorf: Miraustraße/ Holzhauser Straße	---	260	260
Tempelhof: Oberlandstraße	---	270	270
Spandau: West-Staaken	---	300	300
Marzahn: Bitterfelder Straße/ Wolfener Straße	---	400	400
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	480	480
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	570	570
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	650	650
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	780	780
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	1.200	1.200
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	2.100	2.100
Treptow: Elsenstraße/ Hoffmannstraße	4,0	2.100	2.100

## B.2 Sonstiger Grund und Boden

### B.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

Flächen, die zwar in absehbarer Zeit eine Bebauungsmöglichkeit erwarten lassen, für die aber weder die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, noch die Erschließung gesichert ist, werden als Bauerwartungsland bezeichnet.

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss den Wert in einer Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert baureifen Landes, für Flächen mit hoher Bauerwartung einen Wert in Höhe von bis zu 70 % baureifen Landes.

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland liegt nach Einschätzung des Gutachterausschusses in Abhängigkeit vom Erschließungs- und Neuordnungsaufwand, der Vorhaltezeit und der Lage zwischen 70 % und 85 % des Wertes baureifer Grundstücke.

### B.2.2 Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzung bebaubar sind. Auf diesem Teilmarkt hat weiterhin nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

Flächen mit der Nutzungsart ‚reines Agrarland‘ werden in Berlin nicht gehandelt. Es muss unterstellt werden, dass derartige Flächen - wenn sie auf den Markt kommen - mindestens als begünstigtes Agrarland gehandelt werden.

Für Wertbeurteilungen von ‚reinem Agrarland‘, bei denen ausschließlich der innerlandwirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg.

In der nachfolgenden Übersicht werden Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland		Wertniveau DM/m <sup>2</sup>
Nutzungsart		
Begünstigtes Agrarland <sup>1)</sup>		5 bis 25
Flächen für den Erwerbsgartenbau		20 bis 40
Flächen für Erholungszwecke	- größere Gebiete	40 bis 100
	- Einzelparzellen <sup>2)</sup>	80 bis 300
	- mit Wassersportnutzung	300 bis 500

<sup>1)</sup> „Begünstigtes Agrarland“ bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

<sup>2)</sup> Diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar.

### B.3 Bebaute Grundstücke

1999, im ersten Jahr nach dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes mit den dort geregelten Sonderabschreibungsmöglichkeiten, zeigte sich ein deutlicher Umsatzrückgang. Die weggefallenen Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen hatten insbesondere bei den bebauten Grundstücken zu einem Rückgang der Kauffälle geführt. Im Berichtsjahr ist ein weiterer Umsatzrückgang zu verzeichnen, allerdings ist hiervon überwiegend der Teilmarkt der Baugrundstücke mit nur noch rd. 76 % des Vorjahresergebnisses betroffen. Von insgesamt 7.170 (8.233) Verkäufen entfielen 4.469 (4.736) auf die bebauten Grundstücke.

Während die Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken zwischen Ost und West (2.108 zu 2.406) sich nur geringfügig unterscheiden, lag der Umsatzschwerpunkt mit 1.955 bei den unbebauten Grundstücken eindeutig im Ostteil (701 Verkäufe im Westteil)

#### B.3.1 Renditegrundstücke

Im Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser den größten Marktanteil. Veräußert wurden überwiegend Objekte der Baujahre vor 1918.

Während im Westteil überwiegend Altbauobjekte mit Komfortausstattung übereignet wurden, lag der Schwerpunkt der Veräußerungen im Ostteil bei Grundstücken der Baujahre vor 1918 mit einfacher oder mittlerer Ausstattung.

Im Westteil Berlins ging im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Mietwohngrundstücke gegenüber dem Vorjahr mit 599 Objekten (1999: 654) wieder deutlich zurück. Auch im Ostteil wurde mit 876 Objekten (1999: 1.019) ein deutlicher Rückgang verzeichnet. Mit 60 % am Gesamtumsatz der Mietwohnhäuser wurde aber im Ostteil wieder ein deutlich größerer Umsatz als im Westteil erzielt.

##### B.3.1.1 Mietwohnhäuser

Mietwohnhäuser sind der Vermietung dienende Geschossbauten mit reiner Wohnnutzung. Der Teilmarkt dieser Mietwohnhäuser, die nicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, wies weiterhin eine uneinheitliche Preisentwicklung auf.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Spannen beim Quotienten Kaufpreis/Geschossfläche (KP/GF) teilweise erheblich größer geworden. Im Westteil sind die Preisdifferenzen überwiegend auf Lageunterschiede zurückzuführen. So wurden 1999 bei den Komfortobjekten rd. 2/3 der Kauffälle in guten und sehr guten Wohnlagen registriert, während es dagegen im Jahr 2000 nur noch knapp die Hälfte waren. Im Ostteil der Stadt ergaben sich die Preisspannen insbesondere durch Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte.

Insgesamt ist der Rückgang der Preise für Renditeobjekte auf das schlechtere Investitionsklima (nur noch eingeschränkte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, Wohnungsleerstand und fehlende Fördermaßnahmen) zurückzuführen.

Mietwohnhäuser				
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Geschossfläche			
	1999		2000	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1918)</b> einfache Ausstattung <sup>1)</sup>	k.A.	230 bis 1.090 Mittel: 630	k.A.	405 bis 900 Mittel: 610
mittlere Ausstattung <sup>2)</sup>	450 bis 1.240 Mittel: 810	290 bis 1.080 Mittel: 630	k.A.	320 bis 1.015 Mittel: 600
Komfortausstattung <sup>3)</sup>	1.060 bis 2.970 Mittel: 1.650	680 bis 2.390 Mittel: 1.460	510 bis 2.575 Mittel: 1.150	675 bis 1.295 Mittel: 900
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)</b>	k.A.	500 bis 1.420 Mittel: 880	k.A.	k.A.
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>				
Sozial. Wohnungsbau				
- 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	520 bis 1.270 Mittel: 930	entfällt	k.A.	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	700 bis 2.080 Mittel: 1.330	entfällt	k.A.	entfällt
Freifinanz. oder steuer- beg. Wohnungsbau				
- Baujahre 1950-1989	1.130 bis 3.530 Mittel: 2.010	370 bis 2.390 Mittel: 740	k.A.	335 bis 895 Mittel: 530
- Baujahre ab 1990	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900

<sup>2)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

<sup>3)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle

### B.3.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten. Die Spannenwerte weichen von denen der reinen Mietwohnhäuser ab, so dass dieser Teilmarkt gesondert ausgewiesen wird.

Wohn- und Geschäftshäuser				
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Geschossfläche			
	1999		2000	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1918)</b> einfache Ausstattung <sup>1)</sup>	420 bis 1.380 Mittel: 800	350 bis 1.220 Mittel: 600	k.A.	305 bis 845 Mittel: 585
	mittlere Ausstattung <sup>2)</sup>	400 bis 1.390 Mittel: 830	380 bis 910 Mittel: 550	k.A.
	Komfortausstattung <sup>3)</sup>	660 bis 2.320 Mittel: 1.330	680 bis 2.480 Mittel: 1.370	540 bis 2.605 Mittel: 1.185
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)</b>	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>				
- Baujahre 1950-1989	980 bis 3.800 Mittel: 1.950	k.A.	795 bis 3.060 Mittel: 1.550	k.A.
- Baujahre ab 1990	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900

<sup>2)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

<sup>3)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle

### B.3.1.3 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der umgesetzten Renditeobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln.

Die im Berichtsjahr zur Umwandlung erworbenen Altbauten stammten weitgehend aus den Baujahren 1890 bis 1914.

Bei der Kaufpreisgestaltung ist für diese Objekte - im Hinblick auf die künftige Verwertung des Kaufobjektes - die am Markt für das Wohnungseigentum gebräuchliche Bezugsgröße DM pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche entscheidend. Dies führt häufig dazu, dass lagegünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige und ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende, zur Umwandlung besonders gut geeignete Objekte Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 2000 war im Vergleich zur Situation bei den nicht zur Umwandlung erworbenen Altbau-Renditeobjekten kein Preisrückgang zu verzeichnen.

Mietwohnhäuser zur Umwandlung				
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1999		2000	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)</b>				
Komfortausstattung <sup>1)</sup>	1.190 bis 3.100 Mittel: 1.800	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>	k.A.	k.A.	1.135 bis 2.990 Mittel: 2.165	k.A.

<sup>1)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918  
k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle

Wohn- und Geschäftshäuser zur Umwandlung				
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1999		2000	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)</b>				
Komfortausstattung <sup>1)</sup>	600 bis 2.000 Mittel: 1.050	k.A.	1.360 bis 2.900 Mittel: 1.835	680 bis 1.200 Mittel: 935
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918  
k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle



### **B.3.2 Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke**

Im Berichtsjahr wurde auf dem Teilmarkt der Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke im Westteil eine uneinheitliche Entwicklung festgestellt. Das Preisniveau stieg in den sehr guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr in einzelnen Teilmärkten um bis zu 20 %, während in anderen Wohnlagen teilweise ein Rückgang um bis zu 12 % festzustellen war.

Auch der Umsatz fiel im Jahr 2000 um rd. 8 % geringer aus. Dieser Rückgang ist ausschließlich auf die Entwicklung im Westteil zurückzuführen. Dagegen stieg der Anteil am Gesamtumsatz der Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke im Ostteil auf rd. 40 % (36 % im Vorjahr).

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in dieser Stadthälfte - fast ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser - lagen auch im Jahr 2000 noch erheblich unter dem Kaufpreisniveau in den westlichen Bezirken. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie deren Wohnumfeld waren allerdings nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wird deshalb - soweit möglich - innerhalb der Grundstücksarten nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen differenziert.

#### **B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern**

Mit einem Anteil von rd. 54 % waren die freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser auch im Jahr 2000 weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise zeigten im Westteil Berlins (unabhängig von Baujahr und Lage), bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, mit 4.050 DM/m<sup>2</sup> einen Preisrückgang um durchschnittlich 6,5 %. Er wird allerdings relativiert, da die Grundstücksgröße der verkauften Objekte um durchschnittlich bis zu 14 % und die Geschossflächen im Mittel um rd. 6 % kleiner waren.

Eine gegenläufige Entwicklung konnte dagegen bei freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1970 in guten bzw. sehr guten Wohnlagen festgestellt werden. Hier war ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus um über 20 % festzustellen.

Im Ostteil der Stadt blieben die Preise dagegen annähernd unverändert, hier waren die Objekte mit durchschnittlich 2.790 DM/m<sup>2</sup> gegenüber 2.760 DM/m<sup>2</sup> in 1999 nur unwesentlich teurer.

Die durchschnittlichen Werte für Grundstücksgröße, Geschossfläche der Gebäude und Kaufpreis gliedern sich wie folgt:

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2000			Änderung 1999/2000	
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>		
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	680	140	3.415	↔	
g+s Wohnlage <sup>2)</sup>	875	215	5.425	↔	
gesamt	745	165	4.088	↔	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	680	140	3.595	↓	
g+s Wohnlage	810	180	6.040	↑	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	585	160	3.830	↔	
g+s Wohnlage	625	190	4.535	↓	
gesamt	640	160	4.025	↔	
Westteil insgesamt	685	160	4.050	↔	
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	740	150	2.470	↔	
gute Wohnlage	760	185	2.390	↓	
gesamt	745	155	2.450	↔	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	810	130	3.230	↔	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	605	150	3.490	--	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
gesamt	750	145	3.320	--	
Ostteil insgesamt	745	155	2.790	↔	
<b>Preistendenz</b>	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

<sup>1)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlage

<sup>2)</sup> g+s = gute und sehr gute Wohnlage

k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle

### B.3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke lag im Berichtsjahr bei rd. 21 %: Die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen Kaufpreise sind für diese Objektgruppe gegenüber 1999 in beiden Stadthälften durchschnittlich um rd.

7,5 % zurückgegangen. Ausnahmen hiervon bildeten die Altbauobjekte. Während im Westteil in guten und sehr guten Wohnlagen ein Preisanstieg von fast 20 % auszumachen war, zeigte sich im Ostteil ein Preisrückgang in der gleichen Größenordnung.

Für Einfamilien Doppelhausgrundstücke waren folgende Mittelwerte festzustellen:

Einfamilien Doppelhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Preisniveau im Jahr 2000			
		Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>	Änderung 1999/2000	
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	590	125	3.270	↘	
g+s Wohnlage <sup>2)</sup>	540	150	4.990	↑	
gesamt	570	135	3.800	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	510	120	3.170	↘	
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	350	140	3.655	↘	
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
gesamt	390	135	3.700	↘	
Westteil insgesamt	450	135	3.720	↘	
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	555	130	2.095	--	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
gesamt	555	145	2.040	↓	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	315	150	3.230	--	
gute Wohnlage	320	170	3.320	--	
gesamt	330	160	3.270	⇒	
Ostteil insgesamt	385	155	2.970	↘	
<b>Preistendenz</b>	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

<sup>1)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlage

<sup>2)</sup> g+s = gute und sehr gute Wohnlage

k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle

### B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Mit einem Anteil von rd. 25 % entsprach der Umsatz der Einfamilienreihenhausgrundstücke in etwa dem der Doppelhaushälften. Die Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche sind für diese Objektgruppe gegenüber 1999 als einzigem Teilmarkt leicht angestiegen.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2000			Änderung 1999/2000	
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>		
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	300	130	2.855	⇒	
g+s Wohnlage <sup>2)</sup>	260	135	4.165	↗	
gesamt	270	135	3.730	↗	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	320	110	3.430	↗	
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	260	140	3.225	↘	
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	290	125	3.425	⇒	
Westteil insgesamt	285	130	3.525	⇒	
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	300	125	2.320	↑	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	300	125	2.320	↑	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	230	140	3.015	---	
gute Wohnlage	255	155	2.850	---	
gesamt	235	145	2.970	---	
Ostteil insgesamt	245	140	2.905	---	
<b>Preistendenz</b>	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

<sup>1)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlage

<sup>2)</sup> g+s = gute und sehr gute Wohnlage

k.A. = Weniger als 10 verwertbare Kauffälle

**B.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke**

Villen- und Landhausgrundstücke wurden im Berichtsjahr fast ausschließlich im Westteil Berlins veräußert.

Die Übersicht für das Jahr 2000 spiegelt daher nur das Preisniveau in dieser Stadthälfte wider.

Während 1999 noch 56 % aller Verkaufsfälle im Preissegment zwischen 1,0 und 3,0 Mio DM vereinbart wurden, lagen im Jahr 2000 in diesem nur noch 26 %. Fast 2/3 aller Veräußerungen erfolgten hier zu Kaufpreisen über 3 MioDM.

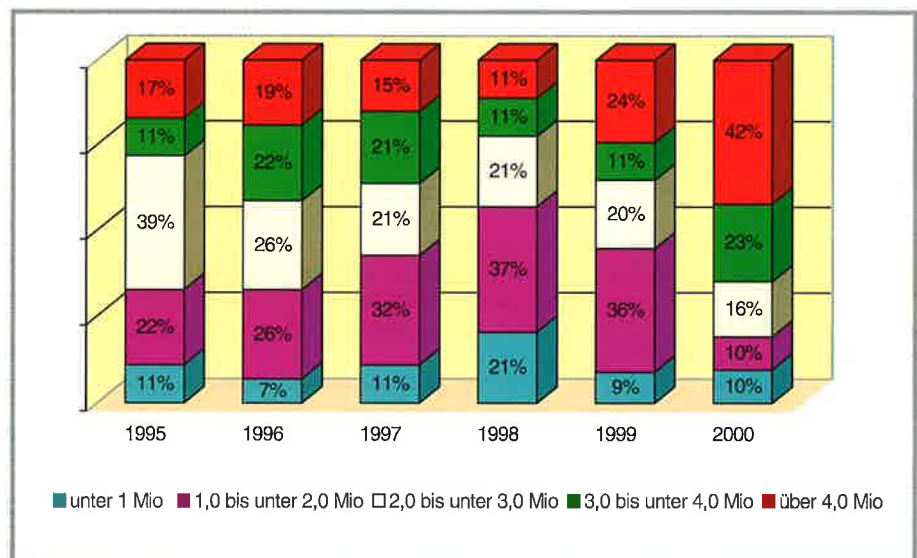


Abb. 11:  
Die Entwicklung der Verkäufe von Villen- und Landhausgrundstücken seit 1995 nach dem Umsatzanteil

Die erhebliche Bandbreite der Kaufpreishöhe für Villen und Landhäuser ist überwiegend auf Objektunterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

Villen- und Landhausgrundstücke				
Stadtlage Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m²	Preisniveau im Jahr 2000		
		Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis Ø DM	Kaufpreis/ Geschossfläche DM/m²
<b>Westteil Berlins</b>				
gute Wohnlage	1.200	440	2.275.000	5.140
sehr gute Wohnlage	2.000	600	4.400.000	8.050

## B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Die Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums (in Kurzform auch als WE bezeichnet) verlief in den letzten Jahren in der Tendenz zwar gleichartig, doch waren in Abhängigkeit vom Teilmarkt und Beobachtungszeitraum im Detail in begrenztem Umfang auch geringfügig voneinander abweichende Entwicklungen zu beobachten. In einigen Marktsegmenten zeigten sich die Preise relativ stabil, in anderen waren geringe jährliche Preisrückgänge bis zu 5 %, seltener bis 10 % festzustellen. An Hand der Kaufvertragsabschlüsse bis in das 1. Halbjahr 2001 lässt sich noch keine Trendwende zu einem marktrelevant steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen erkennen.

Teilmarktspezifisch geben die Tabellen auch in diesem Abschnitt Auskunft über die Entwicklung im Berichtsjahr.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes (Wohnlage). Nähere Informationen hierzu siehe unter A.4.4.

Die Grafik gibt eine Übersicht über die Preisentwicklung seit 1989 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

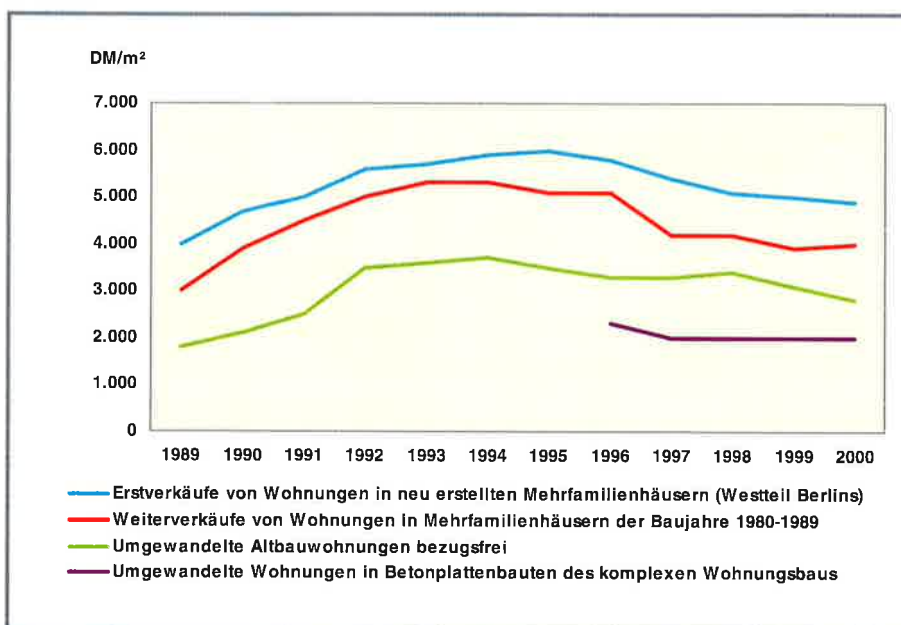


Abb. 12:

Die durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum in den 90er Jahren

Das Anfang der 90er Jahre von Jahr zu Jahr stark steigende Preisniveau erreichte Spitzenwerte um 1994. In den Folgejahren war seitdem ein leichter bis deutlicher Rückgang von jährlich bis zu etwa 5 % auszumachen. Seltener zeigten sich in Teilbereichen stagnierende bis kurzfristig auch mal leicht ansteigende Preise.

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichsten marktbildenden Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2000. Ausgewiesen sind die charakteristischen Preisspannen und die gerundeten arithmetischen Mittelwerte der einzelnen Marktsegmente.



### B.4.1 In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird die Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt wesentlich beeinflusst von der Preisentwicklung für Baugrundstücke und der Entwicklung der Baupreise. Nicht zuletzt aufgrund des weiterhin noch unterschiedlichen Bodenwertniveaus in beiden Stadthälften ergeben sich hier bei den Erstverkäufen weiterhin Abweichungen im Preisniveau zwischen dem Westteil und dem Ostteil Berlins.

#### B.4.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, die neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.

Die Kaufpreise für diese Art des Wohnungseigentums zeigten sich im Jahr 2000 nahezu unverändert, lediglich im oberen Preisbereich der mittleren Wohnlage im Westteil und insgesamt in den einfachen und mittleren Wohnlagen im Ostteil gaben sie um bis zu 5 % nach.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	3.500 bis 6.000 4.400	3.500 bis 5.500 4.200
mittel	3.800 bis 6.600 5.000	3.800 bis 6.100 4.900
gut	4.400 bis 6.800 5.600	4.500 bis 6.800 <sup>1)</sup> 5.700
sehr gut	---	---
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	3.300 bis 6.000 4.500	3.200 bis 5.500 4.200
mittel	3.600 bis 6.000 4.500	3.200 bis 5.700 <sup>2)</sup> 4.200
gut	3.700 bis 6.100 4.400	3.700 bis 6.100 4.400
sehr gut	---	---

<sup>1)</sup> Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis 11.500 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In zentralen Lagen Bezirk Mitte bis 6.500 DM/m<sup>2</sup>.

#### B.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen

Hierzu zählen Eigenheime, die - z.B. aus baurechtlichen Gründen - nicht auf einem jeweils eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums (Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück) neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden (Kaufeigenheime).

Am Berliner Markt dominieren deutlich die Verkäufe von Objekten in den einfachen und mittleren Wohnlagen im Ostteil der Stadt. Insgesamt war auf diesem Teilmarkt eine Preisstagnation erkennbar. Nur im Ostteil gab es im

Schnitt leichte Preiskorrekturen, die aber z.B. durch kleinere Grundstückssanteile objektbedingt beeinflusst gewesen sein dürften.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	---	---
Doppelhaushälften	4.200 bis 6.700 5.200	4.300 bis 6.500 5.300
Reihenhäuser	4.300 bis 6.400 5.100	4.500 bis 6.300 5.100
<b>Ostteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	---	---
Doppelhaushälften	3.300 bis 5.100 4.000	2.900 bis 5.100 3.800
Reihenhäuser	3.100 bis 4.600 3.800	2.900 bis 4.400 3.700

#### B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet worden sind und die im Berichtszeitraum erstmals oder zum wiederholten Male weiterveräußert wurden. Neu errichtetes Wohnungseigentum, das im Ostteil Berlins erst seit etwa 1992/93 entsteht, wird in den ersten Folgejahren nach Fertigstellung erfahrungsgemäß noch relativ selten weiterverkauft. Dennoch können auch für dieses Marktsegment Preisinformationen gegeben werden.

Wohnungen dieser Objektgruppe erzielen am Markt weitestgehend niedrigere Kaufpreise als entsprechend neu erstellte und erstmals veräußertes Wohnungseigentum, in der Regel aber auch höhere Kaufpreise als vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. B.4.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte sowie im unmittelbaren Wohnumfeld dürfte auch die Höhe der angesammelten Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

##### B.4.2.1 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in ursprünglich bereits als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt u.a. zum Ausdruck, dass sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte der Zeitgeschmack in der Grundrissgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen wandelt.

Die Kaufpreise werden in der Regel deutlich durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. So sind zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage Preisunterschiede von 10 bis etwa 20 %, verschiedentlich aber auch bis zu 30 % festzustellen. Die diese Eigentumswohnungen - häufig anders als bei umgewandelten Wohnungen - traditionsgemäß seltener zur Kapitalanlage, sondern weitestgehend zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt der weit überwiegende Teil der Weiterverkäufe von Wohnungen in bereits als Wohnungseigentum errichteten Wohnanlagen bezugsfrei.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau der letzten beiden Jahre. Die Zahlen belegen, dass die Preise in dieser Objektgruppe im Berichtsjahr überwiegend kaum oder nur geringfügig nachgaben, nur selten um 5 % bis 10 %. In Einzelfällen bei marktgängigen Wohnungen der 80er Baujahre in guter Wohnlage war eine geringe Preiskorrektur nach oben erkennbar.

<b>Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	1999	2000	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	---	---	1.600 bis 3.600 2.300	1.600 bis 3.400 2.300
mittel	2.000 bis 3.800 2.300	1.800 bis 3.700 2.300	2.200 bis 4.200 2.900	2.000 bis 4.100 2.700
gut	2.400 bis 4.100 3.100	2.100 bis 3.900 2.800	2.400 bis 4.600 3.200	2.100 bis 4.500 3.000
sehr gut	3.000 bis 4.700 3.800	2.800 bis 4.700 3.700	2.800 bis 5.600 4.000	2.500 bis 5.600 <sup>1)</sup> 3.900

<sup>1)</sup> Im Einzelfall bis 7.600 DM/m<sup>2</sup>.

<b>Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	1999	2000	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	1.900 bis 3.800 2.500	1.800 bis 3.700 2.500	2.900 bis 4.200 3.600	2.400 bis 4.300 3.600
mittel	2.400 bis 4.600 3.100	2.200 bis 4.500 3.100	3.000 bis 4.900 3.900	3.000 bis 5.000 4.000
gut	2.600 bis 5.500 4.000	2.300 bis 5.500 <sup>1)</sup> 3.700	3.800 bis 6.500 4.700	3.600 bis 6.300 <sup>3)</sup> 4.700
sehr gut	3.600 bis 6.700 5.000	3.400 bis 6.700 <sup>2)</sup> 4.900	4.400 bis 6.900 5.800	4.200 bis 6.800 <sup>4)</sup> 5.700

<sup>1)</sup> In hervorgehobenen Lagen bis etwa 9.500 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In hervorgehobenen Lagen und bei herausragenden Objekten vereinzelt auch darüber.

<sup>3)</sup> In hervorgehobenen Lagen bis etwa 8.100 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> In hervorgehobenen Lagen und bei herausragenden Objekten bis etwa 10.500 DM/m<sup>2</sup>.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 1998, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche Baujahre 1990 bis 1998	
	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	3.200 bis 5.400 4.100	3.200 bis 5.400 4.000
mittel	3.500 bis 5.600 4.300	3.400 bis 5.500 4.000
gut	4.100 bis 6.400 4.900	4.000 bis 6.300 4.900
sehr gut	---	---
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	2.700 bis 5.400 4.000	2.700 bis 5.400 4.000
mittel	3.400 bis 5.500 4.100	3.300 bis 5.400 4.000
gut	3.700 bis 5.700 4.300	3.600 bis 5.500 4.300
sehr gut	---	---

#### B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Weiterveräußerte Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums waren in der Regel nicht älter als 20 Jahre und wurden fast ausnahmslos bezugsfrei übergeben. Die verkauften Objekte lagen in der Mehrzahl in einfachen und mittleren, zum Teil aber auch in guten Wohnlagen. Auf diesem Teilmarkt gingen die Preise im Berichtsjahr durchschnittlich um etwa 5 % zurück.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	4.100 bis 7.200 5.400	4.000 bis 7.100 5.200
Doppelhaushälften	3.900 bis 6.700 5.100	3.500 bis 6.400 4.800
Reihenhäuser	3.600 bis 6.600 4.900	3.300 bis 6.400 <sup>1)</sup> 4.700

<sup>1)</sup> In Einzelfällen bis 10.500 DM/m<sup>2</sup>.

**B.4.3 In Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnungen**

Dieses Wohnungseigentum ist im Westteil Berlins seit den 60er Jahren und im Ostteil seit etwa 1992 durch die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen gebildet worden. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle sind die Wohnungen dabei modernisiert, bis auf relativ seltene Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert worden.

Die Zahl der durch die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingeleiteten Umwandlungen ehemaligen Mietwohnungen ist im Jahr 2000 auf etwa 16.500 Wohnungen zurückgegangen, wobei der Anteil beider Stadthälften etwa gleich hoch ausfiel. Im Wesentlichen wiesen die Kaufpreise zwischen dem Ostteil und dem Westteil der Stadt keine markanten Unterschiede auf.

**B.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit (bezugsfrei oder vermietet) ausgewiesen. Insbesondere bei Objekten in sehr guten Wohnlagen, bei denen der Erwerb zur Eigennutzung eher im Vordergrund steht, ergeben sich markante Preisunterschiede. Vermietete Wohnungen sind in diesen Lagen in der Regel nur zu einem deutlich günstigeren Preis absetzbar. Die Kaufpreise bei sogenannten Mieterkäufen werden fast ausnahmslos durch die Preisspannen für vermietete Wohnungen abgebildet und sind deshalb nicht gesondert ausgewiesen.

Die Preise auf diesem Teilmarkt erwiesen sich im Jahr 2000 überwiegend als preisstabil, wobei zwischen den beiden Stadthälften Ost/West keine auffallenden Unterschiede im Preisverhalten feststellbar waren. Lediglich in den oberen Preisbereichen und bei den bezugsfreien Objekten in den sehr guten Wohnlagen im Westteil waren vereinzelt Preisanpassungen bis zu -10 % festzustellen.

Für den Teilmarkt der vor 1950 errichteten Gebäude stellte sich das Preisniveau in den beiden letzten Jahre wie folgt dar:

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1950</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1999		2000	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>				
einfach	1.100 bis 4.000 2.400	1.300 bis 4.500 2.600	1.200 bis 4.000 2.500	1.200 bis 4.100 2.500
mittel	1.300 bis 4.000 2.800	1.600 bis 4.600 3.100	1.600 bis 3.700 2.800	1.600 bis 4.100 2.800
gut	1.500 bis 4.400 2.800	1.800 bis 5.200 3.200	1.600 bis 4.200 2.800	1.800 bis 5.100 3.100
sehr gut	2.000 bis 4.500 3.100	2.800 bis 5.600 3.900	1.900 bis 4.400 3.000	2.400 bis 5.200 3.500



Die nachfolgenden Objektgruppen des umgewandelten sozialen<sup>1</sup>, des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt. Hier ließen sich folgende Preisspannen ableiten:

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1999		2000	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	1.400 bis 3.300 2.400	1.700 bis 3.700 2.500	1.300 bis 3.000 2.200	1.400 bis 3.300 2.300
mittel	1.500 bis 3.500 2.500	1.900 bis 4.300 2.800	1.500 bis 3.500 2.400	1.600 bis 3.900 2.600
gut	1.700 bis 3.700 2.500	2.000 bis 4.300 3.000	1.700 bis 3.500 2.500	1.800 bis 4.200 2.800
sehr gut	2.000 bis 4.000 2.700	2.300 bis 4.800 3.300	2.000 bis 3.900 2.600	2.100 bis 4.500 3.100

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1999		2000	
	vermietet	bezugsfrei	vermiete	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	2.000 bis 3.400 2.600	2.100 bis 3.800 2.800	1.700 bis 3.300 2.400	1.800 bis 3.400 2.500
mittel	2.300 bis 3.900 2.900	2.500 bis 4.300 3.200	1.900 bis 3.800 2.700	1.900 bis 4.000 2.900
gut	2.400 bis 4.500 3.000	2.500 bis 5.400 3.700	2.300 bis 4.300 2.900	2.500 bis 4.700 3.500
sehr gut	2.800 bis 4.600 3.500	3.000 bis 6.200 4.400	2.700 bis 4.600 3.500	2.900 bis 6.000 4.300

Im Ostteil sind nahezu alle in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit in Betonplattenbauweise errichtet worden. Zum Verkauf kamen weitestgehend zwischen etwa 1970 und 1990 errichtete Objekte. Sie waren fast ausnahmslos der einfachen und mittleren Wohnlage zuzurechnen. Bei weiterhin stabiler Preissituation ließen sich hier lagebedingte Preisunterschiede nicht ableiten. Die vorliegenden Kaufpreise betrafen in der überwiegenden Zahl Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen. Zwischen bezugsfreien und vermieteten Wohnungen waren keine markanten Preisabstufungen feststellbar.

<sup>1</sup> Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, deren Errichtung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms erfolgte. Auch dann, wenn die Mittel bereits getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.



<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre seit etwa 1970)</b>		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach und mittel	1.500 bis 2.600 2.000	1.400 bis 2.600 <sup>1)</sup> 2.000

<sup>1)</sup> In zentraler Stadtlage bis etwa 3.800 DM.

### B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Im Gegensatz zu den in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch Bauträger neu erstellten und erstmals veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (Kaufeigenheimen) bzw. dem Weiterverkauf dieser Objekte (vgl. B.4.1.2 und B.4.2.2) haben umgewandelte Eigenheime bis heute nur einen geringen Marktanteil erlangt.

Die umgesetzten Objekte lagen fast ausschließlich im Westteil der Stadt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhäuser) ließ sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Allerdings dürfte hier das Baualter durchaus einen Preiseinfluss haben. Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg waren kaum am Markt.

Die Preissituation erschien im Berichtsjahr stabil, wenn auch bei den Nachkriegsbauten der Umsatz zurückging. Die drastische Senkung des oberen Spannenwertes ist darauf zurückzuführen, dass Verkäufe im oberen Preisbereich des Vorjahres, also bessere Objekte in den guten und sehr guten Wohnlagen, im Jahr 2000 weitgehend ausblieben.

<b>Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime</b>		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>		
Altbauten bis 1918	---	---
Zwischenkriegsbauten 1919 - 1948	3.000 bis 5.000 3.700	3.000 bis 4.900 3.800
Nachkriegsbauten ab 1949	3.300 bis 6.000 4.500	2.800 bis 5.000 <sup>1)</sup> 3.800

<sup>1)</sup> Geringer Umsatz weitestgehend nur in einfacher und mittlerer Wohnlage.

## B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

### B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Unabhängig vom eigentlichen Baualter der Gebäude und von der Lage im West- oder Ostteil Berlins wurden für die meist bezugsfreien Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern - im Westteil weitestgehend erst seit etwa Mitte der 80er Jahre, im Ostteil in den 90er Jahren ausgebaut - Kaufpreise in den dargestellten Preisbereichen erzielt. Auch auf diesen Wohnungsteilmärkten lagen die Preisanpassungen im Jahr 2000 zwischen 0 und -5 %.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Berlin</b>		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	2.900 bis 5.700 3.800	2.700 bis 5.500 3.600
Spätere Weiterverkäufe	2.100 bis 5.500 3.600	2.000 bis 5.500 <sup>1)</sup> 3.300

<sup>1)</sup> Einzelfälle in guter Wohnlage im Westteil Berlin bis 7.600 DM/m<sup>2</sup>.

Während bei den Erstverkäufen der Umsatzschwerpunkt in den einfachen bis mittleren Wohnlagen im Ostteil Berlins lag, erfolgten Weiterverkäufe solcher Wohnungen überwiegend im Westteil der Stadt.

### B.4.4.2 Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern

Wohnungseigentum in Zweifamilien-, Dreifamilien- bzw. sehr kleinen Mehrfamilienhäusern ist in der Regel verbunden mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil am Grundstück bei einer nur geringen Zahl von Miteigentümern. Diesen Objekten fehlt zwar meist der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern, doch ist die Nutzung der Wohnungen auch nicht mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Aus der Anordnung der Wohnungen in übereinander gelegenen Wohnebenen und aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Hause ergeben sich gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses mehr oder minder große Einschränkungen. Daran kann auch die häufig vereinbarte Gartennutzung nur wenig ändern.

Als weniger preisrelevant zeigten sich wiederum das Baualter und der Umstand, ob es sich um eine umgewandelte oder um eine bereits als Wohnungseigentum errichtete Wohnung handelt. Allerdings befanden sich Eigentumswohnungen jüngeren Baualters, die bereits als Wohnungseigentum errichtet worden waren, weiterhin kaum am Markt. Wohnungen im Erdgeschoss mit einem deutlicher an ein Einfamilienhaus erinnernden Nutzungsscharakter tendierten offenbar eher in den oberen Preisbereich.

In den sehr guten Wohnlagen waren kaum Objekte am Markt. Auch Verkäufe neu erstellter und erstmals veräußerter Wohnungen sowie Übereignungen im Ostteil der Stadt fehlten in diesem Marktsegment fast völlig.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1999	2000
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach bis gut	2.800 bis 6.000 4.200	2.500 bis 5.200 3.800

### B.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum blieb im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum am Immobilienmarkt von nur untergeordneter Bedeutung. Mit der Ausnahme von Garagen und Kfz-Stellplätzen in Parkhäusern ist dieser relativ kleine Immobilienteilmarkt gekennzeichnet durch verhältnismäßig geringe Verkaufszahlen bei marktüblich großen Streuungsbreiten der Kaufpreise.

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	
	1999	2000
<b>Berlin</b>		
Unausgebaute Dachräume	600 bis 1.100 800	400 bis 1.500 900
Keller	200 bis 900 600	200 bis 900 500
Verkaufsräume (Ladenflächen)	1.600 bis 5.500 3.200	1.500 bis 5.000 <sup>1)</sup> 2.900
Büroflächen / Praxisräume	1.600 bis 5.500 3.800	1.600 bis 4.900 <sup>2)</sup> 3.100
Preisniveau in DM		
Garagen/ Kfz-Stellplätze	10.000 bis 30.000 DM	10.000 bis 30.000 DM <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> In Ausnahmefällen sehr guter gewerblicher Lage bis 8.000 DM/m<sup>2</sup>, bei sehr kleinen Verkaufsflächen auch noch darüber.

<sup>2)</sup> In Einzelfällen überwiegend in zentralen Stadtlagen bis 13.400 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> In Einzelfällen überwiegend in hochwertigen und in zentralen Stadtlagen bis 55.000 DM.

**Unausgebaute Dachräume** werden in der weit überwiegenden Zahl der Fälle für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Auch im Jahr 2000 sind sie fast ausnahmslos in Altbauten der Baujahre vor 1930 übereignet worden. Die ermittelte Preisspanne hat gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Ausweitung erfahren, doch hatten Art und Alter der Gebäude dabei offenbar kaum einen Preiseinfluss. Von Bedeutung dürften eher die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und nicht zuletzt der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.) gewesen sein. Im oberen Preisbereich waren überwiegend bereits die Baupla-

nungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung im Kaufpreis enthalten.

Die Höhe der Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum dürfte insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit beeinflusst sein. Die Keller weisen in der Regel Flächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> auf. Kleinere Objekte waren eher im oberen Preisbereich angesiedelt.

Die Kaufpreise für **Ladenflächen**, die unmittelbar von der Straße her zugänglich sind, standen in erkennbarer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie dem Maß der für die Warenpräsentation nutzbaren Fensterfront zur Straße.

Bei Neubauten der letzten Jahre lagen die Preise für **Büro- und Praxisräume** im oberen Spannenbereich ab etwa 3.500 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die im Berichtsjahr für **Garagen**, Garagenboxen, Stellplätzen in Parkhäusern und offenen **KFZ-Stellplätzen** gezahlten Kaufpreise zeigten kein eindeutig voneinander abweichendes Preisbild. Von zentraler Bedeutung dürfte hier schon die Lage im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen PKW im Grundstücksumfeld sein.

## C Umsätze im Jahr 2000 und die Entwicklung in den letzten Jahren

### C.1 Überblick über die Teilmärkte

#### C.1.1 Allgemein

Der Umsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2000 kann mit teilweise starken Umsatzeinbußen bei einem zum Teil deutlichen Preisrückgang charakterisiert werden.

Während bei den unbebauten Grundstücken und dem Wohnungs- und Teileigentum Umsatzrückgänge von etwa 22 % gegenüber 1999 festgestellt wurden, stellt sich der Rückgang bei den bebauten Grundstücken mit ca. 5 % moderat dar. Die auf diesem Teilmarkt gestiegenen Umsätze in der Fläche und beim Geld deuten darauf hin, dass häufiger hochwertige Objekte verkauft wurden.

Die nachfolgenden Tabellen und Abbildungen geben einen Überblick.

Die Jahresumsätze 2000 auf dem Berliner Immobilienmarkt			
Teilmarkt	Urkunden Anzahl	Geldumsatz Mio DM	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	2.656 701 / 1.955	1.745 963 / 782	354 124 / 231
Bebaute Grundstücke	4.514 2.406 / 2.108	9.535 5.606 / 3.929	696 385 / 311
Davon:			
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	2.506 1.511 / 995	1.586 1.231 / 355	222 124 / 98
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>1)</sup>	1.475 599 / 876	4.233 2.032 / 2.200	232 79 / 153
Büro- und Geschäftshäuser <sup>2)</sup>	102 42 / 60	2.185 1.066 / 1.119	64 49 / 15
Gewerbe- und Industrieobjekte	75 43 / 32	297 253 / 44	73 62 / 11
Sonstige	356 211 / 145	1.233 1.023 / 210	105 70 / 35
Wohnungs- und Teileigentum	11.274 7.444 / 3.830	2.444 1.614 / 830	---
Gesamtumsatz	18.444 10.551 / 7.893	13.725 8.183 / 5.542	1.050 509 / 542

<sup>1)</sup> Auch Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

<sup>2)</sup> Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

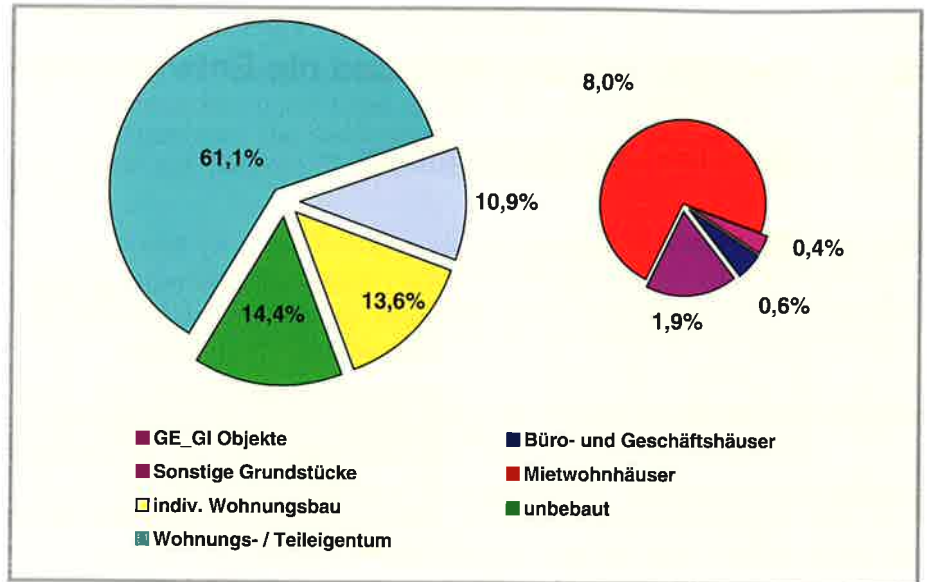


Abb. 13:  
Umsatzanteile der Teilmärkte  
nach der Anzahl der Urkunden

Im Jahr 2000 bezogen sich noch rd. 61 % (1999 rd. 64 %) aller Beurkundungen auf die Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum. Beim Geldumsatz lag der Anteil dieses Teilmarktes allerdings nur noch bei rd. 18 %.

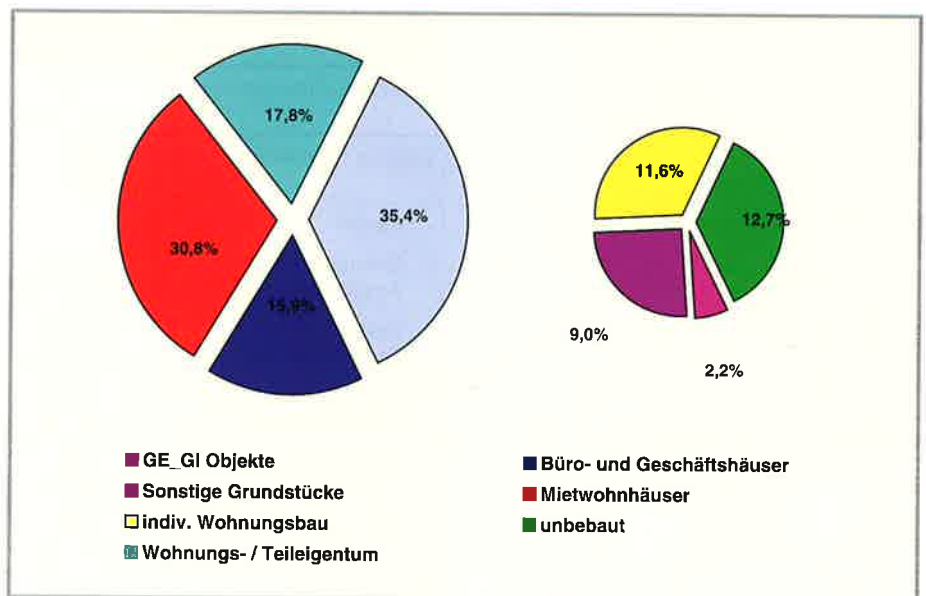


Abb. 14:  
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz



**C.1.2 Bauland**

Betrachtet man die Verteilung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte, so kann man wie bereits in den Vorjahren feststellen, dass der Hauptanteil der Umsätze auf dem Wohnbaulandmarkt getätigt wurde. Das Wohnbauland für die individuelle Bauweise hatte mit 86 % wie in den Vorjahren den größeren Anteil am Gesamtumsatz. Demgegenüber haben die anderen Teilmärkte, Bauland für den Geschosswohnungsbau, für kerngebietstypische Nutzungen und der Gewerbebaulandmarkt, nur Anteile am Gesamtumsatz von unter 10 %.

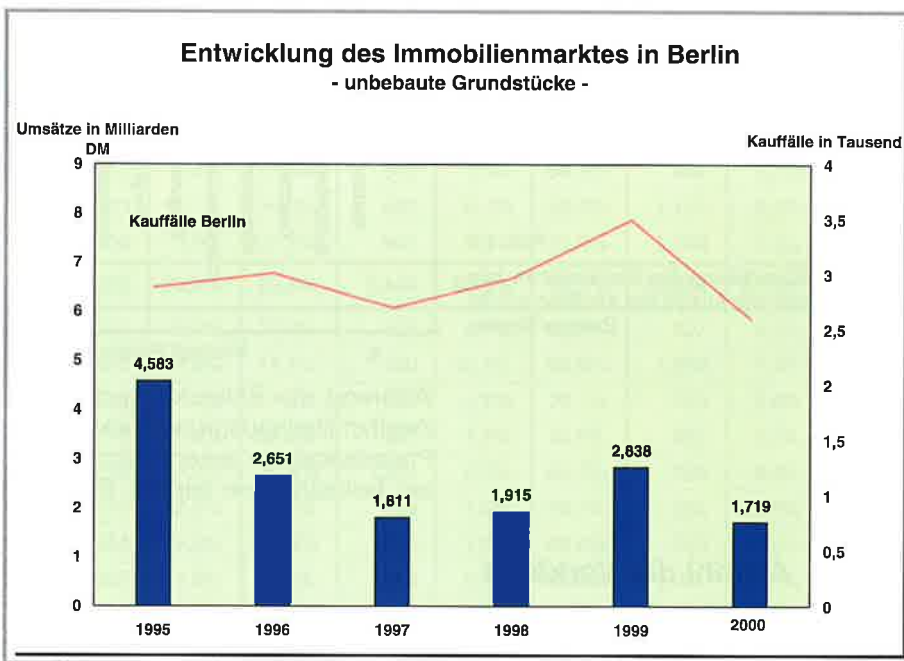


Abb. 15:  
Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Berlin

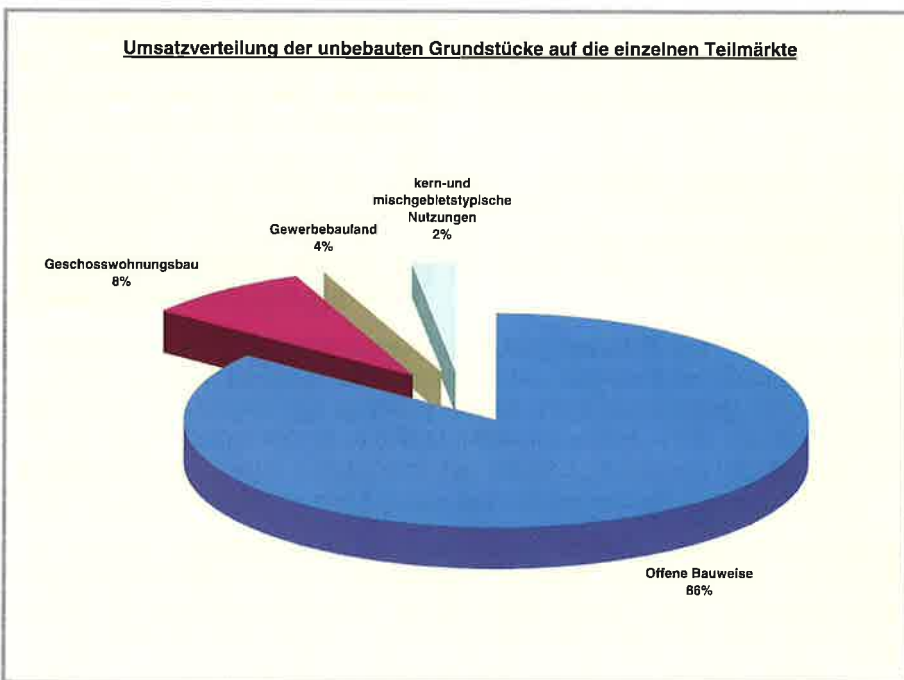


Abb. 16:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke

Auch ein Blick auf die Umsatzverteilung auf die einzelnen Bezirke lässt deutlich den Schwerpunkt der Umsätze bei den Bezirken mit vorherrschend offener Bauweise erkennen.

Zusätzlich kann festgestellt werden, dass die Umsätze im Ostteil der Stadt etwa doppelt so hoch waren wie im Westteil Berlins.

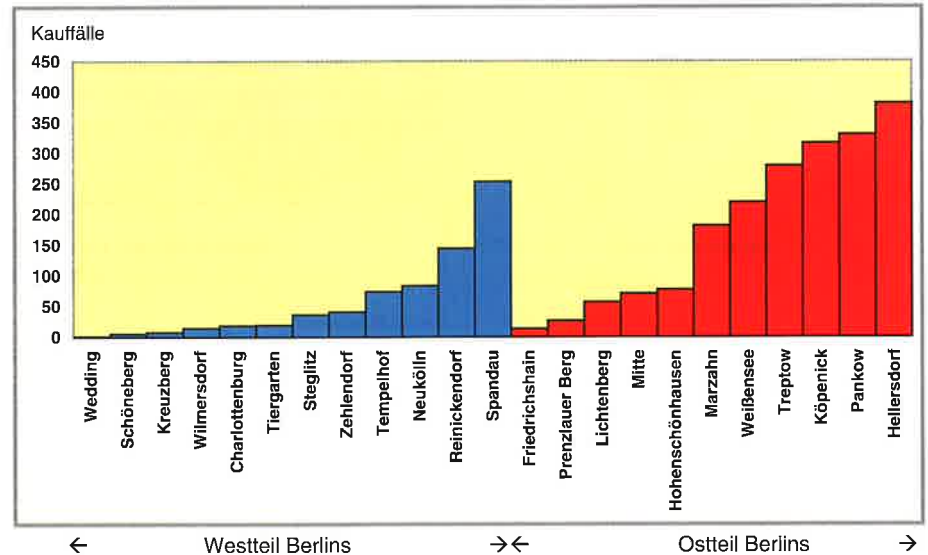


Abb. 17:

Umsatzverteilung des Baulandes im Jahr 2000 nach der Anzahl der Kauffälle auf die Berliner Bezirke

Während die Entwicklung des Baulandes auf dem Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bis auf wenige Ausnahmen durch leichte Preisrückgänge gekennzeichnet war, stellt sich die Entwicklung in den anderen Teilmärkten in der o.g. Bandbreite differenzierter dar.

## C.2 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 2000 insgesamt

**18.444 Urkunden** (1999: 22.861)

über Grundstücksveräußerungen zugeleitet worden. Im Umsatz enthalten sind alle Fälle der Übereignung von Immobilien gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder auch des Tausches. Nicht erfasst sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen, wertgleicher Immobilientausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichsheimstätten.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Umsatzanteile der jeweiligen Teilmärkte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben.

Anzahl der Urkunden im Jahr 2000												
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	20	0,7%	5,1%	53	1,2%	13,8%	312	2,8%	81,1%	385	2,1%	100%
Wedding	1	0,0%	0,3%	59	1,3%	20,8%	223	2,0%	78,8%	283	1,5%	100%
Kreuzberg	8	0,3%	1,8%	97	2,1%	22,0%	336	3,0%	76,2%	441	2,4%	100%
Charlottenburg	19	0,7%	1,8%	125	2,8%	12,0%	898	8,0%	86,2%	1.042	5,6%	100%
Spandau	254	9,6%	23,2%	293	6,5%	26,7%	548	4,9%	50,1%	1.095	5,9%	100%
Wilmersdorf	15	0,6%	1,2%	114	2,5%	9,4%	1.086	9,6%	89,4%	1.215	6,6%	100%
Zehlendorf	41	1,6%	5,4%	268	5,9%	34,8%	460	4,1%	59,8%	769	4,2%	100%
Schöneberg	5	0,2%	0,5%	63	1,4%	6,9%	847	7,5%	92,6%	915	5,0%	100%
Steglitz	36	1,4%	3,1%	276	6,1%	23,4%	866	7,7%	73,5%	1.178	6,4%	100%
Tempelhof	74	2,8%	7,8%	263	5,8%	27,9%	605	5,4%	64,3%	942	5,1%	100%
Neukölln	84	3,2%	7,3%	393	8,7%	34,5%	663	5,9%	58,2%	1.139	6,2%	100%
Reinickendorf	145	5,4%	12,6%	404	8,9%	35,2%	600	5,3%	52,2%	1.148	6,2%	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>701</b>	<b>26,4%</b>	<b>6,6%</b>	<b>2.406</b>	<b>53,3%</b>	<b>22,8%</b>	<b>7.444</b>	<b>66,0%</b>	<b>70,6%</b>	<b>10.551</b>	<b>57,2%</b>	<b>100%</b>
Mitte	71	2,7%	8,6%	231	5,1%	27,9%	525	4,7%	63,5%	827	4,5%	100%
Prenzlauer Berg	27	1,0%	2,0%	192	4,3%	14,1%	1.140	10,1%	83,9%	1.359	7,4%	100%
Friedrichshain	14	0,5%	1,9%	198	4,4%	27,4%	511	4,5%	70,7%	723	3,9%	100%
Treptow	279	10,5%	32,3%	279	6,2%	32,3%	307	2,7%	35,5%	866	4,7%	100%
Köpenick	316	11,9%	39,8%	219	4,9%	27,6%	260	2,3%	32,7%	796	4,3%	100%
Lichtenberg	57	2,2%	16,4%	124	2,7%	35,4%	169	1,5%	48,2%	350	1,9%	100%
Weißensee	220	8,3%	42,1%	164	3,6%	31,3%	139	1,2%	26,6%	522	2,8%	100%
Pankow	330	12,4%	31,4%	353	7,8%	33,5%	368	3,3%	35,0%	1.051	5,7%	100%
Marzahn	182	6,8%	46,7%	95	2,1%	24,5%	112	1,0%	28,8%	389	2,1%	100%
Hohenschönhausen	78	2,9%	21,9%	71	1,6%	20,1%	205	1,8%	58,0%	354	1,9%	100%
Hellersdorf	381	14,4%	58,0%	182	4,0%	27,7%	94	0,8%	14,3%	657	3,6%	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>1.955</b>	<b>73,6%</b>	<b>24,8%</b>	<b>2.108</b>	<b>46,7%</b>	<b>26,7%</b>	<b>3.830</b>	<b>34,0%</b>	<b>48,5%</b>	<b>7.893</b>	<b>42,8%</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>2.656</b>	<b>100%</b>	<b>14,4%</b>	<b>4.514</b>	<b>100%</b>	<b>24,5%</b>	<b>11.274</b>	<b>100%</b>	<b>61,1%</b>	<b>18.444</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Etwa 74 % der im Jahr 2000 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins. Bei den bebauten Grundstücken hat sich die Relation gegenüber der Situation in den letzten Jahren umgekehrt, hier wurden im Ostteil mit rd. 47 % des Gesamtumsatzes wieder weniger Verkäufe als im Westteil getätigt.

Auffallend ist der erhebliche Umsatzrückgang von 24 % auf nur noch 11.274 Verkäufe beim Wohnungs- und Teileigentum. Während im Westteil der Umsatz mit rd. 7.440 (10.100 in 1999) um rd. 26 % zurückging, sind die Umsatzzahlen im Ostteil von rd. 4.500 in 1999 nur um rd. 15 % auf rd. 3.830 im Berichtsjahr gesunken. Ursächlich für diese Entwicklung dürfte u.a. das weiterhin große Interesse der Anleger am Aktiengeschäft gewesen sein.

Die Zahl der mit einem Zuschlagsbeschluss abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren lag im Berichtsjahr mit 625 Fällen (davon 218 Grundstücke), die der Geschäftsstelle bekannt gewordenen sind, nur wenig niedriger als 1999 mit 670 Fällen (davon 222 Grundstücke). Die Mehrzahl betraf mit einem Anteil von rd. 61 % weiterhin Immobilien im Westteil Berlins.

### C.3 Flächenumsatz

Der Umsatz an Grundstücksflächen betrug im Jahre 2000 insgesamt

**1.049,8 ha** (1999: 1.309,8 ha).

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

Nach dem Spitzenumsätzen in den Jahren 1996 und 1998 war 2000 wieder ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen.

In der Entwicklung seit 1970 wurden in Berlin (West) jährlich zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978) umgesetzt. War noch 1990 mit 398 ha fast der niedrigste Stand erreicht worden, so erreichte - nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen - der Umsatz 1999 einen Spitzenwert von über 1.300 ha. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke, der in den 80er Jahren gemittelt etwa 33 % und seit der Vereinigung stets über 40 % ausmachte, ging nunmehr wieder auf die Größenordnung der 80er Jahre zurück..

Flächenumsatz im Jahr 2000									
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	3,52	1,0 %	22,7 %	11,97	1,7 %	77,3 %	15,49	1,5 %	100%
Wedding	0,36	0,1 %	4,7 %	7,16	1,0 %	95,3 %	7,52	0,7 %	100%
Kreuzberg	2,75	0,8 %	18,0 %	12,51	1,8 %	82,0 %	15,26	1,5 %	100%
Charlottenburg	4,68	1,3 %	8,3 %	51,46	7,4 %	91,7 %	56,14	5,3 %	100%
Spandau	27,75	7,8 %	35,4 %	50,69	7,3 %	64,6 %	78,44	7,5 %	100%
Wilmerdorf	3,36	0,9 %	15,4 %	18,18	2,6 %	84,6 %	21,54	2,1 %	100%
Zehlendorf	14,12	4,0 %	24,0 %	44,48	6,4 %	76,0 %	58,60	5,6 %	100%
Schöneberg	1,57	0,4 %	12,4 %	11,05	1,6 %	87,6 %	12,62	1,2 %	100%
Steglitz	7,98	2,3 %	13,1 %	52,94	7,6 %	86,9 %	60,92	5,8 %	100%
Tempelhof	21,32	6,0 %	39,6 %	32,23	4,6 %	60,4 %	53,55	5,1 %	100%
Neukölln	15,76	4,5 %	25,7 %	45,66	6,6 %	74,3 %	61,42	5,8 %	100%
Reinickendorf	20,06	5,7 %	30,2 %	46,37	6,7 %	69,8 %	66,43	6,3 %	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>123,23</b>	<b>34,7 %</b>	<b>24,2 %</b>	<b>384,70</b>	<b>55,3 %</b>	<b>75,8 %</b>	<b>507,93</b>	<b>48,4 %</b>	<b>100%</b>
Mitte	10,57	3,0 %	32,5 %	21,93	3,2 %	67,5 %	32,50	3,1 %	100%
Prenzlauer Berg	3,09	0,9 %	15,1 %	17,32	2,5 %	84,9 %	20,41	1,9 %	100%
Friedrichshain	4,96	1,4 %	22,0 %	17,55	2,5 %	78,0 %	22,51	2,1 %	100%
Treptow	36,07	10,2 %	49,7 %	36,56	5,3 %	50,3 %	72,63	6,9 %	100%
Köpenick	34,17	9,7 %	58,2 %	24,56	3,5 %	41,8 %	58,73	5,6 %	100%
Lichtenberg	10,05	2,8 %	38,8 %	15,87	2,3 %	61,2 %	25,92	2,5 %	100%
Weißensee	24,33	6,9 %	51,1 %	23,32	3,4 %	48,9 %	47,65	4,5 %	100%
Pankow	37,90	10,7 %	60,8 %	24,39	3,5 %	39,2 %	62,29	5,9 %	100%
Marzahn	18,57	5,2 %	20,0 %	74,35	10,7 %	80,0 %	92,92	8,8 %	100%
Hohenschönhausen	9,50	2,7 %	39,6 %	14,48	2,1 %	60,4 %	23,98	2,3 %	100%
Hellersdorf	41,82	11,8 %	50,7 %	40,55	5,8 %	49,3 %	82,37	7,9 %	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>231,03</b>	<b>65,3 %</b>	<b>42,6 %</b>	<b>310,88</b>	<b>44,7 %</b>	<b>57,4 %</b>	<b>541,91</b>	<b>51,6 %</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>354,26</b>	<b>100 %</b>	<b>33,7 %</b>	<b>695,58</b>	<b>100 %</b>	<b>66,3 %</b>	<b>1.049,84</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>



## C.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2000:

**rd. 13,72 Mrd. DM** (1999: 14,95 Mrd. DM).

Die aus dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum eingeflossenen Geldumsätze sind gerundete Ergebnisse einer Hochrechnung.

Dieser Umsatzrückgang resultiert aus den erheblichen Umsatzeinbußen auf dem Teilmarkt für Bauland und dem Wohnungs- und Teileigentum. Die gestiegenen Umsatzzahlen (sowohl Flächenumsatz als auch Geldumsatz) bei den bebauten Grundstücken konnte diesen Rückgang nur teilweise kompensieren.

Für die Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke werden in der nachfolgenden Tabelle die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes angegeben.

Geldumsatz im Jahr 2000									
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz Grundstücke		
	Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %		Mio DM	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	114,00	6,5 %	16,0 %	599,78	6,3 %	84,0 %	713,78	6,3 %	100 %
Wedding	3,95	0,2 %	3,1 %	122,89	1,3 %	96,9 %	126,84	1,1 %	100 %
Kreuzberg	122,94	7,0 %	30,5 %	279,77	2,9 %	69,5 %	402,71	3,6 %	100 %
Charlottenburg	64,62	3,7 %	5,7 %	1.065,94	11,2 %	94,3 %	1.130,56	10,0 %	100 %
Spandau	94,07	5,4 %	17,2 %	453,07	4,8 %	82,8 %	547,14	4,9 %	100 %
Wilmersdorf	63,04	3,6 %	10,1 %	560,55	5,9 %	89,9 %	623,59	5,5 %	100 %
Zehlendorf	172,62	9,9 %	21,4 %	634,01	6,3 %	78,6 %	806,63	7,2 %	100 %
Schöneberg	5,78	0,3 %	2,3 %	250,22	2,6 %	97,7 %	256,00	2,3 %	100 %
Steglitz	104,95	6,1 %	20,8 %	398,91	4,2 %	79,2 %	503,86	4,5 %	100 %
Tempelhof	60,68	3,5 %	13,9 %	373,62	3,9 %	86,1 %	434,30	3,8 %	100 %
Neukölln	56,56	3,2 %	12,5 %	396,93	4,2 %	87,5 %	453,49	4,0 %	100 %
Reinickendorf	99,94	5,7 %	17,5 %	470,42	4,9 %	82,5 %	570,36	5,1 %	100 %
<b>Westteil Berlins</b>	<b>963,15</b>	<b>55,1 %</b>	<b>14,7 %</b>	<b>5.606,11</b>	<b>58,8 %</b>	<b>85,3 %</b>	<b>6.569,26</b>	<b>58,3 %</b>	<b>100 %</b>
Mitte	334,55	19,3 %	14,3 %	2.001,53	21,0 %	85,7 %	2.336,08	20,7 %	100 %
Prenzlauer Berg	17,17	1,0 %	5,1 %	322,66	3,4 %	94,9 %	339,83	3,0 %	100 %
Friedrichshain	13,20	0,8 %	5,1 %	243,79	2,5 %	94,9 %	256,99	2,3 %	100 %
Treptow	80,79	4,6 %	21,5 %	295,27	3,1 %	78,5 %	376,06	3,3 %	100 %
Köpenick	74,37	4,3 %	35,9 %	132,42	1,4 %	64,1 %	206,79	1,8 %	100 %
Lichtenberg	28,52	1,6 %	17,9 %	130,51	1,4 %	82,1 %	159,03	1,4 %	100 %
Weißensee	35,77	2,0 %	26,3 %	100,43	1,1 %	73,7 %	136,20	1,2 %	100 %
Pankow	68,28	3,9 %	25,5 %	199,54	2,0 %	74,5 %	267,82	2,4 %	100 %
Marzahn	37,05	2,1 %	17,6 %	173,95	1,8 %	82,4 %	211,00	1,9 %	100 %
Hohenschönhausen	19,52	1,1 %	15,9 %	103,61	1,1 %	84,1 %	123,13	1,1 %	100 %
Hellersdorf	72,85	4,2 %	24,4 %	225,09	2,4 %	75,6 %	297,94	2,6 %	100 %
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>782,07</b>	<b>44,9 %</b>	<b>16,6 %</b>	<b>3.928,80</b>	<b>41,2 %</b>	<b>83,4 %</b>	<b>4.710,87</b>	<b>41,7 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Berlin</b>	<b>1.745,22</b>	<b>100 %</b>	<b>15,5 %</b>	<b>9.534,91</b>	<b>100 %</b>	<b>84,5 %</b>	<b>11.280,13</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## C.5 Die Umsatzentwicklung in den letzten Jahren

Das Jahr 2000 war im Wesentlichen gekennzeichnet von einem Umsatzrückgang auf den Teilmärkten. Die zum Teil erheblichen Umsatzeinbußen sind bei langjähriger Betrachtung jedoch zu relativieren. Zur nachstehenden Aufstellung vgl. auch Abb. 5.

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990			
Jahr	Urkunden Anzahl	Geldumsatz Mio DM	Flächenumsatz ha
1990	12.246	7.312	398
1991	14.380	11.866	1.032
1992	14.545	14.902	912
1993	20.006	20.133	1.178
1994	18.700	17.900	1.129
1995	19.300	14.400	1.045
1996	23.966	21.153	1.220
1997	18.266	12.040	1.051
1998	30.567	19.475	1.290
1999	22.861	14.951	1.310
2000	18.444	13.725	1.050

Während 1990 noch ein Geldumsatz in Höhe von mehr als 7 Milliarden DM zu verzeichnen war, wurde 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs von 60 % binnen Jahresfrist eine Summe von fast 12 Milliarden DM erreicht.

1992 wurden bei einer Steigerung von 25 % knapp 15 Milliarden DM Umsatz errechnet, der 1993 um weitere 35 % auf über 20 Milliarden DM, einem vorläufigen Spitzenwert anstieg. Nach Umsatzeinbrüchen von jeweils 15 % in den Jahren 1994 und 1995 wurde 1996 mit 21,153 Milliarden Mark ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung erreicht.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996 wurden 1997 vom Markt zurückgenommen. Die nur vorübergehenden Steigerungen waren auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurück zu führen.

1998 war der gleiche Effekt zu verzeichnen. Erneut führten Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, sowie geänderte Förderbedingungen zu einer Umsatzsteigerung insbesondere bei der Anzahl der Urkunden.

1999 führten die weggefallenen Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen und der Wechsel vieler Anleger in den Aktienmarkt zu einem weiteren Rückgang bei den Verkäufen für Mietwohnhäuser sowie für Wohnungs- und Teileigentum. Diese Entwicklung war, wenn auch in leicht abgeschwächter Tendenz im Jahr 2000 festzustellen.

Die langjährige Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den Zeitraum seit 1990 in Abb. 18 dargestellt. Abb. 19 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.



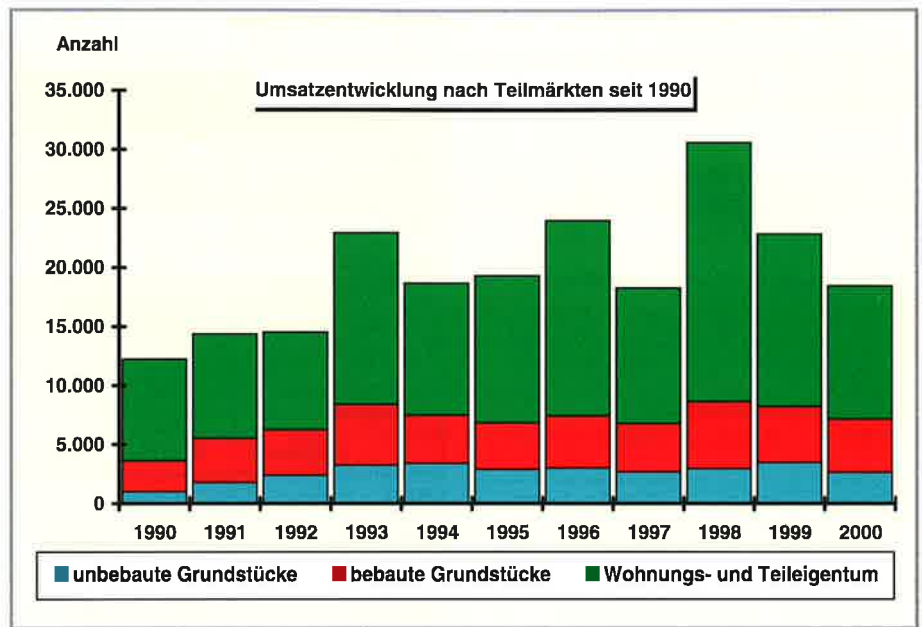


Abb. 18:  
Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1990  
nach der Anzahl der Urkunden

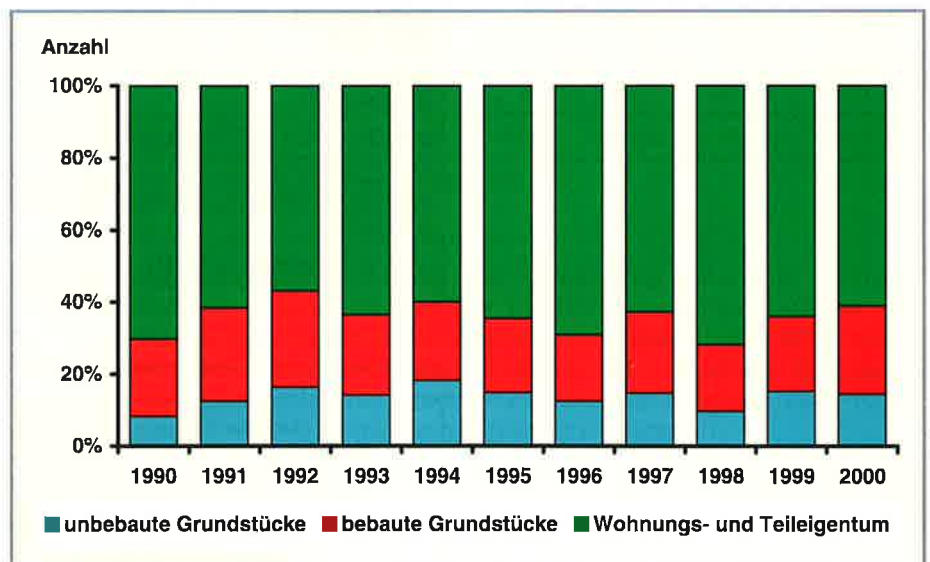


Abb. 19:  
Entwicklung der Marktanteile seit 1990  
nach der Anzahl der Urkunden

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2000 denen in 1999 gegenübergestellt.

Umsatzentwicklungen 1999 / 2000						
Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil	ha	Anteil	Mio DM	Anteil
<b>1999</b>						
Unbebaute Grundstücke	3.491	15,3 %	670,3	51,7 %	2.878	19,3 %
Bebaute Grundstücke	4.736	20,7 %	627,0	48,3 %	8.522	57,1 %
Wohnungs- und Teileigentum	14.628	64,0 %	---	---	3.520	23,6 %
<b>insgesamt</b>	<b>22.855</b>	<b>100 %</b>	<b>1.297,3</b>	<b>100 %</b>	<b>14.920</b>	<b>100 %</b>
<b>2000</b>						
Unbebaute Grundstücke	2.656	14,4 %	354,3	33,7 %	1.745	12,7 %
Bebaute Grundstücke	4.514	24,5 %	695,7	66,3 %	9.535	69,5 %
Wohnungs- und Teileigentum	11.274	61,1 %	---	---	2.444	17,8 %
<b>insgesamt</b>	<b>18.444</b>	<b>100 %</b>	<b>1.050,0</b>	<b>100 %</b>	<b>13.725</b>	<b>100 %</b>
<b>Veränderungen 1999 / 2000</b>						
Unbebaute Grundstücke	- 835,0	- 23,9 %	- 316,0	- 47,1 %	- 1.133	- 39,4 %
Bebaute Grundstücke	- 222,0	- 4,7 %	68,7	11,0 %	1.013	11,9 %
Wohnungs- und Teileigentum	- 3.354	- 22,9 %	---	---	- 1.076	- 30,6 %
<b>insgesamt</b>	<b>- 4.411</b>	<b>- 19,3 %</b>	<b>- 247,3</b>	<b>- 19,1 %</b>	<b>- 1.195</b>	<b>- 8,0 %</b>

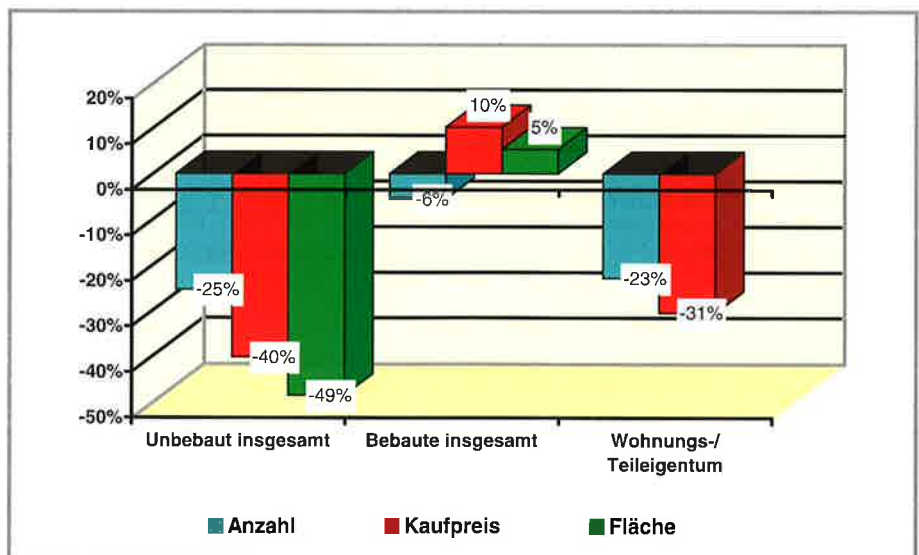


Abb. 20:  
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach  
der Anzahl der Urkunden

## D Ausblick 2001

Seit 1993 weist der Umsatz an Grundstücken in Berlin hinsichtlich der Anzahl der Urkunden und des Geldumsatzes eine alternierende Entwicklung auf.

Die bislang vorliegenden Umsatzzahlen des 1. Quartals 2001 bestätigen die genannte Tendenz, die sich allerdings im Rahmen weiterer Auswertungen noch deutlich verändern kann.

Grundstücksumsätze 1. Quartal 2001 im Vergleich zum Vorjahresquartal						
Teilmarkt	1. Quartal 2000		1. Quartal 2001		Änderung	
	Anzahl	Mio DM	Anzahl	Mio DM	Anzahl	Mio DM
Unbebaute Grundstücke	682	278,68	459	292,81	- 32,7 %	5,1 %
Bebaute Grundstücke	878	2.191,30	898	1.334,05	2,3 %	- 39,1 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	489	288,30	540	293,23	10,4 %	1,7 %
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>1)</sup>	313	1.009,00	237	650,45	- 24,3 %	- 35,5 %
Büro- und Geschäftshäuser <sup>2)</sup>	27	526,00	10	203,31	- 63,0 %	- 61,3 %
Gewerbe- und Industrieobjekte	15	84,60	14	93,90	- 6,7 %	11,0 %
Sonstige	34	283,40	97	93,16	185,3 %	- 67,1 %
Grundstücke insgesamt	1560	2.469,98	1.357	1.626,86	- 13,0 %	- 34,1 %

<sup>1)</sup> Auch Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

<sup>2)</sup> Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

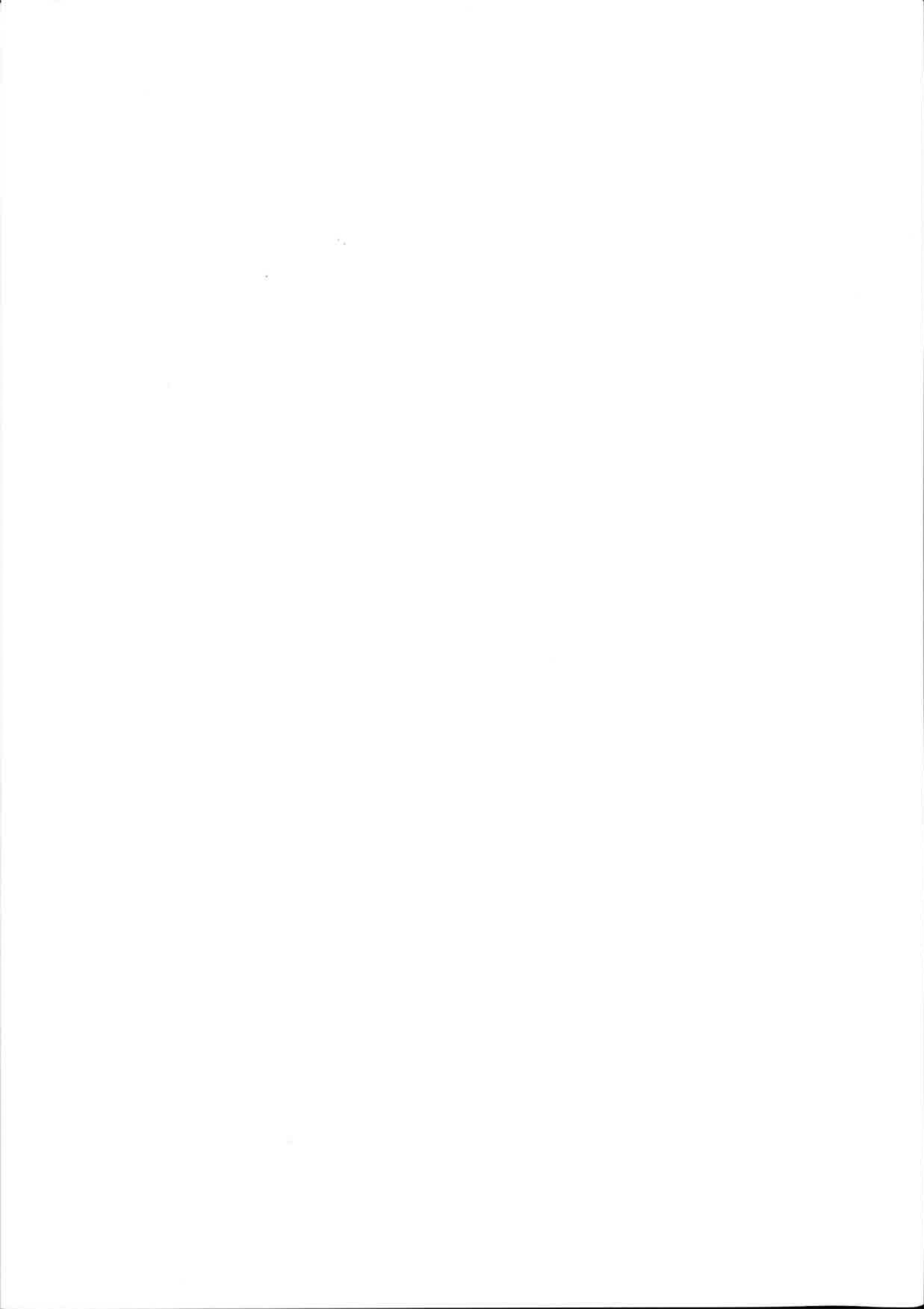
Der Deutsche Städtetag hat Anfang des Jahres 2001 erneut bei 51 deutschen Großstädten in einer Blitzumfrage die Entwicklung der Kauffälle und der Preise für die verschiedenen Grundstücksteilmärkte im Jahr 2000 sowie eine entsprechende Prognose für das 1. Halbjahr 2001 abgefragt. Grundlage waren die von den örtlichen Gutachterausschüssen aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen abgeleiteten Daten.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Befragung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Prognose für das 1. Halbjahr 2001 tabellarisch dargestellt.:

Umsatztendenzen Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2001				
Teilmarkt	Anzahl Urkunden		Preise	
	Westteil	Ostteil	Westteil	Ostteil
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	⇒	⇒	⇒
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇒	⇒	⇒	⇩
Bauland - Kerngebiete	⇒	⇒	⇒	⇒
Gewerbebauland	⇒	⇒	⇒	⇒
⇒ stagnierend ± 0 %		⇩ leicht steigend bis 5 %		⇩ leicht fallend bis - 5 %











Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Sachverständigen-gremium. Eine wesentliche Quelle für seine Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist die im gesetzlichen Auftrag geführte Kaufpreissammlung, in der alle Kauffälle dokumentiert werden. Dazu erhält der Gutachterausschuss eine Abschrift jedes Kaufvertrages, zu deren Übersendung die beurkundenden Stellen nach dem Baugesetzbuch verpflichtet sind.

Nur genaue Kenntnisse über die Marktsituation und über den Wert von Liegenschaften können die Teilnehmer am Grundstücksmarkt, aber auch die nur mittelbar mit ihm befassten Personen vor Fehleinschätzungen oder gar vor Fehlverhalten und vor möglicher Übervorteilung schützen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin berichtet hier kompetent über das Geschehen am Immobilienmarkt der Stadt im Jahr 2000. Dargestellt werden insbesondere die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten und der Jahresumsatz nach Anzahl der Urkunden, Grundstücksflächen und Geld.

