



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007/2008

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Titelfoto: An den Potsdamer Platz Arkaden
(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) 9012-6854
📄 (030) 9012-3193
@ gaa@senstadt.berlin.de
🌐 www.Gutachterausschuss-Berlin.de

Redaktionelle Bearbeitung: Knut Berger

Mitarbeit: Susanne Düwel, Karin Görlitz, Thomas Sandner

Ausgabe: Mai 2008

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: 978-3-88961-205-2

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007 / 2008

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	5
B	Der Berliner Grundstücksmarkt 2007 im Überblick .6	
B.1	Preisentwicklung	6
B.2	Umsatzzahlen.....	6
B.3	Marktveränderungen, Verkauf von Immobilienportfolios, sog. Paketverkäufe	8
C	Gutachterausschuss und Markttransparenz	10
C.1	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und seine Geschäftsstelle	10
C.1.1	Rechtliche Grundlagen	10
C.1.2	Aufgaben und Tätigkeiten.....	11
C.1.3	Die Kaufpreissammlung.....	11
C.2	Mehr Markttransparenz durch die vielfältige Bereitstellung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt	13
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.....	15
C.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	15
C.2.5	Allgemeine Preis- und Wertauskünfte einschließlich Online- Informationsabruf.....	16
D	Allgemeine Rahmendaten	20
D.1	Berlin im Überblick.....	20
D.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	22
D.3	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	23
E	Preisentwicklung 2007	25
E.1	Bauland.....	25
E.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -	25
E.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	28
E.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen	29
E.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	32
E.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	33
E.2	Sonstiger Grund und Boden.....	34
E.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
E.2.2	Marktfähiges Nichtbauland	34
E.3	Bebaute Grundstücke	35
E.3.1	Renditegrundstücke.....	35
E.3.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil).....	38
E.3.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	39
E.3.1.3	Büro- und Geschäftshausimmobilien.....	40
E.3.1.4	Umwandlungsobjekte	40
E.3.2	Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	41
E.3.2.1	Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.....	43
E.3.2.2	Doppelhaushälften.....	44
E.3.2.3	Einfamilienreihenhäuser	46
E.3.2.4	Townhäuser	47
E.3.2.5	Villen- und Landhäuser.....	48

E.4	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	49
E.4.1	Erstverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte	51
E.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	51
E.4.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	52
E.4.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte	52
E.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	53
E.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	54
E.4.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	55
E.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	55
	▪ Altbauten der Baujahre vor 1920	55
	▪ Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949	57
	▪ Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins	57
	▪ Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im Westteil Berlins	57
	▪ Bauten des sozialistischen Klassizismus („Zuckerbäckerstil“)	58
	▪ Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins	58
E.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime.....	59
E.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	60
E.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	60
E.4.4.2	Lofts	60
E.4.4.3	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern.....	60
E.4.5	Teileigentum	61
F	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007	63
F.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	63
F.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	63
F.1.2	Geldumsatz.....	65
F.1.3	Flächenumsatz	66
F.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	67
F.2.1	Unbebaute Grundstücke.....	67
F.2.2	Bebaute Grundstücke	69
F.2.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	72
F.4	Besondere Umsatzinformationen	74
F.4.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf.....	74
F.4.2	Einzelkaufpreise über 10 Mio €.....	74
F.4.3	Zwangsversteigerungen	75
F.4.4	Erbbaurechtsfälle	75
F.5	Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	76
G	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2007	78
H	Kurzer Ausblick auf das Jahr 2008	80

A Vorbemerkungen

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

Die Mechanismen eines freien Grundstücksmarktes sind relativ komplex. Veränderungen und zunehmende Vielfalt des Marktes sowie eine große Anzahl von Einflussfaktoren, die den Wert von Immobilien bestimmen, sind zumeist nur für Fachleute überschaubar, die regelmäßig mit der Materie befasst sind. So 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 Gutachterausschusses und die Geschäftsstelle für das gesamte Gebiet von Berlin zuständig. Zu dieser flächenmäßigen Erweiterung des Gebietes der Marktbeobachtung kamen insbesondere die starke Aktivierung des Marktes im Ostteil Berlins durch die Reprivatisierung von Grundstücken und durch den Nachholbedarf an baulicher Sanierung und Instandsetzung sowie die nun möglich gewordene Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 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 Berlin allgemein als eine aufblühende europäische Metropole gilt, der eine boomende Zukunft vorausgesagt wird. Es gilt, 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 - gänzlich eingestellt werden.

Einiges davon konnte durch das Informationsangebot **GAA Online** des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle im Internet aufgefangen werden. Dieser seit dem Jahr 2000 bereitstehende „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



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*.

Seit der ersten Ausgabe 1978 wird mit der vorliegenden Publikation der inzwischen 35. Marktbericht der Geschäftsstelle veröffentlicht.

B Der Berliner Grundstücksmarkt 2007 im Überblick

B.1 Preisentwicklung

Mit der starken Umsatzbelebung des Berliner Immobilienmarktes insbesondere durch das Engagement vieler Finanzinvestoren endete 2005/2006 die etwa ein Jahrzehnt andauernde Talfahrt der Immobilienpreise.

Die Tendenzen 2007 im Überblick:

- Weitestgehend stabiles Preisniveau bei Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen.
- Geringer Preisanstieg für Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau nur in einzelnen hervorgehobenen Lagen in Mitte und Prenzlauer Berg, unveränderte Preissituation in den Kerngebietslagen.
- Bei Renditegrundstücken überwiegend Preissteigerungen von 10 - 20%, auf einzelnen Teilmärkten auch noch darüber hinausgehend. Insbesondere neuere Baujahre und obere Preisbereiche bei den einzelnen Objektarten ließen eher stagnierende Tendenzen erkennen.
- Trotz spürbarem Umsatzanstieg häufig stabiles Preisniveau für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, mehrheitlich aber leichte Erholung der Durchschnittspreise, zum Teil mit Preiskorrekturen bis zu +10 %. Weiterhin signifikante Preisunterschiede zwischen West und Ost.
- Steigendes Preisniveau auch bei den meisten Marktsegmenten der Eigentumswohnungen.
- Gegenüber 2006 markanter Rückgang des Umsatzes ganzer Immobilienportfolios bei gleichzeitigem Anstieg der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise.
- Rückgang der Kauffallzahlen fast vollständig auf den Wegfall von Verkäufen im Rahmen von Immobilienportfolios zurückzuführen.

B.2 Umsatzzahlen

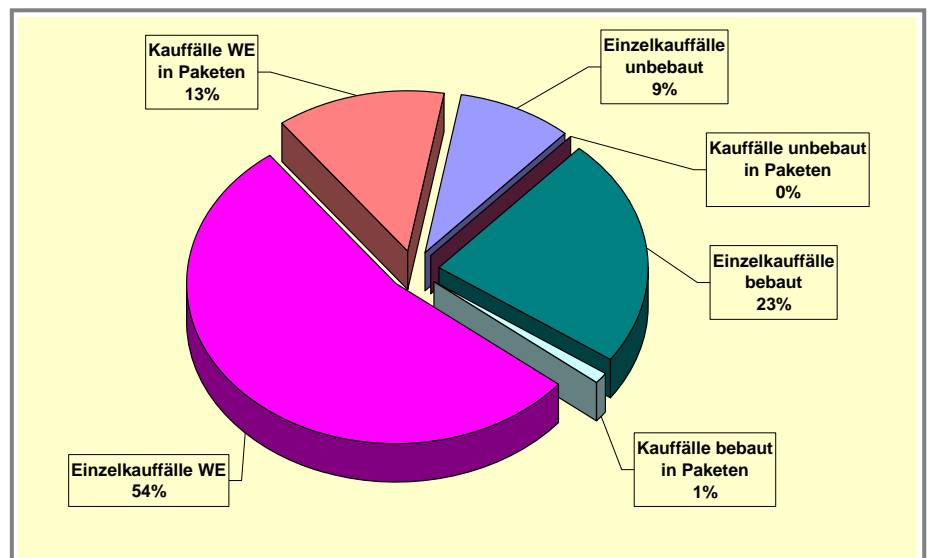


Abb. 2:

Umsatzanteile der Teilmärkte 2007 nach der Anzahl der Kauffälle

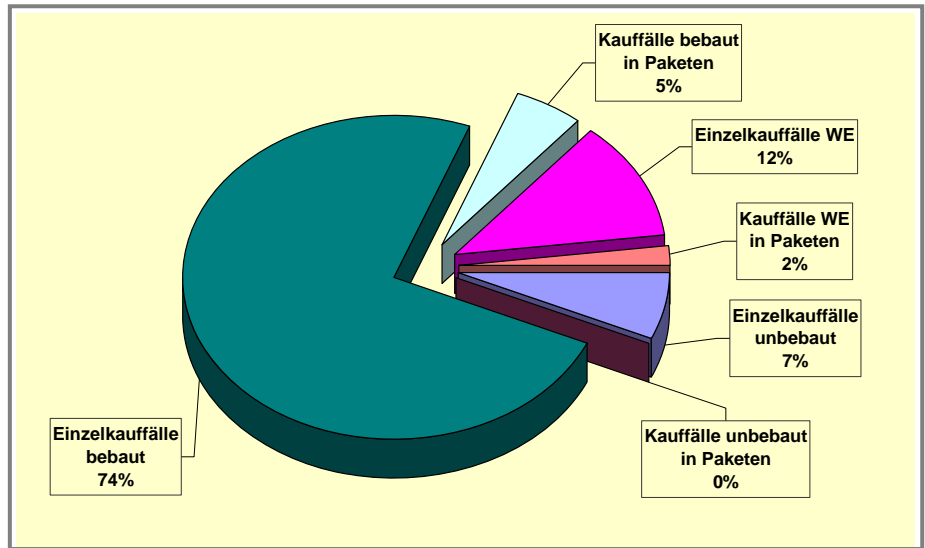


Abb. 3:

Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2007

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
		2007	2006	Veränd.	2007	Mio € 2006	Veränd.	2007	ha 2006	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	2.404	2.803	-14%	972,5	851,8	14%	514,0	562,3	-9%
	Westteil	620	712	-13%	457,1	359,6	27%	177,9	177,5	0%
	Ostteil	1.784	2.016	-12%	515,4	476,4	8%	336,1	372,5	-10%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	0	75		0,0	15,8		0,0	12,3	
Bebaute Grundstücke	Berlin	6.553	7.097	-8%	11.604,4	11.853,6	-2%	1.062,2	1.237,7	-14%
	Westteil	3.933	3.990	-1%	7.441,6	6.054,7	23%	665,3	702,1	-5%
	Ostteil	2.302	2.389	-4%	3.355,2	3.772,8	-11%	345,8	368,9	-6%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	318	718	-56%	807,6	2.026,1	-60%	51,1	166,7	-69%
Grundstücke insgesamt	Berlin ¹⁾	8.957	9.900	-10%	12.576,9	12.705,4	-1%	1.576,2	1.800,0	-12%
	Westteil	4.553	4.702	-3%	7.898,7	6.414,3	23%	843,2	879,6	-4%
	Ostteil	4.086	4.405	-7%	3.870,6	4.249,2	-9%	681,9	741,4	-8%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	318	793	-60%	807,6	2.041,9	-60%	51,1	179,0	-71%
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche ²⁾ in Tsd. m ²		
	Berlin ¹⁾	18.045	22.370	-19%	2.006,3	2.125,4	-6%	1.111,1	1.042,5	7%
	Westteil	9.923	9.732	2%	1.086,6	1.090,0	0%	736,3	703,9	5%
	Ostteil	4.610	4.425	4%	644,1	558,3	15%	374,8	338,6	11%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	3.512	8.213	-57%	275,6	477,1	-42%	keine Angabe		
Gesamtumsatz	Berlin ¹⁾	27.002	32.270	-16%	14.583,2	14.830,8	-2%	entfällt		
	Westteil	14.476	14.434	0%	8.985,3	7.504,3	20%			
	Ostteil	8.696	8.830	-2%	4.514,7	4.807,5	-6%			
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	3.830	9.006	-57%	1.083,2	2.519,0	-57%			

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf ganz Berlin bezogen.

²⁾ Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

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 ist im Laufe der Jahre seit der Vereinigung Deutschlands wesentlich komplexer und vielfältiger geworden, die Kaufvertragsurkunden wurden oft umfangreicher und die Vereinbarungen komplizierter. Nicht selten sind Bezugsurkunden und diverse Anlagen als Bestandteile der Verträge genannt, die von der Geschäftsstelle - soweit für die Vertragsauswertung benötigt - bei den Notaren nachgefordert werden müssen.

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise ab Mitte der 90er Jahre stellt sich der Berliner Markt nach vielfach geäußelter Auffassung im internationalen Maßstab als unterbewertet dar. Bei einem Vergleich mit der Situation in anderen europäischen Großstädten bestehe Potential für Ertrags- und damit Wertsteigerungen. Man erwarte, dass sich Deutschland wirtschaftlich weiter erhole und der Grundstücksmarkt nach der seit 2005 zu beobachtenden Umsatzsteigerung auch preislich deutlich anziehen werde. So gelten seit einigen Jahren für institutionelle Investorengruppen und kapitalkräftige Privatinvestoren insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäftsimmobilien und Eigentumswohnungen auf dem deutschen Immobilienmarkt als ein begehrtes Anlageziel. Dabei war der Umsatz auf diesen Teilmärkten stark geprägt durch sogenannte **Paketverkäufe**.

Paketverkäufe gab es auch schon in den vergangenen Jahrzehnten. Sie stellten aber eine eher seltene Form der Grundstücksübergabe dar. Bei ungetrennt vereinbarten Kaufpreisen wurden sie in der Kaufpreissammlung bis 2005 jeweils nur als ein Kauffall registriert, der wegen des Mischpreises nicht auszuwerten war. Seit Mitte 2005 wird dieser „neue“ Teilmarkt von der Geschäftsstelle intensiver erfasst und beobachtet.

Investoren hatten mit einem schnellen Anstieg der Mieten und Wohnungspreise gerechnet. Doch Berlin ist traditionell eine Mieterstadt mit überdurchschnittlich hoher Altersstruktur, in der es schwierig ist, Mieter vom Vorteil des Kaufs einer Wohnung zu überzeugen. Hinzu kommt die im Vergleich zu anderen Städten weiterhin geringe Kaufkraft großer Teile der Bevölkerung. Bei einer hohen Arbeitslosenrate und einem großen Bevölkerungsanteil an Hartz IV-Empfängern sowie vergleichsweise geringen, bei steigender Abgabenlast oft stagnierenden Haushaltseinkommen, bieten sich Spielräume für Mieterhöhungen und damit für Ertragssteigerungen häufig nur bei bevorzugt gesuchten Objektarten in nachgefragten Wohnlagen. Nach wie vor besteht ein Angebotsüberhang und ein nicht unerheblicher Leerstand insbesondere bei Wohn- und Gewerberäumen in einfacheren und mittleren Lagen.

Im Berichtsjahr hat sich das Interesse am Erwerb von Immobilienportfolios deutlich verringert. Der Rückgang lag im Vorjahresvergleich bezogen auf die Anzahl der veräußerten Grundstücke und Eigentumswohnungen bei über 55 %. Bei fast jedem dritten Käufer handelte es sich um einen Investor mit Firmensitz im Ausland, verstärkt vertreten durch Adressen in Luxemburg und Großbritannien, aber auch in den Niederlanden und in Dänemark. Etwa 70 % der Erwerber geben zwar eine deutsche Adresse als Firmensitz an, doch dürfte davon nach vorsichtiger Einschätzung etwa die Hälfte ausländischen Interessen verpflichtet sein. Der Rückgang von Portfolioverkäufen dürfte sowohl mit negativen Auswirkungen der Krise am US-Immobilienmarkt (Finanzierungserschwernisse) als auch mit den jeweils zugrunde liegenden Exit-Strategien der seinerzeitigen Erwerber begründet werden. So trennen sich inzwischen wieder einige Investoren von Teilen ihrer Portfolios

„Pakete“ werden am Immobilienmarkt je nach Interessenlage nicht einheitlich definiert und interpretiert. Bei der Führung der Kaufpreissammlung handelt es sich grundsätzlich immer dann um ein Paket, wenn in einem Kaufvertrag die Übergabe einer Mehrzahl von eigenständigen Immobilien bei gleichzeitiger Ausweisung eines ungetrennten Gesamtkaufpreises beurkundet wurde. Darüber hinaus ist darunter aber auch der gleichzeitige Verkauf einer Mehrzahl von Immobilien durch einen Veräußerer oder an einen Erwerber zu verstehen, wenn die angegebenen Einzelkaufpreise der

Grundstücke beziehungsweise Eigentumswohnungen offensichtlich nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben dürften. Besonders bei umfangreichen Paketen mit unterschiedlichen Gebäudearten und Baujahren basieren diese Einzelkaufpreise oft auf einem annähernd einheitlichen Quadratmeterpreis.

Es ist bekannt und nachvollziehbar, dass die Bewertungen dieser Immobilien als Grundlage für die Kaufpreisvereinbarungen angesichts des Zeit- und Kostenfaktors in der Regel nicht differenziert für jedes einzelne Grundstück, sondern generalisiert unter bestimmten Annahmen und der Anwendung von Erfahrungswerten erfolgt. So ausgewiesene Einzelkaufpreise sind keine individuellen Marktpreise und damit zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Grundstücke ungeeignet. Sie vereinfachen aber beispielsweise Gebührenberechnungen bei der Vertragsabwicklung in unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeitsbereichen.

Immobilien, die im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil mit übereignet wurden, sind in der Kaufpreissammlung nicht erfasst und bleiben unberücksichtigt. Für derartige Verträge besteht keine Übersendungspflicht durch die beurkundenden Stellen an den Gutachterausschuss.

Pakete erschweren eine übersichtliche Darstellung von Umsatzzahlen. Seit dem Vertragsjahr 2006 zählt hier 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 kaum möglich. Paketdaten werden deshalb ausschließlich auf Berlin bezogen angegeben. In früheren Jahren verwendete Umsatztabellen mussten aufgegeben bzw. angepasst werden.

Im Jahr 2007 (2006) sind im Wesentlichen veräußert worden

- **0 (3) Pakete mit jeweils mehr als 5 unbebauten Grundstücken,**
- **52 (97) Pakete mit insgesamt 318 (718) bebauten Grundstücken,**
 - davon 22 (38) Pakete mit jeweils mehr als 5 Renditegrundstücken (insgesamt 272 (548) Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis von 604,2 (1.268,1) Mio €),
 - davon 3 (6) Pakete mit jeweils mehr als 20 Renditegrundstücken (insgesamt 86 (207) Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis von 184,3 (381,8) Mio €),
 - davon 45 Pakete mit Wohn- oder Wohn- und Geschäftshäusern und 7 Pakete mit vorwiegend Büro- und Geschäftshäusern.

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. 810 €/m² (rd. 805 €/m²) Wohn- bzw. Nutzfläche** in einer Spanne von 395 bis 1.350 €/m² (360 bis 1.200 €/m²), das entspricht dem **14,3-fachen (13,0-fachen) der Jahresnettokaltmiete** in einer Spanne vom 11,0 bis zum 19,3-fachen (10,0 bis 16,7-fachen).

- **515 (475) Pakete mit insgesamt 3.512 (8.213) Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, im Wohnungs- und Teileigentum** (kurz: WE), keine Nebenflächen wie Garagen, Keller usw.,
 - davon 132 (195) Pakete mit jeweils mehr als 5 WE (insgesamt 2.680 (7.576) WE zu einem Gesamtkaufpreis von 137,0 (389,0) Mio €),
 - davon 2 (15) Pakete mit jeweils mehr als 100 WE zu einem Gesamtkaufpreis von 9,3 (164,2) Mio €


Der **durchschnittliche „Paketkaufpreis“** beim **Wohnungs- und Teileigentum** liegt unabhängig von unterschiedlichen Einflussfaktoren (z.B. beim Baualter) unter Bezug auf die Summe der Wohn- / Nutzflächen der Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne (Tief-)Garagen und Nebenflächen) bei **rd. 825 €/m² (840 €/m²) Wohn-/Nutzfläche** in einer Spanne von 176 bis 3.040 €/m² (159 bis 3.500 €/m²). Von 78 (90) Fällen mit bekannten Wohn-/Nutzflächen lagen 13 (15) Durchschnittspreise über 1.000 €/m².

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 km²) 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 km²).

Der *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin* ist ein fachkompetentes, selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Ende 2007 hatte der Gutachterausschuss 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/ Gutachterausschuss/ 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 I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573).
- 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. 78 des Gesetzes ü-

- ber die Bereinigung von Bundesrecht vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
- 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 Gesetz vom 6. Juli 2006 (GVBl. S. 713), in Verbindung mit der Vermessungsgebührenordnung vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449), geändert durch die erste Änderungsverordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62).

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 inhaltlich, 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 Rah-

men der Auswertung gewonnenen relevanten Marktdaten automatisiert geführt. Die Informationen im *Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin* stehen im gesetzlich geregelten Umfang zur vielfältigen Nutzung bereit.

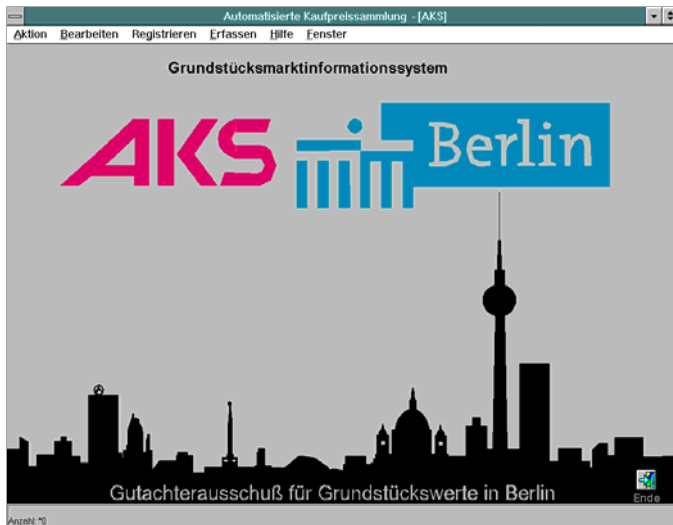


Abb. 4:
Das Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind neben den Finanz- und Grundbuchämtern¹ die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt, interessenunabhängig und ohne teilmarkt- oder einseitig preisbezogene Einschränkung.

Dieser umfassende Nachweis *aller* Kauffälle dient als Datenbasis zur Ableitung von Vergleichspreisen und von wertermittlungsrelevanten Marktdaten sowie zur Ableitung statistischen Teilmarktdaten. Er ist Voraussetzung für die Feststellung realer Umsatzzahlen.

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 anderen Marktanalysten aus.

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 die dafür notwendigen beschreibenden und preis- bzw. wertrelevanten Angaben ergänzt. Nach § 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) kann der Gutachterausschuss verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Dazu zählen beispielsweise auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte schriftlich angefordert werden. Ergänzende Angaben der Eigentümer z.B. über Mieten und Bewirtschaftungskosten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung. Darüber hinaus haben alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Rechts- und Amtshilfe zu leisten.

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.

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

C.2 Mehr Markttransparenz durch vielfältige 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 Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen aufgezeigt. Einen Überblick über die ersten 40 Jahre Tätigkeit des Gutachterausschusses bietet der noch verfügbare 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. Er soll zur Markttransparenz und –orientierung beitragen und richtet sich nicht nur an Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, sondern stellt ein Informationsangebot auch für Wirtschaft und Verwaltung sowie für ungeübte Marktteilnehmer dar. Nicht zuletzt besteht eine Nachfrage 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 nicht nur Ausdruck der unterschiedlichen Interessenlagen und des Verhandlungsspielraumes, sie sind auch bedingt durch unterschiedliche objektbedingte Werteinflüsse auf diesem Teilmarkt. **Vergleichszahlen des Vorjahres werden *in kursiver Schrift* dargestellt.**

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. 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, 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.

Die genannten Preise sollten daher nicht als Indexzahlen zur unmittelbaren Ableitung einer Wertentwicklung verstanden werden. Sie sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus der veräußerten Immobilien dieses Teilmarktes 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, mitunter aber auch noch bis zum März nicht unerheblich. Um weitgehend verlässliche, das gesamte Berichtsjahr abdeckende Marktdaten anbieten zu können, ist erst im März des Folgejahres „Redaktionsschluss“ für die Ermittlungen zur Erstellung des Marktberichtes. Jeweils Ende Januar werden vorab vorläufige Umsatzdaten 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“ nach wie vor häufig ein strukturell bedingt 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

erreichbar. Im 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 Einsicht ist zum Teil kostenfrei, 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 laufend aktualisiert und erweitert.

C.2.3 Bodenrichtwerte



Abb. 7:

Die aktuelle Bodenrichtwert-CD-ROM

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 Nutzungs- und Wertverhältnisse 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 ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. 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, III D 2, 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.

Neben den jährlichen Beratungsergebnissen werden von der Geschäftsstelle in *GAA Online* unter „GAA Aktuell“ aktuelle Informationen speziell zum Thema Bodenrichtwerte kostenfrei bereitgehalten.

Der WebMapService BRW Online als Teil des BRW-Moduls von *GAA Online* ermöglicht externen Informationsbrokern und Mehrwert Providern 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 Mietwohngeschäftshäuser in Berlin der Baujahre vor 1919**

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.

Die Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2007 Nr. 29, S. 1752 ff.

- **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 Allgemeine Preis- und Wertauskünfte einschließlich Online-Informationsabruf

Aus personellen Gründen können Preis- oder Wertauskünfte telefonisch leider nicht erteilt werden. Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (*GAA Online*) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtige schriftliche Auskünfte zu erhalten.

Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2007 (2006) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**
 - **Abfrage per Internet/Intranet.** Im Berichtsjahr wurden über 50.400 (43.100) 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. Von dieser Möglichkeit wurde nur in wenigen Fällen Gebrauch gemacht.
 - **Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind im Berichtsjahr in 664 Fällen abgegeben worden.

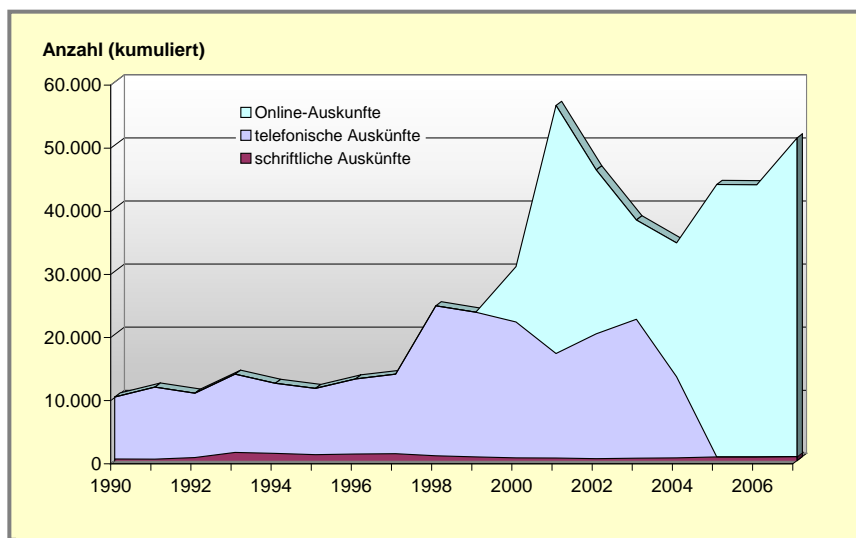


Abb. 8:
Anzahl der jährlichen
Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

Die Einführung des zunächst kostenfreien Online-Abrufs von Bodenrichtwerten führte 2000/2001 zu einem rasanten Anstieg der Fallzahlen. Mit Einführung der Kostenpflicht im Mai 2002 gingen die Abrufe zunächst drastisch zurück. Erst nach Einstellung der telefonischen Auskünfte nahmen die Fallzahlen wieder stark zu, um 2007 die Zahl von 50.000 erneut zu überschreiten.

- **Informationen aus der Kaufpreissammlung über den Grundstücksmarkt (statistische Marktdaten)**

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 weiter zurückgehenden personellen Ressourcen noch zulässt und in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, können nach § 18 Abs. 4 DVO-BauGB Informationen für spezielle Marktaussagen auf schriftlichen Antrag durch ergänzende oder vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau auch individuell recherchiert und ermittelt werden (sog. aggregierte Informationen). Diese Auskünfte, die im Berichtsjahr in 125 Fällen erteilt wurden, sind gebührenpflichtig und werden nach Zeitaufwand abgerechnet.

Für die marktgängigen Teilmärkte der Baugrundstücke, der Einfamilienhäuser und des Wohnungseigentums bietet GAA Online für jedermann zur generellen Preisorientierung am Grundstücksmarkt die Möglichkeit der kostenpflichtigen Abfrage eines „**Immobilienpreis-Infos**“. Anhand einiger vorzugebender Merkmale werden mit Hilfe generalisierter Abfragen in der Kaufpreissammlung arithmetische Kaufpreismittel und Spannenwerte ausgewiesen. 2007 wurden 3.394 dieser Online-Abfragen abgerufen.

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

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.

Anfang Oktober 2007 ist das *Automatisierte Abrufverfahren AKS Online* freigeschaltet worden. Mit *AKS Online* wird erstmalig in Deutschland ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis innerhalb von GAA Online die entgeltpflichtige Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle nach Vergleichsfällen für einen Wertermittlungsauftrag zu recherchieren und sich die Daten der Kauffälle ausgeben zu lassen.

Abbildung 9 zeigt für die Jahre seit 1987, dem Jahr in dem die ersten Nachweise dieser Art gegeben werden konnten, die steigende Zahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Abb. 10 die Teilmarktanteile im Jahr 2007. Die Nachfrage hat im Laufe der Zeit tendenziell immer weiter zugenommen. Seit 2005 sind jeweils mehr als 1.000 Auskünfte unter Bereitstellung von über 10.000, im Einzelfall bis knapp 14.000 Vergleichskaufpreisen erteilt worden.

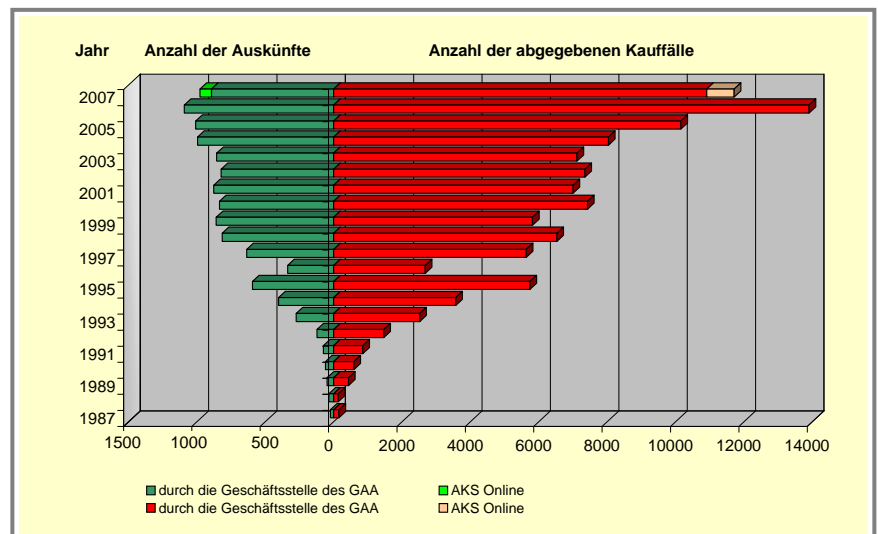


Abb. 9:

Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987

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

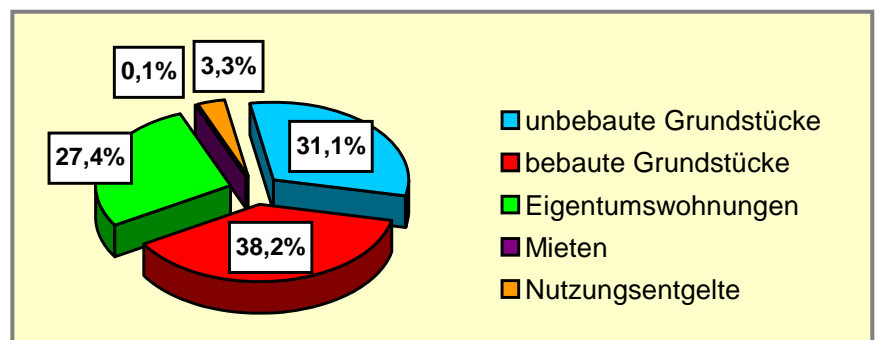


Abb. 10:

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2007



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)

Raum 3043

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 / 9012-6854
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

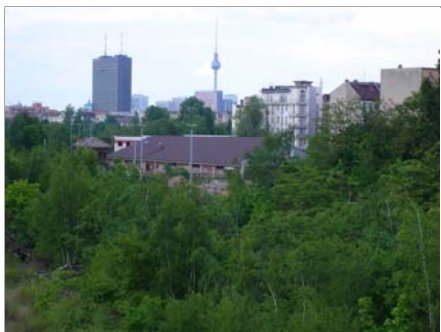


Abb. 12:

Berlin, Großstadt mit vielen abwechslungsreichen grünen Oasen

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 891,7 km² 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 km² (11,6 %)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 204 km² (22,9 %)
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 18 km² (2,0 %)
- Wasserflächen 60 km² (6,7 %)

136 km² (15,3 % der Fläche Berlins) 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 ²
		insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	326.422	3.947	3,6%	0	140	2	82,7	190.527	38,1
Friedrichshain-Kreuzberg	265.857	2.016	5,8%	0	115	1	131,8	145.530	36,2
Pankow	358.210	10.307	32,4%	1.274	157	1.907	34,8	202.176	38,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.557	6.472	29,5%	1.622	280	8	48,8	190.359	45,3
Spandau	224.304	9.188	36,3%	1.622	890	821	24,4	117.605	37,2
Steglitz-Zehlendorf	288.575	10.249	35,1%	2448	1.127	27	28,2	156.124	43,7
Tempelhof-Schöneberg	332.066	5.310	2,8%	48	42	60	62,5	185.121	40,4
Neukölln	305.458	4.493	4,1%	5	72	105	68,0	164.931	36,9
Treptow-Köpenick	236.524	16.841	55,8%	6.904	2.162	325	14,0	127.535	36,9
Marzahn-Hellersdorf	249.881	6.178	6,9%	172	119	137	40,4	130.564	36,1
Lichtenberg	258.738	5.230	13,6%	46	110	557	49,5	141.641	34,6
Reinickendorf	242.445	8.933	33,8%	1.908	733	376	27,1	132.163	40,2
Berlin	3.404.037	89.164	29,5%	16.049	5.947	4.326	38,2	1.884.276	38,8

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2007 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Kulturbuch-Verlag GmbH, 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 in seiner Insellage über Jahrzehnte von seinem Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Bindungen und Verbindungen neu entwickeln. Unternehmen insbesondere mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin einschließlich eines kräftigen Anstiegs der Einwohnerzahlen blieb aber schon nach wenigen Jahren aus. Dagegen war zunehmend 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.

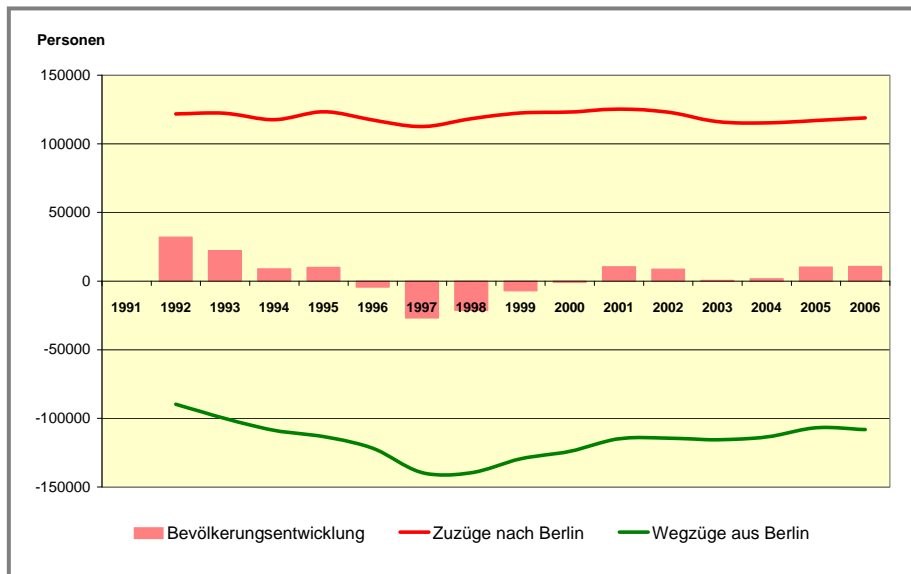


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung durch Umzüge von und nach Berlin seit 1992

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 Regionalbahnen, S-Bahn- und U-Bahnstrecken sowie Autobus- und Straßenbahnlinien bedient wird.

Berlin ist inzwischen zu einem bedeutenden Wissenschafts- und Forschungsstandort geworden, aber auch zu einer Stadt der Kunst und der Medien. Berlin überrascht mit der Vielfalt seiner Museen und hat hinsichtlich der touristischen Anziehungskraft national und international seinen Stellenwert und sein Image außerordentlich positiv entwickeln können.

D.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland 2007 war im Wesentlichen vom Export getragen. Insbesondere die aufkommenden Wirtschaftsmächte Indien und China haben einen enormen Nachholbedarf und das Markenzeichen „Made in Germany“ hat dort noch einen hohen Stellenwert. Im Vergleich zu anderen Bundesländern liegt Berlin zwar noch deutlich zurück,

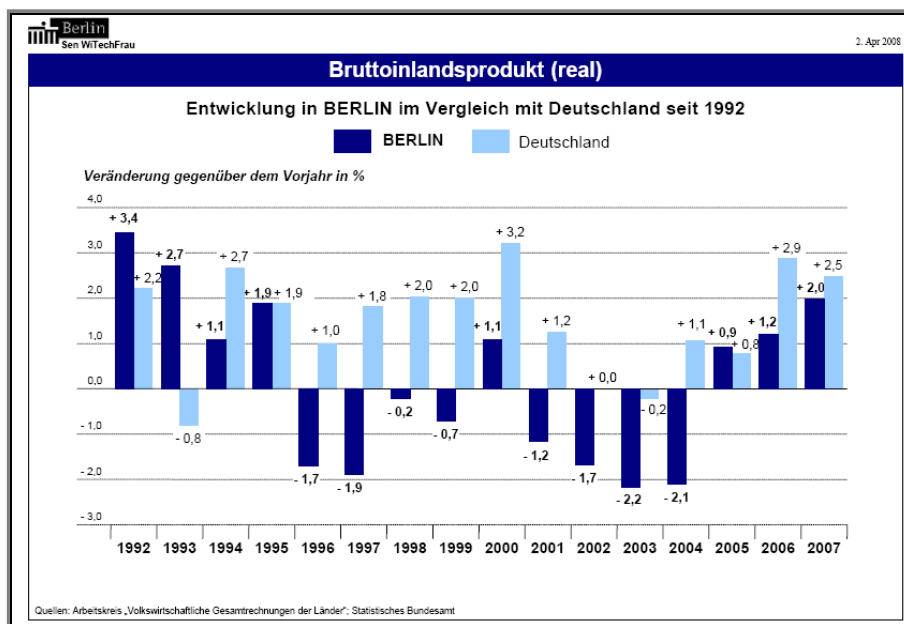


Abb. 16 Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland:

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. Mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,0 % war die Entwicklung so gut wie seit 1993 nicht mehr.

Diese Entwicklung machte sich auch am Arbeitsmarkt bemerkbar, der Wirtschaftsstandort Berlin gewinnt wieder an Attraktivität. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt, die Erwerbslosenquote ging - allerdings auf einem hohen Niveau - auf einen Stand wie zuletzt 1997 zurück.

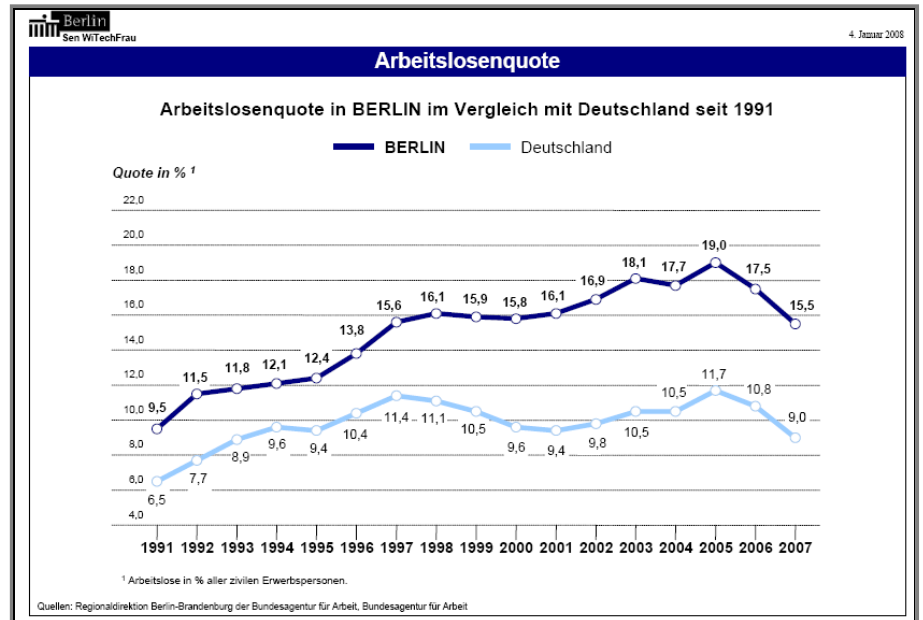


Abb. 17:

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

Doch am blauen Konjunkturrhimmel tauchten 2007 auch immer wieder Wolken auf, deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft noch nicht so recht absehbar waren. Dazu zählten die Immobilienkrise in den USA, aber auch der immer weiter ansteigende Ölpreis sowie der starke Euro gegenüber dem US-Dollar.

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 2007" (Amtsblatt für Berlin, Nr. 30 vom 11. Juli 2007, S. 1812). Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Druckschrift der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auch bei den Bezirksämtern erhältlich).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**

Gebiete 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), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen Gebiete 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 Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.

- **Mittlere Wohnlage**

Gebiete 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.

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

- **Gute Wohnlage**

Gebiete 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.

Gebiete 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.

Das sind Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind

- die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, 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 2007

E.1 Bauland



Abb. 18:

Baustelleneinrichtung und Bauvorbereitung

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken anhand beispielhafter Lagen sind in diesem Bericht die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2008 (vgl. C.2.3). Die Bodenrichtwerte (BRW) wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten in der Zeit vom 15. Januar bis zum 05. Februar 2008 beraten.

Die BRW zum Stichtag 01.01.2008 basieren zum einen auf den bis gegen Ende 2007 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.

Die Anzahl der verkauften Baulandgrundstücke ging zurück. Dieser Teilmarkt hatte von Anfang an nicht vom Interesse ausländischer Investoren profitiert.

E.1.1 Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -

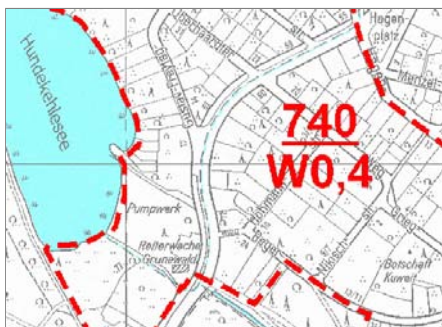


Abb. 19:

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

Der Teilmarkt der Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat stets den größten Anteil an den Umsatzfallzahlen unbebauter Grundstücke. Er wird im Wesentlichen vom Eigeninteresse der Erwerber statt von Renditegesichtspunkten geprägt. Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage Anfang 2006 und der Umsatzsteuererhöhung im Folgejahr war das Kaufinteresse deutlich zurückhaltender und es war gerade dieser Teilmarkt, der zu dem deutlichen Rückgang der Transaktionszahl geführt hat. Bei den Kaufinteressenten überwog angesichts der vielfach kaum kalkulierbaren Entwicklung der Nettoeinkünfte die Zurückhaltung.

Der Gutachterausschuss hat bis auf wenige Ausnahmen insgesamt ein erneut stabiles Preisniveau festgestellt. Lediglich in einzelnen Bodenrichtwertzonen wie beispielsweise im Bereich Lichterfelde-West stellte sich das Wertniveau leicht abweichend dar.

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 erneut deutlich über denen des Westteils lagen, ist die Situation bei den Preisen genau entgegengesetzt. In den Spitzenlagen West war das Preisniveau drei- bis viermal so hoch wie in der östlichen Stadthälfte.

Wie in den Vorjahren waren es auch 2007 vor allem die Bezirke Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick, die mit einem Anteil von etwa 60 % an der Gesamtzahl der Kauffälle dieses Teilmarktes am meisten nachgefragt wurden. Das ist insbesondere auf das für Kaufwillige günstige Bodenwertniveau in diesen Lagen zurückzuführen, das sich im Durchschnitt zwischen 100 und 120 €/m² bewegt.

Das Bodenrichtwertniveau lag zum 1.1.2008 in den westlichen Spitzenlagen (Grunewald) weiterhin bei 720 bis 740 €/m². Die Spitzenlage im Ostteil (Umfeld des Majakowskirings in Pankow) wies wie in den Vorjahren erneut ein unverändertes Bodenrichtwertniveau von 230 €/m² Grund und Boden auf.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m²
sehr gute Wohnlagen: Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	520 bis 740	520 bis 740
gute Wohnlagen: Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest), Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee) Frohnau	280 bis 700 220	280 bis 700 220
mittlere Wohnlagen: Wilmsdorf (Mansfelder Str.) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	520 180 bis 260	520 180 bis 260
einfache Wohnlagen 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

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m²
gute Wohnlagen: Wendenschloß, Orankesee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	160 bis 230	160 bis 230
mittlere und einfache Wohnlagen: <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 75 bis 140	80 bis 110 120 bis 150 75 bis 140
<u>Marzahn-Hellersdorf:</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Kaulsdorf, Mahlsdorf Marzahn	110 85 bis 110 100 bis 110	110 85 bis 110 100 bis 110
<u>Lichtenberg-Hohenschönhausen:</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen Karlshorst, Friedrichsfelde	85 bis 110 100 bis 130 120 bis 140	85 bis 110 100 bis 130 120 bis 140

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

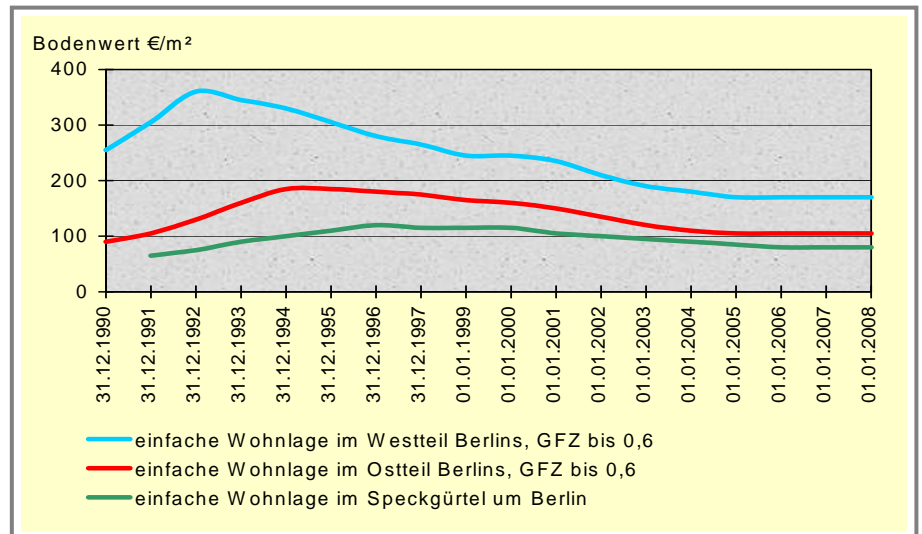


Abb. 20:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

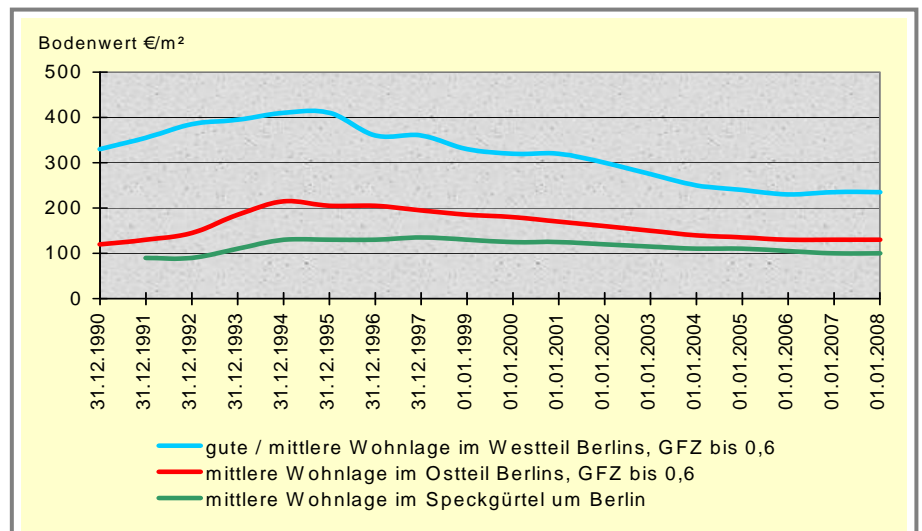


Abb. 21:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

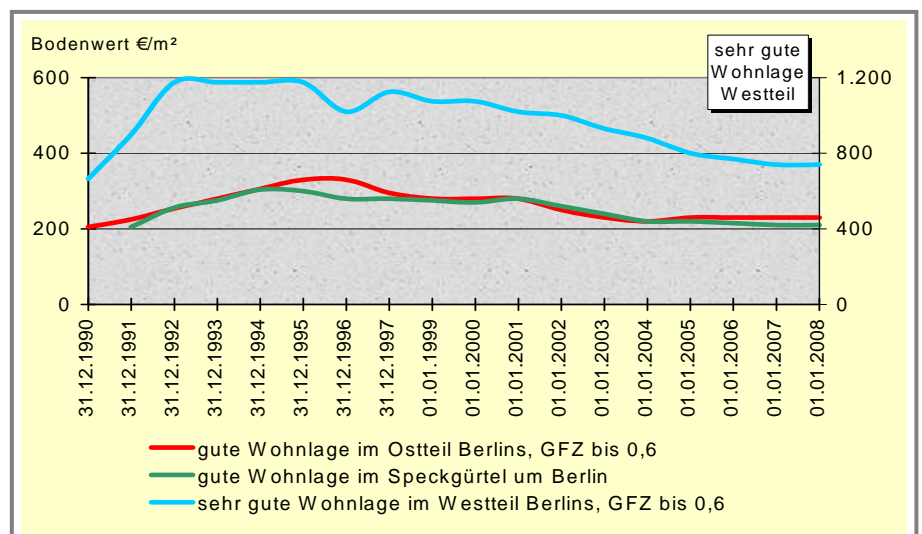


Abb. 22:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

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

Die im Berichtsjahr in Berlin veräußerten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer **Wasserlage** wiesen eine erhebliche Streuung der Kaufpreise auf. Sie lagen im Westteil Berlins durchschnittlich etwa 30 bis 40 % und im Ostteil bei einem insgesamt wesentlich niedrigeren Preisniveau im Schnitt 40 bis 60 % über den Preisen für Grundstücke in vergleichbaren Lagen ohne Zugang zu einem Gewässer.

E.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

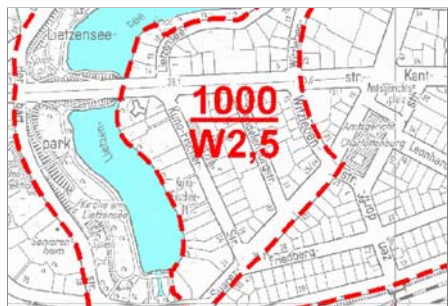


Abb. 23:

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 weiterhin auf einem niedrigen Niveau, wenn auch die Zahl der Kauffälle um gut 30 % zugenommen hat. Der Teilmarkt bietet nach wie vor nur wenige Investitionsanreize. Der Leerstand liegt noch bei ca. 100.000 Wohnungen. Das Überangebot besteht allerdings vornehmlich in den einfachen und mittleren Wohnlagen, wo die Marktmieten weiter unter den Kostenmieten liegen.

Es sind demnach die guten und sehr guten Wohnlagen, gerade aber auch die Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg, für die Realisierung hochwertiger Neubauprojekte interessant, sofern dort das Umfeld stimmt. Vom Gutachterausschuss wurde daher das aktuelle Preisniveau in diesen Bereichen um + 10 % angepasst. In den übrigen Gebieten hat er das aktuelle Bodenpreisniveau auf der Grundlage von statistischen Trendlinien und anhand seines intersubjektiven Sachverständes abgeleitet. Danach war dieser Teilmarkt im Berichtszeitraum im Wesentlichen von stabilen Preisverhältnissen geprägt.

Für die Berliner Spitzenlage auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2008 unverändert mit 1.000 €/m² ausgewiesen worden, für die zentrale Spitzenwohnlage im Ostteil Berlins an der Leipziger Straße sind nunmehr 900 €/m² ausgewiesen.

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m²
sehr gute Wohnlagen: Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0	570 bis 670	570 bis 670
gute Wohnlagen: Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz, Tiergarten	1,0 – 1,3	400 bis 800	400 bis 800
Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	2,5	630 bis 1.000	630 bis 1.000
mittlere Wohnlagen: Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln	1,0 – 1,2	200 bis 370	200 bis 370
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	2,0 – 2,5	500 bis 610	500 bis 610
einfache Wohnlagen 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 01.01.2007 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²
gute Wohnlagen: Grünau, Köpenick, Rosenthal, Hohenschönhausen	0,8 – 1,5	170 bis 290	170 bis 290
mittlere und einfache Wohnlagen Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 – 1,0	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 460
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	270 bis 840	320 bis 900

E.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

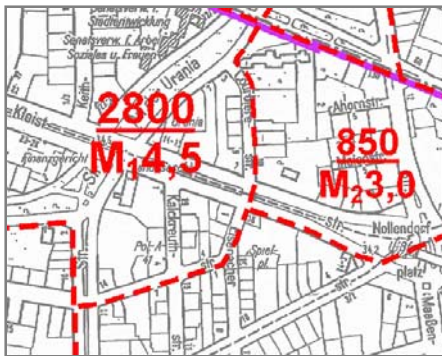


Abb. 24:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₁- und M₂-Flächen),
An der Urania / Nollendorfplatz

Der Teilmarkt der **kern- und mischgebietstypischen Nutzungen (M₁- und M₂-Flächen)** bot auch 2007 nur wenige Investitionsanreize. Die großen Maklerhäuser haben zwar eine deutliche Belebung des Berliner Büroraummarktes ausmachen können, doch sind die Rahmenbedingungen für diesen Teilmarkt weiterhin durch ein Überangebot mit Druck auf das allgemeine Mietniveau gekennzeichnet.

Hinsichtlich des Segmentes der Geschäftsräume ist die Stimmung eines wesentlichen Teils der Berliner Einzelhändler gut. Spitzenmieten lassen sich dennoch nur in sehr umsatz- und ertragsintensiven Geschäftslagen realisieren.

Zwar sind die Kauffallzahlen auf diesem Teilmarkt angestiegen, doch kann angesichts der relativ geringen Absolutzahlen alles in allem nur von Stabilität auf niedrigem Niveau gesprochen werden.

Wie bei den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise hat der Gutachterausschuss seine Einschätzung erneut auf der Grundlage seines intersubjektiven Sachverständes und an Hand statistischer Trendlinien zur Langzeitentwicklung der Kaufpreise dieses Teilmarktes vorgenommen. In einer allgemeinen Markteinschätzung hat er das Bodenrichtwertniveau dieses Teilmarktes als unverändert gegenüber dem Vorjahr eingeschätzt.

Zum Teilmarkt der Flächen für sogenannte **kerngebietstypische Nutzungen** (Büro- und Geschäftslagen), den **sog. M₁-Flächen**, gehören mit dem Pariser Platz am Brandenburger Tor und dem Gendarmenmarkt in Mitte zwei Aushängeschilder Berlins. Sie weisen mit 21.000 €/m² bzw. 16.000 €/m² die höchsten Bodenrichtwerte auf, in der westlichen City ist die hochwertigste Lage weiterhin die Taubentzenstraße mit einem Bodenrichtwert von 17.000 €/m².

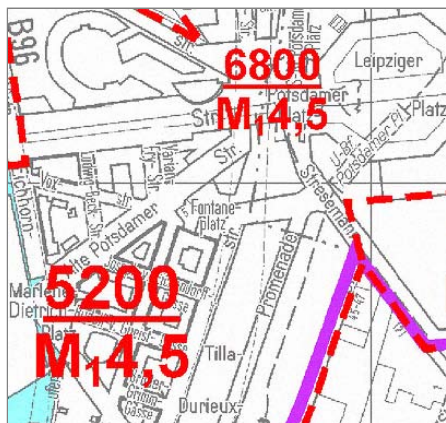


Abb. 25:

Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₁-Flächen, GFZ= 4,5),
am Potsdamer Platz

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

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M ₁ - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche) ¹⁾ (überwiegend) Geschäftslage ²⁾ (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²
Pariser Platz ²⁾	4,5	21.000	21.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße ¹⁾	4,5	16.000	16.000
Südseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Straße und Wittenbergplatz ¹⁾	4,5	17.000	17.000
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	16.000	16.000
Friedrichstraße, zwischen S-Bahn und Leipziger Straße ¹⁾	4,5	7.300	7.300
Nordseite unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße, zwischen Joachims- taler Straße und Wittenbergplatz ¹⁾	4,5	8.500	8.500
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße ¹⁾	4,5	4.500 / 6.600	5.500
Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾	4,5	6.800	6.800
südwestlich vom Potsdamer Platz ²⁾	4,5	5.200	5.200
oberer Kurfürstendamm ¹⁾	4,5	3.700	3.700
Karl-Marx-Straße zwischen Weichsel- und Werbellinstraße ¹⁾	4,5	2.250	2.250
Wilmsdorfer Straße ¹⁾	4,5	3.600	3.600
Hermannplatz ¹⁾	4,5	3.000	3.000
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	2.400	2.400
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße ²⁾	4,5	2.900	2.900
sonstige Historische Stadtmitte ²⁾	4,5	2.300	2.300
Müllerstraße (Wedding) ¹⁾	4,5	2.250	2.250
Lützowviertel ²⁾	4,5	1.700	1.700
südliche Friedrichstadt, Kochstraße ²⁾	4,5	1.700	1.700
Ostbahnhof ²⁾	4,5	1.200	1.200
Altstadt-Spandau ¹⁾	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel ²⁾	2,0	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	1.500	1.500

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M₁-Flächen) stellen die **Einzelhandelszentren** dar. Für derartige Baulandareale außerhalb des Innenstadtbereiches hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zum 1.1.2008 gegenüber dem Vorjahr unverändert angegeben.

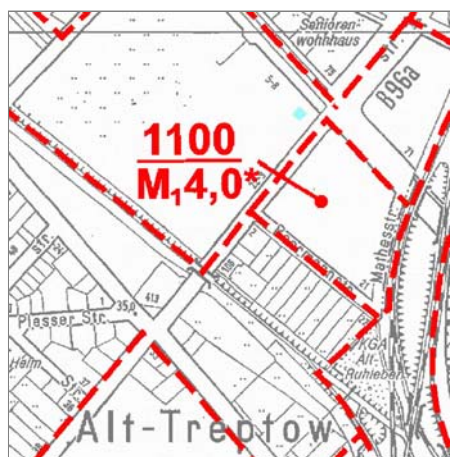


Abb. 26:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₁-Flächen Einzelhandelszentren, GFZ= 4,0),

Einzelhandelszentren (M ₁ - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets-typische GFZ ¹⁾	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²
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

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

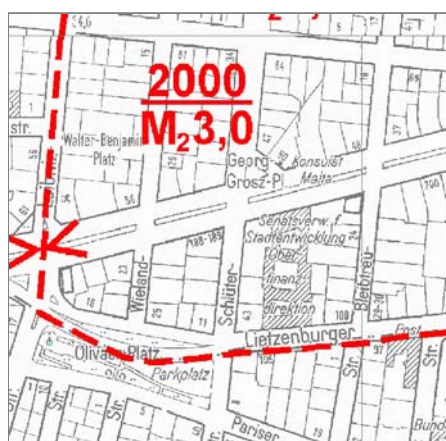


Abb: 27
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₂-Flächen, GFZ= 3,0),
Bereich Schlüterstraße in Charlottenburg

M₂ - 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 ₂ - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²
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	800 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

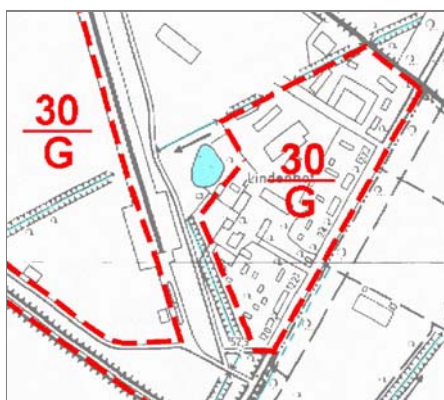


Abb. 28:

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

Für die Baulandflächen mit produktionsnahem und dienstleistungsorientiertem Gewerbe gelten die Feststellungen aus dem Vorjahr nahezu uneingeschränkt. Die Zeiten großer industrieller Produktion in der Stadt ist vorbei, der Abbau industrieller Arbeitsplätze auf nunmehr knapp 100.000 laut Arbeitssenator Wolf so gut wie abgeschlossen. In Bereichen wie der Wissenschaft, den Medien und dem Tourismus sieht Berlin seine Potentiale, die es zur nachhaltigen Belebung der Wirtschaft weiter zu entwickeln gilt.

Vor diesem Hintergrund bewegten sich die Umsätze 2007 auf diesem Teilmarkt auf einem gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkenen Niveau. Insbesondere aufgegebene Industriestandorte sorgen am Markt weiterhin 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 erneut ein unteres Preisniveau von nur noch 30 €/m² ermittelt. Besondere Preisvereinbarungen waren wieder bei einigen Kauffällen zur Errichtung von Verbraucher-/ SB-Märkten zu beobachten.

Wertmäßig Spitzenlage im Westteil Berlins ist der Bereich Salzufer/ Franklinstraße zwischen Spree und Landwehrkanal in Charlottenburg mit einem Bodenrichtwert von weiterhin 750 €/m², im Ostteil der Stadt das Gebiet Hoffmannstr./ „an der Spree“ in Treptow mit 580 €/m².

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2007 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²
Pankow: Lindenhof	---	30	30
Spandau: West-Staaken	---	30	30
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	60	60
Steglitz Barnackufer	---	60	60
Neukölln: Kanalstraße	---	80	80
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	70	60
Reinickendorf: Holzhauser Straße/ Otisstr.	---	70	70
Tempelhof: Oberlandstraße	---	90	90
Köpenick: Wilhelminenhofstraße/ Edisonstraße	---	100	100
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	130	130
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	150	140
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	180	180
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	200	180
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	260	240
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	580	580
Treptow: An den Treptowers/ Spree	4,0	580	580
Wilmersdorf: Heilbronner Straße/ Karlsruher Straße	3,0	720	720
Charlottenburg: Salzufer/ Franklinstraße	2,5	750	750

E.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

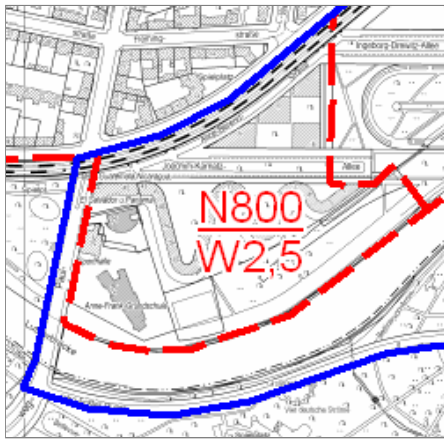


Abb. 29:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(Entwicklungsgebiet mit Neuordnungswert),
Moabiter Werder

Auch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ermittelt der Gutachterausschuss ausschließlich Bodenrichtwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land.

In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmeunbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers, werden die Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangsqualität vor bzw. ohne die laufende städtebauliche Maßnahme – Zusatzbezeichnung "A")
- wie sie sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung in der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zu ihrem Abschluss bzw., soweit die Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist, bis zum 01.01.2007 ergeben (Neuordnungsqualität durch die städtebauliche Maßnahme – Zusatzbezeichnung "N")

Die "A"- und "N"-Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB, da sie u.a. - wie alle Bodenrichtwerte - die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke nicht berücksichtigen.

Insbesondere in den Entwicklungsbereichen Johannisthal-Adlershof, Rumselburger Bucht und Wasserstadt Oberhavel zeigte sich weiter eine rege Umsatztätigkeit. In den genannten Bereichen ist die tatsächliche und rechtliche Neuordnung gegenüber dem Vorjahr in weiteren Gebieten nahezu abgeschlossen, so dass der Gutachterausschuss z.B. für den Entwicklungsbereich Eldenaer Straße erstmals zum 01.01.2008 Bodenrichtwerte mit der Zusatzbezeichnung "N" ermittelt hat. Auch im Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ gibt es mit den Wohnquartieren im Bereich des Moabiter Werder sowie der Wilhelmstraße Gebiete, in denen der Gutachterausschuss erstmals Bodenrichtwerte mit der Zusatzbezeichnung "N" ermittelt hat.



Abb. 30:
Das Wohnquartier „Schlange“ im Moabiter
Werder an der Spree

Darüber hinaus war bei den Beratungen zu berücksichtigen, dass Ende 2007 der Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd durch Rechtsverordnung aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen worden ist und bereits Anfang 2007 für das Sanierungsgebiet Altstadt Köpenick die förmliche Festlegung per Rechtsverordnung aufgehoben worden war. Hier werden nun Bodenrichtwerte ohne die Zusätze "A" oder "N" ausgewiesen.

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



Abb. 31:

Private Fläche für Freizeit- und Erholungszwecke (Wochenendgrundstück)

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 2007 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 außeragrarisches Nutzungen eignen, für die aber eine Bauerwartung in absehbarer Zeit (noch) nicht zu erwarten ist. Für Wertbeurteilungen von „reinem Agrarland“, bei denen ausschließlich der innerland- und forstwirtschaftliche 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 01.01.2008 €/m ²
Begünstigtes Agrarland	5 bis 15
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	
- größere Gebiete ¹⁾	20 bis 40
- Einzelparzellen	40 bis 100
- in Wasserlage mit der Möglichkeit einer Wassersportnutzung	100 bis 200

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

E.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2007 um 8 % auf 6.553 zurückgegangen. Der Flächenumsatz verringerte sich um 14 %, der Geldumsatz ging dagegen um lediglich 2 % zurück. Mit einem nahezu unveränderten Anteil von gut 78 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen bilden die bebauten Grundstücke weiterhin den wertrelevant weitaus größten Teilmarkt. Dabei sind auch die im Rahmen von Paketen veräußerten Grundstücke berücksichtigt.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Paketverkäufe) entfielen über 62 % der Transaktionen und nahezu 69 % der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m² Geschossfläche** ausgewiesen und **umfasst** sowohl **den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte eher die **Wohn-/Nutzfläche** eines Grundstücks bekannt sein als die **Geschossfläche**. **Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen**, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche **Umrechnungsfaktoren** angeben lassen. Zur Vereinfachung einer überschlägigen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus **werden** diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den Gebäudearten **genannt**. Sie wurden abgeleitet als Mittelwerte aus einer Vielzahl von Kauffällen, in denen beide Flächen bekannt waren.

E.3.1 Renditegrundstücke



Abb.: 32

Altbau-Mehrfamilienhäuser

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) einschließlich der Paketverkäufe trotz der zurückgehenden Kauffallzahlen den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2007 insgesamt 2.888 (3.049) Grundstücke den Eigentümer. Bei einem Rückgang nach Fallzahlen um 5 % hat sich der Geldumsatz kaum verändert, die Kaufpreissumme betrug 5,03 Mio € (5,06 Mio €). Mit knapp zwei von drei Verkäufen lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

Sowohl im Westteil wie auch im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen in beiden Stadtteilen nur in geringer Zahl vor.

Die durchschnittlichen Preissteigerungen lagen häufig im Bereich zwischen + 10 % und + 20 %, in einigen Fällen gingen sie aber auch noch darüber hinaus. Insbesondere Grundstücke neuerer Baujahre sowie obere Preisbereiche (Spannenwerte) zeigten stabilere Tendenzen. Nur in einzelnen Teilmarktsegmenten errechnete sich ein im Vergleich zum Vorjahr niedrigeres Durchschnittspreisniveau, was in der Regel auf abweichende Verhältnisse bei den herangezogenen Kauffällen zurückzuführen ist.

Ähnlich verhielten sich die Kaufpreise bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten. Die Steigerungsraten streuen hier allerdings in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Mietentwicklung des letzten Jahres in den Objekten zwischen dem Nullfachen und etwa dem Vierfachen der Jahresmiete.

Diese Preissteigerungen am Berliner Immobilienmarkt der Renditegrundstücke zeugen von einem offenbar nachhaltigen Interesse institutioneller Investorengruppen, aber auch kapitalkräftiger Privatinvestoren am Erwerb Berliner Renditegrundstücke.

Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den letzten Jahren geprägt durch Großeinkäufe oft ausländischer Investmentgesellschaften, die im großen Stil Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, mitunter ganze Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen sog. **Paketverkäufe** (Über-eignung einer Vielzahl von Immobilien in einer Urkunde) aufkauften. Hinwei-

se zu Umsätzen und Preisen **vgl. Abschnitt B.3**. Möglicherweise infolge der Krise am Immobilienmarkt der USA oder aber als erste Schritte ihrer beim Ankauf zugrunde gelegten sog. Exit-Strategie trennen sich einige Investoren zumindest von Teilen ihrer Portfolios.

Zu beobachten ist die Entwicklung zu mehr Flexibilität am Berliner Wohnimmobilienmarkt. Es bilden sich immer wieder Quartiere heraus, die plötzlich im Mode kommen und zumindest für einen bestimmten Zeitraum als Wohnviertel bzw. als bevorzugte Gegend beispielsweise zur Ansiedlung von kreativem Kleingewerbe angesagt sind. Die Nachfrage nach Mietflächen führt dann in diesen Lagen zu einem Anstieg der Kaufpreise für Renditegrundstücke. Hat sich die Lage etabliert und die Mieten sind gestiegen, werden solche Gebiete für viele Trendsetter wieder uninteressant und das Klientel sucht sich einen neuen Szene-Kiez.

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 aus einer größeren Zahl von Kauffällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche und Geschossfläche werden für die Baualtersgruppen der Mietwohnhäuser wie folgt ausgewiesen:

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien			
Teilmarkt	Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche		
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Objekte des Einzelhandels
Altbauten vor 1919	72 / 100	78 / 100	k.A.
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	76 / 100	77 / 100	k.A.
Nachkriegsbauten 1949-1989	76 / 100	81 / 100	83 / 100
Nachkriegsbauten ab 1990	80 / 100	81 / 100	88 / 100

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2007 (2006) veräußerten reinen Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Verkäufe in Paketen) lag bei 680 €/m² (609 €/m²) Geschossfläche, bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomiete beim 14,6-fachen (13,1-fachen). Die mittlere Größe dieser Renditegrundstücke betrug 1.840 m² (1.958 m²) Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Die nachstehende Grafik visualisiert die für Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzungsanteil (ohne Verkäufe in Paketen) bezahlten Kaufpreise einschließlich die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreisniveaus seit 2004. Abbildung 34 zeigt die Kaufpreisentwicklung in den letzten Jahren bei den Büro- und Geschäftshausimmobilien unter Einbeziehung auch der für Immobilienportfolios gezahlten Preise.

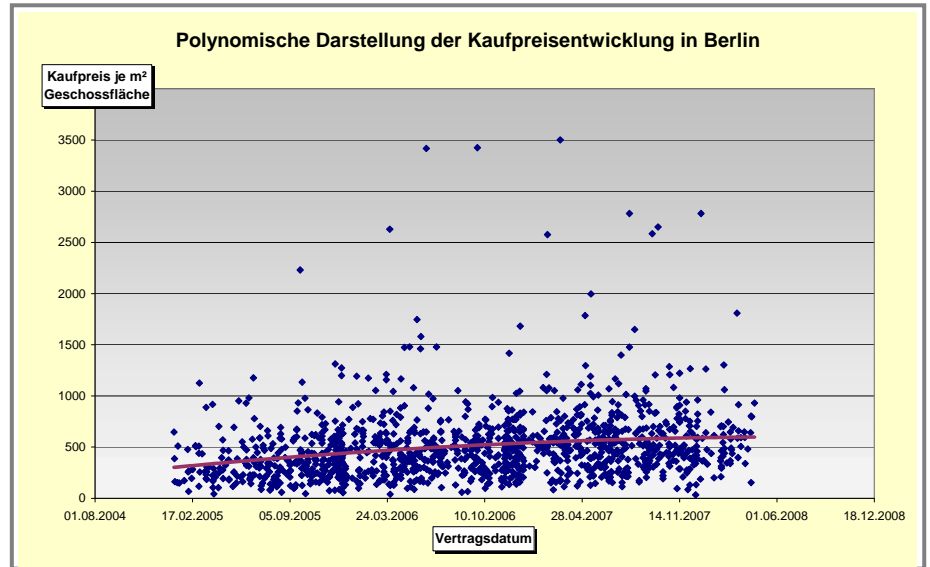


Abb. 33:
Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bei den reinen Mietwohnhäusern

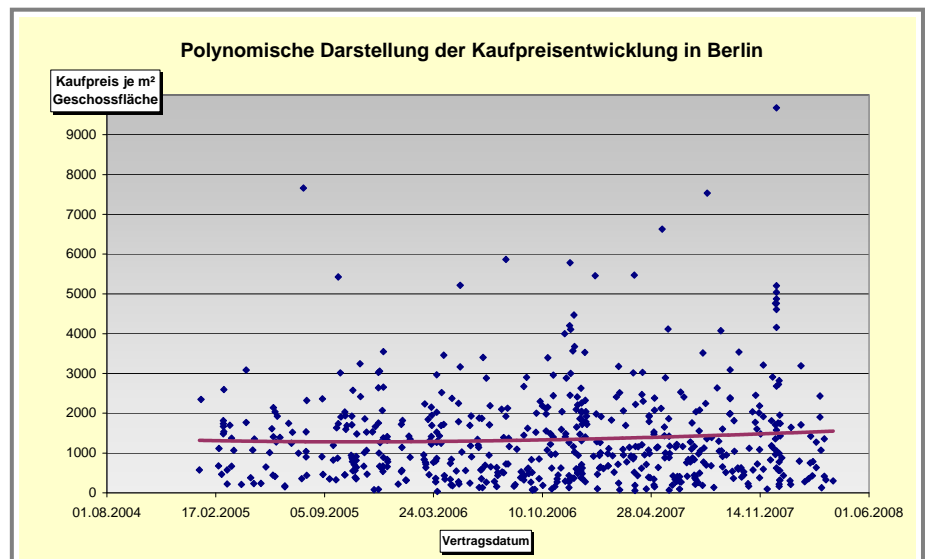


Abb. 34:
Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bei den Büro- und Geschäftshausimmobilien

E.3.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichem Nutzungsanteil					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹⁾	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2006		2007	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	180 bis 570 380	k.A.	305 bis 585 515	k.A.
	2	k.A.	85 bis 265 ⁵⁾ 155	k.A.	95 bis 325 ⁵⁾ 210
mittlere Ausstattung ³⁾	1	180 bis 620 380 (12,2)	170 bis 630 395 (11,2)	250 bis 680 445 (13,3)	470 bis 595 ⁷⁾ 525 (---)
	2	200 bis 550 400 (11,3)	130 bis 420 250 (10,6)	370 bis 1.050 690 (16,2)	145 bis 670 ⁸⁾ 310 (11,3)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	250 bis 875 530 (12,6)	405 bis 1.080 675 (13,7)	300 bis 895 555 (13,9)	685 bis 995 815 (17,4)
	2	310 bis 1.210 695 (13,7)	195 bis 890 515 (12,8)	430 bis 1.475 ⁶⁾ 810 (16,1)	360 bis 915 605 (13,8)
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)		230 bis 1.090 580 (12,3)	185 bis 1.010 465 (---)	350 bis 1.315 740 (14,3)	240 bis 1.020 540 (15,1)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		k.A.	entfällt	240 bis 685 465 (12,6)	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		380 bis 950 590 (13,3)	entfällt	450 bis 940 630 (12,7)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau - Baujahre 1949-1989		290 bis 1.220 625 (12,5)	190 bis 725 400 (11,6)	345 bis 1.270 ⁶⁾ 670 (14,0)	205 bis 905 465 (14,7)
- Baujahre ab 1990		440 bis 2.270 1.160 (13,9)	700 bis 1.440 ⁷⁾ 995 (---)	650 bis 2.220 ⁶⁾ 1.180 (14,9)	740 bis 1.830 ⁷⁾ 1.305 (15,1)

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

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

⁵⁾ Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

⁶⁾ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 3.500 €/m².

⁷⁾ Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im Ostteil Berlins bekannt.

⁸⁾ Oberer Preisbereich geprägt durch Verkäufe in den Ortsteilen Köpenick und Friedrichshagen.

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

E.3.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Wohn- und Geschäftshäuser					
Gebäudeart Teilmarkt	Lage ¹⁾	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2006		2007	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	155 bis 585 360 (9,9)	180 bis 515 330 (---)	230 bis 665 455 (9,8)	335 bis 790 540 (---)
	2	k.A.	100 bis 250 ⁵⁾ 175	k.A.	110 bis 260 ⁵⁾ 160
mittlere Ausstattung ³⁾	1	165 bis 790 415 (11,9)	230 bis 760 450 (12,3)	250 bis 825 480 (12,9)	310 bis 790 540 (14,8)
	2	250 bis 995 530 (12,3)	120 bis 515 310 (10,6)	470 bis 930 695 (15,8)	115 bis 615 335 (14,2)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	275 bis 965 550 (12,3)	420 bis 1.040 730 (15,1)	340 bis 960 610 (13,4)	515 bis 1.220 ⁷⁾ 825 (16,4)
	2	395 bis 1.420 ⁶⁾ 815 (14,4)	360 bis 975 625 (13,1)	425 bis 1.400 ⁸⁾ 845 (16,1)	360 bis 1.045 675 (14,0)
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)		435 bis 990 665 (---)	235 bis 970 565 (---)	485 bis 1.220 730 (12,8)	300 bis 1.075 580 (12,8)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
- Baujahre 1949-1989		335 bis 1.155 680 (12,0)	230 bis 840 470 (---)	415 bis 1.205 ⁸⁾ 775 (13,4)	310 bis 1.080 665 (---)
- Baujahre ab 1990		805 bis 2.285 1.210 (14,1)	550 bis 2.070 1.185 (---)	635 bis 2.485 1.235 (15,3)	545 bis 2.080 1.160 (15,8)

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

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

⁵⁾ Nur wenige Kauffälle über Gebäude im schlechten baulichen Unterhaltungszustand.

⁶⁾ Objekte in guter / sehr guter Wohnlage und im guten baulichen Zustand bis etwa 2.600 €/m².

⁷⁾ In Mitte und Prenzlauer Berg Kaufpreise bis etwa 2.250 €/m².

⁸⁾ In Einzelfällen bis etwa 2.000 €/m².

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

E.3.1.3 Büro- und Geschäftshausimmobilien



Abb.: 35

Reines Büro- und Geschäftshaus

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 ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2006		2007	
Teilmarkt	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	350 bis 2.675 ¹⁾ 1.180 (12,3)	295 bis 2.120 1.145 (13,8)	395 bis 3.175 ⁵⁾ 1.230 (16,0)	330 bis 2.820 1.085 (15,0)
Einzelhandel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	275 bis 1.165 655	200 bis 835 ²⁾ 550	650 bis 1.790 ³⁾ 1.215	295 bis 1.916 ²⁾ 740
Einzelhandel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nachkriegsbauten (Bauj. 1949 - 1989)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	320 bis 2.040 ¹⁾ 1.100 (13,9)	k.A.	415 bis 2.530 1.155 (15,0)	215 ⁶⁾ bis 1.265 660 (---)
Einzelhandel	510 bis 1.865 1.145	220 bis 1.405 595	680 bis 1.865 1.340	230 bis 1.297 590
Neubauten (Baujahre ab 1990)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	870 bis 2.630 ¹⁾ 1.600 (15,0)	635 bis 3.000 ³⁾ 1.970 (16,9)	835 bis 3.090 ¹⁾ 1.665 (14,9)	610 bis 3.540 ⁴⁾ 1.625 (12,7)
Einzelhandel	1.345 bis 2.905 2.060 (11,9)	590 bis 2.255 ⁴⁾ 1.620 (---)	k.A.	1.530 bis 1.995 ²⁾ 1.736 (13,8)

¹⁾ In exponierten Lagen bis über 5.000 €/m².

²⁾ Nur wenige Kauffälle.

³⁾ Überwiegend Objekte im Ortsteil Mitte.

⁴⁾ Im Ortsteil Mitte bis über 5.000 €/m².

⁵⁾ In Einzelfällen bis 6.600 €/m².

⁶⁾ Verkauf von leerstehenden Plattenbauten im schlechten Zustand ab 30 €/m².

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 zurückliegenden Jahren aufgrund der nachlassenden Umwandlungsaktivitäten bei einem Angebotsüberhang an umgewandelten Eigentumswohnungen zurückgegangen, so ist seit 2005 wieder eine leicht steigende Nachfrage festzustellen. Die 2007 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 Wohn- und Geschäftshäuser 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 „€/m² Wohn- bzw. Nutzfläche“ maßgeblich.

Umwandlungsobjekte		
Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser	Preisniveau €/m ² Wohn-/Nutzfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)	
	2006	2007
Altbauten (Baujahre vor 1919)	640 bis 1.450 1.020 (14,9)	755 bis 1.620 1.180 (16,8)
Zwischenkriegsbauten (Bauj. 1919 - 1948)	k.A.	k.A.
Nachkriegsbaujahre (Baujahre ab 1949)	1.060 bis 1.495 ¹⁾ 1.215 (13,3)	580 bis 855 ²⁾ 715 (14,2)

¹⁾ Vorwiegend Baujahre ab 1986.

²⁾ Nur Baujahre von 1954 bis 1977.

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

E.3.2 Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern

Der Preisrückgang in den letzten Jahren auf den Teilmärkten der mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke hatte 2005/2006 die Talsohle durchschritten. Die Entwicklung 2007 war uneinheitlich. Verschiedentlich zeigte sich das Preisniveau kaum verändert, mehrheitlich war allerdings ein leichtes Anziehen der Durchschnittskaufpreise bis zu etwa 10 % zu erkennen.

Die Preise für Einfamilienhäuser im Ostteil mit Baujahren vor 1990 lagen zum Teil noch deutlich 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.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2007 (2006) veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 1.687 €/m² (1.654 €/m²) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 158 m² (157 m²) Geschossfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Abb. 36 zeigt das durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller 2007 veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in den Altbezirken bzw. Ortsteilen. Das im Mittel mit 3.580 €/m² Wohnfläche höchste Preisniveau wiesen die Einfamilienhäuser im Ortsteil Grunewald auf.

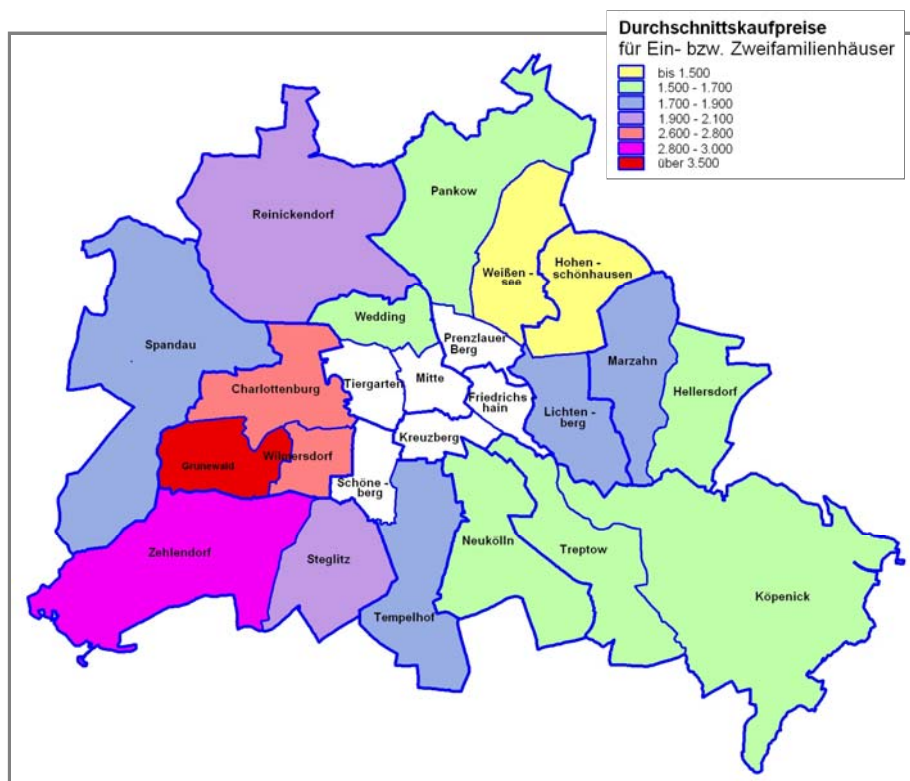


Abb. 36:
Das lagebezogen durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2007

Nach der Anzahl der Kauffälle waren die Baujahrsgruppen am Umsatz dieses Teilmarktes 2007 wie folgt beteiligt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle				
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	Baujahre			
	vor 1919	1919 - 1948	1949 – 1989	ab 1990
freistehend	4 %	21 %	18 %	10%
Doppelhäuser	1 %	7 %	4 %	9 %
Reihenhäuser	0 %	8 %	5 %	13 %
insgesamt	5 %	36 %	27 %	32 %

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche (vgl. E.3)** beträgt bei allen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 80 / 100, bei Villen- und Landhäusern 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 Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Bei etwa jedem zweiten im Jahr 2007 verkauften Eigenheim (53 %) handelte es sich um ein freistehendes Einfamilien- oder Zweifamilienhaus. Das entspricht etwa dem langjährigen Umsatzanteil dieses Teilmarktes.

Die auf den Quadratmeter Geschossfläche bezogenen Kaufpreise legten überwiegend zu, auf einzelnen Teilmärkten einiger Objektgruppen - mehrheitlich im Ostteil Berlins - war ein annähernd gleichbleibendes Kaufpreinsniveau auszumachen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2007 (2006) in Berlin veräußerten freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser lag bei 272.000 € (258.000 €), das sind 1.660 €/m² Geschossfläche (1.620 €/m²).

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

Baujahre vor 1949: 160.000 bis 390.000 € / 110.000 bis 210.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 170.000 bis 340.000 € / 110.000 bis 250.000 €
 Baujahre ab 1990: 250.000 bis 450.000 € / 180.000 bis 280.000 €

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

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	745	160	1.310	↗	
gute Wohnlage	865	240	2.000	↑	
Sehr gute Wohnlage	925	275	3.040	↗	
Gesamt	800	195	1.635	↗	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)					
e+m Wohnlage ¹⁾	720	145	1.375	⇒	
gute Wohnlage	855	185	1.850	⇒	
sehr gute Wohnlage	960	275	2.500	⇒	
(Baujahre 1971 bis 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	635	175	1.395	↘	
gute Wohnlage	665	185	1.725	⇒	
Sehr gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	570	190	1.940	↑	
gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---	
Sehr gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---	
Gesamt	695	170	1.520	⇒	
Westteil insgesamt	740	180	1.530	↗	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	830	145	1.085	⇒	
gute Wohnlage	885	190	1.245	⇒	
Gesamt	835	145	1.135	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage ¹⁾	805	120	1.380	↗	
gute Wohnlage	1160	205	1.325 ²⁾	↘	
(Baujahre 1990 bis 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	690	130	1.970	↓ ³⁾	
gute Wohnlage	k. A.	k. A.	k. A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	555	130	1.780	↘	
gute Wohnlage	760	150	2.090 ²⁾	---	
gesamt	665	130	1.700	↘	
Ostteil insgesamt	740	140	1.420	⇒	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ Nur wenige Kauffälle.

³⁾ Ungewöhnlich hohes Preisniveau im Vorjahr.

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

E.3.2.2 Doppelhaushälften

Das Preisverhalten auch bei dieser Objektgruppe war uneinheitlich. Hier waren es insbesondere die Grundstücke im Ostteil Berlins und die Vorkriegsbauten im Westteil, die eine sehr verhaltene Preisentwicklung erkennen ließen. Geringe Preisanhebungen waren am ehesten bei den Nachkriegsgebäuden im Westteil Berlins festzustellen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2007 (2006) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 239.000 € (239.000 €), das sind 1.660 €/m² Geschossfläche (1.690 €/m²).

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949: 120.000 bis 330.000 € / 80.000 bis 200.000 €

Baujahre 1949 bis 1989: 150.000 bis 300.000 € / keine Angabe

Baujahre ab 1990: 210.000 bis 390.000 € / 160.000 bis 250.000 €

Einfamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	500	135	1.300	⇒	
gute Wohnlage	465	205	1.915	⇒	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	485	165	1.505	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage ¹⁾	460	125	1.460	↗	
gute Wohnlage	480	150	2.020 ²⁾	↑	
Sehr gute Wohnlage	505	160	2.055 ³⁾	↘	
(Baujahre 1971 - 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	370	135	1.385	↗	
gute Wohnlage	380	150	1.810	↗	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	350	150	1.755	⇒	
gute Wohnlage	395	170	2.455 ⁴⁾	↗	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	375	150	1.685	⇒	
Westteil insgesamt	405	155	1640	⇒	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	485	95	1.290	↘	
gute Wohnlage	480	155	1.180	↘	
gesamt	485	105	1.235	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage ¹⁾	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre 1990 -1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	430	115	1.605	⇒	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	370	110	1.810	↓ ⁵⁾	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	375	110	1.780	↘	
Ostteil insgesamt	415	110	1.610	↘	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

²⁾ Vorwiegend Verkäufe in den Ortsteilen Zehlendorf und Wannsee.

³⁾ Ausschließlich Verkäufe im Ortsteil Westend.

⁴⁾ Vorwiegend Verkäufe in Wannsee und Nikolassee.

⁵⁾ Ungewöhnlich hohes Preisniveau im Vorjahr.

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

E.3.2.3 Einfamilienreihenhäuser

Dieser Teilmarkt war 2007 durch leichte, zum Teil aber auch kräftigere Preiszuwächse gekennzeichnet.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2007 (2006) in Berlin veräußerten Grundstücke mit Einfamilienreihenmittel- und -reihenendhäusern lag bei 229.000 € (209.000 €), das sind 1.700 €/m² Geschossfläche (1.620 €/m²).

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949: 130.000 bis 290.000 € / 80.000 bis 170.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 130.000 bis 210.000 € / keine Angabe
 Baujahre ab 1990: 180.000 bis 270.000 € / 160.000 bis 230.000 €

Einfamilienreihenhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	255	105	1.405	⇒	
gute Wohnlage	315	150	2.085	↑	
sehr gute Wohnlage	300	120	1.460 ²⁾	⇒	
gesamt	280	125	1.620	↑	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage ¹⁾	305	110	1.450	↗	
gute Wohnlage	385 ³⁾	120	1.700	↓	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre 1971 - 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	315	135	1.360	↘	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	265	155	1.480	↗	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	280	145	1.440	⇒	
Westteil insgesamt	280	135	1.455	⇒	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

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

³⁾ Überwiegend Verkäufe von Reihenendhäusern.

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

Einfamilienreihenhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007				
	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre bis 1948)					
e+m Wohnlage ¹⁾	295	95	1.110	↘	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	295	95	1.110	↘	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage ¹⁾	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre 1990 - 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	230	130	1.380	↗	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	235	130	1.410	↑	
Ostteil insgesamt	250	120	1.310	⇒	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

¹⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlage

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

E.3.2.4 Townhäuser



Abb. 37:
Townhäuser am Werderschen Markt in Mitte

Hierbei handelt es sich um eine moderne, in Berlin 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 markante Unterschiede aufweisen. Die Kaufpreise betreffen ausschließlich **Erstverkäufe** solcher Grundstücke.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2007 (2006) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 349.000 € (370.000 €).

Typische Kaufpreisspanne (unabhängig von der Lage West / Ost):
Baujahre ab 2006: 270.000 bis 485.000 €

Townhäuser				
Stadtlage Baujahre	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007			
	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr
Berlin				
ab 2006	185	190	1.050 bis 2.415 1.760	↘

E.3.2.5 Villen- und Landhäuser

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 in der üblichen Weise gering. Dabei lag der Anteil der Kaufpreise über 1,5 Mio € mit 18 % der Kauffälle von Villen- und Landhausgrundstücken erneut etwas über dem Anteil des Vorjahres. Kleinere bis mittlere Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio € wiesen mit 54 % zwar einen weiter zurück gehenden Anteil, aber dennoch die Mehrzahl der Kauffälle dieses Teilmarktes aus.

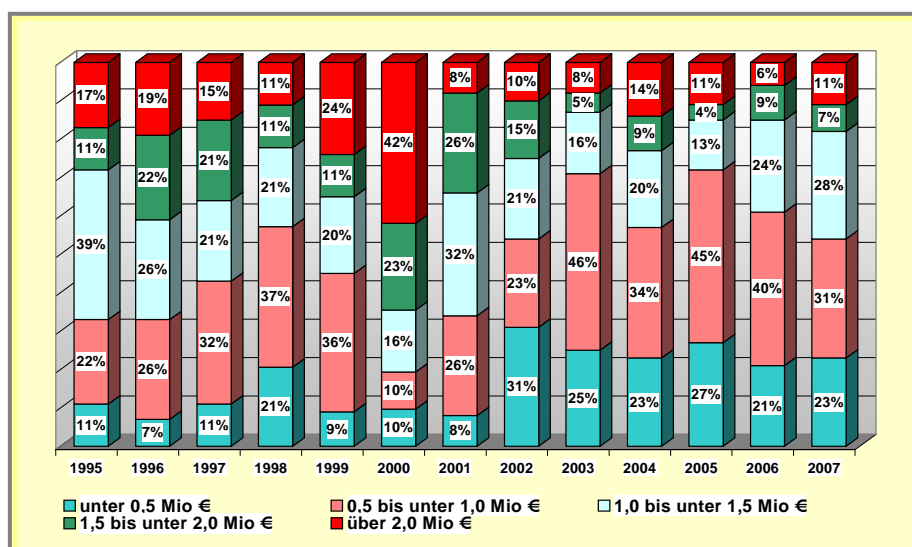


Abb. 38:

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

Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser 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 Landhäuser				
Stadtlage Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2007			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²
Westteil Berlins				
mittlere Wohnlage	945	435	778.000	1.960
gute Wohnlage	1.615	530	1.176.000	2.195
sehr gute Wohnlage	1.770	630	1.450.000	2.290
Ostteil Berlins				
Alle Wohnlagen	2.285	470	394.000	630 ¹⁾

¹⁾ Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

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.



Abb. 39: Eigentumswohnungen im Angebot

In den Jahren 1995 bis 2005 gaben die Preise für Wohnungs- und Teileigentum Jahr für 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.

Einfluss auf den Preis nehmen in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes (Wohnlage). Nähere Informationen hierzu siehe Abschnitt D.3.

Seit 2005 wuchs der Anteil an Teilmärkten mit zunächst stagnierenden Preistendenzen. In 2007 ist das Preisniveau in fast allen Marktsegmenten angestiegen. Ein deutlicherer Preisanstieg betraf - hier zum Teil unabhängig von der Einstufung nach der Wohnlage - insbesondere gut ausgestattete Eigentumswohnungen in hervorgehobenen, stark nachgefragten Lagen.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2007 (2006) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 1.558 €/m² (1.479 €/m²) Wohnfläche, die mittlere Größe der Wohnungen betrug 75,5 m² (76,1 m²) Wohnfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Abb. 40 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der 2007 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Verwaltungsbezirken Berlins. Zudem sind die Umsatzanteile der Wohnungen nach ihrer Zimmerzahl angegeben.

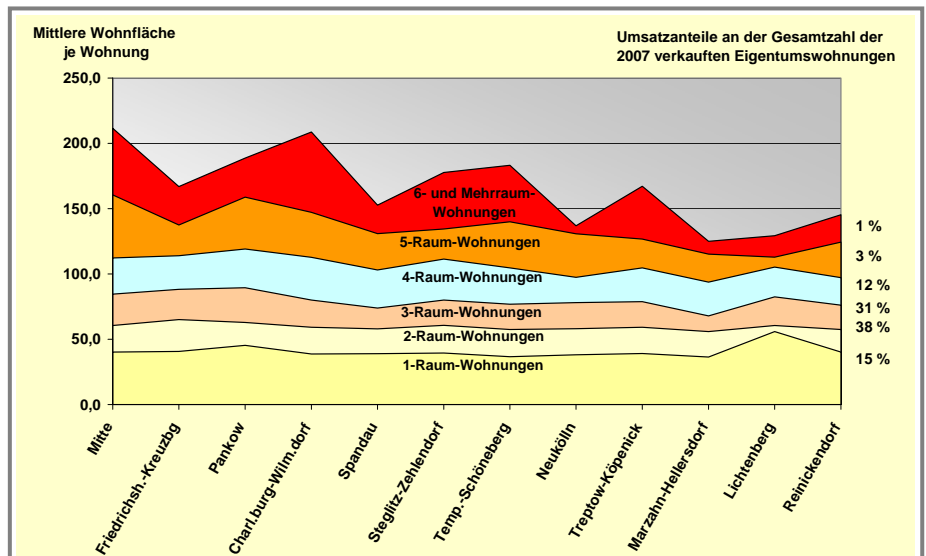


Abb. 40: Wohnungsgrößen und deren Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle 2007

Ein- bis Dreiraumwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf. Mit zunehmender Zimmerzahl verlagert sich das Schwergewicht der flächenmäßig großen Wohnungen auf die inneren Stadt Räume, insbesondere in die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Einen Überblick über das auf den Ortsteil bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen aller Art im Stadtgebiet bietet Abb. 41. Das im Mittel mit über 2.480 €/m² Wohnfläche höchste Preisniveau ist für Objekte im Ortsteil Grunewald nachzuweisen. Der Altbezirk Lichtenberg fällt mit einem vergleichsweise hohen Kaufpreisniveau auf, das auf eine 2007 überaus hohe Zahl großer, modernisierter und teurer Kaufobjekte zurückzuführen ist.

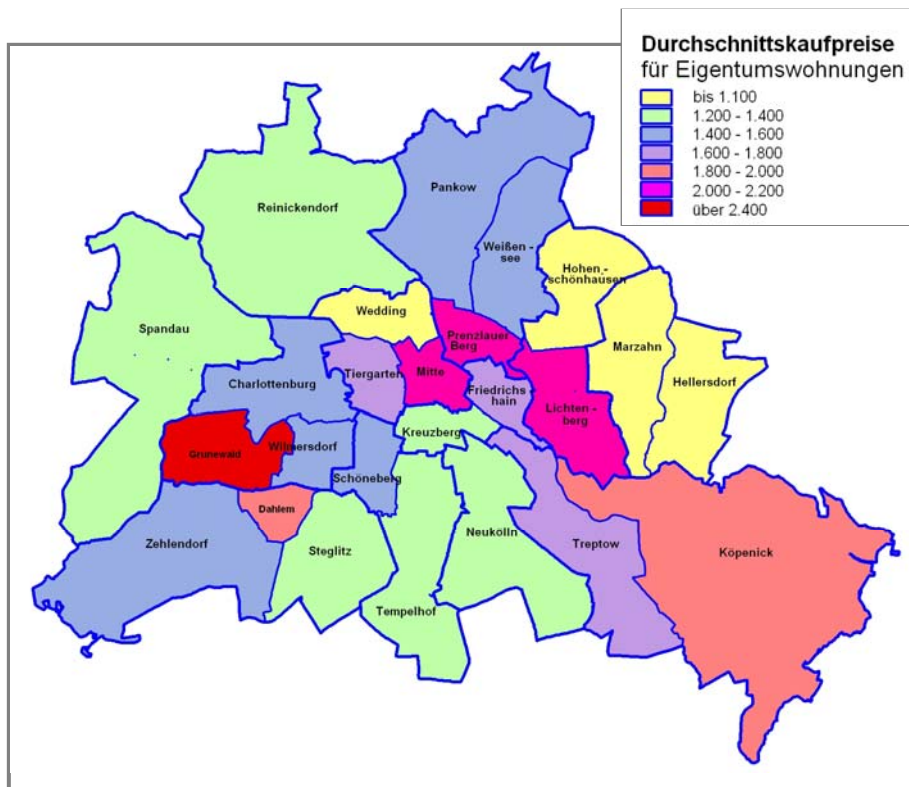


Abb. 41:
Das lagebezogen durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2007

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

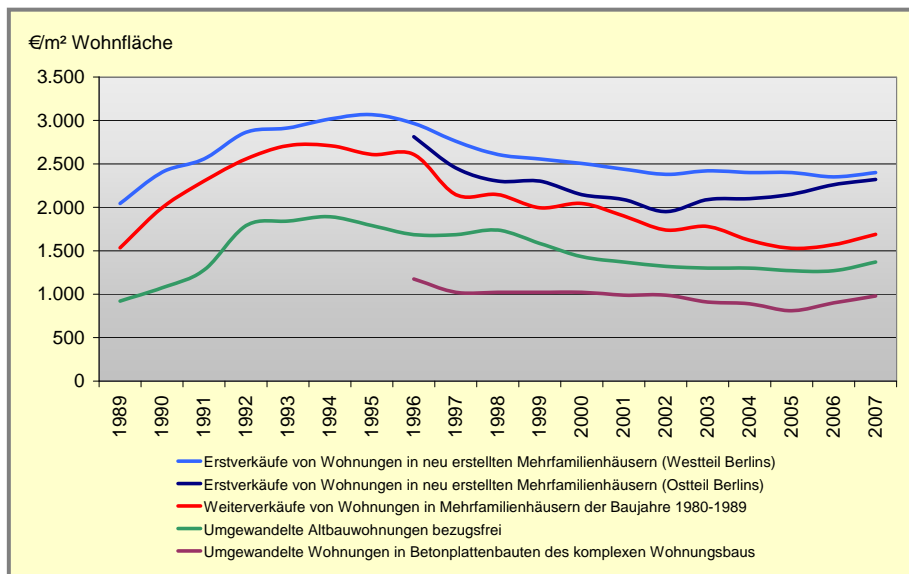


Abb. 42:
Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1989

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2007. 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 innerhalb von 3 Jahren nach Bauerrichtung war in den letzten Jahren zurückgegangen. Lag ihr Anteil an den Kauffallzahlen aller ursprünglich bereits im Wohnungseigentum errichteten Objekte im Jahr 2000 noch bei weit über 50 %, machte er in den Folgejahren nur noch etwa 15 % aus. Im Berichtsjahr stieg er allerdings wieder auf über 20 %.

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

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2006	2007
Westteil Berlins		
einfach	k.A.	k.A.
mittel	1.800 bis 2.900 2.350	1.860 bis 3.000 2.400
gut	2.300 bis 3.250 2.830	2.400 bis 3.650 3.190
sehr gut	3.000 bis 4.020 3.390	k.A.
Ostteil Berlins		
einfach	1.340 bis 2.800 ¹⁾ 2.230	1.100 bis 2.850 2.250
mittel	1.450 bis 2.900 ¹⁾ 2.260	1.500 bis 3.000 ²⁾ 2.320
gut	k.A.	1.500 bis 3.650 2.520

¹⁾ Kaufpreise für Wohnungen in „Szenelagen“ des Ortsteils Prenzlauer Berg auch bis 3.150 €/m².

²⁾ Verkäufe in Prenzlauer Berg bis etwa 3.400 €/m²

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

E.4.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

Hierzu zählen Eigenheime, die in der Regel aus baurechtlichen Gründen nicht auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums (Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücks-/ Gartenfläche) neu erstellt und vom Bauträger innerhalb von 3 Jahren nach Bauerrichtung 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 2007 nur für Doppelhaushälften im Westteil eine Aussage gemacht werden kann.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2006	2007
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	k.A.	2.240 bis 2.870 2.530
Reihenhäuser	1.900 bis 3.170 2.360	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 beider Arten der Verfügbarkeit ab.

Die Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über das Preisniveau dieses Teilmarktes. Überwiegend war ein leichter Preisanstieg festzustellen, der in einzelnen Objektgruppen bis zu etwa 10 % ausmachte, in einzelnen Marktsegmenten auch noch darüber.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2006	2007	2006	2007
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	490 bis 1.080 770	550 bis 1.200 ¹⁾ 830	530 bis 1.300 840
mittel	560 bis 1.020 ¹⁾ 820	500 bis 1.290 850	570 bis 1.720 1.000	550 bis 1.840 1.030
gut	670 bis 1.620 ¹⁾ 1.020	650 bis 1.680 1.130	680 bis 1.840 1.120	690 bis 2.040 1.140
sehr gut	k.A.	740 bis 1.970 1.170	810 bis 2.200 1.560	870 bis 2.560 1.760

¹⁾ 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 ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2006	2007	2006	2007
Westteil Berlins				
einfach	610 bis 1.550 910	570 bis 1.640 940	940 bis 1.550 1.310	k.A.
mittel	700 bis 1.660 ¹⁾ 1.110	700 bis 1.680 1.150	1.040 bis 2.060 1.570	1.000 bis 2.510 1.690
gut	750 bis 2.070 1.320	770 bis 2.160 1.380	1.330 bis 2.400 ¹⁾ 1.750	1.280 bis 2.690 1.800
sehr gut	1.170 bis 2.520 1.780	1.170 bis 2.670 1.870	k.A.	k.A.

¹⁾ Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 2003, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1990 bis 1999		Baujahre 2000 bis 2003	
	2006	2007	2006	2007
Westteil Berlins				
einfach	980 bis 2.000 1.150 ¹⁾	890 bis 2.070 1.390	k.A.	k.A.
mittel	1.200 bis 2.500 1.650	950 bis 2.100 1.490	k.A.	1.110 bis 2.350 1.530
gut	1.530 bis 3.120 ²⁾ 2.200	1.620 bis 3.060 2.380	k.A.	1.690 bis 3.400 ⁶⁾ 2.900
sehr gut	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ostteil Berlins				
einfach	960 bis 2.440 ³⁾ 1.520	910 bis 2.470 ⁵⁾ 1.680	k.A.	1.110 bis 2.710 2.050
mittel	1.000 bis 2.310 ⁴⁾ 1.480	830 bis 2.580 1.520	k.A.	k.A.
gut	1.000 bis 2.320 1.530	880 bis 2.870 1.650	k.A.	k.A.

¹⁾ Niedriger Mittelwert aufgrund einer Vielzahl von Verkäufen im unteren Preisbereich.

²⁾ Im Einzelfall in besonderer Lage bis 4.240 €/m², nahe Potsdamer Platz/Brandenburger Tor bis 8.000 €/m².

³⁾ In zentraler Stadtlage (Mitte) auch bis 3.870 €/m².

⁴⁾ In Einzelfällen in zentraler Stadtlage bis 4.100 €/m².

⁵⁾ In zentraler Stadtlage in Mitte bis 3.900 €/m².

⁶⁾ Hervorgehobene Objekte nahe Potsdamer Platz bis 5.000 €/m², im Einzelfall bis 7.200 €/m².

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 ² Wohnfläche	
	2006	2007
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	1.340 bis 2.500 ¹⁾ 1.920	1.250 bis 2.560 ³⁾ 1.850
Doppelhaushälften	1.290 bis 2.710 1.920	1.260 bis 2.830 ⁴⁾ 2.050
Reihenhäuser	1.350 bis 3.000 ²⁾ 1.960	1.360 bis 3.000 ³⁾ 2.080
Ostteil Berlins		
Doppelhaushälften	1.000 bis 2.040 ¹⁾ 1.580	1.100 bis 2.150 1.590
Reihenhäuser	k.A.	1.020 bis 2.100 1.450

¹⁾ Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

²⁾ Einzelfälle in guter und sehr guter Wohnlage bis zu 4.710 €/m²

³⁾ Verkäufe in einfacher bis guter Wohnlage, in sehr guter Wohnlage bis 3.650 €/m².

⁴⁾ Im obersten Preisbereich Objekte vorwiegend in guter Wohnlage im Einzelfall bis 4.000 €/m².

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 2007 vgl. Abschnitt G.

E.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Auf diesem Teilmarkt kam es 2007 durchweg zu leichten, zum Teil deutlichen Preisanhebungen bis zu etwa 10 %.

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 hier in der Regel nur zu einem deutlich günstigeren Preis absetzbar.

In den einfachen und mittleren Wohnlagen kehren sich diese Verhältnisse bei den Altbauten und den Objekten des sozialen Wohnungsbaus tendenziell um. Diese Eigentumswohnungen werden sehr häufig zur Kapitalanlage erworben. Steuerliche Aspekte, Vermietung und Ertrag stehen für die Anleger in der Regel im Vordergrund. Angesichts des noch immer erheblichen Wohnungsleerstandes insbesondere bei Objekten einfacherer Art und Lage besteht bei einer beabsichtigten Neuvermietung ein gewisses Risiko hinsichtlich durchsetzbarer Miethöhe und einer nicht auszuschließenden längeren Vorhaltezeit der Wohnung. In diesen Fällen wird wegen des bereits bestehenden Vertragsverhältnisses eher dem Erwerb einer vermieteten Wohnung zu einer bereits vereinbarten Miete der Vorzug gegeben. Dabei wird offenbar auch ein vergleichbarer oder gar etwas höherer Kaufpreis akzeptiert als bei einer bezugsfreien Wohnung.

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

▪ Altbauten der Baujahre vor 1920

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2006		2007	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	440 bis 2.100 ¹⁾ 1.170	440 bis 2.690 ²⁾ 1.540	450 bis 2.200 ⁵⁾ 1.370	470 bis 2.700 ⁶⁾ 1.650
mittel	670 bis 1.960 1.280	680 bis 2.120 1.270	670 bis 2.200 1.500	680 bis 2.320 1.370
gut	670 bis 2.040 ³⁾ 1.280	730 bis 2.450 ⁴⁾ 1.480	600 bis 2.200 1.320	740 bis 2.470 ⁷⁾ 1.530
sehr gut	830 bis 2.250 1.380	1.250 bis 2.560 1.740	920 bis 2.430 1.480	1.200 bis 2.710 ⁸⁾ 1.910

¹⁾ Einzelkauffälle insbesondere in Prenzlauer Berg bis 2.400 €/m².

²⁾ Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg und in zentraler Lage in Mitte bis etwa 3.300 €/m².

³⁾ Einzelne Kauffälle in zentralen Stadtlagen bis etwa 2.700 €/m².

⁴⁾ Einzelne Kauffälle in westlichen Citylagen bis etwa 3.600 €/m².

⁵⁾ Einzelkauffälle insbesondere in Prenzlauer Berg bis 2.600 €/m².

⁶⁾ Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg und in zentraler Lage in Mitte bis etwa 3.600 €/m².

⁷⁾ Einzelne Kauffälle in westlichen Citylagen bis etwa 3.200 €/m².

⁸⁾ Einzelne Kauffälle bis 3.200 €/m².

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 nachgefragten Ortsteil Prenzlauer Berg.

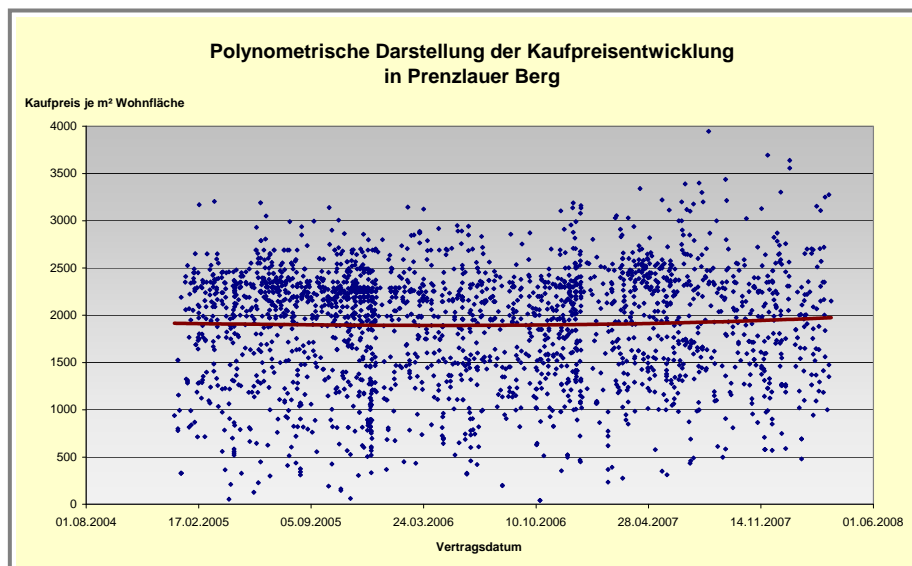


Abb. 43:

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.

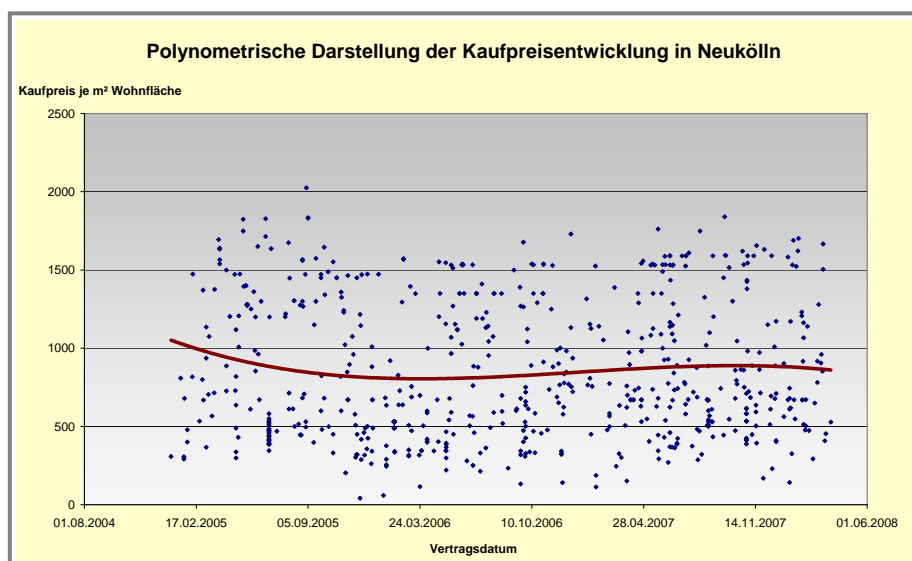


Abb. 44

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 seit 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 markante 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 ² Wohnfläche			
	2006		2007	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	500 bis 1.770 950	570 bis 1.850 980	540 bis 1.920 1.020	530 bis 1.990 1.000
mittel	620 bis 1.830 1.050	670 bis 1.850 ¹⁾ 1.070	650 bis 1.950 1.120	710 bis 2.050 ³⁾ 1.240
gut	700 bis 1.670 ¹⁾ 1.040	800 bis 1.920 1.240	700 bis 1.750 1.250	830 bis 1.950 1.330
sehr gut	850 bis 1.875 1.340	930 bis 1.950 ²⁾ 1.320	850 bis 1.890 1.340	950 bis 2.120 1.350

¹⁾ Wenige Wohnanlagen mit Kaufpreisen bis etwa 2.150 €/m².

²⁾ Im Vergleich zum Vorjahr fehlen Kaufpreise im oberen Preisbereich.

³⁾ Wenige Wohnanlagen mit Kaufpreisen bis etwa 2.400 €/m².

▪ **Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins**

Umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus² sind nur im Westteil der Stadt am Markt.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2006		2007	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	510 bis 1.780 1.100	530 bis 1.520 ¹⁾ 870	530 bis 1.850 1.120	530 bis 1.550 890
mittel	650 bis 1.850 1.280	640 bis 1.750 1.060	640 bis 1.910 1.310	630 bis 1.760 1.090
gut	660 bis 1.860 1.100	650 bis 1.850 1.180	700 bis 1.970 1.170	710 bis 1.910 1.240
sehr gut	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

¹⁾ 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 weiterhin nur geringen Zahl an Transaktionen lässt sich auch für 2007 nur für bezugsfreie Wohnungen in mittlerer bis sehr guter Wohnlage ein Preisniveau angeben. In Abhängigkeit vom Baujahr sind signifikante Preisunterschiede nicht erkennbar.

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2006		2007	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
mittel	k.A.	570 bis 1.730 880	k.A.	610 bis 1.800 920
gut	k.A.	800 bis 2.070 1.200	k.A.	830 bis 2.090 1.210
sehr gut	k.A.	1.080 bis 2.310 1.770	k.A.	1.080 bis 2.330 1.780

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



Abb. 45:

Im Stil des sozialistischen Klassizismus errichtetes Wohn- und Geschäftshaus im Ostteil Berlins

▪ Bauten des sozialistischen Klassizismus („Zuckerbäckerstil“)

In der ersten Wiederaufbauphase nach dem Krieg wurden in den 50er Jahren im Ostteil Berlins insbesondere entlang der Frankfurter Allee und der Karl-Marx-Allee (damals Stalinallee) Wohnungsbauten in einem besonderen sowjetisch geprägten Baustil, dem so genannten sozialistischen Klassizismus, auch „Zuckerbäckerstil“ genannt, neu errichtet. Seit 1991 ist nach der Privatisierung und Instandsetzung dieser Objekte ein Teil in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt und verkauft worden.

Die **Preise** für diese Wohnungen (Wohnflächen weitestgehend zwischen 60 und 150 m²) variierten 2007 **zwischen etwa 860 und 1.840 €/m² Wohnfläche** (2006: 850 bis 1.780 €/m²), der **Durchschnittskaufpreis** errechnete sich als arithmetisches Mittel mit **1.420 €/m² Wohnfläche** (1.090 €/m²). Abweichend von den Vorjahresverkäufen fanden 2007 Verkäufe überwiegend im Umfeld des Strausberger Platzes statt.

Eine Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und der Mietsituation (bezugsfrei, vermietet oder Mieterkauf) ist augenscheinlich nicht erkennbar.

▪ Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins



Abb. 46:

Betonplattenbau 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 2007 wieder Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1965 und 1990 errichtet wurden. Sie sind überwiegend den einfachen und mittleren, vereinzelt 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 waren weiterhin nur geringe Preisabstufungen erkennbar, die von anderen Preiseinflüssen überlagert gewesen sein dürften.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2006	2007
Ostteil Berlins		
Einfach, mittel und gut ¹⁾	500 ²⁾ bis 1.500 ³⁾ 900	460 ²⁾ bis 1.600 ⁴⁾ 980

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

²⁾ In einzelnen Wohnanlagen ab etwa 420 €/m².

³⁾ In Einzelfällen, überwiegend in zentraler Stadtlage in Mitte bis 1.800 €/m².

⁴⁾ In Einzelfällen, überwiegend bezugsfreie Wohnungen in zentraler Stadtlage in Mitte, bis 2.000 €/m².

E.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelten Eigenheimen kommt nach wie vor 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 Reihenhaus) lässt sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Einfluss auf die Preisgestaltung dürften eher das Baualter bzw. der Gebäudezustand und die Ausstattung haben.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart (Baujahre)	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2006	2007
Westteil Berlins		
Altbauten (bis 1918)	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	950 bis 2.490 1.790	950 bis 2.500 1.800
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.070 bis 2.550 1.810	1.070 bis 2.700 1.880

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

E.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

E.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 47:

Altbau-Mehrfamilienhaus mit nachträglich ausgebauten Dachraumwohnungen

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.

Diese Art von Eigentumswohnungen waren in den letzten Jahren besonders in den bevorzugten Lagen von Charlottenburg und Prenzlauer Berg gefragt. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, werden hier Preise in den oberen Bereichen der angegebenen Preisspannen erzielt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2006	2007
Verkauf		
Berlin		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.400 bis 3.210 ²⁾ 2.200	1.390 bis 3.390 ²⁾ 2.320
Spätere Weiterverkäufe ¹⁾	820 bis 2.970 ³⁾ 1.720	750 bis 2.550 ⁴⁾ 1.630

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

²⁾ Der obere Preisbereich wird geprägt von Kauffällen in Mitte und Prenzlauer Berg.

³⁾ Im oberen Preisbereich dominieren in Charlottenburg-Wilmersdorf und in Prenzlauer Berg gezahlte Kaufpreise, im Einzelfall bis etwa 3.900 €/m².

⁴⁾ In Einzelfällen überwiegend in Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg bis 3.230 €/m².

E.4.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren wird in vergleichsweise geringer Anzahl, aber mit zunehmender Tendenz, als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. In den Urkunden, Baubeschreibungen, Angeboten usw. findet der Begriff als Synonym für moderne Wohnformen 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 daher 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 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 vollständig.

Eine geringe Preisentwicklung ist 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	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
Wohnlage	2006	2007
Westteil Berlins		
einfach bis gut	890 bis 2.340 1.510	890 bis 2.460 1.570

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 auf diesem Teilmarkt ließen sich 2007 nur für gewerblich nutzbare Objekte in geschäftlich interessanten Lagen beobachten.

Teileigentum		
Stadtlage	Preisniveau €/m ² Nutzfläche	
Art des Teileigentums	2006	2007
Berlin		
Unausgebaute Dachräume	110 bis 1.200 440	110 bis 1.200 420
Keller	70 bis 490 ¹⁾ 260	50 bis 710 310
Verkaufsräume (Ladenflächen)	320 bis 2.600 ²⁾ 1.210 ³⁾	300 bis 2.400 ⁶⁾ 1.150 ³⁾
Büroflächen / Praxisräume	380 bis 2.700 1.530	380 bis 2.600 1.480
Sonstige Gewerberäume	250 bis 2.370 1.090 ³⁾	250 bis 2.670 1.130 ³⁾
	Absolutes Preisniveau in €	
Garagen	4.000 bis 20.000 € ⁴⁾	5.000 bis 20.000 € ⁷⁾
Kfz-Stellplätze	2.500 bis 25.000 € ⁵⁾	2.000 bis 30.000 € ⁵⁾

¹⁾ Es wurden fast ausschließlich sehr kleine Kellerräume bis 20 m² veräußert.

²⁾ In geschäftlich interessanten Lagen im Einzelfall auch darüber; Spitzenpreis ca. 4.800 €/m².

³⁾ Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise dieses Teilmarktes wurde geprägt durch eine erhebliche Zahl von Verkäufen im Preisbereich unter 1.100 €/m².

⁴⁾ In Einzelfällen, insbesondere in zentraleren Stadtlagen bis etwa 40.000 €.

⁵⁾ Der obere Preisbereich für Kfz-Stellplätze geht über die Preisspanne für Garagen hinaus, da Garagen im inneren Stadtbereich kaum am Markt waren.

⁶⁾ In geschäftlich interessanten Lagen im Einzelfall auch darüber; bis über 4.000 €/m².

⁷⁾ In Einzelfällen bis etwa 30.000 €.

Unausgebaute Dachräume werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Auch 2007 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 2007 fast ausschließlich Flächen zwischen 10 m² und 50 m² 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 m² und 200 m², im Einzelfall bis 300 m² 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 m² und 300 m² 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 15.000 €, in der Regel aber über 20.000 € zu beobachten.

F Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007

Der Umfang des Immobilienumsatzes wird dargestellt durch

- die Anzahl der übereigneten Immobilien (Kauffälle),
- den Geldumsatz als Summe aller Kaufpreise sowie
- den 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 2007 bietet Abschnitt B.2 dieses Berichtes (Seite 6 - 9).

F.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

F.1.1 Anzahl der Kauffälle



Abb. 48
Notariell beurkundete Grundstückskaufverträge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2007 insgesamt

27.002 Kauffälle (2006: 32.270)

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 auch die Bestellung und der Verkauf von Erbbaurechten. Nicht erfasst sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobilientausch. Auch Immobilien, die im Rahmen von Gesellschafts- bzw. Unternehmensverkäufen der Immobilienwirtschaft (wie beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet wurden, sind nicht berücksichtigt, da eine Übersendungspflicht derartiger Verträge an den Gutachterausschuss durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches nicht besteht.

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

Mit einem unveränderten Anteil von 74 % der im Jahr 2007 getätigten Kauffälle über unbebaute Grundstücke liegt der Umsatzschwerpunkt dieses Teilmarktes nach wie vor im Ostteil Berlins. Demgegenüber wurden wiederum knapp 63 % der Verkäufe von bebauten Grundstücke (ohne Paketverkäufe) im Westteil getätigt.

Erneut gut zwei Drittel der Verkäufe des Wohnungs- und Teileigentums wurden im Westteil getätigt. In den vier Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg dominiert dieser Teilmarkt mit Anteilen von jeweils mehr als 70 %.

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

Anzahl der Kauffälle 2007												
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	155	6,4%	6,8%	505	8,1%	22,3%	1.606	11,1%	70,9%	2.266	9,8%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	82	3,4%	5,1%	383	6,1%	23,7%	1.148	7,9%	71,2%	1.613	7,0%	100%
Pankow	490	20,4%	16,6%	676	10,8%	23,0%	1.779	12,2%	60,4%	2.945	12,7%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	53	2,2%	1,6%	424	6,8%	13,1%	2.759	19,0%	85,3%	3.236	14,0%	100%
Spandau	217	9,0%	16,4%	421	6,8%	31,8%	687	4,7%	51,8%	1.325	5,7%	100%
Steglitz-Zehlendorf	116	4,8%	4,3%	864	13,9%	32,2%	1.706	11,7%	63,5%	2.686	11,6%	100%
Tempelhof-Schöneberg	67	2,8%	2,7%	507	8,1%	20,2%	1.937	13,3%	77,1%	2.511	10,8%	100%
Neukölln	84	3,5%	5,5%	569	9,1%	37,0%	886	6,1%	57,6%	1.539	6,6%	100%
Treptow-Köpenick	460	19,1%	25,4%	663	10,6%	36,6%	690	4,7%	38,1%	1.813	7,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	442	18,4%	41,6%	345	5,5%	32,5%	275	1,9%	25,9%	1.062	4,6%	100%
Lichtenberg	143	5,9%	16,3%	276	4,4%	31,5%	456	3,1%	52,1%	875	3,8%	100%
Reinickendorf	95	4,0%	7,3%	602	9,7%	46,3%	604	4,2%	46,4%	1.301	5,6%	100%
Summe Bezirke	2.404	100%	10,4%	6.235	100%	26,9%	14.533	100%	62,7%	23.172	100%	100%
Westteil Berlins	620	25,8%	4,3%	3.933	63,1%	27,2%	9.923	68,3%	68,5%	14.476	62,5%	100%
Ostteil Berlins	1.784	74,2%	20,5%	2.302	36,9%	26,5%	4.610	31,7%	53,0%	8.696	37,5%	100%
zuzüglich: Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	318	---	8,3%	3.512	---	91,7%	3.830	---	100%
Berlin	2.404	---	8,9%	6.553	---	24,3%	18.045	---	66,8%	27.002	---	100%

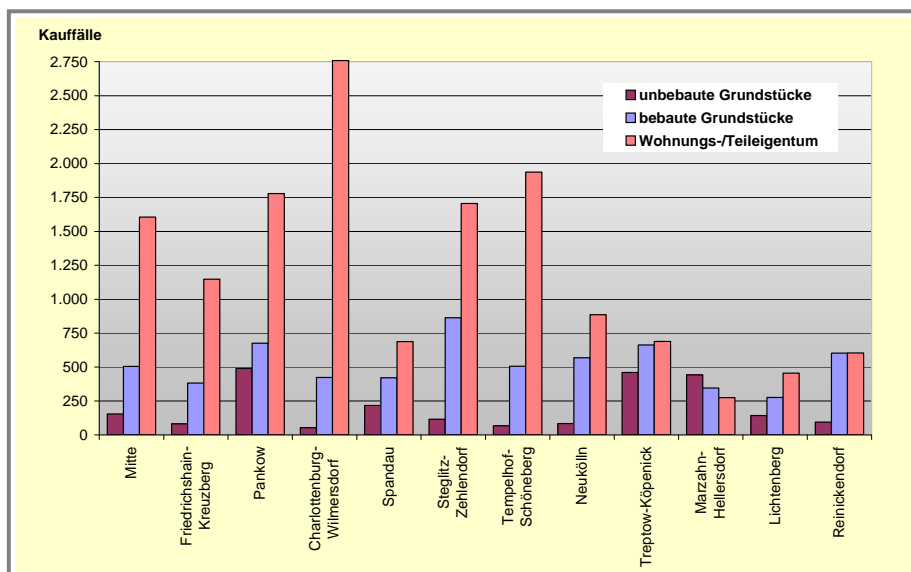


Abb. 49:

Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007 (ohne Paketverkäufe)

F.1.2 Geldumsatz



Abb. 50:

Die Geldmenge als eine der Umsatzkategorien

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt im Jahr 2007

rd. 14,58 Mrd. € (2006: 14,83 Mrd. €).

Die Geldumsatz ist nur sehr geringfügig um knapp 1,7 % zurückgegangen. Den deutlichen Zuwächsen bei den Verkäufen unbebauter und bebauter Grundstücke im Westteil steht der massive Rückgang bei den Paketverkäufen gegenüber. Im Ostteil der Stadt war dagegen eine Steigerung beim Verkauf von Eigentumswohnungen festzustellen, was bei nur wenig veränderter Fallzahl insbesondere auf den Zuwachs an umgesetzten Wohn- und Nutzflächen zurückzuführen sein dürfte. Der Anteil der bebauten Grundstücke am gesamten Geldumsatz lag nach gut 63 % im Jahr 2003 und 72 % in 2005 nun wie schon im Vorjahr bei etwa 80 %.

Auf jeden Einwohner Berlins entfallen damit statistisch rd. 4.285 € (2006: 4.368 €) des Geldumsatzes am Berliner Immobilienmarkt.

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

Geldumsatz 2007												
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	208,21	21,4%	5,9%	3.056,66	28,3%	87,3%	236,87	13,7%	6,8%	3.501,74	25,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	107,09	11,0%	9,7%	864,63	8,0%	78,4%	130,97	7,6%	11,9%	1.102,69	8,2%	100%
Pankow	125,26	12,9%	11,1%	714,56	6,6%	63,6%	283,91	16,4%	25,3%	1.123,73	8,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	205,87	21,2%	7,9%	2.046,81	19,0%	78,6%	352,94	20,4%	13,5%	2.605,62	19,3%	100%
Spandau	41,29	4,2%	9,5%	342,09	3,2%	78,3%	53,48	3,1%	12,2%	436,86	3,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	48,33	5,0%	4,7%	761,13	7,0%	73,6%	224,00	12,9%	21,7%	1.033,46	7,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	31,30	3,2%	3,6%	665,73	6,2%	75,7%	182,49	10,5%	20,7%	879,52	6,5%	100%
Neukölln	18,66	1,9%	3,2%	497,75	4,6%	86,6%	58,15	3,4%	10,1%	574,56	4,3%	100%
Treptow-Köpenick	91,42	9,4%	13,0%	536,92	5,0%	76,2%	76,57	4,4%	10,9%	704,91	5,2%	100%
Marzahn-Hellersdorf	37,17	3,8%	13,6%	216,92	2,0%	79,6%	18,47	1,1%	6,8%	272,56	2,0%	100%
Lichtenberg	29,68	3,1%	5,6%	441,57	4,1%	83,7%	56,05	3,2%	10,6%	527,30	3,9%	100%
Reinickendorf	28,22	2,9%	3,8%	652,03	6,0%	88,5%	56,80	3,3%	7,7%	737,05	5,5%	100%
Bezirke	972,50	100%	7,2%	10.796,80	100%	80,0%	1.730,70	100%	12,8%	13.500,00	100%	100%
Westteil Berlins	457,10	47,0%	5,1%	7.441,60	68,9%	82,8%	1.086,60	62,8%	12,1%	8.985,30	66,6%	100%
Ostteil Berlins	515,40	53,0%	11,4%	3.355,20	31,1%	74,3%	644,10	37,2%	14,3%	4.514,70	33,4%	100%
zuzüglich: Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	807,60	---	74,6%	275,60	---	25,4%	1.083,20	---	100%
Berlin	972,50	---	6,7%	11.604,40	---	79,6%	2.006,30	---	13,8%	14.583,20	---	100%

F.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach **Grundstücksflächen** beträgt im Jahre 2007 insgesamt

1.576,2 ha (2006: 1.800,0 ha).

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

Damit ging der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr etwa auf den Umfang von 2005 zurück. Besonders ins Gewicht fiel bei den unbebauten Grundstücken die Entwicklung im Ostteil der Stadt mit -10 % und bei den bebauten Grundstücken die Konsolidierung bei den in Paketen veräußerten Wohn- und Geschäftshäusern um etwa zwei Drittel.

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 % und seit der Vereinigung jeweils fast ausnahmslos über 40 % aus. 2006 lag der Anteil (ohne Einbeziehung der Paketverkäufe) bei 32,6 %.

Umsatz Grundstücksflächen 2007									
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	29,17	5,7%	26,7%	80,00	7,9%	73,3%	109,17	7,2%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	46,76	9,1%	47,4%	51,83	5,1%	52,6%	98,59	6,5%	100%
Pankow	96,08	18,7%	47,4%	106,76	10,6%	52,6%	202,84	13,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	21,90	4,3%	21,2%	81,36	8,0%	78,8%	103,26	6,8%	100%
Spandau	28,20	5,5%	21,5%	102,92	10,2%	78,5%	131,12	8,6%	100%
Steglitz-Zehlendorf	26,44	5,1%	14,3%	158,65	15,7%	85,7%	185,09	12,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	22,66	4,4%	21,6%	82,34	8,1%	78,4%	105,00	6,9%	100%
Neukölln	34,31	6,7%	32,1%	72,74	7,2%	67,9%	107,05	7,0%	100%
Treptow-Köpenick	101,97	19,8%	53,4%	88,95	8,8%	46,6%	190,92	12,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	52,90	10,3%	47,0%	59,66	5,9%	53,0%	112,56	7,4%	100%
Lichtenberg	37,63	7,3%	46,2%	43,82	4,3%	53,8%	81,45	5,3%	100%
Reinickendorf	15,98	3,1%	16,3%	82,07	8,1%	83,7%	98,05	6,4%	100%
Bezirke	514,00	100%	33,7%	1.011,10	100%	66,3%	1.525,10	100%	100%
Westteil Berlins	177,90	34,6%	21,1%	665,30	65,8%	78,9%	843,20	55,3%	100%
Ostteil Berlins	336,10	65,4%	49,3%	345,80	34,2%	50,7%	681,90	44,7%	100%
zuzüglich: Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	51,10	---	100,0%	51,10	---	100%
Berlin	514,00	---	32,6%	1.062,20	---	67,4%	1.576,20	---	100%

Im **Wohnungs- und Teileigentum** wurden im Jahr 2007 insgesamt

1,111 Mio m² Wohn- bzw. Nutzflächen (2006: 1,043 Mio m²)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet. Wie in den Vorjahren nicht berücksichtigt sind die in Paketen veräußerten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sowie die Verkäufe sog. Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum wie Keller- und Dachräume und die nicht flächenbezogenen Verkäufe, z.B. von Garagen oder Stellplätzen.

F.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

F.2.1 Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio €			Flächenumsatz ha		
		2.007	2006	Veränd.	2007	2006	Veränd.	2007	2006	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	2.404	2.803	-14%	972,5	851,8	14%	514,0	562,3	-9%
	Westteil	620	712	-13%	457,1	359,6	27%	177,9	177,5	0%
	Ostteil	1.784	2.016	-12%	515,4	476,4	8%	336,1	372,5	-10%
	Verkäufe in Paketen ¹⁾	0	75		0,0	15,8		0,0	12,3	
Davon:										
Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin	1.381	1.599	-14%	166,0	196,1	-15%	122,0	151,5	-19%
	Westteil	363	428	-15%	88,4	108,3	-18%	37,9	49,5	-23%
	Ostteil	1.018	1.171	-13%	77,6	87,8	-12%	84,1	102,0	-18%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin	349	264	32%	210,7	135,2	56%	72,2	55,3	31%
	Westteil	45	46	-2%	67,8	39,5	72%	13,3	8,2	62%
	Ostteil	304	218	39%	142,9	95,7	49%	58,9	47,1	25%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin	66	30	120%	244,4	209,8	16%	12,8	9,2	39%
	Westteil	6	11	-45%	123,5	63,7	94%	0,8	2,9	-72%
	Ostteil	60	19	216%	120,9	146,1	-17%	12,0	6,3	90%
Gewerbeflächen	Berlin	139	159	-13%	127,2	120,4	6%	96,8	67,9	43%
	Westteil	63	68	-7%	61,5	42,9	43%	45,0	34,9	29%
	Ostteil	76	91	-16%	65,7	77,5	-15%	51,8	33,0	57%
Sonstige Flächen ²⁾	Berlin	229	218	5%	64,6	70,6	-8%	96,9	125,2	-23%
	Westteil	47	50	-6%	20,4	45,0	-55%	46,9	34,6	36%
	Ostteil	182	168	8%	44,2	25,6	73%	50,0	90,6	-45%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	Berlin	240	458	-48%	159,6	103,9	54%	113,3	140,9	-20%
	Westteil	96	109	-12%	95,5	60,2	59%	34,0	47,4	-28%
	Ostteil	144	349	-59%	64,1	43,7	47%	79,3	93,5	-15%

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

²⁾ Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen).

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

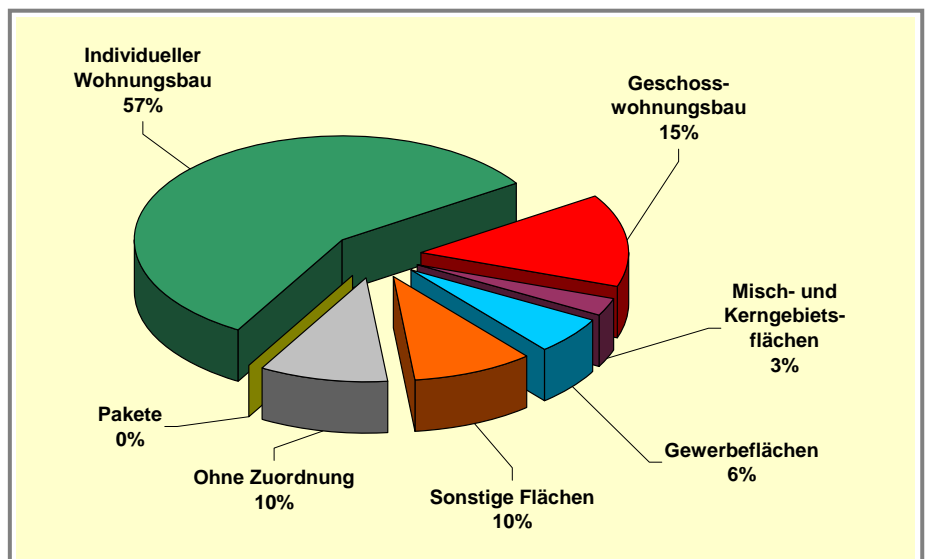


Abb. 51:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007

Auch 2007 waren nahezu drei von fünf übereigneten unbebauten Grundstücken Flächen für den individuellen Wohnungsbau, also zur Errichtung von Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem weiter gestiegenen Umsatzanteil von 72 % dominierte weiter eindeutig der typische Wohnbaulandmarkt.

Nachstehende Abbildung zeigt die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke im Berliner Raum.

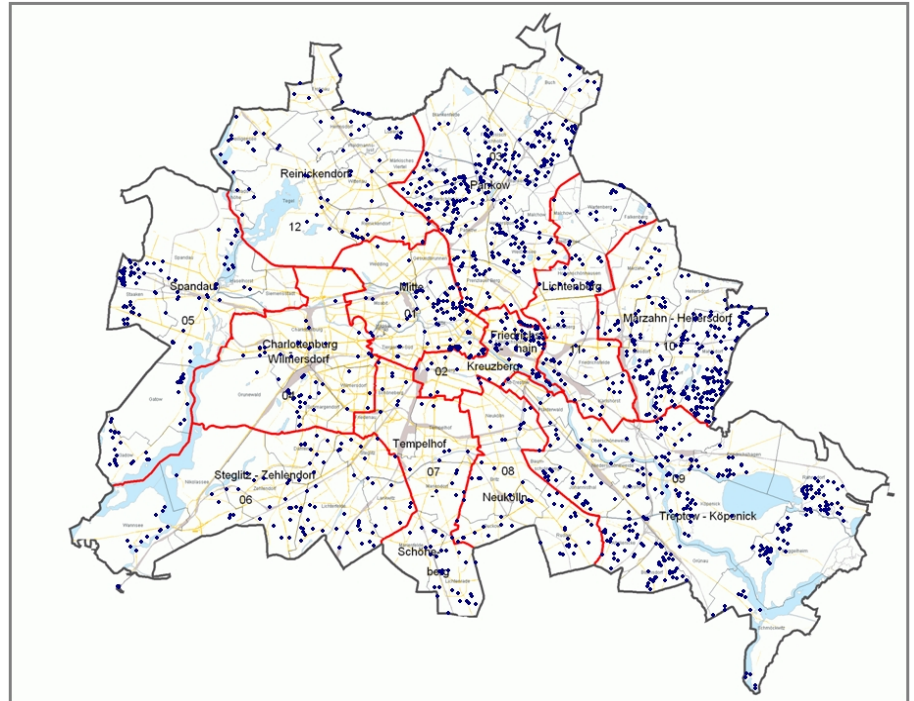


Abb. 52:
Stadträumliche Verteilung der im Jahr 2007
verkauften unbebauten Grundstücke

Abb. 53 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 allein von 20 % ist dabei Pankow, mit immer noch jeweils mehr als 18 % gefolgt von Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf.

Der geringste Anteil an den Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke war mit 2,2 % für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu verzeichnen.

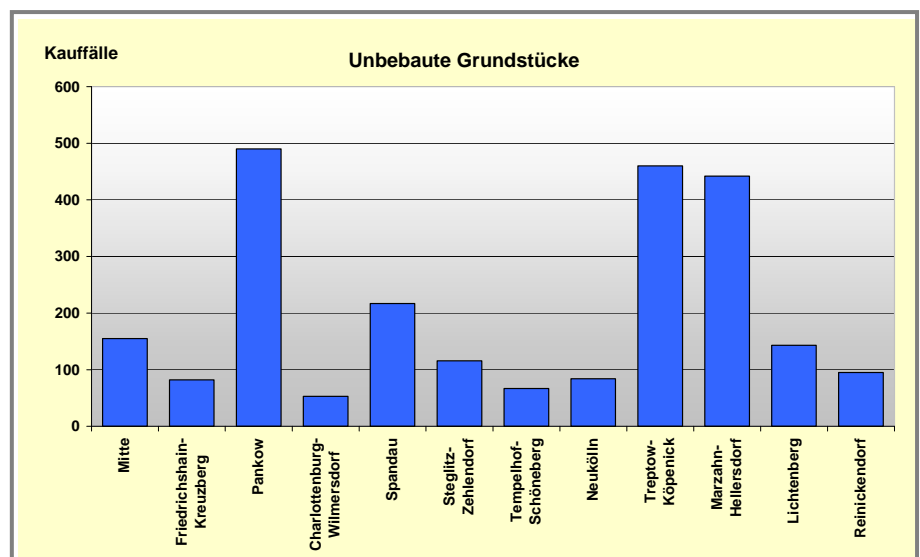


Abb. 53:
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke
auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl
der Kauffälle im Jahr 2007

F.2.2 Bebaute Grundstücke

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio €			Flächenumsatz ha		
		2007	2006	Veränd.	2007	2006	Veränd.	2007	2006	Veränd.
Bebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	6.553	7.097	-8%	11.604,4	11.853,6	-2%	1.074,4	1.237,7	-13%
	Westteil	3.933	3.990	-1%	7.441,6	6.054,7	23%	665,3	702,1	-5%
	Ostteil	2.302	2.389	-4%	3.355,2	3.772,8	-11%	345,8	368,9	-6%
	Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	318	718	-56%	807,6	2.026,1	-60%	51,1	166,7
Davon:										
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ²⁾	Berlin	3.013	2.736	10%	801,3	696,3	15%	198,2	180,6	10%
	Westteil	1.897	1.710	11%	595,9	510,7	17%	122,1	113,7	7%
	Ostteil	1.116	1.026	9%	205,4	185,6	11%	76,1	66,9	14%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin	2.888	3.049	-5%	5.032,8	5.063,5	-1%	429,0	482,1	-11%
	Westteil	1.687	1.982	-15%	3.115,8	3.525,7	-12%	262,9	332,9	-21%
	Ostteil	911	1.067	-15%	1.407,5	1.537,8	-8%	115,0	149,2	-23%
Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	290	k.A.		509,5			51,1		
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin	350	299	17%	4.727,5	2.910,1	62%	245,3	205,7	19%
	Westteil	181	150	21%	2.999,2	1.486,3	102%	164,8	121,0	36%
	Ostteil	141	149	-5%	1.430,2	1.423,8	0%	68,3	84,7	-19%
Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	28	k.A.		298,1			12,2		
Davon:										
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin	54	83	-35%	578,3	974,8	-41%	34,3	85,0	-60%
	Westteil	25	36	-31%	493,9	474,6	4%	15,4	47,9	-68%
	Ostteil	29	47	-38%	84,4	500,2	-83%	18,9	37,1	-49%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	100	113	-12%	155,1	323,2	-52%	106,1	135,9	-22%
	Westteil	50	67	-25%	104,6	289,2	-64%	65,5	96,1	-32%
	Ostteil	50	46	9%	50,5	34,0	49%	40,6	39,8	2%
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin	202	182	11%	887,7	834,4	6%	95,8	66,7	44%
	Westteil	118	81	46%	626,1	242,8	158%	50,0	38,4	30%
	Ostteil	84	101	-17%	261,6	591,6	-56%	45,8	28,3	62%
Davon:										
Hotels, Hotelpensionen	Berlin	24	27	-11%	338,5	651,8	-48%	9,2	8,8	5%
	Westteil	13	15	-13%	208,7	150,4	39%	3,5	3,2	9%
	Ostteil	11	12	-8%	129,8	501,4	-74%	5,7	5,6	2%

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

²⁾ Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Betrachtet man in Abb. 54 die Verteilung der Kauffälle über bebauete Grundstücke, so ist der Umsatzanteil der individuellen Wohngrundstücke (Einfamilien- und Zweifamilienhäuser) 2007 erstmals wieder etwas angestiegen. Er stellt mit 46 % weiterhin den größten Umsatzanteil dar, erreicht allerdings angesichts der seit einigen Jahren hohen Fallzahlen bei den Wohn- und Geschäftshäusern nicht den Umfang früherer Jahre, als der Anteil in einzelnen Jahren bei über 70 % lag.

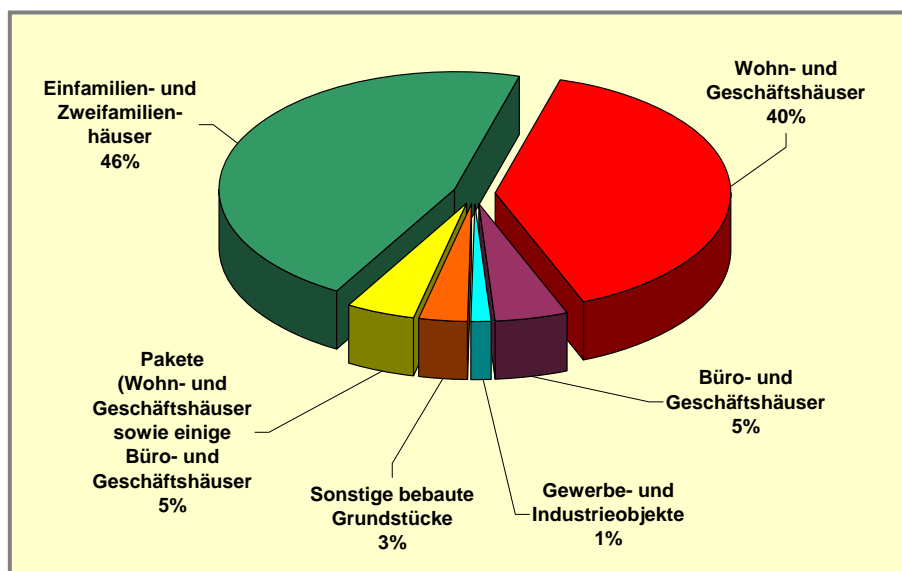


Abb. 54:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007

Abb. 55 zeigt die räumliche Verteilung der Kauffälle aller bebauten Grundstücke in Berlin.

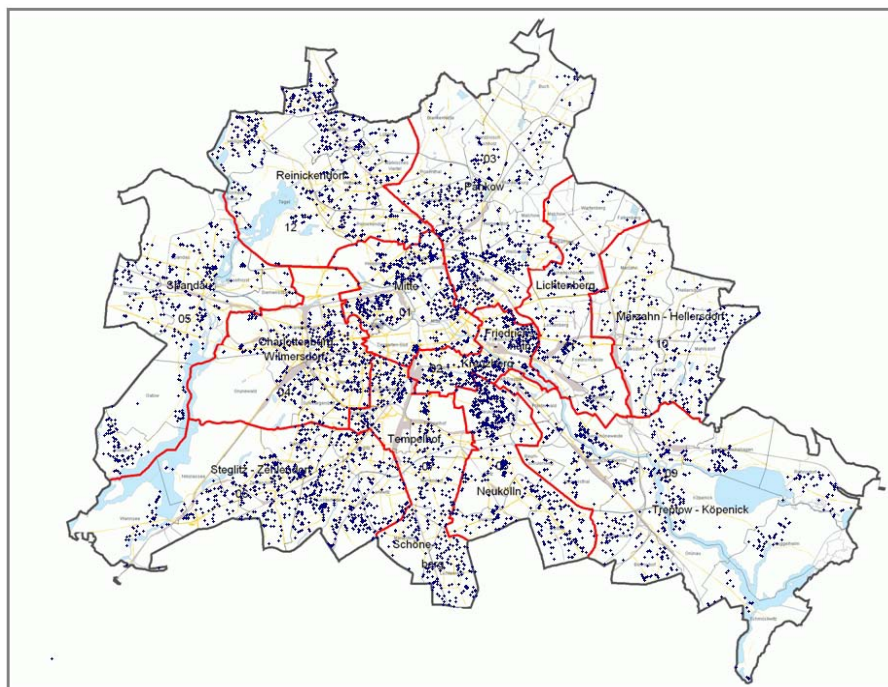


Abb. 55:
Stadträumliche Verteilung der im Jahr 2007 verkauften bebauten Grundstücke

Überdurchschnittliche Fallzahlen weisen drei der äußeren Stadtbezirke mit einem hohen Umsatzanteil an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf, wobei Steglitz-Zehlendorf mit über 860 Verkäufen weiter die Spitzenposition einnimmt. Die inneren Stadtbezirke mit weitgehend geschlossener Bauweise kommen dagegen nur auf jeweils etwa 400 bis 500 Kauffälle. Dabei bleiben die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke unberücksichtigt.

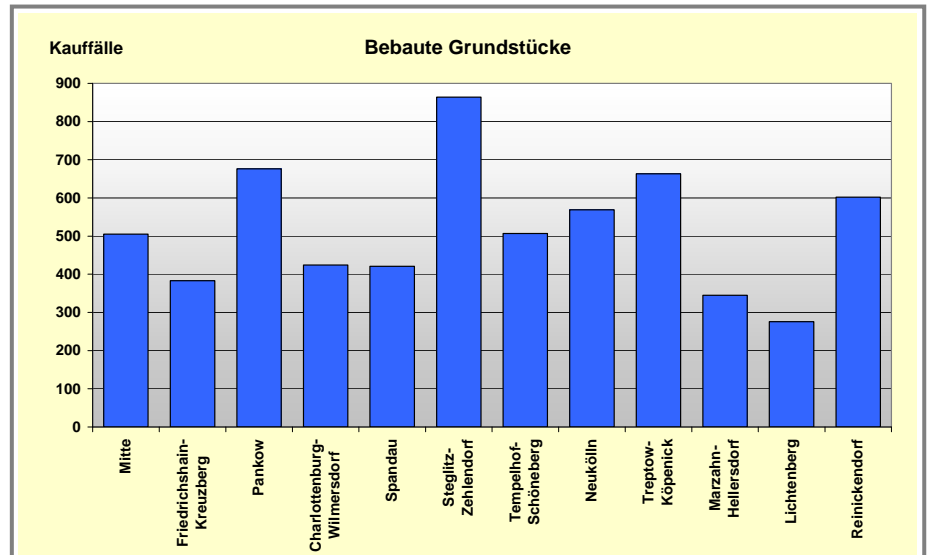


Abb. 56:

Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007 (ohne Pakete)

F.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2007										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio €			Flächenumsatz Tsd. m ²		
		2007	2006	Veränd.	2007	2006	Veränd.	2007	2006	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche ²⁾		
	Berlin ¹⁾	18.045	22.370	-19%	2.006,3	2.125,4	-6%	1.111,1	1.042,5	7%
	Westteil	9.923	9.732	2%	1.086,6	1.090,0	0%	736,3	703,9	5%
	Ostteil	4.610	4.425	4%	644,1	558,3	15%	374,8	338,6	11%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	3.512	8.213	-57%	275,6	477,1	-42%			
Davon:										
Eigentumswohnungen	Berlin	16.743	21.268	-21%	1.897,0	2.027,5	-6%	1.053,2	993,2	6%
	Westteil	9.141	9.101	0%	1.026,4	1.038,7	-1%	704,2	679,2	4%
	Ostteil	4.090	3.954	3%	595,0	511,7	16%	349,0	314,0	11%
Verkäufe in Paketen ^{1) 5)}	Berlin	3.512	8.213	-57%	275,6	477,1	-42%			
Gewerberäume	Berlin	479	388	23%	66,0	68,2	-3%	57,9	49,3	17%
	Westteil	257	201	28%	33,9	27,9	22%	32,1	24,7	30%
	Ostteil	222	187	19%	32,1	40,3	-20%	25,8	24,6	5%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	Berlin	719	611	18%	40,4	28,0	44%	entfällt		
	Westteil	476	386	23%	24,9	22,6	10%			
	Ostteil	243	225	8%	15,5	5,4	187%			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	Berlin	104	103	1%	2,9	1,7	71%	entfällt		
	Westteil	49	44	11%	1,4	0,8	75%			
	Ostteil	55	59	-7%	1,5	0,9	67%			

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

²⁾ Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

³⁾ Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (keine Verkäufe in Paketen).

⁴⁾ Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum (keine Verkäufe in Paketen).

⁵⁾ Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen.

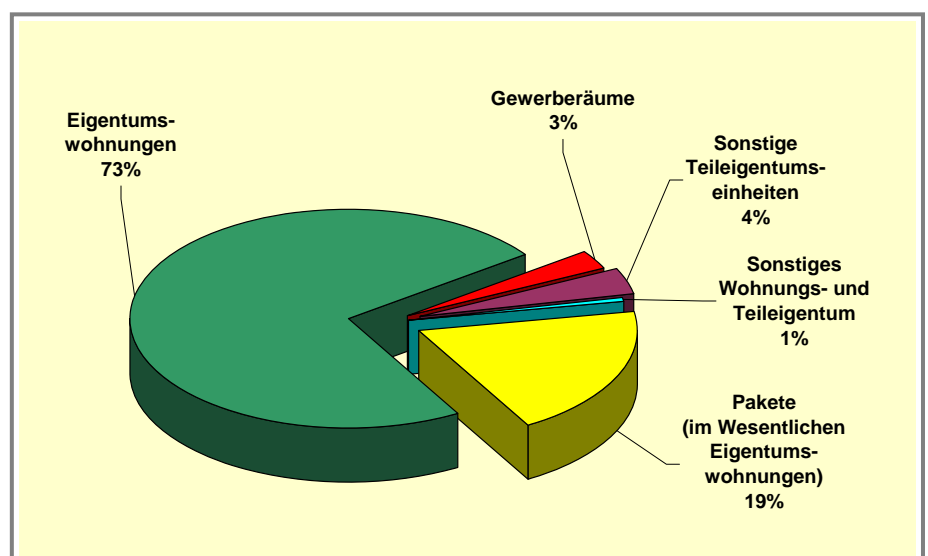


Abb. 57:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte
des Wohnungs- und Teileigentums
nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007

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 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.

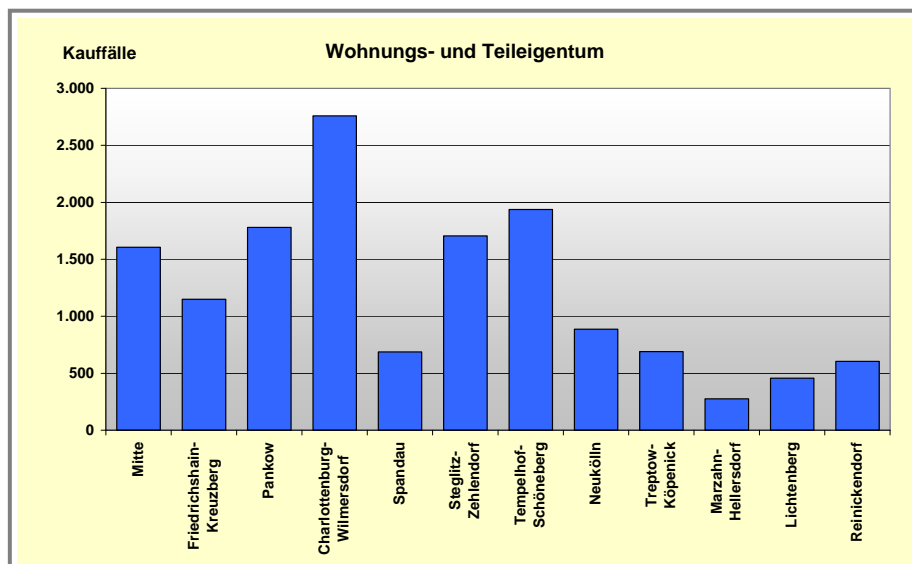


Abb. 58: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007 (ohne Paketverkäufe)

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

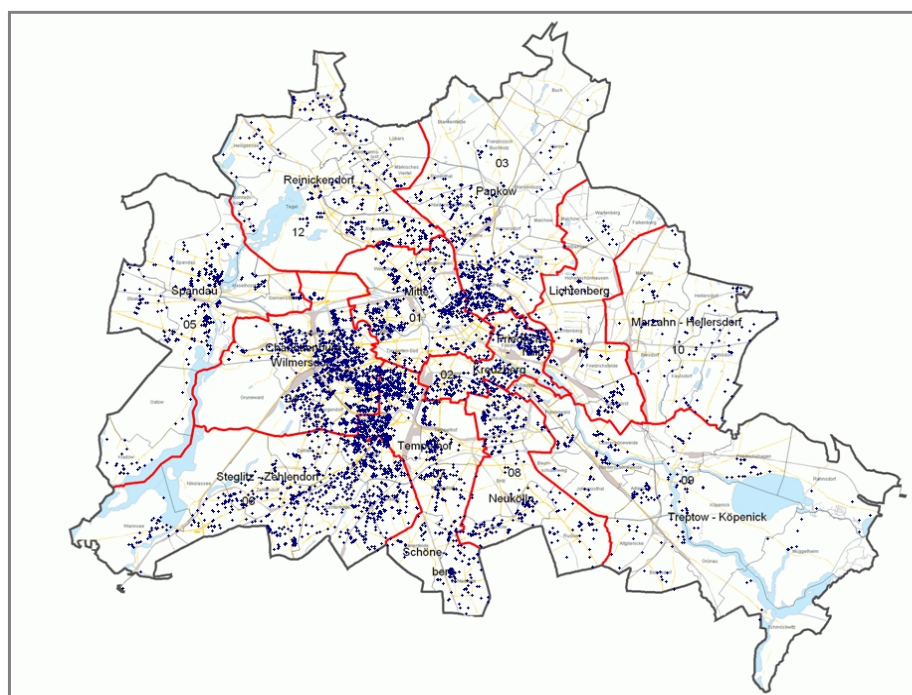


Abb. 59: Stadträumliche Verteilung der im Jahr 2007 verkauften Eigentumswohnungen

F.4 Besondere Umsatzinformationen

F.4.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Zu Beginn eines Jahres ist die Zahl der Transaktionen am Grundstücksmarkt regelmäßig schwach ausgeprägt. Nach allgemein leichten Rückgängen im Ostermonat April und in der Urlaubszeit im August steigen die Zahlen zum Jahresende für gewöhnlich stark an. Die nachstehende Abbildung visualisiert dieses Marktverhalten. Auffallend ist aber auch die im Vergleich zu den Vorjahren deutliche Zurückhaltung bei den Vertragsabschlüssen zum Ende des Berichtsjahres 2007.

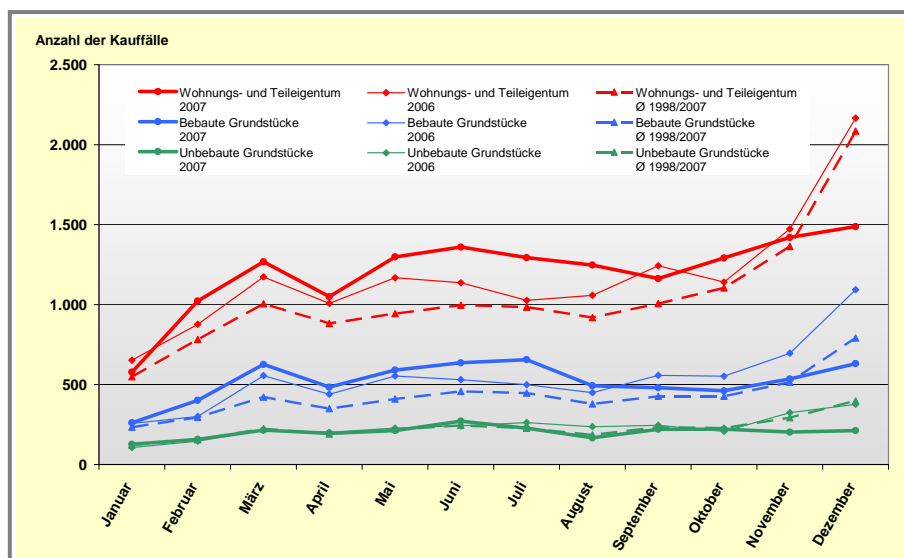


Abb. 60:
Die Entwicklung der Kauffallzahlen im
Jahresverlauf der letzten Jahre
(ohne Verkäufe in Paketen)

F.4.2 Einzelkaufpreise über 10 Mio €

Die Umsatzzahlen werden nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2007 (2006) erzielten insgesamt 139 (147) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio €. Hier fallen fast ausschließlich die Verkäufe bebauter Grundstücke ins Gewicht, wobei knapp 63 % des Geldumsatzes 2007 für bebaute Grundstücke durch 27 Verkäufe im Preisvolumen von jeweils über 50 Mio € erzielt wurde. In 11 Kauffällen lagen die Kaufpreise über 100 Mio €. In den 25 ausgewiesenen Paketen zu Kaufpreisen über 10 Mio € wechselten insgesamt 237 Grundstücke den Eigentümer.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio €		Flächenumsatz ha	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Unbebaute Grundstücke	9	10	214,0	241,6	49,1	18,6
Westteil Berlins	4	5	144,9	97,1	1,8	7,6
Ostteil Berlins	5	5	69,1	144,5	47,3	11,0
Bebaute Grundstücke	130	137	5.389,8	4.507,2	152,1	300,1
Westteil Berlins	84	81	3.758,8	2.425,1	100,2	223,4
Ostteil Berlins	46	56	1.631,0	2.082,1	51,9	76,7
Grundstücke > 10 Mio €	139	147	5.603,8	4.748,8	201,2	318,7
zzgl. Pakete > 10 Mio €	25	45	876,8	1.795,5	64,4	140,2

F.4.3 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 2007			
Teilmarkt	Beschlüsse	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl	Mio €	ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	22 2 / 20	5,6 0,4 / 5,2	2,0 0,2 / 1,8
Bebaute Grundstücke	239 137 / 102	187,6 120,3 / 67,3	31,5 17,7 / 13,8
Wohnungs-/ Teileigentum	1.035 690 / 345	56,5 37,0 / 19,5	Entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	1.296 829 / 467	249,7 157,7 / 92,0	33,5 17,9 / 15,6

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr durch Zusendung der Beschlüsse von den Amtsgerichten knapp 1.300 Fälle dieser Art (2006: 884, 2005: 1.266) bekannt. Davon entfallen 261 (254, 340) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie in einem deutlich angestiegenen Umfang 1.035 (630, 926) auf Wohnungs- und Teileigentum. Mit einem Anteil von 64 % (65, 61) liegt die überwiegende Zahl von Zwangsversteigerungen im Westteil Berlins.

F.4.4 Erbbaurechtsfälle

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

Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2007			
Teilmarkt	Fälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl	Mio €	ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Erbbaurechtsbestellungen	19 6 / 13	0,0 ¹⁾ 0,0 / 0,0	1,8 1,1 / 0,7
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	12 - / 12	entfällt	0,6 - / 0,6
Kauffälle Erbbaurecht	54 45 / 9	58,0 56,1 / 1,9	13,6 11,3 / 2,3
Kauffälle Erbbaugrundstück	36 28 / 8	17,9 10,5 / 7,4	6,7 4,3 / 2,4
Erbbaurechtsfälle insgesamt	109 79 / 30	75,9 66,6 / 9,3	22,1 16,7 / 5,4

¹⁾ Der Geldumsatz bei den Erbbaurechtsbestellungen betrifft gegebenenfalls den Erwerb auf den Erbbaugrundstücken bereits vorhandener Baulichkeiten.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Erbbaurechtsbestellungen (2006 = 45) und die der Verkäufe mit einem Erbbaurecht belasteter Grundstücke (2006 = 60) überwiegend durch die Erbbauberechtigten sehr stark zurückgegangen. Die Zahl der Kauffälle über Erbbaurechte (2006 = 60) hat sich dagegen weniger verändert.

F.5 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990



Abb. 61:
Das wiedervereinigte Berlin

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die „Gesetze“ des freien Immobilienmarktes auch im Ostteil Berlins. Trotz Ausdehnung der Marktbeobachtung auf Gesamtberlin hat sich die Zahl der Immobilienkauffälle in der Stadt in den ersten beiden Jahren nach der Vereinigung 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 vielfach 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 ¹⁾	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 %
2007	27.002	- 16,3 %	14.583	- 1,7 %	1.576	- 12,4 %

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 € über Jahre ein 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 vorübergehend 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.

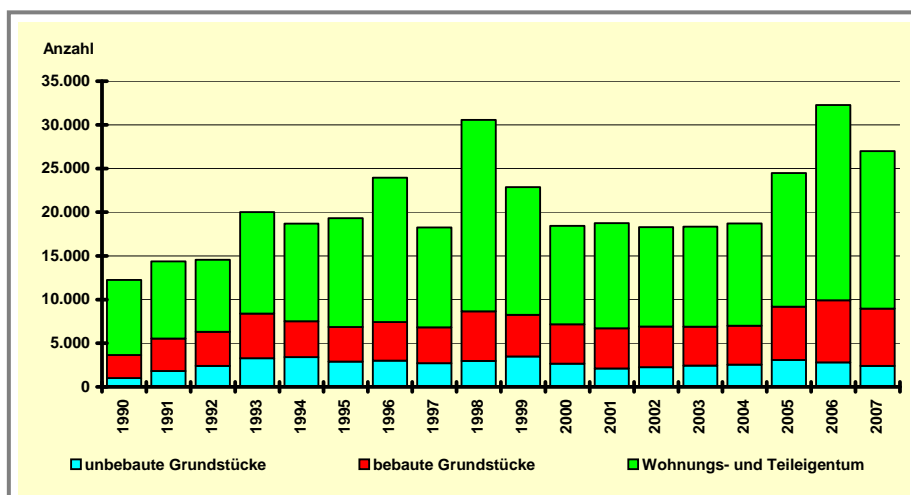


Abb. 62:

Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

Auffallend ist das zwischen 1993 und 2004 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 2000 bis 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.

Seit 2005 sind sehr deutliche Umsatzsteigerungen festzustellen, begründet vor allem durch den stark ausgeweiteten Markt des Verkaufs ganzer Immobilienportfolios, insbesondere an Renditegrundstücken und Eigentumswohnungen. 2006 war nach allen 3 Umsatzkategorien das bisher absolute Umsatz-Rekordjahr. Die Zahl der Kauffälle hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre zumindest verdoppelt.

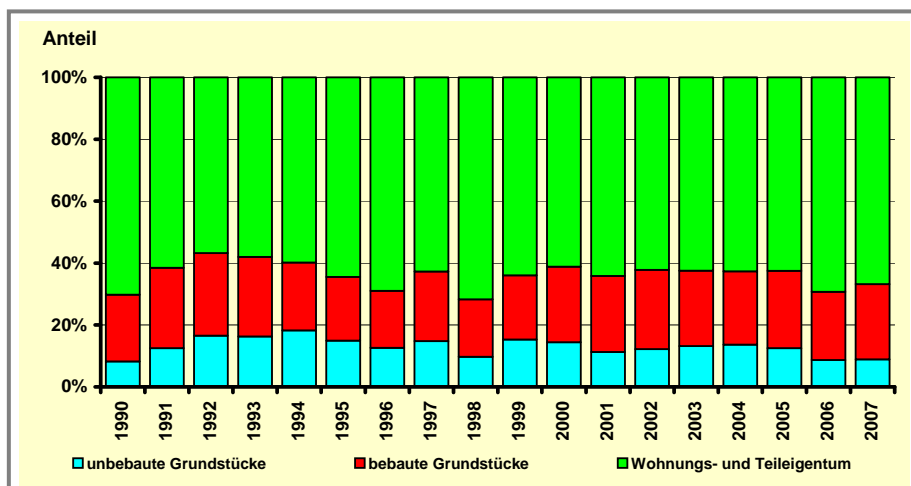


Abb. 63:

Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

G Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2007

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 1951³. Das Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht auch an bestimmbareren Teilen von Gebäuden (Räumen) begründen und erwerben zu können.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den nach dem Aufteilungsplan zu einer Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum an der Wohnanlage. Es kann sowohl an Neubauten, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden (*als WE erstellt*), als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen (*umgewandeltes WE*) begründet werden. Für Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerberäume oder Nebenflächen) gilt entsprechendes. 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 auf der Grundlage eines Aufteilungsplanes 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 etwa 100 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 Bedeutung. Die Ermittlung dieser Zahlen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist mit dem Jahr 2002 eingestellt worden.

Der nachfolgenden Übersicht über die rechtliche Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2007 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.

2007 (2006) sind in Berlin 4.856 (5.011) Eigentumswohnungen neu begründet worden. Damit nahm die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % weiter ab. Im Ostteil Berlins fiel der Rückgang von 3.031 auf 2.731 mit 10 % sehr

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

deutlich aus, im Westteil war dagegen ein Anstieg der Zahlen um 7 % festzustellen. Im Vorjahresvergleich ist auffallend, dass nur noch fünf von sechs dieser Wohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, jede sechste Eigentumswohnung dagegen als WE neu errichtet wird.

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Grundbuchumschreibungen im Jahr 2007								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	28	499	18	7	130	19	35	629
Friedrichshain-Kreuzberg	25	609	24	2	60	30	27	669
Pankow	43	723	17	11	327	30	54	1.050
Charlottenburg-Wilmersdorf	17	445	26	3	29	10	20	474
Spandau	8	50	6	3	19	0	11	69
Steglitz-Zehlendorf	22	287	13	11	91	8	33	378
Tempelhof-Schöneberg	23	436	19	1	43	43	24	479
Neukölln	7	231	33	0	0	0	7	231
Treptow-Köpenick	16	366	23	7	128	18	23	494
Marzahn-Hellersdorf	9	20	2	8	29	4	17	49
Lichtenberg	15	224	15	1	20	20	16	244
Reinickendorf	11	84	8	1	6	6	12	90
Berlin	224	3.974	18	55	882	16	279	4.856
davon Westteil:	105	1.926	18	18	199	11	123	2.125
Ostteil :	119	2.048	17	37	683	18	156	2.731

¹⁾ WA = Wohnanlagen

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

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 dürften unter anderem bei einer noch immer überdurchschnittlichen Leerstandsquote das vorhandene Potential an verfügbaren Mietwohnungen, die Möglichkeit des Ausweichens in das Umland und nicht zuletzt die unterdurchschnittliche Kaufkraft vieler Berliner Haushalte sein, die in dem schon historisch als Mieterstadt zu bezeichnenden Berlin als potentielle Käufer ausfallen.

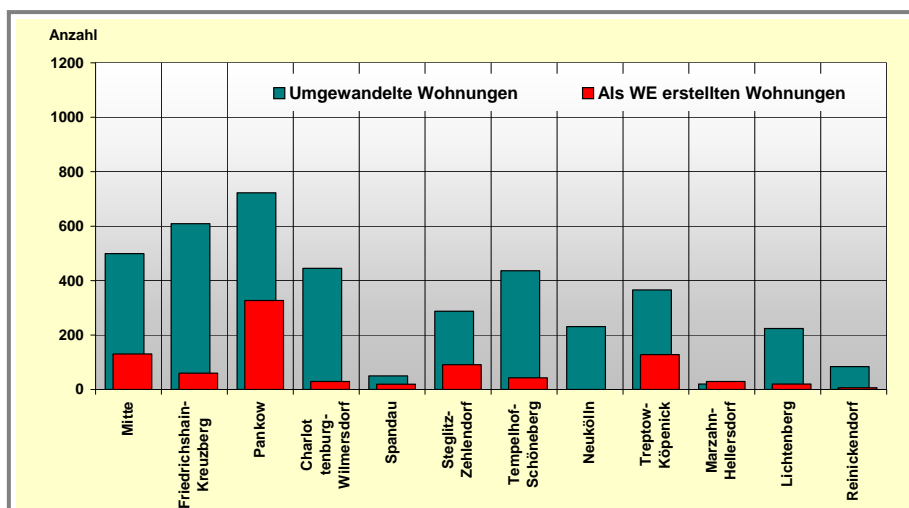


Abb. 64:

Bezirksweise Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2007

H Kurzer Ausblick auf das Jahr 2008

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis gegen Ende April zugegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle aus dem 1. Quartal 2008 zugrunde, allerdings ohne die in Paketen verkauften Liegenschaften. Danach zeichnet sich eine Zunahme der Verkäufe von unbebauten Grundstücken sowie von Einfamilienhäusern ab. Auch beim Wohnungseigentum ist eine Ausweitung des Marktes erkennbar. Ein deutlicher Umsatzrückgang kündigt sich allerdings bei den Renditegrundstücken an.

Die für das erste Jahresquartal festzustellenden und in der nachstehenden Tabelle ausgewiesenen Zahlen sind in der Regel noch recht unsicher und stark von Zufälligkeiten abhängig. 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 2008 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2007		1. Quartal 2008		Änderung	
	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €	Anzahl	Mio €
Unbebaute Grundstücke	388	85,80	473	124,66	+ 21,9 %	+ 45,3%
Bebaute Grundstücke	1.097	1.334,05	1.037	869,03	- 5,5 %	- 34,9 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	478	126,40	606	186,04	+ 26,8 %	+ 47,2 %
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	328	480,34	216	319,72	- 34,1 %	- 33,4 %
Wohnungs- und Teileigentum	2.637	309,77	2.998	359,45	+ 13,7 %	+ 16,0 %
insgesamt	4.122	1.729,62	4.508	1.353,14	+ 9,4 %	- 21,8 %

¹⁾ Stand der AKS jeweils am 30. April.

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2008 sind als tendenzielle Einschätzungen nachfolgend tabellarisch wiedergegeben.

Umsatzprognose Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2008				
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 einer falschen Einschätzung des Marktes und vor Fehlentscheidungen 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 wird über die Tätigkeit des Gutachterausschusses berichtet. Dabei sind neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt die Rahmenbedingungen in Berlin dargestellt. Im Wesentlichen werden aber Angaben zum Umsatz am Gesamtmarkt sowie über die Preissituation der den Berliner Immobilienmarkt prägenden Teilmärkte im Jahre 2007 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.

