



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001




Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

40 Jahre Gutachterausschuss

Titelfoto: Knut Berger
Zwischen Kulturforum und Potsdamer Platz

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

Redaktionelle Bearbeitung: Knut Berger




Mitarbeit: Karin Görlitz, Joachim Grothe, Yvonne Gwizdal, Thomas Sandner

Ausgabe: April 2002

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 20,45 EUR zuzüglich Porto und Versandkosten

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

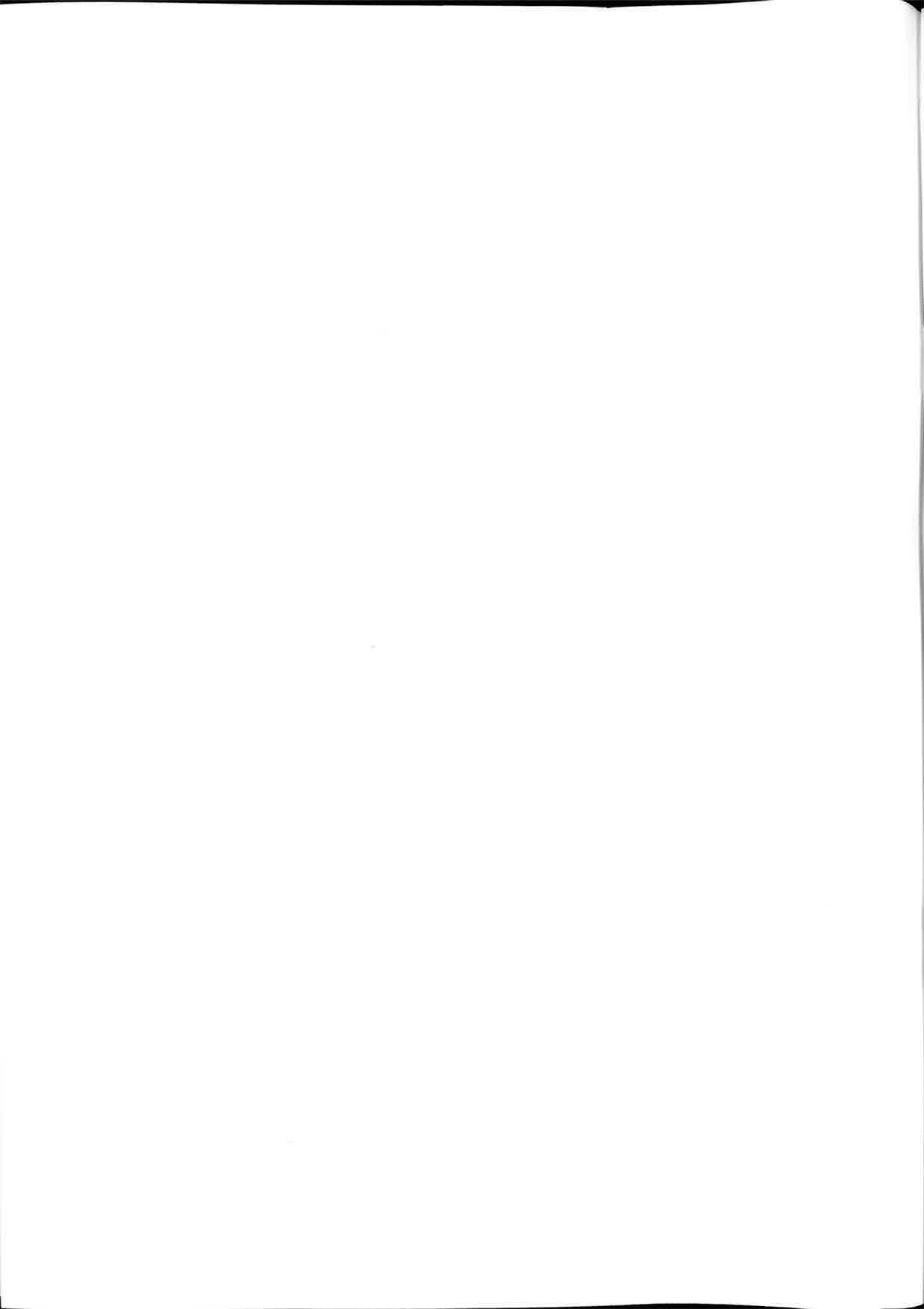
 (030) 661 84 84
 (030) 661 78 28
 kbvinfo@kulturbuch-verlag.de

© Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung - III E

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

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin



Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen.....	5
B	Gutachterausschuss und Markttransparenz.....	6
B.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.....	6
B.2	Der Berliner Grundstücksmarkt 2001 im Überblick.....	7
B.3	40 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.....	9
B.4	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle heute.....	9
B.4.1	Rechtliche Grundlagen.....	10
B.4.2	Aufgaben und Tätigkeiten.....	10
B.4.3	Die Kaufpreissammlung.....	11
B.5	Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt.....	12
B.5.1	GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet.....	12
B.5.2	Bodenrichtwerte.....	13
B.5.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	14
B.5.4	Erteilung von Auskünften durch die Geschäftsstelle.....	16
C	Allgemeine Rahmendaten.....	19
C.1	Berlin im Überblick.....	19
C.2	Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen.....	21
C.3	Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....	22
C.4	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	24
D	Preisentwicklung im Jahr 2001.....	25
D.1	Bauland.....	25
D.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -.....	25
D.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -.....	28
D.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen.....	29
D.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe.....	31
D.2	Sonstiger Grund und Boden.....	33
D.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
D.2.2	Marktfähiges Nichtbauland.....	33
D.3	Bebaute Grundstücke.....	34
D.3.1	Renditegrundstücke.....	34
D.3.1.1	Mietwohnhäuser.....	34
D.3.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	36
D.3.1.3	Umwandlungsobjekte.....	37
D.3.2	Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	38
D.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.....	38
D.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke.....	40
D.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke.....	41
D.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke.....	42
D.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	43
D.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte.....	44
D.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	44
D.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen.....	44

D.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum	45
D.4.2.1	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in ursprünglich bereits als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern	45
D.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen	47
D.4.3	In Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnungen	48
D.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	48
D.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime	50
D.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	51
D.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	51
D.4.4.2	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern	51
D.4.5	Teileigentum	52
E	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2001	54
E.1	Anzahl der Verkäufe	54
E.1.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	56
E.2	Flächenumsatz	57
E.3	Geldumsatz	58
E.4	Die Umsatzentwicklung in den letzten Jahren	59
F	Ausblick 2002	62
G	40 Jahre freier Grundstücksmarkt - 40 Jahre Unterstützung der Markttransparenz	63
G.1	Langjährige Entwicklung des Preisniveaus für Bauland	63
G.1.1	Einfamilienhausgebiete	64
G.1.2	Gebiete des Geschosswohnungsbaus	65
G.1.3	Geschäftslagen	66
G.1.4	Gewerbegebiete	67
G.2	Langjährige Entwicklung der Umsätze	68
G.3	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	70
G.3.1	Umwandlungsberichte	71
G.3.2	Die Zahlen des Jahres 2001	72
G.3.3	Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum seit 1950	74
G.4	Veröffentlichung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten	76
G.5	Chronik 40 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin	78


A Vorbemerkungen


Mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 sind die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken aufgrund der Preisstoppperordnung aus dem Jahr 1936 aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt worden.

Die Mechanismen eines freien Grundstücksmarktes sind relativ komplex. Insbesondere die Einflüsse auf das Preisverhalten und damit auf den Wert von Immobilien sind in der Regel nur für den Kreis der beruflich mit der Materie befassten Fachleute überschaubar. Um hier von Anfang an einer allgemeinen Unsicherheit entgegen wirken zu können, hat der Gesetzgeber zugleich die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen, die unabhängig und kompetent Markttransparenz auf einer breiten Basis durch Marktbeobachtung und Bereitstellung entsprechender Informationen gewährleisten sollte.

Seitdem sind 40 Jahre vergangen. Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001* gibt daher nicht nur den gewohnten Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Berichtsjahr, sondern informiert zusammengefasst auch über das Wirken des Ausschusses und die Entwicklung des Grundstücksmarktes in 40 Jahren wechselvoller Berliner Geschichte.

Darüber hinaus werden an dieser Stelle erstmals auch einige Zahlen über die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in Berlin genannt.

Nicht nur die Möglichkeiten der Informationsverarbeitung, sondern auch die der Kommunikation und der Informationsverbreitung haben in den vergangenen Jahrzehnten eine ganz erhebliche Weiterentwicklung erfahren. Das Medium des Internets leistet hier besondere innovative Dienste, von denen auch der Gutachterausschuss mit seiner Website *GAA Online* Gebrauch macht. Für die in diesem Bericht dargestellten Angebote, die (zum Teil als Auszug) auch online abgerufen werden können, ist - durch das Symbol  gekennzeichnet - der bei Redaktionsschluss aktuelle Weg der Internetabfrage innerhalb von *GAA Online* (Internetadresse: www.Gutachterausschuss-Berlin.de) angegeben. Beispiel:

 *Produkte/Katalog/Daten zur Wertermittlung*

Im Berichtsjahr 2001 sind die Immobilienkaufpreise fast ausnahmslos noch in DM vereinbart und entsprechend in die Kaufpreissammlung AKS Berlin aufgenommen worden. Zum 1. Januar 2002 erfolgte die Umrechnung aller Währungsangaben in EURO mit Hilfe des offiziellen Umrechnungskoeffizienten 1 € = 1,95583 DM. Der Bodenrichtwert zu diesem Stichtag wurde bereits in der neuen europäischen Währung ermittelt. Zur besseren Vergleichbarkeit beziehen sich alle nachstehend im Bericht genannten Preise auf den EURO, auch wenn sie die Verhältnisse zu einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 2002 wiedergeben.

B Gutachterausschuss und Markttransparenz

B.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* ist eines der Mittel der *Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin*, um durch die Veröffentlichung sachkundig und neutral ermittelter Fakten zur Markttransparenz beizutragen.

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 Bürger verständlich zu machen. Die Informationen können aber eine sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes im konkreten Einzelfall nicht ersetzen. Vielmehr bieten sie dem Leser eine allgemeine Marktorientierung und können ihn so vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Preisniveaus Berliner Immobilien bewahren.

Der Grundstücksmarkt unterliegt neben anderen Antriebskräften den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden deutlich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerlicher Art, durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Vorgaben 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 jeweils dargestellten Teilmärkten im Berichtszeitraum zum Ausdruck.

Die 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. C.4), das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind allgemein aber durch die Preisspannen abgedeckt.

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

B 2 Der Berliner Grundstücksmarkt 2001 im Überblick

Beim Umsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2001 kam es bei einer nur leicht ansteigenden Fallzahl der entgeltlichen Übereignungen von 2 % zu weiteren Umsatzeinbußen mit Preisrückgängen je nach Teilmarkt bis zu etwa 10 %.

Bei den unbebauten Grundstücken war trotz eines steigenden Flächenumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 ein starker Umsatzrückgang nach der Anzahl der Urkunden von über 20 % festzustellen. Die Kaufpreissumme gab um etwa 10 % nach. Dagegen blieb die Anzahl bei den bebauten Grundstücken etwa konstant bei einem Rückgang hinsichtlich Fläche und Geld von über 10 %. Besonders stark war hier die Minderung des Geldumsatzes bei den Büro- und Geschäftshäusern, die nicht mehr in diesem Umfang wie noch in den Vorjahren umgesetzt wurden.

Trotz der leicht gestiegenen Fallzahl beim Wohnungs- und Teileigentum ging hier der Geldumsatz um 6 % zurück.

Die nachfolgenden Tabellen und Abbildungen geben einen Überblick.

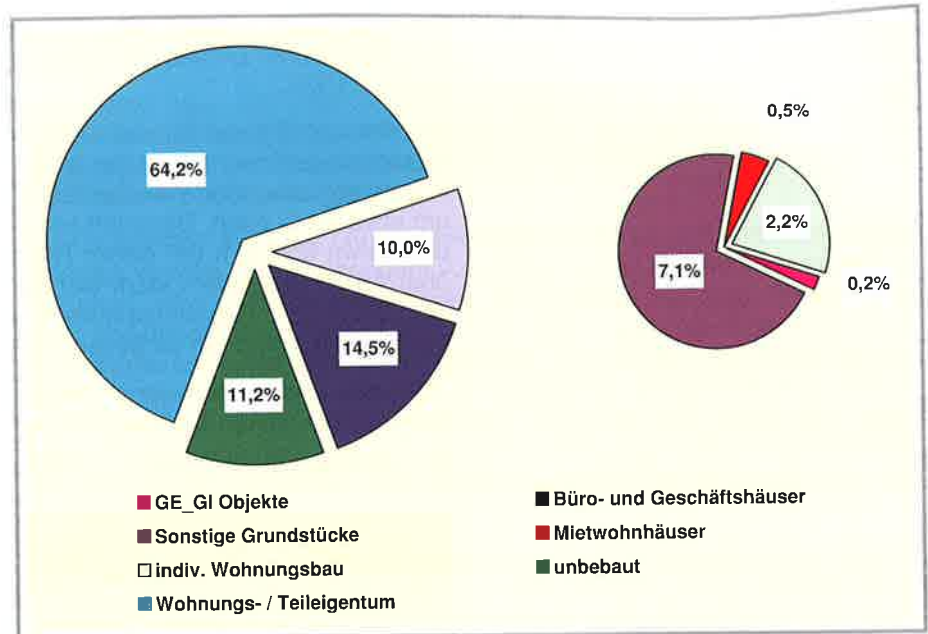
Die Jahresumsätze 2001 auf dem Berliner Immobilienmarkt			
Teilmarkt	Urkunden Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	2.106 608 / 1.498	796,1 357,0 / 439,1	420,5 165,5 / 255,0
Davon:			
Flächen für individuellen Wohnungsbau	892 258 / 635	75,0 33,6 / 41,4	105,9 41,7 / 64,2
Flächen für Geschosswohnungsbau	322 93 / 229	129,0 57,9 / 71,1	48,7 19,2 / 29,5
Misch- und Kerngebietsflächen	87 25 / 62	414,8 186,0 / 228,8	18,5 7,3 / 11,2
Gewerbeflächen	183 53 / 130	104,1 46,7 / 57,4	75,5 29,7 / 45,8
Sonstige Flächen	621 179 / 442	73,2 32,8 / 40,4	171,9 67,6 / 104,3
Bebaute Grundstücke	4.602 2.566 / 2.036	4.353,0 2.860,8 / 1.492,2	588,8 315,1 / 273,7
Davon:			
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	2.724 1.623 / 1.101	917,9 689,6 / 228,3	194,8 123,5 / 71,3
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾	1.332 660 / 672	1.813,3 1.148,2 / 665,1	200,3 103,2 / 97,1
Büro- und Geschäftshäuser ²⁾	86 37 / 49	656,6 355,6 / 301,0	36,6 18,4 / 18,2
Gewerbe- und Industrieobjekte	42 20 / 22	175,8 156,4 / 19,4	27,9 18,1 / 9,8
Sonstige bebaute Grundstücke	418 225 / 193	789,4 511,0 / 278,4	129,2 51,9 / 77,3
Wohnungs- und Teileigentum	12.036 7.302 / 4.734	1.176,0 711,7 / 464,3	entfällt
Gesamtumsatz 2001	18.744 10.476 / 8.268	6.325,1 3.929,5 / 2.395,6	1.009,3 480,6 / 528,7

¹⁾ Auch Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

²⁾ Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

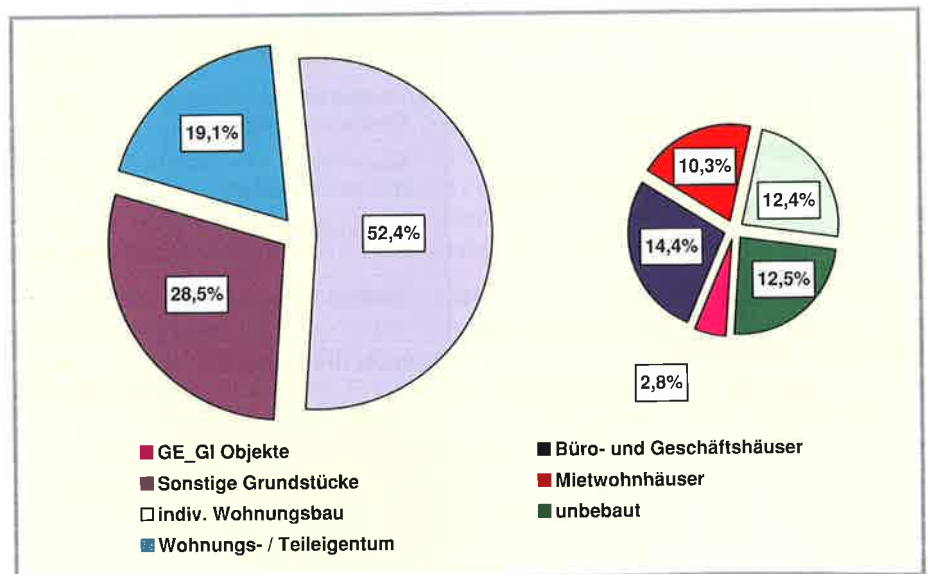
Abb. 1 und 2 zeigen die Umsatzanteile einzelner Teilmärkte nach der Anzahl der Urkunden und nach dem Geldumsatz.

Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte 2001
nach der Anzahl der Urkunden



Im Jahr 2001 bezogen sich rd. 64 % (2000 rd. 61 %) aller Beurkundungen auf die Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum. Beim Geldumsatz lag der Anteil dieses Teilmarktes allerdings bei nur etwa 19 %.

Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2001



B 3 40 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Die Aufhebung der bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken durch das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 hatte erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienhandel. Der Immobilienmarkt war nun frei, Angebot und Nachfrage wurden zum primären Regulativ der Grundstückspreise. Noch im gleichen Jahr der Verabschiedung des BBauG wurden die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle in Berlin geschaffen.

Für die sachgerechte Wahrnehmung der Aufgaben erkannte es der Gesetzgeber als wesentlich, dass die Gutachterausschüsse auf originäre Informationen über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt angewiesen sind. Umfassend und besonders zuverlässig werden die dafür benötigten Daten durch beurkundete Immobilienkaufpreise vermittelt. Demgemäß sind seit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 29. Oktober 1960 Abschriften aller Urkunden zur entgeltlichen Übereignung von Grundstücken dem Gutachterausschuss zur Kenntnis zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB). Die Urkunden sind auszuwerten und die Daten in einer Kaufpreissammlung zu führen.

Wenige Monate später, Anfang 1961, ist der Gutachterausschuss in Berlin faktisch gebildet, sind erste Mitglieder des Gremiums bestellt und die ersten Gutachten erstattet worden. Im Berichtsjahr waren seitdem 40 Jahre vergangen. In einem internen Rahmen begingen die Mitglieder des Gutachterausschusses und Mitarbeiter der Geschäftsstelle dieses Jubiläum am 25. Oktober 2001. In Festvorträgen erinnerten der Vorsitzende des Gutachterausschusses, Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert, und der Immobilienkaufmann Ernst August Pistor, der dem Gremium seit der ersten Stunde 1961 angehörte, an das Wirken des Ausschusses und würdigten die erfolgreiche und anerkannte Arbeit aller Beteiligten.

Teil G.5 dieses Berichtes gibt einen Überblick über wesentliche Stationen in den 40 Jahren der Tätigkeit des Gutachterausschusses. Einen kleinen Einblick in die Ergebnisse der Marktbeobachtung in diesem Zeitraum gewährt Kapitel G, in dem 40 Jahre Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes anhand einiger konkreter Daten aufgezeigt werden.

B.4 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle heute

Der *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin* ist ein fachkompetentes, selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit 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. Mit Stand vom März 2002 hat der Gutachterausschuss insgesamt 49 Mitglieder, zumeist öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuerwesens und behördlicher Vermessungsstellen. Die Chronik des Gutachterausschusses (G.5) enthält eine aktuelle Auflistung der Mitglieder.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. III - Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung. Fachlich untersteht die Geschäftsstelle im Rahmen der rechtlichen Vorgaben allein den Weisungen des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

B.4.1 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 der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2141/1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762),
- 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).

 *Home/Gesetzl. Grundl.*

B.4.2 Aufgaben und Tätigkeiten

Zu den **Aufgaben des Gutachterausschusses** und seiner Geschäftsstelle gehört es 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 und herauszugeben,
- 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 Vermessungsdienststellen der Bezirksverwaltungen mit.

 *Home/Aufgaben*

B.4.3 Die Kaufpreissammlung

Für die genannten Aufgaben benötigen der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über die Vorgänge am Grundstücksmarkt. Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben zu diesem Zweck die beurkundenden Stellen von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden.



Abb. 3:

Das Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist die zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle. Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen relevanten Marktdaten automatisiert geführt und heute im *Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin* zur Nutzung im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung bereitgestellt. Damit ist es möglich, das Marktgeschehen nahezu lückenlos zu erfassen und zu dokumentieren.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind aufgrund dieser gesetzlichen Regelung neben den Finanzämtern und den Grundbuchämtern - die jeweils nur für Teilregionen zuständig sind - die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übertragung von Immobilien in Berlin erhält. Sie sind damit einzigartig umfassend über das tatsächliche Geschehen am Berliner Grundstücksmarkt informiert.

Die automatisiert vorgehaltenen Kaufpreisdaten reichen in Berlin für den Teilmarkt der Grundstücke bis in das Jahr 1965 und für den überwiegenden Teil des Wohnungs- und Teileigentums bis 1984 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. wertrelevante 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.

B.5 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.

Der erstmals 1978 und seitdem überwiegend jährlich herausgegebene *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt*, wie er hier für das Jahr 2001 vorliegt (vgl. B.1), ist nur eines der Mittel zur Veröffentlichung von Marktdaten.

B.5.1 GAA Online, der Berliner 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. 4:
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. Shop- und E-Commerce-Funktionen sind integriert. Neben den ab Mai 2002 kostenpflichtigen Produkten werden verschiedene Informationen entgeltfrei abgegeben. Die Preise der online abrufbaren Produkte stehen in einer Übersicht unter







GAA Aktuell

Über *GAA Online* lassen sich auch die herkömmlichen, wie bisher auf dem Postweg zu liefernden und in der Regel gegen Rechnung zu bezahlenden Produkte ordern.



Für einige der in diesem Bericht genannten (zum Teil auszugsweise) online abrufbaren Angebote ist der bei Redaktionsschluss aktuelle Weg der Internetabfrage innerhalb von *GAA Online* angegeben und durch das Symbol  gekennzeichnet, z.B.

 *Produkte/Katalog/Daten zur Wertermittlung*

Neben üblichen statischen Daten wie beispielsweise

- einer Darstellung der Aufgaben des Gutachterausschusses und der gesetzlichen Grundlagen,
 *Aufgaben*
- Adressen und Ansprechpartner,
 *Kontakt/Anschrift*
 *Kontakt/Ansprechpartner*
- Auszüge aus dem jährlichen Grundstücksmarktbericht,
 *Produkte/Katalog/Marktinformation/Teilauszüge aus dem Grundstücksmarktbericht*
- in Ergänzung dazu die neu angebotenen sog. „Ad hoc Marktreports“, die oft monatlich über die zwischenzeitliche Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte informieren,
 *Produkte/Katalog/Marktinformation/Marktreport*
- sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen (vgl. B.5.3),
 *Produkte/Katalog/Daten zur Wertermittlung*

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

- aktuelle Bodenrichtwerte, dargestellt in blattschnittfreien Ausschnitten der Bodenrichtwertkarte nach Vorgabe der Grundstückslage (Adresse),
 *BRW Online*
- auf der Grundlage einer fallbezogenen Recherche in der *AKS Online* die Abfrage des durchschnittlichen Preisniveaus für Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach bestimmten Vorgaben des Nutzers, wie beispielsweise zur Lage, die Grundstücksgröße und das Baujahr.
 *Produkte/Katalog/Immobilienpreis-Info*

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

Das Internetangebot wird ständig erweitert und aktualisiert. In einer späteren Ausbaustufe soll nach der noch notwendigen gesetzlichen Regelung datenschutzrechtlicher Belange das Angebot für Grundstückssachverständige um den Online-Zugriff auf Daten einer anonymisierten Kaufpreissammlung ergänzt werden.


B.5.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten das älteste Mittel des Gutachterausschusses zur Schaffung von Markttransparenz, wenn auch nur begrenzt auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke. Es handelt sich um 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, bestehend aus 44 Einzelblättern sowie einer Sonderkarte im Format 56 cm x 42 cm, ausgewiesen. Dieser Atlas ist auch auf CD-ROM (Rasterdaten) erhältlich. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte sind im Vorwort des Atlases abgedruckt. Die GFZ-Umrechnungskoeffizienten lassen sich auch in *GAA Online* abfragen:

 [Produkte/Katalog/Daten zur Wertermittlung](#)

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

 [Online-Bestellung des Atlases und der CD-ROM:
Produkte/Katalog/Bodenrichtwert/Bestellung von Bodenrichtwertatlanten](#)

 [Online Abfrage:
BRW Online](#)

Im Verlauf des Jahres zwischen den Bodenrichtwertermittlungen werden von der Geschäftsstelle aktuelle Informationen speziell zum Thema Bodenrichtwerte - von der Vorbereitung der Ermittlung bis zur Veröffentlichung - im Internet bereitgehalten.

 [GAA Aktuell/BRW Special](#)

B.5.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge wurden zuletzt im Wesentlichen folgende, für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und im **Amtsblatt für Berlin (Abl.)** amtlich bekannt gemacht. Eine Übersicht über alle bisher veröffentlichten Daten dieser Art befindet sich im Abschnitt G.4. Die Amtsblätter können bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden. Die Daten stehen aber auch in *GAA Online* zum Abruf bereit:

 [Produkte/Katalog/Daten zur Wertermittlung](#)

- **GFZ-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:

a) Für Wohnbauland (GFZ 0,8 bis 5,0)

Veröffentlicht im Abl. 1995 Nr. 7, S.402

b) Für Dienstleistung und Büronutzung in Citylagen (GFZ 2,0 bis 6,0)

Veröffentlicht im Abl. 1993 Nr. 4, S.100.

- **Liegenschaftszinssätze**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist das für das Ertragswertverfahren nach den §§ 15 bis 20 WertV erforderliche und bestimmende Datum, mit dem die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt wird. In die Untersuchungen einbezogen wurden jeweils die Kauffälle in der Kaufpreissammlung, bei denen anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war.

a) Grundstücke mit reinen Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin der Baujahre vor 1949 (Altbauten)

Die Liegenschaftszinssätze sind für diese Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 70 % 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.

b) Grundstücke mit reinen Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin der Baujahre nach 1948 (Neu- bzw. Nachkriegsbauten)

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze dieser Grundstücksart mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 70 % ist das Kaufpreismaterial der Jahre 1996 bis Januar 2000 in die mathematisch statistischen Analysen einbezogen worden, bei denen anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war. Unterschieden nach verschiedenen Preiseinflüssen wurden diese Liegenschaftszinssätze im Abl. 2002 Nr. 5, S. 313, veröffentlicht.

c) Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden vollständiger oder nahezu vollständiger gewerblicher Nutzung.

Liegenschaftszinssätze für diese Objektgruppe befinden sich in Vorbereitung.

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

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. Die Marktlage findet in den Sachwertanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

a) Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen im Westteil Berlins

Der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für Eigenheimgrundstücke im Westteil Berlins ist das Kaufpreismaterial vom Januar 1996 bis zum Dezember 1998 zugrunde gelegt worden. Die Faktoren wurden zuletzt im Abl. 1999 Nr. 65, S.5004, veröffentlicht.

b) Sachwertanpassungsfaktoren für Eigenheimgrundstücke im Ostteil Berlins

Dieser Analyse lagen Verkäufe auf dem regionalen Teilmarkt Berlin (Ost) aus dem Zeitraum vom Januar 1996 bis zum Dezember 2000 zugrunde. Die Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2002 Nr. 3, S. 199.

- **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. 2002 Nr. 20, S.1517, veröffentlicht.

Die folgende Grafik gibt beispielhaft einen Überblick über diese Bodenrichtwertindizes für die Gebiete der offenen Bauweise (Einfamilienhausgebiete). Die vollständige Darstellung der grafisch aufbereiteten Bodenrichtwertindizes aller Teilmärkte kann über *GAA Online* abgerufen werden.

 *Produkte/Katalog/Daten zur Wertermittlung/Steuerliche Bewertung*

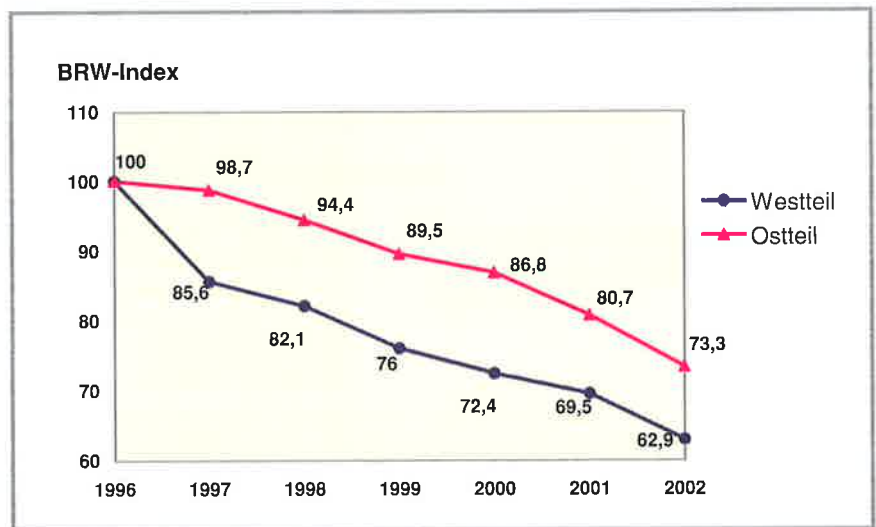


Abb. 5:
Bodenrichtwertindizes für die Gebiete der offenen Bauweise zur steuerlichen Bewertung


B.5.4 Erteilung von Auskünften durch die Geschäftsstelle

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

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Es bestehen folgende Möglichkeiten, Bodenrichtwerte abzufragen:

- Jedermann kann in den Diensträumen der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen.
- Auf Antrag werden gebührenpflichtig auch schriftliche Bodenrichtwertauskünfte gegeben, im Jahr 2001 in nahezu 450 Fällen.
- Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachfolgend angegebenen Telefonnummer fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt. Im Jahr 2001 wurden knapp 17.000 telefonische Anfragen bearbeitet.
- Abfrage im Internet. Im Berichtsjahr wurde fast 38.800 mal ein Bodenrichtwert online abgerufen.

 Online-Abfrage des Bodenrichtwertes:

BRW Online

 Aktuelle Infos rund um den Bodenrichtwert:

GAA Aktuell/BRW Special

Wie Abb. 6 zeigt, hat die Zahl der Bodenrichtwertauskünfte im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich zugenommen. Mit der Möglichkeit des zunächst kostenfreien Online-Abrufs gingen die Fallzahlen ab September 2000 drastisch in die Höhe.

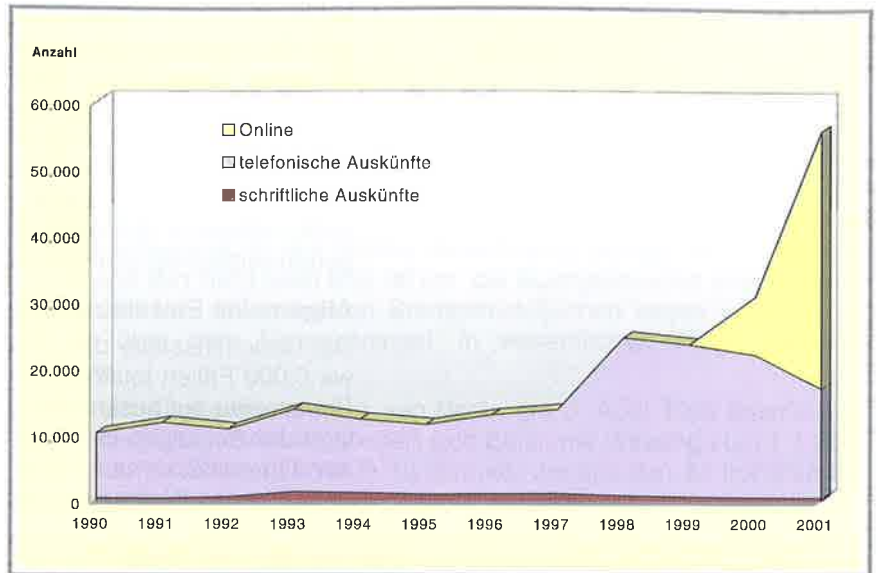


Abb. 6:
Anzahl der jährlichen
Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

• **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 7 und 8 verdeutlichen Art und Umfang der Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.

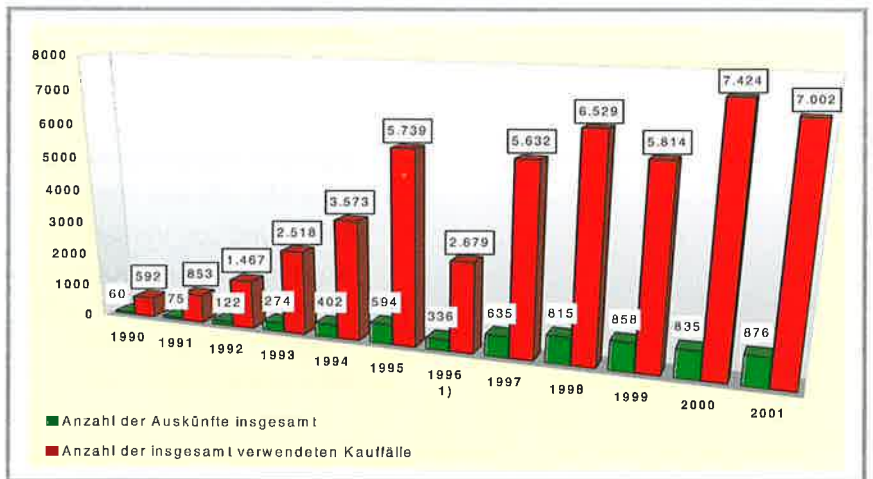


Abb. 7:
Anzahl der jährlichen Auskünfte aus der
Kaufpreissammlung seit 1990

¹⁾ Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung.

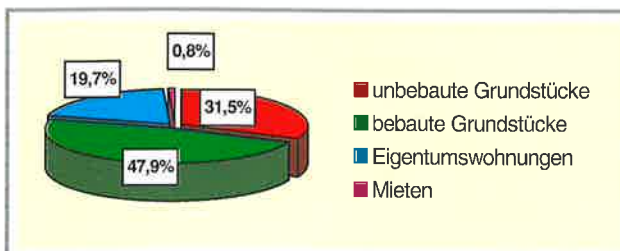


Abb. 8:
Verteilung der bei den Auskünften verwendeten
Kauffälle nach Teilmärkten im Jahr 2001

- **Statistische Informationen über den Grundstücksmarkt**

Der Grundstücksmarktbericht enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes ermöglichen. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt und in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, können diese Informationen für spezielle Marktaussagen auf schriftlichen Antrag durch ergänzende oder verdichtende Statistiken auch individuell recherchiert und ermittelt werden. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig und werden im Einzelfall nach Zeitaufwand kalkuliert.

- **Allgemeine Einzelauskünfte zum Grundstücksmarkt**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erreichen jährlich in etwa 5.000 Fällen telefonisch bzw. schriftlich Anfragen insbesondere zum Preisniveau auf bestimmten Teilmärkten, die in der Regel auf der Grundlage der Aussagen in früheren oder im aktuellen *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* beantwortet werden. 80 - 90 % der Anfragen betreffen das Wohnungs- und Teileigentum.

Einzelauskünfte 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)**



Abb. 9:

Hohenzollerndamm 177, Sitz der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Das nur wenige Schritte vom Fehrbelliner Platz entfernt gelegene 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:

**Mo, Di, Do von 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 15:00 Uhr,
Fr von 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 14:00 Uhr
Mi geschlossen**

Telefonische Auskünfte

Bodenrichtwerte	030 / 9012-5564
Auskünfte über Wohnungs- und Teileigentum (nur Mo – Fr von 10:00 bis 12:00 Uhr)	030 / 9012-4505
Erstattung von Verkehrswertgutachten	030 / 9012-6730
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (einschl. nach der Nutzungsentgeltverordnung)	030 / 9012-5669
Fragen zu GAA Online	030 / 9012-4841
Allgemeine Auskünfte	030 / 9012-5384

C Allgemeine Rahmendaten

C.1 Berlin im Überblick

Berlin als Stadt und Bundesland zugleich umfasst eine Fläche von etwa 891,7 Quadratkilometern. Die größte Ausdehnung beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km; die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 234 km. Die bebauten Stadtgebietsflächen liegen zwischen 31 und 70 m über dem Meeresspiegel, in wesentlichen Teilen zwischen 35 und 50 m.

Nach der vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 3. April 1998 beschlossenen Verwaltungsgebietsreform gliedert sich Berlin mit Wirkung vom 1.1.2001 bei unveränderter Gesamtfläche in 12 Bezirke, die aus den 23 früheren Bezirken durch Fusionierung wie folgt gebildet wurden:

Die Verwaltungsbezirke Berlins		
Bezirke vor 2001, mit * im Ostteil Berlins	Bezirksnummer	Aktueller Bezirksname
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
Reinickendorf	12	Reinickendorf



Abb. 10:

Die Berliner Bezirke vor und nach der Zusammenlegung zum 1.1.2001

Mit über 43 % seiner Fläche verfügt Berlin über einen großen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert:

- Grün- und Erholungsflächen
(Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 103 km²
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 206 km²
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 21 km²
- Wasserflächen 59 km²

135 km² sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige wesentliche Regionaldaten sind in der nachfolgenden Tabelle nach Bezirken aufgeschlüsselt.

Statistische Regionaldaten									
Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
		insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	320.223	3.947	3,7%	0	142	5	81,2	187.831	37,9
Friedrichshain-Kreuzberg	250.194	2.016	5,8%	0	115	1	123,4	144.788	38,0
Pankow	336.931	10.301	31,8%	1.225	144	1.908	32,5	197.808	39,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	316.203	6.472	29,2%	1.594	280	13	48,9	189.272	44,7
Spandau	223.898	9.191	36,5%	1.654	879	819	24,3	115.484	36,3
Steglitz-Zehlendorf	288.255	10.250	35,1%	2441	1.127	27	28,1	153.718	42,7
Tempelhof-Schöneberg	338.143	5.309	3,1%	47	42	76	63,7	184.400	39,3
Neukölln	306.117	4.493	4,3%	3	70	119	68,3	164.258	36,4
Treptow-Köpenick	231.002	16.842	56,4%	6.822	2.163	516	13,6	124.000	36,3
Marzahn-Hellersdorf	263.713	6.174	7,3%	181	114	153	43,1	129.846	33,0
Lichtenberg	261.846	5.229	14,9%	46	114	620	50,6	140.172	33,2
Reinickendorf	245.644	8.946	34,7%	1.931	732	437	27,6	131.189	38,9
Berlin	3.382.169	89.169	29,8%	15.943	5.921	4.694	37,9	1.862.766	38,2
davon Westteil:	2.112.515	48.577	25,6%	7.669	3.255	1.496	43,5	1.151.932	39,1
davon Ostteil :	1.269.654	40.592	34,8%	8.274	2.666	3.198	31,3	710.834	36,6

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2001 des Statistischen Landesamtes Berlin

Berlin hat sich in den Jahren seit der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 rasanter verändert als jede andere deutsche und europäische Stadt. Der Prozess war bis zum 9. November 1989, dem Tag, an dem die Mauer fiel, keineswegs abzusehen. Wo die Mauer stand, die Grenze zwischen Ost und West verlief, lässt sich heute an vielen Stellen - zum Beispiel am Potsdamer Platz - nur noch erahnen. Das vereinte Berlin ist mehr als nur die bloße Zusammenfügung ehemals getrennter Stadthälften. Es ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte, seine regionale Einengung verlor und damit unmittelbar von den Vorteilen der politischen Entwicklung profitierte, andererseits aber auch von den (insbesondere finanziellen) Schwierigkeiten des Vereinigungsprozesses besonders hart betroffen war und ist.

Am 20. Juni 1991 entschied der Deutsche Bundestag in Bonn, dass Parlament und Regierung in der Hauptstadt Berlin ihren Sitz nehmen werden. Am 19. April 1999 fand die erste Sitzung des Deutschen Bundestages im umge-

bauten Reichstagsgebäude statt. Die vom britischen Architekten Sir Norman Forster geschaffene neue gläserne Kuppel des Reichstagsgebäudes wurde sofort zu einem Anziehungspunkt für die Berliner wie für die Touristen aus aller Welt. Inzwischen haben Parlament, Bundesregierung, Botschaften sowie viele Verbände und Organisationen ihren Sitz vom Rhein an die Spree verlegt. Zudem ist Berlin auch zu einem führenden Wissenschafts-, Forschungs- und Medienstandort geworden. Die Angleichung der Infrastruktur und der Ausbau der Verkehrswege gehen zügig voran.

Berlin verbindet intensive Urbanität mit hoher Lebensqualität. Dazu tragen eine Vielzahl von Einrichtungen bei, unter anderem drei Universitäten, vier Hochschulen, 3 Opernhäuser, 150 große und kleine Theaterbühnen, 167 Museen unterschiedlichster Art sowie 300 kommunale und private Galerien. Hinzu kommen unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Das Nahverkehrsnetz ist gut ausgebaut, 2001 umfasste es 15 S-Bahn-Strecken (325,0 km), 9 U-Bahn-Linien (167,6 km), 28 Straßenbahn- (429,0 km) und 161 Autobus-Linien (2.748,4 km). Das öffentliche Straßennetz weist insgesamt eine Länge von über 5.300 km auf.¹

C.2 Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Der Berliner Grundstücksmarkt 2001 war gekennzeichnet durch eine spürbare Investitionszurückhaltung. Vor diesem Hintergrund gaben die Preise vielfach weiter nach, der Geldumsatz ging um nahezu 10 % zurück. Entgegen der Erwartung ist die Transaktionsrate dabei leicht angestiegen. Das Sinken der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimförderung, die nun wirkende Verlängerung der Spekulationsfrist auf 10 Jahre, die Unsicherheiten durch die Neufassung des Mietrechts, anhaltende Diskussionen um die Orientierung der Grundsteuer an aktuellen Grundstückswerten, zurückgefahrenen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sowie die allgemein ungünstigen Wirtschaftsdaten haben den Immobilienmarkt negativ beeinflusst.

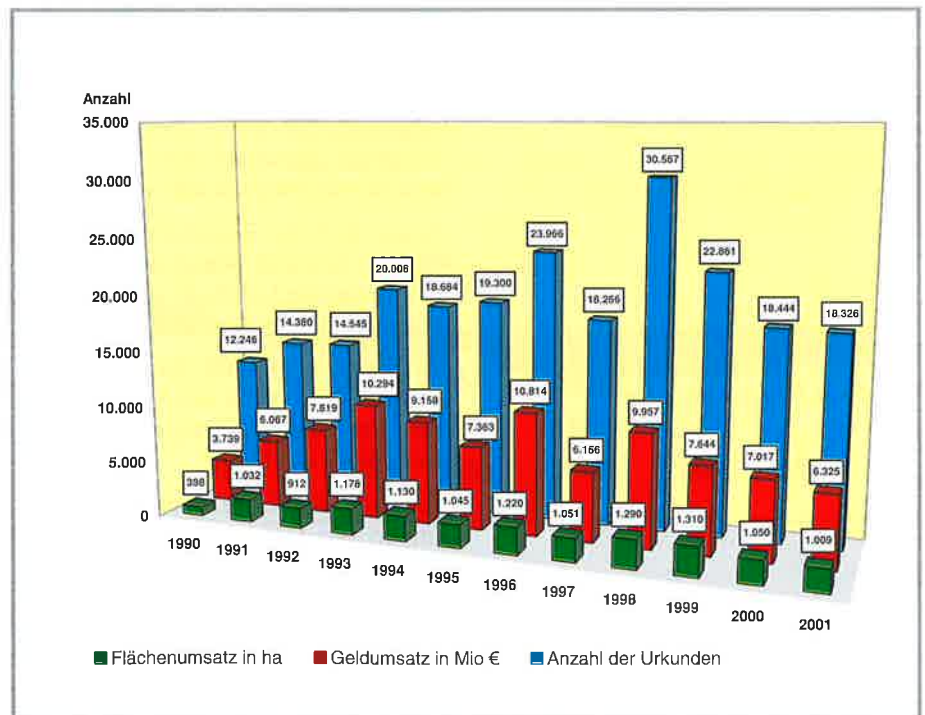


Abb. 11:

Die Umsatzentwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Die Euphorie auf den Aktienmärkten mit der Erwartung hoher Renditen und schnell zu realisierender Gewinne hatte die Immobilie als Anlageobjekt zwischenzeitlich in den Hintergrund gedrängt. Nach dem Zusammenbruch vieler Kurse am „Neuen Markt“ und den allgemeinen Kursverlusten hat das

¹ Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Berlin

Interesse der Aktionäre inzwischen aber spürbar nachgelassen. Es bleibt abzuwarten, ob sich die Anleger nun wieder mehr den Immobilienmärkten zuwenden werden.

Von erheblichem Einfluss war die Krise der Bankgesellschaft Berlin, die als Folge des Spendenskandals und der sie begleitenden politischen Ereignisse durch fragwürdige Immobiliengeschäfte mit zum Teil unkalkulierbaren Risiken ausgelöst wurde. Die finanziellen Belastungen durch diese kaum überschaubaren Bankgeschäfte haben das Land Berlin in seine schwerste Haushaltskrise gestürzt. Daraus resultierte dann auch der Regierungswechsel nach den Neuwahlen im Land Berlin am 21. Oktober 2001.

C.3 Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Das Jahr 2001 war durch eine sich bundesweit abschwächende Konjunktur gekennzeichnet, die sich unter anderem durch einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen und durch geringere Steuereinnahmen bemerkbar machte. Das deutsche Wirtschaftswachstum war im vergangenen Jahr so gering wie seit acht Jahren nicht mehr. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) für Berlin ist 2001 auf ein Plus von 0,3 % weiter zurückgegangen. Es blieb damit weiterhin deutlich unter der gesamtdeutschen Wachstumsrate von 0,6 %. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im Jahresdurchschnitt bei über 16 %.

Trendverstärkend wirkten weltweit der Schock und die Verunsicherung in den Monaten nach den Terroranschlägen in den USA am 11. September 2001.

Eine weitere Unsicherheit zeichnete sich zum Jahresende im Hinblick auf die zum 1.1.2002 bevorstehende Währungsumstellung von der DM zum Euro im Verbraucherverhalten insbesondere in Deutschland ab. Gleichwohl waren im Hinblick darauf keine verstärkten Aktivitäten auf den Immobilienmärkten zu verzeichnen.

Zum Jahresende trat die deutsche Wirtschaft auf der Stelle, ein Trend, der sich auch in der steigenden Zahl der Insolvenzen widerspiegelt. Mittlerweile sind davon sogar namhafter Unternehmen wie z.B. Philipp Holzmann oder Hertz betroffen. Gerade bei letzterem sind die Krisen u.a. durch risikoreiche Immobiliengeschäfte ausgelöst worden. Für das zweite Halbjahr 2002 wird allerdings allgemein eine Steigerung des Wirtschaftswachstums insbesondere in der Bundesrepublik prognostiziert.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung war der Wanderungsverlust in das Berliner Umland, wenn auch schwächer als im Vorjahr, immer noch erheblich. Insgesamt glich er sich aber etwa mit dem Wanderungsgewinn aus den alten Bundesländern und dem Ausland wieder aus.

Mindestens 100.000 Wohnungen standen in Berlin leer. Gegenüber 2000 wurden etwa 18 % weniger Wohnungen fertiggestellt. Gleichzeitig sank die Zahl der Baugenehmigungen für den Neu- und Wiederaufbau von Gebäuden um rd. ein Drittel.

Aufgrund von Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank gingen die Zinsen am Geldmarkt zurück. Die Zinssätze für Hypothekarkredite mit 5-jähriger Zinsfestschreibung gaben im Berichtsjahr um rd. 0,5 % nach und lagen zum Jahresende 2001 bei etwa 5,6 %. Die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 0,51 Mio. € (1 Mio. DM) waren in den letzten Jahren auf rd. 10,2 % angestiegen und erreichten damit ein Zinsniveau wie es letztmalig 1995 zu verzeichnen war. 2001 ging der Zinssatz auf etwa 9,7 % zurück.

Der Preisindex für die Lebenshaltung stieg im ersten Halbjahr weiterhin an und lag in Berlin zum Jahresende um rd. 1,3 % über dem Index des Vorjahres. Seit Ende 1996 ist der Berliner Baupreisindex rückläufig. Für den Neubau von Wohngebäuden lag er Ende 2001 bei 91,1 (1995 = 100). Im Vergleich zum Vorjahr verringerte er sich damit um rd. 1,7 %.

Eine vergleichende Gegenüberstellung einiger Zinssätze und Indices ist den nachfolgenden Abbildungen 12 und 13 zu entnehmen.

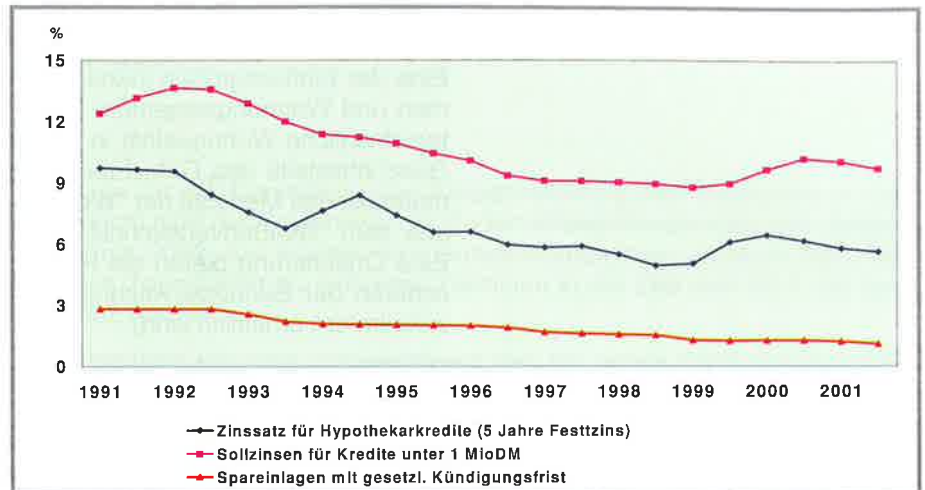


Abb. 12:
Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

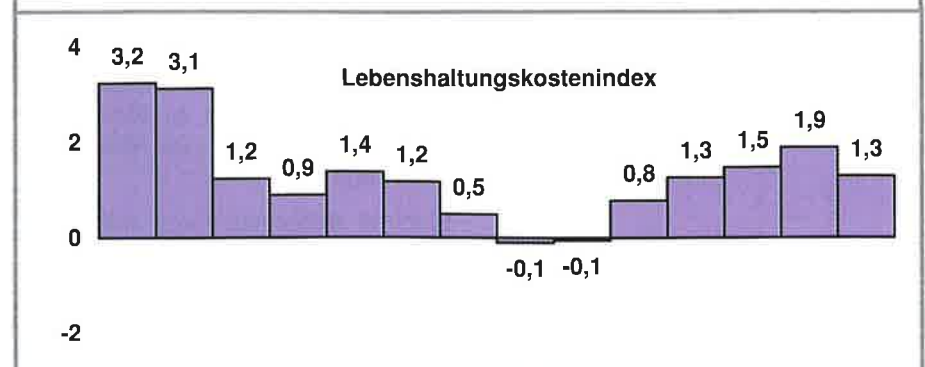
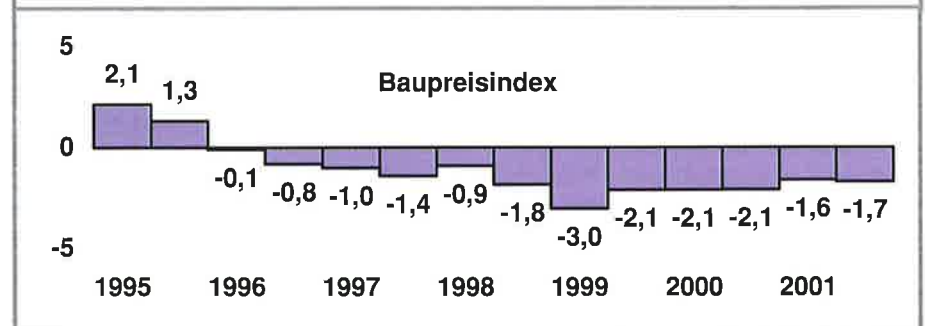
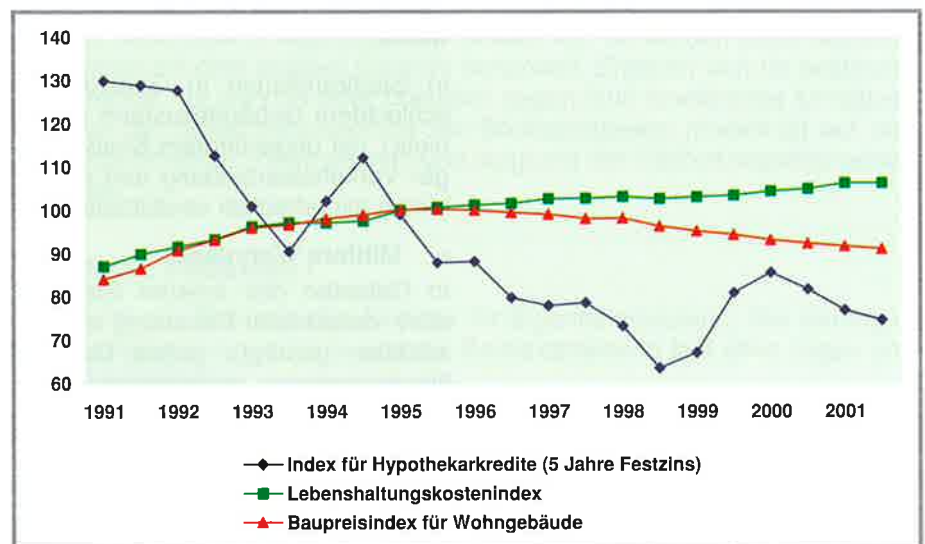


Abb. 13:
Vergleichende Indexentwicklungen ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten

Quellen: Statistisches Landesamt Berlin, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

C.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 (Brochüren 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. Fassadenschäden, 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. Fassadenschäden, 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, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind Gebiete in Westend, nördlich und südlich der Heerstraße im Ortsteil Charlottenburg, in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord.

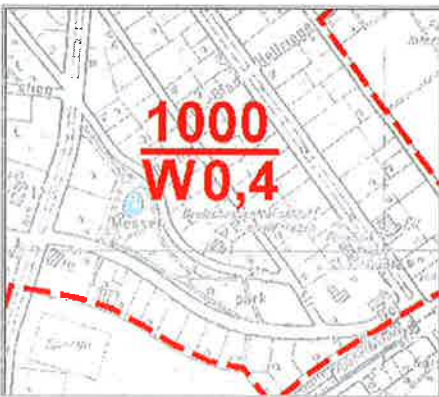
D Preisentwicklung im Jahr 2001

D.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung des Baulandes in diesem Bericht sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2002. Sie wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach den einzelnen Teilmärkten an mehreren Terminen in der Zeit vom 15.1. bis zum 19.2.2002 beraten.

Die Ergebnisse basieren zum einen auf den bis gegen Ende des Berichtsjahres 2001 eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträgen der Kaufpreissammlung und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelte es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind. All diese Eingangsparemeter wurden nach dem Grad ihres Einflusses gewichtet. Lagen gezahlte Kaufpreise in ausreichender Anzahl vor, so wurden diese Marktinformationen mit dem größten Gewicht behandelt. Ergaben sich für bestimmte Teilmärkte nur geringe oder praktisch gegen Null tendierende Umsätze, ermittelte der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte modellhaft auf der Grundlage sonstiger Informationen und aufgrund des Sachverständes seiner Mitglieder.

D.1.1 Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -



Auffällig ist der Einbruch des Marktes für Eigenheimbauland. Die Vertragszahlen gingen etwa um 25 % und die Baulandpreise in fast allen Lagen um rund 10 % zurück.

Der Gutachterausschuss führt dies auf eine starke Verunsicherung der Käuferklientel zurück. Die hohe Arbeitslosigkeit, die Ankündigung der Kürzung oder Streichung der Eigenheimzulage sowie der vollständige Wegfall von Fördermitteln durch das Land Berlin veranlassten so manchen Kaufinteressenten seinen Traum von den eigenen vier Wänden aufzugeben oder zumindest zu verschieben.

Das teuerste Bauland für den individuellen Wohnungsbau liegt noch immer im Ortsteil Grunewald. Hier wurde der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2002 mit 1.000 €/m² ermittelt. Demgegenüber liegt das günstigste Bauland mit einem Bodenrichtwert von 110 €/m² in Mahlsdorf bzw. Bohnsdorf. Die Anzahl der in diesen beiden Bezirken getätigten Verkäufe macht allerdings gut die Hälfte aller Verkäufe beim Teilmarkt für den individuellen Wohnungsbau in ganz Berlin aus.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m ²
sehr gute Wohnlagen: Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	665 bis 1023	630 bis 1.000
gute Wohnlagen: Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest) Frohnau	460 bis 614 307	420 bis 580 280
mittlere Wohnlagen: Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	435 261 bis 358	390 240 bis 320
einfache Wohnlagen Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken Kladow	205 bis 266 148 bis 164 230	185 bis 240 130 bis 150 200

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m ²
gute Wohnlagen: Wendenschloß, Oranensee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	240 bis 281	210 bis 250
mittlere und einfache Wohnlagen: <u>Treptow-Köpenick:</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Baumschulenweg Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen <u>Pankow:</u> Blankenfelde, Buch, Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf <u>Marzahn-Hellersdorf:</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn Kaulsdorf, Mahlsdorf <u>Lichtenberg-Hohenschönhausen:</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen Karlshorst, Friedrichsfelde	112 bis 138 138 bis 179 87 bis 205 112 bis 153 153 bis 220 112 bis 174 158 128 bis 164 123 bis 164 123 bis 148 138 bis 194 179 bis 194	110 bis 130 120 bis 160 80 bis 195 105 bis 135 140 bis 200 95 bis 160 145 115 bis 150 110 bis 150 115 bis 130 125 bis 175 125 bis 175

Die Abbildungen 8 bis 10 auf der Folgeseite stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem im unmittelbaren Berliner Umland (Speckgürtel) dar.

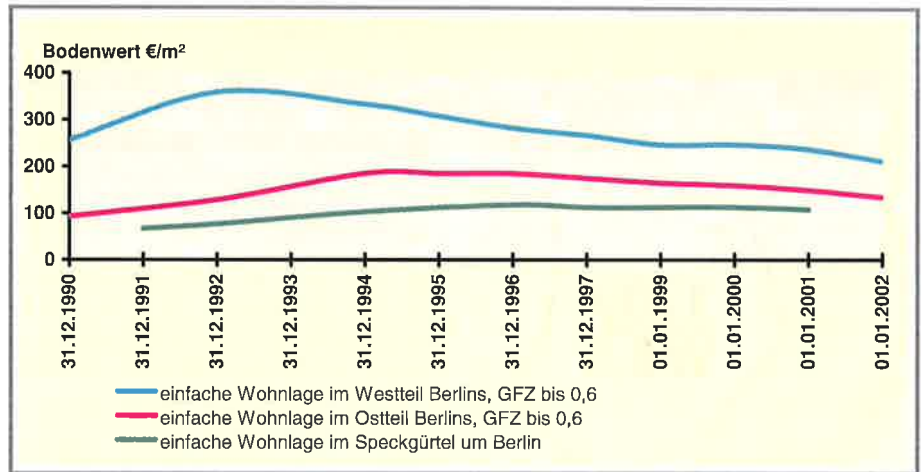


Abb. 8:
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

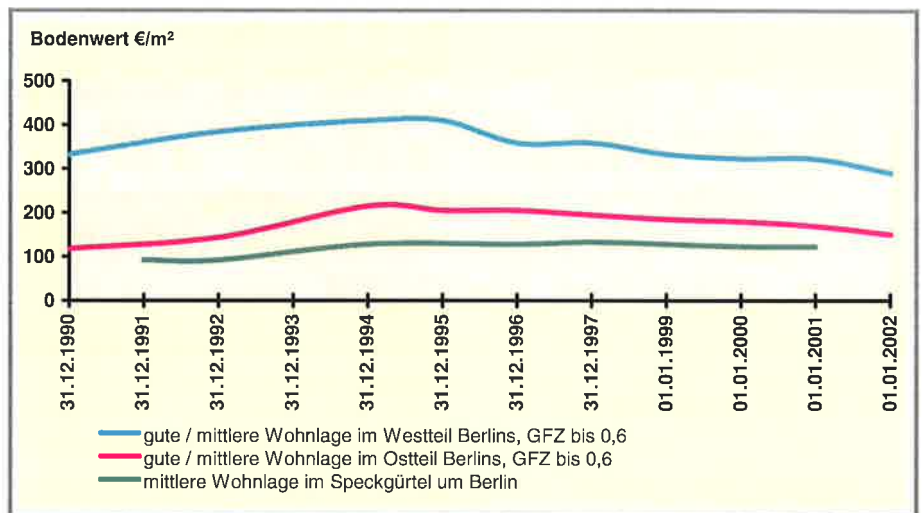


Abb. 9:
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

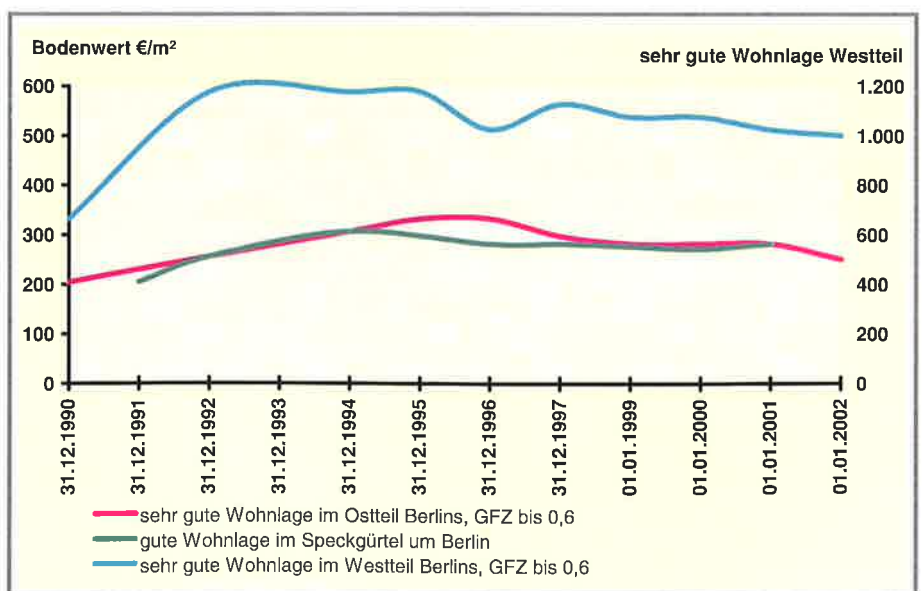
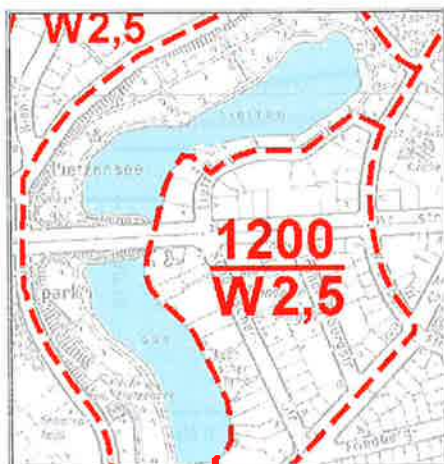


Abb. 10:
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

D.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -



Beim Baulandmarkt für den Geschosswohnungsbau herrschte eine ausgesprochene Flaute, die offensichtlich der schlechten Wirtschaftslage und zusätzlich dem hohen Wohnungsleerstand geschuldet sind. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen aus Berlin weg, aber auch die schwere Krise in der Bauwirtschaft verstärken diese Entwicklung zusätzlich.

Die Differenz zwischen der Kostenmiete neu hergestellter Mietwohnhäuser und den erzielbaren Wohnungsmieten (Marktmiete) ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses derzeit immer noch so hoch, dass sich der Mietwohnungsbau nicht rentabel darstellen lässt.

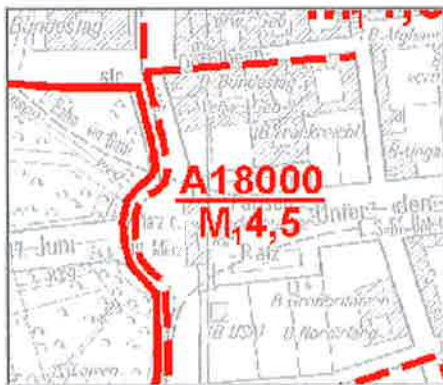
Die wenigen gezahlten Kaufpreise im Verlauf des Jahres 2001 belegen eindeutig einen Preisrückgang. Die Höhe des Preisrückganges ermittelte der Gutachterausschuss innerhalb der Spanne des statistischen Vertrauensbereichs sachverständig mit - 10 %, bezogen auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2001.

Für die Spitzenlage auf diesem Teilmarkt, beiderseits des Lietzensees in Charlottenburg, wurde ein Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2002 von 1.200 €/m² ermittelt, der allerdings von dieser allgemeinen Entwicklung durch einen deutlich geringeren Rückgang abwich.

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m ²
sehr gute Wohnlagen: Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0 – 1,2	716 bis 869	650 bis 800
gute Wohnlagen: Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf	1,0 – 1,3 2,5	537 bis 665 1.074 bis 1.227	490 bis 600 970 bis 1.200
mittlere Wohnlagen: Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	1,0 – 1,2 2,0 – 2,5	297 bis 511 716 bis 869	270 bis 460 650 bis 790
einfache Wohnlagen Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	1,0 – 1,5 2,0 – 3,0	230 bis 373 373 bis 690	210 bis 340 340 bis 620

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Ostteil Berlins			
Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m ²
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 – 1,0	199 bis 343	180 bis 310
Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 – 1,5	327 bis 419	290 bis 380
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 – 1,5	235 bis 435	210 bis 390
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	389 bis 511	350 bis 460
Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	562 bis 665	510 bis 600
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	414 bis 1.227	370 bis 1.100

D.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen



Der Teilmarkt der Flächen für sogenannte **kerngebietstypische Nutzungen** (Büro- und Geschäftslagen) ist auch weiterhin durch einen hohen Anteil leerstehender Büroflächen geprägt. Die Leerstandsquote liegt immer noch knapp unter 10% aller verfügbaren Flächen. In den meisten Lagen und Qualitäten besteht ein ausreichendes Flächenangebot. Auf der anderen Seite ist gerade in den absoluten Toplagen, wie z.B. dem Pariser Platz, das Angebot an freien Grundstücken sehr gering. Dies führte fast zwangsläufig zu einem Umsatzrückgang auf diesem Marktsegment. Weitere negative Einflüsse, die sich auf diesem Teilmarkt bemerkbar machten, waren beispielsweise die gedämpften Vermietungsaussichten in der City-West sowie Defizite im Investitionsklima und bei der Baureife.

Während also die Nachfrage vor allem nach Flächen in den Toplagen hoch war, konnte in den Nebenlagen nur eine geringe Nachfrage festgestellt werden. Dies führte auch zu entsprechenden Preisentwicklungen.

Der Gutachterausschuss ermittelte daher für Flächen in Toplage ein unverändertes Bodenrichtwertniveau gegenüber dem Vorjahr. Für den Pariser Platz wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 18.000 €/m² und für den Gendarmenmarkt von 13.000 €/m² ermittelt. Die an diese Toplagen anschließenden Flächen waren dagegen schon nicht mehr so gefragt, was zu einem durchschnittlichen Rückgang der Bodenrichtwerte um – 5 % führte. Für Nebenflächen in Randlagen, wie z.B. die Badstraße im Wedding oder die Berliner Straße in Tegel wurden sogar Rückgänge des Bodenrichtwertniveaus um – 10 % ermittelt.

M₁ - Flächen sind Bereiche mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung bei nur geringer anteiliger Wohnnutzung.

Baulandflächen mit kern- und mischgebietstypischer Nutzung (M₁ - Flächen)			
Lagen ¹⁾ (überwiegend) Geschäftslage ²⁾ (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²
Breitscheidplatz ¹⁾	4,5	15.339	15.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße ¹⁾	4,5	17.384	17.000
Pariser Platz ²⁾	4,5	17.895	18.000
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	12.782	13.000
Friedrichstraße, südl. Unter d. Linden ¹⁾	4,5	7.669	7.700
Südseite der Tauentzienstraße ¹⁾	4,5	7.669	7.700
unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße ¹⁾	4,5	7.158	6.800
Schloßstraße (Steglitz) ¹⁾	4,5	6.647	6.600
Potsdamer Platz ¹⁾	4,5	7.158	7.200
Friedrichstraße, nördl. Unter d. Linden ¹⁾	4,5	6.647	6.600
westlich vom Potsdamer Platz ²⁾	4,5	5.624	5.600
oberer Kurfürstendamm ¹⁾	4,5	4.602	4.500
Karl-Marx-Straße ¹⁾	4,5	4.602	4.500
zwischen Kurfürstendamm und Lietzenburger Straße ¹⁾	4,5	4.090	3.900
Wilmsdorfer Straße ¹⁾	4,5	4.090	4.000
Hermannplatz ¹⁾	4,5	4.090	3.800
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	3.681	3.300
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße ²⁾	4,5	3.681	3.500
sonstige Historische Stadtmitte ²⁾	4,5	3.221	3.000
Müllerstraße (Wedding) ¹⁾	4,5	3.068	2.800
Lützowviertel ²⁾	4,5	2.812	2.400
südliche Friedrichstadt ²⁾	4,5	2.556	2.400
Ostbahnhof ²⁾	4,5	1.841	1.700
Altstadt-Spandau ¹⁾	2,5	1.534	1.400
Diplomatenviertel ²⁾	2,0	2.556	2.600
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	2.045	1.900
Kurt-Schumacher-Platz ¹⁾	2,0	1.534	1.400

M₂ - Flächen sind Bereiche mit Kerngebiets- oder Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung. Dienstleistungs- und Wohnnutzung stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Baulandflächen mit kern- und mischgebietstypischer Nutzung (M₂ - Flächen)			
Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²
Stadtmitte	3,5	1.790	1.800
Badstraße	3,0	1.227	1.100
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	2.556 1.943	2.500 1.900
Schönhauser Allee - Danziger Straße - Bornholmer Straße	3,0	1.329	1.200
Frankfurter Allee - Voigtstraße - Möllendorfstraße - Proskauer Straße - Voigtstraße	3,0	1.278 1.023	1.200 920
Reichsstraße	2,5	1.636	1.500
Tempelhofer Damm	2,5	1.329	1.200
Stadtteilzentrum Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	562	500
Breite Straße (Wilmersdorf)	2,0	1.432	1.300
Teltower Damm	2,0	1.227	1.200
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße	2,0	1.227	1.100
Residenzstraße	2,0	920	830
Baumschulenstraße	1,5	614	550
Bölschestraße - Fürstenwalder Damm - Aßmannstraße - Aßmannstraße - Müggelseedamm	1,5	767 614	700 550
Bahnhofstraße (Tempelhof)	1,0	767	700

D.1.4 Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe



Von besonderer Bedeutung für den Teilmarkt des Gewerbebaulandes ist die Tatsache, dass ein erheblicher Marktanteil der Grundstücke mit einer Nutzungsbeschränkung für Produktion wie schon in den Vorjahren wieder durch das Land Berlin bzw. mittlerweile durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH vermarktet wurden. Im übrigen wird das Marktgeschehen in diesem Marktsegment im Wesentlichen durch die Aktivitäten von Handelsbetrieben geprägt.

Ein unterschiedliches Marktverhalten zwischen dem Ost- und Westteil der Stadt ist nicht zu beobachten. Damit hat die bereits in den letzten Jahren vorgenommene einheitliche Betrachtungsweise für den Berliner Gewerbebaulandmarkt weiterhin Bestand.

Der Markt im Bereich der unbebauten GE/GI-Grundstücke bewegt sich nach wie vor auf einem äußerst niedrigem Niveau. Schon bei der letztjährigen Bodenrichtwertberatung stellte der Gutachterausschuss fest, dass die schwachen positiven Signale offensichtlich nicht auf den Gewerbebaulandmarkt gewirkt hatten und dass die damals vermutete Trendwende nicht bestätigt werden konnte. Die Fallzahlentwicklung für alle Grundstücke im Bereich Gewerbe/Industrie deutet auf eine Fortsetzung der Talfahrt hin.

Der Gutachterausschuss ermittelte aufgrund dieser Rahmenbedingungen und unter Einbeziehung der wenigen vorhandenen Kauffälle einen Rückgang der Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 1.1.2002 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich – 10 %.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2001 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²
Spandau: West-Staaken	---	61	55
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	107	95
Neukölln: Kanalstraße	---	118	110
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	133	120
Reinickendorf: Miraustraße/ Holzhauser Straße	---	133	120
Tempelhof: Oberlandstraße	---	138	120
Spandau: West-Staaken	---	138	120
Marzahn: Bitterfelder Straße/ Wolfener Straße	---	205	180
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	245	220
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	291	260
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	332	300
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	399	360
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	614	550
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	1.074	970
Treptow: Elsenstraße/ Hoffmannstraße	4,0	1.074	970

D.2 Sonstiger Grund und Boden

D.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 des baureifen Landes, für Flächen mit hoher Bauerwartung einen Wertanteil in Höhe von bis zu 70 % des 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, von der Vorhaltezeit und von der Lage zwischen 70 % und 85 % des Wertes baureifer Grundstücke.

D.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 auch im Berichtsjahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss hat deshalb auch zum 1.1.2002 auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte verzichtet.

Flächen mit der Nutzungsart ‚reines Agrarland‘ werden in Berlin nicht umgesetzt. 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	
Nutzungsart	Wertniveau 2001 €/m ²
Begünstigtes Agrarland ¹⁾	2 bis 15
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20
Flächen für Erholungszwecke	
- größere Gebiete	20 bis 50
- Einzelparzellen ²⁾	40 bis 150
- mit Wassersportnutzung	150 bis 250

¹⁾ „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.

²⁾ Diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar.

D.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2001 um 2 % wieder leicht auf ca. 4.600 angestiegen. Flächen- und Geldumsatz gingen jedoch um über 10 % zurück. Mit einem Anteil von nahezu 70 % am umgesetzten Geldvolumen bleiben die bebauten Grundstücke allerdings der wertrelevant größte Teilmarkt.

Die Relation der Kauffallzahlen bei den bebauten Grundstücken zwischen Ost und West betrug 2.036 zu 2.566. Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt mit 1.498 zu 608 eindeutig im Ostteil.

D.3.1 Renditegrundstücke

Im Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Wohn- und Geschäftshäuser den größten Marktanteil. Veräußert wurden wieder überwiegend Objekte der Baujahre vor 1918.

Während im Westteil überwiegend Altbauobjekte mit Komfortausstattung den Eigentümer wechselten, lag das Schwergewicht der Veräußerungen im Ostteil bei Grundstücken der Baujahre vor 1918 mit einfacher oder mittlerer Ausstattung.

Im Westteil Berlins stieg im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahr mit 660 Objekten (2000: 599) wieder etwas an. Im Ostteil wurde mit 672 Objekten (2000: 876) dagegen ein deutlicher Rückgang verzeichnet. Waren beim Gesamtumsatz die Fallzahlen Ost/West etwa ausgeglichen, dominierte eindeutig der Geldumsatz bei den Mietwohnhäusern im Westteil.

Das Preisniveau wird in diesem Bericht grundsätzlich ausgewiesen als Quotient aus Kaufpreis/Geschossfläche. Bei den Altbauten wurde eine weitergehende Differenzierung der Lagezuordnung eingeführt. Während im Westteil Berlins allgemein ein leichtes Absinken des durchschnittlichen Preisniveaus erkennbar ist, kommt in den Zahlen für den Ostteil durchaus eine begrenzt Steigerung der Preise sowohl bei den Mietwohnhäusern, als auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern zum Ausdruck.

Preisdifferenzen sind neben dem üblichen Verhandlungsspielraum nicht nur auf Lageunterschiede zurückzuführen, sondern – insbesondere im Ostteil – durch Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte bedingt.

D.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.

Insgesamt ist der Rückgang der Preise für Renditeobjekte dem schlechten Investitionsklima (nur noch eingeschränkte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, Wohnungsleerstand und fehlende Fördermaßnahmen) zuzuschreiben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Preisspannen und arithmetischen Mittelwerte für die dargestellten Teilmärkte der Mietwohnhäuser ausgewiesen.

Mietwohnhäuser					
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau €/m ² Geschossfläche				
	2000		Lage ¹⁾	2001	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins		Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)					
einfache Ausstattung ²⁾	k.A.	207 bis 460 312	1	210 bis 440 305	160 bis 500 350
			2	k.A.	150 bis 455 260
mittlere Ausstattung ³⁾	k.A.	164 bis 519 307	1	210 bis 715 320	200 bis 490 320
			2	k.A.	170 bis 565 395
Komfortausstattung ⁴⁾	261 bis 1317 588	345 bis 662 460	1	155 bis 960 390	210 bis 430 320
			2	290 bis 1.185 620	190 bis 525 345
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)	k.A.	k.A.		256 bis 920 460	245 bis 690 405
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau					
- 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	k.A.	entfällt		320 bis 815 480	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	k.A.	entfällt		k.A.	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau					
- Baujahre 1950-1989	k.A.	171 bis 458 271		290 bis 1.375 585	140 bis 390 210
- Baujahre ab 1990 ⁵⁾	k.A.	k.A.		995 bis 2.675 1.675 ⁵⁾	k.A.

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirklagen:

1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf
1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf

2 Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Hohenschönhausen

²⁾ Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900

³⁾ Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

⁴⁾ Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

⁵⁾ Es wurden nur einige Verkäufe neu errichteter Objekte im Westteil Berlins mit Komfort-Ausstattung und sehr gutem Unterhaltungszustand bekannt.

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.3.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Wohn- und Geschäftshäuser					
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau €/m ² Geschossfläche				
	2000		Lage ¹⁾	2001	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins		Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)					
einfache Ausstattung ²⁾	k.A.	156 bis 432 299	1	290 bis 630 390	210 bis 465 345
			2	k.A.	170 bis 675 290
mittlere Ausstattung ³⁾	k.A.	133 bis 491 240	1	160 bis 790 335	145 bis 900 350
			2	290 bis 900 610	110 bis 650 230
Komfortausstattung ⁴⁾	276 bis 1.332 606	225 bis 1.314 532	1	215 bis 790 400	195 bis 960 390
			2	355 bis 1.405 665	165 bis 805 320
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)	k.A.	k.A.		k.A.	k.A.
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
- Baujahre 1950-1989	406 bis 2.324 882	k.A.		350 bis 1.105 790	170 bis 635 480
- Baujahre ab 1990	k.A.	k.A.		k.A.	k.A.

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirklagen:

1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf

2 Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Hohenschönhausen

²⁾ Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900

³⁾ Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

⁴⁾ Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.3.1.3 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der umgesetzten Renditeobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. In 2001 ist die Zahl der Verkäufe dieser Grundstücke aufgrund der nachlassenden Umwandlungsaktivitäten bei einem Angebotsüberhang an umgewandelten Eigentumswohnungen weiter zurückgegangen.

Die 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 € pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche entscheidend. Dies kann durchaus dazu führen, 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 2001 waren vergleichbare Preistendenzen analog zu den nicht zur Umwandlung erworbenen Renditeobjekten (D.3.1.1 und D.3.1.2) festzustellen.

Mietwohnhäuser zur Umwandlung in WE				
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2000		2001	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)				
Komfortausstattung ¹⁾	k.A.	k.A.	340 bis 1.475 735	k.A.
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)	580 bis 1.530 1.105	k.A.	k.A.	k.A.

¹⁾ Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918
k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Wohn- und Geschäftshäuser zur Umwandlung in WE				
Gebäudeart Untergruppe	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2000		2001	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)				
Komfortausstattung ¹⁾	695 bis 1.482 940	350 bis 615 480	300 bis 1.325 735	340 bis 445 380
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

¹⁾ Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918
k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.3.2 Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung auf dem Teilmarkt der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke erwies sich im Berichtsjahr als uneinheitlich. Mehrheitlich gab das mittlere Preisniveau bis etwa 10 % weiter nach. In einzelnen Marktsegmenten lag der Preisrückgang mit bis zu etwa - 20 % auch noch darüber. In anderen Segmenten war ein etwa gleichbleibendes Niveau, vereinzelt aber auch ein Anstieg der arithmetischen Mittelwerte der Kaufpreise festzustellen.

Die Zahl der übereigneten Einfamilienhausgrundstücke stieg 2001 gegenüber dem Vorjahr um fast 9 %. Der Anteil der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke im Ostteil lag stabil bei 40 % (36 % im Vorjahr) des Gesamtumsatzes.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil lagen auch im Jahr 2001 noch erheblich unter dem Kaufpreisniveau in den westlichen Bezirken. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie deren Wohnumfeld sind häufig nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wird - soweit möglich - innerhalb der Grundstücksarten nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen unterschieden. Die daraus ableitbaren Tendenzen gegenüber dem Vorjahr geben nicht unbedingt eine tatsächliche Preisentwicklung wider. Sie können mitunter Einflüssen unterliegen, die bei den Kauffällen eines Beobachtungszeitraumes nur zufällig vermehrt nur einseitig auftreten, wie beispielsweise Einflüsse der Lage, abweichende Objektgrößen, Ausstattungen oder Zustandsmerkmale.

Die Preise für die in der Rechtsform des Wohnungseigentums stehenden Einfamilienhäuser sind im Abschnitt D.4 ausgewiesen.

D.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von 47 % waren die freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser auch im Jahr 2001 die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise zeigten im Westteil Berlins (unabhängig von Baujahr und Lage), bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, mit 1.995 €/m² einen Preisrückgang um etwa 5 %.

Im Ostteil der Stadt zeigte sich ein ähnliches Preisverhalten mit einer durchschnittlichen Kaufpreishöhe von allerdings nur 1.360 €/m².

Eine gegenläufige Entwicklung konnte nur bei den freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre vor 1949 in guten Wohnlagen festgestellt werden. Hier war aufgrund vergleichsweise niedriger Vorjahreswerte ein Anstieg der durchschnittlichen Preise von mehr als + 10 % festzustellen.

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

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2001				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung 2000/2001	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	680	140	1.705	↘	
g+s Wohnlage ²⁾	925	215	2.540	↘	
gesamt	780	170	2.045	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	710	135	1.680	↘	
g+s Wohnlage	810	165	3.095	⇒	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	575	165	1.730	↓	
g+s Wohnlage	685	180	2.280	⇒	
gesamt	645	155	1.895	↘	
Westteil insgesamt	700	160	1.995	↘	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	795	155	1.275	⇒	
gute Wohnlage	760	165	1.365	↑	
gesamt	790	155	1.290	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	800	125	1.315	↓	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	645	155	1.465	↓	
gute Wohnlage	930	195	1.470	---	
gesamt	690	155	1.455	↓	
Ostteil insgesamt	745	155	1.360	↘	
Preistendenz	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ g+s = gute und sehr gute Wohnlage

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.3.2.2 Doppelhausgrundstücke

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke lag im Berichtsjahr bei rd. 23 %. Auch bei dieser Objektgruppe überwogen die Preisrücknahmen. Die Altbauobjekte, deren Preise im Westteil bis zu 15 % nachgaben, sind im Ostteil dagegen bei niedrigen Ausgangswerten im gleichen Umfang angestiegen.

Die Einfamilien-doppelhausgrundstücke wiesen folgende Mittelwerte auf:

Einfamilien-doppelhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2001			Änderung 2000/2001	
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²		
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	575	125	1.420	↓	
g+s Wohnlage ²⁾	395	170	2.230	↓	
gesamt	520	140	1.665	↓	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	460	120	1.400	↓	
g+s Wohnlage	450	150	2.540	---	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	350	135	1.770	↔	
g+s Wohnlage	405	135	2.830	---	
gesamt	375	135	1.955	↔	
Westteil insgesamt	420	135	1.855	↔	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	590	145	1.250	↑	
gute Wohnlage	630	145	1.310	---	
gesamt	600	145	1.270	↑	
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	360	145	1.645	↔	
gute Wohnlage	365	185	1.695	↔	
gesamt	365	155	1.665	↔	
Ostteil insgesamt	415	155	1.575	↔	
Preistendenz	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ g+s = gute und sehr gute Wohnlage

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.3.2.3 Reihenhaushausgrundstücke

Der Umsatzanteil der Reihenhaushausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle lag mit 30 % nur wenig über dem der Doppelhausgrundstücke. Die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen Kaufpreise dieser Objektgruppe gaben gegenüber 2000 in der Regel bis zu etwa 10 % nach.

Die Mittelwerte für die Einfamilienreihenhaushausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhaushausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2001				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung 2000/2001	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	280	100	1.510	↗	
g+s Wohnlage ²⁾	340	150	2.010	↘	
gesamt	300	120	1.720	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	290	110	1.490	↓	
g+s Wohnlage	315	110	2.185	---	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	260	150	1.515	↘	
g+s Wohnlage	275	145	2.190	---	
gesamt	270	135	1.605	↘	
Westteil insgesamt	275	130	1.625	↘	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	290	105	1.110	↘	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	290	105	1.110	↘	
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	225	135	1.415	↘	
gute Wohnlage	260	150	1.450	↔	
gesamt	230	140	1.415	↘	
Ostteil insgesamt	235	135	1.390	↘	
Preistendenz	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ g+s = gute und sehr gute Wohnlage

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke

Villen- und Landhausgrundstücke wurden im Berichtsjahr wieder überwiegend in den guten und sehr guten Wohnlagen im Westteil Berlins veräußert. Erstmals konnten aber auch für den Ostteil Mittelwerte abgeleitet werden.

Während 2001 ein Anteil von 42 % aller Verkaufsfälle im höchsten ausgewiesenen Preissegment über 2,0 Mio € übereignet wurden, ging dieser 2001 auf 8 % zurück. Mit jeder dritten Urkunde wechselte ein Objekt dieser Gruppe im mittleren Preisbereich zwischen 1,0 und 1,5 Mio € den Eigentümer.

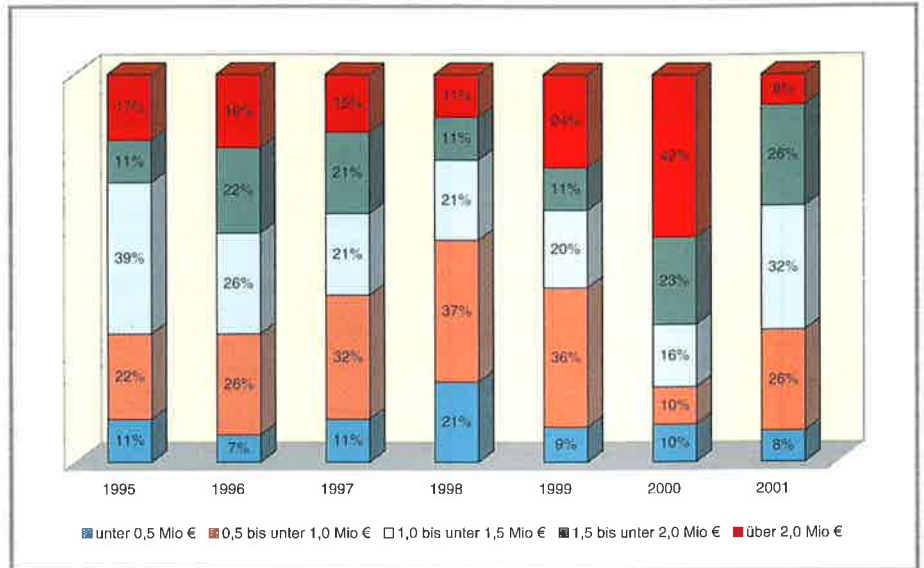


Abb. 14:

Die Entwicklung der Verkäufe von Villen- und Landhausgrundstücken seit 1995 nach der Anzahl der Urkunden

Die erhebliche Bandbreite der Kaufpreishöhe für Villen- und Landhausgrundstücke ist überwiegend objektbedingt auf Unterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen. Der im Vorjahresvergleich festzustellende stark gefallene Durchschnittspreis bei den Objekten in sehr guter Wohnlage ist zu einem wesentlichen Teil auf den Rückgang der Übereignung großer Objekte zurückzuführen.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

Villen- und Landhausgrundstücke				
Stadtlage Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m ²	Preisniveau im Jahr 2001		
		Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²
Westteil Berlins				
gute Wohnlage	1.320	390	1.220.000	3.240
sehr gute Wohnlage	1.400	395	1.445.000	3.925
Ostteil Berlins				
gute Wohnlage	1.490	490	925.000	2.165

D.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 zwar im Wesentlichen ähnlich, doch waren im Detail durchaus auch voneinander abweichende Entwicklungen zu beobachten.

Das zu Beginn der 90er Jahre stark steigende Preisniveau erreichte Spitzenwerte um 1994. Nur in einigen Marktsegmenten zeigten sich die Preise danach zunächst stabil. Allgemein war seitdem ein leichter bis deutlicher Rückgang von jährlich bis zu etwa 5 %, gelegentlich 10 % zu beobachten. Seltener waren in Teilbereichen stagnierende bis vereinzelt auch mal leicht ansteigende Preise festzustellen.

Im 1. Halbjahr 2001 konnte man noch von einem eher stabilen bis nur geringfügig nachgebenden Preisniveau ausgehen. Die Jahresbilanz war aber wieder - wie bei den meisten Teilmärkten schon in den Vorjahren seit etwa 1995 - von einem deutlichen Preisrückgang von etwa 5 % bis 10 % auf fast allen Marktsegmenten des Wohnungs- und Teileigentums gekennzeichnet. Eine Trendwende zu einem steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen lässt sich noch nicht erkennen.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes (Wohnlage). Nähere Informationen hierzu siehe unter C.4.

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

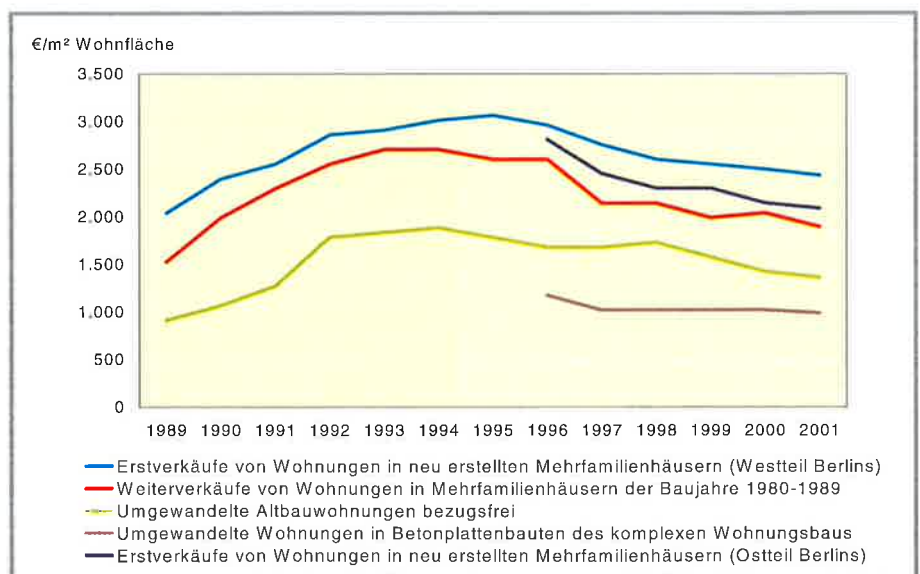


Abb. 15:

Die durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum seit 1989

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichsten Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2001 zusammen mit den Vergleichszahlen des Vorjahres. Ausgewiesen sind die charakteristischen Preisspannen und die gerundeten arithmetischen Mittelwerte der einzelnen Marktsegmente.

D.4.1 In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt wesentlich beeinflusst von den Preisen für Baugrundstücke und der Entwicklung der Baupreise. Nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Bodenwertniveaus in beiden Stadthälften zeigen sich bei den Erstverkäufen nach wie vor vielfach Abweichungen im Preisniveau zwischen dem Westteil und dem Ostteil Berlins.

D.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 auf diesem Teilmarkt gingen im Berichtsjahr 2001 deutlich um allgemein bis zu etwa 10 % zurück. Lediglich in den guten Wohnlagen zeigte sich eine gewisse Stabilität, die im Einzelfall durch den Verkauf hochwertiger Objekte sogar zu einer Preiskorrektur nach oben führte.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Westteil Berlins		
einfach	1.790 bis 2.812 2.147	1.590 bis 2.640 1.990
mittel	1.943 bis 3.119 2.505	1.880 bis 2.890 2.440
gut	2.301 bis 3.477 ¹⁾ 2.914	2.300 bis 3.680 ³⁾ 3.090
sehr gut	k.A.	k.A.
Ostteil Berlins		
einfach	1.636 bis 2.812 2.147	1.540 bis 2.670 2.000
mittel	1.636 bis 2.914 ²⁾ 2.147	1.600 bis 2.820 2.090
gut	1.892 bis 3.119 2.250	1.810 bis 3.050 2.220
sehr gut	k.A.	k.A.

¹⁾ Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 5.880 €/m².

²⁾ In zentralen Lagen Bezirk Mitte bis etwa 3.320 €/m².

³⁾ Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 5.330 €/m².

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen

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

Hier dominieren deutlich die Verkäufe von Objekten in den einfachen und mittleren Wohnlagen im Ostteil der Stadt. Mit Ausnahme einer festeren Preissituation bei den Reihenhäusern in dieser Stadtlage gingen auch auf diesem Teilmarkt die Preise um bis zu etwa 5 % zurück.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	2.199 bis 3.323 2.710	2.180 bis 3.150 2.630
Reihenhäuser	2.301 bis 3.221 2.608	2.240 bis 3.010 2.600
Ostteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	1.483 bis 2.608 1.943	1.540 bis 2.450 1.890
Reihenhäuser	1.483 bis 2.250 1.892	1.610 bis 2.400 1.930

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.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, kommt in den ersten Folgejahren nach Fertigstellung erfahrungsgemäß noch relativ selten erneut auf den Markt. Dennoch können auch hier für dieses Marktsegment Preisinformationen gegeben werden.

Wohnungen dieser Objektgruppe erzielen am Markt weitestgehend niedrigere Kaufpreise als entsprechend neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum, in der Regel aber auch höhere Kaufpreise als vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. D.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.

D.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen 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 sehr häufig zur Eigennutzung er-

worben werden, erfolgt der weit überwiegende Teil der Weiterverkäufe bezugsfrei.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau der letzten beiden Jahre. Die Zahlen belegen, dass die Preise auch in dieser Objektgruppe im Berichtsjahr überwiegend deutlich nachgaben, teilweise bis über 10 %. Bei Objekten der Baujahre 1980-1989 in sehr guter Wohnlage war eine geringe Preiskorrektur nach oben erkennbar.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2000	2001	2000	2001
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	750 bis 1.400 1.070	818 bis 1.738 1.176	770 bis 1.720 1.130
mittel	920 bis 1.892 1.176	830 bis 1.730 1.110	1.023 bis 2.096 1.380	840 bis 1.800 1.240
gut	1.074 bis 1.994 1.432	1.000 bis 1.890 1.390	1.074 bis 2.301 1.534	980 bis 2.170 1.420
sehr gut	1.432 bis 2.403 1.892	1.230 bis 2.220 1.790	1.278 bis 2.863 ¹⁾ 1.994	1.260 bis 2.780 1.980

¹⁾ Im Einzelfall bis 3.890 €/m².

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2000	2001	2000	2001
Westteil Berlins				
einfach	920 bis 1.892 1.278	770 bis 1.820 1.210	1.227 bis 2.199 1.841	1.190 bis 2.000 1.630
mittel	1.125 bis 2.301 1.585	880 bis 2.200 1.440	1.534 bis 2.557 2.045	1.400 bis 2.520 1.900
gut	1.176 bis 2.812 ¹⁾ 1.892	1.030 bis 2.690 1.680	1.841 bis 3.221 ³⁾ 2.403	1.760 bis 3.100 2.230
sehr gut	1.738 bis 3.426 ²⁾ 2.505	1.600 bis 3.240 2.330	2.147 bis 3.477 ⁴⁾ 2.914	2.150 bis 3.850 ⁵⁾ 3.070

¹⁾ In hervorgehobenen Lagen bis etwa 4.860 €/m².

²⁾ In hervorgehobenen Lagen und bei herausragenden Objekten vereinzelt auch darüber.

³⁾ In hervorgehobenen Lagen bis etwa 4.140 €/m².

⁴⁾ In hervorgehobenen Lagen und bei herausragenden Objekten bis etwa 5.370 €/m².

⁵⁾ Besonders ansprechende Wohnungen in hervorgehobenen Lagen bis 7.520 €/m².

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 1999, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche Baujahre 1990 bis 1999	
	2000	2001
Westteil Berlins		
einfach	1.636 bis 2.761 2.045	1.430 bis 2.500 1.810
mittel	1.738 bis 2.812 2.045	1.450 bis 2.520 1.940
gut	2.045 bis 3.221 2.505	1.740 bis 3.160 2.300
sehr gut	k.A.	3.300 bis 4.620 3.880
Ostteil Berlins		
einfach	1.380 bis 2.761 2.045	1.280 bis 2.450 1.800
mittel	1.687 bis 2.761 2.045	1.450 bis 2.490 1.910
gut	1.841 bis 2.812 2.199	1.780 bis 2.800 2.050
sehr gut	k.A.	k.A.

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.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 weitestgehend in einfachen und mittleren Wohnlagen.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	2.045 bis 3.630 2.659	1.870 bis 3.500 ²⁾ 2.510
Doppelhaushälften	1.790 bis 3.272 2.454	1.650 bis 3.030 ³⁾ 2.340
Reihenhäuser	1.687 bis 3.272 ¹⁾ 2.403	1.550 bis 2.950 2.100

¹⁾ In Einzelfällen bis etwa 5.369 €/m².

²⁾ In guten bis sehr guten Wohnlagen bis 7.660 €/m².

³⁾ In guten Wohnlagen bis 4.770 €/m².

D.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 2001 (zum Vergleich: 2000) nochmals deutlich auf nahezu 9.700 (16.500) Wohnungen zurückgegangen, wobei der Anteil der betroffenen Wohnungen in der westlichen Stadthälften über 60 % ausmachte. Bei der Zahl der umgewandelten Wohnanlagen war das Verhältnis etwa ausgeglichen.

D.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 guten und sehr guten Wohnlagen, bei denen der Erwerb zur Eigennutzung 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.

Der Preisrückgang auf diesem Teilmarkt fiel im Jahr 2001 vergleichsweise moderat aus. Die Korrekturen blieben in der Regel bei unter - 5 %, nur in wenigen Fällen war hier eine höhere Preisreduktion bis nahe 10 % festzustellen. Auffallende Unterschiede im Preisverhalten zwischen den beiden Stadthälften Ost/West waren nicht erkennbar.

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1950				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2000		2001	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	614 bis 2.045 1.278	614 bis 2.096 1.278	580 ¹⁾ bis 1.970 1.220	600 bis 2.050 1.240
mittel	818 bis 1.892 1.432	818 bis 2.096 1.432	790 bis 1.880 1.320	810 bis 2.050 1.370
gut	818 bis 2.147 1.432	920 bis 2.608 1.585	800 bis 2.210 1.380	880 bis 2.600 1.540
sehr gut	971 bis 2.250 1.534	1.227 bis 2.659 1.790	950 bis 2.240 1.500	1.180 bis 2.610 1.680

¹⁾ Bei Wohnungen in Wohnanlagen, die sich in einem sehr mäßigen Zustand befanden, wurden Preise ab etwa 380 €/m² vereinbart.

Die nachfolgenden Objektgruppen des umgewandelten sozialen², des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt. Hier ließen sich folgende Preisspannen ableiten:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2000		2001	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	665 bis 1.534 1.125	716 bis 1.687 1.176	610 bis 1.530 1.120	670 bis 1.650 1.140
mittel	767 bis 1.790 1.227	818 bis 1.994 1.329	690 bis 1.760 1.200	750 bis 1.910 1.300
gut	869 bis 1.790 1.278	920 bis 2.147 1.432	830 bis 1.780 1.200	890 bis 2.080 1.390
sehr gut	1.023 bis 1.994 1.329	1.074 bis 2.301 1.585	k.A.	970 bis 2.200 1.480

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2000		2001	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	869 bis 1.687 1.227	920 bis 1.738 1.278	k.A.	k.A.
mittel	971 bis 1.943 1.380	971 bis 2.045 1.483	k.A.	850 bis 1.850 1.410
gut	1.176 bis 2.199 1.483	1.278 bis 2.403 1.790	1.150 bis 2.020 1.460	1.140 bis 2.340 1.620
sehr gut	1.380 bis 2.352 1.790	1.483 bis 3.068 2.199	k.A.	1.400 bis 2.800 1.980

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Im Ostteil sind nahezu alle in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit in Plattenbauweise 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.

² 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.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre seit etwa 1970)		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Ostteil Berlins		
einfach und mittel	716 bis 1.329 ¹⁾ 1.023	650 bis 1.400 ²⁾ 990

¹⁾ In zentraler Stadtlage bis etwa 1.940 €.

²⁾ In zentraler Stadtlage bis etwa 1.880 €.

D.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. D.4.1.2 und D.4.2.2) kommt den umgewandelten Eigenheimen bis heute nur ein geringer Marktanteil zu.

Die umgesetzten Objekte lagen fast ausschließlich im Westteil der Stadt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhaus) ließ sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Eher dürfte das Baualter einen gewissen Einfluss auf die Preisgestaltung haben. Das Schwergewicht lag eindeutig bei den Zwischenkriegsbauten der 20er Baujahre. Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg waren kaum am Markt.

Der drastische Anstieg des Preisniveaus bei den Nachkriegsbauten ist darauf zurückzuführen, dass im Gegensatz zum Vorjahr nun auch wieder Verkäufe im oberen Preisbereich, also bessere Objekte in den guten und sehr guten Wohnlagen getätigt wurden.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Westteil Berlins		
Altbauten bis 1918	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten 1919 - 1948	1.534 bis 2.505 1.943	1.500 bis 2.530 1.910
Nachkriegsbauten ab 1949	1.432 bis 2.556 ¹⁾ 1.943	1.610 bis 3.220 2.400

¹⁾ Geringer Umsatz weitestgehend nur in einfacher und mittlerer Wohnlage.

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

D.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

D.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Unabhängig vom Baualter der Gebäude und von der Lage im West- oder Ostteil Berlins wurden für die meist bezugsfreien Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern - im Westteil weitestgehend seit Mitte der 80er Jahre, im Ostteil in den 90er Jahren ausgebaut - Kaufpreise in den dargestellten Preisbereichen erzielt. Einflüsse der Wohnlagezuordnung sind innerhalb der Spannenwerte tendenziell erkennbar. So überstiegen beispielsweise die Kaufpreise für erstverkaufte Dachraumwohnungen in einfachen Wohnlagen kaum die Grenze von 2.000 €.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Berlin		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.380 bis 2.812 1.841	1.400 bis 2.840 1.900
Spätere Weiterverkäufe	1.023 bis 2.812 ¹⁾ 1.687	1.020 bis 2.400 ²⁾ 1.660

¹⁾ Einzelfälle in guter Wohnlage im Westteil Berlin bis etwa 3.890 €/m².

²⁾ Einzelfälle in guter bzw. sehr guter Wohnlage im Westteil Berlin bis etwa 3.360 €/m².

Während sich bei den Erstverkäufen der Umsatzschwerpunkt in unterschiedlichsten Lagen im Ostteil Berlins ausmachen ließ, erfolgten Weiterverkäufe solcher Wohnungen überwiegend in den einfachen bis guten Wohnlagen im Westteil der Stadt.

D.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 in der Regel 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 ein häufig vereinbartes Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche kaum etwas ändern.

Als weniger preisrelevant erwiesen sich wiederum das Baualter und die Frage, ob es sich um eine in Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnung oder um eine in zurückliegenden Jahren bereits als Wohnungseigentum errichtete Wohnung handelt. Allerdings befanden sich Eigentumswohnungen dieser Art, die erst in jüngerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet worden waren, weiterhin nur selten am Markt. Wohnungen im Erdgeschoss mit einem deutlicher an ein Einfamilienhaus erinnernden Nutzungscharakter 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 Übergabungen im Ostteil der Stadt fehlten in diesem Marktsegment fast völlig.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2000	2001
Westteil Berlins		
einfach bis gut	1.278 bis 2.659 1.943	1.210 bis 2.780 1.900

D.4.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau €/m ² Nutzfläche	
	2000	2001
Berlin		
Unausgebaute Dachräume	205 bis 767 460	190 bis 730 ⁴⁾ 440
Keller	102 bis 460 256	110 bis 440 250
Verkaufsräume (Ladenflächen)	767 bis 2.557 ¹⁾ 1.483	490 bis 2.100 ⁵⁾ 1.420
Büroflächen / Praxisräume	818 bis 2.505 ²⁾ 1.585	530 bis 2.420 ⁶⁾ 1.530
Sonstige Gewerberäume	k.A.	740 bis 2.100 1.360
	Absolutes Preisniveau in €	
Garagen/ Kfz-Stellplätze	5.113 bis 15.339 € ³⁾	5.110 bis 15.340 € ³⁾

¹⁾ In Ausnahmefällen sehr guter gewerblicher Lage bis etwa 4.090 €/m², bei sehr kleinen Verkaufsflächen auch noch darüber.

²⁾ In Einzelfällen überwiegend in zentralen Stadtlagen bis etwa 6.850 €/m².

³⁾ In Einzelfällen überwiegend in hochwertigen und in zentralen Stadtlagen bis etwa 28.120 €.

⁴⁾ Nur in Ausnahmefällen bis über 1.000 €/m².

⁵⁾ In gewerblich interessanten Lagen auch mal bis 3.410 €/m², im Ausnahmefall bis 5.560 €/m².

⁶⁾ Im Einzelfall in zentraler Stadtlage bis 3.090 €/m².

k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Unausgebaute Dachräume werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Im Jahr 2001 sind sie in weit überwiegender Zahl in Altbauten der Baujahre vor 1915, seltener in Objekten der 20er, 30er und 60er Jahre übereignet worden. Art und Alter der Gebäude hatten offenbar kaum einen Einfluss auf die zu beobachtende Preisspanne. 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 Steigleitungen usw.) gewesen sein. Mitunter war mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Diese Fälle sind insbesondere durch die oberen Spannenbereiche abgedeckt.

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 m² und 100 m² auf. Kleinere Objekte waren eher im oberen Preisbereich angesiedelt.

Verkaufsräume/ Ladenflächen sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art geeignete gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von einer gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise stehen naturgemäß in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der für eine Warenpräsentation nutzbaren Fensterfront zur Straße.

Büro- und Praxisräume sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig vom Lageumfeld und von der gebotenen technischen Ausstattung. Häufiger bieten hier etwa in den letzten 10 Jahren errichtete Objekte einen zeitgemäßen Standard, doch ist der Umsatz gerade bei derartigen Räumen ausgesprochen gering.

Sonstige Gewerberäume können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume o.ä. sein, die häufig im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden liegen. Dieses Teileigentum wies im Vergleich zu den Spannen bei den Ladenflächen bzw. bei den Büro- und Praxisräumen auf einem etwas niedrigeren Niveau ein durchaus ähnliches, aber offenbar weniger von der Lage abhängiges Preisbild auf. Umsätze auf diesem Teilmarkt erfolgen jedoch selten.

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

E Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2001

E.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 2001 insgesamt

18.744 Urkunden (2000: 18.444)

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 Immobiliertausch 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 2001												
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
Mitte tlw. (nur Tiergarten und Wedding)	30	1,4%	3,6%	129	2,8%	15,7%	665	5,5%	80,7%	824	4,4%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg tlw. (nur Kreuzberg)	7	0,3%	1,9%	92	2,0%	24,5%	277	2,3%	73,7%	376	2,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	34	1,6%	1,7%	241	5,2%	11,8%	1.762	14,6%	86,5%	2.037	10,9%	100%
Spandau	195	9,3%	18,9%	344	7,5%	33,4%	492	4,1%	47,7%	1.031	5,5%	100%
Steglitz-Zehlendorf	95	4,5%	4,7%	551	12,0%	27,4%	1.365	11,3%	67,9%	2.011	10,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	72	3,4%	3,8%	348	7,6%	18,5%	1.458	12,1%	77,6%	1.878	10,0%	100%
Neukölln	89	4,2%	7,7%	424	9,2%	36,7%	641	5,3%	55,5%	1.154	6,2%	100%
Reinickendorf	86	4,1%	7,4%	437	9,5%	37,5%	642	5,3%	55,1%	1.165	6,2%	100%
Westteil Berlins	608	28,9%	5,8%	2.566	55,8%	24,5%	7.302	60,7%	69,7%	10.476	55,9%	100%
Mitte tlw. (nur Ortsteil Mitte)	90	4,3%	10,3%	132	2,9%	15,1%	653	5,4%	74,6%	875	4,7%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg tlw. (nur Friedrichshain)	24	1,1%	2,4%	146	3,2%	14,6%	827	6,9%	82,9%	997	5,3%	100%
Pankow	448	21,3%	15,2%	652	14,2%	22,2%	1.842	15,3%	62,6%	2.942	15,7%	100%
Treptow-Köpenick	496	23,6%	26,8%	579	12,6%	31,3%	776	6,4%	41,9%	1.851	9,9%	100%
Marzahn-Hellersdorf	367	17,4%	38,8%	319	6,9%	33,7%	260	2,2%	27,5%	946	5,0%	100%
Lichtenberg-Hohenschönhausen	73	3,5%	11,1%	208	4,5%	31,7%	376	3,1%	57,2%	657	3,5%	100%
Ostteil Berlins	1.498	71,1%	18,1%	2.036	44,2%	24,6%	4.734	39,3%	57,3%	8.268	44,1%	100%
Berlin	2.106	100%	11,2%	4.602	100,0%	25%	12.036	100%	64,2%	18.744	100%	100%

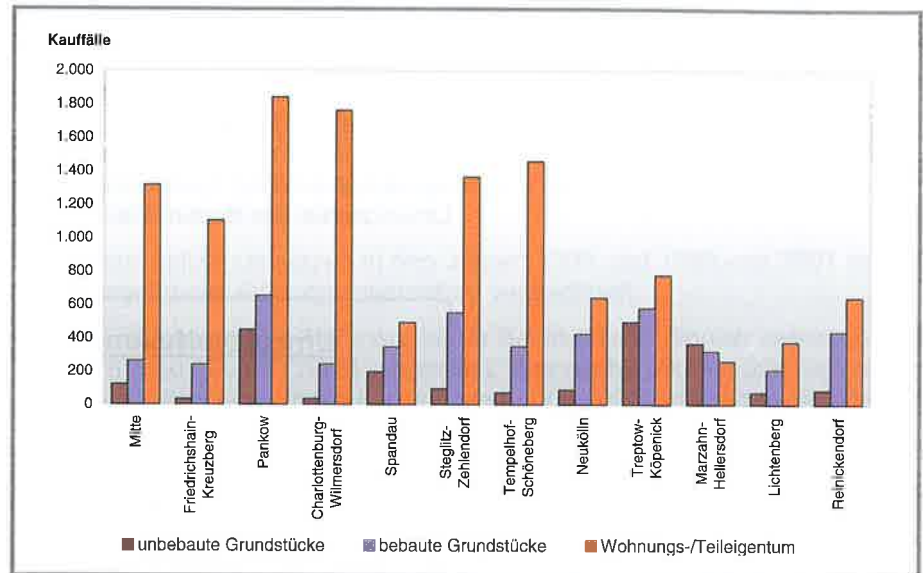


Abb. 16:
Umsatzverteilung der Teilmärkte
auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl
der Kauffälle im Jahr 2001

71 % der im Jahr 2001 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke lagen im Ostteil Berlins. Bei den bebauten Grundstücken hat sich die Relation gegenüber der Situation in den letzten Jahren umgekehrt, hier wurden im Ostteil mit 44 % des Gesamtumsatzes mit geringfügig abnehmender Tendenz erneut weniger Verkäufe als im Westteil getätigt.

Einen Anstieg um fast 7 % gab es beim Wohnungs- und Teileigentum. Während im Westteil der Umsatz mit rd. 7.302 (7.440 in 2000) um rd. 2 % zurückging, sind die Umsatzzahlen im Ostteil von 3.830 in 2000 um über 23 % auf 4.734 im Berichtsjahr angestiegen. Wie die Grafik zeigt, wird der Immobilienmarkt in 6 von 12 Bezirken von der Anzahl der Übereignungen dieses Teilmarktes beherrscht.

Die Zahl der mit einem Zuschlagsbeschluss abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren, die der Geschäftsstelle bekannt gewordenen sind, lag im Berichtsjahr mit 694 Fällen (davon 222 Grundstücke) etwa 10 % über der von 2000 mit 625 Fällen (davon 218 Grundstücke). Die Mehrzahl betraf mit einem Anteil von erneut 61 % Immobilien im Westteil Berlins. Mit 69 % lag der Westteil beim Wohnungs- und Teileigentum deutlich über dem bei den Grundstücken mit 43 %.

E.1.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Betrachtet man die Verteilung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte, so kann man den Hauptanteil der Umsätze beim Wohnbaulandmarkt ausmachen. Das Wohnbauland für die individuelle Bauweise hatte mit 42 % wiederum den größeren Anteil am Gesamtumsatz. Der Umsatzanteil der Baulandflächen insgesamt lag bei 70 %.



Abb. 17: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2001

Ein Blick auf die Umsatzverteilung der einzelnen Bezirke lässt deutlich den herausragenden Umsatzanteil insbesondere von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den äußeren Stadtbezirken im Ostteil Berlins mit vorherrschend offener Bauweise erkennen.

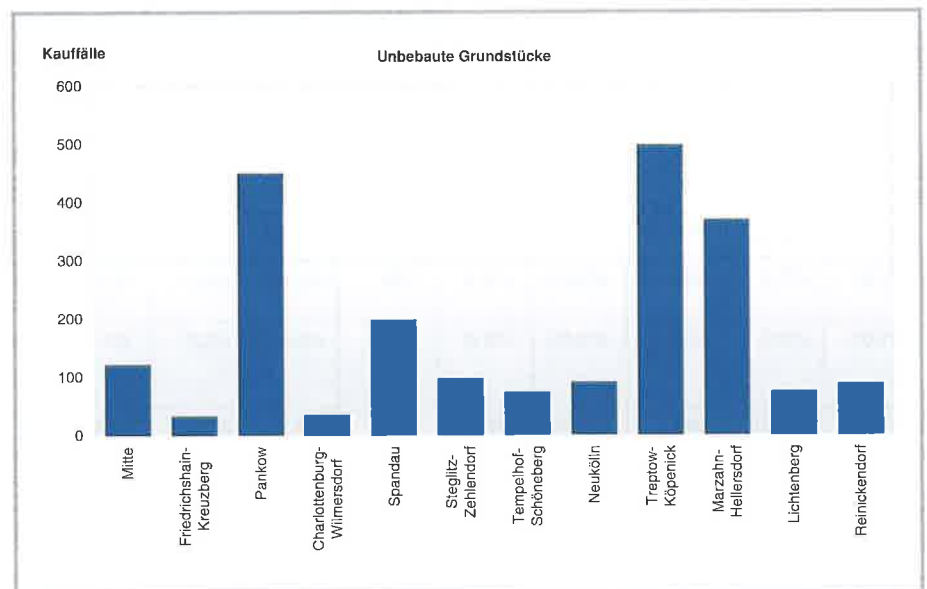


Abb. 18: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2001

E.2 Flächenumsatz

Der Umsatz an Grundstücksflächen betrug im Jahre 2001 insgesamt

1.009,3 ha (2000: 1.049,8 ha).

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

Nach dem Spitzenumsätzen in den Jahren 1996 und 1998 war 2001 erneut 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 stieg - nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen - der Flächenumsatz 1999 auf den Spitzenwert von über 1.300 ha. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke, der in den 80er Jahren gemittelt jeweils etwa 33 % ausmachte, liegt seit der Vereinigung fast ausnahmslos über 40 %.

Flächenumsatz im Jahr 2001									
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
Mitte tlw. (nur Tiergarten und Wedding)	24,17	5,7%	62,7%	14,39	2,4%	37,3%	38,56	3,8%	100%
Friedrichshain- Kreuzberg tlw. (nur Kreuzberg)	2,10	0,5%	20,4%	8,21	1,4%	79,6%	10,31	1,0%	100%
Charlottenburg- Wilmerdorf	9,04	2,1%	17,1%	43,80	7,4%	82,9%	52,84	5,2%	100%
Spandau	57,79	13,7%	54,3%	48,66	8,3%	45,7%	106,45	10,5%	100%
Steglitz-Zehlendorf	15,63	3,7%	18,9%	67,01	11,4%	81,1%	82,64	8,2%	100%
Tempelhof- Schöneberg	15,94	3,8%	24,3%	49,54	8,4%	75,7%	65,48	6,5%	100%
Neukölln	28,43	6,8%	39,3%	43,90	7,5%	60,7%	72,33	7,2%	100%
Reinickendorf	12,38	2,9%	23,8%	39,60	6,7%	76,2%	51,98	5,2%	100%
Westteil Berlins	165,46	39,3%	34,4%	315,11	53,5%	65,6%	480,57	47,6%	100%
Mitte tlw. (nur Ortsteil Mitte)	12,45	3,0%	45,9%	14,69	2,5%	54,1%	27,14	2,7%	100%
Friedrichshain- Kreuzberg tlw. (nur Friedrichshain)	6,43	1,5%	26,1%	18,25	3,1%	73,9%	24,68	2,4%	100%
Pankow	56,33	13,4%	46,2%	65,53	11,1%	53,8%	121,86	12,1%	100%
Treptow-Köpenick	53,76	12,8%	43,4%	70,25	11,9%	56,6%	124,01	12,3%	100%
Marzahn-Hellersdorf	107,26	25,5%	61,5%	67,08	11,4%	38,5%	174,34	17,3%	100%
Lichtenberg- Hohenschönhausen	18,81	4,5%	33,2%	37,86	6,4%	66,8%	56,67	5,6%	100%
Ostteil Berlins	255,04	60,7%	48,2%	273,66	46,5%	51,8%	528,70	52,4%	100%
Berlin	420,50	100%	41,7%	588,77	100%	58,3%	1.009,29	100%	100%

E.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2001:

rd. 6,33 Mrd. € (2000: 7,01 Mrd. €).

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

Der Rückgang des Geldumsatzes um etwa 10 % ist erstrangig bedingt durch die Entwicklung bei den bebauten Grundstücken. Trotz eines leichten Anstiegs der Fallzahlen auf diesem Teilmarkt mit dem höchsten Geldumschlag ging das Umsatzvolumen um 10,7 % zurück. Bei den unbebauten Grundstücken kompensierte der kräftige Anstieg des Flächenumsatzes den Einfluss auf das Geldvolumen durch die um 20 % nachgebende Zahl der Transaktionen. Der Umsatzanteil des Wohnungs- und Teileigentums lag bei unter 20 %.

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 2001									
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Gesamtumsatz Grundstücke		
	Mio €	Anteil in %		Mio €	Anteil in %		Mio €	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte tlw. (nur Tiergarten und Wedding)	63,13	7,9%	13,1%	417,48	9,6%	86,9%	480,61	9,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg tlw. (nur Kreuzberg)	34,68	4,4%	25,0%	104,26	2,4%	75,0%	138,94	2,7%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	88,93	11,2%	8,8%	927,07	21,3%	91,2%	1.016,00	19,7%	100%
Spandau	54,27	6,8%	26,0%	154,09	3,5%	74,0%	208,36	4,0%	100%
Steglitz-Zehlendorf	40,97	5,1%	7,6%	497,90	11,4%	92,4%	538,87	10,5%	100%
Tempelhof-Schöneberg	17,43	2,2%	5,3%	312,53	7,2%	94,7%	329,96	6,4%	100%
Neukölln	33,30	4,2%	12,6%	230,97	5,3%	87,4%	264,27	5,1%	100%
Reinickendorf	24,27	3,0%	10,1%	216,45	5,0%	89,9%	240,72	4,7%	100%
Westteil Berlins	356,98	44,8%	11,1%	2.860,75	65,7%	88,9%	3.217,73	62,5%	100%
Mitte tlw. (nur Ortsteil Mitte)	231,25	29,0%	35,1%	426,85	9,8%	64,9%	658,10	12,8%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg tlw. (nur Friedrichshain)	28,45	3,6%	14,0%	174,11	4,0%	86,0%	202,56	3,9%	100%
Pankow	58,28	7,3%	16,3%	298,56	6,9%	83,7%	356,84	6,9%	100%
Treptow-Köpenick	52,20	6,6%	18,7%	226,18	5,2%	81,3%	278,38	5,4%	100%
Marzahn-Hellersdorf	53,62	6,7%	18,4%	237,63	5,5%	81,6%	291,25	5,7%	100%
Lichtenberg-Hohenschönhausen	15,31	1,9%	10,6%	128,89	3,0%	89,4%	144,20	2,8%	100%
Ostteil Berlins	439,11	55,2%	22,7%	1.492,22	34,3%	77,3%	1.931,33	37,5%	100%
Berlin	796,09	100%	15,5%	4.352,97	100%	84,5%	5.149,06	100%	100%

E.4 Die Umsatzentwicklung in den letzten Jahren

Die Jahre seit 1999 sind durch Rückgänge beim Immobilienumsatz gekennzeichnet. Die zum Teil erheblichen Einbußen, beim Geldumsatz zuletzt etwa 10 %, sind bei langjähriger Betrachtung jedoch zu relativieren. Zur nachstehenden Aufstellung vgl. auch Abb. 11. Der Flächenumsatz umfasst die unbauten und bebauten Grundstücke.

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990						
Jahr	Urkunden		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	- 15,8 %	3.739	+ 18,5 %	398	+ 74,0 %
1991	14.380	+ 17,4 %	6.067	+ 62,3 %	1.032	+159,3 %
1992	14.545	+ 1,1 %	7.619	+ 25,6 %	912	- 11,6 %
1993	20.006	+ 37,5 %	10.294	+ 35,1 %	1.178	+ 29,2 %
1994	18.684	- 6,6 %	9.158	- 11,0 %	1.130	- 4,1 %
1995	19.300	+ 3,3 %	7.363	- 19,6 %	1.045	- 7,5 %
1996	23.966	+ 24,2 %	10.814	+ 46,9 %	1.220	+ 16,7 %
1997	18.266	- 23,8 %	6.156	- 43,1 %	1.051	- 13,9 %
1998	30.567	+ 67,3 %	9.957	+ 61,7 %	1.290	+ 22,7 %
1999	22.861	- 25,2 %	7.644	- 23,2 %	1.310	+ 1,6 %
2000	18.444	- 19,3 %	7.017	- 8,2 %	1.050	- 19,8 %
2001	18.744	+ 1,6 %	6.325	- 9,9 %	1.009	- 3,9 %

Trotz der Erweiterung des Beobachtungsgebietes durch die Einbeziehung des Ostteils der Stadt hat sich die Zahl der Immobilienkauffälle in Berlin in den ersten Jahren nach der Vereinigung kaum verändert. Dazu trug die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die insbesondere auch auf die vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse zurückzuführen war.

Die Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte sehr schnell zu kräftigen Preissteigerungen. Während 1990 noch ein Geldumsatz in Höhe von mehr als 3,7 Milliarden € zu verzeichnen war, wuchs 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs von 60 % binnen Jahresfrist die Summe auf über 6 Milliarden €.

1992 erreichte der Umsatz nach einer Steigerung von 25 % gut 7,6 Milliarden €, 1993 stieg er um weitere 35 % auf einen vorläufigen Spitzenwert von annähernd 10,3 Milliarden € an. Nach Umsatzeinbrüchen von jeweils 15 % in den Jahren 1994 und 1995 wurde 1996 mit 10,815 Milliarden € ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung erreicht.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, die auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurück zu führen waren, wurden 1997 vom Markt zurückgenommen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen. Besonders Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie geänderte Förderbedingungen führten zu Steigerungen insbesondere bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz.

1999 fielen die Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen weg und viele Anleger investierten in den Aktienmarkt, so dass weitere Rückgänge beim Verkauf von Mietwohnhäusern sowie beim Wohnungs- und Teilei-

gentum nicht ausblieben. Diese Entwicklung setzte sich, wenn auch mit leicht abgeschwächter Tendenz, bis zum Berichtsjahr 2001 fort.

Bei einer nur geringfügig gestiegenen Zahl von Transaktionen im Jahr 2001 unterstreicht der etwa zehnpromtente Rückgang des Geldumsatzes das auf vielen Teilmärkten weiter nachgebende Preisniveau.

Die langjährige Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den Zeitraum seit 1990 in Abb. 19 dargestellt. Abb. 20 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

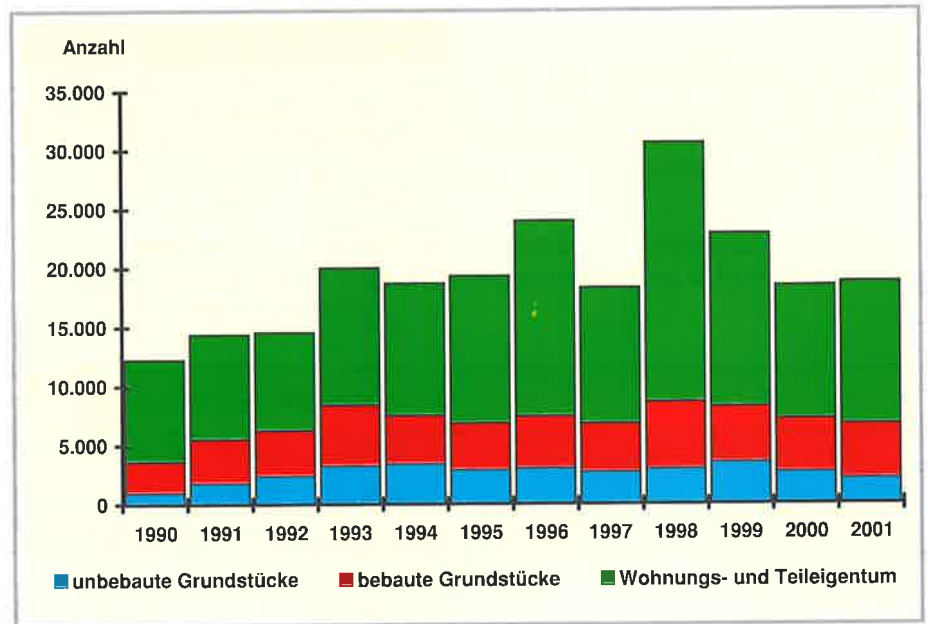


Abb. 19:
Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1990
nach der Anzahl der Urkunden

Deutlich erkennbar ist das seit 1993 auf einer Ebene von durchschnittlich rd. 18.700 Urkunden etwa konstante, in einer Spanne zwischen 18.266 und 20.006 variierende Niveau der Kauffallzahlen. Lediglich die Jahre 1996, 1998 und 1999 heben sich mit höheren Umsatzzahlen bis über 30.000 markant ab.

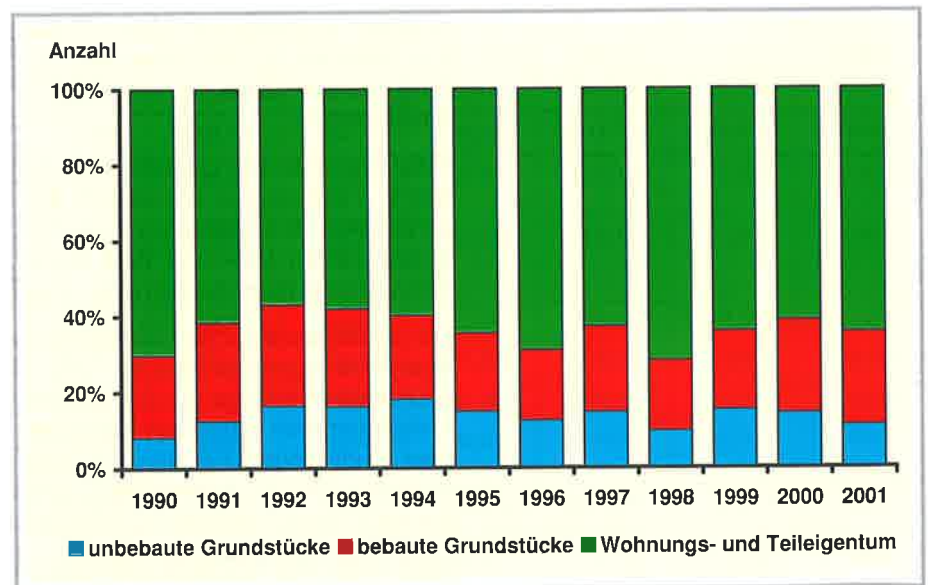


Abb. 20:
Entwicklung der Marktanteile seit 1990
nach der Anzahl der Urkunden

In der folgenden Übersicht sind die Umsätze des Jahres 2001 denen des Vorjahres 2000 gegenübergestellt.

Umsatzentwicklungen 2000 / 2001						
Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	Anteil	ha	Anteil	Mio €	Anteil
2000						
Unbebaute Grundstücke	2.656	14,4%	354,3	33,7%	892,3	12,7%
Bebaute Grundstücke	4.514	24,5%	695,7	66,3%	4.875,1	69,5%
Wohnungs- und Teileigentum	11.274	61,1%	entfällt	entfällt	1.249,6	17,8%
insgesamt	18.444	100,0%	1.050,0	100,0%	7.017,0	100,0%
2001						
Unbebaute Grundstücke	2.106	11,2%	420,5	41,7%	796,1	12,6%
Bebaute Grundstücke	4.602	24,6%	588,8	58,3%	4.353,0	68,8%
Wohnungs- und Teileigentum	12.036	64,2%	entfällt	entfällt	1.176,0	18,6%
insgesamt	18.744	100,0%	1.009,3	100,0%	6.325,1	100,0%
Veränderungen 2000 / 2001						
Unbebaute Grundstücke	- 551,0	- 20,7%	+ 66,2	+ 18,7%	- 96,2	- 10,8%
Bebaute Grundstücke	+ 88,0	+ 1,9%	- 106,9	- 15,4%	- 522,1	- 10,7%
Wohnungs- und Teileigentum	+ 762	+ 6,8%	entfällt	entfällt	- 73,6	- 5,9%
insgesamt	- 300	+ 1,6%	- 40,7	- 3,9%	- 691,9	- 9,9%

Der erhebliche Zuwachs des Flächenumsatzes bei den unbebauten Grundstücken ist auf den Verkauf einiger größerer Nichtbaulandflächen zurückzuführen.

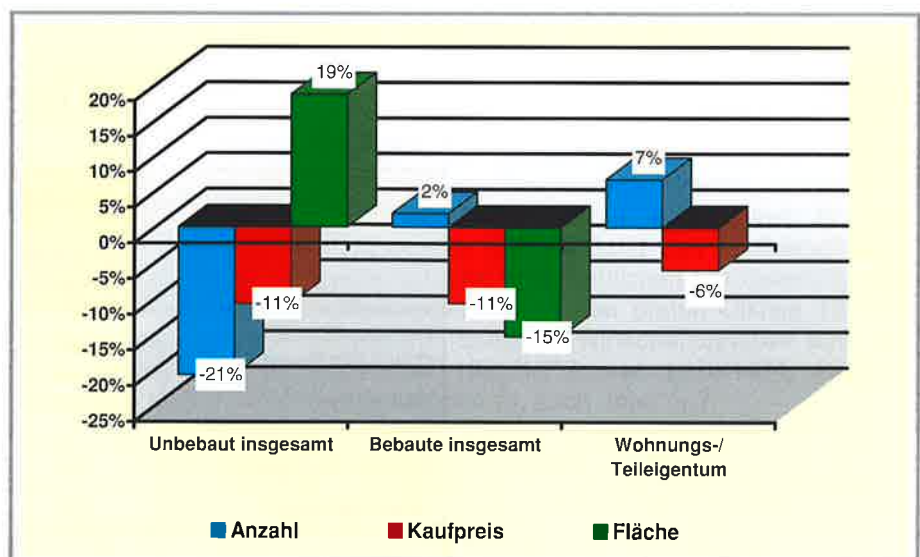


Abb. 21:
Umsatzentwicklung 2001
im Vergleich zum Vorjahr

F Ausblick 2002

Nach den bisher vorliegenden Kauffällen des 1. Quartals 2002 ist bei den Grundstücken mit einem weiteren Rückgang der Kauffälle und des Geldumsatzes zu rechnen, wobei sich die Teilmärkte unterschiedlich darstellen. Eine fallende Tendenz zeichnet sich beim Geldumsatz für die unbebauten Grundstücke und die Gewerbeimmobilien ab. Durch den Verkauf größerer Objekte errechnet sich nach dem Stand im April bei den Renditeobjekten der Wohn-, Geschäfts- und Bürohäuser trotz stagnierender bzw. nachgebender Fallzahlen ein Anstieg beim Geldvolumen. Beim Wohnungs- und Teileigentum kündigt sich eine kräftige Steigerung der Fallzahlen an.

Bei den Angaben in der folgenden Tabelle handelt es sich allerdings um vorläufige Zahlen, die sich im Rahmen weiterer Auswertungen noch markant verändern können.

Immobilienumsätze 1. Quartal 2002 im Vergleich zum Vorjahresquartal						
Teilmarkt	1. Quartal 2001		1. Quartal 2002		Änderung	
	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €
Unbebaute Grundstücke	459	149,71	383	98,64	- 16,4 %	- 34,1 %
Bebaute Grundstücke	898	682,09	906	613,64	+ 0,9 %	- 10,0 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	540	149,93	548	151,39	+ 1,5 %	+ 1,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾	237	332,57	235	259,34	- 0,8 %	+ 22,0 %
Büro- und Geschäftshäuser ²⁾	10	103,95	7	117,08	- 30,0 %	+ 12,6 %
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	48,01	10	28,81	- 28,6 %	- 40,0 %
Sonstige	97	47,63	106	57,02	+ 9,3 %	+ 19,7 %
Wohnungs- und Teileigentum	1.739	k.A.	2.516	k.A.	+ 44,7 %	k.A.
insgesamt	3.096	831,80 ³⁾	3.805	712,28 ³⁾	+ 22,9 %	- 14,4 % ³⁾

¹⁾ Auch Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

²⁾ Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

³⁾ Ohne Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum.

Das Ergebnis einer Befragung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Prognose für das 1. Halbjahr 2002 ist nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Umsatzprognose Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2002				
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 %	

G 40 Jahre freier Grundstücksmarkt - 40 Jahre Unterstützung der Markttransparenz

Seit ihrer Einrichtung 1961 beobachten der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle im Wesentlichen auf der Grundlage der Informationen in der Kaufpreissammlung den Berliner Grundstücksmarkt. Durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten im Einzelfall, besonders aber durch ihre Veröffentlichungen, tragen sie mit sachverständiger Kompetenz als unabhängige und neutrale Institution ganz erheblich zu der vom Gesetzgeber gewollten und von den Marktteilnehmern erwarteten Transparenz des Immobilienmarktes bei. Anfangs vor allem durch die Ermittlung der Bodenrichtwerte, sporadisch auch in Form von Pressemitteilungen, später darüber hinaus z.B. durch die regelmäßige Publikation von Grundstücksmarktberichten. Seit September 2000 wird die Veröffentlichung und Verbreitung der Informationen durch das moderne Medium des *Internet* ergänzt.

Die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes in den letzten 40 Jahren wird nachfolgend anhand einiger Beispiele unter Verwendung des Materials aus 4 Jahrzehnten Marktbeobachtung dargestellt.

G.1 Langjährige Entwicklung des Preisniveaus für Bauland

Zur nachfolgenden Darstellung der langjährigen Entwicklung des Baulandpreisniveaus für die vier Teilmärkte

- Einfamilienhausgebiete
- Gebiete des Geschosswohnungsbaus
- Geschäftslagen
- Gewerbegebiete

dienen jeweils die Bodenrichtwerte einiger beispielhaft ausgewählter Lagen. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um Indexreihen, die sich unbedingt und unmittelbar auf andere Bereiche und Bodenwertzonen übertragen lassen. Sie sind lediglich als Übersicht und zur Orientierung über die Größenordnung des Preisniveaus, die Relation zwischen den Lagen und deren Veränderung im Laufe der Jahre gedacht.

Die auch für die zurückliegenden Jahre in Euro angegebenen Bodenrichtwerte sind in den Tabellen zusammengestellt und zusätzlich grafisch aufbereitet. Die enorme Entwicklung der Baulandpreise in der ersten Hälfte der 90er Jahre tritt in den Grafiken deutlich hervor. Ebenso die Anpassungsentwicklung nach der Vereinigungseuphorie ab etwa 1995.

Weniger deutlich kommen in den Abbildungen wegen der Relation der absoluten Quadratmeterpreise die durchaus vergleichbaren prozentualen Steigerungen in früheren Jahren zum Ausdruck. Überaus starke Wertzuwächse, die auf einzelnen Teilmärkten über den Zeitraum von ein oder zwei Jahren teilweise zu einer Verdoppelung des Preisniveaus führten, waren auch schon in den Zeiten konjunktureller Aufschwünge festzustellen. So etwa beim Wirtschaftsboom 1964/65 nach Überwindung des „Mauerschocks“, 1971/1973 als Folge der politischen und wirtschaftlichen Stabilisierung nach den Berlin-Verträgen oder nach Überwindung der ersten Ölkrise 1977/78. Dagegen standen zwischenzeitlich rezessive Wirtschaftsphasen bzw. Anpassungsprozesse, beispielsweise 1966/1967 und 1970/1971. Näheren Aufschluss bieten hierzu die Tabellenwerte, auch unter G.2.

G.1.1 Einfamilienhausgebiete

Die Bodenrichtwertentwicklung in einigen Einfamilienhausgebieten						
Stichtag BRW	Rudow €/m ²	Hermes- dorf €/m ²	Schlach- tensee €/m ²	Grune- wald €/m ²	Kaulsdorf/ Mahlsdorf €/m ²	Köpenick, Wendenschloß €/m ²
31.12.1964	12,78	17,90	30,68	51,13		
31.12.1966	20,45	25,56	40,90	56,24		
31.12.1968	23,01	25,56	40,90	61,36		
31.12.1970	28,12	30,68	51,13	71,58		
31.12.1972	56,24	66,47	102,26	143,16		
31.12.1974	61,36	69,02	112,48	153,39		
31.12.1976	81,81	86,92	122,71	163,61		
31.12.1978	153,39	153,39	194,29	230,08		
31.12.1980	184,07	204,52	281,21	332,34		
31.12.1982	173,84	194,29	270,98	332,34		
31.12.1984	219,86	235,19	306,78	357,90		
31.12.1986	240,31	250,53	306,78	383,47		
31.12.1988	255,65	265,87	332,34	460,16		
31.12.1990 ¹⁾	306,78	332,34	434,60	664,68	148,27	194,29
31.12.1992	357,90	409,03	613,55	1.175,97	163,61	255,65
31.12.1994	383,47	434,60	664,68	1.175,97	184,07	332,34
31.12.1995	332,34	409,03	664,68	1.175,97	194,29	317,00
31.12.1996	306,78	357,90	562,42	1.022,58	184,07	332,34
31.12.1997	276,10	332,34	562,42	1.124,84	168,73	296,55
01.01.1999	250,53	332,34	511,29	1.124,84	158,50	281,21
01.01.2000	250,53	306,78	511,29	1.073,71	153,39	281,21
01.01.2001	230,08	281,21	511,29	1.022,58	143,16	281,21
01.01.2002	210,00	250,00	490,00	1.000,00	130,00	250,00

¹⁾ Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990.

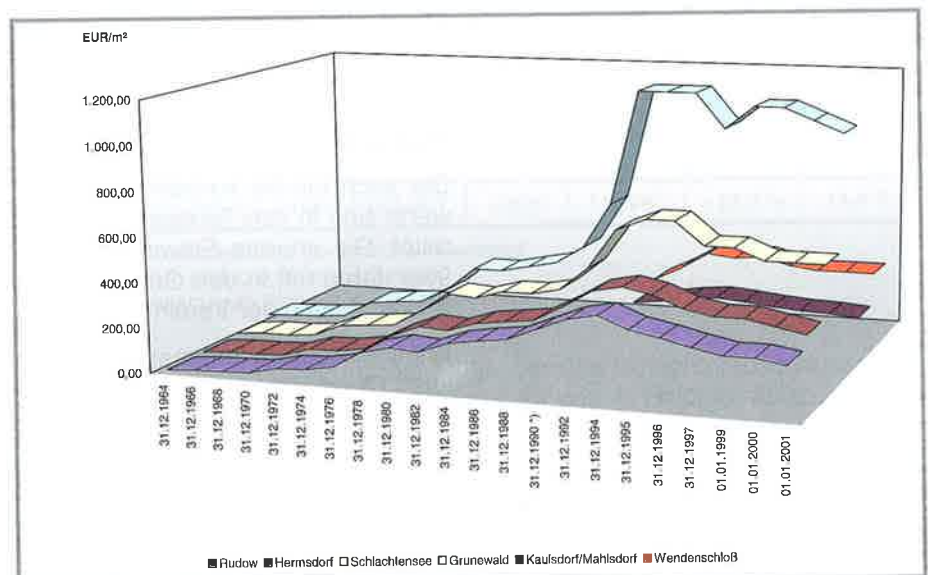


Abb. 22:

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in einigen Einfamilienhausgebieten

^{*)} Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990.

G.1.2 Gebiete des Geschosswohnungsbaus

Die Bodenrichtwertentwicklung in einigen Gebieten des Geschosswohnungsbaus						
Stichtag BRW	Westl. des Weißen-sees €/m ²	Spandau, Wilhelm-stadt €/m ²	Kreuzberg, Zossener Str. €/m ²	Friedrichshain, Boxhage-ner Str. €/m ²	Friedenau €/m ²	Charlotten-burg, Lietzensee €/m ²
31.12.1964		30,68	35,79		61,36	102,26
31.12.1966		51,13	46,02		71,58	122,71
31.12.1968		51,13	46,02		81,81	143,16
31.12.1970		61,36	61,36		92,03	153,39
31.12.1972		92,03	76,69		143,16	204,52
31.12.1974		127,82	102,26		178,95	204,52
31.12.1976		143,16	122,71		194,29	204,52
31.12.1978		163,61	158,50		230,08	255,65
31.12.1980		245,42	230,08		306,78	332,34
31.12.1982		296,55	281,21		357,90	383,47
31.12.1984		347,68	332,34		409,03	434,60
31.12.1986		332,34	332,34		409,03	434,60
31.12.1988		383,47	383,47		460,16	511,29
31.12.1990 ¹⁾	178,95	562,42	664,68	219,86	818,07	1.022,58
31.12.1992	511,29	766,94	1.022,58	664,68	1.175,97	1.533,88
31.12.1994	511,29	766,94	971,45	971,45	1.124,84	1.431,62
31.12.1995	434,60	511,29	664,68	766,94	920,33	1.278,23
31.12.1996	434,60	511,29	664,68	664,68	869,20	1.175,97
31.12.1997	414,15	460,16	613,55	639,11	869,20	1.175,97
01.01.1999	414,15	434,60	613,55	639,11	869,20	1.278,23
01.01.2000	414,15	393,69	613,55	639,11	869,20	1.278,23
01.01.2001	393,69	373,24	587,99	613,55	818,07	1.227,10
01.01.2002	360,00	340,00	550,00	550,00	740,00	1.200,00

¹⁾ Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990.
Im Westteil Berlins ist den Bodenrichtwerten ab 1990 zum Teil ein höheres Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt worden.

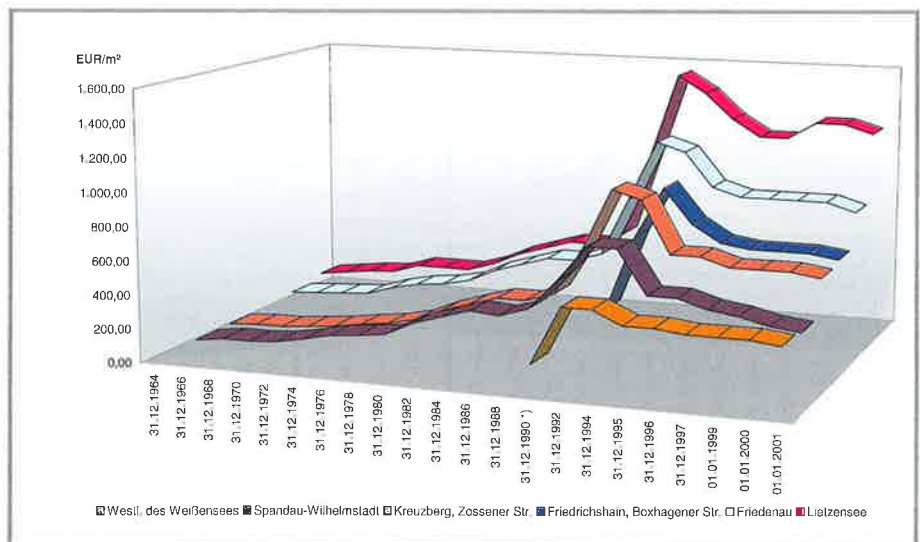


Abb. 23:

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in einigen Gebieten des Geschosswohnungsbaus

^{*)} Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990.
Im Westteil Berlins ist den Bodenrichtwerten ab 1990 zum Teil ein höheres Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt worden.

G.1.3 Geschäftslagen

Die Bodenrichtwertentwicklung in einigen Geschäftslagen							
Stichtag BRW	Am S-Bhf. Frankfurt er Allee	Span-dau-Altstadt	Wil-mersdor-fer Str.	Steglitz, Schloß-str.	Karl-Lieb-knecht-Str.	Kreuzung Friedrich-str./ Unter den Linden	Breitschei dplatz/ Kurfürs-tendamm
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1964		178,95	460,16	460,16			766,94
31.12.1966		230,08	460,16	562,42			920,33
31.12.1968		306,78	511,29	562,42			1.022,58
31.12.1970		357,90	613,55	613,55			1.124,84
31.12.1972		409,03	766,94	920,33			1.278,23
31.12.1974		409,03	920,33	920,33			1.431,62
31.12.1976		409,03	1.022,58	920,33			1.533,88
31.12.1978		511,29	1.278,23	1.022,58			1.789,52
31.12.1980		613,55	1.533,88	1.022,58			2.556,46
31.12.1982		613,55	1.533,88	1.278,23			2.556,46
31.12.1984		664,68	1.533,88	1.278,23			3.579,04
31.12.1986		664,68	1.533,88	1.278,23			3.579,04
31.12.1988		766,94	1.789,52	1.533,88			4.090,34
31.12.1990 ¹⁾	766,94	1.278,23	2.556,46	2.556,46	-	-	6.135,50
31.12.1992	1.533,88	3.067,75	7.669,38	7.669,38	5.112,92	12.782,30	14.316,17
31.12.1994	1.533,88	2.812,11	6.646,79	7.669,38	5.624,21	11.759,71	12.782,30
31.12.1995	1.278,23	2.556,46	5.112,92	7.669,38	5.112,92	11.759,71	12.782,30
31.12.1996	1.175,97	2.300,81	4.090,34	6.646,79	4.090,34	10.225,84	11.248,42
31.12.1997	1.278,23	2.045,17	4.090,34	6.646,79	4.090,34	10.225,84	11.248,42
01.01.1999	1.278,23	2.045,17	4.090,34	6.646,79	4.090,34	15.338,76	15.338,76
01.01.2000	1.278,23	1.533,88	4.090,34	6.646,79	4.090,34	15.338,76	15.338,76
01.01.2001	1.278,23	1.533,88	4.090,34	6.646,79	4.090,34	17.383,92	15.338,76
01.01.2002	1.200,00	1.400,00	4.000,00	6.600,00	3.900,00	17.000,00	15.000,00

¹⁾ Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990. Im Westteil Berlins ist den Bodenrichtwerten ab 1990 zum Teil ein höheren Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt worden.

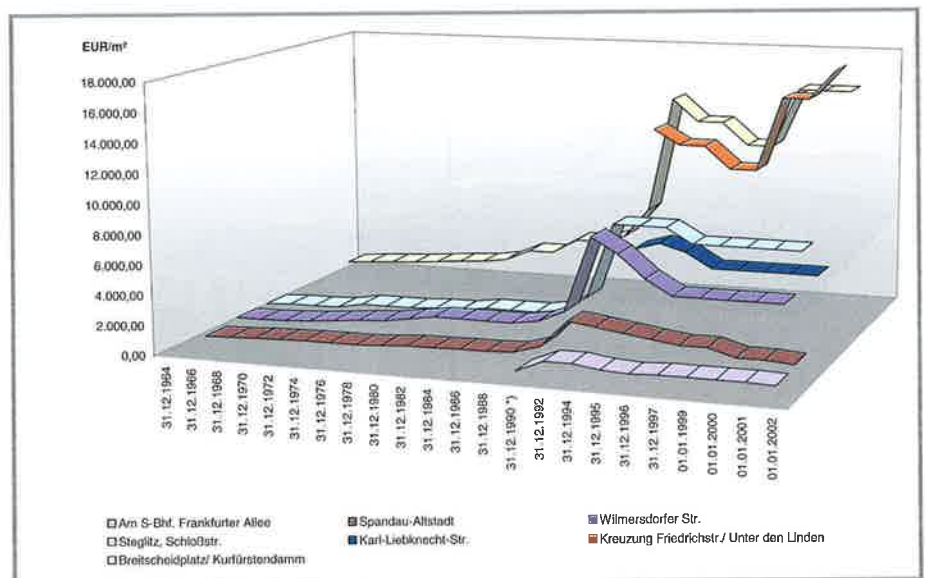


Abb. 24:
Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in einigen Geschäftslagen

^{*)} Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990. Im Westteil Berlins ist den Bodenrichtwerten ab 1990 zum Teil ein höheren Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt worden.

G.1.4 Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwertentwicklung in einigen Gewerbegebieten						
Stichtag BRW	Adlershof	Lichtenberg, Siegfriedstr.	Lichterfelde, Goerzallee	Tegel, Borsig (Produktion)	Marienfelde, Motzener Str.	Spandau, Am Juliusturm
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1964			12,78	30,68	20,45	25,56
31.12.1966			25,56	40,90	20,45	51,13
31.12.1968			25,56	40,90	17,90	40,90
31.12.1970			33,23	46,02	23,01	46,02
31.12.1972			66,47	76,69	71,58	76,69
31.12.1974			71,58	76,69	71,58	76,69
31.12.1976			71,58	76,69	71,58	76,69
31.12.1978			61,36	66,47	66,47	71,58
31.12.1980			66,47	71,58	71,58	76,69
31.12.1982			71,58	76,69	76,69	81,81
31.12.1984			86,92	97,15	97,15	97,15
31.12.1986			97,15	112,48	102,26	112,48
31.12.1988			143,16	153,39	153,39	153,39
31.12.1990 ¹⁾	102,26	92,03	306,78	357,90	357,90	409,03
31.12.1992	143,16	163,61	255,65	281,21	255,65	255,65
31.12.1994	143,16	178,95	230,08	230,08	230,08	230,08
31.12.1995	127,82	158,50	184,07	184,07	184,07	184,07
31.12.1996	117,60	158,50	148,27	163,61	153,39	163,61
31.12.1997	107,37	132,94	132,94	138,05	132,94	138,05
01.01.1999	107,37	132,94	132,94	138,05	132,94	138,05
01.01.2000	107,37	132,94	132,94	132,94	132,94	132,94
01.01.2001	107,37	132,94	132,94	132,94	132,94	132,94
01.01.2002	95,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00

¹⁾ Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990.

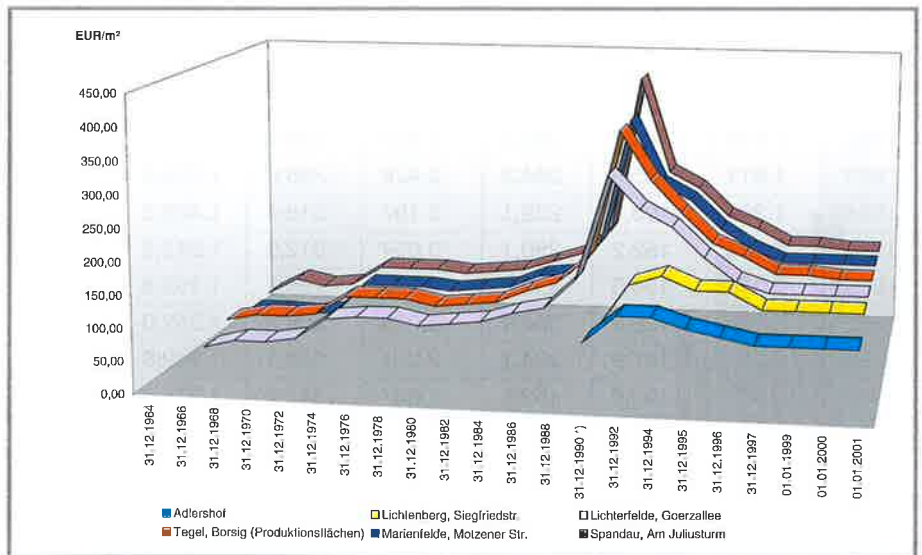


Abb. 25:

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in einigen Gewerbegebieten

^{*)} Im Ostteil Berlins Bodenleitwerte zum 1.7.1990.

G.2 Langjährige Entwicklung der Umsätze

Erstmals werden hier Umsatzzahlen des Berliner Grundstücksmarktes aus den letzten 40 Jahren zusammengefasst dargestellt.

Die Umsätze am Berliner Grundstücksmarkt seit 1961											
Jahr	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungs-/ Teileigentum		Grundstücksmarkt insgesamt		
	Anzahl	Fläche ha	Geld Mio €	Anzahl	Fläche ha	Geld Mio €	Anzahl	Geld Mio €	Anzahl	Fläche ha	Geld Mio €
1961	588	84,0	20,2	2.066	191,2	82,9	1.354	19,0	4.008	275,2	122,1
1962	512	54,9	14,5	1.664	169,8	65,6	1.090	14,7	3.266	224,7	94,8
1963	451	58,8	24,2	2.073	222,0	109,8	732	11,4	3.256	280,8	145,4
1964	1.596	413,1	76,2	1.698	188,2	126,0	1.201	23,8	4.495	601,3	226,0
1965	1.703	416,4	157,6	1.486	160,8	166,4	888	20,5	4.077	577,2	344,5
1966	1.455	350,9	124,8	1.517	150,8	173,8	1.305	39,9	4.277	501,7	338,5
1967	1.496	322,7	123,9	1.475	179,5	164,4	1.068	37,6	4.039	502,2	325,9
1968	1.882	347,3	137,3	1.681	174,3	195,0	1.176	55,4	4.739	521,6	387,7
1969	1.960	374,8	225,0	2.135	196,1	236,0	1.105	52,3	5.200	570,9	513,3
1970	1.471	320,7	172,9	2.707	264,7	213,9	1.168	52,6	5.346	585,4	439,4
1971	1.285	205,6	149,0	2.336	198,2	211,0	1.870	81,7	5.491	403,8	441,7
1972	2.147	286,2	267,8	3.016	268,6	323,4	2.072	116,5	7.235	554,8	707,7
1973	1.975	302,3	291,1	2.322	201,1	387,4	1.989	121,1	6.286	503,4	799,6
1974	1.446	203,4	221,4	2.377	210,1	319,3	1.911	125,1	5.734	413,5	665,8
1975	1.830	241,1	234,2	2.591	218,7	416,9	1.377	87,7	5.798	459,8	738,8
1976	1.533	194,3	167,4	2.971	196,2	405,4	1.520	97,8	6.024	390,5	670,6
1977	1.467	156,9	170,3	3.693	290,0	660,8	2.118	138,9	7.278	446,9	970,0
1978	1.902	239,9	236,4	4.370	355,0	842,1	3.320	257,5	9.592	594,9	1.336,0
1979	1.534	169,2	224,4	3.380	340,3	786,5	3.943	299,7	8.857	509,5	1.310,6
1980	1.309	169,6	264,3	3.235	328,2	997,2	4.472	353,3	9.016	497,8	1.614,8
1981	1.111	137,8	189,7	2.604	292,6	770,8	4.757	340,8	8.472	430,4	1.301,3
1982	1.614	146,5	330,1	2.612	244,9	1.122,6	6.822	483,4	11.048	391,4	1.936,1
1983	1.811	155,6	344,2	3.426	336,0	1.354,0	9.404	780,4	14.641	491,6	2.478,6
1984	1.307	103,7	239,1	3.197	318,4	1.468,5	9.160	720,9	13.664	422,1	2.428,5
1985	1.439	152,2	290,1	3.054	312,9	1.245,3	8.538	643,5	13.031	465,1	2.178,9
1986	1.388	139,8	299,6	2.930	295,2	1.192,8	10.672	772,0	14.990	435,0	2.264,4
1987	1.369	128,5	306,9	3.075	289,9	1.352,0	8.101	554,6	12.545	418,4	2.213,5
1988	1.351	157,9	364,1	3.201	335,5	1.949,8	8.695	570,4	13.247	493,4	2.884,3
1989	1.363	190,9	452,3	3.067	347,2	1.975,0	10.121	726,2	14.551	538,1	3.153,5
1990	1.008	120,2	412,4	2.644	278,1	2.606,7	8.594	719,6	12.246	398,3	3.738,7
1991	1.803	478,5	1.317,7	3.733	553,4	3.835,4	8.844	913,8	14.380	1.031,9	6.066,9
1992	2.397	398,1	1.877,3	3.883	513,4	4.802,2	8.265	939,7	14.545	911,5	7.619,2
1993	3.259	488,5	1.711,3	5.149	689,6	7.078,8	11.598	1.503,7	20.006	1.178,1	10.293,8
1994	3.407	561,9	1.918,2	4.103	568,4	5.870,6	11.174	1.369,5	18.684	1.130,3	9.158,3
1995	2.882	559,4	2.343,2	3.973	485,5	4.012,1	12.445	1.007,3	19.300	1.044,9	7.362,6
1996	3.010	563,8	1.355,4	4.425	656,1	7.255,2	16.531	2.203,7	23.966	1.219,9	10.814,3
1997	2.696	445,6	926,0	4.114	605,8	3.785,1	11.456	1.444,9	18.266	1.051,4	6.156,0
1998	2.967	443,8	979,1	5.680	846,0	6.419,3	21.920	2.558,5	30.567	1.289,8	9.956,9
1999	3.495	666,7	1.451,0	4.738	643,1	4.393,5	14.628	1.799,7	22.861	1.309,8	7.644,2
2000	2.656	354,3	892,3	4.514	695,6	4.875,1	11.274	1.249,6	18.444	1.049,9	7.017,0
2001	2.106	420,5	796,1	4.602	588,8	4.353,0	12.036	1.176,0	18.744	1.009,3	6.325,1

Bei der langfristigen Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden kann man von einer stufenweisen Steigerung der Fallzahlen sprechen. Von den jeweils weniger als 5.000 Kauffällen in den 60er Jahren stieg das Niveau auf etwa 5.000 bis 6.000 Anfang/Mitte der 70er Jahre, um sich ab 1978 bis 1981 weiter der zehntausender Marke zu nähern. Mit dem Jahr 1983 verfestigte sich der Umsatz bis 1992 auf einem Niveau zwischen 13.000 und 15.000 Urkunden. Mit der Etablierung des Grundstücksmarktes auch im Ostteil der Stadt stiegen dann die Umsätze, um sich mit Spitzenfallzahlen bis zu 30.000 Verkäufen bei 18.000 bis 20.000 Kauffällen einzupendeln.

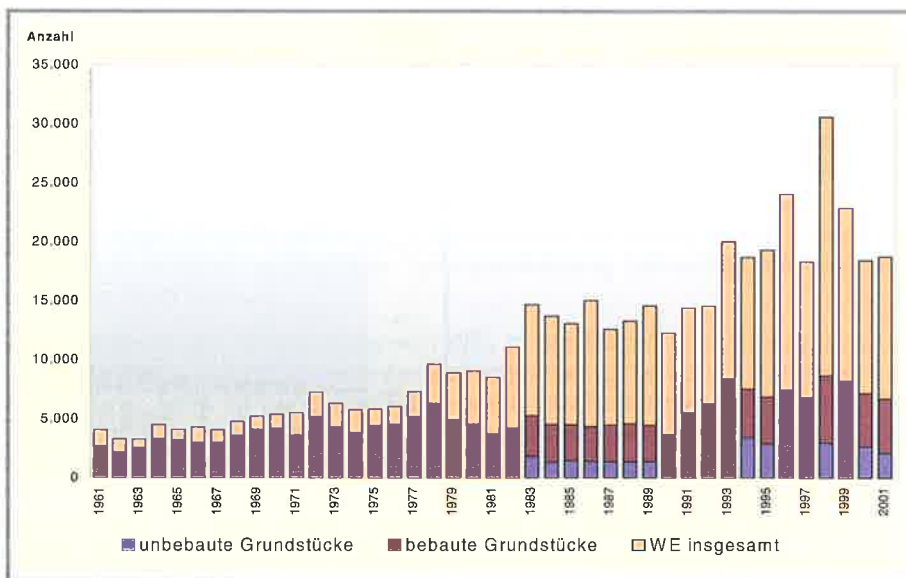


Abb. 26:

Die Umsatzentwicklung seit 1961 nach der Anzahl der Urkunden

Nach dem „Mauerschock“ 1961 kam mit dem konjunkturellen Aufschwung 1964 insbesondere der Flächenumsatz bei den zur Neubebauung erworbenen Grundstücken in Fahrt und stieg - ausgelöst vor allem durch die Ankäufe zur Errichtung der Großsiedlungen in Berlin - von jährlich etwa 50 ha auf 400 ha in den Folgejahren. Bis Ende der 70er Jahre ging er auf unter 200 ha zurück und verharrte bis 1990 bei durchschnittlich etwa 150 ha. Seitdem lag er aufgrund der höheren Kauffallzahlen besonders im Ostteil der Stadt in der Regel zwischen etwa 400 und 560 ha.

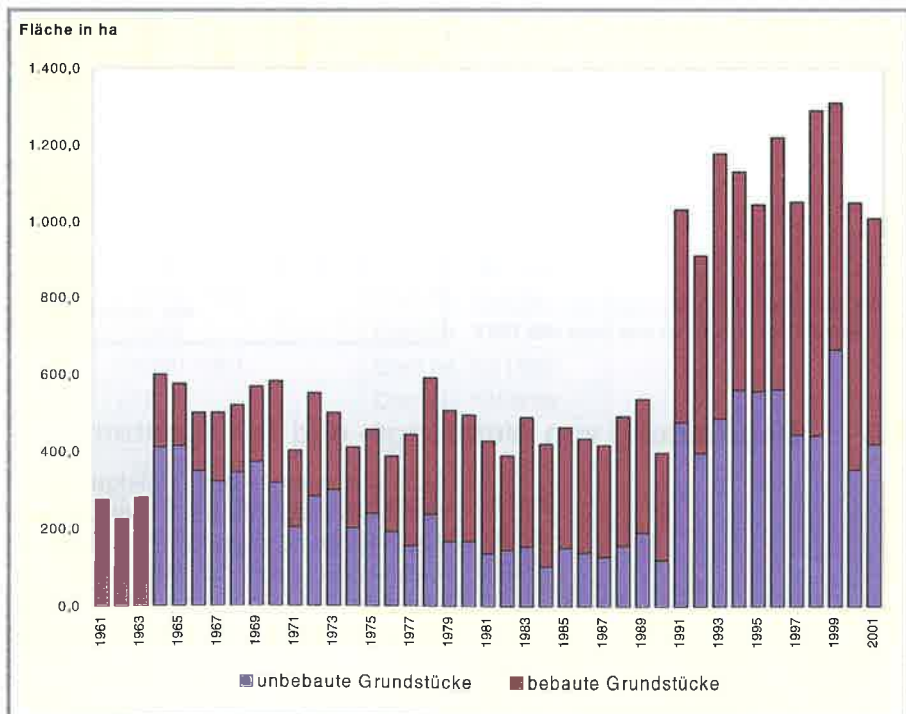


Abb. 27:

Die Umsatzentwicklung seit 1961 nach der übereigneten Grundstücksfläche

Der Geldumsatz entwickelte sich in den ersten 3 Jahrzehnten der Marktbeobachtung weitestgehend kontinuierlich, wobei insbesondere der Marktanteil der bebauten Grundstücke, in den 80er Jahren aber auch der des Wohnungs- und Teileigentums kräftig zunahm. Nach der Einbeziehung des Ostteils der Stadt stieg die Geldmenge zum Teil auf über 10 Milliarden Euro sprunghaft an, um in den letzten drei Jahren wieder markant nachzugeben.

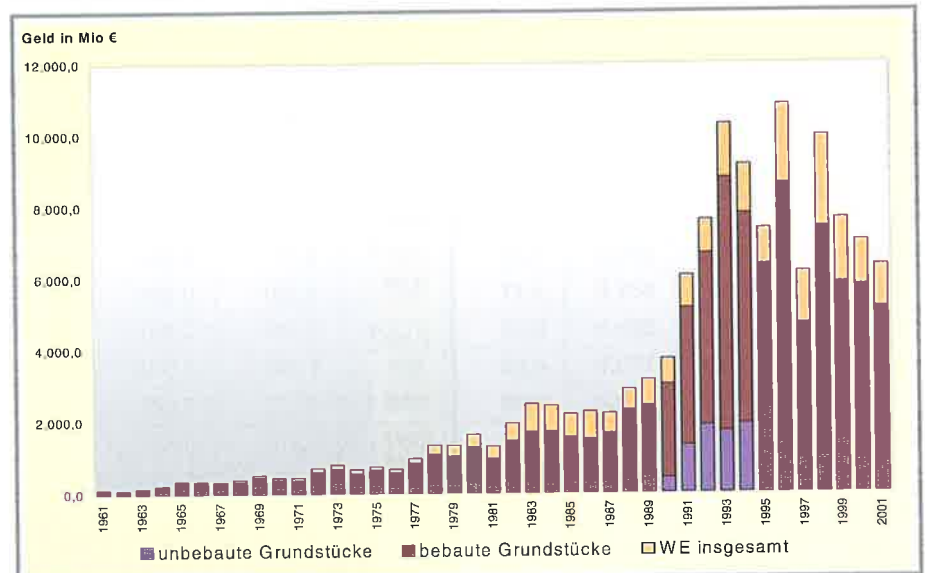


Abb. 28:

Die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1961

In Abb. 29 sind die Veränderungen der Umsatzentwicklungen jeweils im Vergleich zum Vorjahr nach der Anzahl der Urkunden und nach der Geldmenge dargestellt.

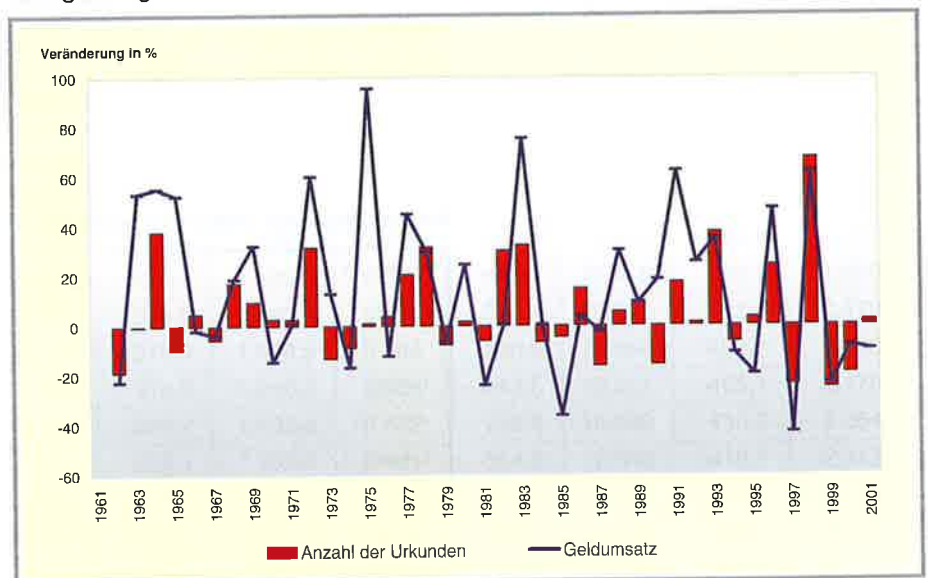


Abb. 29:

Die jährlichen Veränderungen der Umsätze nach Anzahl der Urkunden und Geld seit 1961

G.3 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum (kurz: WE) ist eine relativ junge Art des Immobilieneigentums in Deutschland. Rechtsgrundlage ist das *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)* vom 15. März 1951³. Das Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht auch an bestimmbaran Teilen von Gebäuden (Räumen) begründen und erwerben zu können.

³ BGBl. I S. 175, zuletzt geändert durch Artikel 39 des Gesetzes zur Reform des Zivilprozesses (Zivilprozessreformgesetz) vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 1887, 1921

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den nach dem Aufteilungsplan zu einer Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum an der Wohnanlage. Es kann sowohl an Neubauten, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden (als WE erstellt), als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen (umgewandeltes WE) begründet werden. Für Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerberäume oder Nebenflächen) gilt entsprechendes. Das WE kann ergänzend verbunden sein mit dem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen.

WE kann ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten begründet werden. Voraussetzung für den rechtlichen Vollzug durch die Umschreibung im Grundbuch (Anlegung von Wohnungsgrundbuchblättern bei gleichzeitiger Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück) sind die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung, die das zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt auf Antrag des Eigentümers nach einer entsprechenden Prüfung erteilt, sowie eine zumindest notariell beglaubigte Teilungserklärung (einseitige Willenserklärung des Eigentümers).

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bis zur Grundbuchumschreibung, kann im günstigen Fall wenige Wochen, unter ungünstigen Bedingungen aber auch einige Jahre dauern. Verschiedentlich gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung - insbesondere bei der Umwandlung von Mietwohnungen - für eine spätere Verwendung vor. Andererseits sind dem Gutachterausschuss im Laufe der Jahre in Berlin mehr als 50 Wohnanlagen bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE nach Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück auch wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

G.3.1 Umwandlungsberichte

Im Auftrag des Abgeordnetenhauses von Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung seit 1983 über die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie über die Preisentwicklung bei umgewandelten Wohnungen berichtet. Darin enthalten ist auch eine umfassendere Darstellung der Bildung von WE. Diese Berichte liegen als Drucksachen des Abgeordnetenhauses vor (Vertrieb der jeweils aktuellen Ausgabe durch die Kulturbuch-Verlag GmbH, vgl. Impressum).

Bericht	Berichtszeitraum	Drucksache
1	1983	Drsn Nr. 9/1873
2	1984	Drsn Nr. 10/511
3	1985-1988	Drsn Nr. 11/775
4	1989	Drsn Nr. 11/1334
5	1990-1991	Drsn Nr. 12/1802
6	1992	Drsn Nr. 12/3298
7	1993-1994	Drsn Nr. 13/49
8	1995-1996	Drsn Nr. 13/2243
9	1997-1998	Drsn Nr. 13/4013
10	1999	Drsn Nr. 14/587
11	2000	Drsn Nr. 15/248

G.3.2 Die Zahlen des Jahres 2001

Bei den nachfolgenden Übersichten über die Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2001 wird nach den umgewandelten Mietwohnungen und den als Wohnungseigentum errichteten Objekten differenziert. Grundlage sind sowohl die in der Regel zu Beginn des Verfahrens erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, als auch die Zahlen des Vollzugs durch Grundbuchumschreibung in bezirksweiser Aufschlüsselung.

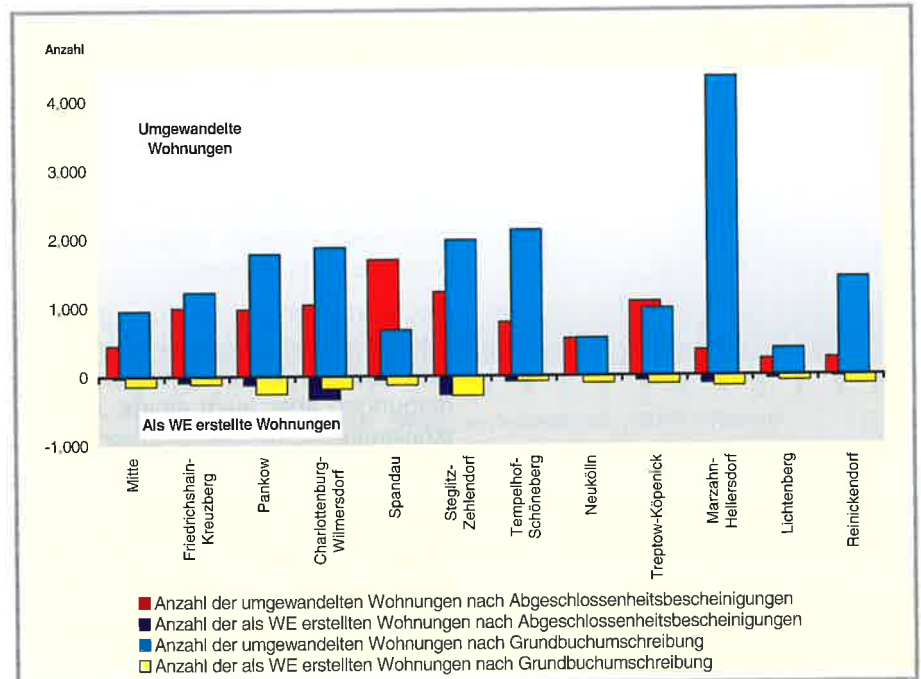


Abb. 30:
Die Begründung von Wohnungseigentum
im Jahr 2001

Die Bildung von Wohnungseigentum war in den letzten Jahren rückläufig. Ausschlaggebend dafür ist unter anderem das maßgeblich in den 90er Jahren entstandene Überangebot an Eigentumswohnungen.

Die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist in 2001 in einem erheblichen Umfang weiter zurückgegangen. So verringerte sich die Zahl der eingeleiteten Umwandlungen von Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 41 % (im Westteil um 24 % und im Ostteil sogar um 57 %). Bei den neu zu errichtenden Wohnungen war der Rückgang mit 48 % (im Westteil 26 % und im Ostteil 66 %) noch ausgeprägter.

Den 2001 für insgesamt 10.923 Wohnungen erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen standen 20.121 Grundbuchumschreibungen gegenüber. Wie schon im Vorjahr reduzierte sich damit der Überhang an eingeleiteten Verfahren.

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Abgeschlossenheitsbescheinigungen								
Bezirke	WA ¹⁾	umgewandelt Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	als WE erstellt Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	insgesamt Wohnungen
Mitte	20	449	22	1	26	26	21	475
Friedrichshain-Kreuzberg	47	997	21	2	87	44	49	1.084
Pankow	68	976	14	20	124	6	88	1.100
Charlottenburg-Wilmersdorf	58	1.043	18	13	335	26	71	1.378
Spandau	24	1.697	71	13	53	4	37	1.750
Steglitz-Zehlendorf	59	1.226	21	15	274	18	74	1.500
Tempelhof-Schöneberg	50	788	16	9	79	9	59	867
Neukölln	31	546	18	4	11	3	35	557
Treptow-Köpenick	104	1.079	10	15	71	5	119	1.150
Marzahn-Hellersdorf	30	371	12	39	118	3	69	489
Lichtenberg	22	240	11	9	54	6	31	294
Reinickendorf	26	252	10	8	27	3	34	279
Berlin	539	9.664	18	148	1.259	9	687	10.923
davon Westteil:	274	6.088	22	63	805	13	337	6.893
Ostteil :	265	3.576	13	85	454	5	350	4.030

¹⁾ WA = Wohnanlagen

²⁾ WE je WA = durchschnittliche Zahl der Wohnungen je Wohnanlage

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Grundbuchumschreibungen								
Bezirke	WA ¹⁾	umgewandelt Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	als WE erstellt Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	insgesamt Wohnungen
Mitte	34	957	28	5	144	29	39	1.101
Friedrichshain-Kreuzberg	54	1.226	23	2	114	57	56	1.340
Pankow	101	1.784	18	39	256	7	140	2.040
Charlottenburg-Wilmersdorf	61	1.878	31	14	183	13	75	2.061
Spandau	31	676	22	15	130	9	46	806
Steglitz-Zehlendorf	59	1.982	34	17	286	17	76	2.268
Tempelhof-Schöneberg	53	2.128	40	10	78	8	63	2.206
Neukölln	19	550	29	6	108	18	25	658
Treptow-Köpenick	57	982	17	29	123	4	86	1.105
Marzahn-Hellersdorf	46	4.348	95	50	156	3	96	4.504
Lichtenberg	19	392	21	12	85	7	31	477
Reinickendorf	35	1.423	41	16	132	8	51	1.555
Berlin	569	18.326	32	215	1.795	8	784	20.121
davon Westteil:	305	9.916	33	81	1.087	13	386	11.003
Ostteil :	264	8.410	32	134	708	5	398	9.118

¹⁾ WA = Wohnanlagen

²⁾ WE je WA = durchschnittliche Zahl der Wohnungen je Wohnanlage

G.3.3 Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum seit 1950

In einer weitgehend kompletten Bestandsübersicht sind in der nachstehenden Tabelle getrennt für das als WE erstellte sowie für das umgewandelte Wohnungs- und Teileigentum in Fünfjahreszeiträumen seit 1950 jeweils gegenübergestellt

- die Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, für die die Bildung von WE nach den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingeleitet worden ist,
- die Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, bei denen die Bildung von WE durch Umschreibung im Grundbuch rechtlich abgeschlossen wurde.

Die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in Berlin														
Jahrgänge	Anzahl der Einheiten im Wohnungs- und Teileigentum												Anzahl der Wohnanlagen	
	als WE erstellt				Umwandlungen				Insgesamt				A-Besch.	Grdb.
	Wohnungen		Gewerberäume		Wohnungen		Gewerberäume		Wohnungen		Gewerberäume			
A-Besch.	Grdb.	A-Besch.	Grdb.	A-Besch.	Grdb.	A-Besch.	Grdb.	A-Besch.	Grdb.	A-Besch.	Grdb.	A-Besch.	Grdb.	
1950 - 54	336	216	0	0	0	0	0	0	336	216	0	0	11	8
1955 - 59	2.192	1.647	9	9	246	235	0	0	2.438	1.882	9	9	75	61
1960 - 64	5.090	4.515	1	0	426	417	8	8	5.516	4.932	9	8	182	154
1965 - 69	6.359	6.114	19	19	478	393	67	67	6.837	6.507	86	86	428	376
1970 - 74	8.605	7.904	85	61	3.121	2.184	78	47	11.726	10.088	163	108	812	693
1975 - 79	3.541	4.939	13	32	13.468	8.288	414	266	17.009	13.227	427	298	1.164	989
1980 - 84	5.393	4.486	241	234	48.548	35.032	1.773	1.238	53.941	39.518	2.014	1.472	3.296	2.682
1985 - 89	7.658	7.133	62	55	26.187	30.007	803	952	33.845	37.140	865	1.007	3.234	3.095
1990 - 94	13.422	6.413	583	290	56.271	18.938	2.387	680	69.693	25.351	2.970	970	5.014	2.370
1995 - 99	48.062	33.198	1.776	1.156	149.956	68.684	6.052	3.142	198.018	101.882	7.828	4.298	9.133	5.779
2000 - 01	3.685	4.826	76	126	25.980	37.770	871	956	29.665	42.596	947	1.082	1.708	1.645
Gesamt	104.343	81.391	2.865	1.982	324.681	201.948	12.453	7.356	429.024	283.339	15.318	9.338	25.057	17.852

A-Besch. = Einleitung der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigungen.
Grdb. = Rechtlicher Vollzug der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Anlegung von Wohnungsgrundbuchblättern.

In den ersten Jahren nach Inkrafttreten des WEG ist Wohnungseigentum zunächst nur sehr zögerlich und ausschließlich im Zuge der Errichtung von Wohngebäuden begründet worden. Der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kam in den 50er Jahren noch kaum eine Bedeutung zu. Auch im Verlauf der 60er Jahre blieben die Umwandlungsaktivitäten in Berlin noch relativ verhalten. Zunächst waren davon Altbauobjekte, gegen Ende der 60er Jahre dann zunehmend auch Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus betroffen. Bei einer Gesamtzahl von über 15.000 Eigentumswohnungen in fast 700 Objekten belief sich Ende 1969 nach der Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Umwandlungsanteil in Berlin auf insgesamt 95 Wohnanlagen mit 1.150 Wohnungen.

Anfang der 70er Jahre stiegen die Umwandlungs- und die Verkaufszahlen umgewandelter Wohnungen deutlich an. Ab 1977/1978 waren auf diesem Teilmarkt kräftige Zuwachsraten festzustellen, wobei sich in einzelnen Jahren die Zahl der Wohnungsumwandlungen jeweils sogar verdoppelte. Seit diesen Jahren lag die Zahl der Wohnungsumwandlungen in einem zunehmenden Umfang jeweils über der Zahl der im WE erstellten Eigentumswohnungen. Ende 1979 war ein Bestand von fast 1.100 Objekten mit über 17.700 Wohnungen ausweisen, für die zu diesem Zeitpunkt die Umwand-

lung zumindest eingeleitet und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden war. Der Anteil der umgewandelten Wohnungen an der Gesamtzahl der Eigentumswohnungen lag damals bei 40 %.

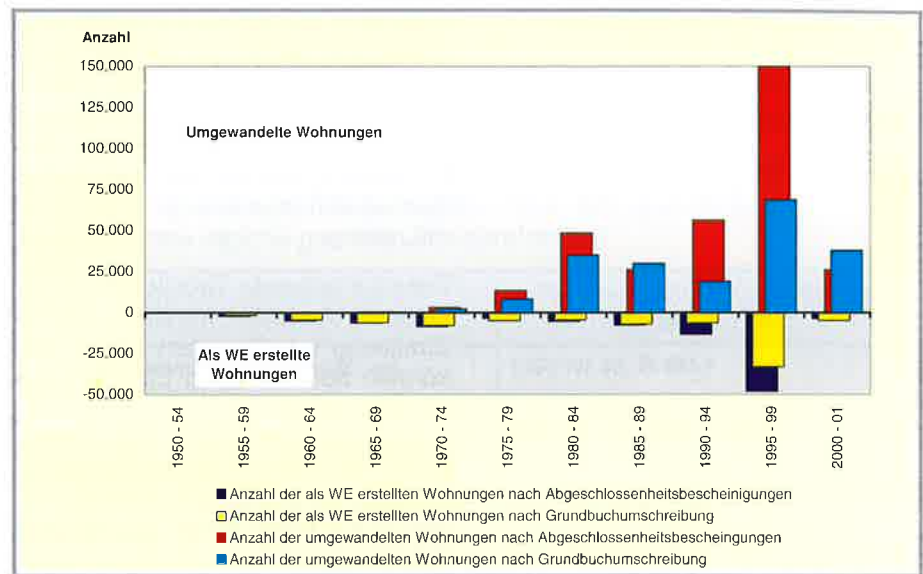


Abb. 31:

Die Begründung von Wohnungseigentum seit 1950 durch Neubau bzw. Umwandlung

Aufgrund der relativ geringen Fallzahlen im Vergleich zur zweiten Hälfte der 90er Jahre sind die Umwandlungen vor 1970 in dieser Grafik nicht darstellbar.

Die Entwicklung beschleunigte sich nochmals in der ersten Hälfte der 80er Jahre. Ein vorläufiger Spitzenwert bei der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurde 1984 erreicht, als innerhalb eines Jahres für ca. 14.000 Mieteinheiten in 650 Wohnanlagen die Umwandlung eingeleitet worden war. Ende 1984 war das Potential des umgewandelten Wohnungseigentums schon auf nahezu 66.000 Wohnungen in über 3.500 Wohnanlagen angewachsen.

Die Ausweitung der Umwandlungsaktivitäten führte Mitte der 80er Jahre zu einer Sättigung dieses Immobiliemarktes. Folge war ein beachtlicher Angebotsüberhang, die Umwandlung ging auf ein relativ konstantes Niveau zurück. In den Jahren 1986 bis 1989 lag die jährliche Rate bei jeweils um 4.500 Wohnungen in ca. 300 Wohnanlagen.

Mit der Bildung von Wohnungseigentum auch im Ostteil der Stadt in den Nachwendejahren seit etwa 1992 hat sich das Gewicht zunehmend in diese Stadthälfte verlagert. Der eigentliche Boom sowohl bei der Neuerstellung als auch bei der Umwandlung von Eigentumswohnungen lässt sich in der zweiten Hälfte der 90er Jahre ausmachen. Zeigten sich am Ende des letzten Jahrzehnts die absoluten Fallzahlen zwischen beiden Stadträumen etwa ausgeglichen, so markiert die deutlich höhere Umwandlungsquote in den östlichen Stadtbezirken das dort hohe Potential an umwandlungsgerechten Mietwohnobjekten, mit der umfangreichen Neuerrichtung von Eigentumswohnungen aber auch den erkennbaren Rückstand bei der Eigentumsquote.

Ende 2001 hatte der Anteil der umgewandelten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen, für die die Bildung von Wohnungseigentum eingeleitet war, einen Anteil von inzwischen 75 % erreicht. Nach den Grundbuchumschreibungen lag die Quote nur unwesentlich niedriger bei über 71 %.

G.4 Veröffentlichung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 wurden die Gutachterausschüsse gemäß § 143 a Abs. 3 erstmals beauftragt, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen. Einzelne Untersuchungen hatte die Geschäftsstelle in Berlin für den internen Dienstgebrauch schon zuvor seit etwa 1970 durchgeführt. Ab August 1976 wurden diese Daten zunächst nur an interessierte Fachkreise, wie der Industrie- und Handelskammer, zur Weitergabe an freie Sachverständige bzw. an Maklerverbände abgegeben. Eine allgemeine Veröffentlichung erfolgte erst ab etwa Mitte der 80er Jahre.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle von der Geschäftsstelle im Amtsblatt für Berlin öffentlich bereitgestellten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Die zeitlich weiter zurück liegenden Daten können bei Bedarf im Einzelfall auf Anfrage gegen Gebühr zur Verfügung gestellt werden.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten	
Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
(Wohn-) Baulandwert (GFZ 1,0 bis 4,5)	1988 Nr.20, S.634
(Wohn-) Baulandwert (GFZ 0,9 bis 5,0)	1992 Nr.26, S.1458-1459
Grundstücke für Dienstleistungs- und Büronutzungen (GFZ 2,0 bis 6,0)	1993 Nr.4, S.100
Grundstücke für Wohnnutzungen (GFZ 0,8 bis 5,0)	1995 Nr.7, S.402

Bodenpreisindexreihen	
Bauland	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Wohnbauland in Gebieten der offenen Bauweise	1983 Nr.24, S.618-619
Wohnbauland, Gewerbe- und Industriegebiete	1984 Nr.51, S.1446-1448
Wohnbauland, Gewerbe- und Industriegebiete	1985 Nr.53, S.1687-1689
Wohnbauland	1988 Nr.31, S.920-921
Wohnbauland	1989 Nr.52, S.2038-2039
Wohnbauland	1990 Nr.54, S.1970-1971

Liegenschaftszinssätze	
Mietwohn- und Geschäftshäuser	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Gewerblicher Mietanteil bis 50 %	1988 Nr.20, S.634-635
Gewerblicher Mietanteil bis 50 %	1990 Nr.45, S.1616-1617
Gewerblicher Mietanteil bis 50 %	1992 Nr.50, S.2856-2857
Gewerblicher Mietanteil bis 70 %	1996 Nr.59, S.4098-4100
Gewerblicher Mietanteil bis 70 %, Altbauten vor Baujahr 1949	2000 Nr.15, S.1064-1068
Gewerblicher Mietanteil bis 70 %, Nachkriegsbauten der Baujahre nach 1948	2002 Nr.5, S.313-317; Nr.16, S.1192

Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages

Mietwohn- und Geschäftshäuser	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Gewerblicher Mietanteil bis 50 %	1990 Nr.45, S.1618-1619; Nr.53, S.1929

Durchschnittliche Kosten- bzw. Ertragsanteile an der Jahresrohmiete

Mietwohn- und Geschäftshäuser	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Reinertragsanteile bei gewerblichen Mietanteilen bis 50 %	1990 Nr.45, S.1617
Verwaltungs- und Betriebskostenanteile am Jahresrohertrag in den Jahren 1988-1989	1990 Nr.45, S.1617-1618
Betriebskosten bei Alt- und Zwischenkriegsbauten in den Jahren 1996-1999	2000 Nr.15, S.1068

Sachwertanpassungsfaktoren

Grundstücke mit Eigenheimen	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Eigenheimgrundstücke in Berlin (West)	1989 Nr.59, S.2270-2273
Eigenheimgrundstücke im Westteil Berlins	1992 Nr.26, S.1454-1458
Eigenheimgrundstücke im Westteil Berlins	1999 Nr.65, S.5004-5011
Eigenheimgrundstücke im Ostteil Berlins	2002 Nr.3, S.199-208

Wohn-/Nutzflächenfaktor

Mietwohn- und Geschäftshäuser	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Grundstücke im Westteil Berlins	2000 Nr.15, S.1067-1068

Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz (BewG)

Nur für die Fälle der steuerlichen Bewertung	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)
Alle Teilmärkte	1998 Nr.64, S.4835-4836
Alle Teilmärkte	1999 Nr.55, S.4266-4267
Alle Teilmärkte	2000 Nr.30, S.2351-2352
Alle Teilmärkte	2001 Nr.23, S.1788
Alle Teilmärkte	2002 Nr.20, S.1517-1518

G.5 Chronik 40 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Nach vierzigjähriger Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle erscheint ein Rückblick angemessen und gerechtfertigt. In Form einer chronologischen Darstellung werden deshalb nachfolgend einige wesentliche Stationen der Arbeit, markante Daten der Marktentwicklung und Besonderheiten bei den Rahmenbedingungen aufgezeigt. Die Verbindung mit den weiteren Darstellungen im Abschnitt G dieses Berichtes verdeutlicht 40 Jahre wechsellvoller politischer und wirtschaftlicher Entwicklung in Berlin.

- **Juni 1960:** Mit dem **Bundesbaugesetz (BBauG)** vom 23.6.1960 werden die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken aus dem Jahr 1936 aufgehoben. Nach 24 Jahren des Preisstopps unterliegt der Grundstücksmarkt damit marktwirtschaftlichen Prinzipien. Um einer allgemeinen Unsicherheit über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt entgegen wirken zu können, hat der Gesetzgeber mit der Einrichtung von Gutachterausschüssen eine neutrale Institution geschaffen, die Markttransparenz auf einer breiten Basis durch Marktbeobachtung und Bereitstellung entsprechender Informationen gewährleisten soll.

Den Gutachterausschüssen werden folgende Aufgaben übertragen:

- Erstattung von Gutachten über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke,
- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle auf der Grundlage der von den beurkundenden Stellen den Gutachterausschüssen zuzuleitenden Abschriften aller Kaufverträge,
- die Ermittlung durchschnittlicher Lagewerte (Richtwerte) und deren Veröffentlichung.

Die Preisfreigabe führt wie erwartet sehr schnell zu einem Anstieg der Immobilienpreise.

- **Juli 1960:** Mit dem **Gesetz zur Übernahme des Bundesbaugesetzes vom 8.7.1960** wird das BBauG im Land Berlin übernommen. Danach tritt der Siebente Teil des BBauG (Ermittlung von Grundstückswerten) am 29.10.1960 in Kraft.

Damit sind alle ab dem 29.10.1960 beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden.

- **Oktober 1960:** Der erste Antrag auf Erstattung eines Gutachtens wird am 27.10.1960 noch vor der Einrichtung des Gutachterausschusses gestellt.
- **Oktober 1960:** Die **Erste Verordnung zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 31.10.1960** tritt bezüglich der Regelungen zur Ermittlung von Grundstückswerten am 10.11.1960 in Kraft. Danach wird der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin“ gebildet und als Geschäftsstelle die frühere Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen benannt. Bei der Erfüllung der Aufgaben der Geschäftsstelle wirken die Vermessungsämter in den damals 12 Verwaltungsbezirken im Westteil Berlins mit.

Die Kaufpreissammlung ist (zunächst) in Karteiform zu führen.

Damit formale Gründung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle in Berlin am 11.10.1960.

- **Dezember 1960:** Mit Datum vom 28.12. Herausgabe einer Anleitung zur Datenerfassung für die Kaufpreissammlung über Grundstücke in Datenerfassungsbelegen zur Übernahme auf Schlitzloch-Karteikarten. Für den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums erfolgt die Erfassung der Kauffälle wegen der noch relativ geringen Fallzahlen vorerst nur in Listenform.
- **Januar 1961:** Die ersten Gutachter des Gutachterausschusses werden am 3.1. und weitere am 20.3.1961 bestellt:

Vorsitzender:

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (SenBauWohn).

Stellvertreter des Vorsitzenden (in alphabetischer Reihenfolge):

Techn. Hilfsreferent Dipl.-Ing. Horst Friedrich (SenBauWohn) * Obervermessungsrat Kurt Kunze (Bezirksamt Wilmersdorf) * Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Gerhard Schlicht (Bezirksamt Steglitz).

Ehrenamtliche weitere Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge):

Architekt Heinz Bürgel * Baumeister Alfred von Coffrane * Bausachverständiger und Stadtvermessungsrat i.R. Max Franz * Magistratsoberbaurat i.R. Dipl.-Ing. Ernst Kobert * Architekt Bruno Lohmüller * Reg. Baumeister a.D. Dr.-Ing. Fritz Lücke * Immobilienkaufmann Ernst August Pistor * Architekt und Reg. Baumeister a.D. Dr.-Ing. Ernst Runge * Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Georg Schulz * Baumeister und Architekt Rudolf Smolla * Ingenieur und Architekt Dipl.-Ing. Otto Thärichen * Rats- und Baumeister Julius Vatterodt * Architekt Martin Weblus * Immobilienkaufmann Heinrich Zachger.

Damit verfügt der Gutachterausschuss im ersten Jahr seines Bestehens über 18 Mitglieder.

- **Januar 1961:** Die Erstattung des ersten Gutachtens erfolgt in der Beratung am 27.1.1961. Für ein Enteignungsverfahren wird dabei der Verkehrswert einer Baulandteilfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung im Bezirk Kreuzberg mit 38 DM/m² (19,42 €/m²) Grund und Boden ermittelt.
- **August 1961:** Die **Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (VerkehrswertVO)** vom 7.8.1961 schafft für die Arbeit der Gutachterausschüsse bundesweit verbindliche Regelungen zur Anwendung gleicher Grundsätze bei allen Grundstücksbewertungen. Als zulässige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt.
- **August 1961:** Am 13. August Teilung Berlins durch den Bau der Mauer mit dämpfenden Folgen für den Berliner Grundstücksmarkt in den ersten Folgejahren.
- **1962:** Das vom Bundestag verabschiedete Berlinhilfegesetz soll die Standortnachteile West-Berlins ausgleichen helfen und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt fördern.
- **1963/1966:** Nach der Aufhebung des Preisstops und der Überwindung des ersten „Mauerschocks“ erlebt der Berliner Grundstücksmarkt im Zusammenwirken mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung einen Boom, der zu rasanten Preissteigerungen führt.
- **März/August 1965:** Erstmals werden vom Gutachterausschuss in Berlin Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1964 ermittelt und veröffentlicht. Sie werden danach alle zwei Jahre neu beraten.
- **November 1965:** Im Hinblick darauf, dass die Berliner Verwaltung inzwischen über eine Großrechenanlage IBM 1620 verfügt und später eine EDV-gestützte Auswertung der Kaufpreissammlung möglich werden könnte, wird vorsorglich mit der Erfassung von einigen wesentlichen Informationen der Kauffälle über Grundstücke ab Vertragsdatum 1.1.1965 sowie über Wohnungs- und Teileigentum ab 1.1.1967 auf Maschinenlochkarten begonnen.
- **April 1966:** Beginn des Einsatzes von drei in der Abteilung entwickelten Auswertungsprogrammen zur Ermittlung von Umsatzzahlen auf der Großrechenanlage der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, ab 1968 des Landesverwaltungsamtes.
- **1967:** Die im Sommer 1966 einsetzende wirtschaftliche Rezession führt bis 1968 zu einer deutlichen Beruhigung des Grundstücksmarktes und zu einem vorübergehenden Absinken des Preisniveaus.

- **1970/1972:** Ein Austausch der Hardware erfordert umfassende Softwareanpassungen, die nicht realisiert werden können. Damit ist Ende 1969 der erste praktische Einsatz der Datenverarbeitung bei der Geschäftsstelle in Berlin beendet.
- **Januar 1971:** In den 10 Jahren seit 1961 liegt der jährliche Umsatzdurchschnitt bei knapp 4.300 Urkunden mit einem Geldvolumen von 0,294 Milliarden EURO.
- **Juni 1971:** Nach Ausscheiden des Vorsitzenden Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz aufgrund der Übernahme eines anderen Aufgabengebietes wird zum 1.6.1971 der Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Horst Friedrich zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses bestellt.
- **Juli 1971:** Zur Verbesserung und Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit wird erwogen, mindestens jährlich Marktübersichten mit Informationen über die Preisentwicklung und die Umsatzsituation am Berliner Grundstücksmarkt zu erstellen und zu publizieren. Der erhebliche manuelle Aufwand und die Personalsituation ermöglichen aber zu dieser Zeit noch keine regelmäßigen Veröffentlichungen. Von der Geschäftsstelle werden zunächst vereinzelt und ab 1973 regelmäßig halbjährlich interne Zusammenstellungen über die Marktsituation verfasst und über den Landespressedienst abgegeben.
- **September 1971:** Die Unterzeichnung des Viermächteabkommens über Berlin am 3.9. führt zu einer erhöhten Investitionsbereitschaft und damit zu einer sehr deutlichen Belebung des Berliner Immobilienmarktes. Die zunehmend stabile politische Lage in Berlin, verstärkt durch die Förderung der Vermögensbildung, den Einsatz öffentlicher Mittel sowie die Einräumung von Steuervergünstigungen bei Immobilieneigentum, weckt eine starke Nachfrage und führt zu einem markanten Preisanstieg. Die Bodenpreise in einigen Lagen Berlins steigen innerhalb von zwei Jahren auf das Doppelte bis Dreifache.
- **Dezember 1971:** Mit den innerdeutschen Regelungen, der Unterzeichnung des Transitabkommens am 17.12. und der Reise- und Besuchsregelung für West-Berliner am 20.12., werden die wirtschaftliche Zugehörigkeit West-Berlins zum Bundesgebiet geregelt und die Verkehrsverbindungen einschließlich Reiseverkehr von und nach Berlin auf eine vertragliche und damit gefestigte Grundlage gestellt.
- **1972:** Der Geldumsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt übersteigt mit 1.384 Mio DM (0,708 Mio €) erstmals die Milliardengrenze.
- **1973:** Eine nun beginnende rezessive Wirtschaftsentwicklung führt noch im ersten Halbjahr zu einer erneuten Beruhigung des Grundstücksmarktes. Verstärkt wird diese gegen Ende des Jahres durch die erste Ölkrise in Deutschland.
- **1975:** Nachdem das Wohnungs- und Teileigentum am Berliner Immobilienmarkt zunehmende Bedeutung erlangt und in den Vorjahren eine verstärkte Umsatztätigkeit festzustellen war, wird die Auswertung der Kauffälle dieses Teilmarktes intensiviert.
- **August 1976:** Die **Novellierung und Bekanntmachung der Neufassung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976** tritt bezüglich der Regelungen zur Ermittlung von Grundstückswerten am 1.1.1977 in Kraft und erweitert den Aufgabenkreis des Gutachterausschusses. So sind nun z.B. auch Kauffälle von sogenanntem „Nichtbauland“ in der Kaufpreissammlung zu erfassen und auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise „für die Wertermittlung wesentliche Daten“ abzuleiten.
- **März 1977:** Die neue Aufgabe der Ableitung für die Wertermittlung wesentlicher Daten erfordert statistische Untersuchungen großer Datenmengen, die sehr arbeitsaufwendig und mit manuellen Verfahren kaum zu bewältigen sind. Es erfolgten erste Überlegungen zur Automatisierung der Kaufpreissammlung.

- **Januar 1978:** Die Aussagekraft der Kaufpreissammlung über Grundstücke wird durch die umfangreiche Aufnahme zusätzlicher Auswertungsmerkmale bei den ab 1.1. beurkundeten Vertragsfällen erheblich gesteigert, um insbesondere den neuen Anforderungen durch statistische Untersuchungen zur Ableitung wesentlicher Daten gerecht werden zu können.
- **Mai 1979:** Zur regelmäßigen Darstellung der Preis- und Umsatzsituation wird erstmals für das Jahr 1978 der ab sofort halbjährlich gefertigte *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* als maschinengeschriebenes Script gedruckt und als geheftete Broschüre kostenfrei an Interessenten abgegeben. Der von der Geschäftsstelle herausgegebene Bericht umfasst 18 Seiten und wird in einer Auflage von 500 Stück gefertigt.
- **Oktober 1979:** Führung und Automation der Kaufpreissammlung wird zu einem eigenständigen Aufgabengebiet in der Geschäftsstelle. Damit Stärkung der Kaufpreissammlung im Rahmen der Gesamtaufgaben der Geschäftsstelle und Intensivierung der Vorarbeiten zur Einführung eines automatisierten Verfahrens.
- **Januar 1981:** In den 10 Jahren seit 1971 liegt der jährliche Umsatzdurchschnitt bei 7.100 Urkunden mit einem Geldvolumen von 0,925 Milliarden EURO.
- **Juni 1981:** Die **Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11.6.1981** bringt erneut eine Erweiterung der Aufgaben des Gutachterausschusses. Nunmehr sind auch Mietwertübersichten aufzustellen und Gutachten über die Höhe anderer Vermögensnachteile sowie über Miet- und Pachtwerte zu erstatten.
- **Januar 1982:** Umstellung der Kaufpreissammlung auf ein automatisiertes Verfahren unter Einsatz des Informations-Retrieval-Systems (IRS) GOLEM (Großrechnerorientierte listenorganisierte Ermittlungsmethode) der Firma Siemens als laufendes Verfahren für die Grundstückskaufverträge ab 1.1.1982. Die seit 1965 auf Maschinenlochkarten erfassten Kauffälle werden dv-gerecht aufbereitet und stehen damit in der Datenbank ebenfalls zur Verfügung.
Der Einführung der Automation geht eine etwa zweijährige Vorbereitungszeit voraus, die gekennzeichnet ist durch ein langwieriges verwaltungsinternes Genehmigungsverfahren zur Durchsetzung des DV-Verfahrens.
- **1982:** Erstmals übersteigt der Umsatz nach der Anzahl der dem Gutachterausschuss gesetzesgemäß zugeleiteten Vertragsabschriften 10.000 Urkunden pro Jahr.
- **Januar 1983:** In einem Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 20.1.1983 wird der Senat u.a. aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus im jährlichen Abstand einen „Bericht über die Anzahl der Wohnungsumwandlungen sowie über die Preisentwicklung bei umgewandelten Wohnungen“ vorzulegen. Mit der Durchführung wird die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beauftragt. Wegen der Überschneidung mit den bereits vorliegenden Marktinformationen für das Wohnungseigentum fällt die Zuständigkeit an die Geschäftsstelle. Erstmals wird im Sommer 1984 über die Verhältnisse am Markt des umgewandelten Wohnungseigentums für das Jahr 1983 berichtet.
- **1983:** Die Zahl der Kauffälle erreicht insbesondere durch die Steigerung beim Wohnungs- und Teileigentum den vorläufigen Spitzenumsatz von 14.600 Urkunden.
- **Januar 1984:** Nun auch Automatisierung der Kaufpreissammlung über Wohnungseigentum für die Veräußerungen ab 1984. Auf eine dv-gerechte Aufbereitung der ebenfalls auf Maschinenlochkarten vorhandenen Kauffälle aus zurückliegenden Jahren muss wegen eines nicht widerspruchsfreien Datenbestandes und des mit einer Bereinigung verbundenen Aufwandes verzichtet werden.

- **1986:** Ansprechendere Gestaltung des Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt ab Ausgabe 2/85 durch die Einführung des Schriftsatzverfahrens. Erweiterung des Umfanges durch zusätzlich aufgenommene Informationen und Grafiken. Das fortan jährlich in einer Auflage von 1.200 Exemplaren herausgegebene Heft umfasst nun 43 Seiten und wird von der Kulturbuch Verlag GmbH gegen eine Schutzgebühr von zunächst 6 DM (3,07 €) abgegeben.
- **Oktober 1986:** Mit der **Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO-BBauG) vom 6.10.1986** werden dem Gutachterausschuss zusätzliche Aufgaben übertragen. Von wesentlicher Bedeutung für das Sachverständigenwesen ist die Regelung, dass nunmehr auf Antrag
 1. öffentlich bestellte und vereidigte sowie gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige,
 2. Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde,
 3. Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln
 nicht personenbezogene und nicht auf bestimmbare Grundstücke bezogene Daten aus der Kaufpreissammlung und aus den ergänzenden Datensammlungen von der Geschäftsstelle erhalten können, soweit es für einen bestimmten Wertermittlungsfall im Einzelfall erforderlich ist.
 Damit Start der anonymisierten Auskünfte aus der AKS an einen eingeschränkten Kreis Dritter.
- **Dezember 1986: Bekanntmachung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986** als Nachfolgegesetz des BBauG, in Kraft getreten am 1.7.1987.
- **September 1989:** Die **Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22.9.1989** regelt formal die in den letzten Jahren durch die Gesetzgebung neu übertragenen Aufgaben, u.a. die Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten, die in Berlin bereits seit 1978 herausgegeben werden.
- **November 1989:** Am 11. November fällt die Berliner Mauer. Die ersten Mitarbeiter der Ost-Berliner Magistratsverwaltung nehmen durch Besuch u.a. mit der Geschäftsstelle Kontakt auf. Auswirkungen auch auf die Belange des Gutachterausschusses kündigen sich an.
- **Februar 1990:** Nach dem plötzlichen Tod des Vorsitzenden Dipl.-Ing. Horst Friedrich am 1.9.1989 wird zum 1.2.1990 der Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Rainer Möckel zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses bestellt.
- **Juli 1990:** Zum Stichtag der Währungsunion (Einführung der DM als offizielles Zahlungsmittel in der noch bestehenden DDR) am 1.7.1990 werden von einem vom Magistrat in Berlin(Ost) eingesetzten Gremium zur ersten Orientierung für den Ostteil Berlins „Bodenleitwerte“ ermittelt und veröffentlicht.
- **Oktober 1990:** Am 3. Oktober Vereinigung Deutschlands und damit auch der geteilten Stadt Berlin. Ausweitung der Zuständigkeit des Gutachterausschusses auf ganz Berlin, Einbeziehung der 11 Bezirke im Ostteil der Stadt in die Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgaben der Geschäftsstelle einschließlich Anpassung der Kaufpreissammlung. Erste Überlegungen zur Umstellung der großrechnerbasierten Kaufpreissammlung auf eine moderne PC-gestützte DV-Lösung müssen 1989/1990 wegen der im Rahmen der Vereinigung zu bewältigenden Aufgaben zurückgestellt werden.
- **Januar 1991:** In den 10 Jahren seit 1981 liegt der jährliche Umsatzdurchschnitt bei 12.800 Urkunden mit einem Geldvolumen von 2,5 Milliarden EURO.

- **Juni 1991:** Am 20. entscheidet der Deutsche Bundestag in Bonn, dass Parlament und Regierung in der Hauptstadt Berlin ihren Sitz nehmen werden.
- **1991:** Der Jahresgeldumsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt übersteigt erstmals den Betrag von 10 Milliarden DM (5,113 Milliarden €).
- **1993:** Der Berliner Immobilienmarkt boomt. Innerhalb von zwei Jahren ist nahezu eine Verdoppelung des Geldumsatzes auf erstmals über 20 Milliarden DM (10,226 Milliarden €) festzustellen.
- **Februar 1994:** Nach dem Ausscheiden des Vorsitzenden Dipl.-Ing. Rainer Möckel aus dem aktiven Dienst wird zum 1.2.1994 der Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses in Berlin und am 4.10.1994 auch zum Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg bestellt.
- **Oktober 1995:** Nach entsprechender Vorarbeit Beginn der Entwicklung einer neuen Spezialsoftware zur Führung der Kaufpreissammlung in enger Zusammenarbeit mit der Firma *debis Systemhaus sfi* (heute: *T Systems debis Systemhaus GEI GmbH*).
- **Dezember 1995:** Umstellung und damit Verdichtung der Ermittlung der Bodenrichtwerte auf einen jährlichen Rhythmus, jeweils zum Stichtag 31. Dezember.
- **Mai 1996:** Umstellung der Kaufpreissammlung von der Standardsoftware auf einer Großrechenanlage auf eine Client-Server-Anwendung mit der auf einer Oracle-Datenbank basierenden neuen Spezialsoftware *Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin (Marktinfo Berlin)*.
- **1996:** Mit über 21,1 Milliarden DM (10,788 Milliarden €) wird der bislang höchste Jahresumsatz am Berliner Grundstücksmarkt erzielt. Doch die euphorische Stimmung der Nachwendejahre weicht nunmehr einer realistischen Einschätzung durch die Marktteilnehmer und die Preise gehen zurück.
- **April 1998:** Die Bodenrichtwerte zum 31.12.1997 stehen erstmals auch in Form von Rasterdaten auf CD-ROM zur Verfügung. Über das mitgelieferte Viewer-Programm ist eine adressenbezogene Grundstückssuche in der Bodenrichtwertkarte möglich.
- **November 1998:** Die **Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5.11.1998** tritt am 15.11.1998 in Kraft.
- **1998:** Mehr als 30.500 beurkundete Kauffälle, das bisherige Spitzenjahr nach der Fallzahl. Wie im Jahr 2000 ermittelt wird, lag der durchschnittliche Umsatz in den 90er Jahren bei 20.000 Urkunden.
- **Dezember 1998:** Umstellung des Stichtages für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ab Jahrgang 1998 vom 31.12. auf den 1.1. des Folgejahres. Seitdem ist jeweils der 1. Januar Bezugszeitpunkt für den Beobachtungszeitraum des Vorjahres.
- **April 1999:** Am 19. findet die erste Sitzung des Deutschen Bundestages im umgebauten Reichstagsgebäude in Berlin statt.
- **Januar 2000:** Nach der vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 3.4.1998 beschlossenen und im Gebietsreformgesetz vom 10.6.1998 geregelten Bezirksgebietsreform gliedert sich das Land Berlin mit Wirkung vom 1.1.2001 bei unveränderter Gesamtfläche durch Fusion einiger der bis dahin 23 Bezirke in nunmehr 12 Verwaltungsbezirke.
- **2000:** Umstellung des Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt ab Heft 1999 auf Farbdruck. Der Bericht umfasst 52 Seiten und wird nun in einer Auflage von 2.000 Exemplaren gedruckt. Der Vertrieb erfolgt weiterhin durch die Kulturbuch-Verlag GmbH, ab Heft 1998 gegen eine Schutzgebühr von 40 DM (20,45 €).

- **September 2000:** Der Gutachterausschuss geht am 11.9.2000 online und stellt unter die Internetadresse
www.Gutachterausschuss-Berlin.de
 ein vielfältiges Angebot an Informationen über den Berliner Grundstücksmarkt zum Abruf bereit.
- **Januar 2001:** In den ersten 10 Nachwendejahren liegt der jährliche Umsatzdurchschnitt bei 20.100 Urkunden mit einem Geldvolumen von 8,2 Milliarden EURO.
- **September 2001:** Am 11. September erschüttern die Terroranschläge in den USA die Welt. Erkennbare Auswirkungen auf den Berliner Grundstücksmarkt ergeben sich in den Folgemonaten nicht.
- **Januar 2002:** Mit der Einführung des EURO als Zahlungsmittel zum 1. Januar erfolgt auch die Umstellung der auf DM lautenden Währungsangaben in der Kaufpreissammlung.
- **Januar 2002:** Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 1. Januar 2002 für etwa 950 Bodenrichtwertzonen in Berlin. Erstmals erfolgt die Ausweisung der Werte in EURO.
- **März 2002:** Die folgenden 49 Gutachter sind Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:

Vorsitzender:

Ltd. Vermessungsdirektor Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert (SenStadt).

Stellvertreter des Vorsitzenden: (in alphabetischer Reihenfolge):

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hans-Gerd Becker * Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Ingo Hardt * Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Rudolf Hellmann * Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Peter Krenz * Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Karl-Heinz Lehmann * Dipl.-Ing. Irene Lindner * Vermessungsdirektor Prof. Dr.-Ing. Manfred Mimus * Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Wolfgang Nickel * Ltd. Senatsrat Dr.-Ing. Friedrich Rokahr * Technischer Hauptreferent Reiner Rössler.

Ehrenamtliche weitere Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge):

Dipl.-Ing. Harald Bartels, ÖbVI * Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, ÖbvS * Prof. Dr.-Ing Horst Borgmann, ÖbVI * Karl-Heinz Brecht, Immobilienkaufmann * Dr.-Ing. Hartwig Dieser, Stadtplaner * Dipl.-Ing. Hans-Joachim Ernst, Garten- und Landschaftsbau * Dipl.-Volkswirt Walter Finger, ÖbvS * Robert-C. Gierrh, Immobilienkaufmann * Wolfgang Gruhn, Immobilienkaufmann * Klaus Gründer, Immobilienkaufmann * Dipl.-Immobilienwirt Sascha Hettrich, Immobilienkaufmann * Dr.-Ing. Karl-Heinrich Hübner, Bauingenieur, ÖbvS * Dipl.-Ing. Astrid Hummel Dipl.-Ing. Holger Jürgens, ÖbVI * Dr.-Ing. Klaus-P. Keunecke, Architekt, ÖbvS * Dr. Hugo Manfred Kriebel, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater * Dipl.-Ing. Detlef Kühne, Architekt, ÖbvS * Jörg Kühnold, Steueroberamtsrat * Dipl.-Ing. Laren Lamparter, Architekt, ÖbvS * Dipl.-Ing. Rainer Möckel, Ltd. Senatsrat i.R. * Dr. Jörg Möhl, Garten- und Landschaftsbau, ÖbvS * Dipl.-Ing. Jürgen Noack, ÖbvS * Werner Palau, Immobilienkaufmann * Hans-Jürgen Pluta, Garten- und Landschaftsbau * Prof. Dipl.-Ing. Rolf-Werner Rebenstorf, Vermessungsdirektor i.R. * Eugen Schnoor, Immobilienkaufmann * Dipl.-Finanzwirt Carsten Schulze, Steueramtsrat * Dr.-Ing. Walter Schwenk, ÖbVI * Dipl.-Ing. Bernd Seidel, Architekt, ÖbvS * Dr.-Ing. Manfred Semmer, Architekt, ÖbvS * Dipl.-Ing. Winfried Seydel, Sachverständiger * Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz, Bauingenieur, ÖbvS * Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr, ÖbvS * Dipl.-Ing. Heinrich Tilly, Ministerialrat * Dr. Helmut Trappmann, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater * Roland R. Vogel, ÖbvS * Dipl.-Ing. Gerhard Weber, Bausachverständiger * Dipl.-Ing. Wolf-Dieter Will, Bankwesen.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein fachkompetentes, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Sachverständigengremium. 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 2001. Dargestellt werden insbesondere die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten und der Jahresumsatz nach Anzahl der Urkunden, Grundstücksflächen und Geld.

Der Gutachterausschuss wurde im Berichtsjahr 40 Jahre alt. Dementsprechend wird an verschiedenen Beispielen die vierzigjährige Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes aufgezeigt. Hinzu kommen Zahlen über die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum seit 1950.