



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt



Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Geoinformation -
Referat III E
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin
www.gutachterausschuss-berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Redaktion

Petra Bautsch, Susanne Düwel, Axel Kluge

Verlag und Vertrieb

Kulturbuch-Verlag GmbH
Postfach 47 04 49
12313 Berlin

www.kulturbuch-verlag.de
kbvinfo@kulturbuch-verlag.de
Telefon: 030 / 661 84 84

Preis

23,- € zzgl. Versandkosten

ISBN

978-3-88961-334-9

Berlin, Juli 2012

Titelfoto:

Blick auf das Bahnviadukt zwischen den S-Bahnhöfen
„Zoologischer Garten“ und „Savignyplatz“;
im Hintergrund das „Zoofenster“, Neubau für Hotelnutzung
und Einzelhandel, Fertigstellung geplant für 2012/2013

(Axel Kluge)

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| 1. | Vorwort | 5 |
| 2. | Der Berliner Grundstücksmarkt 2011 im Überblick | 7 |
| 2.1 | Umsatzzahlen..... | 7 |
| 2.2 | Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2011 im Überblick..... | 8 |
| 2.3 | Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)..... | 9 |
| 3. | Gutachterausschuss und Markttransparenz | 11 |
| 3.1 | Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle | 11 |
| 3.1.1 | Aufgaben und Tätigkeiten..... | 11 |
| 3.1.2 | Rechtliche Grundlagen..... | 12 |
| 3.1.3 | Die Kaufpreissammlung..... | 12 |
| 3.2 | Markttransparenz durch Informationen | 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 |
| 4. | Allgemeine Rahmendaten | 20 |
| 4.1 | Berlin im Überblick..... | 20 |
| 4.2 | Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten..... | 22 |
| 4.3 | Die stadträumlichen Wohnlagen..... | 24 |
| 5. | Preisentwicklung 2011 | 25 |
| 5.1 | Bauland | 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 ₁ -Flächen – kerngebietstypische Nutzungen..... | 31 |
| 5.1.3.2 | M ₂ -Flächen – mischgebietstypische Nutzungen..... | 32 |
| 5.1.4 | Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe..... | 33 |
| 5.1.5 | Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche..... | 34 |
| 5.2 | Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen | 35 |
| 5.2.1 | Bauerwartungsland und Rohbauland..... | 35 |
| 5.2.2 | Gemeinbedarfsflächen (GB)..... | 35 |
| 5.3 | Marktfähiges Nichtbauland | 36 |
| 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 | Bebaute Grundstücke | 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 | Wohnungs- und Teileigentum (WE) | 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..... | 59 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 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..... | 65 |
| 5.5.4.1 | Wohnungen in ausgebauten Dachräumen..... | 65 |
| 5.5.4.2 | Lofts..... | 65 |
| 5.5.4.3 | Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern..... | 65 |
| 5.5.5 | Teileigentum..... | 66 |
| 6. | Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011..... | 68 |
| 6.1 | Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke..... | 68 |
| 6.1.1 | Anzahl der Kauffälle..... | 68 |
| 6.1.2 | Geldumsatz..... | 69 |
| 6.1.3 | Flächenumsatz..... | 70 |
| 6.2 | Teilmarktbezogene Umsatzzahlen..... | 71 |
| 6.2.1 | Unbebaute Grundstücke..... | 71 |
| 6.2.2 | Bebaute Grundstücke..... | 73 |
| 6.2.3 | Wohnungs- und Teileigentum..... | 76 |
| 6.3 | Besondere Umsatzinformationen..... | 78 |
| 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 |
| 6.4 | Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990..... | 80 |
| 7. | Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2011..... | 82 |
| 8. | Ausblick auf das Jahr 2012..... | 84 |

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Die Immobilienwirtschaft stellt immer einen bedeutsamen Wirtschaftsfaktor einer Region dar. Aufgrund der damit einhergehenden Vermögenswerte (2011 in Berlin rd. 11 Mrd. €) sind belastbare Informationen über das Geschehen des Immobilienmarktes für Erwerber, Veräußerer und Kreditgeber aber auch die öffentliche Verwaltung unerlässlich. Die hierzu erforderliche, interessensneutrale Informationsgewinnung ist daher weder Selbstzweck noch Nebensächlichkei

Der vorliegende Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt ist ein wesentlicher Teil des Informationsangebotes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hat seit mehr als 50 Jahren einen hohen allgemeinen wirtschaftlichen Nutzen. Dies stellt u.a. auch der Deutsche Städtetag fest, der sich mit den Arbeitsinhalten und dem Nutzen der Gutachterausschüsse auseinandergesetzt hat. Im Rahmen seines Papiers „Zur Zukunft der amtlichen Wertermittlung“¹ werden Thesen aufgestellt und deren Richtigkeit mit entsprechenden Hintergrundinformationen belegt. Gleichzeitig wird aufgezeigt, unter welchen Rahmenbedingungen und in welcher Form Gutachterausschüsse die an sie gestellten Anforderungen jetzt und in naher Zukunft werden erfüllen können.

So weist These 1 darauf hin, dass die Arbeit der Gutachterausschüsse für Transparenz auf dem Immobilienmarkt unabdingbar ist und dass zuverlässige Informationen über den Immobilienmarkt erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung haben. Trotz einer Vielzahl anderweitiger Informationsangebote genießen nur die selbständigen, unabhängig und weisungsfrei handelnden Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen hohes Vertrauen.

Neben den Immobilieninvestitionen unterliegt aber auch die dazu erforderliche Informationsbereitstellung immer wieder Kosten-/Nutzendiskussionen. Wirtschaftlicher Nutzen und die Bereitschaft, in Strukturen und fachliche Kompetenzen zur Informationsgewinnung zu investieren, sind miteinander korreliert. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse können die an sie gestellten fachlichen Anforderungen und Aufgaben nach Baugesetzbuch nur bei dauerhaft adäquater personeller und sachlicher Ausstattung erfüllen. Diese Forderung steht allerdings immer stärker im Widerspruch zum Sparzwang der öffentlichen Hand. Dieser Sparzwang macht auch vor Geschäftsstellen nicht halt; Abstriche in der Ausstattung müssen daher zwangsläufig zu Abstrichen bei Umfang und Qualität von Informationen führen.

Aus diesem Grund befasst sich auch der Deutsche Städtetag in These 2 mit der Organisationsform und Arbeitsfähigkeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. „Die Arbeitsfähigkeit und fachliche Kompetenz der Geschäftsstellen ist dauerhaft sicherzustellen. Personelle und sachliche Ausstattung der Geschäftsstellen sind aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung ihrer Arbeitsergebnisse so zu gewährleisten, dass zeitnahe Erfassungen, Analysen und umfassende Veröffentlichung von Daten sichergestellt sind. Die fachliche Qualifikation der Beschäftigten muss auch künftig gewährleistet bleiben. Nur so ist gewährleistet, dass den hohen fachlichen Anforderungen dauerhaft genügt werden kann.“

In seinem Ausblick fasst der Deutsche Städtetag schließlich zusammen: „Kunden erwarten zu Recht heute und in Zukunft immer umfassendere Auswertungen und Veröffentlichungen zum Boden- und Immobilienmarkt.“

Dieser Aufgabe stellt sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und dessen Geschäftsstelle auch 2012; wenngleich die Arbeit durch begrenzt zur Verfügung stehende Ressourcen zunehmend erschwert wird. Für die Zukunft bleiben allerdings weitere Auswirkungen der Haushaltskonsolidierung des Landes Berlin auf die Arbeit der Geschäftsstelle abzuwarten.

Reiner Rössler

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



¹ Thesenpapier des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages (Publikationen/Materialien unter www.staedtetag.de)

2. Der Berliner Grundstücksmarkt 2011 im Überblick

Das Jahr 2011 ergab auf dem Berliner Immobilienmarkt ein deutliches Umsatzplus gegenüber den Vorjahreszahlen. Die Anzahl der Kauffälle stieg von 27.186 um insgesamt 20 % auf 32.672 Kauffälle an, bei gleichzeitiger Steigerung des Geldumsatzes um 28 % auf 11,1 Mrd. €.

Dreiviertel aller Kauffälle betrafen den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums, der mit einem Plus von 25 % auch den größten Zuwachs bei der Anzahl der Kaufverträge aufwies. Rund 60 % des Geldumsatzes entfielen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die Umsatzzahlen bei Wohn- und Geschäftshäusern bestätigten die Zuwachsraten des Vorjahres – ein besonders hohes Plus beim Geldumsatz erzielten die Wohn- und Geschäftshäuser im Ostteil der Stadt mit 72 % auf rund 1,2 Mrd. € (s. auch Tab. in Kapitel 6.2.2, S. 73).

Der Berliner Immobilienmarkt ist seit 2010 stark belebt. Für Wirtschaft und für Private ist Berlin ein interessanter Markt, in dem Investitionen als lohnend angesehen werden.

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2011 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 2011 | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------------|--------|---------|----------------------|----------|---------|--|---------|---------|
| Teilmarkt | Stadtlage | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. |
| Unbebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 2.386 | 2.554 | 7% | 654,7 | 865,0 | 32% | 444,0 | 410,9 | -7% |
| | Westteil | 798 | 789 | -1% | 299,0 | 366,8 | 23% | 215,1 | 137,1 | -36% |
| | Ostteil | 1.588 | 1.752 | 10% | 355,7 | 489,7 | 38% | 228,9 | 260,3 | 14% |
| | in Paketen | 0 | 13 | | 0,0 | 8,5 | | 0,0 | 13,5 | |
| Bebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 5.200 | 5.701 | 10% | 5.414,8 | 6.860,4 | 27% | 763,5 | 854,6 | 12% |
| | Westteil | 3.148 | 3.274 | 4% | 3.378,6 | 3.988,3 | 18% | 480,7 | 469,4 | -2% |
| | Ostteil | 1.952 | 2.181 | 12% | 1.693,7 | 2.327,9 | 37% | 258,9 | 339,9 | 31% |
| | in Paketen | 100 | 246 | 146% | 342,5 | 544,2 | 59% | 23,9 | 45,3 | 90% |
| Grundstücke insgesamt | Berlin ¹⁾ | 7.586 | 8.255 | 9% | 6.069,5 | 7.725,4 | 27% | 1.207,5 | 1.265,5 | 5% |
| | Westteil | 3.946 | 4.063 | 3% | 3.677,6 | 4.355,1 | 18% | 695,8 | 606,5 | -13% |
| | Ostteil | 3.540 | 3.933 | 11% | 2.049,4 | 2.817,6 | 37% | 487,8 | 600,2 | 23% |
| | in Paketen | 100 | 259 | 159% | 342,5 | 552,7 | 61% | 23,9 | 58,8 | 146% |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | | Wohn-/Nutzfläche ²⁾ in Tsd. m ² | | |
| | Berlin ¹⁾ | 19.600 | 24.417 | 25% | 2.649,8 | 3.396,7 | 28% | 1.282,2 | 1.520,8 | 19% |
| | Westteil | 10.923 | 14.121 | 29% | 1.383,1 | 1.919,6 | 39% | 789,5 | 970,6 | 23% |
| | Ostteil | 6.756 | 7.922 | 17% | 1.094,2 | 1.282,5 | 17% | 492,7 | 550,2 | 12% |
| | in Paketen | 1.921 | 2.374 | 24% | 172,5 | 194,6 | 13% | | | |
| Gesamtumsatz | Berlin ¹⁾ | 27.186 | 32.672 | 20% | 8.719,3 | 11.122,1 | 28% | keine Angaben möglich | | |
| | Westteil | 14.869 | 18.184 | 22% | 5.060,7 | 6.274,7 | 24% | | | |
| | Ostteil | 10.296 | 11.855 | 15% | 3.143,6 | 4.100,1 | 30% | | | |
| | in Paketen | 2.021 | 2.633 | 30% | 515,0 | 747,3 | 45% | | | |

- 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 Anteile der Teilmärkte (Wohnungseigentum (WE) sowie bebaute und unbebaute Grundstücke) an den Kauffallzahlen bzw. am Geldumsatz.

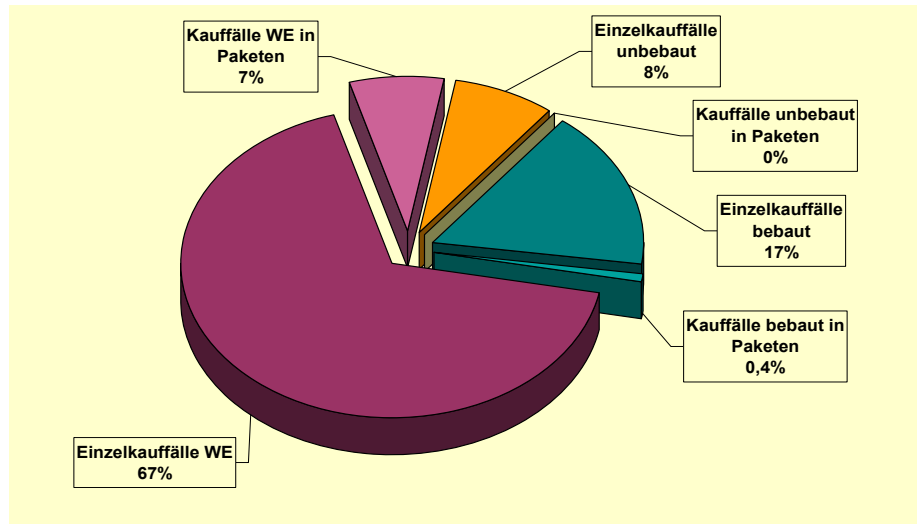


Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 (Prozentangaben gerundet)

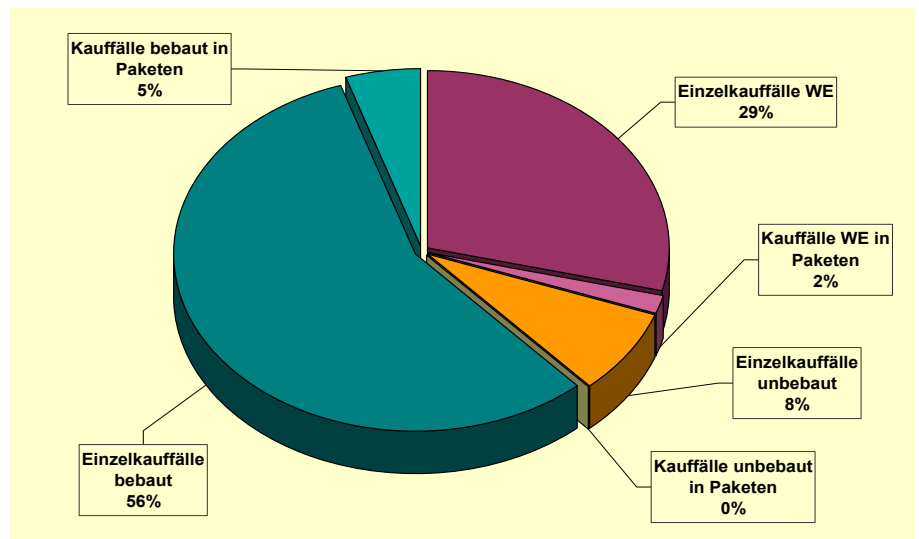


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2011 (Prozentangaben gerundet)

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2011 im Überblick

Gesamtmarkt

- 32.672 Kauffälle bei rd. 11,12 Mrd. € Geldmenge
- anhaltender Umsatzanstieg mit +20 % nach Fallzahlen und +28 % nach Geldmenge
- nach Anzahl der Kauffälle ist 2011 das dritte Spitzenjahr seit der Wende (mit 1998 und 2006)

unbebaute Grundstücke

- moderater Preisanstieg im Bereich der individuellen Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- anhaltender Preisdruck auf innerstädtische Grundstücke bei Eignung für Eigentumsmaßnahmen
- Preisstabilität im Bereich der kerngebietstypischen Nutzung
- Gewerbegrundstücke auch weiterhin kaum nachgefragt

bebaute Grundstücke

- allgemein leichte Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit stärkeren Preissteigerungen in guten und sehr guten Wohnlagen; trotz anhaltender Angleichungstendenzen noch immer Wertunterschiede zwischen den Stadthälften
- verstärkter Verkauf von Townhäusern mit anhaltenden Preissteigerungen
- erneuter Zuwachs bei Wohn- und Geschäftshäusern, bei deutlich gestiegenem Geldumsatz in der Osthälfte der Stadt mit z.T. deutlichen Preissteigerungen
- Rückgang der Anzahl von Umwandlungsobjekten

Wohnungs- und Teileigentum

- weiterhin hohe Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen in Top-Lagen; einzelne Weiterverkäufe erreichen Spitzenwerte von rd. 13.000 €/m² Wohnfläche
- Anstieg der Verkäufe von Stellplätzen/Garagen um rd. 70 % auf 1.557 Kauffälle

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- mit insg. 7.794 neu begründetem Wohnungseigentum Anstieg um 22 % gegenüber 2010
- Zahl der umgewandelten Mietwohnungen mit insg. 4.744 moderat über Vorjahreswert (5 %)
- im Wohnungseigentum neu erstellte Wohnungen mit insg. 3.050 stark angestiegen (66 %)

Zwangsversteigerungen

- mit insg. 828 gemeldeten Zwangsversteigerungsbeschlüssen weiterhin rückläufig

Ausblick 2012

- auch weiterhin erhebliche Umsatzsteigerungen
- anhaltende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- vermutlich weiteres Spitzenjahr

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. Dies spiegelt sich zum Teil auch im Umfang und in der Regeldichte von Kaufvertragsurkunden wieder.

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise seit der Mitte der 90er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußelter Auffassung gerade der Berliner Markt im internationalen Maßstab als unterbewertet dar. Man sah im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten Potential für Ertrags- und Wertentwicklungen und erwartete entsprechende Preissteigerungen am Grundstücksmarkt. So traten insbesondere ausländische, institutionelle Investorengruppen und kapitalkräftige Privatinvestoren auf den Plan, die in Mietwohnhäusern, 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. Infolge steigender Bevölkerungszahlen und einer überproportionalen Zunahme der Einpersonenhaushalte erhöht sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Eine relativ niedrige Wohnungsbautätigkeit führt zu einem Rückgang beim Leerstand, zu Mietsteigerungen und beim Verkauf von Wohnungseigentum zu einer Erhöhung der Kaufpreise.

Bei neugebautem Wohnungseigentum ist es üblich, bereits vor Baubeginn einer Wohnanlage einen Großteil der geplanten Wohnungen aus Finanzierungsgründen zu verkaufen. Erst wenn die Finanzierung 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, sogenannter Paketverkäufe. Seit 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. Der Rückgang dürfte sowohl mit negativen Auswirkungen der Finanzmarktkrise 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. 2011 ist die Zahl der Pakete annähernd unverändert. Die Zahl der hierbei veräußerten Objekte und die damit verbundene Geldmenge ist allerdings insbesondere bei Wohn- und Geschäftshäusern wieder deutlich gestiegen.

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. Als Paketverkauf wird ebenfalls erfasst, wenn angegebene Einzelkaufpreise mehrerer Immobilien offensichtlich nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben. Bei umfangreichen Paketen mit unterschiedlichen Gebäudearten und Baujahren basieren derartige Einzelkaufpreise oft auf einem annähernd einheitlichen Quadratmeterpreis.

Die Bewertungen von im Paket verkauften Immobilien als Grundlage für die Kaufpreisvereinbarungen erfolgen angesichts des Zeit- und Kostenfaktors nur selten differenziert für jedes einzelne Grundstück, sondern generalisiert unter bestimmten Annahmen bzw. unter Anwendung von Erfahrungswerten. In Paketen ausgewiesene Einzelkaufpreise sind daher meist zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Immobilien ungeeignet.

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbau-gesellschaften) als Vermögensanteil mit übereignet werden, besteht keine Übersendungs-pflicht durch die beurkundenden Stellen an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst. Aussagen hierzu sind durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

Seit dem Vertragsjahr 2006 zählt in Berlin jede auch in einem Paket übereignete Immobilie umsatzmäßig als ein Kauffall. Aufgrund der 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. Angaben zu Paketverkäufen werden deshalb ausschließlich auf Berlin bezogen genannt.

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 ins-gesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatz-zahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

| Umsatzzahlen Paketverkäufe 2011 | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|------|--------------------------------------|-------|-------------------------|-------|------------------------|------|
| Teilmarkt | Anzahl Pakete | | Anzahl Kauffälle in Paketen insg. | | Geldumsatz in Mio. € | | Flächenumsatz in ha | |
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| unbebaut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 8,5 | 0,0 | 13,5 |
| bebaut | 20 | 20 | 100 | 246 | 342,5 | 544,2 | 23,9 | 45,3 |
| davon: | | | | | | | | |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 14 | 17 | 76 | 239 | 194,0 | 490,8 | 14,9 | 34,7 |
| Büro-/Geschäftshäuser | 1 | 3 | 5 | 7 | 105,0 | 53,4 | 0,4 | 10,6 |
| Wohnungseigentum | 370 | 371 | 1.921 | 2.374 | 172,5 | 194,6 | --- | --- |
| Gesamtumsatz in Paketen | 390 | 394 | 2.021 | 2.633 | 533,2 | 747,3 | --- | --- |

| Umsatzzahlen 2011 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket | | | | | | | | |
|---|---------------|------|------------------|-------|-------------------------|-------|------------------------|------|
| Teilmarkt | Anzahl Pakete | | Anzahl Kauffälle | | Geldumsatz in Mio. € | | Flächenumsatz in ha | |
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| unbebaut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| bebaut | 6 | 8 | 58 | 209 | 142,1 | 309,4 | 15,7 | 13,5 |
| davon: | | | | | | | | |
| Wohn- /Geschäftshäuser | 5 | 8 | 52 | 209 | 130,2 | 309,4 | 9,8 | 13,5 |
| Büro-/Geschäftshäuser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wohnungseigentum | 69 | 84 | 1.390 | 1.823 | 86,0 | 114,8 | --- | --- |

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 2011 hatte der Gutachterausschuss 47 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.¹

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),

¹ <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 Immobilieneilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- die fachliche Betreuung der Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle sowie
- die Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

Die Geschäftsstelle wirkt 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:

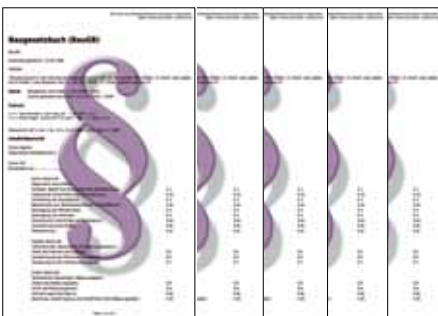


Abb. 3:
Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internet-Seiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden (www.gesetze-im-internet.de)

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)², zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- § 7 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)³, 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 Fünftes Änderungsgesetz vom 16. Mai 2012 (GVBl. S. 137);
- Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebBeitrG) vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Art. IV Änderungsgesetz vom 18. November 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 Immobilienmarkt. Dazu hat der Gesetzgeber dem Gutachterausschuss originäre Informationen über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt 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.

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist 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 Grundbuchämtern⁴ 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 und Umwelt
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 deren 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. 4: Eröffnungsfenster des Grundstücksmarktinformationssystems AKS Berlin

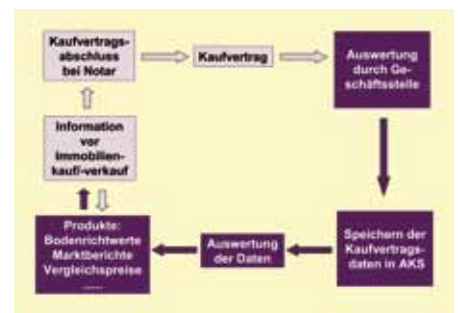


Abb. 5: Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

4 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



Abb. 6:

Informationen und Produkte über den Berliner Immobilienmarkt im Internet unter www.gutachterausschuss-berlin.de

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 der westlichen

und der östlichen Stadthälfte. Obwohl sich die rechtlichen und auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten inzwischen immer weiter angeglichen haben, besteht hier zum Teil noch ein strukturell bedingtes 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 erreichbar (s. Abb. 7). 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 nur 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 wird seit 2004 die elektronische Geldbörse angeboten, ein Prepaid-Zahlungsmodell, das in seiner Art mit den Angeboten der Mobilfunkanbieter vergleichbar ist.



Abb. 7:
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 BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten bundesweit einheitlich eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in Berlin erstmalig 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 (s. Abb. 8) erhältlich beim



Abb. 8:
Die aktuelle 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

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

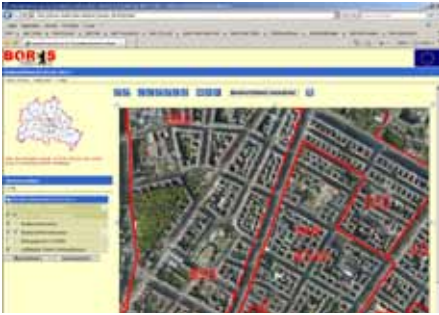


Abb. 9:
BORIS Berlin: Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte
(01.01.2011) mit zusätzlich eingeblendetem Luftbild

Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 1995 lassen sich über GAA Online lagebezogen abrufen. Für Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2010 steht das moderne Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Berlin zur Verfügung. Hier können Bodenrichtwerte auf einer Vorschaukarte kostenfrei angesehen werden. Zur besseren Visualisierung und Orientierung können dieser Vorschaukarte zusätzlich Luftbilder unterlegt werden (s. Abb. 9). Der gewählte Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte und die vollständigen Bodenrichtwertdetails können vom Nutzer direkt als druckfähiges pdf-Dokument kostenpflichtig abgerufen werden. In BORIS Berlin werden schrittweise die Bodenrichtwerte der zurückliegenden Jahrgänge integriert – bis einschließlich der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2002.

Der WebMapService BORIS Berlin in GAA Online ermöglicht externen Informationsbrokern und Mehrwert Providern 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 Mietwongeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 %**

Der Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist.

Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2012 Nr. 21, S. 793 ff.

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 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. 2011 Nr. 55, S. 2926 ff.

- **Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)⁶**

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. Hierzu bedarf es einer zusätzlichen Einzelfallbetrachtung.

- Vergleichsfaktoren für Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätze zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2012 Nr. 11, S. 381 ff;
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2012 Nr. 11, S. 373 ff.
- Vergleichsfaktoren für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2012 Nr. 10, S. 344 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 1997⁷ (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 2007⁸. 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 verwaltungsinterne 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 2011 (2010) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

2011 wurden über 8.400 (10.700) kostenpflichtige Bodenrichtwerte über das Internet abgerufen. 438 (415) Bodenrichtwertauskünfte wurden schriftlich abgegeben. Im Berichts-

6 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 12. April 2012 (BGBl. I S. 579)

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.)

jahr wurden 64 (69) Bodenrichtwertatlanten und 184 (215) Bodenrichtwert-CD-ROMs verkauft sowie 73 (65) Ausschnitte aus dem Bodenrichtwertatlas.

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). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 153 (146) Fälle, werden nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abgerechnet.

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 sog. „Immobilienpreis-Infos“. Anhand einiger individuell vorzugebender Merkmale werden mit Hilfe generalisierter Abfragen in der Kaufpreissammlung arithmetische Kaufpreismittel- und Spannenwerte ausgewiesen. Im Jahr 2011 wurden 2.637 (2.832) dieser Abfragen allein über das Internet abgerufen.

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

Auf schriftlichen Antrag werden im Rahmen des § 18 DVO-BauGB bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Verwendungszweckes (in der Regel zur Unterstützung von Verkehrswertermittlungen) schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle gegeben. Dazu zählt auch die Abgabe von Daten über Nutzungsentgelte. Diese Auskünfte erfolgen je nach Berechtigung mit Grundstücks- oder Blockbezug. Dafür werden in Abhängigkeit vom Teilmarkt und der Anzahl der abgegebenen Datensätze Gebühren erhoben. 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 Nutzerkreis⁹ 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. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.

Die Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle lag zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 1989 bei rund 50 Auskünften unter Bereitstellung von 440 Vergleichskaufpreisen. In den folgenden Jahren steigerten sich die Auskunftszahlen aber erheblich. Abb. 10 weist für die letzten 25 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.

⁹ s. DVO BauGB § 18 (5)

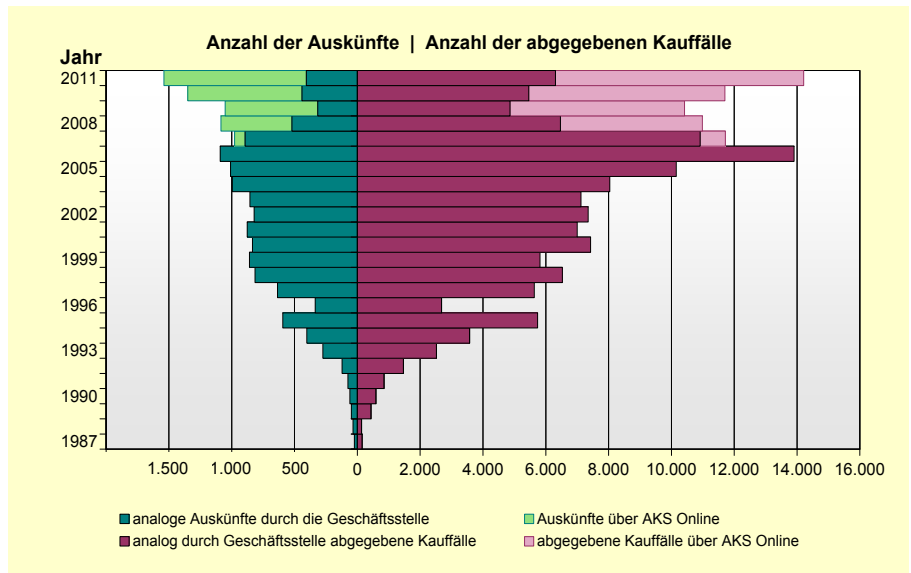


Abb. 10:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987
(Anmerkung: Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 11 ist für das Jahr 2011 der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Am häufigsten wurden Auskünfte für bebaute Grundstücke und für Wohnungs- und Teileigentum beantragt. Von insgesamt 1.547 Auskünften betrafen 556 (36 %) den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und 539 (35 %) das Wohnungs- und Teileigentum.

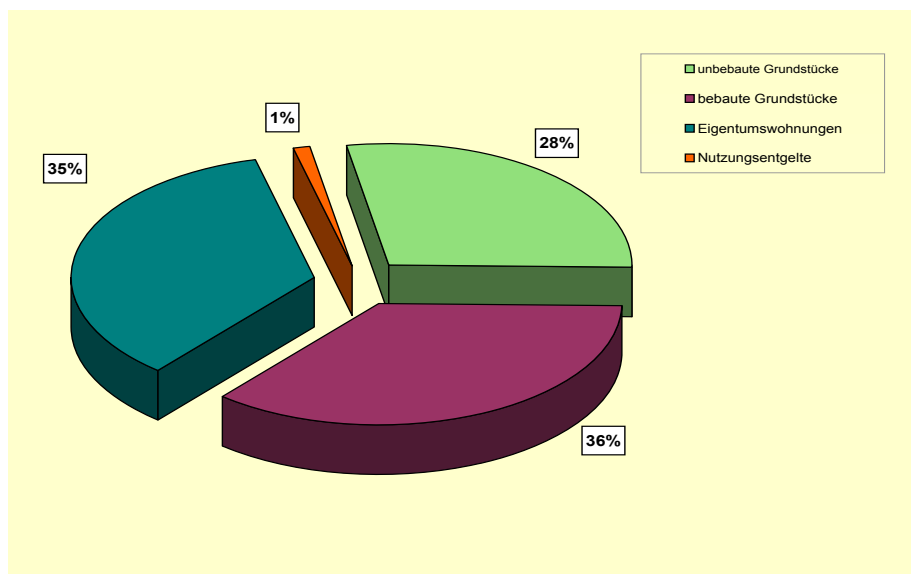


Abb. 11:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2011

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km² 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. 12:

Die Berliner Bezirke: farblich abgegrenzt die Bezirke nach der Verwaltungsgebietsreform 2001, normal gedruckt und mit gestrichelten Linien markiert die Bezirke vor der Verwaltungsgebietsreform 2001; zusätzlich angerissen die an Berlin angrenzenden Landkreise des Bundeslands Brandenburg

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.¹

136 km² (15,3 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

¹ Quelle der Statistischen Regionaldaten: „Statistisches Jahrbuch 2011“ des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 103 km² (11,5 % der Fläche Berlins)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 201 km² (22,5 %)
- Sonstige Frei- und Grünflächen (z.B. Friedhöfe) 15 km² (1,7 %)
- Wasserflächen 60 km² (6,7 %)

| Statistische Regionaldaten ¹⁾ | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------------|--|--------|--------|----------------|------------------------------------|------------------|---|
| Bezirk | Einwohner | | Fläche in ha | | | | | Bevölkerungsdichte Einwohner je ha | Wohnungen Anzahl | Wohnfläche je Einwohner in m ² |
| | Anzahl 31.12.2009 | Anzahl 31.12.2010 | insgesamt | Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft | Wald | Wasser | Landwirtschaft | | | |
| Mitte | 333.437 | 333.199 | 3.947 | 3,6% | 0 | 142 | 0 | 84,5 | 191.366 | 37,7 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 268.839 | 270.158 | 2.034 | 6,7% | 3 | 132 | 2 | 132,8 | 146.694 | 36,2 |
| Pankow | 365.697 | 370.938 | 10.307 | 32,6% | 1.335 | 161 | 1.865 | 36,0 | 206.203 | 38,2 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 320.087 | 320.458 | 6.472 | 29,5% | 1.622 | 281 | 8 | 49,5 | 190.986 | 44,9 |
| Spandau | 223.724 | 226.240 | 9.187 | 34,5% | 1.705 | 903 | 562 | 24,6 | 118.484 | 37,4 |
| Steglitz-Zehlendorf | 293.725 | 295.737 | 10.260 | 35,2% | 2.464 | 1.125 | 27 | 28,87 | 157.851 | 43,4 |
| Tempelhof-Schöneberg | 334.993 | 336.144 | 5.310 | 2,8% | 48 | 42 | 60 | 63,3 | 185.690 | 40,1 |
| Neukölln | 312.367 | 312.158 | 4.493 | 3,9% | 5 | 71 | 99 | 69,5 | 165.195 | 36,2 |
| Treptow-Köpenick | 241.052 | 242.583 | 16.841 | 55,6% | 6.975 | 2.166 | 221 | 14,4 | 128.943 | 36,7 |
| Marzahn-Hellersdorf | 248.026 | 249.982 | 6.178 | 6,2% | 175 | 116 | 90 | 40,5 | 131.257 | 36,6 |
| Lichtenberg | 259.663 | 261.617 | 5.212 | 13,7% | 51 | 103 | 559 | 50,2 | 143.212 | 34,9 |
| Reinickendorf | 241.065 | 241.511 | 8.933 | 32,9% | 1.926 | 729 | 288 | 27,0 | 132.926 | 40,8 |
| Berlin | 3.442.675 | 3.460.725 | 89.174 | 29,2% | 16.310 | 5.970 | 3.780 | 38,8 | 1.898.807 | 38,7 |

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2011 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 Bevölkerungszahl blieb aus. Dagegen war zunächst die Abwanderung von Berlinern und Berlinerinnen 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. Die Wanderungsverluste durch Wegzüge nach Brandenburg gehen seit 1999 kontinuierlich zurück. Insgesamt ergeben sich seit 2001 wieder leichte Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 13) und seit 2004 nimmt die Bevölkerung in Berlin zu. Zum 31.12.2010 hatte Berlin 3,461 Mio. Einwohner; zum 31.12.2011 waren es bereits 3,502 Mio. Personen. Dieser Zuwachs um 41.100 Personen ist die höchste Bevölkerungszunahme innerhalb eines Jahres seit der Wiedervereinigung.

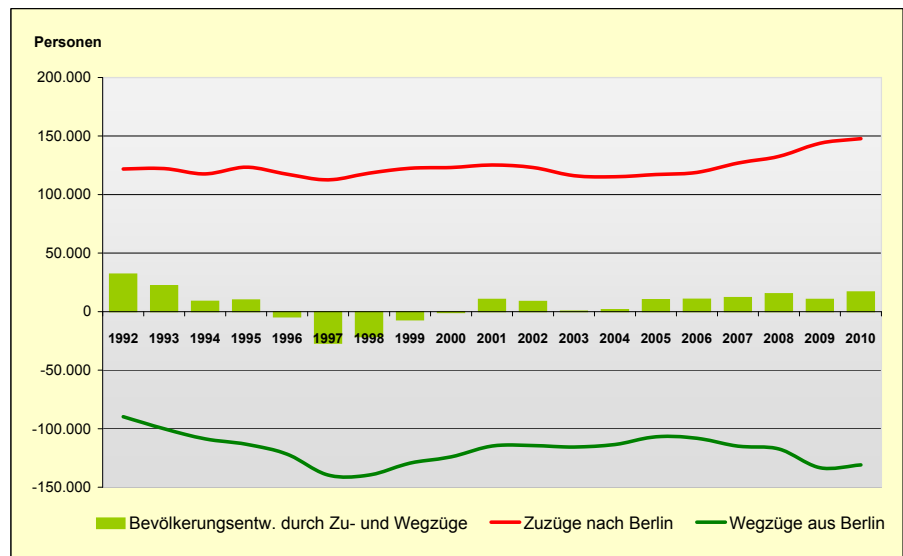


Abb. 13:
Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin
(Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg;
<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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. 14:
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 Hauptbahnhof Berlin, 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. 14), der den Beinamen „Willy Brandt“ tragen wird. Die Fertigstellung ist derzeit geplant für 2013; zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg wird der Flugbetrieb in Tegel eingestellt werden. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde 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 sich 2011 fortsetzte; das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2011 um 2,1 % gegenüber dem Jahr 2010 (s. Abb. 15). Im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Bundesgebiet (Anstieg des BIP um 3,0 %) ist der Anstieg in Berlin nicht so stark, dafür war aber auch der negative Trend im Jahr 2009 in Berlin schwächer ausgeprägt. Bei den Unternehmensgründungen im Jahr 2011 liegt Berlin im Vergleich aller Bundesländer erneut an

der Spitze mit einem Plus von 42 je 10.000 Einwohner im Saldo von Gewerbenueuerichtungen abzüglich Gewerbestilligungen.

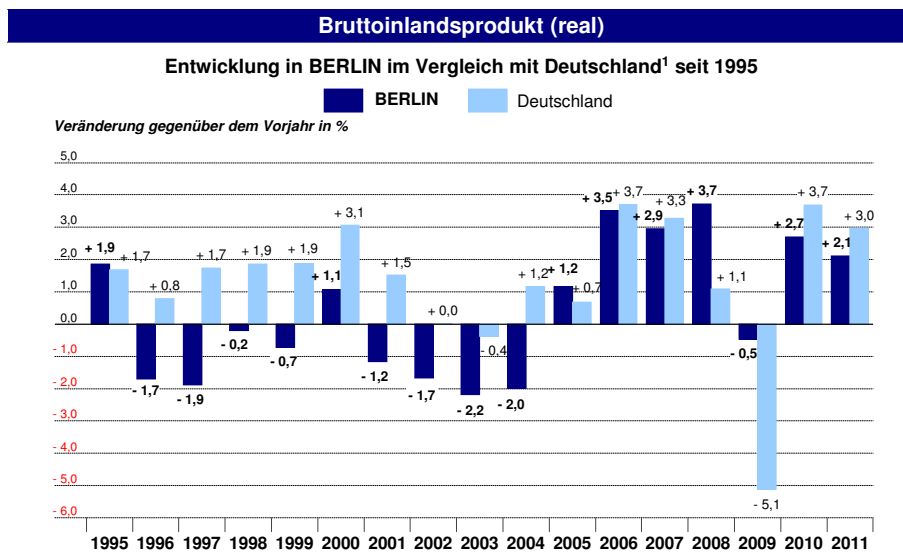


Abb. 15:
Entwicklung des realen Bruttoinlandsproduktes in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten; Datenquelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; Statistisches Bundesamt)

Das Bauhauptgewerbe erwies sich auch 2011 wieder als stark nachgefragt und konnte das Volumen der Auftragseingänge gegenüber 2010 um 6,7 % leicht steigern auf 1,8 Mrd. € im Jahr 2011. Entsprechend positiv entwickelte sich der baugewerbliche Umsatz mit einem Plus von 13,7 % auf 2,1 Mrd. € im Jahr 2011 und auch die Zahl der Beschäftigten im Baubereich stieg um fast 6,4 % und lag im Jahresdurchschnitt bei rd. 11.000 Personen.²

In der Berliner Industrie ist das Auftragsvolumen im Jahresdurchschnitt um 9,4 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Maschinenbau verzeichnete mit 29,6 % die größten Zuwächse an Aufträgen. Aber auch die Hersteller von elektrischen Ausrüstungen lagen mit 19 % deutlich über den Vorjahreswerten. Hohe Zuwachsraten zeigte erneut der Berlin-Tourismus: Die Anzahl der Übernachtungen wuchs von 2010 um 7,5 % auf 22,4 Mio. Übernachtungen im Jahr 2011 an. Der Anteil der Gäste aus dem Ausland an allen Übernachtungen lag 2011 bei rd. 41 %.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2011 bei 13,3 %, ähnlich dem Vorjahreswert (s. Abb. 16).

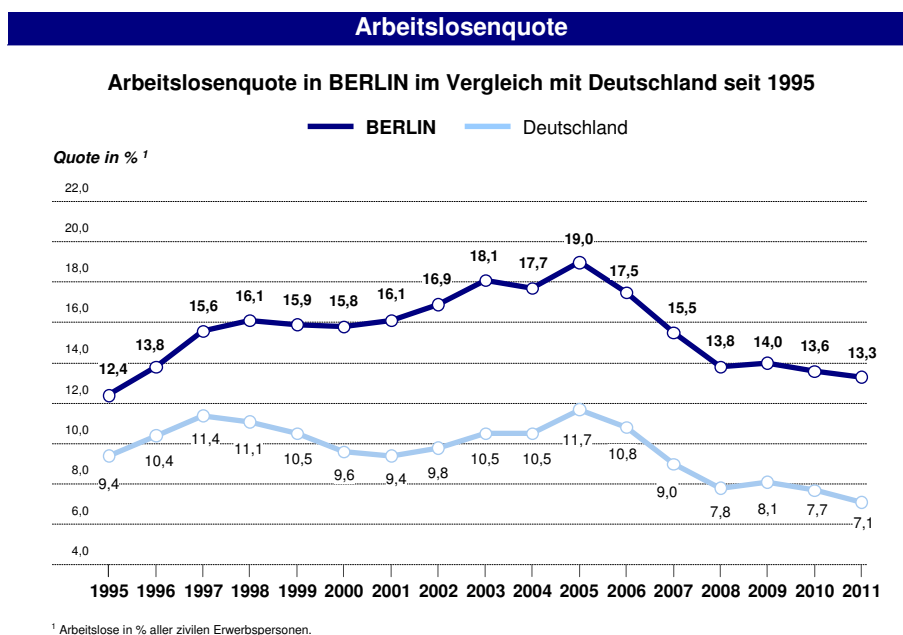


Abb. 16:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten; Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

² Die Angaben wurden aus Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom Februar 2012 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“³. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel). Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die „sehr gute Wohnlage“ definiert.

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, Ubiestraße, 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.

³ Berliner Mietspiegel 2011 vom 30. Mai 2011 (ABl. Nr. 22)

5. Preisentwicklung 2011

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2012. Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten in der Zeit vom 10. Januar bis zum 16. Februar 2012 beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2012 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 2011, hinsichtlich der Transaktionszahlen mit 1.359 Kauffällen gegenüber 1.222 Kauffällen im Vorjahr, einen Zuwachs von ca. 11 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um 11 % auf ca. 183,2 Mio. € gestiegen, der Flächenumsatz war hingegen um -8 % rückläufig auf 121,7 ha im Jahr 2011.

Mitte: Das Wohnbauland südlich der Händelallee im Ortsteil Hansaviertel gehört zu den attraktivsten Wohnbaugebieten in der Innenstadt und ist mit 900 €/m² (Stichtag 01.01.2012) das teuerste Bauland der offenen Bauweise in Berlin. Dieses Wohnbaugebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Parlaments- und Regierungsviertels der Bundeshauptstadt und grenzt an die Grün- und Erholungsfläche Großer Tiergarten, der mit 210 ha Fläche im Innenstadtbereich die größte und bedeutendste Parkanlage der Stadt ist.

Südwestliches Stadtgebiet: Der Gutachterausschuss hat in den sehr guten Wohnlagen das Bodenrichtwertniveau um 5 % angehoben. Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Ortsteil Grunewald, südlich der Hagenstraße der Bodenrichtwert von 740 €/m² (Stichtag 01.01.2011) auf jetzt 780 €/m² (Stichtag 01.01.2012) angehoben. Im Bereich der Hilde-Ephraim-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Güterbahnhof Grunewald, wurde ein Teil der Bahnbetriebsfläche parzelliert und zum Wohnbauland entwickelt. Der Gutachterausschuss hat hierfür zum Stichtag 01.01.2012 erstmalig einen Bodenrichtwert von 570 €/m² ermittelt. Im westlich vom ehemaligen Zentralflughafen Tempelhof gelegenen Wohnbaugebiet „Manfred-von-Richthofen-Straße“ wurden im vergangenen Jahr Kaufpreise erzielt, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen. Der Gutachterausschuss hat hier den Bodenrichtwert von 300 €/m² auf 380 €/m² (+27 %) angehoben.



Abb. 17:
Bauland im Bezirk Spandau



Abb. 18:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise im Ortsteil Grunewald, „Hilde-Ephraim-Straße“

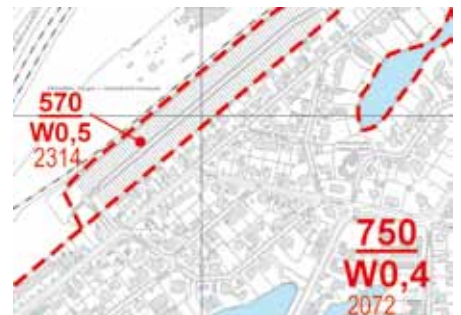


Abb. 19:
Ausschnitt aus BRW-Karte: „Hilde-Ephraim-Straße“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald (570 €/m², W = Flächen für Wohnbebauung, GFZ = 0,5; Bodenrichtwertzone 2314)

Südöstliches Stadtgebiet: Im südöstlichen Stadtgebiet ist das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen stabil geblieben. In einigen wenigen Bereichen war jedoch auch ein Preisanstieg bis zu 40 % zu beobachten. Besonders nachgefragt wurden Baugrundstücke in den Ortsteilen Adlershof, Altglienicke, Köpenick und Johannisthal. Hier war ein Preisanstieg von 15 % bis 40 % und eine deutliche Zunahme der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr festgestellt worden. Für Baugrundstücke mit einer GFZ von 0,4 bis 0,6 liegt der Bodenrichtwert in den mittleren und einfachen Wohnlagen in einer Spanne von 100 €/m² bis 140 €/m².

Nordwestliches und nordöstliches Stadtgebiet: Die Bodenrichtwerte wiesen im Jahr 2011 im Wesentlichen ein stabiles Niveau auf. Lediglich in einigen Ortslagen wie z.B. in Hermsdorf, Tegel und Französisch-Buchholz musste auf Grundlage einer Vielzahl von Kauffällen eine geringfügige Anpassung des Bodenrichtwertniveaus von +5 % bis +10 % vorgenommen werden.



Abb. 20:
Beispiel für eine Bebauung in sehr gute Wohnlage im Bezirk
Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald,

| Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke | | |
|---|--|------------------------------------|
| Bezirk • Entwicklung | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2012 | |
| | Minimalwert | Maximalwert |
| Charlottenburg-Wilmersdorf • insgesamt stabil • + 5 % in den sehr guten Wohnlagen | 240 | 780 |
| Steglitz-Zehlendorf • insgesamt stabil • + 5 % in den sehr guten Wohnlagen • +19 % Insel Schwanenwerder | 120 | 780 380 ¹⁾ |
| Tempelhof-Schöneberg • insgesamt stabil • + 27 % Manfred-von-Richthofen-Straße | 110 | 380 380 ¹⁾ |
| Spandau • insgesamt stabil | 100 | 300 |
| Pankow • insgesamt stabil | 75 | 280 |
| Reinickendorf • insgesamt stabil | 90 | 270 |
| Neukölln • insgesamt stabil • + 9 % Hufeisensiedlung Britz | 100 | 240 240 ¹⁾ |
| Lichtenberg-Hohenschönhausen • insgesamt stabil | 85 | 220 |
| Treptow-Köpenick • insgesamt stabil • bis zu + 10 % Adlershof, Alt-Glienicke, Rahnsdorf | 70 | 200 |
| Mitte • insgesamt stabil • + 12 % Hansaviertel, Tiergarten | 130 | 900 900 ¹⁾ |
| Marzahn-Hellersdorf • insgesamt stabil | 85 | 130 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | keine Ausweisung einer BRW Zone | keine Ausweisung einer BRW Zone |

1) einzelne Lage mit zum 01.01.2012 deutlich angehobenem Bodenrichtwert

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - Westteil Berlins

| Wohnlage • Lage | Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2012 €/m ² |
|---|--|--|
| sehr gute Wohnlage: | | |
| • Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald | 500 bis 740 | 500 bis 780 |
| gute Wohnlage: | | |
| • Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Spandau (Pichelsdorf / Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee) | 280 bis 800 | 280 bis 900 |
| • Frohnau | 270 | 270 |
| mittlere Wohnlage: | | |
| • Tempelhof (Manfred-von-Richthofen-Straße) | 300 | 380 |
| • Westend, Siedlung Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust, Gatow, Marienfelde | 180 bis 260 | 180 bis 300 |
| einfache Wohnlage: | | |
| • Gatow, Haselhorst, Staaken, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Tegel, Wittenau, Spandau | 140 bis 200 | 140 bis 200 |
| • Siemensstadt | 140 | 140 |
| • West-Staaken | 100 bis 110 | 100 bis 110 |
| • Kladow | 160 | 160 |

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - Ostteil Berlins

| Wohnlage • Lage | Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2012 €/m ² |
|--|--|--|
| gute Wohnlage: | | |
| • Wendenschloß, Oransee (Neu-Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen) | 160 bis 260 | 150 bis 260 |
| mittlere und einfache Wohnlage: | | |
| Treptow-Köpenick: | | |
| • Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf | 85 bis 100 | 85 bis 140 |
| • Johannisthal | 100 bis 130 | 100 bis 130 |
| • Baumschulenweg | 100 bis 110 | 100 bis 110 |
| • Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen | 70 bis 170 | 70 bis 170 |
| Pankow: | | |
| • Blankenfelde, Buch, Französisch-Buchholz | 80 bis 170 | 80 bis 190 |
| • Niederschönhausen, Rosenthal | 110 bis 280 | 110 bis 280 |
| • Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf | 75 bis 140 | 75 bis 140 |
| Marzahn-Hellersdorf: | | |
| • Hellersdorf | 120 | 120 |
| • Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf | 85 bis 110 | 85 bis 110 |
| • Marzahn | 90 bis 100 | 90 bis 110 |
| Lichtenberg-Hohenschönhausen: | | |
| • Falkenberg, Malchow, Wartenberg | 85 bis 110 | 85 bis 110 |
| • Alt-Hohenschönhausen, Neu-Hohenschönhausen | 100 bis 130 | 100 bis 130 |
| • Karlshorst, Friedrichsfelde | 120 bis 160 | 120 bis 160 |

Die folgenden Abbildungen (s. Abb. 21 bis Abb. 23) stellen beispielhaft die Unterschiede der Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise in der östlichen und westlichen Stadthälfte gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland (dem sog. „Speckgürtel“) dar. Die Grafiken zeigen die Entwicklung der Preisniveaus für den Zeitraum der letzten 20 Jahre. Die Darstellung ist nicht zur Ableitung konkreter Einzelpreise geeignet.

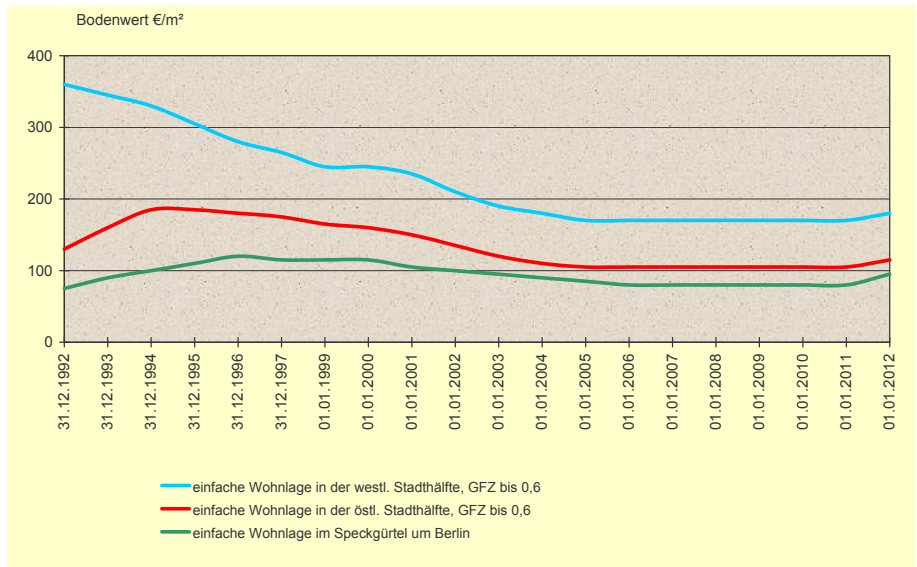


Abb. 21:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **einfachen Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

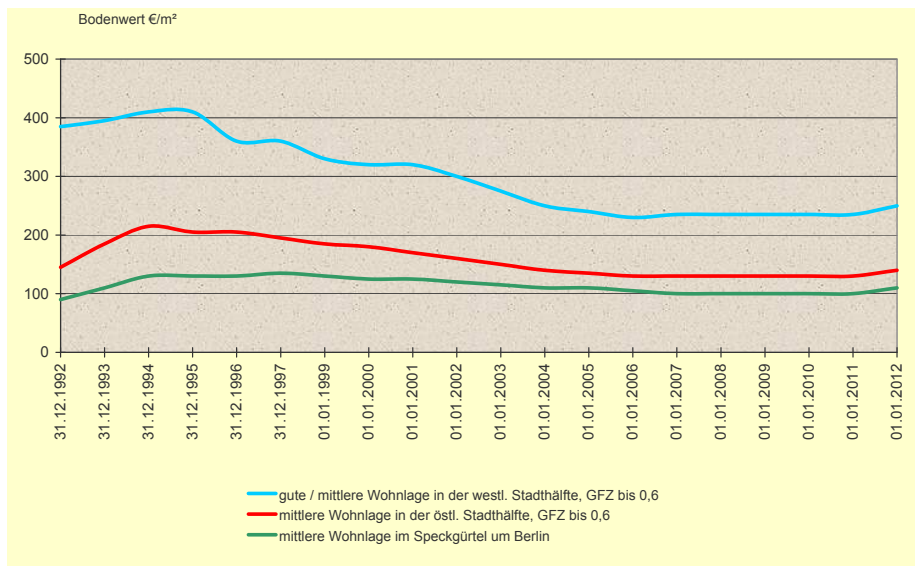


Abb. 22:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **mittleren bis guten Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

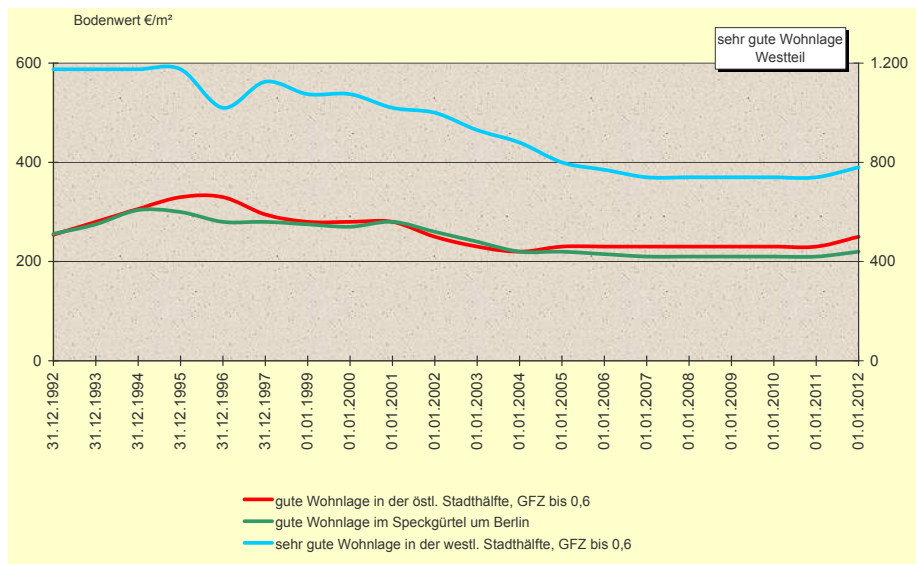


Abb. 23:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **guten bis sehr guten Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

Hinweis: Die Bodenwerte in €/m² 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 im Vorjahresvergleich auf einem gleichbleibenden, stabilen Niveau. Dem Gutachterausschuss standen für seine Beratungen 383 Kauffälle zur Verfügung. Der Geldumsatz ist im Verhältnis zum Vorjahr um 39 % auf 231,4 Mio. € angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurde ein Anstieg des Flächenumsatzes von 23 % auf 64,9 ha erzielt. Die Nachfrage nach Bauland im Mietwohnungsbau ist anhaltend niedrig. Auch wenn die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr angestiegen sind, decken sie weiterhin nicht die Kostenmieten im Wohnungsneubau, da gleichzeitig die Baukosten um ca. 2,9 % angestiegen sind. Im Mietwohnungsbau der geschlossenen Bauweise gibt es daher für Kapitalanleger kaum Investitionsanreize.

Vermeehrt nachgefragt werden innerhalb des S-Bahnringes Baulandflächen, die eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,0 bis 2,5 zulassen und in der Regel für Eigentumsmaßnahmen erworben werden. In diesen Bereichen wurden für Baulandflächen Preise erzielt, die deutlich über dem Niveau des vergangenen Jahres lagen. In den Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg und Wilmersdorf wurde daher in Teilbereichen das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2012 in einer Spanne von 5 % (GFZ 1,5 bis 2,0) bis 10 % (GFZ 2,5) angehoben. Im Ortsteil Friedrichshain wurde im Gebiet südlich der Frankfurter Allee (Boxhagener Platz) bzw. nördlich der Frankfurter Allee (Samariterplatz) das Bodenrichtwertniveau um 15 % angehoben. Besonders nachgefragt sind hochwertige Baulandflächen z.B. in Mitte am Hausvogteiplatz und in Prenzlauer Berg westlich des Arnswalder Platzes. In beiden Gebieten wurde ein Preisanstieg des Baulandes von rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Am Hausvogteiplatz wurde zum Stichtag 01.01.2012 ein Bodenrichtwert von 2.000 €/m² ermittelt. Auch die hier angrenzenden Bereiche profitieren von der Marktentwicklung.

Außerhalb des S-Bahnringes ist auf dem Teilmarkt „Wohnbauland der geschlossenen Bauweise“ im Vergleich zum Vorjahr eine Preisstabilität zu beobachten. Das Bodenrichtwertniveau in dem GFZ-Bereich von 0,7 bis 1,6 bleibt im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Für die Spitzenlage in der westlichen Stadthälfte um den Lietzensee in Charlottenburg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2012 unverändert 1.100 €/m². Für den Bereich südlich Torstraße / Rosa-Luxemburg-Platz wurde das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2012 auf 1.100 €/m² angehoben. Damit ist die Angleichung der Spitzenlagen für den Teilmarkt der geschlossenen Bauweise zwischen den beiden Stadthälften vollzogen.



Abb. 24: Wohngebäude in geschlossener Bauweise im Ortsteil Kreuzberg, Riehmers Hofgarten



Abb. 25: 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 01.01.2011 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2012 €/m ² |
| sehr gute Wohnlage: | | | |
| • Zehlendorf, Steglitz, Schmargendorf, Westend, Hansaviertel | 1,0 - 1,2 | 570 bis 670 | 570 bis 670 |
| gute Wohnlage: | | | |
| • Zehlendorf, Lichterfelde, Westend, Tiergarten, Tegel | 1,0 - 1,3 | 330 bis 800 | 330 bis 800 |
| • Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten | 2,5 | 650 bis 1.100 | 700 bis 1.100 |
| mittlere Wohnlage: | | | |
| • Hakenfelde, Wittenau, Tempelhof, Mariendorf, Lankwitz, Steglitz, Rudow | 1,0 - 1,2 | 140 bis 400 | 140 bis 400 |
| • Moabit, Spandau, Schöneberg, Schmargendorf | 2,0 - 2,5 | 230 bis 590 | 230 bis 590 |
| einfache Wohnlage: | | | |
| • Wedding, Wilhelmstadt, Gropiusstadt, Reinickendorf | 1,0 - 1,5 | 150 bis 250 | 150 bis 250 |
| • Moabit, Wedding, Gesundbrunnen, Kreuzberg, Spandau, Schöneberg, Neukölln | 2,0 - 3,0 | 230 bis 420 | 230 bis 460 |

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - Ostteil Berlins

| Wohnlage • Lage | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2012 €/m ² |
|--|------------------------|--|--|
| gute Wohnlage: | | | |
| • Grünau, Friedrichshagen, Rosenthal, Niederschönhausen, Friedrichshain | 0,8 bis 1,5 | 170 bis 290 | 170 bis 290 |
| mittlere und einfache Wohnlage: | | | |
| • Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen | 0,8 - 1,0 | 120 bis 210 | 120 bis 210 |
| • Prenzlauer Berg, Friedrichshain | 1,2 - 1,5 | 180 bis 280 | 180 bis 280 |
| • Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee, Grünau | 1,2 - 1,5 | 140 bis 290 | 140 bis 290 |
| • Alt-Treptow, Lichtenberg, Pankow | 2,0 | 230 bis 330 | 230 bis 330 |
| • Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Rummelsburg | 2,5 | 340 bis 850 | 340 bis 900 |
| • Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße) | 1,2 - 4,5 | 340 bis 1.000 | 340 bis 1.100 |

5.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen



Abb. 26:
Ausschnitt aus BRW-Karte, Tauentzienstraße im Ortsteil Charlottenburg

Der Teilmarkt der **kern- und mischgebietstypischen Nutzungen (M₁- und M₂-Flächen)** war auch 2011 nur durch wenige Investitionsanreize geprägt.

Dem Gutachterausschuss standen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für kern- und mischgebietstypische Nutzungen mit 62 Kauffällen über unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Anzahl von Kaufverträgen zur Verfügung. Gegenüber 2010 ergab sich eine Zunahme der Kaufverträge von 130 %. Allerdings kann beim Blick auf die Absolutzahlen der Kauffälle eher von Stabilität auf niedrigem Niveau als von einer tendenziellen Entwicklung gesprochen werden. Eine Nachfrage an M₁- und M₂-Flächen gibt es nur im zentralen Innenstadtbereich. Sie konzentriert sich auf Flächen im Ortsteil Mitte. Hier wurden insgesamt 32 Kaufverträge erfasst. Auch in Charlottenburg und Kreuzberg werden M₁- bzw. M₂-Flächen nachgefragt.



Abb. 27:
Tautentzienstraße 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. Im Vergleich zum Vorjahr waren an den M₁-Flächen kaum signifikante Veränderungen zu beobachten, so dass im Wesentlichen das Bodenrichtwertniveau des vergangenen Jahres bestätigt werden konnte. Eine Marktentwicklung ist nur an einzelnen zentralen Gebieten, wie z.B. am Potsdamer Platz oder im Bereich des Hauptbahnhofs zu beobachten. So wurde der Bodenrichtwert am Potsdamer Platz zum Stichtag 01.01.2012 von 6.800 €/m² auf 7.500 €/m² (10 %) angehoben und der Bodenrichtwert am Hauptbahnhof (westlich vom Alexanderufer) zum Stichtag 01.01.2012 von 5.000 €/m² auf 4.000 €/m² (-25 %) abgesenkt. Auch im Bereich der M₁-Fläche im Bereich Lützowstraße - Kurfürstenstraße - Potsdamer Straße (Tiergarten) wurde der Bodenrichtwert von 1.700 €/m² auf 1.500 €/m² (-12 %) abgesenkt.

Unverändert ist im Vergleich zum Vorjahr das Bodenrichtwertniveau der Einzelhandelszentren (M₁*-Flächen).

Nachgefragt wurden innerhalb des S-Bahnringes Wohnbauflächen in den M₂-Gebieten, die eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,0 bis 2,5 zulassen. Der Gutachterausschuss hat deshalb in den Ortsteilen Mitte, Kreuzberg und Charlottenburg das Bodenrichtwertniveau der M₂-Flächen um 5 % angehoben.

Zum Teilmarkt der Flächen für kerngebietstypische Nutzungen (Büro- und Geschäftslagen), den sog. M₁-Flächen, gehören mit dem Pariser Platz am Brandenburger Tor und dem Gendar-

menmarkt in Mitte zwei Aushängeschilder Berlins. Sie zählen mit 21.000 €/m² bzw. 16.000 €/m² zu den höchsten Bodenrichtwerten in Berlin. In der westlichen City ist weiterhin die Südseite der Tauentzienstraße vom Wittenbergplatz bis zur Joachimstaler Straße mit einem Bodenrichtwert von 17.000 €/m² die hochwertigste Lage.

5.1.3.1 M₁-Flächen – kerngebietstypische Nutzungen

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

| Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M ₁ -Flächen) | | | |
|---|------------------------|--|--|
| Lage (ausgewählter Bereich) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2012 €/m ² |
| Pariser Platz ²⁾ | 4,5 | 21.000 | 21.000 |
| Südseite unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz ¹⁾ | 4,5 | 17.000 | 17.000 |
| Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße ¹⁾ | 4,5 | 16.000 | 16.000 |
| Gendarmenmarkt ²⁾ | 4,5 | 16.000 | 16.000 |
| Nordseite unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz ¹⁾ | 4,5 | 10.000 | 10.000 |
| Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾ | 4,5 | 6.800 | 7.500 |
| Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße ¹⁾ | 4,5 | 7.300 | 7.300 |
| Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße ¹⁾ | 4,5 | 5.500 | 5.500 |
| Alexanderplatz | 4,5 | 5.500 | 5.500 |
| südwestlich vom Potsdamer Platz ²⁾ | 4,5 | 5.200 | 5.200 |
| Hausvogteiplatz ²⁾ | 4,5 | 4.000 | 4.000 |
| beiderseits Unter den Linden und Französische Straße ²⁾ | 4,5 | 4.000 | 4.000 |
| oberer Kurfürstendamm ¹⁾ | 4,5 | 3.700 | 3.700 |
| Wilmersdorfer Straße ¹⁾ | 4,5 | 3.600 | 3.600 |
| Hermannplatz ¹⁾ | 4,5 | 3.000 | 3.000 |
| Ernst-Reuter-Platz ²⁾ | 4,5 | 2.400 | 2.400 |
| sonstige historische Stadtmitte ²⁾ | 4,5 | 2.300 | 2.300 |
| südliche Friedrichsstadt, Kochstraße ²⁾ | 4,5 | 2.000 | 2.000 |
| Mollstraße, Otto-Braun-Straße ²⁾ | 4,5 | 2.100 | 2.000 |
| Lützowviertel ²⁾ | 4,5 | 1.700 | 1.500 |
| Ostbahnhof ²⁾ | 4,5 | 1.200 | 1.200 |
| Altstadt Spandau | 2,5 | 1.100 | 1.100 |
| Diplomatenviertel ²⁾ | 2,0 | 2.600 | 2.600 |
| Berliner Straße (Tegel) ¹⁾ | 2,0 | 1.500 | 1.500 |



Abb. 28: Gendarmenmarkt, Blick auf den Französischen Dom

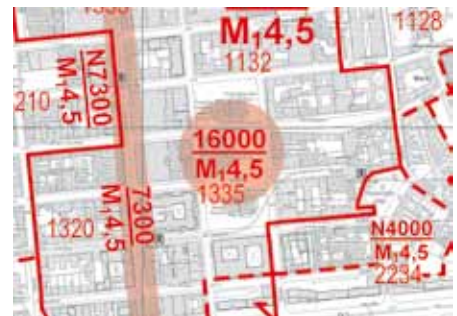


Abb. 29: Ausschnitt aus BRW-Karte: M1-Fläche am Gendarmenmarkt in Berlin-Mitte, GFZ = 4,5, BRW-Zone 1335

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

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M₁*-Flächen) stellen die **Einzelhandelszentren** dar (s. nachfolgende Tabelle).

| Einzelhandelszentren (M ₁ *-Flächen) | | | | |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Bezeichnung | (Lage) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert ¹⁾ | |
| | | | 01.01.2011 €/m ² | 01.01.2012 €/m ² |
| Spandau Arcaden | (Klosterstraße, Spandau) | 4,0 | 1.500 | 1.500 |
| Ring-Center I – III | (Frankfurter Allee) | 4,0 | 1.500 | 1.500 |
| Schönhauser Allee Arcaden | (Schönhauser Allee) | 4,0 | 1.500 | 1.500 |
| Der Clou | (Kurt-Schumacher-Platz) | 4,0 | 1.500 | 1.500 |
| Hallen am Borsigturm | (Am Borsigturm) | 4,0 | 1.500 | 1.500 |
| Linden-Center | (Prerower Platz) | 4,0 | 1.100 | 1.100 |
| Gropius Passagen | (Johannisthaler Chaussee) | 4,0 | 1.100 | 1.100 |
| Gesundbrunnen Center | (Badstraße, Wedding) | 4,0 | 1.100 | 1.100 |
| Parkcenter Treptow | (Am Treptower Park) | 4,0 | 1.100 | 1.100 |
| Forum Köpenick | (Bahnhofstraße, Köpenick) | 4,0 | 1.100 | 1.100 |
| Eastgate Center | (Marzahner Promenade) | 4,0 | 1.100 | 1.100 |
| Zentrum Schöneweide | (Schneller Straße) | 4,0 | 700 | 700 |
| Spree Center Hellersdorf | (Hellersdorfer Straße) | 4,0 | 700 | 700 |

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

5.1.3.2 M₂-Flächen – mischgebietstypische Nutzungen

M₂-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 ₂ -Flächen) | | | |
|--|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Lage (ausgewählter Bereich) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert | |
| | | 01.01.2011 €/m ² | 01.01.2012 €/m ² |
| Oranienburger Str. / Monbijoustr. (Mitte) | 3,5 | 1.500 | 1.600 |
| Badstraße | 3,0 | 750 | 750 |
| zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn | 3,0 | 2.000 1.400 | 2.100 1.500 |
| Schönhauser Allee (Danziger Straße bis Bornholmer Straße) | 3,0 | 950 | 950 |
| Frankfurter Allee (Voigt- bis Möllendorfsstraße) (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 (Scharfestraße 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 2011 das reale Bruttoinlandsprodukt in Berlin um 2,1 % und im Bund um 3,0 % angestiegen. Im Bereich des verarbeitenden Gewerbes war ein Anstieg der Umsätze von 4,7 % und eine Zunahme der Auftragszahlen von 7,5 % erzielt worden. Bei dieser positiven Entwicklung der Umsatz- und Auftragszahlen konnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer um 4,0 % in mittelständischen Industriebetrieben erhöht werden. Eine positive Entwicklung ist im Bauhauptgewerbe zu beobachten gewesen. Hier konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Umsatzsteigerung von 13,7 % bei einer Zunahme der Auftragsgänge von 6,7 % erzielt werden. Der anhaltende Beschäftigungszuwachs und die gute Entwicklung im „Berlin-Tourismus“ wirkten sich auf den Einzelhandel positiv aus. Im vergangenen Jahr sind hier die Umsätze um 2,0 % angestiegen (Bund +1,1 %). Dennoch haben diese positiven Signale derzeit keine erkennbaren Auswirkungen auf das Bodenwertniveau von Gewerbebauland.

| Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen) | | | |
|---|------------------------|--|--|
| Lage (ausgewählter Bereich) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2011 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2012 €/m ² |
| Pankow: Lindenhof | -- | 30 | 30 |
| Spandau: ehemaliger Flughafen (nördlicher und südlicher Bereich), West-Staaken | -- | 40 | 40 |
| Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg | -- | 60 | 60 |
| Steglitz - Zehlendorf: Barnackufer | -- | 60 | 60 |
| Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße | -- | 60 | 60 |
| Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße | -- | 70 | 70 |
| Neukölln: Kanalstraße | -- | 90 | 90 |
| Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße | -- | 90 | 90 |
| Treptow-Köpenick: Wilhelminenhofstraße / Edisonstraße | -- | 90 | 90 |
| Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm | -- | 130 | 130 |
| Pankow: Prenzlauer Promenade | 1,5 | 140 | 140 |
| Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradenstraße | 2,0 | 150 | 150 |
| Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße | 1,5 | 180 | 180 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße | 2,5 | 220 | 220 |
| Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße | 2,5 | 520 | 500 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Salzufer / Franklinstraße | 2,5 | 750 | 750 |
| Treptow-Köpenick: An den Treptowers / Spree | 4,0 | 700 | 750 |



Abb. 30: Gewerbegebiet „An den Treptowers“ im Ortsteil Treptow



Abb. 31: Ausschnitt aus BRW-Karte: Gewerbliche Baufläche „An den Treptowers“, GFZ = 4,0 BRW-Zone 2048

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kauffallzahlen im Jahr 2011 bei unbebauten Gewerbegrundstücken von 106 Kauffällen auf 117 Kauffälle (+10 %) angestiegen. Insgesamt wurden hierbei 53,4 ha Gewerbebaulandflächen (+ 8 %) veräußert. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum von 60,5 Mio. € auf jetzt 60,3 Mio. € annähernd gleichbleibend.

Das Bodenrichtwertniveau auf dem Teilmarkt der Flächen für produktionsnahe Betriebe und dienstleistungsorientiertes Gewerbe war im Wesentlichen stabil.

Nachgefragt wurden höherwertige Gewerbe- und Handelsstandorte und verkehrsgünstige Innenstadtlagen. Hier wurde in einzelnen Gebieten das Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 20 €/m² bis zu 60 €/m² angehoben. Wie in den vorangegangenen Jahren sind bei Gewerbe- und Industriegrundstücken verstärkte Umwandlungstendenzen zu erkennen. Hier entwickelten sich Gebiete planungsrechtlich zum Wohnbauland oder zu Gebieten mit kerngebietstypischer Nutzung.

Demgegenüber unterliegen die Nebenlagen für Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte einem erhöhten Angebotsdruck – die Nachfrage ist hier sehr gering. Flächen für Industrie-standorte wurden kaum nachgefragt. Der Gutachterausschuss hat lediglich in einzelnen Lagen das Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von -10 €/m² bis -20 €/m² abgesenkt.

Bereits zum Stichtag 01.01.2011 wurde das Bodenrichtwertniveau im Ortsteil Alt-Treptow für den Bereich „An den Treptowers“ von 550 €/m² auf 700 €/m² (30 %) angehoben. Dieser Bereich profitiert weiterhin von der positiven Entwicklung des Spreerraums, so dass der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 das Bodenrichtwertniveau von 700 €/m² auf 750 €/m² (7 %) angehoben hat.

In Stadtrandlagen hat der Gutachterausschuss für Gewerbeflächen ein Bodenrichtwertniveau von 30 €/m² im Vergleich zum Vorjahr bestätigt. Wertmäßige Spitzenlage in der westlichen Stadthälfte Berlins ist der Bereich Salzufer / Franklinstraße zwischen Spree und Landwehrkanal (Ortsteil Charlottenburg) mit einem Bodenrichtwert von 750 €/m². In der östlichen Stadthälfte hat sich das Gewerbegebiet „An den Treptowers“ (Alt-Treptow) diesem Niveau angeglichen.



Abb. 32:
Entwicklungsbereich in Mitte, Schiffbauerdamm

5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

Auch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte.

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 Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusster Bodenwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands vor Beginn der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SU“ oder „EU“),
- wie sie sich unter Berücksichtigung schon erfolgter tatsächlicher und rechtlicher Neuordnung einer noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben haben (maßnahmenbeeinflusster Neuordnungsbodenrichtwert – Zusatzbezeichnung „N“) oder
- wie sie sich durch die abgeschlossene tatsächliche und rechtliche Neuordnung der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ergeben (maßnahmenbeeinflusster Bodenwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands nach Abschluss der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SB“ oder „EB“).

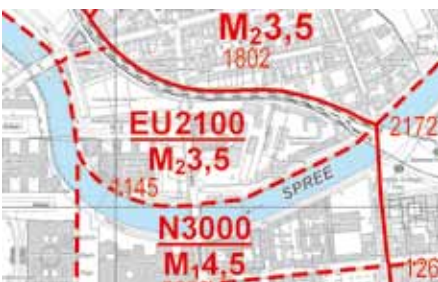


Abb. 33:
Ausschnitt aus der BRW-Karte: Entwicklungsbereich „Hauptstadt“, BRW-Zone 1145 im Ortsteil Mitte

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

Soweit die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, werden keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt, da hier die besonderen städtebaulichen Vorschriften des BauGB nicht gelten. Diese Gebiete werden im Bodenrichtwertatlas nicht als Sanierungsgebiete gekennzeichnet.

Nachdem im April 2011 für die Sanierungsgebiete „Winsstraße“ (Prenzlauer Berg), „Warschauer Straße“ (Friedrichshain) und „Wollankstraße“ (Pankow) die förmliche Festlegung mit Rechtsverordnung aufgehoben wurde, wurden hier Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „A“ (alt) oder „N“ ermittelt. Für das Gebiet „Winsstraße“ hat der Gutachterausschuss z.B. einen Bodenrichtwert von 700 €/m² für die Nutzung W 2,5 zum Stichtag 01.01.2012 ausgewiesen.

Für folgende, mit Rechtsverordnung vom 15. März 2011 als Sanierungsgebiete förmlich festgelegte Gebiete, wurden neue Bodenrichtwerte abgeleitet: „Turmstraße“ (Mitte), „Müllerstraße“ (Mitte, Ortsteil Wedding), „Nördliche Luisenstadt“ (Mitte), „Südliche Friedrichstadt“ (Kreuzberg-Friedrichshain), „Wilhelmstadt“ (Spandau), „Karl-Marx Straße - Sonnenallee“ (Neukölln) und „Frankfurter Allee Nord“ (Lichtenberg). Für die Gebiete, die hier im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden, wurden zum Stichtag 01.01.2012 keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt.

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 nur für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Kleinere Gemeinbedarfsflächen sind (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 sachverständig berücksichtigt.

5.3 **Marktfähiges Nichtbauland**

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.

Den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind auch Flächen für den Erwerbsgartenbau zugeordnet. Hierzu 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 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 01.01.2012 €/m ² | Wertniveau 01.01.2012 €/m ² |
| Landwirtschaftliche Flächen (LW) | | |
| - Acker (LW-A) | 1,00 | 0,60 bis 1,20 |
| - Grünland (LW-G) | 0,80 | 0,50 bis 1,00 |
| - Erwerbsgartenbau (LW-EGA) | 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 Wassersportnutzung | | 80 bis 200 |
| - mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser | 80 | |
| - in Wasserlage - große Parzellen | 120 | |
| - kleine Parzellen | 140 | |
| - Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz | 10 | |
| - Sonstige Freiflächen ¹⁾ | 15 | |

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

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2011 (2010) um 10 % auf 5.701 (5.200) gestiegen. Der Flächenumsatz nahm um 12 % auf 855 ha (764 ha) und der Geldumsatz nahm sogar um 27 % auf 6.860 Mio. € (5.415 Mio. €) weiterhin deutlich zu. Mit einem Anteil von 62 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Jahr 2011 den wertrelevant größten Teilmarkt. Von diesen entfielen 60 % (62 %) der Transaktionen und 63 % (67 %) der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m² Geschossfläche** ausgewiesen und **umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte eher die **Wohn-/Nutzfläche** eines Grundstücks bekannt sein als die **Geschossfläche**. **Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen**, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche **Umrechnungsfaktoren** angeben lassen. Zur Vereinfachung einer übersichtlichen 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 sowohl Geschoss- als auch Wohn-/Nutzflächen 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 2011 (2010) insgesamt 1.887 (1.611) Grundstücke den Eigentümer. Dies entspricht einem Anstieg um rd. 17 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) verzeichnete mit 994 Verkäufen einen Zuwachs von rd. 24 %, wobei knapp ein Fünftel dieser Verkäufe im Rahmen von Paketverkäufen durchgeführt wurde (2010 wurden nur 6 % in Paketen veräußert). Die Kauffallzahlen für die Wohn- und Geschäftshäuser stiegen mit 893 Verkäufen um rd. 10 % an, wobei hier rund 7 % der Verkäufe in Paketen stattfand.



Abb. 34:
Renditegrundstücke am Potsdamer Platz im Bezirk Mitte

Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen hat auch der Geldumsatz erheblich zugelegt. Die umgesetzte Geldmenge stieg um 29 % auf 3.877,6 Mio. € (2.995,7 Mio. €). Bezogen auf Wohn- und Geschäftshäuser ist eine Steigerung von 22 %, bei den reinen Mietwohnhäusern ein Umsatzzuwachs von 41 % zu verzeichnen. Dieser Zuwachs lässt sich auf eine allgemeine Preissteigerung sowie auf ein verstärktes Interesse an hochwertigen Immobilien zurückführen, die oftmals auch in hochpreisigeren guten und sehr guten Wohnlagen zu finden sind.

Diese Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Berliner Mietwohnungsmarkt nach den erheblichen Schwankungen in den letzten Jahren wieder als stabil und risikoarm angesehen werden und als sichere Kapitalanlage geschätzt werden. Viele Investoren setzen dabei auf die verhältnismäßig sicheren Mieten mit Steigerungspotential, speziell durch Neuvermietung nach Sanierung und entsprechender Wertsteigerung der Gebäude. Sowohl nach Fallzahlen (68 %) als auch nach Geldumsatz (64 %) 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 wurden in beiden Stadthälften nur noch selten veräußert.

Das Preisverhalten auf dem Teilmarkt der Renditeobjekte zeigt überwiegend Preissteigerungen, vereinzelt sogar bis über 30 %. Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien Kaufpreissteigerungen bis zu anderthalb bis zwei Jahresnettomieten auszumachen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht rein rechnerische Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller veräußerten Wohn- und Geschäftshäuser für das Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr.

| Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser | | |
|--|----------------------|----------------------|
| reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil) | | |
| | 2010 | 2011 |
| Kaufpreis | 1.315.000 € | 1.495.000 € |
| Kaufpreis pro m ² Geschossfläche | 740 €/m ² | 830 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettomiete | 14,0 | 15,2 |
| Wohn- /Nutzfläche | 1.510 m ² | 1.540 m ² |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | |
| | 2010 | 2011 |
| Kaufpreis | 2.120.000 € | 2.430.000 € |
| Kaufpreis pro m ² Geschossfläche | 735 €/m ² | 845 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettomiete | 13,8 | 15,1 |
| Wohn- /Nutzfläche | 2.105 m ² | 1.990 m ² |

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 | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Baujahrsgruppe | Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche | | |
| | Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser | Büro- und Geschäftshäuser | Objekte des Einzelhandels |
| Altbauten vor 1919 | 73 / 100 | 78 / 100 | --- ¹⁾ |
| 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

Preisdifferenzen und Spannenbreiten in den nachfolgenden Tabellen sind nicht nur dem üblichen Verhandlungsspielraum der Vertragsparteien und den Lageunterschieden geschuldet, sie sind – gerade im Ostteil der Stadt – auch auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen.

Abb. 35 zeigt die Kaufpreisentwicklung in den letzten Jahren bei den Büro- und Geschäftshäusern unter Einbeziehung der für Immobilienportfolios (Pakete) gezahlten Preise. Die nachstehende Grafik (Abb. 36) visualisiert die für reine Mietwohnhäuser (ohne Verkäufe in Paketen) bezahlten Kaufpreise einschließlich der Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreisniveaus seit 2007.

Abb. 35:
Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bei Büro- und Geschäftshäusern
(Angabe: Kaufpreis in €/m² Geschossfläche)

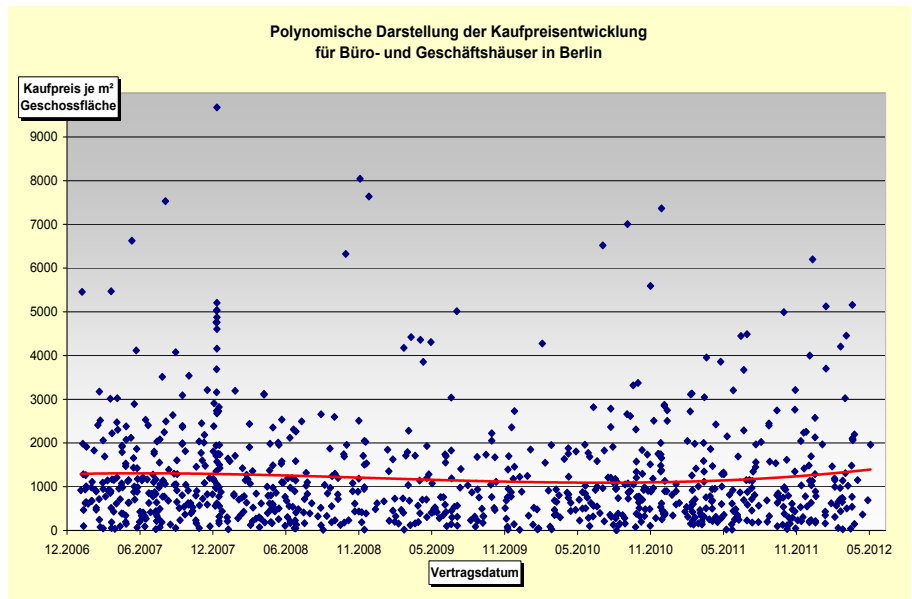
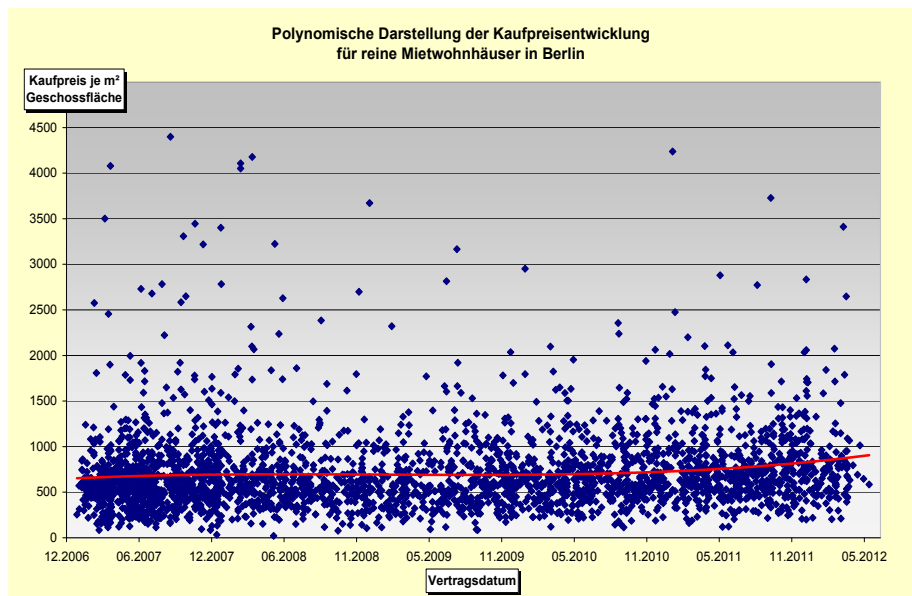


Abb. 36:
Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bei reinen Mietwohnhäusern
(Angabe: Kaufpreis in €/m² Geschossfläche)



5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser (Beispiel s. Abb. 37) sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.



Abb. 37: Mehrfamilienhäuser Altbau

| Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil | | | | | |
|---|--------------------|--|----------------------------------|--|---|
| Baujahrsgruppe | Lage ¹⁾ | Preisniveau in €/m ² Geschossfläche | | | |
| | | Mittelwert | | | |
| | | (Vielfaches der Jahresnettomiete) | | | |
| Teilmarkt | | 2010 | | 2011 | |
| | | Anzahl der Kauffälle: 441 | | Anzahl der Kauffälle: 477 | |
| | | Westteil Berlins | Ostteil Berlins | Westteil Berlins | Ostteil Berlins |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | | | | | |
| einfache Ausstattung ²⁾ | 1 | 310 bis 560 425 | --- | --- | --- |
| | 2 | --- | --- | --- | 120 bis 365 265 |
| mittlere Ausstattung ³⁾ | 1 | 230 bis 765 415 (13,0) | 415 bis 780 555 (13,3) | 290 bis 955 590 (14,5) | 300 bis 975 640 (---) |
| | 2 | 290 bis 800 510 (---) | 280 bis 555 430 (---) | --- | 295 bis 750 550 (12,0) |
| gute Ausstattung ⁴⁾ | 1 | 270 bis 760 510 (12,9) | 465 bis 1.305 890 (15,8) | 335 bis 745 560 (14,7) | 765 bis 1.535 1.085 ¹⁰⁾ (18,1) |
| | 2 | 575 bis 1.300 900 (16,5) | 390 bis 910 640 (13,9) | 400 bis 1.450 865 (15,5) | 415 bis 995 680 (13,6) |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | | 445 bis 930 620 (13,7) | 285 bis 780 550 (13,3) | 255 bis 1.390 740 (14,0) | 230 bis 1.195 725 (15,5) |
| Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949) | | | | | |
| Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957) | | 620 bis 885 730 ⁶⁾ (15,7) | entfällt | 545 bis 720 615 ⁶⁾ (14,6) | entfällt |
| - 2. WoBauG (Baujahre ab 1958) | | 440 bis 765 585 (12,6) | entfällt | 520 bis 925 715 (14,5) | entfällt |
| Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau | | | | | |
| - Baujahre 1949-1989 | | 300 bis 1.090 ⁷⁾ 650 (12,8) | 280 bis 855 470 (12,9) | 385 bis 1.245 ⁹⁾ 735 (14,9) | 215 bis 775 510 (13,0) |
| - Baujahre ab 1990 | | 670 bis 1.590 ⁸⁾ 1.105 (14,5) | 770 bis 1.490 1.010 (14,3) | 770 bis 1.745 ⁷⁾ 1.210 (15,4) | 640 bis 1.845 1.050 (15,7) |

- 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
- 6) Es wurden nur wenige Verkäufe dieser Baujahrsgruppe im sozialen Wohnungsbau bekannt
- 7) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.100 €/m²
- 8) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.400 €/m²
- 9) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis 2.800 €/m²
- 10) Überwiegend Verkäufe im Ortsteil Mitte



Abb. 38:
Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Wedding,
Müllerstraße/Luxemburger Straße

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser (Beispiel s. Abb. 38) sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten.

| Wohn- und Geschäftshäuser | | | | | |
|--|--------------------|---|--|---|---|
| Baujahrsgruppe | Lage ¹⁾ | Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete) | | | |
| | | 2010 Anzahl Kauffälle: 545 | | 2011 Anzahl Kauffälle: 580 | |
| Teilmarkt | | Westteil Berlins | Ostteil Berlins | Westteil Berlins | Ostteil Berlins |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | | | | | |
| einfache Ausstattung ²⁾ | 1 | 220 bis 840 420 | --- | 370 bis 785 495 | --- |
| | 2 | --- ⁵⁾ | --- | --- | --- |
| mittlere Ausstattung ³⁾ | 1 | 200 bis 620 410 (12,5) | 335 bis 755 560 (15,3) | 265 bis 815 525 (14,5) | 515 bis 885 760 (16,2) |
| | 2 | 260 bis 655 495 (---) | 295 bis 665 480 (13,8) | 495 bis 905 720 (18,5) | 230 bis 795 490 (13,9) |
| gute Ausstattung ⁴⁾ | 1 | 250 bis 915 545 (13,0) | 440 bis 1.360 ⁶⁾ 890 (16,2) | 315 bis 980 605 (13,6) | 475 bis 1.795 1.085 (18,2) |
| | 2 | 475 bis 1.300 ⁶⁾ 845 (15,4) | 300 bis 960 560 (11,7) | 445 bis 1.605 ⁸⁾ 935 (16,7) | 460 bis 990 715 (14,0) |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | | 375 bis 1.035 705 (11,1) | 290 bis 970 600 (10,0) | 425 bis 1.270 ⁹⁾ 875 (14,1) | 360 bis 1.030 705 (12,4) |
| Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949) | | | | | |
| - Baujahre 1949-1989 | | 390 bis 1.230 730 (12,2) | --- | 315 bis 1.300 ¹⁰⁾ 790 (13,9) | 510 bis 1.140 725 (---) |
| - Baujahre ab 1990 | | 335 bis 2.170 1.060 (15,6) | 610 bis 1.915 ⁷⁾ 1.070 (15,6) | 675 bis 1.775 ¹¹⁾ 1.135 (14,3) | 610 bis 2.090 ¹²⁾ 1.060 (15,8) |

- 1) Differenzierung der Preisangaben nach ehem. Bezirkslagen:
1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf
1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow
2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf
2 Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf, 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
- 6) In Einzelfällen bis etwa 2.000 €/m²
- 7) In Mitte Kaufpreise bis etwa 3.200 €/m²
- 8) In Kurfürstendammlage/-nähe Kaufpreise bis etwa 5.700 €/m²
- 9) In sehr guten Wohnlagen bis etwa 2.800 €/m²
- 10) In guten und sehr guten Wohnlagen bis etwa 4.000 €/m²
- 11) In guten und sehr guten Wohnlagen bis etwa 3.500 €/m²
- 12) In Mitte Kaufpreise bis 4.900 €/m²

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. 39).



Abb. 39:
Büro- und Geschäftshaus

| Büro- und Geschäftsimmobilien | | | | |
|--|--|---|---|--|
| Baujahrsgruppe | Preisniveau in €/m ² Geschossfläche | | | |
| | Mittelwert | | | |
| | (Vielfaches der Jahresnettomiete) | | | |
| Teilmarkt | 2010 | | 2011 | |
| | Anzahl der Kauffälle: 108 | | Anzahl der Kauffälle: 121 | |
| | Westteil Berlins | Ostteil Berlins | Westteil Berlins | Ostteil Berlins |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 535 bis 1.245 965 (14,6) | 340 bis 1.960 ³⁾ 845 (---) | 600 bis 2.250 1.400 ⁴⁾ (---) | 195 bis 2.765 1.200 (16,5) |
| Einzelhandel | --- ¹⁾ | --- | --- | --- |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | --- | --- | --- | --- |
| Einzelhandel | --- | --- | --- | --- |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 280 bis 1.775 ²⁾ 825 (13,0) | 110 bis 1.110 550 (---) | 430 bis 2.045 1.060 (---) | 110 bis 630 310 ⁴⁾ (---) |
| Einzelhandel | 360 bis 1.750 895 | 200 bis 970 445 | 330 bis 1.560 930 ⁴⁾ | 180 bis 1.135 560 |
| Neubauten (Baujahre ab 1990) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | --- | 1.095 bis 2.410 1.790 (13,0) | 230 bis 1.590 675 (---) | 340 bis 4.995 2.245 ⁶⁾ (17,2) |
| Einzelhandel | 865 bis 1.510 ²⁾ 1.240 | 1.210 bis 2.785 1.790 | 955 bis 2.045 ⁵⁾ 1.640 | 230 bis 2.445 1.095 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) In Einzelfällen bis etwa 4.300 €/m²
- 3) In Einzelfällen bis etwa 3.200 €/m²
- 4) Nur wenige Kauffälle
- 5) In Einzelfällen bis etwa 4.000 €/m²
- 6) Überwiegend Verkäufe in zentraler Geschäftslage in Mitte

5.4.1.4 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der übereigneten Renditegrundstücke wurde von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. Die Zahl dieser Verkäufe ist in den zurückliegenden Jahren aufgrund der nachlassenden Umwandlungsaktivitäten bei einem Angebotsüberhang an umgewandelten Eigentumswohnungen zurückgegangen. Waren es im Vorjahr noch 21 Umwandlungen, so wurden 2011 nur noch 14 Verkäufe mit Umwandlungsabsicht von der Geschäftsstelle registriert.

Bei der Kaufpreisgestaltung für diese Grundstücke ist im Hinblick auf die künftige Verwertung die am Markt für das Wohnungseigentum übliche Bezugsgröße „€/m² Wohn- bzw. Nutzfläche“ maßgeblich.

Umwandlungsobjekte

| Baujahrsgruppe Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil | Preisniveau in €/m ² Wohn-/Nutzfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete) | |
|---|---|----------------------------------|
| | 2010 Anzahl Kauffälle: 21 | 2011 Anzahl Kauffälle: 14 |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | 590 bis 1.645 1.110 (14,3) | 495 bis 1.805 1.040 (14,1) |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | --- ¹⁾ | --- |
| Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949) | 945 bis 1.560 ²⁾ 1.210 (---) | --- |

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

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte 2011 weiterhin tendenziell zu. In der Mehrzahl der Marktsegmente 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 7 % zu. Im Jahr 2011 (2010) wechselten insgesamt 3.316 (3.098) 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 2011 (2010) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 1.741 €/m² (1.676 €/m²) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 162 m² (158 m²) 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 auf Wohn-/Nutzfläche bezogenen Kaufpreisspannen, deren Mittelwerte und die jeweils zugrundeliegenden Kauffallzahlen aller im Jahr 2011 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser auf Altbezirks- bzw. Ortsteilebene zusammengestellt. Das im Mittel höchste Preisniveau wiesen Einfamilienhäuser im Ortsteil Dahlem mit 4.625 €/m² Wohnfläche und im Ortsteil Grunewald mit 4.305 €/m² Wohnfläche auf. Das niedrigste Preisniveau wird mit rd. 1.550 €/m² Wohnfläche in den Altbezirken Teptow, Köpenick und Hellersdorf beobachtet. Die Daten dieser Tabelle sind in Abb. 40 grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohnfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller 2011 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser in den Altbezirken bzw. Ortsteilen dargestellt.

| Durchschnittliches Preisniveau in €/m ² Wohnfläche ¹⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|--------|
| Altbezirk bzw. Ortsteil | 2010 Anzahl Kauffälle: 1.909 | | | 2011 Anzahl Kauffälle: 1.987 | | |
| | Anz. | Preisspanne | Mittel | Anz. | Preisspanne | Mittel |
| Mitte | 0 | --- ²⁾ | | 1 | --- | |
| Tiergarten | 2 | --- | | 1 | --- | |
| Wedding | 3 | 1.325 bis 2.335 | 1.705 | 1 | --- | |
| Prenzlauer Berg | 8 | 1.270 bis 3.240 | 2.545 ³⁾ | 5 | 1.110 bis 3.600 | 2.535 |
| Friedrichshain | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Kreuzberg | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Charlottenburg | 32 | 1.860 bis 3.905 | 2.990 | 32 | 2.010 bis 4.480 | 3.250 |
| Spandau | 190 | 1.050 bis 2.325 | 1.705 | 200 | 1.010 bis 2.396 | 1.676 |
| Wilmersdorf | 30 | 2.765 bis 3.955 | 3.445 | 31 | 3.100 bis 5.350 | 4.135 |
| Grunewald | 6 | 2.885 bis 6.550 | 3.985 | 10 | 3.270 bis 5.525 | 4.305 |
| Zehlendorf | 186 | 1.705 bis 4.135 | 2.895 | 133 | 1.720 bis 4.790 | 3.115 |
| Dahlem | 20 | 2.335 bis 6.250 | 3.985 | 12 | 1.855 bis 7.385 | 4.625 |
| Schöneberg | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Steglitz | 170 | 1.565 bis 2.975 | 2.285 | 147 | 1.680 bis 2.925 | 2.385 |
| Tempelhof | 167 | 1.310 bis 2.480 | 1.865 | 182 | 1.335 bis 2.575 | 1.940 |
| Neukölln | 153 | 1.080 bis 2.235 | 1.605 | 172 | 1.250 bis 2.135 | 1.695 |
| Treptow | 99 | 800 bis 2.275 | 1.605 | 116 | 1.005 bis 2.035 | 1.530 |
| Köpenick | 117 | 730 bis 2.440 | 1.545 | 119 | 815 bis 2.310 | 1.555 |
| Lichtenberg | 106 | 1.350 bis 2.345 | 1.815 | 120 | 1.460 bis 2.725 | 2.060 |
| Weißensee | 40 | 805 bis 2.370 | 1.515 | 36 | 1.220 bis 2.405 | 1.770 |
| Pankow | 81 | 950 bis 2.605 | 1.895 | 56 | 1.250 bis 2.925 | 2.105 |
| Reinickendorf | 278 | 1.260 bis 2.805 | 2.030 | 331 | 1.100 bis 2.990 | 2.040 |
| Marzahn | 67 | 1.250 bis 2.415 | 1.860 | 98 | 1.470 bis 2.430 | 1.960 |
| Hohenschönhausen | 52 | 1.190 bis 2.380 | 1.775 | 67 | 1.200 bis 3.000 | 2.035 |
| Hellersdorf | 102 | 965 bis 2.695 | 1.775 | 117 | 595 bis 2.780 | 1.565 |

- 1) Das in der AKS Berlin üblicherweise in €/m² Geschossfläche ausgewiesene durchschnittliche Preisniveau wurde hier umgerechnet in €/m² Wohnfläche
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Überwiegend Verkäufe von Neubauobjekten im Entwicklungsgebiet „Alter Schlachthof“

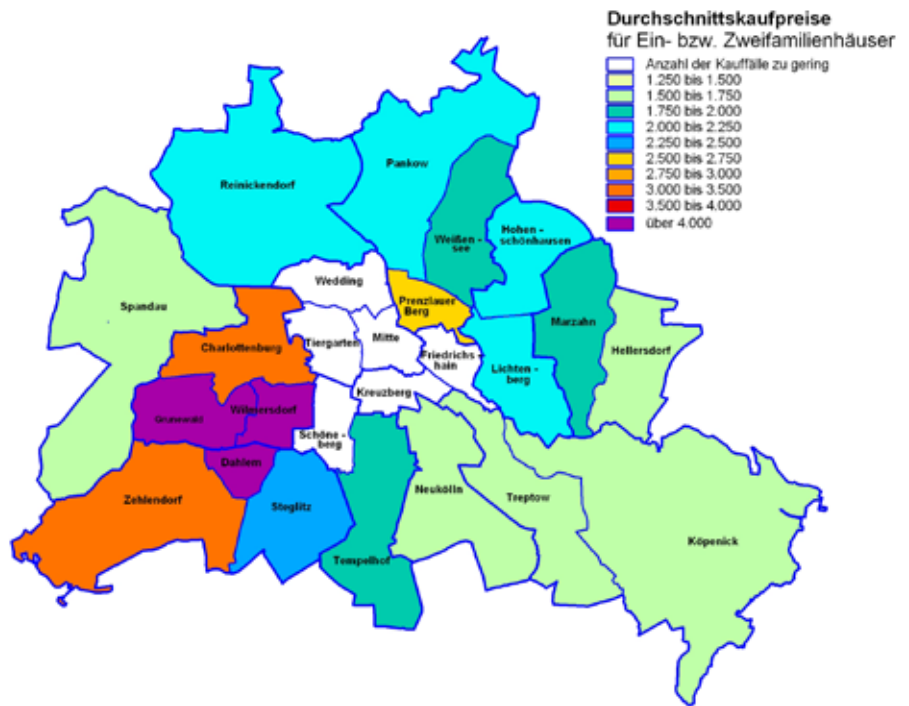


Abb. 40:
Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011

Nach der Anzahl der Kauffälle waren die Baujahrgruppen am Umsatz dieses Teilmarktes im Jahr 2011 wie folgt beteiligt:

| Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle | | | | | |
|---|----------|-------------|-------------|---------|-----------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Baujahre | | | | insgesamt |
| | vor 1919 | 1919 - 1948 | 1949 – 1989 | ab 1990 | |
| freistehend | 3% | 21% | 20% | 15% | 59% |
| Doppelhäuser | 0% | 7% | 4% | 6% | 17% |
| Reihenhäuser | 0% | 7% | 5% | 12% | 24% |
| insgesamt | 3% | 35% | 29% | 33% | 100% |

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 mindestens jedem zweiten im Jahr 2011 verkauften Eigenheim (59 %) handelte es sich um ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus. Das entspricht etwa dem langjährigen Umsatzanteil dieses Teilmarktes. Im Westteil Berlins zeigten sich die Preise im Durchschnitt stabil, eine Preissteigerung war vorwiegend in den guten und sehr guten Wohnlagen festzustellen, in den einfachen und mittleren Wohnlagen zeigten sich auch teilweise leichte Rückgänge. Der Ostteil der Stadt verzeichnete in allen Marktsegmenten ein deutlich gestiegenes Preisniveau.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2011 (2010) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 291.000 € (284.000 €), das sind 1.736 €/m² Geschossfläche (1.675 €/m² Geschossfläche).

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

Baujahre vor 1949: 160.000 bis 500.000 € / 120.000 bis 270.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 180.000 bis 365.000 € / 130.000 bis 220.000 €
 Baujahre ab 1990: 230.000 bis 430.000 € / 190.000 bis 350.000 €

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

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|--|--------------------------------|
| Stadtlage | | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Baujahrsgruppe | Wohnlage | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | |
| Westteil Berlins | | Anzahl Kauffälle: 775 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 410 bis 1.480 745 | 60 bis 440 175 | 750 bis 2.100 1.385 | ↘ |
| | gute Wohnlage | 455 bis 1.470 855 | 70 bis 430 215 | 1.040 bis 3.225 2.085 | ↗ |
| | sehr gute Wohnlage | 430 bis 1.435 925 | 130 bis 415 245 | 2.115 bis 5.185 3.865 | ↑ |
| | insgesamt: Alt- und Zwischenkriegsbauten | 410 bis 1.480 795 | 60 bis 440 190 | 695 bis 2.665 1.620 | ⇒ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 400 bis 1.440 765 | 70 bis 415 155 | 830 bis 2.060 1.420 | ⇒ |
| | gute Wohnlage | 520 bis 1.455 910 | 90 bis 390 185 | 1.050 bis 3.385 2.125 | ↗ |
| | sehr gute Wohnlage | 465 bis 1.490 1.020 | 120 bis 430 230 | 2.695 bis 4.220 3.305 | ↑ |
| | (Baujahre 1971 bis 1999) | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 400 bis 1.440 650 | 80 bis 340 175 | 900 bis 2.035 1.685 | ↑ |
| | gute Wohnlage | 480 bis 1.205 740 | 125 bis 385 225 | 1.270 bis 2.410 1.870 | ↗ |
| | sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| | (Baujahre ab 2000) | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 405 bis 1.130 560 | 110 bis 240 180 | 1.185 bis 2.235 1.685 | ↘ |
| | gute Wohnlage | 425 bis 1.070 730 | 150 bis 435 260 | 2.010 bis 3.600 2.760 | ⇒ |
| | sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| | insgesamt: Nachkriegsbauten | 400 bis 1.490 720 | 70 bis 435 175 | 810 bis 2.465 1.580 | ⇒ |
| | Westteil insgesamt | 400 bis 1.490 750 | 60 bis 440 185 | 750 bis 2.570 1.590 | ⇒ |

- 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 %
 - () Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Stadtlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | |
|--|---|---|--|--------------------------------------|
| Baujahrsgruppe Wohnlage | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 514 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 405 bis 1.460 825 | 65 bis 510 150 | 525 bis 1.910 1.155 | ↑ |
| gute Wohnlage | 500 bis 1.250 770 | 70 bis 355 180 | 395 bis 2.830 1.320 | ↑ |
| insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 405 bis 1.460 815 | 65 bis 510 155 | 460 bis 1.980 1.175 | ↑ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 500 bis 1.385 805 | 65 bis 355 130 | 730 bis 2.100 1.375 | ↔ |
| gute Wohnlage | 560 bis 980 675 | 110 bis 155 130 | 885 bis 1.445 1.265 ³⁾ | (↓) |
| (Baujahre 1990 bis 1999) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 410 bis 1.325 655 | 70 bis 345 140 | 930 bis 2.810 1.755 | ↔ |
| gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 400 bis 1.495 585 | 70 bis 310 150 | 1.010 bis 2.525 1.740 | ↔ |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| insgesamt: Nachkriegsbauten | 400 bis 1.495 645 | 65 bis 355 145 | 910 bis 2.520 1.625 | ↔ |
| Ostteil insgesamt | 400 bis 1.465 730 | 65 bis 510 150 | 655 bis 2.335 1.445 | ↔ |

- 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 %
 - () Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr um 2 % gesunken und liegt nun bei 17 %. Anders als bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern blieb das Preisniveau bei dieser Objektgruppe im Ostteil nahezu unverändert. Im Westteil zeigten sich überwiegend leichte Preissteigerungen, das durchschnittliche mittlere Preisniveau stieg dort um rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2011 (2010) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 261.000 € (246.000 €), das sind 1.840 €/m² Geschossfläche (1.700 €/m² Geschossfläche).

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften, unterschieden nach Westteil / Ostteil:

| | |
|-------------------------|---|
| Baujahre vor 1949: | 120.000 bis 335.000 € / 95.000 bis 175.000 € |
| Baujahre 1949 bis 1989: | 155.000 bis 285.000 € / 120.000 bis 200.000 € |
| Baujahre ab 1990: | 260.000 bis 480.000 € / 170.000 bis 250.000 € |

| Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften | | | | | |
|--|---|---|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| Stadtlage | | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | |
| Baujahrsgruppe | Wohnlage | Grundstücks- fläche Ø m² | Geschoss- fläche Ø m² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Westteil Berlins | | Anzahl Kauffälle: 246 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 315 bis 700 485 | 80 bis 230 125 | 780 bis 1.830 1.300 | ⇒ |
| | gute Wohnlage | 215 bis 695 455 | 85 bis 320 175 | 1.265 bis 2.950 2.080 | ↗ |
| | sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| | insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 215 bis 700 480 | 80 bis 320 140 | 725 bis 2.375 1.455 | ⇒ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 275 bis 690 495 | 80 bis 220 135 | 810 bis 2.170 1.355 | ↗ |
| | gute Wohnlage | 325 bis 640 425 | 105 bis 180 140 | 695 bis 3.150 1.945 ³⁾ | (⇒) |
| | Sehr gute Wohnlage (Baujahre 1971 - 1999) | --- | --- | --- | --- |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 215 bis 645 365 | 95 bis 230 135 | 1.090 bis 1.920 1.495 | ↗ |
| | gute Wohnlage | 295 bis 445 335 | 110 bis 150 125 | 1.150 bis 2.695 1.810 ³⁾ | (↘) |
| | sehr gute Wohnlage (Baujahre ab 2000) | --- | --- | --- | --- |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 300 bis 550 425 | 115 bis 205 155 | 1.755 bis 2.320 2.050 | ↗ |
| | gute Wohnlage | 240 bis 665 425 | 135 bis 225 170 | 1.995 bis 3.275 2.665 | ⇒ |
| | sehr gute Wohnlage | 285 bis 635 375 | 180 bis 200 185 | 2.615 bis 3310 3040 ³⁾ | - ⁴⁾ |
| | insgesamt: Nachkriegsbauten | 215 bis 690 405 | 80 bis 360 150 | 1.090 bis 2.710 1.860 | ↗ |
| | Westteil insgesamt | 215 bis 700 426 | 80 bis 360 150 | 860 bis 2.710 1.755 | ↗ |

- 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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
- () Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften

| Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | |
|--|---|---|--|--------------------------------------|
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Ostteil Berlins | | Anzahl Kauffälle: 92 | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 295 bis 665 485 | 60 bis 330 115 | 525 bis 2.225 1.295 | ↗ |
| gute Wohnlage | 440 bis 630 545 | 70 bis 190 115 | 675 bis 1.835 1.240 ³⁾ | (↘) |
| insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 295 bis 665 495 | 60 bis 330 115 | 525 bis 2.125 1.250 | ⇒ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre 1990 - 1999) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 235 bis 690 420 | 70 bis 175 120 | 1.110 bis 2.500 1.815 ³⁾ | (↘) ⁴⁾ |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 265 bis 700 360 | 65 bis 180 125 | 1.140 bis 2.055 1.545 | ⇒ |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| insgesamt: Nachkriegsbauten | 235 bis 700 385 | 65 bis 180 120 | 1.110 bis 2.350 1.600 | ↘ |
| Ostteil insgesamt | 235 bis 700 430 | 60 bis 330 120 | 825 bis 2.310 1.520 | ⇒ |

1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage

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

3) Nur wenige Kauffälle

4) Ungewöhnlich hohes Preisniveau im Vorjahr

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

⇒ unverändert (± 2 %)

↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %

↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %

() Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser

Abb. 41:
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“,
Ortsteil Lichterfelde

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt wie im Vorjahr bei 24 %. Im Westteil zeigte das durchschnittliche mittlere Preisniveau gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von ca. -5 %, im Ostteil legte es mit 3 % leicht zu. Leichte Preissteigerungen zeigten sich im Westteil nur bei den Vorkriegsbauten in guten Wohnlagen sowie bei den Neubauten.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2011 (2010) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 243.000 € (231.000 €), das sind 1.665 €/m² (1.665 €/m²) Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke, unterschieden nach Westteil / Ostteil:

Baujahre vor 1949: 135.000 bis 310.000 € / 80.000 bis 170.000 €

Baujahre 1949 bis 1989: 120.000 bis 235.000 € / 110.000 bis 185.000 €

Baujahre ab 1990: 235.000 bis 380.000 € / 175.000 bis 225.000 €

| Ein- und Zweifamilienreihenhäuser | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|--|--------------------------------|
| Stadtlage | | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Baujahrsgruppe | Wohnlage | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | |
| Westteil Berlins | | Anzahl Kauffälle: 304 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 145 bis 585 270 | 70 bis 230 125 | 850 bis 1.970 1.340 | ↓ |
| | gute Wohnlage | 150 bis 675 335 | 90 bis 370 165 | 1.640 bis 2.720 2.190 | ↗ |
| | sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| | insgesamt: Alt- und Zwischenkriegsbauten | 145 bis 675 290 | 70 bis 370 140 | 745 bis 2.345 1.470 | ↓ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 160 bis 680 325 | 80 bis 220 115 | 820 bis 1.770 1.260 | ⇒ |
| | gute Wohnlage | 195 bis 610 330 | 105 bis 180 125 | 1.140 bis 2.712 1.850 ³⁾ | (↘) |
| | sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre 1971 - 1999) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 160 bis 595 280 | 90 bis 225 140 | 950 bis 1.800 1.340 | ↘ |
| | gute Wohnlage | 180 bis 395 290 | 120 bis 185 145 | 1.145 bis 2.650 1.660 | ↓ |
| | sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 120 bis 570 325 | 110 bis 205 170 | 1.520 bis 2.270 1.970 | ↗ |
| | gute Wohnlage | 245 bis 535 405 | 160 bis 230 185 | 1.890 bis 3.755 2.845 ⁴⁾ | (↑) |
| | sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| | insgesamt: Nachkriegsbauten | 155 bis 680 320 | 80 bis 230 145 | 895 bis 2.300 1.605 | ⇒ |
| Westteil insgesamt | | 145 bis 680 310 | 70 bis 370 140 | 845 bis 2.305 1.555 | ↘ |

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
 - 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
 - 3) Nur wenige Kauffälle
 - 4) Überwiegend hochpreisige Verkäufe in einem neuen Wohngebiet im südlichen Wilmersdorf
- Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):
- ⇒ unverändert (± 2 %)
 - ↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %
 - ↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
 - () Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

| Ein- und Zweifamilienreihenhäuser | | | | | |
|--|---|--|---|--|--------------------------------------|
| Stadtlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | | |
| Baujahrsgruppe | Wohnlage | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Ostteil Berlins | | Anzahl Kauffälle: 260 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 135 bis 675 285 | 60 bis 235 110 | 550 bis 1.690 1.095 | ⇒ |
| | gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| | gesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 135 bis 675 285 | 60 bis 235 110 | 550 bis 1.690 1.095 | ⇒ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 185 bis 570 355 | 105 bis 140 140 | 570 bis 1.680 1.160 ³⁾ | - ⁴⁾ |
| | gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre 1990 - 1999) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 175 bis 310 234 | 70 bis 205 130 | 835 bis 1.945 1.310 ³⁾ | - ⁴⁾ |
| | gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 100 bis 460 225 | 65 bis 265 140 | 1.110 bis 2.055 1.500 | ↗ |
| | gute Wohnlage | 180 bis 335 255 | 110 bis 115 110 | 1.530 bis 2.295 1.910 ³⁾ | (⇒) |
| | insgesamt: Nachkriegsbauten | 100 bis 570 240 | 65 bis 265 140 | 1.100 bis 2.045 1.505 | ↗ |
| | Ostteil insgesamt | 100 bis 675 245 | 60 bis 265 135 | 985 bis 2.045 1.485 | ↗ |

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
- () Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet



Abb. 42: Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

5.4.2.4 Townhäuser

Bei den Townhäusern (Beispiel s. Abb. 42) handelt es sich um eine 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 2011 (2010) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 446.000 € (498.000 €).

| Townhäuser | | | | | |
|---------------|---|---|--|----------------------------------|---|
| Stadtlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2011 | | | | |
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber Vorjahr | |
| Berlin | | Anzahl Kauffälle: 82 | | | |
| | Erstverkäufe | 185 | 205 | 1.770 bis 2.660 2.250 | ↑ |

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Typische Kaufpreisspanne (unabhängig von der Lage im West- oder Ostteil der Stadt):
 Erstverkäufe: 330.000 bis 520.000 €

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 32 % über dem des Vorjahres. Kleinere bis mittlere Objekte mit Kaufpreisen unter 1,0 Mio. € wiesen mit 39 % einen gesunkenen Anteil auf. Mit ca. jeder dritten Urkunde wechselte ein Objekt im mittleren Preisbereich zwischen 1,0 und 1,5 Mio. € den Eigentümer.



Abb. 43: Villenbebauung im Ortsteil Grunewald

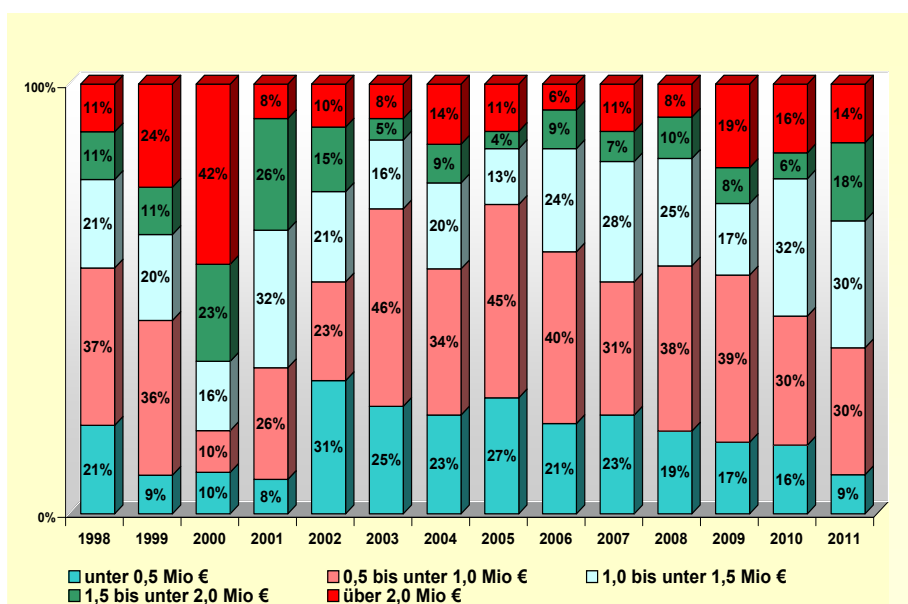


Abb. 44: Die Entwicklung der Marktanteile von Villen- und Landhausgrundstücken seit 1998 nach Kaufpreissgruppen

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 2011 | | | | Änderung gegenüber Vorjahr |
| | | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis Ø € | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | |
| Westteil Berlins | | | | | | |
| Anzahl Kauffälle: 38 | | | | | | |
| | mittlere Wohnlage | --- | --- | --- | --- | |
| | gute Wohnlage | 1.460 | 490 | 1.400.000 | 2.770 | ⇒ |
| | sehr gute Wohnlage | 1.520 | 435 | 1.700.000 | 3.710 ²⁾ | (↑) |
| Ostteil Berlins | | | | | | |
| Anzahl Kauffälle: 6 | | | | | | |
| | Alle Wohnlagen | 1.510 | 505 | 675.000 | 1.740 ²⁾ | (↑) |

- 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 %
- () Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

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 Eingruppierung in die 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 2011 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, Tiergarten, aber auch Prenzlauer Berg und Wilmersdorf.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2011 (2010) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 1.757 €/m² (1.653 €/m²) Wohnfläche. Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – betrug 74,5 m² (77,1 m²).

Abb. 45 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2011 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.

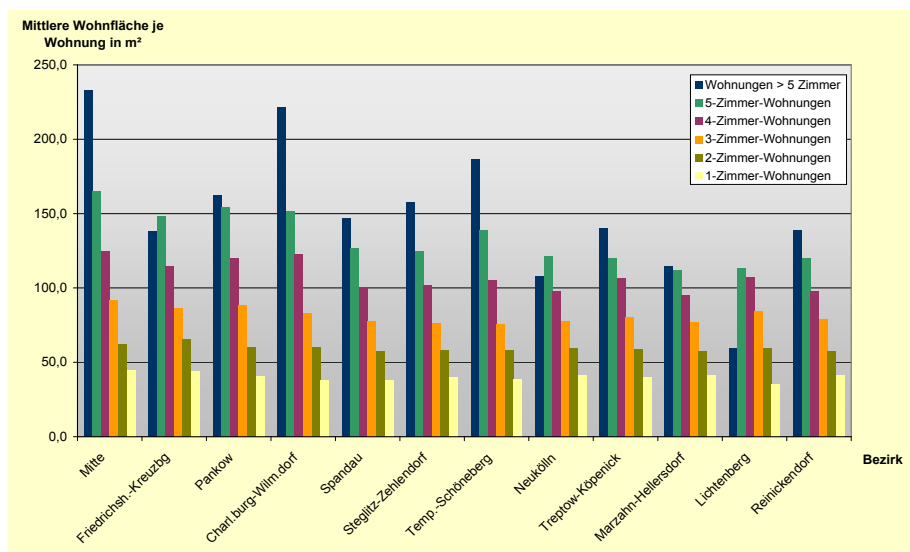


Abb. 45: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind für das Jahr 2011 in Abb. 46 dargestellt. 2-Zimmer-Wohnungen sind mit 37 % die am häufigsten verkaufte Wohnungsart. Wohnungen mit mehr als drei Zimmern, die durchschnittliche Wohnflächen von 100 m² und mehr aufweisen, haben insgesamt nur einen Marktanteil von 17 %.

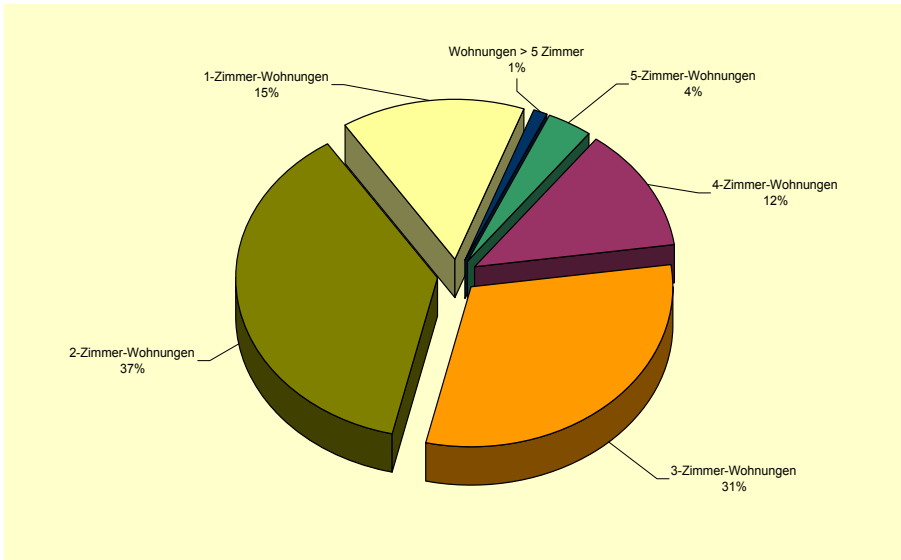


Abb. 46: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 47. Das berlinweit höchste Preisniveau wurde mit durchschnittlich 3.655 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Dahlem ermittelt (*in 2010: 2.490 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Mitte*). In Dahlem wurde im Berichtsjahr eine größere Anzahl von Wohnungen im ehemaligen US-Headquarter in der Clayallee im hochpreisigen Segment verkauft. Im Ostteil Berlins findet sich das höchste Kaufpreisniveau weiterhin im Ortsteil Mitte, der mit 2.880 €/m² Wohnfläche einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2.490 €/m²) verzeichnete. Das in den letzten Jahren beobachtete hohe Preisniveau im Ortsteil Rummelsburg ist mittlerweile leicht rückläufig, da im Berichtsjahr dort nur noch wenige der großen, modernisierten und teuren Kaufobjekte veräußert wurden.

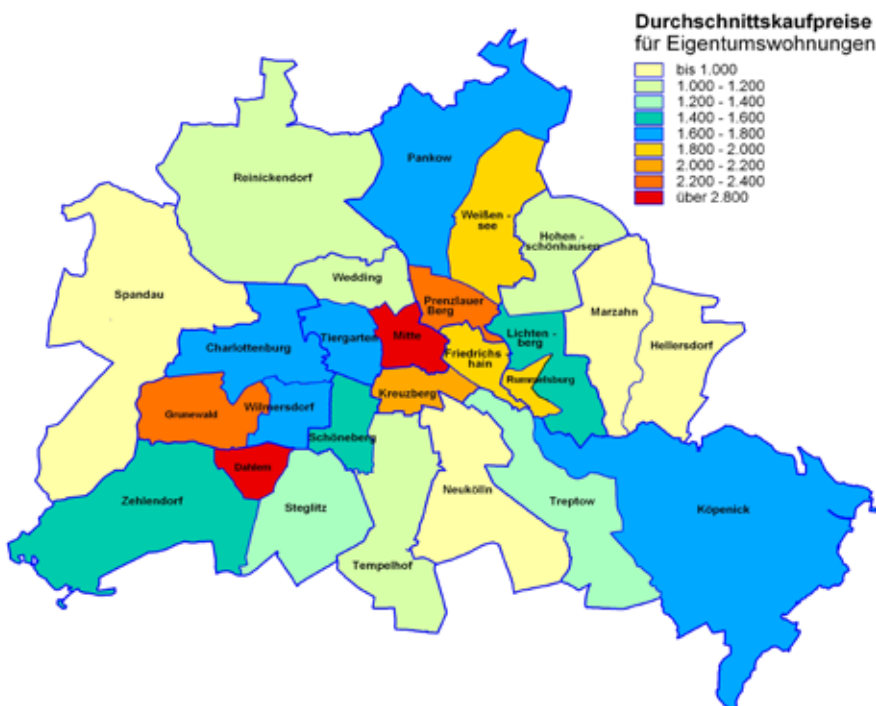


Abb. 47: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2011

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

| Altbezirk bzw. Ortsteil | 2010 Anzahl Kauffälle: 13.034 | | | 2011 Anzahl Kauffälle: 17.167 | | |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|
| | Anz. | Preisspanne ¹⁾ | Mittel ¹⁾ | Anz. | Preisspanne ¹⁾ | Mittel ¹⁾ |
| Mitte | 1.097 | 1.150 bis 3.950 | 2.490 | 1.389 | 1.470 bis 4.215 | 2.880 |
| Tiergarten | 444 | 450 bis 3.185 | 1.430 | 607 | 380 bis 3.385 | 1.725 |
| Wedding | 294 | 585 bis 1.340 | 960 | 507 | 725 bis 1.405 | 1.050 |
| Prenzlauer Berg | 1.251 | 1.125 bis 3.365 | 2.195 | 1.421 | 1.275 bis 3.355 | 2.275 |
| Friedrichshain | 891 | 780 bis 2.965 | 1.815 | 874 | 935 bis 2.890 | 1.865 |
| Kreuzberg | 638 | 910 bis 3.150 | 1.970 | 763 | 1.135 bis 2.995 | 2.040 |
| Charlottenburg | 1.219 | 740 bis 2.555 | 1.565 | 1.749 | 575 bis 3.290 | 1.710 |
| Spandau | 365 | 465 bis 1.670 | 980 | 543 | 495 bis 1.620 | 1.000 |
| Wilmerdorf | 1.093 | 660 bis 2.580 | 1.495 | 1.479 | 560 bis 3.295 | 1.680 |
| Grunewald | 101 | 945 bis 3.935 | 2.175 | 124 | 910 bis 4.140 | 2.360 |
| Zehlendorf | 429 | 710 bis 2.370 | 1.370 | 772 | 490 bis 2.945 | 1.520 |
| Dahlem | 54 | 1.185 bis 3.000 | 2.045 | 159 | 1.545 bis 5.080 | 3.655 |
| Schöneberg | 1.029 | 600 bis 2.375 | 1.400 | 1.182 | 725 bis 2.470 | 1.520 |
| Steglitz | 931 | 565 bis 2.015 | 1.215 | 1.411 | 570 bis 2.280 | 1.305 |
| Tempelhof | 532 | 600 bis 1.575 | 1.025 | 663 | 690 bis 1.655 | 1.135 |
| Neukölln | 633 | 500 bis 1.485 | 935 | 833 | 495 bis 1.625 | 995 |
| Treptow | 214 | 580 bis 2.065 | 1.310 | 290 | 495 bis 2.260 | 1.215 |
| Köpenick | 236 | 670 bis 2.420 | 1.485 | 405 | 705 bis 2.810 | 1.630 |
| Lichtenberg | 473 | 1.295 bis 2.350 | 1.875 | 268 | 905 bis 2.055 | 1.475 |
| Rummelsburg | 24 | 1.895 bis 2.660 | 2.350 | 16 | 1.590 bis 2.350 | 1.990 |
| Weißensee | 107 | 605 bis 1.935 | 1.205 | 173 | 720 bis 3.220 | 1.900 |
| Pankow | 387 | 745 bis 2.510 | 1.600 | 689 | 845 bis 2.700 | 1.745 |
| Reinickendorf | 417 | 550 bis 1.715 | 1.080 | 651 | 575 bis 1.765 | 1.095 |
| Marzahn | 57 | 665 bis 1.175 | 895 | 57 | 735 bis 1.120 | 920 |
| Hohenschönhausen | 12 ²⁾ | 620 bis 1.920 | 850 | 64 | 435 bis 1.985 | 1.030 |
| Alt-Hohenschönhausen | 37 ³⁾ | 1.025 bis 3.045 | 2.450 | - ⁴⁾ | - | - |
| Hellersdorf | 68 | 385 bis 1.500 | 775 | 78 | 475 bis 1.400 | 765 |

1) Angabe in €/m² Wohnfläche

2) Ohne den Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

3) Überwiegend Wohnungsverkäufe in ehemaliger Zuckerfabrik im hochpreisigen Segment

4) Keine separate Betrachtung des Ortsteils erfolgt

Die nachstehende Grafik (Abb. 48) zeigt die Preisentwicklung seit 1989 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

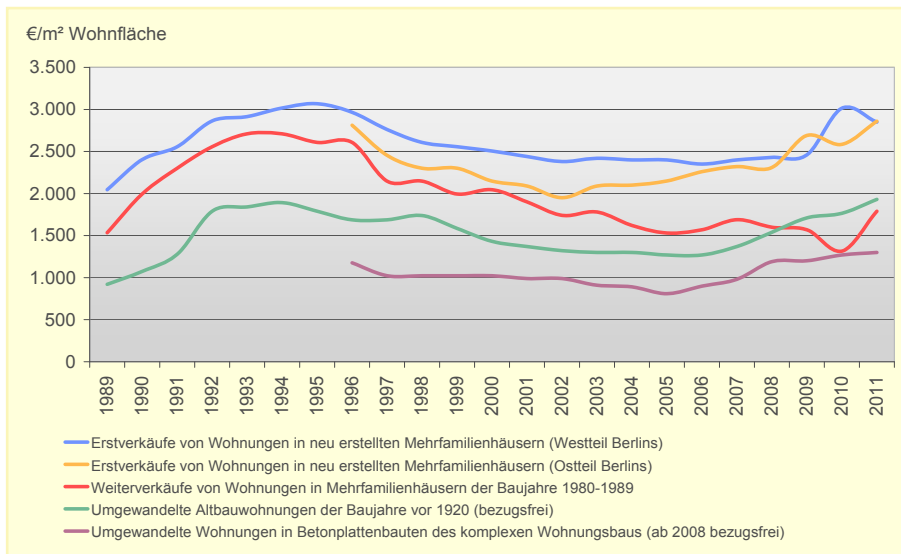


Abb. 48: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1989

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. Ausgewiesen sind die charakteristischen **Preisspannen** und die gerundeten, **arithmetischen Mittelwerte** der einzelnen Marktsegmente in **€/m² Wohnfläche**. 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 %, ging er bis 2006 auf rund 15 % zurück. Seit 2007 stieg der Anteil kontinuierlich an und lag 2011 bei rund 41 %.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

| Stadtlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
|-------------------------|--|--|
| Wohnlage | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 146 | Anzahl Kauffälle: 212 |
| einfach | 2.365 bis 3.275 2.800 ¹⁾ | 2.350 bis 3.310 2.820 |
| mittel | 2.255 bis 3.620 3.015 | 2.260 bis 3.760 2.850 |
| gut | 2.555 bis 4.450 3.520 | 2.530 bis 4.790 ³⁾ 3.220 |
| sehr gut | 4.075 bis 6.020 5.345 | 3.970 bis 6.080 ⁶⁾ 5.400 |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 600 | Anzahl Kauffälle: 760 |
| einfach | 2.140 bis 3.340 ²⁾ 2.770 | 2.050 bis 3.480 ⁷⁾ 2.815 |
| mittel | 2.040 bis 3.340 ³⁾ 2.585 | 2.090 bis 3.750 ⁸⁾ 2.860 |
| gut | 1.930 bis 6.885 ⁴⁾ 4.230 | 2.020 bis 6.450 ⁹⁾ 4.560 |

- 1) Nur wenige Fälle, Preisniveau wird überwiegend von Verkäufen in einer Wohnanlage bestimmt
- 2) In Einzelfällen bis ca. 4.600 €/m²
- 3) In gefragten Lagen der Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg bis ca. 5.500 €/m²
- 4) Hohes Preisniveau infolge vermehrter Verkäufe hochpreisiger Wohnungen, bei Top-Immobilien in Mitte bis ca. 9.000 €/m²
- 5) In gefragten Lagen der Ortsteile Tiergarten, Wilmersdorf und Schöneberg bis über 7.700 €/m²
- 6) Einzelfälle in Wilmersdorf bis ca. 7.000 €/m²
- 7) Einzelfälle in Mitte bis ca. 7.980 €/m²
- 8) Einzelfälle in Mitte und Prenzlauer Berg bis ca. 6.700 €/m²
- 9) Einzelfälle in Mitte bis ca. 9.990 €/m²

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**).

Kaufeigenheime WE sind im Jahr 2011 wieder vermehrt übereignet worden. Im Berichtszeitraum wurden erstmalig auch wieder Kauffälle im Westteil registriert. Im gesamten Stadtgebiet wurden jedoch überwiegend Reihenhäuser als Eigenheime veräußert, so dass nur für diesen Teilmarkt eine Aussage möglich ist.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime

| Stadtlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| Gebäudeart | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 3 | Anzahl Kauffälle: 31 |
| freistehende Einfamilienhäuser | --- ¹⁾ | --- |
| Doppelhaushälften | --- | --- |
| Reihenhäuser | --- | 1.250 bis 3.350 1.530 |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 50 | Anzahl Kauffälle: 65 |
| freistehende Einfamilienhäuser | --- | --- |
| Doppelhaushälften | 1.370 bis 2.985 2.200 | --- |
| Reihenhäuser | 1.505 bis 3.125 2.500 | 1.530 bis 3.030 2.280 |

- 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 derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei 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. 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. Ein einheitliches Bild war auch für den Berichtszeitraum nicht erkennbar.

| Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden | | | | |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | Baujahre 1950 bis 1959 | | Baujahre 1960 bis 1969 | |
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 59 | Anzahl Kauffälle: 70 | Anzahl Kauffälle: 259 | Anzahl Kauffälle: 269 |
| einfach | --- ¹⁾ | --- | 535 bis 1.115 815 | 580 bis 1.190 890 |
| mittel | 740 bis 1.100 950 | 690 bis 1.230 960 | 655 bis 1.380 975 | 690 bis 1.460 1.020 |
| gut | 720 bis 1.610 1.205 | 750 bis 1.530 1.160 | 725 bis 1.680 1.125 | 810 bis 1.850 1.270 |
| sehr gut | 1.025 bis 1.660 1.375 | 850 bis 2.285 ²⁾ 1.400 | 955 bis 2.245 1.640 | 1.130 bis 2.430 1.680 |

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

2) Einzelfälle in Westend bis ca. 3.180 €/m²

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

| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--|
| | Baujahre 1970 bis 1979 | | Baujahre 1980 bis 1989 | |
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 263 | Anzahl Kauffälle: 254 | Anzahl Kauffälle: 46 | Anzahl Kauffälle: 55 |
| einfach | 485 bis 1.440 845 | 550 bis 1.440 900 | --- ¹⁾ | 765 bis 1.980 1.465 |
| mittel | 765 bis 1.680 1.165 | 790 bis 1.670 1.190 | 805 bis 1.975 1.315 | 1.340 bis 2.220 1.790 |
| gut | 830 bis 2.295 1.400 | 870 bis 2.320 1.495 | 1.745 bis 2.660 2.145 | 1.120 bis 2.840 1.810 |
| sehr gut | 1.405 bis 3.055 2.085 | 1.365 bis 3.020 2.040 | --- ¹⁾ | 1.725 bis 3.695 ²⁾ 2.545 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
 2) Einzelpreis bis etwa 6.390 €/m²

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 2007, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|
| | Baujahre 1990 bis 1999 | | Baujahre 2000 bis 2007 | |
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 161 | Anzahl Kauffälle: 185 | Anzahl Kauffälle: 68 | Anzahl Kauffälle: 98 |
| einfach | 655 bis 2.120 1.395 | 760 bis 2.140 ³⁾ 1.550 | --- | --- |
| mittel | 1.000 bis 1.920 1.400 | 1.040 bis 2.185 1.645 | 1.420 bis 2.950 2.215 | 1.530 bis 3.010 2.310 |
| gut | 1.515 bis 2.610 2.170 | 1.635 bis 2.835 2.200 | 1.220 bis 6.165 ⁵⁾ 3.550 | 1.965 bis 5.670 ⁵⁾ 3.375 |
| sehr gut | --- ¹⁾ | --- | 2.195 bis 4.605 3.375 ⁶⁾ | --- |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 398 | Anzahl Kauffälle: 427 | Anzahl Kauffälle: 49 | Anzahl Kauffälle: 55 |
| einfach | 1.035 bis 2.615 1.745 | 1.030 bis 2.630 1.765 | 1.650 bis 2.770 2.135 | 1.590 bis 2.840 2.320 |
| mittel | 690 bis 2.165 1.335 | 960 bis 2.260 1.455 | 650 bis 2.135 1.445 ⁷⁾ | 955 bis 3.450 2.450 ⁸⁾ |
| gut | 800 bis 2.390 ²⁾ 1.460 | 1.000 bis 2.450 ⁴⁾ 1.475 | --- | 1.400 bis 3.305 2.250 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, Anzahl der verwertbaren Kauffälle zu gering
 2) In Einzelfällen in Mitte bis über 6.400 €/m²
 3) Kauffälle in einer Wohnlage bis ca. 3.570 €/m²
 4) Einzelfälle in Mitte bis ca. 6.030 €/m²
 5) In Spitzenlagen am Potsdamer Platz
 2010: bis über 12.000 €/m²
 2011: bis ca. 13.580 €/m²
 6) Nur wenige Kauffälle, überwiegend im Ortsteil Grunewald
 7) Überwiegend Verkäufe der Baujahre 2000/2001
 8) Vermehrt Verkäufe der Baujahre 2006/2007

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 in €/m ² Wohnfläche | |
|-----------------------------------|--|--|
| | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 147 | Anzahl Kauffälle: 145 |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1.540 bis 2.490 1.945 | 1.470 bis 4.010 ²⁾ 2.235 |
| Doppelhaushälften | 1.200 bis 2.730 1.960 | 1.320 bis 2.760 ³⁾ 2.075 |
| Reihenhäuser | 1.170 bis 2.550 ¹⁾ 1.840 | 1.250 bis 3.130 ⁴⁾ 2.000 |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 54 | Anzahl Kauffälle: 86 |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1.040 bis 2.285 1.670 | 1.225 bis 2.475 1.790 |
| Doppelhaushälften | 1.135 bis 1.905 1.475 | 1.365 bis 2.160 1.730 |
| Reihenhäuser | 1.305 bis 1.740 1.530 | 1.180 bis 1.920 1.520 |

- 1) In guten und sehr guten Wohnlagen bis zu 4.080 €/m²
- 2) In sehr guter Wohnlage bis 5.750 €/m²
- 3) In guter Wohnlage bis 4.400 €/m²
- 4) In guter und sehr guter Wohnlage bis 5.490 €/m²

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 überwiegenderen Zahl der Fälle wurden die Wohnungen hierzu modernisiert, bis auf relativ wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert. Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum in 2011 vgl. Kapitel 7, S. 82.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Auf diesem Teilmarkt kam es 2011 vermehrt zu Preissteigerungen. Deutliche Preissteigerungen sind bei bezugsfreien Wohnungen zu beobachten. Lediglich bei Wohnungen in Betonplattenbauten kam es zu leichten Preissenkungen.

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 2011 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 war 2011 kein einheitliches Bild erkennbar.

Kaufpreise bei sogenannten Mieterkäufen werden fast ausnahmslos durch die Preisspannen für vermietete Wohnungen abgebildet und werden 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 in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2010 | | 2011 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 1.085 | Anzahl Kauffälle: 2.762 | Anzahl Kauffälle: 1.375 | Anzahl Kauffälle: 2.728 |
| einfach | 465 bis 1.965 ¹⁾ 1.195 | 490 bis 2.725 1.545 | 475 bis 2.120 1.250 | 635 bis 2.950 1.770 |
| mittel | 505 bis 2.115 1.290 | 815 bis 2.790 1.765 | 625 bis 2.210 1.400 | 925 bis 2.880 1.930 |
| gut | 750 bis 2.170 1.430 | 915 bis 2.885 ³⁾ 1.875 | 950 bis 2.060 1.490 | 980 bis 3.050 1.950 |
| sehr gut | --- ²⁾ | 1.430 bis 2.805 2.255 | --- | 1.430 bis 3.605 2.550 |

- 1) Einzelkauffälle bis 3.400 €/m²
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) In gefragten Lagen im Ortsteil Mitte bis 6.000 €/m²

• **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 in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2010 | | 2011 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 475 | Anzahl Kauffälle: 906 | Anzahl Kauffälle: 828 | Anzahl Kauffälle: 817 |
| einfach | 535 bis 1.600 1.020 | 465 bis 1.850 1.020 | 630 bis 1.690 1.030 | 630 bis 1.840 1.050 |
| mittel | 725 bis 1.720 1.200 | 785 bis 2.165 1.585 | 710 bis 1.780 1.260 | 760 bis 2.210 ¹⁾ 1.330 |
| gut | 1.005 bis 1.435 1.195 | 855 bis 2.170 1.445 | 930 bis 1.670 1.250 | 960 bis 2.350 ²⁾ 1.560 |
| sehr gut | 1.055 bis 1.780 1.265 | 1.035 bis 2.160 1.440 | 1.010 bis 1.700 1.250 | 1.040 bis 2.320 1.550 |

- 1) In Einzelfällen bis ca. 5.450 €/m²
- 2) In Einzelfällen bis ca. 7.540 €/m²

• **Sozialer Wohnungsbau im Westteil Berlins**

Historisch bedingt finden sich umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus¹ nur im Westteil der Stadt.

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950) | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2010 | | 2011 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 312 | Anzahl Kauffälle: 1.041 | Anzahl Kauffälle: 570 | Anzahl Kauffälle: 1.169 |
| einfach | 415 bis 1.705 895 | 585 bis 1.320 ²⁾ 905 | 450 bis 1.700 830 | 610 bis 1.720 950 |
| mittel | 520 bis 1.610 1.040 | 640 bis 1.590 1.040 | 590 bis 1.630 1.055 | 700 bis 1.750 1.130 |
| gut | 750 bis 1.670 1.205 | 820 bis 1.875 1.320 | 740 bis 1.810 1.220 | 860 bis 2.140 1.450 |
| sehr gut | --- ¹⁾ | 950 bis 2.255 ³⁾ 1.320 | --- | 990 bis 2.200 1.470 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) In Einzelfällen bis etwa 2.270 €/m²
- 3) Nur wenige Kauffälle

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

Dieser Teilmarkt umfasst den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre seit 1950 im Westteil Berlins.

In Abhängigkeit vom Baujahr sind signifikante Preisunterschiede nicht erkennbar.

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950) | | | | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2010 | | 2011 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 35 | Anzahl Kauffälle: 100 | Anzahl Kauffälle: 32 | Anzahl Kauffälle: 97 |
| einfach | --- ¹⁾ | 590 bis 1.325 895 | 500 bis 980 645 | 600 bis 1.250 870 |
| mittel | 850 bis 1.560 1.325 | 730 bis 1.610 1.070 | 730 bis 1.870 1.230 | 700 bis 1.810 1.190 |
| gut | --- | 815 bis 2.050 1.245 | 710 bis 1.780 1.310 | 850 bis 2.130 1.370 |
| sehr gut | --- | --- | --- | --- |

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

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.

• **Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil Berlins**



Abb. 49:
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.

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990) | | | | |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2010 | | 2011 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 155 | Anzahl Kauffälle: 313 | Anzahl Kauffälle: 239 | Anzahl Kauffälle: 243 |
| einfach | 635 bis 1.650 1.105 | 385 bis 1.745 980 | 610 bis 1.600 1.070 | 500 bis 1.710 950 |
| mittel | 735 bis 1.750 1.280 | 710 bis 1.985 ¹⁾ 1.270 | 720 bis 1.750 ²⁾ 1.250 | 700 bis 2.480 ³⁾ 1.300 |

- 1) Im Ortsteil Mitte bis bis 3.300 €/m²
- 2) Im Ortsteil Mitte in zentraler Lage bis etwa 2.300 €/m²
- 3) Im Ortsteil Mitte in zentraler Lage bis etwa 3.400 €/m²

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 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser) lässt sich aufgrund der geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Preisbeeinflussend dürften eher das Baualter bzw. der Gebäudezustand und die Ausstattung sein.

| Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Stadtlage Baujahrsgruppen (Baujahre) | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
| | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 52 | Anzahl Kauffälle: 59 |
| Altbauten (bis 1918) | --- ¹⁾ | --- |
| Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948) | 530 bis 3.475 1.990 ²⁾ | 610 bis 3.620 ⁴⁾ 2.030 |
| Nachkriegsbauten (ab 1949) | 1.120 bis 2.310 1.690 ³⁾ | 1.050 bis 2.420 2.000 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Überwiegend Verkäufe in einer Wohnanlage im Ortsteil Zehlendorf in guter Wohnlage
- 3) Überwiegend Objekte der Baujahre zwischen 1960 bis 1985
- 4) Einzelpreise bis ca. 6.980 €/m²

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Unabhängig vom Baualter der Gebäude und von der Lage im West- oder Ostteil Berlins wurden für die in der Regel bezugsfrei veräußerten Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern – im Westteil weitestgehend seit Mitte der 80er Jahre, im Ostteil erst seit den 90er Jahren ausgebaut – Kaufpreise in den 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 überwiegend in den bevorzugten Lagen der Ortsteile Mitte, Charlottenburg und Prenzlauer Berg gefragt.

Bei Weiterverkäufen wurde der untere Preisbereich durch einfacheren bzw. älteren Dachraumausbau geprägt. Der obere Preisbereich wurde im Wesentlichen durch Verkäufe in besonders gefragten zentralen Stadtlagen wie Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg bestimmt.



Abb. 50:
Wohnung in ausgebautem Dachraum im Ortsteil Wilmersdorf

| Wohnungen in ausgebauten Dachräumen | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Stadtlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
| | 2010 | 2011 |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 394 | Anzahl Kauffälle: 413 |
| Erstverkäufe nach Dachraumausbau | 1.700 bis 3.565 ¹⁾ 2.690 | 1.910 bis 4.180 3.050 |
| Weiterverkäufe | 805 bis 2.755 ¹⁾ 1.695 | 900 bis 2.950 ²⁾ 1.900 |

1) Im Einzelfall bei Erstverkäufen bis rd. 4.300 €/m², bei Weiterverkäufen bis rd. 4.600 €/m²

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 20 Kauffälle (in 2010: 50) 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 Baualter 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 Baualter und den erzielten Preisen pro m² Wohnfläche war bei den Verkäufen im Jahr 2011 nicht erkennbar.

| Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern | | |
|---|--|------------------------|
| Stadtlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
| Wohnlage | 2010 | 2011 |
| Westteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 21 | |
| einfach bis gut | 640 bis 2.630 1.560 | 590 bis 2.650 1.510 |
| Ostteil Berlins | Anzahl Kauffälle: 15 | |
| einfach bis gut | 1.325 bis 2.750 2.195 ¹⁾ | 750 bis 2.330 1.300 |

1) Im Vergleich zu 2009 fehlen Kaufpreise im unteren Preisbereich.

5.5.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen von nachrangiger Bedeutung. Das durchschnittliche Preisniveau legte in allen Bereichen leicht zu.

| Teileigentum | | |
|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| Stadtlage | Preisniveau in €/m ² Nutzfläche | |
| Art des Teileigentums | 2010 | 2011 |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 529 | |
| Unausgebaute | 60 bis 1.210 | 100 bis 1.240 |
| Dachräume | 445 | 470 |
| Keller | 50 bis 760 310 | 70 bis 810 330 |
| Verkaufsräume / Ladenflächen | 300 bis 2.145 ¹⁾ 1.020 | 340 bis 2.340 ⁴⁾ 1.190 |
| Büroflächen / Praxisräume | 275 bis 2.975 ²⁾ 1.360 | 320 bis 3.110 1.370 |
| Sonstige Gewerberäume | 150 bis 2.400 1.115 | 160 bis 2.430 ⁵⁾ 1.290 |
| Absolutes Preisniveau in € | | |
| | Anzahl Kauffälle: 909 | Anzahl Kauffälle: 1.557 |
| Kfz-Stellplätze | 2.000 bis 35.000 € ³⁾ | 5.000 bis 35.000 € ⁶⁾ |
| Garagen | 5.000 bis 25.000 € | 5.000 bis 35.000 € |

- 1) In gefragten Lagen bis über 4.000 €/m²
- 2) In Spitzenlagen in Mitte bis 10.000 €/m²
- 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 in Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg bis über 4.000 €/m²; in Spitzenlagen in Mitte bis über 9.000 €/m²
- 5) Einzelfälle bis etwa 4.600 €/m²
- 6) In Einzelfällen in Mitte und Wilmersdorf bis 40.000 Euro

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die verkauften Teileigentumseinheiten lagen in überwiegender Zahl auch 2011 wieder in Altbauten: fast 70 % der 109 Verkäufe betrafen Baujahre vor 1914 und weitere rund 17 % die Baujahre von 1915 bis 1939. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die zu gezahlte Preisspanne. Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen 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 2011 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 75 m², einige Verkäufe wiesen eine Fläche von nur 1,5 m² auf.

Verkaufsräume / Ladenflächen sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2011 veräußerten über 170 Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 20 m² und 270 m² auf.

Büro- und Praxisräume sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2011 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen 30 m² und 300 m² Nutzfläche.

Sonstige Gewerberäume können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen o.a. sein. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden der Baujahre vor 1920. Von den rund 200 Kauffällen lagen 72 % 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 maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen im Grundstücksumfeld. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise von mehr als 15.000 € zu beobachten. Von allen 1.557 Verkäufen entfielen lediglich rd. 6 % auf den Verkauf von Garagen.

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011

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 2011 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 2011 insgesamt

32.672 Kauffälle (2010: 27.186)

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 Übertragungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobilitätsaustausch. Immobilien, die im Rahmen von Gesellschafts- bzw. Unternehmensverkäufen der Immobilienwirtschaft (wie beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet wurden, sind ebenfalls 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 2011 gegenüber dem Vorjahr um 20 % gestiegen. Den größten Anstieg verbuchte auch in diesem Jahr das Wohnungs- und Teileigentum mit einer deutlichen Steigerung von 25 % auf 24.417 (19.600) Kauffälle. Bei den Grundstücksverkäufen verzeichnete der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke einen Zuwachs um 7 % auf 2.554 (2.386) Kauffälle, der Teilmarkt der bebauten Grundstücke einen Zuwachs um 10 % auf 5.701 (5.200) Kauffälle.

Bei unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt mit einem Anteil von fast 69 % der im Jahr 2011 getätigten Kauffälle weiterhin im Ostteil Berlins. Allein rd. 21 % der berlinweit verkauften unbebauten Grundstücke lagen im Bezirk Pankow, rd. 18 % in Treptow-Köpenick, rd. 16 % in Marzahn-Hellersdorf (s. Tabelle "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011").

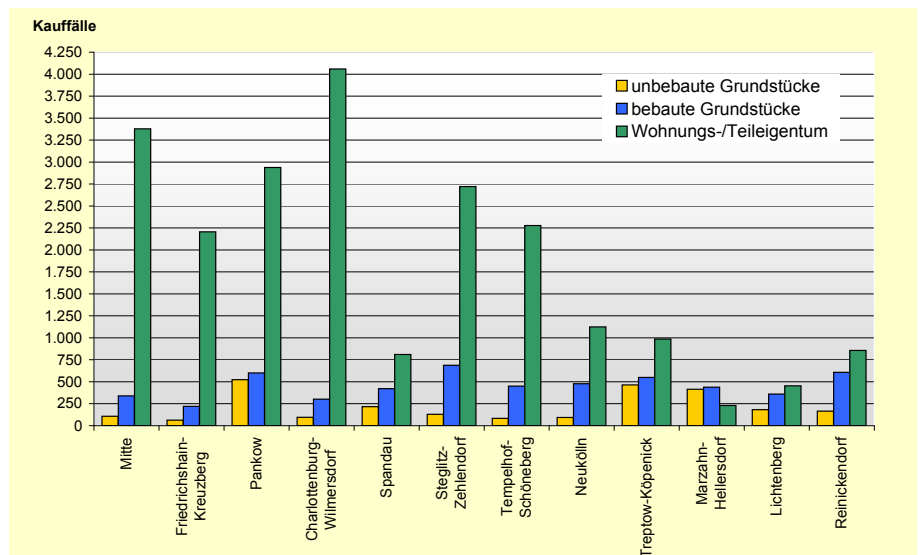


Abb. 51: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 (ohne Paketverkäufe)

Bei den bebauten Grundstücken wurden 60 % (ohne Paketverkäufe) im Westteil veräußert. Die meisten bebauten Grundstücke wurden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf registriert (12,6 %). Auch bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum erfolgten mit knapp zwei Drittel (64 %) im Westteil der Stadt. Spitzenreiter hierbei war der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 18,4 %.

In den Innenstadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Tempelhof-Schöneberg dominierten wieder Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum den Immobilienmarkt des jeweiligen Bezirks mit Anteilen von über 80 %. Dort wurden nur in rd. 3 % der Kauffälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 32.672 Kauffälle entfiel nahezu jeder siebente Immobilienkaufvertrag auf die Bezirke Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,3 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Lichtenberg.

| Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|--------------|-------------|--------|
| 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 | 4,3% | 2,8% | 340 | 6,2% | 8,9% | 3.378 | 15,3% | 88,3% | 3.826 | 12,7% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 63 | 2,5% | 2,5% | 220 | 4,0% | 8,8% | 2.206 | 10,0% | 88,6% | 2.489 | 8,3% | 100% |
| Pankow | 523 | 20,6% | 12,9% | 600 | 11,0% | 14,8% | 2.938 | 13,3% | 72,3% | 4.061 | 13,5% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 96 | 3,8% | 2,2% | 302 | 5,5% | 6,8% | 4.059 | 18,4% | 91,1% | 4.457 | 14,8% | 100% |
| Spandau | 217 | 8,5% | 15,0% | 421 | 7,7% | 29,1% | 810 | 3,7% | 55,9% | 1.448 | 4,8% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 129 | 5,1% | 3,6% | 688 | 12,6% | 19,4% | 2.722 | 12,3% | 76,9% | 3.539 | 11,8% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 83 | 3,3% | 3,0% | 451 | 8,3% | 16,0% | 2.278 | 10,3% | 81,0% | 2.812 | 9,4% | 100% |
| Neukölln | 94 | 3,7% | 5,5% | 477 | 8,7% | 28,1% | 1.124 | 5,1% | 66,3% | 1.695 | 5,6% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 464 | 18,3% | 23,2% | 550 | 10,1% | 27,5% | 987 | 4,5% | 49,3% | 2.001 | 6,7% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 415 | 16,3% | 38,2% | 439 | 8,0% | 40,5% | 231 | 1,0% | 21,3% | 1.085 | 3,6% | 100% |
| Lichtenberg | 183 | 7,2% | 18,4% | 360 | 6,6% | 36,1% | 454 | 2,1% | 45,5% | 997 | 3,3% | 100% |
| Reinickendorf | 166 | 6,5% | 10,2% | 607 | 11,1% | 37,3% | 856 | 3,9% | 52,5% | 1.629 | 5,4% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 2.541 | 100% | 8,5% | 5.455 | 100% | 18,2% | 22.043 | 100% | 73,4% | 30.039 | 100% | 100% |
| Westteil Berlins | 789 | 31,1% | 4,3% | 3.274 | 60,0% | 18,0% | 14.121 | 64,1% | 77,7% | 18.184 | 60,5% | 100% |
| Ostteil Berlins | 1.752 | 68,9% | 14,8% | 2.181 | 40,0% | 18,4% | 7.922 | 35,9% | 66,8% | 11.855 | 39,5% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 13 | --- | 0,5% | 246 | --- | 9,3% | 2.374 | --- | 90,2% | 2.633 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 2.554 | --- | 7,8% | 5.701 | --- | 17,4% | 24.417 | --- | 74,7% | 32.672 | --- | 100% |

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2011

rd. 11,12 Mrd. € (2010: 8,72 Mrd. €).

Der Geldumsatz ist im Jahr 2011 gegenüber 2010 um 28 % gestiegen. Einen erheblichen Umsatzzuwachs verzeichneten dabei die Wohn- und Geschäftshäuser im Ostteil Berlins mit 73 %, die Büro- und Geschäftshäuser im Westteil mit rd. 90 % und Eigentumswohnungen im Ostteil der Stadt mit rd. 39 %. Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 8 % auf die unbebauten Grundstücke, ca. 62 % auf die bebauten Grundstücke und ca. 30 % auf das Wohnungs- und Teileigentum.

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

Geldumsatz im Jahr 2011

| Bezirk | unbebaute Grundstücke | | | bebaute Grundstücke | | | Wohnungseigentum | | | Gesamtumsatz | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|--------------|-------------|--------|
| | Geld | Anteil in % | | Geld | Anteil in % | | Geld | Anteil in % | | Geld | Anteil in % | |
| | Mio. € | Berlin | Bezirk | Mio. € | Berlin | Bezirk | Mio. € | Berlin | Bezirk | Mio. € | Berlin | Bezirk |
| Mitte | 253,15 | 29,6% | 11,9% | 1.268,50 | 20,1% | 59,5% | 609,96 | 19,0% | 28,6% | 2.131,61 | 20,5% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 78,43 | 9,2% | 9,0% | 463,86 | 7,3% | 53,2% | 329,44 | 10,3% | 37,8% | 871,73 | 8,4% | 100% |
| Pankow | 88,94 | 10,4% | 6,9% | 729,58 | 11,6% | 56,4% | 475,55 | 14,9% | 36,7% | 1.294,07 | 12,5% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 114,58 | 13,4% | 6,0% | 1.052,13 | 16,7% | 55,2% | 738,31 | 23,1% | 38,8% | 1.905,02 | 18,4% | 100% |
| Spandau | 34,43 | 4,0% | 9,4% | 261,01 | 4,1% | 71,2% | 71,13 | 2,2% | 19,4% | 366,57 | 3,5% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 58,99 | 6,9% | 5,9% | 589,81 | 9,3% | 58,6% | 357,21 | 11,2% | 35,5% | 1.006,01 | 9,7% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 24,25 | 2,8% | 3,6% | 392,66 | 6,2% | 58,0% | 259,89 | 8,1% | 38,4% | 676,80 | 6,5% | 100% |
| Neukölln | 15,43 | 1,8% | 2,0% | 675,72 | 10,7% | 86,8% | 87,77 | 2,7% | 11,3% | 778,92 | 7,5% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 71,05 | 8,3% | 16,9% | 238,38 | 3,8% | 56,9% | 109,87 | 3,4% | 26,2% | 419,30 | 4,0% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 41,50 | 4,8% | 18,8% | 157,13 | 2,5% | 71,3% | 21,70 | 0,7% | 9,8% | 220,33 | 2,1% | 100% |
| Lichtenberg | 43,47 | 5,1% | 13,1% | 230,28 | 3,6% | 69,5% | 57,43 | 1,8% | 17,3% | 331,18 | 3,2% | 100% |
| Reinickendorf | 32,28 | 3,8% | 8,6% | 257,14 | 4,1% | 68,9% | 83,84 | 2,6% | 22,5% | 373,26 | 3,6% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 856,50 | 100% | 8,3% | 6.316,20 | 100% | 60,9% | 3.202,10 | 100% | 30,9% | 10.374,80 | 100% | 100% |
| Westteil Berlins | 366,80 | 42,8% | 5,8% | 3.988,30 | 63,1% | 63,6% | 1.919,60 | 59,9% | 30,6% | 6.274,70 | 60,5% | 100% |
| Ostteil Berlins | 489,70 | 57,2% | 11,9% | 2.327,90 | 36,9% | 56,8% | 1.282,50 | 40,1% | 31,3% | 4.100,10 | 39,5% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 8,50 | --- | 1,1% | 544,20 | --- | 72,8% | 194,60 | --- | 26,0% | 747,00 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 865,00 | --- | 7,8% | 6.860,40 | --- | 61,7% | 3.396,70 | --- | 30,5% | 11.122,10 | --- | 100% |

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksflächen betrug im Jahre 2011 insgesamt

1.265,5 ha (2010: 1.207,5 ha)¹.

Damit stieg der gesamte Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % leicht an.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz mit -7 % gegenüber 2010 erneut leicht zurückgegangen. Die Abnahme im Flächenumsatz wurde verursacht durch starke Rückgänge im Westteil der Stadt von rd. -36 %, während im Ostteil eine Zunahme von rd. 14 % zu verzeichnen war (ohne Berücksichtigung der Paketverkäufe). Bei den bebauten Grundstücken legte der Flächenumsatz auf das gesamte Stadtgebiet gesehen mit etwa 12 % zu, jedoch verhielt sich der Flächenumsatz bezogen auf die beiden Stadthälften auch hier uneinheitlich: Während der Ostteil eine Steigerung des Flächenumsatzes um 31 % verzeichnete, blieb der Umsatz im Westteil um -2 % nahezu unverändert (jeweils ohne Portfolios).

Der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke liegt anteilmäßig in den Jahren seit der Vereinigung zwischen 30 und 42 % (jeweils unter Einbeziehung der Paketverkäufe); im Jahr 2011 (2010) lag er mit knapp 33 % (38 %) leicht unter dem Vorjahreswert.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2011 insgesamt

1,522 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzflächen (2010: 1,282 Mio. m² 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.

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

| Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2011 | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|-------------------|-------------|--------|
| 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 | 16,90 | 4,3% | 25,6% | 49,16 | 6,1% | 74,4% | 66,06 | 5,5% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 13,79 | 3,5% | 35,2% | 25,40 | 3,1% | 64,8% | 39,19 | 3,2% | 100% |
| Pankow | 72,47 | 18,2% | 37,0% | 123,61 | 15,3% | 63,0% | 196,08 | 16,2% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 13,79 | 3,5% | 24,3% | 42,91 | 5,3% | 75,7% | 56,70 | 4,7% | 100% |
| Spandau | 43,63 | 11,0% | 28,2% | 110,82 | 13,7% | 71,8% | 154,45 | 12,8% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 24,63 | 6,2% | 24,3% | 76,53 | 9,5% | 75,7% | 101,16 | 8,4% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 14,47 | 3,6% | 18,8% | 62,59 | 7,7% | 81,2% | 77,06 | 6,4% | 100% |
| Neukölln | 19,27 | 4,8% | 24,5% | 59,42 | 7,3% | 75,5% | 78,69 | 6,5% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 76,88 | 19,3% | 53,1% | 67,78 | 8,4% | 46,9% | 144,66 | 12,0% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 49,84 | 12,5% | 46,9% | 56,51 | 7,0% | 53,1% | 106,35 | 8,8% | 100% |
| Lichtenberg | 33,12 | 8,3% | 31,7% | 71,48 | 8,8% | 68,3% | 104,60 | 8,7% | 100% |
| Reinickendorf | 18,61 | 4,7% | 22,8% | 63,09 | 7,8% | 77,2% | 81,70 | 6,8% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 397,40 | 100% | 32,9% | 809,30 | 100% | 67,1% | 1.206,70 | 100% | 100% |
| Westteil Berlins | 137,10 | 34,5% | 22,6% | 469,40 | 58,0% | 77,4% | 606,50 | 50,3% | 100% |
| Ostteil Berlins | 260,30 | 65,5% | 43,4% | 339,90 | 42,0% | 56,6% | 600,20 | 49,7% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 13,50 | --- | 23,0% | 45,30 | --- | 77,0% | 58,80 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 410,90 | --- | 32,5% | 854,60 | --- | 67,5% | 1.265,50 | --- | 100% |

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

2011 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 68 % dominierte weiter eindeutig der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 52 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2011 nach Teilmärkten verdeutlicht. In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Umsatzzahlen zusammengestellt.

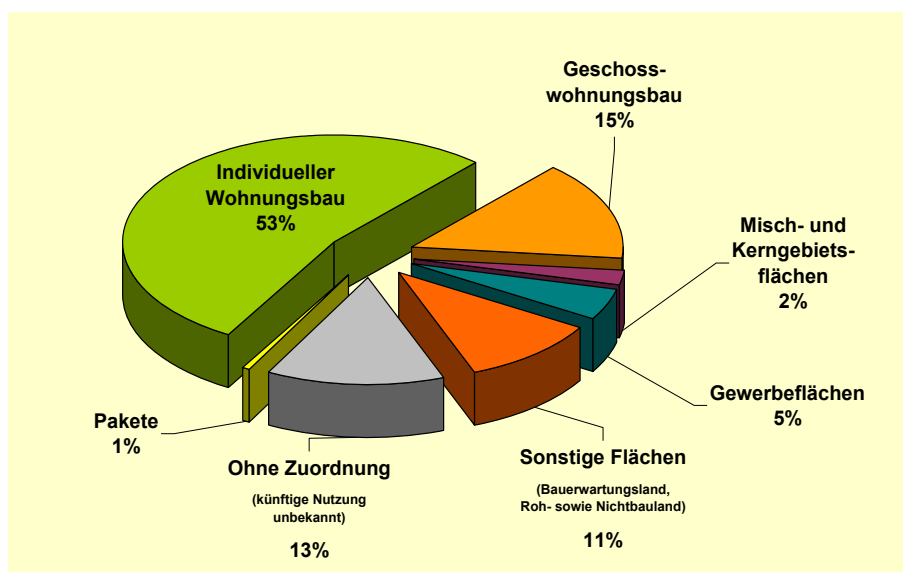


Abb. 52: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2011 (Prozentangaben gerundet)

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011

| Teilmarkt | Stadtlage | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
|---|--------------------------|------------------|-------|---------|-------------------|-------|---------|------------------|-------|---------|
| | | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. |
| Unbebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 2.386 | 2.554 | 7% | 654,7 | 865,0 | 32% | 444,0 | 410,9 | -7% |
| | Westteil | 798 | 789 | -1% | 299,0 | 366,8 | 23% | 215,1 | 137,1 | -36% |
| | Ostteil | 1.588 | 1.752 | 10% | 355,7 | 489,7 | 38% | 228,9 | 260,3 | 14% |
| | in Paketen ¹⁾ | 0 | 13 | - | 0,0 | 8,5 | - | 0,0 | 13,5 | - |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| Flächen für individuellen Wohnungsbau | Berlin | 1.222 | 1.359 | 11% | 164,4 | 183,2 | 11% | 132,0 | 121,7 | -8% |
| | Westteil | 439 | 428 | -3% | 100,9 | 98,4 | -2% | 65,2 | 42,8 | -34% |
| | Ostteil | 783 | 931 | 19% | 63,5 | 84,8 | 34% | 66,8 | 78,9 | 18% |
| Flächen für Geschosswohnungsbau | Berlin | 382 | 383 | 0% | 166,3 | 231,4 | 39% | 52,8 | 64,9 | 23% |
| | Westteil | 56 | 70 | 25% | 24,6 | 63,1 | 157% | 9,1 | 13,5 | 48% |
| | Ostteil | 326 | 313 | -4% | 141,7 | 168,3 | 19% | 43,7 | 51,4 | 18% |
| Misch- und Kerngebietsflächen | Berlin | 27 | 62 | 130% | 112,1 | 276,6 | 147% | 7,2 | 13,8 | 92% |
| | Westteil | 3 | 24 | 700% | 14,0 | 109,3 | 681% | 0,3 | 5,0 | 1567% |
| | Ostteil | 24 | 38 | 58% | 98,1 | 167,3 | 71% | 6,9 | 8,8 | 28% |
| Gewerbeflächen | Berlin | 106 | 117 | 10% | 60,5 | 60,3 | 0% | 49,3 | 53,4 | 8% |
| | Westteil | 60 | 52 | -13% | 46,6 | 37,1 | -20% | 27,7 | 28,9 | 4% |
| | Ostteil | 46 | 65 | 41% | 13,9 | 23,2 | 67% | 21,6 | 24,5 | 13% |
| Sonstige Flächen ²⁾ | Berlin | 256 | 273 | 7% | 24,3 | 27,8 | 14% | 80,1 | 65,3 | -18% |
| | Westteil | 46 | 62 | 35% | 13,4 | 3,6 | -73% | 46,1 | 7,4 | -84% |
| | Ostteil | 210 | 211 | 0% | 10,9 | 24,2 | 122% | 34,0 | 57,9 | 70% |
| Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾ | Berlin | 393 | 347 | -12% | 127,1 | 77,2 | -39% | 122,6 | 78,3 | -36% |
| | Westteil | 194 | 153 | -21% | 99,5 | 55,3 | -44% | 66,7 | 39,5 | -41% |
| | Ostteil | 199 | 194 | -3% | 27,6 | 21,9 | -21% | 55,9 | 38,8 | -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. 53 verdeutlicht die Verteilung der Kauffälle der unbebauten Grundstücke auf die einzelnen Bezirke. Erkennbar sind die auch im Jahr 2011 wieder herausragenden Umsatzanteile in den äußeren östlichen Stadtbezirken mit einem noch großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in vorherrschend offener Bauweise. Spitzenreiter mit einem Umsatzanteil von fast 21 % ist Pankow, gefolgt von Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf mit 18 % bzw. 16 %.

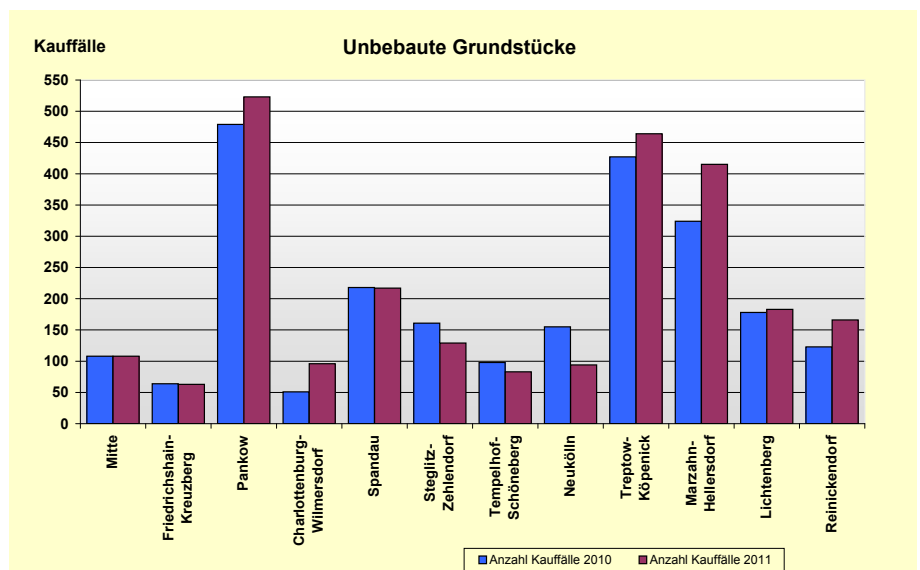


Abb. 53: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2010 und 2011 (ohne Pakete)

Der geringste Anteil an den Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke war in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg mit jeweils rd. 3 % zu verzeichnen. Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke zeigt Abb. 54.

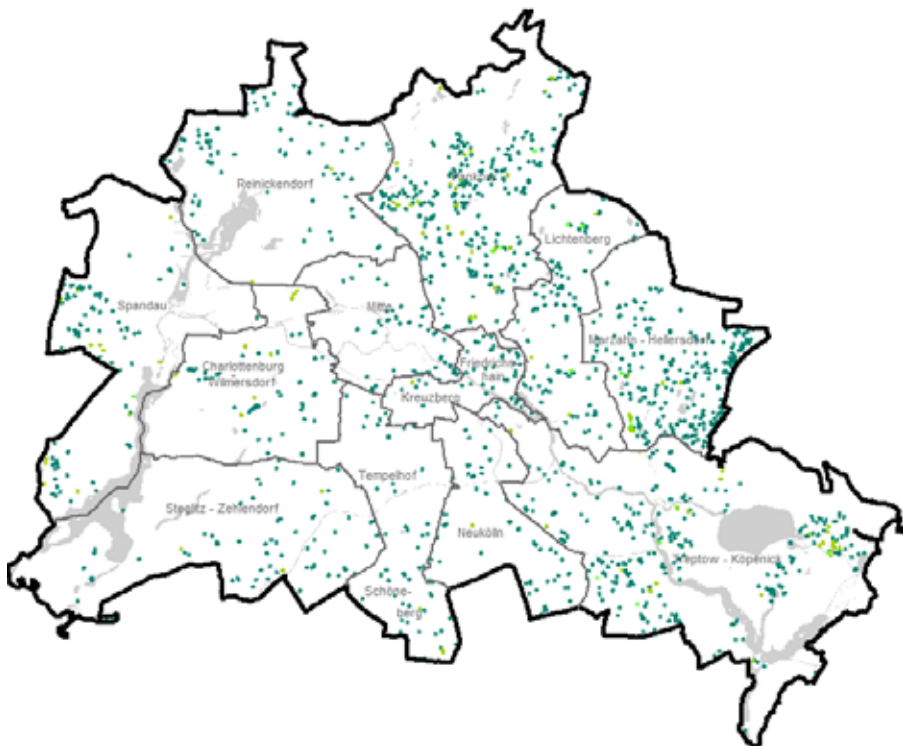


Abb. 54:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2011 verkauften unbebauten Grundstücke
(Kauffallkarte 2011 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 55 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten 2011 mit rund 58 % wieder den größten Anteil an den Kauffallzahlen. Die Kauffallzahlen stiegen bei diesen Grundstücken um 7 % gegenüber 2010, der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz sogar um 16 % bzw. 19 %.

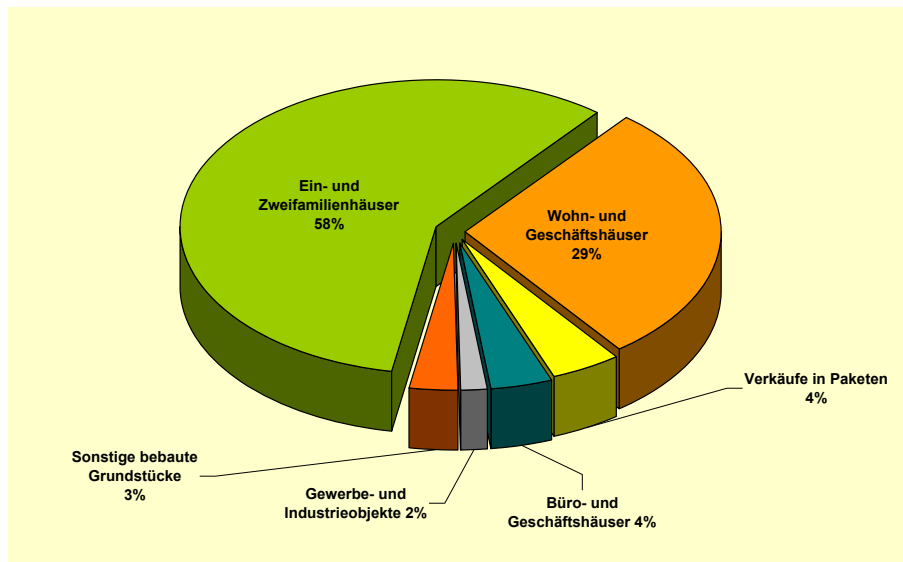


Abb. 55:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011

Deutliche Umsatzsteigerungen gegenüber 2010 ergaben sich weiterhin bei den Büro- und Geschäftsimmobiliien mit 12 % bei der Anzahl, 35 % beim Geldumsatz und 27 % beim Flächenumsatz. Auch Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) folgten diesem Trend mit 41 % beim Geldumsatz und 25 % beim Flächenumsatz. Auffallend ist der um 72 % stark gestiegene Geldumsatz bei den Wohn- und Geschäftshäusern im Ostteil der Stadt. In der folgenden Tabelle sind die Umsatzzahlen für die Teilmärkte der bebauten Grundstücke im Einzelnen zusammengestellt.

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011

| Teilmarkt | Stadtlage | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
|---|----------------------|---------------------|-------|---------|----------------------|---------|---------|---------------------|-------|---------|
| | | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. |
| Bebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 5.200 | 5.701 | 10% | 5.414,8 | 6.860,4 | 27% | 763,5 | 854,6 | 12% |
| | Westteil | 3.148 | 3.274 | 4% | 3.378,6 | 3.988,3 | 18% | 480,7 | 469,4 | -2% |
| | Ostteil | 1.952 | 2.181 | 12% | 1.693,7 | 2.327,9 | 37% | 258,9 | 339,9 | 31% |
| | in Paketen | 100 | 246 | 146% | 342,5 | 544,2 | 59% | 23,9 | 45,3 | 90% |
| Davon: | Berlin | 3.098 | 3.316 | 7% | 839,8 | 972,0 | 16% | 195,1 | 233,1 | 19% |
| Ein- und Zweifamilienhäuser ²⁾ | Westteil | 1.854 | 1.916 | 3% | 589,7 | 670,3 | 14% | 118,5 | 143,5 | 21% |
| | Ostteil | 1.244 | 1.400 | 13% | 250,1 | 301,7 | 21% | 76,6 | 89,6 | 17% |
| Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung) | Berlin ¹⁾ | 1.611 | 1.887 | 17% | 2.995,7 | 3.877,6 | 29% | 300,7 | 321,8 | 7% |
| | Westteil | 1.052 | 1.119 | 6% | 2.085,2 | 2.155,0 | 3% | 222,6 | 210,8 | -5% |
| | Ostteil | 483 | 529 | 10% | 716,5 | 1.231,8 | 72% | 63,2 | 76,3 | 21% |
| | in Paketen | 76 | 239 | 214% | 194,0 | 490,8 | 153% | 14,9 | 34,7 | 133% |
| Davon: Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe) | Berlin ¹⁾ | 799 | 994 | 24% | 1.171,2 | 1.650,0 | 41% | 165,9 | 207,0 | 25% |
| | Westteil | 558 | 590 | 6% | 862,1 | 900,6 | 4% | 131,0 | 146,1 | 12% |
| | Ostteil | 193 | 229 | 19% | 216,2 | 374,4 | 73% | 25,8 | 37,5 | 45% |
| | in Paketen | 48 | 175 | 265% | 92,9 | 375,0 | 304% | 9,1 | 23,4 | 157% |
| Wohn- und Geschäftshäuser | Berlin ¹⁾ | 812 | 893 | 10% | 1.824,5 | 2.227,6 | 22% | 134,8 | 114,8 | -15% |
| | Westteil | 494 | 529 | 7% | 1.223,1 | 1.254,4 | 3% | 91,6 | 64,7 | -29% |
| | Ostteil | 290 | 300 | 3% | 500,3 | 857,4 | 71% | 37,4 | 38,8 | 4% |
| | in Paketen | 28 | 64 | 129% | 101,1 | 115,8 | 15% | 5,8 | 11,3 | 95% |
| Büro- und Geschäftsimmobilien | Berlin ¹⁾ | 211 | 236 | 12% | 1.133,6 | 1.526,8 | 35% | 109,5 | 139,2 | 27% |
| | Westteil | 96 | 104 | 8% | 436,1 | 828,2 | 90% | 49,7 | 49,0 | -1% |
| | Ostteil | 110 | 125 | 14% | 592,5 | 645,2 | 9% | 59,4 | 79,6 | 34% |
| | in Paketen | 5 | 7 | 40% | 105,0 | 53,4 | -49% | 0,4 | 10,6 | 2550% |
| Davon: Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser) | Berlin | 46 | 44 | -4% | 184,4 | 534,9 | 190% | 22,0 | 34,6 | 57% |
| | Westteil | 21 | 17 | -19% | 90,8 | 448,5 | 394% | 10,2 | 12,0 | 18% |
| | Ostteil | 25 | 27 | 8% | 93,6 | 86,4 | -8% | 11,8 | 22,6 | 92% |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | Berlin | 114 | 89 | -22% | 119,1 | 98,7 | -17% | 84,4 | 55,6 | -34% |
| | Westteil | 59 | 55 | -7% | 65,5 | 74,7 | 14% | 50,1 | 38,7 | -23% |
| | Ostteil | 42 | 34 | -19% | 41,0 | 24,0 | -41% | 28,1 | 16,9 | -40% |
| | in Paketen | 13 | 0 | | 12,6 | 0,0 | | 6,2 | 0,0 | |
| Sonstige bebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 166 | 173 | 4% | 326,6 | 385,3 | 18% | 73,8 | 104,9 | 42% |
| | Westteil | 87 | 80 | -8% | 202,1 | 260,1 | 29% | 39,8 | 27,4 | -31% |
| | Ostteil | 73 | 93 | 27% | 93,6 | 125,2 | 34% | 31,6 | 77,5 | 145% |
| | in Paketen | 6 | 0 | | 30,9 | 0,0 | | 2,4 | 0,0 | |
| Davon: Hotels, Hotelpensionen | Berlin | 27 | 21 | -22% | 111,0 | 152,5 | 37% | 4,2 | 9,9 | 136% |
| | Westteil | 12 | 14 | 17% | 55,6 | 114,1 | 105% | 1,6 | 3,7 | 131% |
| | Ostteil | 10 | 7 | -30% | 39,5 | 38,4 | -3% | 0,9 | 6,2 | 589% |
| | in Paketen | 5 | 0 | | 15,9 | 0,0 | -100% | 1,7 | 0,0 | |
| Alten- und Pflegeheime | Berlin | 16 | 13 | -19% | 65,8 | 42,7 | -35% | 8,5 | 9,5 | 12% |
| | Westteil | 10 | 7 | -30% | 54,2 | 36,1 | -33% | 4,3 | 4,9 | 14% |
| | Ostteil | 6 | 6 | 0% | 11,6 | 6,6 | -43% | 4,2 | 4,6 | 10% |

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 auch im Jahr 2011 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsatzzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit fast 700 Verkäufen bebauter Grundstücke nahm der Bezirk Steglitz-Zehlendorf erneut die Spitzenposition ein, trotz eines Umsatzrückgangs von fast 12 % gegenüber 2010 (s. Abb. 56). Rund 13 % der berlinweit getätigten Verkäufe bebauter Grundstücke lagen in diesem Bezirk (s. auch Tabelle Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen sind in diesem Teilmarkt in fast allen Bezirken gestiegen. Die stärksten Zuwachsraten verzeichneten die Bezirke Mitte mit 22 % und Marzahn-Hellersdorf mit 20 %. Lediglich die Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf wiesen neben dem bereits genannten Steglitz-Zehlendorf leichte Rückgänge zwischen 1 % und 6 % auf. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

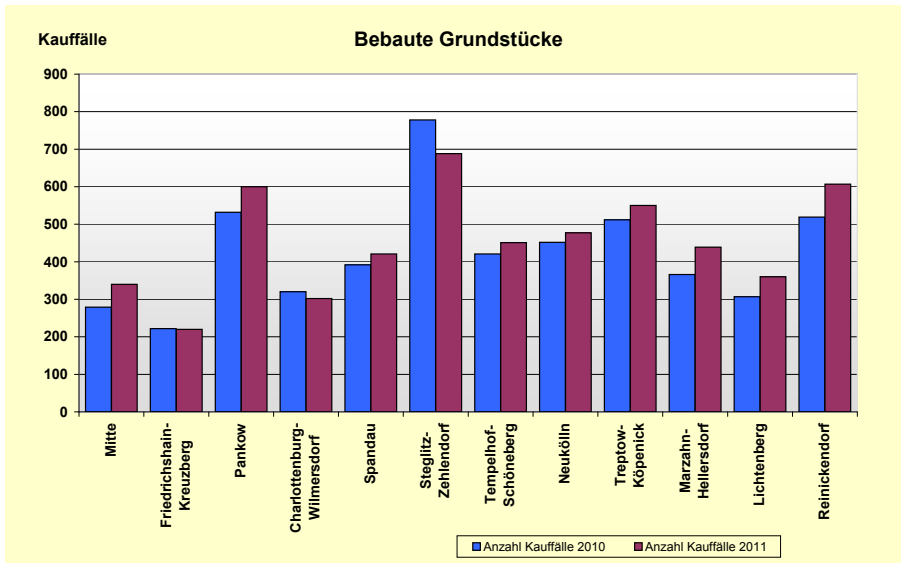


Abb. 56: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2010 und 2011 (ohne Pakete)

In Abb. 57 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).

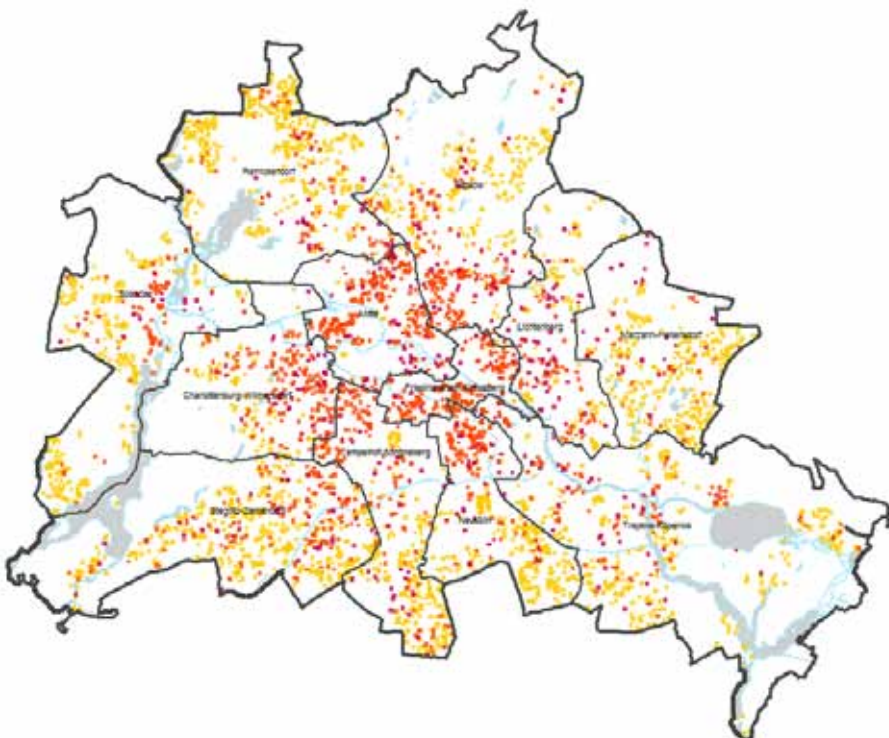


Abb. 57: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2011 verkauften bebauten Grundstück (Kauffallkarte 2011 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen 87 % der Kauffälle betreffen. In der Gruppe der sonstigen Teileigentumseinheiten findet man vorwiegend Verkäufe von Stellplätzen. In Abb. 58 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

| Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2011 | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|------------------|--------|---------|-------------------|---------|---------|---|---------|---------|
| Teilmarkt | Stadtlage | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. | 2010 | 2011 | Veränd. |
| | | | | | | | | Wohn-/Nutzfläche ²⁾ in Tsd. m ² | | |
| Wohnungs- und Teileigentum | Berlin ¹⁾ | 19.600 | 24.417 | 25% | 2.649,8 | 3.396,7 | 28% | 1.282,2 | 1.520,8 | 19% |
| | Westteil | 10.923 | 14.121 | 29% | 1.383,1 | 1.919,6 | 39% | 789,5 | 970,6 | 23% |
| | Ostteil | 6.756 | 7.922 | 17% | 1.094,2 | 1.282,5 | 17% | 492,7 | 550,2 | 12% |
| | in Paketen | 1.921 | 2.374 | 24% | 172,5 | 194,6 | 13% | --- | --- | --- |
| Davon: Eigentumswohnungen | Berlin | 17.502 | 21.334 | 22% | 2.520,9 | 3.238,0 | 28% | 1.225,2 | 1.460,2 | 19% |
| | Westteil | 9.966 | 12.570 | 26% | 1.325,7 | 1.839,1 | 39% | 758,9 | 937,4 | 24% |
| | Ostteil | 5.615 | 6.390 | 14% | 1.022,9 | 1.204,3 | 18% | 466,3 | 522,8 | 12% |
| | in Paketen ⁵⁾ | 1.921 | 2.374 | 24% | 172,3 | 194,6 | 13% | --- | --- | --- |
| Gewerberäume | Berlin | 539 | 594 | 10% | 72,2 | 87,0 | 20% | 57,0 | 60,6 | 6% |
| | Westteil | 278 | 331 | 19% | 35,4 | 43,9 | 24% | 30,6 | 33,2 | 8% |
| | Ostteil | 261 | 263 | 1% | 36,8 | 43,1 | 17% | 26,4 | 27,4 | 4% |
| Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾ | Berlin | 1.164 | 1.933 | 66% | 48,4 | 58,5 | 21% | entfällt | | |
| | Westteil | 603 | 1.140 | 89% | 20,7 | 35,5 | 71% | | | |
| | Ostteil | 561 | 793 | 41% | 27,7 | 23,0 | -17% | | | |
| Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾ | Berlin | 395 | 556 | 41% | 8,1 | 13,2 | 63% | entfällt | | |
| | Westteil | 76 | 80 | 5% | 1,3 | 1,1 | -15% | | | |
| | Ostteil | 319 | 476 | 49% | 6,8 | 12,1 | 78% | | | |

- 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
- 3) Garagen, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (keine Verkäufe in Paketen)
- 4) Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum (keine Verkäufe in Paketen)
- 5) Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen

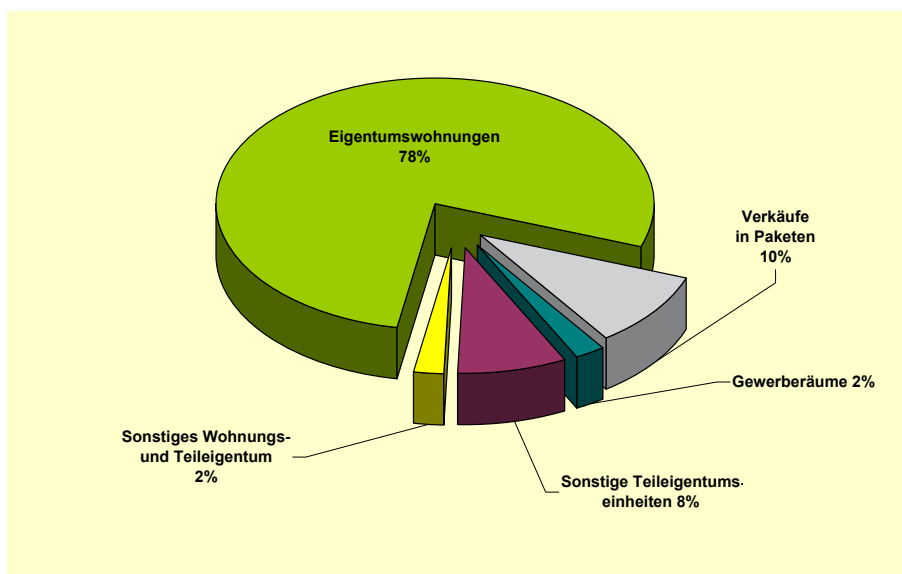


Abb. 58: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit über 4.000 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) und einem Anteil von über 18 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 231 Kaufverträgen ist der Umsatz im Bezirk Marzahn-Hellersdorf am geringsten (s. Abb. 59).

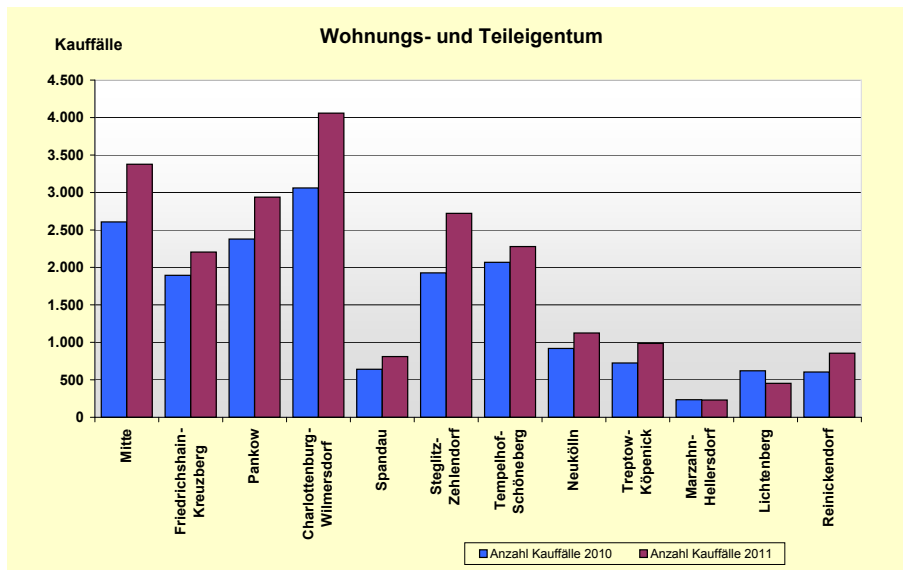


Abb. 59: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 60 ist erkennbar, wie sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2011 auf das Stadtgebiet verteilen (mittelblau: Eigentumswohnung, dunkelblau: Teileigentum Gewerbe, hellblau: sonstiges Teileigentum).

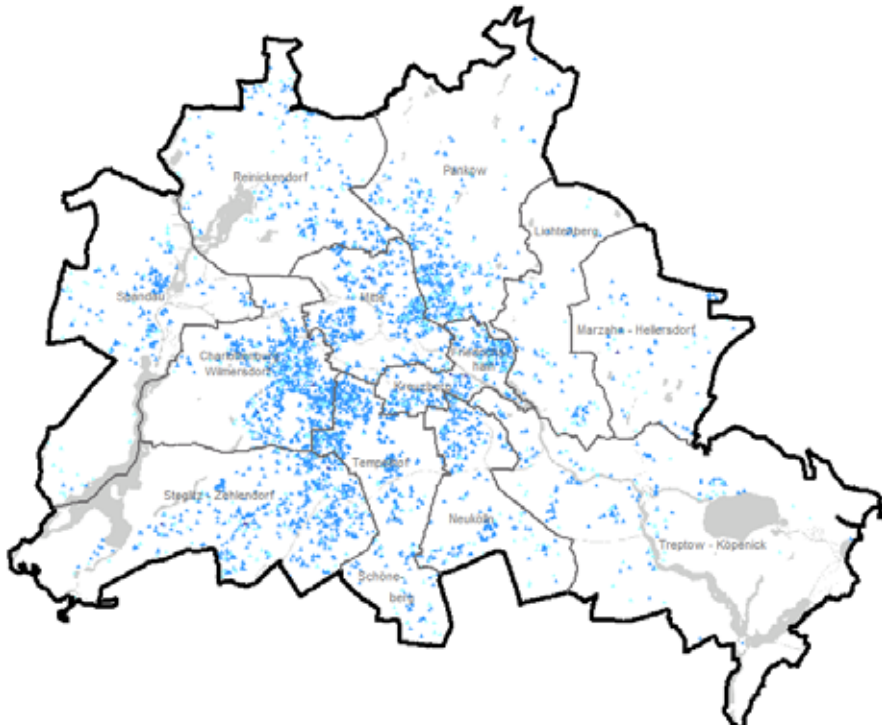


Abb. 60: Räumliche Verteilung der im Jahr 2011 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2011 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

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. 61 visualisiert dieses Marktverhalten.

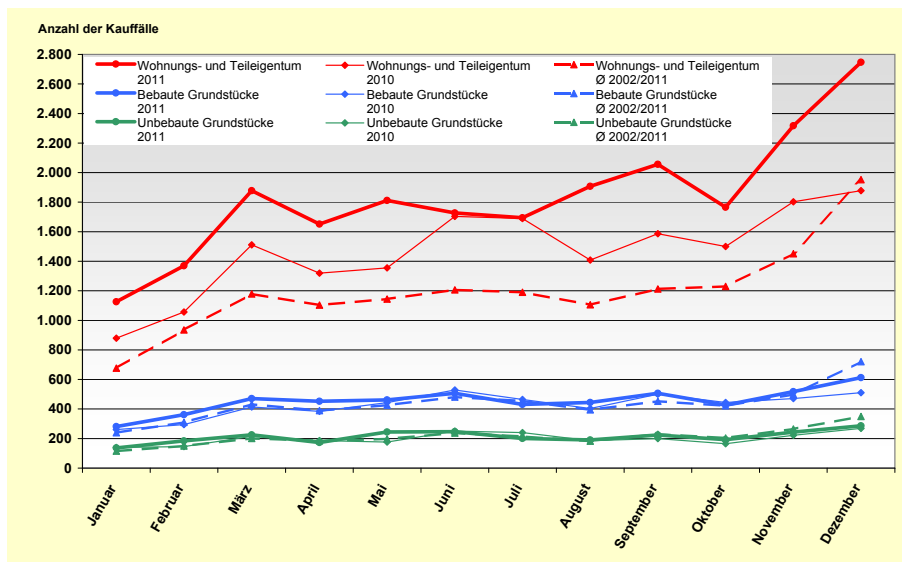


Abb. 61: Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf dargestellt für die Jahre 2010 und 2011 sowie die durchschnittliche Entwicklung der Jahre 2002 bis 2011; jeweils unterschieden nach Teilmärkten (ohne Verkäufe in Paketen)

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2011 (2010) erzielten insgesamt 97 (63) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils über 10 Mio. €, davon lagen 9 (3) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei ca. 87 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. In einem Fall überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €. Ein derartiger Kaufpreis wurde 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, mit Kaufpreisen von jeweils über 10 Mio. €.

| Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. € | | | | | | |
|---|------------------|------|-------------------|----------|-------------------|-------|
| Teilmarkt | Kauffälle Anzahl | | Geldumsatz Mio. € | | Flächensumsatz ha | |
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| Unbebaute Grundstücke | 6 | 13 | 115,9 | 284,7 | 8,4 | 30,6 |
| Westteil Berlins | 3 | 2 | 40,4 | 54,6 | 5,4 | 0,7 |
| Ostteil Berlins | 3 | 11 | 75,5 | 230,1 | 2,9 | 29,9 |
| Bebaute Grundstücke | 57 | 84 | 1.397,2 | 2.253,9 | 96,7 | 116,7 |
| Westteil Berlins | 36 | 47 | 828,0 | 1.302,50 | 71,1 | 84,4 |
| Ostteil Berlins | 21 | 37 | 569,2 | 951,4 | 25,6 | 32,3 |
| Grundstücke > 10 Mio. € | 63 | 97 | 1513,1 | 2538,6 | 105,1 | 147,3 |
| zzgl. Pakete > 10 Mio. € | 10 | 11 | 315,6 | 506,8 | 21,0 | 35,1 |

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 828 Fälle (2010: 971) benannt. Davon entfielen 172 (186) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, sowie 656 (785) auf Wohnungs- und Teileigentum. Wie im Jahr 2010 betraf auch im Berichtsjahr die überwiegende Zahl der Zwangsversteigerungen Immobilien im Westteil Berlins (66 %). Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen im Verlauf der letzten 10 Jahre ist in Abb. 62 skizziert.

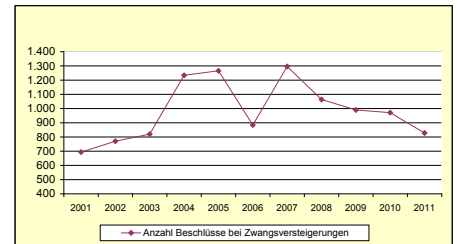


Abb. 62: Die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse im Verlauf der letzten 10 Jahre

| Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2011 | | | |
|---|------------------------------|----------------------|---------------------|
| Teilmarkt | Beschlüsse | Geldumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
| | Anzahl Westteil / Ostteil | | |
| Unbebaute Grundstücke | 11 | 1,6 | 10,9 |
| | 4 / 7 | 0,9 / 0,7 | 10,3 / 0,6 |
| Bebaute Grundstücke | 161 | 129,9 | 20,5 |
| | 97 / 64 | 99,3 / 30,6 | 12,6 / 7,9 |
| Wohnungs-/ Teileigen- tum | 656 | 57,2 | entfällt |
| | 447 / 209 | 41,7 / 15,5 | |
| Zwangsversteigerungen insgesamt | 828 | 188,7 | 31,4 |
| | 548 / 280 | 141,9 / 46,8 | 22,9 / 8,5 |

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 233 (267) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr um -13 % gesunken. Hierbei handelte es sich um 32 (52) Erbbaurechtsbestellungen, 99 (96) Verkäufe von Erbbaurechten und um 90 (119) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

62 % der Erbbaurechtsfälle wurden im Westteil gehandelt.

| Erbbaurechtsfälle 2011 | | | |
|--|------------------------------|----------------------|---------------------|
| Teilmarkt | Fälle | Geldumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
| | Anzahl Westteil / Ostteil | | |
| Erbbaurechtsbestellungen | 32 | 18,3 ¹⁾ | 4,9 |
| | 2 / 30 | 0 / 18,3 | 0,4 / 4,5 |
| davon nach Sachenrechts- bereinigungsgesetz | 12 | entfällt | 1,0 |
| | - / 12 | | - / 1,0 |
| Kauffälle Erbbaurecht | 99 | 135,3 | 23,7 |
| | 76 / 23 | 85,2 / 50,1 | 13,1 / 10,6 |
| Kauffälle Erbbaugrundstück | 90 | 26,4 | 22,3 |
| | 67 / 23 | 22,3 / 4,1 | 13,8 / 8,5 |
| Erbbaurechtsfälle insgesamt | 233 | 180,0 | 51,9 |
| | 145 / 88 | 107,5 / 72,5 | 27,3 / 24,6 |

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. 63:
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die Rahmenbedingungen 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 ¹⁾ | 25.388 | 35,7% | 9.847 | 59,8% | 1.673 | 62,9% |
| 2006 | 32.270 | 27,1% | 14.831 | 50,6% | 1.800 | 7,6% |
| 2007 | 27.002 | -16,3% | 14.583 | -1,7% | 1.576 | -12,4% |
| 2008 | 23.990 | -11,2% | 7.243 | -50,3% | 1.219 | -22,6% |
| 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% |
| 2011 | 32.672 | 20,0% | 11.122 | 27,6% | 1.266 | 4,8% |

1) Ab 2005 zählt jede in einem Portfolio veräußerte Immobilie als ein 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. 64). 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 Sonderabschreibungen 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 das Spitzenjahr nach allen 3 Umsatzkategorien. 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.

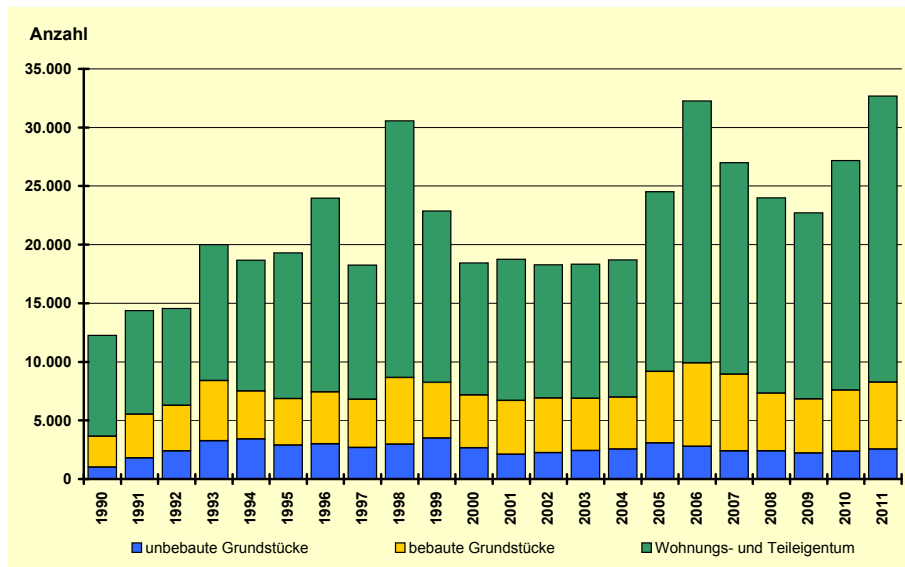


Abb. 64: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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 2007, von 2008 zu 2009 gab es nochmals leichte Rückgänge. 2010 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt erstmalig seit 2006 wieder steigende Umsatzzahlen. 2011 stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr weiter um fast 5.500 Verkäufe, der Geldumsatz wuchs um ca. 28 %. Nach Anzahl ist 2011 somit erneut ein Spitzenjahr.

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 65 verdeutlicht. Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes, in 2011 sogar bei knapp 75 %. Der Anteil der Kauffälle von unbebauten Grundstücken schwankte zwischen 8 und 17 % und hat sich in den letzten vier Jahren bei 8 bis 10 % eingependelt.

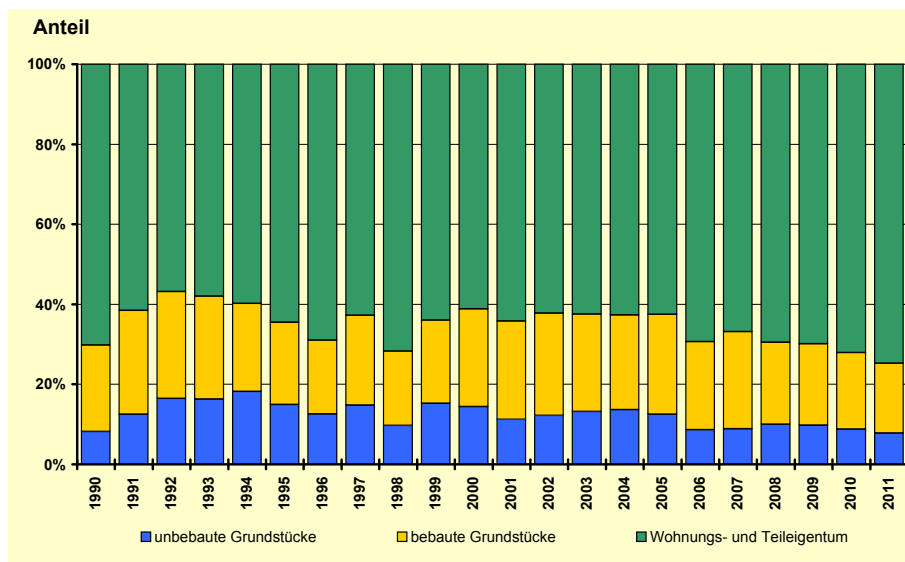


Abb. 65: Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2011

Rechtsgrundlage für die Bildung von Wohnungseigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG)¹. Dieses Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht an bestimmaren Teilen von Gebäuden/Räumen zu begründen. Wohnungs- und Teileigentum (WE) kann wie Grundstück belastet und veräußert werden.

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 entsprechend. 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 Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2011 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind bei dieser Analyse nicht berücksichtigt. Die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen und bereits im Wohnungseigentum errichteten Objekten werden gesondert ausgewiesen.

2011 (2010) wurden in Berlin rd. 22 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 7.794 (6.370) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.050 (1.835) Wohnungen auf neu erstellte bzw. zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg um 66 %. Fast jede fünfte neu erstellte Wohnung befindet sich im Altbezirk Mitte. Demgegenüber ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen mit ca. 5 % auf 4.744 (4.535) nur moderat gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Prenzlauer Berg umgewandelt (767 Wohnungen bzw. rd. 16 %).

Im Jahr 2000 war mit über 21.300 im Grundbuch neu eingetragenen Wohnungen (davon 12.800 im Westteil, 8.500 im Ostteil) ein Spitzenwert bei der Bildung von Wohnungseigentum seit 1990 erreicht worden. In den Folgejahren war diese Zahl stets rückläufig. Das dürfte unter

¹ Wohnungseigentumsgesetz - WoEigG vom 15. März 1951 BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2012, BGBl. I S. 1084

| Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2011 | | | | | | | | |
|--|------------------|-----------|------------------------|------------------|-----------|------------------------|------------------|-----------|
| Altbezirke | umgewandeltes WE | | | als WE erstellt | | | insgesamt | |
| | WA ¹⁾ | Wohnungen | WE je WA ²⁾ | WA ¹⁾ | Wohnungen | WE je WA ²⁾ | WA ¹⁾ | Wohnungen |
| Mitte | 20 | 212 | 11 | 18 | 588 | 33 | 38 | 800 |
| Tiergarten | 7 | 243 | 35 | 2 | 67 | 34 | 9 | 310 |
| Wedding | 5 | 118 | 24 | 1 | 15 | 15 | 6 | 133 |
| Friedrichshain | 26 | 562 | 22 | 6 | 320 | 53 | 32 | 882 |
| Kreuzberg | 22 | 543 | 25 | 7 | 221 | 32 | 29 | 764 |
| Prenzlauer Berg | 33 | 767 | 23 | 12 | 503 | 42 | 45 | 1.270 |
| Weißensee | 7 | 53 | 8 | 1 | 13 | 13 | 8 | 66 |
| Pankow | 19 | 229 | 12 | 13 | 269 | 21 | 32 | 498 |
| Charlottenburg | 14 | 309 | 22 | 10 | 144 | 14 | 24 | 453 |
| Wilmersdorf | 12 | 234 | 20 | 5 | 130 | 26 | 17 | 364 |
| Spandau | 3 | 109 | 36 | 4 | 72 | 18 | 7 | 181 |
| Steglitz | 24 | 558 | 23 | 9 | 312 | 35 | 33 | 870 |
| Zehlendorf | 5 | 67 | 13 | 5 | 52 | 10 | 10 | 119 |
| Schöneberg | 12 | 266 | 22 | 1 | 46 | 46 | 13 | 312 |
| Tempelhof | 6 | 41 | 7 | 4 | 49 | 12 | 10 | 90 |
| Neukölln | 9 | 135 | 15 | 1 | 24 | 24 | 10 | 159 |
| Treptow | 3 | 32 | 11 | 1 | 22 | 22 | 4 | 54 |
| Köpenick | 10 | 71 | 7 | 8 | 72 | 9 | 18 | 143 |
| Marzahn | 0 | 0 | 0 | 4 | 25 | 6 | 4 | 25 |
| Hellersdorf | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 4 |
| Lichtenberg | 5 | 95 | 19 | 9 | 51 | 6 | 14 | 146 |
| Hohenschönhausen | 3 | 24 | 8 | 3 | 38 | 13 | 6 | 62 |
| Reinickendorf | 6 | 74 | 12 | 3 | 15 | 5 | 9 | 89 |
| Berlin | 252 | 4.744 | 19 | 128 | 3.050 | 24 | 380 | 7.794 |
| davon Westteil: | 125 | 2.697 | 22 | 52 | 1.147 | 22 | 177 | 3.844 |
| Ostteil: | 127 | 2.047 | 16 | 76 | 1.903 | 25 | 203 | 3.950 |

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

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. Während im Jahr 2010 die Anzahl wieder um ca. -22 % zurückging, stieg die Anzahl im Jahr 2011 erneut um 22 %. Die Verteilung (hier Altbezirke) der im Berichtsjahr umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 66 veranschaulicht.

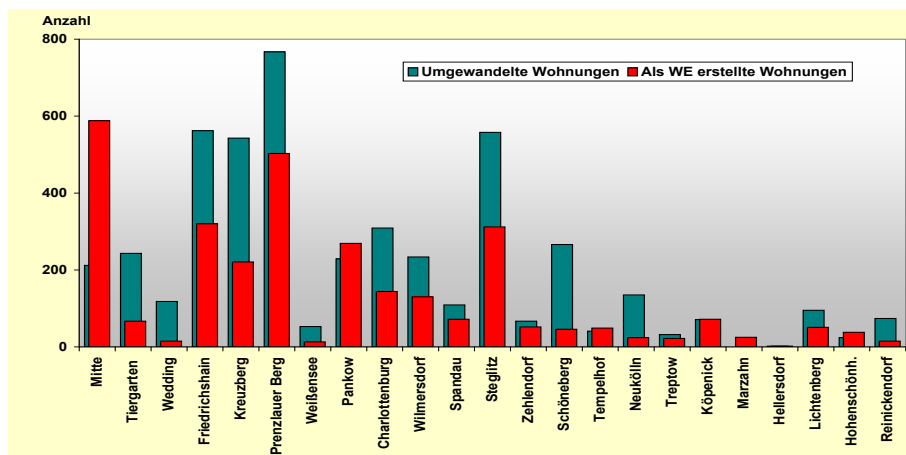


Abb. 66: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2011 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2012

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis gegen Ende April zugegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle aus dem 1. Quartal 2012 zugrunde, allerdings ohne die in Paketen verkauften Liegenschaften. Hiernach zeichnet sich auf fast allen Teilmärkten erneut eine deutliche Zunahme sowohl der Verkaufszahlen als auch der umgesetzten Geldmenge ab. Ein deutlicher Zuwachs ist beim Wohnungs- und Teileigentum mit rd. 60 % bei der Anzahl der Verkäufe und rd. 70 % beim Geldumsatz zu beobachten.

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. Unmittelbar nach der notariellen Beurkundung liegen vielfach noch längst nicht alle relevanten Fakten in der Kaufpreissammlung vor. Die Umsatzzahlen können sich erfahrungsgemäß im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch markant verändern.

Immobilienumsätze 1. Quartal 2012 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾

| Teilmarkt | 1. Quartal 2011 | | 1. Quartal 2012 | | Änderung 2012 zu 2011 | |
|--|-----------------|---------|-----------------|---------|-----------------------|--------|
| | Anzahl | Mio. € | Anzahl | Mio. € | Anzahl | Mio. € |
| Unbebaute Grundstücke | 467 | 118,6 | 528 | 154,7 | 13% | 30% |
| Bebaute Grundstücke | 1.010 | 922,5 | 1.260 | 1.488,3 | 25% | 61% |
| Davon: | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 617 | 181,2 | 749 | 241,4 | 21% | 33% |
| Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil | 213 | 422,7 | 249 | 522,9 | 17% | 24% |
| Wohnungs- und Teileigentum | 3.727 | 539,6 | 6.056 | 929,4 | 62% | 72% |
| insgesamt | 5.204 | 1.580,7 | 7.844 | 2.572,4 | 51% | 63% |

1) Stand der AKS jeweils zum 30. April

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2012 sind als tendenzielle Einschätzungen nachfolgend tabellarisch wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2012

| 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
E-Mail: gaa@senstadtum.berlin.de
Telefon: 030 / 90139 5239
Fax: 030 / 90139 5211

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
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 und Umwelt
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@senstadtum.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

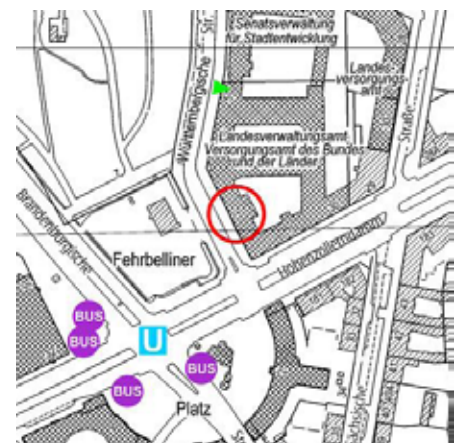


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Württembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

In dieser Publikation wird über die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin berichtet.

Neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt sind die in Berlin gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (u.a. rechtliche Grundlagen, Konjunkturdaten).

Im Wesentlichen werden Angaben zum Umsatz sowie über die Preissituation auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahre 2011 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind als Langfristbetrachtung zusammengestellt und geben einen Überblick über den Berliner Immobilienmarkt der letzten zwanzig Jahre.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen über 70 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

Die sicherste und überzeugendste Basis des Wissensmanagements im Immobilienwesen ist die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, in der alle beurkundeten Rechtsgeschäfte am Grundstücks-, Wohnungs- und Teileigentum erfasst werden. Der Bundesgesetzgeber hat mit dieser Aufgabe in regionaler Zuständigkeit tätige, fachkundige und unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte betraut und die Notare gesetzlich verpflichtet, Abschriften aller Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2011 vorgelegten Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.

