



# **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011**

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin**



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung

**Herausgeber**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
- Geoinformation -  
Referat III E  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin  
[www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de)

**Inhalte und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

**Redaktion**

Petra Bausch, Susanne Düwel, Axel Kluge

**Verlag und Vertrieb**

Kulturbuch-Verlag GmbH  
Postfach 47 04 49  
12313 Berlin

[www.kulturbuch-verlag.de](http://www.kulturbuch-verlag.de)  
[kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)  
Telefon: 030 / 661 84 84

**Preis**

23,- € zzgl. Versandkosten

**ISBN**

978-3-88961-321-9

Berlin, Juli 2011

**Titelfoto:**

Blick auf die Bebauung an der Spree zwischen Eichenstraße  
und An den Treptowers

(Axel Kluge)

# **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011**

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	5
<b>2.</b>	<b>Der Berliner Grundstücksmarkt 2010 im Überblick</b>	7
2.1	Umsatzzahlen	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung	8
2.3	Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)	9
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschuss und Markttransparenz</b>	11
3.1	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle</b>	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung	12
3.2	<b>Markttransparenz durch Informationen</b>	14
3.2.1	Erläuterungen zum Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt	14
3.2.2	GAA Online - der Berliner Gutachterausschuss im Internet	15
3.2.3	Bodenrichtwerte	15
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	16
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe	17
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten</b>	20
4.1	Berlin im Überblick	20
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	22
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen	24
<b>5.</b>	<b>Preisentwicklung 2010</b>	25
5.1	<b>Bauland</b>	25
5.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -	25
5.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -	29
5.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen	30
5.1.3.1	M <sub>1</sub> -Flächen - kerngebietstypische Nutzungen	31
5.1.3.2	M <sub>2</sub> -Flächen - mischgebietstypische Nutzungen	32
5.1.4	Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	33
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche	34
5.2	<b>Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen</b>	35
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB)	35
5.3	<b>Marktfähiges Nichtbauland</b>	35
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)	36
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	36
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland	36
5.3.2	Sonstige Flächen (SF)	36
5.4	<b>Bebaute Grundstücke</b>	38
5.4.1	Renditegrundstücke	38
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)	41
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	42
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien	43
5.4.1.4	Umwandlungsobjekte	43
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	44
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
5.4.2.2	Doppelhaushälften	48
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser	50
5.4.2.4	Townhäuser	52
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser	53
5.5	<b>Wohnungs- und Teileigentum (WE)</b>	54
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	57
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	57
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	58
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	58

5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	59
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	60
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime.....	61
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	61
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime.....	64
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum.....	64
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen.....	64
5.5.4.2	Lofts.....	65
5.5.4.3	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern.....	65
5.5.5	Teileigentum.....	66
<b>6.</b>	<b>Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010.....</b>	<b>68</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke.....</b>	<b>68</b>
6.1.1	Anzahl der Kauffälle.....	68
6.1.2	Geldumsatz.....	69
6.1.3	Flächenumsatz.....	70
<b>6.2</b>	<b>Teilmarktbezogene Umsatzzahlen.....</b>	<b>71</b>
6.2.1	Unbebaute Grundstücke.....	71
6.2.2	Bebaute Grundstücke.....	73
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	76
<b>6.3</b>	<b>Besondere Umsatzinformationen.....</b>	<b>78</b>
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf.....	78
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €.....	78
6.3.3	Zwangsversteigerungen.....	79
6.3.4	Erbbaurechtsfälle.....	79
<b>6.4</b>	<b>Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990.....</b>	<b>80</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung von Wohnungs- und Teileigentum - 2010.....</b>	<b>82</b>
<b>8.</b>	<b>Ausblick auf das Jahr 2011.....</b>	<b>84</b>

**Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite**



## 1. Vorbemerkungen

1961 in Berlin - Mauerbau: die abrupte Teilung einer Stadt, Unterbrechung von Straßen, Wasserwegen und Schienenverkehr, Trennung von Familien und Freunden. Die Berliner Mauer zementierte die politische Spaltung Deutschlands und Europas.

Aber das Jahr 1961 ist auch zu verbinden mit der Konstituierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. 50 Jahre Gutachterausschuss, das heißt 50 Jahre Wahrnehmung der durch das damalige Bundesbaugesetz und jetzige Baugesetzbuch übertragenen Aufgaben durch den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle. Seit 1961 werden durch diese Institution Gutachten über den Wert von Immobilien erstellt, wertermittlungsrelevante Daten abgeleitet, Kaufverträge ausgewertet, eine Kaufpreissammlung geführt und Bodenrichtwerte ermittelt. Eine ganz wesentliche Aufgabe stellt die Analyse des Marktgeschehens und die regelmäßige Veröffentlichung von Informationen über den Berliner Immobilienmarkt dar.

Die Schaffung von Markttransparenz durch sachliche und zeitnah zur Verfügung gestellte Informationen ist ein grundsätzliches Anliegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Nur auf der Basis von objektiv und interessenunabhängig ermittelten Daten kann der Wert einer Immobilie und die Einschätzung des Immobilienmarktes sachgerecht erfolgen. Immobilien werden in Deutschland auf marktwirtschaftlicher Grundlage frei gehandelt. Angebot und Nachfrage bilden am Immobilienmarkt ein wesentliches Regulativ. Die Mechanismen dieses freien Marktes sind jedoch 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.

Seit 1961 informiert die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses regelmäßig über Preisentwicklungen und Umsatzzahlen auf dem Berliner Immobilienmarkt. Anfangs umfassten diese Meldungen nur wenige Seiten. Seit 1978 werden die Informationen in Form eines eigenständigen Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt veröffentlicht; seit 1986 jährlich mit den Daten eines vollständigen Kalenderjahres. Im Laufe der Jahre haben sich nicht nur die in den Berichten dokumentierten Umsatzzahlen stark erhöht (1978 wurden z.B. 9.592 Kaufverträge registriert - im Jahr 2010 dagegen 27.186 Verträge), auch die Informationsbreite und -tiefe wurden wesentlich erhöht und den Bedürfnissen und Anforderungen der Nutzer angepasst.

Der jetzt vorliegende Bericht liefert neben allgemeinen Informationen, insbesondere die aktuellen, nach Teilmärkten und Stadtlagen gegliederten Umsatzzahlen für das Jahr 2010, Preisniveaus von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Preisniveaus von Wohnungs- und Teileigentum untergliedert nach Baujahren und Stadtlage. Der Ausblick in das Jahr 2011 rundet die Informationen in dieser 38. Ausgabe des Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt ab.

Dieser Bericht kann die Vielschichtigkeit des Berliner Immobilienmarktes nicht vollständig darstellen. Er wird es dem Leser aber ermöglichen einen Eindruck vom Marktgeschehen und von den aktuellen Preisentwicklungen zu erhalten.

Als weitere Informationsquelle für Fachleute, aber auch für „Wertermittlungslaien“ veröffentlicht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Berlin ein umfangreiches und laufend erweitertes, aktuelles Informationsangebot auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Den Gutachterausschuss Online - kurz GAA-Online genannt - finden Sie unter der Internetadresse [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de).

50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin - 50 Jahre sachliche und interessenunabhängige Datenanalyse - 50 Jahre zuverlässige und aktuelle Informationen.  
 „Große Vergangenheit verpflichtet, sie verpflichtet zum Streben nach gleich großer Zukunft.“<sup>1</sup>  
 Diesem Anspruch fühlen auch wir uns verpflichtet!



<sup>1</sup> Zitat aus Konrad Adenauer's Rede bei der Eröffnungsfeier der Kölner Universität im Juni 1919



## 2. Der Berliner Grundstücksmarkt 2010 im Überblick

Für das Jahr 2010 sind für alle Teilmärkte deutlich höhere Kauffallzahlen zu verzeichnen als im Vorjahr. Die Kauffallzahlen stiegen von 22.720 im Vorjahr um insgesamt 20 % auf 27.186 Kauf-fälle an. Den größten Zuwachs verbuchte dabei das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Plus von über 23 %. Auch die in den letzten Jahren von starken Umsatzeinbrüchen geprägten Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser verzeichneten 2010 ein deutliches Umsatzplus sowohl bei den Kauffallzahlen als auch beim Geld- und Flächenumsatz (s. auch Tab. in Kapitel 6.2.2, S. 73).

Nach erheblichen Schwankungen der letzten Jahre zeigt sich, dass der Immobilienmarkt von den Investoren wieder als sichere Kapitalanlage gesehen wird.

### 2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2010 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 68 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.229	2.386	7%	639,2	654,7	2%	520,5	444,0	-15%
	Westteil	678	798	18%	293,1	299,0	2%	179,2	215,1	20%
	Ostteil	1.500	1.588	6%	276,5	355,7	29%	299,7	228,9	-24%
	in Paketen	51	0		69,6	0,0		41,6	0,0	
Bebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	4.612	5.200	13%	3.949,1	5.414,8	37%	773,0	763,5	-1%
	Westteil	2.751	3.148	14%	2.438,3	3.378,6	39%	544,0	480,7	-12%
	Ostteil	1.732	1.952	13%	1.290,1	1.693,7	31%	216,1	258,9	20%
	in Paketen	129	100	-22%	220,7	342,5	55%	12,9	23,9	85%
Grundstücke insgesamt	Berlin <sup>1)</sup>	6.841	7.586	11%	4.588,3	6.069,5	32%	1.293,5	1.207,5	-7%
	Westteil	3.429	3.946	15%	2.731,4	3.677,6	35%	723,2	695,8	-4%
	Ostteil	3.232	3.540	10%	1.566,6	2.049,4	31%	515,8	487,8	-5%
	in Paketen	180	100	-44%	290,3	342,5	18%	54,5	23,9	-56%
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	Berlin <sup>1)</sup>	15.879	19.600	23%	1.953,4	2.649,8	36%	966,5	1.282,2	33%
	Westteil	8.851	10.923	23%	1.063,0	1.383,1	30%	610,2	789,5	29%
	Ostteil	4.991	6.756	35%	736,1	1.094,2	49%	356,3	492,7	38%
Gesamtumsatz								keine Angaben möglich		
	Berlin <sup>1)</sup>	22.720	27.186	20%	6.541,7	8.719,3	33%			
	Westteil	12.280	14.869	21%	3.794,4	5.060,7	33%			
	Ostteil	8.223	10.296	25%	2.302,7	3.143,6	37%			
	in Paketen	2.217	2.021	-9%	444,6	515,0	16%			

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen; Angaben von Teilmengen nach West- und Ostteil sind nicht möglich.
- 2) Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden

Die folgenden Abbildungen zeigen die prozentualen Anteile der Teilmärkte Wohnungseigentum (WE) sowie bebaute und unbebaute Grundstücke an den Kauffallzahlen bzw. am Geldumsatz.

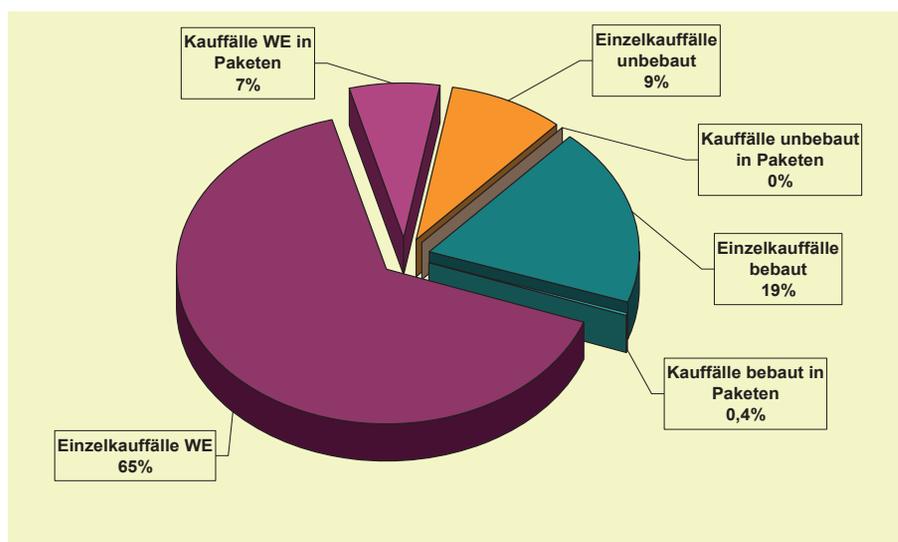


Abb. 1:  
Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010 (Prozentangaben gerundet)

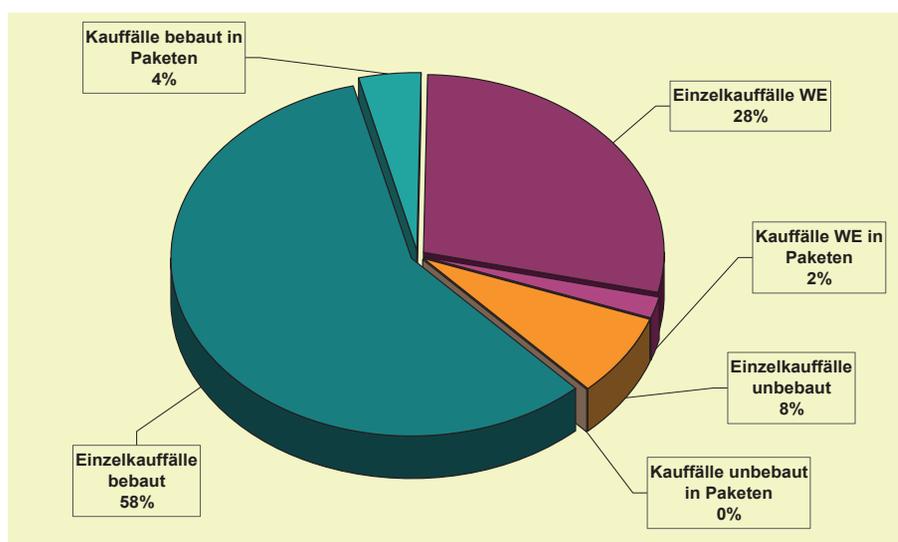


Abb. 2:  
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2010 (Prozentangaben gerundet)

## 2.2 Umsatz- und Preisentwicklung

Die Tendenzen 2010 im Überblick:

- Anhebungen der Bodenrichtwerte bei kerngebietstypischen Nutzungen um 10 bis 38 % in Mitte (z.B. im Bereich Dorotheenstr. von 2.900 €/m<sup>2</sup> auf 4.000 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 4,5);
- Im Wohnungsbau der geschlossenen Bauweise Anhebungen der Bodenrichtwerte bis 20 % in Mitte und Prenzlauer Berg; in Kreuzberg und Charlottenburg um 10 %;
- Erstmals überholt der Bereich Spandauer Vorstadt in Mitte im Wohnungsbau mit einem Bodenrichtwert von 1.000 €/m<sup>2</sup> den in Charlottenburg ausgewiesenen Wert von 900 €/m<sup>2</sup>;
- Leichte Preisbewegungen im Bereich offener Bauweise um +/- 5 %, in östlichen und südlichen Stadtrandlagen um - 5 % (u.a. auch Bohnsdorf und Lichtenrade betroffen);
- Deutliche Erhöhung der Umsatzzahlen für alle Teilmärkte gegenüber 2009: bei den Kauf-fallzahlen insg. + 20 % auf fast 27.200 Kauffälle, beim Geldumsatzes + 33 % auf 8,72 Mrd. €;
- Besonders hohe Steigerungen ergaben sich bei den Büro- und Geschäftsimmobilen mit einem Plus von 42 % auf 211 Kauffälle und einem Plus beim Geldumsatz um 45 % auf über 1,1 Mrd. €;
- Bei den Wohn- und Geschäftshäusern erhöhten sich die Kauf-fallzahlen um 22 % auf 812 Kauffälle, der Geldumsatz um 73 % auf 1,8 Mrd. €. Die Umsatzsteigerungen dieses Teil-marktes lagen vor allem im Westteil der Stadt. 61 % der Kauffälle und 67 % bzw. 68 % des Geldumsatzes bzw. des Flächenumsatzes wurden dort erzielt.
- Weitgehend steigende Preisentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Differenzierte Entwicklung bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern: nachgebendes Preis-niveau z.B. bei den Alt- und Zwischenkriegsbauten im Ostteil und bei den guten Wohnla-

gen im Westteil der Stadt, aber auch steigendes Niveau bei den Nachkriegsbauten insbesondere bei Neubauten im Westteil. Bei Doppel- und Reihenhäusern im Ost- und Westteil der Stadt überwiegend Preissteigerungen.

- Anteil der Erstverkäufe von neu erstellten Wohnungen an Gesamtanzahl der Wohnungseigentumsverkäufe leicht rückläufig von 44 % auf 38 %. Gleichzeitig Erhöhung des Preisniveaus für diesen Teilmarkt für fast alle Wohnlagen, insbesondere deutliche Erhöhung um ca. 15 % in sehr guten Wohnlagen im Westteil, im Ostteil Berlins um über 40 % in guten Wohnlagen durch vermehrte Verkäufe von Top-Immobilien in gefragten City-Lagen in Prenzlauer Berg und Mitte.
- Bei Renditegrundstücken überwiegend steigendes Preisniveau. Bei reinen Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern im Ostteil Berlins Preissteigerungen bei Altbauten, nachgebendes Preisniveau bei Neubauten um -15 % . Im Westteil Preissteigerungen insbesondere bei den Zwischen- und Nachkriegsbauten, Neubauten reiner Mietwohnhäuser sogar bis 15 %.

### 2.3 Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)

Der Berliner Grundstücksmarkt ist im Laufe der Jahre seit der Vereinigung Deutschlands wesentlich komplexer und vielfältiger geworden. Auch die Kaufvertragsurkunden sind in den letzten Jahren oft umfangreicher und die Vereinbarungen teilweise komplexer geworden.

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise seit der Mitte der 90er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußerter 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, Geschäftsimmobiliien 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 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. Allerdings erhöht sich infolge der steigenden Bevölkerungszahlen und einer überproportionalen Zunahme der Einpersonenhaushalte die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Auch die relativ niedrige Wohnungsbautätigkeit führt zu einem Rückgang beim Leerstand und zu Mietsteigerungen und beim Verkauf von Wohnungseigentum zu einer Erhöhung der Kaufpreise.

Beim Verkauf von neugebautem Wohnungseigentum ist in den letzten Jahren vermehrt zu beobachten, dass bereits vor Baubeginn einer Wohnanlage ein Großteil der geplanten Wohnungen aus Finanzierungsgründen zum Verkauf angeboten werden. Erst wenn die Finanzierung des Projektes durch den Verkauf der Wohnungen gesichert ist, beginnt die Bauphase.

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und der Wohn- und Geschäftshäuser war in den Jahren 2005 und 2006 stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannte Paketverkäufe. Seit 2007 geht diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. In nennenswertem Umfang ist er 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. 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.

Die Bewertungen dieser im Paket verkauften Immobilien als Grundlage für die Kaufpreisvereinbarungen erfolgen angesichts des Zeit- und Kostenfaktors in der Regel nicht differenziert für jedes einzelne Grundstück, sondern generalisiert unter bestimmten Annahmen bzw. unter Anwendung von Erfahrungswerten. Im Paket ausgewiesene Einzelkaufpreise sind daher meist keine individuellen Marktpreise und damit zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Immobilien ungeeignet.

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

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

Die Umsatzzahlen der im Rahmen von Paketverkäufen veräußerten Immobilien der letzten zwei Jahre sind in den folgenden Tabellen gegenübergestellt. In der ersten Tabelle sind die insgesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatzzahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2010								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
unbebaut	8	0	51	0	69,6	18,2	41,6	3,7
bebaut	15	20	129	100	220,7	342,5	12,9	23,9
davon:								
Wohn-/Geschäftshäuser	13	14	127	76	146,7	194,0	12,5	
Büro-/Geschäftshäuser	1	1	1	5	5,0	105,0	0,1	0,1
Wohnungseigentum	377	370	2.037	1.921	154,3	172,5	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	400	390	2.217	2021	444,6	533,2	---	---

Umsatzzahlen 2010 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
unbebaut	2	0	38	0	63,0	18,0	36,4	3,6
bebaut	4	6	105	58	113,6	142,1	9,5	15,7
davon:								
Wohn- /Geschäftshäuser	4	5	105	52	113,6	130,2	9,5	9,8
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	80	69	1.436	1.390	88,0	86,0	---	---

### 3. Gutachterausschuss und Markttransparenz

#### 3.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und 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 objektiver Informationen die Voraussetzungen für einen funktionsfähigen und transparenten Grundstücksmarkt zu schaffen.

Noch 1960 wurden im damaligen Westteil Berlins die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Gutachterausschusses und die Gründung einer Geschäftsstelle geschaffen. Anfang 1961 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eingerichtet, Gutachter bestellt und die ersten Verkehrswertgutachten erstattet.

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 2010 hatte der Gutachterausschuss 51 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.<sup>1</sup>

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. III - Geoinformation angesiedelt. Fachlich untersteht die Geschäftsstelle im Rahmen der rechtlichen Vorgaben allein den Weisungen des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden. Im Rahmen der Mitwirkung an den Aufgaben der Geschäftsstelle werten die Vermessungsstellen der Bezirksverwaltungen Kaufverträge aus und erstellen Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss.

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

##### 3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

Die Einrichtung der Gutachterausschüsse und die Beschreibung ihrer Aufgaben sind im Baugesetzbuch (vgl. Kapitel 3.1.2, S. 12) bundeseinheitlich geregelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle in Berlin sind durch die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs näher beschrieben.

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 abzuleiten.

Die **Aufgaben der Geschäftsstelle** umfassen u.a.:

- Kaufverträge auszuwerten, die Kaufpreissammlung zu führen und auf Grundlage dieser Daten Auswertungen und Analysen durchzuführen,
- dem Gutachterausschuss Beratungsgrundlagen für die Erfüllung seiner Aufgaben vorzulegen (z.B. statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung als Grundlage für Bodenrichtwertermittlungen, Untersuchungen über die Nutzungsstrukturen und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen),

<sup>1</sup> <http://www.gutachterausschuss-berlin.de> unter der Rubrik Home / Gutachterausschuss, Stichwort: Mitglieder

- das Marktgeschehen zu beobachten und zu analysieren,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen und herauszugeben,
- den Abschluss der Bodenrichtwertermittlungen öffentlich bekanntzugeben,
- für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten und zu veröffentlichen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen sowie Informationen zu Preisniveaus und zu Umsatzzahlen auf den Immobilienteilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- die Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen und
- die Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

Des Weiteren wirkt die Geschäftsstelle an der Erstellung des Berliner Mietspiegels beratend mit.

### 3.1.2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen, die die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Wesentlichen prägen, sind:

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)<sup>2</sup>, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619);
- § 7 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)<sup>3</sup>, zuletzt geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573);
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639);
- 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), außer Kraft getreten am 1. Juli 2010 mit dem gleichzeitigen Inkrafttreten der ImmoWertV;
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562);
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz - SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 110 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864);
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146),
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 17. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 16, 54), zuletzt geändert durch Art. I Viertes Änderungsgesetz vom 2. 2. 2011 (GVBl. S. 51);
- Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebBeitrG) vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Art. IV Änderungsgesetz vom 18. 11. 2009 (GVBl. S. 674);
- 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).

### 3.1.3 Die Kaufpreissammlung

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

<sup>2</sup> BGBl. = Bundesgesetzblatt

<sup>3</sup> GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern<sup>4</sup> die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen 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.

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.

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 automatisiert geführten Kaufpreisdaten reichen in Berlin für den Teilmarkt der Grundstücke bis in das Jahr 1965 und für den überwiegenden Teil des Wohnungs- und Teileigentums bis 1984 zurück.

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**  
**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**  
**Abt. III - Geoinformation**  
**Fehrbelliner Platz 1**  
**10707 Berlin.**

Die Urkunden werden durch die Geschäftsstelle 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 vom Grundgesetz garantierte Recht auf informelle Selbstbestimmung der Vertragsbeteiligten. Die übersandten Urkunden (Verträge) und Nachweise werden nach der Auswertung datenschutzgerecht vernichtet. Die Abgabe von Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegt den speziellen Regelungen der DVO-BauGB und den allgemeinen Regelungen des Berliner Datenschutzgesetzes.



Abb. 3: Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

<sup>4</sup> Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich ausschließlich zur Erfüllung der eigenen Aufgaben. Informationen über den Grundstücksmarkt werden von diesen Ämtern an Dritte nicht abgegeben.

## 3.2 Markttransparenz durch Informationen

Für alle am Grundstücksmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Nur genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Preisniveaus Berliner Immobilien bieten. Die regelmäßige Bereitstellung von sachlich, selbstständig und unabhängig ermittelten Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist daher eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses.

Neben dem jährlich veröffentlichten Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt stellt das Internetangebot GAA Online (vgl. Kapitel 3.2.2, S. 15) vielfältige Informationen zum Abruf bereit.

### 3.2.1 Erläuterungen zum 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 (u.a. Grundstücksgröße, Lage), aber auch von zufälligen Markteinflüssen, wie z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Vertragsparteien bestimmt. Sie sind das Ergebnis eines Ausgleiches unterschiedlicher Interessenlagen und Wertvorstellungen der Marktteilnehmer. Im Bericht wird das allgemeine Preisniveau dargestellt, 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 Werteeinflüsse auf diesem Teilmarkt.

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.

***Im Text genannte Vergleichszahlen des Vorjahres sind in kursiver Schrift dargestellt.***

Grundsätzlich werden im Bericht nur statistisch gesicherte Daten und Informationen veröffentlicht. Da für die einzelnen Bezirke meist nur wenige Kauffallzahlen vorliegen, bieten diese keine ausreichende Grundlage für die Ableitung von Daten für spezielle Teilmärkte auf Bezirksebene.

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 strukturbedingt unterschiedliches Preisverhalten.

Wesentliche Grundlage für die Marktanalysen sind die in der Kaufpreissammlung gesammelten Kauffalldaten (vgl. Kapitel 3.1.3, S. 12). Der Eingang der in einem Berichtsjahr beurkundeten Kaufvertragsabschriften ist in der Geschäftsstelle erfahrungsgemäß am Jahresende und im Januar des Folgejahres besonders hoch, mitunter aber auch noch bis zum März nicht unerheblich. Um weitgehend verlässliche, das gesamte Berichtsjahr abdeckende Marktdaten anbieten zu können, ist erst im März des Folgejahres „Redaktionsschluss“ für die Ermittlungen zur Erstellung des Marktberichtes. Jeweils Ende Januar werden vorab vorläufige Umsatzdaten ermittelt und in GAA Online unter „GAA Aktuell“ zum kostenfreien Abruf bereitgestellt. Dort werden im Verlauf des Jahres anlassbezogen aktuelle Umsatzzahlen veröffentlicht.

### 3.2.2 GAA Online - der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit September 2000 über die eigene Website GAA Online unter der Adresse [www.Gutachterausschuss-Berlin.de](http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de) erreichbar (s. Abb. 4). 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.

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.



Abb. 4: Homepage GAA Online

### 3.2.3 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 19 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. 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. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB<sup>5</sup> zum Juli 2009 wurde die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten bundesweit einheitlich eingeführt. Dem entsprechend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in Berlin auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland“ erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien Landwirtschaftsflächen, Forstflächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet.

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 mit Rasterdaten (Cover s. Abb. 18) erhältlich beim GeoDatenService der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Adresse und Öffnungszeiten s.

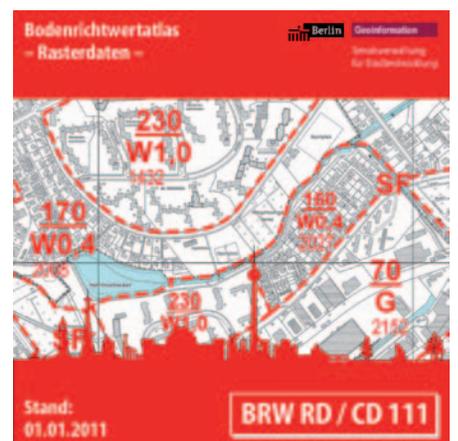


Abb. 5: Cover der aktuellen Bodenrichtwert-CD-ROM

5 Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung zum 01.07.2009

letzte Seite). Dort kann auch der Bodenrichtwertatlas kostenfrei eingesehen werden. Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 1995 lassen sich kostenpflichtig über GAA Online auch einzeln abrufen.

Der WebMapService BORIS Berlin in GAA Online ermöglicht externen Informationsbrokern und Mehrwertprovidern außerhalb des Online-Shops von GAA Online den Direktzugriff auf den Datenbestand der digitalisierten Bodenrichtwertkarte. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in der Geschäftsstelle (s. Adressen und Telefonnummern im Überblick).

### 3.2.4 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. Die Veröffentlichungen stehen entgeltpflichtig auch in GAA Online zum Abruf bereit (<http://www.gutachterausschuss-berlin.de> unter der Rubrik Produkte / Katalog / Daten zur Wertermittlung).

- **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

GFZ-Umrechnungskoeffizienten bilden den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise ab. Die GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden auch jeweils im Vorwort des Bodenrichtwertatlas abgedruckt. Zuletzt sind folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden.

- für Wohnbauland (GFZ 0,8 bis 5,0),  
veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S. 1101
- für Dienstleistungs- und Büronutzungen in Citylagen (GFZ 2,0 bis 7,0),  
veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S. 1101.

- **Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin der Baujahre vor 1919**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren nach den §§ 15 bis 20 WertV sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist.

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

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (s. § 21 bis 23 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertanpassungsfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin;  
letzte Veröffentlichung im Abl. 2010 Nr. 47, S. 1882-1888.

• **Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)<sup>6</sup>**

Die Vergleichsfaktoren wurden abgeleitet aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung. Das zugrunde liegende statistische Modell enthält vereinfachte Annahmen über die Kaufobjekte, insbesondere die Mikrolage der Immobilien, die Ausstattung der Gebäude und ihren aktuellen baulichen Unterhaltungszustand.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die gefundenen Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die Vergleichsfaktoren sind jedoch nicht geeignet für die qualifizierte Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

Die Vergleichsfaktoren gelten grundsätzlich für das laufende Jahr. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind diese auf Grund des verwendeten Datenmaterials und ihrer erstmaligen Ermittlung auch rückwirkend für die Jahre 2007 und 2008 anwendbar.

- Vergleichsfaktoren für Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätze zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2011 Nr. 14, S. 619 ff;
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2010 Nr. 44, S. 1788 ff.
- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2009 Nr. 40, S. 2141 ff.

• **Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz**

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind in den Fällen der steuerlichen Bewertung nach Jahressteuergesetz 1997<sup>7</sup> (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) 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 JStG 2007<sup>8</sup>. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

**3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe**

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwal-

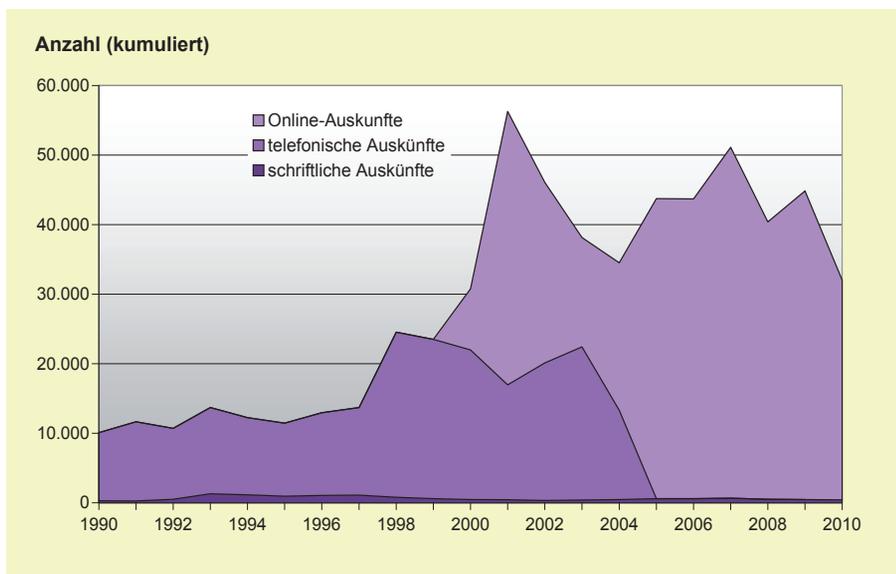


Abb. 6: Anzahl der jährlichen Bodenrichtwertauskünfte seit 1990

6 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1768)

7 JStG 1997 - Jahressteuergesetz 1997 vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049 ff.)

8 JStG 2007 - Jahressteuergesetz 2007 vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2878 ff.)

tungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte können seit 2005 aus personellen Gründen nicht mehr erteilt werden. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2010 (2009) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

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 deutlich zurück. Nach der Einstellung der telefonischen Auskünfte nahmen die Fallzahlen dann aber wieder deutlich zu (s. Abb. 6).

Per Internet/Intranet wurden im Berichtsjahr über 31.600 (44.400) Bodenrichtwerte online abgerufen. 415 (460) Bodenrichtwertauskünfte wurden schriftlich abgegeben. Von der Möglichkeit zur kostenlosen Einsicht in die Bodenrichtwertkarten in den Diensträumen des GeoDatenService und der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten wurde nur in wenigen Fällen Gebrauch gemacht.

- **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 146 (136) 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. Im Jahr 2010 sind 2.832 (3.338) dieser Abfragen allein über das Internet abgerufen worden.

- **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. Diese Auskunftsmöglichkeit wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 1987 angeboten.

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig 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<sup>9</sup> 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 dieser Kauffälle ausgeben zu lassen.

Die Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle lag zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 1989 bei rund 50 Auskünften unter Bereitstellung von 440 Vergleichs-

9 s. DVO BauGB § 18 (5)

kaufpreisen. In den folgenden Jahren steigerten sich die Auskunftsanzahlen aber erheblich. Abb. 7 weist für die letzten 20 Jahre die jeweilige Zahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus. Die Nutzung der Online-Abfrage hat sich etabliert: Seit 2009 werden rund 70 % der Auskünfte über das Intranet/Internet eingeholt.

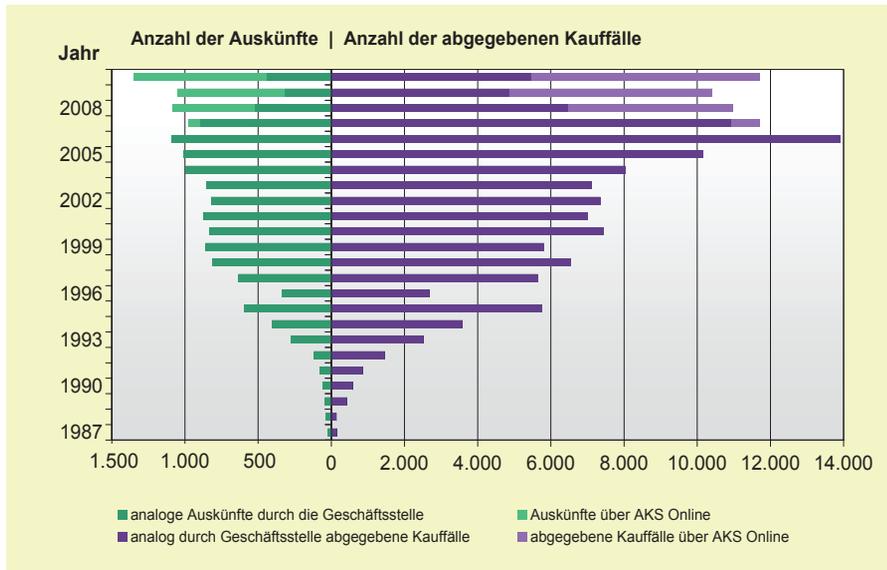


Abb. 7: Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987 (Anmerkung: Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 8 ist für das Jahr 2010 der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Am häufigsten werden Auskünfte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke beantragt. Insgesamt 545 Anfragen und somit 40,4 % aller Anfragen bezogen sich auf diesen Teilmarkt. Nur bei 17 Auskünften (ca. 2 %) handelte es sich um Anfragen zu Nutzungsentgelten.

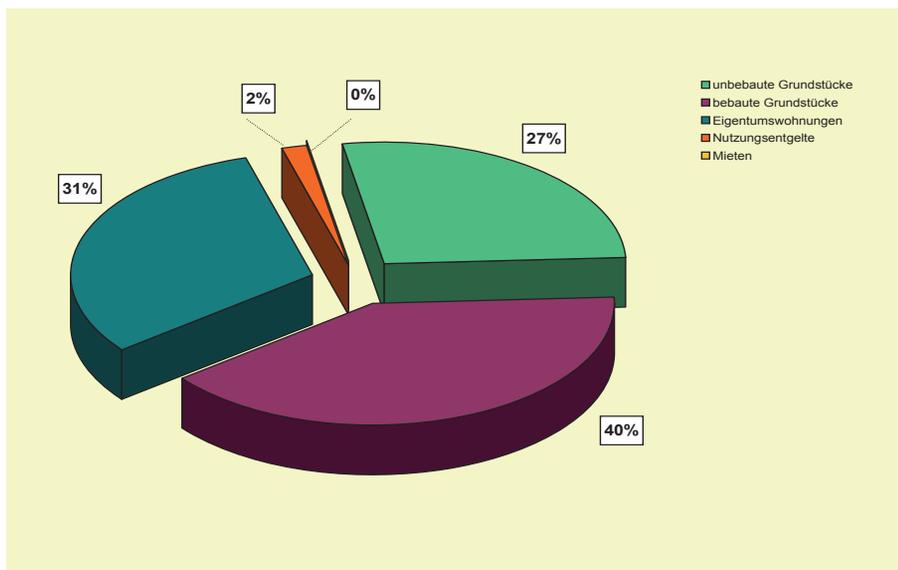


Abb. 8: Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2010

## 4. Allgemeine Rahmendaten

### 4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km<sup>2</sup> Stadt und Bundesland zugleich. Seit der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich das Land Berlin in 12 Bezirke, die zum Teil durch Fusionierung von Altbezirken gebildet wurden. Vor der Verwaltungsgebietsreform war Berlin in 23 Bezirke gegliedert:

- im Ostteil Berlins lagen die Altbezirke: Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen und Hellersdorf;
- im Westteil Berlins lagen die Altbezirke: Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Wilmersdorf, Zehlendorf, Schöneberg, Steglitz, Tempelhof, Neukölln und Reinickendorf.



Abb. 9:  
Die Berliner Bezirke: in roter Schrift vor, in schwarzer Schrift  
nach der Verwaltungsgebietsreform 2001

Die größte Ausdehnung Berlins 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.

136 km<sup>2</sup> (15,3 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet (Angaben aus „Statistisches Jahrbuch 2010“, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.)      102 km<sup>2</sup>      (11,4 % der Fläche Berlins)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen      204 km<sup>2</sup>      (22,6 %)
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe)      16 km<sup>2</sup>      (1,8 %)
- Wasserflächen      60 km<sup>2</sup>      (6,7 %)

Statistische Regionaldaten <sup>1)</sup>										
Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>
	Anzahl 31.12.2008	Anzahl 31.12.2009	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	329.592	333.437	3.947	3,6%	0	142	0	84,5	191.032	37,6
Friedrichshain-Kreuzberg	270.572	268.839	2.016	5,8%	0	115	2	133,4	146.001	36,0
Pankow	366.899	365.697	10.307	32,4%	1.311	162	1.871	35,5	204.768	38,4
Charlottenburg-Wilmersdorf	318.208	320.087	6.472	29,5%	1.622	281	8	49,5	190.976	44,9
Spandau	223.813	223.724	9.188	34,5%	1.705	899	570	24,3	118.252	37,7
Steglitz-Zehlendorf	291.871	293.725	10.257	35,2%	2.463	1.126	27	28,6	157.639	43,5
Tempelhof-Schöneberg	333.110	334.993	5.310	2,8%	48	42	60	63,1	185.576	40,2
Neukölln	309.892	312.367	4.493	3,9%	5	72	100	69,5	165.147	36,2
Treptow-Köpenick	239.409	241.052	16.841	55,8%	6.990	2.166	246	14,3	128.645	36,8
Marzahn-Hellersdorf	248.150	248.026	6.178	6,6%	177	116	112	40,1	130.798	36,7
Lichtenberg	258.869	259.663	5.212	13,7%	52	101	562	49,8	142.922	35,0
Reinickendorf	241.294	241.065	8.933	33,9%	1.914	730	293	27,0	132.808	40,8
Berlin	3.431.675	3.442.675	89.154	29,3%	16.287	5.950	3.851	38,6	1.894.564	38,8

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2010 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

In der Zeit nach der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 veränderte sich die Situation in Berlin rasant. Der Prozess setzte mit dem Tag des Mauerfalls am 9. November 1989 ein. Die Trennlinie zwischen den politischen Blöcken der östlichen und der westlichen Welt, den die quer durch die Stadt verlaufende Mauer bis dahin markierte, ist heute vielerorts nicht mehr erkennbar. An einigen Orten erinnert eine besondere Markierung im Straßenpflaster an ihren früheren Verlauf.

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 Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege und Nahverkehr zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. Andererseits wurde und wird Berlin als ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit Entwicklungspotential gesehen.

Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte. Daher war und ist Berlin teilweise auch heute noch von den (insbesondere finanziellen) Nachwirkungen der Teilung und den Schwierigkeiten des Vereinigungsprozesses besonders betroffen.

Nach dem „Hauptstadt-Beschluss“ des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 hat sich Berlin als Hauptstadt Deutschlands und Regierungssitz etabliert. Neben Parlament und Bundesregierung haben Botschaften sowie viele Verbände und Organisationen ihren Sitz an die Spree verlegt.

Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin mit entsprechend starkem Anstieg der Einwohnerzahl blieb aus. Dagegen war zunächst 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. Nachdem der Wanderungsverlust nach Brandenburg über einige Jahre langsam zurückging, ergeben sich seit 2001 wieder leichte Wanderungsgewinne zugunsten Berlins. Zum 31.12.2009 hatte Berlin 3,442 Mio. Einwohner und somit einen Zuwachs um ca. 11.000 Einwohner im Jahr 2009. Insgesamt nimmt die Bevölkerung in Berlin seit 2004 kontinuierlich zu (s. Abb. 10).

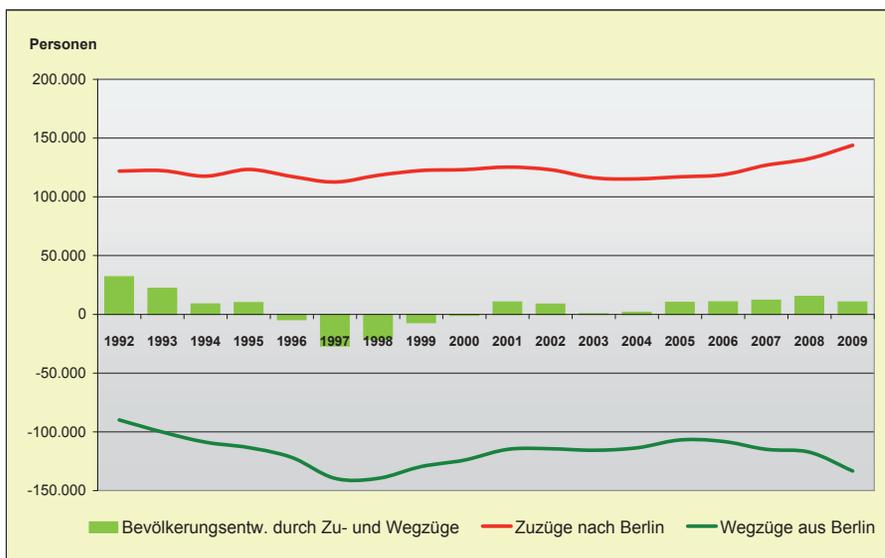


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Kulturbuchverlag GmbH Berlin bzw. <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

Berlin verbindet intensive Urbanität mit hoher Lebensqualität. Für gute Verkehrsanbindungen sorgen ein gut ausgebautes Straßennetz und ein engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das in verhältnismäßig dichter Taktfolge durch Regionalbahnen, S- und U-Bahnstrecken sowie Autobus- und Straßenbahnlinien bedient wird.



Abb. 11: Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ (Aufnahme vom Mai 2011)

Überregional ist Berlin auf dem Landweg sowohl über die tlw. neu gebauten Autobahnen und Bundesstraßen als auch über den im Mai 2006 eingeweihten neuen Hauptbahnhof Berlins, den größten Kreuzungsbahnhof des Kontinents, in alle Himmelsrichtungen an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz angebunden. Für den Luftverkehr vollzieht sich ein Wandel: Um das zukünftige Fluggastaufkommen bewältigen zu können, aber auch um den innerstädtischen Bereich vom Flugverkehr zu entlasten, wird gegenwärtig der Flughafen Schönefeld erweitert und ausgebaut zum zukünftigen „Flughafen Berlin Brandenburg“ (s. Abb. 11), der den Beinamen „Willy Brandt“ tragen wird. Für 2012 ist die Fertigstellung geplant; zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg wird der Betrieb im Flughafen Tegel eingestellt. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen.

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.

## 4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Nachdem die Wirtschaftskrise sich 2009 auch auf die hiesigen Märkte auswirkte, zeigte sich 2010 wieder ein Wirtschaftswachstum; das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2010 um 2,7 % gegenüber dem Jahr 2009 (s. Abb. 12). Im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Bundesgebiet (Anstieg des BIP um 3,6 %) ist der Anstieg in Berlin nicht so stark, dafür war aber auch der negative Trend für das Jahr 2009 in Berlin nur schwach ausgeprägt. Bei den Unternehmensgründungen im Jahr 2010 liegt Berlin im Vergleich aller Bundesländer erneut an der Spitze mit einem Plus von 44 je 10.000 Einwohner im Saldo von Gewerbeneuerichtungen abzüg-

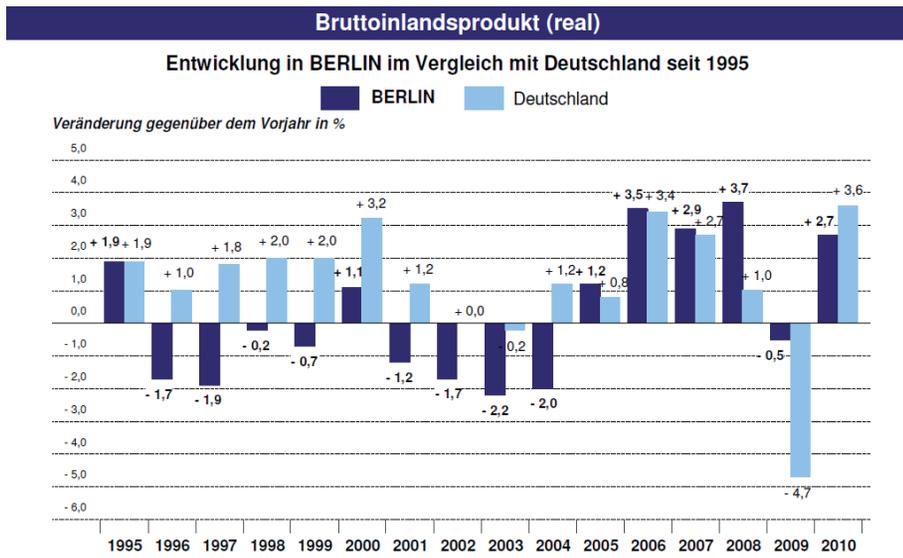


Abb. 12:  
Entwicklung des realen Bruttoinlandsproduktes in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten); Datenquelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; Statistisches Bundesamt)

lich Gewerbestilligungen. 2010 wurden 47.300 Gewerbe neu angemeldet (2009 rund 40.100), gleichzeitig wurden 31.600 Gewerbe abgemeldet (6,6 % weniger Abmeldungen als 2009).

Das Bauhauptgewerbe erwies sich auch 2010 wieder als stark nachgefragt und konnte das Volumen der Auftragseingänge sogar um 33,9 % gegenüber 2009 steigern auf 1,7 Mrd. € im Jahr 2010. Entsprechend positiv entwickelte sich der baugewerbliche Umsatz mit einem Plus von 13,5 % gegenüber dem Jahr 2009 und auch die Zahl der Beschäftigten im Baubereich stieg erneut um fast 12 %.<sup>1</sup>

In der Berliner Industrie ist das Auftragsvolumen im Jahresdurchschnitt um 8,1 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Hersteller elektronischer Erzeugnisse verzeichneten mit über 15 % die größten Zuwächse. Die realen Einzelhandelsumsätze lagen 2010 insgesamt mit 1,3 % leicht über dem Vorjahresniveau. Weiterhin positiv hat sich der Berlin-Tourismus entwickelt: Die Anzahl der Übernachtungen wuchs von 2009 zu 2010 um 10,2 % auf 20,8 Mio. Übernachtungen pro Jahr an. Der Anteil der Gäste aus dem Ausland an allen Übernachtungen lag 2010 bei 40,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2010 bei 13,6 %, ähnlich dem Vorjahreswert (s. Abb. 13).

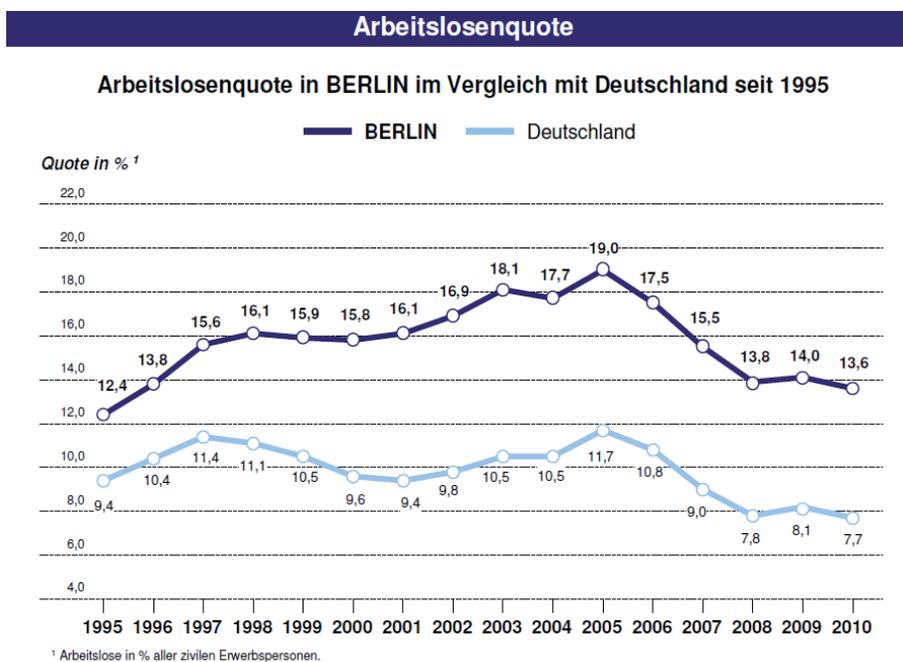


Abb. 13:  
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten); Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

1 Die Angaben wurden aus Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom Februar 2011 entnommen..

### 4.3 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 Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011“<sup>2</sup>. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar ([www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)). 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), 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, Uhierstraße, Wandalenallee 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.

<sup>2</sup> Berliner Mietspiegel 2011 vom 30. Mai 2011 (ABl. Nr. 22)

## 5. Preisentwicklung 2010

### 5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2011. Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten in der Zeit vom 11. Januar 2011 bis zum 10. Februar 2011 beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelte es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) ermittelt, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Gemäß § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Für Wertunterschiede, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung ergeben, hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in City-Lagen abgeleitet. Die Umrechnungskoeffizienten werden zusammen mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht, sind im Bodenrichtwertatlas dargestellt und stehen in GAA Online zum Abruf bereit.

#### 5.1.1 Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise -

Der Teilmarkt für Wohnbauland der offenen Bauweise verzeichnete 2010, hinsichtlich der Transaktionszahlen mit 1.222 Kauffällen gegenüber 1.131 im Vorjahr, einen Zugang von ca. 8 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um -10 % auf ca. 164,4 Mio. € gesunken. Auch der Flächenumsatz von 132 ha war im Vergleichszeitraum um -9 % rückläufig.

Die Bodenrichtwerte wiesen im Jahr 2010 im Wesentlichen ein stabiles Niveau auf. Lediglich in einigen Ortslagen musste auf Grundlage einer Vielzahl von Kauffällen eine geringfügige Anpassung des Bodenrichtwertniveaus von +/- 10 €/m<sup>2</sup> vorgenommen werden. Besonders nachgefragt waren im Ostteil der Stadt Grundstücke, die in einem Bodenrichtwertniveau von 100 €/m<sup>2</sup> bis 160 €/m<sup>2</sup> liegen. Wie im Jahr 2009 ist auch in 2010 zu beobachten, dass einzelne Bodenrichtwertgebiete in ihrer räumlichen Abgrenzung erweitert werden mussten. Es ist weiterhin ein verstärkter Entwicklungsdruck von ehemals gewerblich genutzten Standorten oder nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen zu verspüren, die zentrumsnah zur Innenstadt liegen und eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem haben. Diese Flächen entwickeln sich planungsrechtlich zum Wohnbauland. Oftmals werden diese Flächen von Bauträgern bis zur Errichtung eines schlüsselfertigen Wohngebäudes entwickelt, parzelliert und veräußert.

In ausgewählten Gebieten wie z.B. in den Ortsteilen Karlshorst und Köpenick ist eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken zu beobachten. Nachgefragt werden hier vor allem Grundstücke in guter Wohnlage. In einigen Gebieten wurde der Bodenrichtwert um 15 % bis 20 % angehoben.

Im Ortsteil Niederschönhausen gehört das Gebiet um den Heinrich-Mann-Platz zu den attraktivsten Wohnbaugebieten der offenen Bauweise. Der Gutachterausschuss bestätigte hier den Bodenrichtwert von 280 €/m<sup>2</sup>. Eine weitere positive Preisentwicklung ist im Ortsteil Köpenick, im Bereich Wendenschloß zu beobachten. Der Gutachterausschuss hat auf Grundlage der realisierten Kaufpreise den Bodenrichtwert von 170 €/m<sup>2</sup> auf 200 €/m<sup>2</sup> angehoben.



Abb. 14:  
Bauland



Abb. 15:  
Bauland in der offenen Bauweise, GFZ = 0,4

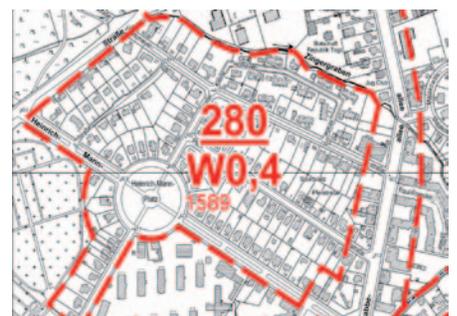


Abb. 16:  
Ausschnitt aus BRW-Karte: Flächen für Wohnbebauung am Heinrich-Mann-Platz im Ortsteil Niederschönhausen GFZ=0,4

Im Westteil der Stadt waren die Grundstückspreise im Wesentlichen stabil, so dass nur in ausgewählten Lagen Veränderungen des Bodenrichtwertniveaus gegenüber dem vorangegangenen Jahr zu beobachten waren. In einigen Lagen wurden höhere Kaufpreise erzielt, so dass die Bodenrichtwerte hier in einer Preisspanne von 10 €/m<sup>2</sup> bis 20 €/m<sup>2</sup> erhöht wurden. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage einer Vielzahl von Kauffällen das Bodenrichtwertniveau im Ortsteil Lichtenrade moderat um 10 €/m<sup>2</sup> (-5 %) abgesenkt. Dagegen wurden im westlich vom ehemaligen Zentralflughafen Tempelhof gelegenen Wohnbaugebiet „Manfred-von-Richthofen-Straße“ im vergangenen Jahr Kaufpreise erzielt, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen. Der Gutachterausschuss hat hier den Bodenrichtwert von 230 €/m<sup>2</sup> auf 300 €/m<sup>2</sup> (+30 %) angehoben.



Abb. 17:  
Beispiel für eine sehr gute Wohnlage im Ortsteil Grunewald

Das Gebiet um den U-Bahnhof Thielplatz (Ortsteil Dahlem) gehört berlinweit zu den attraktivsten Wohnbaugebieten der offenen Bauweise. Hier wurde zum 01.01.2011 der Bodenwert von 740 €/m<sup>2</sup> bestätigt. Ähnlich attraktiv ist die Wohnbaufläche südlich der Händelallee im Ortsteil Hansaviertel. Im Vergleich zum Vorjahr wurde hier der Bodenrichtwert von 600 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2010) auf jetzt 800 €/m<sup>2</sup> angehoben. Dieses Wohnbaugebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Regierungsviertels und grenzt an die Grün- und Erholungsfläche Großer Tiergarten. Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen im Westteil der Stadt (Grunewald und Dahlem) lag zum 01.01.2011 weiterhin bei 720 bis 740 €/m<sup>2</sup>. Dagegen wies die Spitzenlage im Ostteil der Stadt (im Bereich um den Heinrich-Mann-Platz in Pankow) einen Bodenrichtwert von 280 €/m<sup>2</sup> auf.

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - Westteil Berlins		
Wohnlage Lage	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlage:</b>		
• Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald	520 bis 740	520 bis 740
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Lankwitz (Nordwest), Spandau (Pichelsdorf / Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee)	280 bis 700	280 bis 800
• Frohnau	250	270
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Wilmersdorf (Mansfelder Str.)	520	520
• Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	180 bis 260	180 bis 260
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Gatow, Haselhorst, Staaken, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau	140 bis 200	140 bis 200
• Spandau	130	130
• West-Staaken (GFZ 0,4)	100	110
• West-Staaken (GFZ 0,2)	100	100
• Kladow	160	160

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - Ostteil Berlins		
Wohnlage Lage	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlage:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wendenschloß, Orankesee (Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)</li> </ul>	160 bis 260	160 bis 260
<b>mittlere und einfache Wohnlage:</b>		
<b>Treptow-Köpenick:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf</li> </ul>	85 bis 100	85 bis 100
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Johannisthal</li> </ul>	100 bis 130	100 bis 130
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumschulenweg</li> </ul>	100 bis 110	100 bis 110
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen</li> </ul>	70 bis 160	70 bis 170
<b>Pankow:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz</li> </ul>	80 bis 110	80 bis 170
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niederschönhausen, Rosenthal</li> </ul>	120 bis 150	120 bis 150
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf</li> </ul>	75 bis 140	75 bis 140
<b>Marzahn-Hellersdorf:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biesdorf-Süd, Biesdorf</li> </ul>	85 bis 110	85 bis 110
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biesdorf-Nord</li> </ul>	85 bis 110	85 bis 110
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaulsdorf, Mahlsdorf</li> </ul>	85 bis 110	85 bis 110
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marzahn</li> </ul>	90 bis 95	90 bis 100
<b>Lichtenberg-Hohenschönhausen:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falkenberg, Malchow, Wartenberg</li> </ul>	85 bis 110	85 bis 110
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alt-Hohenschönhausen, Neu-Hohenschönhausen</li> </ul>	100 bis 130	100 bis 130
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karlshorst, Friedrichsfelde</li> </ul>	120 bis 140	120 bis 160

Die folgenden Abbildungen (s. Abb. 18 bis Abb. 20) stellen beispielhaft die Unterschiede der Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland (dem sog. „Speckgürtel“) dar. Die Grafiken zeigen die Entwicklung der Preisniveaus für den Zeitraum der letzten 10 Jahre. Die Darstellungen sind nicht zur Ableitung konkreter Einzelpreise geeignet!

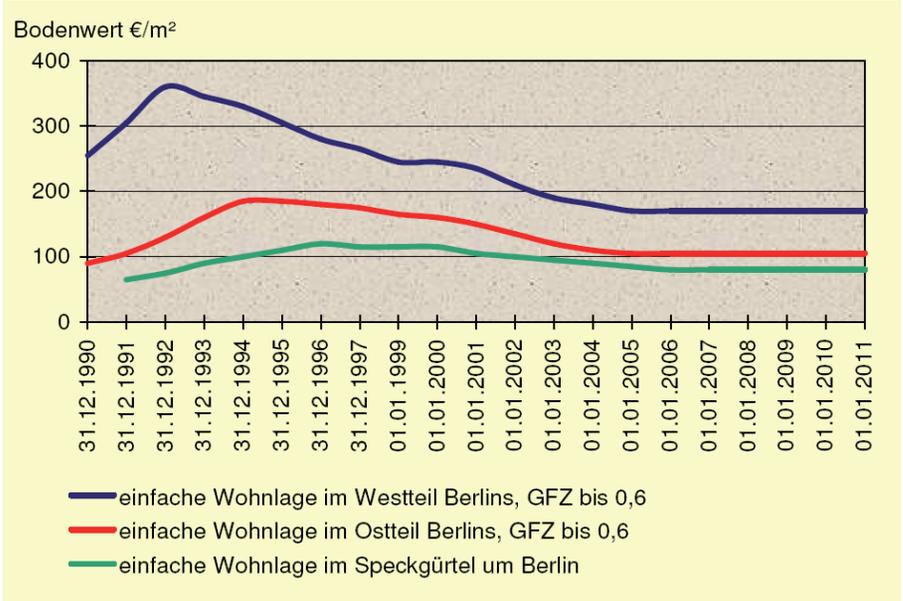


Abb. 18:  
 Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **einfachen Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

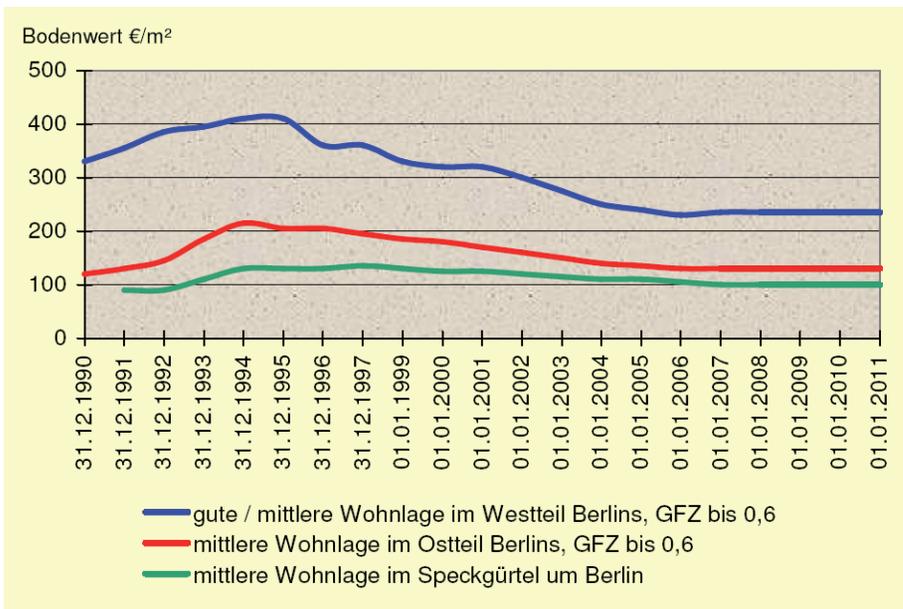


Abb. 19:  
 Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **mittleren Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

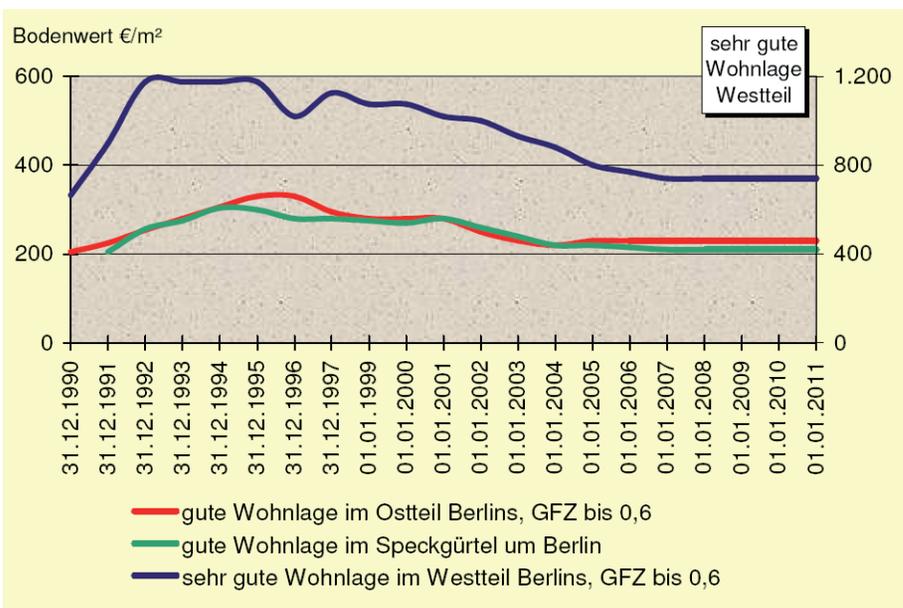


Abb. 20:  
 Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **sehr guten Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

Hinweis: Die Bodenwerte in €/m<sup>2</sup> für die „sehr gute Wohnlagen“ sind auf der rechts liegenden Größenachse skaliert!

### 5.1.2 Wohngebiete - geschlossene Bauweise -

Auf dem Teilmarkt für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise bewegt sich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr auf einem ansteigenden Niveau. Mit 382 Kauffällen standen dem Gutachterausschuss 18 % mehr Kauffälle als im Vorjahr für seine Beratungen zur Verfügung. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum zum Vorjahr um 42 % auf 166,3 Mio. € angestiegen, wobei der Flächenumsatz um ca. -13 % rückläufig war auf 52,8 ha im Jahr 2010. Insgesamt bietet dieser Teilmarkt kaum Anreize für Investoren. Die Nachfrage nach Bauland im Geschosswohnungsbau ist daher anhaltend niedrig. Auch wenn die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr angestiegen sind, decken sie noch nicht die Kostenmieten im Wohnungsneubau und bieten Investoren keine Anreize für den Wohnungsbau in der geschlossenen Bauweise.

Nachgefragt werden allerdings in Berlin-Mitte und angrenzenden Bereichen Baulandflächen, die eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,0 bis 2,5 zulassen. In diesen Bereichen wurden für Baulandflächen Preise erzielt, die deutlich über dem Niveau des vergangenen Jahres lagen. In den Ortsteilen Mitte und Prenzlauer Berg wurde in einigen Teilbereichen das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2011 in einer Spanne von 10 % bis 20 % angehoben. In dem Gebiet südlich der Torstraße wurde zum Stichtag des 01.01.2011 der Bodenrichtwert von 850 €/m<sup>2</sup> auf jetzt 1.000 €/m<sup>2</sup> und nördlich der Torstraße von 750 €/m<sup>2</sup> auf 900 €/m<sup>2</sup> angehoben. Auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg profitiert von der positiven Marktentwicklung. Der Gutachterausschuss hat hier in einigen Bereichen das Bodenrichtwertniveau unter Berücksichtigung der Kauffälle um 10 % angehoben. Eine ähnlich positive Marktentwicklung ist auch in den Ortsteilen Schöneberg und Charlottenburg zu beobachten, so dass auch hier das Bodenrichtwertniveau u.a. im Bereich südlich der Bismarckstraße um 15 %, von 610 €/m<sup>2</sup> auf 700 €/m<sup>2</sup> angehoben wurde. Insgesamt ist jedoch auf diesem Teilmarkt eine Preisstabilität zu beobachten, so dass sich das Bodenrichtwertniveau in dem GFZ-Bereich von 0,7 bis 2,0 im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr darstellt.

Die Angleichungstendenzen zwischen City-West und City-Ost sind abgeschlossen. Es sind die guten Lagen, die für Investoren für die Realisierung hochwertiger Eigentumsmaßnahmen nachgefragt werden.



Abb. 21: Wohngebäude im Ortsteil Kreuzberg

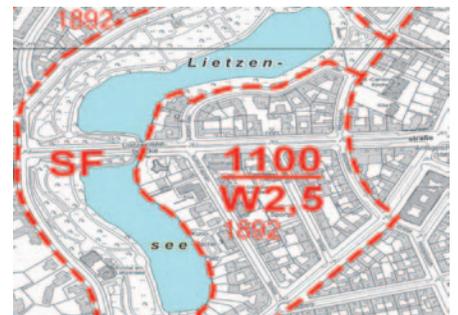


Abb. 22: Ausschnitt aus BRW-Karte: Fläche für Wohnbebauung am Lietzensee im Ortsteil Charlottenburg, GFZ = 2,5

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - Westteil Berlins			
Wohnlage Lage	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlage:</b>			
• Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0	570 bis 670	570 bis 670
<b>gute Wohnlage:</b>			
• Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz, Tiergarten,	1,0 - 1,3	400 bis 800	400 bis 800
• Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	2,5	630 bis 1.000	630 bis 1.100
<b>mittlere Wohnlage:</b>			
• Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln	1,0 - 1,2	200 bis 370	200 bis 370
• Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	2,0 - 2,5	500 bis 610	500 bis 610
<b>einfache Wohnlage:</b>			
• Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof	1,0 - 1,5	150 bis 230	150 bis 230
• Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	2,0 - 3,0	230 bis 460	230 bis 460

Für die Spitzenlage im Westteil der Stadt auf diesem Teilmarkt um den Lietzensee in Charlottenburg ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2011 mit 1.100 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen worden.

Für die Leipziger Straße liegt das Bodenrichtwertniveau weiterhin bei 900 €/m<sup>2</sup>. Dies ist einer der höchsten Werte für diesen Teilmarkt im Ostteil der Stadt. Er ergibt sich allerdings nur aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich eine sehr hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke mit einer typischen GFZ von 4,5 gegeben ist. Bezieht man diesen Wert mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses auf eine typische GFZ von 2,5 der verdichteten Innenstadtgebiete von Mitte und Prenzlauer Berg, ergibt sich ein Wert von rd. 620 €/m<sup>2</sup>. Daran zeigt sich, dass der bereits erwähnte Bereich südlich der Torstraße mit einem Bodenrichtwert von 1.000 €/m<sup>2</sup> eine deutlich höhere Attraktivität aufweist.

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - Ostteil Berlins			
Wohnlage Lage	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlage:</b>			
• Grünau, Köpenick, Rosenthal, Hohenschönhausen	0,8 bis 1,5	170 bis 290	170 bis 290
<b>mittlere und einfache Wohnlage:</b>			
• Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 - 1,0	120 bis 230	120 bis 230
• Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 - 1,5	180 bis 260	180 bis 350
• 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 700	340 bis 850
• Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße)	1,2 - 4,5	340 bis 900	340 bis 1.000

### 5.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der **kern- und mischgebietstypischen Nutzungen (M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen)** war auch 2010 durch nur wenige Investitionsanreize geprägt.

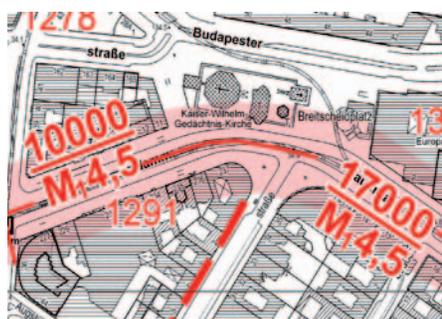


Abb. 23: Ausschnitt aus BRW-Karte, Tauentzienstraße

Dem Gutachterausschuss standen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für kern- und mischgebietstypische Nutzungen mit 27 Kauffällen nur eine geringe Anzahl zur Verfügung. Gegenüber 2009 ergab sich ein Rückgang um -10 %. Allerdings kann beim Blick auf die Absolutzahlen der Kauffälle eher von Stabilität auf niedrigem Niveau als von einer tendenziellen Entwicklung gesprochen werden. Die Nachfrage konzentriert sich auf Flächen in den Ortsteilen Mitte, Kreuzberg, Charlottenburg und Prenzlauer Berg. Allein im Ortsteil Mitte wurden insgesamt 12 Kaufverträge geschlossen. Außerhalb des S-Bahnringes gibt es keine Nachfrage an M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen. Im Straßenverlauf der Karl-Marx-Straße und der Müllerstraße (Ortsteil Wedding) wurde das Bodenrichtwertniveau um ca. -10 % abgesenkt.



Abb. 24: Tauentzienstraße in Charlottenburg

Die Kauffälle, die dem Gutachterausschuss zur Verfügung standen, waren häufig von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bestimmt, so dass sie für eine statistische Auswertung nicht geeignet waren. Wie bei den Wohnbauflächen der geschlossenen Bauweise lagen im Ortsteil Mitte auf dem Teilmarkt der kern- und mischgebietstypischen Nutzungen (M<sub>1</sub>- und M<sub>2</sub>-Flächen) eine Vielzahl der Kauffälle deutlich über dem Bodenrichtwertniveau des vorangegangenen Jahres. Der Gutachterausschuss hat daher im Ortsteil Mitte in einigen Gebieten das Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 10 % bis 38 % angehoben. Im Bereich der Dorotheenstraße / Kronenstraße / Charlottenstraße hat der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert des vergangenen Jahres von 2.900 €/m<sup>2</sup> auf nun 4.000 €/m<sup>2</sup> (+38 %) angehoben. Auch die angrenzenden Ortsteile Friedrichshain, Kreuzberg und Prenzlauer Berg profitierten von dieser positiven Marktentwicklung. Der Gutachterausschuss hat dort in einigen Bereichen auf Grundlage der realisierten Kaufverträge das Bodenrichtwertniveau um ca. 20 % angehoben. Eine ähnlich positive Entwicklung ist auch in Charlottenburg zu beobachten. So wurde beispielsweise der nördliche Straßenwert der Tauentzienstraße von 8.500 auf 10.000 €/m<sup>2</sup> (+ 20 %) angehoben.

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

**5.1.3.1 M<sub>1</sub>-Flächen - kerngebietstypische Nutzungen**

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

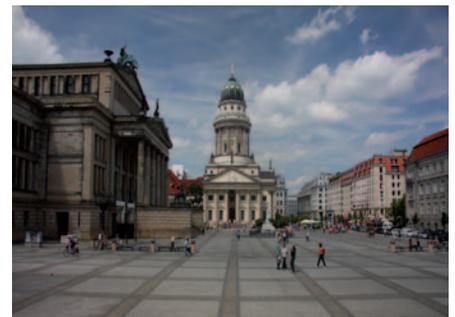


Abb. 25: Gendarmenmarkt

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M <sub>1</sub> -Flächen)			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	21.000	21.000
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	16.000	16.000
Südseite unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	17.000	17.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	16.000	16.000
Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße <sup>1)</sup>	4,5	7.300	7.300
Nordseite unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	8.500	10.000
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße <sup>1)</sup>	4,5	5.500	5.500
Potsdamer Platz, Leipziger Platz <sup>1)</sup>	4,5	6.800	6.800
südwestlich vom Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	5.200	5.200
Alexanderplatz	4,5	5.500	5.500
oberer Kurfürstendamm <sup>1)</sup>	4,5	3.700	3.700
Karl-Marx-Straße zwischen Weichsel- und Werbellinstraße <sup>1)</sup>	4,5	2.000	1.800
Wilmsdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	3.600	3.600
Hermannplatz <sup>1)</sup>	4,5	3.000	3.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	2.400	2.400
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	2.900	4.000
sonstige historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	2.300	2.300
Müllerstraße (Wedding) <sup>1)</sup>	4,5	2.000	1.800
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	1.700	1.700
südliche Friedrichsstadt, Kochstraße <sup>2)</sup>	4,5	1.700	2.000
Ostbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	1.200	1.200
Altstadt Spandau <sup>2)</sup>	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	2,0	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	1.500	1.500

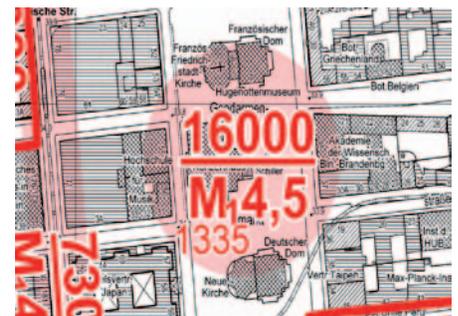


Abb. 26: Ausschnitt aus BRW-Karte: M1-Fläche am Gendarmenmarkt in Berlin-Mitte, GFZ = 4,5, BRW-Zone 1335

1) (überwiegend) Geschäftslage  
2) (überwiegend) Bürolage

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M<sub>1</sub>\*-Flächen) stellen die **Einzelhandelszentren** dar (s. folgende Tabelle).

Einzelhandelszentren (M<sub>1</sub>\*-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert <sup>1)</sup> 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert <sup>1)</sup> 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
Spandauer Arkaden	4,0	1.500	1.500
Ringcenter I – III	4,0	1.500	1.500
Schönhauser Allee Arkaden	4,0	1.500	1.500
Le Clou	4,0	1.500	1.500
Am Borsigturm	4,0	1.500	1.500
Prerower Platz, Lindencenter	4,0	1.100	1.100
Gropiuspassagen	4,0	1.100	1.100
Gesundbrunnen-Center	4,0	1.100	1.100
Park-Center-Treptow	4,0	1.100	1.100
Forum Köpenick	4,0	1.100	1.100
Eastgate	4,0	1.100	1.100
Zentrum Schöneweide	4,0	700	700
Hellersdorfer Straße, Spreecenter	4,0	700	700

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

 5.1.3.2 M<sub>2</sub>-Flächen - mischgebietstypische Nutzungen

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

 Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M<sub>2</sub>-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
Oranienburger Str. / Mombijoustr. (Mitte)	3,5	1.450	1.500
Badstraße	3,0	750	750
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn	3,0	2.000 1.350	2.000 1.400
Schönhauser Allee (Danziger Str. bis Bornholmer Str.)	3,0	950	950
Frankfurter Allee (Voigt- bis Möllendorfstr.) (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 (Scharfstraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	800 1.200	800 1.200
Kaiser-Wilhelm-Str. / Leonorenstraße	2,0	800	800
Residenzstraße	2,0	550	550
Baumschulenstraße	1,5	380	380
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	550 450	550 450
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	550	550

### 5.1.4 Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe

Nach Angaben des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ ist im Jahr 2010 das reale Bruttoinlandsprodukt in Berlin um +2,7 % (Bund +3,6 %) angestiegen. Auch im Bereich der Industrie ist in der Bundeshauptstadt die reale Bruttowertschöpfung auf +5,8 % (Bund +11,3 %) angestiegen. Der Dienstleistungsbereich hat eine ähnlich positive Entwicklung im vergangenen Jahr verzeichnet. So konnte z.B. im Unternehmensdienstleistungsbereich eine Wertschöpfung von +2,8 % (Bund +1,9 %) erzielt werden.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G-Flächen)			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2010 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
Pankow: Lindenhof	--	30	30
Spandau: West-Staaken	--	30	40
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg	--	60	60
Steglitz: Barnackufer	--	60	60
Neukölln: Kanalstraße	--	90	90
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße	--	60	60
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstr.	--	70	70
Tempelhof: Oberlandstraße	--	90	90
Köpenick: Wilhelminenhofstraße / Edisonstraße	--	90	90
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm	--	130	130
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	140	140
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	170	150
Schöneberg: Bessemers Straße / Eresburgstraße	1,5	180	180
Charlottenburg: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße	2,5	220	220
Treptow: An den Treptowers / Spree	4,0	550	700
Tiergarten: Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	580	520
Charlottenburg: Salzufer / Franklinstraße	2,5	750	750

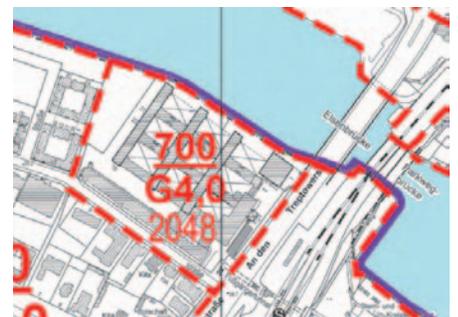


Abb. 27: Ausschnitt aus BRW-Karte: gewerbliche Bauflächen an den Treptowers, GFZ = 4,0 BRW-Zone 2048



Abb. 28: Gewerbegebiet „An den Treptowers“ im Ortsteil Treptow, GFZ = 4,0, BRW-Zone 2048

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kauffallzahlen im Jahr 2010 bei bebauten Gewerbegrundstücken um 54 % auf 114 Kauffälle angestiegen. Bei unbebauten Grundstücken sind die Kauffallzahlen zurückgegangen um -15 %. Flächen an Gewerbe- und Industriestandorten wurden kaum nachgefragt. Wie im vorangegangenen Jahr sind hier verstärkte Umwandlungstendenzen zu erkennen. Die Gewerbe- und Industriestandorte entwickelten sich planungsrechtlich zum Wohnbauland oder zu einer kerngebietstypischen Nutzung. Die Nebenlagen für Bürostandorte unterliegen einem erhöhten Angebotsdruck, die Nachfrage ist hier sehr gering. Das Bodenrichtwertniveau auf dem Teilmarkt der Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe war im Wesentlichen stabil. Der Gutachterausschuss hat lediglich in einzelnen Lagen das Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von -10 €/m<sup>2</sup> bis -20 €/m<sup>2</sup> abgesenkt.

Dem gegenüber wurde das Bodenrichtwertniveau im Ortsteil Alt-Treptow für den Bereich „Treptowers“ von 550 €/m<sup>2</sup> auf jetzt 700 €/m<sup>2</sup> (30 %) angehoben. Dieser Bereich profitiert ganz außerordentlich von der Entwicklung des Spreerraums für produktionsnahe Nutzungen.

In Stadtrandlagen hat der Gutachterausschuss für Gewerbeflächen ein Bodenrichtwertniveau von 30 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Wertmäßig Spitzenlage im Westteil Berlins ist der Bereich Salzufer / Franklinstraße zwischen Spree und Landwehrkanal in Charlottenburg mit einem Bodenrichtwert von 750 €/m<sup>2</sup>, im Ostteil der Stadt das Gebiet zwischen Hoffmannstr. und Spree in Treptow mit 700 €/m<sup>2</sup> (Bereich um die Treptowers). Für den Bereich um den Flughafen Schönefeld hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 die Bodenrichtwertzonen Baufeld Ost I bis III gebildet. Je nach planungsrechtlicher Nutzung dieser Baugebiete wurden hier Bodenrichtwerte von 60 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2011 ausgewiesen.

### 5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

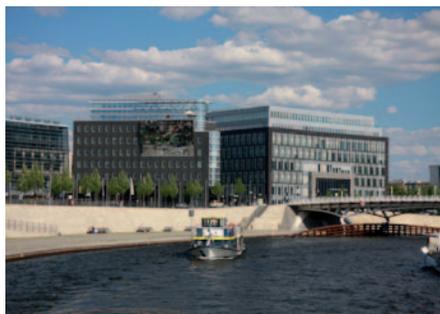


Abb. 29:  
Entwicklungsbereich in Mitte, Schiffbauerdamm

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 Ausgleichsbeitragspflicht 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“) oder
- 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 01.01.2011 ergeben (Neuordnungsqualität durch die städtebauliche Maßnahme – Zusatzbezeichnung „N“).

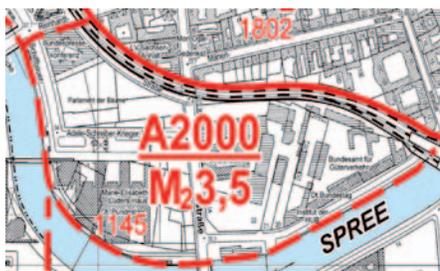


Abb. 30:  
Ausschnitt aus BRW-Karte: Entwicklungsbereich  
„Hauptstadt“, BRW- Zone 1145 in Berlin - Mitte

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. Nachdem im Juli 2010 für die Sanierungsgebiete „Traveplatz - Ostkreuz“ (Friedrichshain), „Komponistenviertel“ (Weißensee), „Wederstraße“ (Neukölln) und „Oberschöneweide“ (Köpenick) die förmliche Festlegung per Rechtsverordnung aufgehoben wurde, wurden hier Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „A“ oder „N“ ermittelt. Für das Gebiet „Komponistenviertel“ hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert von 250 €/m<sup>2</sup> für die Nutzung W 1,5 zum Stichtag 01.01.2011 ausgewiesen.

## 5.2      **Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen**

### 5.2.1    **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. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten i.d.R. ausgeschlossen. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil in einer Spanne von 30 % bis zu 60 % des baureifen Landes .

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30, 33, und 34 des Baugesetzbuches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die **öffentliche** Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab.

Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Einzelfalles können keine Bodenrichtwertzonen gebildet werden, die jeweils Gebiete mit gleichartiger Qualität umfassen.

### 5.2.2    **Gemeinbedarfsflächen (GB)**

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Ansonsten sind sie (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen.

Der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen orientiert sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte sind der jeweiligen Bodenrichtwertzone direkt zugeordnet.

## 5.3      **Marktfähiges Nichtbauland**

Sogenannte Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch sog. sonstige Flächen, die u.a. auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind.

Der Gutachterausschuss hat auch für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach übergeordneten Nutzungsarten gebildet:

- Landwirtschaftliche Flächen (LW)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)
- Sonstige Flächen (SF)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte mit einer Untergliederung nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Ergänzung des allgemeinen Wertniveaus des jeweiligen Teilmarktes. Der Bodenrichtwert entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke mit der durchschnittlichen Qualität der jeweiligen Nutzungsart.

### **5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)**

#### **5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten im Land Brandenburg aus der angrenzenden Umgebung Berlins herangezogen.

Zum Erwerbsgartenbau zählen Flächen im Freiland sowie unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

#### **5.3.1.2 Begünstigtes Agrarland**

Es kann unterstellt werden, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in Berlin auf den Markt kommen, i.d.R. als „begünstigtes Agrarland“ gehandelt werden.

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

### **5.3.2 Sonstige Flächen (SF)**

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen u.a..

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist i.d.R. kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist rechtlich geregelt.

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

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>	Wertniveau 01.01.2011 €/m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker	0,80	0,50 bis 1,00
- Grünland	0,60	0,40 bis 0,80
- Erwerbsgartenbau	15	10 bis 20
Forstflächen (F)	0,30	0,20 bis 0,40
Begünstigtes Agrarland	10	5 bis 15
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit- und Erholung		
- größere Gebiete	30	20 bis 40
- Einzelparzellen	60	30 bis 100
- in Wasserlage mit der Möglichkeit einer Wassersport- nutzung		80 bis 200
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	80	
- in Wasserlage - große Parzellen	120	
- kleine Parzellen	140	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Sonstige Freiflächen <sup>1)</sup>	15	

1) Hierunter sind alle übrigen, zuvor nicht differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst.

## 5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2010 (2009) um 13 % auf 5.200 (4.612) gestiegen. Der Flächenumsatz blieb bei einem geringen Rückgang um -1 % annähernd gleich, der Geldumsatz nahm dagegen um 37 % deutlich zu. Mit einem von 60 % auf 62 % leicht gestiegenen Anteil am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bildeten die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Jahr 2010 den wertrelevant größten Teilmarkt. Von diesen entfielen über 62 % (61 %) der Transaktionen und 67 % (65 %) der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** ausgewiesen und **umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte eher die **Wohn-/Nutzfläche** eines Grundstücks bekannt sein als die **Geschossfläche**. **Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen**, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche **Umrechnungsfaktoren** angeben lassen. Zur Vereinfachung einer überschlägigen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus werden diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den unterschiedlichen Gebäudearten in den folgenden Abschnitten genannt. Sie wurden abgeleitet als Mittelwerte aus einer Vielzahl von Kauffällen, in denen beide Flächen bekannt waren.

### 5.4.1 Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2010 (2009) insgesamt 1.611 (1.399) Grundstücke den Eigentümer. Die im letzten Jahr noch rückläufigen Verkaufszahlen bei den Wohn- und Geschäftshäusern verzeichneten 2010 mit 812 (667) Kauffällen ein Umsatzplus von 22 % und der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser mit 799 (732) Kauffällen ein Umsatzplus in Höhe von 9 % gegenüber 2009. Die Objekte mit gewerblichem Mietanteil legten speziell in den letzten 4 Monaten des Jahres 2010 deutlich zu.

Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen von insgesamt 15 % hat auch der Geldumsatz kräftig zugelegt. Die Kaufpreissumme stieg um 50 % auf 2.995,7 Mio. € (2.003,6 Mio. €). Bezogen auf Wohn- und Geschäftshäuser ist eine Steigerung von 73 %, bei den reinen Mietwohnhäusern ein Umsatzzuwachs von 24 % zu verzeichnen. Dieser Zuwachs ist im wesentlichen auf vermehrte Verkäufe komplexer Wohnanlagen in den Bezirken Neukölln, Kreuzberg und Mitte zurückzuführen.

Es ist zu ersehen, dass der Berliner Mietwohnungsmarkt nach den erheblichen Schwankungen in den letzten Jahren wieder als sichere Kapitalanlage geschätzt wird. Viele Investoren setzen dabei auf die verhältnismäßig sicheren Mieten mit Steigungspotential, speziell durch Neuvermietung nach Wertsteigerung der Häuser. Mit einem Anteil von 69 % nach Kauffällen lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

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

Das Preisverhalten auf diesem Teilmarkt zeigt überwiegend Preissteigerungen, bei Altbauten im Ostteil teilweise bis über 10 %. Zu leichten Preisrückgängen kam es nur in einzelnen Teilmarktsegmenten: im Westteil Berlins bei Altbauobjekten mit guter Ausstattung; im Ostteil Berlins überwiegend bei Objekten neuerer Baujahre.

Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien der Mietwohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung Kaufpreissteigerungen bis zu anderthalb Jahresmieten auszumachen. Bei den reinen Mietwohnhäusern fällt die Steigerung wesentlich geringer aus.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2010 (2009) veräußerten reinen Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Verkäufe in Paketen) lag bei 1.665.000 € (1.440.000 €). Das entspricht 735 €/m<sup>2</sup> (675 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche,

bzw. dem 13,9-fachen (13,5-fachen) der Jahresnettomiete. Die mittlere Größe dieser Renditegrundstücke betrug 1.782 m<sup>2</sup> (1.799 m<sup>2</sup>) Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

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.

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	73 / 100	78 / 100	--- <sup>1)</sup>
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	76 / 100	75 / 100	---
Nachkriegsbauten 1949-1989	76 / 100	80 / 100	84 / 100
Nachkriegsbauten ab 1990	80 / 100	81 / 100	87 / 100

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering ist

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.

Abb. 31 zeigt die Kaufpreisentwicklung in den letzten Jahren bei den Büro- und Geschäftshäusern unter Einbeziehung der für Immobilienportfolios gezahlten Preise. Die nachstehende Grafik (Abb. 32) visualisiert die für reine Mietwohnhäuser (ohne Verkäufe in Paketen) bezahlten Kaufpreise einschließlich der Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreisniveaus seit 2005.

Abb. 31:  
Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bei Büro- und Geschäftshäusern  
(Angabe: Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)

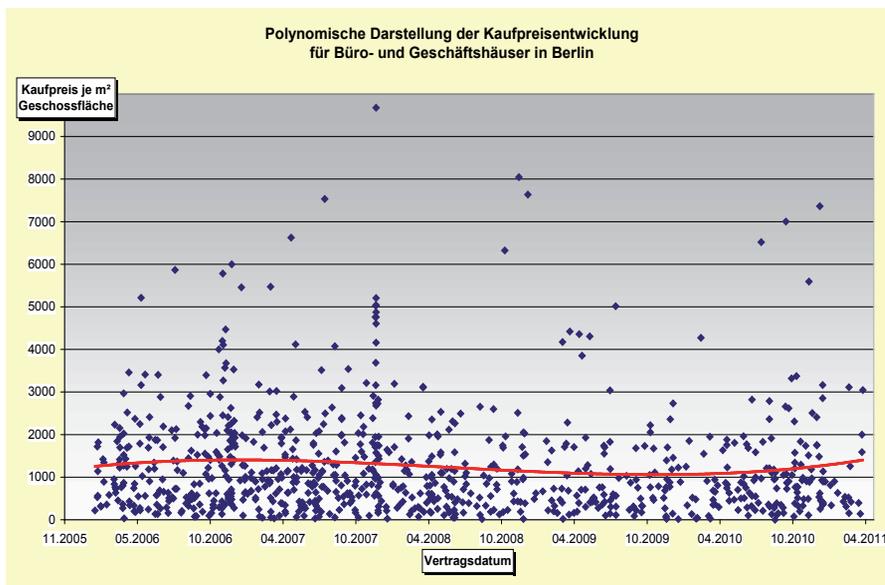
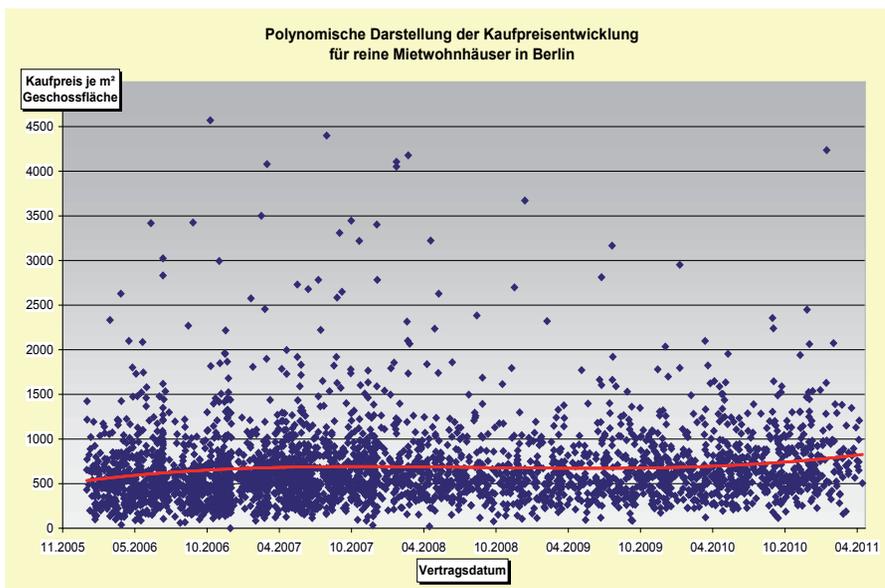


Abb. 32:  
Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bei reinen Mietwohnhäusern  
(Angabe: Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)



### 5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser (Beispiel siehe Abb. 33) sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.



Abb. 33:  
Mehrfamilienhäuser Altbau

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil					
Gebäudeart	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2009		2010	
		Anzahl der Kauffälle: 386		Anzahl der Kauffälle: 441	
Teilmarkt		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	265 bis 575 415	---	310 bis 560 425	---
	2	--- <sup>5)</sup>	115 bis 450 <sup>7+8)</sup> 240	---	---
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	220 bis 600 365 (12,2)	335 bis 610 460 (12,8)	230 bis 765 415 (13,0)	415 bis 780 555 (13,3)
	2	---	180 bis 510 320 (11,8)	290 bis 800 510 (---)	280 bis 555 430 (---)
gute Ausstattung <sup>4)</sup>	1	335 bis 805 545 (12,3)	565 bis 975 750 (15,6)	270 bis 760 510 (12,9)	465 bis 1.305 890 (15,8)
	2	495 bis 1.250 855 (16,0)	260 bis 880 560 (13,5)	575 bis 1.300 900 (16,5)	390 bis 910 640 (13,9)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)		325 bis 1.170 595 (13,4)	220 bis 965 535 (13,5)	445 bis 930 620 (13,7)	285 bis 780 550 (13,3)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		---	entfällt	620 bis 885 <sup>9)</sup> 730 (15,7)	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		480 bis 800 580 (13,2)	entfällt	440 bis 765 585 (12,6)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau					
- Baujahre 1949-1989		315 bis 1.190 <sup>9)</sup> 620 (12,2)	250 bis 890 515 (12,5)	300 bis 1.090 <sup>10)</sup> 650 (12,8)	280 bis 855 470 (12,9)
- Baujahre ab 1990		570 bis 1.665 965 (13,8)	460 bis 1.700 <sup>8)</sup> 1.175 (11,6)	670 bis 1.590 <sup>11)</sup> 1.105 (14,5)	770 bis 1.490 1.010 (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, Hohen-schönhausen
- 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) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering ist
- 6) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.050 €/m<sup>2</sup>
- 7) Überwiegend schlechter baulicher Zustand
- 8) Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im Ostteil bekannt
- 9) Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im sozialen Wohnungsbau bekannt
- 10) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.100 €/m<sup>2</sup>
- 11) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.400 €/m<sup>2</sup>

### 5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser



Abb. 34:  
Wohn- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshäuser (Beispiel s. Abb. 34) sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten.

Wohn- und Geschäftshäuser					
Gebäudeart	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2009 Anzahl Kauffälle: 375		2010 Anzahl Kauffälle: 545	
Teilmarkt		Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
<b>Altbauten (Baujahre vor 1919)</b>					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	285 bis 525 435	---	220 bis 840 420	---
	2	--- <sup>5)</sup>	---	---	---
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	225 bis 640 390 (11,1)	360 bis 625 520 (14,8)	200 bis 620 410 (12,5)	335 bis 755 560 (15,3)
	2	270 bis 575 <sup>6)</sup> 430 (---)	210 bis 650 365 (12,0)	260 bis 655 495 (---)	295 bis 665 480 (13,8)
gute Ausstattung <sup>4)</sup>	1	280 bis 845 545 (13,2)	495 bis 1.040 <sup>8)</sup> 780 (15,3)	250 bis 915 545 (13,0)	440 bis 1.360 <sup>10)</sup> 890 (16,2)
	2	495 bis 1.210 <sup>7)</sup> 790 (15,0)	315 bis 1.015 600 (11,5)	475 bis 1.300 <sup>10)</sup> 845 (15,4)	300 bis 960 560 (11,7)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)		355 bis 990 <sup>8)</sup> 585 (12,8)	300 bis 815 485 (---)	375 bis 1.035 705 (11,1)	290 bis 970 600 (10,0)
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)</b>					
- Baujahre 1949-1989		400 bis 1.075 690 (11,1)	330 bis 1.050 <sup>6)</sup> 610 (---)	390 bis 1.230 730 (12,2)	---
- Baujahre ab 1990		495 bis 1.745 1.020 (14,4)	570 bis 2.490 <sup>9)</sup> 1.290 (---)	335 bis 2.170 1.060 (15,6)	610 bis 1.915 <sup>11)</sup> 1.070 (15,6)

- 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, Hohen-schönhausen
- 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) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering ist
- 6) Nur wenige Kauffälle
- 7) Objekte in sehr guter Wohnlage bis etwa 2.800 €/m<sup>2</sup>
- 8) In Einzelfällen bis etwa 1.800 €/m<sup>2</sup>
- 9) In Mitte Kaufpreise bis etwa 4.400 €/m<sup>2</sup>
- 10) In Einzelfällen bis etwa 2.000 €/m<sup>2</sup>
- 11) In Mitte Kaufpreise bis etwa 3.200 €/m<sup>2</sup>

### 5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien

Bei dieser Art von Immobilien handelt es sich in der Regel um Geschossbauten, die ausschließlich der Büro- oder Praxisnutzung, Zwecken der Verwaltung sowie dem Einzelhandel dienen (Beispiel s. Abb. 35).



Abb. 35:  
Reines Büro- und Geschäftshaus

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Gebäudeart	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2009 Anzahl der Kauffälle: 79		2010 Anzahl der Kauffälle: 108	
Teilmarkt	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1919)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	515 bis 1.710 905 (---)	220 bis 2.730 <sup>4)</sup> 1.230 (15,1)	535 bis 1.245 965 (14,6)	340 bis 1.960 <sup>6)</sup> 845 (---)
Einzelhandel	--- <sup>1)</sup>	---	---	---
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	330 bis 1.845 <sup>2)</sup> 1.090	---	---	---
Einzelhandel	---	---	---	---
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	325 bis 2.100 <sup>3)</sup> 1.055 (14,3)	110 <sup>5)</sup> bis 785 530 (---)	280 bis 1.775 <sup>3)</sup> 825 (13,0)	110 bis 1.110 550 (---)
Einzelhandel	---	220 bis 1.140 440	360 bis 1.750 895	200 bis 970 445
Neubauten (Baujahre ab 1990)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	705 bis 2.220 1.745 (---)	590 bis 1.790 <sup>2)</sup> 1.235 (15,0)	---	1.095 bis 2.410 1.790 (13,0)
Einzelhandel	---	510 bis 1.700 <sup>2)</sup> 980	865 bis 1.511 <sup>3)</sup> 1.240	1.210 bis 2.785 1.790

- 1) ---Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Nur wenige Kauffälle
- 3) In Einzelfällen bis 4.300 €/m<sup>2</sup>
- 4) Im Ortsteil Mitte bis über 5.000 €/m<sup>2</sup>
- 5) Verkauf von leerstehenden Plattenbauten im schlechten Zustand ab 19 €/m<sup>2</sup>
- 6) In Einzelfällen bis etwa 3.200 €/m<sup>2</sup>

### 5.4.1.4 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 zurückliegenden Jahren aufgrund der nachlassenden Umwandlungsaktivitäten bei einem Angebotsüberhang an umgewandelten Eigentumswohnungen zurückgegangen, so ist seit 2005 wieder eine leicht steigende Nachfrage festzustellen.

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

### Umwandlungsobjekte

Teilmarkt Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)	
	2009 Anzahl Kauffälle: 18	2010 Anzahl Kauffälle: 21
Altbauten (Baujahre vor 1919)	565 bis 1.835 1.145 (15,5)	590 bis 1.645 1.110 (14,3)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)	845 bis 960 <sup>1)</sup> 880 (13,1)	--- <sup>2)</sup>
Nachkriegsbaujahre (Baujahre ab 1949)	655 bis 1.840 <sup>1)</sup> 1.035 (14,3)	945 bis 1.560 <sup>1)</sup> 1.210 (---)

1) Nur wenige Kauffälle

2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering ist

#### 5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte 2010 tendenziell weiter zu. In der Mehrzahl der Marktsegmente, insbesondere bei den Neubauten, sind Preissteigerungen zu verzeichnen. Nur vereinzelt stagnierten die arithmetischen Mittelwerte oder gingen in Ausnahmefällen sogar zurück.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nahm im Berichtsjahr um 10 % zu. Im Jahr 2010 (2009) wechselten insgesamt 3.098 (2.808) Grundstücke den Eigentümer.

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 Kapitel 3.2.1, S. 14.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2010 (2009) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 1.676 €/m<sup>2</sup> (1.591 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 158 m<sup>2</sup> (155 m<sup>2</sup>) Geschossfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche (vgl. Abschnitt 5.4)** beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 80/100, bei Villen- und Landhäusern etwa 75/100.

In der folgenden Tabelle sind die Kaufpreisspannen, berechnete Mittelwerte und die jeweils zugrundeliegenden Kauffallzahlen aller im Jahr 2010 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser auf Altbezirks- bzw. Ortsteilebene zusammengestellt. Das im Mittel mit jeweils 3.985 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche höchste Preisniveau wiesen die Einfamilienhäuser in den Ortsteilen Grunewald und Dahlem auf. Die Daten dieser Tabelle sind in Abb. 36 grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohnfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller 2010 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser in den Altbezirken bzw. Ortsteilen dargestellt.

**Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altbezirk bzw. Ortsteil	2009 Anzahl Kauffälle: 1.695			2010 Anzahl Kauffälle: 1.909		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	0	--- <sup>1)</sup>		0	---	
Tiergarten	1	---		2	---	
Wedding	2	---		3	1.325 bis 2.335	1.705
Prenzl. Berg	1	---		8	1.270 bis 3.240	2.545 <sub>1)</sub>
Friedrichshain	2	---		0	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Charlottenburg	30	1.615 bis 3.140	2.460	32	1.860 bis 3.905	2.990
Spandau	178	1.115 bis 2.275	1.725	190	1.050 bis 2.325	1.705
Wilmerdorf	26	2.770 bis 3.605	3.140	30	2.765 bis 3.955	3.445
Grunewald	3	2.945 bis 4.775	3.630	6	2.885 bis 6.550	3.985
Zehlendorf	148	1.405 bis 3.700	2.540	186	1.705 bis 4.135	2.895
Dahlem	14	2.095 bis 4.331	3.200	20	2.335 bis 6.250	3.985
Schöneberg	0	---		0	---	
Steglitz	95	1.565 bis 2.720	2.165	170	1.565 bis 2.975	2.285
Tempelhof	160	1.130 bis 2.395	1.720	167	1.310 bis 2.480	1.865
Neukölln	157	1.095 bis 2.200	1.635	153	1.080 bis 2.235	1.605
Treptow	89	905 bis 2.125	1.575	99	800 bis 2.275	1.605
Köpenick	89	870 bis 2.025	1.430	117	730 bis 2.440	1.545
Lichtenberg	89	1.175 bis 2.375	1.775	106	1.350 bis 2.345	1.815
Weißensee	46	725 bis 2.055	1.415	40	805 bis 2.370	1.515
Pankow	88	1.470 bis 2.545	2.090	81	950 bis 2.605	1.895
Reinickendorf	293	1.145 bis 2.600	1.865	278	1.260 bis 2.805	2.030
Marzahn	58	1.215 bis 2.395	1.800	67	1.250 bis 2.415	1.860
Hohenschönhausen	38	850 bis 2.475	1.565	52	1.190 bis 2.380	1.775
Hellersdorf	88	1.150 bis 2.825	1.945	102	965 bis 2.695	1.775

- 1) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Überwiegend Verkäufe von Neubauobjekten im Entwicklungsgebiet „Alter Schlachthof“

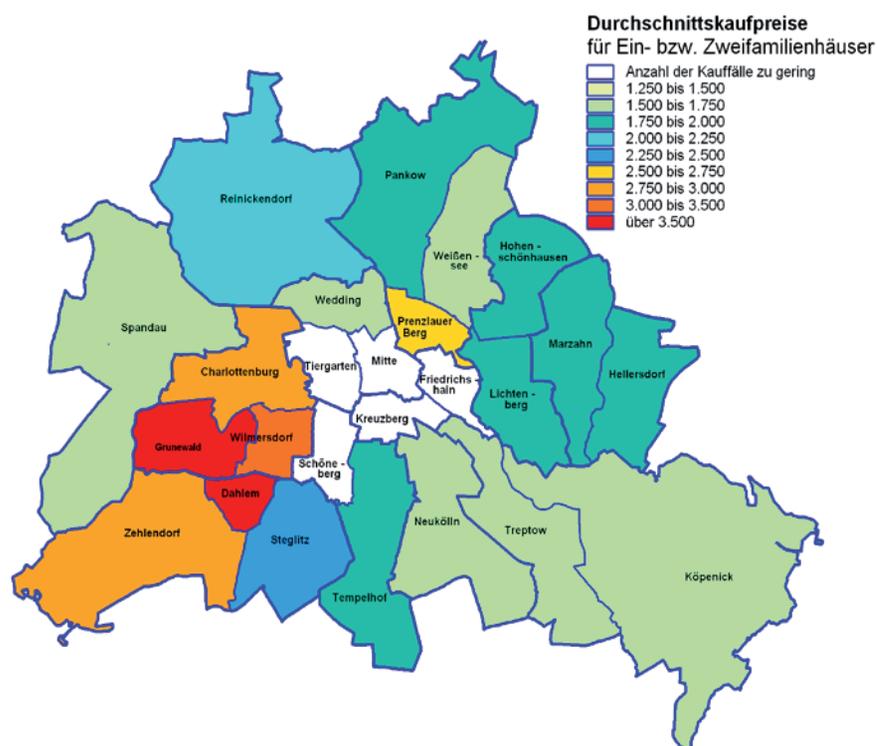


Abb. 36:  
Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2010

Nach der Anzahl der Kauffälle waren die Baujahrsgruppen am Umsatz dieses Teilmarktes 2010 wie folgt beteiligt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle				
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahre			
	vor 1919	1919 - 1948	1949 – 1989	ab 1990
freistehend	3%	20%	21%	13%
Doppelhäuser	1%	7%	5%	6%
Reihenhäuser	0%	6%	5%	13%
insgesamt	4%	33%	31%	32%

Soweit möglich werden im Folgenden zu den einzelnen Gruppen der Ein- und Zweifamilienhäuser 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 5.5.1.2, 5.5.2.2 und 5.5.3.2 und für Wohnungen in Zweifamilienhäusern unter 5.5.4.3 ausgewiesen.

#### 5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei etwa jedem zweiten im Jahr 2010 verkauften Eigenheim (57 %) handelte es sich um ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus. Das entspricht etwa dem langjährigen Umsatzanteil dieses Teilmarktes. In beiden Stadtlagen zeigten sich die Preise im Durchschnitt stabil, waren jedoch in den einzelnen Teilmärkten recht uneinheitlich. Eine Preissteigerung war im Westteil insbesondere bei den Neubauten festzustellen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2010 (2009) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 284.000 € (255.000 €), das sind 1.675 €/m<sup>2</sup> (1.595 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche.

**Typische Kaufpreisspannen** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, unterschieden nach West / Ost:

Baujahre vor 1949:                    175.000 bis 450.000 € / 110.000 bis 265.000 €  
 Baujahre 1949 bis 1989:           175.000 bis 330.000 € / 120.000 bis 250.000 €  
 Baujahre ab 1990:                    260.000 bis 520.000 € / 190.000 bis 330.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Westteil Berlins</b>				
<b>Anzahl Kauffälle: 701</b>				
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	405 bis 1.490 735	50 bis 360 160	830 bis 2.185 1.465	↑
gute Wohnlage	445 bis 1.500 870	110 bis 400 220	915 bis 3.155 1.890	↘
Sehr gute Wohnlage	550 bis 1.315 930	95 bis 515 295	1.650 bis 4.680 3.070	↔
Gesamt	405 bis 1.500 800	50 bis 515 195	740 bis 2.765 1.640	↔
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	425 bis 1.270 765	70 bis 405 150	830 bis 2.130 1.455	↔
gute Wohnlage	485 bis 1.460 835	85 bis 390 180	1.040 bis 3.075 1.995	↗
sehr gute Wohnlage	465 bis 1.490 920	130 bis 400 205	1.395 bis 4.500 2.575	↔
(Baujahre 1971 bis 1999)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.455 665	90 bis 490 180	905 bis 2.005 1.440	↗
gute Wohnlage	400 bis 1.285 745	80 bis 510 225	995 bis 2.475 1.710	↘
Sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
(Baujahre ab 2000)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.470 620	130 bis 315 195	1.145 bis 2.370 1.745	↗
gute Wohnlage	475 bis 935 620	105 bis 260 210	2.480 bis 3.070 2.785	↑
Sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
Gesamt	400 bis 1.490 725	70 bis 625 180	795 bis 2.415 1.555	↔
Westteil insgesamt	400 bis 1.500 755	50 bis 625 185	720 bis 2.550 1.580	↗

1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage  
 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>Anzahl Kauffälle: 497</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	425 bis 1.425 830	50 bis 400 155	420 bis 1.730 1.030	↔
gute Wohnlage	510 bis 1.430 970	115 bis 475 235	505 bis 1.620 945	↓
Gesamt	425 bis 1.430 850	50 bis 475 165	410 bis 1.690 1.000	↓
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	470 bis 1.465 805	65 bis 265 130	720 bis 1.990 1.305	↔
gute Wohnlage	610 bis 1.105 835	60 bis 175 125	1.200 bis 2.085 <sup>3)</sup> 1.650	↑
(Baujahre 1990 bis 1999)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.085 650	70 bis 295 135	875 bis 2.500 1.650	↔
gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
(Baujahre ab 2000)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.325 595	70 bis 340 150	1.120 bis 2.375 1.670	↔
gute Wohnlage	435 bis 620 460	85 bis 200 160	1.485 bis 2.025 <sup>3)</sup> 1.810	↔
Gesamt	400 bis 1.465 665	60 bis 340 140	935 bis 2.335 1.600	↔
Ostteil insgesamt	400 bis 1.465 730	50 bis 475 150	645 bis 2.160 1.390	↔

1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage

2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

3) Nur wenige Kauffälle

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

↔ unverändert (± 2 %)

↗ steigend bis 10 %    ↑ steigend über 10 %

↘ fallend bis 10 %    ↓ fallend über 10 %

## 5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke an dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser lag wie im Vorjahr bei 19 %. Die durchschnittlichen Kaufpreise bei dieser Objektgruppe zeigten überwiegend steigende Preistendenzen. Hier waren es insbesondere die Vorkriegsbauten im Westteil sowie die Neubauten im Ost- und Westteil die eine steigende Preisentwicklung erkennen ließen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2010 (2009) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 246.000 € (231.000 €), das sind 1.700 €/m<sup>2</sup> (1.630 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche.

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

Baujahre vor 1949:            130.000 bis 350.000 € / 100.000 bis 180.000 €  
 Baujahre 1949 bis 1989:    150.000 bis 290.000 € / 100.000 bis 180.000 €  
 Baujahre ab 1990:            220.000 bis 375.000 € / 175.000 bis 255.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010			
Baujahrsgruppe Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m²	Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Westteil Berlins</b>				
<b>Anzahl Kauffälle: 256</b>				
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)</b>				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	285 bis 675 505	80 bis 280 135	665 bis 1.885 1.320	↗
gute Wohnlage	285 bis 700 445	100 bis 295 155	1.055 bis 2.900 1.930	↗
sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
Gesamt	285 bis 700 485	80 bis 295 145	665 bis 2.330 1.480	⇒
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)</b>				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	325 bis 595 445	105 bis 190 135	805 bis 1.835 1.275	⇒
gute Wohnlage	325 bis 520 435	125 bis 190 145	1.360 bis 2.265 1.930 <sup>3)</sup>	↘
Sehr gute Wohnlage	375 bis 635 490	115 bis 200 160	1.490 bis 3.240 2.480 <sup>4)</sup>	↑
<b>(Baujahre 1971 - 1999)</b>				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	225 bis 630 380	80 bis 260 140	1.025 bis 1.825 1.390	⇒
gute Wohnlage	290 bis 585 445	125 bis 205 155	1.405 bis 2.765 2.010 <sup>3)</sup>	↗
sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
<b>(Baujahre ab 2000)</b>				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	175 bis 570 380	105 bis 195 155	1.405 bis 2.335 1.870	↗
gute Wohnlage	245 bis 615 385	155 bis 230 195	2.160 bis 3.125 2.665	↗
sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
Gesamt	175 bis 635 395	80 bis 260 155	1.005 bis 2.440 1.685	⇒
<b>Westteil insgesamt</b>	175 bis 700 420	80 bis 295 150	940 bis 2.415 1.645	⇒

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle
- 4) Nur wenige Kauffälle überwiegend in Westend

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2%)
- ↗ steigend bis 10%      ↑ steigend über 10%
- ↘ fallend bis 10%      ↓ fallend über 10%

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften					
Stadtlage		Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010			
Baujahrsgruppe	Wohnlage	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Ostteil Berlins</b>		<b>Anzahl Kauffälle: 97</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	230 bis 700 510	50 bis 285 115	515 bis 1.940 1.230	⇒
	gute Wohnlage	345 bis 625 515	45 bis 330 145	810 bis 2.445 1.375 <sup>3)</sup>	↑
	Gesamt	230 bis 700 510	45 bis 330 120	515 bis 1.940 1.230	⇒
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	---	---	---	---
	gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre 1990 - 1999)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	355 bis 675 480	65 bis 160 110	1.205 bis 2.905 2.010 <sup>3)</sup>	↑
	gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre ab 2000)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	260 bis 640 375	65 bis 175 125	1.100 bis 2.005 1.575	↗
	gute Wohnlage	225 bis 420 320	60 bis 165 125	1.640 bis 2.365 2.010	↗
	Gesamt	225 bis 675 380	60 bis 175 125	1.075 bis 2.365 1.665	↗
	Ostteil insgesamt	225 bis 700 440	45 bis 330 125	785 bis 2.255 1.510	↗

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage  
 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren Daten zu gering  
 3) Nur wenige Kauffälle

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)  
 ↗ steigend bis 10 %    ↑ steigend über 10 %  
 ↘ fallend bis 10 %    ↓ fallend über 10 %

### 5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser

Der Umsatzanteil der Reihenhaushausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle lag bei 24 %. Das durchschnittliche mittlere Preisniveau zeigt gegenüber dem Vorjahr im Westteil eine Preissteigerung von über 10% und blieb im Ostteil mit 2 % nahezu unverändert. Leichte Preisrückgänge zeigten sich nur im Ostteil bei den Vorkriegsbauten.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2010 (2009) in Berlin veräußerten Grundstücke mit Einfamilienreihenmittel- und -reihenendhäusern lag bei 231.000 € (213.000 €), das sind 1.665 €/m<sup>2</sup> (1.539 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche.

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

Baujahre vor 1949: 135.000 bis 320.000 € / 85.000 bis 165.000 €  
 Baujahre 1949 bis 1989: 125.000 bis 250.000 € / 90.000 bis 160.000 €

Baujahre ab 1990:                      185.000 bis 310.000 € / 165.000 bis 225.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser					
Stadtlage		Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010			Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahrsgruppe	Wohnlage	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	
<b>Westteil Berlins</b>		<b>Anzahl Kauffälle: 355</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	130 bis 680 265	75 bis 255 105	1.015 bis 2.100 1.600	↔
	gute Wohnlage	155 bis 620 310	80 bis 335 150	1.200 bis 2.965 2.130	↔
	sehr gute Wohnlage	255 bis 660 520	95 bis 300 170	2.165 bis 2.890 2.450 <sup>3)</sup>	↘ <sup>4)</sup>
	Gesamt	130 bis 680 295	75 bis 335 125	1.015 bis 2.615 1.760	↔
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	130 bis 695 300	75 bis 220 110	850 bis 1.740 1.260	↔
	gute Wohnlage	185 bis 425 310	100 bis 140 115	1.000 bis 3.210 2.055	↑
	sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
(Baujahre 1971 - 1999)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	170 bis 515 295	105 bis 255 140	1.090 bis 1.610 1.375	↔
	gute Wohnlage	225 bis 455 305	110 bis 165 130	1.205 bis 2.410 1.870	↑
	sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre ab 2000)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	120 bis 510 270	105 bis 225 155	1.380 bis 2.205 1.850	↑
	gute Wohnlage	190 bis 540 360	125 bis 230 180	1.770 bis 2.690 2.280	↔
	sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
	Gesamt	120 bis 695 300	75 bis 255 140	925 bis 2.385 1.610	↑
	Westteil insgesamt	120 bis 695 300	75 bis 335 135	950 bis 2.410 1.645	↑

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle.
- 4) - Keine Angabe im Vorjahr, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser					
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010				
Baujahrsgruppe	Wohnlage	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Ostteil Berlins</b>		<b>Anzahl Kauffälle: 203</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	130 bis 590 265	70 bis 230 100	495 bis 1.740 1.085	↘
	gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
	gesamt	130 bis 590 265	70 bis 230 100	495 bis 1.740 1.085	↘
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	---	---	---	---
	gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre 1990 - 1999)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	---	---	---	---
	gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre ab 2000)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	125 bis 470 230	65 bis 210 140	1.090 bis 1.815 1.420	⇒
	gute Wohnlage	140 bis 315 250	110 bis 230 145	1.740 bis 2.060 1.945 <sup>3)</sup>	↗
	gesamt	125 bis 470 235	65 bis 230 135	1.095 bis 1845 1.440	⇒
	Ostteil insgesamt	125 bis 590 240	65 bis 230 135	1.035 bis 1.875 1.445	⇒

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle.

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %

### 5.4.2.4 Townhäuser

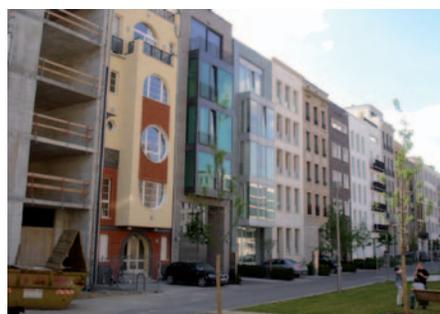


Abb. 37: Townhäuser am Werderschen Markt in Mitte

Bei den Townhäusern (Beispiel siehe Abb. 37) handelt es sich um eine moderne, in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehrgeschossige 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. Seit 2005 werden Townhäuser als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. Die Kaufpreise betreffen mangels einer ausreichenden Zahl von Weiterverkäufen ausschließlich **Erstverkäufe** solcher Grundstücke. Der Durchschnittskaufpreis aller 2010 (2009) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 498.000 € (448.000 €).

**Typische Kaufpreisspanne** (unabhängig von der Lage West / Ost):

Erstverkäufe: 340.000 bis 550.000 €

Townhäuser				
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2010			
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
<b>Berlin</b>	<b>Anzahl Kauffälle: 40</b>			
Erstverkäufe	175	245	1.505 bis 2.595 2.030	↑

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %

### 5.4.2.5 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 Ein- oder Zweifamilienhäusern, nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsentanz genutzt.

Dieser Teilmarkt wurde wie in allen Vorjahren bestimmt von Immobilien in den guten und sehr guten Wohnlagen im Westteil Berlins. Ihr Umsatzanteil an der Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke war in der üblichen Weise gering. Dabei lag der Anteil der Kaufpreise über 1,5 Mio. € mit 22 % unter dem des Vorjahres. Kleinere bis mittlere Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio. € wiesen ebenfalls mit 46 % einen geringeren Anteil auf. Mit jeder dritten Urkunde wechselte ein Objekt im mittleren Preisbereich zwischen 1,0 und 1,5 Mio. € den Eigentümer (s. Abb. 38).

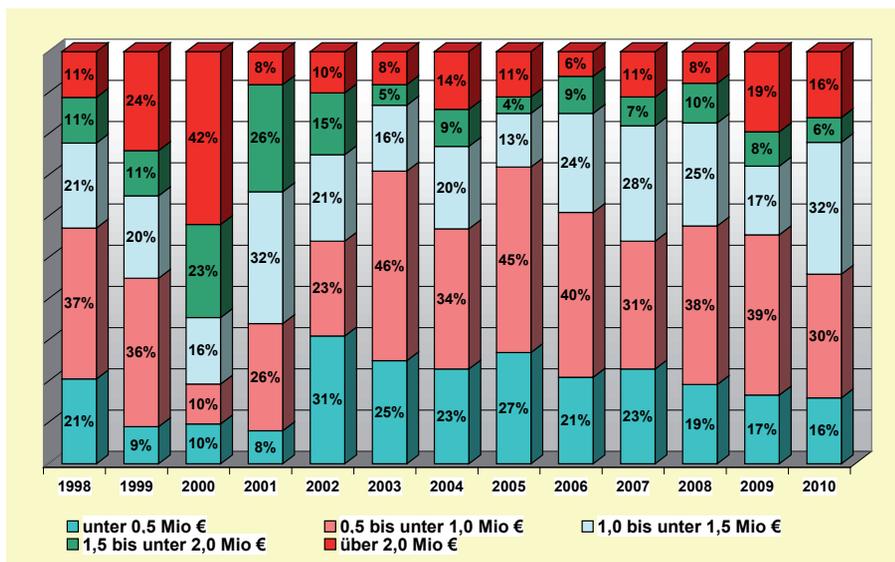


Abb. 38: Die Entwicklung der Marktanteile von Villen- und Landhausgrundstücken seit 1998 nach Kaufpreisgruppen

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 2010			Änderung gegenüber Vorjahr
		Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø €	
<b>Westteil Berlins</b> Anzahl Kauffälle: 36					
	mittlere Wohnlage	---	---	---	---
	gute Wohnlage	1.535	495	1.365.000	2.795    ↑
	sehr gute Wohnlage	1.745	670	1.360.000	2.070    ↘
<b>Ostteil Berlins</b> Anzahl Kauffälle: 8					
	Alle Wohnlagen	1.520	460	460.000	1.130 <sup>2)</sup> ⇔

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Nur wenige Kauffälle

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇔ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %

## 5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die entsprechende Eingruppierung in die sogenannte Wohnlage (s. Kapitel 4.3, S. 24). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum s. Kapitel 7, S. 82.

Nach Preisrückgängen für Wohnungs- und Teileigentum über etwa 10 Jahre und nahezu stagnierenden Preisen in den Jahren 2005/2006 in fast allen Bereichen dieses Teilmarktes, stieg das Preisniveau in den folgenden Jahren auf den meisten Marktsegmenten wieder an. Diese Entwicklung setzte sich insbesondere bei Top-Immobilien auch 2010 weiter fort. Vom Preisanstieg betroffen waren im Berichtsjahr in erster Linie wieder gut ausgestattete, auch umfassend modernisierte Wohnungen in zeitgemäß hochwertiger Ausstattung in besonders nachgefragten zentralen Stadtlagen. Dazu zählen vor allem die Ortsteile Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg, aber auch Zehlendorf und Pankow.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2010 (2009) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 1.653 €/m<sup>2</sup> (1.587 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche, die mittlere Wohnfläche - ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume - betrug 77,1 m<sup>2</sup> (77,5 m<sup>2</sup>).

Abb. 39 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der 2010 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Dreizimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf. Mit zunehmender Zimmerzahl und Wohnfläche verlagert sich das Schwergewicht vermehrt auf die inneren Stadträume, insbesondere in die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

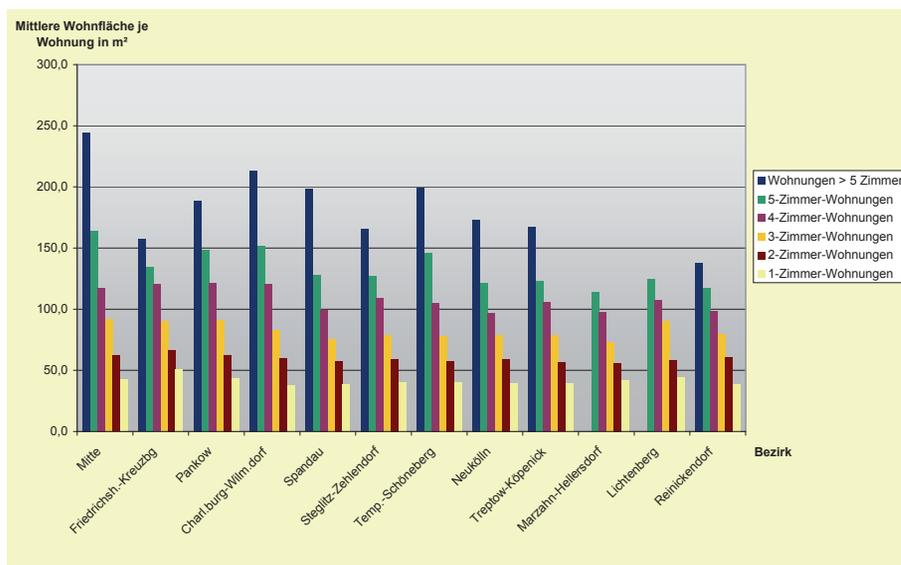


Abb. 39: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen unterschieden nach ihrer Zimmeranzahl sind für das Jahr 2010 in Abb. 40 dargestellt. Mit fast 40 % sind die 2-Zimmer-Wohnungen die am häufigsten verkaufte Wohnungsart. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, die durchschnittliche Wohnflächen von 100 m<sup>2</sup> und darüber aufweisen, haben dagegen insgesamt nur einen Marktanteil von knapp 20 %.

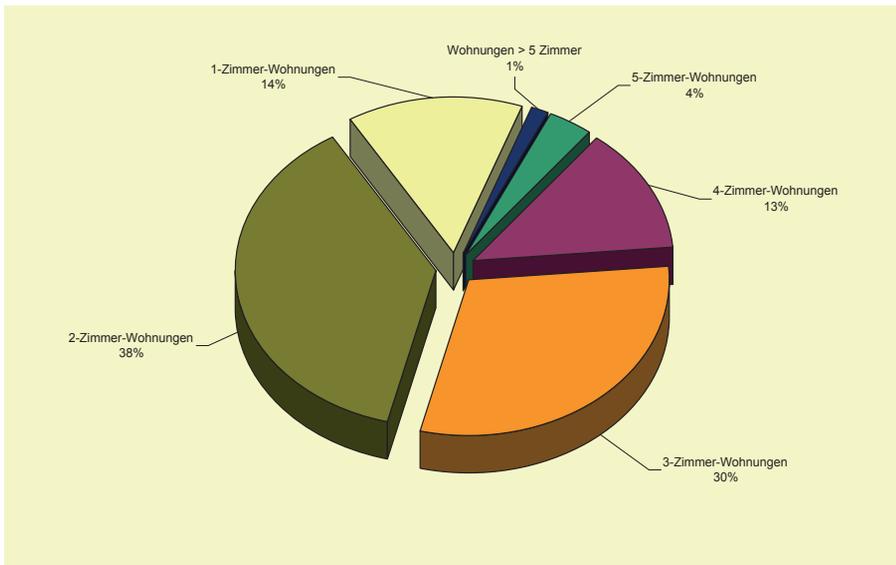


Abb. 40: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet bietet Abb. 40. Das höchste Preisniveau wurde mit durchschnittlich 2.490 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2.450 €/m<sup>2</sup>) für Objekte im Ortsteil Mitte ermittelt. Der Ortsteil Alt-Hohenschönhausen fällt mit einem vergleichsweise hohen Preisniveau von 2.450 €/m<sup>2</sup> auf. Hier wurden überwiegend Wohnungsverkäufe in der ehemaligen Zuckerfabrik im hochpreisigen Segment umgesetzt. Im Westteil Berlins findet sich das höchste Kaufpreisniveau im Ortsteil Grunewald mit 2.175 €/m<sup>2</sup>. Das in den letzten Jahren beobachtete hohe Preisniveau im Ortsteil Rummelsburg setzte sich weiter fort. Hier wurde auch 2010 wieder eine größere Anzahl großer, modernisierter und teurer Kaufobjekte in historischer Altbausubstanz bzw. neu errichteter Eigenheime und Wohnungen veräußert.

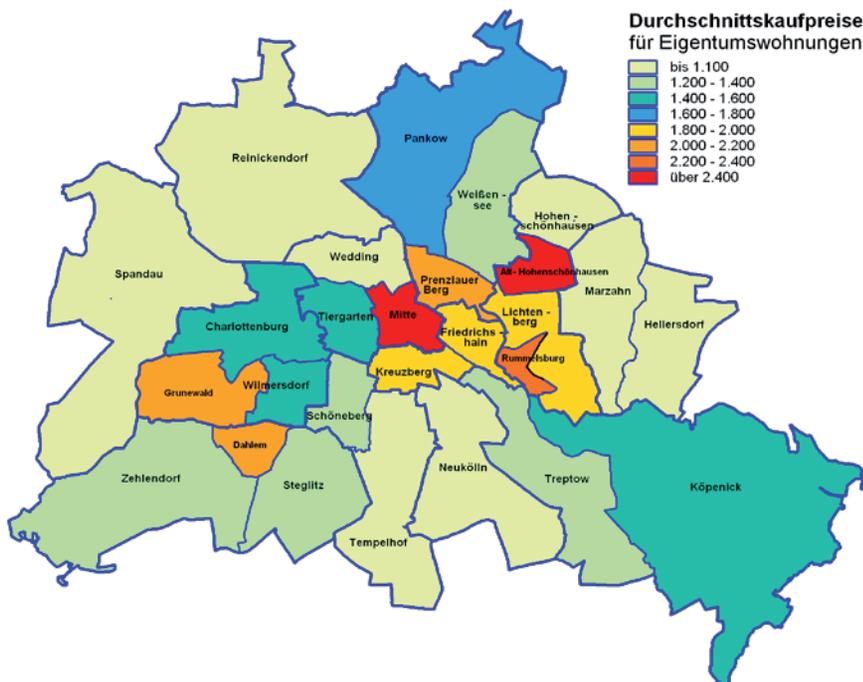


Abb. 41: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2010

Durchschnittliches Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen						
Altbezirk bzw. Ortsteil	2009 Anzahl Kauffälle: 10.129			2010 Anzahl Kauffälle: 13.034		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	752	1.005 bis 3.555	2.315	1.097	1.150 bis 3.950	2.490
Tiergarten	326	525 bis 2.930	1.310	444	450 bis 3.185	1.430
Wedding	285	485 bis 1.400	910	294	585 bis 1.340	960
Prenzl. Berg	982	1.090 bis 3.285	2.150	1.251	1.125 bis 3.365	2.195
Friedrichshain	680	1.025 bis 3.140	2.055	891	780 bis 2.965	1.815
Kreuzberg	420	795 bis 2.815	1.765	638	910 bis 3.150	1.970
Charlottenburg	979	745 bis 2.290	1.470	1.219	740 bis 2.555	1.565
Spandau	364	390 bis 1.900	1.095	365	465 bis 1.670	980
Wilmersdorf	902	610 bis 2.605	1.490	1.093	660 bis 2.580	1.495
Grünwald	79	725 bis 4.115	2.450	101	945 bis 3.935	2.175
Zehlendorf	342	735 bis 2.710	1.595	429	710 bis 2.370	1.370
Dahlem	63	1.185 bis 2.730	1.890	54	1.185 bis 3.000	2.045
Schöneberg	675	650 bis 2.150	1.345	1.029	600 bis 2.375	1.400
Steglitz	686	530 bis 2.150	1.265	931	565 bis 2.015	1.215
Tempelhof	381	615 bis 1.495	1.005	532	600 bis 1.575	1.025
Neukölln	515	470 bis 1.500	915	633	500 bis 1.485	935
Treptow	262	700 bis 1.845	1.245	214	580 bis 2.065	1.310
Köpenick	255	900 bis 2.415	1.645	236	670 bis 2.420	1.485
Lichtenberg	175	775 bis 2.150	1.525	473	1.295 bis 2.350	1.875
Rummelsburg	29	1.320 bis 2.530	1.930	24	1.895 bis 2.660	2.350
Weißensee	120	785 bis 2.375	1.490	107	605 bis 1.935	1.205
Pankow	331	820 bis 2.450	1.615	387	745 bis 2.510	1.600
Reinickendorf	410	405 bis 1.800	1.030	417	550 bis 1.715	1.080
Marzahn	43	525 bis 1.220	940	57	665 bis 1.175	895
Hohenschönhausen	45	485 bis 1.965	1.180	12 <sup>1)</sup>	620 bis 1.920	850
Alt-Hohenschönhausen	31	710 bis 2.710	1.595	37 <sup>2)</sup>	1.025 bis 3.045	2.450
Hellersdorf	57	415 bis 1.440	745	68	385 bis 1.500	775

1) Ohne den Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

2) Überwiegend Wohnungsverkäufe in ehemaliger Zuckerfabrik im hochpreisigen Segment.

Die nachstehende Grafik (Abb. 42) gibt eine Übersicht über die Preisentwicklung seit 1989 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

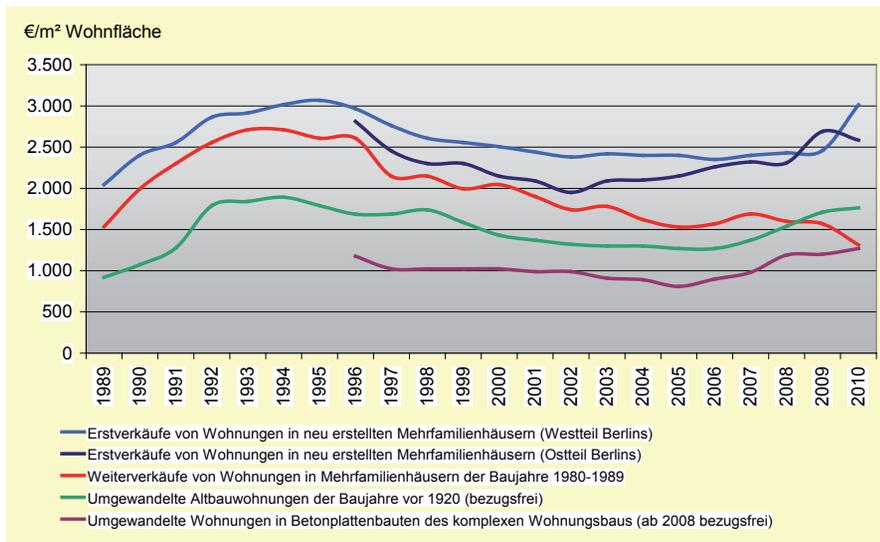


Abb. 42: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1989

Die Tabellen in den folgenden Abschnitten 5.5.1 bis 5.5.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des Wohneigentums im Berichtsjahr 2010. Ausgewiesen sind die charakteristischen **Preisspannen** und die gerundeten, **arithmetischen Mittelwerte** der einzelnen Marktsegmente **in €/m² Wohnfläche**. Sogenannte Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume) sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Die angegebenen Preise **schließen** demgegenüber aber **das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum ein**, also **das Sondereigentum** und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum **einschließlich Grundstücksanteil**, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.

### 5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Bodenwertniveaus zeigen sich bei grundsätzlich bezugsfreien Erstverkäufen weiterhin Abweichungen im Preisniveau zwischen dem Westteil und dem Ostteil Berlins.

#### 5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, die für diesen Zweck 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. Seit 2007 ist der Anteil wieder angestiegen und lag im Jahr 2009 bei mehr als 44 %. Für 2010 errechnet sich dieser Anteil auf 38 %.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Stadtlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Wohnlage	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 90	Anzahl Kauffälle: 146
einfach	--- <sup>1)</sup>	2.365 bis 3.275 2.800 <sup>5)</sup>
mittel	1.850 bis 3.230 2.460	2.255 bis 3.620 3.015
gut	2.380 bis 4.100 <sup>2)</sup> 3.390	2.555 bis 4.450 3.520
sehr gut	3.420 bis 5.720 4.670	4.075 bis 6.020 5.345
<b>Ostteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 393	Anzahl Kauffälle: 600
einfach	1.470 bis 3.440 <sup>3)</sup> 2.580	2.140 bis 3.340 <sup>6)</sup> 2.770
mittel	1.660 bis 3.550 <sup>3)</sup> 2.690	2.040 bis 3.340 <sup>7)</sup> 2.585
gut	1.690 bis 3.900 <sup>4)</sup> 2.940	1.930 bis 6.885 <sup>8)</sup> 4.230

- 1) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) In einzelnen Wohnanlagen in gutbürgerlichen Wohnlagen bis rd. 4.500 €/m<sup>2</sup>
- 3) In gesuchten Lagen der Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg bis 4.100 €/m<sup>2</sup>, im Ausnahmefall bis 4.900 €/m<sup>2</sup>
- 4) In einer Spitzenwohnanlage im Einzelfall bis 5.900 €/m<sup>2</sup>
- 5) Nur wenige Fälle, Preisniveau wird überwiegend von Verkäufen in einer Wohnanlage bestimmt
- 6) In Einzelfällen bis 4.600 €/m<sup>2</sup>
- 7) In gefragten Lagen der Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg bis ca. 5.500 €/m<sup>2</sup>
- 8) Hohes Preisniveau infolge vermehrter Verkäufe hochpreisiger Wohnungen, bei Top-Immobilien in Mitte bis ca. 9.000 €/m<sup>2</sup>

### 5.5.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

Hierzu zählen Eigenheime, die - meist aus baurechtlichen Gründen - nicht auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellt und vom Bauträger innerhalb von 3 Jahren nach Bauerrichtung erstmals veräußert wurden (im Folgenden bezeichnet als **Kaufeigenheime WE**). Dasselbe gilt für Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücks-/Gartenfläche.

Kaufeigenheime WE sind auch 2010 wieder nur in wenigen Einzelfällen übereignet worden. Im Gegensatz zum Jahr 2009 sind im Berichtszeitraum nur drei Kauffälle im Westteil registriert worden, dafür aber eine darstellbare Anzahl von Verträgen im Ostteil Berlins, so dass in diesem Jahr nur eine Aussage für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser im **Ostteil Berlins** möglich ist.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Stadtlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Gebäudeart	2009	2010
<b>Ostteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 18	Anzahl Kauffälle: 50
freistehende Einfamilienhäuser	--- <sup>1)</sup>	---
Doppelhaushälften	---	1.370 bis 2.985 2.200
Reihenhäuser	---	1.505 bis 3.125 2.500

- 1) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

### 5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Auch hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet wurden und im Berichtszeitraum veräußert worden sind.

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. 5.5.3). Neben Unterschieden in der

Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte kann auch die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

### 5.5.2.1 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 in den letzten Jahren zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage Preisunterschiede in der Regel von etwa 10 % festzustellen. Da diese Eigentumswohnungen - anders als bei umgewandelten Wohnungen - seltener zur Kapitalanlage sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt der weit größere Teil der Weiterverkäufe bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

Die Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über die Preisniveaus dieses Teilmarktes. Es zeigt sich kein einheitliches Bild: Für die Baujahrsgruppe 1960-69 ging das Preisniveau geringfügig zurück (bis ca. -5 %). In den übrigen Baujahrsgruppen war bei den guten Wohnlagen teilweise, insbesondere aber bei sehr guten Wohnlagen ein Preisanstieg bis zu etwa 10 % festzustellen, in Ausnahmefällen auch darüber.

#### Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2009	2010	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 65	Anzahl Kauffälle: 59	Anzahl Kauffälle: 248	Anzahl Kauffälle: 259
einfach	470 bis 1.100 770	--- <sup>2)</sup>	530 bis 1.550 880	535 bis 1.115 815
mittel	540 bis 1.670 980	740 bis 1.100 950	590 bis 1.780 1.020	655 bis 1.380 975
gut	700 bis 1.880 <sup>1)</sup> 1.230	720 bis 1.610 <sup>2)</sup> 1.205	730 bis 2.030 1.200	725 bis 1.680 1.125
sehr gut	790 bis 2.400 1.270	1.025 bis 1.660 1.375	1.010 bis 2.570 1.710	955 bis 2.245 1.640

- 1) In nachgefragten Wohnanlagen mit hervorgehobener Architektur bis 2.400 €/m<sup>2</sup>
- 2) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

#### Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2009	2010	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 202	Anzahl Kauffälle: 263	Anzahl Kauffälle: 50	Anzahl Kauffälle: 46
einfach	570 bis 1.610 930	485 bis 1.440 845	930 bis 1.750 1.240	---
mittel	680 bis 1.760 1.130	765 bis 1.680 1.165	970 bis 2.330 1.570	805 bis 1.975 1.315
gut	760 bis 2.190 1.390	830 bis 2.295 1.400	1.280 bis 2.500 1.790	1.746 bis 2.660 2.145
sehr gut	1.310 bis 2.760 1.920	1.405 bis 3.055 2.085	--- <sup>1)</sup>	---

- 1) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

### Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 2006, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1990 bis 1999		Baujahre 2000 bis 2006	
	2009	2010	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 118	Anzahl Kauffälle: 161	Anzahl Kauffälle: 51	Anzahl Kauffälle: 68
einfach	840 bis 2.210 1.420	655 bis 2.120 1.395	---	---
mittel	1.010 bis 2.220 1.570	1.000 bis 1.920 1.400	1.580 bis 2.690 1.970	1.420 bis 2.950 2.215
gut	1.500 bis 3.170 2.170	1.515 bis 2.610 2.170	1.670 bis 3.830 <sup>6)</sup> 3.030	1.220 bis 6.165 <sup>8)</sup> 3.550
sehr gut	--- <sup>1)</sup>	---	1.960 bis 4.310 3.400	2.195 bis 4.605 3.375 <sup>9)</sup>
<b>Ostteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 322	Anzahl Kauffälle: 398	Anzahl Kauffälle: 27	Anzahl Kauffälle: 49
einfach	890 bis 2.520 <sup>2)</sup> 1.710	1.035 bis 2.615 1.745	1.310 bis 3.050 <sup>7)</sup> 2.210	1.650 bis 2.770 2.135
mittel	790 bis 2.600 <sup>3)</sup> 1.450	690 bis 2.165 1.335	1.240 bis 3.130 2.250	650 bis 2.135 1.445
gut	810 bis 2.300 <sup>4)</sup> 1.400	800 bis 2.390 <sup>5)</sup> 1.460	---	---

- 1) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Im Ortsteil Mitte auch bis 3.700 €/m<sup>2</sup>
- 3) In zentralen Stadtlagen im Ortsteil Mitte bis 3.100 €/m<sup>2</sup>. Relativ geringer Mittelwert, da überdurchschnittlich viele Verkäufe im unteren Preisbereich
- 4) Deutliche Reduzierung des Oberwertes, da Kauffälle im obersten Preisbereich völlig fehlen
- 5) In Einzelfälle in Mitte bis über 6.400 €/m<sup>2</sup>
- 6) Hervorgehobene Objekte nahe Potsdamer Platz bis 4.400 €/m<sup>2</sup>
- 7) Weitestgehend in zentraler Stadtlage in Mitte
- 8) In Spitzenlagen am Potsdamer Platz bis über 12.000 €/m<sup>2</sup>
- 9) Nur wenige Kauffälle, überwiegend im Ortsteil Grunewald

#### 5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Weiterveräußerte Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums waren in der Regel im Westteil Berlins nicht älter als 35 Jahre, im Ostteil der Stadt höchstens 17 Jahre alt. Sie wurden fast alle bezugsfrei übergeben. Die verkauften Objekte lagen überwiegend in einfachen und mittleren Wohnlagen, im Westteil Berlins aber auch in guten und sehr guten Wohnlagen.

### Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 140	Anzahl Kauffälle: 147
freistehende Einfamilienhäuser	1.440 bis 3.020 1.970	1.540 bis 2.490 1.945
Doppelhaushälften	1.310 bis 2.870 2.020	1.200 bis 2.730 1.960
Reihenhäuser	1.270 bis 3.030 <sup>1)</sup> 2.070	1.170 bis 2.550 <sup>2)</sup> 1.840
<b>Ostteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 71	Anzahl Kauffälle: 54
freistehende Einfamilienhäuser	1.260 bis 2.240 1.710	1.040 bis 2.285 1.670
Doppelhaushälften	1.120 bis 2.100 1.600	1.135 bis 1.905 1.475
Reihenhäuser	1.130 bis 2.210 1.520	1.305 bis 1.740 1.530

- 1) In sehr guten Wohnlagen bis zu 4.500 €/m<sup>2</sup>
- 2) In guten und sehr guten Wohnlagen bis zu 4.080 €/m<sup>2</sup>

### 5.5.3 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 2010 vgl. Kapitel 7, S. 82.

#### 5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Auf diesem Teilmarkt kam es 2010 vermehrt zu leichten bis deutlichen Preissenkungen, insbesondere bei den vermieteten Objekten sanken die Kaufpreise tlw. über -10 % gegenüber dem Jahr 2009.

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit (bezugsfrei oder vermietet) ausgewiesen. Vermietete Wohnungen in Alt- und Zwischenkriegsbauten sowie in sozialen Wohnungsbauten sind im Jahr 2010 in der Regel nur zu einem erkennbar niedrigeren Preis abgesetzt worden als bezugsfreie. Zum einen werden diese Objekte häufig zur Eigennutzung erworben, zum anderen können derzeit bei Neuvermietungen höhere Mieten erzielt werden als in den letzten Jahren, so dass Wohnungen auch als Kapitalanlage wieder interessanter werden. Bei Wohnungen im steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau sowie in Betonplattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus kehren sich die Verhältnisse allerdings um: hier erzielten vermietete Objekte im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahreszeitraum meist höhere Kaufpreise als bezugsfreie.

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 erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2009		2010	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 920	Anzahl Kauffälle: 2.461	Anzahl Kauffälle: 1.085	Anzahl Kauffälle: 2.762
einfach	450 bis 2.240 <sup>1)</sup> 1.350	500 bis 2.880 <sup>2)</sup> 1.660	465 bis 1.965 <sup>1)</sup> 1.195	490 bis 2.725 1.545
mittel	670 bis 2.290 1.490	750 bis 2.580 <sup>3)</sup> 1.710	505 bis 2.115 1.290	815 bis 2.790 1.765
gut	750 bis 2.500 1.500	930 bis 2.960 <sup>4)</sup> 1.780	750 bis 2.170 1.430	915 bis 2.885 <sup>7)</sup> 1.875
sehr gut	960 bis 2.660 1.600	1.120 bis 3.230 <sup>5)</sup> 1.960	--- <sup>6)</sup>	1.430 bis 2.805 2.255

- 1) Einzelkauffälle in 2009 bis 3.200 €/m<sup>2</sup>, 2010 bis 3.400 €/m<sup>2</sup>
- 2) Einzelkauffälle im Ortsteil Friedrichshain bis 3.300 €/m<sup>2</sup>, in den Ortsteilen Prenzlauer Berg und Mitte bis etwa 4.100 €/m<sup>2</sup>
- 3) Bei einer Vielzahl von Kauffällen in den Ortsteilen Prenzlauer Berg und Mitte Kaufpreise bis 4.300 €/m<sup>2</sup>
- 4) Einzelne Kauffälle in Citylagen bis etwa 4.500 €/m<sup>2</sup>
- 5) Im Einzelfall bis 4.700 €/m<sup>2</sup>
- 6) keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 7) In gefragten Lagen im Ortsteil Mitte bis 6.000 €/m<sup>2</sup>

• **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 Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1920 bis 1949)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2009		2010	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 346	Anzahl Kauffälle: 630	Anzahl Kauffälle: 475	Anzahl Kauffälle: 906
einfach	550 bis 1.950 1.330	550 bis 2.010 1.030	535 bis 1.600 1.020	465 bis 1.850 1.020
mittel	680 bis 2.000 1.390	740 bis 2.080 <sup>1)</sup> 1.200	725 bis 1.720 1.200	785 bis 2.165 1.585
gut	750 bis 1.890 1.250	880 bis 2.080 1.410	1.005 bis 1.435 1.195	855 bis 2.170 1.445
sehr gut	880 bis 1.920 1.410	1.030 bis 2.200 <sup>2)</sup> 1.530	1.055 bis 1.780 1.265	1.035 bis 2.160 1.440

- 1) Im Einzelfall bis 2.650 €/m<sup>2</sup>
- 2) In Einzelfällen bis rd. 4.000 €/m<sup>2</sup>

• **Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins**

Umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus<sup>1</sup> sind nur im Westteil der Stadt am Markt.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2009		2010	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 298	Anzahl Kauffälle: 884	Anzahl Kauffälle: 312	Anzahl Kauffälle: 1.041
einfach	490 bis 1.860 960	500 bis 1.730 <sup>1)</sup> 920	415 bis 1.705 895	585 bis 1.320 <sup>1)</sup> 905
mittel	580 bis 1.950 <sup>1)</sup> 1.050	650 bis 1.920 <sup>2)</sup> 1.060	520 bis 1.610 1.040	640 bis 1.590 1.040
gut	650 bis 1.980 1.130	740 bis 2.080 <sup>3)</sup> 1.310	750 bis 1.670 1.205	820 bis 1.875 1.320
sehr gut	820 bis 2.000 1.350	900 bis 2.230 1.400	--- <sup>4)</sup>	950 bis 2.255 <sup>5)</sup> 1.320

- 1) In Einzelfällen in 2009 bis etwa 2.100 €/m<sup>2</sup>, in 2010 bis 2.270 €/m<sup>2</sup>
- 2) Im Einzelfall bis rd. 2.370 €/m<sup>2</sup>
- 3) Insbesondere im Hansaviertel bis etwa 2.900 €/m<sup>2</sup>
- 4) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Nur wenige Kauffälle

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

Dieser Teilmarkt umfasst den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre seit 1950 im Westteil Berlins. Wegen der nur geringen Zahl an Transaktionen lassen sich auch für 2010 fast ausschließlich für bezugsfreie Wohnungen Preisniveaus angeben.

In Abhängigkeit vom Baujahr sind signifikante Preisunterschiede nicht erkennbar.

1) 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 in der Zwischenzeit getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

**Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen  
des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus  
(Baujahre seit 1950)**

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2009		2010	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 25	Anzahl Kauffälle: 96	Anzahl Kauffälle: 35	Anzahl Kauffälle: 100
einfach	--- <sup>1)</sup>	600 bis 1.700 900	---	590 bis 1.325 895
mittel	---	620 bis 1.900 980	850 bis 1560 1325	730 bis 1.610 1.070
gut	---	730 bis 2.030 1.280	---	815 bis 2.050 1.245
sehr gut	---	1.090 bis 2.320 1.760	---	---

1) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

**Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins**

Im Ostteil wurde die weit überwiegende Zahl aller in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Betonplattenbauweise errichtet. Zum Verkauf kamen 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 Stadtbereichs konnten lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden, unabhängig davon, ob es sich um Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen oder um Weiterverkäufe handelte.

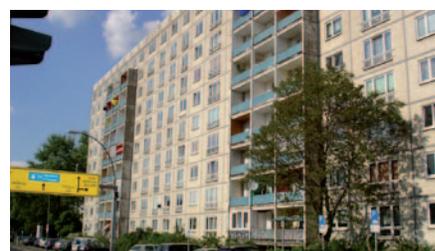


Abb. 43:  
Betonplattenbau des Komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins

**Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen  
in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus  
(Baujahre 1960 bis 1990)**

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2009		2010	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Ostteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 129	Anzahl Kauffälle: 197	Anzahl Kauffälle: 155	Anzahl Kauffälle: 313
einfach	500 bis 1.750 <sup>1)</sup> 1.210	440 bis 1.900 830	635 bis 1.650 1.105	385 bis 1.745 980
mittel	670 bis 1.880 <sup>2)</sup> 1.240	750 bis 2.000 <sup>2)</sup> 1.200	735 bis 1.750 1.280	710 bis 1.985 <sup>3)</sup> 1.270

- 1) Im Vergleich zum Vorjahr lag eine Vielzahl von Kauffällen nunmehr im unteren Preisbereich
- 2) Im Ortsteil Mitte bei vermieteten Wohnungen bis 2.290 €/m<sup>2</sup>, bei bezugsfreien bis 2.330 €/m<sup>2</sup>
- 3) Im Ortsteil Mitte bis 3.300 €/m<sup>2</sup>

### 5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelten Eigenheimen kommt nach wie vor nur ein untergeordneter Marktanteil zu. Die verkauften Objekte liegen fast ausschließlich im Westteil Berlins. 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 (freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser) lässt sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Preisbeeinflussend dürften eher das Baualter bzw. der Gebäudezustand und die Ausstattung sein.

- 1) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Überwiegend Verkäufe einer Wohnanlage im Ortsteil Zehlendorf in guter Wohnlage
- 3) Überwiegend Objekte der Baujahre zwischen 1960 bis 1985

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Stadtlage Gebäudeart (Baujahre)	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 48	Anzahl Kauffälle: 52
Altbauten (bis 1918)	--- <sup>1)</sup>	---
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	780 bis 2.480 1.550	530 bis 3.475 1.990 <sup>2)</sup>
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.360 bis 2.690 1.910	1.120 bis 2.310 1.690 <sup>3)</sup>

### 5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

#### 5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 44:  
Wohnung in ausgebautem Dachraum

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 hier tabellarisch dargestellten Preisbereichen erzielt. Einflüsse der Wohnlagezuordnung sind – soweit erkennbar – in den zur Tabelle gehörenden Fußnoten angegeben.

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

Bei den späteren Weiterverkäufen dominierte z.B. im unteren Preisbereich einfacher bzw. älterer Dachraumausbau, der obere Preisbereich wurde jedoch bestimmt durch Verkäufe in besonders gefragten zentralen Stadtlagen wie Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg.

- 1) Der obere Preisbereich wurde geprägt von Kauffällen in Mitte, Charlottenburg und Prenzlauer Berg mit Kaufpreisen im Einzelfall bis rd. 4.000 €/m<sup>2</sup>
- 2) Im Einzelfall bei Erstverkäufen bis rd. 4.300 €/m<sup>2</sup>, bei Weiterverkäufen bis rd. 4.600 €/m<sup>2</sup>.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage Verkauf	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2009	2010
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 336	Anzahl Kauffälle: 394
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	1.500 bis 3.680 <sup>1)</sup> 2.690	1.700 bis 3.565 <sup>2)</sup> 2.690
Spätere Weiterverkäufe	760 bis 3.110 1.800	805 bis 2.755 <sup>2)</sup> 1.695

### 5.5.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren werden als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. In den Urkunden, Baubeschreibungen usw. findet der Begriff als Synonym für moderne Wohnformen bei der Benennung unterschiedlichster Arten des Sondereigentums Verwendung (z.B. für großräumige Einheiten in neu errichteten Gebäuden oder durch Entkernung zusammengelegte Wohnräume). Eine einheitliche Definition ist dabei nicht erkennbar. In der Kaufpreissammlung wird der Begriff „Loft“ grundsätzlich nur für Wohnungen verwendet, die durch den Umbau von Fabriketagen entstanden sind und aus einem ggf. von Stützen unterbrochenen Großraum ohne feste Aufteilung in Einzelräume (mit Ausnahme von WC, Bad etc.) bestehen.

Auf Grund der geringen Kauffallzahlen lässt sich ein eigenes Preisbild für dieses äußerst inhomogene Marktsegment nicht zuverlässig ableiten. Der überwiegende Teil der rund 50 Kauffälle liegt in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg.

### 5.5.4.3 Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Wohnungseigentum in Zwei-, Drei- bzw. sehr kleinen Mehrfamilienhäusern ist in der Regel mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden. Diesen Objekten fehlt zwar 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 Baulter zu. Ebenso sind Preisunterschiede zwischen umgewandelten und bereits im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen nicht erkennbar.

Die im Westteil der Stadt verkauften Objekte waren meist älter als 30 Jahre, die im Ostteil durchgeführten Verkäufe betrafen zur Hälfte Wohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1993. Eine Abhängigkeit zwischen dem Baulter und den erzielten Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche war bei den Verkäufen im Jahr 2010 nicht erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2009	2010
<b>Westteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 24	Anzahl Kauffälle: 21
einfach bis gut	850 bis 2.400 1.500	640 bis 2.630 1.560
<b>Ostteil Berlins</b>	Anzahl Kauffälle: 17	Anzahl Kauffälle: 15
einfach bis gut	550 bis 2.270 1.220	1.325 bis 2.750 2.195 <sup>1)</sup>

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

### 5.5.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen von nachrangiger Bedeutung. Mit Ausnahme von Garagen und Kfz-Stellplätzen ist dieser Teilmarkt gekennzeichnet durch relativ geringe Verkaufszahlen bei marktüblich großen Streuungsbreiten der Kaufpreise. Höhere Kaufpreise auf diesem Teilmarkt ließen sich auch 2010 nur für gewerblich nutzbare Objekte in geschäftlich interessanten Lagen beobachten.

Teileigentum		
Stadtlage	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
Art des Teileigentums	2009	2010
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 414	Anzahl Kauffälle: 529
Unausgebaute Dachräume	130 bis 1.220 430	60 bis 1.210 445
Keller	80 bis 870 380	50 bis 760 310
Verkaufsräume / Ladenflächen	350 bis 2.480 <sup>1)</sup> 1.230	300 bis 2.145 <sup>4)</sup> 1.020
Büroflächen / Praxisräume	370 bis 2.580 1.450	275 bis 2.975 <sup>5)</sup> 1.360
Sonstige Gewerberäume	230 bis 2.600 1.200	150 bis 2.400 1.115
	Absolutes Preisniveau in €	
	Anzahl Kauffälle: 555	Anzahl Kauffälle: 909
Garagen	5.000 bis 20.000 € <sup>2)</sup>	5.000 bis 25.000 €
Kfz-Stellplätze	2.000 bis 35.000 € <sup>3)</sup>	2.000 bis 35.000 € <sup>3)</sup>

- 1) Im Einzelfall bis etwa 3.000 €/m<sup>2</sup>
- 2) In Einzelfällen bis etwa 30.000 €
- 3) Der obere Preisbereich für Kfz-Stellplätze geht über die Preisspanne für Garagen hinaus, da im inneren Stadtbereich Garagen kaum, Stellplätze dagegen häufiger am Markt waren
- 4) In gefragten Lagen bis über 4.000 €/m<sup>2</sup>
- 5) In Spitzenlagen in Mitte bis 10.000 €/m<sup>2</sup>

**Unausgebaute Dachräume** werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. In überwiegender Zahl lagen die verkauften Teileigentumseinheiten auch 2010 wieder in Altbauten: fast 75 % der ca. 120 Verkäufe betrafen Baujahre vor 1914 und weitere 17 % die Baujahre von 1915 bis 1939. Art und Alter der Gebäude haben offenbar kaum einen Einfluss auf die zu beobachtende Preisspanne. Bedeutsamer sind augenscheinlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und nicht zuletzt der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigleitungen usw.). Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum, die für eine Verwendung zu Lagerzwecken erworben werden, dürften insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit, aber auch durch eine zweckmäßige Zugangssituation zu den Räumen beeinflusst sein. Die Flächen der wenigen 2010 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen zwischen 5 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>.

**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 2010 veräußerten fast 150 Gewerbeeinheiten wiesen in der Regel Nutzflächen zwischen etwa 20 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> auf.

**Büro- und Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine

Verwertung als Verkaufsräume nicht 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. Der Umsatz an derartigen neuen Räumen des Teileigentums stellt aber am Markt nach wie vor die Ausnahme dar. Die Größe der im Jahr 2010 veräußerten Büro- und Praxisräume variierte zwischen 30 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen o.ä. sein. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden der Baujahre vor 1920. 75 % der rund 200 Kauffälle lag in einem bis 1920 errichteten Gebäude. 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. Über 50 % der veräußerten Gewerberäume lagen in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **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 in der Regel Kaufpreise von mehr als 15.000 € zu beobachten.

## 6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010

Der Umfang des Immobilienumsatzes wird dargestellt durch

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

Einen generellen Überblick über die Umsätze auf dem Berliner Grundstücksmarkt 2010 bietet Kapitel 2.1, S. 7 dieses Berichtes.

### 6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

#### 6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2010 insgesamt

**27.186 Kauffälle** (2009: 22.720)

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. Eine Übersendungspflicht derartiger Verträge an den Gutachterausschuss durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches besteht nicht.

Die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt ist 2010 gegenüber dem Vorjahr um 20 % gestiegen. Den größten Anstieg verbuchte das Wohnungs- und Teileigentum mit einer deutlichen Steigerung von 23 % auf 19.600 (15.879) Kauffälle. Die Zunahmen bei den Grundstücksverkäufen fielen nicht ganz so stark aus: der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke verzeichnete einen Zuwachs um 7 % auf 2.386 Kauffälle, die bebauten Grundstücke einen Zuwachs um 13 % auf 5.200 Kauffälle.

Mit einem weiterhin hohen Anteil von fast 67 % der im Jahr 2010 getätigten Kauffälle liegt der Umsatzschwerpunkt bei unbebauten Grundstücken weiterhin im Ostteil Berlins. Dagegen wurden fast 62 % der Verkäufe bebaute Grundstücke (ohne Paketverkäufe) im Westteil getätigt.

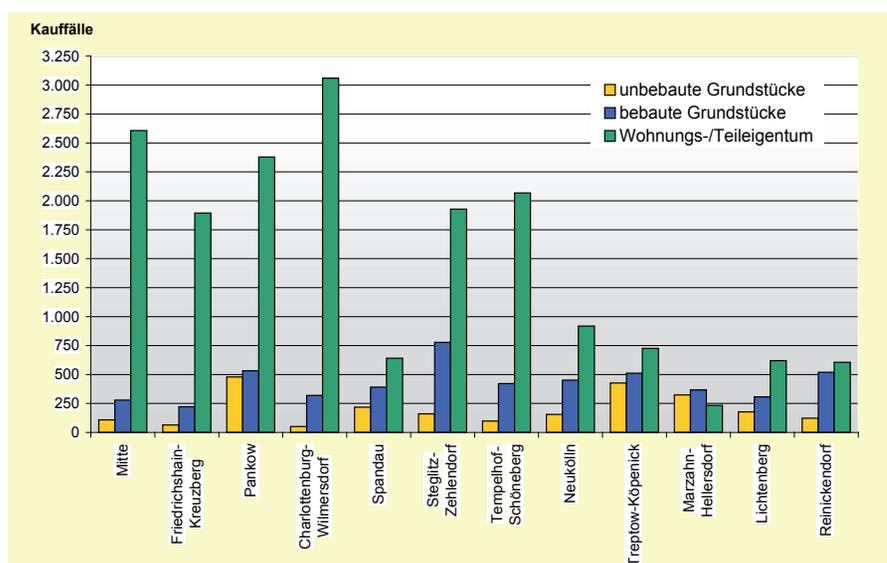


Abb. 45:  
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010 (ohne Paketverkäufe)

Knapp zwei Drittel (62 %) aller Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum erfolgten im Westteil. In den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf dominierte dieser Teilmarkt auch im Jahr 2010 mit Anteilen an den Teilmärkten innerhalb des jeweiligen Bezirks von jeweils über 80 % (s. Tabelle "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010"). Bezogen auf den Gesamtumsatz entfiel jeweils fast jeder siebente Immobilienkaufvertrag auf die Bezirke Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010												
Bezirk	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	108	4,5%	3,6%	279	5,5%	9,3%	2.607	14,7%	87,1%	2.994	11,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	64	2,7%	2,9%	222	4,4%	10,2%	1.894	10,7%	86,9%	2.180	8,7%	100%
Pankow	479	20,1%	14,1%	532	10,4%	15,7%	2.379	13,5%	70,2%	3.390	13,5%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	51	2,1%	1,5%	320	6,3%	9,3%	3.060	17,3%	89,2%	3.431	13,6%	100%
Spandau	218	9,1%	17,4%	392	7,7%	31,3%	641	3,6%	51,2%	1.251	5,0%	100%
Steglitz-Zehlendorf	161	6,7%	5,6%	778	15,3%	27,1%	1.928	10,9%	67,2%	2.867	11,4%	100%
Tempelhof-Schöneberg	98	4,1%	3,8%	421	8,3%	16,3%	2.068	11,7%	79,9%	2.587	10,3%	100%
Neukölln	155	6,5%	10,2%	452	8,9%	29,6%	918	5,2%	60,2%	1.525	6,1%	100%
Treptow-Köpenick	427	17,9%	25,7%	512	10,0%	30,8%	725	4,1%	43,6%	1.664	6,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	324	13,6%	35,1%	366	7,2%	39,6%	234	1,3%	25,3%	924	3,7%	100%
Lichtenberg	178	7,5%	16,1%	307	6,0%	27,8%	620	3,5%	56,1%	1.105	4,4%	100%
Reinickendorf	123	5,2%	9,9%	519	10,2%	41,6%	605	3,4%	48,5%	1.247	5,0%	100%
Bezirke insgesamt	2.386	100%	9,5%	5.100	100%	20,3%	17.679	100%	70,3%	25.165	100%	100%
Westteil Berlins	798	33,4%	5,4%	3.148	61,7%	21,2%	10.923	61,8%	73,5%	14.869	59,1%	100%
Ostteil Berlins	1.588	66,6%	15,4%	1.952	38,3%	19,0%	6.756	38,2%	65,6%	10.296	40,9%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	100	---	4,9%	1.921	---	95,1%	2.021	---	100%
Berlin insgesamt	2.386	---	8,8%	5.200	---	19,1%	19.600	---	72,1%	27.186	---	100%

### 6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2010

**rd. 8,72 Mrd. € (2009: 6,54 Mrd. €).**

Der Geldumsatz ist im Jahr 2010 gegenüber 2009 um 33 % gestiegen. Während der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken mit einem Plus von 2 % nahezu unverändert blieb, stieg er bei den bebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum um 37 bzw. 36 % an. Einen erheblichen Umsatzanstieg verzeichneten dabei die Wohn- und Geschäftshäuser mit 73 % und die Eigentumswohnungen im Ostteil der Stadt mit über 47 %.

Auf die einzelnen Teilmärkte entfallen vom gesamten Geldumsatz 8 % auf die unbebauten Grundstücke, 62 % auf die bebauten Grundstücke und 30 % auf das Wohnungs- und Teileigentum.

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

## Geldumsatz im Jahr 2010

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	171,81	26,2%	12,3%	753,20	14,8%	54,1%	467,78	18,9%	33,6%	1.392,79	17,0%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	44,62	6,8%	5,0%	540,26	10,7%	60,9%	301,67	12,2%	34,0%	886,55	10,8%	100%
Pankow	69,79	10,7%	7,9%	429,24	8,5%	48,7%	383,00	15,5%	43,4%	882,03	10,8%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	45,08	6,9%	3,1%	905,26	17,8%	63,1%	485,11	19,6%	33,8%	1.435,45	17,5%	100%
Spandau	31,54	4,8%	12,0%	176,82	3,5%	67,4%	54,09	2,2%	20,6%	262,45	3,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	68,36	10,4%	8,3%	506,56	10,0%	61,2%	252,98	10,2%	30,6%	827,90	10,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	48,99	7,5%	6,4%	488,75	9,6%	64,0%	226,31	9,1%	29,6%	764,05	9,3%	100%
Neukölln	47,89	7,3%	7,7%	508,03	10,0%	81,9%	64,03	2,6%	10,3%	619,95	7,6%	100%
Treptow-Köpenick	46,03	7,0%	15,0%	180,35	3,6%	58,6%	81,47	3,3%	26,5%	307,85	3,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	32,12	4,9%	17,3%	137,02	2,7%	73,7%	16,81	0,7%	9,0%	185,95	2,3%	100%
Lichtenberg	29,99	4,6%	10,4%	175,05	3,5%	60,7%	83,40	3,4%	28,9%	288,44	3,5%	100%
Reinickendorf	18,48	2,8%	5,3%	271,76	5,4%	77,4%	60,69	2,4%	17,3%	350,93	4,3%	100%
Bezirke insgesamt	654,70	100%	8,0%	5.072,30	100%	61,8%	2.477,34	100%	30,2%	8.204,34	100%	100%
Westteil Berlins	299,00	45,7%	5,9%	3.378,60	66,6%	66,8%	1.383,10	55,8%	27,3%	5.060,70	61,7%	100%
Ostteil Berlins	355,70	54,3%	11,3%	1.693,70	33,4%	53,9%	1.094,24	44,2%	34,8%	3.143,64	38,3%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	342,50	---	66,5%	172,50	---	33,5%	515,00	---	100%
Berlin insgesamt	654,70	---	7,5%	5.414,80	---	62,1%	2.649,84	---	30,4%	8.719,34	---	100%

## 6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksflächen betrug im Jahre 2010 insgesamt

**1.207,5 ha (2009: 1.293,5 ha)<sup>1</sup>.**

Damit ging der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. -7 % leicht zurück. Mit einem Minus von -15 % gegenüber 2009 ist der Flächenumsatz insbesondere bei den unbebauten Grundstücken deutlich zurückgegangen. Die Abnahme im Flächenumsatz wurde verursacht durch starke Rückgänge im Ostteil der Stadt von -24 %, während im Westteil eine Zunahme von 20 % zu verzeichnen war (ohne Berücksichtigung der Paketverkäufe). Bei den bebauten Grundstücken blieb der Flächenumsatz auf das gesamte Stadtgebiet gesehen mit -1 % nahezu unverändert, jedoch verhielt sich der Flächenumsatz bezogen auf die beiden Stadthälften auch hier uneinheitlich. Verzeichnete der Ostteil eine Steigerung des Flächenumsatzes um 20 %, so nahm der Umsatz im Westteil um -12 % ab (jeweils ohne Portfolios).

Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke lag seit der Vereinigung jedes Jahr fast ausnahmslos um 40 % (jeweils unter Einbeziehung der Paketverkäufe); so auch wieder im Jahr 2010 mit knapp 38 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2010 insgesamt

**1,282 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzflächen (2009: 0,966 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzflächen)**

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.

<sup>1</sup> Die Grundstücksanteile aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten.

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2010									
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	15,16	3,4%	30,4%	34,70	4,7%	69,6%	49,86	4,2%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	13,22	3,0%	30,4%	30,20	4,1%	69,6%	43,42	3,7%	100%
Pankow	49,23	11,1%	43,1%	65,05	8,8%	56,9%	114,28	9,7%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	9,21	2,1%	16,8%	45,61	6,2%	83,2%	54,82	4,6%	100%
Spandau	63,35	14,3%	49,5%	64,55	8,7%	50,5%	127,90	10,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	25,67	5,8%	22,3%	89,50	12,1%	77,7%	115,17	9,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	21,09	4,8%	20,3%	82,62	11,2%	79,7%	103,71	8,8%	100%
Neukölln	70,57	15,9%	47,6%	77,58	10,5%	52,4%	148,15	12,5%	100%
Treptow-Köpenick	60,50	13,6%	53,4%	52,71	7,1%	46,6%	113,21	9,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	48,96	11,0%	48,6%	51,85	7,0%	51,4%	100,81	8,5%	100%
Lichtenberg	44,63	10,1%	41,0%	64,25	8,7%	59,0%	108,88	9,2%	100%
Reinickendorf	22,41	5,0%	21,7%	80,98	10,9%	78,3%	103,39	8,7%	100%
Bezirke insgesamt	444,00	100%	37,5%	739,60	100%	62,5%	1.183,60	100%	100%
Westteil Berlins	215,10	48,4%	30,9%	480,70	65,0%	69,1%	695,80	58,8%	100%
Ostteil Berlins	228,90	51,6%	46,9%	258,90	35,0%	53,1%	487,80	41,2%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	23,90	---	100,0%	23,90	---	100%
Berlin insgesamt	444,00	---	36,8%	763,50	---	63,2%	1.207,50	---	100%

## 6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

### 6.2.1 Unbebaute Grundstücke

2010 wurde wie schon in den Vorjahren nahezu jedes zweite unbebaute Grundstück als Fläche für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von 67 % dominierte weiter eindeutig der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 46 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2010 nach Teilmärkten verdeutlicht. In der darauf folgenden Tabelle sind die entsprechenden Umsatzzahlen zusammengestellt.

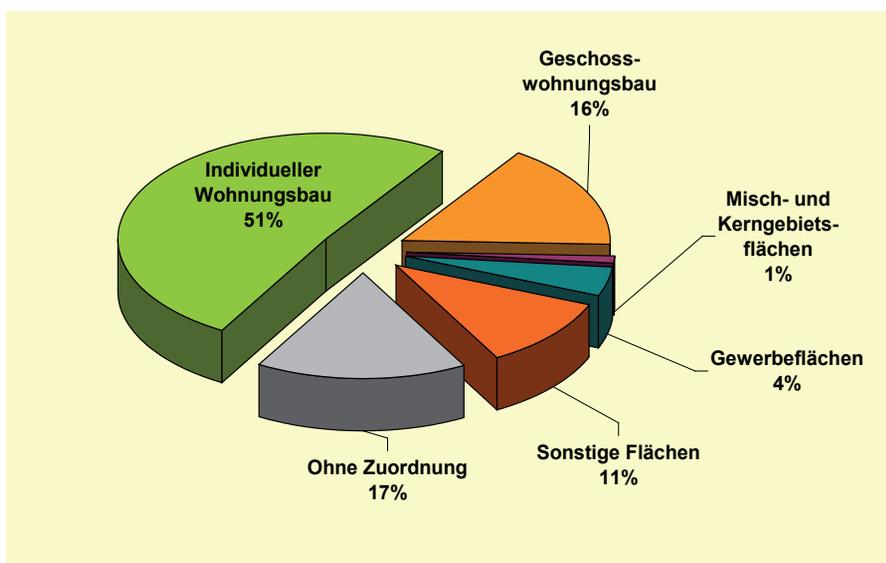


Abb. 46:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2010 (Prozentangaben gerundet)

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.229	2.386	7%	639,2	654,7	2%	520,5	444,0	-15%
	Westteil	678	798	18%	293,1	299,0	2%	179,2	215,1	20%
	Ostteil	1.500	1.588	6%	276,5	355,7	29%	299,7	228,9	-24%
	in Paketen <sup>1)</sup>	51	0	---	69,6	0,0	---	41,6	0,0	---
Davon:										
Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin	1.131	1.222	8%	181,8	164,4	-10%	145,6	132,0	-9%
	Westteil	385	439	14%	120,9	100,9	-17%	55,6	65,2	17%
	Ostteil	746	783	5%	60,9	63,5	4%	90,0	66,8	-26%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin	323	382	18%	117,1	166,3	42%	60,8	52,8	-13%
	Westteil	57	56	-2%	37,3	24,6	-34%	13,3	9,1	-32%
	Ostteil	266	326	23%	79,8	141,7	78%	47,5	43,7	-8%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin	30	27	-10%	65,8	112,1	70%	5,2	7,2	38%
	Westteil	14	3	-79%	29,7	14,0	-53%	2,2	0,3	-86%
	Ostteil	16	24	50%	36,1	98,1	172%	3,0	6,9	130%
Gewerbeflächen	Berlin	124	106	-15%	64,6	60,5	-6%	73,7	49,3	-33%
	Westteil	51	60	18%	17,5	46,6	166%	23,7	27,7	17%
	Ostteil	73	46	-37%	47,1	13,9	-70%	50,0	21,6	-57%
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	Berlin	319	256	-20%	41,3	24,3	-41%	93,5	80,1	-14%
	Westteil	70	46	-34%	7,1	13,4	89%	26,9	46,1	71%
	Ostteil	249	210	-16%	34,2	10,9	-68%	66,6	34,0	-49%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung <sup>3)</sup>	Berlin	251	393	57%	99,0	127,1	28%	100,1	122,6	22%
	Westteil	101	194	92%	80,6	99,5	23%	57,5	66,7	16%
	Ostteil	150	199	33%	18,4	27,6	50%	42,6	55,9	31%

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen; Angaben von Teilmengen nach West- und Ostteil sind nicht möglich.
- 2) Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen)
- 3) Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung der Flächen noch nicht bekannt war

Abb. 47 verdeutlicht die Verteilung der Kauffälle der unbebauten Grundstücke auf die einzelnen Bezirke. Erkennbar sind die auch im Jahr 2010 wieder herausragenden Umsatzanteile in den äußeren Stadtbezirken im Ostteil Berlins mit einem noch großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in vorherrschend offener Bauweise. Spitzenreiter mit einem Umsatzanteil von 20 % ist dabei Pankow, gefolgt von Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf mit 18 % bzw. 14 %.

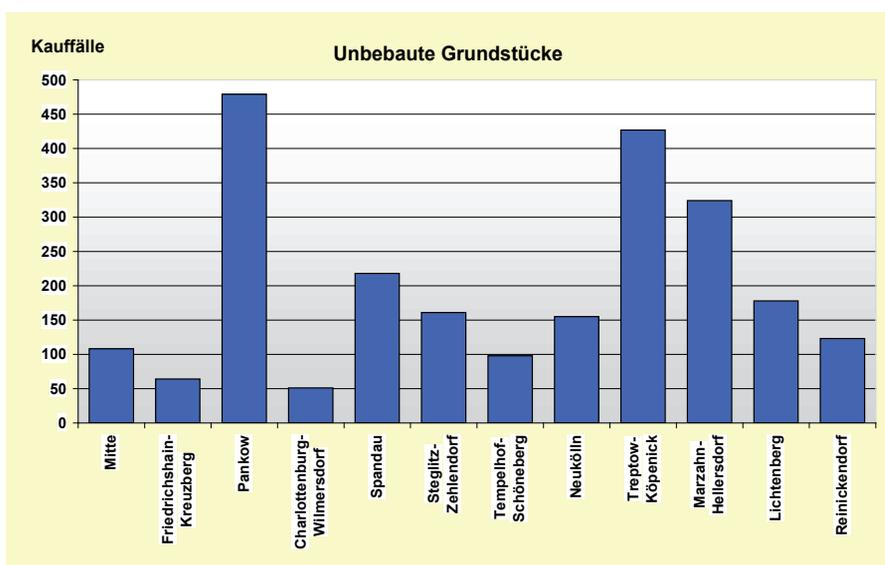


Abb. 47: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010

Der geringste Anteil an den Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke war wieder in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (rd. 3 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (rd. 2 %) zu verzeichnen. Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke zeigt Abb. 48.

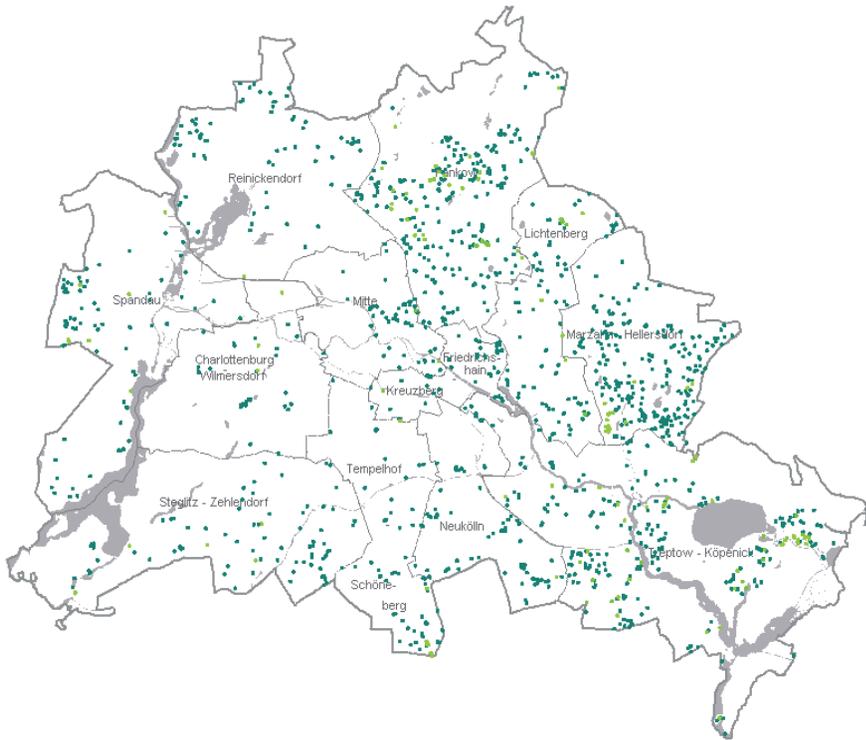


Abb. 48:  
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2010 verkauften unbebauten Grundstücke  
(Kauffallkarte 2010 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 49 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten 2010 mit rund 60 % wieder den größten Anteil an den Kauffallzahlen. Die Kauffallzahlen als auch der Flächenumsatz stiegen bei diesen Grundstücken um 10 % gegenüber 2009; der Geldumsatz sogar um 14 %.

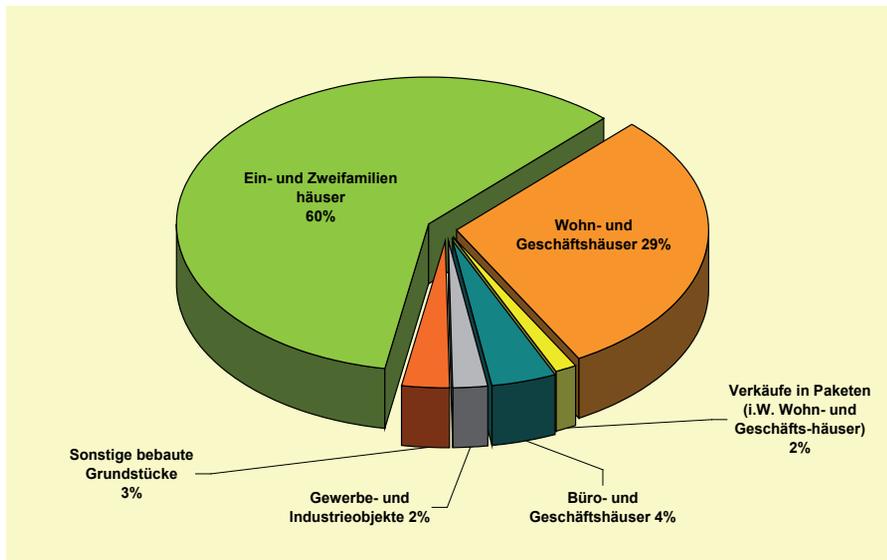


Abb. 49:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010

Deutliche Umsatzsteigerungen gegenüber 2009 ergaben sich bei den Büro- und Geschäftsimmobilien mit 42 % bei der Anzahl, 45 % beim Geldumsatz und 71 % beim Flächenumsatz. Auch Wohn- und Geschäftshäuser zeigten diesen Trend mit 73 % beim Geldumsatz und 65 % beim Flächenumsatz. In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Umsatzzahlen für die Teilmärkte der bebauten Grundstücke zusammengestellt.

## Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010

Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Bebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	4.612	5.200	13%	3.949,1	5.414,8	37%	773,0	763,5	-1%
	Westteil	2.751	3.148	14%	2.438,3	3.378,6	39%	544,0	480,7	-12%
	Ostteil	1.732	1.952	13%	1.290,1	1.693,7	31%	216,1	258,9	20%
	in Paketen	129	100	-22%	220,7	342,5	55%	12,9	23,9	85%
Davon:	Berlin	2.808	3.098	10%	736,0	839,8	14%	177,5	195,1	10%
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>2)</sup>	Westteil	1.711	1.854	8%	529,5	589,7	11%	110,9	118,5	7%
	Ostteil	1.097	1.244	13%	206,5	250,1	21%	66,6	76,6	15%
	in Paketen									
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin <sup>1)</sup>	1.399	1.611	15%	2.003,6	2.995,7	50%	240,7	300,7	25%
	Westteil	848	1.052	24%	1.324,4	2.085,2	57%	180,2	222,6	24%
	Ostteil	424	483	14%	532,5	716,5	35%	48,1	63,2	31%
	in Paketen	127	76	-40%	146,7	194,0	32%	12,4	14,9	20%
Davon:	Berlin <sup>1)</sup>	732	799	9%	948,1	1.171,2	24%	159,1	165,9	4%
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	Westteil	523	558	7%	749,4	862,1	15%	135,7	131,0	-3%
	Ostteil	203	193	-5%	190,9	216,2	13%	22,8	25,8	13%
	in Paketen	6	48	---	7,8	92,9	---	0,6	9,1	---
Wohn- und Geschäftshäuser	Berlin <sup>1)</sup>	667	812	22%	1.055,5	1.824,5	73%	81,6	134,8	65%
	Westteil	327	494	51%	575,0	1.223,1	113%	44,5	91,6	106%
	Ostteil	219	290	32%	341,6	500,3	46%	25,3	37,4	48%
	in Paketen	121	28	-77%	138,9	101,1	-27%	11,8	5,8	-51%
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin <sup>1)</sup>	149	211	42%	781,0	1.133,6	45%	64,2	109,5	71%
	Westteil	68	96	41%	365,8	436,1	19%	23,9	49,7	108%
	Ostteil	80	110	38%	410,2	592,5	44%	40,2	59,4	48%
	in Paketen	1	5	---	5,0	105,0	---	0,1	0,4	---
Davon:	Berlin									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Westteil	31	46	48%	51,0	184,4	262%	11,6	22,0	90%
	Ostteil	11	21	91%	21,4	90,8	324%	3,6	10,2	183%
	in Paketen	20	25	25%	29,6	93,6	216%	8,0	11,8	48%
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin	74	114	54%	40,5	119,1	194%	44,4	84,4	90%
	Westteil	32	59	84%	19,5	65,5	236%	14,1	50,1	255%
	Ostteil	42	42	0%	21,0	41,0	95%	30,3	28,1	-7%
	in Paketen	0	13	---	0,0	12,6	---	0,0	6,2	---
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	182	166	-9%	388,0	326,6	-16%	246,2	73,8	-70%
	Westteil	92	87	-5%	199,1	202,1	2%	214,9	39,8	-81%
	Ostteil	89	73	-18%	119,9	93,6	-22%	30,9	31,6	2%
	in Paketen	1	6	---	69,0	30,9	---	0,4	2,4	---
Davon:	Berlin	20	27	35%	151,2	111,0	-27%	3,3	4,2	27%
Hotels, Hotelpensionen	Westteil	9	12	33%	62,5	55,6	-11%	1,7	1,6	-6%
	Ostteil	11	10	-9%	88,7	39,5	-55%	1,6	0,9	-44%
	in Paketen	0	5	---	0,0	15,9	---	0,0	1,7	---
Alten- und Pflegeheime	Berlin	13	16	23%	52,2	65,8	26%	4,5	8,5	89%
	Westteil	10	10	0%	45,8	54,2	18%	3,9	4,3	10%
	Ostteil	3	6	100%	6,4	11,6	81%	0,6	4,2	600%

1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen; Angaben von Teilmengen nach West- und Ostteil sind nicht möglich.

2) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken wiesen wieder die äußeren Stadtbezirke auf, die hohe Umsatzzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern haben, wobei Steglitz-Zehlendorf mit über 700 Verkäufen von bebauten Grundstücken erneut die Spitzenposition einnahm. Rund 15 % der berlinweit getätigten Verkäufe bebauter Grundstücke lagen in diesem Bezirk (s. Abb. 50). Die Kauffallzahlen sind in diesem Teilmarkt in allen Bezirken gestiegen. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Friedrichshain-Kreuzberg mit 38 % und Tempelhof-Schöneberg mit 27 %. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind bei diesen Angaben unberücksichtigt geblieben.

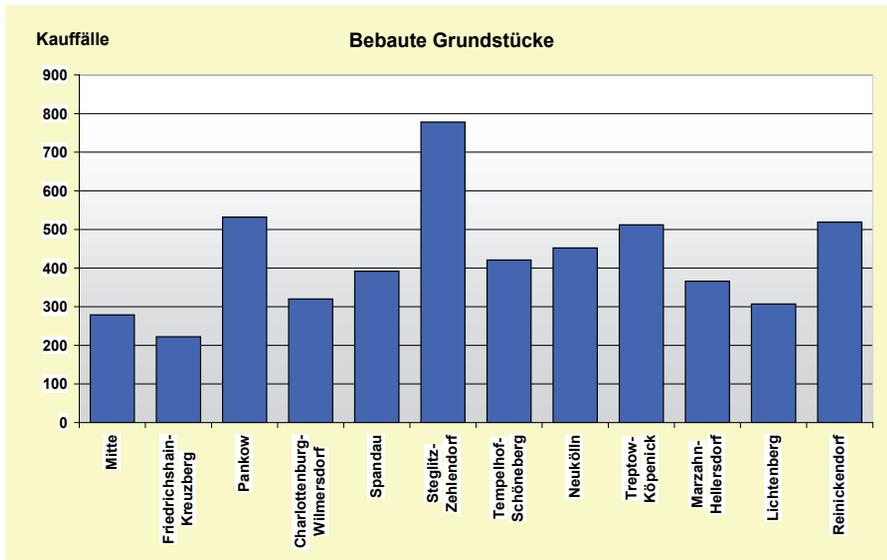


Abb. 50: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010 (ohne Pakete)

In Abb. 51 ist die räumliche Verteilung der Kauffälle aller bebauten Grundstücke in Berlin skizziert, farblich unterteilt in die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (markiert in gelb), Mehrfamilienhäuser (markiert in orange) und Dienstleistung/Gewerbe (markiert in rot).

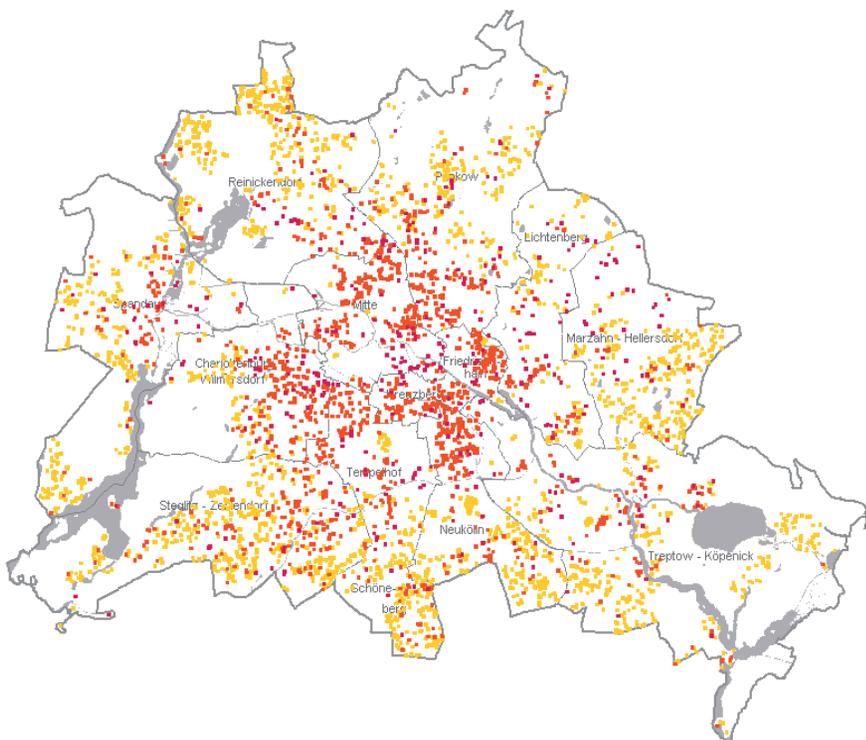


Abb. 51: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2010 verkauften bebauten Grundstück (Kauffallkarte 2010 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen 89 % der Kauffälle betreffen. In der Gruppe der sonstigen Teileigentumseinheiten sind im Wesentlichen Garagenverkäufe anzutreffen. In Abb. 52 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2010										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin <sup>1)</sup>	15.879	19.600	23%	1.953,4	2.649,8	36%	966,5	1.282,2	33%
	Westteil	8.851	10.923	23%	1.063,0	1.383,1	30%	610,2	789,5	29%
	Ostteil	4.991	6.756	35%	736,1	1.094,2	49%	356,3	492,7	38%
	in Paketen	2.037	1.921	-6%	154,3	172,5	12%	---	---	---
Davon: Eigentumswohnungen	Berlin	14.531	17.502	20%	1.860,8	2.484,5	35%	909,2	1.225,2	35%
	Westteil	8.152	9.966	22%	1.012,9	1.325,7	31%	575,1	758,9	32%
	Ostteil	4.342	5.615	29%	693,6	1.022,9	47%	334,1	466,3	40%
	in Paketen <sup>5)</sup>	2.037	1.921	-6%	154,3	135,9	6%	---	---	---
Gewerberäume	Berlin	438	539	23%	64,5	72,2	12%	57,3	57,0	-1%
	Westteil	242	278	15%	33,1	35,4	7%	35,1	30,6	-13%
	Ostteil	196	261	33%	31,4	36,8	17%	22,2	26,4	19%
Sonstige Teileigentumseinheiten <sup>3)</sup>	Berlin	746	1.164	56%	25,4	48,4	91%	entfällt		
	Westteil	405	603	49%	16,2	20,7	28%			
	Ostteil	341	561	64%	9,2	27,7	201%			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	Berlin	164	395	140%	2,7	8,1	200%	entfällt		
	Westteil	52	76	46%	0,8	1,3	63%			
	Ostteil	112	319	184%	1,9	6,8	258%			

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen ohne Angabe von Teilmengen nach West- und Ostteil möglich.
- 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.

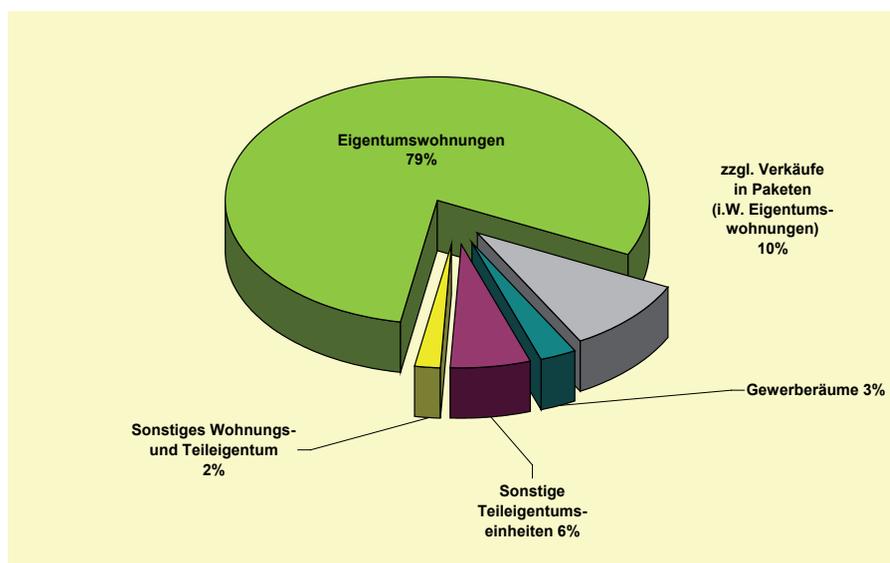


Abb. 52: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010

Bei der Anzahl der Kauffälle führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit über 3.000 Kauffällen (ohne Anteile an Paketverkäufen) und einem Anteil von über 17 % am berliner Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 230 Kaufverträgen ist der Umsatz an Wohnungs- und Teileigentum im Bezirk Marzahn-Hellersdorf vergleichsweise gering (s. Abb. 53).

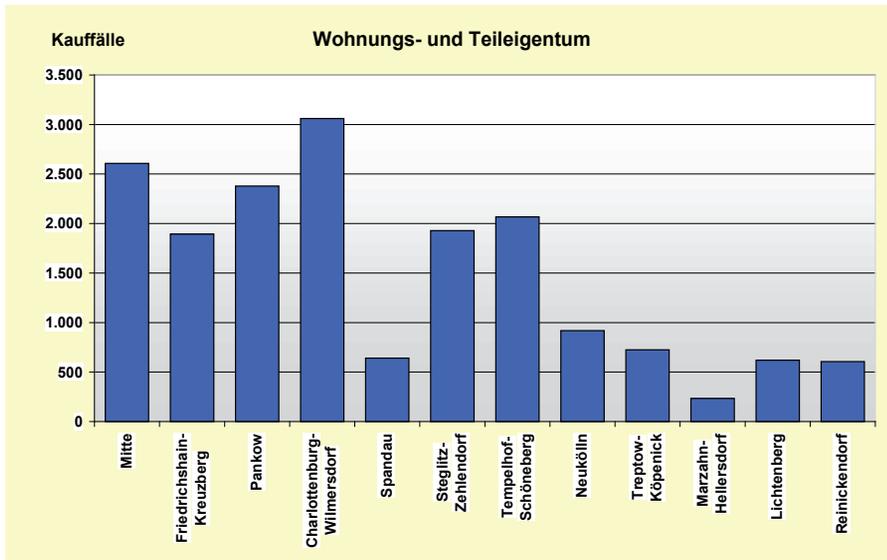


Abb. 53: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2010 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 54 ist erkennbar, wie sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2010 auf das Stadtgebiet verteilen (mittelblau: Eigentumswohnung, dunkelblau: Teileigentum Gewerbe, hellblau: sonstiges Teileigentum).

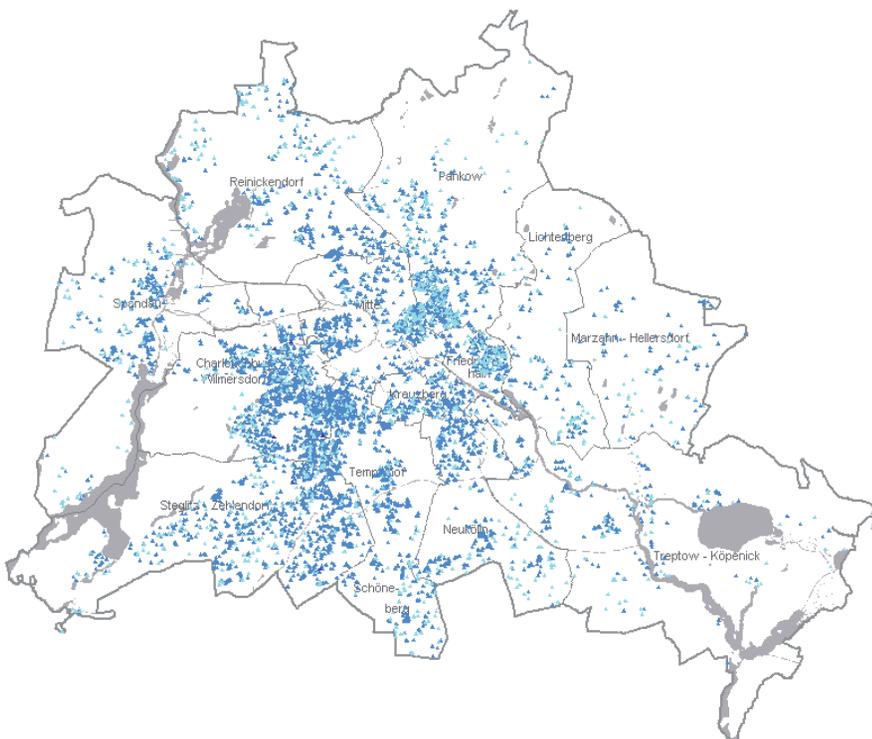


Abb. 54: Räumliche Verteilung der im Jahr 2010 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2010 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.3 Besondere Umsatzinformationen

#### 6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Zu Beginn eines Jahres ist die Zahl der Transaktionen am Grundstücksmarkt regelmäßig schwach ausgeprägt, steigt aber bis zum Ende des ersten Quartals deutlich an. In den Sommermonaten zeigt sich infolge der Urlaubszeit üblicherweise ein kurzzeitiges Absinken der Kauffallzahlen. Jeweils zum Jahresende steigt die Zahl der Transaktionen stark an und ist dann nahezu dreimal höher als am Jahresanfang. Abb. 55 visualisiert dieses Marktverhalten.

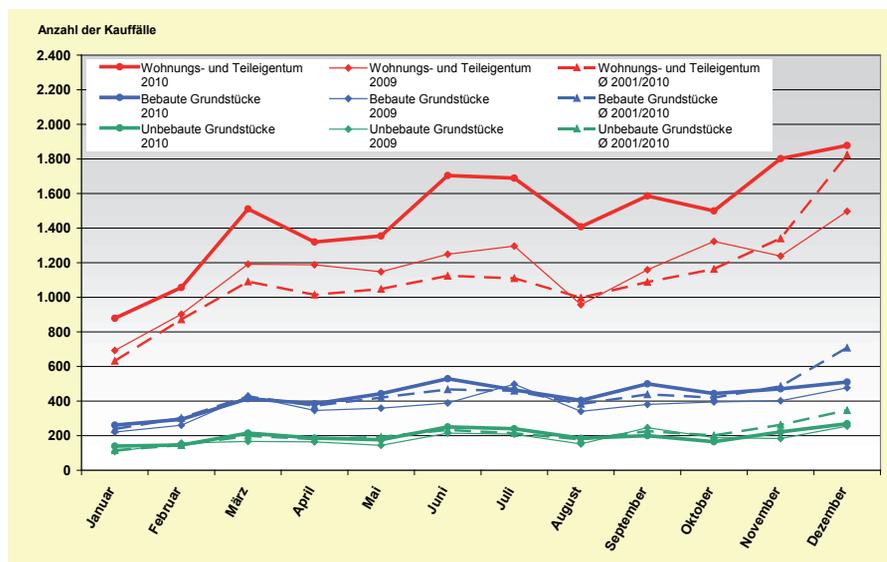


Abb. 55: Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf dargestellt für die Jahre 2009 und 2010 sowie die durchschnittliche Entwicklung der Jahre 2001 bis 2010; jeweils unterschieden nach Teilmärkten (ohne Verkäufe in Paketen)

#### 6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Die Umsatzzahlen werden nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2010 (2009) erzielten insgesamt 63 (60) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio. €, davon lagen 3 (3) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei über 90 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. Einzelkaufpreise über 100 Mio. € wurden seit 2009 nicht mehr erzielt (2007 gab es noch 11 Kauffälle in dieser Größenordnung, 2008 einen Einzigen).

In der folgenden Tabelle sind die Umsatzzahlen der letzten beiden Jahre gegenübergestellt für Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken, bei denen der Kaufpreis jeweils über 10 Mio. € lag.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	5	6	71,6	115,9	32,2	8,4
Westteil Berlins	3	3	42,1	40,4	7,2	5,5
Ostteil Berlins	2	3	29,5	75,5	25,0	2,9
Bebaute Grundstücke	55	57	1.125,0	1.397,2	241,9	96,7
Westteil Berlins	32	36	648,8	828,0	230,9	71,1
Ostteil Berlins	23	21	476,2	569,2	11,0	25,6
Grundstücke > 10 Mio. €	60	63	1.196,6	1.513,1	274,1	274,1
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	5	10	244,0	315,6	9,6	21,0

### 6.3.3 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen enthaltenen Fälle der Zwangsversteigerungen dar. Der Zuschlag in diesen Verfahren erfolgt durch Beschluss des Amtsgerichtes. Mit der Verkündung des Zuschlages ist dieser wirksam und der Ersteher erwirbt das Eigentum an der Immobilie außerhalb des Grundbuchs.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr von den Amtsgerichten 971 Fälle (2009: 990) benannt. Davon entfielen 186 (201) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie 785 (789) auf Wohnungs- und Teileigentum. Wie im Jahr 2009 betraf auch im Berichtsjahr die überwiegende Zahl von Zwangsversteigerungen Immobilien (62 %) im Westteil Berlins. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen im Verlauf der letzten 10 Jahre ist in Abb. 56 skizziert.

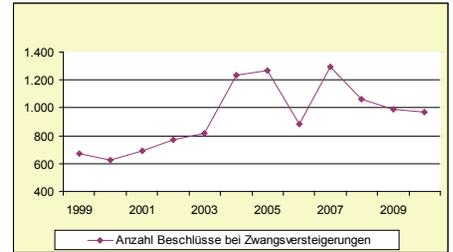


Abb. 56:  
Die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse im Verlauf der letzten 10 Jahre

Anteil der Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen am Jahresumsatz 2010			
Teilmarkt	Beschlüsse	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl Westteil / Ostteil	Mio. € Westteil / Ostteil	ha Westteil / Ostteil
Unbebaute Grundstücke	25 5 / 20	5,8 2,6 / 3,2	13,7 1,1 / 12,5
Bebaute Grundstücke	161 88 / 73	108,4 76,4 / 32,0	24,4 15,4 / 9,1
Wohnungs-/ Teileigentum	785 508 / 277	48,5 29,0 / 19,5	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	971 601 / 370	162,7 108,0 / 54,7	38,1 16,5 / 21,6

### 6.3.4 Erbbaurechtsfälle

Einen speziellen Teilmarkt bildet der Kauf und Verkauf von Erbbaurechten und von Grundstücken, die mit Erbbaurechten belastet sind (im Folgenden als Erbbaugrundstück bezeichnet).

Die Gesamtzahl an Transaktionen ist mit 267 (153) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr um 75 % deutlich gestiegen. Hierbei handelte es sich um 52 (28) Erbbaurechtsbestellungen, 96 (79) Verkäufe von Erbbaurechten und um 119 (46) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

68 % der Erbbaurechtsfälle wurden im Westteil gehandelt.

Anteil der Erbbaurechtsfälle am Jahresumsatz 2010			
Teilmarkt	Fälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl Westteil / Ostteil	Mio. € Westteil / Ostteil	ha Westteil / Ostteil
Erbbaurechtsbestellungen	52 12 / 40	27,7 <sup>1)</sup> 25,8 / 1,9	24,0 17,0 / 7,0
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	14 - / 14	entfällt	10,5 - / 10,5
Kauffälle Erbbaurecht	96 77 / 19	109,8 102,4 / 7,4	24,9 22,7 / 2,2
Kauffälle Erbbaugrundstück	119 94 / 25	55,8 54,4 / 1,4	34,8 32,7 / 2,0
Erbbaurechtsfälle insgesamt	267 183 / 84	193,3 182,6 / 10,7	83,7 72,5 / 11,2

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

## 6.4 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990



Abb. 57:  
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die „Gesetze“ des freien Immobilienmarktes auch im Ostteil Berlins. Trotz Ausdehnung der Marktbeobachtung auf Gesamtberlin veränderte sich die Zahl der Immobilienkauffälle in der Stadt in den ersten beiden Jahren nach der Vereinigung nur wenig. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt die weitere Entwicklung abwartete. Andererseits behinderten über lange Zeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Ostteil Berlins vielfach den Immobilienmarkt. Zudem musste sich dort das Wohnungs- und Teileigentum als neue Rechtsform 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 €. Nach weiteren deutlichen Steigerungen überstieg der Jahresumsatz im Jahr 1993 erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

### Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8%	3.739	18,5%	398	74,0%
1991	14.380	17,4%	6.067	62,3%	1.032	159,3%
1992	14.545	1,1%	7.619	25,6%	912	-11,6%
1993	20.006	37,5%	10.294	35,1%	1.178	29,2%
1994	18.684	-6,6%	9.158	-11,0%	1.130	-4,1%
1995	19.300	3,3%	7.363	-19,6%	1.045	-7,5%
1996	23.966	24,2%	10.814	46,9%	1.220	16,7%
1997	18.266	-23,8%	6.156	-43,1%	1.051	-13,9%
1998	30.567	67,3%	9.957	61,7%	1.290	22,7%
1999	22.861	-25,2%	7.644	-23,2%	1.310	1,6%
2000	18.444	-19,3%	7.017	-8,2%	1.050	-19,8%
2001	18.660	1,2%	6.307	-10,1%	982	-6,5%
2002	18.274	-2,1%	6.549	3,8%	1.024	4,3%
2003	18.341	0,4%	5.437	-17,0%	957	-6,6%
2004	18.708	2,0%	6.161	13,3%	1.027	7,3%
2005 <sup>1)</sup>	25.388	35,7%	9.847	59,8%	1.673	62,9%
2006	32.270	27,1%	14.831	50,6%	1.800	7,6%
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%
2009	22.720	-5,3%	6.542	-9,7%	1.294	5,8%
2010	27.186	19,7%	8.719	33,3%	1.208	-6,7%

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

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 58). Hier waren es insbesondere Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie geänderte Förderbedingungen, die zu erheblichen Steigerungen von über 60 % bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz führten.

Nach zum Teil überzogenen Erwartungen der Nachwendezeit waren die Jahre 1999 und 2000 durch deutliche Umsatzrückgänge gekennzeichnet. Möglichkeiten der steuerlichen Sonderab-

schreibungen waren entfallen, Anleger investierten vermehrt in den Aktienmarkt. Ab 2000 stabilisierte sich der Immobilienumsatz vorübergehend auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen pro Jahr.

2005/2006 waren wieder 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 Rekordjahr. Der Geldumsatz hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre nahezu verdreifacht, die Zahl der Kauffälle hatte sich verdoppelt und überstieg nach 1998 zum zweitenmal die Anzahl von 30.000 Kauffällen.

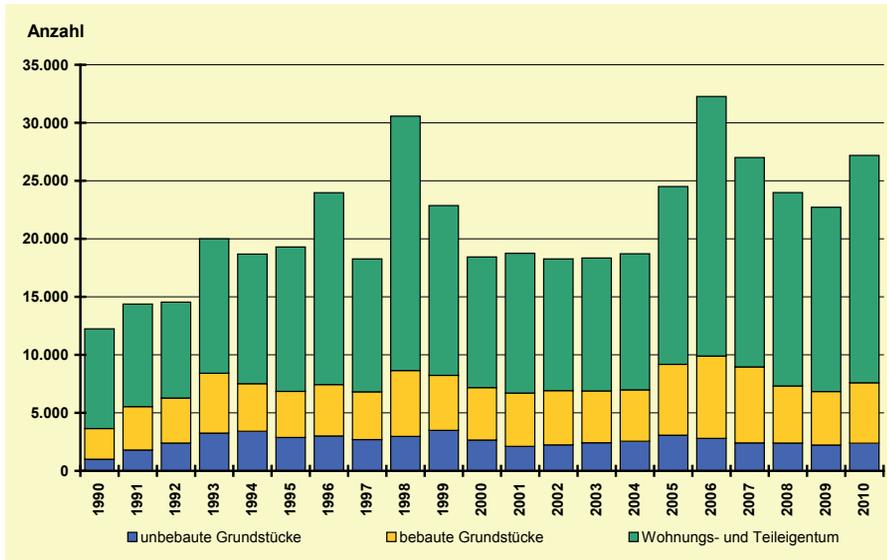


Abb. 58: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

2007/2008 waren Jahre der Konsolidierung, die sich auch 2009 fortsetzte, teilweise überlagert durch die Banken- und Finanzkrise. Im Jahr 2008 verringerte sich der Geldumsatz um über 50 % gegenüber dem Umsatz des Jahres 2007, von 2008 zu 2009 gab es nochmals leichte Rückgänge. 2010 verzeichnet der Berliner Immobilienmarkt erstmalig seit 2006 wieder steigende Umsatzzahlen. Die Anzahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um fast 4.500 Verkäufe und der Geldumsatz vermerkte einen Zuwachs von über 33 %.

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum) am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 59 verdeutlicht. Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes. Der Anteil der Kauffälle von unbebauten Grundstücken schwankte zwischen 8 und 17 % und hat sich in den letzten vier Jahren bei rund 10 % eingependelt.

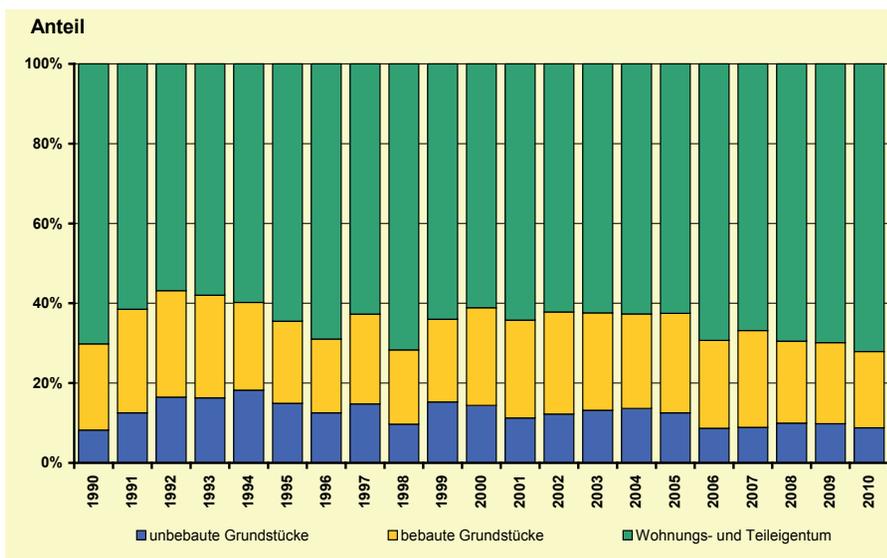


Abb. 59: Entwicklung der Marktanteile seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

## 7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum - 2010

Das Wohnungs- und Teileigentum (kurz: WE) ist eine vergleichsweise junge Art des Immobilieneigentums in Deutschland. Rechtsgrundlage ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEiG)<sup>1</sup>. Das Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht an bestimmbar Teilen von Gebäuden (Räumen) begründen und erwerben zu können, das wie ein Grundstück belastet und veräußert werden kann.

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 einem 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 im Grundbuch sind die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung auf der Grundlage eines Aufteilungsplanes sowie eine notariell beglaubigte Teilungserklärung (Willenserklärung des Eigentümers). Durch das Anlegen von Wohnungsgrundbüchern bei gleichzeitiger Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück entsteht Wohnungseigentum.

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insb. bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss über 100 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE nach Schließung der Wohnungsgrundbücher und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

Die Fallzahlen der Verfahrenseinleitung und die der Grundbuchänderungen weichen in der Regel erheblich voneinander ab. Zumal Wohnungs- und Teileigentum auch schon vor seiner rechtlichen Begründung am Grundstücksmarkt 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 2010 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.

2010 (2009) sind in Berlin 6.370 (8.132) Eigentumswohnungen neu begründet worden. Nach dem starken Anstieg im Jahr 2009 um 38 %, ging die Anzahl in 2010 wieder um ca. -22 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Im Westteil Berlins wurden deutlich weniger Wohnungen umgewandelt als im Vorjahr, die Anzahl der umgewandelten Wohnungen ging von 4.809 auf 3.183 um -34 % zurück. Im Ostteil lag der Rückgang bei -4 %. Die Zahl der neu erstellten bzw. zu erstellenden Wohnungen hat in den Bezirken Mitte, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Lichtenberg deutlich zugenommen (am stärksten im Bezirk Mitte mit über 100 % gegenüber 2009) bei einem Anstieg der Anzahl von fast 51 % auf 1.835 (1.216). Die Zahl der umgewandelten Wohnungen zeigte dagegen insgesamt einen Rückgang um -34 % auf 4.535 (6.916). Hierbei waren insbesondere im Westteil deutlich weniger Umwandlungen zu verzeichnen.

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz - WoEiG vom 15. März 1951 BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009, BGBl. I S. 1707

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2010								
Bezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen
Mitte	25	336	13	20	383	19	45	719
Friedrichshain-Kreuzberg	27	699	26	12	318	27	39	1.017
Pankow	42	758	18	31	539	17	73	1.297
Charlottenburg-Wilmersdorf	41	943	23	12	169	14	53	1.112
Spandau	5	95	19	2	31	16	7	126
Steglitz-Zehlendorf	29	476	16	6	74	12	35	550
Tempelhof-Schöneberg	20	347	17	1	12	12	21	359
Neukölln	7	118	17	2	8	4	9	126
Treptow-Köpenick	22	227	10	5	108	22	27	335
Marzahn-Hellersdorf	2	4	2	3	5	2	5	9
Lichtenberg	12	389	32	8	177	22	20	566
Reinickendorf	12	143	12	2	11	6	14	154
Berlin	244	4.535	19	104	1.835	18	348	6.370
davon Westteil:	141	2.701	19	33	482	15	174	3.183
Ostteil:	103	1.834	18	71	1.353	19	174	3.187

- 1) WA = Wohnanlagen
- 2) WE je WA = durchschnittliche Anzahl von Wohnungen je Wohnanlage

Im Jahr 2000 war mit über 21.300 (12.800 im Westteil, 8.500 im Ostteil) im Grundbuch neu eingetragenen Wohnungen 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. Seit 2008 zeichnet sich aber eine Trendwende ab mit zunächst 21 % Anstieg bei der Bildung von Wohnungseigentum gegenüber dem Jahr 2007 und einer deutlichen Erhöhung um 38 % im Jahr 2009 gegenüber 2008. Im Jahr 2010 ging die Anzahl wieder um ca. -22 % annähernd auf das Niveau von 2008 zurück.

Die Verteilung der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen auf die Berliner Bezirke ist für das Berichtsjahr 2010 in Abb. 60 veranschaulicht.

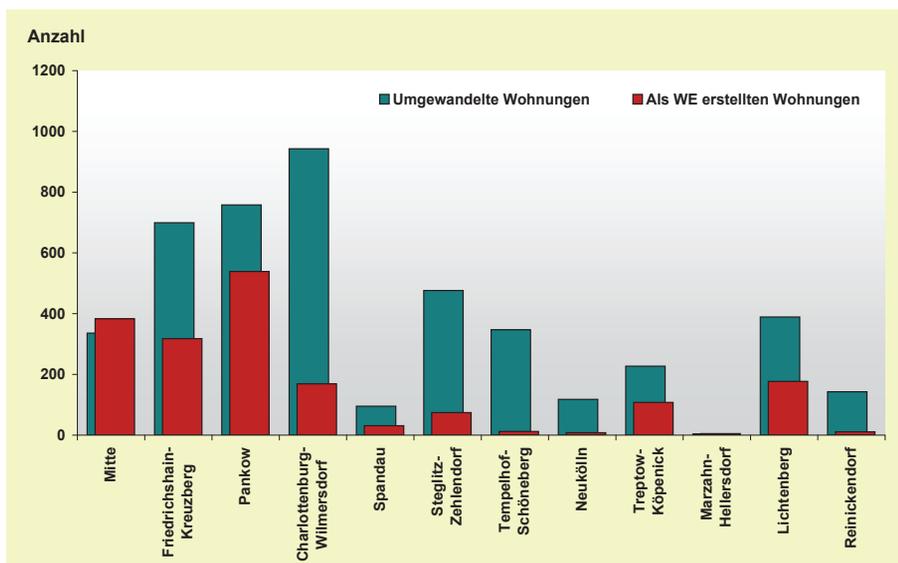


Abb. 60: Bezirkswise Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2010

## 8. Ausblick auf das Jahr 2011

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis gegen Ende April zugegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle aus dem 1. Quartal 2011 zugrunde, allerdings ohne die in Paketen verkauften Liegenschaften. Danach zeichnet sich auf fast allen Teilmärkten weiterhin eine Zunahme sowohl der Verkaufszahlen als auch der umgesetzten Geldmenge ab. Einen leichten Umsatzrückgang bei den Verkaufszahlen gab es bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichem Nutzungsanteil), der Geldumsatz ist dagegen deutlich gestiegen.

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 erfahrungsgemäß im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch markant verändern.

Immobilienumsätze 1. Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahresquartal <sup>1)</sup>						
Teilmarkt	1. Quartal 2010		1. Quartal 2011		Änderung 2011 zu 2010	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	418	88,6	467	118,6	12%	34%
Bebaute Grundstücke	890	604,1	1.010	922,5	14%	53%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	572	157,1	617	181,2	8%	15%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerb. Nutzungsanteil	240	309,7	213	422,7	-11%	37%
Wohnungs- und Teileigentum	3.192	414,2	3.727	539,6	17%	30%
insgesamt	4.500	1.106,9	5.204	1.580,6	16%	43%

- 1) Stand der AKS jeweils zum 30. April
- 2) Nach dem derzeitigen Auswertestand der AKS, ergeben sich für diesen Teilmarkt abweichend zum Vorjahresstand wesentlich höhere Verkaufszahlen

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2011 sind als tendenzielle Einschätzungen nachfolgend tabellarisch wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2011				
Teilmarkt	Anzahl Urkunden		Preise	
	Westteil	Ostteil	Westteil	Ostteil
Wohnbauland für individuelle Bauweise	↔	↔	↗	↗
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	↔	↔	↗	↗
Bauland - Kerngebiete	↔	↔	↗	↗
Gewerbebauland	↔	↔	↔	↔
Ein- und Zweifamilienhäuser	↗	↗	↗	↗
Mehrfamilienhäuser	↗	↗	↗	↗
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↗	↗	↗

**Zeichenerklärung:**

- ↔ stagnierend
- ↗ steigend bis 5 %
- ↘ fallend bis 5 %
- ↑ steigend über 5 %
- ↓ fallend über 5 %

## Adressen und Telefonnummern im Überblick

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin

Internet: [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de)  
E-Mail: [gaa@senstadt.berlin.de](mailto:gaa@senstadt.berlin.de)  
Telefon: 030 / 90139 5239  
Fax: 030 / 90139 5211

### 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 09:00 bis 13:00 Uhr,  
darüber hinaus nach vorheriger telefonischer Vereinbarung
- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90139 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90139 5229
- Fragen zu GAA Online 030 / 90139 5233

### 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 des GeoDatenService Raum 3007 (3. Etage):  
Di, Do und Fr 09:00 bis 13:00 Uhr

Tel.: 030 90139 5150  
Fax: 030 90139 5151  
E-Mail: [geodatenservice@senstadt.berlin.de](mailto: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)



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

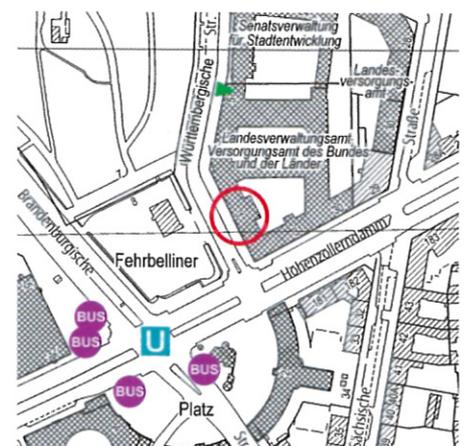


Abb. 1:  
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1; Behindertengerechter Zugang über Würtembergische Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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 2010 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.

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 2010 vorgelegten Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.

