



## **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2006/2007**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

**Titelfoto:** Unweit des Alexanderplatzes in Berlin-Mitte,  
Blick von der Otto-Braun-Straße zum Fernsehturm  
(Knut Berger)

## 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 2007

**Schutzgebühr:** 23,00 € 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:** 978-3-88961-202-1

**Bericht über den  
Berliner Grundstücksmarkt 2006 / 2007**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Der Berliner Grundstücksmarkt 2006 im Überblick .</b>	<b>6</b>
B.1	Preisentwicklung .....	6
B.2	Umsatzzahlen .....	6
B.3	Marktveränderungen, Verkauf von Immobilienportfolios, sog. Paketverkäufe .....	7
<b>C</b>	<b>Gutachterausschuss und Markttransparenz .....</b>	<b>10</b>
C.1	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle .....</b>	<b>10</b>
C.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	10
C.1.2	Aufgaben und Tätigkeiten .....	11
C.1.3	Die Kaufpreissammlung .....	11
C.2	<b>Mehr Markttransparenz durch die Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt.....</b>	<b>12</b>
C.2.1	Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.....	13
C.2.2	GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet .....	14
C.2.3	Bodenrichtwerte .....	14
C.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen .....	15
C.2.5	Umfang des Online-Informationsabrufs und der Erteilung von Auskünften .....	16
<b>D</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten .....</b>	<b>19</b>
D.1	Berlin im Überblick .....	19
D.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten .....	21
D.3	Die stadträumlichen Wohnlagen .....	22
<b>E</b>	<b>Preisentwicklung 2006 .....</b>	<b>24</b>
E.1	<b>Bauland.....</b>	<b>24</b>
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 .....	31
E.2	<b>Sonstiger Grund und Boden.....</b>	<b>32</b>
E.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	32
E.2.2	Marktfähiges Nichtbauland .....	32
E.3	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>33</b>
E.3.1	Renditegrundstücke.....	33
E.3.1.1	Reine Mietwohnhäuser (ohne gewerblichem Nutzungsanteil) .	35
E.3.1.2	Mietwohnhäuser mit gewerblichem Nutzungsanteil .....	36
E.3.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien .....	37
E.3.1.4	Umwandlungsobjekte .....	37
E.3.2	Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	38
E.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.....	39
E.3.2.2	Doppelhausgrundstücke.....	40
E.3.2.3	Reihenhausgrundstücke.....	42
E.3.2.4	Townhäuser .....	43
E.3.2.5	Villen- und Landhausgrundstücke .....	44

<b>E.4</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum (WE)</b> .....	<b>45</b>
E.4.1	Erstverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte .....	46
E.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern .....	46
E.4.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime .....	47
E.4.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte .....	47
E.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	48
E.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	49
E.4.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime .....	50
E.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	50
	▪ Altbauten der Baujahre vor 1920 .....	50
	▪ Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949 .....	52
	▪ Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins .....	52
	▪ Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im Westteil Berlins .....	52
	▪ Bauten des sozialistischen Klassizismus („Zuckerbäckerstil“) .....	53
	▪ Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins .....	53
E.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime.....	54
E.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum .....	55
E.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen .....	55
E.4.4.2	Lofts .....	55
E.4.4.3	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern.....	55
E.4.5	Teileigentum .....	56
<b>F</b>	<b>Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006</b> .....	<b>58</b>
<b>F.1</b>	<b>Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke</b> .....	<b>58</b>
F.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	58
F.1.2	Geldumsatz.....	60
F.1.3	Flächenumsatz .....	61
<b>F.2</b>	<b>Teilmarktbezogene Umsatzzahlen</b> .....	<b>62</b>
F.2.1	Unbebaute Grundstücke .....	62
F.2.2	Bebaute Grundstücke .....	64
F.2.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	66
<b>F.4</b>	<b>Besondere Umsatzinformationen</b> .....	<b>68</b>
F.4.1	Einzelkaufpreise über 10 Mio € .....	68
F.4.2	Zwangsversteigerungen .....	68
F.4.3	Erbbaurechtsfälle.....	69
<b>F.5</b>	<b>Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990</b> .....	<b>70</b>
<b>G</b>	<b>Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2006</b> .....	<b>72</b>
<b>H</b>	<b>Kurzer Ausblick auf 2007</b> .....	<b>74</b>

## A Vorbemerkungen

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (1986 ersetzt durch das Baugesetzbuch) sind die Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken gemäß Preisstoppverordnung aus dem Jahr 1936 in der Bundesrepublik Deutschland aufgehoben worden. Durch den nunmehr freien Handel mit Immobilien auf marktwirtschaftlicher Grundlage wurden Angebot und Nachfrage zu einem wesentlichen Regulativ am Grundstücksmarkt.

Die Mechanismen eines freien Grundstücksmarktes sind relativ komplex. Die weiterhin zunehmende Vielfältigkeit des Marktes und eine Vielzahl von Einflussfaktoren, die den Wert von Immobilien bestimmen, sind in der Regel nur für den Kreis der mit der Materie befassten Fachleute überschaubar. Daher hatte der Gesetzgeber bereits 1960 zur Förderung der Markttransparenz die Einrichtung unabhängiger und an Weisungen nicht gebundener Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vorgeschrieben. Diese gesetzliche Regelung hat sich in mehr als 45 Jahren in Berlin bewährt.

Seit dem Tag der Deutschen Einheit am 3. Oktober 1990 sind der Berliner Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle für das gesamte Gebiet von Berlin zuständig. Zu dieser flächenmäßigen Ausweitung des Marktpotentials kamen insbesondere die Reprivatisierung sowie der Nachholbedarf an baulicher Sanierung und Instandsetzung im Ostteil Berlins hinzu. Nicht zuletzt trugen der Beschluss von 1991, dass Berlin als Bundeshauptstadt auch Sitz der Regierung werden solle, sowie die Euphorie der Nachwendejahre dazu bei, dass nach allgemeiner Auffassung Berlin als eine aufblühende europäische Metropole eine boomende Zukunft erwarte. Fortan galt es, diese Entwicklung mit zum Teil bis heute bestehenden abweichenden Verhältnissen am Immobilienmarkt zwischen dem West- und dem Ostteil Berlins zu beobachten, zu dokumentieren und abzubilden.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung im Land Berlin sind in den letzten Jahren auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses personell drastische Einsparungen vorgenommen worden, die sich durch Rationalisierungen nicht ausgleichen ließen. So mussten leider auch einige der personalintensiven Serviceleistungen reduziert oder - wie die der telefonischen Wertauskünfte aller Art - ganz eingestellt werden.

Einiges davon konnte durch das Informationsangebot **GAA Online** des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle im Internet aufgefangen werden. Dieser bereits seit dem Jahr 2000 bereitgestellte „Rund-um-die-Uhr-Service“ mit seinem vielfältigen Angebot ist gut angenommen. Die Website **GAA Online** ist erreichbar unter der Adresse

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



Abb. 1:  
GAA Online,  
der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Eine elfseitige Sonderbeilage im Mittelteil des noch verfügbaren Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt 2004/2005 vermittelt umfassende Informationen über Inhalt und Funktionen von **GAA Online**.

Mit der vorliegenden Ausgabe wird der inzwischen 31. Marktbericht der Geschäftsstelle veröffentlicht.

## B Der Berliner Grundstücksmarkt 2006 im Überblick

### B.1 Preisentwicklung

Angesichts einer starken Umsatzbelebung des Immobilienmarktes setzte sich der seit Mitte der 90er Jahre anhaltende Rückgang der Immobilienpreise nur noch auf einzelnen Teilmarktsegmenten weiter fort. Dazu gehörte im Berichtsjahr insbesondere die vielfach noch schwächelnde Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen. Der Berliner Immobilienmarkt dürfte damit allgemein seine Talfahrt beenden und seinen Tiefpunkt durchschritten haben.

Die Tendenzen im Überblick:

- Noch leichter Preisrückgang um -5% bei Baugrundstücken zur Eigenheimbebauung in guten und sehr guten Lagen, kaum Veränderungen in einfachen bis mittleren Lagen.
- Mehrheitlich stagnierende Preise auf dem Markt der übrigen Baugrundstücke, leichter Anstieg bei den Kerngebietslagen im Ortsteil Mitte.
- Überwiegend Preissteigerungen von 10 - 20% bei Renditegrundstücken.
- Teils unveränderte, mehrheitlich jedoch leichte Erholung der Preise für Einfamilienhäuser.
- Nur noch leichter Rückgang des Preisniveaus in den meisten Marktsegmenten der Eigentumswohnungen.
- Verstärkter Umsatzanteil der Verkäufe von Immobilienportfolios.

### B.2 Umsatzzahlen

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
		2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.803	3.076	-9%	851,8	653,3	30%	562,3	502,9	12%
	Westteil	712	760	-6%	359,6	294,3	22%	177,5	153,2	16%
	Ostteil	2.016	2.316	-13%	476,4	359,0	33%	372,5	349,7	7%
	Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	75	0	---	15,8	0,0	---	12,3	0,0
Bebaute Grundstücke	Berlin	7.097	6.366	11%	11.853,6	7.286,0	63%	1.237,7	1.170,3	6%
	Westteil	3.990	3.781	6%	6.054,7	4.219,3	44%	702,1	664,9	6%
	Ostteil	2.389	2.324	3%	3.772,8	2.373,4	59%	368,9	402,2	-8%
	Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	718	261	175%	2.026,1	693,3	192%	166,7	103,2
Grundstücke insgesamt	Berlin <sup>1)</sup>	9.900	9.442	5%	12.705,4	7.939,3	60%	1.800,0	1.673,2	8%
	Westteil	4.702	4.541	4%	6.414,3	4.513,6	42%	879,6	818,1	8%
	Ostteil	4.405	4.640	-5%	4.249,2	2.732,4	56%	741,4	751,9	-1%
	Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	793	261	204%	2.041,9	693,3	195%	179,0	103,2
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	Berlin <sup>1)</sup>	22.370	15.946	40%	2.125,4	1.907,8	11%	1.042,5	1.115,6	-7%
	Westteil	9.732	10.464	-7%	1.090,0	1.227,9	-11%	703,9	739,7	-5%
	Ostteil	4.425	4.861	-9%	558,3	651,1	-14%	338,6	375,9	-10%
Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	8.213	621	1223%	477,1	28,8	1557%	keine Angabe		
Gesamtumsatz	Berlin <sup>1)</sup>	32.270	25.388	27%	14.830,8	9.847,1	51%	entfällt		
	Westteil	14.434	15.005	-4%	7.504,3	5.741,5	31%			
	Ostteil	8.830	9.501	-7%	4.807,5	3.383,5	42%			
	Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	9.006	882	921%	2.519,0	722,1			

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf ganz Berlin bezogen.

<sup>2)</sup> Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.



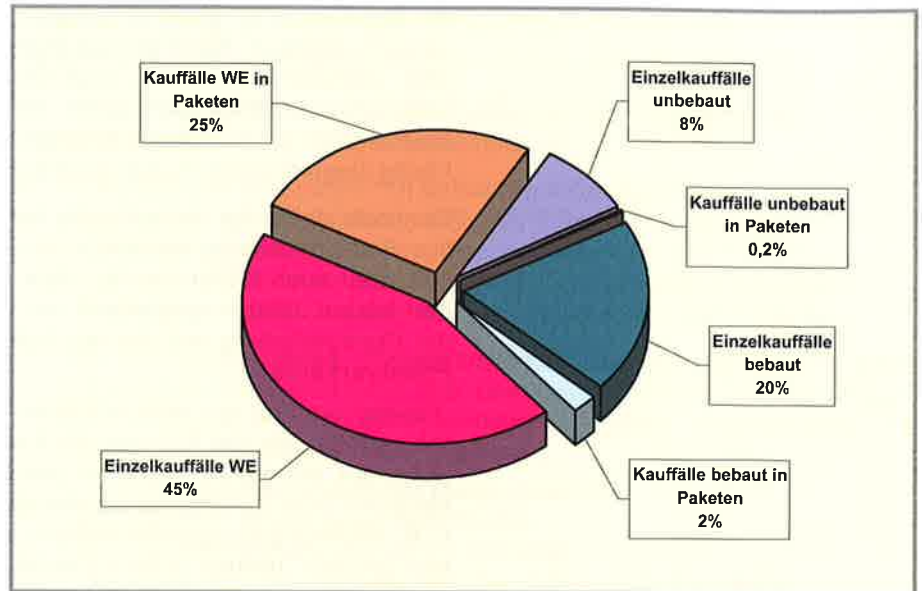


Abb. 2:  
Umsatzanteile der Teilmärkte 2006  
nach der Anzahl der Kauffälle

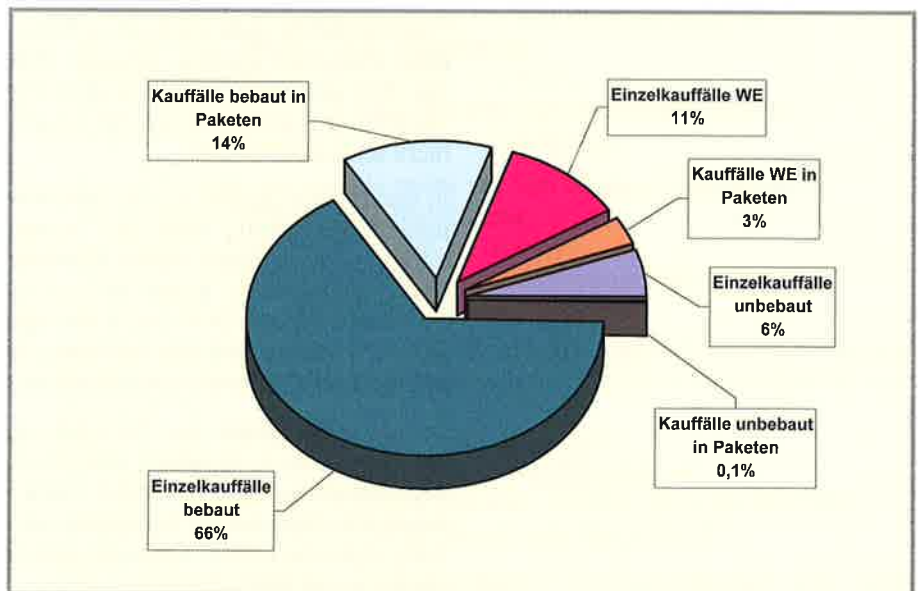


Abb. 3:  
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2006

Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Abschnitt F. dargestellt.

### B.3 Marktveränderungen, Verkauf von Immobilienportfolios, sog. Paketverkäufe

Der Berliner Grundstücksmarkt hat seit der Vereinigung Deutschlands manche Veränderung erfahren. Er ist komplexer und wesentlich vielfältiger geworden, die Kaufvertragsurkunden wurden in den letzten Jahren häufig umfangreicher und die Vereinbarungen komplizierter. Nicht selten sind Bezugsurkunden und diverse Anlagen als Bestandteile der Verträge genannt, die - soweit für die Vertragsauswertung notwendig - von der Geschäftsstelle vermehrt nachgefordert werden müssen.

Nach dem allgemeinen Preisrückgang seit Mitte der 90er Jahre stellt sich der Markt nach vielfach geäußelter Auffassung im internationalen Maßstab als unterbewertet dar und verspricht bei einem Vergleich mit der Situation in anderen europäischen Großstädten Potential für Wert- und Ertragssteigerungen. Man erwartet, dass sich Deutschland wirtschaftlich weiter kräftigt und der Grundstücksmarkt nach der Steigerung des Umsatzes seit 2005 auch preislich deutlich anziehen wird.

Dagegen stehen allerdings die weiterhin bestehenden Probleme der Stadt, die Spielräume für Mieterhöhungen und damit für unterstellte Ertragssteigerungen einengen. Nach wie vor besteht ein Angebotsüberhang und erheblicher Leerstand bei Wohn- und Gewerberäumen. Die Arbeitslosenrate ist überdurchschnittlich bei einem hohen Bevölkerungsanteil an Hartz IV-Empfängern sowie vergleichsweise geringen, bei steigender Abgabenlast häufig stagnierenden Haushaltseinkommen.

Dennoch stellen für institutionelle Investorengruppen, aber auch kapitalkräftige Privatinvestoren, insbesondere Mietwohnhäuser und Geschäftsimmobilien, aber auch Wohnungseigentum auf dem deutschen Immobilienmarkt in den letzten Jahren zunehmend ein begehrtes Anlageziel dar. Dabei wurde die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt stark geprägt durch sogenannte **Paketverkäufe**.

„Pakete“ werden am Immobilienmarkt je nach Interessenlage nicht einheitlich definiert. Bei der Führung der Kaufpreissammlung handelt es sich immer dann um ein Paket, wenn in einem Kaufvertrag die Übereignung einer Mehrzahl von Immobilien beurkundet wurde. Verkäufe von Unternehmen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften), zu deren Vermögen nicht nur Immobilien gehören, bleiben unberücksichtigt, da eine Übersendungspflicht derartiger Verträge an den Gutachterausschuss durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches nicht abgedeckt ist.

Paketverkäufe gab es auch schon in den letzten Jahrzehnten, sie stellten aber eine eher seltene, weniger übliche Form der Grundstücksübergabe dar. Bei ungetrennt vereinbarten Kaufpreisen wurden sie in der Kaufpreissammlung jeweils nur als ein Kauffall erfasst, der wegen des Mischpreises nicht auszuwerten war.

In den letzten Jahren ist mit zunehmender Häufigkeit diese Art der gleichzeitigen Übereignung mehrerer Immobilien zu beobachten. Betroffen waren dabei im besonderen Maße Renditegrundstücke aller Art sowie Wohnungs- und Teileigentum, kaum jedoch Einfamilienhäuser und Baugrundstücke. Zunehmend hatte sich damit ein eigener Teilmarkt etabliert. Eine systematische Erfassung und Beobachtung des Verkaufs von Immobilien in Paketen erfolgt durch die Geschäftsstelle seit etwa Mitte 2005.

Jeder vierte Käufer von Immobilienpaketen im Jahr 2006 war ein Investor mit Firmensitz im Ausland, wobei Luxemburg, Dänemark und Großbritannien eine führende Rolle zukommt. Mehr als 70 % der Erwerber geben zwar eine deutsche Adresse als Firmensitz an, doch dürfte nach vorsichtiger Einschätzung etwa die Hälfte ausländischen Interessen verpflichtet sein.

Häufig ist in den Verträgen nur eine pauschale Preisvereinbarung zu einem ungetrennten Gesamtpreis für alle Grundstücke ausgewiesen. Sofern Einzelkaufpreise angegeben sind, basieren sie insbesondere bei umfangreicheren Paketen mit unterschiedlichen Gebäudearten und Baujahren oft auf einem annähernd einheitlichen Quadratmeterpreis. Es ist bekannt und nachvollziehbar, dass die Bewertung dieser Immobilien als Grundlage für die Kaufpreisvereinbarungen angesichts des Zeit- und Kostenfaktors in der Regel nicht differenziert für jedes einzelne Grundstück, sondern nur generalisiert unter bestimmten Annahmen und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten erfolgt. Diese Einzelkaufpreise sind daher nicht als individuelle Marktpreise zu interpretieren und damit zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Grundstücke ungeeignet. Sie vereinfachen aber beispielsweise Gebührenberechnungen im Zusammenhang mit der Vertragsabwicklung in unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeitsbereichen.

Pakete erschweren eine übersichtliche Darstellung von Umsatzzahlen. Seit dem Vertragsjahr 2006 zählt jede auch in einem Paket übereignete Immobilie umsatzmäßig als 1 Kauffall. Bei den häufig ungetrennten Kaufpreisausweisungen ist die Angabe auf die einzelnen Kauffälle entfallender Preisanteile und damit eine regionale oder auf Unterteilmärkte bezogene Differenzierung der Paketdaten nicht möglich. Paketdaten werden deshalb ausschließ-

lich auf Berlin bezogen angegeben. Bisher verwendete Umsatztabellen mussten aufgegeben bzw. angepasst werden.

Im Jahr 2006 sind an Paketen im Wesentlichen veräußert worden

- **3 Pakete mit jeweils mehr als 5 unbebauten Grundstücken** (insgesamt 75 Grundstücke, Gesamtpreis 15,8 Mio €),
- **97 Pakete mit insgesamt 718 bebauten Grundstücken**,
  - davon 38 Pakete mit jeweils mehr als 5 Renditegrundstücken (insgesamt 548 Grundstücke, Gesamtpreis 1.268,1 Mio €),
  - davon 6 Pakete mit jeweils mehr als 20 Renditegrundstücken (insgesamt 207 Grundstücke, Gesamtpreis 381,8 Mio €),

Der **durchschnittliche „Paketkaufpreis“** liegt unabhängig von unterschiedlichen Einflussfaktoren (z.B. dem Baualter) unter Berücksichtigung einer statistischen Ausreißereliminierung (soweit entsprechende Flächen- und Ertragsdaten bereits vorlagen)

- für die **Renditegrundstücke insgesamt** bei **rd. 805 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche** in einer Spanne von 360 € bis 1.200 €/m<sup>2</sup>, das entspricht dem **13,0-fachen der Jahresnettokaltmiete** in einer Spanne vom 10,0 bis zum 16,7-fachen.
- für **26 Pakete mit jeweils mehr als 100 Wohnungen** bei **rd. 750 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche** in einer Spanne von 325 € bis 1.170 €/m<sup>2</sup>, das entspricht dem **12,3-fachen der Jahresnettokaltmiete** in einer Spanne vom 7,8 bis zum 15,4-fachen.
- für **11 Pakete mit jeweils mehr als 200 Wohnungen** bei **rd. 665 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche** in einer Spanne von 325 € bis 1.170 €/m<sup>2</sup>, das entspricht dem **10,1-fachen der Jahresnettokaltmiete** in einer Spanne vom 7,0 bis zum 14,4-fachen.
- **475 Pakete mit insgesamt 8.213 Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, im Wohnungs- und Teileigentum** (kurz: WE), keine Nebenflächen wie Garagen, Keller usw.,
  - davon 195 Pakete mit jeweils mehr als 5 WE (insgesamt 7.576 WE, Gesamtpreis 389,0 Mio €),
  - davon 15 Pakete mit jeweils mehr als 100 WE (bis über 600 WE) (insgesamt 3.584 WE, Gesamtpreis 164,2 Mio €)


Der **durchschnittliche „Paketkaufpreis“** beim Wohnungs- und Teileigentum liegt unabhängig von unterschiedlichen Einflussfaktoren (z.B. dem Baualter) unter Bezug auf die Summe der Wohn- und Nutzflächen der Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne (Tief-)Garagen, Nebenflächen usw.) bei **rd. 840 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche** in einer Spanne von 159 bis 3.500 €/m<sup>2</sup>. Von 90 Fällen mit bekannten Wohn-/Nutzflächen lagen 15 Durchschnittspreise über 1.000 €/m<sup>2</sup>.

## C Gutachterausschuss und Markttransparenz

### C.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle

Mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz 1960 unabhängige und sachkundige Gremien eingerichtet worden, um nach dem Willen des Gesetzgebers durch Bereitstellung neutraler Informationen die Voraussetzungen für einen funktionsfähigen und transparenten Grundstücksmarkt zu schaffen.

Noch 1960 wurden die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung des Gutachterausschusses und die Gründung der Geschäftsstelle im Westteil Berlins (483 km<sup>2</sup>) geschaffen. Anfang 1961 ist der Ausschuss tatsächlich eingerichtet, sind Gutachter bestellt und die ersten Gutachten erstattet worden. Seit dem 3. Oktober 1990, dem Tag der Vereinigung Deutschlands, erstreckt sich die Zuständigkeit des Gutachterausschusses auf das Gesamtgebiet von Berlin (892 km<sup>2</sup>).

Der *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin* ist ein fachkompetentes, selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Ende 2006 hatte der Gutachterausschuss insgesamt 49 Mitglieder, zumeist öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuerwesens und behördlicher Vermessungsstellen. Eine 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. dessen Vorsitzenden.

#### C.1.1 Rechtliche Grundlagen

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

- a) § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 Neufassung durch Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).
- 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 Grundstücks-

- rechtsbereinigungsgesetzes (GrundRBerG) vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716, 2720).
- f) Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) in der Fassung vom 17. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 16, 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 2001 (GVBl. S. 305).
- g) Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 15.4.1996 (GVBl. S. 126), in Verbindung mit der Vermessungsgebührenordnung vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449).

### C.1.2 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,
- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte, zum Preisniveau auf den Grundstücksteilmärkten sowie zur Umsatztätigkeit zu erteilen,
- die Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen und
- die Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

Darüber hinaus wirkt die Geschäftsstelle an der Erstellung des Berliner Mietspiegels beratend mit.

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

### C.1.3 Die Kaufpreissammlung

Zur sachgerechten Wahrnehmung der Aufgaben benötigen der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über die Vorgänge am Grundstücksmarkt. Dazu hat der Gesetzgeber dem Gutachterausschuss originäre Informationen über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt zugänglich gemacht. Diese Informationen werden umfassend und zuverlässig durch beurkundete Immobilienkaufpreise vermittelt. Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben 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. Diese sind zeitnah auszuwerten und die Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB zu führen.

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.



Abb. 4:  
Das Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind dadurch neben den Finanz- und Grundbuchämtern<sup>1</sup> die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält.

Die gesetzliche Regelung, dass dem Gutachterausschuss die tatsächlich gezahlten Kaufpreise nicht nur als Stichprobe, sondern in ihrer Gesamtheit von den beurkundenden Stellen zur Verfügung zu stellen sind, zeichnet ihn gegenüber den privaten Marktanalysten aus.

Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen anhand der Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt ohne interessenbezogene Einschränkung auf ausgewählte Teilmärkte oder einseitige Preisverhältnisse.

Die automatisierten 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 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 grundgesetzlich bestätigte Recht auf informelle Selbstbestimmung. Die übersandten Urkunden (Verträge) und Nachweise werden nach der Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

## C.2 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 einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Preisniveaus Berliner Immobilien und somit vor einer möglichen Übervorteilung bieten.

Einige Ergebnisse der Marktbeobachtung seit 1961 stehen in *GAA Online* zum Abruf bereit, beispielsweise ist die langjährige Entwicklung des Berliner

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

Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen aufgezeigt. Einen Überblick über die Entwicklung in den ersten 40 Jahren der Tätigkeit des Gutachterausschusses bietet der Marktbericht 1991.

### C.2.1 Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* ist eines der Mittel der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Veröffentlichung neutraler Marktinformationen aus erster Hand. Sie sollen zur Markttransparenz und -orientierung beitragen und stellen ein Informationsangebot an den sachverständig Tätigen, an Wirtschaft und Verwaltung, aber auch an den in dieser Materie ungeübten Marktteilnehmer dar. Nicht zuletzt besteht eine Nachfrage auch durch die Medien und von Seiten interessierter Bürger.

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.

Die Kaufpreise für Immobilien werden von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Markteinflüssen, z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Vertragsparteien bestimmt. Sie sind das Ergebnis eines Ausgleiches unterschiedlicher Interessenlagen und Wertvorstellungen der Marktteilnehmer. Im Bericht dargestellt wird das allgemeine Preisniveau, also die durchschnittliche Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt im Berichtszeitraum. Nennt der Bericht Wert- oder Preisspannen, so sind diese also nicht nur das Ergebnis objektbedingter Unterschiede zwischen den Kauffällen. Die Kaufpreise auch gleichartiger Objekte liegen je nach Marktlage innerhalb einer mehr oder weniger ausgeprägten zufallsbedingten Streubreite.

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen 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 dem gemäß 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. D.3), das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Preisspannen abgedeckt.

Über die Jahre hinweg genannte Preise 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. C.1.3). Der Eingang der in einem Berichtsjahr beurkundeten Kaufvertragsabschriften ist in der Geschäftsstelle erfahrungsgemäß am Jahresende und im Januar des Folgejahres besonders hoch, aber auch noch im Februar und bis weit in den März hinein 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. Jeweils Ende Januar eines Jahres werden vorläufige Umsatzdaten vorab ermittelt und in *GAA Online* unter „GAA Aktuell“ zum kostenfreien Abruf bereitgestellt. An gleicher Stelle werden regelmäßig auch Quartalbezogene Umsatzzahlen veröffentlicht.

Der Bericht unterscheidet vielfach zwischen dem West- und dem Ostteil Berlins. Obwohl sich die rechtlichen und auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten in den Stadthälften inzwischen immer weiter angeglichen haben, besteht zumindest bei den Teilmärkten "Wohnen" häufig ein weiterhin strukturbedingt unterschiedliches Preisverhalten.

### C.2.2 GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet



Abb. 5:  
Schnelle Verbindung zum  
Gutachterausschuss per Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit dem September 2000 über die eigene Website **GAA Online** unter der Adresse

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

erreichbar. Über den Online-Shop steht dem Nutzer 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 können dem Produktkatalog in *GAA Online* entnommen werden.



Abb. 6:  
Homepage des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

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

Das Internetangebot wird ständig aktualisiert und erweitert.

### C.2.3 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten das historisch älteste Mittel des Gutachterausschusses zur Schaffung von Markttransparenz. Dabei handelt es sich um durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten (Bodenrichtwertzonen) 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



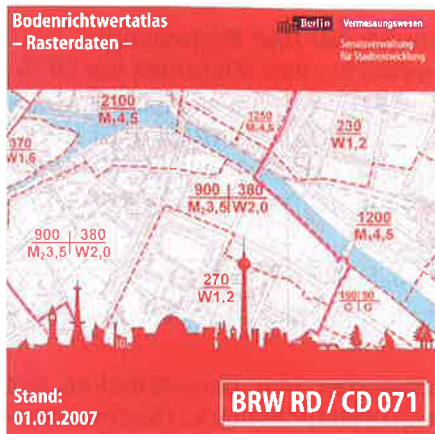


Abb. 7:  
Die aktuelle Bodenrichtwert-CD-ROM

Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus eines 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: Di, Do und Fr von 09:00 bis 13:00 Uhr  
Mo und Mi geschlossen**

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

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


Dort kann der Bodenrichtwertatlas kostenfrei auch eingesehen werden.

Zwischen den Bodenrichtwertermittlungen werden von der Geschäftsstelle in *GAA Online* aktuelle Informationen speziell zum Thema Bodenrichtwerte unter „GAA Aktuell“ 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.2.4 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen 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 bisherigen Veröffentlichungen 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. Zuletzt sind folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden:

**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 für Mietwohnhäuser und Mietwohnungshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 %**  
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren nach den §§ 15 bis 20 WertV sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist.  
Zuletzt veröffentlicht im Abl. 2005 Nr. 58, S.4391-4399.  
Aktuelle Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss Ende Mai 2007 beraten.
- **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**  
Die Faktoren wurden zuletzt im Abl. 2005 Nr. 4, S. 174-182, veröffentlicht.
  - b) **Sachwertanpassungsfaktoren für Eigenheimgrundstücke im Ostteil Berlins**  
Die Veröffentlichung erfolgte zuletzt im Abl. 2006 Nr. 19, S.1376-1387.
- **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 die Fälle der steuerlichen Bewertung 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, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das Jahressteuergesetz 2007 (JStG 2007) vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2878 ff.).  
Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S.2626, veröffentlicht.  
Die vollständige Darstellung der grafisch aufbereiteten Bodenrichtwertindizes aller Teilmärkte kann über *GAA Online* (Daten zur Wertermittlung) abgerufen werden.

### C.2.5 Umfang des Online-Informationsabrufs und der Erteilung von Auskünften

Telefonische Preis- oder Wertauskünfte können aus personellen Gründen nicht mehr erteilt werden. Neben dem zunehmenden Online-Abruf von Informationen über das Internet (*GAA Online*) besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtige schriftliche Auskünfte zu erhalten.

Zu den häufigsten Auskünften gehörten auch im Jahr 2006:

- **Bodenrichtwertauskünfte**
  - **Abfrage per Internet/Intranet.** Im Berichtsjahr wurden über 43.100 (2005: 41.630) Bodenrichtwerte online abgerufen.
  - Jedermann kann in den Diensträumen des GeoDatenService (Raum 3007) und der Geschäftsstelle (Raum 3043) während der Sprechzeiten kostenfrei **Einsicht in die Bodenrichtwertkarten** nehmen.
  - **Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind im Berichtsjahr in 581 Fällen abgegeben worden.

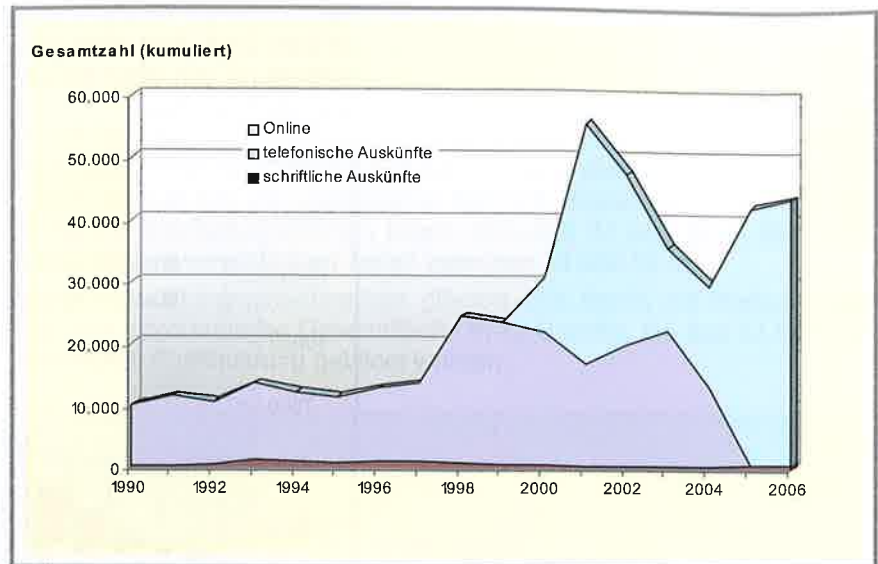


Abb. 8:  
Anzahl der jährlichen  
Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

Die Einführung des zunächst kostenfreien Online-Abrufs von Bodenrichtwerten führte 2000/2001 sofort zu einem rasanten Anstieg der Fallzahlen. Mit Einführung der Kostenpflicht im Mai 2002 gingen die Abrufe drastisch zurück, um sich schließlich nach Einstellung der telefonischen Auskünfte auf einem Niveau über 40.000 einzupendeln. Von der Möglichkeit der kostenfreien Einsichtnahme in den Bodenrichtwertatlas in den Räumen der Geschäftsstelle und des GeoDatenService wird nur noch ausnahmsweise Gebrauch gemacht.

- **Statistische Informationen über den Grundstücksmarkt**

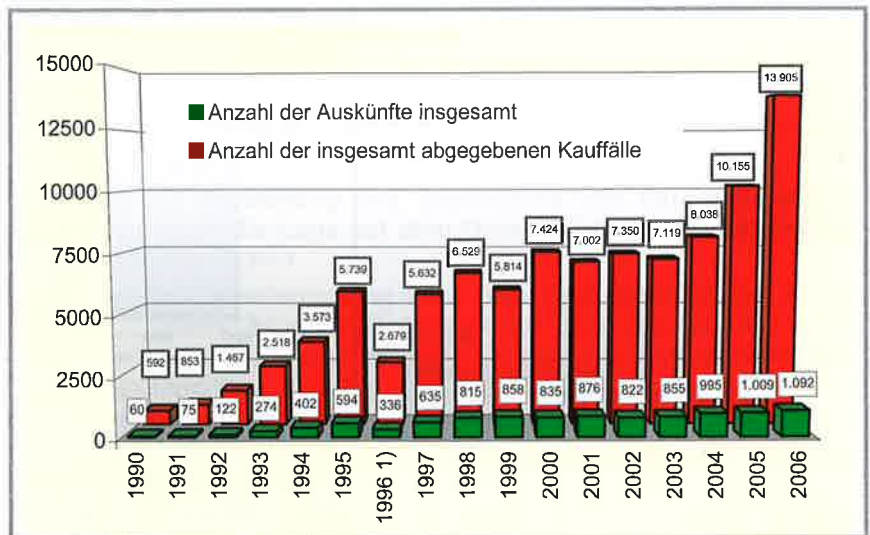
Der *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt* enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit es der Dienstbetrieb zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben bei den zurückgehenden personellen Ressourcen noch zulässt und in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, können 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 abgerechnet.

- **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 über Einzelkauffälle gegeben. Dazu zählt auch die Abgabe von Daten über Nutzungsentgelte. Diese Auskünfte erfolgen je nach Berechtigung mit Grundstücks- oder Blockbezug. Dafür 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 2006. Seit 2005 sind jeweils mehr als 1.000 Auskünfte unter Bereitstellung von über 10.000, zuletzt knapp 14.000 Vergleichskaufpreisen erteilt worden.

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



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

Abb. 10:  
Anteil der Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2006

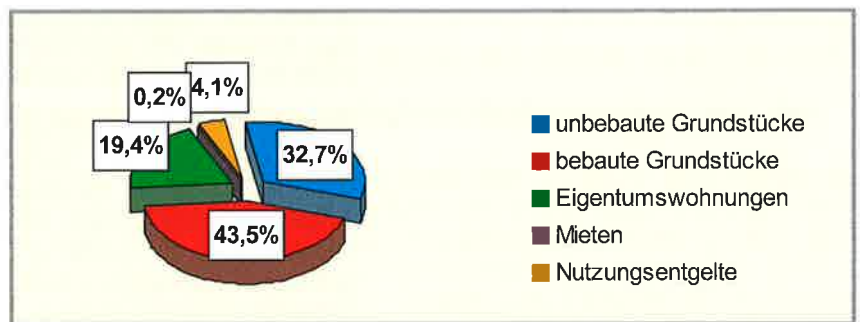


Abb. 11:  
Fehrbelliner Platz 1, Sitz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit November 2004

**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 der Geschäftsstelle:**

**Di, Do und Fr von 09:00 bis 13:00 Uhr,  
Mo und Mi geschlossen,  
darüber hinaus nach vorheriger telefonischer Vereinbarung.**

Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und 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 ist auf einer Fläche von etwa 891,7 km<sup>2</sup> Stadt und Bundesland zugleich. 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.

Seit einer Verwaltungsgebietsreform gliedert sich Berlin mit Wirkung vom 1.1.2001 bei unveränderter Gesamtfläche in 12 Bezirke, die aus 23 früheren Bezirken durch Fusionierung gebildet wurden.



Abb. 13:  
Die Berliner Bezirke vor und nach der Verwaltungsgebietsreform zum 1.1.2001

Berlin verfügt über einen großen und abwechslungsreichen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert:

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 103 km<sup>2</sup>
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 204 km<sup>2</sup>
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 18 km<sup>2</sup>
- Wasserflächen 60 km<sup>2</sup>

136 km<sup>2</sup> sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige wesentliche Regionaldaten sind in der nachfolgenden Tabelle nach Bezirken aufgeschlüsselt.

Seit der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 hat sich die Situation in Berlin sehr rasant verändert. Der Prozess setzte mit dem unerwarteten Geschehen am 9. November 1989 ein, dem Tag des Mauerfalls. Die Naht zwischen den Machtblöcken der östlichen und der westlichen Welt, den die Mauer durch die Stadt bis dahin markierte, ist heute vielerorts nur noch schwer nachzuvollziehen. An einigen Orten erinnert eine besondere Markierung im Straßenpflaster an ihren früheren Verlauf.

Statistische Regionaldaten									
Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>
		insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	322.744	3.947	3,7%	0	140	5	81,8	190.489	38,5
Friedrichshain-Kreuzberg	261.811	2.016	5,8%	0	115	1	129,8	145.483	36,7
Pankow	353.910	10.307	32,4%	1.273	157	1.907	34,3	201.537	38,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.080	6.472	29,5%	1.622	280	8	48,7	190.286	45,3
Spandau	225.042	9.192	35,8%	1.618	890	783	24,5	117.318	36,9
Steglitz-Zehlendorf	288.670	10.250	35,1%	2447	1.126	28	28,2	155.923	43,6
Tempelhof-Schöneberg	333.163	5.310	2,9%	48	42	64	62,7	184.996	40,2
Neukölln	305.900	4.493	4,1%	5	72	109	68,1	164.859	36,8
Treptow-Köpenick	235.336	16.842	55,7%	6.897	2.160	332	14,0	126.941	36,8
Marzahn-Hellersdorf	250.413	6.178	7,1%	173	119	146	40,5	130.609	35,9
Lichtenberg	258.894	5.229	13,5%	46	112	550	49,5	141.405	34,5
Reinickendorf	244.226	8.948	34,3%	1.925	748	393	27,3	131.991	39,8
<b>Berlin</b>	<b>3.395.189</b>	<b>89.185</b>	<b>29,5%</b>	<b>16.054</b>	<b>5.962</b>	<b>4.326</b>	<b>38,1</b>	<b>1.881.837</b>	<b>38,8</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2006 des Statistischen Landesamtes Berlin, Kulturbuch-Verlag, Berlin

Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte, seine regionale Einengung verlor und damit unmittelbar von den Vorteilen der politischen Entwicklung profitierte. Andererseits war und ist Berlin aber auch von den (insbesondere finanziellen) Nachwirkungen der Teilung und den Schwierigkeiten des Vereinigungsprozesses besonders betroffen.

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 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, ohne dabei die Nähe zur Stadt aufgeben zu müssen. Der Wanderungsverlust nach Brandenburg geht allerdings seit einigen Jahren langsam wieder zurück. Insgesamt ergeben sich seit 2001 wieder leichte Wanderungsgewinne zugunsten Berlins, wie es auch die nachstehende Grafik vermittelt.



Abb. 14:  
Das Reichstagsgebäude, Sitz des Deutschen Bundestages, dahinter das Paul-Löbe-Haus mit Büroräumen für die Abgeordneten

Nach dem „Hauptstadt-Beschluss“ des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 hat sich Berlin als Hauptstadt Deutschlands und Regierungssitz etablieren können. Neben Parlament und Bundesregierung haben Botschaften sowie viele Verbände und Organisationen ihren Sitz an die Spree verlegt. Zudem hat sich Berlin inzwischen zu einem bedeutenden Wissenschafts-, Forschungs- und Medienstandort entwickelt.

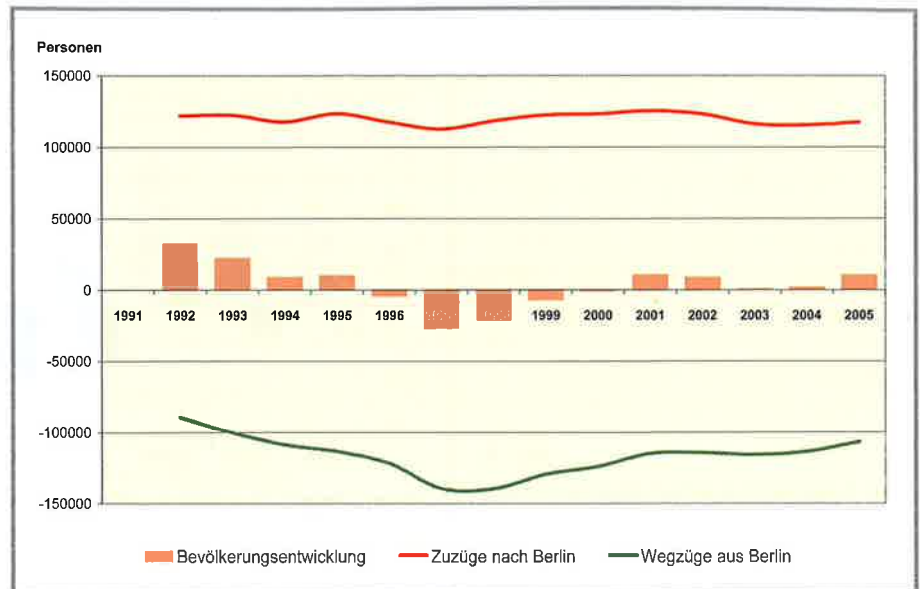


Abb. 15:

Bevölkerungsentwicklung durch  
Umzüge von und nach Berlin seit 1991

Quelle: Statistische Jahrbücher des Statistischen Landesamtes Berlin

Berlin verbindet intensive Urbanität mit hoher Lebensqualität. Dazu tragen die außerordentliche Vielzahl kultureller Einrichtungen und eine Fülle von Veranstaltungen unterschiedlichster Art bei. Darüber hinaus bestehen unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Hinzu kommt ein als angenehm und zweckmäßig empfundenenes engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das in dichter Taktfolge durch S-Bahn- und U-Bahnstrecken sowie Autobus- und Straßenbahnlinien bedient wird.

Herausragende Publikumsmagnete und Höhepunkte des touristischen Geschehens in Berlin 2006 waren nicht zuletzt die Ausstellungen der Berliner Museen, die Inbetriebnahme des neuen Hauptbahnhofs im Mai, die Fußballweltmeisterschaft im Olympiastadion und auf der Fanmeile am Brandenburger Tor im Juni/Juli sowie die Geburt des Eisbärbabys Knut im Berliner Zoo im Dezember.

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

## D.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Der Berliner Grundstücksmarkt hat sich seit Mitte der 90er Jahre in einer anhaltenden Talfahrt befunden. Die verschiedentlich wiederholt prognostizierten Silberstreifen am Horizont des Immobilienmarktes haben sich jeweils schnell wieder verflüchtigt. Für 2005 stellte der Gutachterausschuss allerdings fest, dass die Talsohle wohl erreicht sein könnte. Der Zuwachs der Kauffallzahlen auf allen Teilmärkten war eindeutig, die Preisentwicklung konnte diesem Trend auf breiter Basis allerdings noch nicht folgen. Im Wesentlichen waren es ausländische Investoren, die zunächst vor allem den Teilmarkt der Renditegrundstücke für sich als unterbewertet entdeckten und durch Erwerb im großen Stil in Bewegung brachten. Diese Entwicklung hielt 2006 weiter an und führte per Jahresfrist zum bisher höchsten Geldumsatz in der Geschichte Berlins von 14,8 Mrd. Euro.

Die Berliner Wirtschaft hatte von der Osterweiterung der EU bisher noch kaum profitieren können. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wies 2006 mit einem Zuwachs von 1,5 % gegenüber der etwa ausgeglichenen Wirtschaftsleistung (+ 0,1 %) im Vorjahr einen positiven Trend auf. Im Vergleich zu anderen Bundesländern liegt Berlin zwar deutlich zurück, doch kann die Stadt nach dem Wegbrechen der Industrie in den Jahren seit der Deutschen Einheit trotz seiner relativ schwach exportorientierten Wirtschaft nun auch vom Ausfuhr-Boom der Bundesrepublik profitieren.

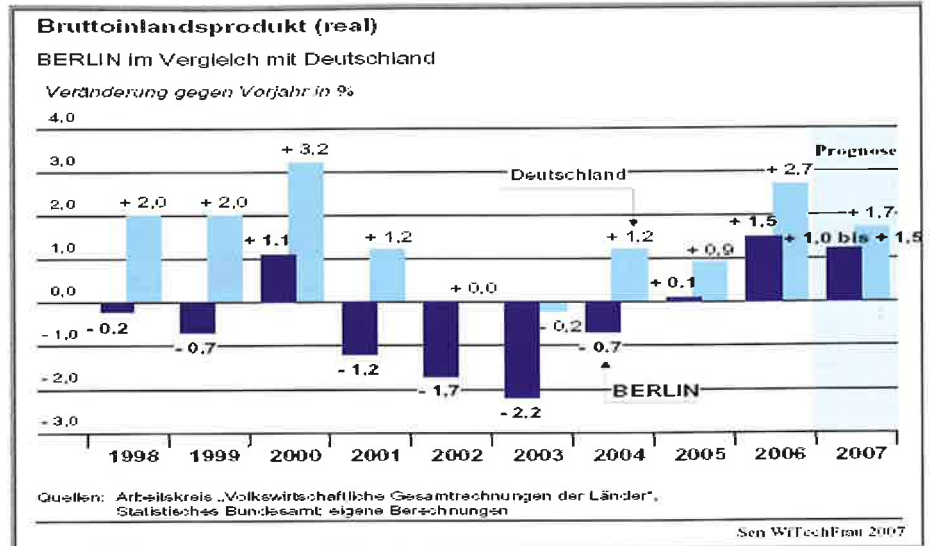


Abb. 16

Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland:

Bestätigt wird diese Entwicklung einer sich stärkenden Berliner Wirtschaft durch den Rückgang der Arbeitslosenquote. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt, der Wirtschaftsstandort Berlin gewinnt wieder an Attraktivität.

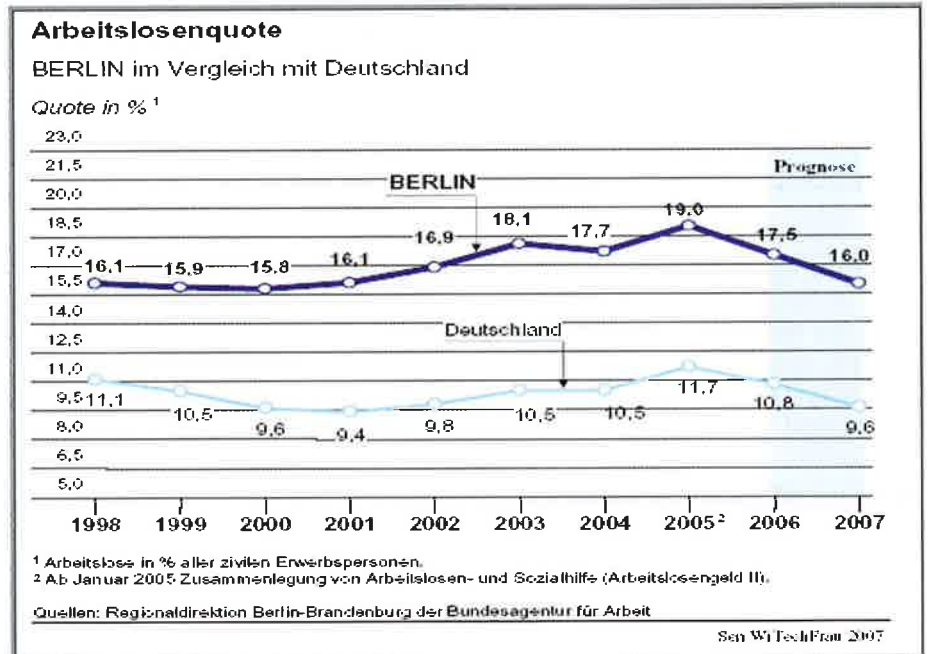


Abb. 17:

Die Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland

Der Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung Berlin (Basis 2000 = 100) lag 2006 mit 108,8 um 1,8 Punkte über dem Index des Vorjahres. In den Jahren seit 1996 war der Berliner Preisindex für Wohngebäude rückläufig, 2005 hatte er sich kaum noch auf 98,5 verändert. Im Jahr 2006 stieg er wieder etwas an und lag im Durchschnitt bei 100,4.

### 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 orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem "Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2005" (Amtsblatt für Berlin, Nr. 41 vom 22. August 2005). Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Druck-



schrift der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auch bei den Bezirksämtern erhältlich).

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

- die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ueberstraße, Wandernallee und Fernbahntrasse.,
- nördlich und südlich der Heerstraße im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
- der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
- der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze, sowie
- das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße.

Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

## E Preisentwicklung 2006

### E.1 Bauland



Abb. 18:  
Vorbereitung eines Grundstücks zur  
Bebauung

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken anhand beispielhafter Lagen sind in diesem Bericht die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2007 (vgl. C.2.3). Die Bodenrichtwerte (BRW) wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten in der Zeit vom 9. Januar bis zum 13. Februar 2007 beraten.

Die BRW zum Stichtag 01.01.2007 basieren zum einen auf den bis gegen Ende 2006 in der Geschäftsstelle eingegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen, 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. Für Grundstücke mit einer GFZ unter 0,8 wurden vom Gutachterausschuss entsprechende Untersuchungen nicht durchgeführt.

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

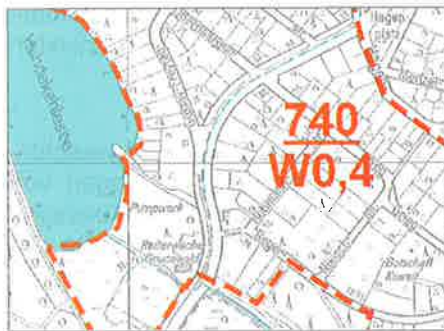


Abb. 19:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(Flächen für Wohnbebauung, GFZ= 0,4),  
Am Hagenplatz in Grunewald

Dieser Teilmarkt profitiert nicht von dem zu beobachtenden enormen Interesse kommerzieller ausländischer Investoren am Berliner Grundstücksmarkt. Er wird im Wesentlichen vom Eigeninteresse der Erwerber statt von Renditegesichtspunkten geprägt. Daher wird hier das Marktgeschehen eher durch die allgemeine Wirtschaftskraft Berlins bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat ein insgesamt stabiles Preisniveau festgestellt. Insbesondere in den einfachen, mittleren und guten Wohnlagen sowohl im Westteil als auch im Ostteil der Stadt hat sich das Bodenrichtwertniveau im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Lediglich in den sehr guten Wohnlagen mit einem Bodenwertniveau über 700 €/m<sup>2</sup> war ein Rückgang um 5 % auszumachen. In Rudow und Frohnau stiegen dagegen die BRW um 10 €/m<sup>2</sup>.

Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der offenen Bauweise weisen zwischen dem West- und dem Ostteil Berlins weiterhin ein unterschiedliches Niveau auf. Während im ehemaligen Ostteil die Kauffallzahlen wiederum deutlich über denen des Westteils lagen, ist die Situation bei den Preisen genau entgegengesetzt. In den Spitzenlagen West war das Preisniveau fast viermal so hoch wie in der östlichen Stadthälfte.

Mit einem Anteil von 60 % an der Gesamtzahl der Kauffälle dieses Teilmarktes wurden die meisten Baulandgrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausneubau erneut in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Pankow sowie Treptow-Köpenick umgesetzt. Das findet unter anderem seine Begründung in dem für Kaufwillige günstigen Bodenwertniveau in diesen Lagen, das sich im Durchschnitt zwischen 100 und 120 €/m<sup>2</sup> bewegt.

Das Bodenrichtwertniveau lag zum 1.1.2007 in den westlichen Spitzenlagen (Grunewald) nach einem weiteren Preisrückgang nunmehr bei 720 €/m<sup>2</sup> bis 740 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenlage im Ostteil im Bereich des Majakowskirings in Pankow erreichte ein gegenüber den Vorjahren erneut unverändertes Bodenrichtwertniveau von 230 €/m<sup>2</sup> Grund und Boden.

<b>Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins</b>		
<b>Wohnlagen</b> Lagen	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2006</b> €/m <sup>2</sup>	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2007</b> €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlagen:</b> Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	520 bis 780	520 bis 740
<b>gute Wohnlagen:</b> Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest), Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Frohnau	280 bis 700  210	280 bis 700  220
<b>mittlere Wohnlagen:</b> Wilmsdorf (Mansfelder Str.) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	520 180 bis 240	520 180 bis 260
<b>einfache Wohnlagen</b> Gatow, Haselhorst, Staaken, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau Spandau West-Staaken (GFZ 0,4) West-Staaken (GFZ 0,2) Kladow	140 bis 200  130 110 100 160	140 bis 200  130 110 100 160

<b>Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins</b>		
<b>Wohnlagen</b> Lagen	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2006</b> €/m <sup>2</sup>	<b>Bodenrichtwerte</b> <b>01.01.2007</b> €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlagen:</b> Wendenschloß, Oranensee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	160 bis 230	160 bis 230
<b>mittlere und einfache Wohnlagen:</b> <u>Treptow-Köpenick:</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal Baumschulenweg Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen	85 bis 100 100 bis 130 100 bis 110 70 bis 160	85 bis 100 100 bis 130 100 bis 110 70 bis 160
<u>Pankow:</u> Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	80 bis 110 120 bis 150 80 bis 120	80 bis 110 120 bis 150 75 bis 140
<u>Marzahn-Hellersdorf:</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn Kaulsdorf, Mahlsdorf	110 80 bis 120 85 bis 110	110 85 bis 110 85 bis 110
<u>Lichtenberg-Hohenschönhausen:</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen Karlsruhorst, Friedrichsfelde	85 bis 100 100 bis 130 120 bis 140	85 bis 110 100 bis 130 120 bis 140

Die Abbildungen 20 bis 22 auf der Folgeseite stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland (sog. „Speckgürtel“) dar. Nicht zur Ableitung konkreter Einzelpreise geeignet!

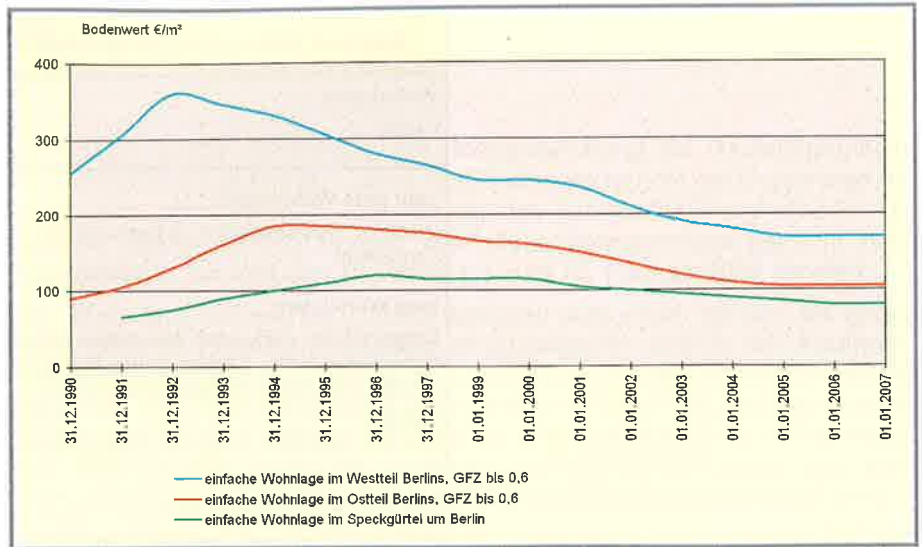


Abb. 20:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

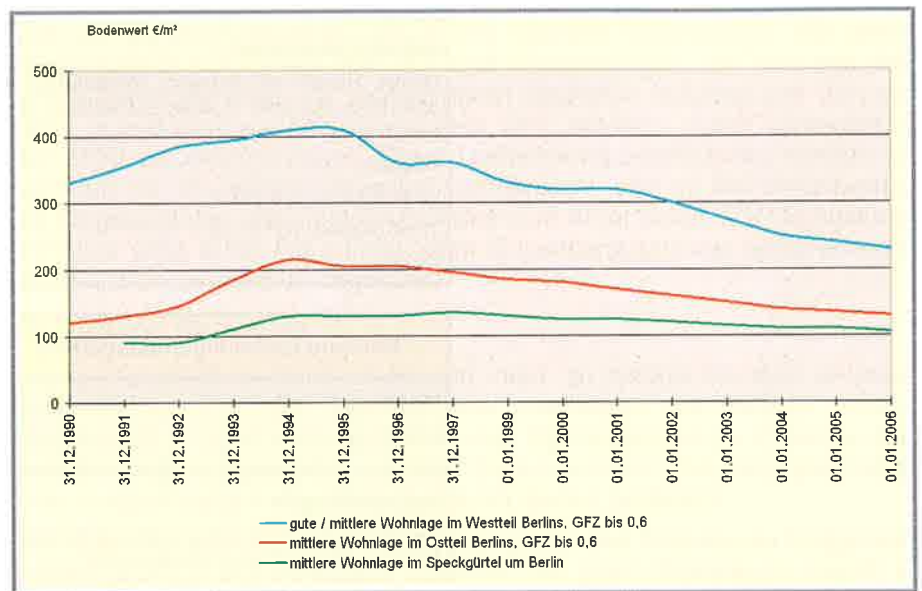


Abb. 21:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

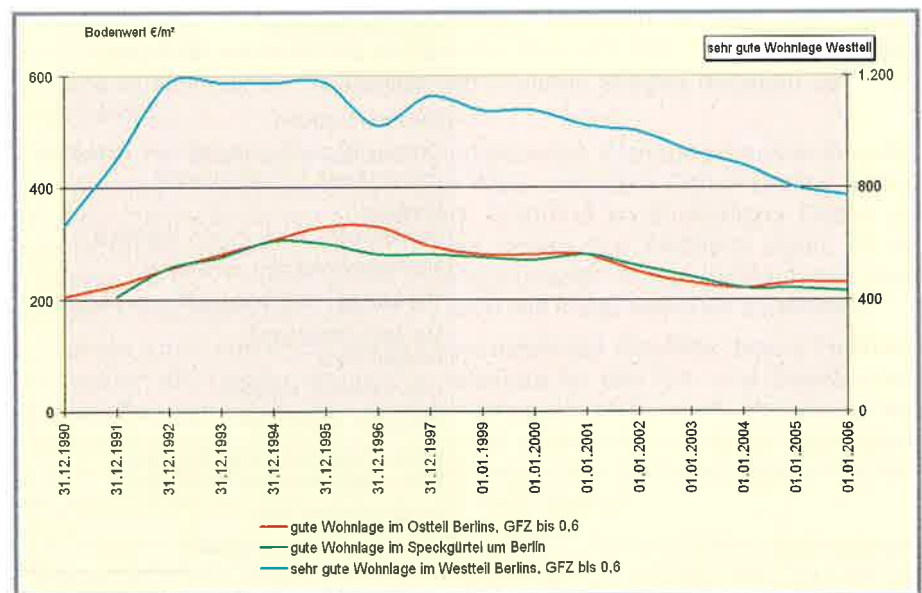


Abb. 22:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

In Berlin sind im Berichtsjahr nur wenige Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer Wasserlage veräußert worden. Bei einer sehr deutlichen Streuung der Preise wurden für diese Grundstücke Kaufpreise gezahlt, die im Durchschnitt etwa 30 – 40 % über den Preisen für Grundstücke in vergleichbaren Lagen ohne Zugang zu einem Gewässer lagen.

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

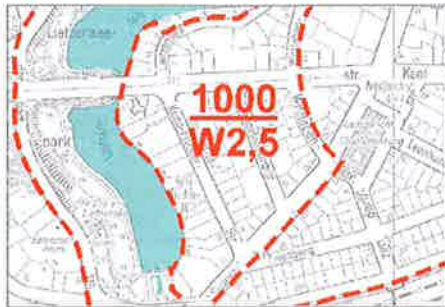


Abb. 23:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(Flächen für Wohnbebauung, GFZ= 2,5),  
am Lietzensee in Charlottenburg

Die Umsätze auf dem Baulandmarkt für den Geschosswohnungsbau bewegten sich nach Fallzahlen wie seit einigen Jahren auch 2006 auf einem äußerst niedrigen Niveau. Es konnte zwar im zweiten Jahr in Folge ein Anstieg festgestellt werden, doch hat dieser Markt nach Absolutzahlen keine wirkliche Belebung erfahren. Für potentielle Investoren gibt es nach wie vor keine Nachfrageimpulse, da die Kostenmieten noch über den Marktmieten liegen. Dennoch konnte der Gutachterausschuss insgesamt eine positive Grundstimmung erkennen, die vor allem durch den Umsatz- und Preiszuwachs bei den bebauten Wohnimmobilien bedingt ist.

Die zur Verfügung stehenden Kaufpreise waren vielfach durch persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse geprägt und damit im Wesentlichen nicht vergleichsgeeignet. Wegen der in den unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen nur wenigen zur Verfügung stehenden Vergleichspreise hat der Gutachterausschuss daher das aktuelle Preisniveau auf der Grundlage seines intersubjektiven Sachverständes und an Hand statistischer Trendlinien abgeleitet. Danach ist gegenüber dem Vorjahr ein unverändertes Bodenwertniveau ermittelt worden.

Für die Berliner Spitzenlage auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2007 unverändert mit 1.000 €/m<sup>2</sup> angegeben, für die zentrale Spitzenwohnlage im Ostteil Berlins an der Leipziger Straße sind 840 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2006 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlagen:</b> Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0	570 bis 670	570 bis 670
<b>gute Wohnlagen:</b> 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
<b>mittlere Wohnlagen:</b> Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln	1,0 – 1,2	200 bis 370	200 bis 370
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	2,0 – 2,5	500 bis 610	500 bis 610
<b>einfache Wohnlagen</b> Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof	1,0 – 1,5	150 bis 230	150 bis 230
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	2,0 – 3,0	230 bis 460	230 bis 460

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Ostteil Berlins			
Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2006 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlagen:</b> Grünau, Köpenick, Rosenthal, Hohenschönhausen	0,8 – 1,5	170 bis 290	170 bis 290
<b>mittlere und einfache Wohnlagen</b> Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 – 1,0	120 bis 230	120 bis 230
Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 – 1,5	180 bis 260	180 bis 260
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 – 1,5	140 bis 290	140 bis 290
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	230 bis 330	230 bis 330
Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	340 bis 420	340 bis 420
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	270 bis 840	270 bis 840

### E.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

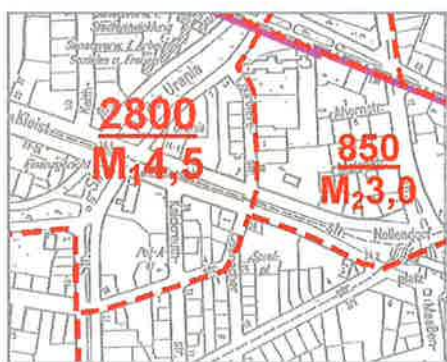


Abb. 24:

Ausschnitt aus der BRW-Karte (M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen), An der Urania / Nollendorferplatz

Der Teilmarkt der **kern- und mischgebietstypischen Nutzungen (M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen)** hat weiterhin nur wenige Investitionsanreize zu bieten. Die großen Maklerhäuser haben aber im Gegensatz zu den Vorjahren für 2006 eine deutliche Erholung des Berliner Büromarktes festgestellt, der in zentralen Lagen von einer sich verbreitenden Nachfragebelebung getragen wird.

Auch die Stimmung des überwiegenden Teils der Berliner Einzelhändler ist derzeit vergleichsweise gut. Diese positive Einstellung wird durch einen leichten Anstieg der Spitzenmieten für Büroflächen auf 20,50 €/m<sup>2</sup> und ein unverändertes Spitzenmietniveau für Einzelhandelsflächen von 180 €/m<sup>2</sup> mit leicht steigender Tendenz zu 2007 bestätigt. Dennoch ist der Büroflächenmarkt weiterhin von einer nominellen Leerstandsquote von etwa 10 % geprägt. Auch die deutlich rückläufige Neubautätigkeit vermag dieses Überangebot noch nicht kompensieren.

Trotz dieser Indikatoren ergab sich jedoch noch keine Belebung der Nachfrage nach entsprechenden Baulandflächen. Gegenüber 2005 war sogar nochmals ein Rückgang der Fallzahlen um 30 % festzustellen. Wie bei den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise hat der Gutachterausschuss daher seine Einschätzung auf der Grundlage seines intersubjektiven Sachverständigen und an Hand statistischer Trendlinien zur Langzeitentwicklung der Kaufpreise dieses Teilmarktes vorgenommen. In einer allgemeinen Markteinschätzung hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau dieses Teilmarktes als unverändert gegenüber dem Vorjahr eingeschätzt.

Lediglich im Altbezirk Mitte war u.a. wegen steigender Büromieten und des Verkaufs über lange Zeit schwer veräußerbarer Grundstücke eine abweichend positivere Entwicklung zu erkennen und führte zu einer Bodenrichtwertentwicklung um + 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Zum Teilmarkt der Flächen für sogenannte **kerngebietstypische Nutzungen** (Büro- und Geschäftslagen), den **sog. M<sub>1</sub>-Flächen**, gehören mit dem Pariser Platz am Brandenburger Tor und dem Gendarmenmarkt in Mitte zwei Aushängeschilder Berlins. Sie weisen mit 21.000 €/m<sup>2</sup> bzw. 16.000 €/m<sup>2</sup> die höchsten Bodenrichtwerte auf, in der westlichen City ist die hochwertigste Lage weiterhin die Tauentzienstraße mit einem Bodenrichtwert von 17.000 €/m<sup>2</sup> bei Ladenmieten von etwa 200 €/m<sup>2</sup>.

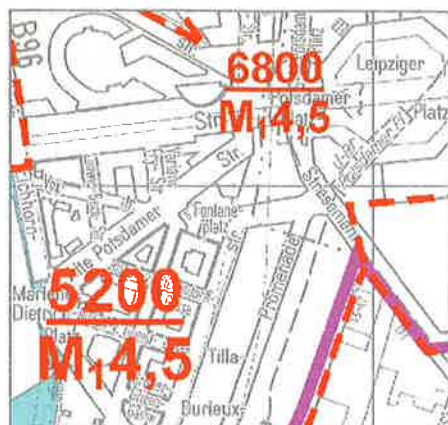


Abb. 25:

Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(M<sub>1</sub>-Flächen, GFZ= 4,5),  
am Potsdamer Platz

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

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M <sub>1</sub> - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche) <sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2006 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	20.000	21.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	15.000	16.000
Südseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	17.000	17.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	15.000	16.000
Friedrichstraße, zwischen S-Bahn und Leipziger Str. <sup>1)</sup>	4,5	7.000	7.300
Nordseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Str. und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	8.500	8.500
Schloßstraße (Steglitz) <sup>1)</sup>	4,5	6.600	6.600
Potsdamer Platz, Leipziger Platz <sup>1)</sup>	4,5	6.500	6.800
südwestlich vom Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	5.000	5.200
oberer Kurfürstendamm <sup>1)</sup>	4,5	3.700	3.700
Karl-Marx-Straße <sup>1)</sup> (Weichsel- bis Werbellinstraße)	4,5	3.000	2.250
Wilmsdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	3.600	3.600
Hermannplatz <sup>1)</sup>	4,5	3.000	3.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	2.400	2.400
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	2.800	2.900
sonstige Historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	2.200	2.300
Müllerstraße (Wedding) <sup>1)</sup>	4,5	2.250	2.250
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	1.700	1.700
südliche Friedrichstadt, Kochstraße <sup>2)</sup>	4,5	1.700	1.700
Ostbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	1.200	1.200
Altstadt-Spandau <sup>1)</sup>	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	2,0	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	1.500	1.500

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M<sub>1</sub>-Flächen) stellen die **Einzelhandelszentren** dar. Der Gutachterausschuss hatte bei der Bodenrichtwertermittlung zum 1.1.2006 für derartige Zentren außerhalb des Innenstadtbereiches ein spezielles Ranking durchgeführt. Die Wertdifferenzen wurden unter Einsatz der Zielbaumethode ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum 1.1.2007 haben demgegenüber keine Veränderung erfahren.

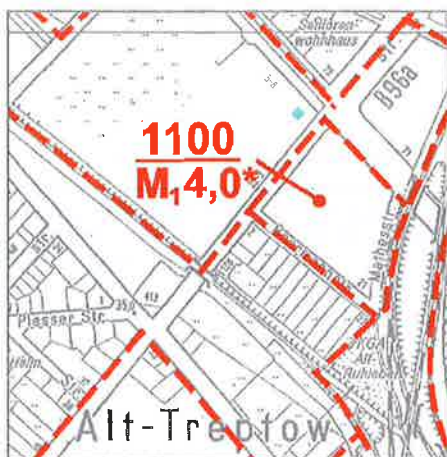


Abb. 26:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(M<sub>1</sub>-Flächen Einzelhandelszentren, GFZ= 4,0),

Einzelhandelszentren (M <sub>1</sub> -Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets-typische GFZ <sup>1)</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2006 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
Spandauer Arkaden	4,0	1.500	1.500
Ringcenter I – III	4,0	1.500	1.500
Schönhauser Allee Arkaden	4,0	1.500	1.500
Le Clou	4,0	1.500	1.500
Am Borsigturm	4,0	1.500	1.500
Prerower Platz, Lindencenter	4,0	1.100	1.100
Gropiuspassagen	4,0	1.100	1.100
Gesundbrunnen-Center	4,0	1.100	1.100
Park-Center-Treptow	4,0	1.100	1.100
Forum Köpenick	4,0	1.100	1.100
Eastgate	4,0	1.100	1.100
Zentrum Schöneweide	4,0	700	700
Hellersdorfer Straße, Spreecenter	4,0	700	700

<sup>1)</sup> Bodenrichtwerte für Einzelhandelszentren, bei denen die angegebene GFZ auch die Geschossfläche der Stellplätze berücksichtigt.

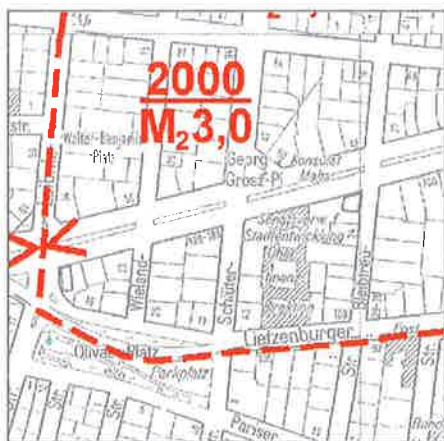


Abb. 27  
Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(M<sub>2</sub>-Flächen, GFZ= 3,0),  
Bereich Schlüterstraße in Charlottenburg

M<sub>2</sub> - Flächen sind Bereiche **mischgebietstypischer Nutzungen** mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen.

Baulandflächen mit kern- und mixedgebietstypischer Nutzung (M <sub>2</sub> -Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2006 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
Oranienburger Str./ Mombijoustr. (Mitte)	3,5	1.250	1.250
Badstraße	3,0	750	750
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	2.000 1.350	2.000 1.350
Schönhauser Allee (Danziger bis Bornholmer Straße)	3,0	850	850
Frankfurter Allee (Voigt- bis Möllendorfstraße) (Proskauer Straße bis Voigtstraße)	3,0	850 650	850 650
Reichsstraße	2,5	1.200	1.200
Tempelhofer Damm	2,5	850	850
Stadtteilzentrum Hellersdorf	2,0	350	350
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.000	1.000
Teltower Damm (Zehlendorf) (Scharfstraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	— 1.000	800 1.200
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße	2,0	800	800
Residenzstraße	2,0	550	550
Baumschulenstraße	1,5	380	380
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstr.) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	550 450	550 450
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	550	550



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



Abb. 28:

Ausschnitt aus der BRW-Karte  
(gewerbliche Bauflächen),  
Schönerlinder Straße/Lindenhof in Buch

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 der Wissenschaft, den Medien und dem Tourismus sieht Berlin die Potentiale, die es zur nachhaltigen Belebung der Wirtschaft weiter zu entwickeln gilt.

Die Umsätze bewegten sich auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau. Aufgegebene Industriestandorte sorgen für ein Flächenüberangebot, das wegen fehlender Investitionsinteressen für innerstädtische Industrieproduktion oder eine sonstige gewerbliche Nutzung weiter das Preisniveau drückt. In einigen Stadtrandlagen hat der Gutachterausschuss für derartige Flächen mittlerweile ein Bodenrichtwertniveau von nur noch 30 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Insgesamt war der Teilmarkt von weiter zurückgehenden Preisen um – 10% geprägt, höherwertiges Gewerbe mit Handlungsstrukturen zeigten sich allerdings preisstabil. Besondere Preisvereinbarungen waren mitunter bei Kauffällen zur Errichtung von Verbraucher-/ SB-Märkten großer Handelsketten erkennbar.

Wertmäßig Spitzenlage im Westteil Berlins ist der Bereich Salzufer/ Franklinstraße zwischen Spree und Landwehrkanal in Charlottenburg mit einem Bodenrichtwert von 750 €/m<sup>2</sup>, im Ostteil der Stadt das Gebiet Hoffmannstr./ „an der Spree“ in Treptow mit 580 €/m<sup>2</sup>.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2006 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
Pankow: Lindenhof	---	30	30
Spandau: West-Staaken	---	40	30
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	70	60
Steglitz Barnackufer	---	70	60
Neukölln: Kanalstraße	---	90	80
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	80	70
Reinickendorf: Holzhauser Straße/ Otisstr.	---	80	70
Tempelhof: Oberlandstraße	---	100	90
Köpenick: Wilhelminenhofstraße/ Edisonstraße	---	110	100
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	150	130
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	170	150
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	200	180
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	220	200
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	310	260
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	650	580
Treptow: An den Treptowers/ Spree	4,0	650	580
Wilmersdorf: Heilbronner Straße/ Karlsruher Straße	3,0	800	720
Charlottenburg: Salzufer/ Franklinstraße	2,5	800	750

## E.2 Sonstiger Grund und Boden

### E.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als **Rohbauland** bezeichnet. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, 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 hat auch 2006 nur ein geringer Umsatz stattgefunden.

Flächen mit der Nutzungsart „reines Agrarland“ werden in Berlin nicht veräußert. 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 eignen, 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, nicht bauliche Nutzungen aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland	
Nutzungsart	Wertniveau 01.01.2007 €/m <sup>2</sup>
Begünstigtes Agrarland	5 bis 15
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	
- größere Gebiete <sup>1)</sup>	20 bis 40
- Einzelparzellen	40 bis 100
- in Wasserlage mit der Möglichkeit einer Wassersportnutzung	100 bis 200

<sup>1)</sup> 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 2006 um 11 % auf 7.097 angestiegen. Der Flächenumsatz nahm um 6 % und der Geldumsatz nochmals ganz erheblich um 63 % zu. Mit einem Anteil von etwa 80 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen bilden die bebauten Grundstücke weiterhin den wertrelevant weitaus größten Teilmarkt. Dabei sind jeweils auch die im Rahmen von Paketen veräußerten Grundstücke berücksichtigt.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Paketverkäufe) entfielen über 62 % der Transaktionen auf den Westteil Berlins.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** ausgewiesen und **umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte eher die **Wohn-/Nutzfläche** eines Grundstücks bekannt sein als die **Geschossfläche**. **Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen 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

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die reinen Mietwohnhäuser einschließlich der Mietwohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung mit 86 % den größten Marktanteil. Im Westteil sowie im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen dagegen in beiden Stadtteilen nur in geringer Zahl vor.

Mietwohnhäuser (einschließlich Verkäufe in Paketen) wechselten im Jahr 2006 (2005) in 3.767 (2.538) Käuffällen den Eigentümer. Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen von knapp 50 % hat hier der Umsatz weiterhin kräftig zugelegt. Die Kaufpreissumme stieg um 54 % auf 7.089,6 Mio €. Sowohl nach Fallzahlen (65 %) als auch nach dem Geldumsatz (70 %) lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

Es überwogen Preissteigerungen im Bereich zwischen + 10 % und + 20 %, nur in wenigen Ausnahmefällen gingen sie darüber hinaus. Einfach ausgestattete Objekte in einfachen Lagen insbesondere im Ostteil, aber auch Grundstücke mit nach 1990 errichteten Mietwohnhäusern wiesen dagegen oft eine Preisentwicklung von weniger als + 10 % oder in Ausnahmefällen sogar einen leichten Preisrückgang auf.

Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien der Mietwohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung Kaufpreissteigerungen bis zu etwa anderthalb Jahresmieten auszumachen. Bei den reinen Mietwohnhäusern fällt diese Steigerung geringer aus, bei den Altbaukomfortobjekten der Lage 2 (vgl. Tabelle S. 35) ist gar ein leichter Rückgang der auf das Vielfache der Jahresmieten bezogenen Kaufpreise festzustellen. In bevorzugten Lagen dürften bei diesen Objekten begrenzt Mietsteigerungen dazu beigetragen haben, im übrigen führte nun der überdurchschnittliche Preisanstieg in 2005 zu einer Anpassung des Preisniveaus.

Ausgelöst wurde diese Preissteigerung am Berliner Immobilienmarkt der Renditegrundstücke durch institutionelle Investorengruppen, aber auch kapitalkräftige Privatinvestoren, für die Renditegrundstücke auf dem deutschen Immobilienmarkt ein begehrtes Anlageziel darstellten. Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den letzten beiden Jahren zunehmend geprägt durch die sog. **Paketverkäufe**, also durch die Übereignung gleich einer Vielzahl von Grundstücken in einer Urkunde. Hinweise zu Umsätzen und Preisen **vgl. auch Abschnitt B.3**.

Preisdifferenzen und Spannenbreiten in den nachfolgenden Tabellen 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.2.1.

Die Umrechnungsfaktoren über das Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche und Geschossfläche für die Baualtersgruppen der Mietwohnhäuser werden wie folgt ausgewiesen.

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichem Nutzungsanteil	
Teilmarkt	Wohn- und Nutzfläche/Geschossfläche
Altbauten vor 1919	72 / 100
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	76 / 100
Nachkriegsbauten 1949-1979	76 / 100
Nachkriegsbauten ab 1980	79 / 100

Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der für Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzungsanteil (ohne Verkäufe in Paketen) bezahlten Kaufpreise einschließlich die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreinsniveaus seit 2004.

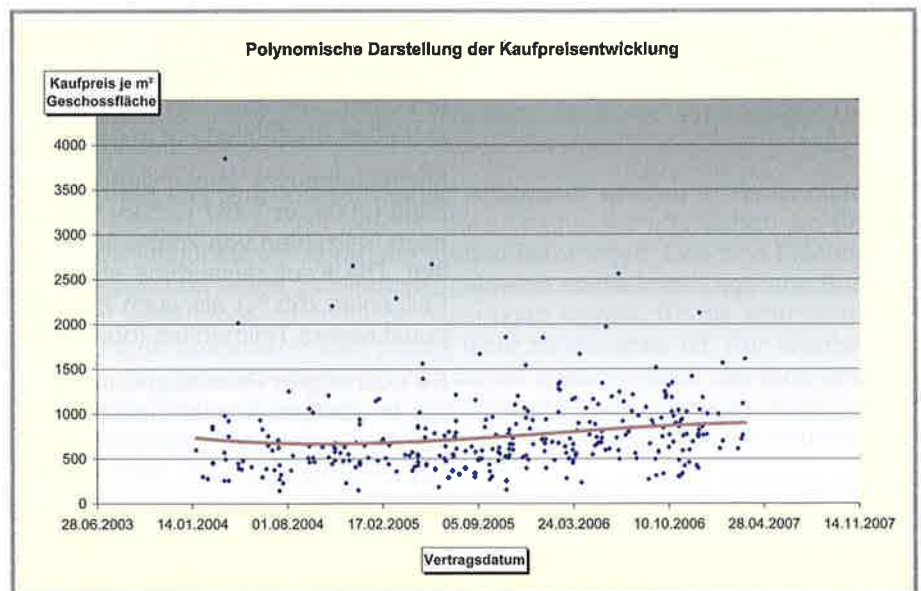


Abb. 29: Die Kaufpreisentwicklung bei den Mietwohnhäusern in den letzten Jahren

## E.3.1.1 Reine Mietwohnhäuser (ohne gewerblichem Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser (**bisher nur einfach als Mietwohnhäuser bezeichnet**) sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichem Nutzungsanteil					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2005		2006	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1919)</b>					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	130 bis 510 295	k.A.	180 bis 570 380	k.A.
	2	k.A.	80 bis 235 <sup>5)</sup> 155	k.A.	85 bis 265 <sup>5)</sup> 155
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	140 bis 580 305 (11,0)	145 bis 490 285 (---)	180 bis 620 380 (12,2)	170 bis 630 395 (11,2)
	2	165 bis 560 365 (10,2)	150 bis 390 235 (10,3)	200 bis 550 400 (11,3)	130 bis 420 250 (10,6)
Komfortausstattung <sup>4)</sup>	1	200 bis 835 395 (10,8)	305 bis 810 560 (---)	250 bis 875 530 (12,6)	405 bis 1.080 675 (13,7)
	2	315 bis 980 605 (14,0)	195 bis 780 480 (13,4)	310 bis 1.210 695 (13,7)	195 bis 890 515 (12,8)
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)</b>		250 bis 1.062 525 (11,8)	190 bis 760 385 (11,7)	230 bis 1.090 580 (12,3)	185 bis 1.010 465 (---)
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>					
Sozial. Wohnungsbau					
- 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		k.A.	entfällt	k.A.	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		k.A.	entfällt	380 bis 950 590 (13,3)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau					
- Baujahre 1949-1989		230 bis 1.220 <sup>6)</sup> 543 (11,8)	145 bis 610 365 (11,2)	290 bis 1.220 625 (12,5)	190 bis 725 400 (11,6)
- Baujahre ab 1990		400 bis 2.345 1.350 (14,2)	k.A.	440 bis 2.270 1.160 (13,9)	700 bis 1.440 <sup>7)</sup> 995 (---)

<sup>1)</sup> Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

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

<sup>5)</sup> Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

<sup>6)</sup> In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 1.900 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7)</sup> Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im Ostteil Berlins bekannt.

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

## E.3.1.2 Mietwohnhäuser mit gewerblichem Nutzungsanteil

Diese Art der Mietwohnhäuser (**bisher als Wohn- und Geschäftshäuser bezeichnet**) sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser mit gewerblichem Nutzungsanteil					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2005		2006	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1919)</b>					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	140 bis 555 295 (---)	215 bis 540 340 (---)	155 bis 585 360 (9,9)	180 bis 515 330 (---)
	2	k.A.	125 bis 230 <sup>5)</sup> 185	k.A.	100 bis 250 <sup>5)</sup> 175
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	150 bis 555 310 (10,1)	175 bis 670 355 (10,7)	165 bis 790 415 (11,9)	230 bis 760 450 (12,3)
	2	260 bis 685 440 (12,3)	120 bis 490 250 (10,5)	250 bis 995 530 (12,3)	120 bis 515 310 (10,6)
Komfortausstattung <sup>4)</sup>	1	200 bis 935 430 (10,7)	380 bis 940 630 (13,2)	275 bis 965 550 (12,3)	420 bis 1.040 730 (15,1)
	2	300 bis 1.560 <sup>6)</sup> 735 (13,1)	250 bis 775 495 (11,4)	395 bis 1.420 <sup>6)</sup> 815 (14,4)	360 bis 975 625 (13,1)
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)</b>		385 bis 995 610 <sup>7)</sup> (---)	220 bis 1.170 440 <sup>7)</sup> (---)	435 bis 990 665 (---)	235 bis 970 565 (---)
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>					
- Baujahre 1949-1989		330 bis 1.230 670 (11,1)	200 bis 1.090 420 (---)	335 bis 1.155 680 (12,0)	230 bis 840 470 (---)
- Baujahre ab 1990		710 bis 2.205 1.290 (---)	690 bis 1.265 905 <sup>7)</sup> (---)	805 bis 2.285 1.210 (14,1)	550 bis 2.070 1.185 (---)

<sup>1)</sup> Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

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

<sup>5)</sup> Nur wenige Kauffälle über Gebäude im schlechten baulichen Unterhaltungszustand.

<sup>6)</sup> Objekte in guter / sehr guter Wohnlage und im guten baulichen Zustand bis etwa 2.600 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7)</sup> Stark reduzierter Mittelwert, da nur wenige Kauffälle im oberen Spannenbereich.

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

## E.3.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Bei dieser Art von Immobilien handelt es sich in der Regel um Geschossbauten, die ausschließlich der Büro- oder Praxisnutzung, Zwecken der Verwaltung sowie dem Einzelhandelsvertrieb von Waren dienen.

Büro- und Geschäftsimmobilien					
Gebäudeart	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				
	Teilmarkt	2005		2006	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	
<b>Altbauten (Baujahre vor 1919)</b>					
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	815 bis 3.055 <sup>1)</sup> 1.730 (---)	350 bis 1.910 975 (11,6)	350 bis 2.675 <sup>2)</sup> 1.180 (12,3)	295 bis 2.120 1.145 (13,8)	
Einzelhandel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
<b>Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)</b>					
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	355 bis 1.635 800 (11,0)	k.A.	275 bis 1.165 655 (---)	200 bis 835 <sup>3)</sup> 550 (---)	
Einzelhandel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
<b>Nachkriegsbauten (Bauj. 1949 - 1989)</b>					
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	445 bis 1.860 1.225 (14,3)	k.A.	320 bis 2.040 <sup>2)</sup> 1.100 (13,9)	k.A.	
Einzelhandel	230 bis 1.745 790 (---)	210 bis 1.485 595 (---)	510 bis 1.865 1.145 (---)	220 bis 1.405 595 (---)	
<b>Neubauten (Baujahre ab 1990)</b>					
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	1.010 bis 1.940 1.440 (---)	560 bis 3.015 <sup>3)</sup> 1.750 (14,0)	870 bis 2.630 <sup>2)</sup> 1.600 (15,0)	635 bis 3.000 <sup>4)</sup> 1.970 (16,9)	
Einzelhandel	1.690 bis 2.360 1.985 (11,5)	1.380 bis 1.925 1.600 (12,8)	1.345 bis 2.905 2.060 (11,9)	590 bis 2.255 <sup>5)</sup> 1.620 (---)	

<sup>1)</sup> Nur wenige Kauffälle in überwiegend sehr guten Geschäftslagen.

<sup>2)</sup> In Spitzenlagen bis über 5.000 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

<sup>3)</sup> Nur wenige Kauffälle.

<sup>4)</sup> Überwiegend Objekte im Ortsteil Mitte.

<sup>5)</sup> Im Ortsteil Mitte bis über 5.000 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

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

## E.3.1.4 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der übereigneten Renditegrundstücke wurde von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. War die Zahl dieser Verkäufe in den letzten Jahren aufgrund der nachlassenden Umwandlungsaktivitäten bei einem Angebotsüberhang an umgewandelten Eigentumswohnungen zurückgegangen, so ist seit 2005 wieder eine leicht steigende Nachfrage festzustellen. Die 2006 zur Umwandlung erworbenen Grundstücke wiesen einen normalen bis guten baulichen Unterhaltungszustand auf, die Objekte der Nachkriegsbaujahre waren weitestgehend in den 70er bis 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet worden. Die Kaufpreise für die Mietwohnhäuser ließen Abstufungen aufgrund unterschiedlicher gewerblicher Nutzungsanteile nicht erkennen.

Bei der Kaufpreisgestaltung für diese Grundstücke ist im Hinblick auf die künftige Verwertung die am Markt für das Wohnungseigentum übliche Bezugsgröße „€/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche“ maßgeblich.

Umwandlungsobjekte		
Teilmarkt	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)	
	2005	2006
Altbau-Mietwohnhäuser (Baujahre vor 1919)	600 bis 1.230 870 (13,8)	640 bis 1.450 1.020 (14,9)
Zwischenkriegsbauten (Bauj. 1919 - 1948)	k.A.	k.A.
Nachkriegs-Mietwohnhäuser (Baujahre ab 1949)	k.A.	1.060 bis 1.495 1.215 (13,3)

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

### E.3.2 Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Preisrückgang in den letzten Jahren auf den Teilmärkten der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke hat offenbar 2005/2006 die Talsohle durchschritten und ließ 2006 zumindest teilweise eine leichte Erholung der Durchschnittskaufpreise erkennen.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil mit Baujahren vor 1990 lagen weiterhin zum Teil erheblich unter dem Kaufpreisniveau in den westlichen Berliner Bezirken. Häufig sind allerdings Art, Ausstattung, Zustand und Lage der Objekte sowie deren Wohnumfeld nicht unmittelbar 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.2.1.

Nach der Anzahl der Kauffälle waren die Baujahrsgruppen am Umsatz dieses Teilmarktes 2006 wie folgt beteiligt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle				
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	Baujahre			
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1979	ab 1980
freistehend	2 %	22 %	16 %	15 %
Doppelhäuser	1 %	6 %	3 %	11 %
Reihenhäuser	0 %	7 %	5 %	12 %
insgesamt	3 %	35 %	24 %	38 %

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.



Soweit möglich werden auch **typische Kaufpreisspannen** ausgewiesen. Sie **decken zwei Drittel der Absolutkaufpreise ab, die für typische, nach Größe und Baualter durchschnittliche Objekte** der jeweiligen Art **gezahlt wurden**.

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

Bei etwa jedem zweiten im Jahr 2006 verkauften Eigenheim (55 %) handelte es sich um ein freistehendes Einfamilien- oder Zweifamilienhaus. Das entspricht dem langjährigen Umsatzanteil dieses Teilmarktes.

Bei den auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen Kaufpreisen war im Westteil der Stadt - mit Ausnahme steigender Tendenzen bei Grundstücken in guten und sehr guten Wohnlagen – ein im Schnitt annähernd gleichbleibendes Kaufpreinsniveau zu verzeichnen. Demgegenüber zogen die Preise im Ostteil der Stadt durchschnittlich weiter an.

**Typische Kaufpreisspannen** für freistehende Einfamilienhäuser, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949:	150.000 bis 380.000 € / 110.000 bis 220.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	160.000 bis 320.000 € / 120.000 bis 210.000 €
Baujahre ab 1990:	200.000 bis 360.000 € / 190.000 bis 290.000 €

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

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser				
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2006			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
<b>Westteil Berlins</b>				
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948) <sup>1)</sup>				
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	720	170	1.255	↘
gute Wohnlage	855	210	1.700	↘
Sehr gute Wohnlage	965	265	2.845	↑
Gesamt	780	190	1.530	↘
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)				
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	715	135	1.360	↘
gute Wohnlage	840	170	1.880	⇒
sehr gute Wohnlage	840	175	2.460	↗
(Baujahre 1971 bis 1999)				
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	640	170	1.445	⇒
gute Wohnlage	730	175	1.754	↘
Sehr gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---
(Baujahre ab 2000)				
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	565	175	1.640	↗
gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---
Sehr gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---
Gesamt	690	160	1.515	↘
Westteil insgesamt	730	175	1.465	↘

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2006				Änderung gegenüber Vorjahr
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>		
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt-und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	845	140	1.105		↑
gute Wohnlage	750	160	1.235		↑
Gesamt	835	145	1.180		↑
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	835	115	1.350		↑
gute Wohnlage	835	140	1.410		↑
(Baujahre 1990 bis 1999)					
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	640	105	2.245 <sup>3)</sup>		↑
gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.		---
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage <sup>2)</sup>	585	140	1.830		↗
gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.		---
gesamt	690	125	1.770		↑
Ostteil insgesamt	755	135	1.450		↑
<b>Preistendenz gegenüber dem Vorjahr</b>	↔ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

<sup>1)</sup> Nur geringe Kauffallzahlen bei Baujahren bis 1920, unter 10 Fälle pro Wohnlage.

<sup>2)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlage

<sup>3)</sup> Die vorliegenden Kauffälle weisen in ihrer Mehrzahl ein gegenüber dem Vorjahr hohes Preisniveau auf.

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

### E.3.2.2 Doppelhausgrundstücke

Das Preisverhalten bei dieser Objektgruppe entsprach etwa dem der freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Auch hier zeigten insbesondere die Objekte der neueren Baujahre im Ostteil ein gestiegenes durchschnittliches Preisniveau.

**Typische Kaufpreisspannen** für Doppelhausgrundstücke, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949:	120.000 bis 340.000 € / 80.000 bis 210.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	140.000 bis 260.000 € / keine Angabe
Baujahre ab 1990:	210.000 bis 390.000 € / 170.000 bis 280.000 €

Einfamiendoppelhausgrundstücke					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2006				Änderung gegenüber Vorjahr
	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²		
<b>Westteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	530	150	1.290		↘
gute Wohnlage	435	175	1.935		↗
sehr gute Wohnlage	520	225	2.315		↑
gesamt	495	165	1.475		⇒
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	410	115	1.370		↑
gute Wohnlage	455	160	1.700		⇒
Sehr gute Wohnlage	505	155	2.210		↑
(Baujahre 1971 - 1999)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	355	135	1.300		↘
gute Wohnlage	375	135	1.705		↘
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.		---
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400	150	1.745		⇒
gute Wohnlage	325	175	2.271		⇒
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.		---
gesamt	375	145	1.685		↗
Westteil insgesamt	410	155	1620		↗
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	515	115	1.400		↑
gute Wohnlage	480	110	1.255		↘
gesamt	510	115	1.360		↗
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	550	135	1.135		---
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.		---
(Baujahre 1990 -1999)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	485	120	1.625		↗
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.		---
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	365	110	2.050 <sup>2)</sup>		↗
gute Wohnlage	320	120	2.010		↑
gesamt	380	110	1.960		↑
Ostteil insgesamt	425	115	1.745		↑
<b>Preistendenz gegenüber dem Vorjahr</b>	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

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

<sup>2)</sup> Hohes Kaufpreisniveau durch Verkauf einer Vielzahl relativ kleiner Objekte.  
k.A. = Keine Angabe, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering.

### E.3.2.3 Reihenhausgrundstücke

Auf diesem Teilmarkt waren 2006 nur in einzelnen Segmenten Preissteigerungen auszumachen. Die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen mittleren Kaufpreise hielten sich auf diesem Teilmarkt fast durchweg stabil bei kaum mehr rückläufigen Tendenzen.

**Typische Kaufpreisspannen** für Reihenhausgrundstücke, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949: 120.000 bis 240.000 € / 90.000 bis 200.000 €

Baujahre 1949 bis 1989: 130.000 bis 230.000 € / keine Angabe

Baujahre ab 1990: 170.000 bis 260.000 € / 150.000 bis 210.000 €

Einfamilienreihenhausgrundstücke				
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2006			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
<b>Westteil Berlins</b>				
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	285	115	1.395	↗
gute Wohnlage	310	155	1.730	↗
sehr gute Wohnlage	325	130	1.470 <sup>2)</sup>	↘
gesamt	300	130	1.470	↗
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)				
e+m Wohnlage	285	110	1.320	↔
gute Wohnlage	275	125	1.945	↗
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---
(Baujahre 1971 - 1999)				
E+m Wohnlage	310	125	1.395	↔
gute Wohnlage	370	170	2.160	↔
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---
(Baujahre ab 2000)				
E+m Wohnlage	260	150	1.435	↔
gute Wohnlage	210	165	2.170	↔
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---
gesamt	275	135	1.440	↔
Westteil insgesamt	285	135	1.445	↔

Einfamilienreihenhausgrundstücke					
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2006				
Gebäudeart	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr	
<b>Ostteil Berlins</b>					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage	295	100	1.210	↑	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	290	105	1.210	↑	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage	380	120	1.060	⇒	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre 1990 - 1999)					
E+m Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
E+m Wohnlage	225	130	1.300	⇒	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	240	130	1.270	↓	
Ostteil insgesamt	250	125	1.285	⇒	
<b>Preistendenz gegenüber dem Vorjahr</b>	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

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

<sup>2)</sup> Der niedrige Durchschnittspreis wird übermäßig beeinflusst durch Kaufpreise für untypisch kleine Reihenhäuser einer Siedlung.

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

### E.3.2.4 Townhäuser

Hierbei handelt es sich um moderne, erst seit wenigen Jahren aufkommende Art einer mehrgeschossigen Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in innerstädtischen Lagen der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können durchaus deutliche Unterschiede aufweisen.

Aus Erstverkäufen solcher Grundstücke liegen inzwischen einige Kaufpreise vor.

Townhäuser				
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2006			
Baujahre	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr
<b>Berlin</b>				
ab 2006	185	215	1.215 bis 2.615 1.860	---

**Typische Kaufpreisspanne** (unabhängig von der Lage West / Ost):  
Baujahre ab 2006: 245.000 bis 470.000 €

**E.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke**

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in der Regel vor 1925 in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freistehenden Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern, nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsentanz genutzt.

Dieser Teilmarkt wurde wie in allen Vorjahren bestimmt von den Immobilien in den guten und sehr guten Wohnlagen im Westteil Berlins. Ihr Umsatzanteil an der Gruppe der Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausgrundstücke war allerdings üblicherweise gering. Kaufpreise über 1,5 Mio € machten wie 2005 etwa 15 % der Kauffälle von Villen- und Landhausgrundstücken aus. Der Anteil der kleineren bis mittleren Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio € ging dagegen etwas zurück, machte aber mit etwa 60 % erneut die überwiegende Zahl der Kauffälle dieses Teilmarktes aus.

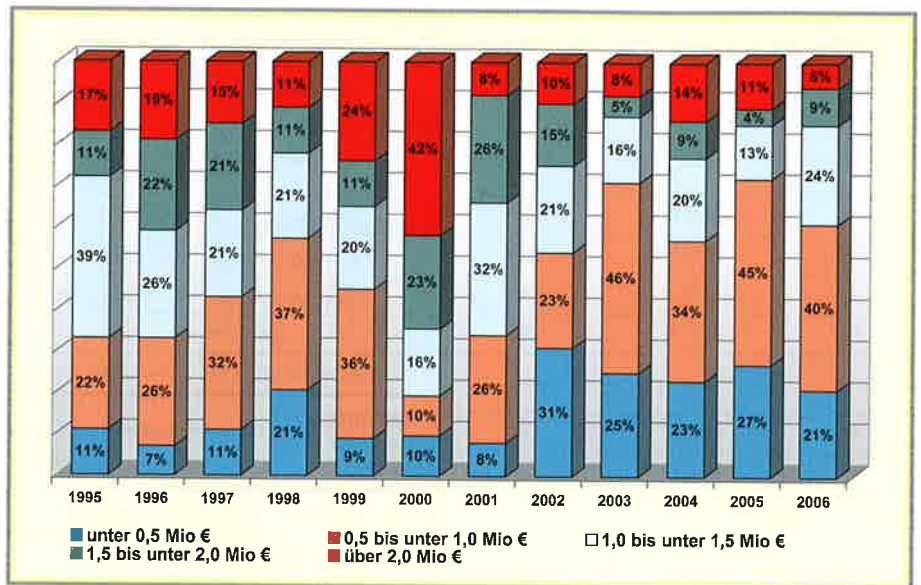


Abb. 30:

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

Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreishöhe für Villen- und Landhausgrundstücke ist weitgehend 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 2006			
	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²
<b>Westteil Berlins</b>				
mittlere Wohnlage	1.040	455	580.000	1.485
gute Wohnlage	1.665	455	936.000	1.905
sehr gute Wohnlage	1.820	610	1.450.000	2.605
<b>Ostteil Berlins</b>				
Alle Wohnlagen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

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

### E.4 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

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

Seit 1995 gaben die Preise für Wohnungs- und Teileigentum in jedem Jahr weiter nach. Zudem blieben in den letzten Jahren in verschiedenen Marktsegmenten Kaufpreise in den oberen Preisbereichen in einem auffallenden Umfang aus. Das führte gegenüber dem jeweiligen Vorjahr zu einem Absenken des Oberwertes der Preisspanne und damit auch zum Nachgeben der arithmetischen Mittelwerte.

Bei einigen Marktsegmenten ist auch noch 2006 ein leicht bröckelndes Preisbild festzustellen. Seit dem Berichtsjahr 2005 wächst aber der Anteil stagnierender, bei einigen wenigen Teilmärkten auch leicht ansteigender Preise für Eigentumswohnungen. Das betrifft insbesondere Erstverkäufe neu errichteter Objekte im Ostteil der Stadt, die sich langsam dem Preisniveau im Westteil annähern, sowie die vergleichsweise niedrigpreislichen Wohnungen in den Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus. **Eine generelle Trendwende zu einem steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen kann allerdings auch für 2006 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.3.

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

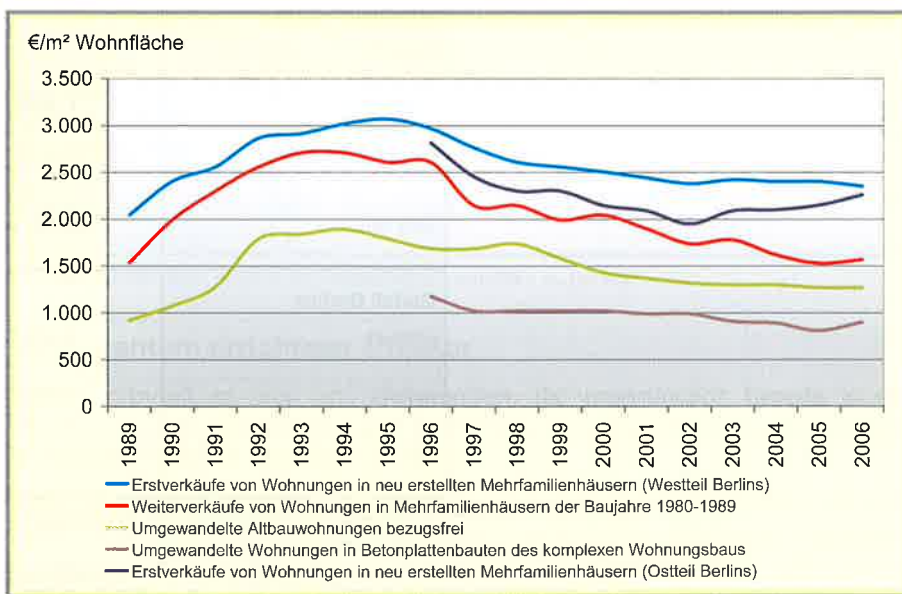


Abb. 31:

Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums seit 1989

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2006. 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 von den Preisen für Baugrundstücke und der Entwicklung der Baupreise beeinflusst. Nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Bodenwertniveaus zeigen sich bei den grundsätzlich bezugsfreien Erstverkäufen weiterhin 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 immer weiter zurückgegangen. Lag ihr Anteil an den Kauffallzahlen aller ursprünglich bereits im Wohnungseigentum errichteten Objekte im Jahr 2000 noch bei weit über 50 %, liegt er seit 2004 bei jeweils etwa 15 %.

In den einfachen Wohnlagen im Westteil sowie den guten im Ostteil der Stadt wurden kaum Wohnungen gebaut und veräußert, so dass aus Kaufpreisen kein relevantes Preisniveau abgeleitet werden konnte.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	k.A.	k.A.
mittel	1.750 bis 2.750 2.400	1.800 bis 2.900 2.350
gut	2.060 bis 3.460 2.790	2.300 bis 3.250 2.830
sehr gut	2.790 bis 3.880 3.320	3.000 bis 4.020 3.390
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	1.345 bis 2.830 2.050	1.340 bis 2.800 <sup>1)</sup> 2.230
mittel	1.400 bis 2.900 2.150	1.450 bis 2.900 <sup>1)</sup> 2.260
gut	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Kaufpreise für Wohnungen in „Szenelagen“ des Ortsteils Prenzlauer Berg auch bis 3.150 €/m<sup>2</sup>.

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



#### E.4.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

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

Verkäufe von freistehenden Eigenheimen waren für diesen Teilmarkt in den letzten Jahren absolut untypisch. Auch im Berichtsjahr sind auffallend wenige Kaufpreise bekannt geworden, so dass nur noch für Reihenhäuser im Westteil eine Aussage gemacht werden kann. Das Preisbild hat sich hier kaum verändert.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	k.A.	k.A.
Reihenhäuser	1.920 bis 3.220 2.400	1.900 bis 3.170 2.360
<b>Ostteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	1.540 bis 2.630 1.920	k.A.
Reihenhäuser	k.A.	k.A.

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 im Berichtszeitraum veräußert wurden.

Weiterverkäufe erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als entsprechend neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen die Kaufpreise über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. E.4.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte könnte auch die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

### E.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in 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 überwiegend zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt der weit größere Teil der Weiterverkäufe bezugsfrei. Die genannten Spannen decken aber alle Arten der Verfügbarkeit ab.

Die Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über das Preisniveau dieses Teilmarktes. Es ist durch ein überwiegend noch geringfügig nachgebendes Preisverhalten gekennzeichnet. Eine Ausnahme bilden allerdings die Baujahre seit 1990 in guten Wohnlagen, in denen die Preise etwas zulegten.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2005	2006	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	k.A.	k.A.	580 bis 1.470 900	550 bis 1.200 <sup>1)</sup> 830
mittel	570 bis 1.420 860	560 bis 1.020 <sup>1)</sup> 820	600 bis 1.600 1.020	570 bis 1.720 1.000
gut	700 bis 1.790 1.150	670 bis 1.620 <sup>1)</sup> 1.020	700 bis 1.760 1.100	680 bis 1.840 1.120
sehr gut	k.A.	k.A.	k.A.	810 bis 2.200 1.560

<sup>1)</sup> Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2005	2006	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	630 bis 1.580 970	610 bis 1.550 910	970 bis 1.660 1.320	940 bis 1.550 1.310
mittel	760 bis 1.740 1.140	700 bis 1.660 <sup>1)</sup> 1.110	1.010 bis 1.990 1.530	1.040 bis 2.060 1.570
gut	800 bis 2.080 1.400	750 bis 2.070 1.320	1.320 bis 2.610 2.020	1.330 bis 2.400 <sup>1)</sup> 1.750
sehr gut	1.290 bis 2.550 1.880	1.170 bis 2.520 1.780	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche Baujahre seit 1990	
	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	1.010 bis 2.020 1.460	980 bis 2.000 1.150 <sup>5)</sup>
mittel	1.220 bis 2.500 1.650	1.200 bis 2.500 1.650
gut	1.480 bis 3.060 <sup>1)</sup> 2.160	1.530 bis 3.120 <sup>6)</sup> 2.200
sehr gut	1.890 bis 3.170 2.820	k.A.
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	950 bis 2.360 <sup>2)</sup> 1.520	960 bis 2.440 <sup>7)</sup> 1.520
mittel	950 bis 2.150 <sup>3)</sup> 1.450	1.000 bis 2.310 <sup>8)</sup> 1.480
gut	1.080 bis 2.280 <sup>4)</sup> 1.440	1.000 bis 2.320 1.530

<sup>1)</sup> Im Einzelfall in besonderer Lage bis 4.480 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In zentraler Stadtlage (Mitte) auch bis 4.470 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> In Einzelfällen in zentraler Stadtlage bis 3.330 €/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> Im Einzelfall in zentraler Stadtlage bis 5.340 €/m<sup>2</sup>.

<sup>5)</sup> Niedriger Mittelwert aufgrund einer Vielzahl von Verkäufen im unteren Preisbereich.

<sup>6)</sup> Im Einzelfall in besonderer Lage bis 4.240 €/m<sup>2</sup>, nahe Potsdamer Platz/Brandenburger Tor bis 8.000 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7)</sup> In zentraler Stadtlage (Mitte) auch bis 3.870 €/m<sup>2</sup>.

<sup>8)</sup> In Einzelfällen in zentraler Stadtlage bis 4.100 €/m<sup>2</sup>.

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

#### E.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Weiterveräußerte Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums waren in der Regel nicht älter als 30 Jahre und wurden fast ausnahmslos bezugsfrei übergeben. Die verkauften Objekte lagen überwiegend in einfachen und mittleren Wohnlagen, im Westteil Berlins aber auch in guten Wohnlagen.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	1.380 bis 2.920 2.030	1.340 bis 2.500 <sup>1)</sup> 1.920
Doppelhaushälften	1.280 bis 2.700 1.900	1.290 bis 2.710 1.920
Reihenhäuser	1.340 bis 2.790 1.880	1.350 bis 3.000 <sup>2)</sup> 1.960
<b>Ostteil Berlins</b>		
Doppelhaushälften	1.260 bis 2.430 1.850	1.000 bis 2.040 <sup>1)</sup> 1.580

<sup>1)</sup> Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

<sup>2)</sup> Einzelfälle in guter und sehr guter Wohnlage bis zu 4.710 €/m<sup>2</sup>

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

### E.4.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime

Diese Art des Wohnungseigentums besteht im Westteil Berlins seit den 50er Jahren und im Ostteil seit etwa 1992 durch die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen. 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 2006 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 überdurchschnittlichen Objekten in guten und sehr guten Wohnlagen steht der Erwerb zur Eigennutzung im Vordergrund. Vermietete Wohnungen sind in diesen Lagen in der Regel nur zu einem deutlich günstigeren Preis absetzbar.

In den einfachen und mittleren Wohnlagen kehren sich diese Verhältnisse insbesondere bei Altbauten tendenziell um. Diese Eigentumswohnungen werden überwiegend 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 des bereits bestehenden Vertragsverhältnisses einschließlich einer vereinbarten Miete eher der Vorzug gegeben. Dabei wurde offenbar auch ein vergleichbarer oder gar etwas höherer Kaufpreis akzeptiert als bei einer bezugsfreien Wohnung, für die in dieser Zeit des noch immer erheblichen Wohnungsleerstandes ein Vermietungsrisiko nicht auszuschließen ist.

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

Die Preise sind 2006 im Durchschnitt als stabil zu bezeichnen bei gewissen Preisanpassungen in einzelnen Teilmarktkategorien.

#### ▪ Altbauten der Baujahre vor 1920

Auffallende Unterschiede im Preisverhalten zwischen den beiden Stadthälften sind bei den Altbauten nicht erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2005		2006	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>				
einfach	440 bis 2.050 <sup>1)</sup> 1.150	490 bis 2.450 <sup>2)</sup> 1.490	440 bis 2.100 <sup>5)</sup> 1.170	440 bis 2.690 <sup>6)</sup> 1.540
mittel	660 bis 1.900 1.250	680 bis 2.050 1.270	670 bis 1.960 1.280	680 bis 2.120 1.270
gut	680 bis 1.980 <sup>3)</sup> 1.280	710 bis 2.360 <sup>4)</sup> 1.440	670 bis 2.040 <sup>7)</sup> 1.280	730 bis 2.450 <sup>8)</sup> 1.480
sehr gut	k.A.	1.000 bis 2.550 1.790	830 bis 2.250 1.380	1.250 bis 2.560 1.740

<sup>1)</sup> Einzelkauffälle insbesondere in Prenzlauer Berg bis 3.200 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg und in zentraler Lage in Mitte bis 3.870 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> Einzelne Kauffälle in zentralen Stadtlagen bis 4.300 €/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> Einzelne Kauffälle in zentralen Stadtlagen bis 3.240 €/m<sup>2</sup>.

<sup>5)</sup> Einzelkauffälle insbesondere in Prenzlauer Berg bis 2.400 €/m<sup>2</sup>.

<sup>6)</sup> Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg und in zentraler Lage in Mitte bis etwa 3.300 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7)</sup> Einzelne Kauffälle in zentralen Stadtlagen bis etwa 2.700 €/m<sup>2</sup>.

<sup>8)</sup> Einzelne Kauffälle in westlichen Citylagen bis etwa 3.600 €/m<sup>2</sup>.

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

Beispielhaft für die Preissituation bei den in Wohnungseigentum umgewandelten Altbauwohnungen der Baujahre vor 1920 zeigt die nachstehende Grafik die Kaufpreisverteilung und die durchschnittliche Preisentwicklung in den letzten Jahren im Ortsteil Prenzlauer Berg.

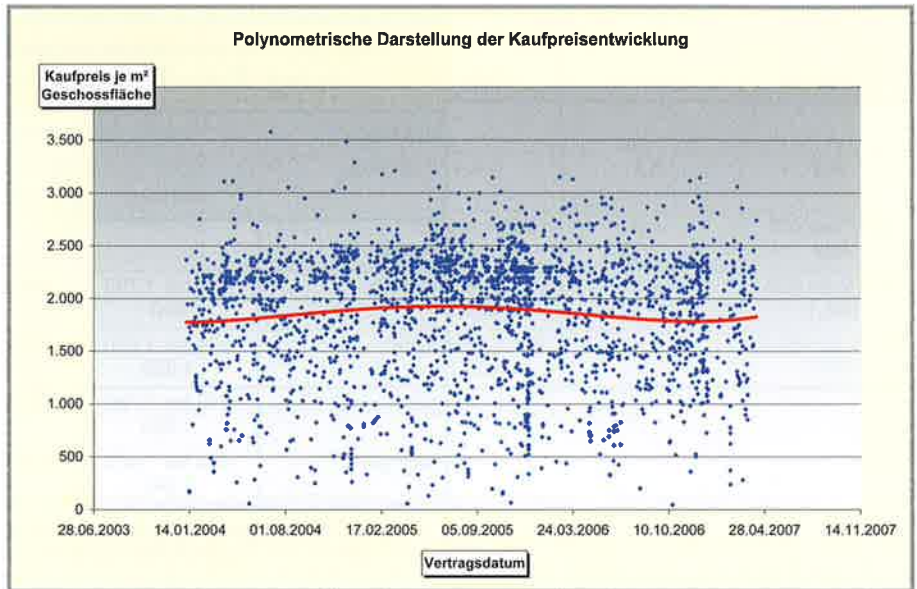


Abb. 32:  
Die Verteilung der Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1920 im Ortsteil Prenzlauer Berg sowie die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung

In der folgenden Grafik wird für die gleiche Objektart die Situation im Ortsteil Neukölln gegenübergestellt.

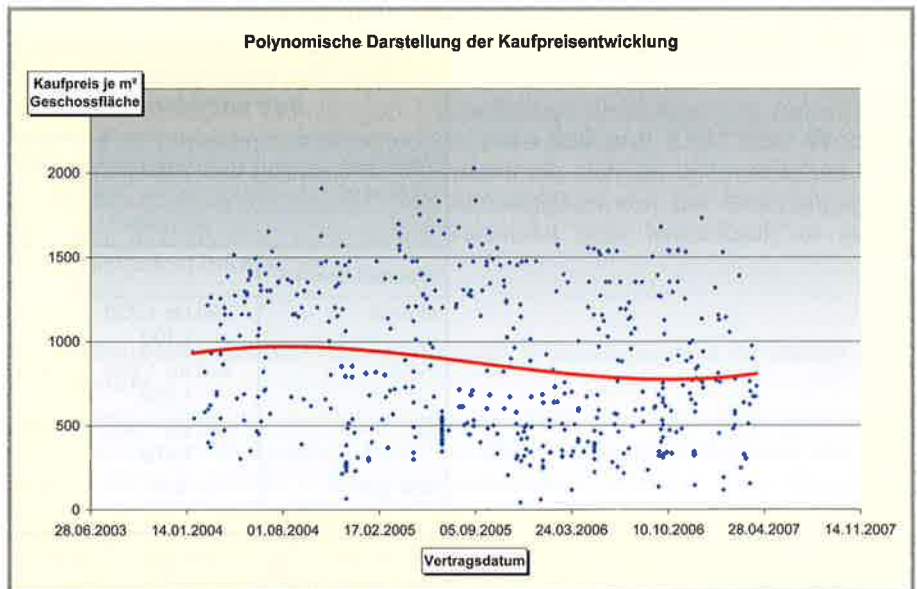


Abb. 33  
Die Verteilung der Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1920 im Ortsteil Neukölln sowie die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung

Der Vergleich beider Darstellungen verdeutlicht das unterschiedliche Preisniveau und die ungleiche Zahl der Kauffälle. Während der Ortsteil Prenzlauer Berg als eine in diesen Jahren stark nachgefragte „Szenelage“ einzustufen ist, wird Neukölln von einfachen Kiezlagen dominiert.

### ▪ Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949

Wie bei den Altbauten sind auch hier auffallende Unterschiede im Preisverhalten zwischen dem West- und dem Ostteil der Stadt nicht zu erkennen.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in sog. Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1920 bis 1949)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2005		2006	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>				
einfach	490 bis 1.790 940	580 bis 1.850 960	500 bis 1.770 950	570 bis 1.850 980
mittel	550 bis 1.830 1.050	670 bis 1.860 1.060	620 bis 1.830 1.050	670 bis 1.850 <sup>1)</sup> 1.070
gut	640 bis 1.760 1.050	740 bis 1.900 1.210	700 bis 1.670 <sup>1)</sup> 1.040	800 bis 1.920 1.240
sehr gut	850 bis 1.850 1.340	920 bis 2.040 1.340	850 bis 1.875 1.340	930 bis 1.950 <sup>2)</sup> 1.320

<sup>1)</sup> Wenige Wohnanlagen mit Kaufpreisen bis etwa 2.150 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

### ▪ Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins

Umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus<sup>2</sup> sind nur im Westteil der Stadt am Markt.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2005		2006	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	490 bis 1.720 1.100	510 bis 1.450 930	510 bis 1.780 1.100	530 bis 1.520 <sup>1)</sup> 870
mittel	640 bis 1.810 1.250	610 bis 1.700 1.040	650 bis 1.850 1.280	640 bis 1.750 1.060
gut	690 bis 1.800 1.070	700 bis 1.920 1.130	660 bis 1.860 1.100	650 bis 1.850 1.180
sehr gut	k.A.	810 bis 2.010 1.200	k.A.	k.A.

<sup>1)</sup> Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

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

### ▪ Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im Westteil Berlins

Dieser Teilmarkt umfasst den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre seit 1950 im Westteil Berlins. Wegen der erneut nur geringen Zahl an Transaktionen lässt sich auch weiterhin nur für bezugsfreie Wohnungen in mittlerer bis sehr guter Wohnlage ein Preisniveau angeben. Signifikante Unterschiede zum Baujahr sind nicht erkennbar.

<sup>2</sup> Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, deren Errichtung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms erfolgte; auch dann, wenn die Mittel bereits getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2005		2006	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittel	k.A.	620 bis 1.800 910	k.A.	570 bis 1.730 880
gut	k.A.	790 bis 1.970 1.190	k.A.	800 bis 2.070 1.200
sehr gut	k.A.	1.030 bis 2.350 1.720	k.A.	1.080 bis 2.310 1.770

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

#### ▪ Bauten des sozialistischen Klassizismus („Zuckerbäckerstil“)

In der ersten Wiederaufbauphase nach dem Krieg wurden in den 50er Jahren im Ostteil Berlins entlang der Frankfurter Allee und der Karl-Marx-Allee (damals Stalinallee) Wohnungsbauten in einem besonderen, sowjetisch geprägten Baustil, dem sog. „Zuckerbäckerstil“, neu errichtet. In den Jahren seit 1991 ist nach der Privatisierung und Instandsetzung dieser Objekte ein Teil in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt und verkauft worden. Die Fallzahlen ermöglichen nunmehr auch eine allgemeine Aussage über das Preisniveau auf diesem Teilmarkt.

Der **Preis** für diese Wohnungen (Wohnflächen weitestgehend zwischen 55 und 115 m<sup>2</sup>) variierte 2006 **zwischen etwa 850 und 1.780 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**, der **Durchschnittspreis** errechnete sich als arithmetisches Mittel mit **1.090 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Eine Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und der Mietsituation (bezugsfrei, vermietet oder Mieterkauf) ist augenscheinlich nicht erkennbar.

#### ▪ Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins

Im Ostteil wurde die weit überwiegende Zahl aller in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Betonplattenbauweise errichtet. Zum Verkauf kamen auch 2006 wieder Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1965 und 1990 errichtet wurden. Sie sind überwiegend den einfachen und mittleren, zunehmend aber auch den guten Wohnlagen zuzurechnen. Außerhalb des zentralen Stadtbereichs konnten lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden, unabhängig davon, ob es sich um Weiterverkäufe oder Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen handelte. Zwischen bezugsfreien und vermieteten Wohnungen ist auch im Berichtsjahr nur eine geringe Preisabstufung erkennbar.

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)</b>		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
<b>Ostteil Berlins</b>		
Einfach, mittel und gut <sup>1)</sup>	500 <sup>2)</sup> bis 1.350 <sup>3)</sup> 810	500 <sup>2)</sup> bis 1.500 <sup>4)</sup> 900

<sup>1)</sup> 2006 auch Verkäufe in guter Wohnlage. Oberer Preisbereich wird aber nicht durch diese Fälle geprägt

<sup>2)</sup> In einzelnen Wohnanlagen ab etwa 420 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> In Einzelfällen, zum Teil in zentraler Stadtlage in Mitte bis 1.700 €/m<sup>2</sup>, im Ausnahmefall (Prenzlauer Berg) bis 2.300 €/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> In Einzelfällen, überwiegend in zentraler Stadtlage in Mitte bis 1.800 €/m<sup>2</sup>.

#### E.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelten Eigenheimen kommt auch weiterhin kein bedeutender Marktanteil zu. Die verkauften Objekte liegen fast ausschließlich im Westteil der Stadt. Bei den Nachkriegsbauten dominierten die 70er und 80er Baujahre. Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg wurden nur in sehr wenigen Fällen gehandelt.

Eine konkrete Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhäuser) lässt sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Einfluss auf die Preisgestaltung dürften eher das Baualter bzw. der Gebäudezustand und die Ausstattung haben.

<b>Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime</b>		
Stadtlage Gebäudeart (Baujahre)	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>		
Altbauten (bis 1918)	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	1.060 bis 2.440 2.020 <sup>1)</sup>	950 bis 2.490 1.790
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.140 bis 2.690 1.900	1.070 bis 2.550 1.810

<sup>1)</sup> Hohes mittleres Preisniveau im Vergleich zu 2004 aufgrund einer Vielzahl von Verkäufen im oberen Preisbereich.

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.

Derartige Objekte sind am Markt besonders in den zur Zeit bevorzugten Kiezlagen Charlottenburg und Prenzlauer Berg beliebt. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, werden hier Preise in den oberen Bereichen der angegebenen Preisspannen erzielt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
Verkauf		
<b>Berlin</b>		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.400 bis 2.810 <sup>2)</sup> 2.070	1.400 bis 3.210 <sup>4)</sup> 2.200
Spätere Weiterverkäufe <sup>1)</sup>	780 bis 2.330 <sup>3)</sup> 1.470	820 bis 2.970 <sup>5)</sup> 1.720

<sup>1)</sup> Im unteren Preisbereich dominierte einfacherer bzw. älterer Dachraumausbau. Der obere Preisbereich wurde bestimmt durch Verkäufe in überwiegend guten Wohnlagen im Westteil Berlins.

<sup>2)</sup> In Einzelfällen in Mitte und Prenzlauer Berg bis 3.170 €/m<sup>2</sup>.

<sup>3)</sup> Im Einzelfall bis 2.940 €/m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> Der obere Preisbereich wird geprägt von Kauffällen in Mitte und Prenzlauer Berg.

<sup>5)</sup> Im oberen Preisbereich dominieren in Charlottenburg-Wilmersdorf und in Prenzlauer Berg gezahlte Kaufpreise, im Einzelfall bis etwa 3.900 €/m<sup>2</sup>.

### E.4.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren wird in vergleichsweise geringer Anzahl, aber mit zunehmender Tendenz, als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. Der Begriff fand in den Urkunden, Baubeschreibungen, Angeboten usw. bei der Benennung unterschiedlichster Arten des Sondereigentums Verwendung, ohne dass eine einheitliche Definition erkennbar ist. Als Loft bezeichnet wurden nicht nur zu Wohn- oder Büroraum bzw. Atelierflächen umgebaute ehemalige Fabrikräume, sondern z.B. auch großräumige Einheiten in neu errichteten Gebäuden oder durch Entkernung zusammengelegte Wohnräume. Ein eigenes Preisbild für dieses äußerst inhomogene Marktsegment lässt sich gegenwärtig nicht zuverlässig 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. Diesen Objekten fehlt zwar in der Regel der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern, dennoch ist die Nutzung der Wohnungen nicht mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Aus der Anordnung der Wohnungen in übereinander gelegenen Wohnebenen und aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Gebäude ergeben sich gegenüber der individuellen Nutzungsmöglichkeit eines Einfamilienhauses mehr oder minder große Einschränkungen.

Die wenigen Verkäufe lassen keine gesicherten Erkenntnisse über die Abhängigkeit vom Baualter zu. Ebenso sind Preisunterschiede zwischen um-

gewandelten und als Wohnungseigentum errichteten Wohnungen weiterhin nicht erkennbar.

Verkaufte Objekte sind in der Regel älter als 20 Jahre und finden sich kaum in sehr guten Wohnlagen. Erstverkäufe neu erstellter Wohnungen sowie Übereignungen im Ostteil der Stadt fehlen in diesem Marktsegment fast völlig.

Eine Preisentwicklung ist nicht erkennbar. Kaufpreise für Wohnungen im Erdgeschoss dieser Häuser mit einem eher an ein Einfamilienhaus erinnernden Nutzungscharakter liegen häufiger im oberen Preisbereich als die Kaufpreise für im Obergeschoss gelegene Wohnungen.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2005	2006
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach bis gut	880 bis 2.310 1.480	890 bis 2.340 1.510

#### E.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen am Immobilienmarkt von untergeordneter Bedeutung. Mit Ausnahme von Garagen und Kfz-Stellplätzen ist dieser Teilmarkt gekennzeichnet durch relativ geringe Verkaufszahlen bei marktüblich vergleichsweise großen Streuungsbreiten der Kaufpreise. Höhere Kaufpreise für gewerblich nutzbare Objekte lassen sich 2006 nur in geschäftlich interessanten Lagen beobachten.

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
	2005	2006
<b>Berlin</b>		
Unausgebaute Dachräume	130 bis 980 430	110 bis 1.200 440
Keller	60 bis 250 170	70 bis 490 <sup>4)</sup> 260
Verkaufsräume (Ladenflächen)	400 bis 2.200 <sup>1)</sup> 1.150 <sup>2)</sup>	320 bis 2.600 <sup>5)</sup> 1.210 <sup>2)</sup>
Büroflächen / Praxisräume	440 bis 2.560 1.510	380 bis 2.700 1.530
Sonstige Gewerberäume	250 bis 2.350 1.080 <sup>2)</sup>	250 bis 2.370 1.090 <sup>2)</sup>
	Absolutes Preisniveau in €	
Garagen	4.000 bis 25.000 € <sup>3)</sup>	4.000 bis 20.000 € <sup>6)</sup>
Kfz-Stellplätze	3.500 bis 22.000 €	2.500 bis 25.000 € <sup>7)</sup>

- <sup>1)</sup> In geschäftlich interessanten Lagen im Einzelfall auch darüber, Spitzenpreis ca. 7.000 €/m<sup>2</sup>.  
<sup>2)</sup> Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise dieses Teilmarktes wurde geprägt durch eine erhebliche Zahl von Verkäufen im Preisbereich unter 1.100 €/m<sup>2</sup>.  
<sup>3)</sup> In Ausnahmefällen in zentraleren Stadtlagen bis etwa 30.000 €.  
<sup>4)</sup> Es wurden fast ausschließlich sehr kleine Kellerräume bis 20 m<sup>2</sup> veräußert.  
<sup>5)</sup> In geschäftlich interessanten Lagen im Einzelfall auch darüber; Spitzenpreis ca. 4.800 €/m<sup>2</sup>.  
<sup>6)</sup> In Einzelfällen, insbesondere in zentraleren Stadtlagen bis etwa 40.000 €.  
<sup>7)</sup> Der obere Preisbereich für KFZ-Stellplätze geht über die Preisspanne für Garagen hinaus, da Garagen im inneren Stadtbereich kaum am Markt waren.

**Unausgebaute Dachräume** werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Auch 2006 sind sie wieder in weit überwiegender Zahl in Altbauten der Baujahre vor 1914, seltener in Objekten aus den 20er bis 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts übereignet worden. Art und Alter der Gebäude haben offenbar kaum einen Einfluss auf die zu beobachtende Preisspanne. Von Bedeutung dürften eher die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und nicht zuletzt der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigleitungen usw.) gewesen sein. Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Diese Fälle sind in der Regel durch den oberen Spannenbereich abgedeckt.

Die Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum, die nicht zum Zwecke einer hervorgehobenen gewerblichen Nutzung erworben wurden, dürften bei der in der Regel bevorzugten Verwendung zu Lagerzwecken insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit, aber auch durch eine zweckmäßige Zugangssituation zu den Räumen beeinflusst sein. Die wenigen Kauffälle von Kellerräumen weisen 2006 fast ausschließlich Flächen bis 20 m<sup>2</sup>, nur in Ausnahmefällen auch mal bis etwa 80 m<sup>2</sup> auf.

**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 der 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 gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die veräußerten Gewerbeeinheiten weisen Nutzflächen zwischen etwa 20 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>, im Einzelfall bis über 500 m<sup>2</sup> auf.

**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 von der „Adresse“ als Synonym für die Lage und von der gebotenen technischen Ausstattung. Häufiger bieten hier die seit den 90er Jahren errichteten Objekte einen zeitgemäßen Standard, doch stellt der Umsatz an derartigen neuen Räumen des Teileigentums am Markt nach wie vor die Ausnahme dar. Die Größe der Gewerberäume variiert überwiegend zwischen 40 m<sup>2</sup> und 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen o.ä. sein. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. 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.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nichtüberdachten **KFZ-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen PKW im öffentlichen Straßenraum sowie dem Angebot anzumietender Stellflächen im Grundstücksumfeld von wesentlicher Bedeutung. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind weitgehend Kaufpreise von mehr als 14.000 € zu beobachten.

## F Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006

Der Umfang des Immobilienumsatzes findet seinen Ausdruck in

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

Einen generellen Überblick über die Umsätze auf dem Berliner Grundstücksmarkt 2006 bietet Abschnitt B.2 dieses Berichtes (Seite 5 - 8).

### F.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

#### F.1.1 Anzahl der Kauffälle



Abb. 34  
Notariell beurkundete Grundstückskaufverträge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2006 insgesamt

**32.270 Kauffälle** (2005: 25.388)

über Immobilien übermittelt. Hierin enthalten sind alle Fälle der Übereignung gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder auch des Tausches von Immobilien sowie der Bestellung von Erbbaurechten. Nicht erfasst sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobilientausch. Auch die in den letzten Jahren wiederholt bekannt gewordenen Verkäufe von Immobilien- oder Wohnungsbau-Gesellschaften, bei denen auch Immobilien Gegenstand der Übereignung waren, sind nicht Bestandteil der Umsatzzahlen.

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

Mit einem Anteil von 74 % der im Jahr 2006 (2005 = 75 %) getätigten Verkaufsfälle liegt der Umsatzschwerpunkt für unbebaute Grundstücke wieder im Ostteil Berlins. Demgegenüber wurden 63 % (2005 = 62 %) der Verkäufe von bebauten Grundstücke (ohne Paketverkäufe) im Westteil getätigt.

Die Verkäufe beim Wohnungs- und Teileigentum liegen mit gut zwei Drittel im Westteil. In 4 Bezirken dominiert dieser Teilmarkt mit Anteilen von jeweils mehr als 70 %.

Bezogen auf den Gesamtumsatz entfiel jeweils annähernd jeder siebente Immobilienkaufvertrag auf die Bezirke Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte nur etwa jede dreißigste Übereignung im Bezirk Lichtenberg.

Anzahl der Kauffälle 2006												
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	105	3,8%	4,4%	585	9,2%	24,8%	1.671	11,8%	70,8%	2.361	10,1%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	71	2,6%	4,1%	438	6,9%	25,1%	1.237	8,7%	70,8%	1.746	7,5%	100%
Pankow	545	20,0%	17,7%	755	11,8%	24,5%	1.787	12,6%	57,9%	3.087	13,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	55	2,0%	1,8%	446	7,0%	14,3%	2.610	18,4%	83,9%	3.111	13,4%	100%
Spandau	283	10,4%	18,2%	422	6,6%	27,2%	847	6,0%	54,6%	1.552	6,7%	100%
Steglitz-Zehlendorf	147	5,4%	5,5%	819	12,8%	30,6%	1.711	12,1%	63,9%	2.677	11,5%	100%
Tempelhof-Schöneberg	87	3,2%	3,8%	524	8,2%	22,9%	1.677	11,8%	73,3%	2.288	9,8%	100%
Neukölln	90	3,3%	6,9%	559	8,8%	42,6%	663	4,7%	50,5%	1.312	5,6%	100%
Treptow-Köpenick	573	21,0%	31,0%	631	9,9%	34,1%	644	4,5%	34,8%	1.848	7,9%	100%
Marzahn-Hellersdorf	460	16,9%	43,9%	317	5,0%	30,2%	271	1,9%	25,9%	1.048	4,5%	100%
Lichtenberg	195	7,1%	25,5%	310	4,9%	40,5%	260	1,8%	34,0%	765	3,3%	100%
Reinickendorf	117	4,3%	8,0%	573	9,0%	39,0%	779	5,5%	53,0%	1.469	6,3%	100%
<b>Summe Bezirke</b>	<b>2.728</b>	<b>100%</b>	<b>11,7%</b>	<b>6.379</b>	<b>100%</b>	<b>27,4%</b>	<b>14.157</b>	<b>100%</b>	<b>60,9%</b>	<b>23.264</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Westteil Berlins</b>	<b>712</b>	<b>26,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>3.990</b>	<b>62,5%</b>	<b>27,6%</b>	<b>9.732</b>	<b>68,7%</b>	<b>67,4%</b>	<b>14.434</b>	<b>62,0%</b>	<b>100%</b>
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>2.016</b>	<b>73,9%</b>	<b>22,8%</b>	<b>2.389</b>	<b>37,5%</b>	<b>27,1%</b>	<b>4.425</b>	<b>31,3%</b>	<b>50,1%</b>	<b>8.830</b>	<b>38,0%</b>	<b>100%</b>
zuzüglich:												
<b>Verkäufe in Paketen</b>	<b>75</b>	<b>---</b>	<b>0,8%</b>	<b>718</b>	<b>---</b>	<b>8,0%</b>	<b>8.213</b>	<b>---</b>	<b>91,2%</b>	<b>9.006</b>	<b>---</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>2.803</b>	<b>---</b>	<b>8,7%</b>	<b>7.097</b>	<b>---</b>	<b>22,0%</b>	<b>22.370</b>	<b>---</b>	<b>69,3%</b>	<b>32.270</b>	<b>---</b>	<b>100%</b>

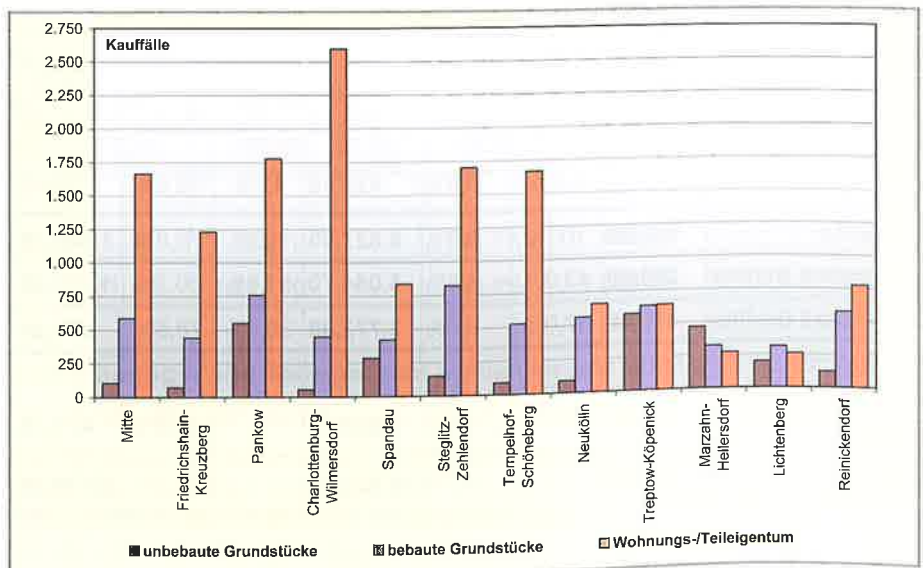


Abb. 35:

Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

## F.1.2 Geldumsatz



Abb. 35:

Die Geldmenge als eine der Umsatzkategorien

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt im Jahr 2006

**rd. 14,83 Mrd. € (2005: 9,85 Mrd. €).**

Die Steigerung des Geldumsatzes um 51 % ist vornehmlich auf einen Zuwachs bei den bebauten Grundstücken, speziell den Renditegrundstücken zurückzuführen. Ursächlich ist einerseits der erneute Preisanstieg bei den Renditegrundstücken, aber auch der Anstieg der Verkaufszahlen auf diesem Teilmarkt und im Rahmen von Paketverkäufen über Eigentumswohnungen. Der Umsatzanteil der bebauten Grundstücke stieg von gut 63 % des gesamten Geldumsatzes in 2003, über 72 % 2005 auf nunmehr etwa 80 % im Berichtsjahr 2006.

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

Geldumsatz 2006												
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld Mio €	Anteil in % Berlin	Anteil in % Bezirk	Geld Mio €	Anteil in % Berlin	Anteil in % Bezirk	Geld Mio €	Anteil in % Berlin	Anteil in % Bezirk	Geld Mio €	Anteil in % Berlin	Anteil in % Bezirk
Mitte	216,12	25,9%	7,0%	2.652,38	27,0%	85,3%	241,13	14,6%	7,8%	3.109,63	25,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	40,28	4,8%	4,3%	761,62	7,7%	80,9%	140,11	8,5%	14,9%	942,01	7,7%	100%
Pankow	88,12	10,5%	8,6%	709,32	7,2%	69,0%	231,17	14,0%	22,5%	1.028,61	8,4%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	108,58	13,0%	5,3%	1.590,54	16,2%	77,4%	356,36	21,6%	17,3%	2.055,48	16,7%	100%
Spandau	45,59	5,5%	7,7%	474,09	4,8%	79,9%	73,76	4,5%	12,4%	593,44	4,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	69,46	8,3%	5,9%	905,29	9,2%	76,6%	207,49	12,6%	17,6%	1.182,24	9,6%	100%
Tempelhof-Schöneberg	27,59	3,3%	2,9%	733,42	7,5%	78,1%	177,75	10,8%	18,9%	938,76	7,6%	100%
Neukölln	34,55	4,1%	5,1%	597,90	6,1%	88,9%	39,90	2,4%	5,9%	672,35	5,5%	100%
Treptow-Köpenick	55,49	6,6%	9,9%	442,52	4,5%	79,0%	61,98	3,8%	11,1%	559,99	4,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	41,34	4,9%	11,8%	284,74	2,9%	81,5%	23,24	1,4%	6,7%	349,32	2,8%	100%
Lichtenberg	72,30	8,6%	20,8%	250,19	2,5%	72,0%	24,79	1,5%	7,1%	347,28	2,8%	100%
Reinickendorf	36,58	4,4%	6,9%	425,49	4,3%	79,9%	70,62	4,3%	13,3%	532,69	4,3%	100%
<b>Bezirke</b>	<b>836,00</b>	100%	6,8%	<b>9.827,50</b>	100%	79,8%	<b>1.648,30</b>	100%	13,4%	<b>12.311,80</b>	100%	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>359,60</b>	43,0%	4,8%	<b>6.054,70</b>	61,6%	80,7%	<b>1.090,00</b>	66,1%	14,5%	<b>7.504,30</b>	61,0%	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>476,40</b>	57,0%	9,9%	<b>3.772,80</b>	38,4%	78,5%	<b>558,30</b>	33,9%	11,6%	<b>4.807,50</b>	39,0%	100%
zuzüglich:												
<b>Verkäufe in Paketen</b>	<b>15,80</b>	---	0,6%	<b>2.026,10</b>	---	80,4%	<b>477,10</b>	---	18,9%	<b>2.519,00</b>	---	100%
<b>Berlin</b>	<b>851,80</b>	---	5,7%	<b>11.853,60</b>	---	79,9%	<b>2.125,40</b>	---	14,4%	<b>14.830,80</b>	---	100%

### F.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach **Grundstücksflächen** beträgt im Jahre 2006 insgesamt  
**1.800,0 ha** (2005: 1.570,0 ha).

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

Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr weiter zu, bei unbebauten Grundstücken um mehr als 10 % und bebauten Grundstücken um 6 %. 2006 ist mit 18 km<sup>2</sup> insgesamt mehr Fläche übereignet worden als jemals in den Berichtsjahren zuvor.

1990 war mit 398 ha fast der niedrigste Stand seit Mitte der 60er Jahre erreicht worden. Nach der Vereinigung stieg - nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen - der Flächenumsatz 1999 auf über 1.300 ha. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke machte in den 80er Jahren jeweils etwa 33 % aus, lag seit der Vereinigung fast ausnahmslos über 40 % und erreichte 2006 mit 31 % den seit der Wende niedrigsten Anteil.

<b>Flächenumsatz 2006</b>									
<b>Bezirk Stadtlage</b>	<b>unbebaute Grundstücke</b>			<b>bebaute Grundstücke</b>			<b>Summe Grundstücke</b>		
	Fläche ha	Anteil in % Berlin    Bezirk		Fläche ha	Anteil in % Berlin    Bezirk		Fläche ha	Anteil in % Berlin    Bezirk	
Mitte	18,48	3,4%	19,4%	77,01	7,2%	80,6%	95,49	5,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	13,98	2,5%	20,0%	55,84	5,2%	80,0%	69,82	4,3%	100%
Pankow	120,41	21,9%	57,2%	90,09	8,4%	42,8%	210,50	13,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	13,22	2,4%	14,5%	78,24	7,3%	85,5%	91,46	5,6%	100%
Spandau	58,10	10,6%	33,5%	115,38	10,8%	66,5%	173,48	10,7%	100%
Steglitz-Zehlendorf	29,33	5,3%	20,1%	116,57	10,9%	79,9%	145,90	9,0%	100%
Tempelhof-Schöneberg	12,77	2,3%	13,0%	85,22	8,0%	87,0%	97,99	6,0%	100%
Neukölln	37,17	6,8%	25,0%	111,31	10,4%	75,0%	148,48	9,2%	100%
Treptow-Köpenick	98,47	17,9%	50,2%	97,75	9,1%	49,8%	196,22	12,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	54,76	10,0%	46,1%	63,98	6,0%	53,9%	118,74	7,3%	100%
Lichtenberg	63,39	11,5%	47,6%	69,78	6,5%	52,4%	133,17	8,2%	100%
Reinickendorf	29,92	5,4%	21,4%	109,83	10,3%	78,6%	139,75	8,6%	100%
<b>Bezirke</b>	<b>550,00</b>	100%	33,9%	<b>1.071,00</b>	100%	66,1%	<b>1.621,00</b>	100%	<b>100%</b>
<b>Westteil Berlins</b>	<b>177,50</b>	32,3%	20,2%	<b>702,10</b>	65,6%	79,8%	<b>879,60</b>	54,3%	<b>100%</b>
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>372,50</b>	67,7%	50,2%	<b>368,90</b>	34,4%	49,8%	<b>741,40</b>	45,7%	<b>100%</b>
zuzüglich:									
<b>Verkäufe in Paketen</b>	<b>12,30</b>	---	6,9%	<b>166,70</b>	---	93,1%	<b>179,00</b>	---	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>562,30</b>	---	31,2%	<b>1.237,70</b>	---	68,8%	<b>1.800,00</b>	---	<b>100%</b>

Im **Wohnungs- und Teileigentum** wurden im Jahr 2006 insgesamt

**1,043 Mio m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzflächen** (2005: 1,116 Mio m<sup>2</sup>)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet. Nicht berücksichtigt sind Verkäufe sog. Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum wie Keller- und Dachräume sowie nicht flächenbezogene Verkäufe, z.B. von Garagen oder Stellplätzen.

## F.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

### F.2.1 Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio €			Flächenumsatz ha		
		2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.803	3.076	-9%	851,8	653,3	30%	562,3	502,9	12%
	Westteil	712	760	-6%	359,6	294,3	22%	177,5	153,2	16%
	Ostteil	2.016	2.316	-13%	476,4	359,0	33%	372,5	349,7	7%
Davon:										
Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin	1.599	1.987	-20%	196,1	198,7	-1%	151,5	157,1	-4%
	Westteil	428	514	-17%	108,3	98,4	10%	49,5	45,4	9%
	Ostteil	1.171	1.473	-21%	87,8	100,3	-12%	102,0	111,7	-9%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin	264	211	25%	135,2	84,3	60%	55,3	42,0	32%
	Westteil	46	38	21%	39,5	25,5	55%	8,2	7,2	14%
	Ostteil	218	173	26%	95,7	58,8	63%	47,1	34,8	35%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin	30	43	-30%	209,8	122,1	72%	9,2	15,0	-39%
	Westteil	11	9	22%	63,7	42,3	51%	2,9	2,3	26%
	Ostteil	19	34	-44%	146,1	79,8	83%	6,3	12,7	-50%
Gewerbeflächen	Berlin	159	188	-15%	120,4	66,4	81%	67,9	73,0	-7%
	Westteil	68	61	11%	42,9	43,9	-2%	34,9	39,9	-13%
	Ostteil	91	127	-28%	77,5	22,5	244%	33,0	33,1	0%
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	Berlin	218	252	-13%	70,6	50,7	39%	125,2	97,5	28%
	Westteil	50	34	47%	45,0	28,4	58%	34,6	23,0	50%
	Ostteil	168	218	-23%	25,6	22,3	15%	90,6	74,5	22%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung <sup>3)</sup>	Berlin	458	395	16%	103,9	131,1	-21%	140,9	118,3	19%
	Westteil	109	104	5%	60,2	55,8	8%	47,4	35,4	34%
	Ostteil	349	291	20%	43,7	75,3	-42%	93,5	82,9	13%
Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	75	0	---	15,8	0,0	---	12,3	0,0	---

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

<sup>2)</sup> Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen).

<sup>3)</sup> Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung der Flächen noch nicht bekannt war.



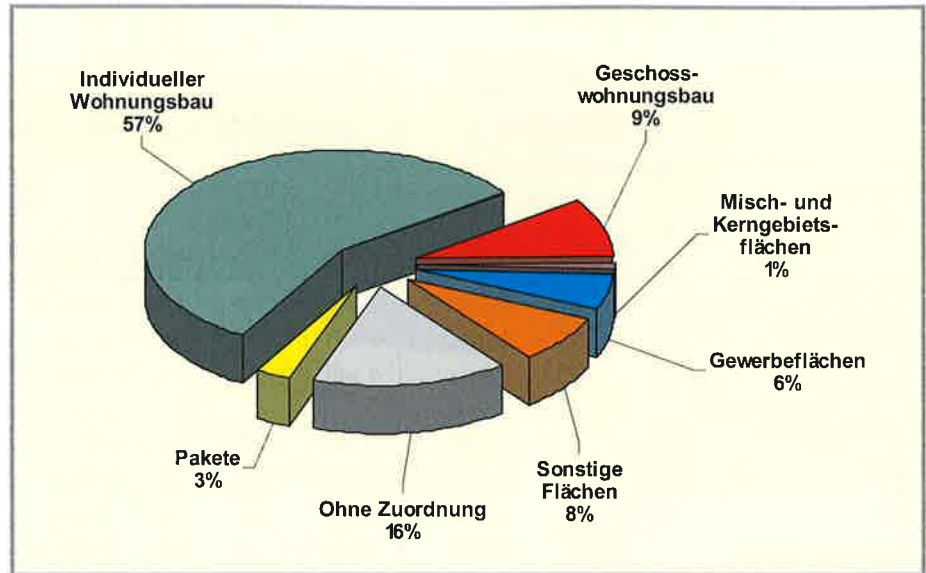


Abb. 36:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

Nahezu drei von fünf im Jahr 2006 übereigneten unbebauten Grundstücken waren Flächen für den individuellen Wohnungsbau, also zur Errichtung von Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von 66 % dominiert eindeutig der typische Wohnbausektor.

Abb. 37 verdeutlicht den Anteil der Bezirke am Umsatz der unbebauten Grundstücke. Erkennbar sind die herausragenden Umsatzanteile in den äußeren Stadtbezirken im Ostteil Berlins mit einem noch großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in vorherrschend offener Bauweise. Spitzenreiter mit einem Umsatzanteil von 21 % ist dabei Treptow-Köpenick, gefolgt von Pankow und Marzahn-Hellersdorf.

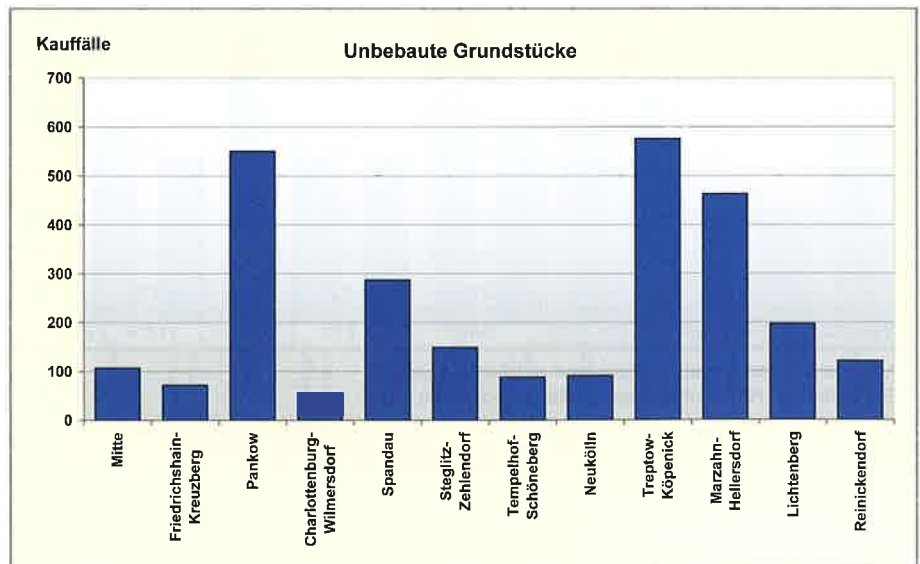


Abb. 37:  
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

## F.2.2 Bebaute Grundstücke

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio €			Flächenumsatz ha		
		2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.
<b>Bebaute Grundstücke</b>	Berlin <sup>1)</sup>	7.097	6.366	11%	11.853,6	7.286,0	63%	1.237,7	1.170,3	6%
	Westteil	3.990	3.781	6%	6.054,7	4.219,3	44%	702,1	664,9	6%
	Ostteil	2.389	2.324	3%	3.772,8	2.373,4	59%	368,9	402,2	-8%
Davon:										
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser <sup>2)</sup>	Berlin	2.736	3.355	-18%	696,3	833,1	-16%	180,6	225,5	-20%
	Westteil	1.710	2.093	-18%	510,7	614,2	-17%	113,7	137,9	-18%
	Ostteil	1.026	1.262	-19%	185,6	218,9	-15%	66,9	87,6	-24%
Mietwohnhäuser, auch teilgewerbliche Nutzung	Berlin	3.049	2.277	34%	5.063,5	3.910,1	29%	482,1	529,7	-9%
	Westteil	1.982	1.458	36%	3.525,7	2.674,5	32%	332,9	339,8	-2%
	Ostteil	1.067	819	30%	1.537,8	1.235,6	24%	149,2	189,9	-21%
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin	299	172	74%	2.910,1	1.364,5	113%	205,7	120,9	70%
	Westteil	150	81	85%	1.486,3	616,9	141%	121,0	66,3	83%
	Ostteil	149	91	64%	1.423,8	747,6	90%	84,7	54,6	55%
Davon:										
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin	83	55	51%	974,8	198,2	392%	85,0	31,5	170%
	Westteil	36	25	44%	474,6	124,7	281%	47,9	16,4	192%
	Ostteil	47	30	57%	500,2	73,5	581%	37,1	15,1	146%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	113	112	1%	323,2	204,8	58%	135,9	69,0	97%
	Westteil	67	58	16%	289,2	134,3	115%	96,1	50,4	91%
	Ostteil	46	54	-15%	34,0	70,5	-52%	39,8	18,6	114%
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin	182	189	-4%	834,4	280,2	198%	66,7	122,0	-45%
	Westteil	81	91	-11%	242,8	179,4	35%	38,4	70,5	-46%
	Ostteil	101	98	3%	591,6	100,8	487%	28,3	51,5	-45%
Davon:										
Hotels, Hotelpensionen	Berlin	27	15	80%	651,8	111,5	485%	8,8	45,6	-81%
	Westteil	15	8	88%	150,4	86,0	75%	3,2	34,2	-91%
	Ostteil	12	7	71%	501,4	25,5	1866%	5,6	11,4	-51%
Verkäufe in Paketen	Berlin	718	261	175%	2.026,1	693,3	192%	166,7	103,2	62%

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

<sup>2)</sup> Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

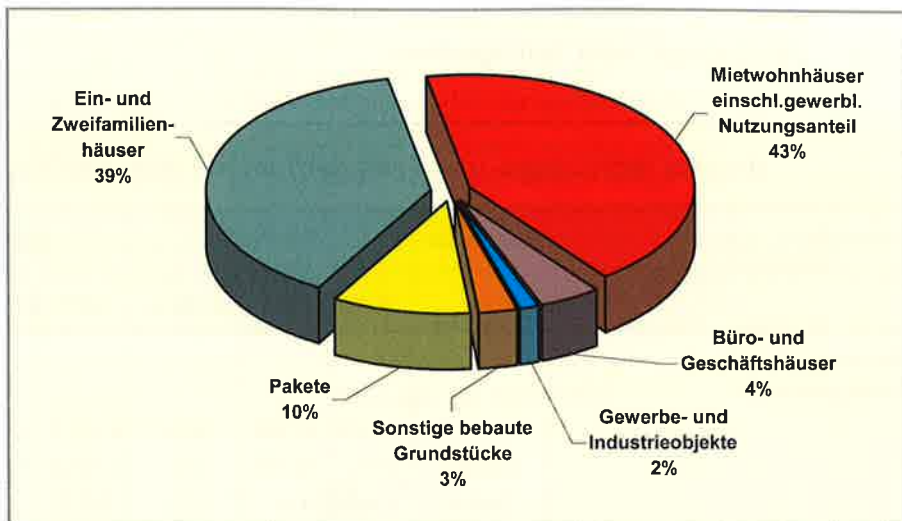


Abb. 38:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

Betrachtet man die Verteilung der Kauffälle über bebauten Grundstücke, so stellen die individuellen Wohngrundstücke, die Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, mit 39 % den weiterhin größten Umsatzanteil dar.

Überdurchschnittliche Fallzahlen weisen drei der äußeren Stadtbezirke mit einem hohen Umsatzanteil an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf, wobei Steglitz-Zehlendorf mit über 800 Verkäufen erneut die Spitzenposition einnimmt. Die inneren Stadtbezirke mit weitgehend geschlossener Bauweise kommen dagegen nur auf jeweils etwa 400 bis über 500 Kauffälle.

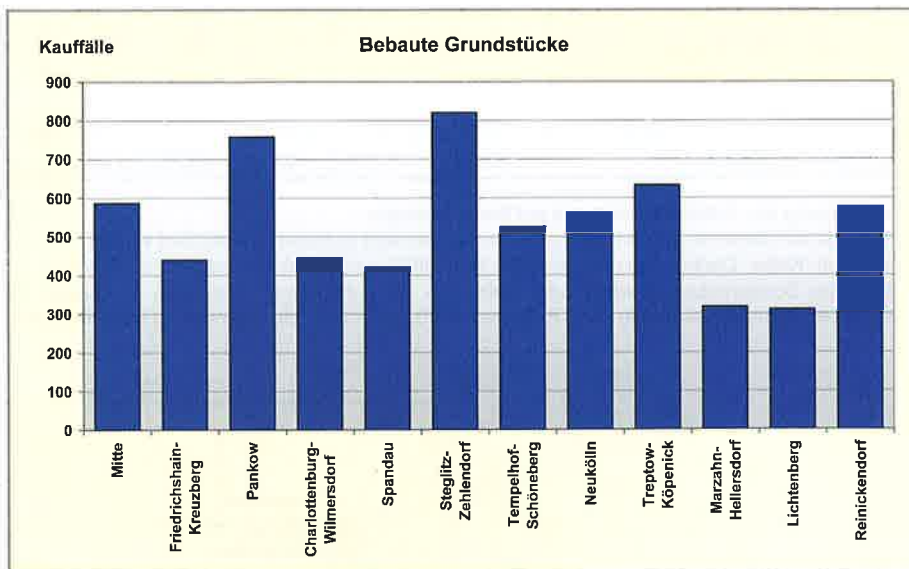


Abb. 39:  
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

## F.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2006										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio €			Flächenumsatz ha		
		2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.	2006	2005	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	Berlin <sup>1)</sup>	22.370	15.946	40%	2.125,4	1.907,8	11%	1.042,5	1.115,6	-7%
	Westteil	9.732	10.464	-7%	1.090,0	1.227,9	-11%	703,9	739,7	-5%
	Ostteil	4.425	4.861	-9%	558,3	651,1	-14%	338,6	375,9	-10%
Davon:										
Eigentumswohnungen	Berlin	13.055	13.497	-3%	1.550,4	1.513,2	2%	993,2	1.067,2	-7%
	Westteil	9.101	9.274	-2%	1.038,7	975,5	6%	679,2	711,8	-5%
	Ostteil	3.954	4.223	-6%	511,7	537,7	-5%	314,0	355,4	-12%
Gewerberäume	Berlin	388	433	-10%	68,2	43,6	56%	49,3	48,4	2%
	Westteil	201	229	-12%	27,9	22,3	25%	24,7	27,9	-11%
	Ostteil	187	204	-8%	40,3	21,3	89%	24,6	20,5	20%
Sonstige Teileigentumseinheiten <sup>3)</sup>	Berlin	611	664	-8%	28,0	19,2	46%	entfällt		
	Westteil	386	428	-10%	22,6	13,6	66%			
	Ostteil	225	236	-5%	5,4	5,6	-4%			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	Berlin	103	731	-86%	1,7	303,0	-99%	entfällt		
	Westteil	44	533	-92%	0,8	216,5	-100%			
	Ostteil	59	198	-70%	0,9	86,5	-99%			
Verkäufe in Paketen <sup>1)</sup>	Berlin	8.213	621	1223%	477,1	28,8	1557%	k.A.		

<sup>1)</sup> Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

<sup>2)</sup> Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

<sup>3)</sup> Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum.

<sup>4)</sup> Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum. Bis etwa 1. Quartal 2005 auch kaufpreismäßig ungetrennte Verkäufe mehrerer Eigentumseinheiten (sog. Paketverkäufe). Vgl. daher die Entwicklung des Umsatzes mit dem der Verkäufe in Paketen.

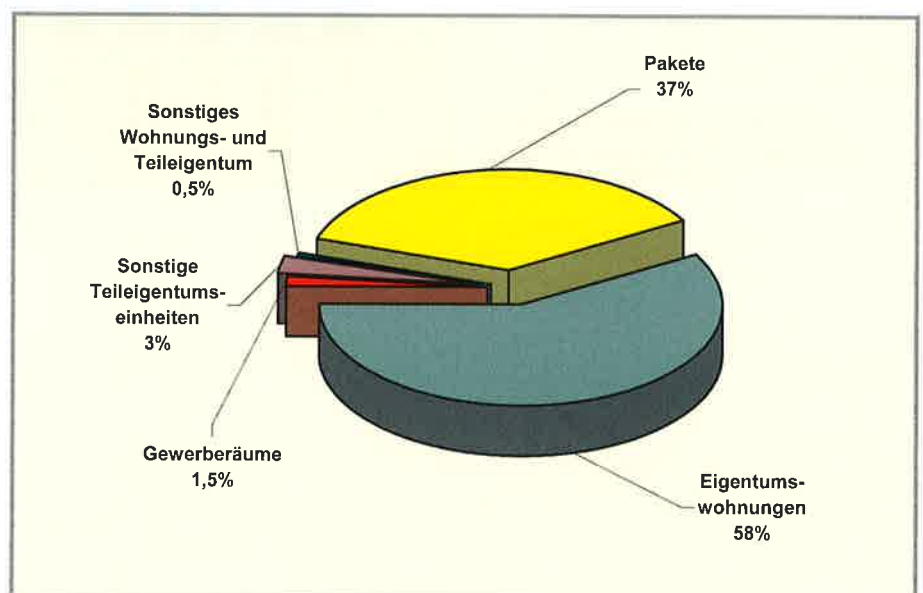


Abb. 40:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte  
des Wohnungs- und Teileigentums  
nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen 95 % der Kauffälle betreffen. In der Gruppe der sonstigen Teileigentumseinheiten sind im Wesentlichen die Garagenverkäufe anzutreffen.

Charlottenburg-Wilmersdorf führt im Bezirksranking mit über 2.600 Kauffällen ohne Anteile an Paketverkäufen und einem Anteil von über 18 % am Berliner Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit jeweils deutlich unter 300 Kaufverträgen ist der Umsatz an Wohnungs- und Teileigentum in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg vergleichsweise gering.

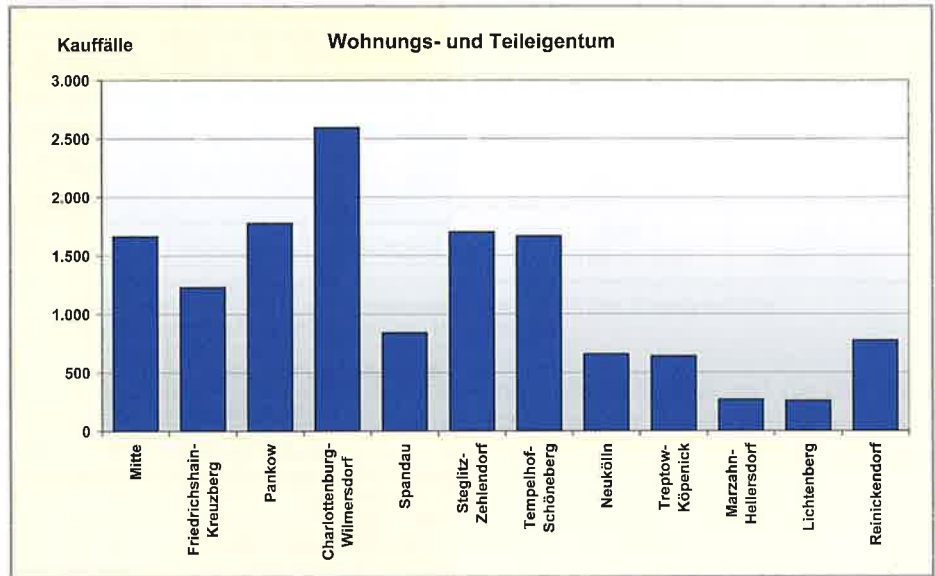


Abb. 41: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

Die nachstehende Grafik zeigt, wie sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen 2006 auf das Stadtgebiet verteilen.

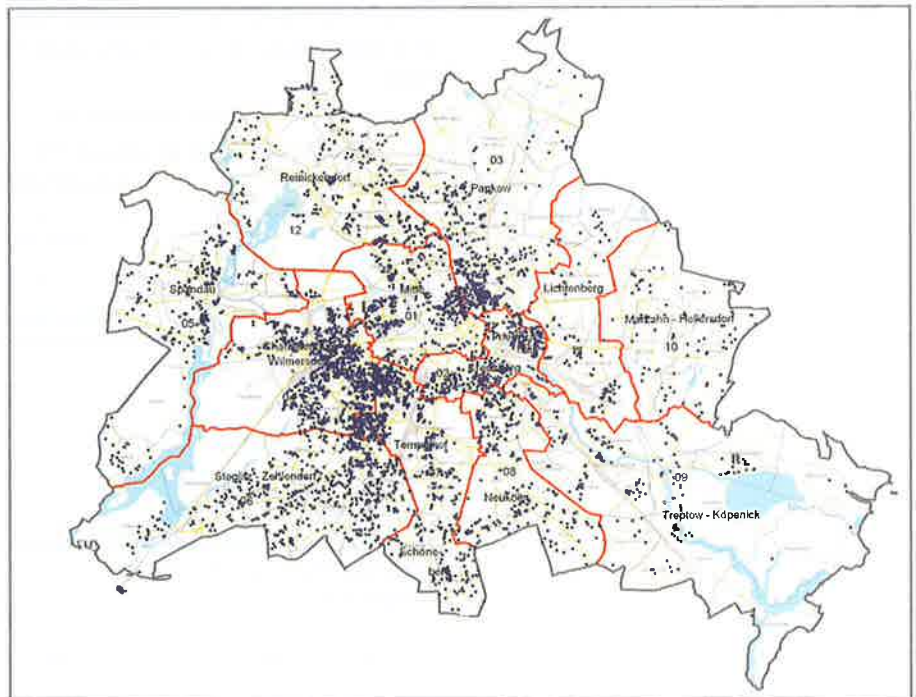


Abb. 42: Verteilung der Eigentumswohnungen auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006

## 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. 2006 (2005) erzielten insgesamt 147 (86) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio €. Hier fallen fast ausschließlich die Verkäufe bebauter Grundstücke ins Gewicht, wobei knapp die Hälfte des Geldumsatzes 2006 für bebaute Grundstücke durch 25 Verkäufe im Preisvolumen von jeweils über 50 Mio € erzielt wurde.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio €						
Teilmarkt	Urkunden Anzahl		Geldumsatz Mio €		Flächenumsatz ha	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Unbebaute Grundstücke	6	10	127,3	241,6	19,1	18,6
Westteil Berlins	4	5	66,7	97,1	8,4	7,6
Ostteil Berlins	2	5	60,5	144,5	10,7	11,0
Bebaute Grundstücke	80	137	1.997,5	4.507,2	186,3	300,1
Westteil Berlins	47	81	1.047,0	2.425,1	130,1	223,4
Ostteil Berlins	33	56	950,5	2.082,1	56,2	76,7
Grundstücke > 10 Mio €	86	147	2.124,8	4.748,8	205,4	318,7
zzgl. Pakete > 10 Mio €	14	45	419,2	1.795,5	52,3	140,2

### F.4.2 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen 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 2006			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	33 7 / 23	5,3 1,6 / 3,7	3,2 0,6 / 2,6
Bebaute Grundstücke	221 126 / 95	115,2 82,3 / 32,9	23,0 13,6 / 9,4
Wohnungs-/ Teileigentum	630 442 / 188	35,6 24,8 / 10,8	Entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	884 575 / 306	156,1 108,7 / 47,4	26,2 14,2 / 12,0

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr durch Zusendung der Beschlüsse von den Amtsgerichten nahezu 900 Fälle dieser Art (2005: 1.266) bekannt. Davon entfallen 254 (340) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, 630 (926) auf Wohnungs- und Teileigentum. Mit einem Anteil von 65 % (61 %) liegt die überwiegende Zahl von Zwangsversteigerungen im Westteil Berlins.

### F.4.3 Erbbaurechtsfälle

Einen speziellen Teilmarkt bilden die Erbbaurechtsfälle. Sie verteilen sich wie folgt.

Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2006			
Teilmarkt	Fälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl Westteil / Ostteil	Mio € Westteil / Ostteil	ha Westteil / Ostteil
<b>Erbbaurechtsbestellungen</b>	45 9 / 36	0,3 <sup>1)</sup> 0,1 / 0,2	47,7 4,9 / 42,8
davon nach Sachen- rechtsbereinigungsgesetz	29 - / 29	entfällt	41,0 - / 41,0
<b>Kauffälle Erbbaurecht</b>	60 48 / 12	84,8 76,1 / 8,7	29,3 27,9 / 1,4
<b>Kauffälle Erbbaugrundstück</b>	60 51 / 9	121,0 120,1 / 0,9	17,1 16,2 / 0,9
<b>Erbbaurechtsfälle insgesamt</b>	165 108 / 57	206,1 196,3 / 9,8	94,1 49,0 / 45,1

<sup>1)</sup> Der Geldumsatz bei den Erbbaurechtsbestellungen betrifft den Erwerb auf den Erbbaugrundstücken bereits vorhandener Baulichkeiten.

Gegenüber 2005 ist die Zahl der Erbbaurechtsbestellungen und die der Verkäufe von Erbbaurechten deutlich zurückgegangen. Käufe mit einem Erbbaurecht belasteter Grundstücke weitestgehend durch die Erbbauberechtigten nahmen dagegen weiter zu.

## F.5 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990



Abb. 44:  
Das wiedervereinigte Berlin

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die „Gesetze“ des freien Immobilienmarktes auch im Ostteil Berlins. Trotz der Ausdehnung der Marktbeobachtung auf das Gebiet der gesamten Stadt hat sich die Zahl der Immobilienkauffälle in Berlin in den beiden Jahren nach der Vereinigung zunächst nur wenig verändert. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt die weitere Entwicklung abwartete. Andererseits behinderten über lange Zeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Ostteil Berlins den Immobilienmarkt. Zudem musste sich dort das Wohnungs- und Teileigentum erst noch etablieren.

Die Erwartungshaltung über die politische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der allgemein vorherrschenden Euphorie einer schon bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die daraus spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des zurückhaltenden Angebotes sehr schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrag der Geldumsatz 1990 noch rund 3,7 Milliarden €, 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 %
2005 <sup>1)</sup>	25.388	+ 35,7 %	9.847	+ 59,8 %	1.673	+ 62,9 %
2006	32.270	+ 27,1 %	14.831	+ 50,6 %	1.800	+ 7,6 %

1) Die Zahlen wurden wegen der geänderten Zählweise der Paketverkäufe aktualisiert.

1992 erreichte der Umsatz nach einer Steigerung von weiteren 25 % gut 7,6 Milliarden €, 1993 stieg er um 35 % auf einen vorläufigen Spitzenwert von annähernd 10,3 Milliarden €. 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 zu verzeichnen.

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.

Nach den überzogenen Erwartungen der Nachwendezeit waren die Jahre 1999 und 2000 durch deutliche Umsatzrückgänge gekennzeichnet. Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen waren entfallen, Anleger investierten vermehrt in den Aktienmarkt. 2000 stabilisierte sich der Immobilienumsatz auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen.

Die Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 ist in Abb. 45 dargestellt. Abb. 46 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

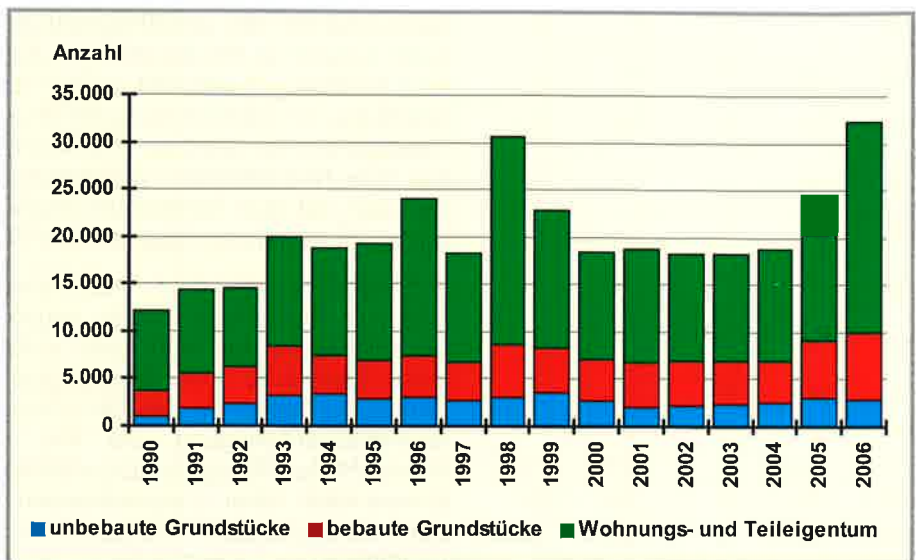


Abb. 45:  
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

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 diese sich in den Jahren zwischen 2000 und 2004 mit durchschnittlich 18.490 Kauffällen als überaus konstant erwiesen. Ausnahmen bildeten die Jahre 1996, 1998 und 1999, die sich mit höheren Umsatzzahlen bis über 30.000 markant abheben. Zwischen 1999 und 2004 zeichneten sich durchschnittlich rückläufige Tendenzen bei den Geld- und Flächenumsätzen ab.

Die 2005/2006 gestiegenen Umsätze heben sich von der Situation in den vorangegangenen Jahren deutlich ab. 2006 war nach allen 3 Umsatzkategorien das bisher absolute Umsatz-Rekordjahr. Die Zahl der Kauffälle hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre mehr als verdoppelt.

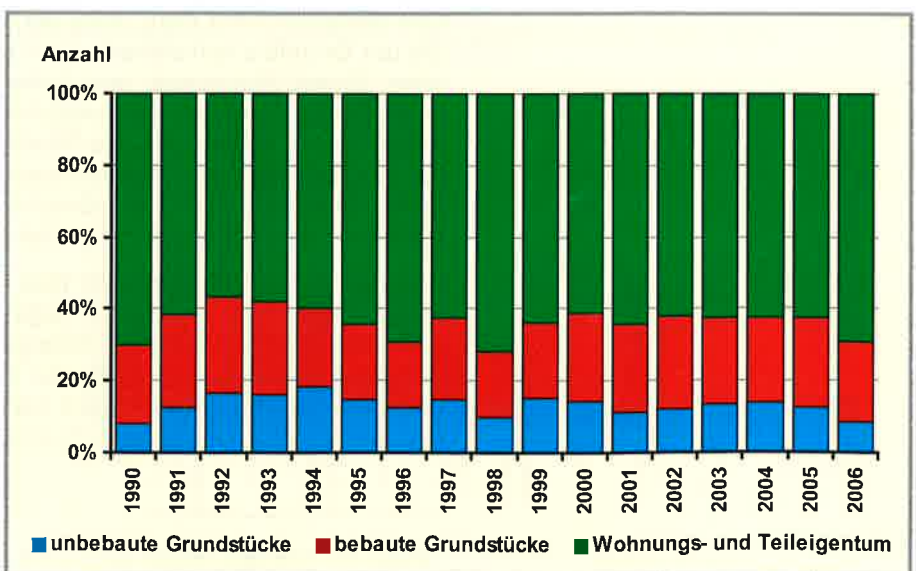


Abb. 46:  
Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

## G Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2006

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 - WoEigG)* vom 15. März 1951<sup>3</sup>. Das Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht auch an bestimmbareren Teilen von Gebäuden (Räumen) begründen und erwerben zu können.

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

WE kann ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten gebildet werden (Begründung von WE). Voraussetzung für den rechtlichen Vollzug durch die Umschreibung im Grundbuch (Anlegung von Wohnungsgrundbuchblättern bei 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 80 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, wären für die Beurteilung des Marktes auch die Zahlen im Zusammenhang mit der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen von Interesse. Deren Ermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist jedoch mit dem Jahr 2002 eingestellt worden.

Der nachfolgenden Übersicht über die rechtliche Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2006 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind bei dieser Analyse nicht berücksichtigt. Dabei wird nach den umgewandelten Mietwohnungen und den als Wohnungseigentum errichteten Objekten differenziert.

<sup>3</sup> BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007, BGBl. I S. 370

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Grundbuchumschreibungen im Jahr 2006								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen
Mitte	20	306	15	5	79	16	25	385
Friedrichshain-Kreuzberg	29	772	27	3	70	23	32	842
Pankow	63	1.177	19	15	170	11	78	1.347
Charlottenburg-Wilmersdorf	23	504	22	2	3	2	25	507
Spandau	21	205	10	0	0	0	21	205
Steglitz-Zehlendorf	29	313	11	6	46	8	35	359
Tempelhof-Schöneberg	23	299	13	1	16	16	24	315
Neukölln	4	68	17	1	7	0	5	75
Treptow-Köpenick	27	598	22	6	27	5	33	625
Marzahn-Hellersdorf	9	123	14	5	13	3	14	136
Lichtenberg	6	61	10	3	26	9	9	87
Reinickendorf	15	115	8	6	13	2	21	128
<b>Berlin</b>	<b>269</b>	<b>4.541</b>	<b>17</b>	<b>53</b>	<b>470</b>	<b>9</b>	<b>322</b>	<b>5.011</b>
<b>davon Westteil:</b>	<b>130</b>	<b>1.828</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>152</b>	<b>8</b>	<b>148</b>	<b>1.980</b>
<b>Ostteil :</b>	<b>139</b>	<b>2.713</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>318</b>	<b>9</b>	<b>174</b>	<b>3.031</b>

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

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

Die Zahl der 2006 in Berlin neu begründeten Eigentumswohnungen (5.011) nahm gegenüber dem Vorjahr (5.838) um 14 % weiter ab, wobei der Rückgang im Westteil Berlins von 2.903 auf 1.980 mit über 30 % wesentlich deutlicher ausfiel. Nur etwa jede zehnte Wohnung wurde als WE neu errichtet.

Mit über 21.300 (12.800 im Westteil, 8.500 im Ostteil) im Grundbuch neu eingetragenen Wohnungen war im Jahr 2000 ein Spitzenwert bei der Bildung von Wohnungseigentum in den Jahren seit 1990 erreicht worden. Seitdem war diese Zahl stets rückläufig. Maßgeblich dafür dürfte unter anderem das bei einer nach wie vor 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.

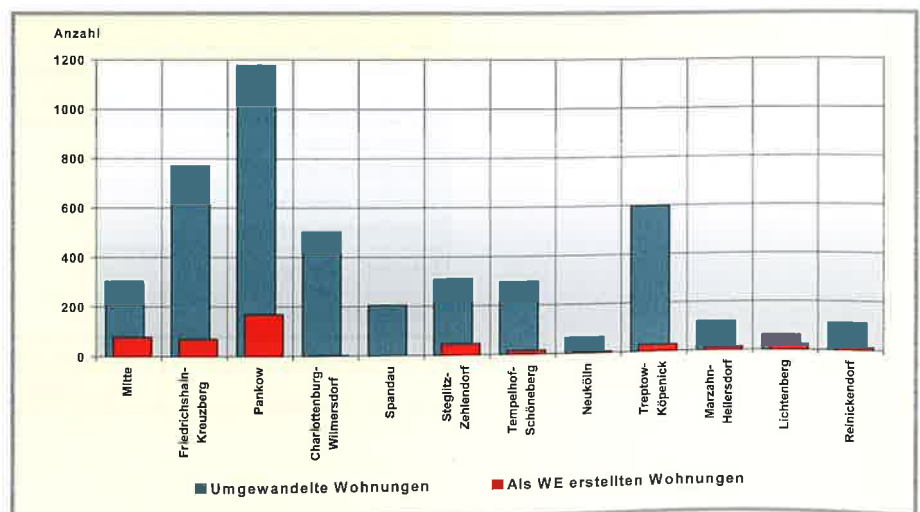


Abb. 47: Bezirksweise Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2006

## H Kurzer Ausblick auf das Jahr 2007

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis gegen Ende April zugegangenen Kauffälle aus dem 1. Quartal 2006 zugrunde, allerdings ohne die in Paketen verkauften Liegenschaften. Es zeichnet sich ein erneut deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle über Einfamilien- und Zweifamilienhäuser mit einem entsprechenden Rückgang des Geldumsatzes ab. Im übrigen ist bei den bebauten Grundstücken und die den Eigentumswohnungen bei etwa stabilen Kauffallzahlen mit einer weiteren Steigung der umgesetzten Geldmenge zu rechnen. Die seit 2005 festgestellte Belebung des Marktes bestätigt sich Anfang 2007 zumindest partiell.

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 markant verändern.

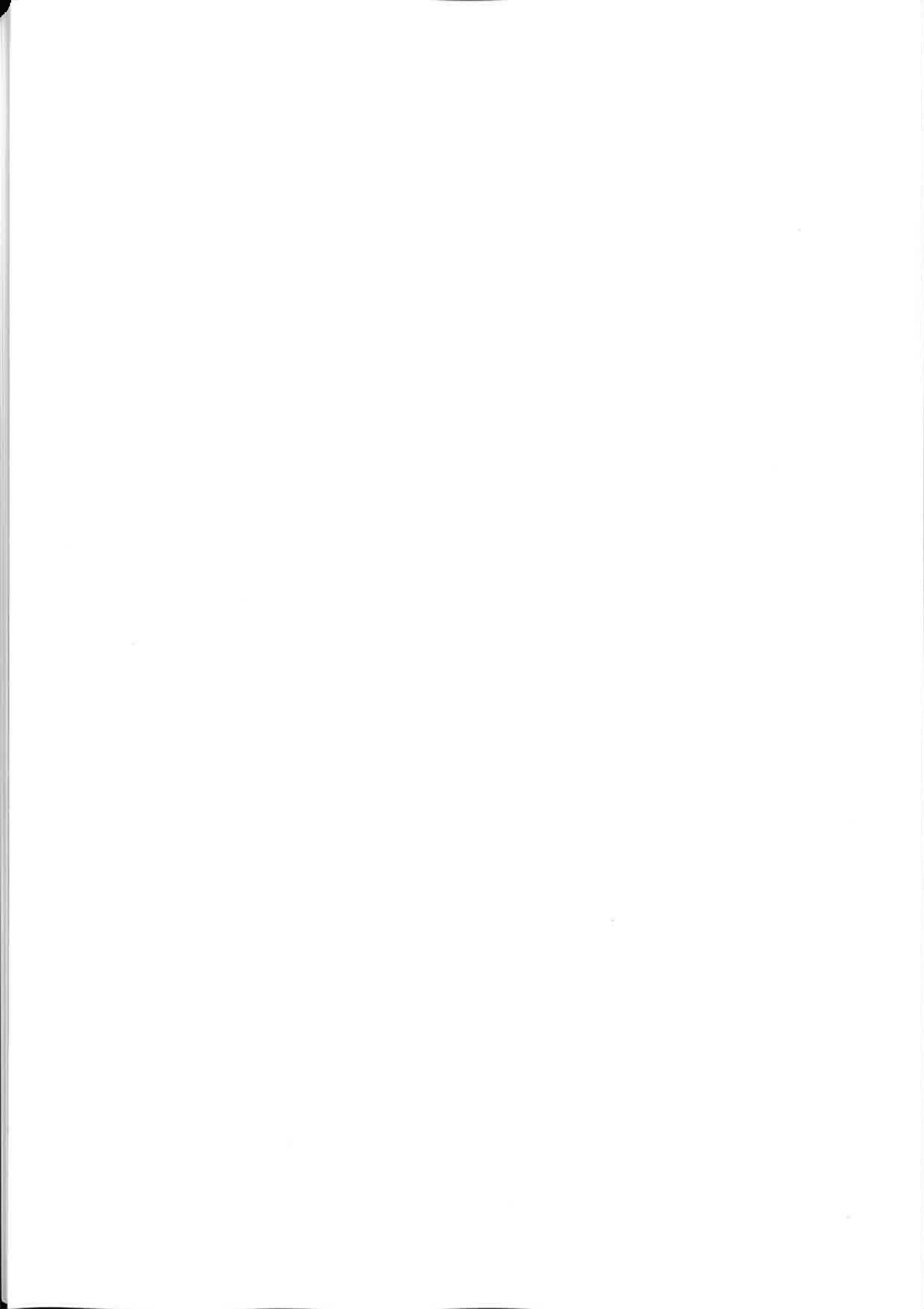
Immobilienumsätze 1. Quartal 2007 im Vergleich zum Vorjahresquartal <sup>1)</sup>						
Teilmarkt	1. Quartal 2006		1. Quartal 2007		Änderung	
	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €
Unbebaute Grundstücke	386	84,84	388	85,80	+ 0,5 %	+ 1,1 %
Bebaute Grundstücke	1.325	1.159,16	1.097	1.334,05	- 17,2 %	+ 15,1 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	574	142,53	478	126,40	- 16,7 %	- 17,1 %
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	530	751,24	510	846,26	- 3,8 %	+ 12,6 %
Wohnungs- und Teileigentum	2.714	282,21	2.637	309,77	- 2,8 %	+ 9,8 %
insgesamt	4.425	1.526,21	4.122	1.729,62	- 6,8 %	+ 13,3 %

<sup>1)</sup> Stand der AKS jeweils am 30. April.

Zu Beginn dieses Jahres sind die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Prognose für das 1. Halbjahr 2007 befragt worden. Das Ergebnis ihrer tendenziellen Einschätzungen ist nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Umsatzprognose Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2007				
Teilmarkt	Anzahl Urkunden		Preise	
	Westteil	Ostteil	Westteil	Ostteil
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	⇒	⇒	⇒
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇒	⇒	⇒	⇒
Bauland - Kerngebiete	⇒	⇒	↗	↗
Gewerbebauland	⇒	⇒	⇒	⇒
⇒ stagnierend ± 0 %	↗ leicht steigend bis + 5 % ↘ leicht fallend bis - 5 %		↑ steigend über + 5 % ↓ fallend über - 5 %	







Nur das Wissen über die Marktlage und den Wert von Liegenschaften kann die Teilnehmer am Grundstücksmarkt und die Fachleute der Immobilienwirtschaft vor Fehleinschätzungen und -entscheidungen sowie vor einer Übervorteilung bei der Ermittlung von Grundstückswerten und bei Preisvereinbarungen 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 *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt*.

In dieser Publikation werden neben allgemeinen Informationen über den Immobilienmarkt, die Rahmenbedingungen in Berlin sowie über die Tätigkeit des Gutachterausschusses dargestellt und insbesondere Angaben zum Umsatz am Gesamtmarkt sowie die Preissituation der den Berliner Immobilienmarkt prägenden Teilmärkte im Jahre 2006 gemacht. 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 weiterhin einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf.