



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2008/2009

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Titelfoto: Das Bundeskanzleramt an der Spree
(Knut Berger)

Impressum

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Geoinformation -
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: Petra Bautsch, Knut Berger

Mitarbeit: Susanne Düwel, Karin Görlitz, Thomas Sandner

Ausgabe: Mai 2009

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: 978-3-88961-209-0

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2008 / 2009

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	5
B	Der Berliner Grundstücksmarkt 2008 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 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	19
D.1	Berlin im Überblick.....	19
D.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	21
D.3	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	22
E	Preisentwicklung 2008	24
E.1	Bauland.....	24
E.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -	24
E.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	27
E.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen	28
E.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	31
E.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	32
E.2	Sonstiger Grund und Boden.....	33
E.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	33
E.2.2	Marktfähiges Nichtbauland	33
E.3	Bebaute Grundstücke	34
E.3.1	Renditegrundstücke.....	34
E.3.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil).....	37
E.3.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	38
E.3.1.3	Büro- und Geschäftshausimmobilien.....	39
E.3.1.4	Umwandlungsobjekte	39
E.3.2	Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern	40
E.3.2.1	Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.....	42
E.3.2.2	Doppelhaushälften.....	43
E.3.2.3	Einfamilienreihenhäuser	45
E.3.2.4	Townhäuser	46
E.3.2.5	Villen- und Landhäuser	47

E.4	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	48
E.4.1	Erstverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte	50
E.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	50
E.4.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	51
E.4.2	Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte	51
E.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	52
E.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	53
E.4.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	54
E.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	54
	▪ Altbauten der Baujahre vor 1920	54
	▪ Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949	56
	▪ Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins	56
	▪ Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im Westteil Berlins	57
	▪ Bauten des sozialistischen Klassizismus („Zuckerbäckerstil“)	57
	▪ Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins	58
E.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime.....	58
E.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum	59
E.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	59
E.4.4.2	Lofts	59
E.4.4.3	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern.....	59
E.4.5	Teileigentum	60
F	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2008	62
F.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	62
F.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	62
F.1.2	Geldumsatz.....	64
F.1.3	Flächenumsatz	65
F.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	66
F.2.1	Unbebaute Grundstücke.....	66
F.2.2	Bebaute Grundstücke	68
F.2.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	71
F.4	Besondere Umsatzinformationen	73
F.4.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf.....	73
F.4.2	Einzelkaufpreise über 10 Mio €	73
F.4.3	Zwangsversteigerungen	74
F.4.4	Erbbaurechtsfälle	74
F.5	Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	75
G	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2008	77
H	Kurzer Ausblick auf das Jahr 2009	79

A Vorbemerkungen

Immobilien werden in Deutschland auf marktwirtschaftlicher Grundlage frei gehandelt, Angebot und Nachfrage bilden am Grundstücksmarkt ein wesentliches Regulativ.

Die Mechanismen eines freien Grundstücksmarktes sind dennoch relativ komplex. Veränderungen und die zunehmende Vielfalt des Marktes sowie eine große Anzahl von Einflussfaktoren, die den Wert von Immobilien bestimmen, sind häufig 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 inzwischen in nahezu 50 Jahren in Berlin bewährt.

Der Berliner Gutachterausschusses und seine Geschäftsstelle sind seit 1990 für das gesamte Gebiet von Berlin zuständig. Seitdem gilt es, die Entwicklung mit zum Teil bis heute abweichenden Verhältnissen am Immobilienmarkt zwischen dem West- und dem Ostteil Berlins zu beobachten, zu dokumentieren und die Ergebnisse zu veröffentlichen.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung im Land Berlin sind in den letzten Jahren auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses personelle Einsparungen vorgenommen worden, die zur Reduzierung oder gar Einstellung insbesondere personalintensiver Serviceleistungen führten.

Einiges davon konnte seit dem Jahr 2000 durch das Informationsangebot **GAA Online** des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle im Internet aufgefangen werden. Dieser „24-Stunden-und-7-Tage-rund-um-die-Uhr-Service“ mit seinem vielfältigen Angebot ist von den Nutzern gut angenommen worden. Die Website *GAA Online* ist erreichbar unter der Adresse

www.Gutachterausschuss-Berlin.de



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

Seit der ersten Ausgabe 1978 wird mit der vorliegenden Publikation der inzwischen 36. Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt von der Geschäftsstelle veröffentlicht.

Um auch zukünftig den am Berliner Immobilienmarkt Beteiligten mit Hilfe dieser Berichte nützliche und verwertbare Informationen zur Verfügung zu stellen, führen wir in diesem Jahr eine Kundenbefragung durch.

B Der Berliner Grundstücksmarkt 2008 im Überblick

Zu den im Zusammenhang mit der Banken- und Finanzkrise vielfach befürchteten Umsatzeinbrüchen ist es 2008 allein auf den Marktsegmenten der Mietwohnhäuser sowie der Büro- und Geschäftshäuser gekommen. Diese Teilmärkte waren in den letzten Jahren mit dem Einstieg vorwiegend ausländischer Finanzinvestoren in den Berliner Immobilienmarkt von einer extremen Preis- und Umsatzentwicklung betroffen. Da sich die oft überzogenen Erwartungen der Mieten- und Wertentwicklungen insbesondere in einfachen und mittleren Lagen vielfach nicht erfüllten, tendierte der Markt hier wieder zur Normalisierung auf dem Niveau vor 2006.

B.1 Preisentwicklung

Die Tendenzen 2008 im Überblick:

- Weitgehend stabiles Preisniveau bei Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen.
- Anstieg der Baulandpreise um bis zu 20 % für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau in Bereichen hoch verdichteter Bebauung der Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg. Unverkennbare Angleichungstendenzen an das Bodenwertniveau der City-West. Im Wesentlichen keine Preisveränderungen beim Bauland mit innerstädtischer, kerngebietstypischer Nutzungsmöglichkeit (M1- und M2-Flächen).
- Bei Renditegrundstücken überwiegend bis zu -10 % nachgebendes Preisniveau, im Einzelfall bis -20%. Im Ostteil der Stadt eher geringerer Preisrückgang. Insbesondere neuere Baujahre und obere Preisbereiche lassen häufig gleichbleibende Tendenzen erkennen.
- Weitgehend stabiles Preisniveau für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser. Vornehmlich in guten Lagen leichtes Anziehen der Durchschnittspreise, im Einzelfall bis zu etwa 10 %. Weiterhin signifikante Preisunterschiede zwischen West und Ost.
- In fast allen Marktsegmenten des Wohnungseigentums wieder Anstieg des Preisniveaus 2008. Davon betroffen waren insbesondere gut ausgestattete Eigentumswohnungen in bevorzugt nachgefragten zentraleren Stadtlagen der Ortsteile Charlottenburg, Mitte und Prenzlauer Berg, erstrangig umfassend modernisierte, zeitgemäß ausgestattete Wohnungen sowie das Marktsegment der neu errichteten oder vollständig durchsanierten Top-Immobilien mit umfassender Luxusausstattung.
- Erneut drastischer Rückgang des Verkaufs ganzer Immobilienportfolios. Sie spielen am Markt der Mietwohnhäuser sowie der Büro- und Geschäftsimmobilien nur noch eine untergeordnete Rolle.

B.2 Umsatzzahlen

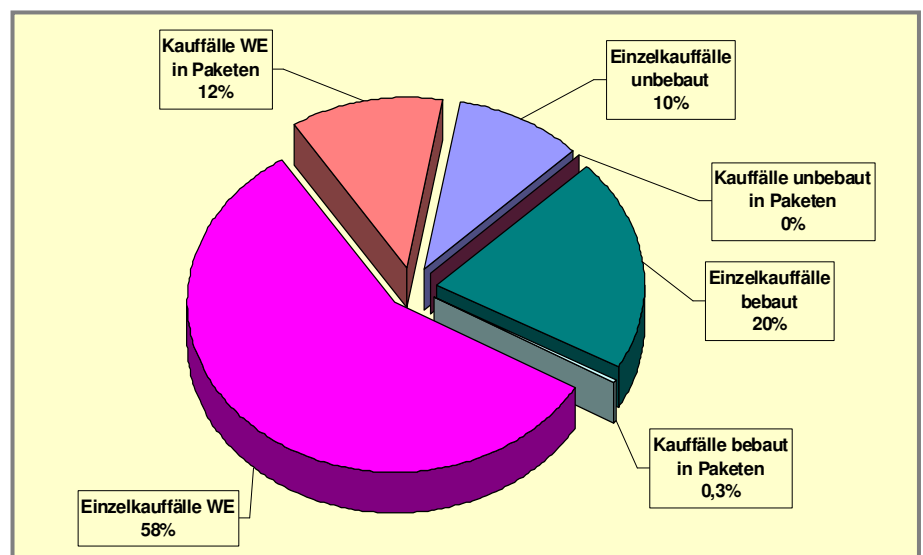


Abb. 2:

Umsatzanteile der Teilmärkte 2008
nach der Anzahl der Kauffälle

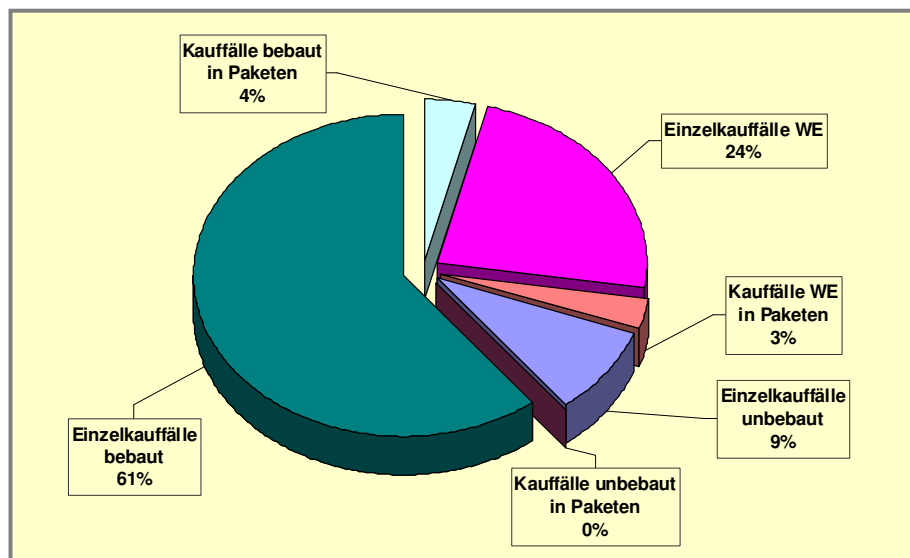


Abb. 3:

Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz 2008

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2008										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
		Anzahl 2.008	2007	Änd. um	Mio € um	2007	Änd. um	ha 2008	2007	Änd. um
Unbebaute Grundstücke	Berlin	2.395	2.404	0%	642,6	972,5	-34%	468,7	514,0	-9%
	Westteil	617	620	0%	274,8	457,1	-40%	217,2	177,9	22%
	Ostteil	1.778	1.784	0%	367,8	515,4	-29%	251,5	336,1	-25%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	0	0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
Bebaute Grundstücke	Berlin	4.926	6.553	-25%	4.663,3	11.604,4	-60%	750,7	1.062,2	-29%
	Westteil	2.962	3.933	-25%	2.764,4	7.441,6	-63%	430,5	665,3	-35%
	Ostteil	1.894	2.302	-18%	1.631,7	3.355,2	-51%	286,8	345,8	-17%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	70	318	-78%	267,2	807,6	-67%	33,4	51,1	-35%
Grundstücke insgesamt	Berlin	7.321	8.957	-18%	5.305,9	12.576,9	-58%	1.219,4	1.576,2	-23%
	Westteil	3.579	4.553	-21%	3.039,2	7.898,7	-62%	647,7	843,2	-23%
	Ostteil	3.672	4.086	-10%	1.999,5	3.870,6	-48%	538,3	681,9	-21%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	70	318	-78%	267,2	807,6	-67%	33,4	51,1	-35%
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin	16.669	18.045	-8%	1.939,8	2.006,3	-3%	1.041,6	1.111,1	-6%
	Westteil	8.941	9.923	-10%	1.047,6	1.086,6	-4%	649,6	736,3	-12%
	Ostteil	4.873	4.610	6%	674,5	644,1	5%	392,0	374,8	5%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	2.855	3.512	-19%	217,7	275,6	-21%	keine Angabe		
Gesamtumsatz	Berlin	23.990	27.002	-11%	7.245,7	14.583,2	-50%	entfällt		
	Westteil	12.520	14.476	-14%	4.086,8	8.985,3	-55%			
	Ostteil	8.545	8.696	-2%	2.674,0	4.514,7	-41%			
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	2.925	3.830	-24%	484,9	1.083,2	-55%			

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 seit der Mitte der 90er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußelter Auffassung gerade der Berliner Markt im internationalen Maßstab als unterbewertet dar. Man sah im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten Potential für Ertrags- und Wertentwicklungen und erwartete entsprechende Preissteigerungen am Grundstücksmarkt. So traten insbesondere ausländische institutionelle Investorengruppen und kapitalkräftige Privatinvestoren auf den Plan, die in Mietwohnhäusern, Geschäftsimmobilien und Eigentumswohnungen auf dem deutschen Immobilienmarkt begehrte Anlageziele sahen.

Investoren hatten mit einem schnellen Anstieg der Mieten und Wohnungspreise gerechnet. Doch Berlin ist traditionell eine Mieterstadt, 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.

Der Umsatz auf diesen Teilmärkten war in den letzten Jahren stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannte **Paketverkäufe**. 2008 ist der Verkauf derartiger Portfolios sehr stark zurückgegangen und war in einem nennenswerten Umfang nur noch beim Wohnungseigentum zu beobachten. Der Rückgang dürfte sowohl mit negativen Auswirkungen der Krise am US-Immobilienmarkt als auch mit den jeweils zugrunde liegenden Exit-Strategien der seinerzeitigen Erwerber zu begründen sein. Er bedeutet letztlich aber nur eine Rückkehr zu den Marktverhältnissen vor 2005.

„Pakete“ werden am Immobilienmarkt je nach Interessenlage nicht einheitlich definiert und interpretiert. Bei der Führung der Berliner Kaufpreissammlung werden Kauffälle grundsätzlich dann als Paket betrachtet, wenn in einem Kaufvertrag die Übereignung einer Mehrzahl von eigenständigen Immobilien bei gleichzeitiger Ausweisung eines ungetrennten Gesamtkaufpreises beurkundet wird. Darüber hinaus aber auch der in einem Kaufvertrag beurkundete gleichzeitige Verkauf mehrerer Immobilien, wenn die angegebenen Einzelkaufpreise der Grundstücke beziehungsweise Eigentumswohnungen offensichtlich nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben dürften. 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 im Paket verkauften 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 erfolgen. So ausgewiesene Einzelkaufpreise sind keine individuellen Marktpreise und damit zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Grundstücke ungeeignet.

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 2008 (2007) sind im Wesentlichen veräußert worden

- **0 (0) Pakete über unbebaute Grundstücke,**
- **14 (52) Pakete mit insgesamt 70 (318) bebauten Grundstücken,**
 - davon 4 (22) Pakete mit jeweils mehr als 5 Renditegrundstücken (insgesamt 50 (272) Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis von 148,5 (604,2) Mio. €),
 - davon 0 (3) Pakete mit jeweils mehr als 20 Renditegrundstücken
 - davon 11 (45) Pakete mit 58 Wohn- oder Wohn- und Geschäftshäusern und
 - 2 (7) Pakete mit 12 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. 875 €/m² (rd. 810 €/m²) Wohn- bzw. Nutzfläche** in einer Spanne von 210 bis 1.680 €/m² (395 bis 1.350 €/m²). Das entspricht dem **15,1-fachen (14,3-fachen) der Jahresnettokaltmiete** in einer Spanne vom 12,8 bis zum 17,1-fachen (11,0 bis 19,3-fachen).

- **399 (515) Pakete mit insgesamt 2.855 (3.512) Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, im Wohnungs- und Teileigentum** (kurz: WE), keine Nebenflächen wie Garagen, Keller usw.,
 - davon 78 (132) Pakete mit jeweils mehr als 5 WE (insgesamt 2.195 (2.680) WE zu einem Gesamtkaufpreis von 132,9 (137,0) Mio. €),
 - davon 1 (2) Pakete mit jeweils mehr als 100 WE zu einem Gesamtkaufpreis von 57,0 (9,3) 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. 1.120 €/m² (825 €/m²) Wohn-/Nutzfläche** in einer Spanne von 163 bis 3.740 €/m² (176 bis 3.040 €/m²). In 51 (13) von 114 (78) Fällen mit bekannten Wohn-/Nutzflächen lagen die 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 2008 hatte der Gutachterausschuss 50 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* abgerufen werden ([Http://www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de) unter der Rubrik *Home / Gutachterausschuss Stichwort: Mitglieder*).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist angesiedelt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. III - Geoinformation. Fachlich untersteht die Geschäftsstelle im Rahmen der rechtlichen Vorgaben allein den Weisungen des Gutachterausschusses bzw. seines 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)¹, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018);
- b) § 7 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)², zuletzt 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 Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102);
- d) Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562);
- e) Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz - SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I

¹ BGBl. = Bundesgesetzblatt

² GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

- S. 2457), geändert durch Art. 78 Abs. 10 des Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614); zuletzt geändert durch Artikel 61 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 mit Wirkung vom 1. September 2009 (BGBl. I S. 2586);
- f) Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 17. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 16, 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2007 (GVBl. S. 598);
- g) Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebG) vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 2006 (GVBl. S. 713);
- h) Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Verordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62, 92).

C.1.2 Aufgaben und Tätigkeiten

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- 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,
- dem Gutachterausschuss Beratungsgrundlagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, für Bodenrichtwertermittlungen und für die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten 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 Vermessungsstellen der Bezirksverwaltungen Kaufverträge aus und erstellen Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss.

C.1.3 Die Kaufpreissammlung

Zur sachgerechten Wahrnehmung der Aufgaben benötigen der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über die Vorgänge am Grundstücksmarkt. Dazu hat der Gesetzgeber dem Gutachterausschuss originäre Informationen über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt zugänglich gemacht. Diese Informationen werden umfassend und zuverlässig durch beurkundete Immobilienkaufpreise vermittelt. Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben die beurkundenden Stellen von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Diese sind zeitnah auszuwerten und die Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB zu führen.

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist die zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle. Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen relevanten Marktdaten automatisiert geführt. Die Informationen im *Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin* (Automatisierte Kaufpreissammlung Berlin) stehen im gesetzlich geregelten Umfang zur vielfältigen Nutzung bereit.

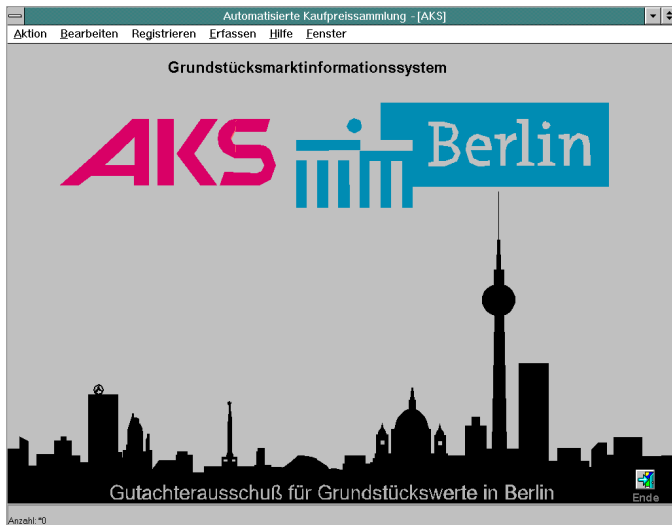


Abb. 4:
Das Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sind neben den Finanz- und Grundbuchämtern³ 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 beurkundeten 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 statistischer Teilmarktdaten. Er ist Voraussetzung für die Feststellung realer Umsatzzahlen.

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.

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.

Adressat für Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abt. III - Geoinformation
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 Regelung zur Übersendung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz und damit auf das grundgesetzlich

³ Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich ausschließlich zur Erfüllung der eigenen Aufgaben. Informationen über den Grundstücksmarkt werden an Dritte nicht abgegeben.

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

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 genaue 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 demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Ausreißer wurden vorab eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke, 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 Marktdata 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. Dort werden regelmäßig auch quartalbezogene Umsatzzahlen veröffentlicht.

Der Bericht unterscheidet zumindest bei den Teilmärkten „Wohnen“ 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 hier nach wie vor häufig ein strukturell bedingt unterschiedliches Preisverhalten.

C.2.2 GAA Online, der Berliner Gutachterausschuss im Internet

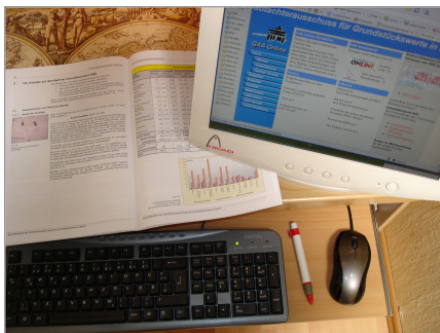


Abb. 5:
Schnelle Verbindung zum
Gutachterausschuss per Internet

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. Die um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert.



Abb. 6:
Homepage des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Die Einsicht ist zum Teil kostenfrei, die Preise für kostenpflichtig abrufbare Daten können dem Produktkatalog in *GAA Online* entnommen werden. 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 den Angeboten der Mobilfunkanbieter vergleichbar ist.

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 beim GeoDatenService der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Adresse und Öffnungszeiten s. letzte Seite). Dort kann auch der Bodenrichtwertatlas kostenfrei eingesehen werden.

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

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 Mehrwertprovidern außerhalb des Online-Shops von *GAA Online* den Direktzugriff auf den Datenbestand der digitalisierten Bodenrichtwertkarte.

C.2.4 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und im **Amtsblatt für Berlin (Abl.)** amtlich bekannt gemacht. Amtsblätter können bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden.

Eine Übersicht über die Quellen aller bisherigen Veröffentlichungen und Informationen kann entgeltfrei in *GAA Online* abgerufen werden. (<http://www.gutachterausschuss-berlin.de> unter der Rubrik *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. unter der Rubrik *Produkte / Katalog / Daten zur Wertermittlung*)

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise. 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 Mietwohn-
geschäftshäuser 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 (Sachwertan-
passungsfaktoren)**

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* abgerufen werden (<http://www.gutachterausschuss-berlin.de> unter der Rubrik *Produkte / Katalog / d) Daten zur Wertermittlung / e)steuerliche Bewertung / Bodenrichtwertindizes*).

C.2.5 Allgemeine Preis- und Wertauskünfte einschließlich Online-Informationsabruf

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

Über *GAA Online* sind 2008 insgesamt mehr als 77.600 Online-Produkte abgerufen worden. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2008 (2007) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**
 - **Abfrage per Internet/Intranet.** Im Berichtsjahr wurden knapp 39.900 (50.400) Bodenrichtwerte online abgerufen.
 - Kostenfreie **Einsicht in die Bodenrichtwertkarten** in den Diensträumen des GeoDatenService und der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten. Von dieser Möglichkeit wurde nur in wenigen Fällen Gebrauch gemacht.

- **Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind im Berichtsjahr in nahezu 500 (664) Fällen abgegeben worden.

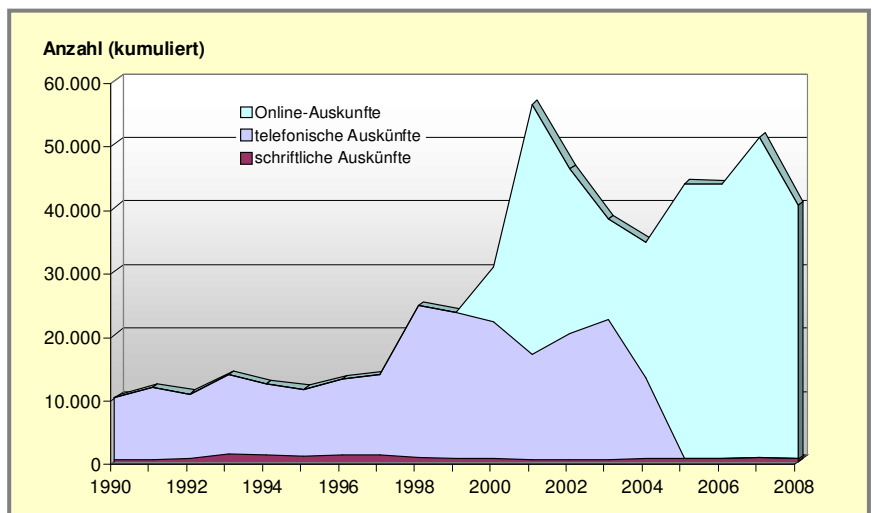


Abb. 8:
Anzahl der jährlichen
Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

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. Nach der Einstellung der telefonischen Auskünfte nahmen die Fallzahlen dann aber wieder deutlich zu.

- **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 in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 18 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. **aggregierte Informationen**). Diese Auskünfte, die im Berichtsjahr in 149 (125) Fällen erteilt wurden, sind nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abzurechnen.

Für die marktgängigen Teilmärkte der Baugrundstücke, der Einfamilienhäuser und des Wohnungseigentums bietet GAA Online für jedermann zur generellen Preisorientierung am Grundstücksmarkt die Möglichkeit einer eigenen kostenpflichtigen Abfrage eines „**Immobilienpreis-Infos**“. Anhand einiger individuell vorzugebender Merkmale werden mit Hilfe generalisierter Abfragen in der Kaufpreissammlung arithmetische Kaufpreismittel und Spannenwerte ausgewiesen. 2008 sind 2.778 (3.394) dieser Online-Abfragen abgerufen worden.

Hinweis: Umsatzzahlen lassen sich auf diesem Wege nicht abfragen.

- **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.

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des *Automatisierten Abrufverfahrens **AKS Online*** möglich. Damit wurde erstmalig und bisher

einmalig 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 für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten der Kauffälle ausgeben zu lassen.

Abbildung 9 weist für die Jahre seit 1987, dem Jahr mit den ersten Nachweisen dieser Art, die jeweilige Zahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus. In Abb. 10 sind die Teilmarktanteile im Jahr 2008 dargestellt. Die Nachfrage hat im Laufe der Zeit tendenziell immer weiter zugenommen. Seit etwa 2004 sind jährlich mehr als 1.000 Auskünfte unter Bereitstellung von jeweils über 10.000 Vergleichskaufpreise erteilt worden, im Jahr 2006 wurden knapp 14.000 Vergleichsfälle abgegeben.

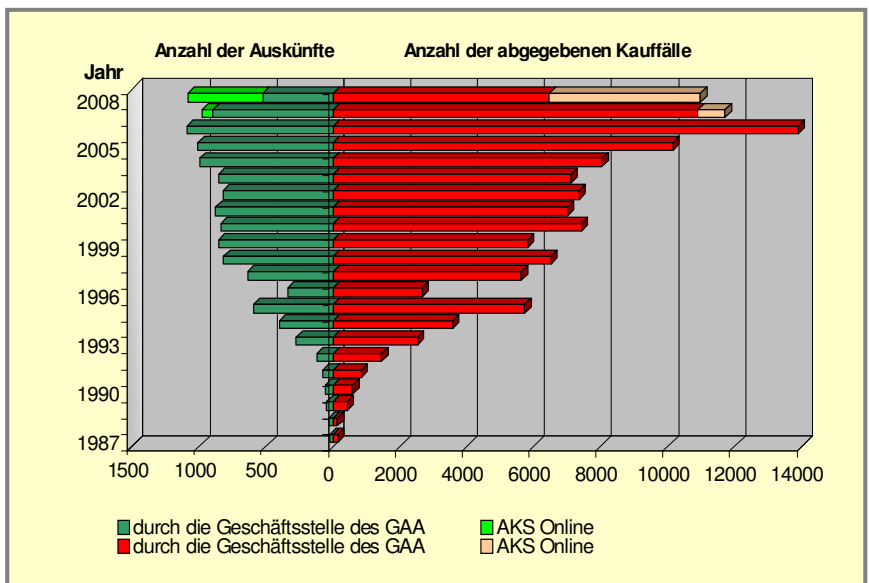


Abb. 9:

Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987

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

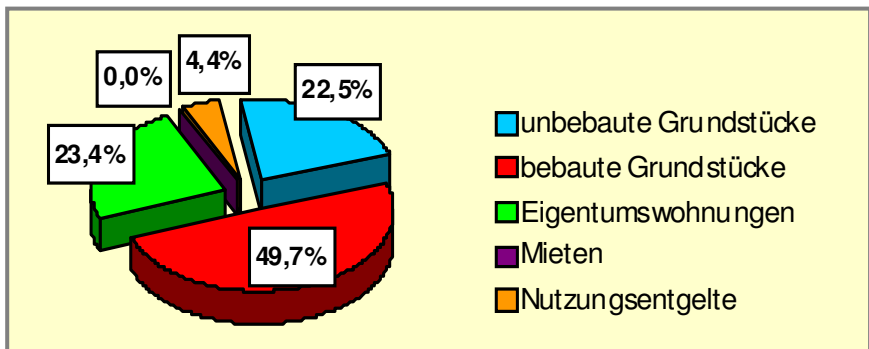


Abb. 10:

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2008

D Allgemeine Rahmendaten

D.1 Berlin im Überblick



Abb. 11:

Berlin, Großstadt mit vielen abwechslungsreichen grünen Oasen

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 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 der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich Berlin bei unveränderter Gesamtfläche in 12 Bezirke, die aus den früher 23 Bezirken durch Fusionierung gebildet wurden.

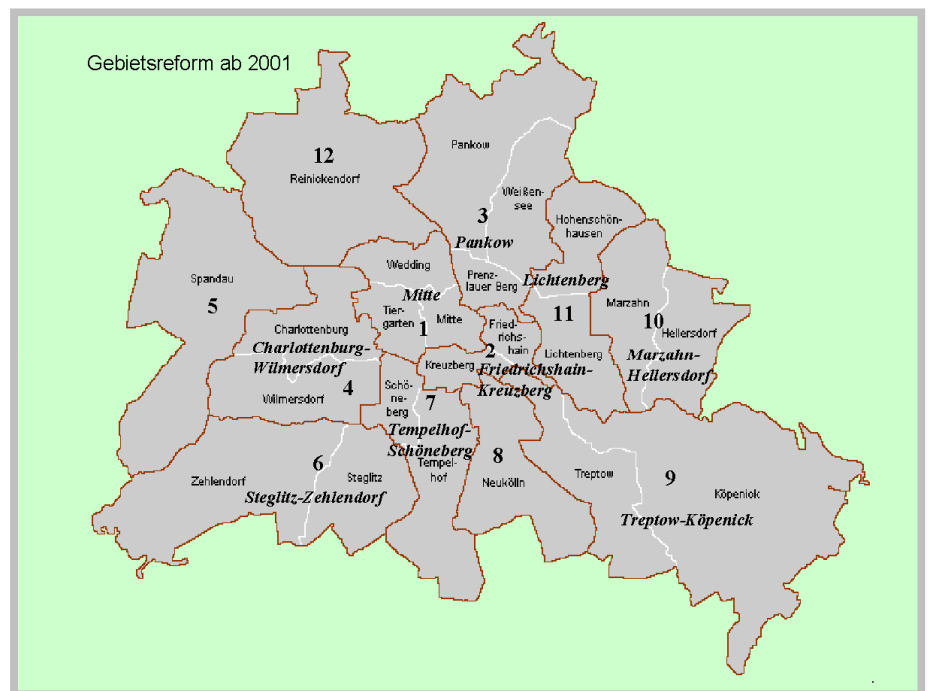


Abb. 12:

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.) 102 km² (11,4 %)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 203 km² (22,8 %)
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 17 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	328.428	3.947	3,6 %	0	142	0	83,2	190.719	38,0
Friedrichshain-Kreuzberg	267.919	2.016	5,8 %	0	115	2	132,9	145.577	35,9
Pankow	363.601	10.307	32,2 %	1.274	158	1.887	35,3	202.960	38,0
Charlottenburg-Wilmersdorf	316.887	6.472	29,5 %	1.622	280	8	49,0	190.511	45,2
Spandau	223.652	9.189	36,6 %	1.652	893	815	24,3	117.908	37,5
Steglitz-Zehlendorf	290.305	10.252	35,2 %	2.452	1.127	27	28,3	156.702	43,6
Tempelhof-Schöneberg	331.790	5.310	2,8 %	48	42	60	62,5	185.215	40,5
Neukölln	306.713	4.493	4,0 %	5	72	104	68,3	165.005	36,8
Treptow-Köpenick	237.777	16.840	55,8 %	6.966	2.168	268	14,1	128.026	37,0
Marzahn-Hellersdorf	249.351	6.178	6,9 %	172	119	133	40,4	130.546	36,2
Lichtenberg	258.098	5.230	13,9 %	54	114	558	49,3	141.941	34,9
Reinickendorf	241.734	8.933	33,1 %	1.889	731	339	27,1	132.406	40,5
Berlin	3.416.255	89.167	29,5 %	16.133	5.961	4.200	38,3	1.887.516	38,8

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008 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 der westliche Teil Berlins 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. 13:
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.

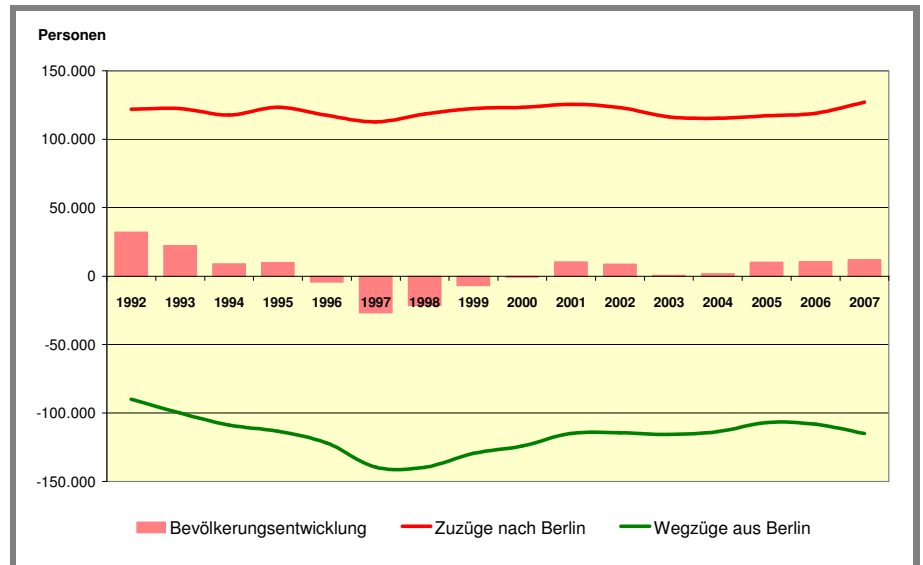


Abb. 14:
Bevölkerungsentwicklung durch
Umzüge von und nach Berlin seit 1992

Quelle: Statistische Jahrbücher des Statistischen Landesamtes Berlin bzw. des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Kulturbuch-Verlag GmbH, 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.



Abb. 15:
Eine der neuen Anbindungen Berlins an das
europäische Fernbahnnetz

Mit der Einweihung des neuen **Hauptbahnhofs Berlin** im Mai 2006, dem größten Kreuzungsbahnhof des Kontinents, ist Berlin erstmals nach dem 2. Weltkrieg wieder in alle Richtungen an das europäische Fernbahnnetz angebunden. Hinsichtlich des Luftverkehrs vollzieht sich in diesen Jahren ein Wandel. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde im Oktober 2008 geschlossen, die Flughäfen Tegel und und Schönefeld haben trotz wiederholter Erweiterungsbauten ihre maximale Kapazitätsgrenze längst erreicht. Gegenwärtig wird am Standort Schönefeld der neue **Flughafen „Berlin Brandenburg International“ (BBI)** errichtet, der in wenigen Jahren bei gleichzeitiger Schließung der beiden vorgenannten Flughäfen in Betrieb genommen werden soll.

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

Obwohl sich das Klima in der Weltwirtschaft und auf den hiesigen Märkten in den zurückliegenden Monaten mit rasanter Geschwindigkeit eingetrübt hat, ist die Berliner Wirtschaft im Gesamtjahr 2008 noch um real 1,6 % gewachsen. Damit wurde nach 2005 das bundesdurchschnittliche Wachstum ein weiteres Mal übertroffen. Auch der Blick auf die zurückliegenden Jahre macht deutlich, dass die Berliner Wirtschaft nach einer langen Phase des Strukturwandels an Stärke gewonnen hat.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2008 bei 13,9 % gegenüber 15,5 % in 2007. Bis Ende 2008 hat sich die Beschäftigung in Berlin noch als stabil erwiesen, zum Jahreswechsel 2008/2009 indes fiel der saisonbedingte Anstieg der Arbeitslosigkeit bereits größer aus als in den drei Jahren zuvor.

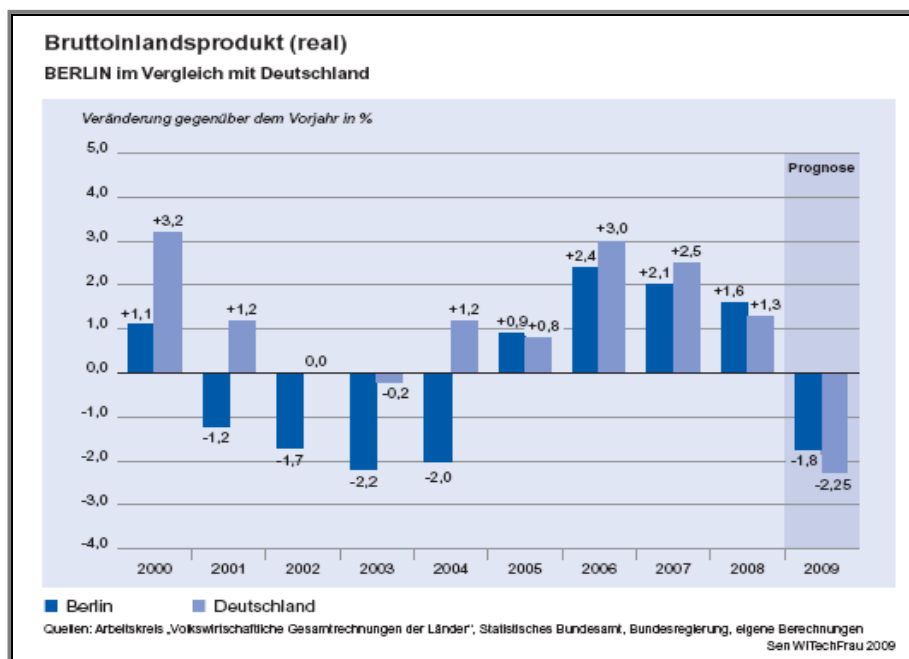


Abb. 16:

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

Das Wirtschaftsklima hat sich auf Bundesebene und in der Hauptstadt gegen Ende 2008 deutlich verschlechtert. So sind in der Berliner Industrie angesichts spürbarer Bestellrückgänge die Produktionsaussichten schlechter geworden. Im Gegensatz zur Industrie erweist sich die Konjunktur im Bauhauptgewerbe als robust. Die Einzelhandelsumsätze befanden sich im letzten Quartal 2008 insgesamt preisbereinigt leicht unter dem Vorjahresniveau. Weiterhin positiv hat sich der Berlin-Tourismus entwickelt

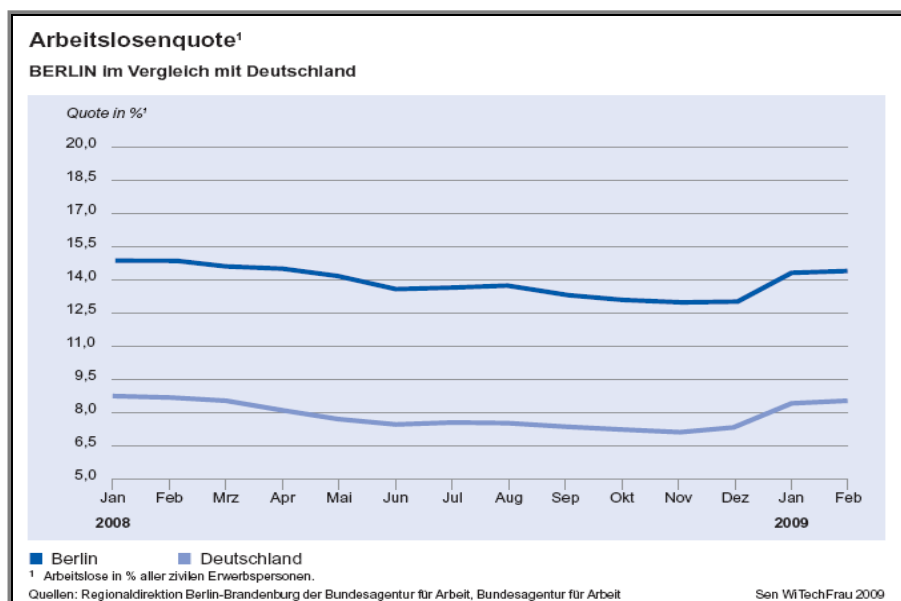


Abb. 17:

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

D.3 Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der **"Wohnlage"** ein. Sie 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. unbefestigte 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, Wanderallee 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 2008

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 2009 (vgl. C.2.3). Die Bodenrichtwerte (BRW) wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten in der Zeit vom 13. Januar bis zum 17. Februar 2009 beraten.

Die BRW zum Stichtag 01.01.2009 basieren zum einen auf den bis gegen Ende 2008 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) ab 0,8 sind Abweichungen, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der realisierbaren baulichen Nutzung und der zum BRW ausgewiesenen gebietstypischen GFZ ergeben, durch Umrechnung der BRW zu berücksichtigen. Diese Umrechnungskoeffizienten werden zusammen mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht, sind im Bodenrichtwertatlas dargestellt und stehen in GAA Online zum Abruf bereit. Für Grundstücke mit einer GFZ unter 0,8 wurden vom Gutachterausschuss entsprechende Untersuchungen nicht durchgeführt.

Die Zahl der Verkäufe von Baugrundstücken sowohl des individuellen Eigenheimbaus, als auch der zum Bau von Mehrfamilienhäusern hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

E.1.1 Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -

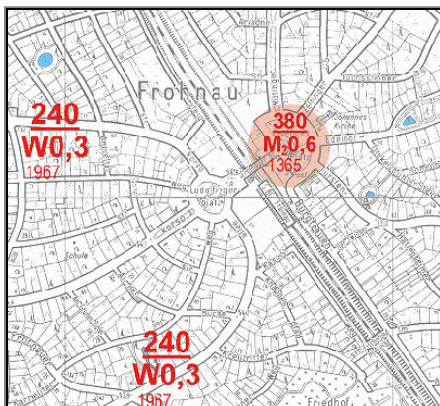


Abb. 8:
Ausschnitt aus der BRW-Karte (Flächen
für Wohnbebauung, GFZ=0,4)
Zeltinger Platz in Frohnau

Der Teilmarkt für Wohnbauland der offenen Bauweise hat 2008 hinsichtlich der Transaktionszahlen mit 1.366 Kauffällen (1.381) die Talsohle erreicht. Diese Entwicklung war gleichermaßen bei den bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu beobachten.

Der Teilmarkt für Wohnbauland der offenen Bauweise ist im Wesentlichen nicht durch Renditegesichtspunkte, sondern durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der Haushaltseinkommen in Berlin geprägt. Das gute Ergebnis in den ersten sechs Monaten 2008, als es in Berlin im Vergleich zum Vorjahr noch ein reales Wachstum von 2,5 % gegeben hatte, konnte über das gesamte Jahr wie erwartet nicht gehalten werden. Die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Wirtschaft begannen sich in der zweiten Jahreshälfte abzuzeichnen. Vor diesem Hintergrund dürfte dann mancher potentielle Erwerber den Kauf eines Baugrundstücks zurückgestellt haben.

Diese Vorsicht ist indirekt auch bei der Verteilung der Kauffälle dieses Teilmarktes auf die Bezirke abzulesen. Wie in den vorangegangenen Jahren sind es vor allem die Bezirke Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick, die mit einem Anteil von ca. 60% an der Gesamtzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt am meisten nachgefragt wurden. Dies findet seine Begründung in dem für die Kaufwilligen dort weiterhin günstigen Bodenwertniveau, das sich im Durchschnitt zwischen 100 €/m² und 120 €/m² bewegt.

Das Bodenrichtwertniveau lag zum 1.1.2009 in den westlichen Spitzenlagen (Grunewald) weiterhin bei 720 bis 740 €/m². Die Spitzenlage im Ostteil (Umfeld des Majakowskirings in Pankow) wies ein unverändertes Bodenrichtwertniveau von 230 €/m² Grund und Boden auf.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Westteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/m ²
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), Tiergar- ten (Händelallee) Frohnau	280 bis 700 220	280 bis 700 240
mittlere Wohnlagen: Wilmersdorf (Mansfelder Str.) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	520 180 bis 260	520 180 bis 260
einfache Wohnlagen Gatow, Haselhorst, Staaken, Marienfelde, Marien- dorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligen- see, Lübars, Wittenau Spandau West-Staaken (GFZ 0,4) West-Staaken (GFZ 0,2) Kladow	140 bis 200 130 110 100 160	140 bis 200 130 100 100 160

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - im Ostteil Berlins		
Wohnlagen Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/m ²
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 Biesdorf-Nord Kaulsdorf, Mahlsdorf Marzahn	85 bis 110 85 bis 110 85 bis 110 100 bis 110	85 bis 100 85 bis 100 85 bis 110 100
<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

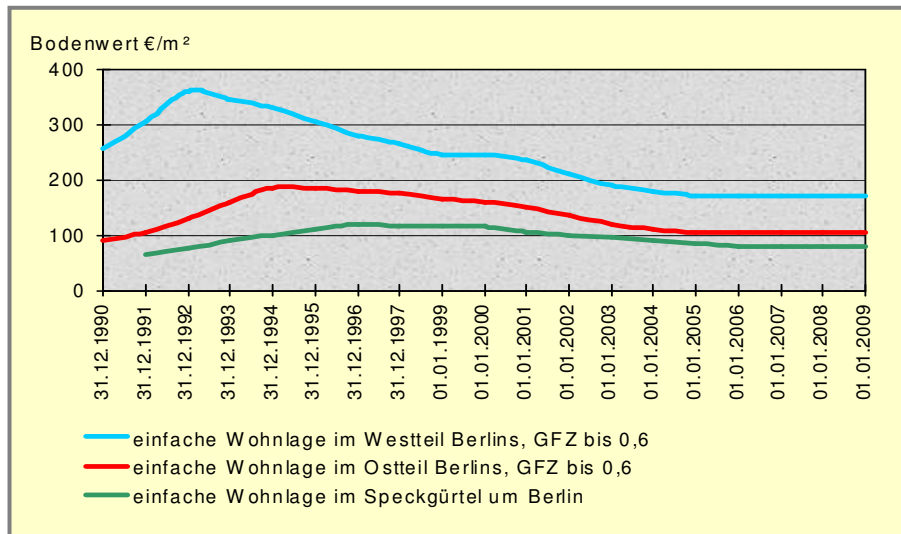


Abb. 21:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für **Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

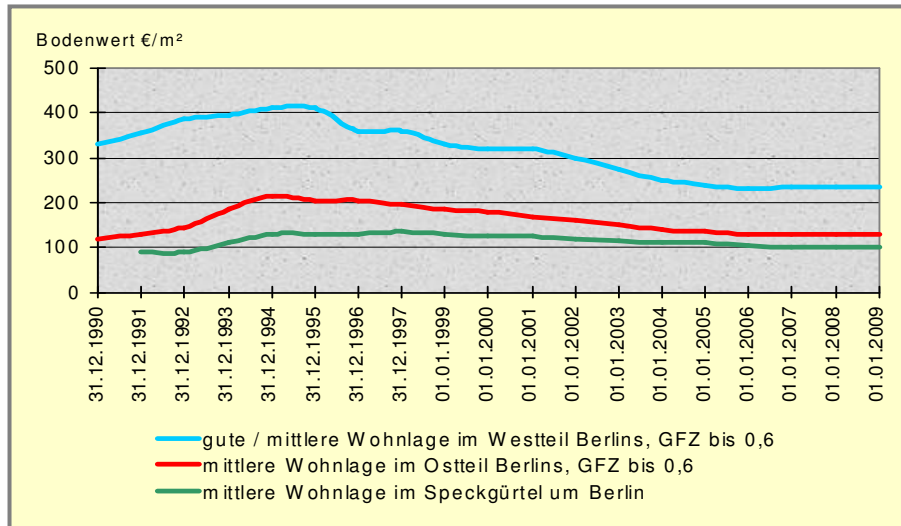
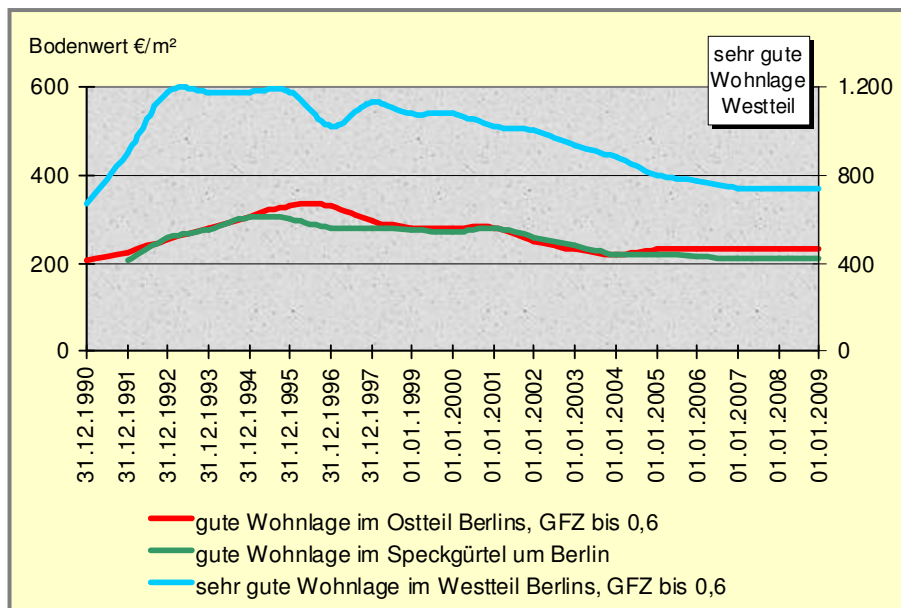


Abb. 22:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für **Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6



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 -

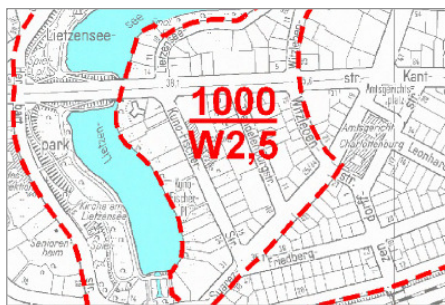


Abb. 23:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(Flächen für Wohnbebauung, GFZ= 2,5),
am Lietzensee in Charlottenburg

Auf dem Teilmarkt für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise bewegen sich die Umsatzzahlen wiederum auf einem niedrigen Niveau.

Dieser Teilmarkt bietet auch weiterhin kaum Anreize für Investoren. Der Leerstand in Berlin liegt immer noch bei ca. 100.000 Wohnungen, es besteht nach wie vor ein Überangebot an Wohnraum. Auch wenn die Wohnungsmieten weiter gestiegen sind, so liegen die Marktmieten noch unter den Kostenmieten. Das Überangebot bezieht sich jedoch nur auf die einfachen und mittleren Wohnlagen. In den guten Wohnlagen vornehmlich im Westteil der Stadt aber auch in Mitte und Prenzlauer Berg übersteigt die Nachfrageseite. Es sind demnach die nachgefragten guten Lagen, die für Investoren weiter an Attraktivität gewonnen haben, sofern dort Eigentumsmaßnahmen realisiert werden können und das Umfeld hundertprozentig stimmt.

So waren denn auf diesem Teilmarkt steigende Preistendenzen in einigen Lagen in Mitte und Prenzlauer Berg zu beobachten. Dies führte zu Anhebungen des Bodenrichtwertniveaus in diesen Bereichen um bis zu 20 % auf 500-600 €/m². Hierbei sind Angleichungstendenzen an das Bodenrichtwertniveau der City-West, das bei 800 €/m² liegt, erkennbar.

Für die Berliner Spitzenlage auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2009 unverändert mit 1.000 €/m² ausgewiesen worden, für die zentrale Spitzenwohnlage im Ostteil Berlins an der Leipziger Straße sind erneut 900 €/m² ausgewiesen.

Bauland in Wohngebieten der geschlossenen Bauweise im Westteil Berlins			
Wohnlagen Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/m ²
sehr gute Wohnlagen: Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0	570 bis 670	570 bis 670
gute Wohnlagen: Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz, Tiergarten	1,0 – 1,3	400 bis 800	400 bis 800
Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	2,5	630 bis 1.000	630 bis 1.000
mittlere Wohnlagen: Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln	1,0 – 1,2	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 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/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 460	340 bis 500
Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 – 4,5	320 bis 900	320 bis 900

E.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

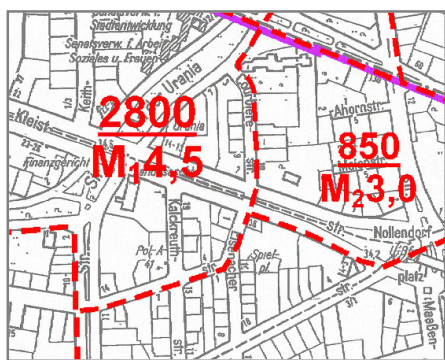


Abb. 24:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₁- und M₂-Flächen),
An der Urania/Nollendorfplatz

Der Teilmarkt der **kern- und mischgebietstypischen Nutzungen (M₁- und M₂-Flächen)** war auch 2008 durch nur wenige Investitionsanreize geprägt. Das Überangebot an Büro- und Verkaufsflächen drückt auf das Mietniveau. Der zeitweise geringe Anstieg der Spitzenmieten dürfte mit dem beginnenden Einfluss der Wirtschaftskrise zum Jahresende wieder zurückgenommen worden sein. Die deutlich rückläufige Neubautätigkeit vermag dieses Überangebot nicht zu kompensieren. 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.

Dem Gutachterausschuss standen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für kern- und mischgebietstypische Nutzungen 45 Kauffälle zur Verfügung. Das ist gegenüber 2007 ein Rückgang der Fallzahlen um 32%. Allerdings kann beim Blick auf die Absolutzahlen der Kauffälle eher von Stabilität auf niedrigem Niveau als von einer tendenziellen Entwicklung gesprochen werden.

Die Kauffälle waren häufig von persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen bestimmt, so dass eine für statistische Auswertungen ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht vorlag. Wie bei den Wohngebieten der geschlossenen Bauweise hat der Gutachterausschuss seine Einschätzung daher erneut auf der Grundlage seines intersubjektiven Sachverständes und an Hand statistischer Trendlinien zur Langzeitentwicklung der Kaufpreise dieses Teilmarktes vorgenommen. Grundstücke mit innerstädtischer, kerngebietstypischer Nutzungsmöglichkeit (M₁) unterlagen im Wesentlichen keiner signifikanten preislichen Veränderung. Ausnahmen bildeten die Bereiche der O2-Arena, des Köbis-Dreiecks sowie des Alexanderplatzes. Dort konnte der Gutachterausschuss Preissteigerungen beobachten. Sinkende Tendenzen zeigten sich dagegen in den Bereichen Müllerstraße in Wedding und Karl-Marx-Straße in Neukölln.

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 Tauentzienstraße mit einem Bodenrichtwert von 17.000 €/m².

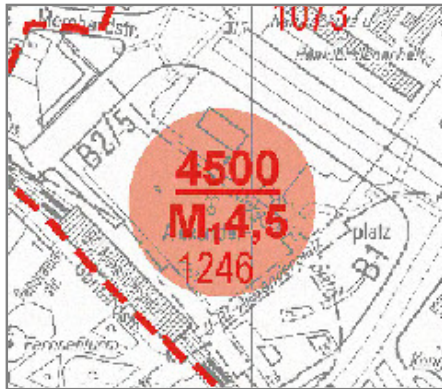


Abb. 25:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(M₁-Flächen, GFZ= 4,5;
Bodenrichtwertzone 1246),
Alexanderplatz in Mitte

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 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/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	5.500	5.500
Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾	4,5	6.800	6.800
südwestlich vom Potsdamer Platz ²⁾	4,5	5.200	5.200
Alexanderplatz	4,5	3.800	4.500
oberer Kurfürstendamm ¹⁾	4,5	3.700	3.700
Karl-Marx-Straße zwischen Weichsel- und Werbellinstraße ¹⁾	4,5	2.250	2.000
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	2.000
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 1.1.2009 gegenüber dem Vorjahr weiterhin unverändert angegeben.

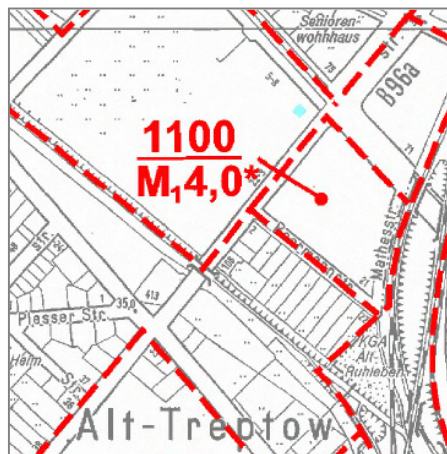


Abb. 26:

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

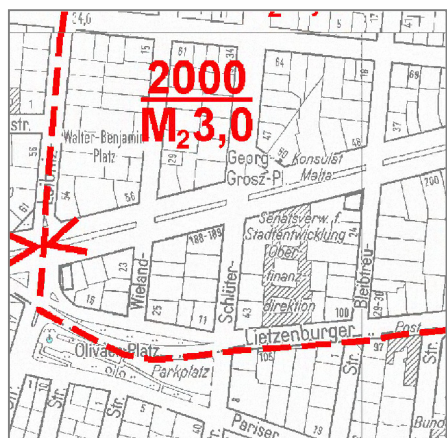


Abb: 27

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

Einzelhandelszentren (M₁ - Flächen)

Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ ¹⁾	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/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.

M₂ - Flächen sind Bereiche **mischgebietstypischer Nutzungen** mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen.

Baulandflächen mit mixedgebietstypischer Nutzung (M₂ - Flächen)

Lagen (ausgewählte Bereiche)	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/m ²
Oranienburger Str./ Mombijoustr. (Mitte)	3,5	1.300	1.450
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	950
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 1.200	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. In der Berliner Industrie hat sich der Rückgang der Aufträge im vierten Quartal 2008 beschleunigt. Insgesamt gab es eine Einbuße um rund 20 %, wobei neben den Auslandsbestellungen auch die Inlandsnachfrage geringer ausfiel als noch ein Jahr zuvor. Ebenso befanden sich die Umsätze insgesamt im Minus. Die Industriebeschäftigung indes übertraf aber auch Ende 2008 noch das Vorjahresniveau.

2008 bewegten sich die Umsätze auf diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr auf einem leicht gesunkenen Niveau. Insbesondere aufgegebene Industriestandorte sorgen weiterhin für ein Flächenüberangebot, das jedoch aufgrund fehlender Investitionsinteressen für innerstädtische Industrieproduktion nicht vom Markt genommen wird und damit weiter das Preisniveau drückt. Vor allem bei Stadtrandlagen hat der Gutachterausschuss wie im Vorjahr für derartige Flächen ein Bodenrichtwertniveau von 30 €/m² ermittelt.

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 01.01.2008 €/m ²	Bodenrichtwerte 01.01.2009 €/m ²
Pankow: Lindenhof	---	30	30
Spandau: West-Staaken	---	30	30
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg	---	60	60
Steglitz Barnackufer	---	60	60
Neukölln: Kanalstraße	---	80	90
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	---	60	60
Reinickendorf: Holzhauser Straße/ Otisstr.	---	70	70
Tempelhof: Oberlandstraße	---	90	90
Köpenick: Wilhelminenhofstraße/ Edisonstraße	---	100	90
Reinickendorf: Wittestraße/ Eichborndamm	---	130	130
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	140	140
Schöneberg: Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	180	180
Neukölln: Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	180	180
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	240	220
Tiergarten: Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	580	580
Treptow: An den Treptowers/ Spree	4,0	580	580
Wilmerdorf: Heilbronner Straße/ Karlsruher Straße	3,0	720	720
Charlottenburg: Salzufer/ Franklinstraße	2,5	750	750

E.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

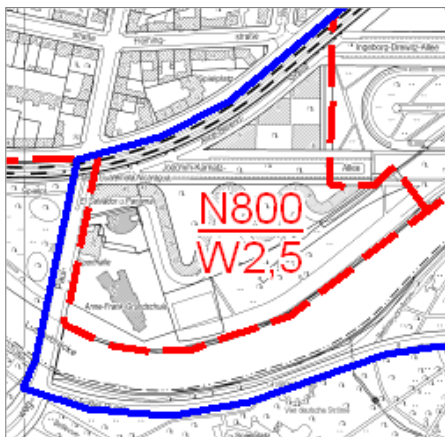


Abb. 29:
Ausschnitt aus der BRW-Karte
(Entwicklungsbereich mit Neuordnungswert),
Moabiter Werder

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.



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

Nachdem Ende 2007 der Entwicklungsbereich Biesdorf-Süd durch Rechtsverordnung aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen worden war, folgten 2008 der Entwicklungsbereich Eldenaer Straße sowie zu großen Teilen die Entwicklungsbereiche Rummelsburger Bucht sowie Wasserstadt Oberhavel. In den letztgenannten drei Entwicklungsbereichen hatte der Gutachterausschuss nach Wegfall des besonderen Städtebaurechts Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „A“- oder „N“ zu ermitteln. Im Entwicklungsbereich Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel hat der Gutachterausschuss in diesem Jahr einen Bodenrichtwert für den städtebaulich interessanten Bereich um den Hauptbahnhof mit der Zusatzbezeichnung „N“ von 5.000 €/m² ermittelt.

Darüber hinaus war bei den Beratungen zu berücksichtigen, dass 2008 auch für das Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt die förmliche Festlegung per Rechtsverordnung aufgehoben worden ist. Hier waren Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „A“ oder „N“ zu ermitteln.

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 sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen auch Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzung bebaubar sind. Auf diesem Grundstücksteilmarkt hat auch 2008 nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuss verzichtete deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

Flächen mit der Nutzungsart „reines Agrarland“ werden in Berlin nicht veräußert. Es kann unterstellt werden, dass Landwirtschaftsflächen, die auf den Markt kommen, als „begünstigtes Agrarland“, das sind Flächen, die sich für außeragrarisches Nutzungen eignen, die aber noch keine Bauerwartung haben, gehandelt werden. Für Wertbeurteilungen, bei denen ausschließlich der innerland- oder innerforstwirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.

In der nachfolgenden Übersicht werden zur allgemeinen Orientierung Anhaltswerte für unterschiedliche, nicht bauliche Nutzungen aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland	
Nutzungsart	Wertniveau 01.01.2009 €/m ²
Begünstigtes Agrarland	5 bis 15
Flächen für den Erwerbsgartenbau	10 bis 20
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	<ul style="list-style-type: none"> - größere Gebiete ¹⁾ 20 bis 40 - Einzelparzellen 30 bis 100 - in Wasserlage mit der Möglichkeit einer Wassersportnutzung 80 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 2008 (2007) um 25 % auf 4.926 (6.553) zurückgegangen. Der Flächenumsatz verringerte sich um 30 %. Bedingt durch den überproportionalen Rückgang der Kauffälle bei den Renditegrundstücken mit hohen Absolutkaufpreisen gab der Geldumsatz sogar um 60 % nach. Mit einem von 78 auf 65 % zurück gegangenen Anteil 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 43 % (62 %) der Transaktionen und 63 % (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 2008 (2007) insgesamt 1.453 (2.888) Grundstücke den Eigentümer. Bei einer Halbierung der Kauffallzahl ist der Geldumsatz um 55 % zurück gegangen. Die Kaufpreissumme betrug 2,26 Mio € (5,03 Mio €). Mit einem Anteil von 65 % nach Kauffällen 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 noch in geringerer Zahl vor.

Im Westteil Berlins waren auf den Teilmärkten Preisrückgänge von etwa - 10 %, im Einzelfall bis - 20 % zu beobachten. Im Ostteil gaben die Preise nicht ganz so stark nach. Grundstücke neuerer Baujahre zeigten allgemein stabilere Tendenzen. Nur in einzelnen Teilmarktsegmenten ergab sich ein im Vergleich zum Vorjahr höheres Durchschnittspreisniveau. Ähnlich verhielten sich die Kaufpreise bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten.

Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den vorangegangenen Jahren geprägt durch Großeinkäufe oft ausländischer Investmentgesellschaften, die im großen Stil Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, mitunter ganze Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen sog. **Paketverkäufe** (Übereignung einer Vielzahl von Immobilien in einer Urkunde) aufkauften. Hinweise zu Umsätzen und Preisen bei Paketverkäufen **vgl. Abschnitt B.3**. Dieser Markt brach im Berichtsjahr stark ein. Das mag zwar zu einem Teil auch eine Folge der Krise am Immobilienmarkt der USA und der daraus erwachsenen globalen Finanzkrise sein. Im Wesentlichen ist damit das Marktgeschehen lediglich wieder auf die „normalen“ Verhältnisse vor 2005 zurückgeführt worden.

Zu beobachten ist die Entwicklung zu mehr Flexibilität am Berliner Wohnimmobilienmarkt. Es bilden sich immer wieder Quartiere heraus, die plötzlich in 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 2008 (2007) veräußerten reinen Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Verkäufe in Paketen) lag bei 1.330.000 € (1.706.000 €), das sind 656 €/m² (680 €/m²) Geschossfläche. Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomiete entsprach der Kaufpreis dem 13,9-fachen (14,6-fachen). Die mittlere Größe dieser Renditegrundstücke betrug 1.621 m² (1.840 m²) Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Die nachstehende Grafik (Abb. 33) visualisiert die für Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzungsanteil (ohne Verkäufe in Paketen) bezahlten Kaufpreise einschließlich der Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreinsniveaus seit 2005. 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 **reinen Mietwohnhäusern** (Angabe: Kaufpreis in € /m² Geschossfläche)

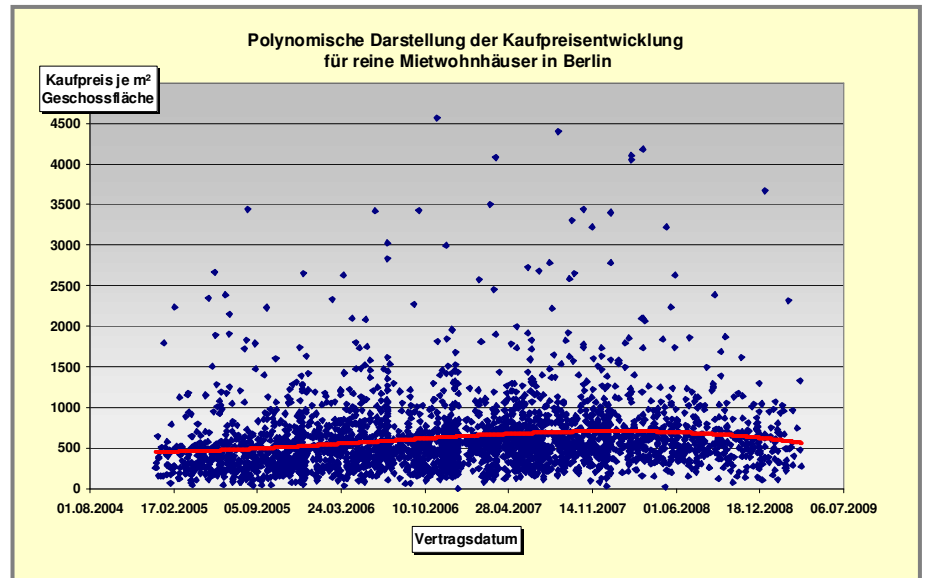
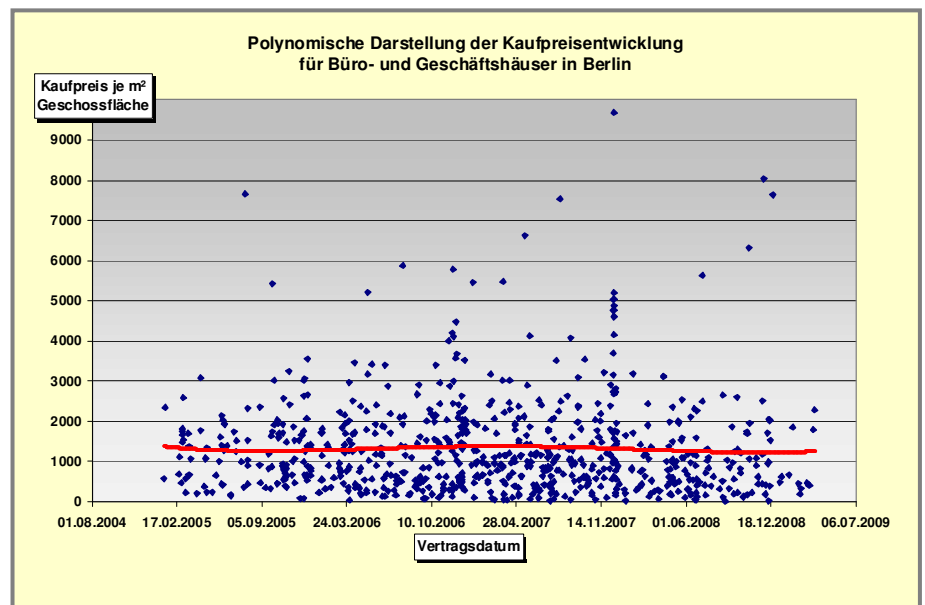


Abb. 34:

Die **Kaufpreisentwicklung** der letzten Jahre bei **Büro- und Geschäftshausimmobilien** (Angabe: Kaufpreis in € /m² Geschossfläche)



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)			
		2007		2008	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	305 bis 585 515	k.A.	255 bis 495 385	k.A.
	2	k.A.	95 bis 325 ⁵⁾ 210	k.A.	k.A.
mittlere Ausstattung ³⁾	1	250 bis 680 445 (13,3)	470 bis 595 ⁷⁾ 525 (---)	235 bis 645 370 (12,7)	210 bis 735 495 (12,7)
	2	370 bis 1.050 690 (16,2)	145 bis 670 ⁸⁾ 310 (11,3)	385 bis 750 570 (---)	155 bis 700 410 (---)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	300 bis 895 555 (13,9)	685 bis 995 815 (17,4)	285 bis 870 505 (12,8)	595 bis 1.030 765 (15,3)
	2	430 bis 1.475 ⁶⁾ 810 (16,1)	360 bis 915 605 (13,8)	475 bis 1.395 ⁹⁾ 730 (15,2)	355 bis 915 610 (14,6)
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)		350 bis 1.315 740 (14,3)	240 bis 1.020 540 (15,1)	340 bis 1.495 680 (14,5)	235 bis 1.155 590 (14,2)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		240 bis 685 465 (12,6)	entfällt	k.A.	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		450 bis 940 630 (12,7)	entfällt	435 bis 825 575 (12,9)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau - Baujahre 1949-1989		345 bis 1.270 ⁶⁾ 670 (14,0)	205 bis 905 465 (14,7)	320 bis 1190 ¹⁰⁾ 650 (12,5)	230 bis 970 410 (---)
- Baujahre ab 1990		650 bis 2.220 ⁶⁾ 1.180 (14,9)	740 bis 1.830 ⁷⁾ 1.305 (15,1)	625 bis 2.100 1.125 (15,2)	780 bis 1.395 ⁷⁾ 1.170 (14,3)

¹⁾ Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:

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

1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow

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

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

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

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

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

⁵⁾ Überwiegend schlechter baulicher Zustand.

⁶⁾ 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.

⁹⁾ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.600 €/m².

¹⁰⁾ In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 3.200 €/m².

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)			
		2007		2008	
		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung ²⁾	1	230 bis 665 455 (9,8)	335 bis 790 540 (--)	210 bis 575 400 (--)	305 bis 770 535 (--)
	2	k.A.	110 bis 260 ⁵⁾ 160	k.A.	135 bis 490 ⁵⁾ 280
mittlere Ausstattung ³⁾	1	250 bis 825 480 (12,9)	310 bis 790 540 (14,8)	210 bis 725 410 (11,7)	270 bis 800 520 (15,3)
	2	470 bis 930 695 (15,8)	115 bis 615 335 (14,2)	225 bis 740 ³⁾ 500 (--)	205 bis 575 375 (12,9)
Komfortausstattung ⁴⁾	1	340 bis 960 610 (13,4)	515 bis 1.220 ⁶⁾ 825 (16,4)	295 bis 950 515 (12,2)	435 bis 1.155 ⁷⁾ 770 (16,7)
	2	425 bis 1.400 ⁷⁾ 845 (16,1)	360 bis 1.045 675 (14,0)	395 bis 1.475 ⁹⁾ 830 (14,5)	325 bis 1.120 705 (14,5)
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)		485 bis 1.220 730 (12,8)	300 bis 1.075 580 (12,8)	355 bis 1.145 680 (--)	370 bis 730 555 (--)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
- Baujahre 1949-1989		415 bis 1.205 ⁷⁾ 775 (13,4)	310 bis 1.080 665 (--)	405 bis 1.180 705 (13,5)	420 bis 1.060 705 (--)
- Baujahre ab 1990		635 bis 2.485 1.235 (15,3)	545 bis 2.080 1.160 (15,8)	630 bis 2.080 1.150 (--)	565 bis 2.000 1.150 (--)

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

⁷⁾ In Einzelfällen bis etwa 2.000 €/m².

⁸⁾ Nur wenige Kauffälle.

⁹⁾ Objekte in guter / sehr guter Wohnlage und im guten baulichen Zustand bis etwa 2.600 €/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 Teilmarkt	Preisniveau €/m ² Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2007		2008	
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	395 bis 3.175 ¹⁾ 1.230 (16,0)	330 bis 2.820 1.085 (15,0)	390 bis 1.370 ⁶⁾ 790 (16,0)	230 bis 2.435 1.300 (16,1)
Einzelhandel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Zwischenkriegs- bauten (Bauj. 1919 - 1948)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	650 bis 1.790 ²⁾ 1.215	295 bis 1.916 ²⁾ 740	k.A.	280 bis 2.310 ⁷⁾ 1.070
Einzelhandel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nachkriegsbauten (Bauj. 1949 - 1989)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	415 bis 2.530 1.155 (15,0)	215 ⁴⁾ bis 1.265 660 (--)	325 bis 2.495 1.085 (--)	115 ⁴⁾ bis 1.055 550 (--)
Einzelhandel	680 bis 1.865 1.340	230 bis 1.297 590	540 bis 2.535 1.415	230 bis 1.025 475
Neubauten (Baujahre ab 1990)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude	835 bis 3.090 ³⁾ 1.665 (14,9)	610 bis 3.540 ⁵⁾ 1.625 (12,7)	565 bis 2.600 ²⁾ 1.760 (16,6)	900 bis 2.005 ⁸⁾ 1.625 (14,4)
Einzelhandel	k.A.	1.530 bis 1.995 ²⁾ 1.736 (13,8)	k.A.	990 bis 2.160 1.505 (--)

¹⁾ In Einzelfällen bis 6.600 €/m².

²⁾ Nur wenige Kauffälle.

³⁾ In exponierten Lagen bis über 5.000 €/m².

⁴⁾ Verkauf von leerstehenden Plattenbauten im schlechten Zustand ab 30 €/m² (2007) und 13 €/m² (2008)

⁵⁾ Im Ortsteil Mitte bis über 5.000 €/m².

⁶⁾ Nur wenige Kauffälle in überwiegend einfachen Lagen.

⁷⁾ Nur wenige Kauffälle überwiegend im Ortsteil Mitte.

⁸⁾ In Einzelfällen bis 7.600 €/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 2008 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)	
	2007	2008
Altbauten (Baujahre vor 1919)	755 bis 1.620 1.180 (16,8)	765 bis 1.500 1.050 (16,6)
Zwischenkriegsbauten (Bauj. 1919 - 1948)	k.A.	k.A.
Nachkriegsbaujahre (Baujahre ab 1949)	580 bis 855 ¹⁾ 715 (14,2)	650 bis 2.220 ²⁾ 1.300 (---)

¹⁾ Nur Baujahre von 1954 bis 1977 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

²⁾ Nur wenige Kauffälle, nur Baujahre von 1958 bis 1980.

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

E.3.2 Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern

Die Kaufpreise für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser waren überwiegend stabil. Ein leichtes Anziehen der Preise war lediglich in einzelnen guten Lagen zu beobachten.

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 2008 (2007) veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 1.604 €/m² (1.687 €/m²) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 154 m² (158 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 2008 veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in den Altbezirken bzw. Ortsteilen. Das im Mittel mit 3.610 €/m² Wohnfläche höchste Preisniveau wiesen die Einfamilienhäuser im Ortsteil Grunewald auf.

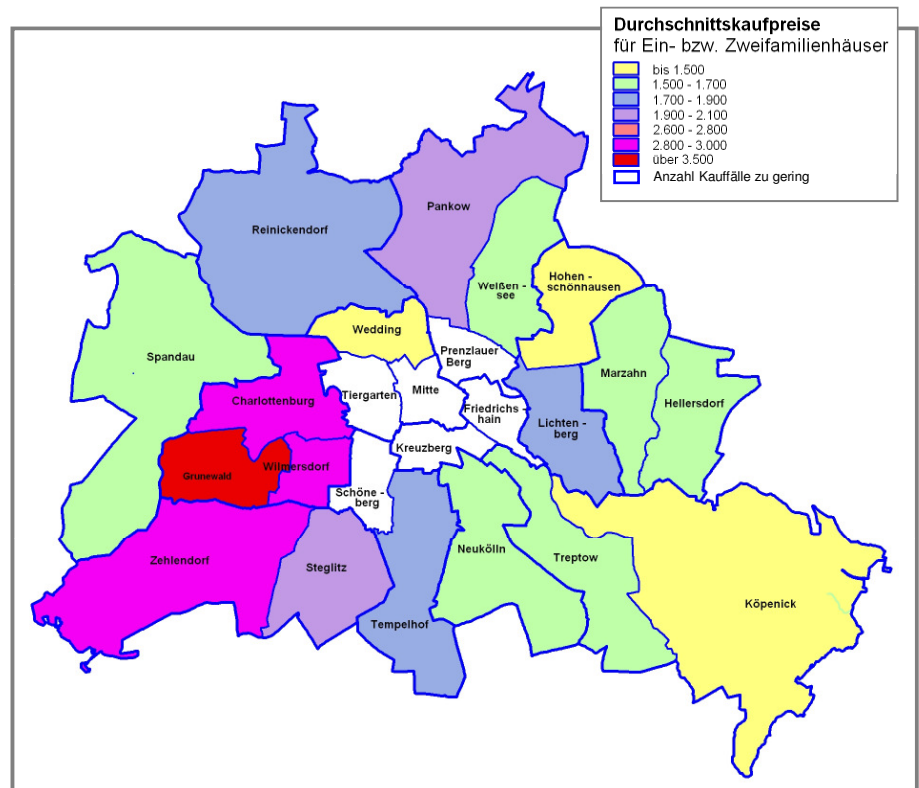


Abb. 36:
Das lagebezogen durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2008

Nach der Anzahl der Kauffälle waren die Baujahrsgruppen am Umsatz dieses Teilmarktes 2008 wie folgt beteiligt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle				
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	Baujahre			
	vor 1919	1919 - 1948	1949 – 1989	ab 1990
freistehend	3 %	23 %	19 %	12%
Doppelhäuser	1 %	7 %	3 %	9 %
Reihenhäuser	0 %	7 %	5 %	11 %
insgesamt	4 %	37 %	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 2008 verkauften Eigenheim (57 %) 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 Kaufpreisniveau auszumachen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2008 (2007) in Berlin veräußerten freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser lag bei 257.000 € (272.000 €), das sind 1.614 €/m² (1.660 €/m²) Geschossfläche.

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

Baujahre vor 1949: 150.000 bis 420.000 € / 120.000 bis 230.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 160.000 bis 330.000 € / 110.000 bis 220.000 €
 Baujahre ab 1990: 230.000 bis 460.000 € / 170.000 bis 300.000 €

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

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2008				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
e+m Wohnlage ¹⁾	760	165	1.310	⇒	
gute Wohnlage	830	205	2.025	↗	
Sehr gute Wohnlage	835	270	2.895	↘	
Gesamt	785	180	1.620	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)					
e+m Wohnlage ¹⁾	765	150	1.370	⇒	
gute Wohnlage	830	180	1.865	⇒	
sehr gute Wohnlage	795	200	3.355 ²⁾	↑	
(Baujahre 1971 bis 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	610	170	1.410	⇒	
gute Wohnlage	690	195	1.935	↗	
Sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	565	180	1.725	↓ ³⁾	
gute Wohnlage	765	215	2.605	---	
Sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
Gesamt	695	170	1.550	⇒	
Westteil insgesamt	735	175	1.590	↗	
Preistendenz gegenüber dem Vorjahr	⇒ unverändert (± 2%)	↘ fallend bis 10 %	↓ fallend über 10 %	↗ steigend bis 10 %	↑ steigend über 10 %

(Fußnoten siehe nachfolgende Tabelle)

Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2008				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
e+m Wohnlage ¹⁾	825	140	1.085	⇒	
gute Wohnlage	815	210	1.200	⇩	
Gesamt	825	150	1.150	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage ¹⁾	785	125	1.275	⇩	
gute Wohnlage	805	150	1.295 ²⁾	⇩	
(Baujahre 1990 bis 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	645	130	1.945	⇒	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	--	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	560	135	1.815	⇒	
gute Wohnlage	550	140	1.935 ²⁾	⇩	
gesamt	640	135	1.680	⇒	
Ostteil insgesamt	730	140	1.395	⇒	
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. Zeigten die Grundstücke im Westteil Berlins eine eher steigende Preistendenz, so ist die Preisentwicklung im Ostteil als verhalten zu bezeichnen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2008 (2007) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 243.000 € (239.000 €), das sind 1.700 €/m² (1.660 €/m²) Geschossfläche.

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

Baujahre vor 1949: 120.000 bis 320.000 € / 90.000 bis 200.000 €

Baujahre 1949 bis 1989: 150.000 bis 280.000 € / keine Angabe

Baujahre ab 1990: 220.000 bis 390.000 € / 160.000 bis 240.000 €

Einfamilien Doppelhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2008				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
e+m Wohnlage ¹⁾	480	135	1.300	⇒	
gute Wohnlage	460	185	1.960	↗	
sehr gute Wohnlage	560	290	2.265 ²⁾	---	
gesamt	475	155	1.475	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage ¹⁾	490	125	1.315	↘	
gute Wohnlage	425	145	1.905	↘	
Sehr gute Wohnlage	490	125	2.175 ³⁾	↗	
(Baujahre 1971 - 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	360	130	1.480	↗	
gute Wohnlage	345	145	1.795	⇒	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	360	150	1.720	⇒	
gute Wohnlage	375	180	2.315	↘	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	380	150	1.770	↗	
Westteil insgesamt	405	155	1690	↗	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
e+m Wohnlage ¹⁾	470	100	1.475	↑	
gute Wohnlage	510	165	1.125	↘	
gesamt	475	110	1.260	⇒	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
e+m Wohnlage ¹⁾	495	95	1.380 ³⁾	---	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre 1990 - 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	340	110	1.665	↗	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	340	125	1.540	↓ ⁴⁾	
gute Wohnlage	400	145	1.930	---	
gesamt	355	125	1.475	↓	
Ostteil insgesamt	390	120	1.490	↘	
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 ausschließlich in Schmargendorf.

³⁾ Nur wenige Kauffälle.

⁴⁾ Ungewöhnlich hohes Preisniveau im Vorjahr.

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

E.3.2.3 Einfamilienreihenhäuser

Dieser Teilmarkt war 2008 insbesondere im Ostteil Berlins durch leichte bis mittlere Preiszuwächse gekennzeichnet.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2008 (2007) in Berlin veräußerten Grundstücke mit Einfamilienreihenmittel- und -reihenendhäusern lag bei 207.000 € (229.000 €), das sind 1.535 €/m² (1.520 €/m²)* Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949:	130.000 bis 290.000 € / 70.000 bis 170.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	130.000 bis 230.000 € / keine Angabe
Baujahre ab 1990:	170.000 bis 270.000 € / 160.000 bis 230.000 €

Einfamilienreihenhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2008				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Westteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
e+m Wohnlage ¹⁾	255	105	1.420	↔	
gute Wohnlage	270	150	2.035	↘	
sehr gute Wohnlage	340	135	1.635 ²⁾	↑	
gesamt	265	125	1.595	↔	
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
e+m Wohnlage ¹⁾	285	110	1.330	↘	
gute Wohnlage	325	130	1.755	↗	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre 1971 - 1999)					
e+m Wohnlage ¹⁾	280	130	1.490	↗	
gute Wohnlage	225	130	1810	---	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
(Baujahre ab 2000)					
e+m Wohnlage ¹⁾	250	155	1.410	↘	
gute Wohnlage	275	180	2.280	---	
sehr gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	265	145	1.415	↔	
Westteil insgesamt	265	135	1.435	↔	
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.

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

* Der Wert für das Jahr 2007 war im Marktbericht 2007/2008 mit 1.700 €/m² fehlerhaft ausgewiesen.

Einfamilienreihenhäuser					
Stadtlage Gebäudeart	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2008				
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Ostteil Berlins					
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
e+m Wohnlage ¹⁾	275	105	1.140	↗	
gute Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	---	
gesamt	275	105	1.140	↗	
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⁾	250	130	1.520	↑	
gute Wohnlage	305	155	1.570	---	
gesamt	250	130	1.525	↗	
Ostteil insgesamt	255	125	1.510 ²⁾	↑	
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⁾ Insgesamt höheres Preisniveau, da überwiegend Veräußerung neu erstellter Objekte.

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

E.3.2.4 Townhäuser



Abb. 37:
Townhäuser am Werderschen Markt in Mitte

Bei den Townhäusern 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 mangels einer ausreichenden Zahl von Weiterverkäufen ausschließlich **Erstverkäufe** solcher Grundstücke.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2008 (2007) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 330.000 € (349.000 €).

Typische Kaufpreisspanne (unabhängig von der Lage West / Ost):
Erstverkäufe: 275.000 bis 505.000 €

Townhäuser				
Stadtlage	Preisniveau im Jahr 2008			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Geschoss- fläche Ø m ²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
Berlin				
Erstverkäufe	210	195	1.405 bis 2.565 1.775	↔

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 € wie im Vorjahr bei 18 % der Kauffälle von Villen- und Landhausgrundstücken. Auch kleinere bis mittlere Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio € wiesen mit 57 % einen kaum veränderten Anteil auf.

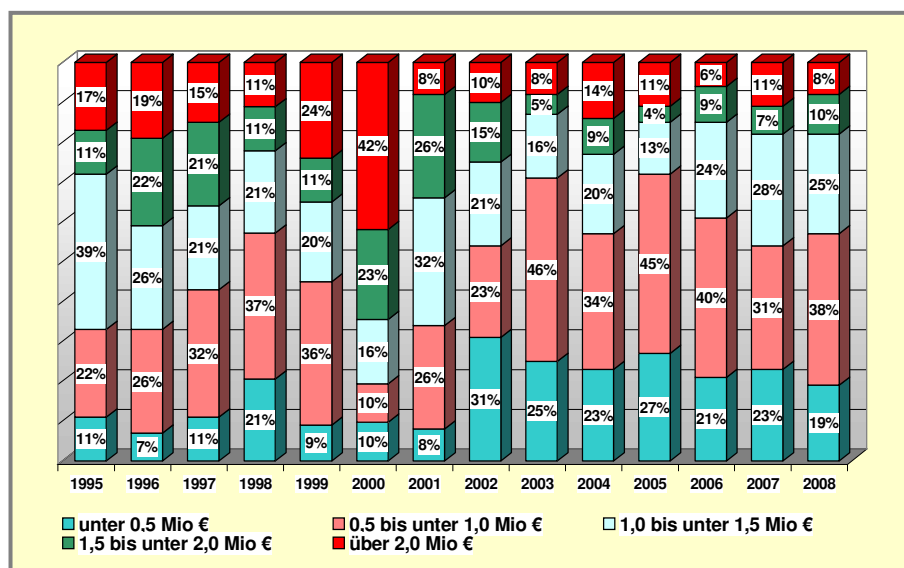


Abb. 38:

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

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 2008			
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ²
Westteil Berlins				
mittlere Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
gute Wohnlage	1.775	525	1.075.000	1.900
sehr gute Wohnlage	1.600	565	1.495.000	2.410
Ostteil Berlins				
Alle Wohnlagen	2.400	465	640.000	1.400

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 Absinken 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. Seit 2007 ist das Preisniveau in fast allen Marktsegmenten wieder angestiegen, insbesondere für gut ausgestattete Eigentumswohnungen in bevorzugt nachgefragten zentraleren Stadtlagen der Ortsteile Charlottenburg, Mitte und Prenzlauer Berg. Davon betroffen waren vorwiegend umfassend modernisierte Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung und das Marktsegment der neu errichteten oder vollständig durchsanierten Top-Immobilien mit umfassender Luxusausstattung.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2008 (2007) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 1.534 €/m² (1.558 €/m²) Wohnfläche, die mittlere Größe der Wohnungen betrug 77,8 m² (75,5 m²) Wohnfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Abb. 40 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der 2008 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Verwaltungsbezirken Berlins. Zudem sind die Umsatzanteile der Wohnungen nach ihrer Zimmerzahl angegeben.

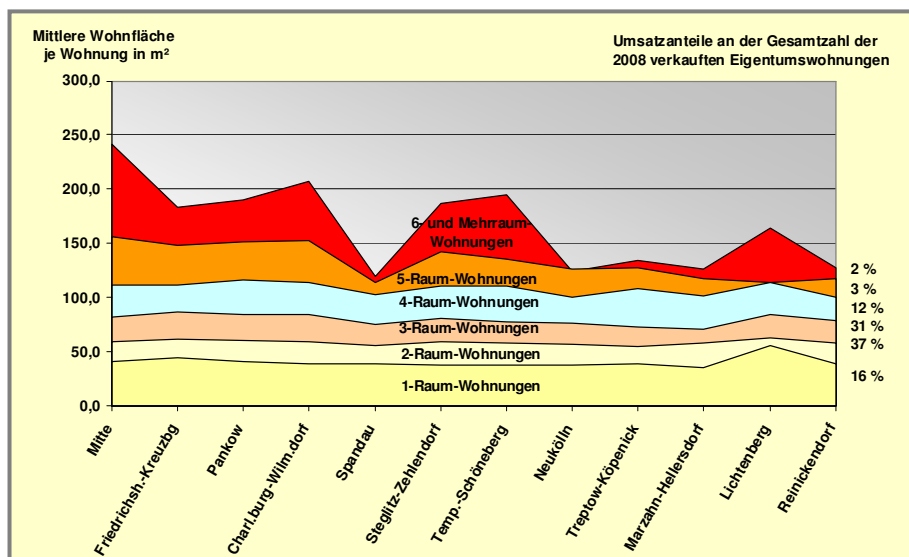


Abb. 40:

Wohnungsgrößen und deren Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle 2008

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 Stadträume, 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 im Stadtgebiet bietet Abb. 41. Das im Mittel mit

2.610 €/m² Wohnfläche (2.480 €/m²) höchste Preisniveau wurde für Objekte im Ortsteil Grunewald ermittelt. Im Altbezirk Lichtenberg fällt mit einem vergleichsweise hohen Kaufpreisniveau der Ortsteil Rummelsburg auf. Hier wurde auch 2008 wieder eine größere Zahl großer, modernisierter und teurer bzw. neu errichteter Kaufobjekte umgesetzt.

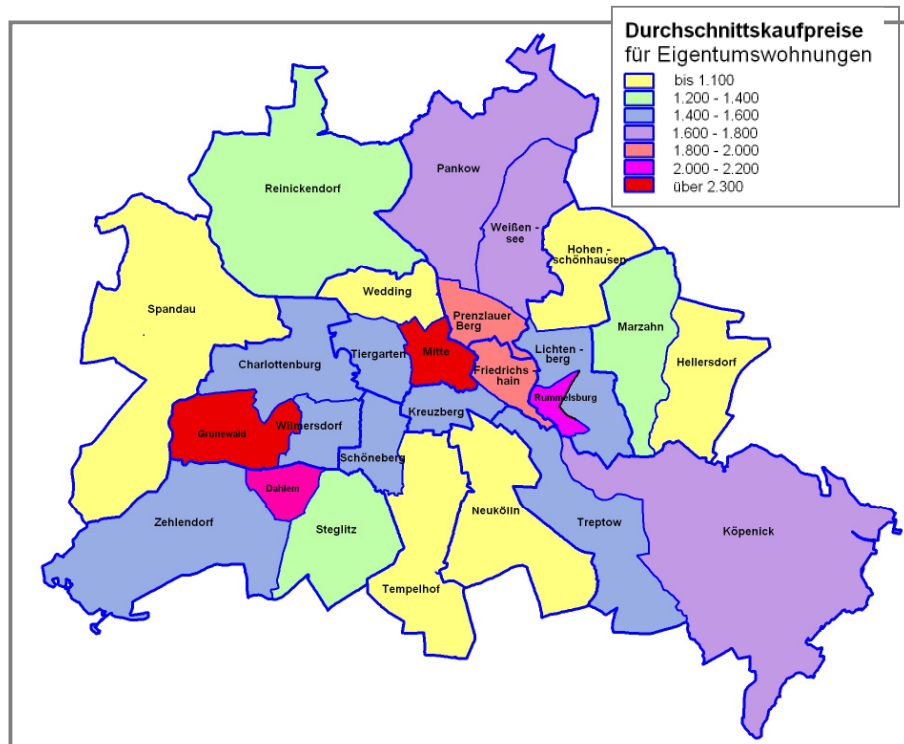


Abb. 41:
Das lagebezogen durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2008

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

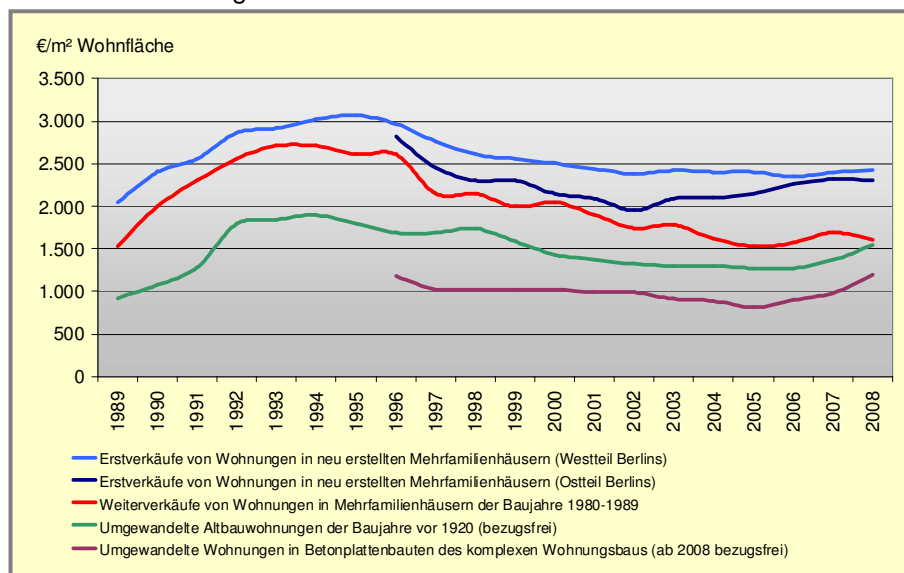


Abb. 42:
Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1989

Die folgenden Tabellen in den Abschnitten E.4.1 bis E.4.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des WE im Berichtsjahr 2008. 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 Ge-

meinschaftseigentum **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. Über einen Anteil von über 20 % im Jahr 2007 stieg dieser im Berichtsjahr auf 31 %.

In den einfachen Wohnlagen im Westteil der Stadt wurden im Berichtsjahr 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	
	2007	2008
Westteil Berlins		
einfach	k.A.	k.A.
mittel	1.860 bis 3.000 2.400	1.870 bis 3.170 2.430
gut	2.400 bis 3.650 3.190	2.400 bis 3.780 ²⁾ 3.200
sehr gut	k.A.	3.400 bis 4.530 3.880
Ostteil Berlins		
einfach	1.100 bis 2.850 2.250	1.270 bis 3.100 2.290
mittel	1.500 bis 3.000 ¹⁾ 2.320	1.460 bis 3.170 ³⁾ 2.310
gut	1.500 bis 3.650 2.520	1.460 bis 3.700 2.500

¹⁾ Verkäufe in Prenzlauer Berg bis etwa 3.400 €/m²

²⁾ In einzelnen Wohnanlagen in zentraler Stadtlage bis rd. 4.300 €/m².

³⁾ Verkäufe in Prenzlauer Berg bis etwa 3.750 €/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 auch 2008 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	
	2007	2008
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	2.240 bis 2.870 2.530	2.100 bis 3.080 2.500
Reihenhäuser	k.A.	k.A.

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

E.4.2 Weiterverkäufe als Wohnungseigentum errichteter Objekte

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet worden waren und im Berichtszeitraum veräußert wurden.

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

E.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt unter anderem der sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack in der Grundrissgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen zum Ausdruck.

Die Kaufpreise werden in der Regel durch die 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 %, bei neueren Wohnanlagen 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 beide Arten der Verfügbarkeit ab.

Die Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über das Preisniveau dieses Teilmarktes. Nur vereinzelt ging das Preisniveau noch geringfügig zurück, zum Teil zeigte es sich stabil. Im übrigen war ein leichter Preisanstieg festzustellen, der in einzelnen Objektgruppen bis zu etwa 10 % ausmachte. In einzelnen Marktsegmenten lag er aber 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	
	2007	2008	2007	2008
Westteil Berlins				
einfach	490 bis 1.080 770	k.A.	530 bis 1.300 840	520 bis 1.320 860
mittel	500 bis 1.290 850	520 bis 1.350 870	550 bis 1.840 1.030	570 bis 1.810 1.010
gut	650 bis 1.680 1.130	690 bis 1.800 1.180	690 bis 2.040 1.140	720 bis 2.030 1.200
sehr gut	740 bis 1.970 1.170	k.A.	870 bis 2.560 1.760	850 bis 2.550 1.730

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	
	2007	2008	2007	2008
Westteil Berlins				
einfach	570 bis 1.640 940	580 bis 1.670 950	k.A.	k.A.
mittel	700 bis 1.680 1.150	710 bis 1.720 1.160	1.000 bis 2.510 1.690	960 bis 2.380 1.600
gut	770 bis 2.160 1.380	750 bis 2.160 1.370	1.280 bis 2.690 1.800	1.110 bis 2.520 1.730
sehr gut	1.170 bis 2.670 1.870	1.110 bis 2.660 1.850	k.A.	1.420 bis 2.930 2.150

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 2004, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1990 bis 1999		Baujahre 2000 bis 2004	
	2007	2008	2007	2008
Westteil Berlins				
einfach	890 bis 2.070 1.390	840 bis 2.150 1.400	k.A.	k.A.
mittel	950 bis 2.100 1.490	1.000 bis 2.190 1.560	1.110 bis 2.350 1.530	k.A.
gut	1.620 bis 3.060 2.380	1.550 bis 3.130 2.300	1.690 bis 3.400 ³⁾ 2.900	2.090 bis 3.700 ⁴⁾ 2.960
sehr gut	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ostteil Berlins				
einfach	910 bis 2.470 ¹⁾ 1.680	900 bis 2.540 ²⁾ 1.700	1.110 bis 2.710 2.050	1.240 bis 2.880 2.180
mittel	830 bis 2.580 1.520	800 bis 2.600 1.510	k.A.	k.A.
gut	880 bis 2.870 1.650	870 bis 2.880 1.660	k.A.	1.510 bis 3.010 2.330

¹⁾ In zentraler Stadtlage in Mitte bis 3.900 €/m².

²⁾ In zentraler Stadtlage in Mitte auch bis 3.500 €/m², im Einzelfall in Spitzenlage bis 7.500 €/m².

³⁾ Hervorgehobene Objekte nahe Potsdamer Platz bis 5.000 €/m², im Einzelfall bis 7.200 €/m².

⁴⁾ Hervorgehobene Objekte nahe Potsdamer Platz bis 5.500 €/m², im Einzelfall bis 6.000 €/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 im Westteil Berlins nicht älter als 30 Jahre, im Ostteil der Stadt höchstens 15 Jahre alt. Sie 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	
	2007	2008
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	1.250 bis 2.560 ¹⁾ 1.850	1.500 bis 2.940 ³⁾ 1.960
Doppelhaushälften	1.260 bis 2.830 ²⁾ 2.050	1.250 bis 2.840 1.970
Reihenhäuser	1.360 bis 3.000 ¹⁾ 2.080	1.300 bis 2.910 ⁴⁾ 2.020
Ostteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	k.A.	1.330 bis 2.080 1.610
Doppelhaushälften	1.100 bis 2.150 1.590	1.120 bis 2.240 1.610
Reihenhäuser	1.020 bis 2.100 1.450	k.A.

¹⁾ Verkäufe in einfacher bis guter Wohnlage, in sehr guter Wohnlage bis 3.650 €/m².

²⁾ Im obersten Preisbereich Objekte vorwiegend in guter Wohnlage im Einzelfall bis 4.000 €/m².

³⁾ Verkäufe in einfacher bis guter Wohnlage, in sehr guter Wohnlage bis 4.670 €/m².

⁴⁾ In sehr guten Wohnlagen bis zu 3.360 €/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 in 2008 vgl. Abschnitt G.

E.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Auf diesem Teilmarkt kam es 2008 überwiegend zu leichten, zum Teil auch 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 niedrigeren Preis absetzbar.

In den einfachen und mittleren Wohnlagen kehren sich diese Verhältnisse insbesondere bei den sog. Zwischenkriegsbauten und den Objekten des sozialen Wohnungsbaus tendenziell um (s. Tabellen auf S. 56). 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.

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			
	2007		2008	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	450 bis 2.200 ¹⁾ 1.370	470 bis 2.700 ²⁾ 1.650	450 bis 2.200 ⁵⁾ 1.350	500 bis 2.800 ⁶⁾ 1.650
mittel	670 bis 2.200 1.500	680 bis 2.320 1.370	670 bis 2.250 1.480	700 bis 2.560 1.540
gut	600 bis 2.200 1.320	740 bis 2.470 ³⁾ 1.530	720 bis 2.450 1.450	800 bis 2.800 ⁷⁾ 1.700
sehr gut	920 bis 2.430 1.480	1.200 bis 2.710 ⁴⁾ 1.910	950 bis 2.640 1.590	1.250 bis 3.050 ⁸⁾ 1.980

¹⁾ Einzelkauffälle insbesondere in Prenzlauer Berg bis 2.600 €/m².

²⁾ Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg und in zentraler Lage in Mitte bis etwa 3.600 €/m².

³⁾ Einzelne Kauffälle in westlichen Citylagen bis etwa 3.200 €/m².

⁴⁾ Einzelne Kauffälle bis 3.200 €/m².

⁵⁾ Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg bis 2.900 €/m².

⁶⁾ Einzelkauffälle in Prenzlauer Berg und in zentraler Lage in Mitte bis etwa 3.700 €/m².

⁷⁾ Einzelne Kauffälle in Citylagen bis etwa 3.700 €/m².

⁸⁾ Einzelne Kauffälle bis 3.400 €/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.

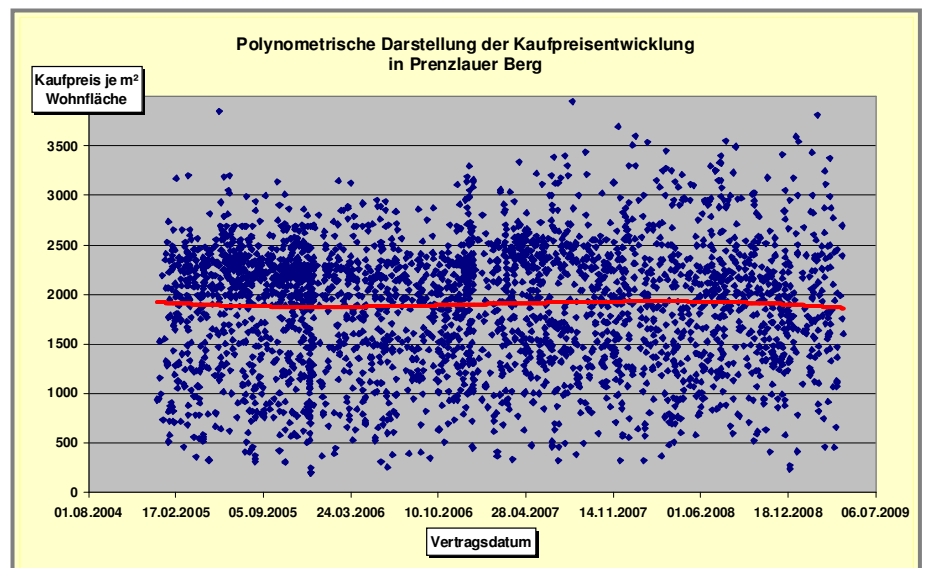


Abb. 43:

Die Verteilung der Kaufpreise für **Altbau-Eigentumswohnungen** der **Baujahre vor 1920 im Ortsteil Prenzlauer Berg** sowie die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Angabe: Kaufpreis in €/m² Wohnfläche)

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

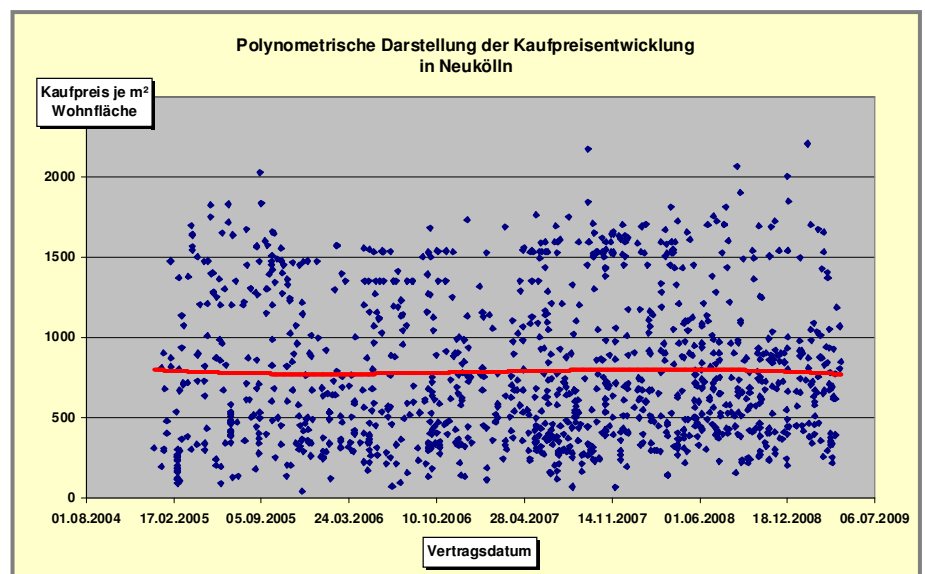


Abb. 44

Die Verteilung der Kaufpreise für **Altbau-Eigentumswohnungen** der **Baujahre vor 1920 im Ortsteil Neukölln** sowie die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Angabe: Kaufpreis in €/m² Wohnfläche)

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			
	2007		2008	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	540 bis 1.920 1.020	530 bis 1.990 1.000	550 bis 2.070 1.360	550 bis 2.000 1.040
mittel	650 bis 1.950 1.120	710 bis 2.050 ¹⁾ 1.240	680 bis 1.970 1.420 ²⁾	740 bis 2.120 ³⁾ 1.250
gut	700 bis 1.750 1.250	830 bis 1.950 1.330	700 bis 1.800 1.280	850 bis 2.020 1.380
sehr gut	850 bis 1.890 1.340	950 bis 2.120 1.350	870 bis 1.900 1.400	990 bis 2.150 1.440

¹⁾ Wenige Wohnanlagen mit Kaufpreisen bis etwa 2.400 €/m².

²⁾ Hohes Kaufpreismittel aufgrund einer Vielzahl von Verkäufen in einigen Wohnanlagen des oberen Preisbereichs.

³⁾ Im Einzelfall bis 2.500 €/m².

▪ Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins

Umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus⁴ 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			
	2007		2008	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	530 bis 1.850 1.120	530 bis 1.550 890	500 bis 1.850 1.020	480 bis 1.600 ¹⁾ 890
mittel	640 bis 1.910 1.310	630 bis 1.760 1.090	580 bis 1.950 ¹⁾ 1.100	640 bis 1.920 ²⁾ 1.050
gut	700 bis 1.970 1.170	710 bis 1.910 1.240	680 bis 1.990 1.160	700 bis 2.010 ³⁾ 1.260
sehr gut	k.A.	k.A.	k.A.	720 bis 2.250 1.440

¹⁾ In Einzelfällen bis etwa 2.100 €/m².

²⁾ In Einzelfällen bis etwa 2.400 €/m².

³⁾ Insbesondere im Hansaviertel bis etwa 2.900 €/m².

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

⁴ 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.

▪ **Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im Westteil Berlins**

Dieser Teilmarkt umfasst den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre seit 1950 im Westteil Berlins. Wegen der stets nur geringen Zahl an Transaktionen lässt sich auch für 2008 nur für bezugsfreie Wohnungen ein Preisniveau angeben. In Abhängigkeit vom Baujahr sind signifikante Preisunterschiede nicht erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche			
	2007		2008	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	k.A.	k.A.	k.A.	540 bis 1.790 900
mittel	k.A.	610 bis 1.800 920	k.A.	640 bis 1.900 970
gut	k.A.	830 bis 2.090 1.210	k.A.	700 bis 2.030 1.200
sehr gut	k.A.	1.080 bis 2.330 1.780	k.A.	1.050 bis 2.270 1.720

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

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

In der ersten Wiederaufbauphase nach dem Krieg wurden in den 50er Jahren im Ostteil Berlins insbesondere entlang und im Umfeld 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.



Abb. 45:
Im Stil des sozialistischen Klassizismus errichtetes Wohn- und Geschäftshaus im Ostteil Berlins

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Bauten des sozialistischen Klassizismus („Zuckerbäckerstil“) (1950er Baujahre)		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2007	2008
Ostteil Berlins		
	860 bis 1.840 1.420	960 bis 1.850 1.480

Die Verkäufe der weitestgehend zwischen 40 und 120 m² großen Wohnungen erfolgten überwiegend im Umfeld des Strausberger Platzes. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnungsgröße und der Mietsituation (bezugsfrei, vermietet oder Mieterkauf) war 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 Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1965 und 1990 errichtet wurden. Sie sind den einfachen und mittleren, nur relativ selten den guten Wohnlagen zuzurechnen. Außerhalb des zentralen Stadtbezirks konnten lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden, unabhängig davon, ob es sich um Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen oder um Weiterverkäufe handelte.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)			
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche		
	2007 vermietet oder bezugsfrei	2008 vermietet	2008 bezugsfrei
Ostteil Berlins			
einfach	<i>einfache und mittlere Wohnlage</i>	760 ³⁾ bis 1.780 1.630	420 ⁴⁾ bis 1.910 840
mittel	460 ¹⁾ bis 1.600 ²⁾ 980	630 bis 1.840 1.000	720 bis 1.990 1.190

¹⁾ In einzelnen Wohnanlagen ab etwa 420 €/m².

²⁾ In Einzelfällen, überwiegend bezugsfreie Wohnungen in zentraler Stadtlage in Mitte, bis 2.000 €/m².

³⁾ Einzelne Verkäufe im Ortsteil Hellersdorf auch unterhalb des unteren Spannenwertes.

⁴⁾ Der untere Preisbereich bildet fast ausschließlich Verkäufe im Ortsteil Hellersdorf ab.

E.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelten Eigenheimen kommt nach wie vor kein wesentlicher Marktanteil zu. Die verkauften Objekte liegen fast ausschließlich im Westteil. Bei den Nachkriegsbauten dominierten die 70er und 80er Baujahre. Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg wurden kaum gehandelt.

Eine konkrete Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhäuser) lässt sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Einfluss auf den Preis 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	
	2007	2008
Westteil Berlins		
Altbauten (bis 1918)	k.A.	k.A.
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	950 bis 2.500 1.800	840 bis 2.300 1.590
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.070 bis 2.700 1.880	1.440 bis 2.670 1.930

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 – soweit erkennbar – angegeben.

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 €/m² Wohnfläche	
	2007	2008
Berlin		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.390 bis 3.390 ²⁾ 2.320	1.440 bis 3.490 ⁴⁾ 2.550
Spätere Weiterverkäufe ¹⁾	750 bis 2.550 ³⁾ 1.630	730 bis 2.800 ⁵⁾ 1.800

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

⁴⁾ Der obere Preisbereich wird geprägt von Kauffällen in Mitte, Charlottenburg und Prenzlauer Berg mit Kaufpreisen im Einzelfall bis rd. 4.000 €/m².

⁵⁾ Im unteren Preisbereich dominierte mehr als 15 Jahre alter Dachraumausbau in überwiegend einfachen Wohnlagen. Verkäufe in guten Wohnlagen fanden sich häufig im oberen Preisbereich.

E.4.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren wird in vergleichsweise geringer Anzahl, allerdings 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 umgewandelten und als Wohnungseigentum errichteten Wohnungen nicht erkennbar.

Die verkauften Objekte waren in der Regel älter als 20 Jahre und lagen nur selten in sehr guten Wohnlagen. Im oberen Preisbereich finden sich zunehmend auch Verkäufe von Objekten, die in den letzten 10 Jahren errichtet wurden. Erstverkäufe neu erstellter Wohnungen sowie Überreibungen im Ostteil der Stadt fehlen in diesem Marktsegment fast vollständig.

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 Etagenwohnungen.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m ² Wohnfläche	
	2007	2008
Westteil Berlins		
einfach bis gut	890 bis 2.460 1.570	820 bis 2.360 1.490

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 Streubreiten der Kaufpreise. Höhere Kaufpreise auf diesem Teilmarkt ließen sich auch 2008 nur für gewerblich nutzbare Objekte in geschäftlich interessanten Lagen beobachten.

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau €/m ² Nutzfläche	
	2007	2008
Berlin		
Unausgebaute Dachräume	110 bis 1.200 420	110 bis 1.200 420
Keller	50 bis 710 310	60 bis 870 390
Verkaufsräume (Ladenflächen)	300 bis 2.400 ¹⁾ 1.150 ²⁾	300 bis 2.400 ³⁾ 1.200
Büroflächen / Praxisräume	380 bis 2.600 1.480	370 bis 2.560 1.440
Sonstige Gewerberäume	250 bis 2.670 1.130 ²⁾	250 bis 2.570 1.190
	Absolutes Preisniveau in €	
Garagen	5.000 bis 20.000 € ⁴⁾	5.000 bis 20.000 € ⁴⁾
Kfz-Stellplätze	2.000 bis 30.000 € ⁵⁾	2.000 bis 30.000 € ⁵⁾

¹⁾ In geschäftlich interessanten Lagen im Einzelfall auch darüber; bis über 4.000 €/m².

²⁾ Der arithmetische Mittelwert der Kaufpreise dieses Teilmarktes wurde geprägt durch eine erhebliche Zahl von Verkäufen im Preisbereich unter 1.100 €/m².

³⁾ In geschäftlich interessanten Lagen im Einzelfall auch bis 4.100 €/m².

⁴⁾ In Einzelfällen bis etwa 30.000 €.

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

Unausgebaute Dachräume werden in Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. In weit überwiegender Zahl lagen die verkauften Teileigentums-einheiten auch 2008 wieder in Altbauten der Baujahre vor 1914, seltener in Objekten aus den 20er bis 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts. 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 Steigeleitungen usw.) 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 Flächen der wenigen 2008 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen fast ausschließlich zwischen 10 m² und 60 m².

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 2008 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen Nutzflächen zwischen etwa 20 m² und 300 m², im Einzelfall bis 850 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 oder kaum 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 rd. 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 2008

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 2008 bietet Abschnitt B.2 dieses Berichtes (Seite 6 - 9).

F.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

F.1.1 Anzahl der Kauffälle

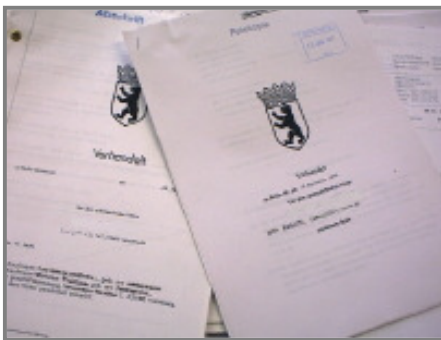


Abb. 48

Notariell beurkundete Grundstückskaufverträge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2008 insgesamt

23.990 Kauffälle (2007: 27.002)

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 Immobiliertausch. 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 Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt ist 2008 deutlich um 11 % zurückgegangen. Überdurchschnittlich war der Rückgang um etwa 50 % speziell bei den Renditegrundstücken.

Mit einem unveränderten Anteil von 74 % der im Jahr 2008 getätigten Kauffälle über unbebaute Grundstücke liegt der Umsatzschwerpunkt dieses Teilmarktes weiterhin im Ostteil Berlins. Demgegenüber wurden 61 % der Verkäufe von bebauten Grundstücke (ohne Paketverkäufe) im Westteil getätigt.

Knapp zwei Drittel (65 %) aller Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum erfolgten im Westteil. In den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf dominiert dieser Teilmarkt mit Anteilen von jeweils über 80 %.

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

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

Anzahl der Kauffälle 2008												
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	113	4,7%	5,4%	277	5,7%	13,2%	1.710	12,4%	81,4%	2.100	10,0%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	55	2,3%	3,8%	196	4,0%	13,6%	1.193	8,6%	82,6%	1.444	6,9%	100%
Pankow	521	21,8%	16,8%	570	11,7%	18,4%	2.015	14,6%	64,9%	3.106	14,7%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	46	1,9%	1,7%	246	5,1%	9,3%	2.362	17,1%	89,0%	2.654	12,6%	100%
Spandau	191	8,0%	15,7%	373	7,7%	30,6%	654	4,7%	53,7%	1.218	5,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	119	5,0%	4,9%	748	15,4%	31,1%	1.541	11,2%	64,0%	2.408	11,4%	100%
Tempelhof-Schöneberg	72	3,0%	3,5%	388	8,0%	18,9%	1.591	11,5%	77,6%	2.051	9,7%	100%
Neukölln	102	4,3%	7,6%	379	7,8%	28,2%	863	6,2%	64,2%	1.344	6,4%	100%
Treptow-Köpenick	433	18,1%	26,2%	516	10,6%	31,3%	702	5,1%	42,5%	1.651	7,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	474	19,8%	45,6%	352	7,2%	33,9%	213	1,5%	20,5%	1.039	4,9%	100%
Lichtenberg	167	7,0%	21,9%	240	4,9%	31,5%	354	2,6%	46,5%	761	3,6%	100%
Reinickendorf	102	4,3%	7,9%	571	11,8%	44,3%	616	4,5%	47,8%	1.289	6,1%	100%
Summe Bezirke	2.395	100%	11,4%	4.856	100%	23,1%	13.814	100%	65,6%	21.065	100%	100%
Westteil Berlins	617	25,8%	4,9%	2.962	61,0%	23,7%	8.941	64,7%	71,4%	12.520	59,4%	100%
Ostteil Berlins	1.778	74,2%	20,8%	1.894	39,0%	22,2%	4.873	35,3%	57,0%	8.545	40,6%	100%
zuzüglich: Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	70	---	2,4%	2.855	---	97,6%	2.925	---	100%
Berlin	2.395	---	10,0%	4.926	---	20,5%	16.669	---	69,5%	23.990	---	100%

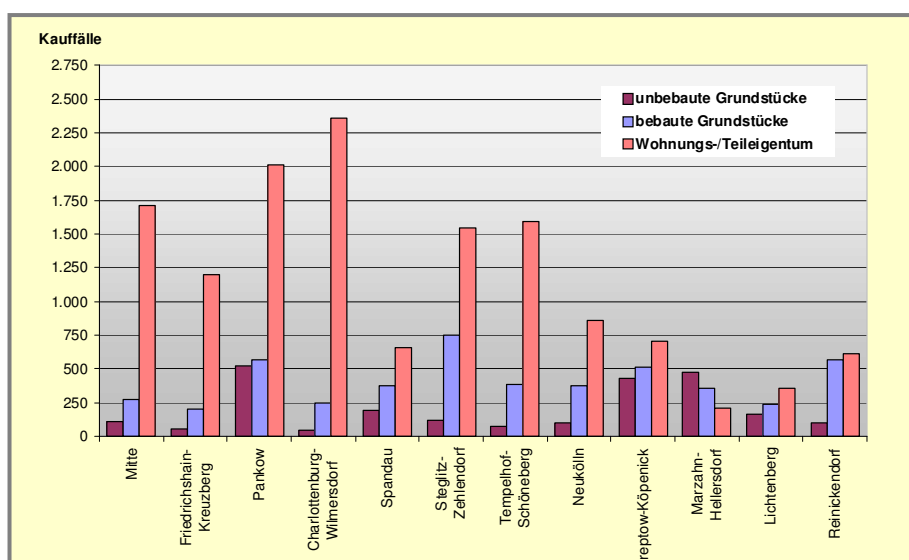


Abb. 49:

Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2008 (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 2008

rd. 7,25 Mrd. € (2007: 14,58 Mrd. €).

Die Geldumsatz ist sehr drastisch um insgesamt etwa 50 % zurückgegangen. Der relativ konstanten Geldmenge beim Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum steht der massive Rückgang bei den Paketverkäufen von Renditegrundstücken bzw. generell beim Verkauf von Wohn- und Geschäftsgrundstücken um durchschnittlich etwa 60 % gegenüber. Im Ostteil der Stadt war dagegen eine geringe Steigerung beim Verkauf von Eigentumswohnungen festzustellen, was etwa dem Zuwachs bei den Fallzahlen entsprach. Der Anteil der bebauten Grundstücke am gesamten Geldumsatz ging nach hohen Marktanteilen von 69, 72 bzw. 80 % in den Vorjahren auf einen Anteil von knapp 65 % zurück, der etwa dem im Jahr 2003 entsprach.

Auf jeden Einwohner Berlins entfielen damit statistisch rd. 2.120 € (2007: 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 2008												
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	182,89	28,5%	13,8%	876,95	19,9%	66,4%	260,86	15,1%	19,8%	1.320,70	19,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	43,32	6,7%	7,4%	378,37	8,6%	64,5%	165,34	9,6%	28,2%	587,03	8,7%	100%
Pankow	65,71	10,2%	8,4%	431,78	9,8%	54,9%	288,54	16,8%	36,7%	786,03	11,6%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	37,09	5,8%	3,6%	641,15	14,6%	62,4%	348,67	20,2%	34,0%	1.026,91	15,2%	100%
Spandau	31,92	5,0%	11,4%	194,43	4,4%	69,4%	53,61	3,1%	19,1%	279,96	4,1%	100%
Steglitz-Zehlendorf	72,19	11,2%	9,0%	528,88	12,0%	66,0%	200,33	11,6%	25,0%	801,40	11,9%	100%
Tempelhof-Schöneberg	31,35	4,9%	6,2%	317,40	7,2%	62,3%	160,72	9,3%	31,5%	509,47	7,5%	100%
Neukölln	27,64	4,3%	9,7%	197,60	4,5%	69,3%	59,85	3,5%	21,0%	285,09	4,2%	100%
Treptow-Köpenick	66,62	10,4%	19,5%	204,47	4,7%	60,0%	69,73	4,0%	20,5%	340,82	5,0%	100%
Marzahn-Hellersdorf	42,88	6,7%	28,1%	92,88	2,1%	60,9%	16,63	1,0%	10,9%	152,39	2,3%	100%
Lichtenberg	20,18	3,1%	6,4%	256,76	5,8%	80,8%	40,75	2,4%	12,8%	317,69	4,7%	100%
Reinickendorf	20,86	3,2%	5,9%	275,45	6,3%	77,9%	57,06	3,3%	16,1%	353,37	5,2%	100%
Summe Bezirke	642,65	100%	9,5%	4.396,12	100%	65,0%	1.722,09	100%	25,5%	6.760,86	100%	100%
Westteil Berlins	274,80	42,8%	6,7%	2.764,43	62,9%	67,6%	1.047,60	60,8%	25,6%	4.086,84	60,5%	100%
Ostteil Berlins	367,85	57,2%	13,8%	1.631,69	37,1%	61,1%	674,49	39,2%	25,2%	2.674,04	39,5%	100%
zuzüglich: Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	267,20	---	55,4%	217,72	---	44,9%	484,92	---	100%
Berlin	642,65	---	8,9%	4.663,32	---	64,4%	1.939,81	---	26,8%	7.245,78	---	100%

F.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach **Grundstücksflächen** beträgt im Jahre 2008 insgesamt

1.219,4 ha (2007: 1.576,2 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 vor 2005 zurück. Besonders ins Gewicht fiel bei den unbebauten Grundstücken die Entwicklung im Ostteil der Stadt mit - 25 % und bei den bebauten Grundstücken die weitergehende starke Konsolidierung bei den Portfolioverkäufen sowie der Übereignung von Objekten des Einzelhandels.

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. 2008 lag der Anteil unter Einbeziehung der Paketverkäufe bei über 38 %.

Umsatz Grundstücksflächen 2008									
Bezirk Stadtlage	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in % Berlin Bezirk		Fläche ha	Anteil in % Berlin Bezirk		Fläche ha	Anteil in % Berlin Bezirk	
Mitte	18,82	4,0%	30,2%	43,52	6,1%	69,8%	62,34	5,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	8,48	1,8%	25,9%	24,26	3,4%	74,1%	32,74	2,8%	100%
Pankow	66,72	14,2%	46,5%	76,78	10,7%	53,5%	143,50	12,1%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,92	1,9%	19,3%	37,20	5,2%	80,7%	46,12	3,9%	100%
Spandau	49,67	10,6%	42,5%	67,09	9,4%	57,5%	116,76	9,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	35,46	7,6%	25,5%	103,68	14,5%	74,5%	139,14	11,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	35,91	7,7%	37,8%	58,99	8,2%	62,2%	94,90	8,0%	100%
Neukölln	59,21	12,6%	52,7%	53,11	7,4%	47,3%	112,32	9,5%	100%
Treptow-Köpenick	69,15	14,8%	43,1%	91,12	12,7%	56,9%	160,27	13,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	66,38	14,2%	62,7%	39,55	5,5%	37,3%	105,93	8,9%	100%
Lichtenberg	26,85	5,7%	33,7%	52,90	7,4%	66,3%	79,75	6,7%	100%
Reinickendorf	23,06	4,9%	25,0%	69,11	9,6%	75,0%	92,17	7,8%	100%
Summe Bezirke	468,63	100%	39,5%	717,31	100%	60,5%	1.185,94	100%	100%
Westteil Berlins	217,16	46,3%	33,5%	430,50	60,0%	66,5%	647,66	54,6%	100%
Ostteil Berlins	251,47	53,7%	46,7%	286,81	40,0%	53,3%	538,28	45,4%	100%
zuzüglich:									
Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	33,43	---	100,0%	33,43	---	100%
Berlin	468,63	---	38,4%	750,74	---	61,6%	1.219,37	---	100%

Im **Wohnungs- und Teileigentum** wurden im Jahr 2008 insgesamt

1,042 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzflächen (2007: 1,111 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 2008										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2.008	2.007	Veränd.	2008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	2.395	2.404	0%	642,6	972,5	-34%	468,6	514,0	-9%
	Westteil	617	620	0%	274,8	457,1	-40%	217,2	177,9	22%
	Ostteil	1.778	1.784	0%	367,8	515,4	-29%	251,4	336,1	-25%
	Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	0	0	0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon: Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin	1.366	1.381	-1%	174,3	166,0	5%	130,9	122,0	7%
	Westteil	337	363	-7%	99,9	88,4	13%	53,8	37,9	42%
	Ostteil	1.029	1.018	1%	74,4	77,6	-4%	77,1	84,1	-8%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin	345	349	-1%	124,4	210,7	-41%	44,9	72,2	-38%
	Westteil	43	45	-4%	26,1	67,8	-62%	8,5	13,3	-36%
	Ostteil	302	304	-1%	98,3	142,9	-31%	36,4	58,9	-38%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin	45	66	-32%	122,3	244,4	-50%	8,0	12,8	-38%
	Westteil	10	6	67%	28,8	123,5	-77%	2,0	0,8	150%
	Ostteil	35	60	-42%	93,5	120,9	-23%	6,0	12,0	-50%
Gewerbeflächen	Berlin	131	139	-6%	88,3	127,2	-31%	123,4	96,8	27%
	Westteil	75	63	19%	64,2	61,5	4%	79,6	45,0	77%
	Ostteil	56	76	-26%	24,1	65,7	-63%	43,8	51,8	-15%
Sonstige Flächen ²⁾	Berlin	270	229	18%	30,7	64,6	-52%	93,4	96,9	-4%
	Westteil	54	47	15%	12,4	20,4	-39%	32,9	46,9	-30%
	Ostteil	216	182	19%	18,3	44,2	-59%	60,5	50,0	21%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	Berlin	238	240	-1%	102,6	159,6	-36%	68,0	113,3	-40%
	Westteil	98	96	2%	43,4	95,5	-55%	40,4	34,0	19%
	Ostteil	140	144	-3%	59,2	64,1	-8%	27,6	79,3	-65%

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.

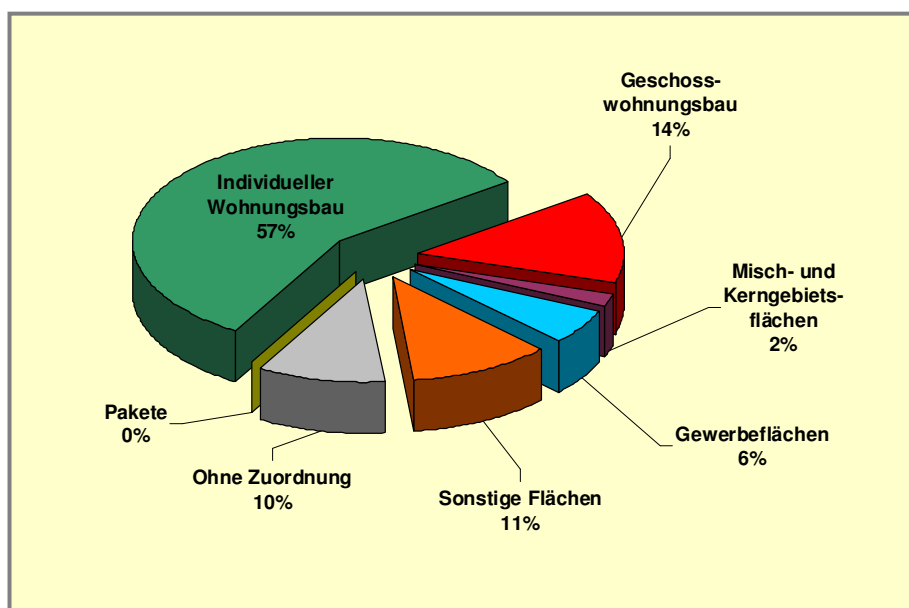


Abb. 51:

Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2008

Auch 2008 waren nahezu drei von fünf übereigneten unbebauten Grundstücken Flächen für den individuellen Wohnungsbau, also zur Errichtung von Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von 71 % dominierte weiter eindeutig der typische Wohnbausektor.

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

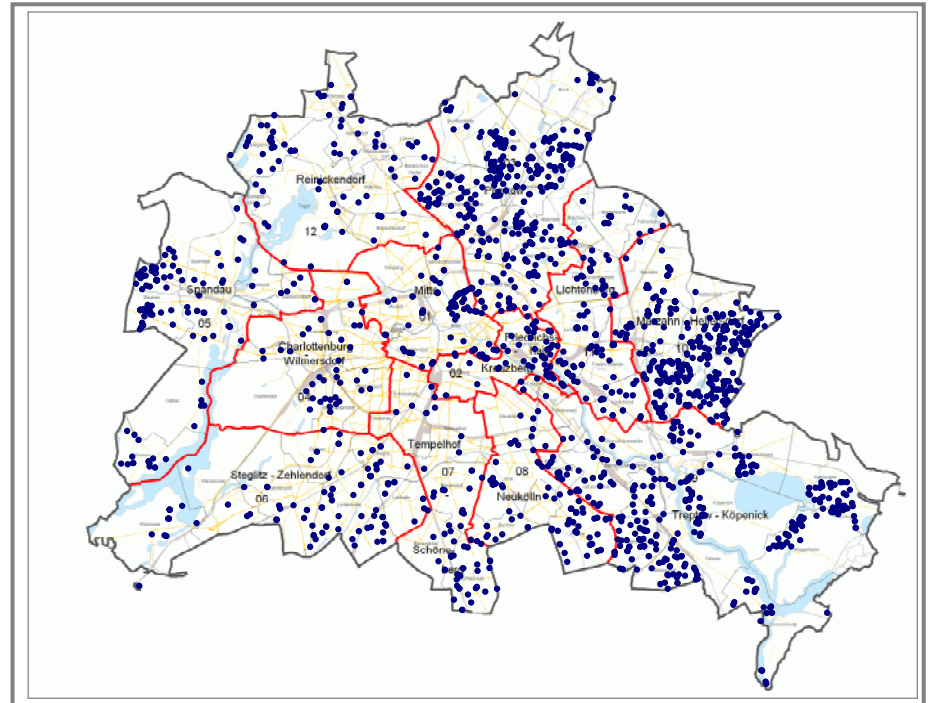


Abb. 52:
 Stadträumliche Verteilung der im Jahr 2008
 verkauften unbebauten Grundstücke

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 22 % ist dabei Pankow, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit immer noch jeweils mehr als 18 %.

Der geringste Anteil an den Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke war mit rd. 2 % in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg zu verzeichnen.

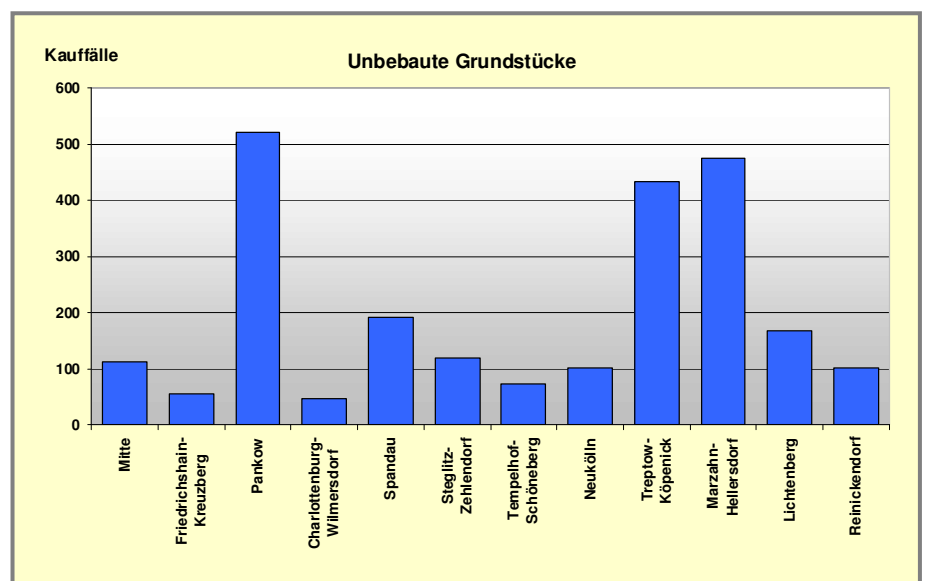


Abb. 53:
 Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke
 auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl
 der Kauffälle im Jahr 2008

F.2.2 Bebaute Grundstücke

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2008										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2.008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.
Bebaute Grundstücke	Berlin ¹⁾	4.926	6.553	-25%	4.663,3	11.604,4	-60%	750,7	1.074,4	-30%
	Westteil	2.962	3.933	-25%	2.764,4	7.441,6	-63%	430,5	665,3	-35%
	Ostteil	1.894	2.302	-18%	1.631,7	3.355,2	-51%	286,8	345,8	-17%
	Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	70	318	-78%	267,2	807,6	-67%	33,4	51,1
Davon:										
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ²⁾	Berlin	3.022	3.013	0%	794,8	801,3	-1%	206,5	198,2	4%
	Westteil	1.853	1.897	-2%	573,5	595,9	-4%	121,4	122,1	-1%
	Ostteil	1.169	1.116	5%	221,3	205,4	8%	85,1	76,1	12%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin	1.453	2.888	-50%	2.259,8	5.032,8	-55%	268,4	429,0	-37%
	Westteil	886	1.687	-47%	1.322,2	3.115,8	-58%	163,2	262,9	-38%
	Ostteil	509	911	-44%	677,8	1.407,5	-52%	77,2	115,0	-33%
Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	58	290	-80%	259,8	509,5	-49%	28,0	51,1	-45%
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin	206	350	-41%	1.169,4	4.727,5	-75%	95,2	245,3	-61%
	Westteil	95	181	-48%	559,1	2.999,2	-81%	43,5	164,8	-74%
	Ostteil	99	141	-30%	602,9	1.430,2	-58%	46,3	68,3	-32%
Verkauf in Paketen ¹⁾	Berlin	12	28	-57%	7,4	298,1	-98%	5,4	12,2	-56%
Davon:										
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin	43	54	-20%	133,0	578,3	-77%	25,0	34,3	-27%
	Westteil	19	25	-24%	88,5	493,9	-82%	12,0	15,4	-22%
	Ostteil	24	29	-17%	44,5	84,4	-47%	13,0	18,9	-31%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	81	100	-19%	146,5	155,1	-6%	124,0	106,1	17%
	Westteil	47	50	-6%	95,6	104,6	-9%	75,7	65,5	16%
	Ostteil	34	50	-32%	50,9	50,5	1%	48,3	40,6	19%
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin	164	202	-19%	292,8	887,7	-67%	56,6	95,8	-41%
	Westteil	81	118	-31%	214,0	626,1	-66%	26,7	50,0	-47%
	Ostteil	83	84	-1%	78,8	261,6	-70%	29,9	45,8	-35%
Davon:										
Hotels, Hotelpensionen	Berlin	22	24	-8%	94,7	338,5	-72%	3,2	9,2	-65%
	Westteil	17	13	31%	87,4	208,7	-58%	2,3	3,5	-34%
	Ostteil	5	11	-55%	7,3	129,8	-94%	0,9	5,7	-84%

¹⁾ Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.

²⁾ Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Betrachtet man in Abb. 54 die Verteilung der Kauffälle über bebaute Grundstücke, so ist der Umsatzanteil der individuellen Wohngrundstücke (Einfamilien- und Zweifamilienhäuser) 2008 weiter angestiegen. Er stellt mit 61 % weiterhin den größten Umsatzanteil dar, erreicht allerdings noch nicht wieder den Umfang früherer Jahre, als der Anteil in einzelnen Jahren bei über 70 % lag.

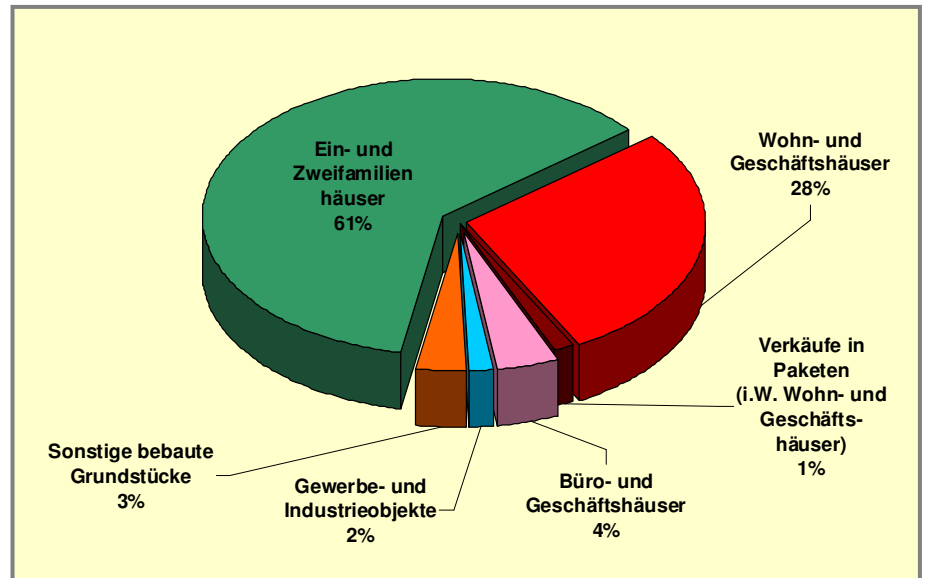


Abb. 54:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2008

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

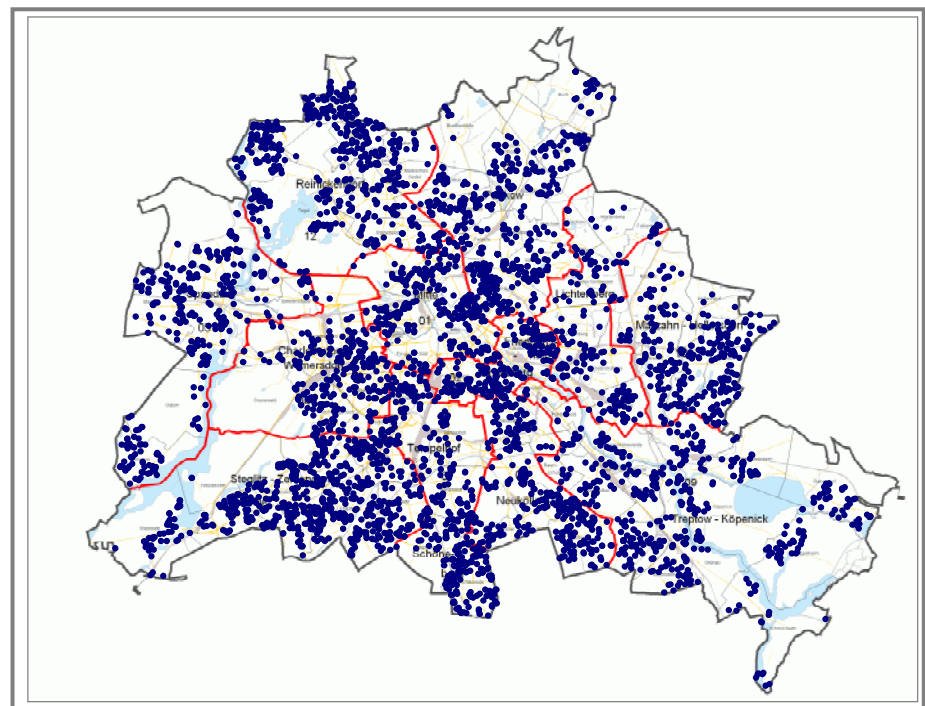


Abb. 55:
Stadräumliche Verteilung aller im Jahr 2008 verkauften bebauten Grundstücke

Abb. 56 zeigt die Lage der im Jahr 2008 in Berlin verkauften Einfamilien- und Zweifamilienhäuser.

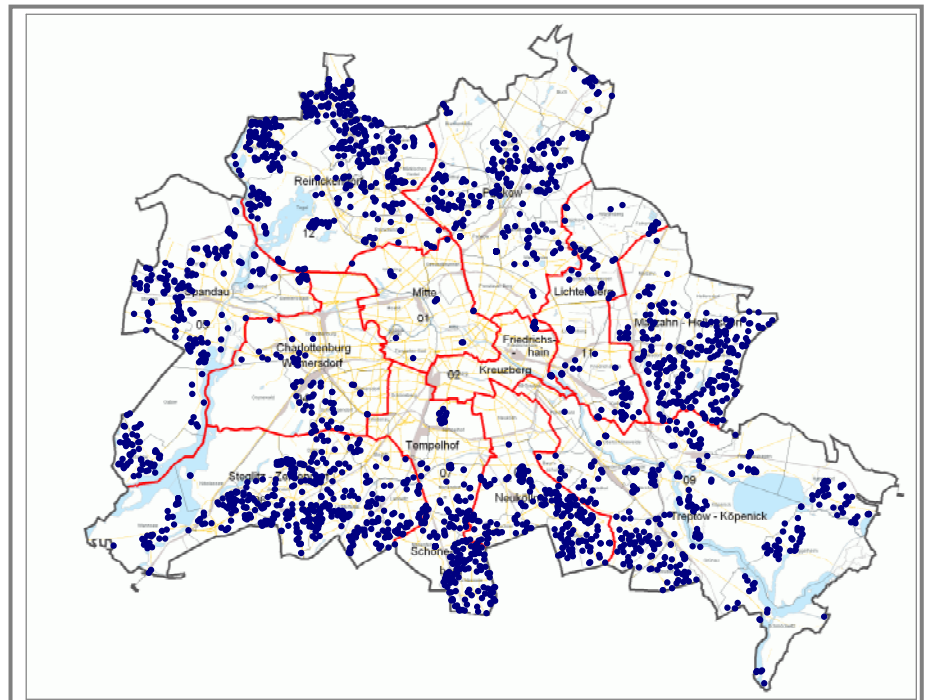


Abb. 56:

Stadträumliche Verteilung aller im Jahr 2008 verkauften Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Überdurchschnittliche Fallzahlen weisen drei der äußeren Stadtbezirke mit einem hohen Umsatzanteil an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf, wobei Steglitz-Zehlendorf mit rd. 750 Verkäufen weiter die Spitzenposition einnimmt. In den inneren Stadtbezirken mit weitgehend geschlossener Bauweise sind die Fallzahlen 2008 deutlich zurückgegangen. Hier lagen nur noch jeweils etwa 200 bis 300 Kauffälle. Dabei bleiben die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke unberücksichtigt.

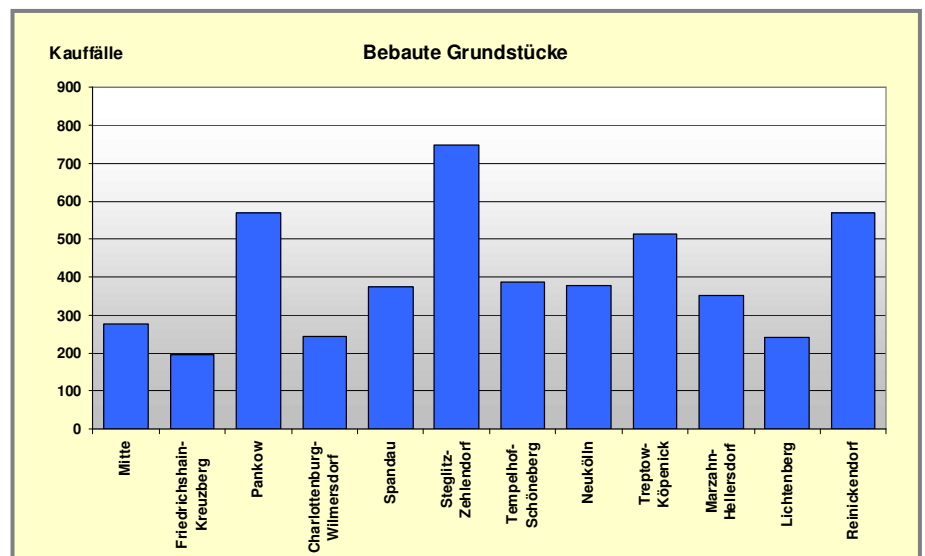


Abb. 57:

Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2008 (ohne Pakete)

F.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2008										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz Tsd. m ²		
		2008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.	2008	2007	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche ²⁾		
	Berlin ¹⁾	16.669	18.045	-8%	1.939,8	2.006,3	-3%	1.041,6	1.111,1	-6%
	Westteil	8.941	9.923	-10%	1.047,6	1.086,6	-4%	649,6	736,3	-12%
	Ostteil	4.873	4.610	6%	674,5	644,1	5%	392,0	374,8	5%
Verkäufe in Paketen ¹⁾	Berlin	2.855	3.512	-19%	217,7	275,6	-21%			
Davon:										
Eigentumswohnungen	Berlin	15.438	16.743	-8%	1.833,0	1.897,0	-3%	982,2	1.053,2	-7%
	Westteil	8.271	9.141	-10%	981,7	1.026,4	-4%	611,5	704,2	-13%
	Ostteil	4.312	4.090	5%	633,6	595,0	6%	370,7	349,0	6%
Verkäufe in Paketen ^{1) 5)}	Berlin	2.855	3.512	-19%	217,7	275,6	-21%			
Gewerberäume	Berlin	444	479	-7%	81,1	66,0	23%	59,4	57,9	3%
	Westteil	276	257	7%	51,0	33,9	50%	38,1	32,1	19%
	Ostteil	168	222	-24%	30,1	32,1	-6%	21,3	25,8	-17%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	Berlin	626	719	-13%	22,3	40,4	-45%	entfällt		
	Westteil	331	476	-30%	13,8	24,9	-45%			
	Ostteil	295	243	21%	8,5	15,5	-45%			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	Berlin	161	104	55%	3,4	2,9	17%	entfällt		
	Westteil	63	49	29%	1,1	1,4	-21%			
	Ostteil	98	55	78%	2,3	1,5	53%			

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.

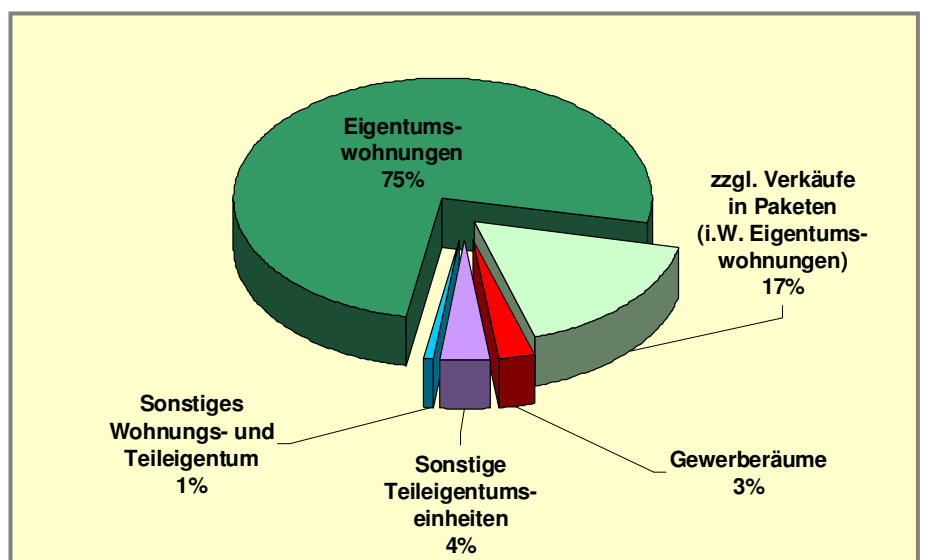


Abb. 58: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2008

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen 93 % der Kauffälle betreffen. In der Gruppe der sonstigen Teileigentumseinheiten sind im Wesentlichen Garagenverkäufe anzutreffen.

Charlottenburg-Wilmersdorf führt im Bezirksranking mit über 2.300 Kauffällen ohne Anteile an Paketverkäufen und einem Anteil von über 17 % am Berliner Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit knapp 220 Kaufverträgen ist der Umsatz an Wohnungs- und Teileigentum im Bezirk Marzahn-Hellersdorf vergleichsweise nur gering.

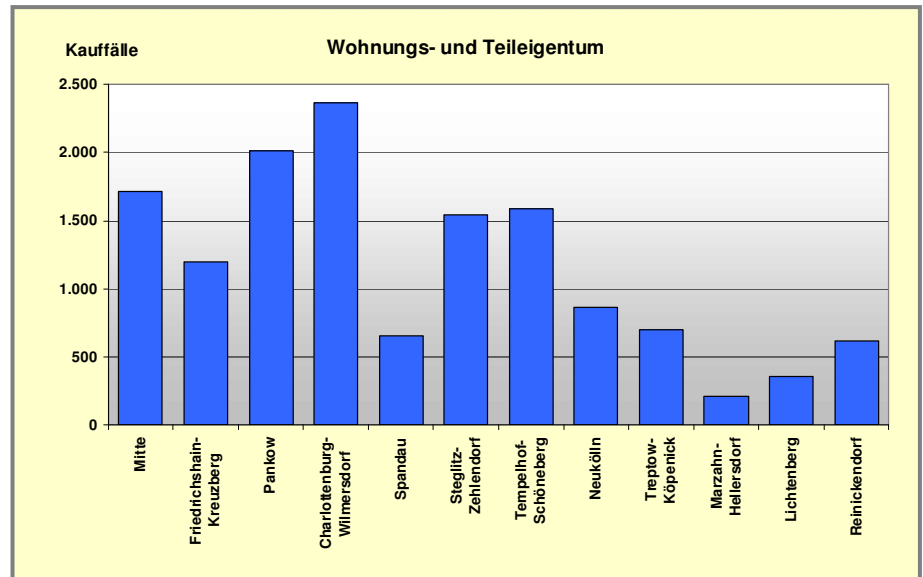


Abb. 59:

Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2008 (ohne Paketverkäufe)

Die nachstehende Grafik zeigt, wie sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen 2008 auf das Stadtgebiet verteilen.

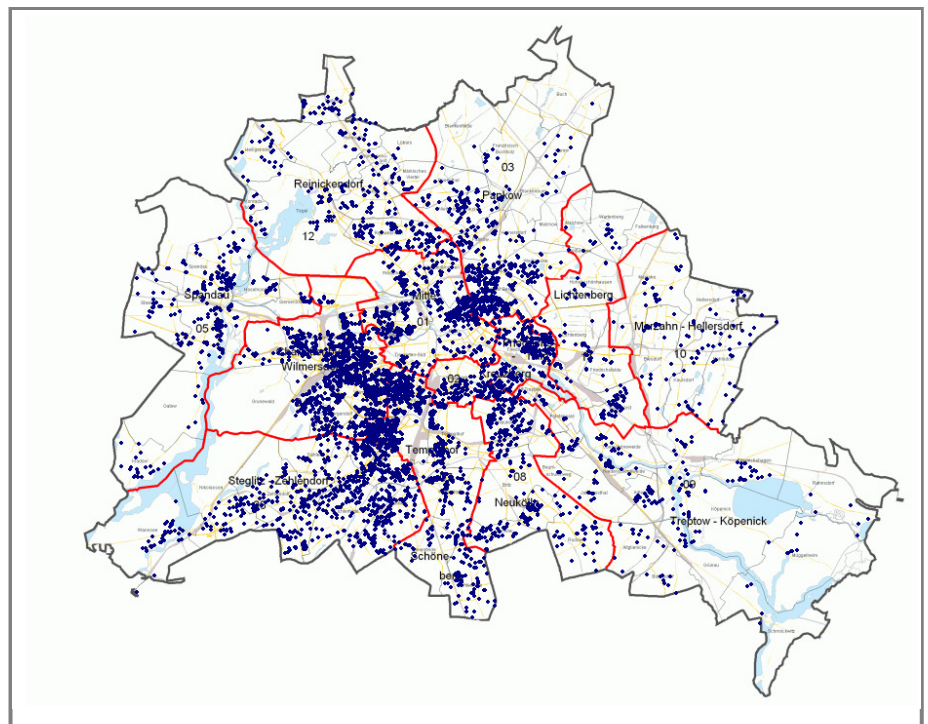


Abb. 60:

Stadträumliche Verteilung der im Jahr 2008 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. Im langjährig leicht schwächeren Umsatzmonat April war 2008 ein Umsatzplus auszumachen. Nach einem allgemein üblichen Rückgang der Umsatztätigkeit in der Urlaubszeit steigt diese zum Jahresende stets deutlich an. Die Abbildung visualisiert dieses Marktverhalten und zeigt die im Vergleich zu 2007 seit dem Frühjahr zurückgehenden Fallzahlen. Auffallend ist auch die im langjährigen Vergleich deutliche Zurückhaltung bei den Vertragsabschlüssen zum Jahresende 2008.

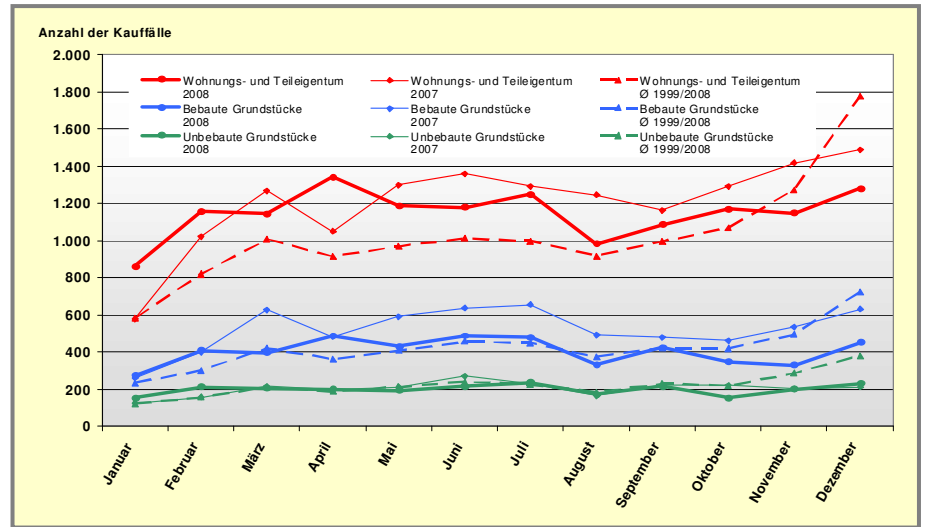


Abb. 61:

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. 2008 (2007) erzielten insgesamt 66 (139) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio €, davon lagen 5 (27) Kaufpreise jeweils über 50 Mio €. Bei weit über 90 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. Nur in einem Fall (11 Kauffällen) überstieg der Kaufpreis noch 100 Mio €.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio €		Flächenumsatz ha	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Unbebaute Grundstücke	7	9	138,7	214,0	8,8	49,1
Westteil Berlins	2	4	33,6	144,9	5,3	1,8
Ostteil Berlins	5	5	105,1	69,1	3,5	47,3
Bebaute Grundstücke	59	130	1.286,2	5.389,8	89,6	152,1
Westteil Berlins	36	84	757,1	3.758,8	72,1	100,2
Ostteil Berlins	23	46	529,1	1.631,0	17,5	51,9
Grundstücke > 10 Mio €	66	139	1.424,9	5.603,8	98,4	201,2
zzgl. Pakete > 10 Mio €	4	25	239,8	876,8	25,6	64,4

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 2008			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	20 4 / 16	5,2 2,3 / 2,9	7,4 0,9 / 6,5
Bebaute Grundstücke	233 149 / 84	165,1 128,6 / 36,5	36,2 27,1 / 9,1
Wohnungs-/ Teileigentum	811 520 / 291	49,4 30,2 / 19,2	Entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	1.064 673 / 391	219,7 161,1 / 58,6	43,6 28,0 / 15,6

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr durch Zusendung der Beschlüsse von den Amtsgerichten über 1.060 Fälle dieser Art (2007: 1.296, 2006: 884) bekannt. Davon entfallen 253 (261, 254) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie 811 (1.035, 630) auf Wohnungs- und Teileigentum. Mit einem Anteil von 63 % (64 %) liegt die überwiegende Zahl von Zwangsversteigerungen im Westteil Berlins.

F.4.4 Erbbaurechtsfälle

Einen speziellen Teilmarkt bildet der Handel von Erbbaurechten und von Erbbaurechten betroffenen Grundstücken.

Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2008			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha
	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil	Westteil / Ostteil
Erbbaurechtsbestellungen	27 6 / 21	0,7 ¹⁾ 0,3 / 0,4	13,6 11,3 / 2,3
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	12 - / 12	entfällt	0,8 - / 0,8
Kauffälle Erbbaurecht	66 56 / 10	59,9 58,3 / 1,6	15,3 12,7 / 2,6
Kauffälle Erbbaugrundstück	56 44 / 12	20,9 20,4 / 0,5	29,3 19,8 / 9,5
Erbbaurechtsfälle insgesamt	149 106 / 43	81,5 79,0 / 2,5	58,2 43,8 / 14,4

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

Gegenüber dem Vorjahr ist die Gesamtzahl auf 149 (109) Transaktionen deutlich angestiegen. Daran waren Erbbaurechtsbestellungen mit 27 (19), Verkäufe von Erbbaurechten mit 66 (54) und die Verkäufe mit einem Erbbaurecht belasteter Grundstücke mit 56 (36) Fällen beteiligt.

F.5 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990



Abb. 62:
Das wiedervereinte 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 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 %
2008	23.990	- 11,2 %	7.243	- 50,3 %	1.219	- 22,6 %

1) Ab 2005 zählt jede in einem Portfolio veräußerte Immobilie als 1 Kauffall.

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 10,814 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. Ab 2000 stabilisierte sich der Immobilienumsatz vorübergehend auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen.

Die Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 ist in Abb. 62 dargestellt. Abb. 63 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

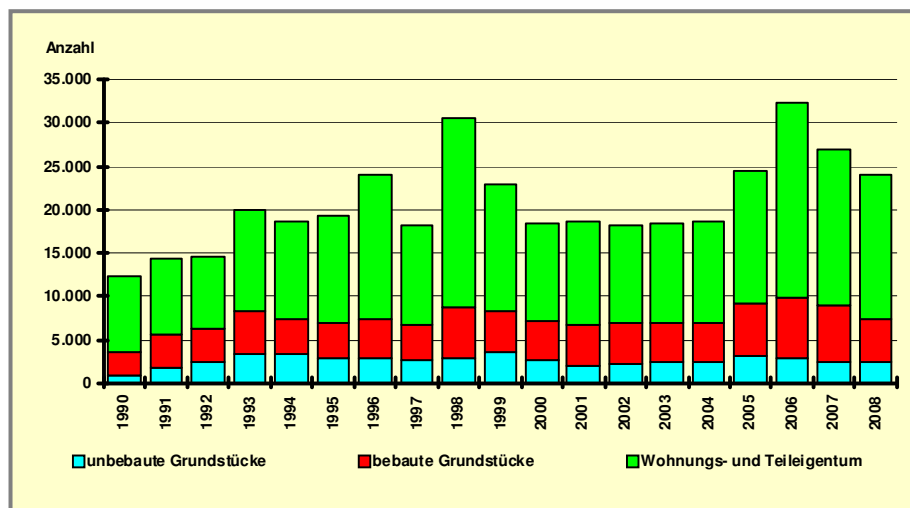


Abb. 63:

Entwicklung der Kauffallzahlen 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.

2005/2006 sind sehr deutliche Umsatzsteigerungen festzustellen. Sie waren auf die außergewöhnliche Ausweitung des Erwerbs ganzer Immobilienportfolios über Renditegrundstücke und Eigentumswohnungen vor allem durch ausländische Finanzinvestoren zurückzuführen. 2006 war nach allen 3 Umsatzkategorien das bisher absolute Umsatz-Rekordjahr. Die Zahl der Kauffälle hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre verdoppelt. 2007/2008 sind Jahre der Konsolidierung, die aktuell überlagert werden durch die Banken und Finanzkrise.

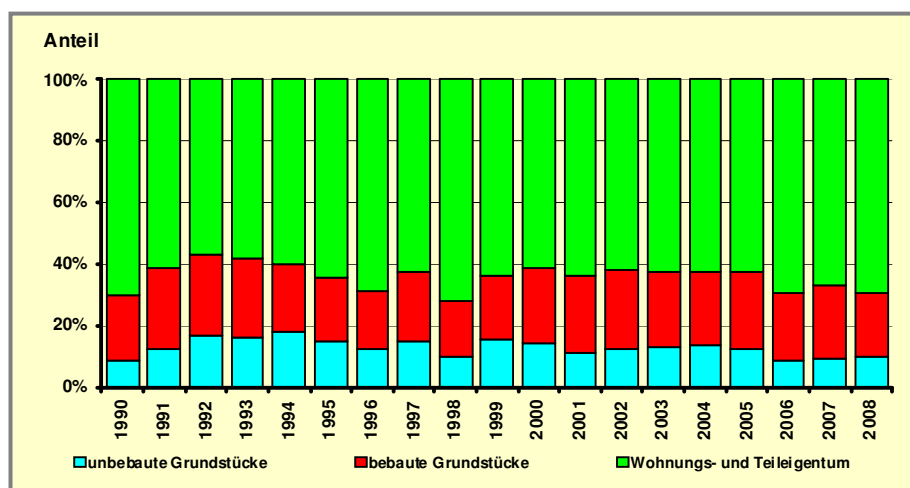


Abb. 64:

Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

G Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2008

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 1951⁵. 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 über 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 musste allerdings mit dem Jahr 2002 eingestellt werden.

Der nachfolgenden Übersicht über die rechtliche Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2008 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.

2008 (2007) sind in Berlin 5.888 (4.856) Eigentumswohnungen neu begründet worden. Nach Jahren des Rückgangs nahm damit die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 21,3 % zu. Im Westteil Berlins fiel der Zuwachs von 2.125

⁵ BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007, BGBl. I S. 370

auf 2.769 mit 30 % sehr deutlich aus, im Ostteil lag der Anstieg bei 14 %. Dabei sind vier von fünf Wohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden, jede sechste Eigentumswohnung wurde als WE neu errichtet. Die Zahl der neu erstellten bzw. zu erstellenden Wohnungen hat insbesondere in den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf, die der Umwandlung in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf überdurchschnittlich zugenommen.

Fallzahlen der Begründung von Wohnungseigentum nach Grundbuchumschreibungen im Jahr 2008								
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	18	225	13	10	290	29	28	515
Friedrichshain-Kreuzberg	29	894	31	6	102	17	35	996
Pankow	53	1.126	21	14	186	13	67	1.312
Charlottenburg-Wilmersdorf	30	591	20	9	135	15	39	726
Spandau	12	156	13	3	27	0	15	183
Steglitz-Zehlendorf	44	506	12	19	247	13	63	753
Tempelhof-Schöneberg	25	417	17	3	20	7	28	437
Neukölln	5	102	20	2	6	0	7	108
Treptow-Köpenick	25	295	12	9	147	16	34	442
Marzahn-Hellersdorf	3	5	2	9	24	3	12	29
Lichtenberg	15	208	14	7	71	10	22	279
Reinickendorf	12	108	9	0	0	0	12	108
Berlin	271	4.633	17	91	1255	14	362	5.888
davon Westteil:	149	2.228	15	39	541	14	187	2.769
Ostteil :	123	2.405	20	52	714	14	175	3.119

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 seit 1990 erreicht worden. In den Folgejahren war diese Zahl stets rückläufig. Das dürfte unter anderem an der Leerstandsquote verfügbarer Mietwohnungen und der unterdurchschnittlichen Kaufkraft eines Großteils der Berliner Haushalte gelegen haben. Ausgebaut wurde im Berichtsjahr vor allem das Angebot an Komfort-Eigentumswohnungen in den bevorzugt nachgefragten innerstädtischen Lagen und in den traditionell guten Wohnlagen.

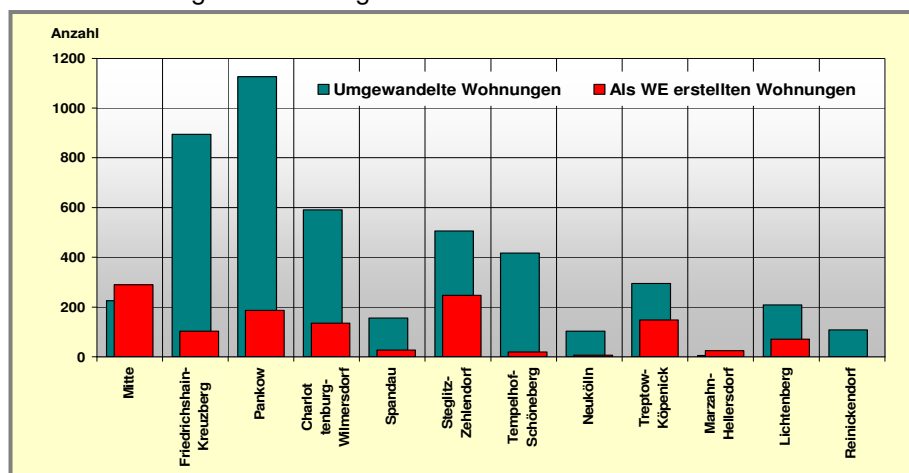


Abb. 65:

Bezirksweise Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2008

H Kurzer Ausblick auf das Jahr 2009

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis gegen Ende April zugegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle aus dem 1. Quartal 2009 zugrunde, allerdings ohne die in Paketen verkauften Liegenschaften. Danach zeichnet sich auf allen Teilmärkten ein weiterer Rückgang sowohl der Verkaufszahlen als auch der umgesetzten Geldmenge ab. Er dürfte bei den Renditegrundstücken erneut sehr markant ausfallen.

Die für das erste Jahresquartal festzustellenden und in der nachstehenden Tabelle ausgewiesenen Zahlen sind in der Regel noch recht unsicher und von Zufälligkeiten und Unabwägbarkeiten am Jahresbeginn stark 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 2009 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2008		1. Quartal 2009		Änderung	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	473	124,66	378	82,25	- 20,1 %	- 34,0 %
Bebaute Grundstücke	1.037	869,03	831	522,61	- 19,9 %	- 39,9 %
Davon:						
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	606	186,04	539	143,89	- 11,1 %	- 22,7 %
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbli. Nutzungsanteil	216	319,72	143	175,24	- 33,8 %	- 45,2 %
Wohnungs- und Teileigentum	2.998	359,45	2.617	317,57	- 12,7 %	- 11,7 %
insgesamt	4.508	1.353,14	3.826	922,43	- 15,1 %	- 31,8 %

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 2009 sind als tendenzielle Einschätzungen nachfolgend tabellarisch wiedergegeben. Erwartet wird hinsichtlich Umsatz- und Preisentwicklung ein weiter nachgebender Immobilienmarkt.

Umsatzprognose Teilmarkt unbebaute Grundstücke im 1. Halbjahr 2009				
Teilmarkt	Anzahl Urkunden		Preise	
	Westteil	Ostteil	Westteil	Ostteil
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	⇒	⇒	⇒
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇩	⇩	⇩	⇩
Bauland - Kerngebiete	⇩	⇩	⇒	⇒
Gewerbebauland	⇩	⇩	⇩	⇩
⇒ stagnierend ± 0 %	⇧ leicht steigend bis + 5 %		⇧ steigend über + 5 %	
	⇩ leicht fallend bis - 5 %		⇩ fallend über - 5 %	

Adressen und Telefonnummern im Überblick

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Internet: www.gutachterausschuss-berlin.de
E-Mail: gaa@senstadt.berlin.de
Telefon: 030 / 9012-6854
Fax: 030 / 9012-3193

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Abt. III - Geoinformation -
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin



Allgemeine Sprechzeiten der Geschäftsstelle
Raum 3043 (3. Etage):

Di, Do und Fr von 09:00 bis 13:00 Uhr,
darüber hinaus nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

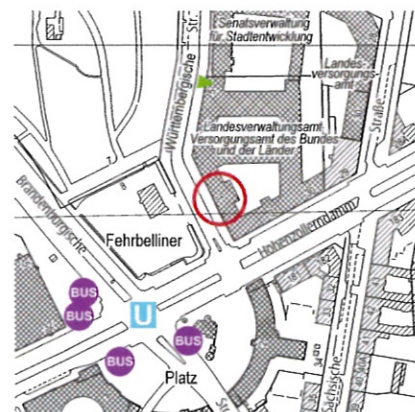
Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten	030 / 9012-6854
Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung (einschl. nach der Nutzungsentgeltverordnung)	030 / 9012-4529
Fragen zu GAA Online	030 / 9012-4841

Vertrieb des Bodenrichtwertatlases (CD-ROM und gebundene Exemplare) sowie Möglichkeit zur Einsicht in den Bodenrichtwertatlas:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abt. III - Geoinformation
GeoDatenService
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Öffnungszeiten (Raum 3007, 3. Etage):
Di, Do und Fr von 09:00 bis 13:00 Uhr

Tel.: 030 9012-5628
Fax: 030 9012-3028
E-Mail: geodatenservice@senstadt.berlin.de



Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

- U-Bahn Linien 3 und 7 (U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)
- Bus-Linien 101, 104, 115 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

Behindertenfreundlicher Eingang:
Würtembergische Straße 5
(s. grüner Pfeil).

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, hier für das Jahr 2008 vorgelegten *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 2008 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 in Berlin weiterhin einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf.

