

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2004/2005

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Titelfoto: Zentraler Bereich Berlin, neues Regierungsviertel zwischen dem Hauptbahnhof (im Bau), der Friedrichstraße und dem Brandenburger Tor (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III C – Landesluftbildarchiv Berlin Bildflug August 2004, Bildnummer 8197)

Impressum

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -
Referat III E
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 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: Mai 2005

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.

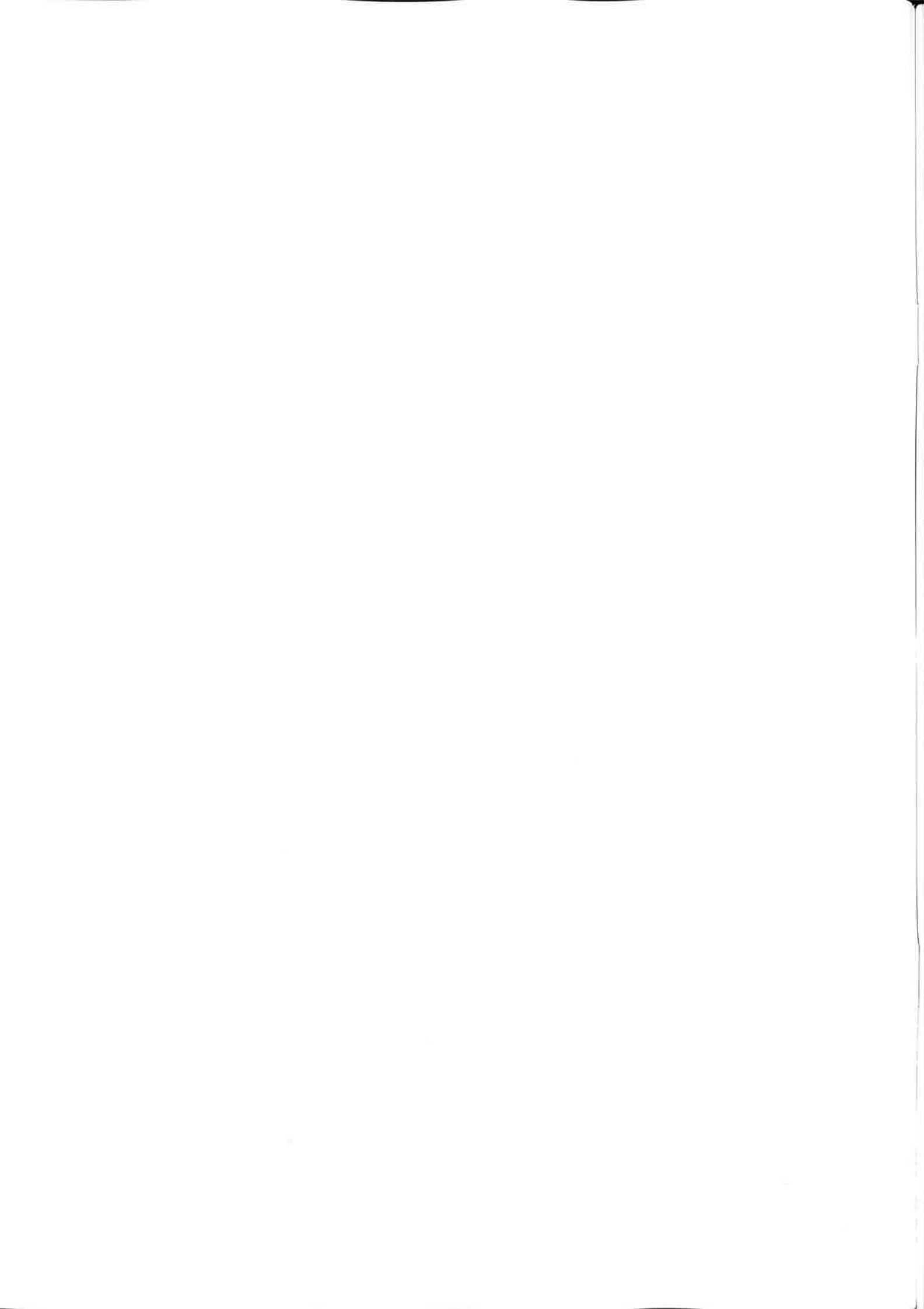
ISBN: 3-88961-193-1

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2004 / 2005

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Mit Sonderbeilage im Mittelteil:

**GAA Online,
Basisdaten zum Berliner
Immobilienmarkt im Internet**



Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	5
B	Der Berliner Grundstücksmarkt 2004 im Überblick	6
B.1	Preisentwicklung	6
B.2	Umsatz	6
C	Gutachterausschuss und Markttransparenz	8
C.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt	8
C.2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle	9
C.2.1	Gründung des Gutachterausschusses 1960/1961	9
C.2.2	Der Gutachterausschuss heute	9
C.2.3	Rechtliche Grundlagen	10
C.2.4	Aufgaben und Tätigkeiten	10
C.2.5	Die Kaufpreissammlung	11
C.3	Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt	12
C.3.1	GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet	12
C.3.2	Bodenrichtwerte	13
C.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	14
C.3.4	Erteilung von Auskünften	16
D	Allgemeine Rahmendaten	19
D.1	Berlin im Überblick	19
D.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	21
D.3	Die stadträumlichen Wohnlagen	23
E	Preisentwicklung im Jahr 2004	24
E.1	Bauland	24
E.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -	24
E.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	27
E.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen	28
E.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	30
E.2	Sonstiger Grund und Boden	32
E.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
E.2.2	Marktfähiges Nichtbauland	32
E.3	Bebaute Grundstücke	33
E.3.1	Renditegrundstücke	33
E.3.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerbliche Nutzung)	33
E.3.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	35
E.3.1.3	Umwandlungsobjekte	36
E.3.2	Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke	36
E.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	36
E.3.2.2	Doppelhausgrundstücke	38
E.3.2.3	Reihenhausgrundstücke	39
E.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke	40

E.4	Wohnungs- und Teileigentum	41
E.4.1	Erstverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte	42
E.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	42
E.4.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	43
E.4.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte	43
E.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern	44
E.4.2.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Eigenheime.....	45
E.4.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	46
E.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	46
E.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime.....	48
E.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	49
E.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	49
E.4.4.2	Lofts	49
E.4.4.3	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern	50
E.4.5	Teileigentum	51
F	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2004	53
F.1	Anzahl der Kauffälle	53
F.1.1	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke	55
F.1.2	Teilmarkt der bebauten Grundstücke	56
F.2	Geldumsatz.....	57
F.3	Flächenumsatz.....	58
F.4	Besondere Umsatzinformationen	59
F.4.1	Einzelkaufpreise über 10 Mio €	59
F.4.2	Zwangsversteigerungen	59
F.4.3	Erbaurechtsfälle.....	60
F.5	Umsatzvergleich zum Vorjahr	60
F.6	Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	62
G	Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2004	64
H	Kurzer Ausblick auf das Jahr 2005.....	66

Als heraustrennbarer Mittelteil eingheftet:

GAA Online, Basisdaten zum Berliner Immobilienmarkt im Internet

A Vorbemerkungen

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 mit der Materie befassten Fachleute überschaubar. Um hier von Anfang an einer allgemeinen Unsicherheit entgegen zu wirken, hatte 1960 der Gesetzgeber mit der Freigabe des Grundstücksmarktes unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geschaffen, die 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. Einen kleinen Einblick in das Wirken des Gutachterausschusses und die Entwicklung des Grundstücksmarktes in vier Jahrzehnten wechselvoller Berliner Geschichte vermittelte der noch lieferbare Marktbericht für das Jahr 2001.

Die Zuständigkeit und der Arbeitsumfang des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle erfuhren mit der Deutschen Einheit am 3. Oktober 1990 eine erhebliche Ausweitung auf das gesamte Gebiet von Berlin. Die Kaufzahlen stiegen von zuvor etwa 12.000 bis 14.000 auf nunmehr 18.000 bis 20.000 an. Fortan galt es, die bis heute voneinander abweichenden Verhältnisse am Immobilienmarkt in den beiden Stadthälften (West- und Ostteil) zu beobachten, zu dokumentieren und abzubilden.

Die in den letzten Jahren offenbar gewordene extrem schwierige Finanzsituation im Land Berlin führte im Rahmen der angestrebten Haushaltskonsolidierung zunehmend auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu drastischen Einsparungen. Sie lassen sich durch die bereits umgesetzten Rationalisierungen nicht mehr ausgleichen. Zwangsläufig müssen bislang angebotene Leistungen reduziert oder gar eingestellt werden. So sind beispielsweise die telefonischen Auskünfte über Bodenrichtwerte und über das allgemeine Preisniveau auf den einzelnen Teilmärkten sowie die Ermittlung von Zahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Abgeschlossenheitsbescheinigungen (vgl. Abschnitt G) bereits aufgegeben worden.

Auch der Umfang dieses Marktberichtes wurde in einzelnen Abschnitten reduziert. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist gleichwohl bemüht, weiterhin allen interessierten Personen und Institutionen objektive und interessante Marktinformationen - zum Beispiel zur Vorbereitung von Grundstücksgeschäften - zur Verfügung zu stellen.

Die Möglichkeiten der Informationsverarbeitung und -verbreitung sowie der Kommunikation haben sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Die Plattform des Internets erfreut sich einer weiter zunehmenden Akzeptanz. Vom Berliner Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle wird sie seit dem Jahr 2000 genutzt. Die Website *GAA Online* ist erreichbar unter der Adresse

www.Gutachterausschuss-Berlin.de

Weitere Informationen über Inhalt und Funktionen von *GAA Online* können der Sonderbeilage im Mittelteil dieses Berichtes entnommen werden, die sich bei Bedarf nach Lösung der Heftung herausnehmen lässt.



Abb. 1:

GAA Online,
der Berliner Gutachterausschuss im Internet

B Der Berliner Grundstücksmarkt 2004 im Überblick

B.1 Preisentwicklung

Die Preise auf dem Grundstücksmarkt gaben 2004 bis auf einige Ausnahmen weiter nach. Bei den Baugrundstücken lagen die Preisrückgänge bei durchschnittlich - 10 %. Einige Segmente des Teilmarktes der bebauten Grundstücke und der Großteil des Wohnungseigentums zeigten ähnliche Tendenzen, andere dagegen ein unverändertes bis sogar leicht anziehendes Niveau der Durchschnittspreise. Den günstigen Immobilienpreisen und verbraucherfreundlichen Hypothekenzinsen stand angesichts der wirtschaftlich vielfach schwierigen Situation auf Käuferseite ein eher abwartendes Verhalten gegenüber.

B.2 Umsatz

Abb. 2 und 3 geben einen Überblick über die Umsatzanteile einzelner Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle und nach dem Geldumsatz.

Abb. 2:
Umsatzanteile der Teilmärkte 2004
nach der Anzahl der Kauffälle

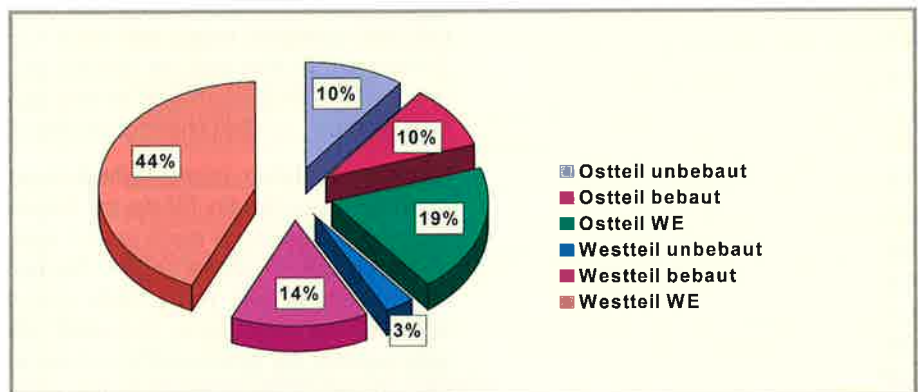
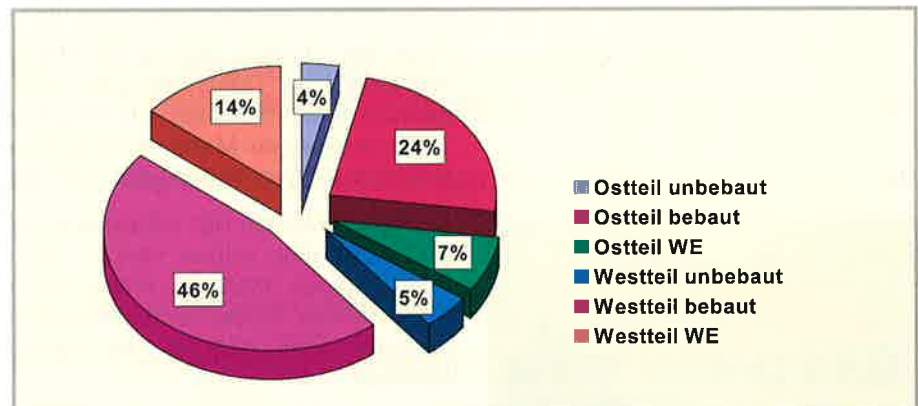


Abb. 3:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2004



Insgesamt ist der Immobilienumsatz nach der Anzahl der Kauffälle in den letzten Jahren stabil geblieben (vgl. Abb. 37 auf Seite 63). Zurückgehende Kauffallzahlen besonders bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken um 4,5 % wurden durch Zuwächse auf anderen Teilmärkten mehr als ausgeglichen. Das Umsatzschwergewicht bei den unbebauten Grundstücken lag wieder im Ostteil der Stadt.

Zurückgehenden Geldumsätzen bei den unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum steht der erhebliche Geldzuwachs bei den bebauten Grundstücken gegenüber. Dies liegt an einem verstärkten Umsatzes großer Objekte mit sehr hohen Absolutkaufpreisen (vgl. Abschnitt F.4.1).

Jahresumsätze 2004 auf dem Berliner Immobilienmarkt			
Teilmarkt	Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl	Mio €	ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	2.550 611 / 1.939	528,4 303,6 / 224,8	399,6 153,5 / 246,1
Davon:			
Flächen für individuellen Wohnungsbau	1.569 390 / 1.179	162,1 75,3 / 86,8	132,1 40,2 / 91,9
Flächen für Geschosswohnungsbau	145 32 / 113	56,6 25,7 / 30,9	27,1 8,7 / 18,4
Misch- und Kerngebietsflächen	62 5 / 57	80,0 48,1 / 31,9	4,3 0,9 / 3,4
Gewerbeflächen	114 48 / 66	62,5 44,5 / 18,0	34,7 17,8 / 16,9
Sonstige Flächen ¹⁾	246 48 / 198	35,6 17,2 / 18,4	126,6 44,7 / 81,9
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ²⁾	414 88 / 326	131,6 92,8 / 38,8	74,8 41,2 / 33,6
Bebaute Grundstücke	4.432 2.609 / 1.823	4.299,6 2.848,0 / 1.451,6	627,1 398,2 / 228,9
Davon:			
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ³⁾	2.710 1.638 / 1.072	648,8 466,4 / 182,4	188,6 116,1 / 72,5
Wohn- und Geschäftshäuser ⁴⁾	1.352 786 / 566	2.479,8 1.685,0 / 794,8	262,0 176,9 / 85,1
Büro- und Geschäftshäuser ⁵⁾	127 67 / 60	851,6 456,6 / 395,0	66,6 34,1 / 32,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	92 43 / 49	132,3 99,1 / 33,2	59,1 30,4 / 28,7
Sonstige bebaute Grundstücke	151 75 / 76	187,1 140,9 / 46,2	50,8 40,7 / 10,1
Grundstücke insgesamt	6.982 3.220 / 3.762	4.828,0 3.151,6 / 1.676,4	1.026,7 551,7 / 475,0
Wohnungs- und Teileigentum			Wohn-/Nutzfläche in Tsd. m²
	11.726 8.124 / 3.602	1.332,8 876,6 / 456,2	825,3 562,4 / 262,9
Davon:			
Eigentumswohnungen	10.288 7.246 / 3.042	1.159,8 774,1 / 385,7	783,7 542,5 / 241,2
Gewerberäume	369 184 / 185	53,9 25,3 / 28,6	41,6 19,9 / 21,7
Sonstige Teileigentumseinheiten ⁶⁾	491 328 / 163	14,6 10,6 / 4,0	entfällt
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁷⁾	578 366 / 212	104,5 66,6 / 37,9	entfällt
Gesamtumsatz 2004	18.708 11.344 / 7.364	6.160,8 4.028,2 / 2.132,6	entfällt

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

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

³⁾ Einschl. Kleinwohnhäuser, Villen u.ä.

⁴⁾ Auch reine Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

⁵⁾ Rein gewerblich genutzte Geschossbauten.

⁶⁾ Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbständiges Teileigentum.

⁷⁾ Einzelne Sondernutzungsrechte, Teile von Sondereigentum oder kaufpreismäßig ungetrennte Verkäufe mehrerer Eigentumseinheiten (sog. Paketverkäufe).

C Gutachterausschuss und Markttransparenz

C.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* ist ein wichtiges Medium der *Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin*, mit dem sachkundig und neutral Marktinformationen auf statistischer Basis aus erster Hand öffentlich gemacht werden. Er trägt damit zur Markttransparenz bei und ist ein Informationsangebot an den sachverständig Tätigen, an die Wirtschaft und Verwaltung, ebenso aber auch an den in dieser Materie ungeübten Marktteilnehmer. Nicht zuletzt besteht immer wieder auch eine Nachfrage durch die Medien oder von Seiten allgemein interessierter 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 in jedem Einzelfall der Preisgestaltung das Ergebnis eines Ausgleiches unterschiedlicher Interessen und Wertvorstellungen der Marktteilnehmer. So ergeben sich je nach Marktlage für gleichartige Objekte Kaufpreise innerhalb einer zufallsbedingten Streubreite. Nennt der Bericht Wert- oder Preisspannen, so kommen darin aber auch mögliche objektbezogene Abweichungen der Kauffälle gegenüber der durchschnittlichen Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt im Berichtszeitraum zum Ausdruck.

Die Marktdaten wurden mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert. So kann das Marktverhalten 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 die Wohnlagen (vgl. Abschnitt 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 insgesamt aber durch die Preisspannen abgedeckt.

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

Wesentliche Grundlage für die Marktanalysen sind die in der Kaufpreissammlung gesammelten Kauffalldaten (vgl. Abschnitt C.2.5). Der Eingang der in einem Berichtsjahr beurkundeten Kaufvertragsabschriften ist in der Geschäftsstelle insbesondere am Jahresende und im Januar des Folgejahres besonders hoch, aber auch noch im Februar bis weit hinein in den März nicht unerheblich. „Redaktionsschluss“ für die Ermittlungen zur Erstellung des Marktberichtes ist deshalb seit Jahren der 31. März, um weitgehend verlässliche, das gesamte Berichtsjahr abdeckende Marktdaten anbieten zu

können. Vorab werden jeweils Ende Januar vorläufige Umsatzdaten ermittelt und in *GAA Online* unter „GAA Aktuell“ zum kostenfreien Abruf bereitgestellt.

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 Gründung des Gutachterausschusses 1960/1961

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (1986 ersetzt durch das Baugesetzbuch) 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. Durch den nunmehr freien Handel mit Immobilien sind Angebot und Nachfrage zu einem wesentlichen Regulativ der Grundstückspreise geworden. Noch im gleichen Jahr wurden die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle im Westteil von Berlin (483 km²) geschaffen. Anfang 1961 ist der Gutachterausschuss faktisch gebildet, sind erste Mitglieder des Gremiums berufen und die ersten Gutachten erstattet worden.

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

Einige Ergebnisse der Marktbeobachtung seit 1961 stehen in *GAA Online* zum Abruf bereit, beispielsweise ist die langjährige Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen aufgezeigt.

C.2.2 Der Gutachterausschuss heute

Der *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin* ist ein fachkompetentes, selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Anfang 2005 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* ( [Home/ Gutachtaus./ Mitglieder](#)) abgerufen werden:

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.

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

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- b) §§ 7 bis 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).
- 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 Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).
- 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, 2720).
- 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).

C.2.4 Aufgaben und Tätigkeiten

Die **Aufgabe des Gutachterausschusses** ist es insbesondere,

- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten,
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

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

- Kaufverträge auszuwerten und die Kaufpreissammlung zu führen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen,
- Beratungsgrundlagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, für Bodenrichtwertermittlungen und für die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten durch den Gutachterausschuss vorzulegen und zu erläutern,
- Untersuchungen über die Nutzungsstrukturen und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen durchzuführen,
- statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung als Grundlage für Bodenrichtwertermittlungen vorzunehmen,
- das Marktgeschehen zu beobachten und zu analysieren, Grundstücksmarktberichte zu erstellen und herauszugeben,
- den Internetauftritt GAA Online redaktionell und fachlich zu betreuen,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte und 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.

Im Rahmen der Mitwirkung an den Aufgaben der Geschäftsstelle werten die Vermessungsdienststellen der Bezirksverwaltungen Kaufverträge aus und erstellen Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss.

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. Wesentliche Informationsquelle ist die nach § 193 (3) BauGB vom Gutachterausschuss zu führende Kaufpreissammlung. 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.

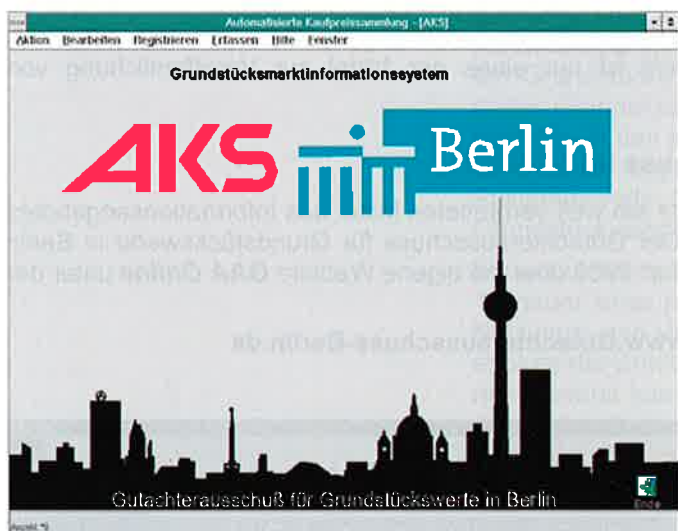


Abb. 4:

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* im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zur vielfältigen Nutzung bereitgestellt. Damit wird das Marktgeschehen anhand der Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind aufgrund gesetzlicher Regelungen neben Finanz- und Grundbuchämtern¹ die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält, und die damit umfassend über das tatsächliche Geschehen am Berliner Grundstücksmarkt informiert ist.

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 -
Fehrbelliner Platz 1
10707 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 grundgesetz-

¹ Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich ausschließlich zur Erfüllung der eigenen Aufgaben. Informationen über den Grundstücksmarkt werden an Dritte nicht abgegeben.

lich bestätigte Recht auf informelle Selbstbestimmung. 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 seit 1978 in der Regel jährlich herausgegebene *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* ist nur eines der Mittel zur Veröffentlichung von Marktinformationen.

C.3.1 GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Das Internet ist heute ein weit verbreitetes Mittel des Informationsangebotes und -austausches. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit dem September 2000 über die eigene Website **GAA Online** unter der Adresse

www.Gutachterausschuss-Berlin.de

erreichbar.



Abb. 5:
Homepage des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Über den Online-Shop steht dem Nutzer ortsunabhängig und rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Grundstücksmarkt zur Verfügung. Es wird ergänzt um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Die Preise für kostenpflichtig abrufbare Daten sind dem Produktkatalog in *GAA Online* zu entnehmen.

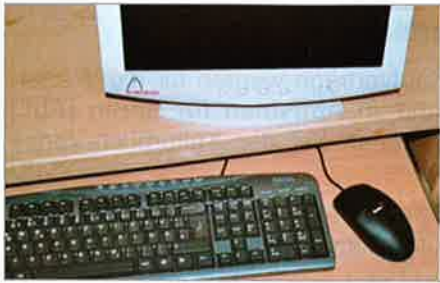


Abb. 6:
Am PC per Internet verbunden
mit dem Gutachterausschuss

Die Bezahlung kann wahlweise per Kreditkarte oder elektronischem Lastschriftverfahren erfolgen. Für Mehrfachnutzer wurde 2004 die elektronische Geldbörse eingeführt, ein flexibles Prepaid-Zahlungsmodell, das am ehesten mit Angeboten der Mobilfunkanbieter vergleichbar ist.

Über das vielfältige Informationsangebot von *GAA Online* und dessen Nutzungsmöglichkeit informiert der im Mittelteil dieses Berichtes eingetragte Sonderbeilage.

Das Internetangebot wird ständig erweitert und aktualisiert. Nachdem nunmehr durch die Änderung der DVO-BauGB die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen wurden, soll noch im Sommer 2005 in einer weiteren Ausbaustufe von *GAA Online* das Angebot für Grundstückssachverständige um den Online-Zugriff auf Daten der Kaufpreissammlung erweitert 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 45 Einzelblättern im Format 56 cm x 42 cm (Maßstab etwa 1:15.000), ausgewiesen. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte sind im Vorwort angegeben. Der Atlas ist auch auf CD-ROM (Rasterdaten) erhältlich.

Umrechnungskoeffizienten und Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 1995 lassen sich kostenpflichtig über *GAA Online* auch einzeln abrufen.

Vertrieb des Bodenrichtwertatlases und der CD-ROM durch die

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin (Ortsteil Wilmersdorf)**

**GeoDatenService, Raum 3007
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**

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.

Der WebMapService BRW Online als Teil des BRW-Moduls von *GAA Online* ermöglicht externen Informationsbrokern und Mehrwertprovidern außerhalb des Online-Shops von *GAA Online* den Direktzugriff auf den Datenbestand der digitalisierten Bodenrichtwertkarte.

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.

- **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. Die Veröffentlichung **neuer Liegenschaftszinssätze** ist für **Mitte 2005** vorgesehen.

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

Die Liegenschaftszinssätze sind für diese Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 70 % abgeleitet worden. Herangezogen wurde dazu das Kaufpreismaterial der Jahre 1996 bis 1999. Differenziert nach bestimmten signifikanten Preiseinflüssen wurden sie zuletzt im Abl. 2000 Nr. 15, S.1064, veröffentlicht.

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

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

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§7 und §21 bis 25 WertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- a) **Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen im Westteil Berlins**

Der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für Eigenheimgrundstücke im Westteil Berlins ist das Kaufpreismaterial vom Januar 1999 bis zum Dezember 2003 zugrunde gelegt worden. Die Faktoren wurden zuletzt im Abl. 2005 Nr. 4, S. 174-182, 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. Die Ableitung aktueller Anpassungsfaktoren befindet sich in Vorbereitung und soll im zweiten Halbjahr 2005 veröffentlicht werden.

- **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 Veröffentlichung der Zahlen zum 1.1.2005 im Amtsblatt wird für Mitte 2005 erwartet.

Die folgende Grafik zeigt die Bodenrichtwertindizes 2005 beispielhaft für die Gebiete der offenen Bauweise (Einfamilienhausgebiete). Die vollständige Darstellung der grafisch aufbereiteten Bodenrichtwertindizes aller Teilmärkte kann über *GAA Online* (Daten zur Wertermittlung) abgerufen werden.

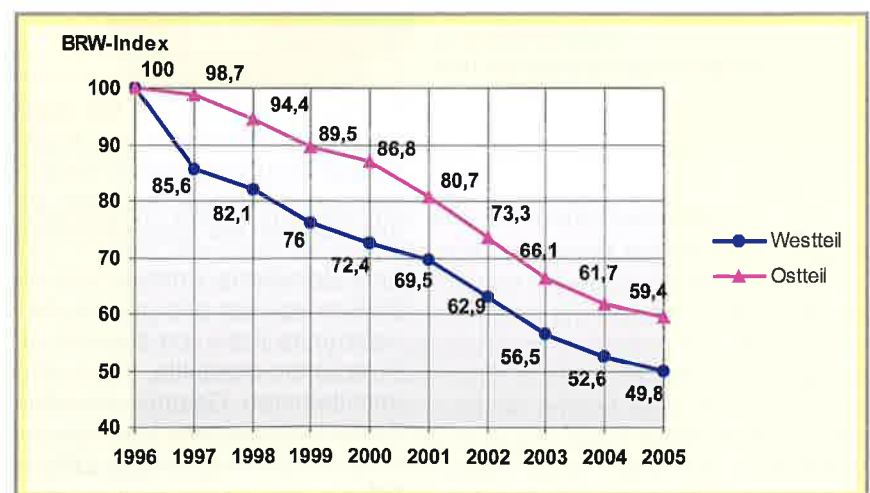


Abb. 7:

Bodenrichtwertindizes für die Gebiete der offenen Bauweise zur steuerlichen Bewertung

C.3.4 Erteilung von Auskünften

Neben dem Abruf von Informationen über das Internet bestehen auch herkömmlichen Auskunftsmöglichkeiten. Zu den am häufigsten in Anspruch genommenen Auskünften gehörten 2004:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Bodenrichtwerte sind wie folgt zu erhalten:

- **Abfrage per Internet.** Im Berichtsjahr wurden knapp 13.500 Bodenrichtwerte online abgerufen.
- 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 2004 in rund 400 Fällen.
- Im Berichtsjahr sind mehr als 22.000 telefonische Anfragen beantwortet worden. **Seit dem 1. Januar 2005 können telefonische Auskünfte über Bodenrichtwerte leider nicht mehr erteilt werden.**

Wie Abb. 6 zeigt, haben sich Art und 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 per Internet in Höhe von 3 € im Mai 2002 fiel die Zahl der Abrufe im Monatsdurchschnitt von etwa 4.000 auf zunächst unter 1.200 Fälle.

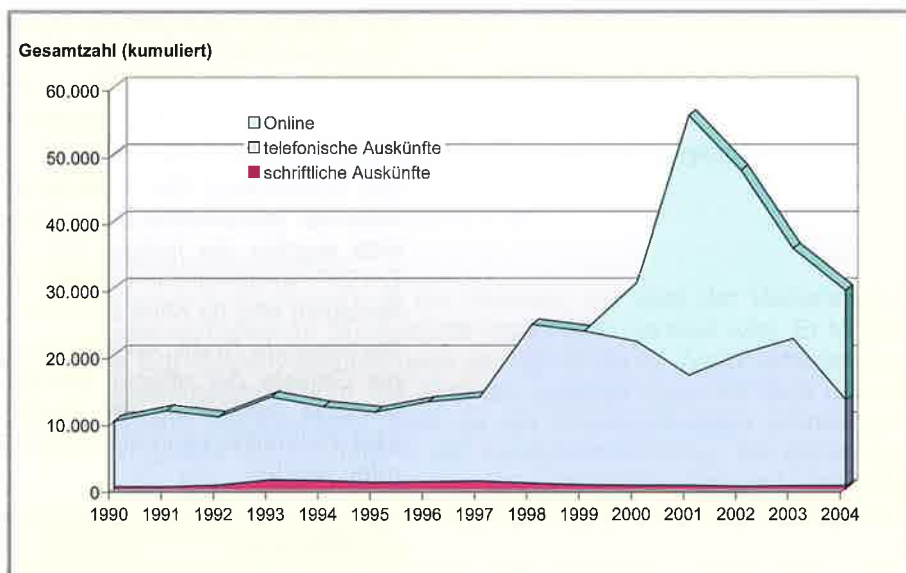


Abb. 8:
Anzahl der jährlichen
Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

Mit der Einschränkung der Auskunftszeiten per Telefon nahm die Zahl der kostenlosen telefonischen Auskünfte 2004 weiter ab. Nur etwa jeder dritte Auskunftssuchende wick danach auf die Online-Auskunft aus, einige wenige nahmen die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bodenrichtwertatlas in den Räumen der Geschäftsstelle wahr.

Eine detaillierte Analyse der Abrufzahlen seit 2002 zeigt aber, dass nach Einführung des ePayments die Online-Bodenrichtwertauskunft für eine zunehmende Zahl von Nutzern eine attraktive Variante zu den telefonischen Auskünften darstellte. Insbesondere kommerzielle Nutzer greifen wegen der unmittelbaren Datenbereitstellung zunehmend auf *BRW Online* zu. Nach Einstellung der telefonischen Auskünfte Anfang 2005 wird sich dieser Trend noch verstärken, wie die Entwicklung in den ersten Monaten bereits bestätigt.

• **Schriftliche Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung**

Auf schriftlichen Antrag werden im Rahmen des §18 DVO-BauGB bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Verwendungszweckes (in der Regel zur Unterstützung von Verkehrswertermittlungen) schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gegeben. Diese Auskünfte über Einzelkauffälle erfolgen je nach Berechtigung mit Grundstücks- oder Blockbezug.

Für diese schriftlichen Auskünfte werden in Abhängigkeit vom Teilmarkt und der Anzahl der abgegebenen Datensätze Gebühren erhoben.

Abbildung 9 zeigt für die Jahre seit 1990 die steigende Zahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abb. 10 die Anteile der Teilmärkte im Jahr 2004.

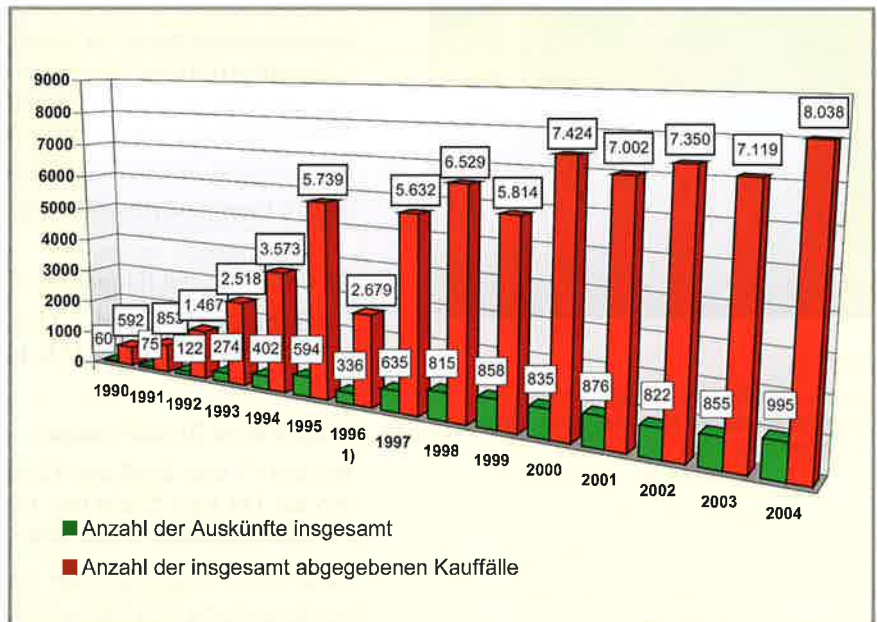


Abb. 9:
Anzahl der jährlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung seit 1990

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

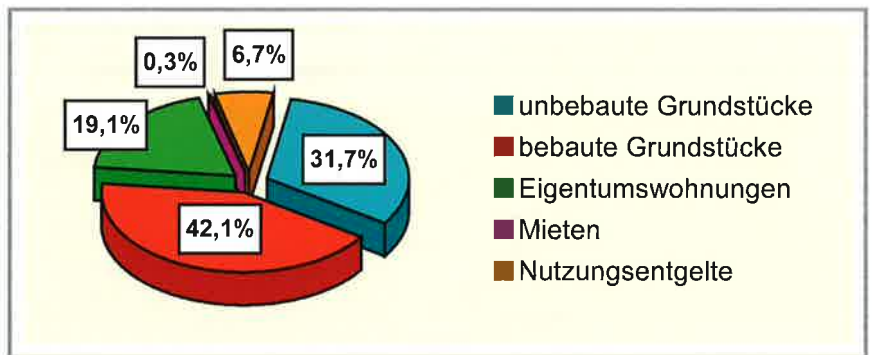


Abb. 10:
Verteilung der Auskünfte nach Teilmärkten im Jahr 2004

• **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 zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben bei den zurückgehenden personellen Ressourcen noch 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. 2004 wurden über 130 derartige Anfragen auf der Grundlage von Kauffallrecherchen beantwortet.

- **Allgemeine Einzelauskünfte zum Grundstücksmarkt**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erreichten im Jahr 2004 etwa 2.500 telefonische oder gebührenpflichtige 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. Über 80 % der Anfragen betrafen das Wohnungs- und Teileigentum.

Die Zahl dieser Anfragen ist in den letzten Jahren insbesondere zu Gunsten des Immobilienpreis-Infos in *GAA Online* zurückgegangen. **Mit dem 1. Januar 2005 wurden die telefonischen Auskünfte eingestellt.**



Abb. 11:

Fehrbelliner Platz 1, Sitz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit November 2004

Auskünfte erteilt:

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

**Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin (Ortsteil Wilmersdorf)**

Zu erreichen mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

- 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**

Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und zur Erstattung von Verkehrswertgutachten	030 / 9012-6730
Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (einschl. nach der Nutzungsentgeltverordnung)	030 / 9012-4529
Fragen zu GAA Online	030 / 9012-4841

D Allgemeine Rahmendaten

D.1 Berlin im Überblick



Abb. 12:
Berlin, Großstadt mit vielen abwechslungsreichen grünen Oasen

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. 13:
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 km²
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 204 km²
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 20 km²
- Wasserflächen 59 km²

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

Statistische Regionaldaten									
Bezirk	Einwohner	Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
	Anzahl	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	320.689	3.947	3,7%	0	140	5	81,4	190.109	38,6
Friedrichshain-Kreuzberg	255.958	2.016	5,8%	0	115	1	126,6	145.167	37,3
Pankow	347.743	10.307	32,2%	1.269	153	1.896	33,7	200.260	38,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.262	6.472	29,2%	1.596	280	13	48,8	189.803	45,1
Spandau	226.059	9.189	36,2%	1.654	879	792	24,6	116.937	36,5
Steglitz-Zehlendorf	288.420	10.250	35,0%	2440	1.126	24	28,1	155.289	43,3
Tempelhof-Schöneberg	335.827	5.309	2,9%	48	42	66	63,3	184.877	39,8
Neukölln	306.798	4.493	4,2%	3	70	117	68,4	164.609	36,6
Treptow-Köpenick	233.805	16.842	55,9%	6.900	2.164	350	13,9	125.949	36,5
Marzahn-Hellersdorf	252.941	6.174	7,1%	173	114	153	41,2	130.337	35,2
Lichtenberg	258.898	5.229	13,6%	44	112	553	49,7	140.909	34,3
Reinickendorf	246.077	8.945	34,5%	1.927	732	423	27,5	131.803	39,4
Berlin	3.388.477	89.175	29,6%	16.054	5.927	4.393	38,0	1.876.049	38,6

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2004 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 vielerorts - zum Beispiel am Potsdamer Platz - nur noch erahnen. An verschiedenen Stellen 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 Bindungen und Verbindungen neu entwickeln. Unternehmen insbesondere mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. 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 auch die Abwanderung von Berlinern insbesondere in das unmittelbare Brandenburger Umland, den sog. „Speckgürtel“, auszumachen. Viele konnten sich dort nicht zuletzt wegen des deutlichen Preisgefälles gegenüber Berlin - ihren Wunsch von einem Eigenheim erfüllen. Der zunächst steigende jährliche Wanderungsverlust ging allerdings seit einigen Jahren langsam wieder zurück. Die nachstehende Grafik vermittelt einen Einblick in diesen Aspekt der Berliner Bevölkerungsentwicklung.

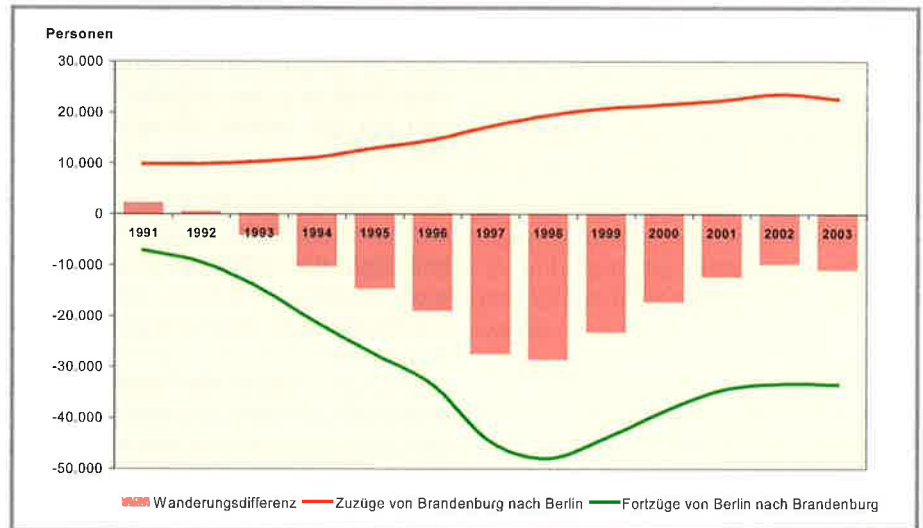


Abb. 14:

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

Quelle: Statistische Jahrbücher des Statistischen Landesamtes Berlin



Abb. 15:

Das Reichstagsgebäude, Sitz des Deutschen Bundestages, dahinter das Paul-Löbe-Haus mit Büroräumen für die Abgeordneten

In seinem „Hauptstadt-Beschluss“ vom 20. Juni 1991 entschied der Deutsche Bundestag in Bonn, dass Parlament und Regierung ihren Sitz in der Hauptstadt Berlin 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 tragen eine außerordentliche Vielzahl von Einrichtungen und eine Fülle von Veranstaltungen unterschiedlichster Art bei. Darüber hinaus bestehen unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Der in dichter Taktfolge bediente öffentliche Nahverkehr ist mit einem engmaschigen Netz an S-Bahn- und U-Bahnstrecken sowie Autobus- und Straßenbahnlinien sehr gut ausgebaut.

D.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Die nur schwache wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre setzte sich im Jahr 2004 weiter fort. Zwar konnte noch bis zur Jahreshälfte eine deutliche Konjunkturbelebung ausgemacht werden, die aus der positiven Entwicklung der Exportwirtschaft resultierte, doch schwächte diese schon in der zweiten Jahreshälfte wieder merklich ab.

Eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt und damit eine Belebung der Binnennachfrage blieb weiterhin aus. Immerhin konnte die Wirtschaftsleistung in Deutschland 2004 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Nach Einschätzung von Experten führt jedoch erst eine Steigerung der Wirtschaftskraft über 2 % zu einer Belebung des Arbeitsmarktes. Diese Marke wird wohl auch 2005, wie korrigierte Prognosen der Bundesregierung zeigen, bei weitem nicht erreicht. Ende Dezember 2004 waren in Deutschland 4,46 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 10,8 % entsprach. Das ist der höchste Stand seit 1997.

Während im Bundesdurchschnitt das Wirtschaftswachstum einigermaßen positiv ausfiel, ist das Bruttoinlandprodukt in Berlin nach Jahren des Schrumpfens 2004 erstmals wieder um immerhin 0,5 % gewachsen.

Die Wirtschaftsverwaltung sieht die Gründe für den Abstand zur Bundesrepublik in dem immer noch nicht verkrafteten Wegbrechen der Industrie nach der Wende. Hinzu kommt, dass Berlin mit seiner relativ schwach exportorientierten Wirtschaft nur wenig vom Ausfuhr-Boom (deutschlandweit 2004: plus 10 %) profitieren konnte. Unter diesen Randbedingungen war in Berlin eine Belebung des Arbeitsmarktes nicht zu erwarten, die Zahl der Arbeitslosen lag hier weiter mit einer Arbeitslosenquote von über 17 % bei knapp 300.000.

Am Berliner Grundstücksmarkt war trotz der leicht gestiegenen Kauffallzahlen keine wirkliche Belebung festzustellen. Die Unsicherheit über den Arbeitsplatz und damit die eigene Zukunft, steigende Abgabenlasten sowie die eher negativ wirkenden Aspekte in der politischen Diskussion zum Wirtschaftsstandort Deutschland überwiegen eindeutig gegenüber den positiven Argumenten, die für einen Immobilienerwerb sprechen. Die Unsicherheit überwiegt, obwohl die Marktfakten für eine Investition sprechen. Die Hypothekenzinsen befinden sich weiterhin in einem historischen Tiefstand und die Immobilienpreise sind seit Mitte der neunziger Jahre ganz erheblich gesunken.

Trotz allem: Berlin hat seinen Stellenwert und sein Image national und international in den letzten 15 Jahren außerordentlich positiv verändern können.

Nachfolgende Abbildung zeigt eine vergleichende Gegenüberstellung einiger ausgewählter Verbraucherzinssätze am Kapitalmarkt.

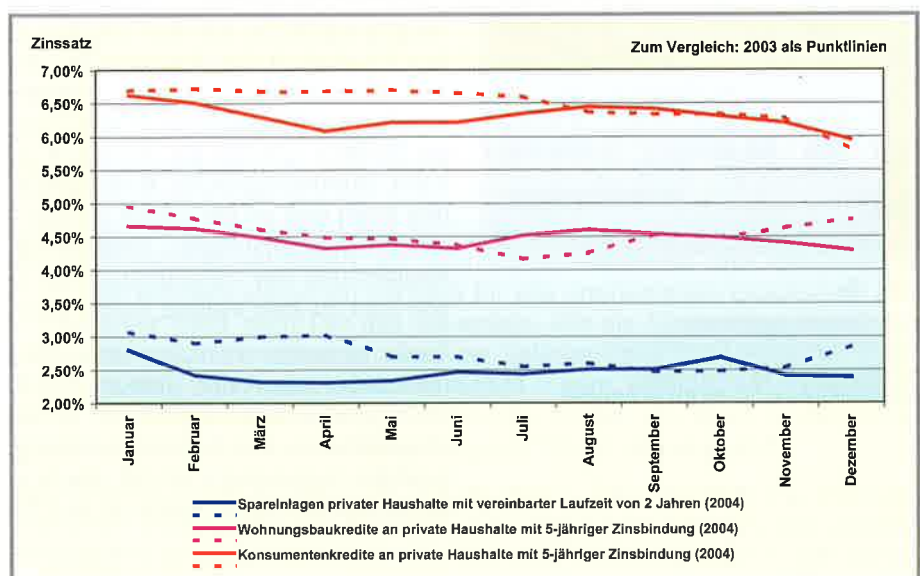


Abb. 16:

Entwicklung ausgewählter Zinssätze im Berichtsjahr 2004 im Vergleich zu 2003 für das Neugeschäft der deutschen Banken

Quelle: www.bundesbank.de, Zeitreihendatenbank der Deutschen Bundesbank

Der Verbraucherpreisindex für Berlin lag 2004 mit 105,0 (2000 = 100) um 2,2 Punkte über dem Index des Vorjahres. Seit 1996 war der Berliner Preisindex für Wohngebäude rückläufig. Für den Neubau lag er im November 2003 noch bei 96,7 (2000 = 100). Bis zum November 2004 stieg er um 1,8 Punkte auf den Wert von 98,5.

D.3 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 zuletzt 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, 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 ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen.

Hierbei handelt es sich um 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 2004

E.1 Bauland



Abb. 17:

Vorbereitung eines Grundstücks zur Bebauung

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke anhand beispielhafter Lagen sind in diesem Bericht die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2005 (vgl. C.3.2). Die Bodenrichtwerte (BRW) wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten in der Zeit vom 4.1. bis zum 8.2.2005 beraten.

Die BRW 01.01.2005 basieren zum einen auf den bis gegen Ende 2004 in der Geschäftsstelle eingegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen, 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.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss grundsätzlich für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 4 Abs. 4 WertV) ermittelt, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke. Bei einem Nutzungsmaß (GFZ) von über 0,7 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 -

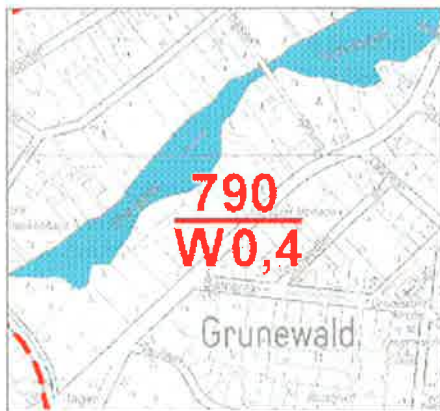


Abb. 18:

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

Der Teilmarkt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau der offenen Bauweise ist auch 2004 durch eine deutliche Preisdifferenzierung zwischen dem West- und dem Ostteil Berlins gekennzeichnet. Während im ehemaligen Ostteil die Kauffallzahlen deutlich über denen des Westteils lagen, ist die Situation bei den Preisen genau entgegengesetzt. In den Spitzenlagen West war das Preisniveau viermal so hoch wie in der östlichen Stadthälfte. Die meisten Baulandgrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausneubau wurden in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf sowie Treptow-Köpenick verkauft.

Insgesamt hat der Gutachterausschuss in seiner Beratung zu diesem Teilmarkt gegenüber 2003 weiter fallende Preise festgestellt. Dabei ergaben sich für den Westteil der Stadt mit – 7 % bis – 10 % höhere Preisrückgänge als im Ostteil mit 0 bis – 5 %. Viele Lagen im Westteil schienen doch leicht überbewertet zu sein, so dass die Verkäufer zu höheren Preisnachlässen bereit waren. Demgegenüber haben die Preise in den östlichen Bezirken ein Niveau erreicht, bei dem die Verkäufer nur noch begrenzt zu Preiszugeständnissen bereit waren. Ein Betrag von 100 €/m² scheint hier die untere Schmerzgrenze darzustellen.

Das Bodenrichtwertniveau lag zum 1.1.2005 in den westlichen Spitzenlagen (Grunewald) nach erneuten Preisrückgängen von – 7 % bis – 20 % nunmehr bei 720 €/m² bis 820 €/m². Die Spitzenlage im Ostteil im Bereich des Majakowskirings in Pankow erreichte ein Bodenrichtwertniveau von 230 €/m² Grund und Boden. In diesem Bereich war gegenüber 2003 ein Preisanstieg von 5 % auszumachen.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m ²
sehr gute Wohnlagen: Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	550 bis 880	520 bis 820
gute Wohnlagen: Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest), Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Frohnau	330 bis 660 230	310 bis 720 210
mittlere Wohnlagen: Wilmerdorf (Mansfelder Str.) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	550 200 bis 270	520 180 bis 250
einfache Wohnlagen Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken Kladow	150 bis 210 100 bis 110 170	140 bis 200 100 bis 110 160

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m ²
gute Wohnlagen: Wendenschloß, Orankesee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	180 bis 220	170 bis 230
mittlere und einfache Wohnlagen: <u>Treptow-Köpenick:</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Baumschulenweg Grünau, Köpenick, Muggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen	90 bis 110 100 bis 130 70 bis 170	85 bis 100 100 bis 130 70 bis 170
<u>Pankow:</u> Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	80 bis 110 120 bis 180 80 bis 140	80 bis 100 120 bis 160 80 bis 130
<u>Marzahn-Hellersdorf:</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn Kaulsdorf, Mahlsdorf	120 90 bis 130 90 bis 120	110 80 bis 120 85 bis 120
<u>Lichtenberg-Hohenschönhausen:</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen Karlshorst, Friedrichsfelde	90 bis 110 100 bis 150 130 bis 150	85 bis 100 100 bis 140 120 bis 150

Die Abbildungen 19 bis 21 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.

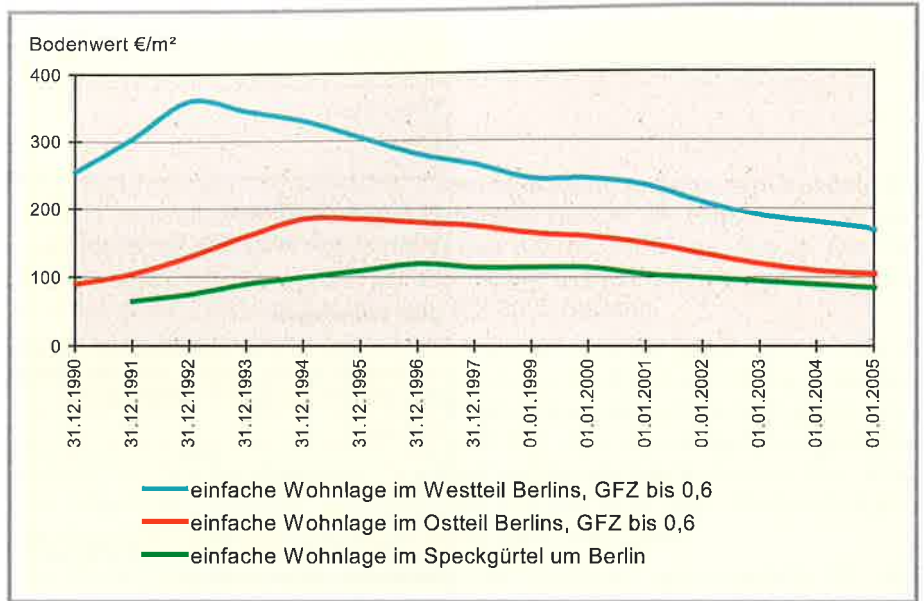


Abb. 19:
 Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

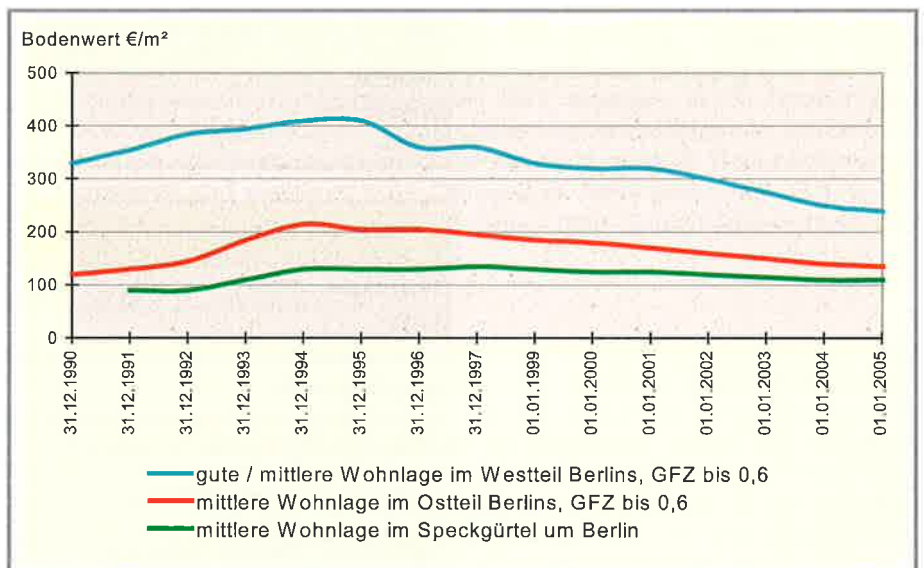


Abb. 20:
 Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

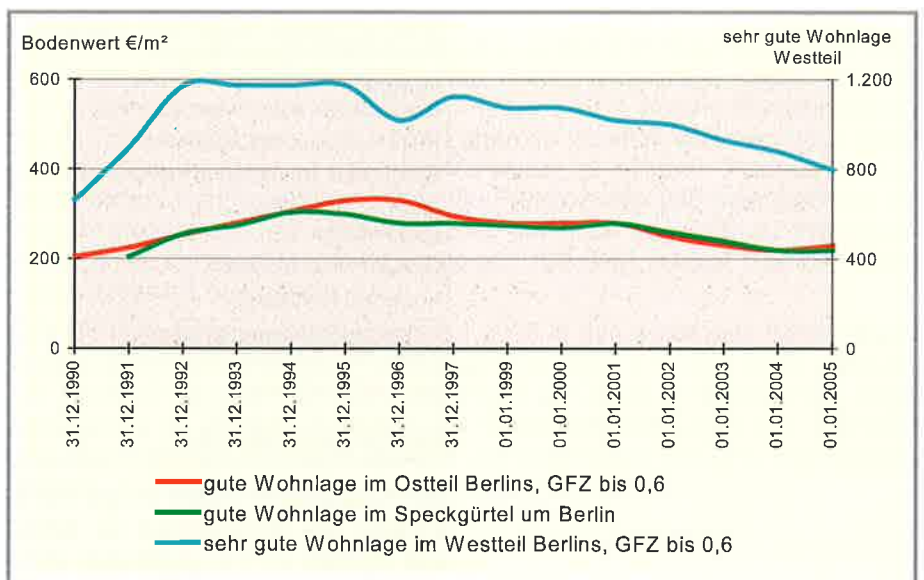


Abb. 21:
 Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

E.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -



Abb. 22:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(Flächen für Wohnbebauung, GFZ= 2,5),
Boxhagener Platz in Friedrichshain

Der Geschosswohnungsbau hat auch 2004 keine Belebung erfahren. Der Gutachterausschuss beobachtete auf diesem Teilmarkt weiterhin eine äußerst geringe Kaufstätigkeit. Die allgemein schlechte wirtschaftliche Entwicklung Berlins, der weiterhin bestehende hohe längerfristige Wohnungsleerstand von jeweils mehr als 6 Monaten bei etwa 98.000 Wohnungen² (das entspricht etwa 5 % des Wohnungsbestandes in Berlin), die rasant ansteigende sog. „Zweite Miete“ bei gleichzeitig nur gering steigendem Mietniveau sowie Unsicherheiten bei Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung machen diesen Teilmarkt für Investoren wenig attraktiv. Insgesamt ist eine starke Streuung der Kaufpreise festzustellen.

Ein Erwerbsinteresse stellte sich in der Regel nur bei guten Wohnlagen ein. Die Verkäufer konnten hier das gleiche Preisniveau wie 2003 durchsetzen. Demgegenüber war bei den mittleren und einfachen Wohnlagen jeweils ein Nachgeben der Preise von – 7 % bzw. – 15 % zu beobachten. Noch deutlicher fiel der Preisrückgang in den Plattensiedlungen im Ostteil der Stadt aus, die vor allem durch extremen Leerstand geprägt sind. In diesen Gebieten ergaben sich gegenüber 2003 Preisreduzierungen in einer Größenordnung von – 20 %.

In der Berliner Spitzenlage auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2005 mit 1.000 €/m² angegeben, für die zentrale Spitzenwohnlage im Ostteil Berlins an der Leipziger Straße mit 840 €/m².

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m ²
sehr gute Wohnlagen: Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0	570 bis 670	570 bis 670
gute Wohnlagen: Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz, Tiergarten	1,0 – 1,3	400 bis 800	400 bis 800
Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	2,5	630 bis 1.000	630 bis 1.000
mittlere Wohnlagen: Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln	1,0 – 1,2	220 bis 400	200 bis 370
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	2,0 – 2,5	540 bis 630	500 bis 610
einfache Wohnlagen Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof	1,0 – 1,5	180 bis 270	150 bis 230
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	2,0 – 3,0	270 bis 540	230 bis 460

² Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I A - auf der Grundlage von BEWAG-Daten zum Stichtag 1.7.2004. Am Stichtag selbst standen insgesamt ca. 148.000 Wohnungen leer, das sind etwa 8 % des Wohnungsbestandes.

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Ostteil Berlins			
Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m ²
gute Wohnlagen: Grünau, Köpenick, Rosenthal, Hohenschönhausen	0,8 – 1,5	170 bis 290	170 bis 290
mittlere und einfache Wohnlagen Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 – 1,0	140 bis 250	120 bis 230
Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 – 1,5	230 bis 310	180 bis 260
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 – 1,5	170 bis 310	140 bis 290
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	270 bis 360	230 bis 330
Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	400 bis 490	340 bis 420
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	290 bis 900	270 bis 840

E.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen



Abb. 23:

Ausschnitt aus der BRW-Karte (M₁- und M₂-Flächen), An der Urania in Schöneberg

Die schlechten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen sich auf dem Teilmarkt für **kern- und mischgebietstypische Nutzungen (M₁- und M₂-Flächen)** bei äußerst geringer Umsatztätigkeit weiterhin allgemein negativ bemerkbar.

Der Büromarkt ist durch eine Leerstandsquote von ca. 10 % gekennzeichnet bei einer gleichzeitig durch Neubau weiter zunehmenden Nutzfläche. Zwar reicht der Vermietungsumfang an das Vorjahresniveau heran, doch handelt es sich kaum um die Neuansiedlung von Firmen. Das Flächenüberangebot drückt die Büromieten in einem erheblichen Maße, so dass in Berlin bereits ansässige Firmen die Gelegenheit zur Anmietung neuer Räume zu günstigeren Konditionen nutzen.

In einer ähnlichen Situation befindet sich der Einzelhandelssektor. Ein Überangebot an Verkaufsfläche, das durch weitere Projekte wie z.B. am Alexanderplatz und die Schloss-Galerie in Steglitz noch zunehmen wird, steht weiter sinkenden Umsätzen im Einzelhandel gegenüber. Das führt auch in diesem Bereich zu sinkenden Mieten.

Diese Rahmenbedingungen bilden sich allerdings nicht in einer pauschal negativen Preisentwicklung ab. Die einzelnen Lagen sind differenziert zu betrachten. Herausragende Lagen, die im internationalen touristischen Fokus stehen, die eine repräsentative Ausstrahlung haben oder wo auf den Einzelhandel bezogene hohe Kundenfrequenzen festzustellen sind, waren eher unterbewertet. In diesen Lagen ist das Bodenrichtwertniveau auch unter Einbeziehung residualer Vergleichsrechnungen um 10 % angehoben worden. Sowohl Einzelhandels- als auch durch Büronutzung geprägte Gebiete in Nebenlagen waren dagegen im Schnitt um 10 % zurückzunehmen.

Zum Teilmarkt der Flächen für sogenannte **kerngebietstypische Nutzungen** (Büro- und Geschäftslagen), den **sog. M₁-Flächen**, gehören mit dem Pariser Platz am Brandenburger Tor und dem Gendarmenmarkt in Mitte zwei Aushängeschilder Berlins. Sie weisen mit 20.000 €/m² bzw. 15.000 €/m² die höchsten Bodenrichtwerte auf, in der westlichen City ist die gefragteste Lage weiterhin die Tauentzienstraße mit Ladenmieten von 200 €/m² und einem Bodenrichtwert von 17.000 €/m².

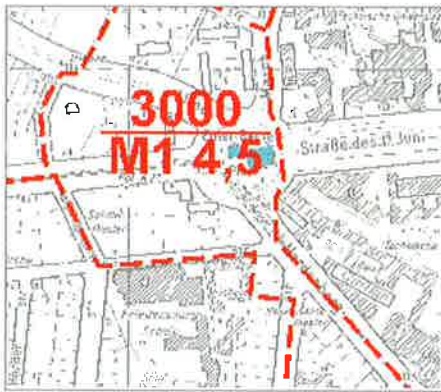


Abb. 24:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₁-Flächen, GFZ= 4,5),
Ernst-Reuter-Platz in Charlottenburg

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

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M ₁ - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche) ¹⁾ (überwiegend) Geschäftslage ²⁾ (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m ²
Pariser Platz ²⁾	4,5	18.000	20.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße ¹⁾	4,5	17.000	15.000
Südseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz ¹⁾	4,5	15.000	17.000
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	13.000	15.000
Friedrichstraße, zwischen S-Bahn und Leipziger Str. ¹⁾	4,5	7.500 / 5.900	7.000
Nordseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz ¹⁾	4,5	7.700	8.500
Schloßstraße (Steglitz) ¹⁾	4,5	6.600	6.600
Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾	4,5	7.200	6.500
südwestlich vom Potsdamer Platz ²⁾	4,5	5.000	5.000
oberer Kurfürstendamm ¹⁾	4,5	3.700	3.700
Karl-Marx-Straße ¹⁾	4,5	3.600	3.600
Wilmsdorfer Straße ¹⁾	4,5	3.600	3.600
Hermannplatz ¹⁾	4,5	3.000	3.000
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	2.700	2.400
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße ²⁾	4,5	2.900	2.800
sonstige Historische Stadtmitte ²⁾	4,5	2.450	2.200
Müllerstraße (Wedding) ¹⁾	4,5	2.250	2.250
Lützowviertel ²⁾	4,5	2.000	1.700
südliche Friedrichstadt, Kochstraße ²⁾	4,5	1.900	1.700
Ostbahnhof ²⁾	4,5	1.350	1.200
Altstadt-Spandau ¹⁾	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel ²⁾	2,0	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	1.500	1.500
Kurt-Schumacher-Platz ¹⁾	2,0	1.200	1.200

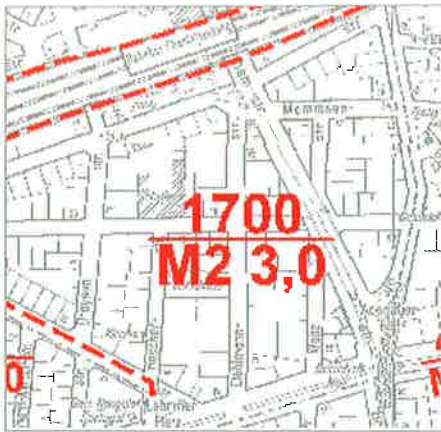


Abb. 25

Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₂-Flächen, GFZ= 3,0),
Mommsen-/ Sybelstraße in Charlottenburg

M₂ - 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 (M₂ - Flächen)

Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m ²
Oranienburger Str./ Mombijoustr. (Mitte)	3,5	1.450	1.250
Badstraße	3,0	900	750
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	2.250 1.500	2.000 1.350
Schönhauser Allee - Danziger Straße - Bornholmer Straße	3,0	1.000	850
Frankfurter Allee - Voigtstraße - Möllendorfstraße - Proskauer Straße - Voigtstraße	3,0	1.000 750	850 650
Reichsstraße	2,5	1.250	1.200
Tempelhofer Damm	2,5	1.000	850
Stadtteilzentrum Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	400	350
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.100	1.000
Teltower Damm	2,0	1.100	1.000
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße	2,0	900	800
Residenzstraße	2,0	650	550
Baumschulenstraße	1,5	450	380
Bölschestraße - Fürstenwalder Damm - Aßmannstraße - Aßmannstraße - Müggelseedamm	1,5	600 450	550 450
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	600	550

E.1.4 Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe



Abb. 26:

Ausschnitt aus der BRW-Karte
(gewerbliche Bauflächen, GFZ= 1,5),
Bessemerstraße in Tempelhof

Die Berliner Wirtschaft ist mittelständig orientiert. Die Zeiten großer industrieller Produktion in der Stadt sind Vergangenheit, der Umstrukturierungsprozess ist aber noch nicht abgeschlossen. In Bereichen wie beispielsweise der Wissenschaft, den Medien und dem Tourismus sieht das Land Berlin seine Potentiale, die es zur nachhaltigen Belebung der Wirtschaft weiter zu entwickeln gilt.

Vor diesem Hintergrund bewegten sich die Umsätze auf diesem Teilmarkt im Jahre 2004 auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau. Insbesondere aufgegebene Industriestandorte sorgen weiterhin für ein Flächenüberangebot, das aufgrund fehlender Investitionsinteressen für innerstädtische Industrieproduktion bzw. anderweitige gewerbliche Nutzung nicht vom Markt genommen wird und damit weiter das Preisniveau drückt. Aufgrund der noch immer schlechten wirtschaftlichen Situation Berlins gilt diese Entwicklung gleichermaßen für alle Gewerbeflächen. Dabei war lageabhängig eine differenzierte Preisentwicklung zwischen - 5 % und - 15 % zu beobachten. Ganz besonders in Stadtrandlagen, wo der Gutachterausschuss für derartige Flächen eine weitergehende Angleichung der Bodenrichtwerte an das Umlandniveau festgestellt und mittlerweile im Extremfall ein Bodenrichtwertniveau von nur noch 35 €/m² ermittelt hat.

Eine Ausnahme bei den gewerblichen Bauflächen bildeten die besonderen Preisvereinbarungen für Baugrundstücke zur Errichtung von Verbraucher- bzw. SB-Märkten großer Handelsketten.

Wertmäßig Spitzenlagen im Westteil Berlins sind die zentrale Wilmersdorfer Gewerbelage Heilbronner Str./ Karlsruher Str. unweit des oberen Kurfürstendamms sowie der Bereich Salzufer/ Franklinstraße zwischen Spree und Landwehrkanal in Charlottenburg mit einem Bodenrichtwert von 800 €/m², im Ostteil der Stadt der Bereich Hoffmannstr./ an der Spree in Treptow mit 670 €/m².

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2004 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2005 €/m²
Spandau: West-Staaken	---	50 / 80	40
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	80	70
Neukölln: Kanalstraße	---	90	90
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	90	85
Reinickendorf: Holzhauser Straße/ Otisstr.	---	100	90
Tempelhof: Oberlandstraße	---	100	95
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	180	170
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	210	190
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	240	220
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	280	240
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	400	350
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	750	670
Wilmersdorf: Heilbronner Straße/ Karlsruher Straße	3,0	900	800
Treptow: An den Treptowers/ Spree	4,0	750	670

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, unter anderem 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 1.1.2005 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 zur allgemeinen Orientierung Anhaltswerte für unterschiedliche Nutzungsarten aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland	
Nutzungsart	Wertniveau 01.01.2005 €/m ²
Begünstigtes Agrarland	2 bis 15
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	
- größere Gebiete ¹⁾	20 bis 40
- Einzelparzellen	40 bis 100
- in Wasserlage mit Wassersportnutzung	100 bis 200

¹⁾ Diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar. Auch für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz wurden Bodenrichtwerte nicht ermittelt.

E.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2004 um 1 % auf 4.432 zurückgegangen. Flächen- und Geldumsatz stiegen dagegen um 7 % bzw. nahezu 25 %. Mit einem Anteil von etwa 70 % am umgesetzten Geldvolumen blieben die bebauten Grundstücke weiterhin der wertrelevant weitaus größte Teilmarkt.

Bei den bebauten Grundstücken entfielen 59 % der Transaktionen auf den Westteil Berlins.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m² 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 Wechselbeziehungen**, die sich auf statistischer 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 Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 den Eigentümer wechselten, lag das Schwergewicht der Veräußerungen im Ostteil bei diesen Grundstücken mit einfacher bzw. mittlerer Ausstattung.

Die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser hat in beiden Stadthälften mit 1.352 Objekten (2003: 1.174) wieder etwa den Stand von 2002 erreicht. Sowohl nach Fallzahlen (58 %) als auch nach dem Geldumsatz (68 %) lag auch der Schwerpunkt dieses Teilmarktes im Westteil der.

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 erneut bestätigt und wurde weiter beibehalten.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus erscheint zwar uneinheitlich, dennoch überwiegen die Preiserücknahmen. Ein Rückgang der Kauffallzahlen im oberen Preisbereich einiger Kategorien führte zu einem Nachgeben der arithmetischen Mittelwerte.

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

E.3.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerbliche Nutzung)

Mietwohnhäuser sind der Vermietung dienende Geschossbauten mit reiner Wohnnutzung.

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

Mietwohnhäuser					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹⁾	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2003		2004	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	120 bis 420 240	200 bis 385 ⁵⁾ 265	150 bis 490 255	k.A.
	2	k.A.	145 bis 415 ⁵⁾ 285	k.A.	145 bis 310 ⁵⁾ 215
mittlere Ausstattung ³⁾	1	180 bis 495 330 (10,4)	160 bis 435 285 (10,6)	150 bis 530 275	180 bis 410 275 (10,8)
	2	145 bis 525 250	180 bis 370 250	195 bis 570 310	145 bis 300 230 (10,3)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	200 bis 860 475 (11,5)	330 bis 745 505 (10,6)	210 bis 815 340 (10,2)	415 bis 820 635 ⁶⁾
	2	445 bis 910 ⁷⁾ 580 (13,6)	k.A.	235 bis 970 ⁸⁾ 520 (11,9)	k.A.
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)		180 bis 655 435 (11,0)	190 bis 635 ⁵⁾ 385	235 bis 945 520 (11,9)	185 bis 750 ⁵⁾ 350 (10,7)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		225 bis 495 345	entfällt	k.A.	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		270 bis 670 430 (12,0)	entfällt	365 bis 630 480 (10,9)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau - Baujahre 1949-1989		400 bis 1.085 ⁹⁾ 650	225 bis 585 320 (9,4)	280 bis 1.075 ⁹⁾ 505 (11,2)	170 bis 560 330 (10,3)
- Baujahre ab 1990		680 bis 1.800 ⁶⁾ 1.225	k.A.	765 bis 2.245 ⁶⁾ 1380	k.A.

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

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

⁵⁾ Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

⁶⁾ Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im Westteil Berlins bekannt.

⁷⁾ Bei einzelnen Mietwohnhäusern in sehr guten Wohnlagen Kaufpreise bis etwa 1.700 €/m².

⁸⁾ Bei einzelnen Mietwohnhäusern in sehr guten Wohnlagen Kaufpreise bis etwa 2.100 €/m².

⁹⁾ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis ca. 1.500 €/m².

¹⁰⁾ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis ca. 1.900 €/m².

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



GAA Online
Basisdaten zum Berliner Immobilienmarkt
im Internet

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin



Prof. Dietrich Ribbert,
Vorsitzender des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin

Vorwort

Das Titelbild präsentiert den Berliner Grundstücksmarkt der letzten 12 Jahre: Zunächst hektischer Preisanstieg, sodann permanenter Preisrückgang, von dem jedes Jahr aufs neue vermutet wird, dass die Talsohle erreicht sei. Allein aus dem Preisverhalten kann jedoch nicht auf die Konstitution des Grundstücksmarktes geschlossen werden. Weitere Informationen über die Zahl der Grundstücksgeschäfte, Flächenumsatz und Lagebezug sind zur Diagnose einer eventuellen Gesundung des Marktes notwendig. Der Gutachterausschuss besitzt diese Daten und traut sich etwas zu: Kein Blick in fernere Zukunft, aber eine solide Bestandsaufnahme und eine Prognose für die nächste Zeit. Sie verehrte Kundin und verehrter Kunde können durch Ihren Internetzugriff zeigen, dass unsere Marktinformationen gefragt sind und dass sie auf die Vollständigkeit und Unabhängigkeit vertrauen.

Der Gutachterausschuss bleibt mit seinen Informationen nicht in seiner Amtsstube, sondern kommt

Online zum Kunden.

Er startete dieses Projekt 1998 mit Unterstützung des Debis-Systemhauses und baute es zu einer umfassenden Internetplattform aus, die in der Berliner Verwaltung Neuland bedeutete. Während des Testbetriebes konnte kostenfrei auf GAA Online zugegriffen werden. Inzwischen müssen wir Ihnen einen Obolus in Rechnung stellen, denn eine gute Leistung hat ihren Preis. Im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland werden Sie aber moderat zur Kasse gebeten.

Mit dem dafür notwendigen ePayment betreten wir in der Berliner Verwaltung wiederum Neuland und hoffen, ihnen nicht zu wenig aber auch nicht zu viel berechnet zu haben.

Seit Einführung von GAA Online haben sich erfreulich viele Kunden von diesem zeitgemäßen und schnellen Vertriebsweg sowie der sicheren Zahlungsabwicklung überzeugen können. Allein die insgesamt 100.000 Abrufe der Bodenrichtwerte seit September 2000 sind ein eindeutiger Beleg. Die Abrufzahlen weisen in Folge jedes Jahr Steigerungsraten auf. Für die hohe Kundenakzeptanz sorgt das ständig aktuell gehaltene Informationsangebot, das auch stetig um weitere neue Produkte ergänzt wird. So stehen zur Zeit dem Kunden über 60 Produkte zum Download bzw. zur Bestellung im Produktkatalog bereit. Angefangen von Anpassungsfaktoren bis zu den Zinssätzen für Liegenschaften.

Als Novum wird GAA Online erstmals die direkte Einzelfall-Recherche in der Kaufpreissammlung über das Internet ermöglichen. Hiermit wird ein kundenorientiertes Feature realisiert, welches von den Sachverständigen schon seit langem gewünscht wurde.

Auf den nächsten Seiten können Sie sich von diesem neuen Feature und dem breiten Informations- und Serviceangebot in GAA Online überzeugen. Oder besuchen Sie uns doch einfach direkt unter

► www.Gutachterausschuss-Berlin.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein vom Bundesgesetzgeber eingerichtetes unabhängiges, weisungsungebundenes Fachgremium mit Kollegialstatus. Er besteht aus dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder werden auf Vorschlag der im Immobilienwesen tätigen Fachverbände und Institutionen von der Senatorin oder dem Senator für Stadtentwicklung berufen. Die Mitglieder müssen besondere Fachkunde und Erfahrung bei der Bewertung von Grundstücken und Rechten an Grundstücken besitzen. Sie dürfen nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein. Der Gutachterausschuss hat zur Zeit 48 Mitglieder, darunter Öffentlich bestellte und vereidigte Grundstückssachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Architekten und Vermessungsingenieure, Vertreter der Wohnungs- und Betriebswirtschaft und Vertreter der Finanzverwaltung.

Die Hauptaufgabe des Gutachterausschusses besteht darin durch die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Erstattung von Gutachten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen. Bei dieser Arbeit wird der Gutachterausschuss durch seine Geschäftsstelle in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterstützt.

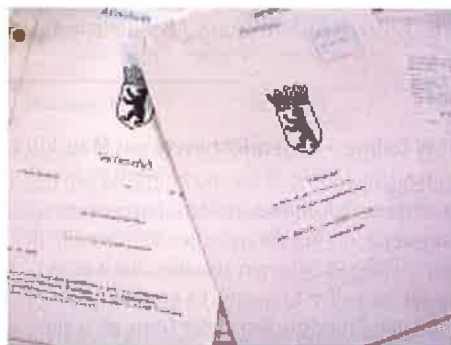


Berlin-Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 1, Sitz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Informationsbasis Kaufpreissammlung

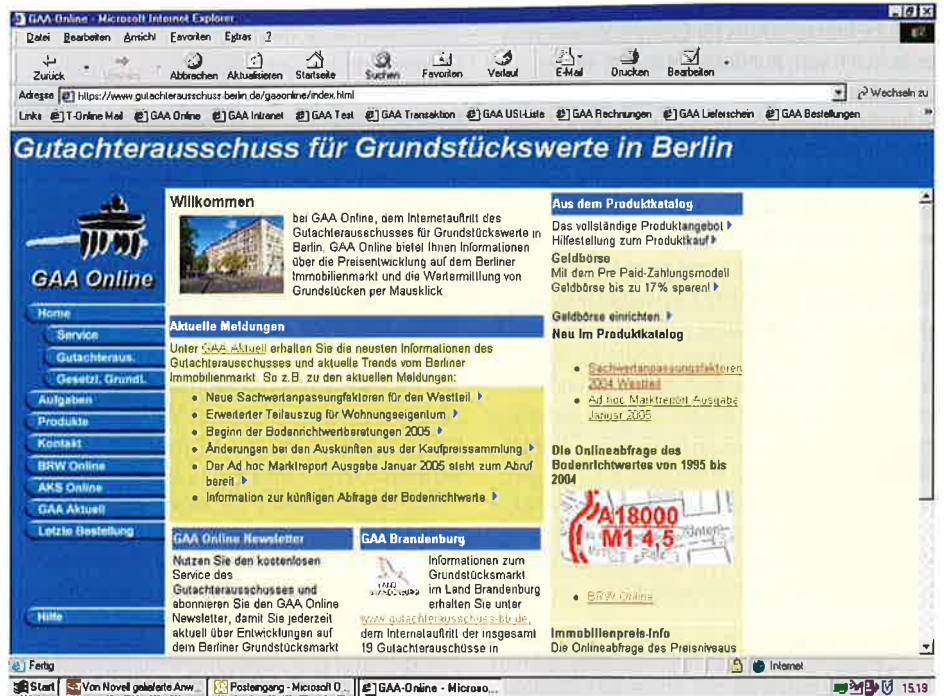
Informationsbasis für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle ist zu einem sehr wesentlichen Teil die Kaufpreissammlung. Nach dem Willen des Gesetzgebers haben die beurkundenden Stellen jede Kaufvertragsurkunde in Abschrift dem Gutachterausschuss zur Führung dieser Sammlung zu übersenden. Die Urkunden werden in Berlin durch die Geschäftsstelle ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertrelevante Angaben ergänzt.

Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen relevanten Marktdaten automatisiert geführt und im Grundstücksmarktinformationssystem (AKS Berlin) bereitgestellt. Mit Hilfe dieser Datenbasis, die inzwischen insgesamt über 35 Millionen Einzeldaten aus 370.000 Urkunden enthält, ist es deshalb wie kaum einer anderen Institution möglich das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt nahezu lückenlos zu erfassen und zu dokumentieren. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind daher besonders gut über das tatsächliche Geschehen am Berliner Immobilienmarkt informiert.



Notariell beglaubigte Kaufverträge bilden die Datengrundlage der Kaufpreissammlung

GAA Online Transparenz im Immobilienmarkt



GAA Online Homepage

GAA Online unterstützt den Gutachterausschuss bei seiner Kernaufgabe das Geschehen am Berliner Immobilienmarkt transparent zu gestalten. So stehen dem Laien wie auch dem Insider in GAA Online vielfältige Informationen zum Berliner Immobilienmarkt und zur Bewertung von Grundstücken zur Verfügung. Abgerundet wird

dieses Fachdatenangebot mit Wissenswertem zum Gutachterausschuss und umfangreichen Serviceleistungen. Einen kleinen Einblick vermitteln die folgenden Seiten dieser Broschüre.

Sie erreichen GAA Online unter der Adresse:
▶ www.Gutachterausschuss-Berlin.de

BRW Online – Bodenrichtwerte per Mausclick

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Lagewerte, die auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten abstellen. Sie werden für alle baureifen Grundstücke ermittelt. Bei bebauten Grundstücken in der Form, als wenn der Boden unbebaut wäre.

genügt die Eingabe der Adresse des betreffenden Grundstückes. Die Ausgabe des Bodenrichtwertes erfolgt in Form eines großzügig bemessenen Kartenausschnittes aus dem digitalisierten Bodenrichtwertatlas. Der als GIF-Bild vorliegende Ausschnitt eignet sich für eine medienbruchfreie Einbindung in andere elektronische Dokumente.

In GAA Online stehen unter dem Menüpunkt BRW Online alle Jahrgänge der Bodenrichtwerte ab 1995 zum Abruf bereit. Für die Recherche

In GAA Online zu finden unter:
▶ [BRW Online](#)

Eingabe der Abfrageparameter

Stichtag

Bezirk

oder
 Postleitzahl (Mindestens die ersten beiden Stellen angeben)

Ausschnitt der Abfragemaske für den Bodenrichtwert



Detailansicht aus dem digitalisierten Bodenrichtwertatlas

AKS Online – die Kaufpreissammlung im Internet

GAA Online stellt über AKS Online die Daten der originären Kaufpreissammlung (AKS Berlin) dem Kunden auch im Internet zur Verfügung. Das Verfahren ist mit dem Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit abgestimmt und ermöglicht dem Kunden den Zugriff

auf diese Daten entsprechend dem berechtigten Interesse in unterschiedlichen Detaillierungsstufen.

Weitere Informationen zu finden unter:
▶ [AKS Online](#)

Immobilienpreis-Info:

Informationen aus der Kaufpreissammlung erhält jedermann, auch ohne Nachweis des berechtigten Interesses. Solche Informationen werden in GAA Online in Form des Immobilienpreis-Infos für die Teilmärkte:

- Wohnungseigentum
 - Baugrundstücke
 - Einfamilienhäuser
- angeboten.

Bei den Teilmärkten Wohnungseigentum und Baugrundstücke wird anhand weniger vom Kunden vorgegebener Merkmale direkt in der AKS Online nach Verkäufen ähnlicher Objekte recherchiert und aus den Trefferdaten unter Berücksichtigung einer statistischen Ausreißereliminierung der durchschnittliche Preis gebildet.

Ergänzt wird das Ergebnis durch die Angabe der Trefferanzahl, dem minimalen und dem maximalen Kaufpreisen.

Beim Teilmarkt Einfamilienhäuser wurde in Zusammenarbeit mit der Humboldt-Universität zu Berlin das Prognosemodell MD*Immo auf der Grundlage aktueller Daten aus der Kaufpreissammlung entwickelt. Anhand dieses Modells lassen sich durchschnittliche Kaufpreise einschließlich der Standardabweichung zur Genauigkeitseinschätzung ermitteln. (Verfügbar ab Sommer 2005)

In GAA Online zu finden unter:
▶ [Produkte](#) ▶ [Katalog](#) ▶ [Produktgruppe „Immobilienpreis-Info“](#)

Qualität der Wohnlage:
Einfache Lage
Mittlere Lage
Gute Lage

Stichtag: (optional)

Baujahr:

Mietzustand:

Ausschnitt aus der Abfragemaske Immobilienpreis-Info Wohnungseigentum

Ergebnis (KP/WF = Kaufpreis / m² Wohnfläche):

Trefferanzahl:	29
Durchschnittlicher KP/WF:	2066 EUR
Minimum KP/WF:	1031 EUR
Maximum KP/WF:	2790 EUR

Ausschnitt aus der Ergebnisseite des Immobilienpreis-Infos Wohnungseigentum

Blockbezogene Auskünfte:

Blockbezogene Auskünfte beinhalten alle Daten eines Kauffalles aus der Kaufpreissammlung bis auf die genauen Lageangaben des Grundstückes. Als Lagebezug wird der statistische Block angegeben, der in der Regel einem Wohnblock (Quartier) - begrenzt durch die anliegenden Straßen - entspricht.

Beim Nachweis des berechtigten Interesses erhält der Antragsteller blockbezogene Auskünfte aus der AKS Online. Nach positiver Prü-

fung des schriftlichen Antrages durch die Geschäftsstelle wird dem Nutzer dieses Produkt in GAA Online für zwei Jahre freigeschaltet. Nach Ablauf der zwei Jahre ist das berechtigte Interesse neu nachzuweisen. Dieser Service ist zur Zeit in Realisierung und wird voraussichtlich im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2005 zur Verfügung stehen.

Weitere Informationen in GAA Online unter:
▶ [AKS Online](#)

Grundstücksbezogene Auskünfte:

Die grundstücksbezogenen Auskünfte umfassen neben den Daten der blockbezogenen Auskunft auch die genauen Lageangaben, wie Straßennamen und Grundstücksnummer.

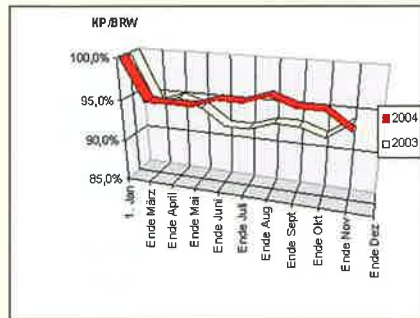
Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten die in der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches genannte Berufsgruppen beim

Nachweis des berechtigten Interesses. Die Prüfung, Freischaltung und Freischaltungsdauer entspricht dem Verfahren der blockbezogenen Auskunft, ebenso die Verfügbarkeit.

Weitere Informationen in GAA Online unter:
▶ [AKS Online](#)

Ad hoc Marktreport

Das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt ist einem dauernden Wandel unterworfen. Der Ad hoc Marktreport soll hierbei jeweils aktuell der allgemeinen Marktorientierung dienen. Er erscheint zur Zeit monatlich für das Bauland im individuellen Wohnungsbau (z.B. Einfamilienhausgrundstücke) und stellt das Preisniveau anhand von Verhältniszahlen gegenüber den jeweils letzten ermittelten Bodenrichtwerten dar. Untersucht wird hierbei sowohl das Preisgefüge des gesamten Teilmarktes als auch differenziert



Ad hoc Marktreport Bauland mit Informationen zum gesamten Teilmarkt ...

u.a. nach Bezirken. Als Datengrundlage dienen die ausgewerteten Kauffälle aus der Kaufpreissammlung.

Weitere Ad hoc Marktreports z.B. für den Teilmarkt des Wohnungseigentums sind geplant.

In GAA Online zu finden unter:

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Marktinformationen“ ► Produktgruppe „Marktreport“

Tabelle 5

Westteil Berlins			
Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Korinterv: den Mit
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	98	64 -
Spandau (ohne West-Staaken)	15	95	90 -
Steglitz-Zehlendorf	17	92	86 -
Tempelhof-	6	89	75 -

... und speziell für einzelne Lagen, Ausnutzungen und Wohnlagen

Teilauszüge aus dem Grundstücksmarktbericht

Für Kunden, die sich nur über einen bestimmten Teilmarkt oder Themenbereich informieren möchten, bietet GAA Online aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt sechs Teilauszüge an. Es stehen Auszüge zu folgenden Bereichen zur Verfügung:

- Rahmendaten
- Unbebaute Grundstücke
- Renditegrundstücke
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Jahresumsatz

Die Auszüge umfassen alle wesentlichen Tabellen und Textauszüge aus dem originären Bericht. Sie stehen als PDF-Dokument zum Onlineabruf im Produktkatalog von GAA Online bereit.

In GAA Online zu finden unter:

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Marktinformationen“ ► Produktgruppe „Teilauszüge aus dem Grundstücksmarktbericht“

4. Weiterverkäufe von Wohnungen in unrichteten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich Teileigentums errichtet worden waren und die im bei wiederholten Male weiterveräußert wurden. Neu errichtet seit etwa 1992/93 entsteht, kommt in den ersten Folge relativ selten erneut auf den Markt. Dennoch lassen sich Tendenzen geben.

Wohnungen dieser Objektgruppe erzielen am Markt neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum vergleichbare umgewandelte Wohnungen. Neben Um dem Pflegezustand der Objekte sowie im unmittelbaren Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung

Teilauszug Wohnungseigentum mit Textinformationen ...

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche		
	Baujahre 1980 bis 1999		Baujahr 2002
	2002	2003	
Westteil Berlins			
einfach	k.A.	k.A.	700 bis 1.010
mittel	750 bis 1.640 1.040	570 bis 1.590 1.010	780 bis 1.200
gut	750 bis 1.810 1.240	730 bis 1.800 1.200	950 bis 1.340
sehr gut	1.070 bis 1.990 1.480	k.A.	1.110 bis 1.860

¹⁾ Im Einzelfall bis 3.750 €/m².

... und Tabellen

Spezielle Teilmärkte und besondere Marktinformationen

Auch für spezielle Teilmärkte stehen entsprechende Informationen im Produktkatalog von GAA Online zum Abruf bereit. Das Wertniveau für marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland mit allen Jahrgängen seit 1995 ebenso wie die historische Entwicklung der Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt oder

folgenden Übersicht werden Anhaltswerte für die unter

Nutzungsart	Wertniveau
reines Agrarland	1,- bis
begünstigtes Agrarland ¹⁾	15,- bis
gärtnerische Produktionsflächen	25,- bis
Flächen für Erholungszwecke: - größere Gebiete - Einzelparzellen	40,- bis 120,- bis
Flächen für Wassersportnutzung	250,- bis

Detailansicht „Marktfähiges Nichtbauland 31.12.1996“

die Fallzahlen bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum seit 1950.

In GAA Online zu finden unter:

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Marktinformationen“ ► Produktgruppe „Spezielle Teilmärkte“ oder „Besondere Marktinformationen“

Die Ermittlung der erstgenannten Zahlen nach Abgeschlossene 2003 im Rahmen personeller Einsparungen durch nur noch die Zahlen nach Grundbuchumschreibung fortg

Jahrgänge	Anzahl der Einheiten im Wohnungsbau					
	als WE erstellt			Umwandlung		
	Wohnungen A-Besch.	Grdb.	Gewerblich A-Besch.	Grdb.	Wohnungen A-Besch.	Grdb.
1950 - 54	338	216	0	0	0	0
1955 - 59	2.192	1.647	9	9	248	236
1960 - 64	5.090	4.515	1	0	428	417
1965 - 69	6.359	6.114	19	19	478	393

Ausschnitt aus „Begründung von Wohnungs- und Teileigentum seit 1950“

Daten zur Wertermittlung

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden anhand der Daten aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle abgeleitet und durch den Gutachterausschuss beraten um sie anschließend im Amtsblatt für Berlin und in GAA Online zu veröffentlichen. Das Angebot der erforderlichen Daten umfasst in GAA Online u.a.

- GFZ-Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertanpassungsfaktoren
- Bodenrichtwertindizes für die steuerliche Bedarfswertung

Lineare Regression aus den der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Jahre 1999 bis 2003 für Wohnbebauung, anderer gewerblicher Nutzung, die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3750
0,9	0,4716	3,1	1,4070
1,0	0,5246	3,2	1,4380
1,1	0,5767	3,3	1,4680
1,2	0,6277	3,4	1,4970

Detailansicht „GFZ-Umrechnungskoeffizienten“

Die aktuellen Veröffentlichungen werden sukzessive durch ältere Veröffentlichungen im Produktkatalog von GAA Online vervollständigt. Damit sind für den Kunden die jeweils zutreffenden Daten auch für zurückliegende Bewertungsstichtage im Internet erreichbar.

In GAA Online zu finden unter:

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Daten zur Wertermittlung“

Tabelle 6

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushäuser (Massivhäuser)		
(Die Tabellenwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2004 für Bauzustand, einer mittleren tatsächlichen GFZ von 0,4, für Grundstücke in Staken), Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf, in einfacher Bauweise)		
Bodenrichtwert 01.01.2004	Sachwert	
	100.000	150.000
150	1,381	1,230
200	1,406	1,250
250	1,431	1,280

Detailansicht „Sachwertanpassungsfaktoren“

Bestellung von Versand-Produkten

Zusätzlich zu den online abrufbaren Informationen lassen sich über den Produktkatalog von GAA Online auch die Versand-Produkte des Gutachterausschusses bestellen. Sowohl die aktuellen Publikationen als auch zurückliegende, sofern sie noch lieferbar sind.

Hierzu zählen:

- der Bodenrichtwertatlas
- die Bodenrichtwert CD-ROM
- der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Die Bestellung des Kunden wird automatisch an den jeweils zuständigen Vertriebspartner weitergeleitet, der das Produkt einschließlich Rechnung per Post versendet.

In GAA Online zu finden unter:

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Bodenrichtwert“ ► Produktgruppe „Bestellung von Bodenrichtwertkarten“

oder

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Marktinformation“ ► Produktgruppe „Bestellung von Grundstücksmarktberichten“



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2003/2004

Gutachterausschuss für Grundstückspreise in Berlin

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt



Bodenrichtwert CD-ROM

GAA Online Service am Kunden

Neben dem kostenpflichtigen Fachdatenangebot bietet GAA Online in seinem redaktionellen Teil allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss und der Wertermittlung. Umfangreiche kostenlose Serviceleistungen runden das Angebot für den Kunden ab. So stehen z.B. im

Servicebereich Erklärungen zu den Produkten, vorgefertigte Antragsformulare oder ein Berichtigungsservice bereit.

In GAA Online zu finden unter:
[▶ Home](#) [▶ Service](#)

GAA Online Newsletter

Dieser kostenlose eMail-Service informiert u.a. aktuell über die unter GAA Online angebotenen Marktinformationen, gibt allgemeine Informationen zum Berliner Grundstücksmarkt und weist auf wichtige Veröffentlichungen des Gutachterausschusses hin. Der Newsletter erscheint durchschnittlich zweimal monatlich und ist mit wenigen Schritten einfach zu abonnieren.

In GAA Online zu finden unter:
[▶ Home](#) [▶ Service](#) [▶ Rubrik „GAA Online Newsletter“](#)

```

*****
GAA ONLINE NEWSLETTER
Ausgabe 3/2005 vom 02.02.2005
*****

```

== Februar-Ausgabe Ad hoc Marktreport Ausgabe Die Februar-Ausgabe 2005 des Ad hoc-Marktreport Preisniveau für den Teilmarkt des Baulands of untersuchten Betrachtungszeitraum September b im Vergleich zum Jahresbeginn 2004 dar. Das m für Gesamtberlin zeigte sich dabei nachgebend Vormonatsuntersuchung (Januar-Ausgabe) und li unterhalb des Preisniveaus am Jahresbeginn 20

Genauere Informationen sind in der neuen Febr Ad hoc-Marktreports nachzulesen
 >>>>>http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de
Ausschnitt aus dem GAA Online Newsletter

GAA Aktuell

Aktuelle Meldungen sind nicht nur über den Newsletter zu beziehen. Sie können auch jederzeit in GAA Online abgerufen werden. Für die Bodenrichtwerte steht zusätzlich eine eigene Rubrik zur Verfügung.

In GAA Online zu finden unter:
[▶ GAA Aktuell](#)

3. Februar 2005 **Veröffentlichung der neuen Sachwertanpassur**

Für alle Nutzer, die sich bereits die neuen Sachwertanpassungsfaktoren aus GAA Online abg hier noch der Hinweis auf die zwischenzeitlich erfol Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Sachwertanpass für den Westteil Berlins wurden im Amtsblatt für Be 28. Januar 2005 auf Seite 174 ff veröffentlicht.

Die Verweise zu allen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses finden Sie übrigens unter "Daten ableiten" > Verlinkung "Übersicht der Veröffentlichungen". [▶](#)

Meldung auf der Seite GAA Aktuell

Übersicht der Veröffentlichungen

Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses erfolgen über das Amtsblatt für Berlin. Alle Verweise zu den Veröffentlichungen von erforderlichen Daten sind in GAA Online speziell für die Bezieher des Amtsblattes für Berlin in übersichtlicher Form bereitgestellt.

In GAA Online zu finden unter:
[▶ Aufgaben](#) [▶ Daten ableiten](#) [▶ Link „Übersicht der Veröffentlichungen“](#)

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

Detail aus der Übersicht der Veröffentlichungen

Hilfestellungen

Eine ausführliche kontextgeführte Hilfefunktion unterstützt den Kunden jederzeit in allen Bereichen von GAA Online. Allgemeine Erklärungen zu den Funktionen von GAA Online oder Schritt-für-Schritt Anleitungen helfen bei Bedarf an die gewünschten Informationen zu gelangen.

In GAA Online zu finden unter:
[▶ Hilfe](#)

Die wichtigsten Fragen zum Produktkauf unter GAA

- Wie rufe ich im Produktkatalog die kostenpflichtigen Informationen ab? [▶](#)
- Welchen Schutz habe ich beim Verlust meiner online abrufbaren Informationen? [▶](#)
- Wie sicher ist das Bezahlen unter GAA Online?
- Was ist der Unterschied zwischen online abrufbarem Bestellprodukt? [▶](#)
- Wie kaufe und nutze ich die Geldbörse? [▶](#)
- Was mache ich bei technischen Problemen? [▶](#)

Erklärung der Navigationsleiste:
 Auf der linken Seite befindet sich die Navigationsleiste, in der ausführliche Erläuterungen zu GAA Online

Preise, ePayment und Sicherheit

Alle über den Produktkatalog von GAA Online abrufbaren Fachinformationen sind kostenpflichtig. Der Kunde hat bei der Bezahlung die Auswahl zwischen den beiden etablierten Online-Zahlungsverfahren Kreditkarte oder Elektronisches Lastschriftverfahren (Abbuchung vom Girokonto). Die Abrechnung selbst liegt in Händen der TeleCash GmbH, einem führenden und erfahrenen Anbieter für bargeldloses Bezahlen, und dem offiziellen Berlin-Partner BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co KG.

Die Sicherheit beim Zahlungsverkehr steht in GAA Online an oberster Stelle. Sobald Sie GAA

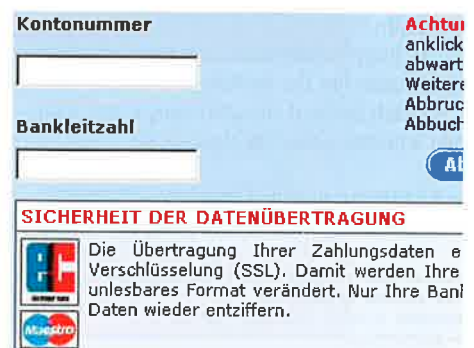
Online aufrufen, befinden Sie sich in einem gesicherten Bereich. Dank einer komplexen Verschlüsselungstechnik ist Ihr Besuch in GAA Online vor ungebetenen Spionageversuchen geschützt. Alle Transaktionen für den elektronischen Zahlungsverkehr durchwandern aufwendige Prüfverfahren und sind zusätzlich mehrfach gegen unerwünschte Zugriffe verschlüsselt.

Die aktuelle Preisliste der kostenpflichtigen Fachinformationen ist zu finden unter:

► Home ► Rubrik „Editorial“



Sicherheit in GAA Online ...



... und beim ePayment

Sparen mit der Geldbörse

GAA Online bietet über das Pre Paid-Zahlungsmodell Geldbörse eine vereinfachte Abrechnung - verbunden mit attraktiven Kosteneinsparungen - an. Die Geldbörse ist ideal für Kunden, die nicht bei jedem Informationsabruf eine Zahlungstransaktion per Kreditkarte oder Elektronischem Lastschriftverfahren wünschen. Zum Beispiel für Unternehmen, die auf das Informationsangebot von GAA Online zugreifen möchten, aber deren Mitarbeiter keine Zugriffserlaubnis auf das Unternehmenskonto besitzen.

Abhängig vom Einzahlungsbetrag wird dem Guthaben ein verschieden hoher Bonus zusätzlich zugeschrieben, so dass Kosteneinsparungen von bis zu 17% gegenüber der Einzelzahlung möglich sind.

Folgende Einzahlungsbeträge stehen zur Auswahl:

Zahlbetrag	Bonus	Guthaben
50,00 EUR	+ 0%	= 50,00 EUR
250,00 EUR	+ 10%	= 275,00 EUR
2.000,00 EUR	+ 20%	= 2.400,00 EUR

Die Einrichtung der Geldbörse ist simpel. Es reicht die Registrierung in GAA Online und der Kauf eines der angebotenen Einzahlungsbeträge per Onlinezahlung um anschließend das Guthaben für den Kauf der in GAA Online abrufbaren Fachinformationen zu nutzen. Die Geldbörse kann jederzeit und beliebig oft durch einen der angebotenen Einzahlungsbeträge neu „aufgeladen“ werden. Ein nicht genutztes Guthaben verfällt nach zwei Jahren, kann jedoch durch eine Neueinzahlung auf weitere zwei Jahre verlängert werden.

Der Kunde kann in GAA Online jederzeit sein Guthaben sowie alle Zahlungsbewegungen abfragen und somit überwachen.

Weitere Informationen sind zu finden unter:
► Hilfe ► Frage „Wie kaufe und nutze ich die Geldbörse?“

Die Einzahlungsbeträge sind in GAA Online zu finden unter:

► Produkte ► Katalog ► Produktgruppe „Geldbörse“

Sonderdienste

Der WebMapService BRW Online ermöglicht externen Informationsanbietern und Mehrwert-Providern direkt auf den Datenbestand des digitalisierten Bodenrichtwertatlases in Umgehung des Produktkatalogs von GAA Online zuzugreifen. Bei der Konzipierung und Realisierung dieses WebMapServices wurden zur Sicherstellung der Schnittstellen-Kompatibilität die Standards des Open-GIS-Consortiums (OGC) zugrunde gelegt.

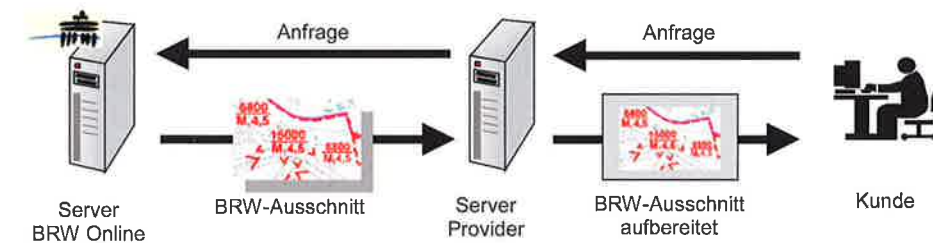
Anwendung findet der WebMapService BRW Online z.B. bei Informationsbrokern, die aus dem heterogenen Datenangebot ein Informations-Bouquet branchenorientiert gebündelt für den Endnutzer anbieten. Der Server des Informationsbrokers greift über die OGC-konforme Schnittstelle auf den BRW Online-Server mit der Anfrage für einen bestimmten Kartenausschnitt

aus dem Bodenrichtwertatlas zurück. Der Server liefert dann den entsprechenden Ausschnitt an den anfragenden Server zurück, der ihn anschließend entsprechend aufbereitet an den Endnutzer ausliefert.

Die Nutzung des Verfahrens WebMapService BRW Online ist kostenpflichtig und wird nach Anzahl der Abrufe im Rahmen eines individuell gestalteten Geschäftsmodells abgerechnet.

Interessierten Nutzern stehen die genauen Spezifikationen zum WebMapService BRW Online in einem Dokument zur Verfügung.

Weitere Informationen hierzu bei:
▶ kersten.schultz@senstadt.verwalt-berlin.de



Funktionsschema des WMS BRW Online

Weitere Informationen ►

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Kersten Schultz - III E GSt 22 -
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Telefon (030) 9012-4841

Fax (030) 9012-3193

Mail kersten.schultz@senstadt.verwalt-berlin.de

www.Gutachterausschuss-Berlin.de

E.3.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten

Wohn- und Geschäftshäuser					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹⁾	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2003		2004	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	165 bis 600 275	160 bis 515 330	160 bis 450 270	145 bis 515 320
	2	k.A.	155 bis 515 280	k.A.	130 bis 340 220
mittlere Ausstattung ³⁾	1	160 bis 650 330 (9,7)	170 bis 650 315 (11,1)	155 bis 505 255 (10,0)	170 bis 670 320 (9,5)
	2	200 bis 520 390	165 bis 425 265 (9,0)	230 bis 470 325 (10,8)	130 bis 410 230 (8,7)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	215 bis 650 415 (10,1)	370 bis 1.515 670 (12,0)	175 bis 630 340 (9,8)	340 bis 780 ⁵⁾ 570 (11,6)
	2	265 bis 1.310 ⁶⁾ 585 (11,8)	270 bis 735 450	225 bis 1.250 ⁶⁾ 625 (11,9)	275 bis 570 425 (10,0)
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1924 - 1948)		345 bis 1.300 665 (11,1)	210 bis 1.000 550	400 bis 1.040 750	k.A.
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
- Baujahre 1949-1989		400 bis 1.435 790 (11,3)	200 bis 1.050 490	280 bis 1.380 ⁷⁾ 575 (10,5)	195 bis 680 420 (10,6)
- Baujahre ab 1990		1.150 bis 2.420 1.865	725 bis 2.470 1.545	890 bis 1.990 ⁷⁾ 1.360	610 bis 1.930 1.320

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

2 Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf; Hohenschönhausen

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

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

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

⁵⁾ Nur noch einzelne Kaufpreise oberhalb von 780 €/m², dadurch starke Reduzierung des arithmetischen Mittelwertes.

⁶⁾ Objekte in sehr guter Wohnlage und im guten baulichen Zustand bis etwa 2.200 €/m².

⁷⁾ Stark reduzierter Mittelwert, da nur wenige Kauffälle im oberen Spannenbereich.

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. Gleiches gilt für den Umsatz an Renditeobjekten, die zur Umwandlung erworben wurden. Die geringen Fallzahlen lassen eine sinnvolle statistische Preisaussage nicht zu. Daher wird auch für 2004 auf Angaben zum Preisniveau zur Umwandlung erworbener Renditeobjekte verzichtet.

E.3.2 Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Preisrückgang auf den Teilmärkten der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke fiel 2004 im Durchschnitt moderater aus als in den Vorjahren. Nachgegeben haben noch die Preise für Doppelhaushälften im Westteil der Stadt. Im übrigen zeigten sich die Preise auf diesem Teilmarkt vergleichsweise stabil; bei einigen Objektgruppen ist eine leichte Erholung der Durchschnittskaufpreise zu beobachten.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil lagen - mit Ausnahme der nach 1990 errichteten Objekte - 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 die tatsächliche Preisentwicklung bestimmter Objekte 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 im Abschnitt C. 1.

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche (vgl. E.3)** beträgt bei allen Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücken näherungsweise 80 / 100, bei Villen- und Landhausgrundstücken etwa 75 / 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.4.4.3 ausgewiesen.

E.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von nahezu 50 % am Gesamtumsatz der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser fanden die freistehenden Objekte auch 2004 ihre Bestätigung als umsatzstärkste Gruppe.

Bei den Kaufpreisen im Westteil Berlins war - unabhängig von Baujahr, Größe und Lage - bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, mit 1.530 €/m² ein etwa unverändertes durchschnittliches Preisniveau festzustellen. Auch im Ostteil der Stadt wies das Preisbild ein nahezu gleichbleibendes mittleres Niveau von 1.115 €/m² Geschossfläche auf.

Sehr stark gab der Durchschnittspreis für die Objekte der 50er und 60er Baujahre nach. Dies kann jedoch damit begründet werden, dass Kaufpreise repräsentativer Objekte im oberen Preisbereich fehlten, die noch vor wenigen Jahren am Markt verstärkt umgesetzt wurden.

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

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2004				Änderung gegenüber Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²		
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	760	155	1.330		↔
g+s Wohnlage ²⁾	875	220	1.930		↗
gesamt	805	180	1.510		↔
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	750	145	1.400		↘
g+s Wohnlage	900	185	1.920		↓
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	595	165	1.560		↔
g+s Wohnlage	635	210	2.130		↗
gesamt	695	165	1.550		↘
Westteil insgesamt	745	170	1.530		↔
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	780	150	950		↔
gute Wohnlage	835	205	1.075		↗
gesamt	790	160	970		↔
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	875	155	1.020		↘
gute Wohnlage	755	170	1.285		—
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	605	140	1.580		↗
gute Wohnlage	665	165	1.670		↘
gesamt	710	155	1.300		↘
Ostteil insgesamt	755	155	1.115		↔
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ g+s = gute und sehr gute Wohnlage

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

E.3.2.2 Doppelhausgrundstücke

Bei dieser Objektgruppe waren im Westteil Berlins in der Mehrzahl Preisrücknahmen festzustellen. Der Durchschnittspreis aller Verkäufe fiel hier um etwa - 6 % auf 1.480 €/m² Geschossfläche zurück. Im Ostteil errechnete er sich mit 1.510 €/m² fast unverändert.

Einfamiliendoppelhausgrundstücke					
Stadtflage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2004				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	520	130	1.270	↔	
g+s Wohnlage ²⁾	455	180	1.680	↔	
gesamt	500	145	1.400	↔	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	425	135	1.225	↔	
g+s Wohnlage	520	150	2.010	↗	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	375	145	1.485	↔	
g+s Wohnlage	385	160	2.205	↓	
gesamt	405	145	1.555	↔	
Westteil insgesamt	435	145	1.480	↔	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	505	120	1.095	↗	
gute Wohnlage	520	140	1.160	↔	
gesamt	510	125	1.110	↗	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	335	125	1.560	↗	
gute Wohnlage	360	160	1.665	↗	
gesamt	340	130	1.585	↗	
Ostteil insgesamt	380	130	1.510	↗	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ g+s = gute und sehr gute Wohnlage

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

E.3.2.3 Reihenhausgrundstücke

Im Westteil gingen die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen mittleren Kaufpreise gegenüber 2003 mit 1.485 €/m² Geschossfläche um 4 % zurück, erstrangig bedingt durch den leichten Rückgang der Fallzahlen im hohen Preisbereich. Im Ostteil zogen die Preise geringfügig, im Durchschnitt um gut 2 % auf 1.385 €/m² an.

Einfamilienreihenhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2004				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	275	115	1.415	↗	
g+s Wohnlage ²⁾	295	150	1.620	↓	
gesamt	285	130	1.465	↔	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage	285	110	1.295	↘	
g+s Wohnlage	335	120	1.995	↗	
(Baujahre ab 1971)					
e+m Wohnlage	270	140	1.465	↗	
g+s Wohnlage	250	165	2.020	↗	
gesamt	275	130	1.495	↘	
Westteil insgesamt	280	130	1.485	↘	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	265	105	910	↗	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
gesamt	265	105	910	↗	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	370	155	1.045	--	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
(Baujahre ab 1990)					
e+m Wohnlage	250	125	1.440	↔	
gute Wohnlage	300	160	1.585	↑	
gesamt	265	135	1.475	↗	
Ostteil insgesamt	265	125	1.385	↗	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ g+s = gute und sehr gute Wohnlage

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

E.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke

Villen- und Landhausgrundstücke wurden analog zu den Vorjahren überwiegend in den guten und sehr guten Wohnlagen im Westteil Berlins veräußert. Ihr Umsatzanteil an der Gruppe der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke war aber wie gewohnt gering. Der Anteil der großen und teuren Objekte nahm 2004 erstmals wieder zu, Kaufpreise über 1,5 Mio € machten 23 % der Kauffälle von Villen- und Landhausgrundstücken aus. Der Anteil der kleineren bis mittleren Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio € lag bei 57 % und machte damit weiterhin die Mehrzahl der Kauffälle dieses Teilmärktes aus.

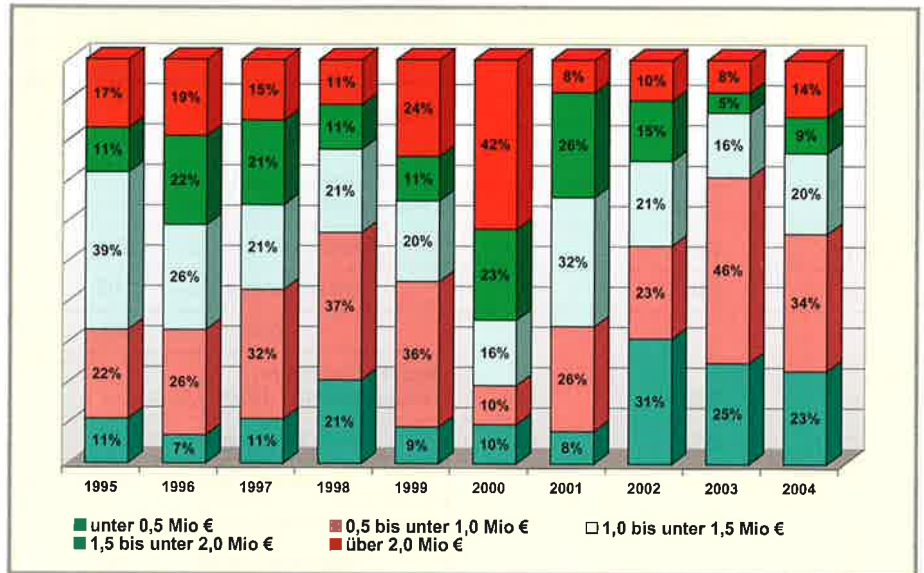


Abb. 27:

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	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2004			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²
Westteil Berlins				
gute Wohnlage	1.590	450	990.000	2.280
sehr gute Wohnlage	1.640	805	1.580.000	2.330
Ostteil Berlins				
gute Wohnlage	1.800	405	445.000	1.255

E.4 Wohnungs- und Teileigentum

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vgl. die Ausführungen im Abschnitt G dieses Berichtes.

Das - wie auf allen Grundstücksteilmärkten - in der ersten Hälfte 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 etwa - 5 %, gelegentlich bis zu etwa - 10 % zu beobachten. In Teilbereichen bilden stagnierende bis vereinzelt leicht ansteigende Preise die Ausnahme.

Diese Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzte sich 2004 im Wesentlichen fort. Der Wegfall der oberen Preissegmente bei verschiedenen Objektkategorien im Vorjahr (vgl. Bericht 2003/2004) fand im Berichtsjahr weitgehende Bestätigung, verbunden mit einem weiteren Nachgeben der arithmetischen Mittelwerte. Dennoch wächst der Anteil der stagnierenden oder vereinzelt gar leicht ansteigenden Preise für bestimmte Teilmärkte der Eigentumswohnungen. Eine generelle Trendwende zu einem steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen konnte allerdings auch 2004 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 Abschnitt D.4.

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

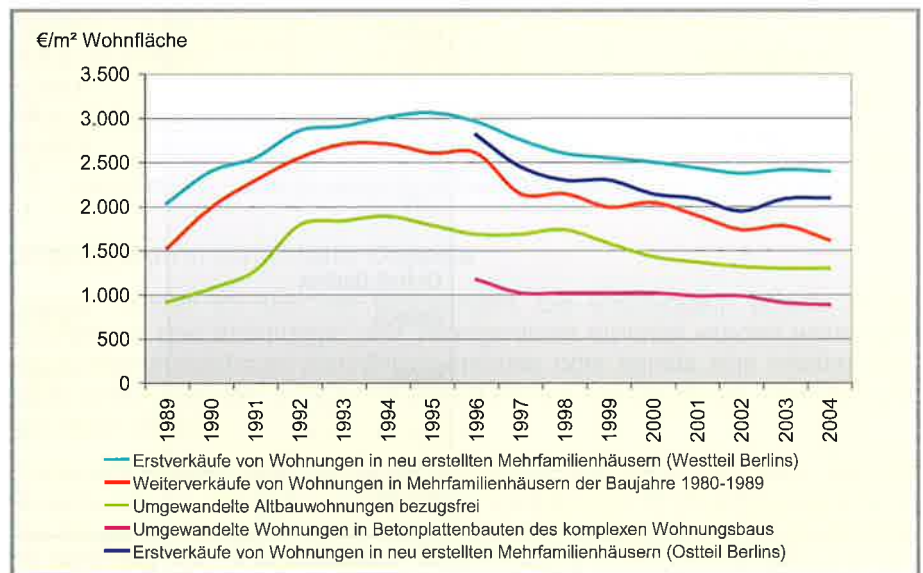


Abb. 28:

Die durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum seit 1989

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichsten Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2004. Ausgewiesen sind die charakteristischen **Preisspannen** und die gerundeten arithmetischen **Mittelwerte** der einzelnen Marktsegmente in **€/m² Wohnfläche**. Die Wohnfläche umfasst nicht sogenannte Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume). Die Preise **schließen** demgegenüber 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 zeigen sich bei den in aller Regel bezugsfreien Erstverkäufen häufig weiterhin 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 2004 auf 16 % zurück.

Die Kaufpreise auf diesem Teilmarkt hielten sich im Berichtsjahr 2004 trotz geringer rückläufiger Tendenzen insgesamt noch relativ stabil.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Westteil Berlins		
einfach	1.500 bis 2.550 1.950	k.A.
mittel	1.800 bis 2.850 2.420	1.780 bis 2.770 2.400
gut	2.220 bis 3.720 ¹⁾ 2.940	2.170 bis 3.550 ²⁾ 2.870
sehr gut	k.A.	k.A.
Ostteil Berlins		
einfach	1.430 bis 2.520 ³⁾ 1.930	1.310 bis 2.740 1.900
mittel	1.580 bis 2.650 2.090	1.400 bis 2.860 2.100
gut	k.A.	k.A.
sehr gut	k.A.	k.A.

¹⁾ In Ausnahmefällen in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 8.600 €/m².

²⁾ In Ausnahmefällen in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis etwa 8.900 €/m².

³⁾ In Einzelfällen bis etwa 3.000 €/m².

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 WE).

Auch bei den Eigenheimen waren die Preise weitestgehend stabil. Der obere Spannenwert für Reihenhäuser im Ostteil musste zwar kräftig nach oben korrigiert werden, erreichte aber nicht wieder das Niveau des Jahres 2002.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	2.010 bis 2.960 2.350	2.020 bis 3.000 2.360
Reihenhäuser	2.020 bis 3.230 2.380	1.930 bis 3.200 2.350
Ostteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	1.540 bis 2.440 1.860	1.500 bis 2.410 1.850
Reihenhäuser	1.330 bis 1.610 1.470	1.400 bis 2.020 1.730

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. Im Ostteil Berlins besteht dieser Teilmarkt erst seit etwa 1992/93.

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

E.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in als Wohnungseigentum errichteten Mehrfamilienhäusern

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

Die Kaufpreise werden in der Regel preiswirksam durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. So sind zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage Preisunterschiede 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. Auch 2004 zeigten sich die Preise in dieser Objektgruppe vereinzelt stabil oder gaben relativ verhalten um in der Regel bis zu - 5 % weiter nach.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2003	2004	2003	2004
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	k.A.	710 bis 1.510 980	660 bis 1.480 950
mittel	570 bis 1.590 1.010	570 bis 1.420 860	600 bis 1.810 1.130	640 bis 1.760 1.080
gut	730 bis 1.800 1.200	700 bis 1.790 1.150	780 bis 2.020 1.310	760 bis 1.970 1.260
sehr gut	k.A.	k.A.	1.010 bis 2.530 1.800	980 bis 2.150 1.590

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2003	2004	2003	2004
Westteil Berlins				
einfach	730 bis 1.600 1.110	690 bis 1.640 1.040	1.110 bis 1.870 1.520	1.020 bis 1.700 1.390
mittel	800 bis 1.950 1.230	780 bis 1.900 1.220	1.270 bis 2.340 1.780	1.250 bis 2.120 1.620
gut	960 bis 2.450 1.540	870 bis 2.280 1.460	1.690 bis 2.570 2.040	1.490 bis 2.500 1.940
sehr gut	1.570 bis 2.810 2.020	1.460 bis 2.640 2.020	k.A.	k.A.

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre seit 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche Baujahre seit 1990	
	2003	2004
Westteil Berlins		
einfach	1.310 bis 2.150 1.560	1.180 bis 2.040 1.500
mittel	1.320 bis 2.420 1.840	1.300 bis 2.410 1.850
gut	1.780 bis 3.030 2.270	1.690 bis 3.110 ¹⁾ 2.320
sehr gut	k.A.	k.A.
Ostteil Berlins		
einfach	1.080 bis 2.340 ²⁾ 1.550	1.040 bis 2.330 ³⁾ 1.520
mittel	1.130 bis 2.030 1.520	980 bis 2.040 1.420
gut	1.220 bis 1.940 1.530	1.100 bis 2.040 1.460 ⁴⁾
sehr gut	k.A.	k.A.

¹⁾ Bei einigen Objekten in hervorgehobenen Citylagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis 5.050 €/m².

²⁾ In zentraler Stadtlage (Mitte) auch bis 3.310 €/m².

³⁾ In zentraler Stadtlage (Mitte) auch bis 3.450 €/m².

⁴⁾ Bei einigen Objekten in zentraler Stadtlage bis 4.770 €/m².

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 25 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, sind aber durch den unteren bzw. mittleren Spannenbereich abgedeckt.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	1.560 bis 3.150 2.220	1.470 bis 3.340 2.140
Doppelhaushälften	1.490 bis 2.750 1.990	1.380 bis 2.770 2.010
Reihenhäuser	1.440 bis 2.690 1.910	1.390 bis 2.700 1.920

E.4.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime

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.

Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Jahr 2004 vgl. Abschnitt G.

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. In den einfachen, teils auch mittleren Wohnlagen kehren sich diese Verhältnisse insbesondere bei den Altbauten tendenziell um. Diese Eigentumswohnungen werden in einem weit überwiegenden Anteil zur Kapitalanlage erworben. Steuerliche Aspekte, Vermietung und Ertrag stehen für die Anleger in der Regel im Vordergrund. Dem Erwerb einer vermieteten Wohnung wird hier wegen der bereits vereinbarten Miete eher der Vorzug gegeben und damit offenbar auch ein vergleichbarer oder gar etwas höherer Kaufpreis akzeptiert als bei einer mit einem möglichen Vermietungsrisiko belasteten bezugsfreien Wohnung.

Die Kaufpreise bei sogenannten Mieterkäufen werden fast ausnahmslos durch die Preisspannen für vermietete Wohnungen abgebildet und sind deshalb nicht gesondert aufgeführt.

Das Preisniveau auf diesen Teilmärkten zeigte sich gegenüber 2003 im Rahmen einer üblichen Schwankungsbreite im Durchschnitt etwa unverändert. Auffallende Unterschiede im Preisverhalten zwischen den beiden Stadthälften Ost/West waren nicht erkennbar.

Die bis 2003 einheitlich ausgewiesene Preisgruppe für den Teilmarkt der vor 1950 errichteten Gebäude wird nunmehr in zwei Baualtersgruppen getrennt, den Altbauten der Baujahre vor 1920 sowie den sog. Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2003 (alle Baujahre vor 1950)		2004	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	480 bis 2.040 1.240	540 bis 2.180 1.250	450 bis 2.140 ¹⁾ 1.260	510 bis 2.350 ¹⁾ 1.320
mittel	700 bis 1.960 1.320	740 bis 2.050 1.300	700 bis 1.940 1.310	750 bis 2.060 1.300
gut	730 bis 1.980 1.330	710 bis 2.400 1.480	690 bis 1.950 1.300	760 bis 2.370 1.440
sehr gut	k.A.	1.020 bis 2.410 1.550	k.A.	1.000 bis 2.150 1.570

¹⁾ Kaufpreise für Wohnungen in den beliebten „Szenelagen“ des Ortsteils Prenzlauer Berg sind sehr häufig im oberen Teil der Preisspanne angesiedelt.

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in sog. Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1920 bis 1949)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2003 (alle Baujahre vor 1950)		2004	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	480 bis 2.040 1.240	540 bis 2.180 1.250	560 bis 1.850 970	600 bis 1.880 980
mittel	700 bis 1.960 1.320	740 bis 2.050 1.300	550 bis 1.930 1.050	670 bis 1.970 1.080
gut	730 bis 1.980 1.330	710 bis 2.400 1.480	720 bis 1.990 1.110	790 bis 2.090 1.300
sehr gut	k.A.	1.020 bis 2.410 1.550	k.A.	850 bis 2.360 1.470

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

Die nachfolgend aufgeführten Objektgruppen des umgewandelten sozialen³, des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2003		2004	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	600 bis 1.600 1.090	550 bis 1.470 ^{*)} 1.020	560 bis 1.660 1.070	580 bis 1.580 980
mittel	660 bis 1.660 1.130	680 bis 1.690 ^{*)} 1.110	610 bis 1.750 1.210	640 bis 1.680 1.090
gut	770 bis 1.740 1.180	780 bis 1.920 ^{*)} 1.250	720 bis 1.700 1.090	770 bis 1.990 1.170
sehr gut	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

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

³ Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, deren Errichtung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms erfolgte. Auch dann, wenn die Mittel bereits getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

Auf dem Teilmarkt des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre seit 1950 fanden nur wenige Transaktionen statt, so dass nur für bezugsfreie Wohnungen ein Preisniveau angegeben werden kann.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2003		2004	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	k.A.	k.A.	600 bis 1.810 1.070
mittel	k.A.	k.A.	k.A.	600 bis 1.770 1.110
gut	k.A.	970 bis 1.800 1.310	k.A.	970 bis 1.950 1.300
sehr gut	k.A.	1.140 bis 2.220 1.650	k.A.	1.110 bis 2.270 1.680

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

Im Ostteil waren nahezu alle in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Plattenbauweise errichtet worden. Zum Verkauf kamen auch 2004 wieder weitestgehend zwischen etwa 1970 und 1990 errichtete Objekte. Sie waren fast ausnahmslos den einfachen und mittleren Wohnlagen zuzurechnen. Bei einem erneuten leichten Preisrückgang konnten außerhalb des zentralen Stadtbereichs lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden. Die vorliegenden Kaufpreise betrafen in der überwiegenden Zahl Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen. Zwischen bezugsfreien und vermieteten Wohnungen waren nur geringe Preisabstufungen erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Ostteil Berlins		
einfach und mittel	620 ¹⁾ bis 1.300 ²⁾ 910	550 ³⁾ bis 1.260 ⁴⁾ 890

¹⁾ In einzelnen Wohnanlagen ab 450 €/m².

²⁾ In zentraler Stadtlage bis 1.550 €/m².

³⁾ In einzelnen Wohnanlagen ab etwa 400 €/m².

⁴⁾ In zentraler Stadtlage bis etwa 1.600 €/m².

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 Reihenhäuser) ließ sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Eher dürfte das Baualter einen gewissen Einfluss auf die Preisgestaltung haben.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart (Baujahre)	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Westteil Berlins		
Altbauten (bis 1918)	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	1.280 bis 2.370 1.850	1.000 bis 2.100 1.720
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.330 bis 3.000 2.000	990 bis 2.750 1.850

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 nur tendenziell erkennbar. So erzielten nach dem Ausbau erstverkaufte Dachraumwohnungen in einfachen Wohnlagen seltener Kaufpreise über 2.000 €/m² Wohnfläche. Weiterverkäufe von Dachraumwohnungen erfolgten weit überwiegend in den einfachen bis guten Wohnlagen im Westteil der Stadt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage Verkauf	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Berlin		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.380 bis 2.530 1.930	1.390 bis 2.640 1.990
Spätere Weiterverkäufe	830 bis 2.300 ¹⁾ 1.570	800 bis 2.380 1.530

¹⁾ 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 €/m².

E.4.4.2 Lofts

In den letzten Jahren ist in relativ geringem Umfang, aber mit zunehmender Tendenz, als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert worden. Offenbar fand der Begriff ohne eine einheitliche Definition in den Urkunden, Baubeschreibungen, Angeboten usw. bei der Benennung unterschiedlichster Arten des Sondereigentums Verwendung. So bezeichnet wurden nicht nur zu Wohn- oder Büroraum bzw. Atelierflächen umgebaute ehemalige Fabrikräume, sondern z.B. auch großräumige Einheiten in neu errichteten Gebäuden und durch Entkernung zusammengelegte Wohnräume. Ein eigenes Preisbild für diesen Teilmarkt lässt sich daraus gegenwärtig noch nicht ableiten.

E.4.4.3 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.

Preisabhängigkeiten vom Baualter lassen sich derzeit nicht nachweisen. Ebenso sind Preisunterschiede zwischen umgewandelten und als Wohnungseigentum errichteten Wohnungen hier nicht feststellbar. Allerdings befanden sich Eigentumswohnungen dieser Art, die erst in den letzten 10 oder 20 Jahren in dieser Rechtsform errichtet worden waren, nach wie vor nur selten am Markt. Die Wohnungen im Erdgeschoss mit einem eher an ein Einfamilienhaus erinnernden Nutzungscharakter tendierten offenbar häufiger in den oberen Preisbereich.

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

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2003	2004
Westteil Berlins		
einfach bis gut	1.040 bis 2.340 1.700	950 bis 2.420 1.650

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 ist dieser Teilmarkt gekennzeichnet durch vergleichsweise geringe Verkaufszahlen bei marktüblich relativ großen Streuungsbreiten der Kaufpreise.

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau €/m ² Nutzfläche	
	2003	2004
Berlin		
Unausgebaute Dachräume	130 bis 900 ¹⁾ 410	130 bis 980 430
Keller	70 bis 400 210	60 bis 380 190
Verkaufsräume (Ladenflächen)	400 bis 2.150 ²⁾ 1.350	480 bis 2.150 ³⁾ 1.370
Büroflächen / Praxisräume	570 bis 2.570 ⁴⁾ 1.590	640 bis 2.600 ⁵⁾ 1.570
Sonstige Gewerberäume	400 bis 2.360 1.340	370 bis 2.280 1.250
	Absolutes Preisniveau in €	
Garagen	4.000 bis 20.000 € ⁶⁾	3.000 bis 25.000 € ⁷⁾
Kfz-Stellplätze	4.000 bis 20.000 € ⁶⁾	3.000 bis 20.000 €

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

²⁾ In gewerblich interessanten Lagen auch mal bis 4.180 €/m².

³⁾ In gewerblich interessanten Lagen auch mal bis maximal 4.800 €/m².

⁴⁾ In hervorgehobenen Bürolagen bis 3.450 €/m².

⁵⁾ In hervorgehobenen Bürolagen bis maximal 4.360 €/m².

⁶⁾ In Einzelfällen, insbesondere in zentraleren Stadtlagen bis etwa 29.000 €.

⁷⁾ In Einzelfällen, insbesondere in zentraleren Stadtlagen bis etwa 36.000 €.

Unausgebaute Dachräume werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Wie in den Vorjahren sind sie auch im Jahr 2004 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 m² und 100 m² auf. Kleinere Objekte tendierten eher in den oberen Preisbereich.

Verkaufsräume / Ladenflächen sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von einer gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig 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 stehen.

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, Lagerflächen o.ä. sein, die in der Regel 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 häufig etwas niedrigeren Niveau ein durchaus ähnliches, aber offenbar weniger von der Lage abhängiges Preisbild auf.

Im Berichtsjahr ist für **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nichtüberdachten **KFZ-Stellplätzen** andererseits im oberen Preisbereich wieder ein abgestuftes Preisbild erkennbar gewesen. Von hervorgehobener Bedeutung ist die Lage im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen PKW im Grundstücksumfeld. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind weitestgehend Kaufpreise im Bereich oberhalb von 14.000 € erzielt worden.

F Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2004

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 2004 bietet Abschnitt B dieses Berichtes (vgl. Seite 6 - 7).

F.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 2004 insgesamt

18.708 Kauffälle (2003: 18.341)

über Immobilien übermittelt 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, wertgleicher Immobilitätsaustausch sowie die Übereignung von Immobilien als ungetrennter Bestandteil von sogenannten Gesellschaftsverkäufen.

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

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2004												
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	88	3,5%	4,9%	261	5,9%	14,5%	1.447	12,3%	80,6%	1.796	9,6%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	22	0,9%	1,7%	180	4,1%	13,6%	1.119	9,5%	84,7%	1.321	7,1%	100%
Pankow	580	22,7%	23,4%	516	11,6%	20,8%	1.387	11,8%	55,9%	2.483	13,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	39	1,5%	1,6%	281	6,3%	11,6%	2.109	18,0%	86,8%	2.429	13,0%	100%
Spandau	221	8,7%	19,4%	347	7,8%	30,5%	570	4,9%	50,1%	1.138	6,1%	100%
Steglitz-Zehlendorf	117	4,6%	5,4%	571	12,9%	26,3%	1.480	12,6%	68,3%	2.168	11,6%	100%
Tempelhof-Schöneberg	90	3,5%	4,5%	372	8,4%	18,4%	1.556	13,3%	77,1%	2.018	10,8%	100%
Neukölln	105	4,1%	9,9%	360	8,1%	34,0%	595	5,1%	56,1%	1.060	5,7%	100%
Treptow-Köpenick	567	22,2%	35,7%	574	13,0%	36,2%	446	3,8%	28,1%	1.587	8,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	462	18,1%	46,6%	305	6,9%	30,7%	225	1,9%	22,7%	992	5,3%	100%
Lichtenberg	157	6,2%	25,7%	196	4,4%	32,1%	258	2,2%	42,2%	611	3,3%	100%
Reinickendorf	102	4,0%	9,2%	469	10,6%	42,4%	534	4,6%	48,3%	1.105	5,9%	100%
Berlin	2.550	100%	13,6%	4.432	100%	23,7%	11.726	100%	62,7%	18.708	100%	100%
Westteil Berlins	611	24,0%	5,4%	2.609	58,9%	23,0%	8.124	69,3%	71,6%	11.344	60,6%	100%
Ostteil Berlins	1.939	76,0%	26,3%	1.823	41,1%	24,8%	3.602	30,7%	48,9%	7.364	39,4%	100%

In den letzten Jahren vermehrt auftretende Verkäufe von Immobilien, die im Rahmen des Verkaufs von (z.B. Immobilien- oder Wohnungsbau-) Gesellschaften mitübereignet wurden, sind nicht Bestandteil der Umsatzzahlen, soweit der Preisanteil der Immobilien am Gesamtkaufpreis nicht bekannt war.

Bei Paketverkäufen mehrerer Immobilien zu ungetrennten Gesamtkaufpreisen im Rahmen des reinen Immobilienerwerbs zählen die Übereignungen jeweils nur als ein Kauffall.

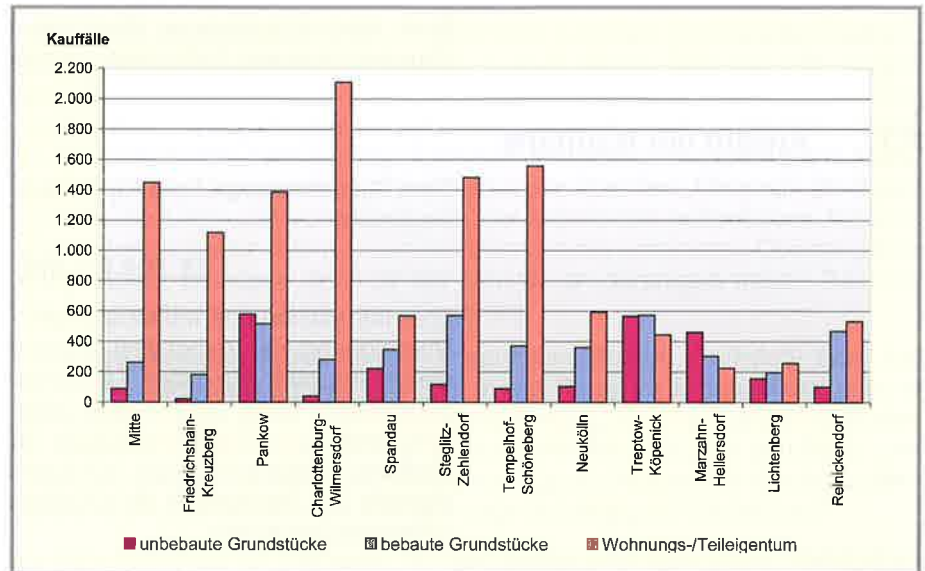


Abb. 29:
Umsatzverteilung der Teilmärkte
auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl
der Kauffälle im Jahr 2004

76 % der im Jahr 2004 (2003 = 75 %) getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke lagen im Ostteil Berlins. Bei den bebauten Grundstücken wurden im Ostteil mit unverändert 41 % des Gesamtumsatzes wie in den Vorjahren weniger Verkäufe als im Westteil getätigt.

Kaum verändert haben sich die Fallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum. Im Westteil nahm der Umsatz um rd. 6,2 %, im Ostteil um 5,4 % zu. Wie die Grafik zeigt, wird der Immobilienmarkt in sechs Bezirken von der Anzahl der Übereignungen auf diesem Teilmarkt weiterhin 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 auch die besonderen Umsatzinformationen im Abschnitt F.4.)

F.1.1 Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

Nahezu zwei von drei im Berichtsjahr übereignete unbebaute Grundstücke waren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, also zur Errichtung von Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von 68 % dominierte eindeutig der typische Wohnbausektor.

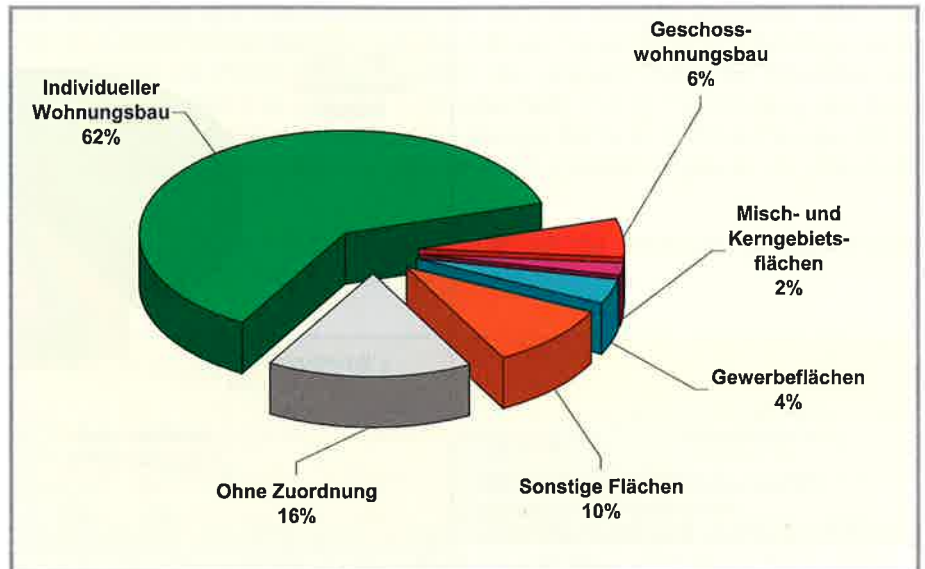


Abb. 30:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2004

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 2004 waren im Vergleich zum Vorjahr die Verschiebungen der Anteile zwischen den Bezirken im Wesentlichen von marginaler Bedeutung.

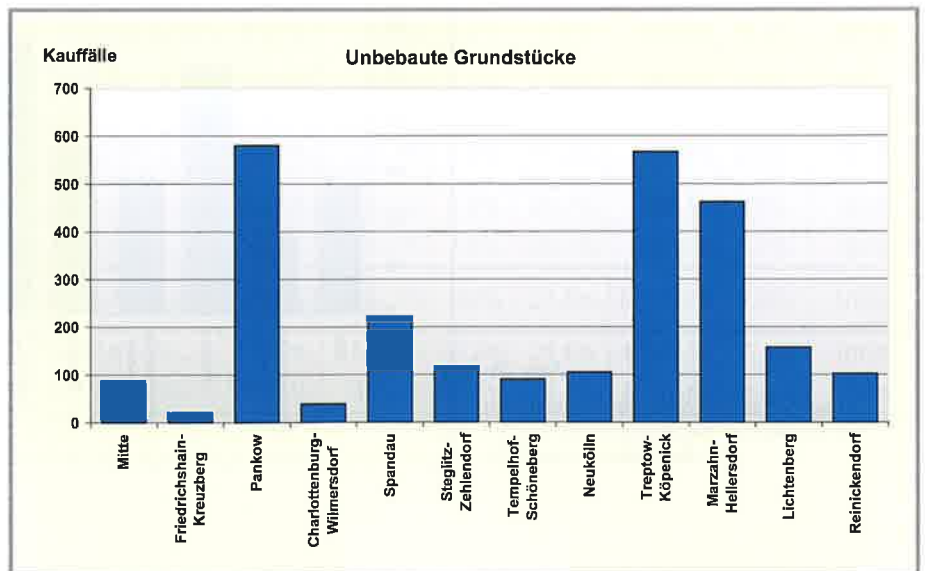


Abb. 31:
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2004

F.1.2 Teilmarkt der bebauten Grundstücke

Betrachtet man die Verteilung der Kauffälle für bebauten Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte, so kann man auch hier den größten Umsatzanteil mit 61 % bei den individuellen Wohngrundstücken, den Einfamilien- und Zweifamilienhäusern ausmachen.

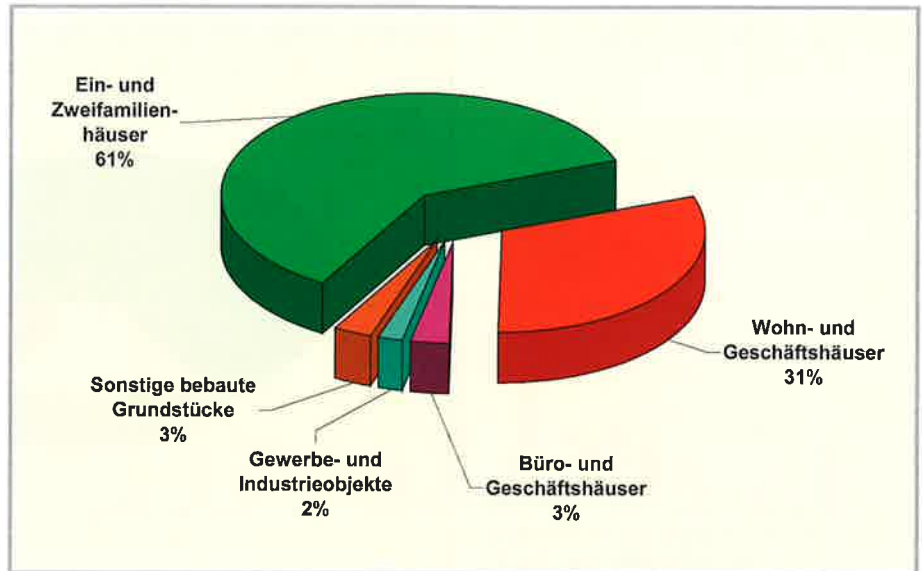


Abb. 32:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2004

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 und Treptow-Köpenick die Spitzenpositionen einnahmen. Die inneren Stadtbezirke mit weitgehend geschlossener Bauweise kamen dagegen nur auf jeweils etwa 200 bis 300 Kauffälle.

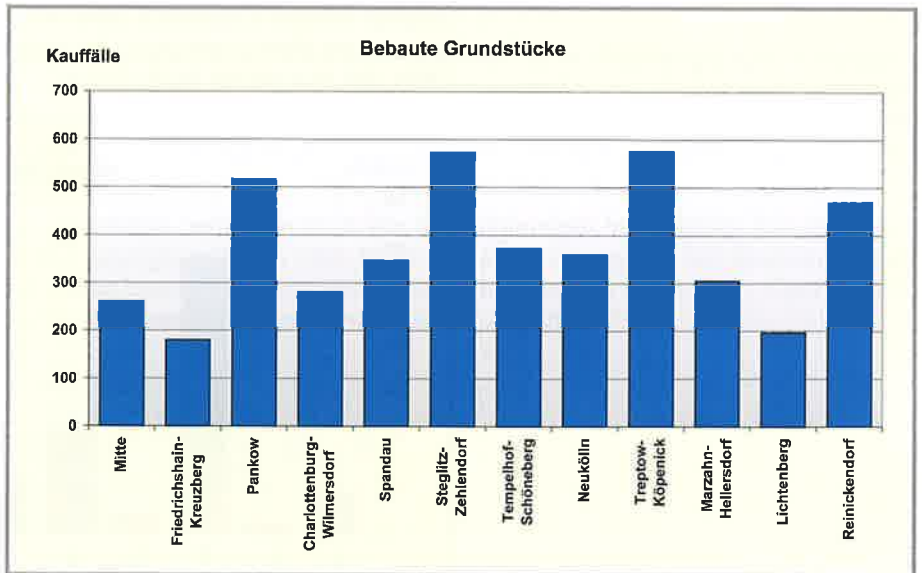


Abb. 33:
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2004

F.2 Geldumsatz



Abb. 34

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2004

rd. 6,16 Mrd. € (2003: 5,44 Mrd. €).

Die Steigerung des Geldumsatzes um 13 % ist auf den Zuwachs allein bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen. Ursächlich ist allerdings nicht ein gestiegenes Preisniveau, sondern die größere Zahl der Kauffälle mit sehr hohen Absolutkaufpreisen (vgl. Abschnitt F.4.1). Damit stieg der Umsatzanteil der bebauten Grundstücke von gut 63 % in 2003 auf knapp 70 % des gesamten Geldumsatzes. (Siehe auch Umsatzvergleich im Abschnitt F.5.)

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

Geldumsatz im Jahr 2004												
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %	
	Mio €	Berlin	Bezirk	Mio €	Berlin	Bezirk	Mio €	Berlin	Bezirk	Mio €	Berlin	Bezirk
Mitte	59,57	11,3%	6,7%	641,25	14,9%	72,5%	183,13	13,7%	20,7%	883,95	14,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	8,69	1,6%	1,7%	375,33	8,7%	73,5%	126,95	9,5%	24,8%	510,97	8,3%	100%
Pankow	69,22	13,1%	13,2%	274,49	6,4%	52,5%	179,05	13,4%	34,3%	522,76	8,5%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	69,20	13,1%	6,4%	754,62	17,6%	69,5%	261,32	19,6%	24,1%	1.085,14	17,6%	100%
Spandau	27,87	5,3%	7,7%	285,23	6,6%	79,1%	47,50	3,6%	13,2%	360,60	5,9%	100%
Steglitz-Zehlendorf	33,27	6,3%	5,9%	333,89	7,8%	59,4%	194,95	14,6%	34,7%	562,11	9,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	108,20	20,5%	21,3%	252,17	5,9%	49,6%	147,56	11,1%	29,1%	507,93	8,2%	100%
Neukölln	17,47	3,3%	2,4%	670,82	15,6%	91,7%	43,26	3,2%	5,9%	731,55	11,9%	100%
Treptow-Köpenick	47,95	9,1%	10,6%	355,47	8,3%	78,5%	49,61	3,7%	11,0%	453,03	7,4%	100%
Marzahn-Hellersdorf	45,70	8,6%	26,9%	106,88	2,5%	62,9%	17,45	1,3%	10,3%	170,03	2,8%	100%
Lichtenberg	15,39	2,9%	14,0%	64,93	1,5%	59,3%	29,24	2,2%	26,7%	109,56	1,8%	100%
Reinickendorf	25,83	4,9%	9,8%	184,48	4,3%	70,1%	52,76	4,0%	20,1%	263,07	4,3%	100%
Berlin	528,36	100%	8,6%	4.299,56	100%	69,8%	1.332,78	100%	21,6%	6.160,70	100%	100%
Westteil Berlins	303,60	57,5%	7,5%	2.848,01	66,2%	70,7%	876,55	65,8%	21,8%	4.028,16	65,4%	100%
Ostteil Berlins	224,76	42,5%	10,5%	1.451,55	33,8%	68,1%	456,23	34,2%	21,4%	2.132,54	34,6%	100%

F.3 Flächenumsatz

Der Umsatz an **Grundstücksflächen** betrug im Jahre 2004 insgesamt

1.026,7 ha (2003: 956,8 ha).

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

Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr bei den unbebauten und den bebauten Grundstücken jeweils um über 7 % zu und erreichte damit wieder etwa den Stand des Vorjahres 2002.

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 lag bei 39 %. Er machte in den 80er Jahren gemittelt jeweils etwa 33 % aus, lag seit der Vereinigung fast ausnahmslos über 40 %, verfehlte diesen Umfang in den letzten Jahren knapp und erreichte 2002 mit 38,4 % den seit der Wende niedrigsten Anteil.

Flächenumsatz im Jahr 2004									
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	11,93	3,0%	27,3%	31,72	5,1%	72,7%	43,65	4,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	3,40	0,9%	8,0%	39,20	6,3%	92,0%	42,60	4,1%	100%
Pankow	66,72	16,7%	53,8%	57,31	9,1%	46,2%	124,03	12,1%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,32	2,1%	14,8%	48,00	7,7%	85,2%	56,32	5,5%	100%
Spandau	33,24	8,3%	28,4%	83,69	13,3%	71,6%	116,93	11,4%	100%
Steglitz-Zehlendorf	13,77	3,4%	17,3%	65,73	10,5%	82,7%	79,50	7,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	41,12	10,3%	43,6%	53,29	8,5%	56,4%	94,41	9,2%	100%
Neukölln	37,77	9,5%	45,9%	44,43	7,1%	54,1%	82,20	8,0%	100%
Treptow-Köpenick	60,36	15,1%	41,7%	84,46	13,5%	58,3%	144,82	14,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	55,46	13,9%	57,1%	41,70	6,6%	42,9%	97,16	9,5%	100%
Lichtenberg	50,80	12,7%	67,4%	24,62	3,9%	32,6%	75,42	7,3%	100%
Reinickendorf	16,70	4,2%	24,0%	52,96	8,4%	76,0%	69,66	6,8%	100%
Berlin	399,59	100%	38,9%	627,11	100%	61,1%	1.026,70	100%	100%
Westteil Berlins	153,50	38,4%	27,8%	398,20	63,5%	72,2%	551,70	53,7%	100%
Ostteil Berlins	246,09	61,6%	51,8%	228,91	36,5%	48,2%	475,00	46,3%	100%

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** sind 2004 insgesamt

825 Tsd. m² Wohn- bzw. Nutzflächen (2003: 847 Tsd. m²)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet worden. Nicht berücksichtigt sind Verkäufe sog. Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum wie Keller- und Dachräume sowie 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. 2004 (2003) erzielten insgesamt 74 (52) Grundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio €. Hier fielen insbesondere einige Verkäufe unbebauter Grundstücke ins Gewicht.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio €						
Teilmarkt	Urkunden Anzahl		Geldumsatz Mio €		Flächenumsatz ha	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	4	18	76,2	474,8	4,1	120,7
Westteil Berlins	0	4	0	109,2	0	7,0
Ostteil Berlins	4	14	76,2	365,6	4,1	113,7
Bebaute Grundstücke	48	56	1.307,5	2.114,7	103,0	140,0
Westteil Berlins	34	36	820,1	1.384,9	90,0	100,8
Ostteil Berlins	14	20	487,4	729,8	13,0	39,2
Grundstücke > 10 Mio €	52	74	1.383,7	2.589,5	107,1	260,7

F.4.2 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen 2004 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 2004			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	18 1 / 17	1,95 0,05 / 1,90	1,71 0,13 / 1,58
Bebaute Grundstücke	314 167 / 147	146,48 98,01 / 48,47	39,06 21,43 / 17,63
Wohnungs-/ Teileigentum	902 559 / 343	42,99 27,92 / 15,07	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	1.234 727 / 507	191,42 125,98 / 65,44	40,77 21,56 / 19,21

Der Geschäftsstelle sind im Berichtsjahr mehr als 1.200 Fälle dieser Art (2003: 820) bekannt geworden. Davon entfielen 332 (261) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, 902 (555) auf das Wohnungs- und Teileigentum. Mit einem Anteil von 59 % waren Immobilien im Westteil Berlins betroffen. Bedingt durch einen höheren Bestand lag der Anteil des Wohnungseigentums im Westteil mit 62 % wiederum deutlich über dem bei den Grundstücken mit 51 %.

F.4.3 Erbbaurechtsfälle

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

Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2004			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Erbbaurechtsbestellungen	52 6 / 46	2,68 0 / 2,68	14,98 3,34 / 11,64
davon nach Sachen- rechtsbereinigungsgesetz	24 - / 24	entfällt	8,36 - / 8,36
Kauffälle Erbbaurecht	54 43 / 11	134,28 64,33 / 69,95	14,15 12,58 / 1,57
Kauffälle Erbbaugrundstück	38 33 / 5	7,01 6,46 / 0,55	15,39 14,99 / 0,40
Erbbaurechtsfälle insgesamt	144 82 / 62	143,97 70,79 / 73,18	44,52 30,91 / 13,61

Der Geldumsatz bei den Erbbaurechtsbestellungen betrifft den Erwerb bereits vorhandener Baulichkeiten. Gegenüber 2003 ist die Zahl der Erbbaurechtsbestellungen im Ostteil fast verdreifacht. 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 2004 denen des Vorjahres gegenübergestellt.

Wie auch den Abb. 37 und 38 auf Seite 63 zu entnehmen ist, haben sich die Umsatzanteile der drei großen Teilmärkte in den letzten Jahren kaum verändert. Insgesamt legten 2004 alle drei Umsatzkategorien (Anzahl, Geld und Fläche) zu. Ein besonders starker Zuwachs war trotz einer geringfügig zurückgehenden Fallzahl bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Leichte Umsatzeinbußen wiesen bei geringen Fallzahlsteigerungen die unbebauten Grundstücke sowie das Wohnungs- und Teileigentum auf.

Umsatzentwicklungen 2003 / 2004						
Jahr Teilmarkt	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Anteil %	Mio €	Anteil %	ha	Anteil %
2003						
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 ¹⁾	11.447	62,4%	1.454,2	26,7%	entfällt	entfällt
insgesamt	18.341	100,0%	5.436,9	100,0%	956,8	100,0%
2004						
unbebaute Grundstücke	2.550	13,6%	528,4	8,6%	399,6	38,9%
bebaute Grundstücke	4.432	23,7%	4.299,6	69,8%	627,1	61,1%
Wohnungs- und Teileigentum ¹⁾	11.726	62,7%	1.332,8	21,6%	entfällt	entfällt
insgesamt	18.708	100,0%	6.160,8	100,0%	1.026,7	100,0%
Veränderungen 2003 / 2004						
unbebaute Grundstücke	131	5,4%	-10,1	-1,9%	28,4	7,7%
bebaute Grundstücke	-43	-1,0%	855,4	24,8%	41,5	7,1%
Wohnungs- und Teileigentum	279	2,4%	-121,4	-8,3%	entfällt	entfällt
insgesamt	367	2,0%	723,9	13,3%	69,9	7,3%

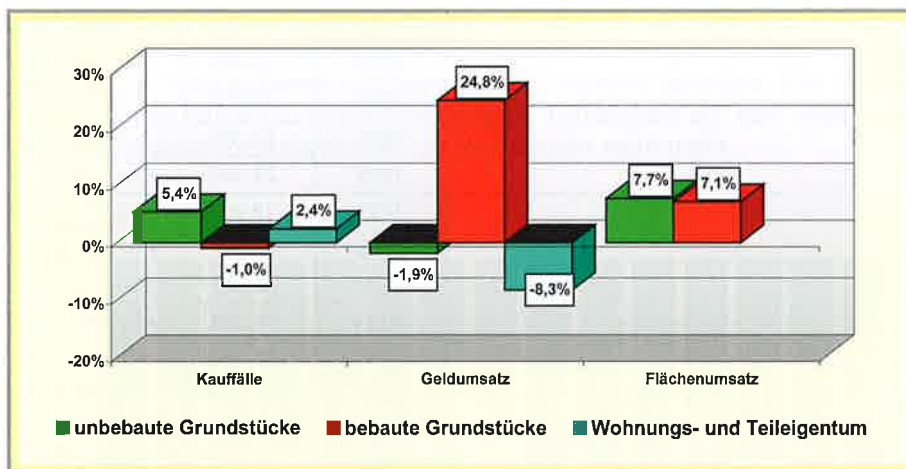


Abb. 35:
Umsatzentwicklung 2004
im Vergleich zum Vorjahr

F.6 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 allerdings überaus groß und von der allgemein vorherrschenden Euphorie einer schon bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die daraus auf spekulativer Basis erwachsene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte sehr schnell zu massiven Preissteigerungen. Während 1990 der Geldumsatz noch rund 3,7 Milliarden € betrug, wuchs er 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs binnen Jahresfrist um 60 % 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 %
2004	18.708	+ 2,0 %	6.161	+ 13,3 %	1.027	+ 7,3 %

1992 erreichte der Umsatz nach einer Steigerung von 25 % gut 7,6 Milliarden €, 1993 stieg er um weitere 35 % auf einen vorläufigen Spitzenwert von annähernd 10,3 Milliarden € an. Nach den enormen Zuwächsen und einer zwischenzeitlichen Umsatzeinbuße von insgesamt 30 % in den Jahren 1994 und 1995 war 1996 mit 10,815 Milliarden € der bisherige Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung Berlins erreicht worden.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, die wesentlich auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurück zu führen waren, wurden 1997 vom Markt zurückgenommen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen. Besonders Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

sowie geänderte Förderbedingungen führten erneut zu erheblichen Steigerungen insbesondere bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz.

Die Jahre 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 etwa 2000 der Immobilienumsatz im Vergleich der letzten 15 Jahre auf einem niedrigen Niveau.

Die Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 ist in Abb. 37 dargestellt. Abb. 38 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

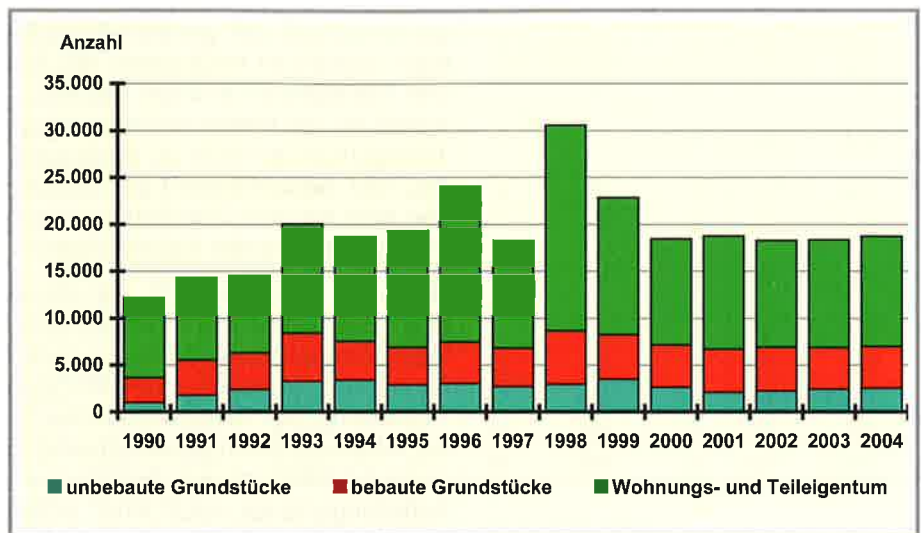


Abb. 37:
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

Auffallend ist das seit 1993 auf einer Ebene von durchschnittlich rd. 18.700 Urkunden relativ stabile, in einer Spanne zwischen 18.266 (1997) und 20.006 (1993) variierende Niveau der Kauffallzahlen, wobei sich die Jahre seit 2000 mit durchschnittlich 18.490 Kauffällen als überaus konstant herausstellen. Ausnahmen bildeten die Jahre 1996, 1998 und 1999, die sich mit höheren Umsatzzahlen bis über 30.000 markant abheben. Die in den letzten Jahren durchschnittlich rückläufigen Tendenzen bei den Geld- und Flächenumsätzen bestätigten sich im Berichtsjahr nicht mehr.

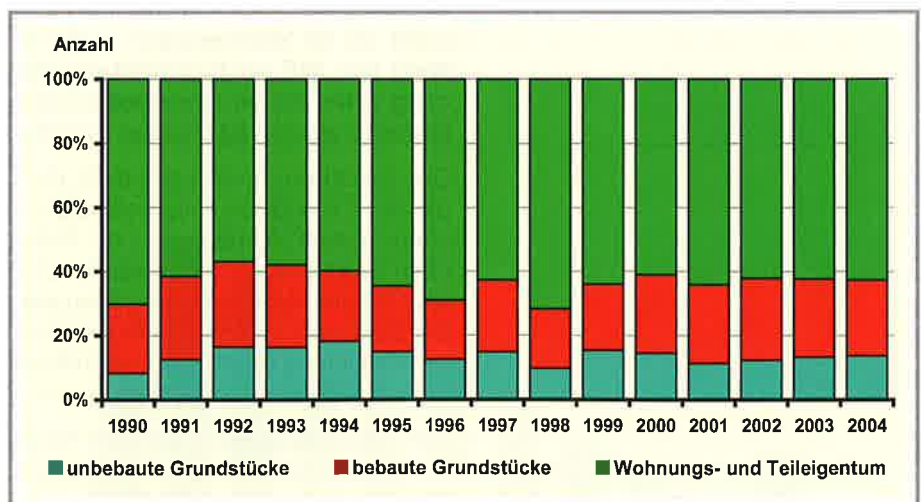


Abb. 38:
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

Informationen über die langjährige Umsatzentwicklung seit 1960 sind im Internet über die Website *GAA Online* des Gutachterausschusses abrufbar.

G Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2004

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 1951⁴. 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 die 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 im Vorjahr eingestellt werden (vgl. Vorbemerkungen Abschnitt A).

Der nachfolgenden Übersicht über die rechtliche Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2004 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.

⁴ 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 2004								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	36	580	16	5	111	22	41	691
Friedrichshain-Kreuzberg	59	1.386	23	1	5	5	60	1.391
Pankow	72	1.199	17	6	134	22	78	1.333
Charlottenburg-Wilmersdorf	28	664	24	6	83	14	34	747
Spandau	27	539	20	5	10	2	32	549
Steglitz-Zehlendorf	47	734	16	6	57	10	53	791
Tempelhof-Schöneberg	30	567	19	2	9	5	32	576
Neukölln	18	368	20	6	32	5	24	400
Treptow-Köpenick	31	240	8	11	33	3	42	273
Marzahn-Hellersdorf	7	33	5	11	34	3	18	67
Lichtenberg	15	334	22	3	14	5	18	348
Reinickendorf	17	74	4	5	33	7	22	107
Berlin	387	6.718	17	67	555	8	454	7.273
davon Westteil:	197	3.465	18	32	265	8	229	3.730
Ostteil :	190	3.253	17	35	290	8	225	3.543

¹⁾ WA = Wohnanlagen

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

Danach ist mit über 21.300 (12.800 im Westteil, 8.500 im Ostteil) im Grundbuch neu eingetragenen Wohnungen im Jahr 2000 ein Spitzenwert bei der Bildung von Wohnungseigentum erreicht worden. Seitdem war diese Zahl 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.

Im Ostteil Berlins ging die Fallzahl in 2004 gegenüber dem Vorjahr um 14,3 % zurück, während sie im Westteil auf gleichem Niveau blieb. Bei den neu errichteten Wohnungen im Ostteil war sogar eine Steigerung von 14 % auszumachen.

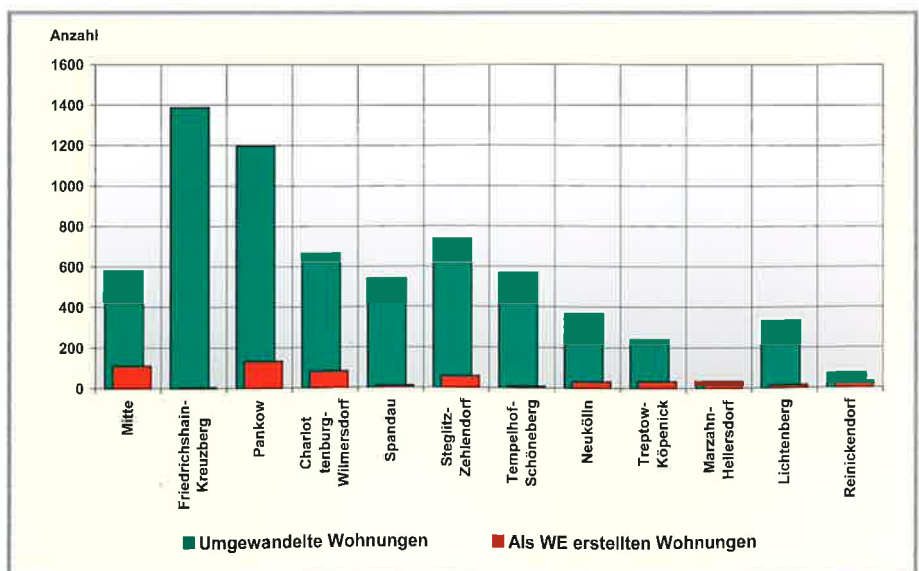


Abb. 39:

Bezirkswise Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2004

H Kurzer Ausblick auf das Jahr 2005

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis in den April hinein zugegangenen Kauffälle aus dem 1. Quartal 2005 zugrunde. Kauffallzahlen und Geldumsatz wiesen im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres deutliche Steigerungsraten auf. Sofern der Trend weiter anhält ist für 2005 mit einer beachtlichen Belebung des Marktes zu rechnen.

Bei der nachfolgenden Aufstellung ist zu berücksichtigen, dass es sich um vorläufige Zahlen handelt. So kurzfristig nach der notariellen Beurkundung liegen vielfach noch längst nicht alle relevanten Fakten in der Kaufpreissammlung vor. Sie können sich nach aller Erfahrung im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch ändern.

Immobilienumsätze 1. Quartal 2005 im Vergleich zum Vorjahresquartal						
Teilmarkt	1. Quartal 2004		1. Quartal 2005		Änderung	
	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €
Unbebaute Grundstücke	259	46,45	394	94,36	+ 52,1 %	+ 103,1%
Bebaute Grundstücke	630	401,76	805	688,30	+ 27,8 %	+ 71,3 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	371	102,12	446	110,51	+ 20,2 %	+ 8,2 %
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾	154	220,55	226	378,50	+ 46,8 %	+ 71,6 %
Wohnungs- und Teileigentum	1.870	215,90	2.168	224,36	+ 15,9 %	+ 3,9 %
insgesamt	2.759	664,11	3.367	1.007,02	+ 22,0 %	+ 51,6 %

¹⁾ Auch Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.





Suchen Sie Informationen über die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg?

Im Internet zu erreichen auch über den Link auf der Homepage von GAA Online

GAA Brandenburg



Informationen zum Grundstücksmarkt im Land Brandenburg erhalten Sie unter www.gutachterausschuss-bb.de, dem Internetauftritt der insgesamt 19 Gutachterausschüsse in Brandenburg.



Gutachterausschüsse für Grundstücke im Land Brandenburg

[Inhalt](#) [Suche](#) [Impressum](#) [Webmaster](#) [Haftung](#)

Aktuelles

- [Aktuelles > 2003](#)
- [Aktuelles > 2004](#)

Datum	Gutachterausschuss
25.05.2005	Cottbus
Der Grundstücksmarktbericht 2004 für den Bereich der Stadt Cottbus ist als Broschüre ab Anfang Juni erhältlich.	
24.05.2005	Oberer Gutachterausschuss
Der Grundstücksmarktbericht 2004 des Landes Brandenburg ist als Broschüre und als pdf-Datei ab Ende Mai erhältlich.	
02.05.2005	Dahme-Spreewald
Der Grundstücksmarktbericht 2004 für den Landkreis Dahme-Spreewald ist ab Ende April als Druckfassung erhältlich.	
16.03.2005	alle
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städte des Landes Brandenburg haben die Bodenrichtwerte mit Stichtag 1. Januar 2005 beschlossen. Die amtliche Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in der Bodenrichtwertkarte, die in der für den Landkreis bzw. kreisfreie Stadt zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für 30,00 € erhältlich ist.	

- Oberer Gutachterausschuss
- Gutachterausschuss: Barnim
- Brandenburg a.d.H.
- Cottbus
- Dahme-Spreewald
- Elbe-Elster
- Frankfurt (Oder)
- Havelland
- Märkisch-Oderland
- Oberhavel
- Oberspreewald-Lausitz
- Oder-Spree
- Ostprignitz-Ruppin
- Potsdam
- Potsdam-Mittelmark
- Prignitz
- Spree-Neiße
- Teltow-Fläming
- Uckermark

Nur das Wissen über die Marktlage und den Wert von Liegenschaften kann die Teilnehmer am Grundstücksmarkt und die Immobilienfachleute vor Fehleinschätzungen und -entscheidungen sowie vor einer Übervorteilung bei der Preisvereinbarung 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 dieser Aufgabe in regionaler Zuständigkeit tätige, fachkundige und unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte betraut und im Baugesetzbuch die Notare gesetzlich verpflichtet, Abschriften aller 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 neben allgemeinen Aufgaben über den Immobilienmarkt und die Tätigkeit des Gutachterausschusses verschiedene Umsatzzahlen des Gesamtmarktes sowie Preise der den Berliner Immobilienmarkt prägenden Teilmärkte im Jahre 2004. Einige Entwicklungen werden 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.

