



## **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2003/2004**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

**Titelfoto:** Das Bundesministerium des Innern am Ufer der Spree in Berlin-Moabit

## 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@senstadt.verwalt-berlin.de  
🌐 www.Gutachterausschuss-Berlin.de

**Redaktionelle Bearbeitung:** Knut Berger

**Mitarbeit:** Susanne Düwel, Karin Görlitz, Thomas Sandner

**Ausgabe:** April 2004

**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:** 3-88961-191-5

**Bericht über den  
Berliner Grundstücksmarkt 2003 / 2004**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

## Vorwort

Der tiefgreifende Strukturwandel Berlins in den vergangenen 15 Jahren hat die wirtschaftlichen Nutzungen wie auch den Grundstücksmarkt in der ehemals geteilten Stadt grundlegend verändert.

Viele städtebauliche Projekte – das Regierungsviertel, die unzähligen neuen Bauten in der Innenstadt wie auch die Ergebnisse der umfangreichen Sanierungen – prägen heute das Bild der Stadt. Neue Projekte sind geplant oder werden verwirklicht – so in der Spreestadt Charlottenburg, am Alexanderplatz und im östlichen Spreeraum.

Berlin hat ein breites Angebot an preiswerten Grundstücken für alle denkbaren Nutzungen und in den attraktivsten Lagen. Dies ist ein Vorteil und ein Pfund, mit dem Berlin wuchern kann.

Mit dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses werden die Verhältnisse auf dem Berliner Grundstücksmarkt, die Veränderungen im Angebots- und Nachfragebereich sowie neue Preisentwicklungen wiedergegeben und veranschaulicht. Mit ihm erhalten Marktteilnehmer und -beobachter eine Hilfe, die es ermöglicht, die sich ständig wandelnden Marktstrukturen einzuschätzen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes gegeben.

Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2003/2004 liefert wichtige Informationen für alle diejenigen, die sich für die Stadt und in der Stadt engagieren wollen. Grundlage für das Basismaterial bildet die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In ihr sind die ausgewerteten Angaben der notariellen Kaufverträge mit ihren tatsächlich gezahlten Preisen gespeichert.

Dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses Herrn Prof. Dietrich Ribbert, seinen Stellvertretern, den beteiligten ehrenamtlichen Gutachtern und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle danke ich für ihre engagierte Arbeit.



A handwritten signature in black ink, which reads 'Ingeborg Junge-Reyer'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Der Berliner Grundstücksmarkt 2003 im ersten Überblick.....</b>	<b>6</b>
<b>B.1</b>	<b>Preisentwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>B.2</b>	<b>Umsatz .....</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Gutachterausschuss und Markttransparenz .....</b>	<b>8</b>
<b>C.1</b>	<b>Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
<b>C.2</b>	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>9</b>
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
<b>C.3</b>	<b>Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt.....</b>	<b>12</b>
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	Ertelung von Auskünften durch die Geschäftsstelle .....	17
<b>D</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten .....</b>	<b>20</b>
<b>D.1</b>	<b>Berlin im Überblick .....</b>	<b>20</b>
<b>D.2</b>	<b>Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen .....</b>	<b>22</b>
<b>D.3</b>	<b>Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....</b>	<b>24</b>
<b>D.4</b>	<b>Die stadträumlichen Wohnlagen.....</b>	<b>25</b>
<b>E</b>	<b>Preisentwicklung im Jahr 2003.....</b>	<b>26</b>
<b>E.1</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>26</b>
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
<b>E.2</b>	<b>Sonstiger Grund und Boden.....</b>	<b>34</b>
E.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	34
E.2.2	Marktfähiges Nichtbauland .....	34
<b>E.3</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>35</b>
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

<b>E.4</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>43</b>
E.4.1	Erstverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte .....	44
E.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern .....	44
E.4.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	45
E.4.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte .....	45
E.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern .....	46
E.4.2.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Eigenheime .....	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
<b>F</b>	<b>Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2003 .....</b>	<b>54</b>
<b>F.1</b>	<b>Anzahl der Kauffälle .....</b>	<b>54</b>
F.1.1	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke .....	56
F.1.2	Teilmarkt der bebauten Grundstücke .....	57
<b>F.2</b>	<b>Geldumsatz.....</b>	<b>58</b>
<b>F.3</b>	<b>Flächenumsatz.....</b>	<b>59</b>
<b>F.4</b>	<b>Besondere Umsatzinformationen .....</b>	<b>60</b>
F.4.1	Einzelkaufpreise über 10 Mio € .....	60
F.4.2	Zwangsversteigerungen .....	60
F.4.3	Erbaurechtsfälle .....	61
<b>F.5</b>	<b>Umsatzvergleich zum Vorjahr .....</b>	<b>61</b>
<b>G</b>	<b>Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2003 .....</b>	<b>63</b>
<b>H</b>	<b>Langjährige Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes .....</b>	<b>65</b>
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
<b>J</b>	<b>Kurzer Ausblick auf 2004 .....</b>	<b>71</b>



## A Vorbemerkungen

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960<sup>1</sup> waren die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken aufgrund der Preisstoppverordnung aus dem Jahr 1936 aufgehoben und der Grundstücksmarkt in der Bundesrepublik Deutschland auf eine neue, marktwirtschaftliche Grundlage gestellt worden.

Die Mechanismen eines freien Grundstücksmarktes sind relativ komplex. Insbesondere die Einflüsse auf das Preisverhalten und damit auf den Wert von Immobilien sind in der Regel nur für den Kreis der beruflich mit der Materie befassten Fachleute überschaubar. Um hier von Anfang an einer allgemeinen Unsicherheit entgegen wirken zu können, hatte der Gesetzgeber zugleich unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geschaffen, die kompetent durch Marktbeobachtung und Bereitstellung entsprechender Informationen zur Markttransparenz auf breiter Basis beitragen sollen.


Seitdem hat sich diese gesetzliche Regelung in mehr als 40 Jahren bewährt. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle in Berlin sind mit zunehmendem Erfolg ihrer Informationspflicht nachgekommen. Das Wirken des Gutachterausschusses und die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den vier Jahrzehnten wechselvoller Berliner Geschichte wurden bereits im Marktbericht für das Jahr 2001 beschrieben.


Die in den letzten Jahren offenbar gewordene extrem schwierige Finanzsituation im Land Berlin führte im Rahmen der angestrebten Haushaltskonsolidierung im Berichtszeitraum auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu drastischen personellen und finanziellen Einsparungen. Eine Reduzierung der angebotenen Leistungen wird sich trotz aller Rationalisierung nicht vermeiden lassen. So musste 2003 beispielsweise bereits die Ermittlung der Zahlen nach Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei der Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum eingestellt werden (vgl. Kapitel G. und H.3).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bemüht sich gleichwohl, mit diesem Marktbericht objektive und interessenfreie Marktinformationen zum Beispiel zur Vorbereitung von Grundstücksgeschäften an die Bürger, Behörden und andere interessierte Kreise abzuliefern.

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

Auf die eigenen Angebote im Internet wird in diesem Bericht durch das Symbol  hingewiesen. Näheres hierzu ab 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.

---

<sup>1</sup> 1986 abgelöst durch das Baugesetzbuch.

## B Der Berliner Grundstücksmarkt 2003 im ersten Überblick

### B.1 Preisentwicklung

Die Preise am Grundstücksmarkt gaben 2003 bis auf Ausnahmen weiter nach. Bei den Baugrundstücken gab es Preisrückgänge von durchschnittlich um 10 %. Einige Marktsegmente der bebauten Grundstücke und der Großteil des Wohnungseigentums zeigten ähnliche Tendenzen, andere dagegen ein unverändertes bis sogar leicht anziehendes Niveau der Durchschnittspreise. Trotz günstiger Immobilienpreise und weiterhin verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen lief der Umsatz auch an Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und zur privaten Kapitalanlage zum Teil nur schleppend.

### 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 2003  
nach der Anzahl der Urkunden

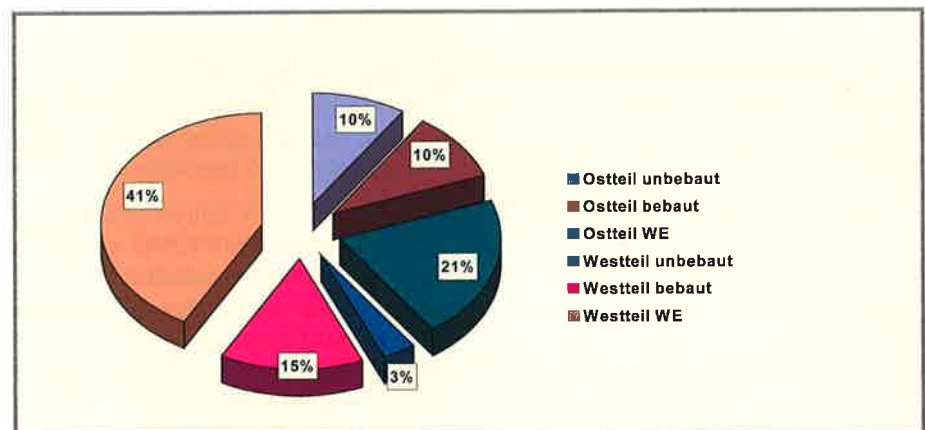
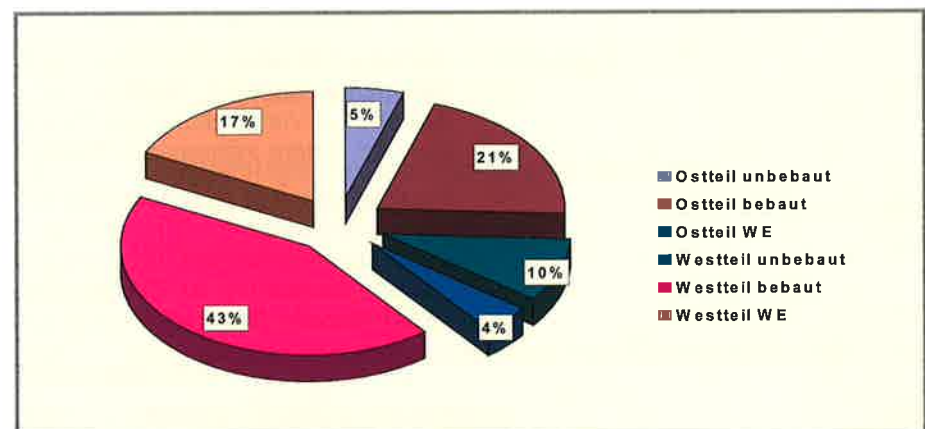


Abb. 2:  
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2003



Insgesamt ist allerdings der Immobilienumsatz nach der Anzahl der Kauffälle in den letzten Jahren als stabil zu bezeichnen (vgl. Abb. 14). Entgegen einem Rückgang von über 4 % allgemein bei den bebauten Grundstücken legte der Umsatz an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern um 8 % zu. Das Umsatzschwergewicht lag hier wieder eindeutig im Ostteil der Stadt. Dagegen steht die Abschwächung des Marktes insbesondere bei den hochwertigen Bauflächen in Misch- und Kerngebieten. Der Zunahme der Fallzahlen um 8 % bei den unbebauten Grundstücken standen mit einem Marktanteil von über 60 % etwa konstante Kauffallzahlen beim Wohnungseigentum gegenüber.

Beim Geldumsatz lag der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums allerdings nur bei gut 26 %. Auffällig ist der flächen- und geldmäßige Anstieg des Umsatzes an unbebauten und bebauten Gewerbegrundstücken.



Jahresumsätze 2003 auf dem Berliner Immobilienmarkt			
Teilmarkt	Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl Westteil / Ostteil	Mio € Westteil / Ostteil	ha Westteil / Ostteil
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	2.419 596 / 1.823	538,5 247,4 / 291,1	371,2 142,5 / 228,7
Davon:			
Flächen für individuellen Wohnungsbau	1.612 355 / 1.257	143,9 52,6 / 91,3	130,3 31,9 / 98,4
Flächen für Geschosswohnungsbau	131 30 / 101	73,0 28,0 / 45,0	27,1 8,5 / 18,6
Misch- und Kerngebietsflächen	20 7 / 13	95,6 21,3 / 74,3	5,8 1,1 / 4,7
Gewerbeflächen	100 51 / 49	77,6 64,2 / 13,4	63,6 43,1 / 20,5
Sonstige Flächen <sup>1)</sup>	165 40 / 125	22,7 2,8 / 19,9	63,4 8,2 / 55,2
Flächen noch ohne Nutzungszuordnung <sup>2)</sup>	391 113 / 278	125,7 78,5 / 47,2	81,0 49,7 / 31,3
<b>Bebaute Grundstücke</b>	4.475 2.650 / 1.825	3.444,2 2.323,6 / 1.120,6	585,6 382,2 / 203,4
Davon:			
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	2.840 1.747 / 1.093	677,6 483,8 / 193,8	179,9 111,0 / 68,9
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>3)</sup>	1.174 664 / 510	1.341,4 954,7 / 386,7	177,9 122,1 / 55,8
Büro- und Geschäftshäuser <sup>4)</sup>	106 51 / 55	909,0 508,5 / 400,5	89,9 68,0 / 21,9
Gewerbe- und Industrieobjekte	81 50 / 31	236,1 206,5 / 29,6	65,3 36,6 / 28,7
Sonstige bebaute Grundstücke	274 138 / 136	280,1 170,1 / 110,0	72,6 44,5 / 28,1
<b>Grundstücke insgesamt</b>	6.894 3.246 / 3.648	3.982,7 2.571,0 / 1.411,7	956,8 524,7 / 432,1
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			<b>Wohn-/Nutzfläche in Tsd. m<sup>2</sup></b>
	11.447 7.649 / 3.798	1.454,2 939,3 / 514,9	847,3 574,3 / 273,0
Davon:			
Eigentumswohnungen	10.254 6.931 / 3.323	1.229,6 778,0 / 451,6	794,7 536,9 / 257,8
Gewerberäume	298 157 / 141	113,1 93,7 / 19,4	52,6 37,4 / 15,2
Sonstige Teileigentumseinheiten <sup>5)</sup>	423 270 / 153	16,1 8,0 / 8,1	entfällt
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>6)</sup>	472 291 / 181	95,4 59,6 / 35,8	entfällt
<b>Gesamtumsatz 2003</b>	18.341 10.895 / 7.446	5.436,9 3.510,3 / 1.926,6	entfällt

<sup>1)</sup> Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen).

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

<sup>3)</sup> Auch reine Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

<sup>4)</sup> Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

<sup>5)</sup> Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbständiges Teileigentum.

<sup>6)</sup> Einzelne Sondernutzungsrechte, Teile von Sondereigentum oder kaufpreismäßig ungetrennte Verkäufe mehrerer Eigentumseinheiten.

## C Gutachterausschuss und Markttransparenz

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

Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* ist ein wesentliches Produkt der *Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin*, mit dem sachkundig und neutral Marktinformationen aus erster Hand auf statistischer Basis öffentlich gemacht werden. Er soll damit zur Markttransparenz beitragen und ist ein Informationsangebot an den sachverständig Tätigen, aber auch an den in dieser Materie ungeübten, vielleicht sogar fremden Marktteilnehmer oder gar 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 Markteinflüssen, z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Vertragsparteien bestimmt. Die Kaufpreise sind das Ergebnis eines Ausgleiches unterschiedlicher Interessen und Wertvorstellungen der Marktteilnehmer.

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

Die Marktdaten wurden mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert; das Marktverhalten kann für die gängigen Teilmärkte nur generalisiert abgebildet werden. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Ausreißer wurden vorab eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke oder Wohnlagen (vgl. D.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.

Die Preisangaben über die Jahre hinweg lassen sich daher nicht unmittelbar als Indexzahlen zur unmittelbaren Ableitung einer Wertentwicklung verwenden. Sie sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus der veräußerten Immobilien im Berichtsjahr.

Der Bericht unterscheidet vielfach weiterhin zwischen dem West- und dem Ostteil der Stadt. Obwohl sich die rechtlichen und auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten in den Stadthälften immer weiter angeglichen haben, bestehen zumindest bei den Teilmärkten "Wohnen" häufig noch strukturbedingte Unterschiede.

## 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 km<sup>2</sup>) 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 km<sup>2</sup>).

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 2004 hatte der Gutachterausschuss insgesamt 48 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 / Gutachteraus. / 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
  - 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 erstellen.

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 zum Preisniveau auf den Grundstücksteilmärkten 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.

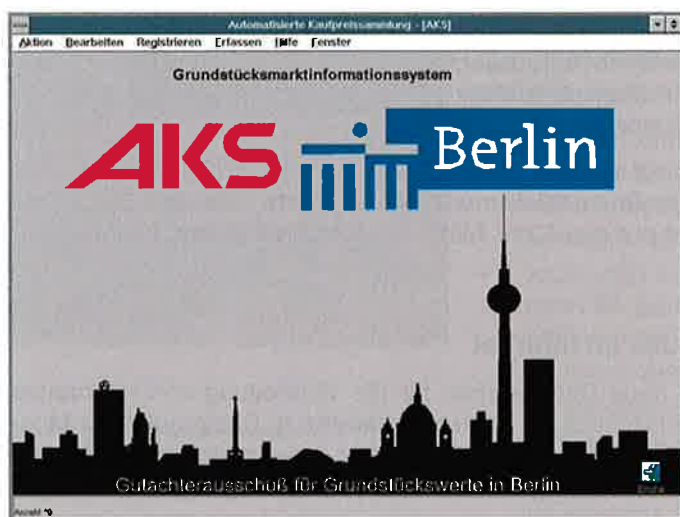


Abb. 3:  
Das Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

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 wird das Marktgeschehen anhand der Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind aufgrund dieser gesetzlichen Regelung neben Finanz- und Grundbuchämtern<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich jedoch ausschließlich zur eigenen Aufgabenerfüllung.



Pflichtaufgaben zurückgreifen. Auskünfte an Dritte müssen nach der bestehenden Rechtslage 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 als wesentliche Voraussetzung für die vom Gesetzgeber zugewiesene Aufgabe, 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 2003/2004 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](http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de)

erreichbar.

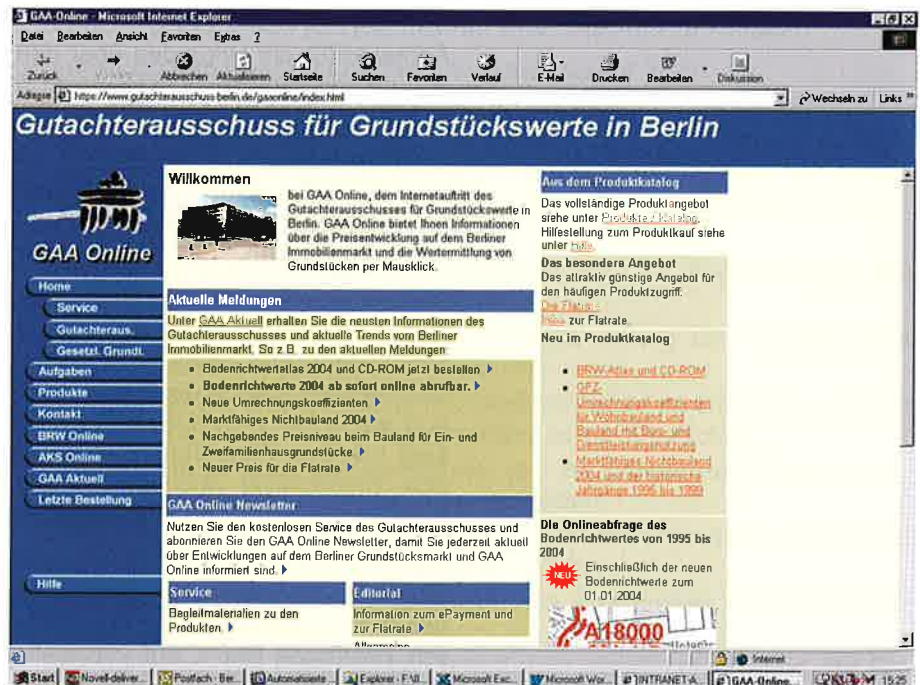


Abb. 4:

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 er-



gänzt um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Die Preise können dem Produktkatalog entnommen werden.










 [Produkte / Katalog](#)

Die Bezahlung kann wahlweise per Kreditkarte oder elektronischem Lastschriftverfahren erfolgen. Zudem soll für Mehrfachnutzer noch im zweiten Quartal 2004 als ein flexibles Zahlungsmodell die elektronische Geldbörse eingeführt werden, ein Prepaid-Geschäftsmodell, das am ehesten mit dem der Mobilfunkanbieter vergleichbar ist.




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). Darüber hinaus werden vielfältige Informationen auch entgeltfrei abgegeben.

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  [Rubrik Aktuelle Meldungen / 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  [Rubrik Service](#)  
 [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.  [Hilfe](#) , und mit weiteren Links zu speziellen Fragen
- Im Abonnement informiert der *GAA Online Newsletter* automatisch per eMail über aktuelle Entwicklungen.  [Rubrik GAA Online Newsletter / →](#)
- Antragsvordrucke z.B. für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte oder über den Nachweis von Nutzungsentgelten.  [Rubrik Service / Antragsformulare →](#)

**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**:



- Bodenrichtwerte ab 1995, dargestellt in blattschnittfreien Ausschnitten der Bodenrichtwertkarte nach Vorgabe der Grundstückslage (Adresse).  [BRW Online](#)



Abb. 5:  
Am PC per Internet verbunden  
mit dem Gutachterausschuss

- Durch Recherche in der *AKS Online* das durchschnittliche Preisniveau für Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach bestimmten Vorgaben des Nutzers, wie zum Beispiel zur Lage, die Grundstücksgröße und das Baujahr.

 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 dem für die zweite Jahreshälfte 2004 erwarteten Inkrafttreten verschiedener gesetzlicher Änderungen zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange das Angebot für Grundstückssachverständige um den Online-Zugriff auf Daten der 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, die auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten abstellen. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, eignen sich aber als Ausgangswerte für die Marktorientierung und zur Ermittlung individueller Grundstückswerte.

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. 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 seit dem 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.

 Rubrik *Aktuelle Meldungen / 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. Amtsblätter können bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden.

Eine Übersicht über die Quellen aller bis heute veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Informationen kann entgeltfrei in *GAA Online* abgerufen werden.

 *Aufgaben / Daten ableiten / Übersicht der Veröffentlichungen*

Die Quellen der aktuell bei der Auswertung der Kauffälle und der Führung der Kaufpreissammlung angewendeten Daten sind nachfolgend zusammengestellt. Sie stehen entgeltpflichtig auch in *GAA Online* zum Abruf bereit.

 *Produkte / Katalog / Daten zur Wertermittlung*

- **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

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

Die zulässige Geschossflächenzahl wird durch einen verbindlichen Bauleitplan oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine von der zulässigen GFZ abweichende realisierbare Geschossflächenzahl beeinflusst den Baulandwert in diesen Gebieten.

Zur Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung wurden anhand zwischen den Kaufvertragsparteien konkret geregelter Anpassungsklauseln mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet:

- a) **Für Wohnbauland (GFZ 0,8 bis 5,0)**

Veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S.1101

- b) **Für Dienstleistungs- und Büronutzungen in Citylagen (GFZ 2,0 bis 7,0)**

Veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S.1101.

- **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. **Neue Liegenschaftszinssätze**, zusätzlich auch für **Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden vollständiger oder nahezu vollständiger gewerblicher Nutzung**, befinden sich in Vorbereitung und werden voraussichtlich im Sommer 2004 veröffentlicht.

- 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 Ana-

lysen 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.

- **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. Eine neue Ableitung aktueller Anpassungsfaktoren befindet sich in Vorbereitung.

- 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 2004 im Abl. 2004 Nr. 18, S.1597, veröffentlicht.

Die folgende Grafik zeigt diese Bodenrichtwertindizes beispielhaft 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*

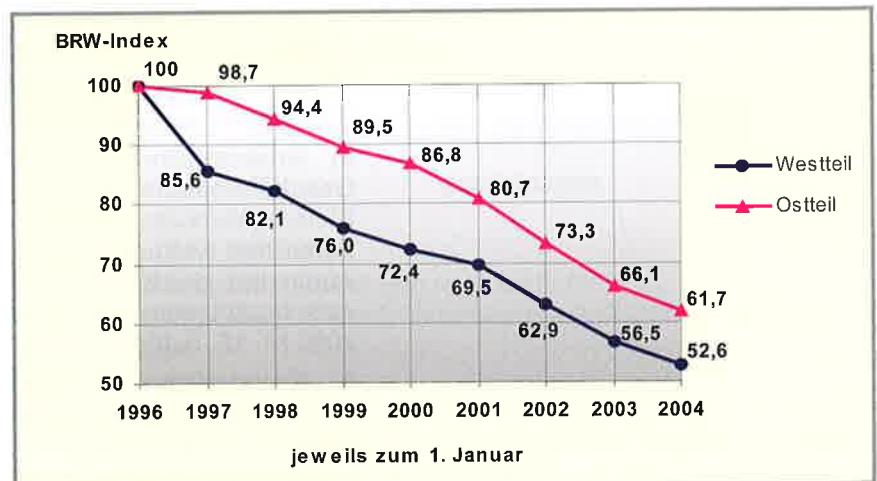


Abb. 6:

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 auch noch die herkömmlichen Auskunftsmöglichkeiten. Zu den am häufigsten in Anspruch genommenen Auskünften gehören insbesondere:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Bodenrichtwerte können wie folgt abgefragt werden:

- 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 2003 rund 400 Fällen.
- Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter den am Ende dieses Kapitels genannten Maßgaben **fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte** erteilt. Im Berichtsjahr wurden mehr als 22.000 telefonische Anfragen beantwortet.
- **Abfrage von Bodenrichtwerten per Internet.** Im Berichtsjahr wurde knapp 13.500 mal ein Bodenrichtwert online abgerufen.

🖨️ Online-Abfrage des Bodenrichtwertes:  
*BRW Online*

📄 Aktuelle Infos rund um den Bodenrichtwert:  
Rubrik *Aktuelle Meldungen* / *GAA Aktuell* / Rubrik *BRW Special*

Wie Abb. 6 zeigt, hat sich die Zahl der Bodenrichtwertauskünfte in den letzten Jahren stark verändert. Mit der Möglichkeit des zunächst kostenfreien Online-Abrufs im Rahmen der Einführungsphase gingen die Fallzahlen ab September 2000 drastisch in die Höhe. Seit der Einführung eines Entgeltes für die Auskunft in Höhe von 3 € im Mai 2002 fiel die Zahl der Abrufe im Monatsdurchschnitt von etwa 4.000 auf unter 1.200 Fälle.

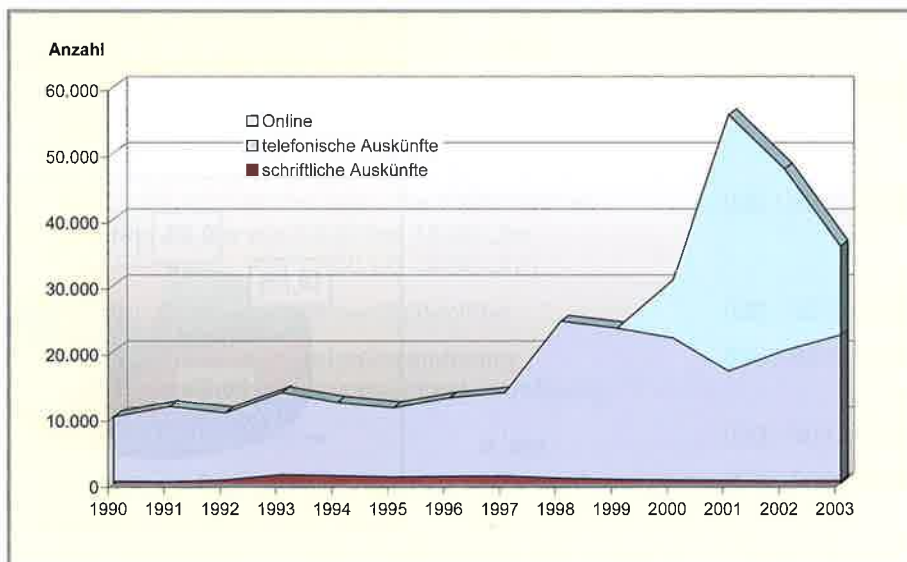


Abb. 7:  
Anzahl der jährlichen Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

Eine detaillierte Analyse der Abrufzahlen seit 2002 zeigt allerdings, dass auch nach Einführung des ePayments die Online-Bodenrichtwertauskunft für eine zunehmende Zahl von Nutzern eine attraktive Variante zu den telefonischen Auskünften darstellt. Kostenfreie telefonische Auskünfte können wegen des personellen Aufwandes nur noch in einem begrenzten Zeitfenster gegeben werden (vgl. S. 19). Insbesondere kommerzielle Nutzer greifen verstärkt auf *BRW Online* zu. So sind im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum die monatlichen Zugriffszahlen im zweiten Halbjahr 2003 um 16 % wieder angestiegen.



• **Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Auf schriftlichen Antrag werden bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Zweckes (in der Regel zur Unterstützung von Verkehrswertermittlungen) 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 8 und 9 verdeutlichen Art und Umfang dieser Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.

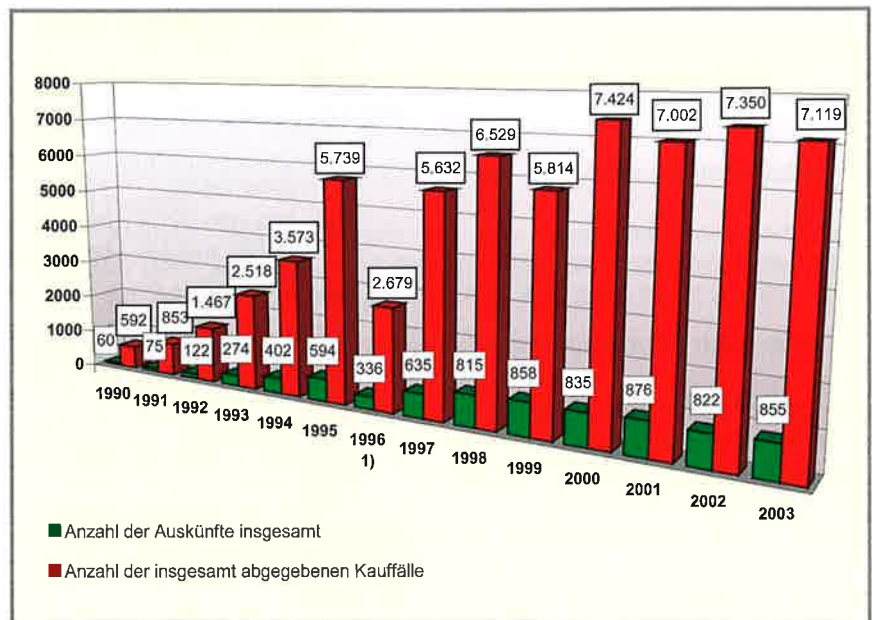


Abb. 8:  
Anzahl der jährlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung seit 1990

<sup>1)</sup> Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung.

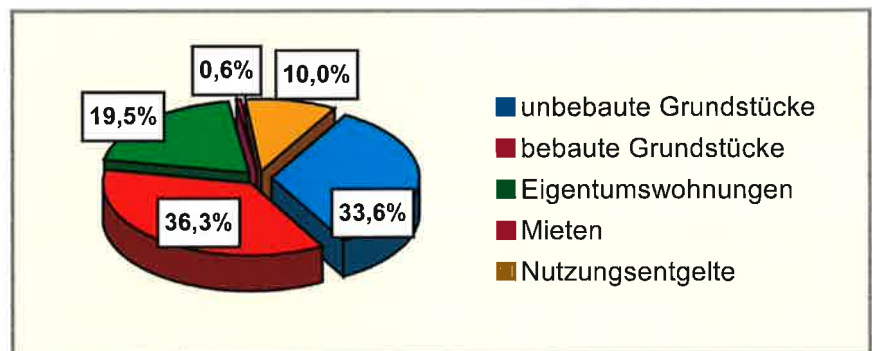


Abb. 9:  
Verteilung der Auskünfte nach Teilmärkten im Jahr 2003

• **Statistische Informationen über den Grundstücksmarkt**

Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes 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 vertiefende Statistiken auch individuell recherchiert und ermittelt werden. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig und werden im Einzelfall nach Zeitaufwand kalkuliert. 2003 wurden 125 derartige Anfragen auf der Grundlage von Kauffallrecherchen beantwortet.



- **Allgemeine Einzelauskünfte zum Grundstücksmarkt**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erreichten 2003 etwa 2.900 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 wurden. 80 – 90 % der Anfragen betreffen das Wohnungs- und Teileigentum. Schriftliche Auskünfte dieser Art sind gebührenpflichtig.

Die Zahl dieser Anfragen ist gegenüber den Vorjahren insbesondere zu Gunsten des Immobilienpreis-Infos in *GAA Online* zurückgegangen.



Abb. 10:  
Hohenzollerndamm 177, Sitz der  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Einzelauskünfte erteilt:**

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

**Dienstgebäude Hohenzollerndamm 177  
10707 Berlin (Ortsteil Wilmersdorf)**

Das nur wenige Schritte vom Fehrbelliner Platz entfernte 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 bis Fr von 9:00 bis 12:00 Uhr,  
Mo bis Do von 13:00 bis 15:00 Uhr,  
Fr von 13:00 bis 14:00 Uhr**

**Telefonische Auskünfte**

Bodenrichtwerte (nur Mo, Di, Do von 12:30 bis 15:00 Uhr, und Fr von 12:30 bis 14:00 Uhr)	030 / 9012-5564
Auskünfte über Wohnungs- und Teileigentum (nur Mo, Di, Do von 12:30 bis 15:00 Uhr, und Fr von 12:30 bis 14:00 Uhr)	030 / 9012-4505
Erstattung von Verkehrswertgutachten	030 / 9012-6730
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (einschl. nach der Nutzungsentgeltverordnung)	030 / 9012-4529
Fragen zu GAA Online	030 / 9012-4841
Allgemeine Auskünfte	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. 11:  
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.) 104 km<sup>2</sup>
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 204 km<sup>2</sup>
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 21 km<sup>2</sup>
- Wasserflächen 59 km<sup>2</sup>

136 km<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
		insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	322.877	3.947	3,7%	0	140	5	81,8	189.925	38,2
Friedrichshain-Kreuzberg	254.128	2.016	5,8%	0	115	1	126,0	145.108	37,5
Pankow	345.606	10.307	31,3%	1.220	145	1.856	33,5	199.724	38,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.537	6.472	29,2%	1.594	280	13	48,8	189.775	45,0
Spandau	226.028	9.189	36,2%	1.645	877	807	24,6	116.702	36,4
Steglitz-Zehlendorf	288.371	10.250	35,0%	2441	1.126	24	28,1	154.977	43,1
Tempelhof-Schöneberg	336.950	5.310	3,0%	48	42	67	63,5	184.835	39,6
Neukölln	307.311	4.493	4,3%	3	70	118	68,4	164.506	36,4
Treptow-Köpenick	232.974	16.842	55,7%	6.860	2.164	361	13,8	125.354	36,4
Marzahn-Hellersdorf	255.993	6.174	7,2%	179	115	149	41,5	131.149	34,9
Lichtenberg	260.493	5.229	14,1%	45	112	582	49,8	140.586	34,0
Reinickendorf	246.157	8.946	34,5%	1.929	733	423	27,5	131.672	39,3
<b>Berlin</b>	<b>3.392.425</b>	<b>89.175</b>	<b>29,5%</b>	<b>15.963</b>	<b>5.919</b>	<b>4.407</b>	<b>38,0</b>	<b>1.874.313</b>	<b>38,5</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2003 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 setzte ein mit dem für alle unerwarteten Geschehen am 9. November 1989, dem Tag des Mauerfalls. Wo die Mauer einst stand, die Grenze zwischen den Machtblöcken der östlichen und der westlichen Welt die Stadt teilte, lässt sich heute an vielen Stellen - zum Beispiel am Potsdamer Platz - nur noch erahnen. An verschiedenen Orten in der Stadt ist sie inzwischen durch eine besondere Markierung im Pflaster dokumentiert.

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) Nachwirkungen der Teilung und den 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 Bindun-

gen und Verbindungen neu entwickeln. Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin einschließlich eines kräftigen Anstiegs der Einwohnerzahlen blieb aber schon nach wenigen Jahren aus. Dagegen war zunehmend eine Abwanderung von Berlinern insbesondere 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 geht allerdings seit einigen Jahren langsam wieder zurück. Die nachstehende Grafik vermittelt einen Einblick in diesen Aspekt der Berliner Bevölkerungsentwicklung.

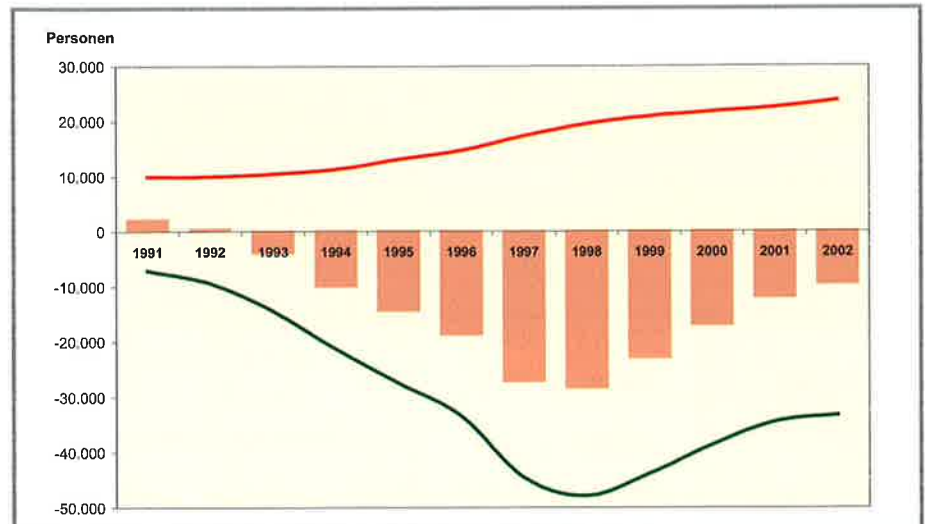


Abb. 12:

Zu- und Fortzüge zwischen Berlin und dem Brandenburger Umland seit 1991

Quelle: Statistische Jahrbücher des Statistischen Landesamtes Berlin



Abb. 13:

Das Reichstagsgebäude, Sitz des Deutschen Bundestages, dahinter das Paul-Löbe-Haus mit den Büros der Abgeordneten

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 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 weitere 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.<sup>3</sup>

## D.2 Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Der Berliner Grundstücksmarkt blieb 2003 wegen der anhaltenden Marktschwäche weiter unter Druck. Nach wie vor gelten die im Vorjahr an dieser Stelle genannten Fakten. Die noch immer ungünstige wirtschaftliche Entwicklung, gedämpfte Wirtschaftsprognosen sowie zwingend notwendige, aber nur zögerlich und unvollkommen getroffene Entscheidungen zur Verbesserung der sozial- und arbeitsmarktpolitischen Situation sind Risiken, die trotz günstiger Preise und verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen nicht

<sup>3</sup> Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Berlin



dazu beigetragen haben, die Investitionsbereitschaft auf dem Immobiliensektor zu fördern. Unsicherheiten für Bauherren und Kapitalanleger waren neben den Wirtschaftsbedingungen auch die Diskussionen um Steueränderungen und nicht zuletzt die allgemein fehlenden Aussichten auf eine baldige Besserung.

Die langfristige Kapitalbindung bei Immobilieninvestitionen erfordert eine langfristige Investorensicherheit, die derzeit offenbar zu wünschen übrig lässt. Die Eigenheimbauer schwankten zwischen der Furcht vor den unkalkulierbaren Risiken einer langfristigen Kapitalbindung und dem Wunsch, noch vor dem Wegfall der Eigenheimzulage diese Fördermöglichkeit des Eigenheimbaus in Anspruch nehmen zu können. Die allgemein schlechten Aussichten auf dem Stellenmarkt sowie geringere Nettoeinkommen bilden zudem ein erhebliches Hemmnis, das auch durch das günstige Zinsniveau und das relativ preisgünstige Angebot an Immobilien nicht ausgeglichen wird. Damit fallen insbesondere Private durch ihre ohnehin knappen finanziellen Spielräume als Bauherren (z.B. für eigengenutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser) derzeit auf breiterer Basis aus.

Die ebenfalls verunsicherten und vom enormen Werteverfall in den letzten Jahren betroffenen Banken versuchen ihre Interessen und Finanzrisiken auf ein Minimum zu reduzieren und sind im Hinblick auf Basel II in ihrer Kreditpolitik wesentlich restriktiver geworden. Um das Geld möglichst schnell zurückzubekommen verlangen die Banken häufiger einen höheren Eigenkapitalansatz sowie höhere Tilgungsraten. Damit scheitern viele Finanzierungskonzepte bereits im Vorfeld. Eine Marktbelebung wäre hier nur dann zu erwarten, wenn die Banken diese Haltung revidieren würden.

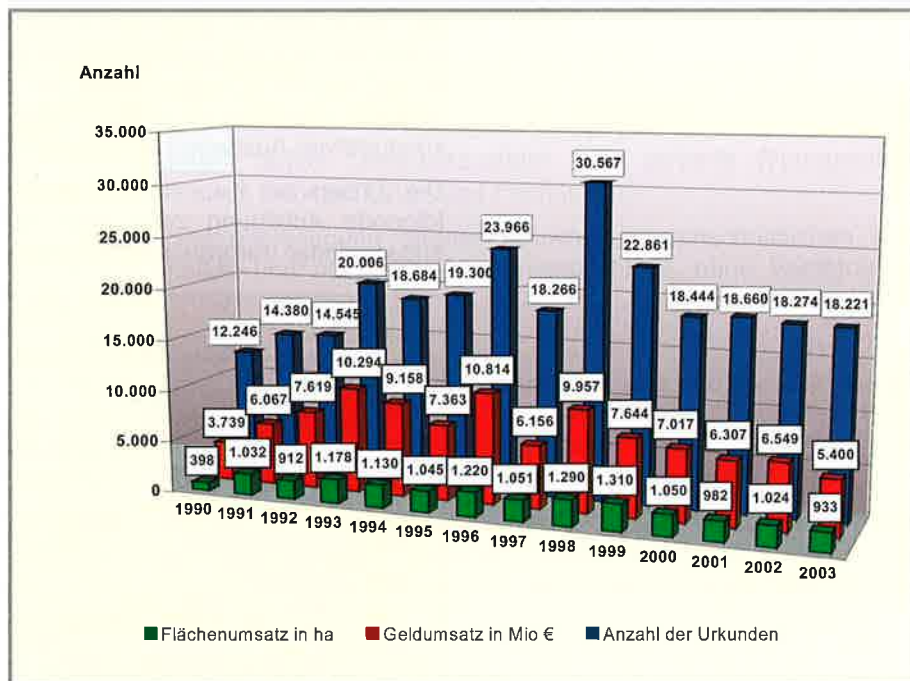


Abb. 14:  
Die Umsatzentwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

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

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. Aber trotz allem: Vermutlich gab es in den letzten Jahren keine andere Stadt in Europe oder gar auf der Welt, die ihren Stellenwert national und international, ihr Aussehen und ihr Image so positiv verändert hat und weiter verändert wie Berlin.

### D.3 Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Es ist eine Binsenweisheit, dass der Grundstücksmarkt vom Wohl und Wehe der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt. So verwundert es nicht, wenn sich der Immobilienmarkt in Berlin 2003 in Talfahrt befand. Die erhofften Impulse durch die Reformansätze der Bundesregierung haben (noch) nicht zu einem spürbaren Aufschwung geführt. Bundesweit dümpelte die Konjunktur ohne Elan weiter dahin.

Rezessionsorgen, Bilanzskandale und Firmeninsolvenzen führten zu einer bis vor wenigen Jahren nicht gekannten Vertrauenskrise. Hinzu kam die aufwallende Krise im Nahen Osten, der Irak-Konflikt und die Angst vor dem Terror. Die unter diesen Bedingungen schwer einschätzbare weitere Entwicklung der Weltwirtschaft verschreckte viele Anleger und Konsumenten.

Die Arbeitslosenzahlen in der Bundesrepublik Deutschland bewegten sich auf einem Niveau von ca. 4,6 Mio, in Berlin wurden im Schnitt rd. 300.000 Arbeitslose gezählt. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im Jahresdurchschnitt bei über 17 %.

Das Bruttoinlandprodukt (BIP) in Preisen von 1995 ging 2003 in der Bundesrepublik gegenüber dem Vorjahr um 0,1 %, in Berlin sogar um 0,6 % zurück. Im Vergleich der Bundesländer ist Berlin damit zwar nicht mehr Schlusslicht, doch kann das nicht über die nachlassende Wirtschaftskraft in der Stadt hinwegtäuschen.

Der Einzelhandel war von einem sich zuspitzenden Umsatzrückgang betroffen. Die noch immer spürbare Verunsicherung der Verbraucher aufgrund der (vermeintlich) gespürten Preissteigerungen nach der Euro-Einführung sowie die ungünstigen Aussichten am Arbeitsmarkt wirkten anhaltend negativ auf das Nachfrageverhalten der Verbraucher. In dieser Situation wurden geplante Investitionen vielfach aufgeschoben oder gar aufgegeben bzw. die konsumtiven Ausgaben eingeschränkt.

Die Zinsen am Kapitalmarkt gingen 2003 nochmals leicht zurück. Nachfolgende Abbildung zeigt eine vergleichende Gegenüberstellung einiger ausgewählter Verbraucherzinssätze.

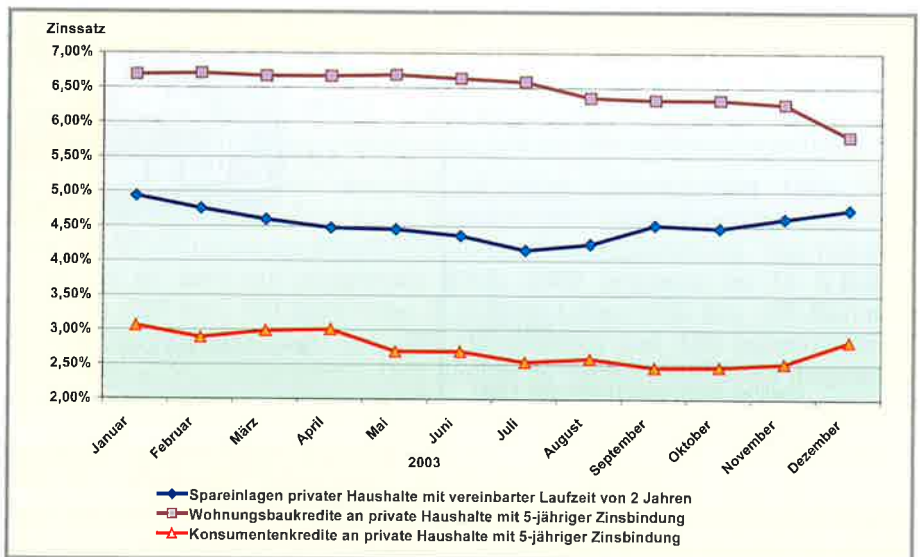


Abb. 15: Entwicklung ausgewählter Zinssätze im Berichtsjahr 2003 für das Neugeschäft der deutschen Banken

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Der Verbraucherpreisindex für Berlin lag 2003 mit 102,8 (2000 = 100) um 0,3 Punkte über dem Index des Vorjahres. Seit 1996 ist der Berliner Preisindex für Wohngebäude rückläufig. Für den Neubau lag er im November 2003 bei 96,7 (2000 = 100). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte er sich damit um 0,2 %.



## D.4 Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Um die unterschiedliche Qualität des Wohnens in der Stadt erfassen zu können, fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der "**Wohnlage**" ein. Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider. Die Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem "Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003" (Amtsblatt für Berlin, Nr. 15 vom 27. März 2003). 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), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

- **Mittlere Wohnlage**

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

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

- **Gute Wohnlage**

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

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

- **Sehr gute Wohnlage**

Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders anspruchsvollen 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-Luise-Straße.

## E Preisentwicklung im Jahr 2003

### E.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke anhand beispielhafter Lagen sind in diesem Bericht die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2004 (vgl. Abschnitt C.3.2). Die BRW wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten an mehreren Terminen in der Zeit vom 7.1. bis zum 10.2.2004 beraten.

Die BRW 01.01.2004 basieren zum einen auf den bis gegen Ende des Berichtsjahres 2003 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. Alle 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.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss grundsätzlich für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 4 Abs. 4 WertV) ermittelt, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Bei einem Nutzungsmaß (GFZ) von über 0,8 sind Abweichungen, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der realisierbaren baulichen Nutzung und der zum BRW ausgewiesenen gebietstypischen GFZ ergeben, durch Umrechnung der BRW zu berücksichtigen. Diese Umrechnungskoeffizienten werden zusammen mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht, sind im Bodenrichtwertatlas dargestellt und stehen in GAA Online zum Abruf bereit (vgl. C.3.3). Für Grundstücke mit einer GFZ unter 0,8 liegen dem Gutachterausschuss entsprechende Untersuchungen nicht vor.

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

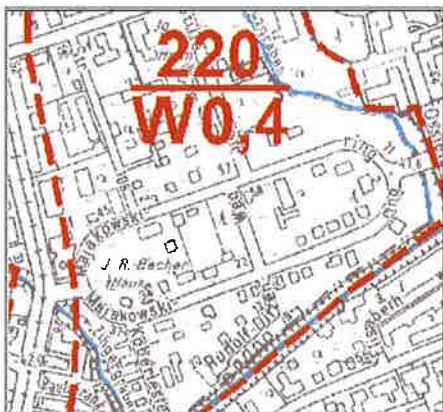


Abb. 16:

Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(Flächen für Wohnbebauung, GFZ= 0,4),  
Majakowskiring in Pankow

Berlin als Großstadt ist und bleibt eine Mieterstadt. Daran haben in der Vergangenheit weder die verschiedensten Eigentumsstrategien des Senats, noch die derzeit äußerst günstigen Konditionen für den Erwerb von Immobilieneigentum etwas ändern können. Im nationalen wie im europäischen Vergleich belegt Berlin mit einer Eigentumsquote von 11 % (Bundesdurchschnitt bei 42 %) weiterhin deutlich einen der hinteren Plätze.

Dennoch war auf diesem Teilmarkt ein Umsatzanstieg um 8 % zu verzeichnen. Die anhaltende Diskussion um Reduzierung oder Wegfall der Eigenheimzulage hat sicherlich in einigen Fällen zu einem Erwerb geführt, um diese Förderung noch zu den alten Bedingungen in Anspruch nehmen zu können.

Der Umsatzanstieg wurde ausschließlich in Bereichen mit niedrigen Bodenrichtwerten im Ostteil der Stadt realisiert. 80 % der Veräußerungen im Ostteil erfolgten in Zonen mit Werten zwischen 110 und 140 €/m<sup>2</sup>, der gefragteste Bezirk war hier wieder Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von allein 45 % am Gesamtumsatz von Einfamilienhausbaugrundstücken in Berlin.

Nach wie vor ist das Gefälle des Bodenwertniveaus zwischen dem West- und dem Ostteil ganz erheblich. In Spitzenlagen ist das Bodenrichtwertniveau im Westteil noch immer viermal höher als im Ostteil Berlins. Das Bodenrichtwertniveau sank allgemein um 5 %, lageabhängig vor allem in verkehrstechnisch schlecht erschlossenen Randgebieten Berlins bis - 10 %.

Spitzenlagen im Westteil Berlins (Grunewald) erreichten nunmehr 880 €/m<sup>2</sup>, im Ostteil (z.B. Wendenschloss in Köpenick) 220 €/m<sup>2</sup>.

<b>Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins</b>		
<b>Wohnlagen</b> Lagen	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2003</b> <b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2004</b> <b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>sehr gute Wohnlagen:</b> Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	580 bis 930	550 bis 880
<b>gute Wohnlagen:</b> Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest) Frohnau	380 bis 550 260	360 bis 520 230
<b>mittlere Wohnlagen:</b> Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	350 220 bis 290	330 200 bis 270
<b>einfache Wohnlagen</b> Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken Kladow	160 bis 220 120 bis 140 180	150 bis 210 110 170

<b>Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins</b>		
<b>Wohnlagen</b> Lagen	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2003</b> <b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2004</b> <b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>gute Wohnlagen:</b> Wendenschloß, Orankesee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	190 bis 230	180 bis 220
<b>mittlere und einfache Wohnlagen:</b> <u>Treptow-Köpenick:</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Baumschulenweg Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen	100 bis 110 110 bis 140 70 bis 180	90 bis 110 100 bis 130 70 bis 170
<u>Pankow:</u> Blankenfelde, Buch, Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	90 bis 120 130 bis 190 80 bis 150	80 bis 110 120 bis 180 80 bis 140
<u>Marzahn-Hellersdorf:</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn Kaulsdorf, Mahlsdorf	130 100 bis 140 90 bis 140	120 90 bis 130 90 bis 120
<u>Lichtenberg-Hohenschönhausen:</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen Karlshorst, Friedrichsfelde	100 bis 120 110 bis 160 140 <sup>1)</sup> bis 160	90 bis 110 100 bis 150 130 bis 150

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

Die Abbildungen 17 bis 19 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.

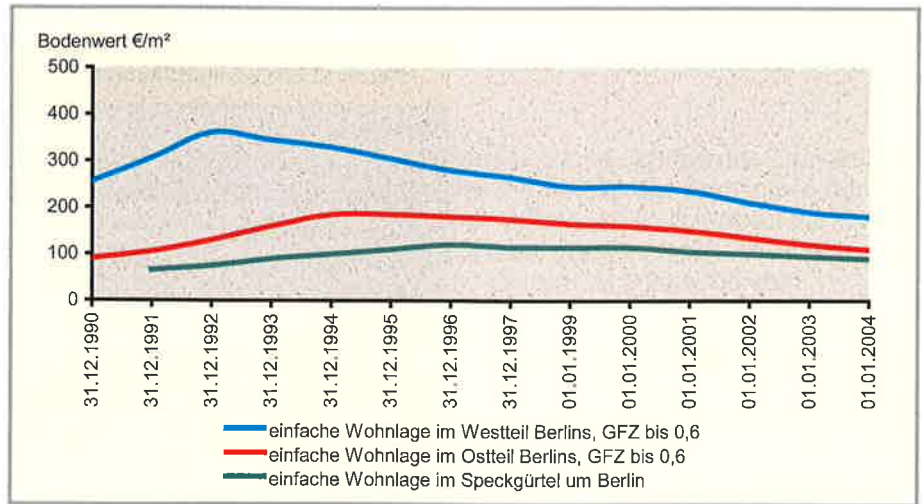


Abb. 17:  
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

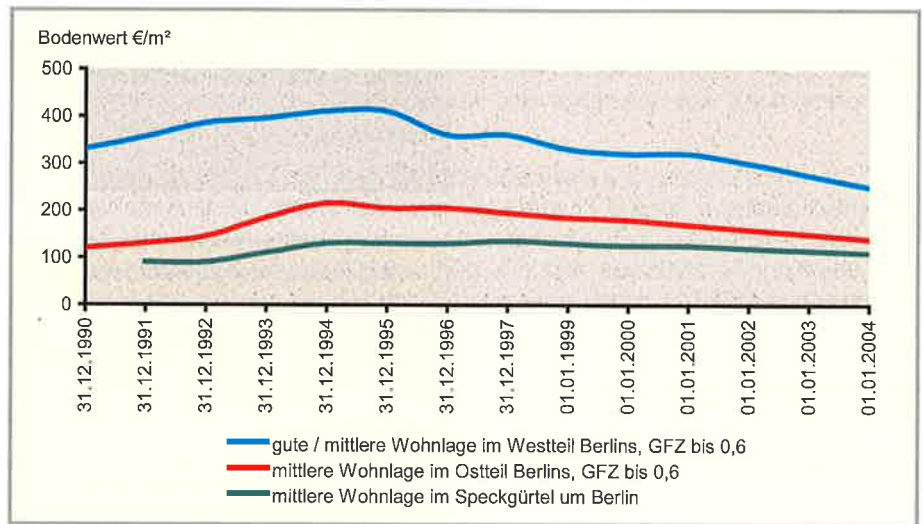


Abb. 18:  
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

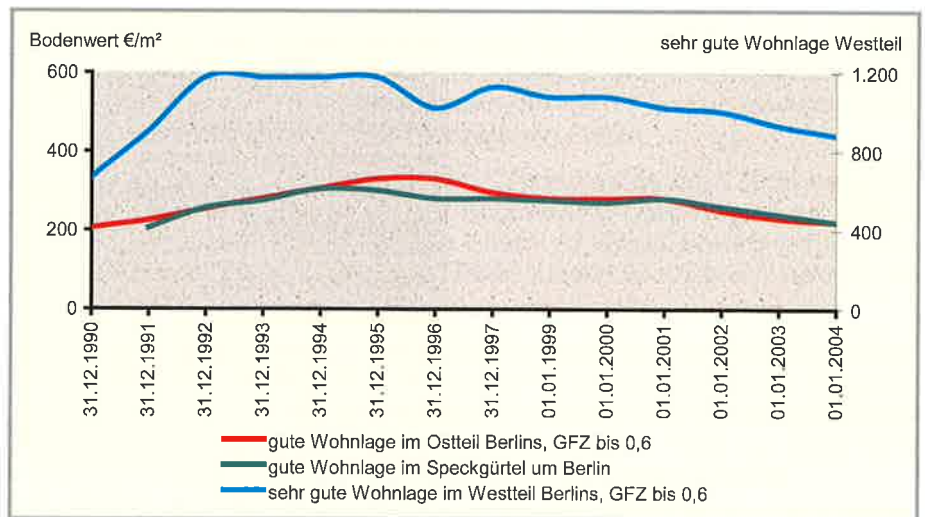


Abb. 19:  
Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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



**E.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -**

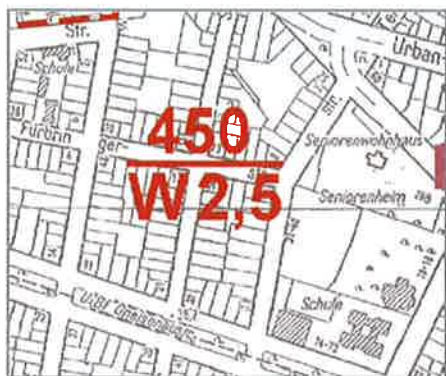


Abb. 20:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(Flächen für Wohnbebauung, GFZ= 2,5),  
Gneisenastraße in Kreuzberg

Der Geschosswohnungsbau geht weiterhin schweren Zeiten entgegen. Baugenehmigungen und -fertigstellungen sind in den letzten Jahren überaus drastisch zurückgegangen. Dementsprechend verharrete der Umsatz auf diesem Teilmarkt des Baulandes für den Geschosswohnungsbau 2003 auf einem äußerst niedrigen Niveau. Lediglich 131 derartiger Grundstücke wechselten in dem Jahr den Eigentümer, wobei 77 % des Umsatzes im Ostteil registriert wurde.

Der noch immer vorhandene Wohnungsleerstand und das allgemein eher stagnierende Mietniveau machen Investitionen in den Geschosswohnungsbau für Bauherren wenig interessant. Zudem sind die Banken aufgrund des enormen Werteverfalls in den letzten Jahren in ihrer Kreditpolitik auch im Hinblick auf Basel II wesentlich restriktiver geworden. Zur Verunsicherung dürfte auch die langanhaltende Diskussion um Steueränderungen geführt haben. Geschosswohnungsbau rentiert sich derzeit offenbar nur in den Toplagen, wo rundherum alles stimmt oder dort, wo sich noch Eigentumsmaßnahmen mit guten Vermarktungschancen realisieren lassen.

Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat der Gutachterausschuss unter Verwendung der wenigen geeigneten Kauffälle den Rückgang des Bodenrichtwertniveaus allgemein mit - 10 % für alle Wohnlagen ermittelt.

In der Berliner Spitzenlage auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2003 mit 1.000 €/m<sup>2</sup> angegeben, für die zentrale Spitzenwohnlage im Ostteil Berlins an der Leipziger Straße mit 900 €/m<sup>2</sup>.

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlagen:</b> Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0 – 1,2	600 bis 700	570 bis 670
<b>gute Wohnlagen:</b> Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz, Tiergarten Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf	1,0 – 1,3 2,5	450 bis 850 900 bis 1.100	400 bis 800 800 bis 1.000
<b>mittlere Wohnlagen:</b> Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	1,0 – 1,2 2,0 – 2,5	240 bis 400 600 bis 700	220 bis 360 540 bis 630
<b>einfache Wohnlagen</b> Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	1,0 – 1,5 2,0 – 3,0	200 bis 300 300 bis 600	180 bis 270 270 bis 540

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Ostteil Berlins			
Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlagen:</b> Grünau, Köpenick, Rosenthal, Hohenschönhausen	0,8 – 1,5	190 bis 300	170 bis 270
<b>mittlere und einfache Wohnlagen</b> Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 – 1,0	160 bis 280	140 bis 250
Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 – 1,5	260 bis 350	230 bis 310
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 – 1,5	190 bis 350	170 bis 310
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	300 bis 400	270 bis 360
Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	450 bis 550	400 bis 490
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	320 bis 1.000	290 bis 900

**E.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen**

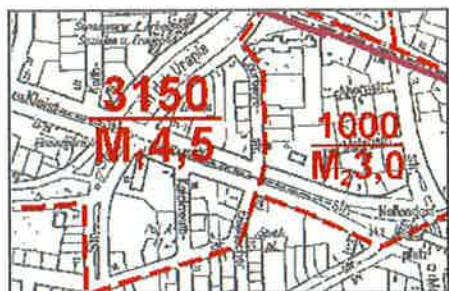


Abb. 21:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte (M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen), An der Urania in Schöneberg

Die schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen sich auf dem Teilmarkt für **kern- und mischgebietstypische Nutzungen (M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen)** in besonderem Maß negativ bemerkbar. Der Einzelhandel hatte im erheblichen Umfang unter der Verunsicherung der Konsumenten und der sich fortsetzenden Konsumschwäche zu leiden. Noch immer die Auswirkungen der Währungsumstellung, die Unsicherheiten bei der Umsetzung der Gesundheitsreform und u.a. die Diskussion um die Erhöhung von Gebühren und Beiträgen zur Entlastung der öffentlichen Haushalte haben bei weiter ungünstiger Beschäftigungslage das Konsumverhalten der privaten Haushalte gedämpft und in mancher Hinsicht zu einer abwartenden Haltung oder gar zu einem Verzicht der Verbraucher geführt.

Außerhalb der typischen „Einkaufsmeilen“ ist das Büroflächenangebot marktbestimmend. Der Büromarkt ist noch immer von den Fehleinschätzungen Mitte der 90er Jahre geprägt. Der Leerstand an Büroflächen in Berlin beläuft sich nach den Berichten großer Maklerhäuser mittlerweile auf etwa 1,6 Mio m<sup>2</sup> - und es wird weiter gebaut. Das Überangebot an Büroflächen drückt auf die Mieten, so dass Firmen beim Auslaufen ihrer Mietverträge vielfach die Gelegenheit nutzen, neue Flächen zu günstigeren Konditionen anzumieten. Für einen Impuls auf diesem Markt könnten nur der Zuzug von Unternehmen nach Berlin bzw. Firmenneugründungen sorgen, die in nennenswertem Umfang derzeit allerdings nicht in Sicht sind. So investieren die institutionellen Kapitalanleger gegenwärtig vornehmlich in vermietete zeitgemäße Büroimmobilien als in entsprechende Baugrundstücke.

Auf dem Teilmarkt der Flächen für sogenannte **kerngebietstypische Nutzungen** (Büro- und Geschäftslagen), den **sog. M<sub>1</sub>-Flächen**, dümpelt der Umsatz weiter vor sich hin. Nur in den Toplagen wie z.B. Pariser Platz (18.000 €/m<sup>2</sup>), Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße (17.000 €/m<sup>2</sup>), Gendarmenmarkt (13.000 €/m<sup>2</sup>) sowie Tauentzienstraße (15.000 €/m<sup>2</sup> bzw. 7.700 €/m<sup>2</sup>) ist die Nachfragesituation noch als gut zu bezeichnen, blieben die Bodenrichtwerte unverändert. In den übrigen M<sub>1</sub>-Gebieten wurde das Bodenrichtwertniveau gegenüber dem Vorjahr um - 10 % zurückgenommen.



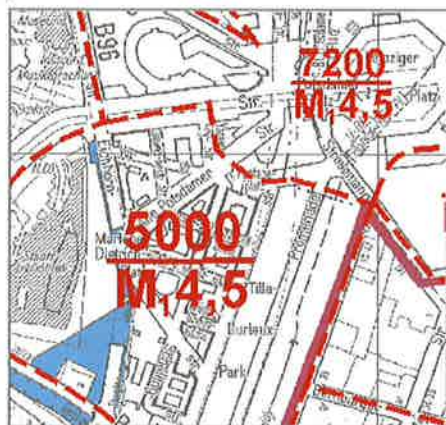


Abb. 22:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(M<sub>1</sub>-Flächen, GFZ= 4,5),  
Potsdamer Platz in Mitte

**M<sub>1</sub> - Flächen** sind Bereiche mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung bei nur geringer anteiliger Wohnnutzung.

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M <sub>1</sub> - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche) <sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m <sup>2</sup>
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	18.000	18.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	17.000	17.000
Südseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	15.000	15.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	13.000	13.000
Friedrichstraße, südl. Unter d. Linden <sup>1)</sup>	4,5	7.700	7.700
Nordseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	7.700	7.700
Schloßstraße (Steglitz) <sup>1)</sup>	4,5	6.600	6.600
Potsdamer Platz, Leipziger Platz <sup>1)</sup>	4,5	7.200	7.200
Friedrichstraße, nördl. Unter d. Linden <sup>1)</sup>	4,5	5.900	5.900
südwestlich vom Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	5.000	5.000
oberer Kurfürstendamm <sup>1)</sup>	4,5	4.100	3.700
Karl-Marx-Straße <sup>1)</sup>	4,5	4.100	3.600
Wilmerdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	3.600	3.600
Hermannplatz <sup>1)</sup>	4,5	3.400	3.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	3.000	2.700
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	3.200	2.900
sonstige Historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	2.700	2.450
Müllerstraße (Wedding) <sup>1)</sup>	4,5	2.500	2.250
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	2.200	2.000
südliche Friedrichstadt, Kochstraße <sup>2)</sup>	4,5	2.100	1.900
Ostbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	1.500	1.350
Altstadt-Spandau <sup>1)</sup>	2,5	1.300	1.100
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	2,0	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	1.700	1.500
Kurt-Schumacher-Platz <sup>1)</sup>	2,0	1.300	1.200

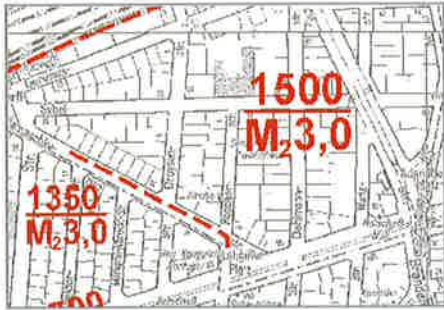


Abb: 23  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(M<sub>2</sub>-Flächen, GFZ= 3,0),  
Damaschke-/ Sybelstraße in Charlottenburg

**M<sub>2</sub> - Flächen** sind Bereiche **mischgebietstypischer Nutzungen** mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen. Für diesen Teilmarkt ermittelte der Gutachterausschuss gegenüber dem Vorjahr fast durchweg um - 10 % geminderte Bodenrichtwerte.

Baulandflächen mit kern- und mischgebietstypischer Nutzung (M <sub>2</sub> - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m <sup>2</sup>
Stadtmitte	3,5	1.600	1.450
Badstraße	3,0	1.000	900
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	2.500 1.700	2.250 1.500
Schönhauser Allee - Danziger Straße - Bornholmer Straße	3,0	1.100	1.000
Frankfurter Allee - Voigtstraße - Möllendorfstraße - Proskauer Straße - Voigtstraße	3,0	1.100 850	1.000 750
Reichsstraße	2,5	1.400	1.250
Tempelhofer Damm	2,5	1.100	1.000
Stadtteilzentrum Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	450	400
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.200	1.100
Teltower Damm	2,0	1.100	1.100
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße	2,0	1.000	900
Residenzstraße	2,0	750	650
Baumschulenstraße	1,5	500	450
Bölschestraße - Fürstenwalder Damm - Aßmannstraße - Aßmannstraße - Müggelseedamm	1,5	650 500	600 450
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	650	600

**E.1.4 Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe**

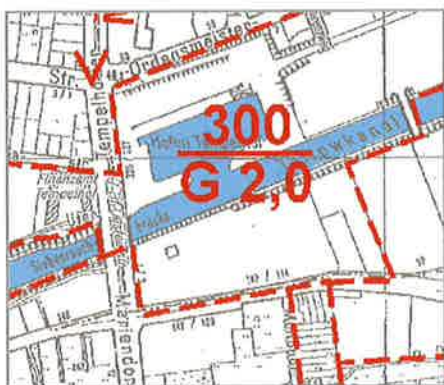


Abb. 24:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(gewerbliche Bauflächen, GFZ= 2,0),  
Ordensmeisterstraße in Tempelhof

Der Gewerbebaulandmarkt ist in besonderer Weise mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Berlins verknüpft. Da sich eine Verbesserung der Wirtschaftskraft im Verlauf des Jahres 2003 nicht abzeichnete, gab es auch kaum positive Signale für diesen Berliner Teilmarkt. Der Umsatz bewegte sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau und war im Wesentlichen wieder durch Investitionen im Bereich des Handels geprägt.

Der Gewerbebeteilmarkt ist durch generelle Vermarktungsschwierigkeiten gekennzeichnet. Beispielsweise schlecht geschnittene Flächen oder Grundstücke in weniger günstigen Lagen lassen sich nahezu nicht vermarkten. Auch Produktionsnutzungen werden kaum noch realisiert. Lediglich in gefestigten Lagen bestehen noch Chancen für einen Bedarf. Derzeit besteht ein großes Angebot an derartigen Flächen durch die Deutsche Bahn, den Liegenschaftsfonds und den Bund. Es zeigt sich aber, dass sich gewachsene Industriestrukturen nur schwer zu Handelsstrukturen entwickeln lassen. Es bleibt abzuwarten, ob Umstrukturierungsprozesse hin zu Dienstleistungsangeboten zu einer Belebung des Marktes führen werden. In diesem Zusammenhang muss deutlich betont werden, dass nicht ein vermeintlich unwirtschaftliches Bodenwertniveau, sondern die schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Investitionsbereitschaft hemmen.

Anhand der vorliegenden Kauffälle in Verbindung mit den dargestellten allgemeinen Markteinflüssen ermittelte der Gutachterausschuss auch für 2003 einen allgemeinen Rückgang des Bodenrichtwertniveaus, der teilweise noch deutlich über - 10 % lag. Dabei wurden die einzelnen Standorte sehr differenziert betrachtet, um die lokalen Entwicklungen entsprechend würdigen zu können.

Zusammenfassend ermittelte der Gutachterausschuss für großflächige Industriestandorte in Stadtrandlagen eine Angleichung der Bodenrichtwerte an das Umlandniveau in Höhe von 50 €. Bei großflächigen Industrie- und Produktionsstandorten außerhalb des S-Bahnringes mit einem Flächenüberangebot bezifferte der Gutachterausschuss den Rückgang allgemein mit - 10 %, bei entsprechenden Flächen innerhalb des S-Bahnringes, die sich zum Teil bereits im Übergang zu weniger produktionsorientierten Nutzungen befinden, mit - 5 %. Bei den Gewerbestandorten mit dienstleistungsorientierten Nutzungen bis hin zu Büronutzungen ergab sich ein um - 10 % gemindertenes Bodenrichtwertniveau.

Wertmäßig Spitzenlage im Westteil Berlins ist die Wilmersdorfer Gewerbelage Heilbronner Str./ Karlsruher Str. unweit des oberen Kurfürstendamms mit einem Bodenrichtwert von 900 €/m<sup>2</sup>, im Ostteil der Stadt der Bereich Elsenstr./ Hoffmannstr. an der Spree in Treptow mit 750 €/m<sup>2</sup>.

<b>Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)</b>			
<b>Lagen (ausgewählte Bereiche)</b>	<b>Gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.2003 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m<sup>2</sup></b>
Spandau: West-Staaken	---	50 100	50 80
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	90	80
Neukölln: Kanalstraße	---	100	90
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	105	90
Reinickendorf: Mirastraße/ Holzhauser Straße	---	110	100
Tempelhof: Oberlandstraße	---	110	100
Marzahn: Bitterfelder Straße/ Wolfener Straße	---	160	140
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	200	180
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	235	210
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	270	240
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	320	280
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	470	400
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	850	750
Wilmersdorf: Heilbronner Straße/ Karlsruher Straße	3,0	1.000	900
Treptow: Elsenstraße/ Hoffmannstraße	4,0	830	750



## 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 den Wertanteil in einer 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 auch zum 1.1.2004 auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte verzichtet.

Flächen mit der Nutzungsart „reines Agrarland“ werden in Berlin nicht umgesetzt. Es kann 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 Nutzungsarten aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland	
Nutzungsart	Wertniveau 01.01.2004 €/m <sup>2</sup>
Begünstigtes Agrarland	2 bis 15
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	
- größere Gebiete <sup>1)</sup>	20 bis 50
- Einzelparzellen	40 bis 150
- in Wasserlage mit Wassersportnutzung	150 bis 250

<sup>1)</sup> 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 2003 um 4,3 % auf 4.475 zurückgegangen. Flächen- und Geldumsatz bröckelten gar um über 6,0 % bzw. nahezu 24,0 %. Mit einem Anteil von über 63 % am umgesetzten Geldvolumen blieben die bebauten Grundstücke aber weiterhin der wertrelevant größte Teilmarkt.

Die Relation der Kauffallzahlen bei den bebauten Grundstücken zwischen Ost und West betrug 1.825 zu 2.650 und führte zu einer Steigerung des Westanteils auf über 59 %. Vergleichsweise lag der Umsatzschwerpunkt bei den unbebauten Grundstücken mit 75 % eindeutig im Ostteil.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** ausgewiesen **und umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte 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 überschlägigen 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 Altbauobjekte mit Komfortausstattung den Eigentümer wechselten, lag das Schergewicht der Veräußerungen im Ostteil noch bei Grundstücken der Baujahre vor 1918 mit einfacher oder mittlerer Ausstattung.

Die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser ist in beiden Stadthälften gegenüber dem Vorjahr mit 1.174 Objekten (2002: 1.392) deutlich zurückgegangen. Noch ausgeprägter als beim Anteil der Fallzahlen (57 %) fiel die Relation zugunsten des Westteils beim Geldumsatz dieses Teilmarktes (71 %) aus.

**In einzelnen Kategorien wird zusätzlich** - soweit der Geschäftsstelle Ertragsdaten in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung standen - **auch der durchschnittliche Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettomiete angegeben**. Bei den Altbauten hat sich die Differenzierung der Lagezuordnung bestätigt und wurde weiter beibehalten.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus erscheint nicht in allen Kategorien einheitlich, doch lässt sich allgemein eine gewisse Preisanhebung ableiten.

Preisdifferenzen und Spannenbreiten sind nicht nur dem üblichen Verhandlungsspielraum der Vertragsparteien und den Lageunterschieden geschuldet, sondern – gerade auch im Ostteil - auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen. Vgl. hierzu auch die Hinweise unter C. 1.

#### E.3.1.1 Mietwohnhäuser

Mietwohnhäuser sind der Vermietung dienende Geschossbauten mit reiner Wohnnutzung.

Bei einem offenbar nicht mehr so stark ausgeprägten Wohnungsleerstand in einer zunehmenden Zahl von Lagen in Berlin waren insbesondere bei den Altbauten im Westteil Preiskorrekturen nach oben erkennbar.

In tabellarischer Übersicht sind die Preisspannen und arithmetischen Mittelwerte für die dargestellten Teilmärkte der Mietwohnhäuser ausgewiesen.



Mietwohnhäuser					
Gebäudeart	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2002		2003	
Teilmarkt		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1918)</b>					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	k.A.	190 bis 330 280	120 bis 420 240	200 bis 385 265 <sup>8)</sup>
	2	k.A.	k.A.	k.A.	145 bis 415 285 <sup>8)</sup>
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	180 bis 490 275	180 bis 435 280 (10,6)	180 bis 495 330 (10,4)	160 bis 435 285 (10,6)
	2	k.A.	150 bis 340 250 (9,6)	145 bis 525 250	180 bis 370 250
Komfortausstattung <sup>4)</sup>	1	195 bis 660 380 (10,5)	230 bis 830 505	200 bis 860 475 (11,5)	330 bis 745 505 (10,6)
	2	225 bis 955 540	140 bis 440 285	445 bis 910 580 <sup>7)</sup> (13,6)	k.A.
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)</b>		k.A.	240 bis 450 370	180 bis 655 435 (11,0)	190 bis 635 385 <sup>8)</sup>
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		k.A.	entfällt	225 bis 495 345	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		330 bis 735 530 (13,3)	entfällt	270 bis 670 430 (12,0)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau - Baujahre 1949-1989		230 bis 850 <sup>5)</sup> 480 (12,1)	185 bis 550 340	400 bis 1.085 650 <sup>5)</sup>	225 bis 585 320 (9,4)
- Baujahre ab 1990		890 bis 2.035 <sup>6)</sup> 1.470	k.A.	680 bis 1.800 <sup>6)</sup> 1.225	k.A.

<sup>1)</sup> 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, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen

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

<sup>3)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

<sup>4)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

<sup>5)</sup> In guten und sehr guten Wohnlagen vereinzelt bis ca. 1.500 €.

<sup>6)</sup> Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im Westteil Berlins bekannt.

<sup>7)</sup> Bei einzelnen Mietwohnhäusern in sehr guten Wohnlagen bis etwa 1.700 €/m<sup>2</sup>.

<sup>8)</sup> Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

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 <sup>1)</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2002		2003	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1918)</b>					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	k.A.	255 bis 430 325 (12,3)	165 bis 600 275	160 bis 515 330
	2	k.A.	195 bis 300 250	k.A.	155 bis 515 280
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	145 bis 520 290 (9,2)	165 bis 630 330 (11,0)	160 bis 650 330 (9,7)	170 bis 650 315 (11,1)
	2	220 bis 500 385 (9,0)	140 bis 410 260 (10,1)	200 bis 520 390	165 bis 425 265 (9,0)
Komfortausstattung <sup>4)</sup>	1	200 bis 935 395 (9,4)	250 bis 1.950 655 (11,4)	215 bis 650 415 (10,1)	370 bis 1.515 670 (12,0)
	2	220 bis 1.650 685 (10,8)	150 bis 1.210 370	265 bis 1.310 <sup>6)</sup> 585 (11,8)	270 bis 735 450
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)</b>		325 bis 1.585 825	250 bis 850 540	345 bis 1.300 665 (11,1)	210 bis 1.000 550
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>					
- Baujahre 1949-1989		230 bis 1.315 710 (9,9)	185 bis 1.020 490	400 bis 1.435 790 (11,3)	200 bis 1.050 490
- Baujahre ab 1990 <sup>5)</sup>		k.A.	k.A.	1.150 bis 2.420 1.865	725 bis 2.470 1.545

<sup>1)</sup> 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, Marzahn, Hellersdorf; Hohenschönhausen

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

<sup>3)</sup> Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

<sup>4)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

<sup>5)</sup> Es wurden nur wenige Verkäufe neu errichteter Objekte bekannt.

<sup>6)</sup> Objekte in sehr guter Wohnlage und gutem baulichen Zustand bis ca. 2.080 €/m<sup>2</sup>.

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

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren stark rückläufig.

So wird auch ein zunehmend geringerer Teil der umgesetzten Renditeobjekte von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. Angesichts der zurückgehenden Umwandlungsaktivitäten lassen die Fallzahlen eine sinnvolle statistische Preisaussage kaum noch zu. So soll auch für 2003 auf Angaben zum Preisniveau zur Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum erworbener Renditeobjekte verzichtet werden.

### E.3.2 Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke

Das Preisniveau auf den Teilmärkten der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke gab im Berichtsjahr tendenziell weiter nach. In der Mehrzahl der Marktsegmente betrug der mittlere Preisrückgang etwa - 5 %, verschiedentlich aber auch bis zu mehr als - 10 %. Nur vereinzelt stagnierten die arithmetischen Mittelwerte der Kaufpreise oder sie zogen in Ausnahmefällen gar an.

Die Zahl der übereigneten Grundstücke nahm nach einem Rückgang im Vorjahr um etwa - 4 % im Berichtsjahr im Westteil wie im Ostteil Berlins um mehr als + 8 % wieder zu. Der Anteil im Ostteil lag etwa stabil bei 38,5 % des Gesamtumsatzes dieser Objektgruppe.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil lagen weiterhin zum Teil 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 des mittleren Preisniveaus für die einzelnen Teilmarktsegmente wird - soweit möglich - 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. Vgl. hierzu auch die Hinweise unter C. 1.

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

Die Preise für die in der Rechtsform des Wohnungseigentums stehenden Einfamilienhäuser sind unter E.4.1.2, E.4.2.2 und E.4.3.2 und für Wohnungen in Zweifamilienhäusern unter E.4.4.2 ausgewiesen.

#### E.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von erneut nahezu 50 % fanden die freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser auch 2003 ihre Bestätigung als umsatzstärkste Objektgruppe. Bei den Kaufpreisen im Westteil Berlins war - unabhängig von Baujahr, Größe und Lage - bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, mit 1.550 €/m<sup>2</sup> ein um gut - 10 % nachgebendes durchschnittliches Preisniveau festzustellen.

Auch im Ostteil der Stadt gingen die Preise im Durchschnitt deutlich weiter zurück, bewegten sich allerdings nur auf einem mittleren Niveau von 1.130 €/m<sup>2</sup> 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 2003			Änderung gegenüber Vorjahr	
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>		
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	745	155	1.310	↓	
g+s Wohnlage <sup>2)</sup>	875	210	2.080	↔	
gesamt	790	175	1.510	↓	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	720	145	1.490	↔	
g+s Wohnlage	945	195	2.330	↓	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	575	170	1.540	↔	
g+s Wohnlage	715	195	1.915	↔	
gesamt	675	165	1.585	↔	
Westteil insgesamt	725	170	1.550	↓	
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	820	165	965	↓	
gute Wohnlage	810	180	990	↓	
gesamt	820	170	975	↓	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	880	155	1.125	↓	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	630	165	1.480	↔	
gute Wohnlage	590	150	1.770	↑	
gesamt	750	160	1.350	↔	
Ostteil insgesamt	790	165	1.130	↓	
<b>Preistendenz</b>	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

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

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

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

### E.3.2.2 Doppelhausgrundstücke

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke lag im Berichtsjahr bei 24 %. Auch bei dieser Objektgruppe waren überwiegend Preisrücknahmen festzustellen. Der Durchschnittspreis aller Verkäufe fiel im Westteil um etwa - 8 % auf 1.580 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche zurück und blieb im Ostteil mit 1.480 €/m<sup>2</sup> etwa konstant.

Einfamiliendoppelhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2003				Änderung gegenüber Vorjahr
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>		
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	500	135	1.355		↔
g+s Wohnlage <sup>2)</sup>	480	170	1.860		↘
gesamt	490	150	1.545		↔
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	420	155	1.360		↘
g+s Wohnlage	475	160	1.975		↓
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	390	145	1.580		↘
g+s Wohnlage	395	145	2.700		↘
gesamt	400	150	1.630		↘
Westteil insgesamt	430	150	1.580		↘
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	510	135	1.065		↘
gute Wohnlage	515	160	1.185		↔
gesamt	510	145	1.100		↘
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	330	145	1.480		↘
gute Wohnlage	345	150	1.690		↔
gesamt	335	145	1.520		↘
Ostteil insgesamt	360	145	1.480		↔
<b>Preistendenz</b>	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

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

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

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



**E.3.2.3 Reihenhausgrundstücke**

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle lag bei knapp 28 %. Die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen Kaufpreise zeigten sich gegenüber 2002 im Westteil mit 1.535 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche etwa unverändert und zogen im Ostteil im Durchschnitt um + 2 % auf 1.350 €/m<sup>2</sup> nur geringfügig an.

Einfamilienreihenhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau im Jahr 2003			Änderung gegenüber Vorjahr	
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>		
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	265	95	1.310	↘	
g+s Wohnlage <sup>2)</sup>	315	150	1.850	↘	
gesamt	280	110	1.440	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	320	115	1.350	↘	
g+s Wohnlage	340	125	1.860	↘	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	285	145	1.400	↔	
g+s Wohnlage	300	135	1.950	↘	
gesamt	285	140	1.535	↔	
Westteil insgesamt	285	130	1.535	↔	
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	330	105	830	↓	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	330	105	830	↓	
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	260	145	1.440	↗	
gute Wohnlage	240	170	1.410	↘	
gesamt	260	150	1.385	↔	
Ostteil insgesamt	265	135	1.350	↘	
<b>Preistendenz</b>	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

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

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

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

### E.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke

Villen- und Landhausgrundstücke wurden auch im Berichtsjahr überwiegend in den guten und sehr guten Wohnlagen im Westteil Berlins veräußert. Ihr Umsatzanteil an der Gruppe der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke lag wie in den Vorjahren noch unter 3 %. Der Anteil der großen und teuren Objekte ging weiter zurück. Kaufpreise über 1,5 Mio € machten nur noch 13 % der Kauffälle von Villen- und Landhausgrundstücken aus. Erheblich zugenommen hat der Anteil der kleineren bis mittleren Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio € in mehr als zwei von drei Verkaufsfällen.

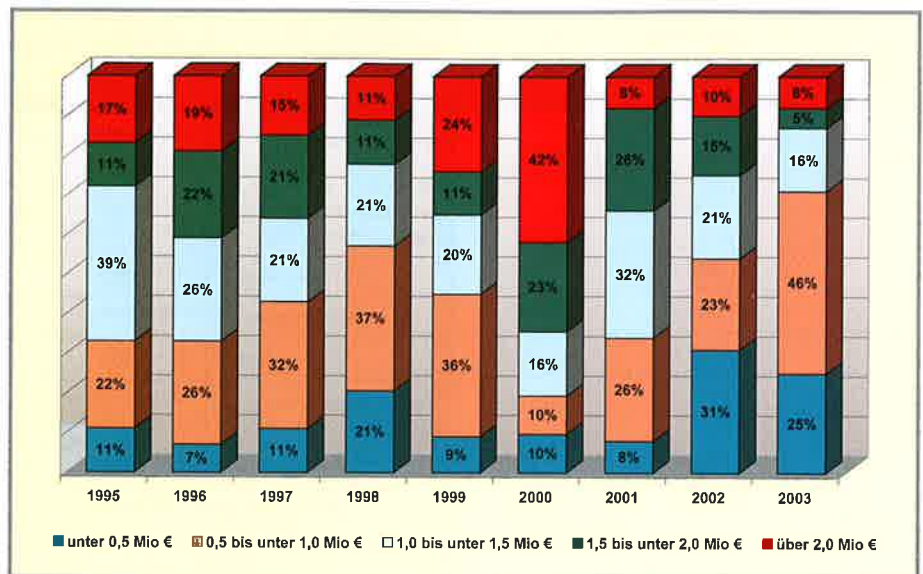


Abb. 25:

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

Die marktüblich große 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.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

Villen- und Landhausgrundstücke				
Stadtlage Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Preisniveau im Jahr 2003		
		Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>
<b>Westteil Berlins</b>				
gute Wohnlage	1.375	490	908.000	1.990
sehr gute Wohnlage	1.710	410	1.280.000	2.700
<b>Ostteil Berlins</b>				
gute Wohnlage	2.350	380	490.000	1.430

## E.4 Wohnungs- und Teileigentum

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vgl. die Ausführungen unter G und H.3 dieses Berichtes.

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.

Die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen erwies sich 2003 als sehr uneinheitlich. In auffällig vielen, in den nachfolgenden Tabellen des Preisniveaus mit einem \*) gekennzeichneten Marktsegmenten fehlten 2003 (fast) vollständig die Kauffälle, die im Vergleich zum Vorjahr die oberen Preisbereiche abdecken würden. Das führte jeweils zu einer deutlichen Absenkung des oberen Spannenwertes und damit in der Regel auch zu einer markanten Rücknahme des arithmetischen Mittelwertes der vorliegenden Kaufpreise.

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 verharteten die Preise etwa auf dem Niveau des Vorjahres oder zogen – wie beispielsweise beim Ersterwerb neu erstellter Wohnungen – geringfügig an. Eine generelle Trendwende zu einem steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen konnte 2003 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.

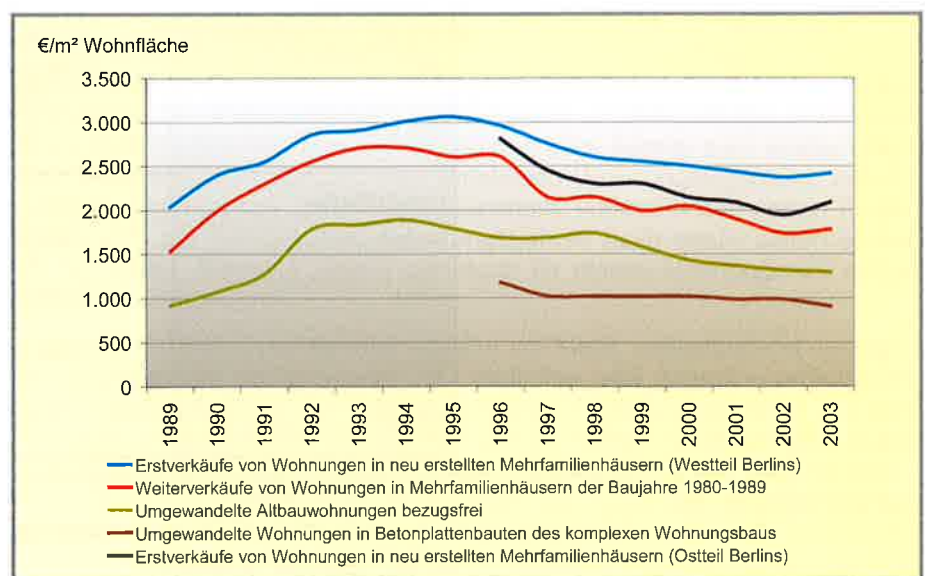


Abb. 26:

Die durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum seit 1989

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichsten Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2003 zusammen mit den

Vergleichszahlen des Vorjahres. Ausgewiesen sind die charakteristischen **Preisspannen und** die gerundeten arithmetischen **Mittelwerte** der einzelnen Marktsegmente **in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die Wohnfläche umfasst nicht sogenannte Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume). Die Preise **schließen** das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum **ein**, also **das Sondereigentum** und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum **einschließlich Grundstücksanteil**, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.

#### E.4.1 Erstverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt 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 vielfach auch heute noch, bei den Eigenheimen gar sehr deutliche 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.

Der Neubau von Eigentumswohnungen und damit auch der Verkauf neu erstellter Wohnungen ist in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen. Lag ihr Anteil an den Kauffallzahlen aller ursprünglich bereits im Wohnungseigentum errichteten Objekte im Jahr 2000 noch bei weit über 50 %, ging dieser Teilmarkt bis 2003 auf unter 25 % zurück.

Die Kaufpreise auf diesem Teilmarkt stagnierten bzw. legten im Berichtsjahr 2003 allgemein leicht zu, im Einzelfall bis etwa + 5 %.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	1.500 bis 2.560 1.920	1.500 bis 2.550 1.950
mittel	1.780 bis 2.800 2.380	1.800 bis 2.850 2.420
gut	2.180 bis 3.680 <sup>1)</sup> 2.980	2.220 bis 3.720 <sup>2)</sup> 2.940
sehr gut	k.A.	k.A.
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	1.470 bis 2.570 1.890	1.430 bis 2.520 <sup>3)</sup> 1.930
mittel	1.500 bis 2.650 1.950	1.580 bis 2.650 2.090
gut	1.690 bis 3.020 2.130	k.A.
sehr gut	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 5.100 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In Ausnahmefällen in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 8.600 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> In Einzelfällen bis etwa 3.000 €/m<sup>2</sup>.

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



#### E.4.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

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).

Wie in den Vorjahren dominierten die Verkäufe von Objekten in den einfachen und mittleren Wohnlagen im Ostteil der Stadt. Mit Ausnahme einer erneut festen Preissituation bei den Doppelhaushälften in dieser Stadtlage gingen auf diesem Teilmarkt die Preise im Durchschnitt um etwa - 5 % zurück. Der obere Spannenwert bei den Reihenhäusern im Westteil war allerdings wie schon im Vorjahr wieder um mehr als 100 € heraufzusetzen.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	2.070 bis 3.040 2.450	2.010 bis 2.960 2.350
Reihenhäuser	2.120 bis 3.110 2.590	2.020 bis 3.230 2.380
<b>Ostteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	1.510 bis 2.410 1.860	1.540 bis 2.440 1.860
Reihenhäuser	1.450 bis 2.300 1.830	1.330 bis 1.610 <sup>1)</sup> 1.470

<sup>1)</sup>Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.  
k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

#### E.4.2 Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet worden waren und die im Berichtszeitraum vom Ersteigentümer oder bereits zum wiederholten Male weiterveräußert wurden. Neu errichtetes Wohnungseigentum, das im Ostteil Berlins erst seit etwa 1992/93 entsteht, kommt in den ersten Folgejahren nach der Fertigstellung erfahrungsgemäß noch relativ selten erneut auf den Markt. Dennoch lassen sich auch für dieses Marktsegment einige Preisinformationen geben.

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 (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 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 wandelte.

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 in der Regel von etwa 10 %, mitunter bis etwa 20 % festzustellen. Da diese Eigentumswohnungen - häufig anders als bei umgewandelten Wohnungen - traditionsgemäß weniger zur Kapitalanlage, sondern meistens zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt der weit überwiegende Teil der Weiterverkäufe bezugsfrei. Die genannten Spannen decken aber das gesamte Spektrum der Verfügbarkeit ab.

Die Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau der letzten beiden Jahre. In dieser Objektgruppe stagnierten im Berichtsjahr die Preise bzw. gaben in der Mehrzahl relativ verhalten nach.

<b>Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2002	2003	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	k.A.	k.A.	700 bis 1.600 1.010	710 bis 1.510 980
mittel	750 bis 1.640 1.040	570 bis 1.590 1.010	780 bis 1.770 1.200	600 bis 1.810 1.130
gut	750 bis 1.810 1.240	730 bis 1.800 1.200	950 bis 2.100 1.340	780 bis 2.020 1.310
sehr gut	1.070 bis 1.990 1.480	k.A.	1.110 bis 2.630 <sup>1)</sup> 1.860	1.010 bis 2.530 1.800

<sup>1)</sup> Im Einzelfall bis 3.750 €/m<sup>2</sup>.

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

<b>Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2002	2003	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	730 bis 1.690 1.140	730 bis 1.600 1.110	1.110 bis 1.950 1.570	1.110 bis 1.870 1.520
mittel	840 bis 2.050 1.300	800 bis 1.950 1.230	1.300 bis 2.400 1.740	1.270 bis 2.340 1.780
gut	1.000 bis 2.680 1.660	960 bis 2.450 <sup>1)</sup> 1.540	1.540 bis 2.930 2.050	1.690 bis 2.570 <sup>1)</sup> 2.040
sehr gut	1.470 bis 3.030 2.210	1.570 bis 2.810 <sup>1)</sup> 2.020	1.980 bis 3.750 2.900	k.A.

<sup>1)</sup> Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre seit 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Baujahre seit 1990	
	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	1.350 bis 2.320 1.760	1.310 bis 2.150 <sup>1)</sup> 1.560
mittel	1.420 bis 2.520 1.890	1.320 bis 2.420 1.840
gut	1.720 bis 3.080 2.230	1.780 bis 3.030 2.270
sehr gut	k.A.	k.A.
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	1.190 bis 2.320 1.670	1.080 bis 2.340 <sup>1)</sup> 1.550
mittel	1.250 bis 2.420 1.760	1.130 bis 2.030 <sup>2)</sup> 1.520
gut	1.650 bis 2.740 1.990	k.A.
sehr gut	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup>In zentraler Stadtlage (Mitte) auch bis 3.310 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup>Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4. k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

#### E.4.2.2 Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Eigenheime

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. Verkäufe im Ostteil der Stadt liegen kaum vor.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	1.640 bis 3.340 <sup>1)</sup> 2.420	1.560 bis 3.150 <sup>1)</sup> 2.220
Doppelhaushälften	1.550 bis 2.850 <sup>2)</sup> 2.120	1.490 bis 2.750 1.990
Reihenhäuser	1.540 bis 2.850 2.030	1.440 bis 2.690 <sup>1)</sup> 1.910

<sup>1)</sup>In guten bis sehr guten Wohnlagen bis 6.210 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup>In guten Wohnlagen bis rd. 5.350 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup>Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.

### E.4.3 In Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnungen

Dieses Wohnungseigentum ist im Westteil Berlins seit Ende der 50er Jahre 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 wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert worden.

Auffallend war gerade bei vielen dieser Objektgruppen des umgewandelten Wohnungseigentums der 2003 im Vergleich zum Vorjahr extreme Rückgang oder gar Ausfall der Kauffälle in den oberen Preisbereichen. Vgl. hierzu die Ausführungen unter E.4.

Die Zahl der Umwandlungen ehemaliger Mietwohnungen ist im Jahr 2003 weiter zurückgegangen. Ausgehend von noch etwa 16.500 Wohnungen im Jahr 2000 sank im Folgejahr die Zahl der eingeleiteten Umwandlungen auf 9.700. Im Berichtsjahr hat sich die Zahl der Umwandlungen nochmals fast halbiert. Der Anteil der betroffenen Wohnungen im Ostteil Berlins lag dabei weit über 50 %.

#### E.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit (bezugsfrei oder vermietet) ausgewiesen. Besonders bei Objekten in guten und sehr guten Wohnlagen steht der Erwerb zur Eigennutzung im Vordergrund. Nicht selten ergeben sich hier 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.

Das Preisniveau auf diesen Teilmärkten zeigte sich gegenüber 2002 im Durchschnitt etwa unverändert. Eine Ausnahme bildeten die mit <sup>\*)</sup> gekennzeichneten Segmente, bei denen der obere Preisbereich wegbrach. 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 letzten beiden Jahren wie folgt dar:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1950				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2002		2003	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>				
einfach	540 bis 1.910 1.210	570 bis 2.050 1.240	480 bis 2.040 1.240	540 bis 2.180 1.250
mittel	720 bis 1.880 1.300	760 bis 2.050 1.320	700 bis 1.960 1.320	740 bis 2.050 1.300
gut	770 bis 2.130 1.340	800 bis 2.450 1.510	730 bis 1.980 <sup>*)</sup> 1.330	710 bis 2.400 1.480
sehr gut	920 bis 2.190 1.490	1.100 bis 2.600 1.590	k.A.	1.020 bis 2.410 <sup>*)</sup> 1.550

<sup>\*)</sup> Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.  
k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Die nachfolgend aufgeführten Objektgruppen des umgewandelten sozialen<sup>4</sup>, des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt.

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2002		2003	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	580 bis 1.530 1.080	600 bis 1.590 1.110	600 bis 1.600 1.090	550 bis 1.470*) 1.020
mittel	660 bis 1.630 1.150	730 bis 1.810 1.240	660 bis 1.660 1.130	680 bis 1.690*) 1.110
gut	750 bis 1.740 1.190	780 bis 2.080 1.340	770 bis 1.740 1.180	780 bis 1.920*) 1.250
sehr gut	k.A.	970 bis 2.200 1.470	k.A.	k.A.

<sup>\*)</sup> Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.  
k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

Beim Teilmarkt des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus seit 1950 ist der Umsatz merklich zurückgegangen. Aus dem wenigen zur Verfügung stehenden Kaufpreismaterial ließen sich nur noch Preisangaben für bezugsfreie Wohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen ableiten.

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)</b>				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2002		2003	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittel	k.A.	800 bis 1.840 1.370	k.A.	k.A.
gut	k.A.	1.120 bis 2.270 1.600	k.A.	970 bis 1.800*) 1.310
sehr gut	k.A.	1.370 bis 2.710 1.920	k.A.	1.140 bis 2.220*) 1.650

<sup>\*)</sup> Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.  
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 den einfachen und mittleren Wohnlagen zuzurechnen. Bei einem geringen Preisrückgang und fehlenden Kauffällen im oberen Preisbereich ließen sich hier wesentlich lagebedingte Preisunterschiede außerhalb der zentralen Stadtlage kaum ableiten. Die vorliegenden Kaufpreise betrafen in der überwiegenden Zahl Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen.

<sup>4</sup> Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, deren Errichtung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms erfolgte. Auch dann, wenn die Mittel bereits geflößt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

Zwischen bezugsfreien und vermieteten Wohnungen waren keine markanten Preisabstufungen feststellbar.

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)</b>		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach und mittel	650 <sup>1)</sup> bis 1.400 <sup>2)</sup> 990	620 <sup>3)</sup> bis 1.300 <sup>4)</sup> 910

<sup>1)</sup> In einzelnen Wohnanlagen ab etwa 480 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In zentraler Stadtlage bis etwa 2.000 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> In einzelnen Wohnanlagen ab 450 €/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> In zentraler Stadtlage bis 1.550 €/m<sup>2</sup>.

#### 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. Bei den Weiterverkäufen dominierten die 20er sowie die 50er bis 80er Baujahre. Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg waren nur in Einzelfällen am Markt.

Eine konkrete Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhaus) ließ sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Eher dürfte das Baualter einen gewissen Einfluss auf die Preisgestaltung haben.

<b>Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime</b>		
Stadtlage Gebäudeart (Baujahre)	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>		
Altbauten (bis 1918)	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	1.340 bis 2.580 1.910	1.280 bis 2.370 <sup>*)</sup> 1.850
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.490 bis 3.000 2.050	1.330 bis 3.000 2.000

<sup>\*)</sup> Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.  
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 in der Regel bezugsfrei veräußerten Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern - im Westteil weitestgehend seit Mitte der 80er Jahre, im Ostteil erst seit den 90er Jahren ausgebaut - Kaufpreise in den dargestellten Preisbereichen erzielt. Einflüsse der Wohnlagezuordnung sind innerhalb der Spannenwerte tendenziell erkennbar. So erzielten nach dem Ausbau erstverkaufte Dachraumwohnungen in einfachen Wohnlagen seltener Kaufpreise über 2.000 €. Weiterverkäufe von Dachraumwohnungen erfolgten weit überwiegend in den einfachen bis guten Wohnlagen im Westteil der Stadt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage Verkauf	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Berlin</b>		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.420 bis 2.650 1.900	1.380 bis 2.530 1.930
Spätere Weiterverkäufe	1.010 bis 2.370 <sup>1)</sup> 1.640	830 bis 2.300 <sup>2)</sup> 1.570

<sup>1)</sup> Einzelfälle in guter bzw. sehr guter Wohnlage im Westteil Berlin bis etwa 3.600 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> Im unteren Preisbereich dominierte einfacherer bzw. älterer Dachraumausbau. Der obere Preisbereich wurde bestimmt durch Verkäufe in überwiegend guten Wohnlagen im Westteil Berlins, im Einzelfall mit Preisen bis zu 3.280 €/m<sup>2</sup>.

#### 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.

Als nur wenig preisrelevant erwiesen sich nach wie vor 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, also in den Jahren seit der deutschen Einheit in dieser Rechtsform errichtet worden waren, weiterhin nur selten am Markt. Wohnungen im Erdgeschoss mit einem deutlich 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 <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2002	2003
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach bis gut	1.170 bis 2.710 1.810	1.040 bis 2.340*) 1.700

\*) Vgl. allgemeine Ausführungen zum oberen Spannenwert und zum Kaufpreismittel unter E.4.

#### 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 <sup>2</sup> Nutzfläche	
	2002	2003
<b>Berlin</b>		
Unausgebaute Dachräume	140 bis 660 <sup>1)</sup> 430	130 bis 900 <sup>1)</sup> 410
Keller	80 bis 400 230	70 bis 400 210
Verkaufsräume (Ladenflächen)	530 bis 2.300 1.420	400 bis 2.150 <sup>2)</sup> 1.350
Büroflächen / Praxisräume	660 bis 2.820 <sup>3)</sup> 1.680	570 bis 2.570 <sup>4)</sup> 1.590
Sonstige Gewerberäume	410 bis 2.370 1.350	400 bis 2.360 1.340
Absolutes Preisniveau in €		
Garagen/ Kfz-Stellplätze	4.500 bis 20.000 € <sup>5)</sup>	4.000 bis 20.000 € <sup>6)</sup>

<sup>1)</sup> Nur in Ausnahmefällen bis über 1.000 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In gewerblich interessanten Lagen auch mal bis 4.180 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> In zentraler Stadtlage bis 3.720 €/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> In hervorgehobenen Bürolagen bis 3.450 €/m<sup>2</sup>.

<sup>5)</sup> In Einzelfällen überwiegend in hochwertigen und in zentralen Stadtlagen bis etwa 35.000 €.

<sup>6)</sup> In Einzelfällen, insbesondere in zentraleren Stadtlagen bis etwa 29.000 €.

**Unausgebaute Dachräume** werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Wie in den Vorjahren sind sie auch im Jahr 2003 in weit überwiegender Zahl in Altbauten der Baujahre vor 1915, seltener in Objekten aus den 20er bis 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts 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 Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum dürften insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit, bei der in der Regel bevorzugten Verwendung zu Lagerzwecken aber auch durch eine zweckmäßige Zugangssituation zu den Räumen beeinflusst sein. Die wenigen Kauffälle von Kellerräumen wiesen durchweg Flächen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> 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, den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von einer gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise stehen naturgemäß in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von 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, nicht zuletzt auch von der „Adresse“ als Synonym für die Lage und schließlich von der gebotenen technischen Ausstattung. Häufiger bieten hier die seit den 90er Jahren errichteten Objekte einen zeitgemäßen Standard, doch ist der Umsatz an derartigen neuen Räumen des Teileigentums nach wie vor sehr gering.

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

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 erstmaligen Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen lagen weitestgehend im Preisbereich oberhalb von 14.000 €.

## F Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2003

Der Umfang des Immobilienumsatzes findet seinen Ausdruck in

- der Anzahl der übereigneten Immobilien (Kauffälle),
- dem Geldumsatz und
- der Summe der Grundstücksflächen aller unbebauten und bebauten Grundstücke (Flächenumsatz), sowie der Summe der Wohn- und Nutzflächen beim Wohnungs- und Teileigentum.

Eine teilmarktbezogene Übersicht über die Umsätze auf dem Berliner Grundstücksmarkt 2003 bietet Abschnitt B dieses Berichtes (vgl. Seite 6 - 7).

### F.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 2003 insgesamt

**18.341 Kauffälle (2002: 18.274)**

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 Immobilientausch.

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

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2003												
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	60	2,5%	4,1%	216	4,8%	14,6%	1.202	10,5%	81,3%	1.478	8,1%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	36	1,5%	2,4%	187	4,2%	12,4%	1.291	11,3%	85,3%	1.514	8,3%	100%
Pankow	522	21,6%	20,5%	520	11,6%	20,5%	1.499	13,1%	59,0%	2.541	13,9%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	31	1,3%	1,4%	221	4,9%	9,7%	2.031	17,7%	89,0%	2.283	12,4%	100%
Spandau	237	9,8%	20,8%	324	7,2%	28,4%	581	5,1%	50,9%	1.142	6,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	85	3,5%	4,3%	618	13,8%	31,2%	1.279	11,2%	64,5%	1.982	10,8%	100%
Tempelhof-Schöneberg	83	3,4%	4,3%	404	9,0%	21,1%	1.430	12,5%	74,6%	1.917	10,5%	100%
Neukölln	88	3,6%	8,0%	421	9,4%	38,4%	587	5,1%	53,6%	1.096	6,0%	100%
Treptow-Köpenick	531	22,0%	35,9%	535	12,0%	36,1%	414	3,6%	28,0%	1.480	8,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	501	20,7%	47,7%	326	7,3%	31,0%	224	2,0%	21,3%	1.051	5,7%	100%
Lichtenberg	116	4,8%	18,4%	231	5,2%	36,6%	285	2,5%	45,1%	632	3,4%	100%
Reinickendorf	129	5,3%	10,5%	472	10,5%	38,5%	624	5,5%	50,9%	1.225	6,7%	100%
<b>Berlin</b>	<b>2.419</b>	<b>100 %</b>	<b>13,2%</b>	<b>4.475</b>	<b>100 %</b>	<b>24,4%</b>	<b>11.447</b>	<b>100 %</b>	<b>62,4%</b>	<b>18.341</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>
<b>Westteil Berlins</b>	<b>596</b>	<b>24,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2.650</b>	<b>59,2%</b>	<b>24,3%</b>	<b>7.649</b>	<b>66,8%</b>	<b>70,2%</b>	<b>10.895</b>	<b>59,4%</b>	<b>100%</b>
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>1.823</b>	<b>75,4%</b>	<b>24,5%</b>	<b>1.825</b>	<b>40,8</b>	<b>24,5%</b>	<b>3.798</b>	<b>33,2%</b>	<b>51,0%</b>	<b>7.446</b>	<b>40,6%</b>	<b>100%</b>

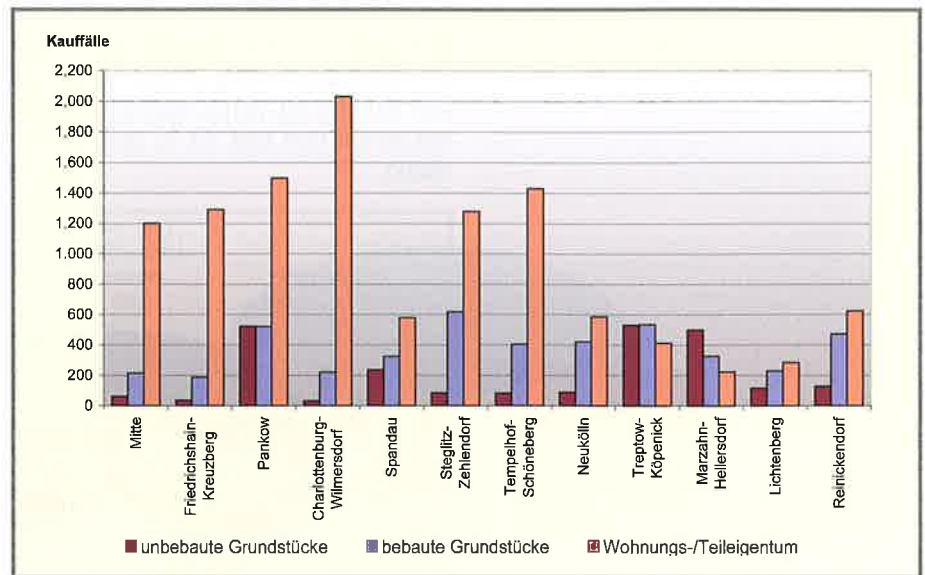


Abb. 27:  
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2003

75 % der im Jahr 2003 (2002 = 73 %) getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke lagen im Ostteil Berlins. Bei den bebauten Grundstücken wurden im Ostteil mit 41 % (42 %) des Gesamtumsatzes wie in den Vorjahren weniger Verkäufe als im Westteil getätigt.

Kaum verändert haben sich die Fallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum. Während hier im Westteil der Umsatz um rd. 2,6 % zunahm, sank die Zahl im Ostteil um fast 2,9 %. Wie die Grafik zeigt, wird der Immobilienmarkt in jedem zweiten Bezirk von der Anzahl der Übereignungen dieses Teilmarktes deutlich beherrscht.

Die Fallzahlen umfassen auch die Übereignungen im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren und die im Zusammenhang mit der Bestellung und der Übereignung von Erbbaurechten beurkundeten Fälle. Vgl. hierzu die besonderen Umsatzinformationen im Abschnitt F.4.



### F.1.1 Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

Bei zwei von drei übereigneten unbebauten Grundstücken handelte es sich im Berichtsjahr um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, also zur Errichtung von Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von fast 75 % dominierte insgesamt der typische Wohnbaulandmarkt.

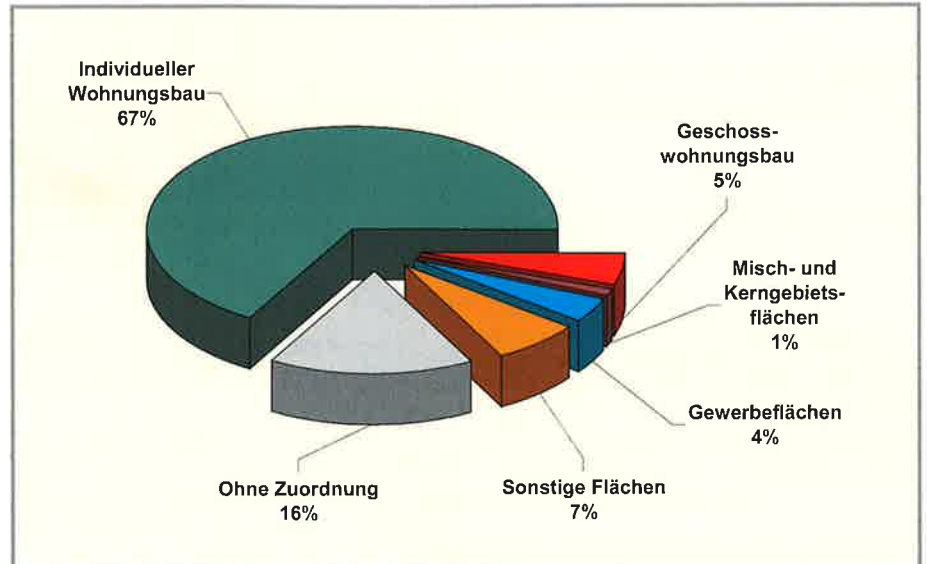


Abb. 28:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2003

Sonstige Flächen: Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z. B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen)

Ohne Zuordnung: Fälle, bei denen die künftige Nutzung der Flächen noch nicht bekannt war.

Ein Blick auf die Umsatzverteilung der einzelnen Bezirke lässt naturgemäß den herausragenden Umsatzanteil insbesondere von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den äußeren Stadtbezirken im Ostteil Berlins mit einem noch großen Bestand an unbebauten Flächen in vorherrschend offener Bauweise erkennen. Auch in 2003 waren im Vergleich zum Vorjahr die Verschiebungen der Anteile zwischen den Bezirken nur von untergeordneter Bedeutung.

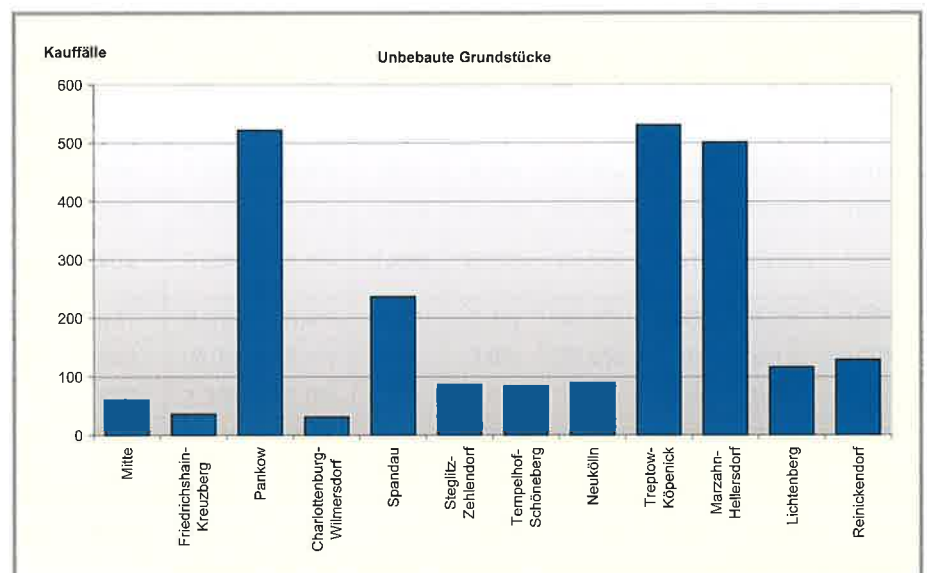


Abb. 29:  
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2003

### F.1.2 Teilmarkt der bebauten Grundstücke

Betrachtet man die Verteilung der Kauffälle für bebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte, so kann man auch hier den größten Umsatzanteil mit 64 % bei den individuellen Wohngrundstücken, den Einfamilien- und Zweifamilienhäusern ausmachen.

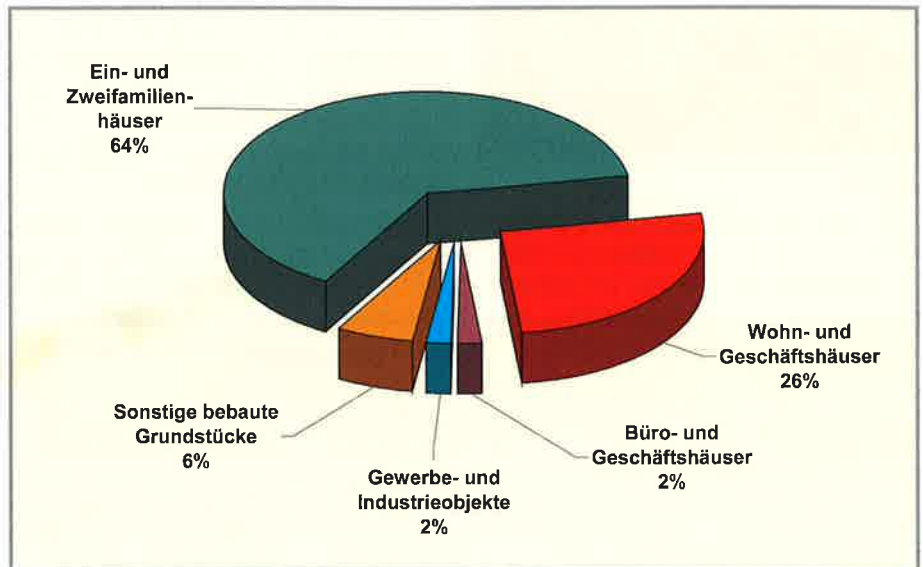


Abb. 30:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2003

Wohn- und Geschäftshäuser: Auch reine Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.  
Büro- und Geschäftshäuser: Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

Besonders überdurchschnittliche Fallzahlen wiesen vier äußere Stadtbezirke mit einem hohen Umsatzanteil an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf, wobei Steglitz-Zehlendorf mit über 600 Übereignungen die Spitzenposition einnahm. Die inneren Stadtbezirke mit weitgehend geschlossener Bauweise kamen dagegen nur auf jeweils etwa 200 Kauffälle.

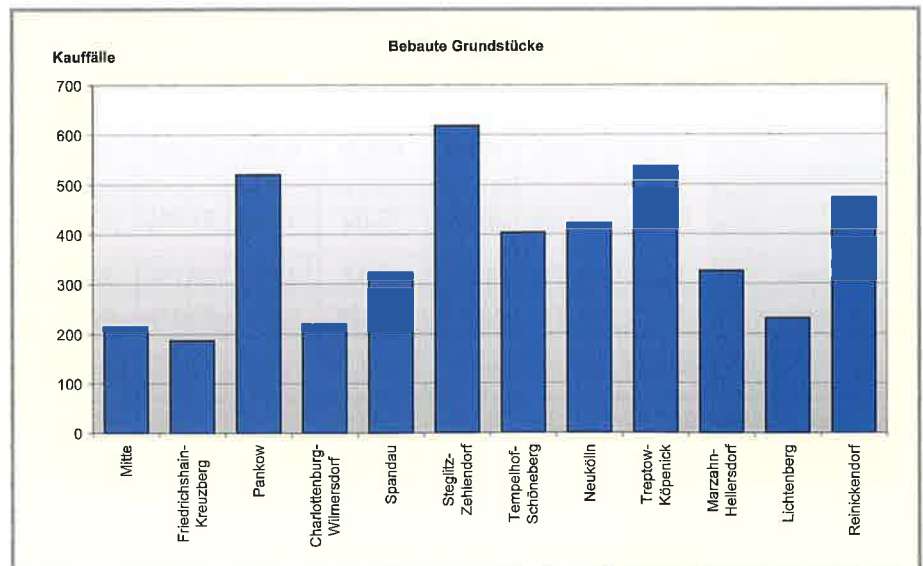


Abb. 31:  
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2003

## F.2 Geldumsatz



Abb. 32

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2003

**rd. 5,44 Mrd. € (2002: 6,55 Mrd. €).**

Ursächlich für die markante Reduzierung des Geldumsatzes um knapp 17 % ist die Preisentwicklung bei den unbebauten Grundstücken, aber auch der Ausfall bzw. der Rückgang der Kauffallzahlen für bebaute Grundstücke mit sehr hohen Absolutkaufpreisen (vgl. F.4.). Der Umsatzanteil des Wohnungs- und Teileigentums lag als Folge des „Geldzuwachses“ auf diesem Teilmarkt höher als im Vorjahr bei nunmehr fast 27 %. Vgl. hierzu die Erläuterung im Umsatzvergleich unter F.5.

In der nachfolgenden Tabelle werden die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes angegeben.

Geldumsatz im Jahr 2003												
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld Mio €	Anteil in %		Geld Mio €	Anteil in %		Geld Mio €	Anteil in %		Geld Mio €	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	119,49	22,2%	11,9%	647,48	18,8%	64,5%	237,04	16,3%	23,6%	1.004,01	18,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	30,15	5,6%	8,1%	196,81	5,7%	52,6%	146,95	10,1%	39,3%	373,91	6,9%	100%
Pankow	56,67	10,5%	11,2%	239,26	6,9%	47,5%	208,03	14,3%	41,3%	503,96	9,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	37,41	6,9%	3,9%	653,84	19,0%	67,4%	278,82	19,2%	28,7%	970,07	17,8%	100%
Spandau	26,15	4,8%	11,5%	146,22	4,2%	64,5%	54,24	3,7%	23,9%	226,61	4,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	51,16	9,5%	7,9%	426,07	12,4%	66,1%	167,57	11,5%	26,0%	644,80	11,9%	100%
Tempelhof-Schöneberg	44,28	8,2%	7,0%	437,29	12,7%	69,5%	147,33	10,1%	23,4%	628,90	11,6%	100%
Neukölln	21,63	4,0%	10,2%	143,05	4,2%	67,3%	47,86	3,3%	22,5%	212,54	3,9%	100%
Treptow-Köpenick	48,27	9,0%	17,1%	183,27	5,3%	64,8%	51,23	3,5%	18,1%	282,77	5,2%	100%
Marzahn-Hellersdorf	53,76	10,0%	36,2%	77,02	2,2%	51,8%	17,80	1,2%	12,0%	148,58	2,7%	100%
Lichtenberg	10,91	2,0%	8,3%	91,12	2,6%	69,7%	28,70	2,0%	22,0%	130,73	2,4%	100%
Reinickendorf	38,65	7,2%	12,5%	202,78	5,9%	65,4%	68,59	4,7%	22,1%	310,02	5,7%	100%
<b>Berlin</b>	<b>538,53</b>	<b>100%</b>	<b>9,9%</b>	<b>3.444,21</b>	<b>100%</b>	<b>63,3%</b>	<b>1.454,16</b>	<b>100%</b>	<b>26,7%</b>	<b>5.436,90</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Westteil Berlins</b>	<b>247,42</b>	<b>45,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>2.323,62</b>	<b>67,5%</b>	<b>66,2%</b>	<b>939,29</b>	<b>64,6%</b>	<b>26,8%</b>	<b>3.510,33</b>	<b>64,6%</b>	<b>100%</b>
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>291,11</b>	<b>54,1%</b>	<b>15,1%</b>	<b>1.120,59</b>	<b>32,5%</b>	<b>58,2%</b>	<b>514,87</b>	<b>35,4%</b>	<b>26,7%</b>	<b>1.926,57</b>	<b>35,4%</b>	<b>100%</b>

### F.3 Flächenumsatz

Der Umsatz an **Grundstücksflächen** betrug im Jahre 2003 insgesamt  
**956,8 ha** (2002: 1.024,3 ha).

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

Damit ging der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr bei den unbebauten Grundstücken um über 7 % und bei den bebauten Objekten um etwa 6 % zurück und lag damit so niedrig wie seit 1992 nicht mehr.

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 %, verfehlte diesen Umfang in den letzten beiden Jahren knapp und erreichte 2002 mit 38,4 % den seitdem niedrigsten Stand.

Flächenumsatz im Jahr 2003									
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	16,54	4,5%	37,1%	28,01	4,8%	62,9%	44,55	4,7%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	9,85	2,7%	24,3%	30,68	5,2%	75,7%	40,53	4,2%	100%
Pankow	79,27	21,4%	61,3%	49,99	8,5%	38,7%	129,26	13,5%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	9,38	2,5%	19,4%	38,94	6,6%	80,6%	48,32	5,1%	100%
Spandau	28,31	7,6%	31,5%	61,65	10,5%	68,5%	89,96	9,4%	100%
Steglitz-Zehlendorf	16,74	4,5%	18,3%	74,71	12,8%	81,7%	91,45	9,6%	100%
Tempelhof-Schöneberg	35,37	9,5%	26,7%	97,22	16,6%	73,3%	132,59	13,9%	100%
Neukölln	25,31	6,8%	41,6%	35,56	6,1%	58,4%	60,87	6,4%	100%
Treptow-Köpenick	56,93	15,3%	51,4%	53,93	9,2%	48,6%	110,86	11,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	53,09	14,3%	68,1%	24,92	4,3%	31,9%	78,01	8,2%	100%
Lichtenberg	13,60	3,7%	23,4%	44,42	7,6%	76,6%	58,02	6,1%	100%
Reinickendorf	26,81	7,2%	37,0%	45,57	7,8%	63,0%	72,38	7,6%	100%
<b>Berlin</b>	<b>371,20</b>	<b>100 %</b>	<b>38,8%</b>	<b>585,60</b>	<b>100 %</b>	<b>61,2%</b>	<b>956,80</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>
<b>Westteil Berlins</b>	<b>142,50</b>	<b>38,4%</b>	<b>27,2%</b>	<b>382,20</b>	<b>65,3%</b>	<b>72,8%</b>	<b>524,70</b>	<b>54,8%</b>	<b>100%</b>
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>228,70</b>	<b>61,6%</b>	<b>52,9%</b>	<b>203,40</b>	<b>34,7%</b>	<b>47,1%</b>	<b>432,10</b>	<b>45,2%</b>	<b>100%</b>

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** sind 2003 insgesamt

**84,7 ha Wohn- bzw. Nutzflächen**

im Sondereigentum übereignet worden. Nicht berücksichtigt sind darin nicht-flächenbezogene Verkäufe, z.B. von Garagen oder Stellplätzen.



## F.4 Besondere Umsatzinformationen

### F.4.1 Einzelkaufpreise über 10 Mio €

Die Umsatzzahlen werden nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2003 (2002) erzielten insgesamt 52 (81) Grundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio €. Besonders im Ostteil Berlins ging der Umsatz derartiger Immobilien weiter zurück. Lediglich bei den bebauten Grundstücken im Westteil blieb die Fallzahl etwa konstant.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio €						
Teilmarkt	Urkunden Anzahl		Geldumsatz Mio €		Flächenumsatz ha	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Unbebaute Grundstücke	4	19	76,2	452,6	4,1	123,1
Westteil Berlins	0	5	0	87,0	0	9,4
Ostteil Berlins	4	14	76,2	365,6	4,1	113,7
Bebaute Grundstücke	48	62	1.307,5	1.996,7	103,0	123,2
Westteil Berlins	34	33	820,1	1.151,7	90,0	72,0
Ostteil Berlins	14	30	487,4	907,0	13,0	51,2
Grundstücke > 10 Mio €	52	81	1.383,7	2.449,3	107,1	246,3

### F.4.2 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen 2003 enthaltenen Fälle der Zwangsversteigerungen dar, für die ein Beschluss des Amtsgerichts über den Zuschlag zugunsten des Meistbietenden vorliegt.

Anteil der Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen am Jahresumsatz 2003			
Teilmarkt	Beschlüsse	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl Westteil / Ostteil	Mio € Westteil / Ostteil	ha Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	12 0 / 12	1,12 0 / 1,12	2,49 0 / 2,49
Bebaute Grundstücke	249 141 / 108	108,79 79,37 / 29,42	26,44 13,95 / 12,49
Wohnungs-/ Teileigentum	555 397 / 158	33,08 24,34 / 8,74	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	816 538 / 278	142,99 103,71 / 39,28	28,93 13,95 / 14,98

Der Geschäftsstelle sind im Berichtsjahr knapp 820 Fälle dieser Art (2002: 770) bekannt geworden. Davon entfielen 261 (224) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, 555 (546) auf das Wohnungs- und Teileigentum. Die Mehrzahl betraf mit einem etwa unveränderten Anteil von 66 % Immobilien im Westteil Berlins. Bedingt durch einen höheren Bestand lag der Anteil des Wohnungseigentums im Westteil mit 72 % wiederum deutlich über dem bei den Grundstücken mit 54 %.



### F.4.3 Erbbaurechtsfälle

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

<b>Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2003</b>			
<b>Teilmarkt</b>	<b>Fälle</b>	<b>Geldumsatz</b>	<b>Flächenumsatz</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Mio €</b>	<b>ha</b>
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Erbbaurechtsbestellungen	21 5 / 16	entfällt	14,75 9,62 / 5,13
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	14 - / 14	entfällt	1,08 - / 1,08
Kauffälle Erbbaurecht	65 59 / 6	28,12 27,56 / 0,56	17,49 17,08 / 0,41
Kauffälle Erbbaugrundstück	33 21 / 12	11,57 10,40 / 1,17	13,99 12,72 / 1,27
<b>Erbbaurechtsfälle insgesamt</b>	<b>119</b> <b>85 / 34</b>	<b>39,69</b> <b>37,96 / 1,73</b>	<b>46,23</b> <b>39,42 / 6,81</b>

Gegenüber 2002 ist die Zahl der Erbbaurechtsbestellungen im Ostteil ganz erheblich zurückgegangen. Dabei handelte es sich fast ausschließlich um Fälle der Sachenrechtsbereinigung.

### F.5 Umsatzvergleich zum Vorjahr

In einer tabellarischen Übersicht auf der Folgeseite sind die Umsätze des Jahres 2003 denen des Vorjahres gegenübergestellt.

Wie auch den Abb. 37 und 38 auf Seite 69 zu entnehmen ist, haben sich die Umsatzanteile der drei großen Teilmärkte in den letzten Jahren nur unbedeutend verändert. Aus der 2003 nach Anzahl, Geld und Fläche insgesamt rückläufigen Umsatzentwicklung bei den Grundstücken scherte lediglich die zunehmende Kauffallzahl bei den unbebauten Grundstücken aus. Beim Wohnungs- und Teileigentum stagnierte die Fallzahl.

Der scheinbar starke Geldzuwachs beim Wohnungs- und Teileigentum (in der nachfolgenden Tabelle geklammert) ist keinesfalls Ausdruck gestiegener Preise auf diesem Teilmarkt. Er ist zurückzuführen auf die in den vergangenen Jahren notwendigen Hochrechnungen des Geldumsatzes anhand ausgewerteter Teilmengen. Erstmals für 2003 geben die Zahlen für das WE die absolute Summe der Kaufpreise aller Einzelkauffälle wieder.

Die Angaben zum Umsatz werden nunmehr ergänzt um die Summe aller veräußerten Wohn- und Nutzflächen des flächenbezogenen Wohn- und Teileigentums (vgl. F.3.).

Umsatzentwicklungen 2002 / 2003						
Jahr Teilmarkt	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Anteil %	Mio €	Anteil %	ha	Anteil %
<b>2002</b>						
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 <sup>*)</sup>	11.364	62,2%	1.150,7	17,6%	entfällt	entfällt
<b>insgesamt</b>	<b>18.274</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.548,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.024,2</b>	<b>100,0%</b>
<b>2003</b>						
unbebaute Grundstücke	2.419	13,2%	538,5	9,9%	371,2	38,8%
bebaute Grundstücke	4.475	24,4%	3.444,2	63,3%	585,6	61,2%
Wohnungs- und Teileigentum <sup>*)</sup>	11.447	62,4%	1.454,2	26,8%	entfällt	entfällt
<b>insgesamt</b>	<b>18.341</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.436,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>956,8</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderungen 2002 / 2003</b>						
unbebaute Grundstücke	185	8,3%	-341,3	-38,8%	-29,5	-7,4%
bebaute Grundstücke	-201	-4,3%	-1.073,9	-23,8%	-37,9	-6,1%
Wohnungs- und Teileigentum	83	0,7%	(303,5)	(26,4%)	entfällt	entfällt
<b>insgesamt</b>	<b>67</b>	<b>0,4%</b>	<b>-1.111,7</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-67,4</b>	<b>-6,6%</b>

(...) Geklammerte Daten nur bedingt aussagefähig, da Zahlen des Geldumsatzes 2003 mit denen von 2002 nicht unmittelbar vergleichbar sind.

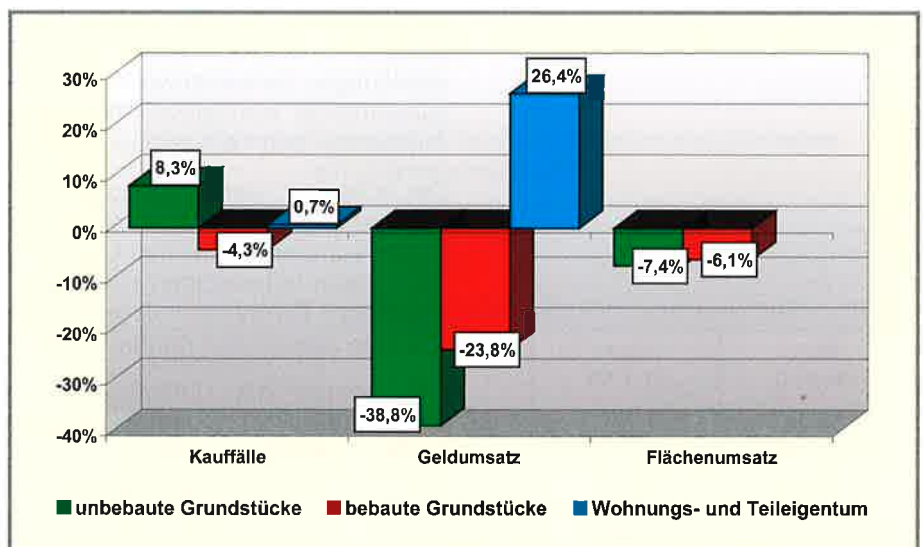


Abb. 33:

Umsatzentwicklung 2003  
im Vergleich zum Vorjahr

## G Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2003

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 1951<sup>5</sup>. 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. 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 gebildet (begründet) werden (Begründung WE). 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 (Einleitung des Verfahrens) bis zur Grundbuchumschreibung (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, unter ungünstigen Bedingungen aber auch einige Jahre dauern. Mitunter 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. Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss aber auch mehr als 50 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE nach Schließung der Wohnungsgrundbuchblätter und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

Das Verfahren führt dazu, dass die Fallzahlen der Verfahrenseinleitung und der Grundbuchumschreibung in der Regel erheblich voneinander abweichen. Zumal Wohnungs- und Teileigentum auch schon vor seiner rechtlichen Begründung am Grundstücksmarkt angeboten und gehandelt wird, sind für die Beurteilung des Marktes auch die Zahlen im Zusammenhang mit der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen von Bedeutung. Deren Ermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses musste jedoch eingestellt werden (vgl. Vorbemerkungen im Abschnitt A).

Der nachfolgenden Übersicht über die rechtliche Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2003 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind bei dieser Analyse nicht berücksichtigt. Dabei wird nach den umgewandelten Mietwohnungen und den als Wohnungseigentum errichteten Objekten differenziert.

<sup>5</sup> BGBl. I S. 175, zuletzt geändert durch Artikel 25 Abs.10 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes – OLGVertrÄndG - vom 23. Juli 2002, BGBl. I S. 2850

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Grundbuchumschreibungen im Jahr 2003								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen
Mitte	42	910	22	4	79	20	46	1.047
Friedrichshain-Kreuzberg	57	1.368	24	0	0	0	57	1.423
Pankow	95	1.698	18	15	98	7	110	1.868
Charlottenburg-Wilmersdorf	53	937	18	5	66	13	58	1.013
Spandau	15	166	11	4	16	4	19	184
Steglitz-Zehlendorf	33	345	11	5	123	25	38	480
Tempelhof-Schöneberg	32	487	15	3	29	10	35	526
Neukölln	15	290	19	3	9	3	18	300
Treptow-Köpenick	23	204	9	4	7	2	27	235
Marzahn-Hellersdorf	18	29	2	11	29	3	29	69
Lichtenberg	12	196	16	9	65	7	21	265
Reinickendorf	19	391	21	9	48	5	28	444
<b>Berlin</b>	<b>414</b>	<b>7.021</b>	<b>17</b>	<b>72</b>	<b>569</b>	<b>8</b>	<b>486</b>	<b>7.854</b>
davon Westteil:	<b>195</b>	<b>3.349</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>315</b>	<b>11</b>	<b>224</b>	<b>3.721</b>
Ostteil :	<b>219</b>	<b>3.672</b>	<b>17</b>	<b>43</b>	<b>254</b>	<b>6</b>	<b>262</b>	<b>4.133</b>

<sup>1)</sup> WA = Wohnanlagen

<sup>2)</sup> WE je WA = durchschnittliche Zahl der Wohnungen je Wohnanlage

Die Bildung von Wohnungseigentum war in den letzten Jahren stets rückläufig. Maßgeblich dafür dürfte unter anderem das bei einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote vorhandene Potential an verfügbaren Mietwohnungen, die Möglichkeit des Ausweichens in das Umland und nicht zuletzt auch das insbesondere in den 90er Jahren entstandene Überangebot an Eigentumswohnungen sein.

Nach dem gegenwärtigen Stand<sup>6</sup> ist die Zahl der Grundbuchumschreibungen 2003 gegenüber dem Vorjahr im West- und Ostteil Berlins gleichermaßen um etwa 50 % zurückgegangen. Bei den neu zu errichtenden Wohnungen war der Rückgang mit - 65 % gar besonders hoch.

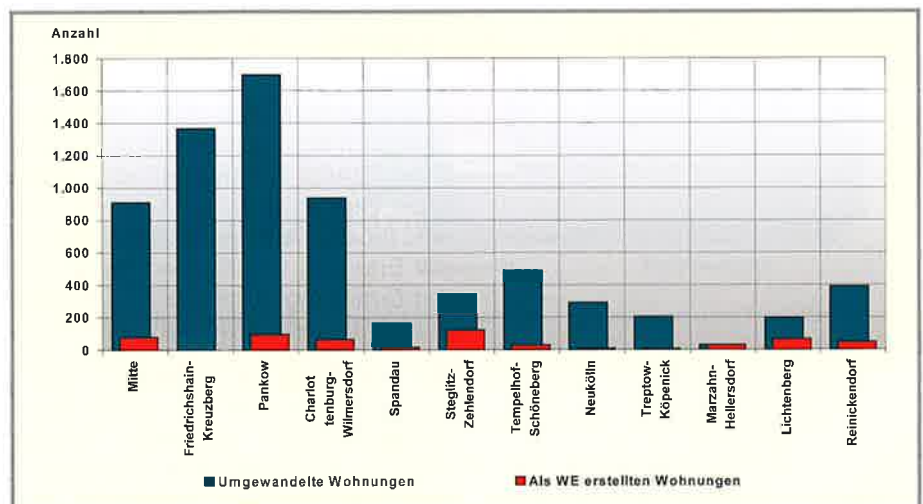


Abb. 34:

Bezirksweise Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2003

<sup>6</sup> Durch den nahezu alle Bereiche der öffentlichen Verwaltung betreffenden Personalabbau werden dem Gutachterausschuss die zur Ermittlung dieser Zahlen benötigten Informationen zum Teil leider erst mit erheblichem Verzug oder nur unvollständig zugeleitet. Die Zahlen können daher nur vorläufiger Art sein.

## 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 vielfältigen Veröffentlichungen, tragen sie mit sachverständiger Kompetenz als unabhängige und neutrale Institution ganz erheblich zur Transparenz des Immobilienmarktes bei. Seit September 2000 wird die Veröffentlichung und Verbreitung der Daten durch das moderne Medium des *Internet* ergänzt. Ausführlichere Informationen über die langjährige Tätigkeit vermittelte der noch erhältliche *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* für das Jahr 2001.

### 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 seitdem mit Spitzenfallzahlen bis zu 30.000 Verkäufen bei über 18.000 Kauffällen einzupendeln.

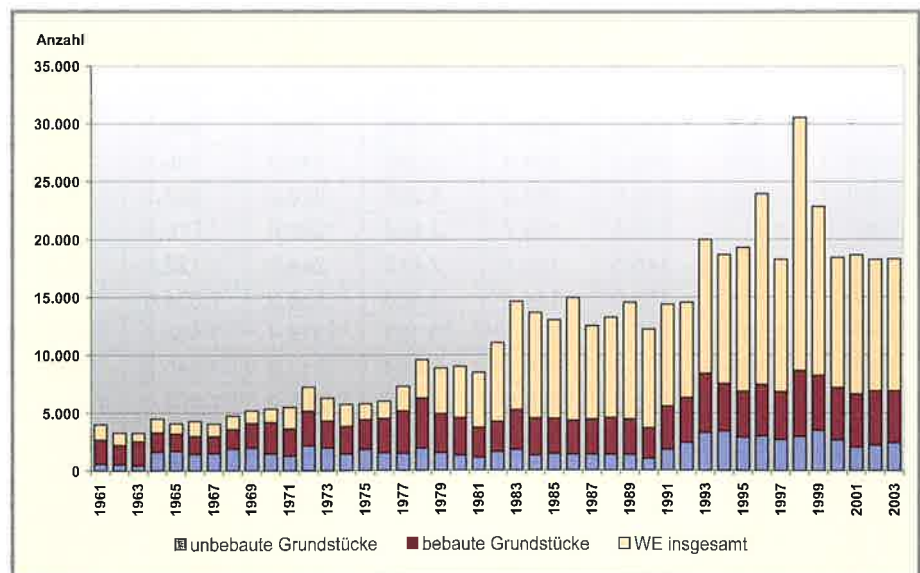


Abb. 35:  
Die Umsatzentwicklung seit 1961,  
hier beispielhaft aufgezeigt  
anhand der Anzahl der Urkunden

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 <sup>1)</sup> 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
2003	2.419	371,2	538,5	4.475	585,6	3.444,2	11.447	1.454,2	18.341	956,8	5.436,9

<sup>1)</sup> Nur unbebaute und bebaute Grundstücke

## H.2 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990



Abb. 36:  
Das wiedervereinte Berlin

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die „Gesetze“ des freien 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 nach der Vereinigung zunächst nur wenig 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	Kauffälle		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 %
2003	18.341	+ 0,4 %	5.437	- 17,0 %	957	- 6,6 %

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 1999 und 2000 waren erneut durch Rückgänge beim Immobilienumsatz gekennzeichnet. Damals entfielen die Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen, viele Anleger investierten in den Aktienmarkt. Nach zunächst erheblichen Einbußen stabilisierte sich seit 2001 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. 37 dargestellt. Abb. 38 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

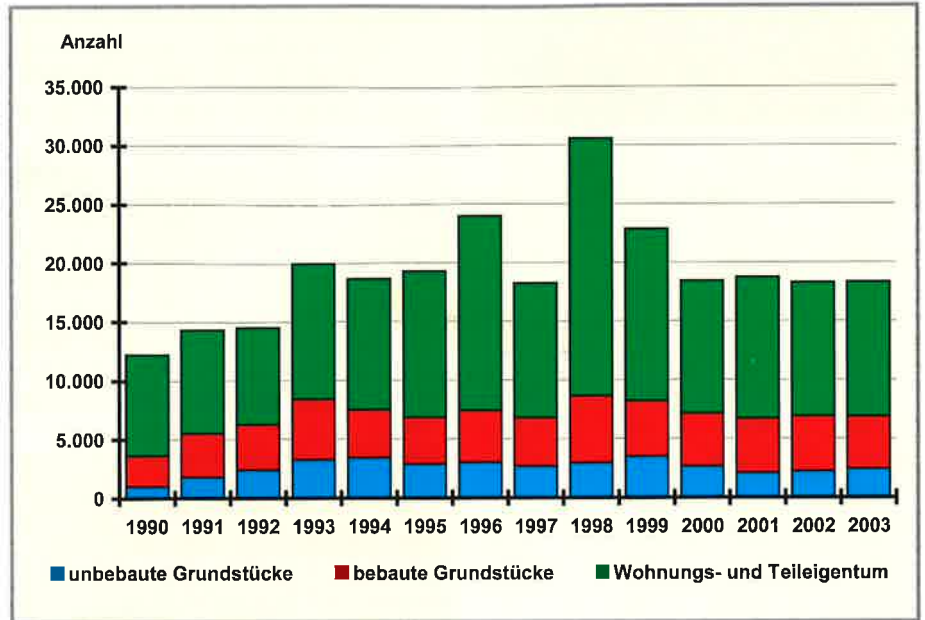


Abb. 37: Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

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, wobei sich die Jahre seit 2000 mit durchschnittlich 18.430 Kauffällen als sehr konstant darstellen. Eine durchschnittlich rückläufige Tendenz zeigten in diesen letzten Jahren allerdings die Geld- und Flächenumsätze. Ansonsten bildeten die Jahre 1996, 1998 und 1999, die sich mit höheren Umsatzzahlen bis über 30.000 markant abheben.

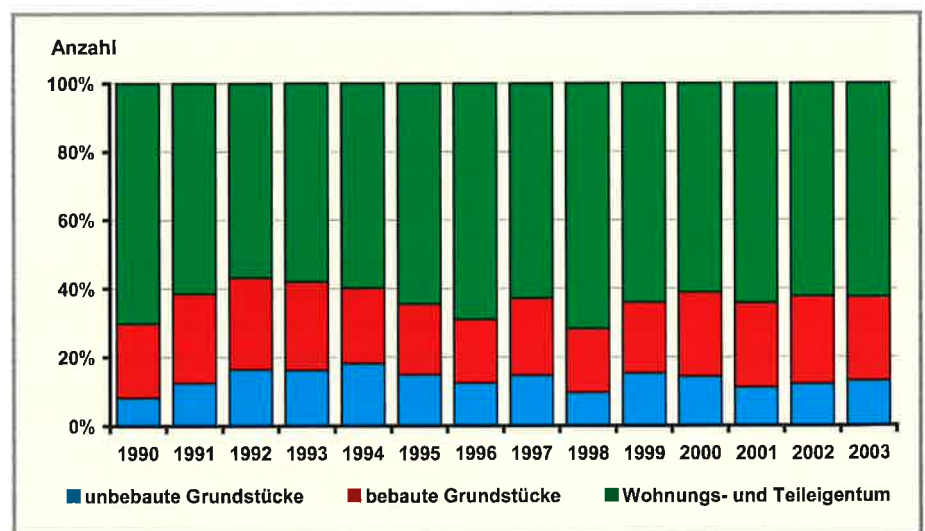


Abb. 38: Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden



### 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.

2003 musste die Ermittlung der erstgenannten Zahlen nach Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingestellt werden. Nunmehr können nur noch die Zahlen nach Grundbuchumschreibung fortgeschrieben werden.

**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.	A-Besch.	Grdb.		
1950 - 54	336	216	0	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		143		37.244		1.713		42.216		1.861		2.518		
2000 - 03		7.176		282		61.817		2.244		70.943		2.560		3.047	
<b>Gesamt</b>	<b>104.807</b>	<b>83.741</b>	<b>2.932</b>	<b>2.138</b>	<b>335.945</b>	<b>225.995</b>	<b>13.295</b>	<b>8.644</b>	<b>441.575</b>	<b>311.686</b>	<b>16.232</b>	<b>10.816</b>	<b>25.867</b>	<b>19.254</b>	

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. Seit-

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

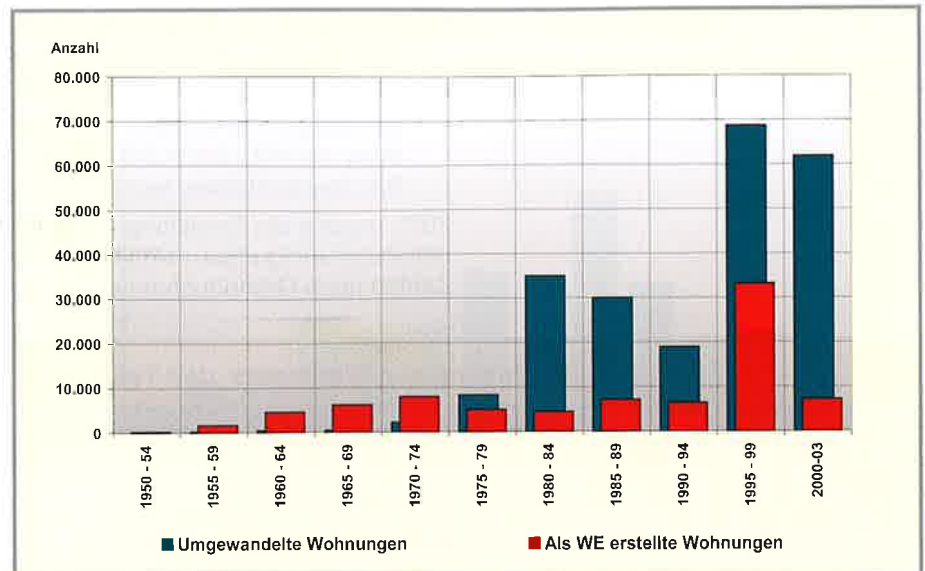


Abb. 39:

Die Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung seit 1950

Aufgrund der relativ geringen Fallzahlen im Vergleich zum Zeitraum seit Mitte der 90er Jahre sind die Umwandlungen vor 1970 in dieser Grafik nur andeutungsweise 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. Diese Entwicklung setzte sich hinsichtlich der Gesamtfallzahlen bei der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in den letzten Jahren fort. Zeigten sich am Ende des letzten Jahrzehnts die absoluten Fallzahlen zwischen beiden Stadträumen etwa ausgeglichen, so markiert die noch immer deutlich höhere Umwandlungsquote in den östlichen Stadtbezirken das dort hohe Potential an umwandlungsgeeigneten Mietwohnobjekten. Zwar in einer weit geringeren Ausprägung deutet aber auch die Neuerrichtung von Eigentumswohnungen auf den erkennbaren Rückstand bei der Eigentumsquote in Berlin hin.

Ende 2003 hatten die umgewandelten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen, für die die Bildung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung abgeschlossen war, einen Anteil von 72,5 % erreicht.



## J Kurzer Ausblick auf 2004

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis in den April hinein zugegangenen Kauffälle aus dem 1. Quartal 2004 zugrunde. Danach deutet sich zu Beginn dieses Jahres bei den unbebauten Grundstücken ein weiterer Umsatzrückgang an. Bei den Einfamilien- und Zweifamilienhäusern erscheint der Rückgang moderat, während der Teilmarkt der Renditegrundstücke im ersten Quartal trotz sinkender Fallzahlen einen starken Zuwachs des Geldumsatzes erfuhr.

Dennoch: So kurzfristig nach der notariellen Beurkundung liegen in der Regel noch nicht alle relevanten Fakten in der Kaufpreissammlung vor. Die folgenden Zahlen sind daher vorläufiger Art, die erkennbaren Tendenzen können sich nach aller Erfahrung im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch markant verändern.

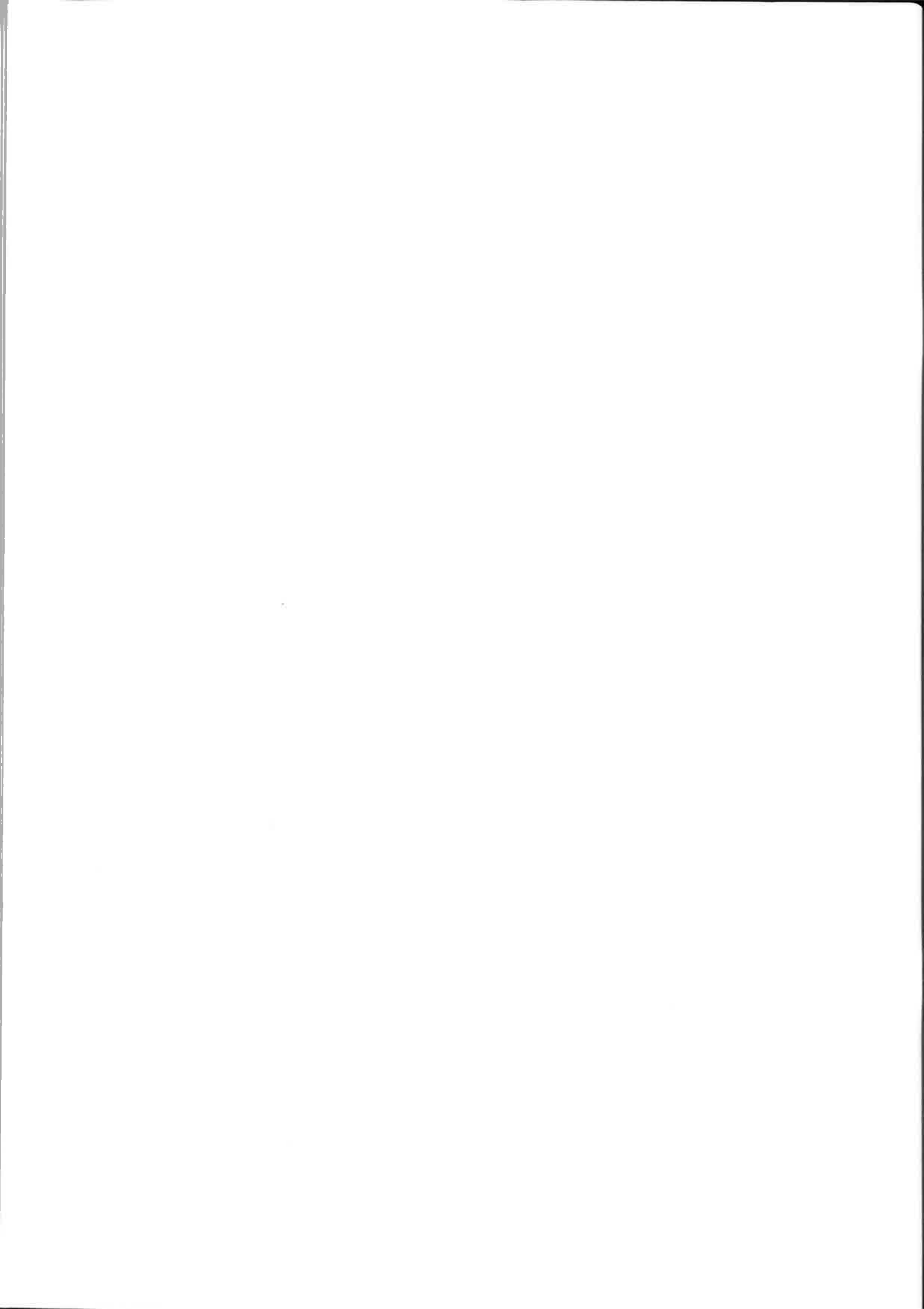
Immobilienumsätze 1. Quartal 2004 im Vergleich zum Vorjahresquartal						
Teilmarkt	1. Quartal 2003		1. Quartal 2004		Änderung	
	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €
Unbebaute Grundstücke	296	60,85	259	46,45	- 12,5 %	- 23,7 %
Bebaute Grundstücke	718	474,30	630	401,76	- 12,3 %	- 15,3 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	400	105,12	371	102,12	- 7,2 %	- 2,9 %
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>1)</sup>	206	182,98	154	220,55	- 24,2 %	+ 20,5 %
Wohnungs- und Teileigentum	1.752	269,85	1.870	215,90	+ 6,7 %	- 20,0 %
insgesamt	2.766	535,15	2.759	664,11	- 0,3 %	- 17,5 %

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

Zu Beginn dieses Jahres sind die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Prognose für das 1. Halbjahr 2004 befragt worden. Das Ergebnis ihrer tendenziellen Einschätzungen ist nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Umsatzprognose Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2004				
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 2004 weiterhin keine Anzeichen für eine Trendwende am Berliner Baulandmarkt. Er geht vielmehr davon aus, dass die Talsohle der Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt noch nicht erreicht ist.





**... und was passiert im Jahr 2004 ?**

Bleiben Sie auch 2004 über die  
Entwicklungen auf dem Berliner  
Immobilienmarkt aktuell informiert

**Mit GAA Online ...**



und dem kostenlosen  
GAA Online Newsletter. Zu  
bestellen über die Homepage.

Nur das Wissen über die Marktlage und über den Wert von Liegenschaften kann die Teilnehmer am Grundstücksmarkt und die im Immobilienwesen Tätigen vor Fehleinschätzungen und -entscheidungen sowie vor 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 Bundesgesetzgeber hat mit diesen Aufgaben in regionaler Zuständigkeit tätige, fachkundige und unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte betraut und im Baugesetzbuch alle Notare gesetzlich verpflichtet, Abschriften der Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden.

Dem Gutachterausschuss in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite, die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angesiedelt ist. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht.

Zur Darstellung kommen in dieser Publikation Umsatzzahlen des Gesamtmarktes sowie Preise der den Berliner Immobilienmarkt prägenden Teilmärkte im Jahre 2003. Es werden einige Entwicklungen über die Jahre hinweg als Ausdruck der Berliner Konjunktur beschrieben. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Markt der Eigentumswohnungen und des Teileigentums, der wegen der angestrebten Verbesserung der Eigentumsquote der Berliner Bevölkerung besonderer Aufmerksamkeit bedarf.

