







Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2002/2003

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Titelfoto: Am Neubaukomplex des Deutschen Technikmuseums Berlin zwischen den Hochbahnstationen Möckernbrücke und Gleisdreieck der Linie U1 (Knut Berger)

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
 gaa-berlin@t-online.de
 www.Gutachterausschuss-Berlin.de



Redaktionelle Bearbeitung: Knut Berger

Mitarbeit: Susanne Düwel, Karin Görlitz, Thomas Sandner

Ausgabe: Mai 2003

Schutzgebühr: 20,45 EUR zuzüglich Porto und Versandkosten

Verlag und Vertrieb: 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.

ISBN: 3-88961-190-7

**Bericht über den
Berliner Grundstücksmarkt 2002 / 2003**

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin



Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	5
B	Der Berliner Grundstücksmarkt 2002 im ersten Überblick.....	6
B.1	Preisentwicklung	6
B.2	Umsatz	6
C	Gutachterausschuss und Markttransparenz	8
C.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt	8
C.2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle	9
C.2.1	Einrichtung des Gutachterausschusses 1960/1961	9
C.2.2	Der Gutachterausschuss heute	9
C.2.3	Rechtliche Grundlagen	9
C.2.4	Aufgaben und Tätigkeiten.....	10
C.2.5	Die Kaufpreissammlung.....	11
C.3	Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt.....	12
C.3.1	GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet.....	12
C.3.2	Bodenrichtwerte	14
C.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	15
C.3.4	Erteilung von Auskünften durch die Geschäftsstelle	17
D	Allgemeine Rahmendaten	20
D.1	Berlin im Überblick	20
D.2	Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen	22
D.3	Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....	23
D.4	Die stadträumlichen Wohnlagen	25
E	Preisentwicklung im Jahr 2002.....	26
E.1	Bauland.....	26
E.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -	26
E.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	29
E.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen.....	30
E.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	32
E.2	Sonstiger Grund und Boden.....	34
E.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
E.2.2	Marktfähiges Nichtbauland	34
E.3	Bebaute Grundstücke	35
E.3.1	Renditegrundstücke	35
E.3.1.1	Mietwohnhäuser	35
E.3.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	37
E.3.1.3	Umwandlungsobjekte	38
E.3.2	Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke	38
E.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.....	38
E.3.2.2	Doppelhausgrundstücke	40
E.3.2.3	Reihenhausgrundstücke	41
E.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke	42

E.4	Wohnungs- und Teileigentum	43
E.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte	44
E.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	44
E.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen	44
E.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum	45
E.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in ursprünglich bereits als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern	45
E.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen	47
E.4.3	In Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnungen	48
E.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	48
E.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime	50
E.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	51
E.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	51
E.4.4.2	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern	51
E.4.5	Teileigentum	52
F	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2002	54
F.1	Anzahl der Kauffälle	54
F.1.1	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke	56
F.2	Geldumsatz	57
F.3	Flächenumsatz	58
F.4	Besondere Umsatzinformationen	59
F.5	Umsatzvergleich zum Vorjahr	60
G	Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2002	62
H	Langjährige Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes	65
H.1	Umsatzentwicklung seit 1961	65
H.2	Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	67
H.3	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum seit 1950	69
J	Kurzer Ausblick auf 2003	71

A Vorbemerkungen

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

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, hatte der Gesetzgeber die Institution der Gutachterausschüsse geschaffen, die unabhängig und kompetent durch Marktbeobachtung und Bereitstellung entsprechender Informationen zur Markttransparenz auf breiter Basis beitragen sollen.


Seitdem sind über 40 Jahre vergangen, in denen sich diese gesetzliche Regelung bewährt hat. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle in Berlin sind mit zunehmendem Erfolg ihrer Informationspflicht nachgekommen. Das Wirken des Gutachterausschusses und die Entwicklung des Grundstücksmarktes in diesen Jahrzehnten wechselvoller Berliner Geschichte wurden in der Vorjahresausgabe dieses Berichtes für das Jahr 2001 beschrieben.

Die bekannte desolante Finanzsituation im Land Berlin führte im Rahmen der angestrebten Haushaltskonsolidierung bereits zu deutlich spürbaren personellen Einsparungen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Weitere einschneidende Einschränkungen kündigen sich an. Damit verbunden sind zwangsläufig Auswirkungen auf die Produkte des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Eine gravierende Reduzierung des Leistungsangebotes wird trotz aller Rationalisierung unvermeidbar sein.

Diese Ausgabe des Berichtes ist davon allerdings noch wenig betroffen. Die hier veröffentlichten Daten sind grundlegende Informationen der Marktbeobachtung aus erster Hand als Basisinformation für die Transaktionen Dritter, insbesondere aber auch zur Information der Öffentlichkeit.

Die Möglichkeiten der Informationsverarbeitung, der Kommunikation und der Informationsverbreitung haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten rasant weiterentwickelt. Dem Medium des Internets kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Die Vorteile nutzt auch der Gutachterausschuss mit seiner Website *GAA Online* unter der Adresse

www.Gutachterausschuss-Berlin.de

Auf die eigenen Angebote im Internet wird in diesem Bericht durch das Symbol  hingewiesen. Näheres hierzu Seite 12. Beispiel für eine Pfadangabe ab Homepage:

 *Produkte / Katalog / Daten zur Wertermittlung*

Sämtliche Preisangaben in diesem Heft beziehen sich auf den EURO (€), auch wenn sie eine Preissituation vor der Währungsumstellung von DM auf Euro am 1. Januar 2002 wiedergeben. Sie wurden gegebenenfalls mit Hilfe des offiziellen Umrechnungskoeffizienten 1 € = 1,95583 DM umgerechnet.

B Der Berliner Grundstücksmarkt 2002 im ersten Überblick

B.1 Preisentwicklung

Die Preise am Grundstücksmarkt gaben 2002, mit der Ausnahme einiger weniger Teilmarktsparthen auf breiter Front weiter nach. Je nach Grundstücksart gab es - ähnlich der Entwicklung in den Vorjahren - gegenüber 2001 Preisrücknahmen von - 5 % bis - 10 %, mitunter auch bis - 15 %. Nur in einzelnen kleinen Marktsegmenten, etwa beim Baulandpreis in Spitzenlagen der Kerngebietsnutzung, stagnierte das Niveau der Durchschnittspreise.

Waren zum Jahresanfang die Hoffnungen auf eine Erholung des Grundstücksmarktes noch spürbar, so wandelte sich Mitte des Jahres die Marktstimmung nach Veröffentlichung der Nullprognosen beim Wirtschaftswachstum und der weiter steigenden Zahlen der Arbeitslosigkeit.

Trotz verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen und günstiger Immobilienpreise lief der Umsatz auch an Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und zur Kapitalanlage nur schleppend. Bei Grundstücksgeschäften diktiert nicht selten der Käufer die Konditionen. Wer als Eigentümer nicht verkaufen muss, der wartet ab und hofft auf bessere Zeiten.

B.2 Umsatz

Abb. 1 und 2 geben einen Überblick über die Umsatzanteile einzelner Teilmärkte nach der Anzahl der Urkunden und nach dem Geldumsatz.

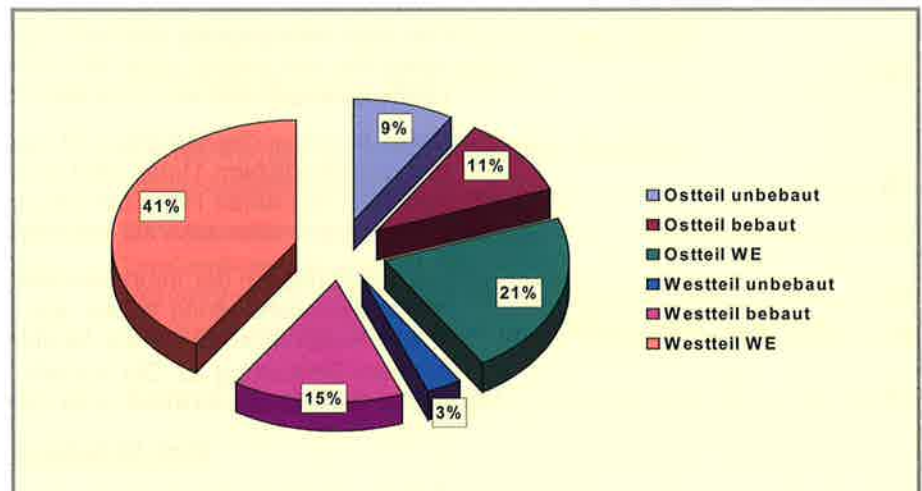


Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte 2002
nach der Anzahl der Urkunden

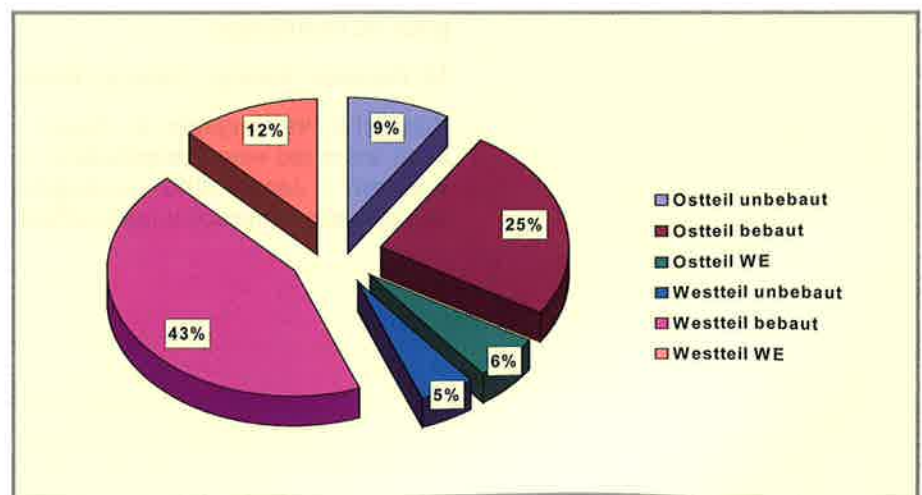


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2002

Der insgesamt leichte Umsatzrückgang um etwa 2 % (vgl. Änderungshinweis unter Abschnitt F.5) ist ausschließlich auf die Entwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum zurückzuführen. 62 % (2001 rd. 64 %) aller Beurkundungen betrafen Kauffälle dieses Teilmarktes. Beim Geldumsatz lag der Anteil allerdings bei nur knapp 18 %. Demgegenüber stand nach den bis Anfang April 2003 eingegangenen Urkunden die Zunahme der Fallzahlen bei den Wohn- und Geschäftshäusern, besonders aber die gegen Ende 2002 bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, die auch im Hinblick auf die Diskussion über die Veränderung der Eigenheimzulage letztlich noch um etwa 60 % zulegt. Das Umsatzschwergewicht lag hier eindeutig im Ostteil der Stadt.

Die Jahresumsätze 2002 auf dem Berliner Immobilienmarkt			
Teilmarkt	Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl	Mio €	ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	2.234 602 / 1.632	879,8 306,7 / 573,1	400,7 116,0 / 284,7
Davon:			
Flächen für individuellen Wohnungsbau	1.431 375 / 1.056	179,0 83,7 / 95,3	116,7 35,3 / 81,4
Flächen für Geschosswohnungsbau	109 14 / 95	40,2 3,7 / 36,5	17,4 1,2 / 16,2
Misch- und Kerngebietsflächen	48 17 / 31	444,7 118,2 / 326,5	16,0 6,7 / 9,3
Gewerbeflächen	95 55 / 40	53,2 43,1 / 10,1	25,9 18,8 / 7,1
Sonstige Flächen ¹⁾	425 110 / 315	135,4 49,1 / 86,3	201,5 44,4 / 157,1
Flächen noch ohne Nutzungszuordnung ²⁾	126 31 / 95	27,3 8,9 / 18,4	23,2 9,6 / 13,6
Bebaute Grundstücke	4.676 2.730 / 1.946	4.518,1 2.863,2 / 1.654,9	623,5 389,7 / 233,8
Davon:			
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	2.620 1.571 / 1.049	680,7 500,1 / 180,6	172,8 109,4 / 63,4
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	1.392 796 / 596	2.095,0 1.155,1 / 939,9	260,2 166,3 / 93,9
Büro- und Geschäftshäuser ⁴⁾	117 59 / 58	1.256,0 819,4 / 436,6	53,7 28,5 / 25,2
Gewerbe- und Industrieobjekte	86 47 / 39	166,7 129,7 / 37,0	55,7 38,3 / 17,4
Sonstige bebaute Grundstücke	461 257 / 204	319,7 258,9 / 60,8	81,1 47,2 / 33,9
Wohnungs- und Teileigentum	11.364 7.454 / 3.910	1.150,7 779,5 / 371,2	entfällt
Gesamtumsatz 2002	18.274 10.786 / 7.488	6.548,6 3.949,4 / 2.599,2	1.024,2 505,7 / 518,6

¹⁾ Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen).

²⁾ Fälle, bei denen die künftige Nutzung der Flächen noch nicht bekannt war.

³⁾ Auch reine Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

⁴⁾ Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

C Gutachterausschuss und Markttransparenz

C.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* ist ein Hauptprodukt der *Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin*, mit dessen Veröffentlichung sachkundig und neutral Markttransparenz hergestellt wird. Er ist ein Informationsangebot an den in dieser Materie ungebildeten, vielleicht sogar fremden Marktteilnehmer oder auch nur an den allgemein interessierten Bürger. Die so ermöglichte Marktorientierung kann die Beteiligten vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Preisniveaus Berliner Immobilien schützen.

Der Grundstücksmarkt unterliegt neben anderen Antriebs- und Steuerungskräften den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden deutlich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, beispielsweise 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 Kaufpreise 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.

C.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle

C.2.1 Einrichtung des Gutachterausschusses 1960/1961

Die Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken durch das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 hatte erhebliche Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt. Durch den nunmehr freien Handel mit Immobilien waren Angebot und Nachfrage zu einem wesentlichen Regulativ der Grundstückspreise geworden. Noch im gleichen Jahr wurden die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle im Westteil von Berlin (483 km²) geschaffen. Anfang 1961 ist der Gutachterausschuss faktisch gebildet, sind erste Mitglieder des Gremiums berufen und die ersten Gutachten erstattet worden.

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.

Einen kleinen Einblick in die Ergebnisse der Marktbeobachtung seit 1961 gewährt Abschnitt H, in dem die langjährige Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes beispielhaft anhand von Umsatzzahlen aufgezeigt wird.

C.2.2 Der Gutachterausschuss heute

Seit dem 3. Oktober 1990, dem Tag der Vereinigung Deutschlands, erstreckt sich die Zuständigkeit des Gutachterausschusses auf das Gesamtgebiet von Berlin (892 km²).

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. Anfang 2003 hatte 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. Eine stets aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über *GAA Online* abgerufen werden:

 [Home / Gutachterausschuss / 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.

C.2.3 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 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
- 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).
 - d) Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580).
 - e) Sachenrechtsbereinigungsgesetz als Artikelgesetz (Artikel 1) des Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz - SachenRÄndG) in der Fassung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Art. 3 des Grundstücksrechtsbereinigungsgesetzes (GrundRBERG) vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716).
 - f) Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG – vom 17. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 16, 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 2001 (GVBl. S. 305).
 - g) Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) in der Fassung vom 13. November 1978 (GVBl. S. 2410), zuletzt geändert durch die 25. Verordnung zur Änderung der Verwaltungsgebührenordnung vom 7. Dezember 2001 (GVBl. S. 632).

 [Home / Gesetzl. Grundl.](#)

C.2.4 Aufgaben und Tätigkeiten

Die Aufgabe des Gutachterausschusses ist es insbesondere,


- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten.

Zu den **Aufgaben der Geschäftsstelle** gehört es vor allem,

- 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,
- das Marktgeschehen zu beobachten und zu analysieren, 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](#)

C.2.5 Die Kaufpreissammlung

Zur Wahrnehmung der Aufgaben benötigen der Gutachterausschuss und die 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.

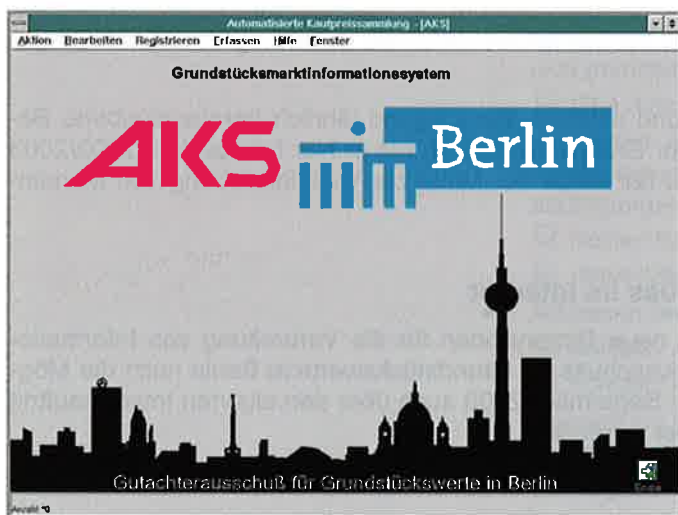


Abb. 3:

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 vielfältigen Nutzung durch die Berechtigten 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 jedoch jeweils nur für Teilregionen zuständig sind - die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung 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 beispielsweise 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. Ergänzende Angaben der Eigentümer z.B. 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.

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

Für alle am Grundstücksmarkt Beteiligten sind zuverlässige Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Nur genauere Kenntnisse über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt und den Wert von Liegenschaften können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz vor Fehleinschätzungen und somit vor möglicher Übervorteilung bieten. 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 2002/2003 vorliegt (vgl. C.1), ist nur eines der Mittel zur Veröffentlichung von Marktinformationen.

C.3.1 GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Das Internet schafft neue Dimensionen für die Verbreitung von Informationen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin nutzt die Möglichkeiten und ist seit September 2000 auch über den eigenen Internetauftritt **GAA Online** unter der Adresse

www.Gutachterausschuss-Berlin.de

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 zur Verfügung. Es wird ergänzt um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsbereich des Gutach-

terausschusses und der Geschäftsstelle. Die Preise der online abrufbaren kostenpflichtigen Produkte stehen in einer Übersicht unter









 [Home / Rubrik „Editorial“ / Information zum ePayment und zur Flatrate](#)

Die Bezahlung erfolgt wahlweise per Kreditkarte oder elektronischem Lastschriftverfahren.




Darüber hinaus werden vielfältige Informationen auch entgeltfrei abgegeben. Über *GAA Online* lassen sich zudem die herkömmlichen Produkte wie Marktberichte oder Bodenrichtwertkarten als Atlanten bzw. CD-ROM ordern, die wie bisher auf dem Postweg geliefert werden und in der Regel gegen Rechnung zu bezahlen sind (vgl. C.3.2).

Die Möglichkeiten der Abfrage von Informationen aus *GAA Online* sind sehr vielfältig, beispielhaft folgen hier einige Themen mit den notwendigen Klicks.



Allgemeine Informationen (kostenfrei):

- Aktuelle Meldungen, Trends und Änderungen in Schlagzeilen befinden sich unmittelbar auf der Homepage, ausführlichere Informationen unter
 [GAA Aktuell](#)
- Antworten auf einige häufig gestellte bzw. auf spezielle Fragen (z.B. nach Begleitmaterial, Fachbegriffen, Antragsformularen, den Geschäftsbedingungen oder dem Impressum) findet man unter
 [Home / Rubrik „Service“](#)
 [Home / Rubrik „Editorial“](#)
- Adressen und Ansprechpartner:
 [Kontakt / Anschrift](#)
 [Kontakt / Ansprechpartner](#)
- Darstellung der Aufgaben des Gutachterausschusses und der gesetzlichen Grundlagen.
 [Aufgaben](#)
- Hilfestellung beim Umgang mit *GAA Online* und beim Produktabruf.
 [Home / Hilfe](#) , und mit weiteren Links zu speziellen Fragen
- Im Abonnement des *GAA Online Newsletter* werden Sie automatisch per eMail über aktuelle Entwicklungen informiert.
 [Home / Service / GAA Online Newsletter](#)

Kostenpflichtige Produkte, die im HTML- bzw. PDF-Format heruntergeladen werden können:

- Auszüge aus dem jährlichen Grundstücksmarktbericht.
 [Produkte / Katalog / Marktinformation / Teilauszüge aus dem Grundstücksmarktbericht](#)
- „Ad hoc Marktreports“, die zwischen Marktberichten und Bodenrichtwertermittlungen über zwischenzeitliche Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte informieren.
 [Produkte / Katalog / Marktinformation / Marktreport](#)
- Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.
 [Produkte / Katalog / Daten zur Wertermittlung](#)

Individuell und fallbezogen kann der Kunde interaktiv folgende Informationen kostenpflichtig abfragen:

- Aktuelle Bodenrichtwerte, dargestellt in blattschnittfreien Ausschnitten der Bodenrichtwertkarte nach Vorgabe der Grundstückslage (Adresse).
 [BRW Online](#)
- Durch Recherche in der *AKS Online* das durchschnittliche Preisniveau für Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach bestimmten Vorgaben des Nutzers, wie beispielsweise zur Lage, die Grundstücksgröße und das Baujahr. Beispielsweise:
 [Home / Rubrik „Aus dem Produktkatalog“ / Immobilienpreis-Info / Baugrundstücke](#) , oder Teilmarkt alternativ

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


Das Internetangebot wird ständig erweitert und aktualisiert. In einer nächsten Ausbaustufe soll nach Inkrafttreten noch ausstehender Änderungen gesetzlichen Regelungen zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange das Angebot für Grundstückssachverständige um den Online-Zugriff auf die Daten einer anonymisierten Kaufpreissammlung ergänzt werden.

C.3.2 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. Sie eignen sich als Ausgangswerte für die Marktorientierung und zur Ermittlung individueller Grundstückswerte.

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)**

GeoDatenService, 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 kostenfrei bereitgehalten.

 *GAA Aktuell / Rubrik „BRW Special“*


C.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und im **Amtsblatt für Berlin (Abl.)** amtlich bekannt gemacht. Die Quellen der aktuell bei der Auswertung der Kauffälle und der Führung der Kaufpreissammlung angewendeten Daten sind nachfolgend zusammengestellt.

Eine Übersicht der Quellen aller bis heute veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Informationen enthielt der Vorjahresbericht über den Berliner Grundstücksmarkt für 2001 auf den Seiten 76-77. Darüber hinaus kann die Übersicht entgeltfrei in *GAA Online* abgerufen werden.

 *Aufgaben / Daten ableiten / Übersicht der Veröffentlichungen*

Amtsblätter können bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden. Die jeweils aktuellen Daten stehen entgeltpflichtig 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. Zuletzt wurden die Indizes zum 1. Januar 2002 im Abl. 2002 Nr. 20, S.1517, veröffentlicht. Die Veröffentlichung der Indizes für 2003 soll voraussichtlich im Juni 2003 erfolgen.

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*

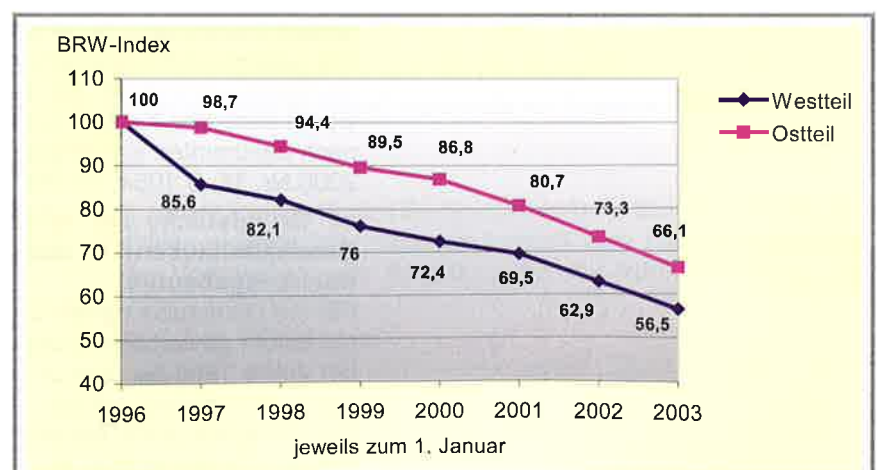


Abb. 5:

Bodenrichtwertindizes für die Gebiete der offenen Bauweise zur steuerlichen Bewertung

C.3.4 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 2002 in mehr als 320 Fällen.
- Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachfolgend angegebenen Telefonnummer **fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte** erteilt. Im Berichtsjahr wurden nahezu 19.800 telefonische Anfragen bearbeitet.
- **Abfrage von Bodenrichtwerten über Internet.** Im Berichtsjahr wurde etwa 27.500 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. Mit der Einführung eines Entgeltes für die Auskunft in Höhe von 3 € im Mai 2002 gingen die Abrufzahlen von monatlich im Durchschnitt etwa 4.000 Fälle auf knapp 1.000 zurück.

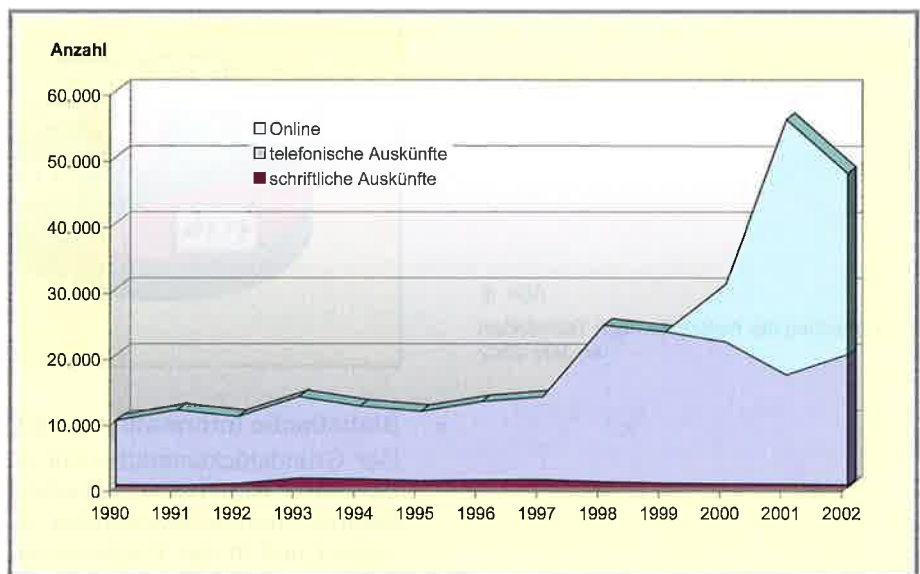


Abb. 6:

Anzahl der jährlichen Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

Die detaillierte Entwicklung der Abrufzahlen in 2002 zeigt allerdings, dass auch nach Einführung des ePayments die Online-Bodenrichtwertauskunft für viele Nutzer eine attraktive Variante zu den noch kostenfrei erteilten telefonischen Auskünften darstellt. Gerade außerhalb der telefonischen Sprechzeiten wird insbesondere durch kommerzielle Nutzer verstärkt auf *BRW Online* zugegriffen.

- **Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Auf schriftliche Antrag werden bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Zweckes schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gegeben, wenn dienstliche Belange nicht entgegenstehen (§ 18 Abs. 4 DVO-BauGB). Diese Auskünfte erfolgen in

anonymisierter Form, d.h. die Daten können nicht auf bestimmbare Personen und Grundstücke bezogen werden.

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 dieser Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.

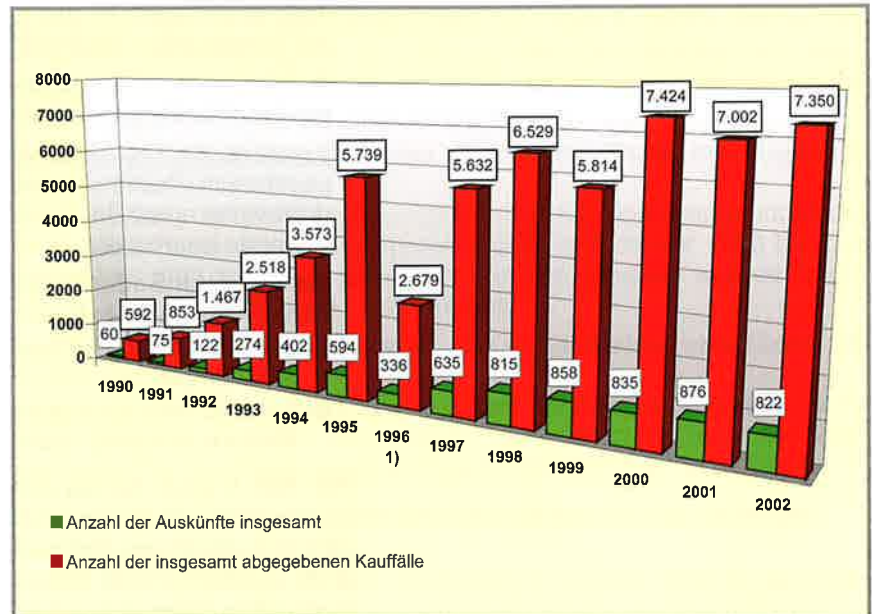


Abb. 7:
Anzahl der jährlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung seit 1990

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

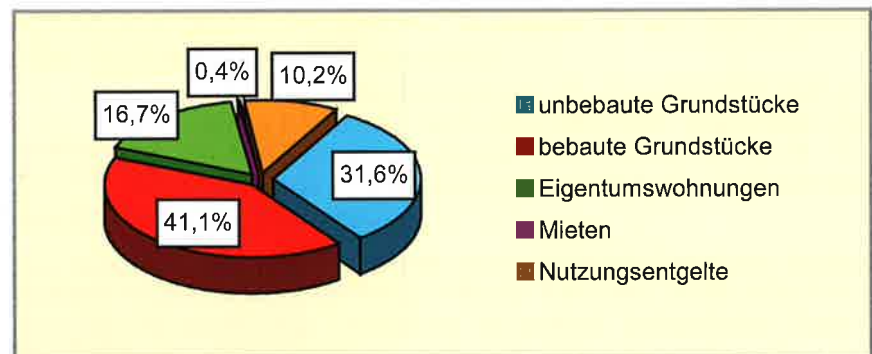


Abb. 8:
Verteilung der Auskünfte nach Teilmärkten im Jahr 2002

• **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 telefonische oder schriftliche 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. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.



Abb. 9:

Hohenzollerndamm 177, Sitz der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Einzelaskünfte erteilt:

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

Das nur wenige Schritte vom Fehrbelliner Platz entfernt gelegene Dienstgebäude ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen:

- U-Bahn Linien 1 und 7, U-Bahnhof Fehrbelliner Platz
- Bus-Linien 101, 104, 115, Haltestelle Fehrbelliner Platz

Allgemeine Sprechzeiten:

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

Telefonische Askünfte

Bodenrichtwerte (nur während der allgemeinen Sprechzeiten)	030 / 9012-5564
Askünfte über Wohnungs- und Teileigentum (nur Mo – Fr von 10:00 bis 12:00 Uhr)	030 / 9012-4505
Erstattung von Verkehrswertgutachten	030 / 9012-6730
Askünfte aus der Kaufpreissammlung (einschl. nach der Nutzungsentgeltverordnung)	030 / 9012-4529
Fragen zu GAA Online	030 / 9012-4841
Allgemeine Askünfte	030 / 9012-5384

D Allgemeine Rahmendaten

D.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 Verwaltungsgebietsreform zum 1.1.2001

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

- Grün- und Erholungsflächen
(Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 105 km²
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 205 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	321.913	3.947	3,7%	0	142	5	81,3	189.048	38,0
Friedrichshain-Kreuzberg	251.769	2.016	5,8%	0	115	1	124,5	144.921	37,7
Pankow	341.569	10.307	31,5%	1.225	144	1.877	32,9	198.889	38,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	316.106	6.472	29,2%	1.594	280	13	48,8	189.486	44,8
Spandau	225.018	9.191	36,4%	1.653	880	816	24,4	116.465	36,4
Steglitz-Zehlendorf	288.569	10.250	35,1%	2441	1.126	26	28,1	154.545	42,9
Tempelhof-Schöneberg	338.171	5.309	3,1%	47	42	73	63,7	184.672	39,4
Neukölln	306.894	4.493	4,3%	3	70	118	68,1	164.350	36,4
Treptow-Köpenick	233.065	16.843	56,0%	6.829	2.163	448	13,8	124.740	36,1
Marzahn-Hellersdorf	258.786	6.174	7,1%	179	116	146	42,3	130.658	34,3
Lichtenberg	260.825	5.229	14,8%	45	113	617	50,0	140.541	33,9
Reinickendorf	245.749	8.945	34,5%	1.929	732	424	27,4	131.550	39,3
Berlin	3.388.434	89.176	29,6%	15.945	5.923	4.564	38,0	1.869.865	38,4

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2002 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.

Bis zur Vereinigung 1990 war Berlin über Jahrzehnte von seinem Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Bindungen neu entwickeln. Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin einschließlich eines kräftigen Anstiegs der Einwohnerzahlen blieb schon nach wenigen Jahren aus.

Dagegen war zunehmend eine Abwanderung von Berlinern in das Brandenburger Umland, den sog. „Speckgürtel“, auszumachen. Viele konnten sich dort nicht zuletzt wegen des deutlichen Preisgefälles gegenüber Berlin ihren Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen. Der zunächst steigende jährliche Wanderungsverlust ging allerdings in den letzten Jahren zurück. Die nachstehende Grafik vermittelt einen Einblick in diesen Aspekt der Berliner Bevölkerungsentwicklung.

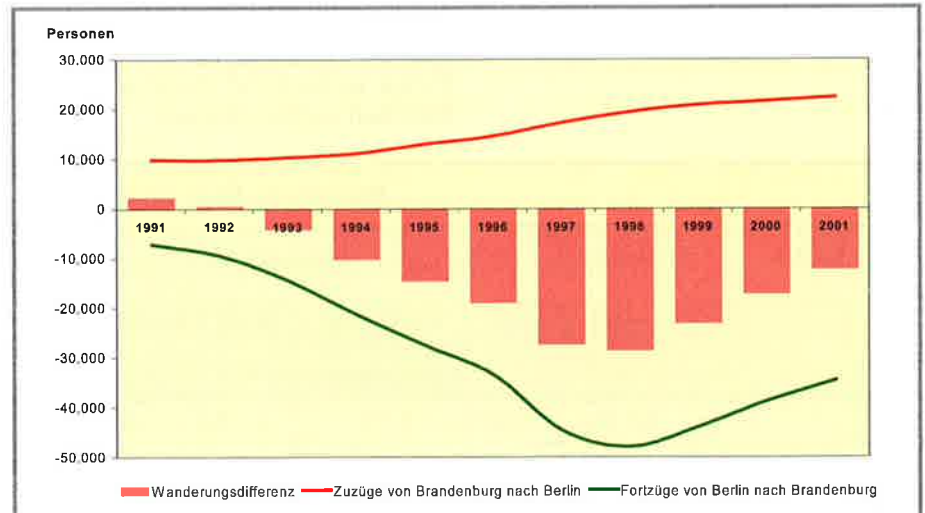


Abb. 11:
Zu- und Fortzüge zwischen Berlin und dem Brandenburger Umland seit 1991

Quelle: Statistische Jahrbücher des Statistischen Landesamtes Berlin

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 umgebauten Reichstagsgebäude statt. Die vom britischen Architekten Sir Norman Foster 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 hat sich Berlin zu einem bedeutenden Wissenschafts-, Forschungs- und Medienstandort entwickelt. Die Angleichung der Infrastruktur und der Ausbau der Verkehrswege machen von Jahr zu Jahr deutliche Fortschritte.

Berlin verbindet intensive Urbanität mit hoher Lebensqualität. Dazu trägt eine außerordentliche Vielzahl von Einrichtungen unterschiedlichster Art bei. Hinzu kommen unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Das Nahverkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut, Ende 2002 umfasste es 15 S-Bahn-Strecken (327 km, 164 Bahnhöfe), 9 U-Bahn-Linien (152 km, 170 Bahnhöfe), 28 Straßenbahn- (370 km, 375 Haltestellen) und 160 Autobus-Linien (1.901 km, 2.741 Haltestellen). Das öffentliche Straßennetz weist insgesamt eine Länge von über 5.300 km auf.¹

D.2 Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Der Berliner Grundstücksmarkt blieb auch 2002 wegen der anhaltenden Marktschwäche unter Druck. Die Höhe des Bodenwertes als Argument für Investitionshemmnisse hat jedoch weitestgehend an Bedeutung verloren. Die ungünstige wirtschaftliche Entwicklung, allgemein düstere Wirtschaftsprognosen sowie dringend erwartete, aber nur zögerlich getroffene Entscheidungen zur Verbesserung der sozial- und arbeitsmarktpolitischen Situation im Land sind Unsicherheiten, die trotz günstiger Preise und verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen in den letzten Monaten nicht dazu beitragen, die Investitionsbereitschaft auf dem Immobiliensektor zu fördern. Die

¹ Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Berlin

langfristige Kapitalbindung bei Immobilieninvestitionen erfordert eine langfristige Investorensicherheit, die derzeit offenbar kaum gegeben ist.

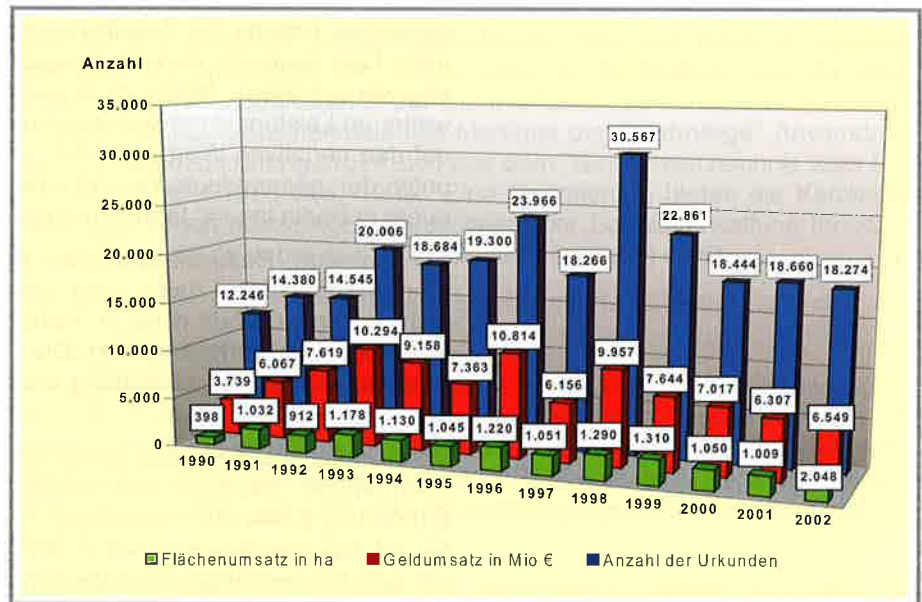


Abb. 12:

Die Umsatzentwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Die Gesetzgebung zur Versteuerung von Wertsteigerungen und Kürzung von Abschreibungen hat zu einer nicht unerheblichen Verunsicherung der Marktteilnehmer (hier: Anleger) mit negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt geführt.

Bei der sich hinziehenden Entscheidungsfindung zum Ausbau des Flughafens Schönefeld ist zu befürchten, dass die Magnetwirkung für positive Investitionsentscheidungen insbesondere im Bereich der Dienstleistung und des Gewerbes verspielt wird.

Die ebenfalls verunsicherten und von Wertkorrekturen betroffenen Banken versuchen ihre Interessen und Finanzrisiken auf ein Minimum zu reduzieren. Folge davon ist deren äußerst restriktive Haltung bei Kreditvergaben mit der Forderung nach höheren Eigenkapitalansätzen. Damit scheitern viele Finanzierungskonzepte bereits im Vorfeld. Eine Marktbelebung wäre hier nur dann zu erwarten, wenn die Banken diese Haltung revidieren würden.

Die Bauherren treten preisbewusster auf, dadurch werden "Niedrigangebote" im Vergleich Westteil / Ostteil interessant. Zusätzlich schädigen zu beobachtende erhöhte Baunebenkosten (z.B. durch gestiegene Verwaltungsgebühren für Ausnahmen und Befreiungen) den Investitionsstandort Berlin.

Die allgemein schlechten Aussichten auf dem Stellenmarkt sowie geringere Nettoeinkommen bilden ein erhebliches Hemmnis, das auch durch die derzeit äußerst günstigen kreditwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeglichen wird. Damit fallen insbesondere Private durch ohnehin knappe finanzielle Spielräume als Bauherren (z.B. für eigengenutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser) derzeit auf einer breiten Basis aus.

Über die ohnehin angespannte wirtschaftliche Situation hinaus wird der Standort Berlin eher "schlechter geredet" als er tatsächlich ist. Die negative Grundstimmung wird dadurch nicht verbessert, sondern über die Maßen weiter strapaziert.

Eine signifikante Bewegung auf dem Immobilienmarkt ist erst wieder zu erwarten, wenn allgemeine positive Wirtschaftsimpulse erkennbar sind und auch wirksam werden.

D.3 Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Auch auf dem Immobilienmarkt hat die 2002 anhaltende Wirtschaftsschwäche ihre Spuren hinterlassen. Nach einigen hoffnungsvollen Konjunktur- und

Unternehmensdaten noch im ersten Quartal 2002 ließ die Wachstumsdynamik der Wirtschaft deutlich nach. Bundesweit dümpelte die Konjunktur ohne großen Schwung dahin, die erneute Abschwächung führte zu einem weitergehenden Anstieg der Arbeitslosenzahlen und zu geringeren Steuereinnahmen. Das deutsche Wirtschaftswachstum war im vergangenen Jahr so gering wie seit vielen Jahren nicht mehr. Auch die Berliner Wirtschaft hat 2002 weiter an Leistungskraft verloren. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) für Berlin ist auf den negativen Wert von - 0,7 % eingebrochen und blieb damit fast 1 % unter der gesamtdeutschen Wachstumsrate von 0,2 %. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im Jahresdurchschnitt bei über 17 %.

Zunehmende Rezessionsorgen, Bilanzskandale und Firmeninsolvenzen führten zu einer bis dahin nicht gekannten Vertrauenskrise. Hinzu kam die nicht enden wollende Krise im Nahen Osten, der Irak-Konflikt und die Angst vor möglichen Terrorangriffen. Die unter diesen Bedingungen schwer einschätzbare weitere Entwicklung der Weltwirtschaft verschreckte viele Anleger und Konsumenten.

Vom Umsatzrückgang war zunehmend auch der Einzelhandel betroffen. Die noch immer spürbare Verunsicherung der Verbraucher nach der Euro-Einführung sowie die ungünstigen Aussichten am Arbeitsmarkt wirken negativ auf das Nachfrageverhalten der Verbraucher. In dieser Situation halten sie sich bei geplanten Investitionen zurück und dämpfen die Ausgaben für den Konsum.

Nach wie vor verlassen einige Unternehmen Berlin in Richtung Umland oder geben den Standort Berlin völlig auf. Positiv für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins ist aber auch der angekündigte oder bereits erfolgte Zuzug von Unternehmen bzw. ihrer Deutschland-Zentralen zu vermelden. Das betraf im Berichtsjahr unter anderem den Musikriesen Universal Music, den Energiekonzern Vattenfall, das Getränkeunternehmen Coca-Cola, das Logistik-Unternehmen Stinnes und den Software-Konzern SAP.

Die Zinsen am Geldmarkt gingen 2002 weiter zurück. Die Zinssätze für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke mit 5-jähriger Zinsfestschreibung gaben nach einer Phase des Anstiegs im ersten Halbjahr insgesamt um knapp 0,5 % nach und lagen zum Jahresende 2002 bei etwa 4,9 %. Die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 0,5 Mio. € verharrten mit nur geringen Schwankungen bei 9,7 %.

Nachfolgende Abbildung zeigt eine vergleichende Gegenüberstellung einiger ausgewählter Zinssätze.

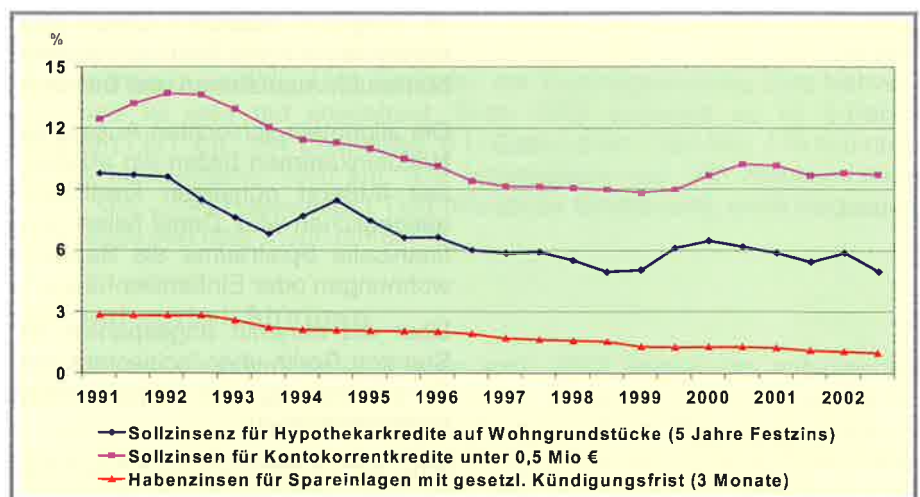


Abb. 13:

Entwicklung ausgewählter Zinssätze nach dem Stand jeweils im Juni und Dezember eines Jahres

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Der Verbraucherpreisindex für Berlin ging im zweiten Halbjahr zurück und lag zum Jahresende um rd. 0,7 % unter dem Index des Vergleichszeitraumes im Vorjahr. Seit 1996 ist der Berliner Preisindex für Wohngebäude rückläufig. Für den Neubau lag er im November 2002 bei 90,5 (1995 = 100). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte er sich damit um 0,7 %.

D.4 Die stadträumlichen Wohnlagen

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

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. 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 verschiedener Immobilienmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von 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 sehr gute Wohnlagen.

Das sind 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, sowie die Ortsteile Schmargendorf, Grunewald und Dahlem-Nord bis herunter zur Königin-Elisabeth-Straße.

E Preisentwicklung im Jahr 2002

E.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke in diesem Bericht sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2003 (vgl. Abschnitt C.3.2). Die BRW wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten an mehreren Terminen in der Zeit vom 7.1. bis zum 11.2.2003 beraten.

Die BRW 01.01.2003 basieren zum einen auf den bis gegen Ende des Berichtsjahres 2002 eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträgen in 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 Eingangsparameter 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.

E.1.1 Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -



Die Diskussion um Veränderungen der Eigenheimzulage hat bis Anfang 2003 - entgegen einiger Erwartungen - noch keine erkennbaren Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt und hier insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus ausgelöst.

Bei etwa gleichbleibenden Gesamtumsätzen gegenüber 2001 in diesem Marktsegment zeigte sich erneut Marzahn-Hellersdorf als der am gefragteste Bezirk für die Hauslebauer. Mit Bodenrichtwerten um 130 €/m² ist das Bauland hier noch verhältnismäßig günstig zu haben.

Es zeigt sich aber weiterhin eine deutliche Trennung zwischen dem Westteil und dem Ostteil der Stadt. Bei den Spitzenlagen drückt sich dies in einem Verhältnis der Bodenrichtwerte zwischen West- und Ostteil von etwa 4:1 aus. Gleichwohl sind die Bodenrichtwerte in den Spitzenlagen im Westteil Berlins wie Schmargendorf und Grunewald um 10 % auf nunmehr 930 €/m² deutlicher zurückgegangen, als im Ostteil, wie z.B. im Wendenschloß, wo ein Rückgang nur um etwa 5 % auf 230 €/m² zu beobachten war.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m ²
sehr gute Wohnlagen: Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	630 bis 1.000	580 bis 930
gute Wohnlagen: Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest) Frohnau	420 bis 580 280	380 bis 550 260
mittlere Wohnlagen: Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	390 240 bis 320	350 210 bis 290
einfache Wohnlagen Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken Kladow	185 bis 240 130 bis 150 200	160 bis 220 120 bis 140 180

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m ²
gute Wohnlagen: Wendenschloß, Orankesee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	210 bis 250	190 bis 230
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	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	100 bis 110 110 bis 140 70 bis 180 90 bis 120 130 bis 190 80 bis 150 130 100 bis 140 90 bis 140 100 bis 110 110 bis 160 140 ¹⁾ bis 160

¹⁾ Erhöhung des unteren Spannenwertes durch eine GFZ-Änderung von 0,2 auf 0,4.

Die Abbildungen 14 bis 16 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 (dem sog. „Speckgürtel“) dar.

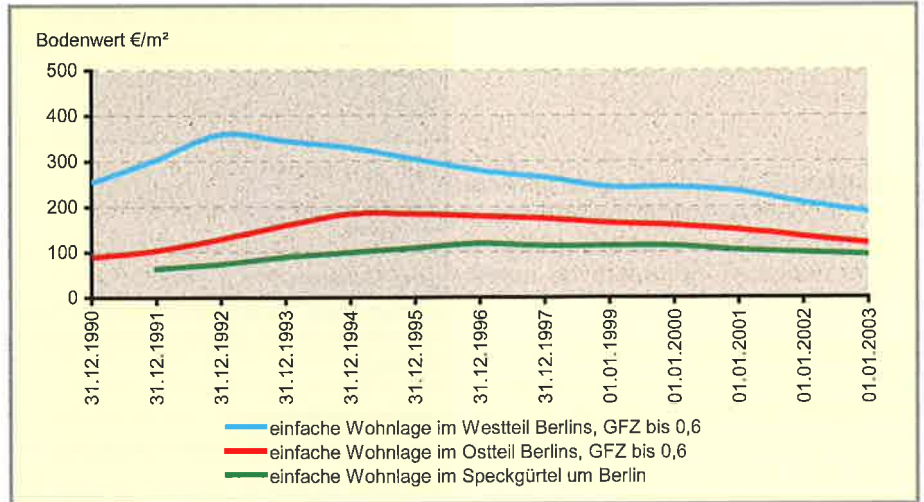


Abb. 14:
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

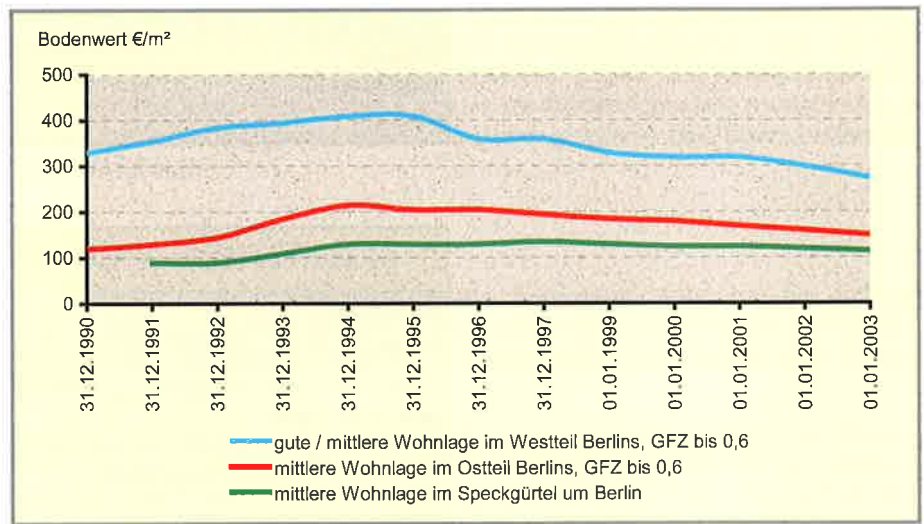


Abb. 15:
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

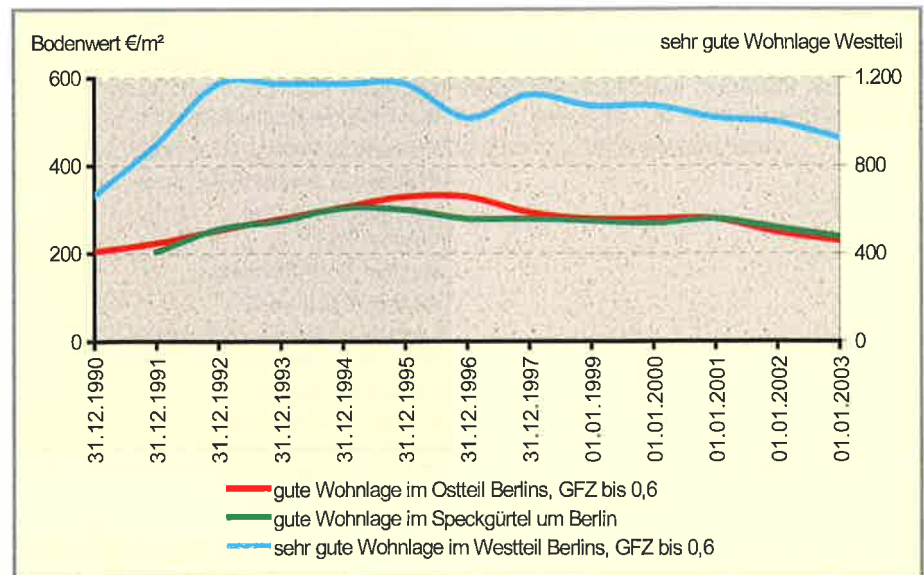
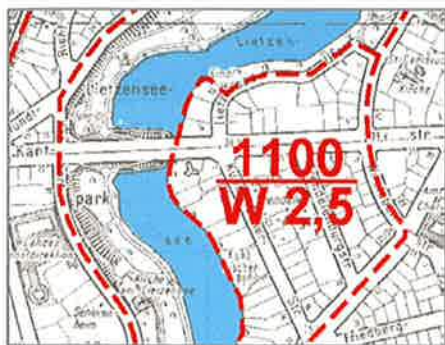


Abb. 16:
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

E.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -



Die Erstellung von Neubauten für Mietwohnungen rechnet sich derzeit nicht. Aufgrund des Wohnungsleerstandes sind "preiswertere" Alternativangebote im Altbaubestand in ausreichendem Maß vorhanden. Kostendeckende Mieten für Neubauten (auch bei völlig abgesenkten Bodenwerten) sind derzeit nicht durchsetzbar, da sie mit den üblichen Miethöhen aus dem Bestand nicht konkurrieren können.

Neubauten im Geschosswohnungsbau rechnen sich derzeit nur noch für hochwertige Eigentumsmaßnahmen. Hierbei müssen jedoch sowohl Lage, Einzugsbereich wie auch Grundrissgestaltung und Ausstattung gemeinsam stimmen. Kleinere Defizite werden durch den Markt sofort durch Missachtung bestraft.

Angesichts der anhaltend schlechten Rahmenbedingungen ist auch weiterhin keine Investitionsbereitschaft zu erwarten. Das Überangebot an Wohnungen führt zu einer starken Selektion. Auch die Spitzenlagen in diesem Marktsegment am Viktoria-Luise-Platz und beiderseits des Lietzensees wurden von dieser Entwicklung erfasst.

Für die Berliner Spitzenlage auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg wurde ein Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2003 von 1.100 €/m² ermittelt, für die zentrale Spitzenwohnlage im Ostteil Berlins an der Leipziger Straße von 1.000 €/m².

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m²
sehr gute Wohnlagen: Tiergarten, Charlottenburg, Wilmerdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0 – 1,2	650 bis 800	600 bis 700
gute Wohnlagen: Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz Charlottenburg, Schöneberg, Wilmerdorf	1,0 – 1,3 2,5	490 bis 600 970 bis 1.200	450 bis 500 900 bis 1.100
mittlere Wohnlagen: Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln Charlottenburg, Wilmerdorf, Schöneberg, Steglitz	1,0 – 1,2 2,0 – 2,5	270 bis 460 650 bis 790	240 bis 400 600 bis 700
einfache Wohnlagen Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	1,0 – 1,5 2,0 – 3,0	210 bis 340 340 bis 620	200 bis 300 300 bis 600

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

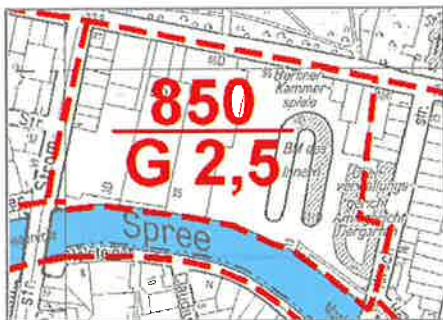
Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M₁ - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche) ¹⁾ (überwiegend) Geschäftslage ²⁾ (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m²
Pariser Platz ²⁾	4,5	18.000	18.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße ¹⁾	4,5	17.000	17.000
Südseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz ¹⁾	4,5	7.700	15.000 ³⁾
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	13.000	13.000
Friedrichstraße, südl. Unter d. Linden ¹⁾	4,5	7.700	7.700
Nordseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz ¹⁾	4,5	-	7.700
Schloßstraße (Steglitz) ¹⁾	4,5	6.600	6.600
Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾	4,5	7.200	7.200
Friedrichstraße, nördl. Unter d. Linden ¹⁾	4,5	6.600	5.900
südwestlich vom Potsdamer Platz ²⁾	4,5	5.600	5.000
oberer Kurfürstendamm ¹⁾	4,5	4.500	4.100
Karl-Marx-Straße ¹⁾	4,5	4.500	4.100
Wilmerdorfer Straße ¹⁾	4,5	4.000	3.600
Hermannplatz ¹⁾	4,5	3.800	3.400
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	3.300	3.000
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße ²⁾	4,5	3.500	3.200
sonstige Historische Stadtmitte ²⁾	4,5	3.000	2.700
Müllerstraße (Wedding) ¹⁾	4,5	2.800	2.500
Lützowviertel ²⁾	4,5	2.400	2.200
südliche Friedrichstadt, Kochstraße ²⁾	4,5	2.400	2.100
Ostbahnhof ²⁾	4,5	1.700	1.500
Altstadt-Spandau ¹⁾	2,5	1.400	1.300
Diplomatenviertel ²⁾	2,0	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	1.900	1.700
Kurt-Schumacher-Platz ¹⁾	2,0	1.400	1.300

¹⁾ Veränderte Bodenrichtwertzone gegenüber 1.1.2002.

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 (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m²
Stadtmitte	3,5	1.800	1.600
Badstraße	3,0	1.100	1.000
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	2.500 1.900	2.500 1.700
Schönhauser Allee - Danziger Straße - Bornholmer Straße	3,0	1.200	1.100
Frankfurter Allee - Voigtstraße - Möllendorfstraße - Proskauer Straße - Voigtstraße	3,0	1.200 920	1.100 850
Reichsstraße	2,5	1.500	1.400
Tempelhofer Damm	2,5	1.200	1.100
Stadtteilzentrum Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	500	450
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.300	1.200
Teltower Damm	2,0	1.200	1.100
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße	2,0	1.100	1.000
Residenzstraße	2,0	830	750
Baumschulenstraße	1,5	550	500
Bölschestraße - Fürstenwalder Damm - Alßmannstraße - Alßmannstraße - Müggelseedamm	1,5	700 550	650 500
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	700	650

E.1.4 Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe



Die Umsätze sind auch in diesem Jahr wesentlich durch Investitionen im Bereich des Handels geprägt. Weitere Umsätze - soweit vorhanden - zeigen sich fast ausschließlich im Bereich des kleinflächigeren Mittelstandes. Die anhaltende geringe Investitionsbereitschaft liegt hierbei allerdings im Wesentlichen nicht mehr an einem vermeintlich unwirtschaftlichen Bodenwertniveau sondern überwiegend an allgemein schlechten Wirtschaftsdaten und dem damit verbundenen Zukunftsrisiko.

Die Hoffnung der Wirtschaftspolitik nach großflächigem Erhalt von Produktions- und Industriestandorten wird sich nach Einschätzung durch den Gutachterausschuss nicht erfüllen. Eine Bewegung auf diesem Grundstücksteilmarkt ist nur zu erwarten, wenn auch weiterhin - wenigstens zaghaft - Umstrukturierungsprozesse hin zu Dienstleistungsangeboten im weitesten Sinne in Gang gebracht und gefördert werden.

Der nach der Wende aufgetretene Druck auf Gewerbebestände durch geplante Büronutzungen ist weitestgehend abgebaut. Nur wenige innerstädtische Gewerbegebiete konnten das einstige Kaufpreisniveau auf einem vertretbaren hohen Niveau halten. Allgemein macht sich auch hier bemerkbar, dass ein Überangebot zu einer starken Abwertung von Standorten in Nebenlagen führt.

Der Gutachterausschuss ermittelte aufgrund dieser Rahmenbedingungen den Rückgang der Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 1.1.2003 gegenüber dem Vorjahr zwischen - 5 % für überwiegend industriell geprägte Standorte und - 15 % für ehemalige Ausweichstandorte der Büro-
nutzung.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2002 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m²
Spandau: West-Staaken	---	55	50
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	95	90
Neukölln: Kanalstraße	---	110	100
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	120	105
Reinickendorf: Mirastraße/ Holzhauser Straße	---	120	110
Tempelhof: Oberlandstraße	---	120	110
Spandau: West-Staaken	---	120	100
Marzahn: Bitterfelder Straße/ Wolfener Straße	---	180	160
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	220	200
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	260	235
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	300	270
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	360	320
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	550	470
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	970	850
Treptow: Eisenstraße/ Hoffmannstraße	4,0	970	830

E.2 Sonstiger Grund und Boden

E.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 hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Vorhaltezeit ab.

E.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 eine Freizeit- und Erholungsnutzung bebaubar sind.

Auf diesem Grundstücksteilmarkt war auch im Berichtsjahr nur ein geringer Umsatz zu verzeichnen. Der Gutachterausschuss hat deshalb zum 1.1.2003 erneut auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte verzichtet.

Flächen mit der Nutzungsart ‚reines Agrarland‘ werden in Berlin nicht umgesetzt. Es muss unterstellt werden, dass Landwirtschaftsflächen am Berliner Markt als ‚begünstigtes Agrarland‘ gehandelt werden. Das sind Flächen, die sich wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten sowie ihrer Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen anbieten, für die aber eine Bauerwartung in absehbarer Zeit (noch) nicht zu erwarten ist. 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 unterschiedliche nicht bauliche Nutzungen aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Wertniveau 01.01.2003 €/m ²	
Begünstigtes Agrarland	2 bis 15	
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20	
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	- größere Gebiete ¹⁾	20 bis 50
	- Einzelparzellen	40 bis 150
	- in Wasserlage mit Wassersportnutzung	150 bis 250

¹⁾ Diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar. Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz werden Bodenrichtwerte nicht ermittelt.

E.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2002 um 1,6 % erneut geringfügig auf nahezu 4.680 angestiegen. Flächen- und Geldumsatz legten um 3,8 % bzw. 5,9 % zu. Mit einem Anteil von nahezu 70 % am umgesetzten Geldvolumen bleiben die bebauten Grundstücke weiterhin der wertrelevant größte Teilmarkt.

Die Relation der Kauffallzahlen bei den bebauten Grundstücken zwischen Ost und West betrug 1.946 zu 2.730 und führte zu einer Steigerung des Westanteils auf 58 %. Vergleichsweise lag der Umsatzschwerpunkt bei den unbebauten Grundstücken mit 1.632 zu 602 eindeutig im Ostteil.

Das Preisniveau bebauter Grundstücke wird in diesem Bericht grundsätzlich als Quotient aus Kaufpreis/Geschossfläche ausgewiesen. Es umfasst damit sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender dürfte i.d.R. eher die Wohn-/Nutzfläche eines Grundstücks bekannt sein als die Geschossfläche. Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen gewisse Wechselbeziehungen, die sich auf statistisch ermittelter Basis als durchschnittliche Umrechnungsfaktoren angeben lassen. Zur Vereinfachung einer übersichtlichen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus werden diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den Gebäudearten genannt.

E.3.1 Renditegrundstücke

Beim Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Wohn- und Geschäftshäuser den größten Marktanteil. Während im Westteil überwiegend Altbaubjekte 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 796 Objekten (2001: 660) deutlich an. Im Ostteil war mit 596 Objekten (2001: 672) dagegen ein fühlbarer Rückgang zu verzeichnen. Ähnlich dem Anteil bei den Fallzahlen (57 %) war die Relation zugunsten dem Westteil beim Geldumsatz der Mietwohnhäuser (55 %).

In einzelnen Kategorien konnte nunmehr zusätzlich - soweit der Geschäftsstelle Ertragsdaten in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung standen - **auch ein durchschnittlicher Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettomiete angegeben werden.** Bei den Altbauten hat sich die Differenzierung der Lagezuordnung bewährt und wurde beibehalten.

Allgemein ist ein weiteres Absinken des durchschnittlichen Preisniveaus erkennbar. Lediglich bei den Altbau-Komfortobjekten in zentraleren Stadtlagen und den Nachkriegsgebäuden lässt sich aus den Durchschnittspreisen eine gewisse Umsatzverlagerung zu besseren und teureren Objekten herleiten.

Preisdifferenzen und Spannenbreiten sind nicht nur dem üblichen Verhandlungsspielraum der Vertragsparteien und den Lageunterschieden geschuldet, sondern - insbesondere im Ostteil - auch auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen.

E.3.1.1 Mietwohnhäuser

Mietwohnhäuser sind der Vermietung dienende Geschossbauten mit reiner Wohnnutzung.

Insgesamt ist der weitere Rückgang der Preise für diese 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 Teilmarkt	Lage ¹⁾	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2001		2002	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	210 bis 440 305	160 bis 500 350	k.A.	190 bis 330 280
	2	k.A.	150 bis 455 260	k.A.	k.A.
mittlere Ausstattung ³⁾	1	210 bis 715 320	200 bis 490 320	180 bis 490 275	180 bis 435 280 (10,6)
	2	k.A.	170 bis 565 395	k.A.	150 bis 340 250 (9,6)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	155 bis 960 390	210 bis 430 320	195 bis 660 380 (10,5)	230 bis 830 505
	2	290 bis 1.185 620	190 bis 525 345	225 bis 955 540	140 bis 440 285
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)		256 bis 920 460	245 bis 690 405	k.A.	240 bis 450 370
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		320 bis 815 480	entfällt	k.A.	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		k.A.	entfällt	330 bis 735 530 (13,3)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau - Baujahre 1949-1989		290 bis 1.375 585	140 bis 390 210	230 bis 850 ⁶⁾ 480 (12,1)	185 bis 550 340
- Baujahre ab 1990 ⁵⁾		995 bis 2.675 1.675 ³⁾	k.A.	890 bis 2.035 1.470 ⁵⁾	k.A.

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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 Komfortausstattung und sehr gutem Unterhaltungszustand bekannt.

⁶⁾ In guten und sehr guten Wohnlagen vereinzelt bis ca. 1.500 €.

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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren Mietwohnhäuser (vgl. E.3)	
Teilmarkt	Wohn- und Nutzfläche/Geschossfläche
Altbauten vor 1918	70 / 100
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	74 / 100
Nachkriegsbauten ab 1948	76 / 100

E.3.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Wohn- und Geschäftshäuser					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹⁾	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2001		2002	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	290 bis 630 390	210 bis 465 345	k.A.	255 bis 430 325 (12,3)
	2	k.A.	170 bis 675 290	k.A.	195 bis 300 250
mittlere Ausstattung ³⁾	1	160 bis 790 335	145 bis 900 350	145 bis 520 290 (9,2)	165 bis 630 330 (11,0)
	2	290 bis 900 610	110 bis 650 230	220 bis 500 385 (9,0)	140 bis 410 260 (10,1)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	215 bis 790 400	195 bis 960 390	200 bis 935 395 (9,4)	250 bis 1.950 655 (11,4)
	2	355 bis 1.405 665	165 bis 805 320	220 bis 1.650 685 (10,8)	150 bis 1.210 370
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)		k.A.	k.A.	325 bis 1.585 825	250 bis 850 540
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
- Baujahre 1949-1989		350 bis 1.105 790	170 bis 635 480	230 bis 1.315 710 (9,9)	185 bis 1.020 490
- Baujahre ab 1990 ⁵⁾		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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 Komfortausstattung und sehr gutem Unterhaltungszustand bekannt.

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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser (vgl.E.3)	
Teilmarkt	Wohn- und Nutzfläche/Geschossfläche
Altbauten vor 1918	72 / 100
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	76 / 100
Nachkriegsbauten ab 1948	77 / 100

E.3.1.3 Umwandlungsobjekte

Ein zunehmend geringerer Teil der umgesetzten Renditeobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. In 2002 ist die Zahl der Verkäufe dieser Grundstücke aufgrund der nachlassenden Umwandlungsaktivitäten bei einem Angebotsüberhang an umgewandelten Eigentumswohnungen erneut weiter zurückgegangen.

Zumal die Fallzahlen kaum noch sinnvolle statistische Preisaussagen zulassen, soll für 2002 auf Angaben zum Preisniveau zur Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum erworbener Renditeobjekte verzichtet werden.

Wie bereits im Bericht 2001 festgestellt, ist ohnehin eine Annäherung der Preistendenzen an die der nicht zur Umwandlung erworbenen Renditeobjekte (E.3.1.1 und E.3.1.2) festzustellen.

E.3.2 Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung auf diesen Teilmärkten der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke verlief im Berichtsjahr tendenziell durchaus einheitlich. Fast durchweg gaben die Preise weiter nach. In einzelnen Marktsegmenten ging das mittlere Preisniveau bis zu - 5 %, häufiger sogar um bis zu etwa - 10 % zurück. Nur vereinzelt stagnierten die arithmetischen Mittelwerte der Kaufpreise.

Die Zahl der übereigneten Einfamilienhausgrundstücke ging nach einer Steigerung um fast 9 % im Vorjahr nun im Berichtsjahr im Westteil Berlins wie im Ostteil um etwa - 4 % leicht zurück. Der Anteil der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke im Ostteil lag stabil bei 40 % des Gesamtumsatzes dieser Objektgruppe.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil lagen weiter erheblich unter dem Kaufpreisniveau in den westlichen Bezirken. Häufig sind allerdings Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie deren Wohnumfeld auch 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 wieder. Sie unterliegen durchaus auch Einflüssen, die bei den Kauffällen eines Beobachtungszeitraumes zufällig vermehrt einseitig auftreten können. Hierzu zählen beispielsweise Einflüsse der Lage, abweichende Objektgrößen, divergierende Ausstattungen oder bauliche Unterhaltungszustände.

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche (vgl. E.3)** beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Ausnahme der Villen und Landhäuser näherungsweise 80 / 100.

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

E.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von nahezu 50 % fanden die freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser weiterhin ihre Bestätigung als umsatzstärkste Objektgruppe. Bei den Kaufpreisen im Westteil Berlins war - unabhängig von Baujahr, Größe und Lage - bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, mit 1.780 €/m² ein um etwa - 10 % nachgebendes durchschnittliches Preisniveau festzustellen.

Auch im Ostteil der Stadt gingen die Preise im Durchschnitt deutlich zurück, bewegten sich allerdings nur auf einem durchschnittlichen Niveau von 1.305 €/m² Geschossfläche.

Eine vergleichsweise stabile Preissituation zeichnete sich lediglich bei den freistehenden Einfamilienhäusern der 90er Baujahre im Ostteil Berlins ab.

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

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2002				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	745	165	1.530	↔	
g+s Wohnlage ²⁾	855	195	2.225	↓	
gesamt	780	175	1.750	↓	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	770	145	1.575	↔	
g+s Wohnlage	960	215	2.660	↓	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	625	180	1.620	↔	
g+s Wohnlage	705	200	2.080	↔	
gesamt	710	170	1.720	↔	
Westteil insgesamt	740	175	1.730	↓	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	770	170	1.100	↓	
gute Wohnlage	750	195	1.200	↓	
gesamt	770	175	1.125	↓	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	780	130	1.255	↔	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	—	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	660	150	1.490	↔	
gute Wohnlage	830	185	1.520	↔	
gesamt	730	140	1.450	↔	
Ostteil insgesamt	755	160	1.305	↔	
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.

E.3.2.2 Doppelhausgrundstücke

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke lag im Berichtsjahr bei 20 %. Auch bei dieser Objektgruppe waren durchweg Preisrücknahmen festzustellen. Der Durchschnittspreis aller Verkäufe ging im Westteil um etwa - 8 % auf 1.710 €/m² Geschossfläche und im Ostteil um - 5 % auf 1.500 €/m² zurück.

Die Einfamilien Doppelhausgrundstücke wiesen folgende Mittelwerte auf:

Einfamilien Doppelhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2002				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	550	125	1.300	↓	
g+s Wohnlage ²⁾	500	195	1.960	↓	
gesamt	535	145	1.505	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	490	130	1.430	↔	
g+s Wohnlage	440	135	2.500	↔	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	340	140	1.615	↘	
g+s Wohnlage	455	160	2.860	↔	
gesamt	390	140	1.790	↘	
Westteil insgesamt	440	145	1.710	↘	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	475	145	1.110	↓	
gute Wohnlage	605	195	1.185	↘	
gesamt	495	155	1.130	↓	
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	350	135	1.590	↘	
gute Wohnlage	355	155	1.660	↔	
gesamt	355	140	1.610	↘	
Ostteil insgesamt	375	145	1.500	↘	
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.

E.3.2.3 Reihenhausgrundstücke

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle lag erneut bei knapp 30 %. Die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen Kaufpreise gaben gegenüber 2001 im Westteil um - 6 % (1.530 €/m² Geschossfläche) und im Ostteil um - 5 % (1.320 €/m²) nach.

Die Mittelwerte für die Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2002				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	240	100	1.360	↘	
g+s Wohnlage ²⁾	315	150	1.910	↘	
gesamt	265	115	1.580	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	280	110	1.420	↘	
g+s Wohnlage	325	125	2.100	↘	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	270	145	1.400	↘	
g+s Wohnlage	280	160	2.125	↘	
gesamt	275	135	1.545	↘	
Westteil insgesamt	275	130	1.530	↘	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	260	110	1.020	↘	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	260	110	1.020	↘	
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	250	150	1.380	↘	
gute Wohnlage	260	155	1.450	↔	
gesamt	250	150	1.390	↔	
Ostteil insgesamt	255	140	1.320	↘	
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.

E.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.

Der Umsatzanteil an der Gruppe der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke insgesamt lag dabei noch unter 3 %. Die großen und teuren Objekte über 1,5 Mio € gingen erneut auf einen Anteil von etwa 25 % weiter zurück, während einfachere und kleine bis mittlere Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio € nunmehr in mehr als jedem zweiten Verkaufsfall übereignet wurden.

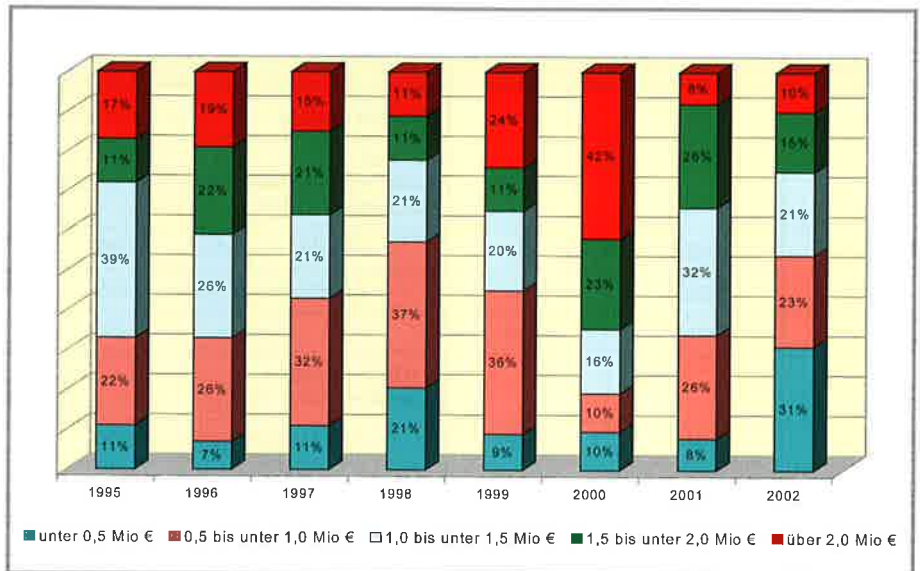


Abb. 18:

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 Durchschnittskaufpreis 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	Preisniveau im Jahr 2002			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²
Westteil Berlins				
gute Wohnlage	1.265	395	916.000	2.410
sehr gute Wohnlage	1.260	450	1.050.000	2.500
Ostteil Berlins				
gute Wohnlage	1.290	305	560.000	1.840

E.4 Wohnungs- und Teileigentum

Die Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums (in der Kurzform auch als WE bezeichnet) verlief in den letzten Jahren zwar im Wesentlichen ähnlich, doch waren im Detail durchaus Abweichungen 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.

Konnte man noch bis in das zweite Halbjahr 2002 hinein von einem stabilen bis nur geringfügig nachgebenden Preisniveau ausgehen, so hat sich die Situation rückblickend und zum Jahresende doch noch gewandelt. Die Jahresbilanz für die meisten Marktsegmente des Wohnungs- und Teileigentums war erneut von einem Preisrückgang von durchschnittlich etwa - 5 % bis vereinzelt - 10 % gekennzeichnet. Nur bei wenigen Marktteilen verharrten die Preise etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Eine Trendwende zu einem steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen konnte auch im Berichtsjahr noch nicht ausgemacht werden.

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

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

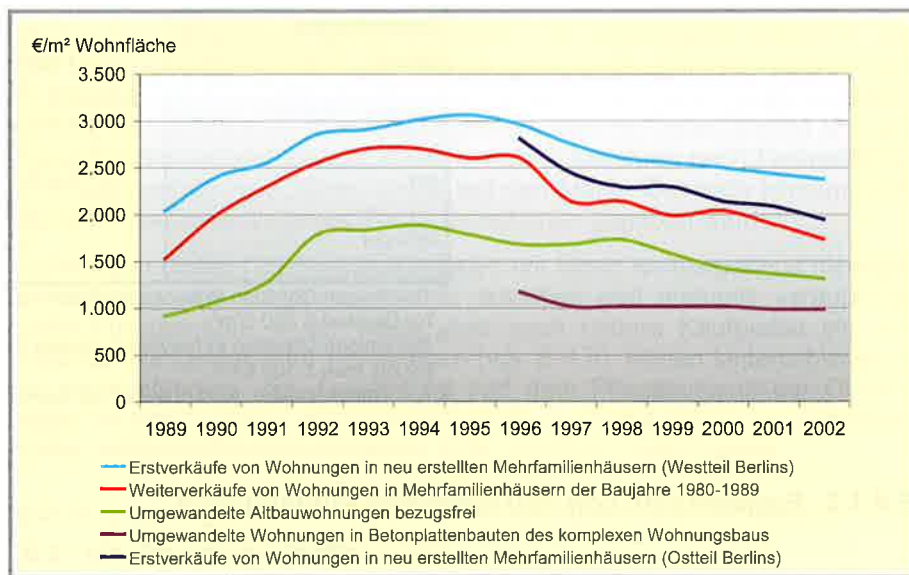


Abb. 19:

Die durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum seit 1989

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichsten Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2002 zusammen mit den Vergleichszahlen des Vorjahres. Ausgewiesen sind die charakteristischen Preisspannen und die gerundeten arithmetischen Mittelwerte der einzelnen Marktsegmente.

E.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.

E.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 2002 allgemein um etwa - 5 % zurück.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2001	2002
Westteil Berlins		
einfach	1.590 bis 2.640 1.990	1.500 bis 2.560 1.920
mittel	1.880 bis 2.890 2.440	1.780 bis 2.800 2.380
gut	2.300 bis 3.680 ¹⁾ 3.090	2.180 bis 3.680 ²⁾ 2.980
sehr gut	k.A.	k.A.
Ostteil Berlins		
einfach	1.540 bis 2.670 2.000	1.470 bis 2.570 1.890
mittel	1.600 bis 2.820 2.090	1.500 bis 2.650 1.950
gut	1.810 bis 3.050 2.220	1.690 bis 3.020 2.130
sehr gut	k.A.	k.A.

¹⁾ Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 5.330 €/m².

²⁾ Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 5.100 €/m².

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

E.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen

Hierzu zählen Eigenheime, die - z.B. aus baurechtlichen Gründen - nicht auf einem eigenen Baugrundstück, sondern in der Regel 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 Doppelhaushälften in dieser Stadtlage gingen auch auf diesem Teilmarkt die Preise um etwa - 5 % zurück. Der obere Spannenwert bei den Reihenhäusern im Westteil war allerdings um 100 € heraufzusetzen.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2001	2002
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	2.180 bis 3.150 2.630	2.070 bis 3.040 2.450
Reihenhäuser	2.240 bis 3.010 2.600	2.120 bis 3.110 2.590
Ostteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	1.540 bis 2.450 1.890	1.510 bis 2.410 1.860
Reihenhäuser	1.610 bis 2.400 1.930	1.450 bis 2.300 1.830

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

E.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 kaum 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. E.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.

E.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 preiswirksam 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 %, vereinzelt aber auch bis zu 30 % festzustellen. Die diese Eigentumswohnungen - häufig anders als bei umgewandelten Wohnungen - traditionsgemäß selte-

ner zur Kapitalanlage, sondern meistens zur Eigennutzung erworben 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 relativ deutlich nachgaben, im Einzelfall bis zu über - 10 %.

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	
	2001	2002	2001	2002
Westteil Berlins				
einfach	750 bis 1.400 1.070	k.A.	770 bis 1.720 1.130	700 bis 1.600 1.010
mittel	830 bis 1.730 1.110	750 bis 1.640 1.040	840 bis 1.800 1.240	780 bis 1.770 1.200
gut	1.000 bis 1.890 1.390	750 bis 1.810 1.240	980 bis 2.170 1.420	950 bis 2.100 1.340
sehr gut	1.230 bis 2.220 1.790	1.070 bis 1.990 1.480	1.260 bis 2.780 1.980	1.110 bis 2.630 ¹⁾ 1.860

¹⁾ Im Einzelfall bis 3.750 €/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	
	2001	2002	2001	2002
Westteil Berlins				
einfach	770 bis 1.820 1.210	730 bis 1.690 1.140	1.190 bis 2.000 1.630	1.110 bis 1.950 1.570
mittel	880 bis 2.200 1.440	840 bis 2.050 1.300	1.400 bis 2.520 1.900	1.300 bis 2.400 1.740
gut	1.030 bis 2.690 1.680	1.000 bis 2.680 1.660	1.760 bis 3.100 2.230	1.540 bis 2.930 2.050
sehr gut	1.600 bis 3.240 2.330	1.470 bis 3.030 2.210	2.150 bis 3.850 ¹⁾ 3.070	1.980 bis 3.750 2.900

¹⁾ 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 €/m² Wohnfläche Baujahre 1990 bis 1999	
	2001	2002
Westteil Berlins		
einfach	1.430 bis 2.500 1.810	1.350 bis 2.320 1.760
mittel	1.450 bis 2.520 1.940	1.420 bis 2.520 1.890
gut	1.740 bis 3.160 2.300	1.720 bis 3.080 2.230
sehr gut	3.300 bis 4.620 3.880	k.A.
Ostteil Berlins		
einfach	1.280 bis 2.450 1.800	1.190 bis 2.320 1.670
mittel	1.450 bis 2.490 1.910	1.250 bis 2.420 1.760
gut	1.780 bis 2.800 2.050	1.650 bis 2.740 1.990
sehr gut	k.A.	k.A.

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

E.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 €/m² Wohnfläche	
	2001	2002
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	1.870 bis 3.500 ¹⁾ 2.510	1.640 bis 3.340 ³⁾ 2.420
Doppelhaushälften	1.650 bis 3.030 ²⁾ 2.340	1.550 bis 2.850 ⁴⁾ 2.120
Reihenhäuser	1.550 bis 2.950 2.100	1.540 bis 2.850 2.030

¹⁾ In guten bis sehr guten Wohnlagen bis 7.660 €/m².

²⁾ In guten Wohnlagen bis 4.770 €/m².

³⁾ In guten bis sehr guten Wohnlagen bis 6.210 €/m².

⁴⁾ In guten Wohnlagen bis rd. 5.350 €/m².

E.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 2002 weiter auf etwa 8.650 (2001: 9.700, 2000: 16.500) Wohnungen zurückgegangen, wobei der Anteil der betroffenen Wohnungen in der östlichen Stadthälfte 55 % ausmachte, was etwa auch dem Verhältnis bei den umgewandelten Wohnanlagen entsprach.

E.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 häufig 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 im Jahr 2002 fiel im Vergleich mit den Teilmärkten der als WE erstellten Wohnungen relativ moderat aus. Die Korrekturen blieben fast durchweg bei unter - 5 %. 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			
	2001		2002	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	580 ¹⁾ bis 1.970 1.220	600 bis 2.050 1.240	540 bis 1.910 1.210	570 bis 2.050 1.240
mittel	790 bis 1.880 1.320	810 bis 2.050 1.370	720 bis 1.880 1.300	760 bis 2.050 1.320
gut	800 bis 2.210 1.380	880 bis 2.600 1.540	770 bis 2.130 1.340	800 bis 2.450 1.510
sehr gut	950 bis 2.240 1.500	1.180 bis 2.610 1.680	920 bis 2.190 1.490	1.100 bis 2.600 1.590

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			
	2001		2002	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	610 bis 1.530 1.120	670 bis 1.650 1.140	580 bis 1.530 1.080	600 bis 1.590 1.110
mittel	690 bis 1.760 1.200	750 bis 1.910 1.300	660 bis 1.630 1.150	730 bis 1.810 1.240
gut	830 bis 1.780 1.200	890 bis 2.080 1.390	750 bis 1.740 1.190	780 bis 2.080 1.340
sehr gut	k.A.	970 bis 2.200 1.480	k.A.	970 bis 2.200 1.470

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			
	2001		2002	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittel	k.A.	850 bis 1.850 1.410	k.A.	800 bis 1.840 1.370
gut	1.150 bis 2.020 1.460	1.140 bis 2.340 1.620	k.A.	1.120 bis 2.270 1.600
sehr gut	k.A.	1.400 bis 2.800 1.980	k.A.	1.370 bis 2.710 1.920

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

Im Ostteil sind nahezu alle in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus 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 wesentlich 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	
	2001	2002
Ostteil Berlins		
einfach und mittel	650 bis 1.400 ¹⁾ 990	650 ²⁾ bis 1.400 ³⁾ 990

¹⁾ In zentraler Stadtlage bis etwa 1.880 €.

²⁾ In einzelnen Wohnanlagen ab etwa 480 €.

³⁾ In zentraler Stadtlage bis etwa 2.000 €.

E.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. E.4.1.2 und E.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 Reihenhauser) 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 nur in Einzelfällen am Markt.

Im Vorjahr war für 2001 ein drastischer Anstieg des Preisniveaus bei den Nachkriegsbauten als Folge der Zunahme von Verkäufen im oberen Preisbereich, also bei den besseren Objekten in guten und sehr guten Wohnlagen festzustellen. Da diese Objekte am Markt 2002 kaum mehr eine Rolle spielten, kam es hier zu einer starken Reduktion des Preisniveaus.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2001	2002
Westteil Berlins		
Altbauten bis 1918	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten 1919 - 1948	1.500 bis 2.530 1.910	1.340 bis 2.580 1.910
Nachkriegsbauten ab 1949	1.610 bis 3.220 2.400	1.490 bis 3.000 2.050

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

E.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

E.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 €. Weiterverkäufe von Dachraumwohnungen erfolgten fast ausschließlich in den einfachen bis guten Wohnlagen im Westteil der Stadt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage Verkauf	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2001	2002
Berlin		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.400 bis 2.840 1.900	1.420 bis 2.650 1.900
Spätere Weiterverkäufe	1.020 bis 2.400 ¹⁾ 1.660	1.010 bis 2.370 ²⁾ 1.640

¹⁾ Einzelfälle in guter bzw. sehr guter Wohnlage im Westteil Berlin bis etwa 3.360 €/m².

²⁾ Einzelfälle in guter bzw. sehr guter Wohnlage im Westteil Berlin bis etwa 3.600 €/m².

E.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 nur wenig ändern.

Als nur untergeordnet 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 Übereignungen 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	
	2001	2002
Westteil Berlins		
einfach bis gut	1.210 bis 2.780 1.900	1.170 bis 2.710 1.810

E.4.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau €/m ² Nutzfläche	
	2001	2002
Berlin		
Unausgebaute Dachräume	190 bis 730 ¹⁾ 440	140 bis 660 ¹⁾ 430
Keller	110 bis 440 250	80 bis 400 230
Verkaufsräume (Ladenflächen)	490 bis 2.100 ²⁾ 1.420	530 bis 2.300 1.420
Büroflächen / Praxisräume	530 bis 2.420 ³⁾ 1.530	660 bis 2.820 ⁵⁾ 1.680
Sonstige Gewerberäume	740 bis 2.100 1.360	410 bis 2.370 1.350
Absolutes Preisniveau in €		
Garagen/ Kfz-Stellplätze	5.110 bis 15.340 € ⁴⁾	4.500 bis 20.000 € ⁶⁾

¹⁾ Nur in Ausnahmefällen bis über 1.000 €/m².

²⁾ In gewerblich interessanten Lagen auch mal bis 3.410 €/m², im Ausnahmefall bis 5.560 €/m².

³⁾ Im Einzelfall in zentraler Stadtlage bis 3.090 €/m².

⁴⁾ In Einzelfällen überwiegend in hochwertigen und in zentralen Stadtlagen bis etwa 28.120 €.

⁵⁾ In zentraler Stadtlage bis 3.720 €/m².

⁶⁾ In Einzelfällen überwiegend in hochwertigen und in zentralen Stadtlagen bis etwa 35.000 €.

Unausgebaute Dachräume werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Im Jahr 2002 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 Steigeleitungen 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 den oberen Spannenbereich abgedeckt.

Die Höhe der Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum dürfte insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit beeinflusst sein. Die nur wenig verkauften Keller wiesen in der Regel Flächen zwischen 20 m² und 100 m² auf. Kleinere Objekte tendierten eher in den oberen Preisbereich.

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 bei derartigen Räumen nach wie vor sehr gering.

Büroflächen tendierten im Berichtsjahr 2002 zu einem leicht höheren Preisniveau.

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.

Die im Berichtsjahr für **Garagen**, Garagenboxen, Stellplätze in Parkhäusern und für offene **KFZ-Stellplätze** 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. Die Verkäufe im Zusammenhang mit neu erstellten Wohnanlagen lagen weitestgehend im Preisbereich oberhalb von 12.000 €.

F Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2002

Der Umfang des Immobilienumsatzes findet seinen Ausdruck in

- der Anzahl der übereigneten Immobilien (Kauffälle),
- dem Geldumsatz insgesamt und
- der Summe der Grundstücksflächen aller unbebauten und bebauten Grundstücke (Flächenumsatz).

Eine teilmarktbezogene Übersicht über die Umsätze auf dem Berliner Grundstücksmarkt 2002 bietet Abschnitt B dieses Berichtes (vgl. Seite 6).

F.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 2002 insgesamt

18.274 Kauffälle (2001: 18.660)

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

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

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2002												
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	86	3,8%	5,2%	291	6,2%	17,8%	1.262	11,1%	77,0%	1.639	9,0%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	27	1,2%	1,9%	233	5,0%	16,2%	1.180	10,4%	81,9%	1.440	7,9%	100%
Pankow	432	19,3%	18,4%	574	12,3%	24,4%	1.348	11,9%	57,3%	2.354	12,9%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	29	1,3%	1,4%	271	5,8%	12,7%	1.832	16,1%	85,9%	2.132	11,7%	100%
Spandau	222	9,9%	20,4%	334	7,1%	30,8%	530	4,7%	48,8%	1.086	5,9%	100%
Steglitz-Zehlendorf	88	3,9%	4,2%	617	13,2%	29,6%	1.381	12,2%	66,2%	2.086	11,4%	100%
Tempelhof-Schöneberg	79	3,5%	4,1%	347	7,4%	17,9%	1.517	13,3%	78,1%	1.943	10,6%	100%
Neukölln	78	3,5%	7,2%	414	8,9%	38,0%	597	5,3%	54,8%	1.089	6,0%	100%
Treptow-Köpenick	437	19,6%	29,4%	553	11,8%	37,2%	497	4,4%	33,4%	1.487	8,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	486	21,8%	46,1%	315	6,7%	29,9%	254	2,2%	24,1%	1.055	5,8%	100%
Lichtenberg	149	6,7%	20,6%	224	4,8%	30,9%	351	3,1%	48,5%	724	4,0%	100%
Reinickendorf	121	5,4%	9,8%	503	10,8%	40,6%	615	5,4%	49,6%	1.239	6,8%	100%
Berlin	2.234	100 %	12,2%	4.676	100 %	25,6%	11.364	100 %	62,2%	18.274	100 %	100%
Westteil Berlins	602	26,9%	5,6%	2.730	58,4%	25,3%	7.454	65,6%	69,1%	10.786	59,0%	100%
Ostteil Berlins	1.632	73,1%	21,8%	1.946	41,6%	26,0%	3.910	34,4%	52,2%	7.488	41,0%	100%

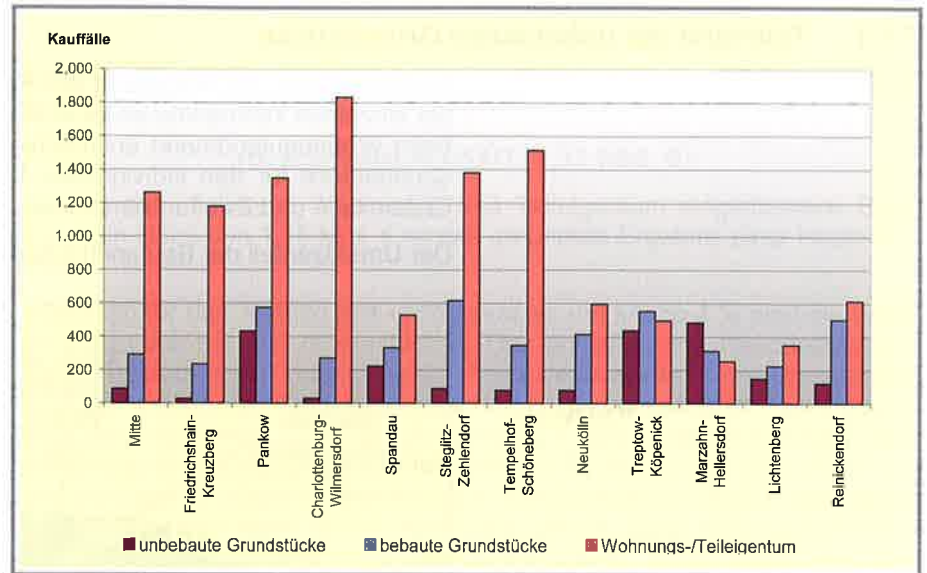


Abb. 20:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2002

73 % der im Jahr 2002 (2001 = 71 %) getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke lagen im Ostteil Berlins. Bei den bebauten Grundstücken wurden im Ostteil mit 42 % (44 %) des Gesamtumsatzes wie in den Vorjahren weniger Verkäufe als im Westteil getätigt.

Zu einem Rückgang der Fallzahlen um mehr als - 5 % kam es beim Wohnungs- und Teileigentum. Während im Westteil der Umsatz mit rd. 7.454 Fällen (7.302) um rd. 2 % zunahm, sank die Zahl im Ostteil von 4.734 in 2001 um fast - 18 % auf 3.910 im Berichtsjahr. Wie die Grafik zeigt, wird der Immobilienmarkt in zumindest 5 von 12 Bezirken von der Anzahl der Über-eignungen dieses Teilmarktes deutlich beherrscht.

Die Fallzahlen umfassen auch die Über-eignungen im Rahmen von Zwangs-versteigerungsverfahren und die im Zusammenhang mit der Bestellung und der Über-eignung von Erbbaurechten beurkundeten Fälle. Vgl. hierzu die besonderen Umsatzinformationen im Abschnitt F.4.

F.1.1 Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

Betrachtet man die Verteilung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte, so kann man einen Umsatzanteil von nahezu 70 % beim Wohnbaulandmarkt ausmachen. Mit allein 64 % dominierten hier die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, also zur Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.

Der Umsatzanteil der Baulandflächen insgesamt lag bei 75 %.

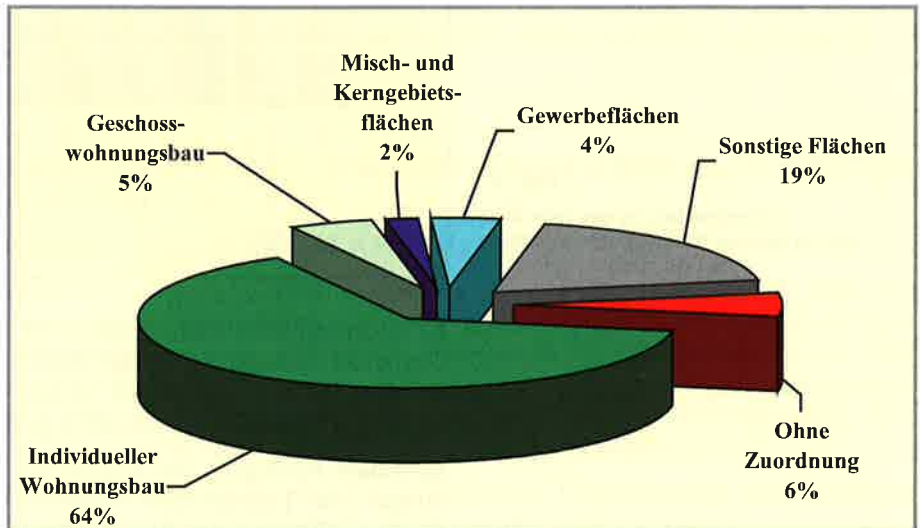


Abb. 21: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2002

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. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verschiebungen der Anteile zwischen den Bezirken nur von untergeordneter Bedeutung.

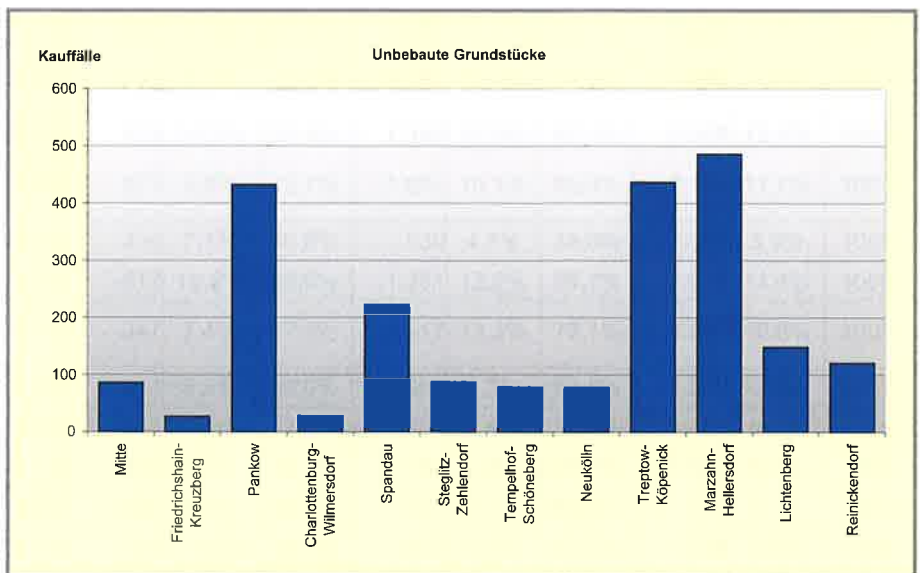


Abb. 22: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2002

F.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2002:

rd. 6,55 Mrd. € (2001: 6,31 Mrd. €).

Der aus dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum eingeflossene Geldumsatz in Höhe von 1,15 Mrd. € ist das gerundete Ergebnis einer Hochrechnung.

Ursächlich für den Anstieg des Geldumsatzes um knapp 4 % sind die höheren Fallzahlen bei den Grundstücken. Das auf allen drei Hauptteilmärkten durchschnittlich weiter nachgebende Preisniveau wurde in der Umsatzsumme durch die höhere Transaktionszahl mehr als kompensiert. Der Umsatzanteil des Wohnungs- und Teileigentums lag aufgrund der rückläufigen Fallzahlen und Preise zurückgehend bei unter 18 %. Wegen der gegenüber den Grundstücken bei Eigentumswohnungen durchschnittlich deutlich geringeren Absolutkaufpreise blieb dieser Rückgang jedoch ohne hervorzuhebenden Einfluss auf die Gesamtsumme des Geldumsatzes. Siehe hierzu den Umsatzvergleich unter F.4.

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 2002									
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Geld Mio €	Anteil in %		Geld Mio €	Anteil in %		Geld Mio €	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	448,22	50,9%	28,0%	1.151,59	25,5%	72,0%	1.599,81	29,6%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	44,98	5,1%	13,4%	290,45	6,4%	86,6%	335,43	6,2%	100%
Pankow	50,42	5,7%	18,4%	223,03	4,9%	81,6%	273,45	5,1%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	31,41	3,6%	3,6%	846,53	18,7%	96,4%	877,94	16,3%	100%
Spandau	31,25	3,6%	12,0%	229,27	5,1%	88,0%	260,52	4,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	50,86	5,8%	10,1%	453,09	10,0%	89,9%	503,95	9,3%	100%
Tempelhof-Schöneberg	22,99	2,6%	7,7%	277,18	6,1%	92,3%	300,17	5,6%	100%
Neukölln	29,78	3,4%	12,0%	217,98	4,8%	88,0%	247,76	4,6%	100%
Treptow-Köpenick	75,84	8,6%	31,5%	165,17	3,7%	68,5%	241,01	4,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	45,03	5,1%	19,8%	182,76	4,0%	80,2%	227,79	4,2%	100%
Lichtenberg	25,64	2,9%	23,4%	83,97	1,9%	76,6%	109,61	2,0%	100%
Reinickendorf	23,38	2,7%	5,6%	397,08	8,8%	94,4%	420,46	7,8%	100%
Berlin	879,80	100%	16,3%	4.518,10	100%	83,7%	5.397,90	100%	100%
Westteil Berlins	306,65	34,9%	9,7%	2.863,17	63,4%	90,3%	3.169,82	58,7%	100%
Ostteil Berlins	573,15	65,1%	25,7%	1.654,93	36,6%	74,3%	2.228,08	41,3%	100%

F.3 Flächenumsatz

Der Umsatz an Grundstücksflächen betrug im Jahre 2002 insgesamt

1.024,3 ha (2001: 981,7 ha).

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

Damit war der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr zwar leicht angestiegen, erreichte aber dennoch nur ein weit unterdurchschnittliches Niveau der letzten 10 Jahre.

Noch 1990 war mit 398 ha fast der niedrigste Stand seit der Mitte der 60er Jahre erreicht worden. Nach der Vereinigung 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, lag seit der Vereinigung fast ausnahmslos über 40 % und verfehlte 2002 diesen Umfang knapp mit 39,1 %.

Flächenumsatz im Jahr 2002

Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	24,06	6,0%	34,7%	45,21	7,3%	65,3%	69,27	6,8%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	4,24	1,1%	12,7%	29,06	4,7%	87,3%	33,30	3,3%	100%
Pankow	47,44	11,8%	48,6%	50,12	8,0%	51,4%	97,56	9,5%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,37	2,1%	17,8%	38,64	6,2%	82,2%	47,01	4,6%	100%
Spandau	25,77	6,4%	25,5%	75,40	12,1%	74,5%	101,17	9,9%	100%
Steglitz-Zehlendorf	15,76	3,9%	16,0%	82,49	13,2%	84,0%	98,25	9,6%	100%
Tempelhof-Schöneberg	12,11	3,0%	22,5%	41,76	6,7%	77,5%	53,87	5,3%	100%
Neukölln	32,05	8,0%	40,6%	46,96	7,5%	59,4%	79,01	7,7%	100%
Treptow-Köpenick	138,79	34,6%	70,6%	57,85	9,3%	29,4%	196,64	19,2%	100%
Marzahn-Hellersdorf	58,93	14,7%	51,3%	56,05	9,0%	48,7%	114,98	11,2%	100%
Lichtenberg	16,43	4,1%	31,0%	36,60	5,9%	69,0%	53,03	5,2%	100%
Reinickendorf	16,80	4,2%	21,0%	63,37	10,2%	79,0%	80,17	7,8%	100%
Berlin	400,75	100 %	39,1%	623,51	100 %	60,9%	1.024,26	100 %	100%
Westteil Berlins	116,01	28,9%	22,9%	389,67	62,5%	77,1%	505,68	49,4%	100%
Ostteil Berlins	284,74	71,1%	54,9%	233,84	37,5%	45,1%	518,58	50,6%	100%

F.4 Besondere Umsatzinformationen

Die Umsatzzahlen werden nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertigen Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2002 erzielten insgesamt 81 Grundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio €. Während im Westteil Berlins der Umsatz an derartigen Immobilien weiter zurückging, stieg deren Anteil im östlichen Stadtbereich. Eine bedeutende Zunahme war beim Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke im Ostteil auszumachen.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio €						
Teilmarkt	Urkunden Anzahl		Geldumsatz Mio €		Flächenumsatz ha	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Unbebaute Grundstücke	19	17	452,6	343,1	123,1	47,8
Westteil Berlins	5	7	87,0	172,5	9,4	26,9
Ostteil Berlins	14	10	365,6	170,6	113,7	20,9
Bebaute Grundstücke	62	66	1.996,7	2.060,2	123,2	120,7
Westteil Berlins	33	43	1.151,7	1.454,5	72,0	67,9
Ostteil Berlins	30	23	907,0	605,7	51,2	52,8
Grundstücke > 10 Mio €	81	83	2.449,3	2.403,3	246,3	168,5

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen insgesamt enthalten, mit einem Zuschlagsbeschluss abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dar, deren Umfang wie folgt auszuweisen ist:

Anteil der Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen am Jahresumsatz 2002			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	24 6 / 18	4,60 1,44 / 3,16	2,80 0,66 / 2,14
Bebaute Grundstücke	200 105 / 95	86,53 57,36 / 29,17	24,00 10,71 / 13,29
Wohnungs-/ Teileigentum	546 393 / 153	32,67 24,10 / 8,57	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	770 ¹⁾ 504 / 266	123,80 82,90 / 40,90	26,80 11,37 / 15,43

1) Die Anzahl der Beschlüsse durch die Amtsgerichte liegt real höher, da ein auf 10% geschätzter Anteil der Meldungen die Geschäftsstelle leider nicht erreicht hat.

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr über 770 Fälle dieser Art (2001: 694) bekannt. Binnen Jahresfrist stieg damit die Anzahl um mehr als 10 %. Davon entfielen 224 (218) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, 546 (472) auf das Wohnungs- und Teileigentum. Die Mehrzahl betraf mit einem Anteil von 65 % Immobilien im Westteil Berlins. Mit 72 % lag der Westteil beim Wohnungs- und Teileigentum deutlich über dem bei den Grundstücken mit nahezu 50 %.

Einen speziellen Teilmarkt bilden auch die Erbbaurechtsfälle. In der nachfolgenden Tabelle ist ihr Anteil am Gesamtumsatz dargestellt.


Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2002			
Teilmarkt	Fälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl	Mio €	ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Erbbaurechtsbestellungen	30 4 / 26	entfällt	3,22 0,30 / 2,92
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	6	entfällt	0,37
Kauffälle Erbbaurecht	47 43 / 4	28,49 16,71 / 11,78	5,51 4,23 / 1,28
Kauffälle Erbbaugrundstück	48 39 / 9	25,45 17,98 / 7,47	13,60 9,38 / 4,22
Erbbaurechtsfälle insgesamt	125 86 / 39	53,94 34,69 / 19,25	22,33 13,91 / 8,42

F.5 Umsatzvergleich zum Vorjahr

In einer tabellarischen Übersicht auf der Folgeseite sind die Umsätze des Jahres 2002 denen des Vorjahres gegenübergestellt. Wegen eines bedauerlichen Irrtums bei der Ermittlung der Umsatzzahlen für 2001 wurde bei den unbebauten Gewerbeflächen im Ostteil Berlins nachträglich in der Tabelle auf Seite 7 des Berichtes 2001 eine Korrektur der Umsatzzahlen wie folgt notwendig:

Gewerbeflächen	99 53 / 46	85,6 46,7 / 38,9	47,9 29,7 / 18,2
----------------	---------------	---------------------	---------------------

Damit verbunden war eine entsprechende Änderung der Summenzahlen, was zu einer geringen Reduzierung des Gesamtumsatzes führte. Ein Hinweis und die Wiedergabe der geänderten Tabelle ist auf der Website des Gutachterausschusses zu finden:

 *Service / Berichtigungen / Berichte und Veröffentlichungen / 24. Januar 2003*

Wie auch den Abb. 26 und 27 auf Seite 68 zu entnehmen ist, haben sich die Umsatzanteile der drei großen Teilmärkte in den drei letzten Jahren nur unbedeutend verändert. Den 2002 in allen drei Umsatzkategorien gestiegenen Zahlen bei den unbebauten und bebauten Grundstücken stand die rückläufige Entwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum gegenüber. Während bald zwei Drittel aller Kauffälle diesen Teilmarkt betrafen, lag der Anteil dieses Marktsegmentes beim Geldumsatz noch unter 20 %.

Umsatzentwicklungen 2001 / 2002						
Jahr Teilmarkt	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Anteil %	Mio €	Anteil %	ha	Anteil %
2001						
unbebaute Grundstücke	2.022	10,8%	777,6	12,3%	392,9	40,0%
bebaute Grundstücke	4.602	24,7%	4.353,0	69,0%	588,8	60,0%
Wohnungs- und Teileigentum ¹⁾	12.036	64,5%	1.176,0	18,6%	entfällt	entfällt
insgesamt	18.660	100,0%	6.306,6	100,0%	981,7	100,0%
2002						
unbebaute Grundstücke	2.234	12,2%	879,8	13,4%	400,7	39,1%
bebaute Grundstücke	4.676	25,6%	4.518,1	69,0%	623,5	60,9%
Wohnungs- und Teileigentum ¹⁾	11.364	62,2%	1.150,7	17,6%	entfällt	entfällt
insgesamt	18.274	100,0%	6.548,6	100,0%	1.024,2	100,0%
Veränderungen 2001 / 2002						
unbebaute Grundstücke	212	10,5%	102,2	13,1%	7,8	2,0%
bebaute Grundstücke	74	1,6%	165,1	3,8%	34,7	5,9%
Wohnungs- und Teileigentum	-672	-5,6%	-25,3	-2,2%	entfällt	entfällt
insgesamt	-386	-2,1%	242,0	3,8%	42,5	4,3%

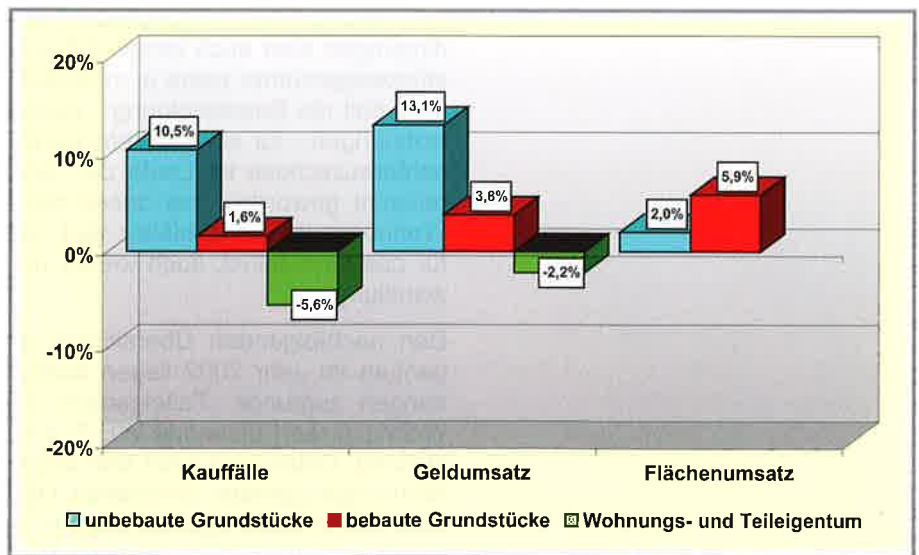


Abb. 23:
Umsatzentwicklung 2002
im Vergleich zum Vorjahr

G Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2002

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 bestimmbareren Teilen von Gebäuden (Räumen) begründen und erwerben zu können.

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 der gleichen Wohnanlage.

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 zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt auf Antrag des Eigentümers auf der Grundlage eines Aufteilungsplanes 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).

Den nachfolgenden Übersichten über die Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2002 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind nicht Gegenstand dieser Darstellung. Dabei 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.

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.

³ BGBl. I S. 175, zuletzt geändert durch Artikel 25 Abs. 10 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes - OLGVertrÄndG - vom 23. Juli 2002, BGBl. I S. 2850

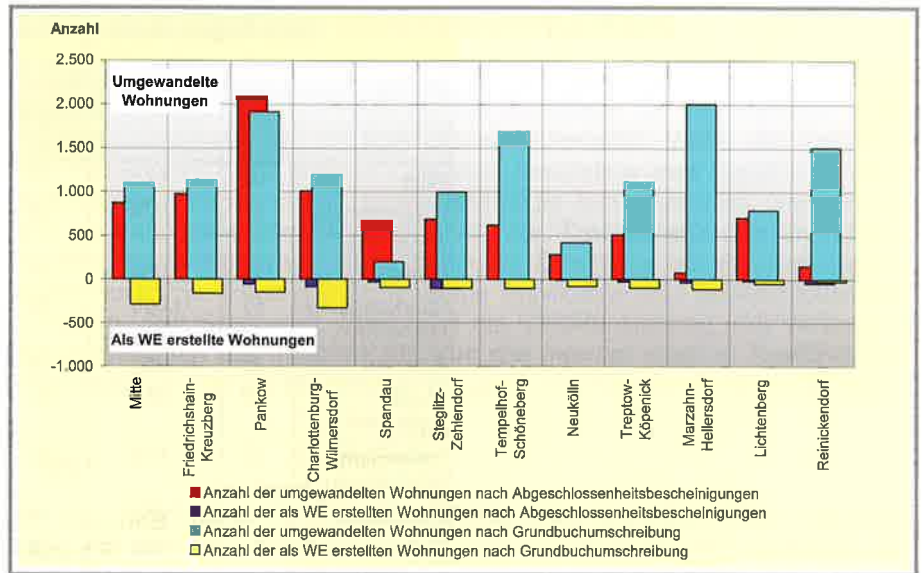


Abb. 24:
Die Begründung von Wohnungseigentum
im Jahr 2002

Die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Ausdruck für die Einleitung der Umwandlung von Mietwohnungen ist 2002 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um - 11 % (im Westteil um - 36 %, dagegen im Ostteil Anstieg um 33 %) zurückgegangen. Bei den neu zu errichtenden Wohnungen war der Rückgang im Westteil wie im Ostteil mit - 65 % gleichermaßen hoch.

Den 2002 für insgesamt 9.155 Wohnungen erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen standen 16.080 Grundbuchumschreibungen gegenüber. Wie schon im Vorjahr reduzierte sich damit der Überhang an eingeleiteten Verfahren.

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Jahr 2002								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	52	871	17	0	0	0	52	873
Friedrichshain-Kreuzberg	37	977	26	0	0	0	37	984
Pankow	114	2.086	18	14	60	4	128	2.163
Charlottenburg-Wilmersdorf	51	1.009	20	8	91	11	59	1.100
Spandau	28	663	24	9	33	4	37	697
Steglitz-Zehlendorf	68	687	10	11	108	10	79	801
Tempelhof-Schöneberg	37	619	17	1	2	2	38	623
Neukölln	18	282	16	4	8	2	22	290
Treptow-Köpenick	56	509	9	12	31	3	68	543
Marzahn-Hellersdorf	30	77	3	17	38	2	47	110
Lichtenberg	21	707	34	5	21	4	26	730
Reinickendorf	21	154	7	10	44	4	31	217
Berlin	533	8.641	16	91	436	5	624	9.155
davon Westteil:	241	3.872	16	39	278	7	280	4.180
Ostteil :	292	4.769	16	52	158	3	344	4.975

¹⁾ WA = Wohnanlagen

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

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Grundbuchumschreibungen im Jahr 2002								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	50	1.099	22	11	290	26	61	1.413
Friedrichshain-Kreuzberg	45	1.136	25	4	167	42	49	1.319
Pankow	107	1.919	18	22	150	7	129	2.137
Charlottenburg-Wilmersdorf	55	1.192	22	14	332	24	69	1.544
Spandau	13	200	15	14	97	7	27	297
Steglitz-Zehlendorf	52	998	19	11	105	10	63	1.120
Tempelhof-Schöneberg	66	1.686	26	13	108	8	79	1.925
Neukölln	18	419	23	2	81	41	20	507
Treptow-Köpenick	77	1.116	15	20	101	5	97	1.285
Marzahn-Hellersdorf	26	2.006	77	32	117	4	58	2.152
Lichtenberg	23	791	34	9	48	5	32	845
Reinickendorf	23	1.509	66	10	26	3	33	1.536
Berlin	555	14.071	25	162	1.622	10	717	16.080
davon Westteil:	258	6.771	26	65	749	12	323	7.699
Ostteil :	297	7.300	25	97	873	9	394	8.381

¹⁾ WA = Wohnanlagen

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

H Langjährige Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes

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 zur Transparenz des Immobilienmarktes bei. Anfangs vor allem durch die Ermittlung der Bodenrichtwerte, später auch z.B. durch die regelmäßige Publikation von Grundstücksmarktberichten. Seit September 2000 wird die Veröffentlichung und Verbreitung der Daten durch das moderne Medium des *Internet* ergänzt. Ausführlichere Informationen über die langjährige Tätigkeit vermittelt der Vorjahresbericht.

H.1 Umsatzentwicklung seit 1961

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. Von 1983 bis 1992 verfestigte sich der Umsatz 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.

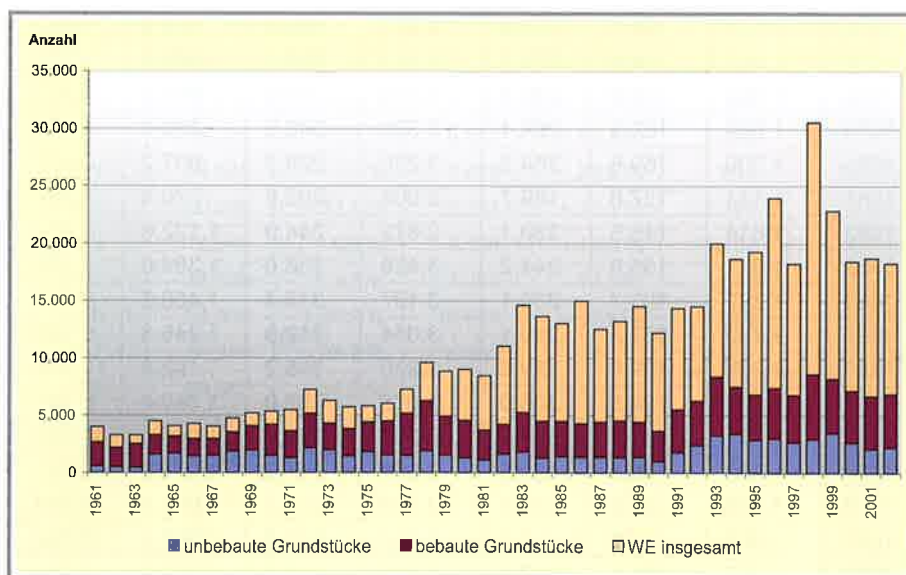


Abb. 25:

Die Umsatzentwicklung seit 1961, hier beispielhaft aufgezeigt anhand 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 (West) - von jährlich etwa 50 ha auf 400 ha in den Folgejahren. Bis Ende der 70er Jahre ging er auf jeweils 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.

Der Geldumsatz entwickelte sich in den ersten 3 Jahrzehnten der Marktbeobachtung weitgehend 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.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienumsatzes in Berlin seit 1961, dem Beginn der Marktbeobachtung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Die Umsätze am Berliner Grundstücksmarkt seit 1961											
Jahr	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum		Grundstücksmarkt insgesamt		
	Anzahl	Fläche ha	Geld Mio €	Anzahl	Fläche ha	Geld Mio €	Anzahl	Geld Mio €	Anzahl	Fläche ¹⁾ 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	2.022	392,9	777,6	4.602	588,8	4.353,0	12.036	1.176,0	18.660	981,7	6.306,6
2002	2.234	400,7	879,8	4.676	623,5	4.518,1	11.364	1.150,7	18.274	1.024,2	6.548,6

¹⁾ Nur unbebaute und bebaute Grundstücke

H.2 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die „Gesetze“ des Immobilienmarktes auch im Ostteil Berlins. Trotz der Ausdehnung des Zuständigkeitsbereiches bei der Marktbeobachtung durch den Gutachterausschuss auf das Gebiet der gesamten Stadt hat sich die Zahl der Immobilienkauffälle in Berlin in den ersten Jahren nach der Vereinigung kaum verändert. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt zunächst die weitere Entwicklung abwarten wollte. Andererseits behinderten über viele Jahre die noch vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse bei den Grundstücken im Ostteil Berlins den Immobilienmarkt. Zudem war dort das Wohnungs- und Teileigentums noch nicht etabliert.

Die Erwartungshaltung über die weitere politische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der breiten Euphorie einer schon bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die daraus spekulativ entstandene starke 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 €.

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	18.660	+ 1,2 %	6.307	- 10,1 %	982	- 6,5 %
2002	18.274	- 2,1 %	6.549	+ 3,8 %	1.024	+ 4,3 %

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 den enormen Zuwächsen und einer zwischenzeitlichen Umsatzeinbuße von insgesamt 30 % in den Jahren 1994 und 1995 war 1996 mit 10,815 Milliarden € der bisherige Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung Berlins erreicht worden.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, die wesentlich 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 erneut zu erheblichen Steigerungen insbesondere bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz.

Die Jahre seit 1999 sind durch Rückgänge beim Immobilienumsatz gekennzeichnet. Damals entfielen die Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen, viele Anleger investierten in den Aktienmarkt. Die zunächst erheblichen Einbußen setzten sich 2001 im Flächen- und Geldvolumen mit abgeschwächter Tendenz fort. 2002 stabilisierte sich der Immobilienumsatz im Vergleich der letzten 10 Jahre auf einem niedrigen Niveau.

Die Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den Zeitraum seit 1990 in Abb. 26 dargestellt. Abb. 27 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

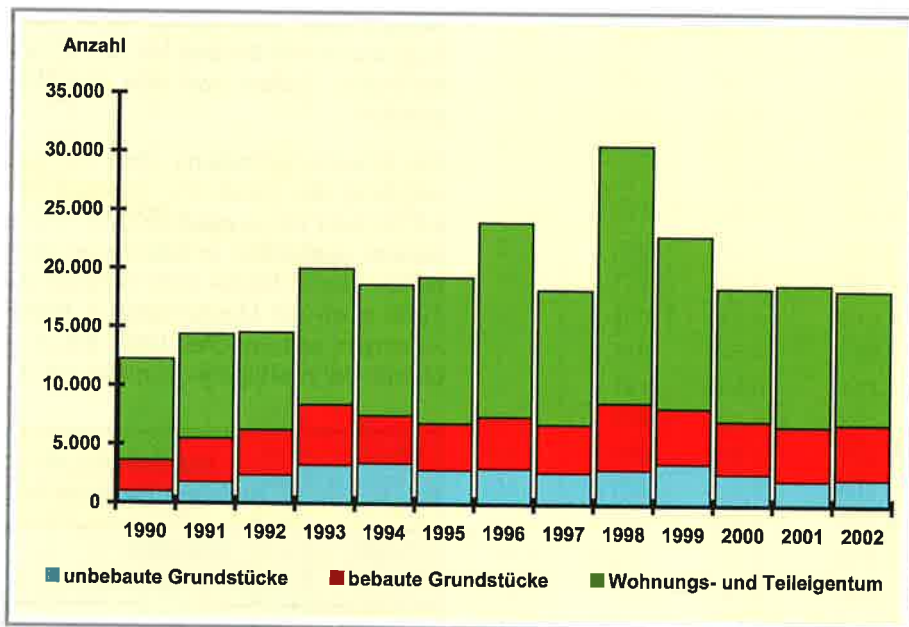


Abb. 26
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

Deutlich erkennbar ist das seit 1993 auf einer Ebene von durchschnittlich rd. 18.700 Urkunden etwa konstante, in einer Spanne zwischen 18.266 (1997) und 20.006 (1993) variierende Niveau der Kauffallzahlen. Lediglich die Jahre 1996, 1998 und 1999 heben sich mit höheren Umsatzzahlen bis über 30.000 markant ab.

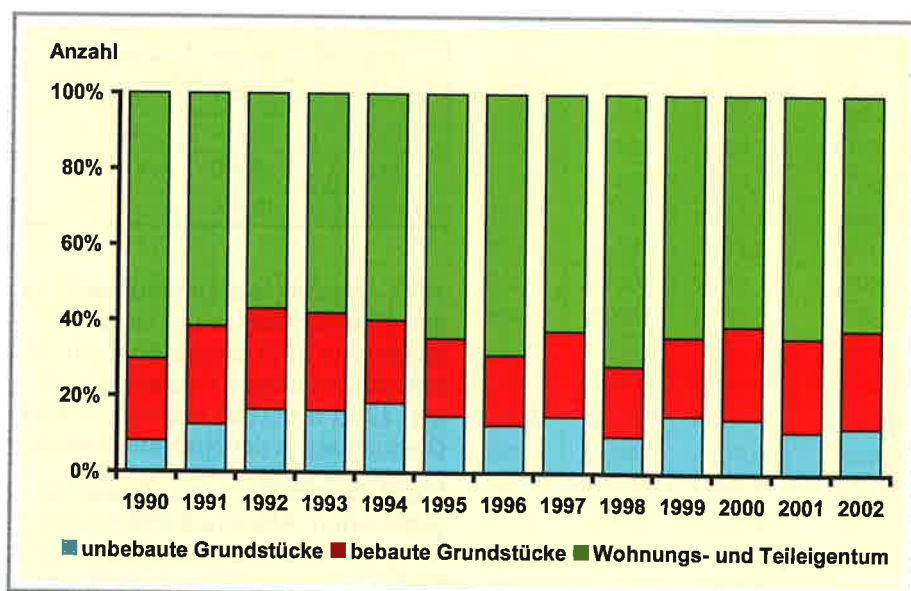


Abb. 27:
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

H.3 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 auf der Grundlage der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingeleitet worden ist,
- die Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, bei denen die Bildung von WE durch die Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter 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					
	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 - 02	4.149	6.177	143	248	37.244	54.533	1.713	1.658	42.216	62.244	1.861	1.921	2.518	2.530
Gesamt	104.807	82.742	2.932	2.104	335.945	218.711	13.295	8.058	441.575	302.987	16.232	10.177	25.867	18.737

A-Besch. = Einleitung der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen.
Grdb. = Rechtlicher Vollzug der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum durch die Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter, unabhängig vom Zeitpunkt der Einleitung.

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. Seitdem lag die Zahl der Wohnungsumwandlungen in einem zunehmenden Umfang jeweils über der Zahl der unmittelbar im WE erstellten Eigentumswohnungen. Ende 1979 war ein Bestand von fast 1.100 Objekten mit über 17.700 Wohnungen auszuweisen, 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 %.

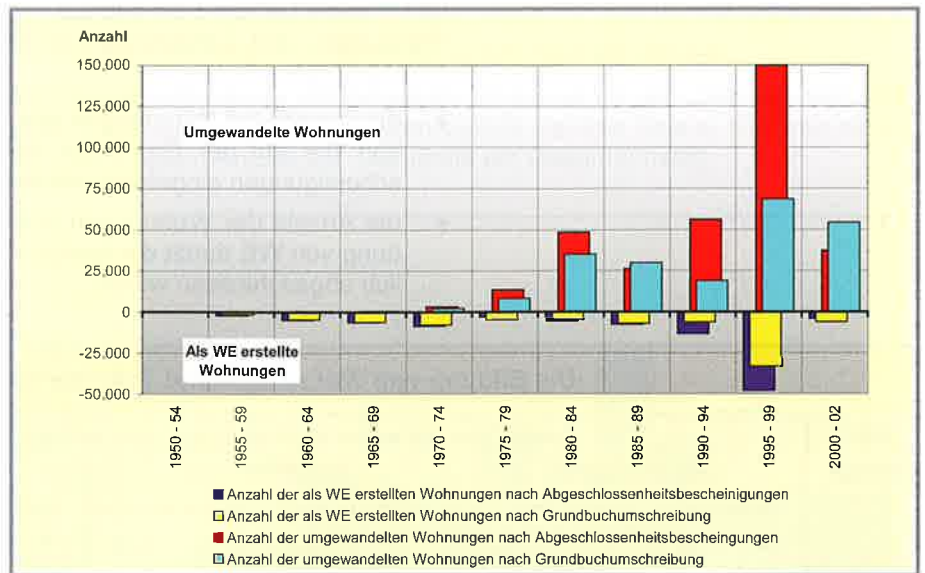


Abb. 28:

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. Nur noch 10 % der Wohnungen, für die in der ersten Hälfte der 80er Jahre die Bildung von Wohnungseigentum auf den Weg gebracht wurde, waren im WE errichtete Wohnungen.

Die Ausweitung der Umwandlungsaktivitäten führte Mitte der 80er Jahre zu einer Sättigung dieses Immobilienteilmarktes. 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 umwandlungsgeeigneten Mietwohnobjekten. Die umfangreiche Neuerrichtung von Eigentumswohnungen weist aber auch auf den erkennbaren Rückstand bei der Eigentumsquote hin.

Ende 2002 hatten die umgewandelten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen, für die eine Bildung von Wohnungseigentum eingeleitet war, einen Anteil von inzwischen 76 % erreicht. Nach den Grundbuchumschreibungen lag die Quote nur unwesentlich niedriger bei über 72 %.

J Kurzer Ausblick auf 2003

Die Prognosen der Wirtschaftsforscher gehen für 2003 in Richtung Null-Wachstum. Nach den bis Ende April vorliegenden Kauffällen aus dem 1. Quartal 2003 ist auf nahezu allen Teilmärkten des Grundstückshandels in diesem Jahr mit einem erneuten deutlichen Rückgang der Umsätze zu rechnen. Die folgenden Zahlen sind vorläufiger Art, die erkennbaren Tendenzen können sich im Rahmen der weiteren Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf noch markant verändern.

Immobilienumsätze 1. Quartal 2003 im Vergleich zum Vorjahresquartal						
Teilmarkt	1. Quartal 2002		1. Quartal 2003		Änderung	
	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €
Unbebaute Grundstücke	383	98,64	296	60,85	- 22,7 %	- 38,3 %
Bebaute Grundstücke	906	613,64	718	474,30	- 20,8 %	- 22,7 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	548	151,39	400	105,12	- 27,0 %	- 30,6 %
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾	235	259,34	206	182,98	- 12,3 %	- 29,4 %
Büro- und Geschäftshäuser ²⁾	7	117,08	20	105,52	185,7 %	- 9,9 %
Gewerbe- und Industrieobjekte	10	28,81	12	12,55	20,0 %	- 56,4 %
Sonstige	106	57,02	80	68,13	- 24,5 %	19,5 %
Wohnungs- und Teileigentum	2.516	k.A.	1.752	269,85	- 30,4 %	k.A.
insgesamt	3.805	712,28 ³⁾	2.766	535,15 ³⁾	- 27,3 %	- 24,9 % ³⁾

¹⁾ Auch Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

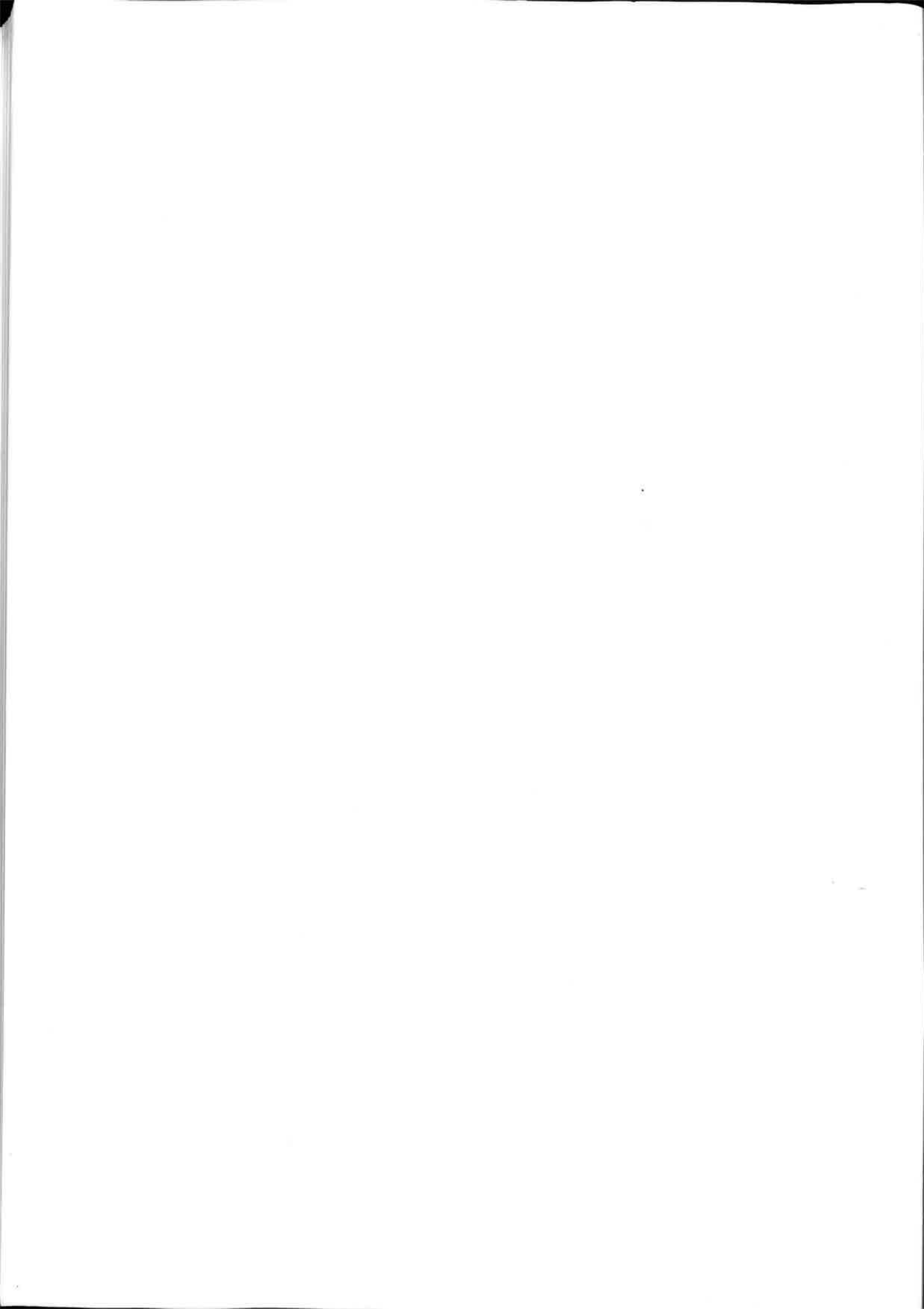
²⁾ Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

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 2003 ist nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Umsatzprognose Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2003				
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 %		↑ steigend über + 5 % ↓ fallend über - 5 %	

Der Gutachterausschuss sieht in seiner Einschätzung für die erste Hälfte des Jahres 2003 noch keine Anzeichen für eine Trendwende am Berliner Grundstücksmarkt. Er geht vielmehr davon aus, dass die Talsohle der Preisentwicklung insbesondere auf dem Baulandmarkt noch nicht erreicht ist.





... und was passiert im Jahr 2003 ?

Bleiben Sie auch 2003 über die
Entwicklungen auf dem Berliner
Immobilienmarkt aktuell informiert

Mit GAA Online ...



und dem kostenlosen neuen
Newsletter-Service. Zu finden
unter „Home“ > „Service“

Nur das Wissen über die Marktlage und über den Wert von Liegenschaften kann die Teilnehmer am Berliner Grundstücksmarkt und die im Immobilienwesen Tätigen vor Fehleinschätzungen und -entscheidungen sowie Übervorteilung schützen.

Die sicherste und überzeugendste Basis des Wissensmanagements im Immobilienwesen ist die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, in der alle beurkundeten Rechtsgeschäfte erfasst werden. Der Gesetzgeber hat mit dieser Aufgabe den fachkundigen und unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte betraut und alle Notare verpflichtet, Abschriften der Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden.

Dem Gutachterausschuss in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Sie ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ressortiert und bearbeitet sowie veröffentlicht den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht.

Zur Veröffentlichung kommen Preise und Umsätze des Gesamtmarktes und der den Berliner Grundstücksmarkt prägenden Teilmärkte im Jahre 2002. Es werden die Entwicklungen über die Jahre hinweg als Ausdruck der Berliner Konjunktur beschrieben. Ein besonderer Schwerpunkt bildet der Markt der Eigentumswohnungen und des Teileigentums, der wegen der angestrebten Verbesserung der Eigentumsquote der Berliner Bevölkerung besonderer Aufmerksamkeit bedarf.