



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014

**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

Berlin, September 2014

Titelfoto:

Blick auf die historische Mitte Berlins
(Reiner Rössler, 2014)

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| 1. | Vorwort | 5 |
| 2. | Der Berliner Grundstücksmarkt 2013 im Überblick | 7 |
| 2.1 | Umsatzzahlen..... | 7 |
| 2.2 | Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2013 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 2013 | 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 ₂ -Flächen – mischgebietstypische Nutzungen..... | 33 |
| 5.1.4 | Gewerbebauland..... | 34 |
| 5.1.5 | Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche..... | 35 |
| 5.2 | Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen | 35 |
| 5.2.1 | Bauerwartungsland und Rohbauland..... | 35 |
| 5.2.2 | Gemeinbedarfsflächen (GB)..... | 36 |
| 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..... | 37 |
| 5.3.2 | Sonstige Flächen (SF)..... | 37 |
| 5.4 | Bebaute Grundstücke | 38 |
| 5.4.1 | Renditegrundstücke..... | 38 |
| 5.4.1.1 | Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)..... | 40 |
| 5.4.1.2 | Wohn- und Geschäftshäuser..... | 41 |
| 5.4.1.3 | Büro- und Geschäftsimmobilien..... | 42 |
| 5.4.1.4 | Umwandlungsobjekte..... | 42 |
| 5.4.2 | Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern..... | 43 |
| 5.4.2.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 45 |
| 5.4.2.2 | Doppelhaushälften..... | 47 |
| 5.4.2.3 | Einfamilienreihenhäuser..... | 49 |
| 5.4.2.4 | Townhäuser..... | 52 |
| 5.4.2.5 | Villen- und Landhäuser..... | 52 |
| 5.5 | Wohnungs- und Teileigentum (WE) | 53 |
| 5.5.1 | Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte..... | 56 |
| 5.5.1.1 | Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern..... | 56 |
| 5.5.1.2 | Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime..... | 57 |
| 5.5.2 | Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte..... | 58 |
| 5.5.2.1 | Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern..... | 58 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.5.2.2 | Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum | 60 |
| 5.5.3 | Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime | 60 |
| 5.5.3.1 | Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 60 |
| 5.5.3.2 | Umgewandelte Eigenheime | 63 |
| 5.5.4 | Sonstiges Wohnungseigentum | 64 |
| 5.5.4.1 | Wohnungen in ausgebauten Dachräumen | 64 |
| 5.5.4.2 | Lofts | 64 |
| 5.5.4.3 | Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern | 64 |
| 5.5.5 | Teileigentum | 65 |
| 6. | Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013 | 67 |
| 6.1 | Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke | 67 |
| 6.1.1 | Anzahl der Kauffälle | 67 |
| 6.1.2 | Geldumsatz | 68 |
| 6.1.3 | Flächenumsatz | 69 |
| 6.2 | Teilmarktbezogene Umsatzzahlen | 70 |
| 6.2.1 | Unbebaute Grundstücke | 70 |
| 6.2.2 | Bebaute Grundstücke | 72 |
| 6.2.3 | Wohnungs- und Teileigentum | 75 |
| 6.3 | Besondere Umsatzinformationen | 77 |
| 6.3.1 | Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf | 77 |
| 6.3.2 | Einzelkaufpreise über 10 Millionen € | 77 |
| 6.3.3 | Zwangsversteigerungen | 78 |
| 6.3.4 | Erbbaurechtsfälle | 78 |
| 6.4 | Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990 | 79 |
| 7. | Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2013 | 81 |
| 8. | Ausblick auf das Jahr 2014 | 83 |

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin legt den jährlichen Bericht über den Immobilienmarkt in Berlin vor. Alle Angaben sind ausnahmslos aus tatsächlich ausgehandelten und notariell beurkundeten Kaufverträgen abgeleitet. Grundlage ist die nach Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss zu führende Kaufpreissammlung.

Im Jahr 2013 hat die Gesamtzahl aller veräußerten Immobilien in Berlin erstmals die Grenze von 35.000 Objekten überschritten. Bei allgemein gestiegenen Preisen insb. bei Wohnimmobilien hat der Geldumsatz mit rd. 14,6 Mrd. € den bisherigen Spitzenwert von 2006 der Höhe nach nur knapp verfehlt.

Die wachsende Stadt Berlin hat auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt. Anhaltend hohe Umsatzzahlen stellen auch sie vor besondere Herausforderungen. Besondere Umsatzschwerpunkte treffen auf personelle Engpässe in einzelnen Bezirken. Die zweistufige Verwaltungsstruktur lässt eine dauerhaft angemessene, berlinweite personelle Steuerung durch den Gutachterausschuss bzw. seinen Vorsitzenden nicht zu. Vor diesem Hintergrund können derzeit nicht in allen Bezirken, die nach gesetzlichen Bestimmungen an den Aufgaben der Geschäftsstelle mitwirken, gleich hohe Auswertequoten erreicht werden. Deshalb sind in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick tlw. erhebliche Rückstände zu beobachten.

Derzeit erfolgt die Neuprogrammierung der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin). Als Kern für alle Aussagen des Gutachterausschusses muss ihre Modernisierung mit allerhöchster Priorität – und parallel zum Tagesgeschäft – verfolgt werden. Die Inbetriebnahme der neuen AKS ist aufwändiger als ursprünglich eingeschätzt. Damit sind bis auf weiteres Bearbeitungsengpässe an anderer Stelle unvermeidbar. Auch das Erscheinen dieses Marktberichtes ist davon betroffen. Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, ohne deren Engagement der Grundstücksmarktbericht 2013/2014 nicht hätte erstellt werden können.

Im vierten Quartal 2013 wurde – gemäß OPEN-Data-Initiative des Regierungsprogramms Berlins – mit der kostenfreien Weitergabe online bereitstehender Geoinformationen begonnen. Hierzu zählen auch Online-Produkte des Gutachterausschusses. Die seitdem stark angestiegenen Abrufzahlen bestätigen die grundsätzliche Richtigkeit dieser Entscheidung. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen über den Immobilienmarkt Berlin erreichen den Endkunden leichter. Bei Abrufen für Einzelbewertungen durch Sachverständige kann festgestellt werden, dass jetzt weitaus mehr Vergleichsobjekte je Fall genutzt werden als in den Zeiten der Kostenpflichtigkeit.

Auch dieser Grundstücksmarktbericht wird in konsequenter Umsetzung von OPEN-Data erstmals als vollständige pdf-Datei kostenfrei zum Download bereitgestellt.

Allen Lesern wünsche ich bei der Lektüre die richtigen Erkenntnisse und Schlussfolgerungen.

Reiner Rössler
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



2. Der Berliner Grundstücksmarkt 2013 im Überblick

Das Jahr 2013 ergab für den Berliner Immobilienmarkt wieder ein Umsatzplus gegenüber den Vorjahreszahlen. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 5 % auf insgesamt 35.215 Kauffälle an, bei gleichzeitig deutlicher Steigerung des Geldumsatzes um 15 % auf 14,64 Mrd. €.

Das Plus bei der Anzahl der Kauffälle ist auf Verkäufe des Wohnungs- und Teileigentums und bebauter Grundstücke zurückzuführen (Zuwachs um 5 % bzw. 8 % gegenüber dem Vorjahr). Demgegenüber gingen die Kauffallzahlen bei unbebauten Grundstücken um -7 % zurück. Detaillierte Angaben zu den Umsatzzahlen nach Teilmärkten s. Kapitel 6.2, S. 70.

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2013 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 67 dargestellt.

| Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013 | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------------|--------|---------|----------------------|----------|---------|--|---------|-------------------|
| Teilmarkt | Stadtlage | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. |
| Unbebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 2.317 | 2.165 | -7% | 826,5 | 1.127,8 | 36% | 449,7 | 510,7 | 14% |
| | westl. Stadtgebiet | 850 | 726 | -15% | 369,7 | 459,0 | 24% | 141,6 | 193,2 | 36% |
| | östl. Stadtgebiet | 1.467 | 1.439 | -2% | 456,8 | 668,8 | 46% | 308,1 | 317,5 | 3% |
| | in Paketen | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Bebaute Grundstücke | Berlin ¹⁾ | 5.453 | 5.909 | 8% | 7.937,3 | 8.953,6 | 13% | 871,2 | 838,1 | -4% ^{*)} |
| | westl. Stadtgebiet | 3.192 | 3.348 | 5% | 4.550,0 | 5.068,5 | 11% | 492,5 | 491,0 | 0% |
| | östl. Stadtgebiet | 2.110 | 2.131 | 1% | 2.902,2 | 2.859,0 | -1% | 347,6 | 275,8 | -21% |
| | in Paketen | 151 | 430 | 185% | 485,1 | 1.026,1 | 112% | 31,1 | 71,3 | 129% |
| Grundstücke insgesamt | Berlin ¹⁾ | 7.770 | 8.074 | 4% | 8.763,8 | 10.081,4 | 15% | 1.320,9 | 1.348,8 | 2% |
| | westl. Stadtgebiet | 4.042 | 4.074 | 1% | 4.919,7 | 5.527,6 | 12% | 634,1 | 684,2 | 8% |
| | östl. Stadtgebiet | 3.577 | 3.570 | 0% | 3.359,0 | 3.527,8 | 5% | 655,7 | 593,3 | -10% |
| | in Paketen | 151 | 430 | 185% | 485,1 | 1.026,1 | 112% | 31,1 | 71,3 | 129% |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | | Wohn-/Nutzfläche ²⁾ in Tsd. m ² | | |
| | Berlin ¹⁾ | 25.811 | 27.141 | 5% | 3.989,1 | 4.554,0 | 14% | 1.654,0 | 1.712,6 | 4% |
| | westl. Stadtgebiet | 15.071 | 14.685 | -3% | 2.147,6 | 2.384,1 | 11% | 1.038,7 | 1.024,4 | -1% |
| | östl. Stadtgebiet | 8.864 | 10.002 | 13% | 1.613,4 | 1.876,5 | 16% | 615,3 | 688,2 | 12% |
| Gesamtumsatz | | | | | | | | keine Angaben möglich | | |
| | Berlin ¹⁾ | 33.581 | 35.215 | 5% | 12.752,9 | 14.635,4 | 15% | | | |
| | westl. Stadtgebiet | 19.113 | 18.759 | -2% | 7.067,3 | 7.911,7 | 12% | | | |
| | östl. Stadtgebiet | 12.441 | 13.572 | 9% | 4.972,4 | 5.404,3 | 9% | | | |
| | in Paketen | 2.027 | 2.884 | 42% | 713,2 | 1.319,5 | 85% | | | |

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen ist nur auf Berlin bezogen möglich.
- 2) Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden

^{*)} geändert am 17.10.2014

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

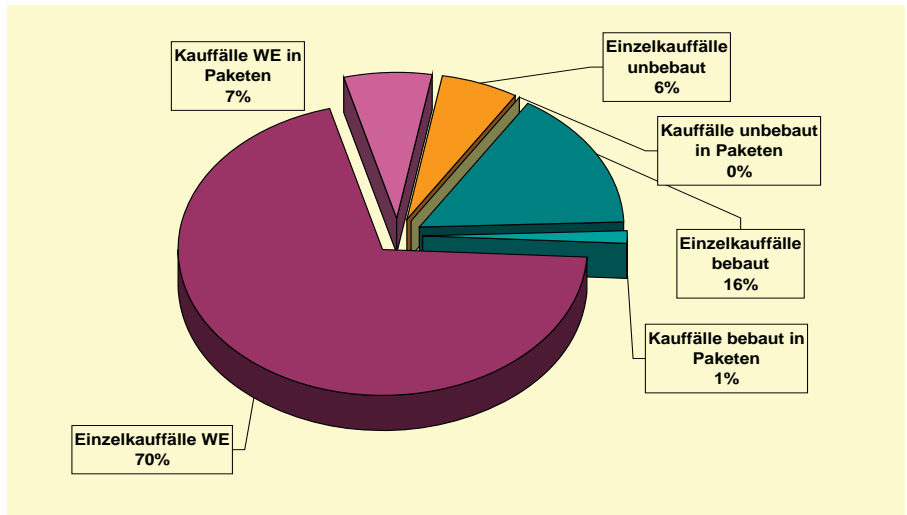


Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauf-
fälle im Jahr 2013 (Prozentangaben gerundet)

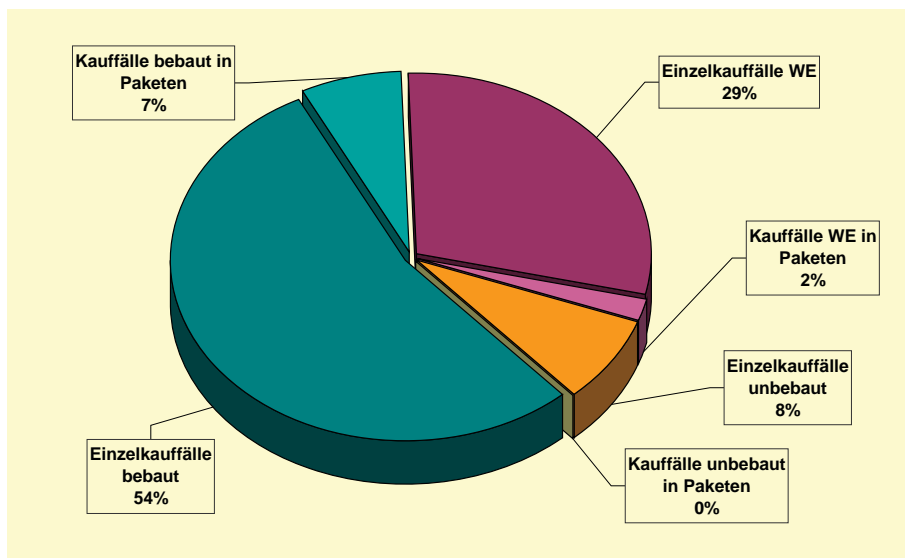


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2013
(Prozentangaben gerundet)

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2013 im Überblick

Gesamtmarkt

- 35.215 Kauffälle bei einem Geldumsatz von 14,6 Mrd. €
- Spitzenumsatz nach Kauffallzahlen und zweithöchster Geldumsatz nach 2006
- Anstieg der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes setzt sich weiter fort
- Kauffallzahlen steigen um 5 %, Geldumsatz um 15 % gegenüber dem Vorjahr
- nahezu 75 % aller Kauffälle finden auf dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums statt

Unbebaute Grundstücke

- Anhebungen der Bodenrichtwerte für den Teilmarkt der offenen Bauweise um 5 - 10 %
- Keine Preisrückgänge bei den BER-nahen Bodenrichtwertzonen der offenen Bauweise
- weiterhin erheblicher Druck auf die Bodenwerte im innerstädtischen Bereich, wenn Eigentumsmaßnahmen geplant sind
- Anstieg des Bodenrichtwertniveaus für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus im Ortsteil Mitte um 30%
- stabiles Bodenrichtwertniveau bei kerngebietstypischen und gewerblichen Nutzungen

Bebaute Grundstücke

- deutlicher Anstieg der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes bei reinen Mietwohnhäusern
- die durchschnittliche Preisentwicklung liegt bei plus 10 %
- Stagnation der Kauffallzahlen bei Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürohäusern bei

- weiterhin steigenden Preisen
- Umsatzzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser legen nach Anzahl und Geld weiter zu
- Preise steigen auch auf diesem Teilmarkt bis zu 10 % an

Wohnungs- und Teileigentum

- Spitzenzahlen des Vorjahres erneut übertroffen, 27.141 Kauffälle bei einem Geldumsatz von 4,55 Mrd. €
- der Anstieg der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes setzt sich weiter fort, fällt aber schwächer aus als in den Vorjahren
- Hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den innerstädtischen Bezirken
- durchschnittlicher Anstieg über alle Teilmärkte liegt bei 12 % gegenüber dem Vorjahr

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- erneuter Anstieg der Neubegründungen von Wohnungseigentum auf 13.840 insgesamt
- mit 28 % fiel der Anstieg geringer aus als im Vorjahr
- auf umgewandelte Wohnungen entfallen rd. 66 % der Neubegründungen
- Spitzenreiter bei den Umwandlungen ist der Altbezirk Prenzlauer Berg mit einem Anteil von 17 %

Zwangsversteigerungen

- weiterhin rückläufige Anzahl der Zwangsversteigerungen
- 544 gemeldete Zwangsversteigerungsabschlüssen stellen den niedrigsten Stand seit 11 Jahren dar

Ausblick 2014 ^{*)}

- deutliche Umsatzrückgänge der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes gegenüber 2013
- erkennbare Auswirkungen infolge Anhebung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2014
- Umsatzentwicklung nach Teilmärkten differenziert, geringste Rückgänge beim Wohnungs- und Teileigentum

^{*)} geändert am 06.10.2014

2.3 Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise seit der Mitte der 90er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußelter Auffassung gerade der Berliner Markt im internationalen Maßstab als unterbewertet dar. Man sah im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten Potential für Ertrags- und Wertentwicklungen und erwartete entsprechende Preissteigerungen am Grundstücksmarkt. So traten insbesondere ausländische, institutionelle Investorengruppen und kapitalkräftige Privatinvestoren auf den Plan, die in Mietwohnhäusern, Geschäftsimmobilien und Eigentumswohnungen auf dem deutschen Immobilienmarkt begehrte Anlageziele sahen. Investoren hatten mit einem schnellen Anstieg der Mieten und Wohnungspreise gerechnet. Doch Berlin ist traditionell eine Mieterstadt, in der es schwierig ist, Mieter vom Vorteil des Kaufs einer Wohnung zu überzeugen. Hinzu kommt die im Vergleich zu anderen Städten weiterhin geringe Kaufkraft großer Teile der Bevölkerung.

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. Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück, was eine Rückkehr zu den Marktverhältnissen vor 2005 darstellte. 2013 ist die Zahl der Pakete gegenüber dem Vorjahr um ca. 15 % gestiegen. Die Zahl der hierbei veräußerten Objekte hat sich dabei um rd. 40 % vergrößert, bei einem gleichzeitigen Anstieg des Geldumsatzes um rd. 85 %.

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 übereignet werden, besteht keine Übersendungspflicht 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 insgesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatzzahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

| Umsatzzahlen Paketverkäufe 2013 | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|------|-----------------------------------|-------|----------------------|---------|---------------------|------|
| Teilmarkt | Anzahl Pakete | | Anzahl Kauffälle in Paketen insg. | | Geldumsatz in Mio. € | | Flächenumsatz in ha | |
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| unbebaut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| bebaut | 17 | 30 | 151 | 430 | 485,1 | 1026,1 | 31,1 | 71,3 |
| davon: | | | | | | | | |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 0 | 7 | 0 | 150 | 0,0 | 52,7 | 0,0 | 4,0 |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 17 | 21 | 151 | 274 | 485,1 | 887,9 | 31,1 | 59,3 |
| Büro-/Geschäftshäuser | 0 | 2 | 0 | 6 | 0,0 | 85,5 | 0,0 | 8,0 |
| Wohnungseigentum | 386 | 433 | 1.876 | 2.454 | 228,1 | 293,4 | --- | --- |
| Gesamtumsatz in Paketen | 403 | 463 | 2.027 | 2884 | 713,2 | 1.319,5 | --- | --- |

| Umsatzzahlen 2013 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket | | | | | | | | |
|---|---------------|------|-----------------------------------|-------|----------------------|-------|---------------------|------|
| Teilmarkt | Anzahl Pakete | | Anzahl Kauffälle in Paketen insg. | | Geldumsatz in Mio. € | | Flächenumsatz in ha | |
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| unbebaut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| bebaut | 6 | 22 | 116 | 410 | 309,5 | 922,9 | 23,3 | 61,7 |
| davon: | | | | | | | | |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 0 | 6 | 0 | 149 | 0,0 | 52,6 | 0,0 | 3,9 |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 6 | 16 | 116 | 261 | 309,5 | 870,3 | 23,3 | 57,8 |
| Büro-/Geschäftshäuser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wohnungseigentum | 76 | 87 | 1.252 | 1.746 | 97,8 | 136,6 | --- | --- |

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 und Gutachterinnen. 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 2012 hatte der Gutachterausschuss 48 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 und Umwelt - 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

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

- Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen),
- 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:

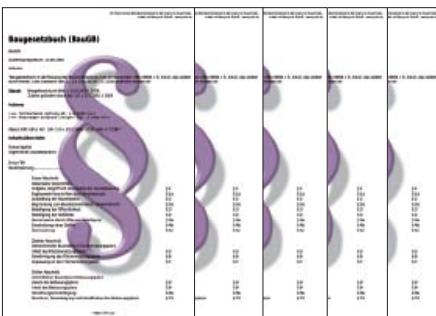


Abb. 3: Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internet-Seiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden (www.gesetze-im-internet.de)

- § 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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954);
- § 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 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586);
- 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

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

und die dabei erhaltenen Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB zu führen.

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 informationelle 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

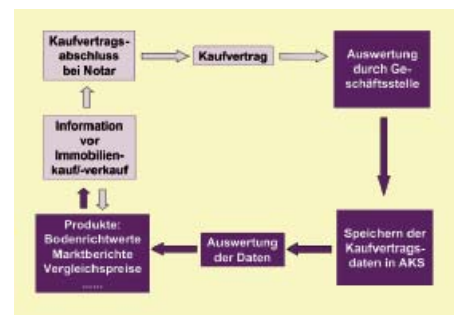


Abb. 5: Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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 und Bürgerinnen.

Der Grundstücksmarkt unterliegt neben anderen Antriebs- und Steuerungskräften den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden deutlich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, beispielsweise steuerlicher Art, durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Vorgaben sowie durch die begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens.

Die Kaufpreise für Immobilien werden von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren (u.a. Grundstücksgröße, Lage), aber auch von zufälligen Markteinflüssen, wie z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Vertragsparteien bestimmt. Sie sind das Ergebnis eines Ausgleiches unterschiedlicher Interessenlagen und Wertvorstellungen der Marktteilnehmer. Im Bericht wird das allgemeine Preisniveau dargestellt, also die durchschnittliche Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt im Berichtszeitraum. Nennt der Bericht Wert- oder Preisspannen, so sind diese nicht nur Ausdruck der unterschiedlichen Interessenlagen und des Verhandlungsspielraumes, sie sind auch bedingt durch unterschiedliche objektbedingte Werteeinflüsse auf diesem Teilmarkt.

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Ausreißer wurden vorab eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Preisspannen abgedeckt.

Die genannten Preise sollten daher nicht als Indexzahlen zur unmittelbaren Ableitung einer Wertentwicklung verstanden werden. Sie sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus der veräußerten Immobilien dieses Teilmarktes im Berichtsjahr.

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

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

Der Bericht unterscheidet zumindest bei den Teilmärkten "Wohnen" zwischen dem westlichen und dem östlichen Stadtgebiet. Obwohl sich die rechtlichen und auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten inzwischen immer weiter angeglichen haben, besteht hier zum Teil noch ein strukturbedingt unterschiedliches Preisverhalten.

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

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit September 2000 über die eigene Website GAA Online unter der Adresse www.Gutachterausschuss-Berlin.de erreichbar (s. Abb. 7); ab Ende September 2014 dann unter der Adresse www.berlin.de/gutachterausschuss. 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.

Im Rahmen der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden seit Oktober 2013 die online bereitstehenden Geoinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin kostenfrei abgegeben.



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 BauGB¹ 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. Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 1.170 Bodenrichtwertzonen definiert.

Mit der Umsetzung der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden die Bodenrichtwerte seit Oktober 2013 kostenlos über den WebMapService BORIS Berlin in GAA Online abgegeben. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte stehen im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas ebenfalls online bereit.



Abb. 8:
Die Bodenrichtwert-CD-ROM Stand 01.01.2012

¹ Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung zum 01.07.2009

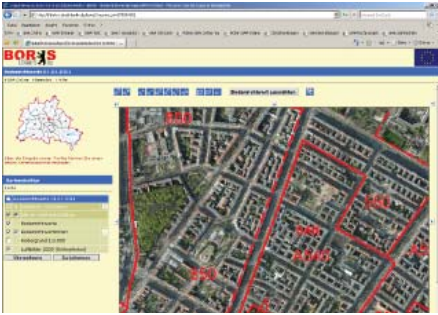


Abb. 9:
BORIS Berlin: Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte
(01.01.2011) mit zusätzlich eingeblendetem Luftbild

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 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 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 Mehrwertprovidern außerhalb des Online-Shops von GAA Online den Direktzugriff auf den Datenbestand der digitalisierten Bodenrichtwertkarte. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in der Geschäftsstelle (s. Adressen und Telefonnummern s. letzte Seite).

Die Erstellung und der Vertrieb analoger Bodenrichtwertatlanten sowie der Bodenrichtwert-CD-ROMs wurde zum Ende des Jahres 2013 eingestellt.

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 (s. www.kulturbuch-verlag.de) bezogen werden.

Eine Übersicht über die Quellen aller bisherigen Veröffentlichungen und Informationen kann entgeltfrei in GAA Online abgerufen werden (s. www.berlin.de/gutachterausschuss).

Die Quellen der aktuell bei der Auswertung der Kauffälle und der Führung der Kaufpreissammlung angewendeten Daten sind nachfolgend zusammengestellt. Die Veröffentlichungen stehen auch in GAA Online zum Abruf bereit (www.berlin.de/gutachterausschuss).

- **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 Mietwohngeschäftshäuser 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 Sachwertanpassungsfak-

toren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2014 Nr. 19, S.895 ff.
- **Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)²**

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. 2014 Nr. 16, S. 738 ff;
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2014 Nr. 16, S. 731 ff.
- Vergleichsfaktoren für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2014 Nr. 19, S. 890 ff.
- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2013 Nr. 48, S. 2249 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 1997³ (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 2007⁴. 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 werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2013 (2012) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Bis Ende September 2013 wurden 3.729 kostenpflichtige Bodenrichtwerte über das Internet abgerufen; nach der Umsetzung der Open Data-Strategie wurden vom 01.10.2013 bis 31.12.2013 dann kostenlos weitere 3.864 Bodenrichtwerte abgefragt (*in 2012: 29.915 kostenpflichtige Abrufe, dabei ein flächendeckender Abruf für Berlin über den Web Map Service*).

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.

2 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042)

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

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

- **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 157 (143) 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 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 2013 wurden 4.376 (2.676) 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 Nutzerkreis⁵ innerhalb von GAA Online die 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 Jahre seit der Einführung des Online-Angebots 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.

Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit 1. Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies führt zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden 941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt, von Oktober bis Dezember 2013 waren es 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen.

⁵ s. DVO BauGB § 18 (5)

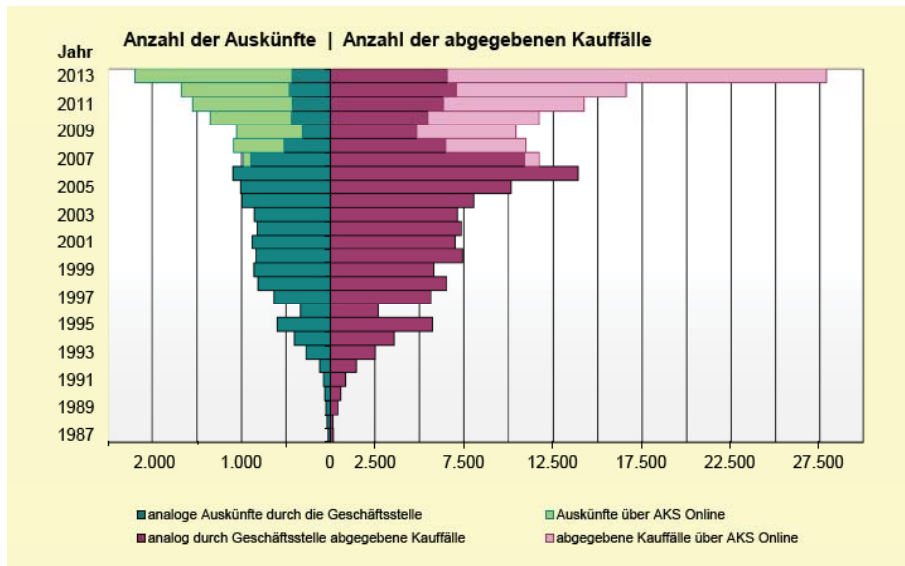


Abb. 10:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit Beginn der Online-Auskunft 1987
(Anmerkung: Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 11 ist für das Berichtsjahr 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 2.211 Auskünften betrafen 853 (39 %) den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und 868 (39 %) das Wohnungs- und Teileigentum.

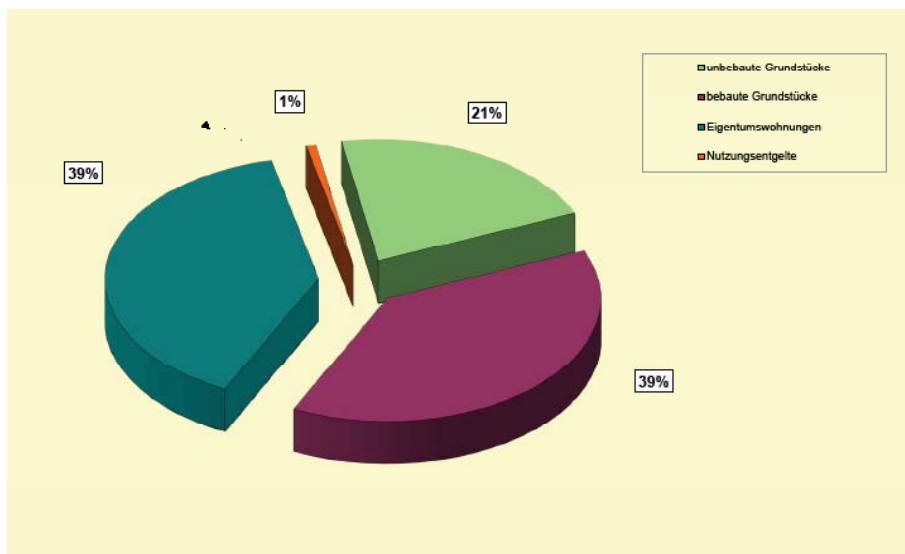


Abb. 11:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2013

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

133 km² (14,9 % 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 2013“ 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.) 106 km² (11,9 % der Fläche Berlins)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 203 km² (22,8 %)
- 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 31.12.2011 | Anzahl 31.12.2012 | insgesamt | Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft | Wald | Wasser | Landwirtschaft | | | |
| Mitte | 322.260 | 329.969 | 3.947 | 3,6 % | – | 142 | – | 83,6 | 185.209 | 39,2 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 254.695 | 259.483 | 2.034 | 6,7 % | 4 | 132 | 1 | 127,6 | 145.328 | 39,3 |
| Pankow | 358.505 | 364.794 | 10.307 | 32,6 % | 1.350 | 159 | 1.849 | 35,4 | 205.778 | 41,2 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 293.527 | 298.567 | 6.472 | 29,5 % | 1.622 | 281 | 8 | 46,1 | 184.637 | 48,9 |
| Spandau | 216.105 | 218.935 | 9.187 | 37,0 % | 1.706 | 897 | 794 | 23,8 | 117.907 | 40,2 |
| Steglitz-Zehlendorf | 278.936 | 281.604 | 10.256 | 35,2 % | 2.468 | 1.119 | 26 | 27,5 | 154.331 | 46,9 |
| Tempelhof-Schöneberg | 319.274 | 320.917 | 5.310 | 2,8 % | 48 | 43 | 58 | 60,4 | 181.482 | 42,4 |
| Neukölln | 303.045 | 308.342 | 4.493 | 3,7 % | 5 | 71 | 91 | 68,6 | 162.554 | 37,7 |
| Treptow-Köpenick | 239.472 | 242.000 | 16.841 | 55,4 % | 6.985 | 2.163 | 176 | 14,4 | 131.895 | 40,1 |
| Marzahn-Hellersdorf | 245.929 | 248.786 | 6.178 | 6,0 % | 173 | 117 | 84 | 40,3 | 127.149 | 37,1 |
| Lichtenberg | 254.188 | 258.586 | 5.212 | 14,0 % | 51 | 104 | 573 | 49,6 | 143.895 | 37,0 |
| Reinickendorf | 240.066 | 243.239 | 8.933 | 33,0 % | 1.937 | 725 | 293 | 27,2 | 129.498 | 41,7 |
| Berlin | 3.326.002 | 3.375.222 | 89.170 | 29,4 % | 16.349 | 5.952 | 3.951 | 37,9 | 1.869.663 | 41,1 |

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2013 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg - Fortschreibung auf Basis des Zensus vom 09.05.2011 (<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 in Stadtnähe erfüllen. Dieser Trend ging ab 1999 kontinuierlich zurück. Seit 2009 ziehen pro Jahr mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt. *)

*) geändert am 07.11.2014

Insgesamt ergeben sich seit 2001 leichte Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 13). Seit 2004 nimmt die Bevölkerung in Berlin zu. Infolge der Ergebnisse des Zensus 2011 lag die Einwohnerzahl zum 31.12.2012 bei 3,375 Mio. Personen (lt. Amt für Statistik).

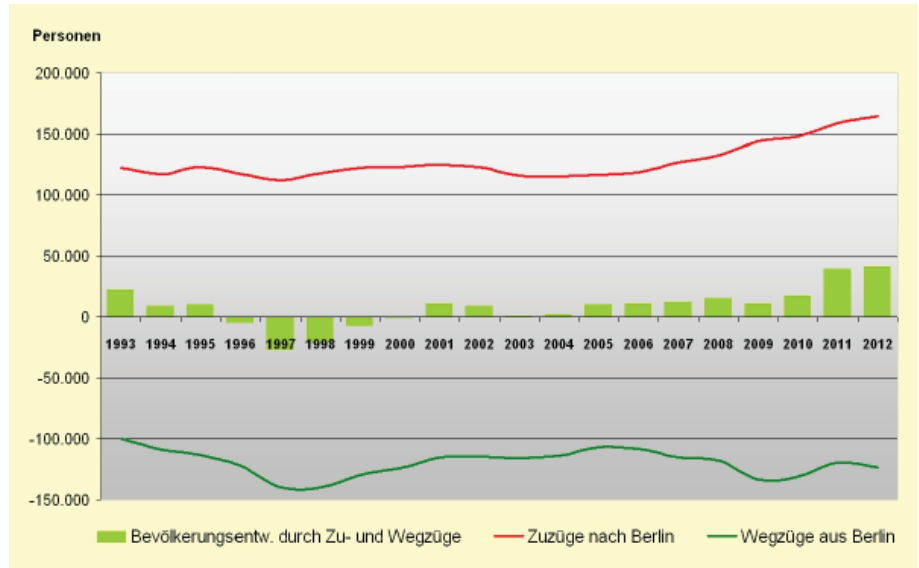


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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. Zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg soll der Flugbetrieb in Tegel eingestellt werden. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen.

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

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Die Berliner Wirtschaft wächst kontinuierlich seit Mitte des letzten Jahrzehnts, nur unterbrochen durch eine leichte Delle im Jahr 2009 als Folge der Finanzkrise. Trotz des gedämpften Konjunkturfeldes hat sich dieser Trend 2013 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um real 1,2 % bestätigt. Damit wurde das bundesweite Wachstum deutlich übertroffen, das bei 0,4 % lag (s. Abb. 15). Wichtiger Impulsgeber für den Wachstumsprozess in Berlin waren 2013 wiederum die Dienstleistungsbereiche. Insbesondere der Umsatzanstieg im Einzelhandel ist

Ausdruck einer insgesamt hohen Dynamik am Standort Berlin, bei der neben zunehmenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen auch der Tourismus eine zentrale Rolle spielt. Der Berlin-Tourismus wächst weiter mit hoher Dynamik. Die Zahl der Gästeübernachtungen erreichte in Berlin im Jahr 2013 eine neue Bestmarke und einen Anstieg gegenüber 2012 um mehr als zwei Millionen bzw. 8,2 %.

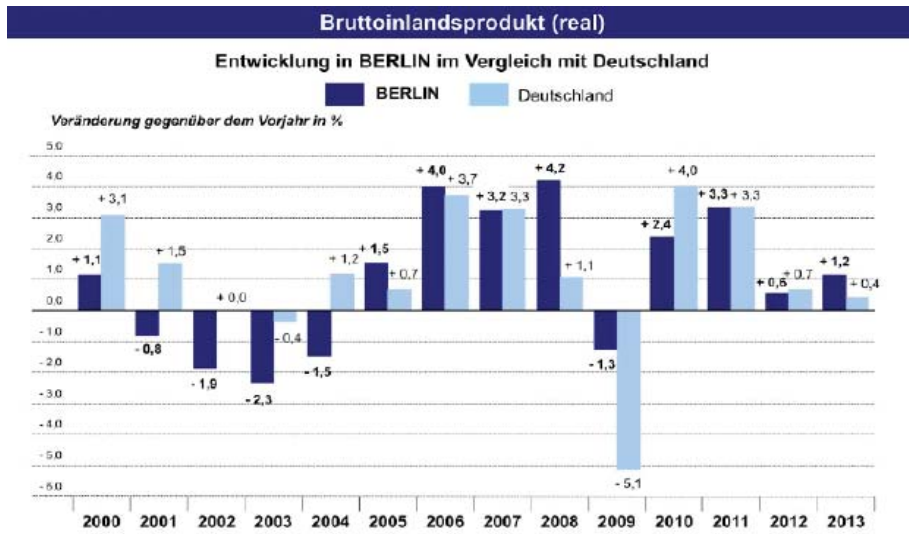


Abb. 15: Entwicklung des realen Bruttoinlandsproduktes in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten); Datenquelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; Statistisches Bundesamt)

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin im Jahr 2013 insgesamt um fast 34.000 auf 1,788 Mio., was einem Plus von 1,9 % entsprach. Die Zahl der Arbeitsplätze nahm damit stärker zu als in allen anderen Bundesländern. Impulse für den Wirtschaftsstandort Berlin gehen zudem von der Gründungstätigkeit aus. So gab es in der Hauptstadt 2013 wieder über 40.000 Gewerbe-neuerrichtungen und pro Einwohner im Vergleich der Bundesländer die stärkste Gründungsdynamik. Die Arbeitslosenquote hat sich in Berlin zwischen 2012 und 2013 von 12,3 % auf 11,7 % zurückgebildet (s. Abb.16).²

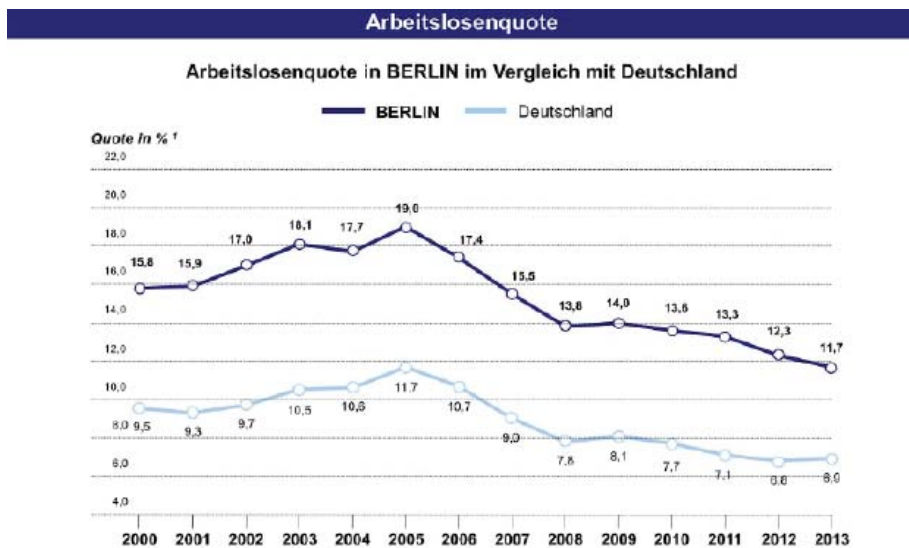


Abb. 16: Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten); Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

² Text entnommen aus dem „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2013, Rückblick 2013 und Prognose 2014“ und aus dem „Wirtschafts- und Innovationsbericht, Berlin 2012/2013“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (Fundort: <http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten/index.html>).

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 2013“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 2013 vom 23. Mai 2013 (ABl. Nr. 21)

5. Preisentwicklung 2013

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2014. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014 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 handelt 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. Nach § 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 für Dienstleistungs- und Büronutzungen in City-Lagen abgeleitet. Die Umrechnungskoeffizienten stehen in GAA Online zum kostenfreien Abruf bereit.

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2013 mit 1.061 Kauffällen gegenüber 1.009 Kauffällen im Vorjahr einen leichten Zuwachs von 5 %. Demgegenüber sind der Geld- und der Flächenumsatz im Vergleichszeitraum deutlich angestiegen. Während der Geldumsatz um 35 % auf ca. 192,2 Mio. € angestiegen ist, stieg der Flächenumsatz um 34 % auf 121,9 ha an.

Die vorliegenden Kaufpreisinformationen und die allgemeine Marktsituation führten dazu, dass der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau generell um 5 % bis 10 % angehoben hat. In den sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Dahlem und Grunewald hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um 10 % angehoben. Dies gilt gleichermaßen für den Bereich südlich der Händelallee im Ortsteil Hansaviertel. In diesem attraktiven, innerstädtischen Standort für individuelles Wohnen liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2014 bei 1.100 €/m².

Der Gutachterausschuss konnte auch 2013 das punktuelle Auftreten sog. Wohnparks beobachten. Dabei erfolgte zunächst der Ankauf großer Flächen mit anschließendem Abverkauf kleinerer Teilflächen zu vergleichsweise hohen Bodenwerten von 200 - 600 €/m². Beispielhaft seien hier die Lagen Beilsteinerstraße, westlich Quickbornerstraße, Ückeritzer Ring und Hilde-Ephraim-Straße genannt.



Abb. 17:
Wohnbauland: Areal der ehemaligen „Von-Steuben-Kaserne“ am Dahlemer Weg in Berlin Steglitz-Zehlendorf



Abb. 18:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise im Ortsteil Dahlem, Im Gehege, BRW-Zone 2078



Abb. 19:
Ausschnitt aus der BRW-Karte „Nördlich vom U-Bhf. Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem, BRW-Zone 2082



Abb. 20:
Beispiel für eine Bebauung in sehr guter Wohnlage im
Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

| Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke | | |
|--|---|---|
| Bezirk • Entwicklung | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2014 | |
| | Minimalwert | Maximalwert |
| Mitte • + 5 % Preisanstieg • + 10 % Hansaviertel, Tiergarten | 140 | 1.100 1.100 ¹⁾ |
| Friedrichshain-Kreuzberg | keine Ausweisung einer BRW Zone für offene Bauweise | keine Ausweisung einer BRW Zone für offene Bauweise |
| Pankow • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg • Heinersdorf, Blankenfelde und Buch unverändert | 80 | 350 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf • + 5 % bis + 10% Preisanstieg • + 12 % in den sehr guten Wohnlagen (Grünwald) | 260 | 950 |
| Spandau • + 5 % Preisanstieg • Wilhelmstadt +5 % bis +14 % Preisanstieg | 120 | 330 |
| Steglitz-Zehlendorf • + 10 % Preisanstieg • + 12 % in den sehr guten Wohnlagen (Dahlem) | 140 | 950 |
| Tempelhof-Schöneberg • + 5 % Preisanstieg • + 10 % Manfred-von-Richthofen-Straße | 130 | 460 460 ¹⁾ |
| Neukölln • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg • + 15 % Hufeisensiedlung Britz | 120 | 310 310 ¹⁾ |
| Treptow-Köpenick • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg • Schmöckwitz unverändert | 70 | 230 |
| Marzahn-Hellersdorf • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg | 95 | 150 |
| Lichtenberg • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg • in Einzellage „Orankestraße“ Preisanstieg + 15 % (Alt-Hohenschönhausen) | 95 | 240 |
| Reinickendorf • + 5 % Preisanstieg • in Einzellagen auch bis zu +10 % (Frohnau, Hermsdorf) | 100 | 330 |

1) einzelne Lage mit zum 01.01.2014 deutlich angehobenem Bodenrichtwert

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - westl. Stadtgebiet¹⁾

| Wohnlage • Lage | Bodenrichtwert 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m ² |
|---|--|--|
| sehr gute Wohnlage: | | |
| • Westend, Schmargendorf, Dahlem (Nord), Grunewald | 520 bis 850 | 570 bis 950 |
| gute Wohnlage: | | |
| • Dahlem (Süd), Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Spandau (Pichelsdorf / Weinmeisterhöhe), Tiergarten (Händelallee) | 300 bis 1.000 | 330 bis 1.100 |
| • Frohnau | 300 | 330 |
| mittlere Wohnlage: | | |
| • Tempelhof (Manfred-von-Richthofen-Straße) | 420 | 460 |
| • Westend, Siedlung Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust, Gatow, Marienfelde | 180 bis 330 | 190 bis 360 |
| • Kladow | 160 | 170 |
| einfache Wohnlage: | | |
| • Haselhorst, Staaken, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Tegel, Wittenau, Spandau | 140 bis 240 | 150 bis 250 |
| • Siemensstadt | 150 | 160 |
| • Staaken | 110 | 120 |

1) Die Vergleichsgebiete wurden zum 01.01.2014 gegenüberdem Marktbericht 2012/13 verändert

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - östl. Stadtgebiet¹⁾

| Wohnlage • Lage | Bodenrichtwert 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m ² |
|--|--|--|
| gute Wohnlage: | | |
| • Wendenschloß, Oransee (Alt-Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen) | 200 bis 280 | 230 bis 320 |
| mittlere und einfache Wohnlage: | | |
| Treptow-Köpenick: | | |
| • Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf | 85 bis 170 | 90 bis 180 |
| • Johannisthal | 110 bis 140 | 120 bis 150 |
| • Baumschulenweg | 110 bis 130 | 120 bis 140 |
| • Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen | 70 bis 190 | 70 bis 200 |
| Pankow: | | |
| • Blankenfelde, Buch, Französisch-Buchholz | 80 bis 200 | 80 bis 220 |
| • Niederschönhausen | 120 bis 300 | 130 bis 350 |
| • Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf | 75 bis 150 | 80 bis 150 |
| Marzahn-Hellersdorf: | | |
| • Hellersdorf | 80 bis 130 | 95 bis 140 |
| • Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf | 90 bis 140 | 95 bis 150 |
| • Marzahn | 90 bis 110 | 95 bis 140 |
| Lichtenberg: | | |
| • Falkenberg, Malchow, Wartenberg | 90 bis 120 | 95 bis 140 |
| • Alt-Hohenschönhausen, Neu-Hohenschönhausen | 110 bis 140 | 120 bis 150 |
| • Karlshorst, Friedrichsfelde, Lichtenberg | 130 bis 230 | 140 bis 240 |

1) Die Vergleichsgebiete wurden zum 01.01.2014 gegenüberdem Marktbericht 2012/13 verändert

Die folgenden Abbildungen (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 seit 1990.

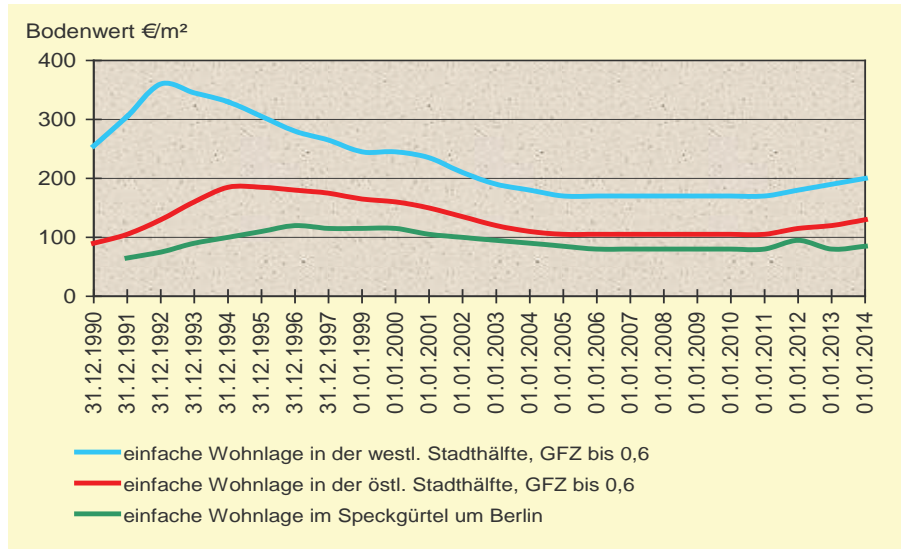


Abb. 21:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

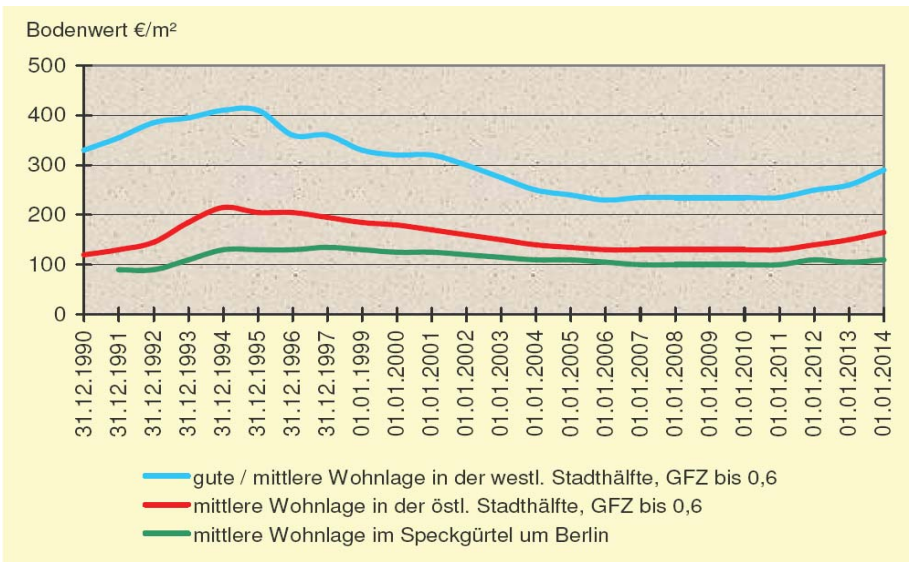


Abb. 22:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren bis guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

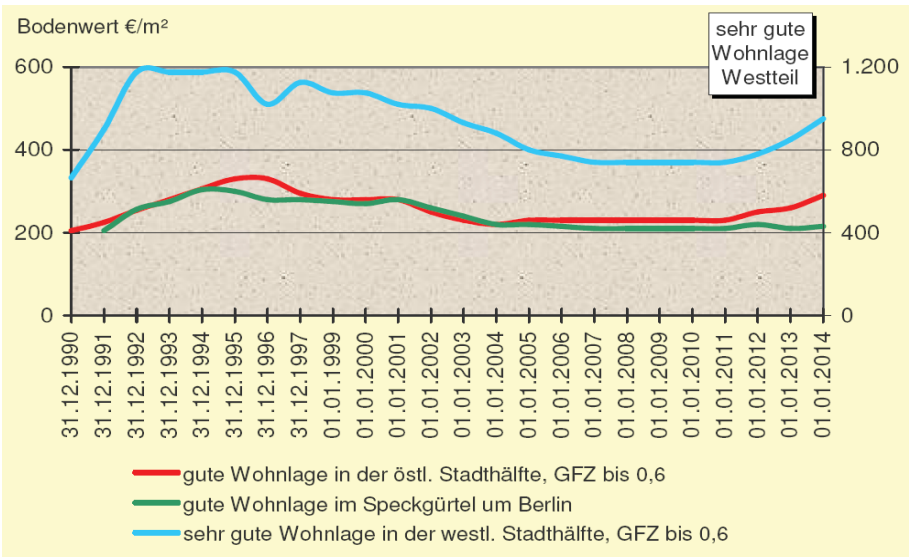


Abb. 23:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

Hinweis: Die Bodenwerte in €/m² für die „sehr gute Wohnlage“ sind auf der rechts liegenden Größenachse skaliert!

In Bezug auf den Flughafen BER konnte der Gutachterausschuss keine Preisrückgänge bei den flughafennahen Bodenrichtwertzonen beobachten. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte folgte in diesen Bereichen vielmehr dem allgemeinen Trend (s. nachstehende Abbildung).

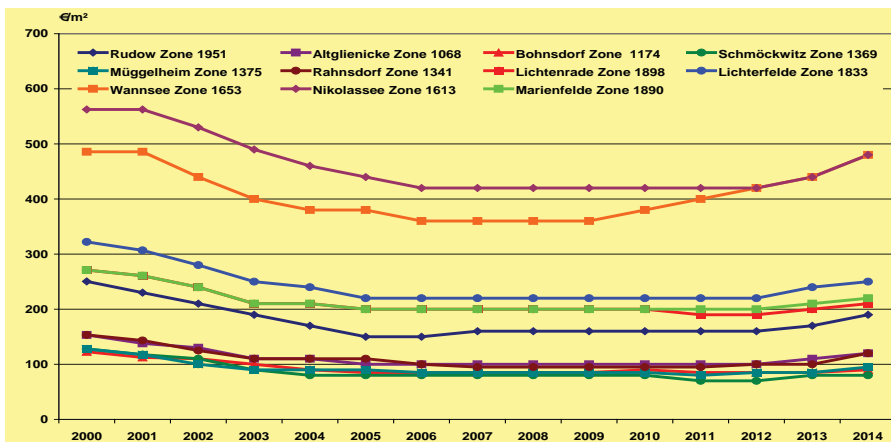


Abb. 24: Entwicklung von Bodenrichtwerten von 2000 bis 2014

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 8 % angestiegen. Damit standen dem Gutachterausschuss für die Bodenrichtwertberatungen 330 Kauffälle zur Verfügung. Der Geldumsatz ist auch in diesem Teilmarkt mit 58 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen und beträgt 287,7 Mio. €. Im Gegensatz zum Anstieg beim Geldumsatz ist der Flächenumsatz lediglich um 4 % auf 72,7 ha angestiegen. Dies ist ein Hinweis auf das knapper werdende Flächenangebot.

Auf diesem Teilmarkt besteht weiterhin ein erheblicher Druck auf die Bodenwerte in den innerstädtischen Lagen, wenn Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Segment geplant werden. Der Mietwohnungsbau bleibt für Investoren dagegen weiterhin wenig attraktiv, denn trotz steigender Wohnungsmieten, decken diese nur in Ausnahmefällen die Kostenmieten im Wohnungsneubau.

Auf der Grundlage der vereinbarten Kaufpreise hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für die hoch verdichteten Bereiche im Ortsteil Mitte und im Ortsteil Friedrichshain nördlich und südlich der Frankfurter Allee mit einer typischen GFZ von 2,5 um 30 % angehoben. Für die hoch verdichteten Bereiche im Prenzlauer Berg, in Charlottenburg, Wilmersdorf, Kreuzberg und weiteren Lagen in Friedrichshain mit einer typischen GFZ von 2,5 hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte um 20 % angehoben. Für die Lagen außerhalb des S-Bahnringes erfolgten Anhebungen der Bodenrichtwerte zwischen 5-10 % gegenüber dem Vorjahr.



Abb. 25: Wohngebäude in geschlossener Bauweise im Ortsteil Kreuzberg, Riehmers Hofgarten



Abb. 26: Ausschnitt aus BRW-Karte: Fläche für Wohnbebauung am Lietzensee im Ortsteil Charlottenburg, GFZ = 2,5

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - westl. Stadtgebiet

| Wohnlage Lage | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 ¹⁾ €/m ² |
|---|------------------------|--|--|
| sehr gute Wohnlage: • Zehlendorf, Steglitz, Schmargendorf, Westend, Hansaviertel | 1,0 - 1,2 | 570 bis 670 | 600 bis 700 |
| gute Wohnlage: • Zehlendorf, Lichterfelde, Westend, Tiergarten, Tegel • Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten | 1,0 - 1,3 2,5 | 330 bis 900 750 bis 1.200 | 350 bis 1.100 900 bis 1.500 |
| mittlere Wohnlage: • Hakenfelde, Wittenau, Tempelhof, Mariendorf, Lankwitz, Steglitz, Rudow • Moabit, Spandau, Schöneberg, Schmargendorf | 1,0 - 1,2 2,0 - 2,5 | 140 bis 400 230 bis 600 | 150 bis 420 240 bis 660 |
| einfache Wohnlage: • Wedding, Wilhelmstadt, Gropiusstadt, Reinickendorf • Moabit, Wedding, Gesundbrunnen, Kreuzberg, Spandau, Schöneberg, Neukölln | 1,0 - 1,5 2,0 - 3,0 | 150 bis 250 230 bis 500 | 160 bis 260 240 bis 600 |

1) Die Vergleichsgebiete wurden zum 01.01.2014 gegenüber dem Marktbericht 2012/13 verändert

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - östl. Stadtgebiet

| Wohnlage • Lage | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m ² |
|--|--|--|--|
| gute Wohnlage: • Grünau, Friedrichshagen, Rosenthal, Niederschönhausen, Friedrichshain | 0,8 bis 1,5 | 170 bis 290 | 180 bis 350 |
| mittlere und einfache Wohnlage: • Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen • Prenzlauer Berg, Friedrichshain • Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee, Grünau • Alt-Treptow, Lichtenberg, Pankow • Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Rummelsburg • Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße) | 0,8 - 1,0 1,2 - 1,5 1,2 - 1,5 2,0 2,5 1,2 - 4,5 | 120 bis 210 170 bis 290 140 bis 300 230 bis 350 370 bis 800 320 bis 1.200 | 130 bis 220 180 bis 310 150 bis 320 250 bis 370 390 bis 960 380 bis 1.600 |

5.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

Die Anzahl der Kauffälle auf dem Teilmarkt der kern- und mischgebietstypischen Nutzungen bewegte sich im auch Jahr 2013 auf einem niedrigen Niveau. Bei einem Rückgang von 2 % gegenüber dem Vorjahr ergaben sich 52 Kauffälle für das Jahr 2013. Demgegenüber ist der Geldumsatz für diesen Teilmarkt deutlich um 51% auf 392 Mio. € gestiegen. Dabei sind die Entwicklungen der Bodenrichtwerte bei kern- und mischgebietstypischen Nutzungen zu unter-

scheiden. Die Bodenrichtwerte für kerngebietstypische Nutzungen blieben nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Gewerbliche Mieten und Baukosten haben sich in etwa gleich entwickelt, so dass sich bei residualer Betrachtung ein nahezu unverändertes Bodenwertniveau ergibt. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte der ausgewiesenen Einzelhandelsstandorte. Lediglich im Bereich Ostbahnhof bis zur O₂-World und am Pariser Platz hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau angehoben.

Für mischgebietstypische Nutzungen hat der Gutachterausschuss aufgrund des Mixes zwischen Gewerbe und Wohnen die Steigerungen der Bodenrichtwerte für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise entsprechend anteilig übertragen. Danach wurden für die hoch verdichteten Bereiche im Ortsteil Mitte und im Ortsteil Friedrichshain nördlich und südlich der Frankfurter Allee mit einer typischen GFZ von 2,5 die Bodenrichtwerte um 15 % angehoben. Für die hoch verdichteten Bereiche im Prenzlauer Berg, in Charlottenburg, Wilmersdorf, Kreuzberg und weiteren Lagen in Friedrichshain mit einer typischen GFZ von 2,5 hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte um 10 % angehoben. Für die Lagen außerhalb des S-Bahnringes erfolgten Anhebungen der Bodenrichtwerte bis 5 % gegenüber dem Vorjahr.



Abb. 27: Ausschnitt aus BRW-Karte, Tauentzienstraße im Ortsteil Charlottenburg



Abb. 28: Tauentzienstraße in Charlottenburg

| Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M ₁ -Flächen) ¹⁾ | | | |
|---|------------------------|--|--|
| Lage (ausgewählter Bereich) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m ² |
| Pariser Platz ²⁾ | 4,5 | 21.000 | 25.000 |
| 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 | 7.500 | 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 | 2.000 | 2.000 |
| Lützowviertel ²⁾ | 4,5 | 1.500 | 1.500 |
| Ostbahnhof ²⁾ | 4,5 | 1.200 | 1.500 |
| Altstadt Spandau | 2,5 | 1.100 | 1.100 |
| Diplomatenviertel ²⁾ | ohne GFZ | 2.600 | 2.600 |
| Berliner Straße (Tegel) ¹⁾ | 2,0 | 1.500 | 1.500 |



Abb. 29: Ausschnitt aus BRW-Karte: M1-Fläche am Potsdamer Platz Berlin-Mitte, GFZ = 4,5, BRW-Zone 2064



Abb. 30: Potsdamer Platz

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

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M_1^* -Flächen) stellen die **Einzelhandelszentren** dar (s. nachfolgende Tabelle).

| Einzelhandelszentren (M_1^* - Flächen) | | | | |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Bezeichnung | (Lage) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert ¹⁾ | |
| | | | 01.01.2013 €/m ² | 01.01.2014 €/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 |
| Le 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

5.1.3.1 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 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m ² |
| Oranienburger Str. / Monbijoustr. (Mitte) | 3,5 | 1.700 | 2.000 |
| Badstraße | 3,0 | 750 | 790 |
| zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstr. / Sybelstraße) | 3,0 | 2.200 1.600 | 2.400 1.800 |
| Schönhauser Allee (Danziger Straße bis Bornholmer Straße) | 3,0 | 1.000 | 1.100 |
| Frankfurter Allee (Voigt- bis Möllendorfstraße) (Proskauer Straße bis Voigtstraße) | 3,0 | 900 700 | 1.000 800 |
| Reichsstraße | 2,5 | 1.200 | 1.300 |
| Tempelhofer Damm | 2,5 | 850 | 870 |
| Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz) | 2,0 | 350 | 360 |
| Breite Straße (Schmargendorf) | 2,0 | 1.000 | 1.000 |
| Teltower Damm (Scharfstraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn) | 2,0 | 800 1.200 | 820 1.200 |
| Kaiser-Wilhelm-Str. / Leonorenstraße | 2,0 | 800 | 820 |
| Residenzstraße | 2,0 | 550 | 560 |
| Baumschulenstraße | 1,5 | 380 | 390 |
| Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm) | 1,5 | 550 450 | 560 460 |
| Bahnhofstraße (Lichtenrade) | 1,0 | 550 | 560 |

5.1.4 Gewerbebauland



Abb. 31:
Ausschnitt aus BRW-Karte: Gewerbliche Baufläche
„Salzufer / Franklinstr.“, GFZ = 2,5 BRW-Zone 2041

Der Teilmarkt für Gewerbebauland bewegt sich seit Jahren auf einem nahezu gleichbleibend niedrigem Niveau. Die Anzahl von 130 Kauffällen im Jahr 2013 bedeutete einen Rückgang von ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings kann bei einem Blick auf die Absolutzahlen eher von einer Marktstagnation als von einer signifikanten Marktentwicklung gesprochen werden. Der Flächenumsatz ist dagegen um -16 % deutlich auf 65,8 ha zurückgegangen. Demgegenüber ist der Geldumsatz mit rd. 62 % im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegen. Insgesamt haben die Käufer im Jahr 2013 ca. 93,1 Mio. € für Gewerbeflächen bezahlt. Hier zeigen sich erneut Umwandlungstendenzen von gewerblichen Nutzungen hin zur Wohnnutzung. Während die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke häufig durch ungewöhnliche Verhältnisse geprägt sind und sich damit selten auf Bodenrichtwertniveau bewegen, sind die Käufer bei Grundstücken, für die eine Umwandlung zum Wohnen möglich ist, bereit höhere Kaufpreise zu zahlen.

| Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen) | | | |
|--|------------------------|--|--|
| Lage (ausgewählter Bereich) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2013 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2014 €/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 |
| Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße | 2,0 | 150 | 150 |
| Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße | 1,5 | 180 | 180 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße | 2,0 | 220 | 220 |
| Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße | 2,5 | 500 | 500 |
| Kreuzberg: Mariannenplatz | 2,5 | 300 | 330 |
| Reinickendorf: Top-Tegel | 2,5 | 300 | 330 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestr. / Helmholtzstr. / Franklinstraße | 2,5 | 520 | 520 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Salzufer / Franklinstraße | 2,5 | 750 | 750 |

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 maßnahmenbeeinflussten 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“).

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.

Im Jahr 2013 wurden keine Sanierungsgebiete oder Entwicklungsbereiche mit Rechtsverordnung aufgehoben, so dass keine neuen Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „EU“ abgeleitet wurden.

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 in der Regel 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 (BauGB) 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



Abb. 32: Ausschnitt aus der BRW-Karte: Entwicklungsbereich „Hauptstadt“, BRW-Zone 1145 im Ortsteil Mitte



Abb. 33: Entwicklungsbereich in Mitte, Schiffbauerdamm

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)



Abb. 34:
Gemeinbedarf: Freie Universität in Dahlem
„Henry-Ford-Bau“, BRW-Zone 2365

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, in der Regel 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 in der Regel 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 01.01.2014 *) €/m ² | Wertniveau 01.01.2014 €/m ² |
| Landwirtschaftliche Flächen (LW) | | |
| - Acker (LW-A) | 1,20 | 0,80 bis 1,40 |
| - Grünland (LW-GR) | 1,00 | 0,60 bis 1,20 |
| - 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 | 10 |
| - Sonstige Freiflächen ¹⁾ | 15 | 15 |

*) geändert am 07.11.2014

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

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2013 (2012) um 8 % auf 5.909 (5.453) leicht gestiegen. Der Flächenumsatz ist mit 838 ha (871 ha) leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz um 13 % auf 8.954 Mio. € (7.937 Mio. €) deutlich anstieg. Mit einem Anteil von 61 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Berichtsjahr den wertrelevant größten Teilmarkt.

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



Abb. 35:
Renditegrundstücke am Potsdamer Platz im Bezirk Mitte

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2013 (2012) insgesamt 1.790 (1.653) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Zuwachs von 8 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 842 (730) Verkäufen sogar einen Zuwachs von rd. 15 %. Dieser ist allerdings zum überwiegenden Teil auf den Zuwachs bei Paketverkäufen zurückzuführen.

Die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser stieg im Berichtsjahr auf 948 Verkäufe (3 %). Hier stieg die Anzahl der Verkäufe in Paketen im Vergleich zum Vorjahr auf 187 (134). (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel „6.2.2 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 72.)

Im Vergleich zu den Fallzahlen legte der Geldumsatz deutlicher zu. Die umgesetzte Geldmenge stieg um 15 % auf 4.709,7 Mio. € (4.109,6 Mio. €), während der Flächenumsatz annähernd unverändert blieb. Einen nahezu unveränderten Umsatz verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser mit - 2 % nach Kauffällen verbunden mit einem um 11 % höheren Geldumsatz von 2.382 Mio. €. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 30 % gesunken. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf eine Rücknahme einer ungewöhnlichen Steigerung im Jahr 2012.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser

| reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil) | | |
|---|----------------------|------------------------|
| | 2012 | 2013 |
| Kaufpreis | 1.585.000 € | 1.860.000 € |
| Kaufpreis pro m ² Geschossfläche | 945 €/m ² | 1.140 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettomiete | 15,2 | 17,8 |
| Wohn- /Nutzfläche | 1.440 m ² | 1.440 m ² |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | |
| | 2012 | 2013 |
| Kaufpreis | 2.735.000 € | 3.305.000 € |
| Kaufpreis pro m ² Geschossfläche | 945 €/m ² | 1.125 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettomiete | 16,7 | 18,2 |
| Wohn- /Nutzfläche | 2.025 m ² | 2.065 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 östlichen Stadtgebiet – auch auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen.



Abb. 36: Mehrfamilienhäuser Altbau

5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

| Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil | | | | | |
|---|--------------------|---|---|--|--|
| Baujahrsgruppe | Lage ¹⁾ | Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete) | | | |
| | | 2012 Anzahl der Kauffälle: 397 | | 2013 Anzahl der Kauffälle: 374 | |
| | | westl. Stadtgebiet | östl. Stadtgebiet | westl. Stadtgebiet | östl. Stadtgebiet |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | | | | | |
| einfache Ausstattung ²⁾ | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | 2 | --- | --- | --- | --- |
| mittlere Ausstattung ³⁾ | 1 | 300 bis 755 545 (15,4) | 730 bis 1.165 ⁶⁾ 855 (---) | 350 bis 665 535 (15,0) | 545 bis 1.215 ⁶⁾ 925 (---) |
| | 2 | --- | 370 bis 825 600 (---) | --- | 370 bis 825 600 (---) |
| gute Ausstattung ⁴⁾ | 1 | 440 bis 935 655 (15,4) | 425 bis 1.865 1.075 (18,4) | 530 bis 1.005 775 (17,3) | 630 bis 1.575 1.085 (20,4) |
| | 2 | 750 bis 1.625 1.065 (17,5) | 375 bis 1.000 615 (14,6) | 765 bis 1.670 1.155 (21,1) | 490 bis 1.525 950 (19,5) |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | | 325 bis 1.290 805 (15,9) | 370 bis 1.185 835 (16,2) | 410 bis 1.505 845 (16,0) | 665 bis 985 860 (17,3) |
| Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949) | | | | | |
| Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957) | | --- | entfällt | 680 bis 1.450 ⁶⁾ 940 (15,7) | entfällt |
| - 2. WoBauG (Baujahre ab 1958) | | 535 bis 1.005 740 (14,6) | entfällt | 615 bis 1.155 885 (16,0) | entfällt |
| Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau | | | | | |
| - Baujahre 1949-1989 | | 425 bis 1.375 ⁷⁾ 825 (15,7) | 415 bis 1.015 720 (13,0) | 565 bis 1.515 985 (16,4) | 450 bis 1.485 ⁶⁾ 835 (16,6) |
| - Baujahre ab 1990 | | 545 bis 1.740 ⁸⁾ 1.060 (15,3) | 875 bis 1.515 1.060 (16,2) | 810 bis 2.045 ⁹⁾ 1.330 (17,1) | 810 bis 2.710 1.740 (18,4) |

- 1) Differenzierung nach Altbezirken:
 1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf
 1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow
 2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf
 2 Ost: Friedrichshain, Treptow*, Köpenick*, Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen
- 2) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900
- 3) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918
- 4) Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918
- 5) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 6) nur wenige Kauffälle
- 7) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis 2.800 €/m²
- 8) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 2.100 €/m²
- 9) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 3.900 €/m²

* Aufgrund erheblicher Auswerterückstände im Bezirk Treptow-Köpenick ist hier keine Aussage möglich.

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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



Abb. 37:
Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Wedding,
Müllerstraße/Luxemburger Straße

| Wohn- und Geschäftshäuser | | | | | |
|--|--------------------|---|--|--|--|
| Baujahrsgruppe | Lage ¹⁾ | Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete) | | | |
| | | 2012 Anzahl Kauffälle: 541 | | 2013 Anzahl Kauffälle: 506 | |
| | | westl. Stadtgebiet | östl. Stadtgebiet | westl. Stadtgebiet | östl. Stadtgebiet |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | | | | | |
| einfache Ausstattung ²⁾ | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | 2 | --- | --- | --- | --- |
| mittlere Ausstattung ³⁾ | 1 | 390 bis 795 575 (15,3) | 250 bis 1.330 785 (17,7) | 350 bis 950 680 (14,8) | 520 bis 1.220 995 (--) |
| | 2 | 460 bis 1.345 855 (18,0) | 300 bis 870 560 (16,5) | 875 bis 1.295 1.080 (18,9) | 680 bis 870 770 (17,7) |
| gute Ausstattung ⁴⁾ | 1 | 455 bis 1.065 745 (15,5) | 635 bis 1.475 ⁵⁾ 1.050 (17,9) | 485 bis 1.195 815 (17,1) | 915 bis 1.910 ⁶⁾ 1.400 (21,5) |
| | 2 | 670 bis 1.430 ⁶⁾ 1.075 (18,4) | 430 bis 1.170 800 (16,2) | 775 bis 1.770 ⁶⁾ 1.175 (19,5) | 545 bis 1.170 870 (17,2) |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | | 360 bis 1.455 750 (15,5) | 420 bis 915 685 (13,4) | 500 bis 1.510 965 (15,3) | 915 bis 1.335 ⁹⁾ 1.070 (--) |
| Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949) | | | | | |
| - Baujahre 1949-1989 | | 450 bis 1.300 ⁷⁾ 875 (15,0) | 385 bis 1.250 780 (--) | 525 bis 1.410 ⁷⁾ 955 (14,8) | 325 bis 1.235 680 (13,2) |
| - Baujahre ab 1990 | | 555 bis 2.155 1.310 (14,6) | 410 bis 2.450 1.390 (14,8) | 500 bis 2.010 1.160 (16,5) | 615 bis 2.860 1.635 (18,5) |

- 1) Differenzierung nach Altbezirken:
1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf
1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow
2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf
2 Ost: Friedrichshain, (Treptow*, Köpenick *), Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen
- 2) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900
- 3) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918
- 4) Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918
- 5) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 6) In Kurfürstendammnähe Kaufpreise
2012 bis etwa 2.700 €/m²
2013 bis etwa 4.300 €/m²
- 7) In guten und sehr guten Wohnlagen
2012 bis etwa 2.300 €/m²
2013 bis etwa 2.600 €/m²
- 8) In Mitte Kaufpreise
2012 bis etwa 3.000 €/m²
2013 bis etwa 4.100 €/m²
- 9) nur wenige Kauffälle

* Aufgrund erheblicher Auswerterückstände im Bezirk Treptow-Köpenick ist hier keine Aussage möglich.

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 38:
Büro- und Geschäftshaus

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

| Büro- und Geschäftsimmobilien | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Teilmarkt | Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete) | | | |
| | 2012 Anzahl der Kauffälle: 143 | | 2013 Anzahl der Kauffälle: 126 | |
| | westl. Stadtgebiet | östl. Stadtgebiet ⁶⁾ | westl. Stadtgebiet | östl. Stadtgebiet ⁶⁾ |
| Altbauten (Baujahre vor 1919) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 465 bis 2.480 1.275 (15,8) | 165 bis 3.560 1.630 (16,4) | 310 bis 3.865 1.435 (--) | 1.075 bis 3.065 1.950 ⁸⁾ (19,8) |
| Einzelhandel | --- | --- | 525 bis 1.965 1.320 ¹⁾ (--) | --- |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 345 bis 1.960 1.215 ²⁾ (16,7) | --- | 750 bis 1.055 890 ²⁾ (--) | 800 bis 2.635 1.630 (--) |
| Einzelhandel | --- | --- | --- | --- |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 420 bis 1.415 860 (15,3) | 40 bis 795 350 (--) | 165 bis 2.200 1.235 (11,2) | 270 bis 1.215 730 ²⁾ (--) |
| Einzelhandel | 350 bis 1.390 685 | 165 bis 1.150 540 ²⁾ | 455 bis 2.015 1.185 (10,8) | 190 bis 1.705 1.115 ²⁾ |
| Neubauten (Baujahre ab 1990) | | | | |
| Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 545 bis 2.535 1.560 (14,9) | 505 bis 2.790 1.775 ³⁾ (15,5) | 360 bis 2.610 1.295 (14,1) | 210 bis 3.140 1.615 ⁵⁾ (17,7) |
| Einzelhandel | 1.130 bis 2.450 1.780 ²⁾ | 1.110 bis 2.140 1.520 ²⁾ | 1.240 bis 3.730 ⁴⁾ 1.820 | 515 bis 1.950 1.165 ²⁾ |

⁸⁾ geändert am 08.10.2014

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Nur wenige Kauffälle
- 3) Einzelfälle in zentraler Geschäftslage in Mitte bis etwa 6.800 €/m²
- 4) Im Einzelfall in guter Lage bis rd. 4.900 €/m²
- 5) Überwiegend Verkäufe in zentraler Geschäftslage in Mitte
- 6) ohne Treptow-Köpenick

5.4.1.4 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der übereigneten Renditegrundstücke wurde von den Erwerbern mit der erkennbaren Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. Die Zahl dieser Verkäufe ist nach den dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehenden Informationen in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

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) | |
| | 2012 Anzahl Kauffälle: 10 | 2013 Anzahl Kauffälle: 11 |
| | Altbauten (Baujahre vor 1919) | 1.155 bis 2.225 1.580 ¹⁾ (20,7) |
| Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948) | --- | --- |
| Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949) | --- | 980 bis 1.615 1.250 ¹⁾ (16,2) |

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

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte auch 2013 tendenziell zu. In fast allen Marktsegmenten sind Preissteigerungen zu verzeichnen.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 3.490 (3.265) Verkäufen um 7 % angestiegen. (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel „6.2.2 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 72.)

Bei der Angabe des mittleren Preisniveaus für die einzelnen Teilmarktsegmente wird - soweit möglich - nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen unterschieden. Die daraus ableitbaren Veränderungen 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 2013 (2012) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.064 €/m² (1.886 €/m²) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 161 m² (165 m²) Geschossfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

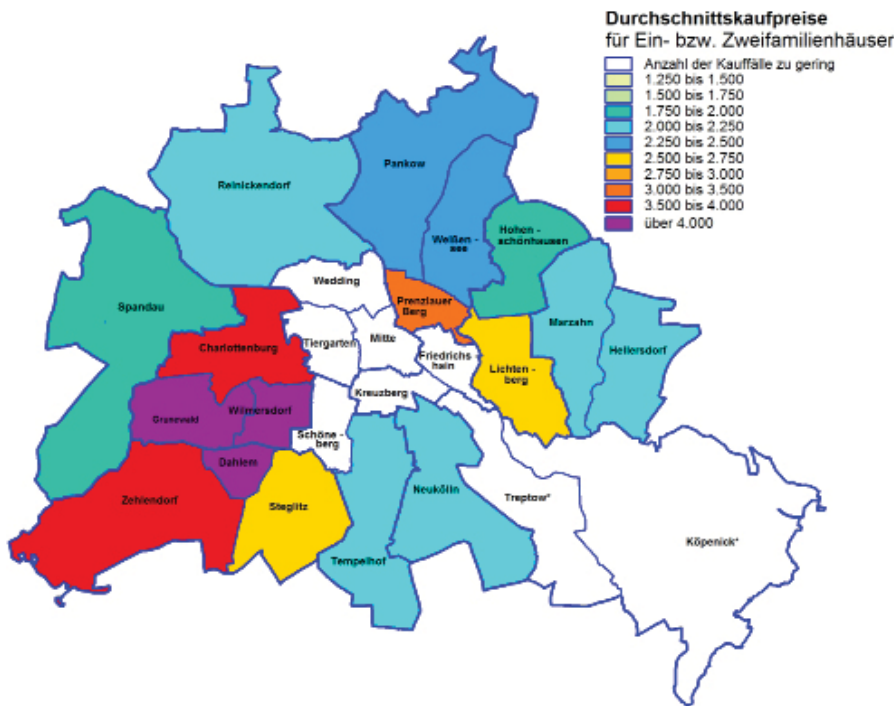
Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche** (vgl. Abschnitt 5.4) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 80/100, bei Villen- und Landhäusern etwa 75/100.

In der folgenden Tabelle sind die auf Wohn-/Nutzfläche bezogenen Kaufpreisspannen, deren Mittelwerte und die jeweils zugrundeliegenden Kauffallzahlen aller im Berichtsjahr veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser auf Altbezirks- bzw. Ortsteilebene zusammengestellt. Die Daten dieser Tabelle sind in Abb. 39 grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohnfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche¹⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Altbezirk bzw. Ortsteil | 2012 Anzahl Kauffälle: 1.767 | | | 2013 Anzahl Kauffälle: 1.800 | | |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------|--------|---------------------------------|-----------------|--------|
| | Anz. | Preisspanne | Mittel | Anz. | Preisspanne | Mittel |
| Mitte | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Tiergarten | 1 | --- | | 0 | --- | |
| Wedding | 2 | --- | | 3 | --- | |
| Prenzlauer Berg | 0 | --- | | 9 | 2.700 bis 4.025 | 3.405 |
| Friedrichshain | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Kreuzberg | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Charlottenburg | 33 | 1.995 bis 4.830 | 3.305 | 15 | 2.250 bis 5.230 | 3.825 |
| Spandau | 228 | 760 bis 2.610 | 1.680 | 235 | 1.180 bis 2.720 | 1.925 |
| Wilmersdorf | 38 | 3.410 bis 4.895 | 4.050 | 25 | 3.065 bis 5.675 | 4.585 |
| Grunewald | 25 | 3.410 bis 5.265 | 4.165 | 20 | 3.935 bis 5.190 | 4.575 |
| Zehlendorf | 133 | 1.900 bis 5.130 | 3.395 | 181 | 2.215 bis 5.365 | 3.780 |
| Dahlem | 22 | 2.840 bis 5.665 | 4.310 | 19 | 3.420 bis 6.090 | 4.920 |
| Schöneberg | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Steglitz | 159 | 1.785 bis 3.195 | 2.515 | 122 | 1.530 bis 3.770 | 2.595 |
| Tempelhof | 193 | 1.385 bis 2.695 | 2.015 | 187 | 1.420 bis 2.950 | 2.180 |
| Neukölln | 176 | 1.220 bis 2.535 | 1.870 | 219 | 1.415 bis 2.670 | 2.085 |
| Treptow | 38 | 1.040 bis 2.200 | 1.625 | 3 | --- | |
| Köpenick | 33 | 1.200 bis 2.695 | 1.825 | 2 | --- | |
| Lichtenberg | 150 | 1.660 bis 2.920 | 2.290 | 131 | 1.900 bis 3.280 | 2.580 |
| Weißensee | 36 | 980 bis 2.580 | 1.710 | 74 | 1.840 bis 2.715 | 2.295 |
| Pankow | 50 | 725 bis 2.935 | 1.785 | 74 | 1.405 bis 3.605 | 2.425 |
| Reinickendorf | 296 | 1.235 bis 3.085 | 2.130 | 321 | 1.310 bis 3.150 | 2.190 |
| Marzahn | 63 | 1.170 bis 2.580 | 1.885 | 68 | 1.190 bis 3.220 | 2.070 |
| Hohenschönhausen | 52 | 1.090 bis 2.240 | 1.740 | 40 | 1.335 bis 2.450 | 1.950 |
| Hellersdorf | 86 | 955 bis 2.915 | 1.860 | 91 | 1.075 bis 3.095 | 2.030 |

- 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“
- 4) Wegen erheblicher Auswerterückstände keine Angaben möglich



* Wegen erheblicher Auswerterückstände keine Angaben möglich

Abb. 39: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2013

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

| Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle | | | | | | |
|---|----------|-------------|-------------|---------|-----------|------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Baujahre | | | | Insgesamt | |
| | vor 1919 | 1919 - 1948 | 1949 - 1989 | ab 1990 | 2013 | 2012 |
| freistehend | 4% | 20% | 20% | 15% | 59% | 58% |
| Doppelhäuser | 0% | 6% | 6% | 7% | 19% | 17% |
| Reihenhäuser | 0% | 5% | 7% | 10% | 22% | 25% |
| insgesamt | 4% | 31% | 33% | 32% | 100% | 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 Bualter 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 genannt.

5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei ca. 60 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt verzeichneten fast alle Marktsegmente ein gestiegenes Preisniveau mit deutlicheren Steigerungen in der östlichen Stadthälfte.

Der Durchschnittspreis aller 2013(2012) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 347.000 € (318.000 €), das sind 2.058 €/m² Geschossfläche (1.887 €/m² Geschossfläche).

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, unterschieden nach westlichem / östlichem Stadtgebiet:

Baujahre vor 1949: 190.000 bis 530.000 € / 120.000 bis 310.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 205.000 bis 395.000 € / 130.000 bis 350.000 €
 Baujahre ab 1990: 260.000 bis 500.000 € / 255.000 bis 425.000 €

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

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Stadtlage | | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
| Baujahrsgruppe | Wohnlage | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| westl. Stadtgebiet | | Anzahl Kauffälle: 770 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 410 bis 1.495 730 | 50 bis 435 165 | 785 bis 2.520 1.555 | ↔ |
| | gute Wohnlage | 405 bis 1.475 830 | 95 bis 470 210 | 1.330 bis 4.025 2.605 | ↑ |
| | sehr gute Wohnlage | 600 bis 1.285 930 | 230 bis 400 285 | 2.855 bis 5.475 3.895 | ↔ |
| | insgesamt: Alt- und Zwischenkriegsbauten | 405 bis 1.495 770 | 50 bis 470 185 | 725 bis 3.240 1.855 | ↔ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 410 bis 1.460 760 | 65 bis 365 155 | 950 bis 2.375 1.645 | ⇒ |
| | gute Wohnlage | 480 bis 1.445 860 | 85 bis 380 180 | 1.585 bis 4.220 2.920 | ↑ |
| | sehr gute Wohnlage | 705 bis 1.495 1.080 | 150 bis 405 275 | 2.750 bis 8.000 4.420 ³⁾ | ↘ |
| | (Baujahre 1971 bis 1999) | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 400 bis 1.360 645 | 60 bis 415 180 | 1.090 bis 2.380 1.710 | ↑ |
| | gute Wohnlage | 430 bis 1.210 670 | 100 bis 340 165 | 1.115 bis 3.010 2.030 | ⇒ |
| | sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| | (Baujahre ab 2000) | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 405 bis 1.270 610 | 105 bis 500 200 | 1.305 bis 2.290 1.800 | ↘ |
| | gute Wohnlage | 440 bis 1.015 705 | 155 bis 345 225 | 2.470 bis 4.225 3.460 | ↔ |
| | sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| | insgesamt: Nachkriegsbauten | 400 bis 1.495 705 | 60 bis 550 180 | 865 bis 2.870 1.770 | ↔ |
| westl. Stadtgebiet insgesamt | | 400 bis 1.495 730 | 50 bis 550 180 | 785 bis 3.015 1.800 | ↔ |

- 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

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Stadtlage | | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
| Baujahrsgruppe | Wohnlage | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| östl. Stadtgebiet⁶⁾ | | Anzahl Kauffälle: 357 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 400 bis 1.455 795 | 55 bis 320 135 | 680 bis 2.145 1.470 | ↑ |
| | gute Wohnlage | 550 bis 1.365 845 | 80 bis 420 175 | 1.180 bis 2.230 1.690 | ↑ |
| | insgesamt: Alt- und Zwischenkriegsbauten | 400 bis 1.455 800 | 55 bis 420 140 | 680 bis 2.230 1.500 | ↑ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 475 bis 1.405 765 | 50 bis 360 115 | 480 bis 3.180 1.685 | ↑ |
| | gute Wohnlage | 485 bis 810 645 | 65 bis 180 120 | 1.610 bis 3.940 2.700 ³⁾ | (↑) |
| | (Baujahre 1990 bis 1999) | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 425 bis 1.240 695 | 70 bis 290 115 | 1.690 bis 3.465 2.685 | ↑ |
| | gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| | (Baujahre ab 2000) | | | | |
| | e+m Wohnlage ¹⁾ | 400 bis 1.200 560 | 70 bis 295 170 | 1.320 bis 2.845 2.045 | ↔ |
| | gute Wohnlage | 505 bis 975 655 | 85 bis 170 125 | 1.285 bis 2.650 2.140 ⁴⁾ | - ⁵⁾ |
| | insgesamt: Nachkriegsbauten | 400 bis 1.407 615 | 50 bis 360 150 | 1.215 bis 3.100 2.115 | ↑ |
| | östl. Stadtgebiet insgesamt | 400 bis 1.455 675 | 50 bis 420 145 | 965 bis 2.965 1.915 | ↑ |

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle, überwiegend in guter Lage in Alt-Hohenschönhausen
- 4) Nur wenige Kauffälle
- 5) Keine Angaben im Vorjahr
- 6) ohne Treptow-Köpenick

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 % gestiegen und liegt nun bei 19 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2013(2012) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 307.000 € (294.000 €), das sind 2.117 €/m² Geschossfläche (1.988 €/m² Geschossfläche).

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften, unterschieden nach westlichem / östlichem Stadtgebiet:

| | |
|-------------------------|---|
| Baujahre vor 1949: | 160.000 bis 370.000 € / 135.000 bis 250.000 € |
| Baujahre 1949 bis 1989: | 175.000 bis 285.000 € / 175.000 bis 210.000 € |
| Baujahre ab 1990: | 265.000 bis 560.000 € / 210.000 bis 290.000 € |

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften

| Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
|--|---|---|--|--------------------------------------|
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 294 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 270 bis 680 490 | 80 bis 290 135 | 940 bis 2.485 1.680 | ↑ |
| gute Wohnlage | 345 bis 670 490 | 100 bis 385 190 | 1.115 bis 4.190 2.605 | ↔ |
| sehr gute Wohnlage | 365 bis 675 555 | 260 bis 340 290 | 1.660 bis 6.335 2.850 ³⁾ | - ⁴⁾ |
| insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 270 bis 680 495 | 80 bis 385 165 | 940 bis 2.915 1.825 | ↑ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 210 bis 680 440 | 70 bis 160 125 | 1.475 bis 1.895 1.695 | ↑ |
| gute Wohnlage | 320 bis 655 470 | 75 bis 250 145 | 1.665 bis 2.830 2.270 | ⇒ |
| Sehr gute Wohnlage | 370 bis 485 430 | 100 bis 170 135 | 3.350 bis 4.100 3.654 ³⁾ | (↑) |
| (Baujahre 1971 - 1999) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 205 bis 660 370 | 65 bis 245 135 | 1.155 bis 2.125 1.670 | ↔ |
| gute Wohnlage | 255 bis 470 330 | 110 bis 165 130 | 1.585 bis 3.245 2.270 | ↑ |
| sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 220 bis 530 355 | 105 bis 185 140 | 1.770 bis 2.565 2.170 | ↔ |
| gute Wohnlage | 280 bis 515 385 | 135 bis 230 185 | 2.690 bis 4.705 3.680 | ↑ |
| sehr gute Wohnlage | 300 bis 315 310 | 180 bis 185 180 | 3.515 bis 3.735 3.645 ⁵⁾ | ↑ |
| insgesamt: Nachkriegsbauten | 205 bis 680 380 | 65 bis 250 140 | 1.190 bis 2.780 1.925 | ↔ |
| westl. Stadtgebiet insgesamt | 205 bis 680 410 | 65 bis 385 150 | 1.105 bis 2.865 1.890 | ↔ |

- 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
 5) Ausschließlich Verkäufe in einem Neubaugebiet im Ortsteil Grunewald

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

| Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften | | | | |
|--|---|---|--|--------------------------------------|
| Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| östl. Stadtgebiet⁵⁾ | | | | |
| Anzahl Kauffälle: 82 | | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 280 bis 680 465 | 40 bis 150 90 | 950 bis 2.585 1.890 | ↑ |
| gute Wohnlage | 395 bis 640 480 | 50 bis 175 115 | 765 bis 3.000 1.585 ³⁾ | --- |
| insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 280 bis 680 470 | 40 bis 175 100 | 595 bis 2.585 1.640 | ↑ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre 1990 -1999) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 245 bis 630 445 | 65 bis 150 105 | 1.980 bis 3.525 2.665 ³⁾ | (↑) |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 200 bis 550 360 | 65 bis 210 130 | 1.485 bis 2.310 1.805 | ↘ |
| gute Wohnlage | 315 bis 385 360 | 140 bis 175 160 | 1.950 bis 4.200 2.965 ³⁾ | -4) |
| insgesamt: Nachkriegsbauten | 280 bis 630 370 | 65 bis 210 130 | 1.410 bis 2.365 1.815 | ↘ |
| östl. Stadtgebiet insgesamt | 200 bis 680 395 | 40 bis 210 120 | 1.165 bis 2.500 1.810 | ↘ |

- 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
- 5) ohne Treptow-Köpenick

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

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt bei rd. 22 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3% gesunken. Auch hier zeigt sich zum Teil ein deutlich gestiegenes Preisniveau.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2013 (2012) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 294.000 € (260.000 €), das sind 1.993 €/m² (1.800 €/m²) Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke, unterschieden nach westlichem / östlichem Stadtgebiet:

Baujahre vor 1949: 140.000 bis 360.000 € / keine Angabe möglich
 Baujahre 1949 bis 1989: 150.000 bis 300.000 € / keine Angabe möglich
 Baujahre ab 1990: 210.000 bis 325.000 € / 205.000 bis 295.000 €



Abb. 40:
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“, Ortsteil Lichterfelde

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser

| Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
|--|---|---|--|--------------------------------------|
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 318 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 130 bis 545 275 | 65 bis 250 125 | 1.120 bis 2.260 1.715 | ↑ |
| gute Wohnlage | 160 bis 690 325 | 80 bis 435 150 | 2.375 bis 3.655 2.940 | ↑ |
| sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | 130 bis 690 290 | 65 bis 435 135 | 1.015 bis 2.890 1.855 | ↑ |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 165 bis 685 325 | 80 bis 175 115 | 1.035 bis 1.885 1.445 | ⇒ |
| gute Wohnlage | 215 bis 640 375 | 105 bis 200 130 | 1560 bis 4.000 2.705 | ↑ |
| sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre 1971 - 1999) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 115 bis 450 270 | 95 bis 230 130 | 1.140 bis 2.160 1.665 | ↑ |
| gute Wohnlage | 265 bis 445 345 | 95 bis 160 130 | 1.905 bis 3.195 2.440 | ↑ |
| sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 145 bis 390 250 | 120 bis 200 155 | 1.200 bis 1.980 1.535 | ↓ |
| gute Wohnlage | 175 bis 545 260 | 150 bis 225 200 | 2.515 bis 3.290 2.895 | ↔ |
| sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| insgesamt: Nachkriegsbauten | 115 bis 700 295 | 80 bis 230 140 | 945 bis 2.735 1.700 | ⇒ |
| westl. Stadtgebiet insgesamt | 115 bis 700 295 | 65 bis 435 140 | 945 bis 2.750 1.725 | ⇒ |

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

| Ein- und Zweifamilienreihenhäuser | | | | |
|--|---|---|---|--------------------------------------|
| Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Geschoss- fläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossflä- che €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| östl. Stadtgebiet³⁾ | Anzahl Kauffälle: 159 | | | |
| Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | --- ²⁾ | --- | --- | --- |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| gesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten | --- | --- | --- | --- |
| Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | --- | --- | --- | --- |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre 1990 - 1999) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | --- | --- | --- | --- |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| (Baujahre ab 2000) | | | | |
| e+m Wohnlage ¹⁾ | 130 bis 445 205 | 65 bis 270 150 | 1.245 bis 2.565 1.800 | ↔ |
| gute Wohnlage | --- | --- | --- | --- |
| insgesamt: Nachkriegsbauten | 130 bis 540 205 | 65 bis 270 150 | 1.245 bis 2.540 1.790 | ↔ |
| östl. Stadtgebiet insgesamt | 130 bis 695 210 | 65 bis 270 140 | 1.245 bis 2.540 1.785 | ↔ |

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
 - 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
 - 3) ohne Treptow-Köpenick
- 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. 41: Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

1) incl. mehrerer Verkäufe von Objekten in Top-Lagen mit Kaufpreisen bis 7.300 €/m² bei Geschossflächen von 450 bis 650

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %

5.4.2.4 Townhäuser

Bei Townhäusern 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 2013 (2012) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 795.000 € (1.260.000€¹⁾).

| Townhäuser | | | | |
|---------------|---|------------------------------------|--|-------------------------------|
| Stadtlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | |
| | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | Änderung gegenüber Vorjahr |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 17 | | | |
| Erstverkäufe | 245 | 225 | 2.195 bis 4.175 ¹⁾ 2.780 | ↑ |

Typische Kaufpreisspanne (im gesamten Stadtgebiet):

Erstverkäufe: 380.000 bis 675.000 €

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 42: Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

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 geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Zehlendorf, Dahlem, Grunewald, Westend und Frohnau. 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 ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Nur wenige Kauffälle
- 3) 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

| Villen- und Landhäuser | | | | | |
|---------------------------|---|------------------------------------|------------------|--|-------------------------------|
| Stadtlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2013 | | | | Änderung gegenüber Vorjahr |
| | Grundstücksfläche Ø m ² | Geschossfläche Ø m ² | Kaufpreis Ø € | Kaufpreis/ Geschossfläche €/m ² | |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 49 | | | | |
| mittlere Wohnlage | 1.480 | 420 | 825.000 | 1.995 ²⁾ | - ³⁾ |
| gute Wohnlage | 1.255 | 420 | 1.410.000 | 3.180 | ↑ |
| sehr gute Wohnlage | 1.790 | 750 | 2.830.000 | 3.615 | ↗ |
| östl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 1 | | | | |
| Alle Wohnlagen | --- ¹⁾ | --- | --- | --- | --- |

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 siehe Kapitel 7, S. 81.

Wie auch in den letzten Jahren, setzte sich der Preisanstieg auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Vom Preisanstieg betroffen waren im Berichtsjahr in erster Linie wieder gut ausgestattete, auch umfassend modernisierte Wohnungen in zeitgemäß hochwertiger Ausstattung in besonders nachgefragten zentralen Stadtlagen. Dazu zählen vor allem die Ortsteile Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg.

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2013 (2012) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 2.260 €/m² (1.954 €/m²) Wohnfläche. Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – betrug 76,6 m² (73,7 m²).

Abb. 43 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2013 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 der Umsatzschwerpunkt vermehrt auf die inneren Stadträume, insbesondere in die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

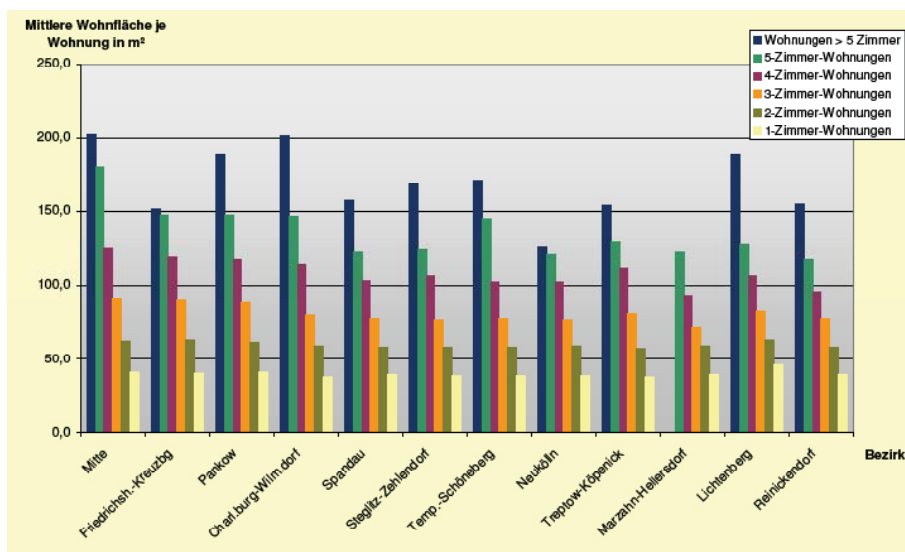


Abb. 43: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind für das Jahr 2013 in der folgenden Abb. 44 dargestellt.

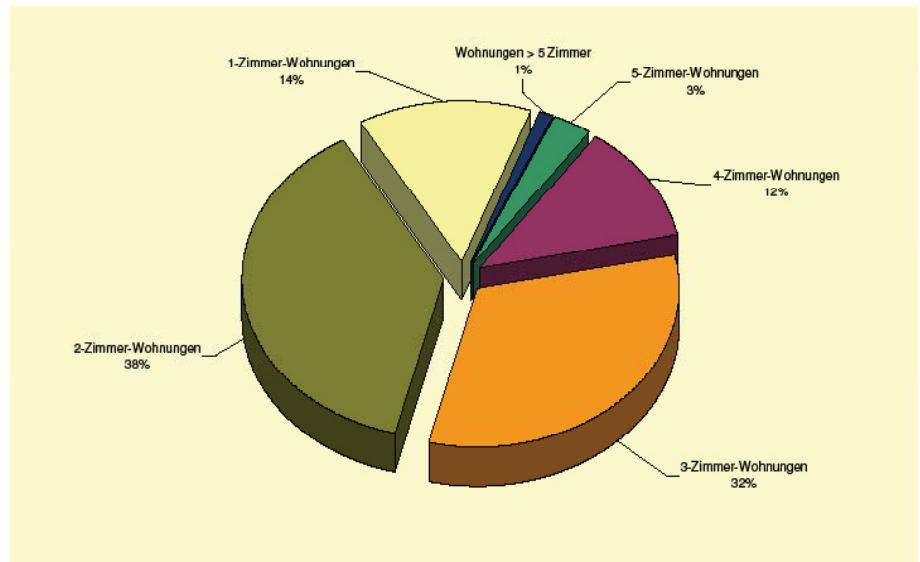


Abb. 44: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 45. Das mit durchschnittlich 4.440 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde wieder im Ortsteil Dahlem ermittelt (*in 2012: 4.655 €/m² Wohnfläche*). Hier wurden wie auch schon im Vorjahr eine größere Anzahl von Wohnungen im ehemaligen US-Headquarter in der Clayallee im Hochpreissegment verkauft. Im östlichen Stadtgebiet findet sich das höchste Kaufpreisniveau mit 3.685 €/m² Wohnfläche weiterhin im Ortsteil Mitte (*in 2012: 3.505 €/m² Wohnfläche*). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit über 4 Mio. € in der Nähe der Friedrichstraße erzielt.

Die berlinweite Verteilung der Durchschnittskaufpreise sind in der nachfolgenden Grafik ersichtlich und in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführt.

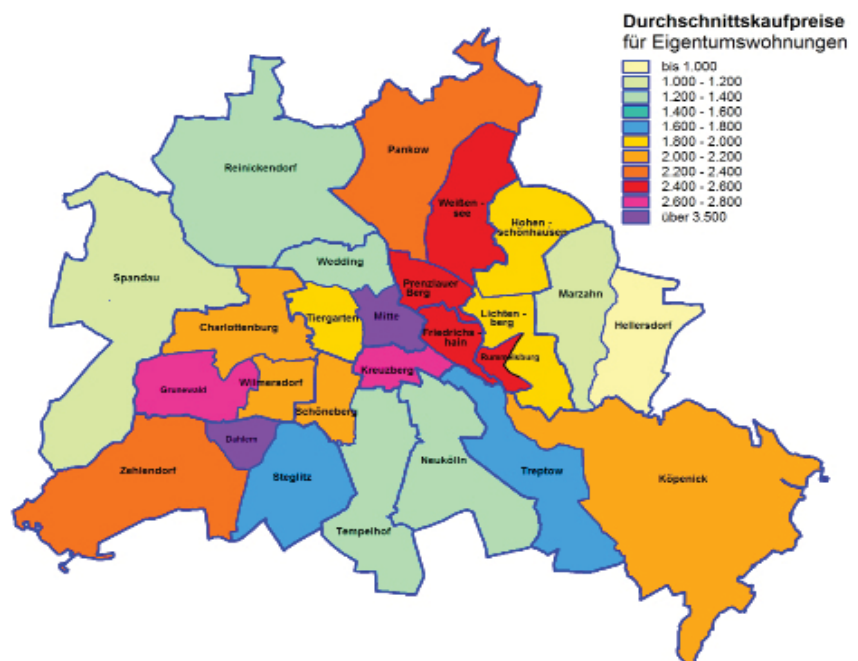


Abb. 45: Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2013

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

| Altbezirk bzw. Ortsteil | 2012 | | | 2013 | | |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|--------|--------------------------|-----------------|--------|
| | Anzahl Kauffälle: 17.307 | | | Anzahl Kauffälle: 18.016 | | |
| | Anz. | Preisspanne | Mittel | Anz. | Preisspanne | Mittel |
| Mitte | 1.329 | 1.950 bis 5.010 | 3.505 | 1.343 | 2.130 bis 5.155 | 3.685 |
| Tiergarten | 531 | 570 bis 3.195 | 1.710 | 607 | 695 bis 3.515 | 1.890 |
| Wedding | 523 | 750 bis 1.440 | 1.080 | 480 | 795 bis 1.910 | 1.330 |
| Prenzlauer Berg | 1.269 | 1.330 bis 3.395 | 2.280 | 1.419 | 1.405 bis 3.705 | 2.505 |
| Friedrichshain | 1.199 | 1.355 bis 3.300 | 2.290 | 1.497 | 1.445 bis 3.660 | 2.540 |
| Kreuzberg | 705 | 1.240 bis 3.380 | 2.290 | 780 | 1.510 bis 4.180 | 2.790 |
| Charlottenburg | 1.437 | 775 bis 2.990 | 1.790 | 1.456 | 845 bis 3.755 | 2.160 |
| Spandau | 693 | 440 bis 1.880 | 1.035 | 758 | 470 bis 1.990 | 1.120 |
| Wilmerdorf | 1.431 | 700 bis 3.255 | 1.795 | 1.282 | 870 bis 3.765 | 2.150 |
| Grunewald | 104 | 1.100 bis 4.315 | 2.435 | 110 | 1.330 bis 4.940 | 2.800 |
| Zehlendorf | 654 | 490 bis 4.805 | 2.470 | 502 | 695 bis 4.305 | 2.255 |
| Dahlem | 207 | 3.375 bis 5.545 | 4.655 | 139 | 2.680 bis 5.865 | 4.440 |
| Schöneberg | 1.138 | 815 bis 2.865 | 1.725 | 1.245 | 855 bis 3.460 | 2.025 |
| Steglitz | 999 | 620 bis 2.630 | 1.470 | 951 | 615 bis 3.070 | 1.685 |
| Tempelhof | 862 | 730 bis 1.805 | 1.215 | 762 | 750 bis 2.080 | 1.360 |
| Neukölln | 1.217 | 615 bis 2.075 | 1.315 | 1.080 | 660 bis 2.135 | 1.315 |
| Treptow | 369 | 510 bis 2.325 | 1.250 | 363 | 630 bis 3.110 | 1.685 |
| Köpenick | 496 | 790 bis 3.670 | 2.095 | 510 | 930 bis 3.450 | 2.120 |
| Lichtenberg | 342 | 710 bis 2.305 | 1.455 | 481 | 1.000 bis 3.005 | 1.960 |
| Rummelsburg | 82 | 940 bis 2.710 | 1.640 | 143 | 1.855 bis 3.075 | 2.400 |
| Weißensee | 250 | 1.065 bis 3.285 | 2.145 | 332 | 1.345 bis 3.485 | 2.410 |
| Pankow | 784 | 1.050 bis 3.130 | 2.075 | 816 | 1.205 bis 3.370 | 2.265 |
| Reinickendorf | 813 | 575 bis 2.155 | 1.235 | 861 | 650 bis 2.095 | 1.255 |
| Marzahn | 85 | 520 bis 1.645 | 965 | 96 | 705 bis 1.740 | 1.065 |
| Hohenschönhausen | 88 | 520 bis 2.745 | 1.445 | 278 | 1.615 bis 2.470 | 2.000 |
| Hellersdorf | 93 | 470 bis 1.330 | 730 | 117 | 455 bis 1.380 | 840 |

Die nachstehende Grafik (Abb. 46) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

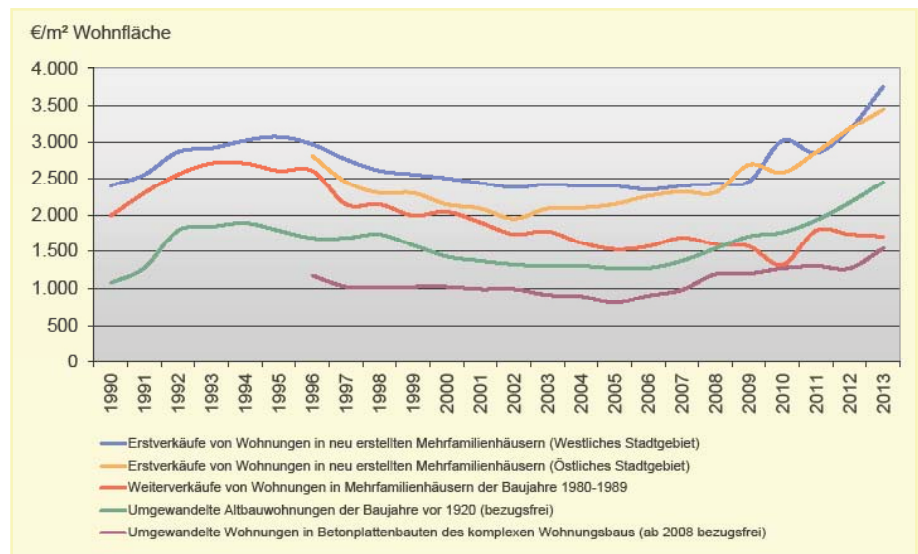


Abb. 46:

Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

Die Tabellen in den Abschnitten 5.5.1 bis 5.5.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des Wohneigentums im Berichtsjahr. Ausgewiesen sind charakteristische **Preisspannen** und gerundete **arithmetische Mittelwerte 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 geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Bodenwertniveaus zeigen sich bei Erstverkäufen weiterhin Abweichungen im Preisniveau zwischen dem westlichen und dem östlichen Stadtgebiet.

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.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
|---------------------------|--|--|
| | 2012 | 2013 |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 258 | |
| einfach | 2.120 bis 4.350 3.250 | 2.560 bis 4.140 3.420 |
| mittel | 2.320 bis 3.940 3.180 | 2.510 bis 4.900 3.760 |
| gut | 2.200 bis 4.450 ¹⁾ 3.360 | 2.710 bis 6.020 ¹⁾ 4.320 |
| sehr gut | --- ²⁾ | --- ²⁾ |
| östl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 911 | |
| einfach | 1.900 bis 4.280 ³⁾ 3.000 | 1.910 bis 4.650 ³⁾ 3.230 |
| mittel | 2.000 bis 4.360 ⁴⁾ 3.180 | 2.070 bis 4.960 ⁴⁾ 3.450 |
| gut | 2.050 bis 6.910 ⁵⁾ 4.100 | 2.190 bis 6.660 ⁵⁾ 3.780 |

- 1) Einzelfälle in Mitte und Charlottenburg
2012: bis ca. 6.800 €/m²
2013: bis ca. 7.480 €/m²
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren Daten zu gering
- 3) Einzelfälle in Mitte
2012: bis ca. 6.300 €/m²
2013: bis ca. 7.300 €/m²
- 4) Einzelfälle in Mitte und Prenzlauer Berg
2012: bis ca. 6.250 €/m²
2013: nur Mitte bis ca. 6.370 €/m²
- 5) Einzelfälle in Mitte
2012: über 13.000 €/m²
2013: bis ca. 10.550 €/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**).

Im gesamten Stadtgebiet werden in dieser Rechtsform im Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert. Im Jahr 2013 stieg die Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um fast 50 % gegenüber dem Vorjahr.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime

| Stadtlage Gebäudeart | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
|-----------------------------------|--|--|
| | 2012 | 2013 |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 22 | |
| freistehende Einfamilienhäuser | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ |
| Doppelhaushälften | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ |
| Reihenhäuser | 1.300 bis 1.750 ²⁾ 1.690 | 1.450 bis 2.000 ²⁾ 1.670 |
| östl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 16 | |
| freistehende Einfamilienhäuser | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ |
| Doppelhaushälften | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ |
| Reihenhäuser | 1.620 bis 3.180 2.390 | 2.230 bis 3.240 ³⁾ 2.730 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren Daten zu gering
- 2) Überwiegend Verkäufe in einem Neubaugebiet im Ortsteil Haselhorst
- 3) Überwiegend Verkäufe in einem Neubaugebiet im Ortsteil Karlshorst

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.

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 größere Teil der Weiterverkäufe mit fast 70 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über die Preisniveaus dieses Teilmarktes. In fast allen Bereichen sind Steigerungen, allerdings in unterschiedlicher Höhe, 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 | |
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 70 | Anzahl Kauffälle: 49 | Anzahl Kauffälle: 213 | Anzahl Kauffälle: 258 |
| einfach | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ | 750 bis 1.340 1.030 | 820 bis 1.410 1.120 |
| mittel | 670 bis 1.630 1.190 | 740 bis 1.590 1.250 | 730 bis 1.670 1.180 | 850 bis 1.710 1.280 |
| gut | 780 bis 2.620 ²⁾ 1.670 | 840 bis 1.790 1.390 | 910 bis 1.950 1.430 | 920 bis 2.400 1.580 |
| sehr gut | 1.030 bis 2.250 1.610 | 830 bis 3.120 1.810 | 1.340 bis 2.760 1.810 | 1.050 bis 3.480 ³⁾ 2.420 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Vermehrt Verkäufe im oberen Preissegment
- 3) Einzelfälle im OT Grunewald bis etwa 5.670 €/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 | |
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 251 | Anzahl Kauffälle: 255 | Anzahl Kauffälle: 52 | Anzahl Kauffälle: 57 |
| einfach | 680 bis 1.400 1.030 | 620 bis 1.620 1.120 | 1.090 bis 2.090 1.550 | 1.260 bis 1.990 1.610 |
| mittel | 860 bis 2.040 1.400 | 910 bis 2.200 1.530 | 1.080 bis 2.410 1.740 | 1.110 bis 2.390 1.710 |
| gut | 1.050 bis 2.830 ¹⁾ 1.830 | 1.090 bis 2.810 1.930 | 1.780 bis 2.770 2.170 | 2.000 bis 3.240 ³⁾ 2.460 |
| sehr gut | 1.790 bis 3.420 2.630 | 1.250 bis 3.540 ²⁾ 2.520 | --- ⁴⁾ | --- ⁴⁾ |

- 1) Einzelpreise bis über 3.900 €/m²
- 2) Einzelpreise bis etwa 5.650 €/m²
- 3) Einzelpreise bis etwa 5.380 €/m²
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 2009, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|
| | Baujahre 1990 bis 1999 | | Baujahre 2000 bis 2009 | |
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 181 | Anzahl Kauffälle: 222 | Anzahl Kauffälle: 79 | Anzahl Kauffälle: 74 |
| einfach | 1.060 bis 2.320 ¹⁾ 1.600 | 1.290 bis 2.290 1.790 | 1.370 bis 2.830 ⁷⁾ 1.900 | --- ²⁾ |
| mittel | 1.310 bis 2.250 1.810 | 1.280 bis 2.740 1.980 | 1.590 bis 3.140 2.420 | 1.510 bis 3.120 2.180 |
| gut | 1.600 bis 3.580 2.550 | 1.770 bis 3.290 2.720 | 2.440 bis 5.010 3.680 | 2.250 bis 6.070 ⁸⁾ 4.160 |
| sehr gut | --- ²⁾ | --- ²⁾ | --- ²⁾ | --- ²⁾ |
| östl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 493 | Anzahl Kauffälle: 521 | Anzahl Kauffälle: 89 | Anzahl Kauffälle: 118 |
| einfach | 1.030 bis 2.970 1.960 | 1.080 bis 3.280 ⁴⁾ 2.140 | 1.650 bis 3.870 2.810 | 1.970 bis 3.900 3.070 |
| mittel | 910 bis 2.250 1.570 | 1.090 bis 2.280 ⁵⁾ 1.690 | 1.570 bis 3.540 2.550 | 2.270 bis 4.710 3.650 |
| gut | 1.000 bis 2.170 ³⁾ 1.630 | 1.380 bis 2.400 ⁶⁾ 1.880 | 2.150 bis 4.690 3.810 | 1.980 bis 5.290 3.320 |

- 1) Kauffälle in einer Wohnanlage bis ca. 4.400 €/m²
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Einzelfälle in Mitte bis über 6.000 €/m²
- 4) Einzelfälle überwiegend in Mitte bis ca 5.080 €/m²
- 5) Einzelfälle überwiegend in Mitte bis ca 3.570 €/m²
- 6) Einzelfälle überwiegend in Mitte bis ca 5.650 €/m²
- 7) Nur wenige Kauffälle
- 8) Verkäufe im oberen Preisbereich nahe Potsdamer Platz

5.5.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Weiterveräußerte Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums waren in der Regel im westlichen Stadtgebiet Berlins nicht älter als 35 Jahre, im östlichen Stadtgebiet nicht älter als 20 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei übergeben.

| Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden | | |
|---|--|--|
| Stadtlage Gebäudeart | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
| | 2012 | 2013 |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 137 | Anzahl Kauffälle: 178 |
| freistehende Einfamilienhäuser | 930 bis 3.150 2.090 | 1.710 bis 3.220 2.420 |
| Doppelhaushälften | 1.540 bis 2.740 ¹⁾ 2.160 | 1.570 bis 2.880 ¹⁾ 2.240 |
| Reihenhäuser | 1.260 bis 3.510 ²⁾ 2.270 | 1.130 bis 3.810 ²⁾ 2.390 |
| östl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 101 | Anzahl Kauffälle: 84 |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1.350 bis 2.830 2.070 | 1.270 bis 2.650 1.940 |
| Doppelhaushälften | 1.190 bis 2.160 1.660 | 1.340 bis 2.660 1.940 |
| Reihenhäuser | 1.320 bis 1.830 1.600 | 1.270 bis 1.910 1.560 |

1) Einzelfälle

2012: bis ca. 4.200 €/m²

2013: bis ca. 4.570 €/m²

2) Einzelfälle in guter und sehr guter Wohnlage

2012: bis ca. 7.700 €/m²

2013: bis ca. 5.250 €/m²

5.5.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime

Diese Art des Wohnungseigentums besteht im westlichen Stadtgebiet seit den 50er Jahren und im östlichen Stadtgebiet seit etwa 1992. In der weit überwiegenden 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 2013 vgl. Kapitel 7, S. 81.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auf diesem Teilmarkt auch 2013 zu weiteren Preissteigerungen, die vor allem bei bezugsfreien Wohnungen zu beobachten waren.

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 Stadtgebieten sind nicht erkennbar.

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920 | | | | |
|--|--|----------------------------|--|--|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2012 | | 2013 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 1.661 | Anzahl Kauffälle: 2.637 | Anzahl Kauffälle: 1.634 | Anzahl Kauffälle: 2.956 |
| einfach | 710 bis 2.290 1.480 | 1.020 bis 3.190 2.130 | 910 bis 2.460 1.660 | 1.350 bis 3.500 ³⁾ 2.430 |
| mittel | 1.010 bis 2.480 1.760 | 1.150 bis 3.250 2.170 | 1.350 bis 2.670 2.010 | 1.520 bis 3.410 ⁴⁾ 2.450 |
| gut | 1.170 bis 2.610 1.910 | 1.340 bis 3.430 2.380 | 1.130 bis 2.850 ²⁾ 1.970 | 1.540 bis 4.040 ⁵⁾ 2.760 |
| sehr gut | --- ¹⁾ | 1.130 bis 4.080 2.720 | --- ¹⁾ | 1.380 bis 3.890 2.730 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren Daten zu gering
- 2) Einzelfälle bis 4.900 €/m²
- 3) Einzelfälle bis 4.970 €/m²
- 4) Einzelfälle bis 5.100 €/m²
- 5) Einzelfälle bis 13.000 €/m² nahe Wittenbergplatz

• **Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949**

Unterschiede im Preisverhalten zwischen den beiden Stadtgebieten sind nicht erkennbar.

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1920 bis 1949) | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2012 | | 2013 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 1.033 | Anzahl Kauffälle: 647 | Anzahl Kauffälle: 750 | Anzahl Kauffälle: 605 |
| einfach | 820 bis 1.440 1.150 | 710 bis 1.630 1.140 | 930 bis 1.470 1.190 | 790 bis 2.090 ²⁾ 1.290 |
| mittel | 800 bis 1.700 1.240 | 800 bis 2.210 ¹⁾ 1.430 | 1.030 bis 1.670 1.340 | 900 bis 2.390 1.540 |
| gut | 1.000 bis 1.900 1.390 | 1.080 bis 2.550 1.720 | 1.280 bis 1.930 1.580 | 1.170 bis 3.120 ³⁾ 2.100 |
| sehr gut | 1.020 bis 1.550 1.290 | 1.220 bis 2.360 1.820 | 1.250 bis 1.830 1.350 | 1.360 bis 3.150 2.010 |

- 1) In Einzelfällen bis ca. 5.450 €/m²
- 2) Viele Verkäufe in einer WA im oberen Preissegment
- 3) In Einzelfällen bis ca. 5.480 €/m²

• **Sozialer Wohnungsbau im westlichen Stadtgebiet**

Historisch bedingt finden sich umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus¹ nur im westlichen Stadtgebiet.

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950) | | | | |
|--|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2012 | | 2013 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 901 | Anzahl Kauffälle: 1.086 | Anzahl Kauffälle: 883 | Anzahl Kauffälle: 994 |
| einfach | 670 bis 1.360 880 | 680 bis 1.580 990 | 720 bis 1.240 970 | 730 bis 1.600 1.140 |
| mittel | 690 bis 1.560 1.090 | 780 bis 1.890 1.300 | 790 bis 1.800 1.260 | 800 bis 2.070 1.390 |
| gut | 890 bis 2.210 1.480 | 1.010 bis 2.460 1.710 | 1.010 bis 2.100 1.550 | 1.300 bis 2.820 2.030 |
| sehr gut | --- ¹⁾ | 1.330 bis 2.070 1.730 | 980 bis 1.890 1.450 | --- ¹⁾ |

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

• **Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im westlichen Stadtgebiet**

Dieser Teilmarkt umfasst den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre seit 1950 im westlichen Stadtgebiet.

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 | | | |
| | 2012 | | 2013 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| westl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 35 | Anzahl Kauffälle: 94 | Anzahl Kauffälle: 19 | Anzahl Kauffälle: 96 |
| einfach | 720 bis 1.170 940 | 760 bis 1.430 1.120 | 720 bis 1.170 980 | 850 bis 1.510 1.130 |
| mittel | 800 bis 1.880 1.220 | 620 bis 1.900 1.220 | --- ¹⁾ | 640 bis 2.010 1.250 |
| gut | 1.090 bis 2.340 1.720 | 870 bis 2.880 1.900 | --- ¹⁾ | 1.120 bis 2.650 1.940 |
| sehr gut | --- ¹⁾ | 1.250 bis 3.060 2.110 | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ |

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

1) Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, die mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms errichtet wurden; auch dann, wenn die Mittel in der Zwischenzeit getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet

Im östlichen Stadtgebiet wurde die weit überwiegende Zahl aller in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Betonplattenbauweise errichtet. Zum Verkauf kommen Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1965 und 1991 errichtet wurden. Sie sind den einfachen und mittleren, nur relativ selten den guten Wohnlagen zuzurechnen. Außerhalb des zentralen Stadtbereichs konnten lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden, unabhängig davon, ob es sich um Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen oder um Weiterverkäufe handelte.



Abb. 47:
Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet Berlins

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990) | | | | |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | | | |
| | 2012 | | 2013 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| östl. Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle: 163 | Anzahl Kauffälle: 259 | Anzahl Kauffälle: 157 | Anzahl Kauffälle: 249 |
| einfach | 500 bis 1.570 990 | 340 bis 1.700 860 | 480 bis 1.800 1.180 | 500 bis 1.890 950 |
| mittel | 510 bis 2.070 1.190 | 460 bis 2.480 ¹⁾ 1.270 | 700 bis 2.140 1.260 | 690 bis 2.850 1.540 |

1) Im Ortsteil Mitte in zentraler Lage bis etwa 3.780 €/m²

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelte Eigenheime stellen nach wie vor nur ein untergeordnetes Marktsegment dar. Von den verkauften Objekten lagen über 80 % im westlichen Stadtgebiet. Ein markanter Preisunterschied ist zwischen beiden Stadtgebieten nicht auszumachen. 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 | |
| | 2012 | 2013 |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 57 | Anzahl Kauffälle: 89 |
| Altbauten (bis 1918) | --- ¹⁾ | --- ¹⁾ |
| Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948) | 1.110 bis 2.970 1.720 | 790 bis 2.800 ²⁾ 1.430 |
| Nachkriegsbauten (ab 1949) | 1.190 bis 2.750 1.700 | 1.120 bis 3.010 1.940 |

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
2) Einzelfälle in guter Wohnlage bis ca. 5.300 €/m²

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 48:
Wohnung in ausgebautem Dachraum im Ortsteil
Wilmerdorf

Unabhängig vom Baualter der Gebäude und von der Lage im Stadtgebiet wurden für die in der Regel bezugsfrei veräußerten Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern – im westlichen Stadtgebiet weitestgehend seit Mitte der 80er Jahre, im östlichen Stadtgebiet erst seit den 90er Jahren ausgebaut – Kaufpreise in den hier tabellarisch dargestellten Preisbereichen erzielt. Einflüsse der Wohnlage sind nicht erkennbar.

Diese Art von Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren überwiegend in den bevorzugten Lagen der Ortsteile Mitte, Friedrichshain, 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 bestimmt.

| Wohnungen in ausgebauten Dachräumen | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Stadtlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
| | 2012 | 2013 |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 406 | Anzahl Kauffälle: 412 |
| Erstverkäufe nach Dachraumausbau | 2.050 bis 4.550 ¹⁾ 3.320 | 2.410 bis 4.910 ²⁾ 3.760 |
| Weiterverkäufe | 1.060 bis 3.330 ¹⁾ 2.150 | 1.100 bis 3.650 ³⁾ 2.340 |

- 1) Im Einzelfall bei Erst- und Weiterverkäufen bis ca. 5.540 €/m²
- 2) Im Einzelfall bis ca. 8.000 €/m²
- 3) Im Einzelfall bis ca. 6.780 €/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 auf dem Grundstücksmarkt nicht erkennbar. In der Kaufpreissammlung wird daher der Begriff „Loft“ nur für Wohnungen verwendet, die durch Umbau von Fabriketagen entstanden sind und aus einem ggf. von Stützen unterbrochenen Großraum ohne feste Raumaufteilung (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.

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 westlichen Stadtgebiet verkauften Objekte sind meist älter als 30 Jahre. Die im östlichen Stadtgebiet durchgeführten Verkäufe betreffen zur Hälfte Wohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1993. Eine Abhängigkeit zwischen dem Baualter und den erzielten Preisen pro m² Wohnfläche ist bei den Verkäufen nicht erkennbar. Markante Preisunterschiede zwischen den Stadtgebieten waren nicht erkennbar, somit werden die Preise für den gesamten Stadtbereich dargestellt.

| Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern | | |
|---|--|------------------------|
| Stadtlage Wohnlage | Preisniveau in €/m ² Wohnfläche | |
| | 2012 | 2013 |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 45 | Anzahl Kauffälle: 52 |
| einfach bis gut | 680 bis 2.260 1.350 | 770 bis 2.500 1.630 |

5.5.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen lediglich nachrangig.

| Teileigentum | | |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Stadtlage Art des Teileigentums | Preisniveau in €/m ² Nutzfläche | |
| | 2012 ⁵⁾ | 2013 |
| Berlin | Anzahl Kauffälle: 753 | Anzahl Kauffälle: 791 |
| Unausgebaute Dachräume | 110 bis 1.400 620 | 120 bis 1.400 700 |
| Keller | 80 bis 620 ¹⁾ 350 | 90 bis 960 400 |
| Verkaufsräume / Ladenflächen | 350 bis 2.900 ²⁾ 1.450 | 380 bis 2.970 ²⁾ 1.520 |
| Büroflächen / Praxisräume | 460 bis 2.490 ³⁾ 1.480 | 640 bis 2.900 ³⁾ 1.670 |
| Sonstige Gewerberäume | 210 bis 2.850 1.470 | 440 bis 3.300 ⁴⁾ 1.760 |
| Absolutes Preisniveau in € | | |
| | Anzahl Kauffälle: 1.914 | Anzahl Kauffälle: 2.121 |
| Kfz-Stellplätze | 5.000 bis 40.000 € ⁵⁾ | 5.000 bis 45.000 € ⁵⁾ |
| Garagen | 5.000 bis 35.000 € | 5.000 bis 30.000 € |

- 1) Nur wenige Kauffälle
- 2) In Einzelfällen
2012: bis etwa 5.560 €/m²
2013: bis etwa 7.000 €/m²
- 3) In Einzelfällen
2012: bis etwa 3.160 €/m²
2013: bis etwa 4.480 €/m²
- 4) Einzelfälle bis etwa 6.300 €/m²
- 5) In Einzelfällen
2012: bis etwa 60.000 €/m²
2013: bis etwa 60.000 €/m²
- 6) im Nachgang korrigierte Vorjahreswerte

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die verkauften Teileigentumseinheiten liegen in überwiegender Zahl auch 2013 wieder in Altbauten: rd. 65 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne. 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 die Zugangsmöglichkeit zu den Räumen beeinflusst sein. Die Flächen der 2013 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 m².

Verkaufsräume / Ladenflächen sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2013 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 30 m² und 250 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 2013 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 30 m² und ca. 280 m² Nutzfläche.

Sonstige Gewerberäume können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. 67 % der Kauffälle lagen in einem bis 1920 errichteten Gebäude. Rund 50 % der veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Schöneberg.

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 Verkäufen entfielen nur rd. 5 % auf den Verkauf von Garagen.

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013

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 2013 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 2013 insgesamt

35.215 Kauffälle (2012: 33.581)

über Immobilien übermittelt. Hierin enthalten sind alle Fälle der Übereignung gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder des Tausches von Immobilien sowie der Bestellung und des Verkaufs von Erbbaurechten. Nicht erfasst sind unentgeltliche Übereignungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobilienaustausch.

Immobilien, die im Rahmen von Gesellschafts- bzw. Unternehmensverkäufen (wie beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet wurden, sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Eine Übersendungspflicht solcher Verträge an den Gutachterausschuss durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches besteht nicht.

Die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt ist 2013 gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen und hat damit einen historischen Höchstwert erreicht. Den größten Anstieg verbuchte in diesem Jahr der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit einer Steigerung von 8 % auf 5.909 (5.453) Kauffälle. Das Wohnungs- und Teileigentum verzeichnete eine Steigerung um 5 % auf 27.141 (25.811) Kauffälle, der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke einen Rückgang um -7 % auf 2.165 (2.317) Kauffälle.

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt mit einem Anteil von rd. 67 % der im Jahr 2013 getätigten Kauffälle weiterhin im östlichen Stadtgebiet. Allein rd. 18 % der berlinweit verkauften unbebauten Grundstücke lagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, rd. 17 % in Pankow und rd. 15 % in Treptow-Köpenick (s. Tabelle "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013").

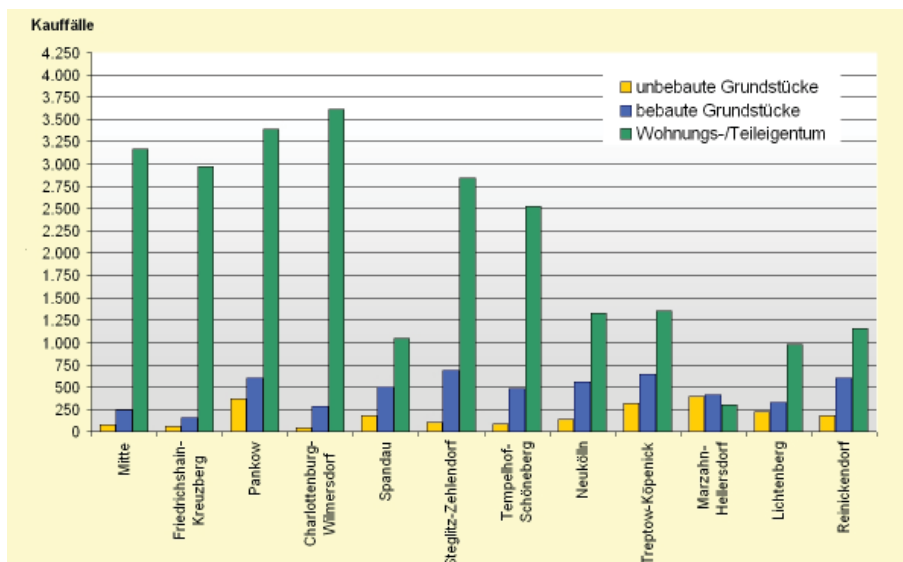


Abb. 49: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013 (ohne Paketverkäufe)

Bei den bebauten Grundstücken wurden rd. 61 % (ohne Paketverkäufe) im westlichen Stadtgebiet veräußert. Die meisten bebauten Grundstücke wurden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf registriert (12,5 %). Auch bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum überwog mit knapp zwei Drittel (60 %) das westliche Stadtgebiet. Spitzenreiter hierbei ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 15 %.

In den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte dominierten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum den Immobilienmarkt des jeweiligen Bezirks mit Anteilen von über 90 %. In den genannten Bezirken wurden nur in rd. 2,0 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 35.215 Kauffälle entfällt nahezu jeder siebente Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,4 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013

| 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 | 75 | 3,5% | 2,2% | 242 | 4,4% | 6,9% | 3.169 | 12,8% | 90,9% | 3.486 | 10,8% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 61 | 2,8% | 1,9% | 158 | 2,9% | 5,0% | 2.969 | 12,0% | 93,1% | 3.188 | 9,9% | 100% |
| Pankow | 368 | 17,0% | 8,4% | 602 | 11,0% | 13,8% | 3.390 | 13,7% | 77,8% | 4.360 | 13,5% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 44 | 2,0% | 1,1% | 283 | 5,2% | 7,2% | 3.618 | 14,7% | 91,7% | 3.945 | 12,2% | 100% |
| Spandau | 184 | 8,5% | 10,7% | 495 | 9,0% | 28,7% | 1.048 | 4,2% | 60,7% | 1.727 | 5,3% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 107 | 4,9% | 2,9% | 684 | 12,5% | 18,8% | 2.846 | 11,5% | 78,3% | 3.637 | 11,2% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 87 | 4,0% | 2,8% | 478 | 8,7% | 15,5% | 2.525 | 10,2% | 81,7% | 3.090 | 9,6% | 100% |
| Neukölln | 135 | 6,2% | 6,7% | 559 | 10,2% | 27,6% | 1.329 | 5,4% | 65,7% | 2.023 | 6,3% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 314 | 14,5% | 13,6% | 647 | 11,8% | 27,9% | 1.354 | 5,5% | 58,5% | 2.315 | 7,2% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 391 | 18,1% | 35,6% | 408 | 7,4% | 37,2% | 298 | 1,2% | 27,2% | 1.097 | 3,4% | 100% |
| Lichtenberg | 221 | 10,2% | 14,5% | 323 | 5,9% | 21,2% | 979 | 4,0% | 64,3% | 1.523 | 4,7% | 100% |
| Reinickendorf | 178 | 8,2% | 9,2% | 600 | 11,0% | 30,9% | 1.162 | 4,7% | 59,9% | 1.940 | 6,0% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 2.165 | 100% | 6,7% | 5.479 | 100% | 16,9% | 24.687 | 100% | 76,4% | 32.331 | 100% | 100% |
| westl. Stadtgebiet | 726 | 33,5% | 3,9% | 3.348 | 61,1% | 17,8% | 14.685 | 59,5% | 78,3% | 18.759 | 58,0% | 100% |
| östl. Stadtgebiet | 1.439 | 66,5% | 10,6% | 2.131 | 38,9% | 15,7% | 10.002 | 40,5% | 73,7% | 13.572 | 42,0% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 0 | --- | 0,0% | 430 | --- | 14,9% | 2.454 | --- | 85,1% | 2.884 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 2.165 | --- | 6,1% | 5.909 | --- | 16,8% | 27.141 | --- | 77,1% | 35.215 | --- | 100% |

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2013

rd. 14,64 Mrd. € (2012: 12,75 Mrd. €).

Der Geldumsatz ist im Jahr 2013 um weitere 15 % gestiegen und verfehlte damit nur knapp den Spitzenwert von 2006 (14,83 Mrd. €). Einen größeren Umsatzanstieg verzeichneten dabei Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe) mit rd. 41 %. Einzelhandelsobjekte und Gewerbe- und Industrieobjekte haben im westlichen Stadtgebiet ihren Geldumsatz verdoppelt. Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 8 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 61 % auf bebaute Grundstücke und ca. 31 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

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

| Geldumsatz im Jahr 2013 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|--------------|-------------|--------|
| 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 | 269,57 | 23,9% | 11,0% | 1.512,92 | 19,1% | 61,8% | 664,13 | 15,6% | 27,1% | 2.446,62 | 18,4% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 179,34 | 15,9% | 11,9% | 742,95 | 9,4% | 49,2% | 588,28 | 13,8% | 38,9% | 1.510,57 | 11,3% | 100% |
| Pankow | 105,97 | 9,4% | 7,8% | 635,16 | 8,0% | 46,7% | 619,75 | 14,5% | 45,5% | 1.360,88 | 10,2% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 147,95 | 13,1% | 6,4% | 1.392,61 | 17,6% | 60,7% | 755,32 | 17,7% | 32,9% | 2.295,88 | 17,2% | 100% |
| Spandau | 50,13 | 4,4% | 10,1% | 331,67 | 4,2% | 66,9% | 113,89 | 2,7% | 23,0% | 495,69 | 3,7% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 68,82 | 6,1% | 5,6% | 699,98 | 8,8% | 56,5% | 470,50 | 11,0% | 38,0% | 1.239,30 | 9,3% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 40,76 | 3,6% | 3,5% | 723,05 | 9,1% | 61,6% | 410,89 | 9,6% | 35,0% | 1.174,70 | 8,8% | 100% |
| Neukölln | 43,16 | 3,8% | 6,7% | 455,44 | 5,7% | 71,1% | 141,66 | 3,3% | 22,1% | 640,26 | 4,8% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 67,10 | 5,9% | 11,2% | 347,14 | 4,4% | 57,9% | 185,43 | 4,4% | 30,9% | 599,67 | 4,5% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 50,91 | 4,5% | 17,4% | 213,27 | 2,7% | 72,8% | 28,92 | 0,7% | 9,9% | 293,10 | 2,2% | 100% |
| Lichtenberg | 70,91 | 6,3% | 12,3% | 352,84 | 4,5% | 61,2% | 152,80 | 3,6% | 26,5% | 576,55 | 4,3% | 100% |
| Reinickendorf | 33,18 | 2,9% | 4,9% | 520,50 | 6,6% | 76,2% | 129,06 | 3,0% | 18,9% | 682,74 | 5,1% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 1.127,80 | 100% | 8,5% | 7.927,53 | 100% | 59,5% | 4.260,63 | 100% | 32,0% | 13.315,96 | 100% | 100% |
| westl. Stadtgebiet | 459,00 | 40,7% | 5,8% | 5.068,58 | 63,9% | 64,1% | 2.384,07 | 56,0% | 30,1% | 7.911,65 | 59,4% | 100% |
| östl. Stadtgebiet | 668,80 | 59,3% | 12,4% | 2.858,95 | 36,1% | 52,9% | 1.876,56 | 44,0% | 34,7% | 5.404,31 | 40,6% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 0,00 | --- | 0,0% | 1.026,07 | --- | 77,8% | 293,37 | --- | 22,2% | 1.319,44 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 1.127,80 | --- | 7,7% | 8.953,60 | --- | 61,2% | 4.554,00 | --- | 31,1% | 14.635,40 | --- | 100% |

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksflächen betrug im Jahre 2013 insgesamt

1.348,8 ha (2012: 1.320,9 ha)¹.

Damit blieb der gesamte Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von ca. 2 % nahezu unverändert.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um 14 % gegenüber 2012 deutlich gestiegen, hierbei war im westlichen Stadtgebiet ein deutlicher Zuwachs von 36 % zu verzeichnen, im östlichen dagegen nur ca. 3 %. Den stärksten Zuwachs bei den unbebauten Grundstücken verzeichneten Flächen für den individuellen Wohnungsbau sowie für den Geschosswohnungsbau im westlichen Stadtgebiet mit 69 % bzw. 54 %. Bei den bebauten Grundstücken nahm der Flächenumsatz auf das gesamte Stadtgebiet gesehen um etwa -5 % ab. Vom gesamten Flächenumsatz entfallen ca. 38 % auf unbebaute und ca. 62 % auf bebaute Grundstücke.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2013 insgesamt

1,713 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2012: 1,654 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet. Wie in den Vorjahren nicht berücksichtigt sind die in Paketen veräußerten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, Verkäufe sog. Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (z.B. Keller- und Dachräume) und nicht flächenbezogene Verkäufe (z.B. Stellplätze oder Garagen).

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

| Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2013 | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|-------------------|-------------|--------|
| Bezirk | unbebaute Grundstücke | | | bebaute Grundstücke | | | Summe Grundstücke | | |
| | Fläche ha | Anteil in % | | Fläche ha | Anteil in % | | Fläche ha | Anteil in % | |
| | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk |
| Mitte | 15,22 | 3,0% | 25,9% | 43,46 | 5,7% | 74,1% | 58,68 | 4,6% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 12,33 | 2,4% | 32,4% | 25,67 | 3,3% | 67,6% | 38,00 | 3,0% | 100% |
| Pankow | 88,95 | 17,4% | 58,7% | 62,64 | 8,2% | 41,3% | 151,59 | 11,9% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 12,45 | 2,4% | 14,5% | 73,33 | 9,6% | 85,5% | 85,78 | 6,7% | 100% |
| Spandau | 49,20 | 9,6% | 39,5% | 75,45 | 9,8% | 60,5% | 124,65 | 9,8% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 22,23 | 4,4% | 25,8% | 63,79 | 8,3% | 74,2% | 86,02 | 6,7% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 38,53 | 7,5% | 28,8% | 95,44 | 12,4% | 71,2% | 133,97 | 10,5% | 100% |
| Neukölln | 31,35 | 6,1% | 34,0% | 60,82 | 7,9% | 66,0% | 92,17 | 7,2% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 83,00 | 16,3% | 51,6% | 77,91 | 10,2% | 48,4% | 160,91 | 12,6% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 63,20 | 12,4% | 48,1% | 68,24 | 8,9% | 51,9% | 131,44 | 10,3% | 100% |
| Lichtenberg | 58,01 | 11,4% | 55,4% | 46,64 | 6,1% | 44,6% | 104,65 | 8,2% | 100% |
| Reinickendorf | 36,23 | 7,1% | 33,0% | 73,41 | 9,6% | 67,0% | 109,64 | 8,6% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 510,70 | 100% | 40,0% | 766,80 | 100% | 60,0% | 1.277,50 | 100% | 100% |
| westl. Stadtgebiet | 193,20 | 37,8% | 22,4% | 490,99 | 64,0% | 77,6% | 684,19 | 53,6% | 100% |
| östl. Stadtgebiet | 317,50 | 62,2% | 52,8% | 275,81 | 36,0% | 47,2% | 593,31 | 46,4% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 0,00 | --- | 0,0% | 71,30 | --- | 100% | 71,30 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 510,70 | --- | 37,9% | 838,10 | --- | 62,1% | 1.348,80 | --- | 100% |

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2013 wurde nahezu jedes zweite unbebaute Grundstück als Fläche für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von 64 % dominierte weiter der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 50 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2013 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

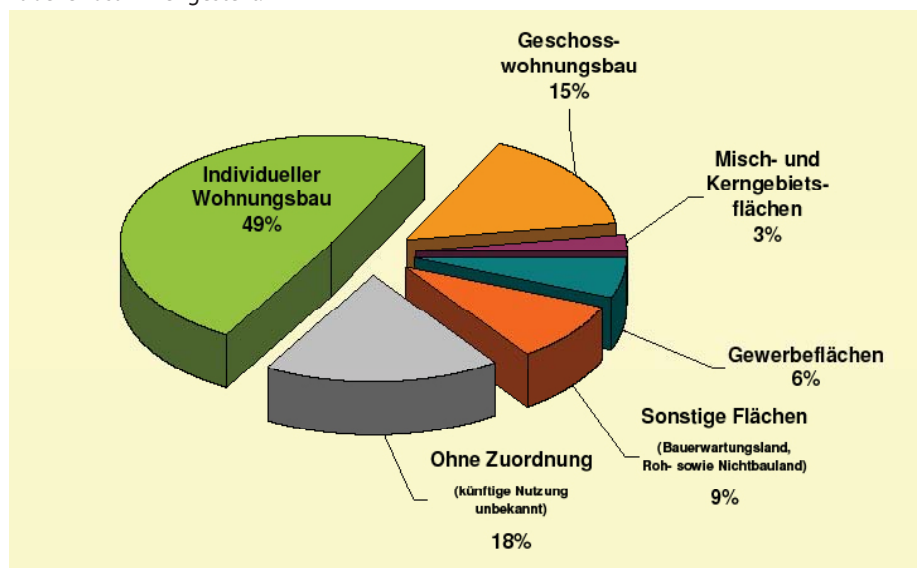


Abb. 50:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2013 (Prozentangaben gerundet)

| Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013 | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------------|-------|---------|----------------------|---------|---------|---------------------|-------|---------|
| Teilmarkt | Stadtgebiet | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. |
| Unbebaute Grundstücke | Berlin gesamt ¹⁾ | 2.317 | 2.165 | -7% | 826,5 | 1.127,8 | 36% | 449,7 | 510,7 | 14% |
| | westlich | 850 | 726 | -15% | 369,7 | 459,0 | 24% | 141,6 | 193,2 | 36% |
| | östlich | 1.467 | 1.439 | -2% | 456,8 | 668,8 | 46% | 308,1 | 317,5 | 3% |
| | in Paketen ¹⁾ | 0 | 0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| Flächen für individuellen Wohnungsbau | Berlin gesamt | 1.009 | 1.061 | 5% | 142,6 | 192,2 | 35% | 91,1 | 121,9 | 34% |
| | westlich | 411 | 416 | 1% | 91,3 | 122,2 | 34% | 37,5 | 63,4 | 69% |
| | östlich | 598 | 645 | 8% | 51,3 | 70,0 | 36% | 53,6 | 58,5 | 9% |
| Flächen für Geschosswohnungs- bau | Berlin gesamt | 306 | 330 | 8% | 182,5 | 287,7 | 58% | 70,1 | 72,7 | 4% |
| | westlich | 64 | 78 | 22% | 51,8 | 117,0 | 126% | 14,5 | 22,3 | 54% |
| | östlich | 242 | 252 | 4% | 130,7 | 170,7 | 31% | 55,6 | 50,4 | -9% |
| Misch- und Kerngebiets- flächen | Berlin gesamt | 53 | 52 | -2% | 259,6 | 392,0 | 51% | 15,5 | 16,2 | 5% |
| | westlich | 17 | 11 | -35% | 101,7 | 90,8 | -11% | 4,8 | 2,2 | -54% |
| | östlich | 36 | 41 | 14% | 157,9 | 301,2 | 91% | 10,7 | 14,0 | 31% |
| Gewerbeflächen | Berlin gesamt | 138 | 130 | -6% | 57,4 | 93,1 | 62% | 78,4 | 65,8 | -16% |
| | westlich | 49 | 59 | 20% | 23,5 | 61,0 | 160% | 31,2 | 27,4 | -12% |
| | östlich | 89 | 71 | -20% | 33,9 | 32,1 | -5% | 47,2 | 38,4 | -19% |
| Sonstige Flächen ²⁾ | Berlin gesamt | 215 | 199 | -7% | 24,1 | 20,1 | -16% | 56,4 | 63,8 | 13% |
| | westlich | 55 | 55 | 0% | 4,5 | 5,0 | 11% | 10,5 | 14,7 | 40% |
| | östlich | 160 | 144 | -10% | 19,6 | 15,1 | -23% | 45,9 | 49,1 | 7% |
| Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾ | Berlin gesamt | 596 | 393 | -34% | 160,3 | 142,7 | -11% | 138,2 | 170,3 | 23% |
| | westlich | 254 | 107 | -58% | 96,9 | 63,0 | -35% | 43,1 | 63,2 | 47% |
| | östlich | 342 | 286 | -16% | 63,4 | 79,7 | 26% | 95,1 | 107,1 | 13% |

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.
- 2) Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen)
- 3) Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung bei Kaufvertragsauswertung noch nicht bekannt war

Abb. 51 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2013 wieder herausragenden Umsatzanteile in den äußeren östlichen Stadtbezirken. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 18 % Spitzenreiter, gefolgt von Pankow mit 17 % und Treptow-Köpenick mit 14,5 %.

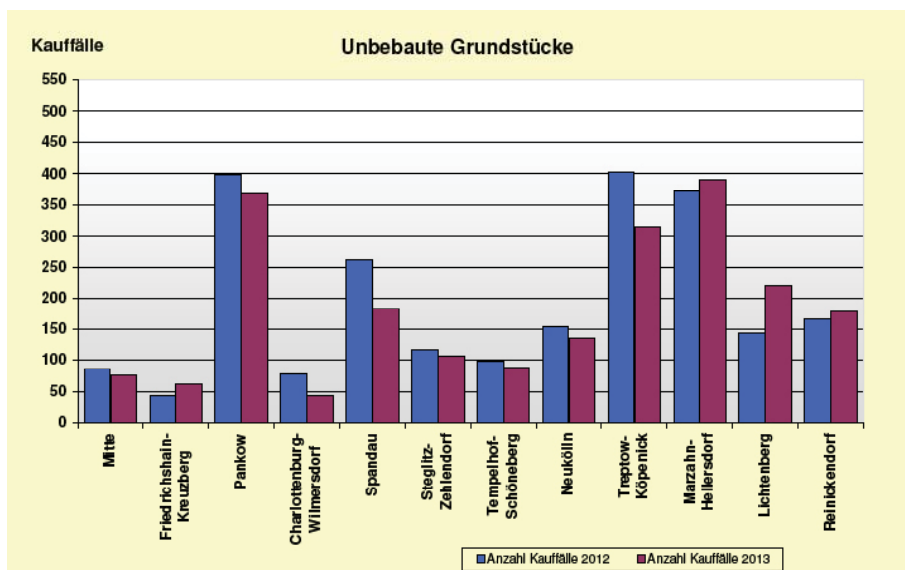


Abb. 51: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 und 2013 (ohne Pakete)

Den geringsten Anteil nach Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke verzeichnet der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. 2 %.

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 52 dargestellt.

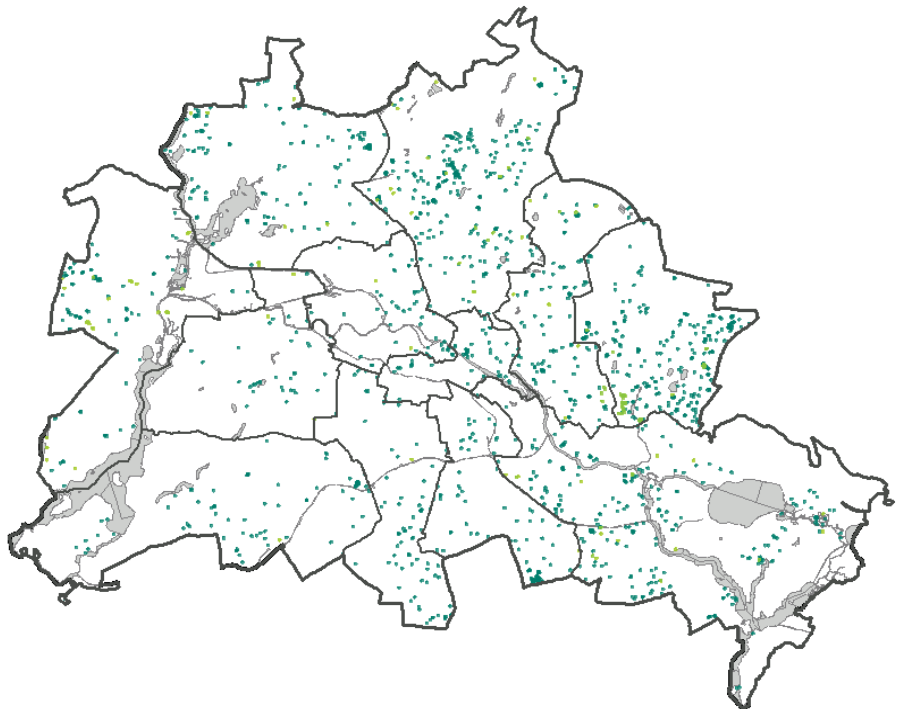


Abb. 52:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 verkauften unbebauten Grundstücke
(Kauffallkarte 2013 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 53 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Sowohl die Kauffallzahlen als auch der Geldumsatz stiegen um 8 % bzw. 13 % gegenüber 2012 wieder deutlich an, der Flächenumsatz ging dagegen um -5 % leicht zurück. Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten auch 2013 mit rund 59 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen.

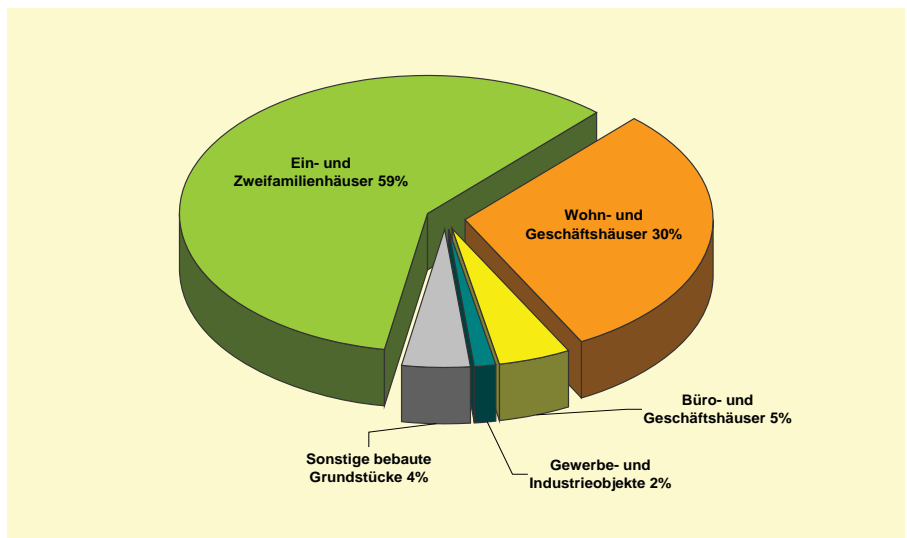


Abb. 53:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind die Kauffallzahlen gegenüber 2012 mit 8 % und der Geldumsatz mit 15 % gestiegen, während der Flächenumsatz mit -1 % leicht zurückging. Beachtenswert ist der deutliche Anstieg der Anzahl von Verkäufen in Paketen im Vergleich zum Vorjahr von 151 auf 274, mit einem Geldumsatz von 887,9 Mio. € (485 Mio. €).

In der folgenden Tabelle sind die absoluten Umsatzzahlen für die Teilmärkte der bebauten Grundstücke zusammengestellt.

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013

| Teilmarkt | Stadtgebiet | Kauffälle | | | Geldumsatz | | | Flächenumsatz | | |
|--|-----------------------------|-----------|-------|---------|------------|---------|---------|---------------|-------|-------------------|
| | | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. |
| Bebaute Grundstücke | Berlin gesamt ¹⁾ | 5.453 | 5.909 | 8% | 7.937,3 | 8.953,6 | 13% | 871,2 | 838,1 | -4% ^{*)} |
| | westlich | 3.192 | 3.348 | 5% | 4.550,0 | 5.068,5 | 11% | 492,5 | 491,0 | 0% |
| | östlich | 2.110 | 2.131 | 1% | 2.902,2 | 2.859,0 | -1% | 347,6 | 275,8 | -21% |
| | in Paketen | 151 | 430 | 185% | 485,1 | 1.026,1 | 112% | 31,1 | 71,3 | 129% |
| Davon: | Berlin gesamt | 3.265 | 3.490 | 7% | 995,6 | 1.159,1 | 16% | 229,5 | 217,7 | -5% |
| Ein- und Zweifamilienhäuser ²⁾ | westlich | 1.945 | 2.003 | 3% | 710,7 | 771,0 | 8% | 141,4 | 130,5 | -8% |
| | östlich | 1.320 | 1.337 | 1% | 284,9 | 335,4 | 18% | 88,1 | 83,2 | -6% |
| | in Paketen | 0 | 150 | | 0,0 | 52,7 | | 0,0 | 4,0 | |
| Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung) | Berlin gesamt ¹⁾ | 1.653 | 1.790 | 8% | 4.109,6 | 4.709,7 | 15% | 293,9 | 291,6 | -1% |
| | westlich | 992 | 1.019 | 3% | 2.159,7 | 2.496,3 | 16% | 171,1 | 151,6 | -11% |
| | östlich | 510 | 497 | -3% | 1.464,8 | 1.325,5 | -10% | 91,7 | 80,7 | -12% |
| | in Paketen | 151 | 274 | 81% | 485,1 | 887,9 | 83% | 31,1 | 59,3 | 91% |
| Davon: Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe) | Berlin gesamt ¹⁾ | 730 | 842 | 15% | 1.315,8 | 1.848,9 | 41% | 150,6 | 171,7 | 14% |
| | westlich | 480 | 503 | 5% | 805,8 | 969,4 | 20% | 96,0 | 88,4 | -8% |
| | östlich | 233 | 252 | 8% | 419,8 | 594,7 | 42% | 47,2 | 53,9 | 14% |
| | in Paketen | 17 | 87 | 412% | 90,2 | 284,8 | 216% | 7,4 | 29,4 | 297% |
| Wohn- und Geschäftshäuser | Berlin gesamt ¹⁾ | 923 | 948 | 3% | 2.793,8 | 2.860,8 | 2% | 143,3 | 119,9 | -16% |
| | westlich | 512 | 516 | 1% | 1.353,9 | 1.526,9 | 13% | 75,1 | 63,2 | -16% |
| | östlich | 277 | 245 | -12% | 1.045,0 | 730,8 | -30% | 44,5 | 26,8 | -40% |
| | in Paketen | 134 | 187 | 40% | 394,9 | 603,1 | 53% | 23,7 | 29,9 | 26% |
| Büro- und Geschäftsimmobilien | Berlin gesamt ¹⁾ | 287 | 282 | -2% | 2.155,0 | 2.382,0 | 11% | 215,2 | 151,0 | -30% |
| | westlich | 152 | 170 | 12% | 1.199,5 | 1.311,8 | 9% | 129,1 | 103,6 | -20% |
| | östlich | 135 | 106 | -21% | 955,5 | 984,7 | 3% | 86,1 | 47,4 | -45% |
| | in Paketen | 0 | 6 | | 0,0 | 85,5 | | 0,0 | 8,0 | |
| Davon: Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser) | Berlin gesamt | 58 | 64 | 10% | 302,9 | 555,4 | 83% | 29,1 | 37,2 | 28% |
| | westlich | 30 | 42 | 40% | 224,8 | 452,5 | 101% | 15,3 | 23,5 | 54% |
| | östlich | 28 | 21 | -25% | 78,1 | 49,4 | -37% | 13,8 | 9,2 | -33% |
| | in Paketen | 0 | 1 | | 0,0 | 53,5 | | 0,0 | 4,5 | |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | Berlin gesamt ¹⁾ | 71 | 90 | -20% | 142,6 | 215,7 | 44% | 66,5 | 80,8 | 20% |
| | westlich | 33 | 60 | 82% | 86,1 | 187,2 | 117% | 22,8 | 61,0 | 168% |
| | östlich | 38 | 30 | -21% | 56,5 | 28,5 | -50% | 43,7 | 19,8 | -55% |
| | in Paketen | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Sonstige bebaute Grundstücke | Berlin gesamt ¹⁾ | 177 | 257 | 45% | 534,5 | 487,1 | -9% | 66,1 | 89,0 | 35% |
| | westlich | 70 | 96 | 37% | 394,0 | 302,2 | -23% | 28,1 | 44,3 | 58% |
| | östlich | 107 | 161 | 50% | 140,5 | 184,9 | 32% | 38,0 | 44,7 | 18% |
| | in Paketen | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Davon: Hotels, Hotelpensionen | Berlin gesamt | 13 | 22 | 69% | 391,8 | 182,2 | -53% | 4,4 | 3,9 | -11% |
| | westlich | 9 | 17 | 89% | 315,9 | 146,3 | -54% | 3,0 | 3,6 | 20% |
| | östlich | 4 | 5 | 25% | 75,9 | 35,9 | -53% | 1,4 | 0,3 | -79% |
| | in Paketen | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Alten- und Pflegeheime | Berlin gesamt | 7 | 13 | 86% | 37,0 | 102,0 | 176% | 3,4 | 8,4 | 147% |
| | westlich | 5 | 8 | 60% | 24,1 | 45,7 | 90% | 2,1 | 3,9 | 86% |
| | östlich | 2 | 5 | 150% | 12,9 | 56,3 | 336% | 1,3 | 4,5 | 246% |

^{*)} geändert am 17.10.2014

 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen möglich.
 2) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken wiesen auch im Jahr 2013 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit fast 700 Verkäufen (12,5 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf erneut Spitzenreiter, dicht gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 650 Verkäufen (11,8 %). (s. auch Tabelle Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen in diesem Teilmarkt sind in den meisten Bezirken leicht angestiegen (s. Abb. 54). Den stärksten Anstieg mit rd. 23 % verzeichnete der Bezirk Treptow-Köpenick. Leichte Rückgänge ergaben sich für die Bezirke Lichtenberg, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

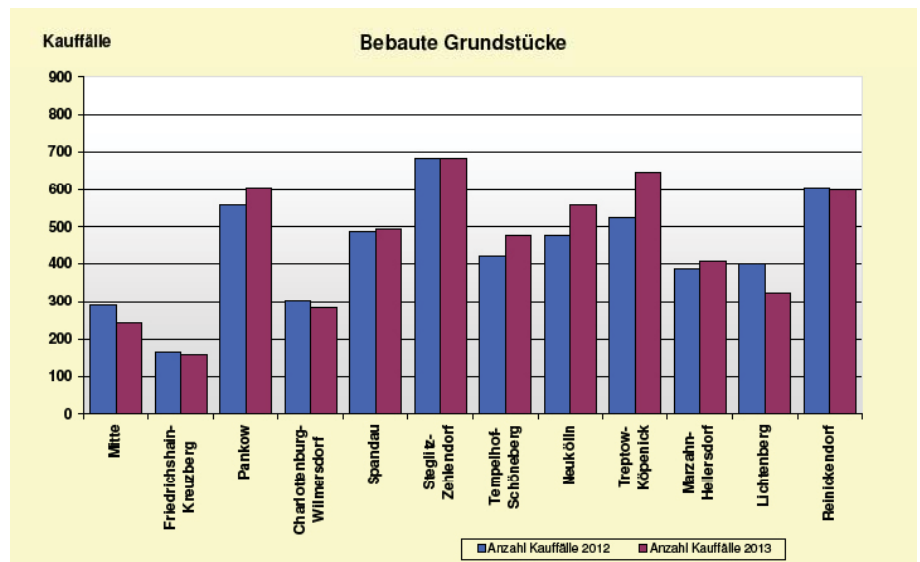


Abb. 54: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 und 2013 (ohne Pakete)

Aus Abb. 55 ist die räumliche Verteilung der Kauffälle aller bebauten Grundstücke in Berlin ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (gelb), Mehrfamilienhäuser (orange) und Dienstleistung/Gewerbe (rot).

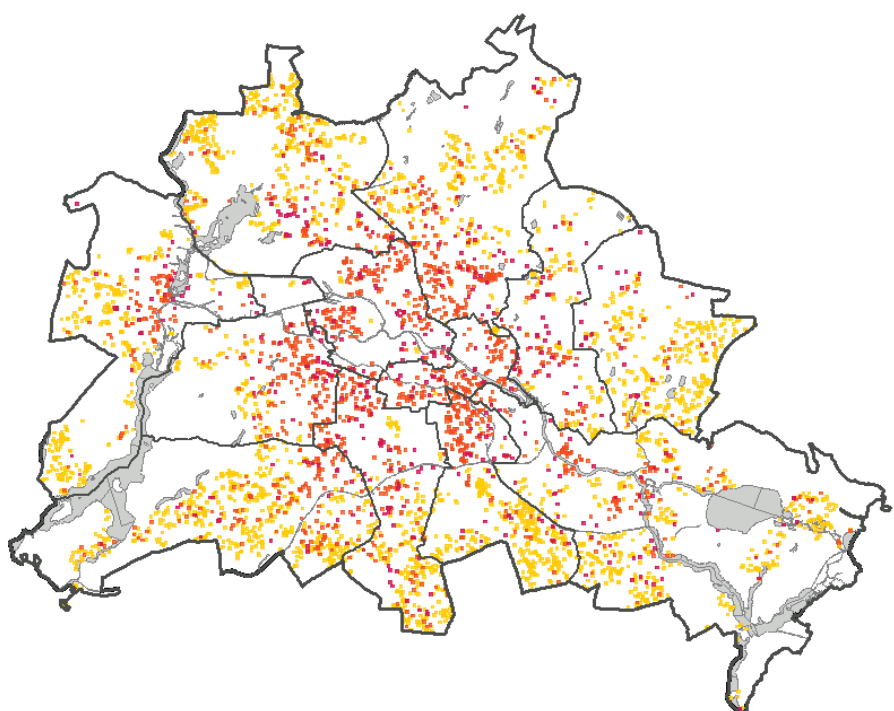


Abb. 55: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 verkauften bebauten Grundstück (Kauffallkarte 2013 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen 88 % aller Kauffälle betreffen. In Abb. 56 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

| Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2013 | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|------------------|--------|---------|-------------------|---------|---------|------------------|---------|---------|
| Teilmarkt | Stadtgebiet | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. | 2012 | 2013 | Veränd. |
| Wohnungs- und Teileigentum | Berlin gesamt ¹⁾ | 25.811 | 27.141 | 5% | 3.989,1 | 4.554,0 | 14% | 1.654,0 | 1.712,6 | 4% |
| | westlich | 15.071 | 14.685 | -3% | 2.147,6 | 2.384,1 | 11% | 1.038,7 | 1.024,4 | -1% |
| | östlich | 8.864 | 10.002 | 13% | 1.613,4 | 1.876,5 | 16% | 615,3 | 688,2 | 12% |
| | in Paketen | 1.876 | 2.454 | 31% | 228,1 | 293,4 | 29% | --- | --- | --- |
| Davon: | Berlin gesamt | 22.691 | 23.861 | 5% | 3.787,0 | 4.332,1 | 14% | 1.573,9 | 1.635,6 | 4% |
| Eigentumswohnungen | westlich | 13.514 | 13.180 | -2% | 2.040,4 | 2.283,9 | 12% | 989,5 | 987,4 | 0% |
| | östlich | 7.301 | 8.227 | 13% | 1.518,5 | 1.754,8 | 16% | 584,4 | 648,2 | 11% |
| | in Paketen ⁵⁾ | 1.876 | 2.454 | 31% | 228,1 | 293,4 | 29% | --- | --- | --- |
| Gewerberäume | Berlin gesamt | 643 | 679 | 6% | 126,8 | 135,7 | 7% | 80,1 | 77,0 | -4% |
| | westlich | 372 | 326 | -12% | 71,9 | 60,4 | -16% | 49,2 | 37,0 | -25% |
| | östlich | 271 | 353 | 30% | 54,9 | 75,3 | 37% | 30,9 | 40,0 | 29% |
| Sonstige Teileigentums-einheiten ³⁾ | Berlin gesamt | 2.249 | 2.466 | 10% | 70,9 | 81,7 | 15% | entfällt | | |
| | westlich | 1.068 | 1.108 | 4% | 33,5 | 37,2 | 11% | entfällt | | |
| | östlich | 1.181 | 1.358 | 15% | 37,4 | 44,5 | 19% | entfällt | | |
| Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾ | Berlin gesamt | 228 | 135 | -41% | 4,4 | 4,5 | 2% | entfällt | | |
| | westlich | 117 | 71 | -39% | 1,8 | 2,6 | 44% | entfällt | | |
| | östlich | 111 | 64 | -42% | 2,6 | 1,9 | -27% | entfällt | | |

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen möglich.
- 2) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden
- 3) Garagen, Stellplätze, 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

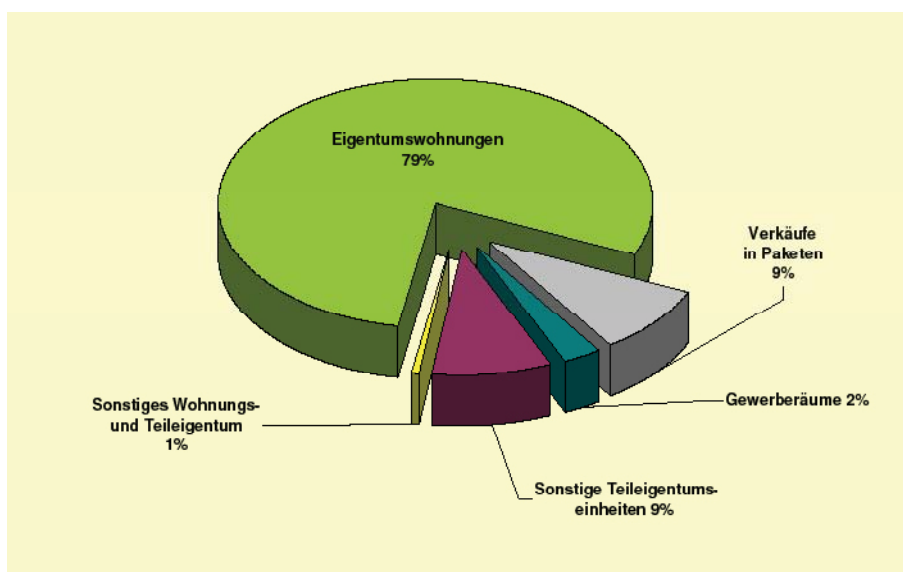


Abb. 56: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2013

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit rd. 3.620 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von ca. 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 298 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk (s. Abb. 57).

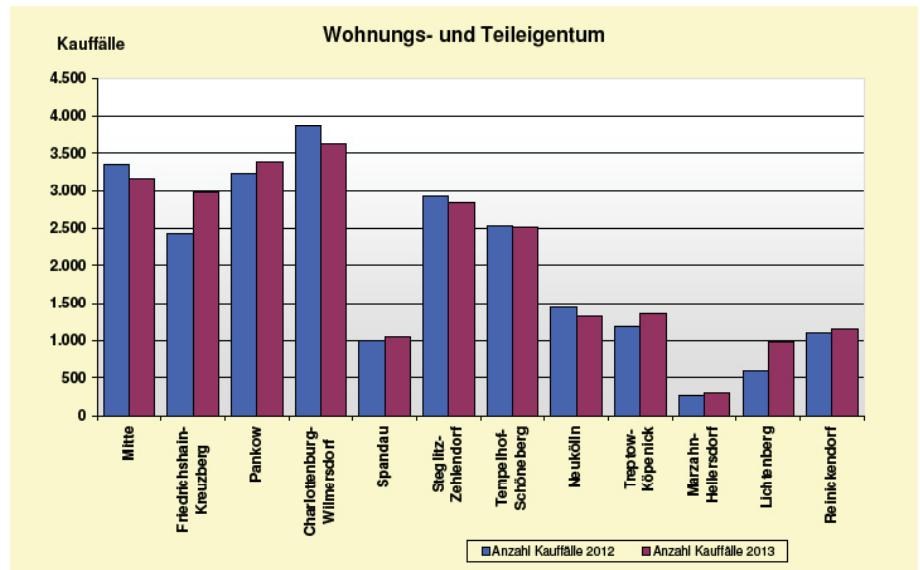


Abb. 57: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 und 2013 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 58 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2013 (mittelblau: Eigentumswohnung, dunkelblau: Teileigentum Gewerbe, hellblau: sonstiges Teileigentum).

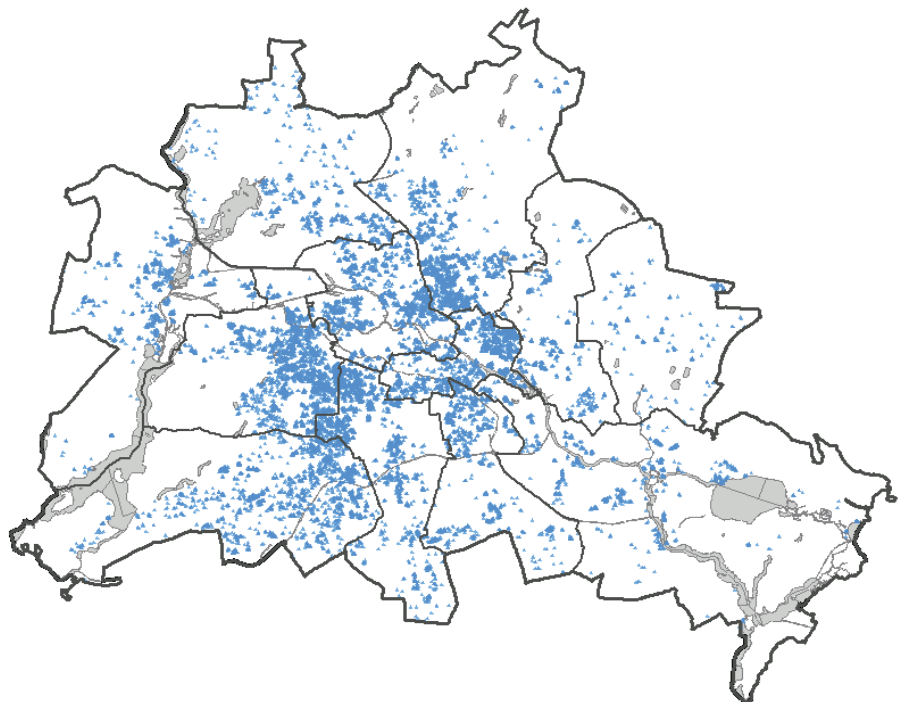


Abb. 58: Räumliche Verteilung der im Jahr 2013 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2013 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.3 Besondere Umsatzinformationen

6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Zu Jahresbeginn ist die Zahl der Transaktionen am Grundstücksmarkt üblicherweise schwach ausgeprägt, steigt aber bis zum Ende des ersten Quartals deutlich an. Der hiervon abweichende enorme Anstieg im März 2012 speziell beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum war auf die Erhöhung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer um 0,5 Prozent zurückzuführen. Für Rechtsvorgänge die ab dem 01.04.2012 verwirklicht wurden, erhöhte sich der Steuersatz auf insgesamt 5 Prozent des Kaufpreises.

In Sommermonaten zeigt sich infolge der Urlaubszeit das übliche, kurzzeitige Absinken der Kauffallzahlen. Jeweils zum Jahresende steigt die Zahl der Transaktionen wieder stark an. Die erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2014 auf 6 % sorgte zum Ende des Berichtsjahres für einen weiteren sprunghaften Anstieg der Verkäufe. Abb. 59 zeigt den entsprechenden Umsatzverlauf.

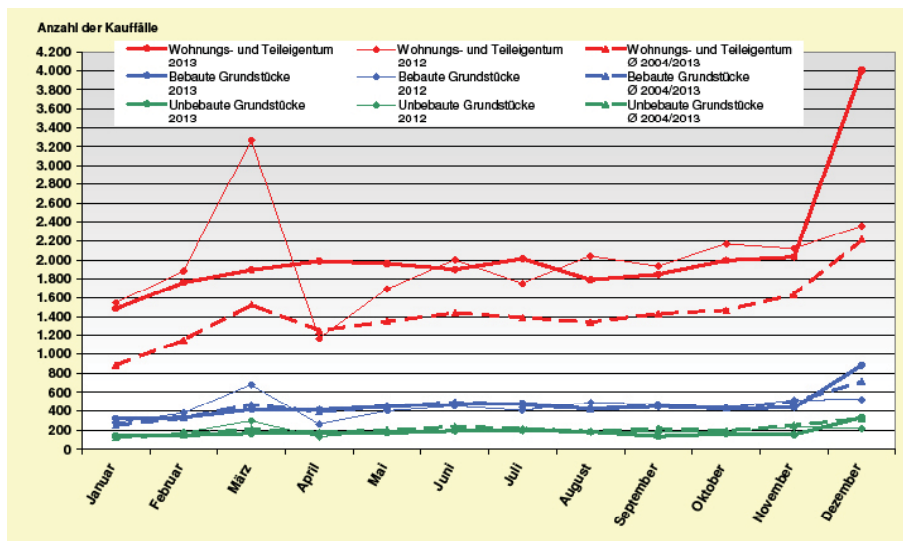


Abb. 59: Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf dargestellt für die Jahre 2012 und 2013 sowie die durchschnittliche Entwicklung der Jahre 2004 bis 2013; jeweils unterschieden nach Teilmärkten (ohne Verkäufe in Paketen)

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2013 (2012) erzielten insgesamt 138 (133) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 13 (10) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei ca. 92 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. In 4 (6) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

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. € | | Flächenumsatz ha | |
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| Unbebaute Grundstücke | 10 | 20 | 195,1 | 347,8 | 12,6 | 19,4 |
| westl. Stadtgebiet | 5 | 9 | 101,7 | 132,0 | 7,1 | 11,3 |
| östl. Stadtgebiet | 5 | 11 | 93,4 | 215,8 | 5,4 | 8,1 |
| Bebaute Grundstücke | 123 | 118 | 3.159,0 | 3394,6 | 144,2 | 158,0 |
| westl. Stadtgebiet | 66 | 69 | 1.719,6 | 1.936,3 | 102,7 | 117,0 |
| östl. Stadtgebiet | 57 | 49 | 1.439,4 | 1.458,3 | 41,5 | 41,0 |
| Grundstücke > 10 Mio. € | 133 | 138 | 3.354,1 | 3.742,4 | 156,8 | 177,4 |
| zzgl. Pakete > 10 Mio. € | 11 | 20 | 462,3 | 989,0 | 29,8 | 68,0 |

6.3.3 Zwangsversteigerungen

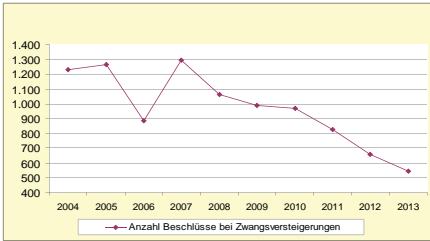


Abb. 60: Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

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 Verkündung des Zuschlages wird das Eigentum an der Immobilie außerhalb des Grundbuchs erworben.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden von den Amtsgerichten 544 Fälle (2012: 659) benannt. Davon entfielen 117 (135) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 427 (524) auf Wohnungs- und Teileigentum. Wie im Jahr 2012 betraf auch im Berichtsjahr die überwiegende Zahl der Zwangsversteigerungen Immobilien im westlichen Stadtgebiet (65 %). Die Fallzahlen sind seit 2007 rückläufig. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 60 skizziert.

| Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2013 | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Teilmarkt | Beschlüsse | Geldumsatz | Flächenumsatz |
| | Anzahl westl. / östl. Stadtgebiet | Mio. € westl. / östl. Stadtgebiet | ha westl. / östl. Stadtgebiet |
| Unbebaute Grundstücke | 13 1 / 12 | 1,0 0,03 / 1,0 | 6,7 0,1 / 6,6 |
| Bebaute Grundstücke | 104 62 / 42 | 77,9 49,9 / 28,0 | 14,3 6,0 / 8,3 |
| Wohnungs-/ Teileigentum | 427 288 / 139 | 37,2 25,3 / 11,9 | entfällt |
| Zwangsversteigerungen insgesamt | 544 351 / 193 | 116,1 75,2 / 40,9 | 21,0 6,1 / 14,9 |

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 240 (207) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr um 16 % gestiegen. Hierbei handelte es sich um 70 (22) Erbbaurechtsbestellungen, 94 (97) Verkäufe von Erbbaurechten und um 76 (88) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

61 % der registrierten Erbbaurechtsfälle liegen im westlichen Stadtgebiet.

| Erbbaurechtsfälle 2013 | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Teilmarkt | Fälle | Geldumsatz | Flächenumsatz |
| | Anzahl westl./östl. Stadtgebiet | Mio. € westl./östl. Stadtgebiet | ha westl./östl. Stadtgebiet |
| Erbbaurechtsbestellungen | 70 19 / 51 | 0,9 ¹⁾ 0,1 / 0,8 | 9,7 4,0 / 5,7 |
| davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz | 28 - / 28 | entfällt | 1,6 - / 1,6 |
| Kauffälle Erbbaurecht | 94 73 / 21 | 90,0 76,9 / 13,1 | 27,3 25,1 / 2,2 |
| Kauffälle Erbbaugrundstück | 76 54 / 22 | 25,0 20,1 / 4,9 | 20,2 16,5 / 3,7 |
| Erbbaurechtsfälle insgesamt | 240 146 / 94 | 115,9 97,1 / 18,8 | 57,2 45,6 / 11,6 |

1) Im Geldumsatz bei Erbbaurechtsbestellungen sind ggf. Kaufpreisanteile für bestehende Baulichkeiten enthalten.

6.4 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die Rahmenbedingungen des freien Immobilienmarktes auch im östlichen Stadtgebiet. 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 östlichen Stadtgebiet vielfach den Immobilienmarkt. Zudem konnte sich dort das Wohnungs- und Teileigentum als neue Rechtsform erst etablieren.



abb. 61:
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

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% |
| 2012 | 33.581 | 2,8% | 12.753 | 14,7% | 1.321 | 4,3% |
| 2013 | 35.215 | 4,9% | 14.635 | 14,8% | 1.349 | 2,1% |

1) Seit 2005 zählt jede in einem Paket veräußerte Immobilie als ein Kauffall.

Die Erwartungshaltung über die politische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der 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 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. 62). 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 zunächst auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen pro Jahr.

2005/2006 waren erneut sehr deutliche Umsatzsteigerungen festzustellen. Sie waren auf die außergewöhnliche Ausweitung des Erwerbs ganzer Immobilienportfolios/-pakete 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 zweiten Mal die Anzahl von 30.000 Kauffällen.

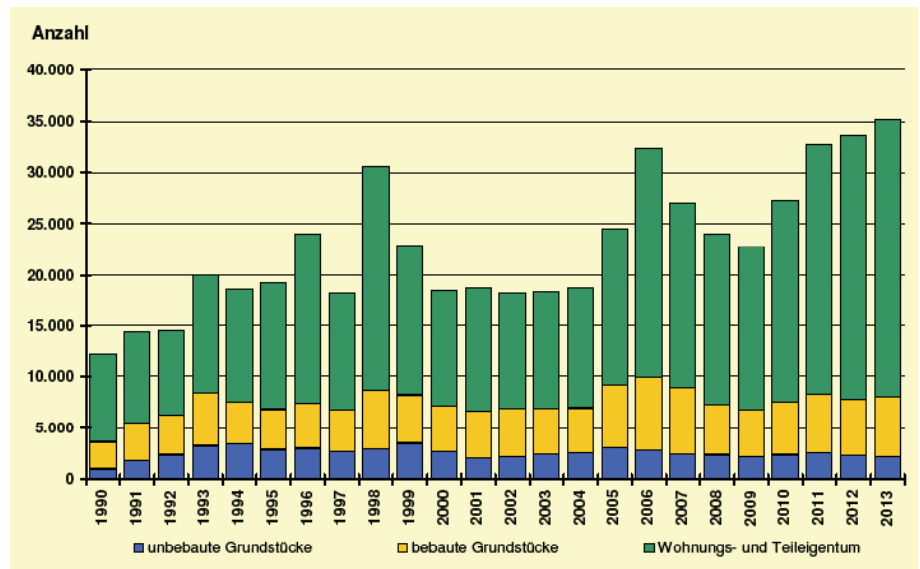


Abb. 62:
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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. Seit 2010 verzeichnet der Berliner Immobilienmarkt kontinuierlich steigende Umsatzzahlen. Auch das Jahr 2013 ist erneut als Spitzenjahr zu bezeichnen.

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 63 verdeutlicht. Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes und stieg 2013 auf 77 %.

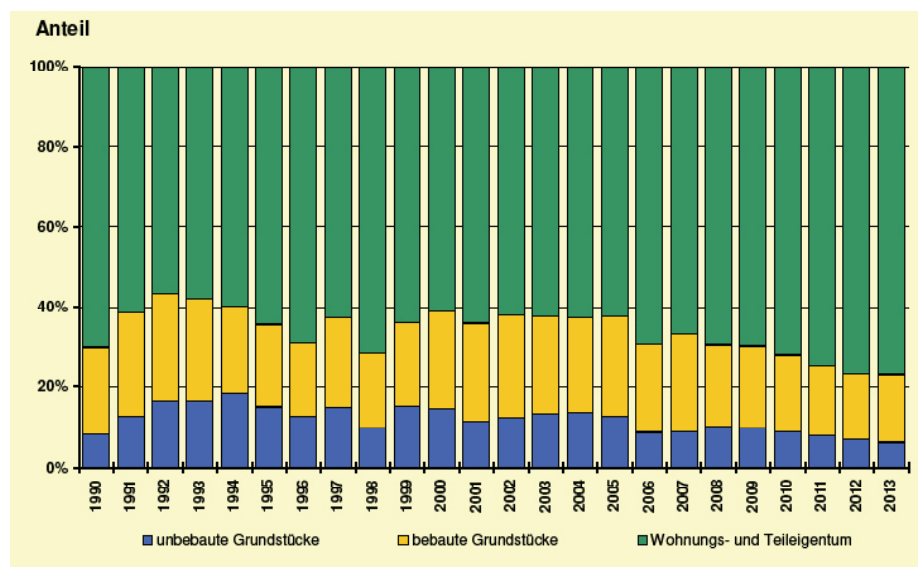


Abb. 63:
Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2013

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 entsprechendes. WE kann ergänzend verbunden sein mit einem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen der gleichen Wohnanlage.

WE kann ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten gebildet werden (Begründung von WE). Voraussetzung für den rechtlichen Vollzug im Grundbuch sind die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung auf der Grundlage eines Aufteilungsplanes sowie eine notariell beglaubigte Teilungserklärung (Willenserklärung des Eigentümers). Durch das Anlegen von Wohnungsgrundbüchern bei gleichzeitiger Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück entsteht Wohnungseigentum.

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

Die Fallzahlen der Verfahrenseinleitung und die der Grundbuchänderungen weichen in der Regel erheblich voneinander ab. Zumal Wohnungs- und Teileigentum auch schon vor seiner rechtlichen Begründung am Grundstücksmarkt gehandelt wird, wären für die Beurteilung des Marktes auch die Zahlen im Zusammenhang mit der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen von Bedeutung. Die Ermittlung dieser Zahlen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses musste allerdings mit dem Jahr 2002 eingestellt werden.

Der nachfolgenden Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2013 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.

2013 (2012) wurden in Berlin rd. 28 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 13.840 (10.812) Neubegründungen. Hiervon entfallen 4.662 (3.548) Wohnungen auf neu erstellte bzw. zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg um rund 31 %. Demgegenüber ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen mit rd. 26 % auf 9.178 (7.264) deutlich gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Prenzlauer Berg umgewandelt (1.521 Wohnungen bzw. rd. 17%).

Die Verteilung (hier Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 64 ersichtlich.

¹ Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG vom 15. März 1951 BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 6 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013, BGBl. I S. 3719

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2013

| 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 | 29 | 622 | 21 | 19 | 827 | 44 | 48 | 1.449 |
| Tiergarten | 18 | 543 | 30 | 3 | 66 | 22 | 21 | 609 |
| Wedding | 13 | 417 | 32 | 0 | 0 | 0 | 13 | 417 |
| Friedrichshain | 23 | 642 | 28 | 14 | 533 | 38 | 37 | 1.175 |
| Kreuzberg | 49 | 921 | 19 | 3 | 244 | 81 | 52 | 1.165 |
| Prenzlauer Berg | 42 | 1.521 | 36 | 8 | 221 | 28 | 50 | 1.742 |
| Weißensee | 14 | 161 | 12 | 12 | 176 | 15 | 26 | 337 |
| Pankow | 19 | 367 | 19 | 20 | 385 | 19 | 39 | 752 |
| Charlottenburg | 25 | 657 | 26 | 3 | 96 | 32 | 28 | 753 |
| Wilmersdorf | 23 | 538 | 23 | 11 | 448 | 41 | 34 | 986 |
| Spandau | 10 | 145 | 15 | 5 | 116 | 23 | 15 | 261 |
| Steglitz | 24 | 568 | 24 | 3 | 116 | 39 | 27 | 684 |
| Zehlendorf | 16 | 104 | 7 | 14 | 312 | 22 | 30 | 416 |
| Schöneberg | 30 | 558 | 19 | 3 | 58 | 19 | 33 | 616 |
| Tempelhof | 5 | 82 | 16 | 5 | 84 | 17 | 10 | 166 |
| Neukölln | 15 | 454 | 30 | 2 | 9 | 5 | 17 | 463 |
| Treptow | 11 | 320 | 29 | 0 | 4 | 0 | 11 | 324 |
| Köpenick | 10 | 166 | 17 | 12 | 468 | 39 | 22 | 634 |
| Marzahn | 1 | 2 | 0 | 1 | 32 | 32 | 2 | 34 |
| Hellersdorf | 0 | 0 | 0 | 1 | 14 | 14 | 1 | 14 |
| Lichtenberg | 3 | 60 | 20 | 15 | 289 | 19 | 18 | 349 |
| Hohenschönhausen | 3 | 203 | 68 | 4 | 80 | 20 | 7 | 283 |
| Reinickendorf | 11 | 127 | 12 | 2 | 84 | 42 | 13 | 211 |
| Berlin | 394 | 9.178 | 23 | 160 | 4.662 | 29 | 554 | 13.840 |
| davon | | | | | | | | |
| westl. Stadtgebiet: | 239 | 5.114 | 21 | 54 | 1.663 | 30 | 293 | 6.747 |
| östl. Stadtgebiet: | 155 | 4.064 | 26 | 106 | 3.029 | 29 | 261 | 7.093 |

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

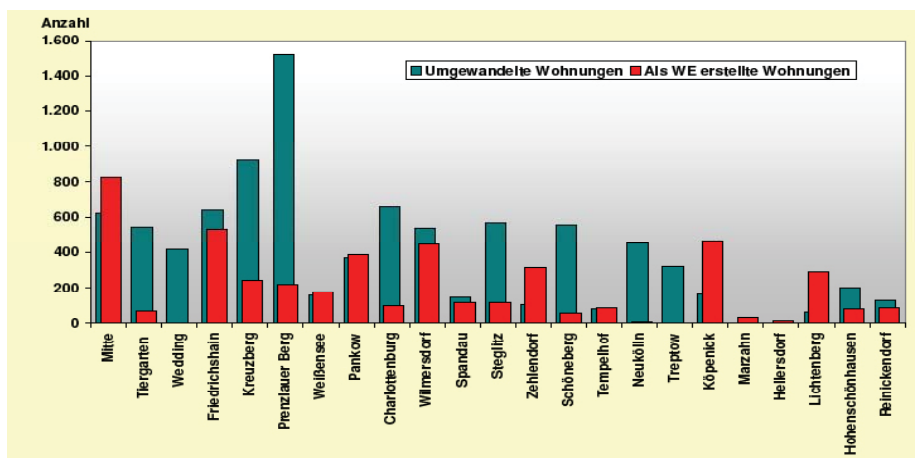


Abb. 64: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2013 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2014

Dem Ausblick liegen die dem Gutachterausschuss bis gegen Ende Juli zugegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle des 1. Halbjahres 2014 zugrunde, allerdings ohne die in Paketen verkauften Liegenschaften.

Im ersten Halbjahr 2014 sind gegenüber dem Vorjahr sowohl nach Anzahl und Geldmenge deutliche Umsatzrückgänge zu beobachten. Diese können u.a. auf die zum 01.01.2014 wirksam gewordene Grunderwerbssteuer zurückgeführt werden. Wie in vergleichbaren Fällen üblich, haben im 4. Quartal 2013 vorgezogene Immobilienverkäufe stattgefunden (s. auch Abb. 59 aus 6.3.1).

Die für das erste Halbjahr vorliegenden und in der nachstehenden Tabelle ausgewiesenen Zahlen sind in Bezug auf das 2. Quartal noch recht unsicher und von Zufälligkeiten und Unabwägbarkeiten stark abhängig. Unmittelbar nach der notariellen Beurkundung können vielfach noch längst nicht alle wertrelevanten Fakten in der Kaufpreissammlung erfasst werden. Die Umsatzzahlen können sich erfahrungsgemäß im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch markant verändern.

Immobilienumsätze 1. Halbjahr 2014 im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr ¹⁾

| Teilmarkt | 1. Halbjahr 2013 | | 1. Halbjahr 2014 | | Änderung 2014 zu 2013 | |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------------|--------|
| | Anzahl | Mio. € | Anzahl | Mio. € | Anzahl | Mio. € |
| Unbebaute Grundstücke | 966 | 411,7 | 677 | 295,3 | -30% | -28% |
| Bebaute Grundstücke | 2.298 | 2.754,2 | 1.698 | 2.487,8 | -26% | -10% |
| Davon: | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 1.485 | 475,4 | 1.051 | 365,0 | -29% | -23% |
| Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil | 400 | 853,7 | 309 | 715,5 | -23% | -16% |
| Wohnungs- und Teileigentum | 10.053 | 1.684,1 | 8.699 | 1.560,4 | -13% | -7% |
| insgesamt | 15.202 | 6.179,1 | 12.434 | 5.424,0 | -18% | -12% |

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Juli

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2014 sind als tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2014

| Teilmarkt | Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet | Preise gesamtes Stadtgebiet |
|--|--|-----------------------------------|
| 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 %

Unter Einbeziehung der Kauffallzahlen des ersten Halbjahres 2014 wird erwartet, dass die Kauffallzahlen des Jahres 2014 die Vorjahresergebnisse nicht mehr erreichen werden. Tendenziell kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die noch 2013 verzeichneten Preissteigerungsraten in vielen Teilmärkten nicht mehr erreicht werden. Ausnahme hiervon dürften insbesondere innerstädtische, unbebaute Grundstücke bilden.

Adressen und Telefonnummern im Überblick

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Internet: www.gutachterausschuss-berlin.de
ab 26. 09.2014: www.berlin.de/gutachterausschuss
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 12:00 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

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

*) geändert am 03.12.2014

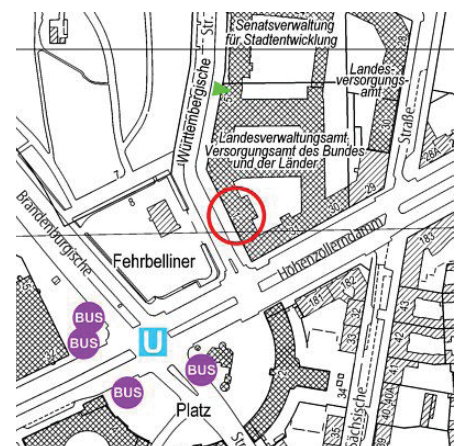


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Würtembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

In dieser Publikation wird über die Tätigkeit des Gutachterausschusses 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 2013 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt.

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 2013 vorgelegten Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.