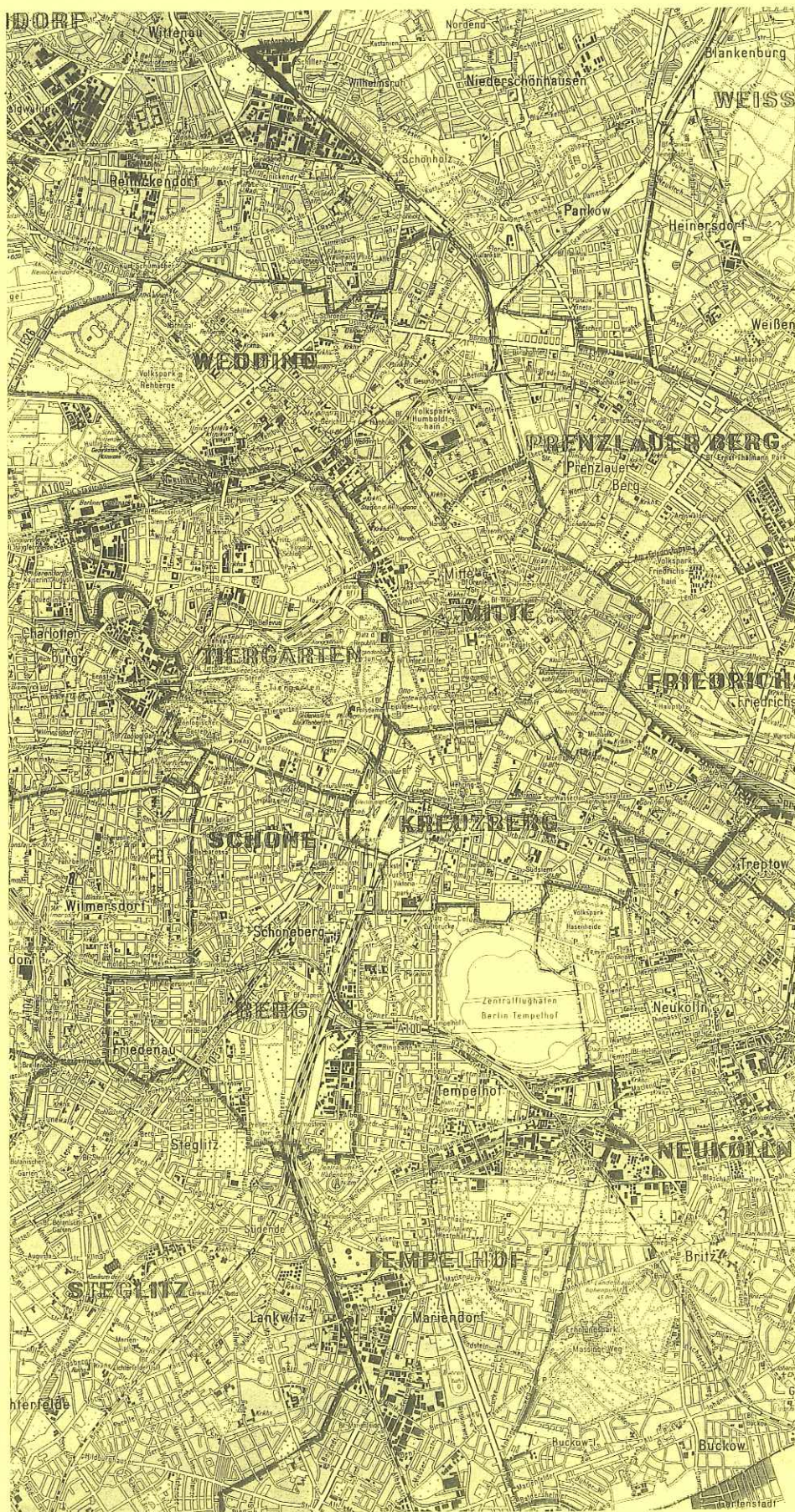


BERLIN



Lebenswert
b a u e n

BERLIN



Bericht über
den Berliner
Grundstücks-
markt 1996

Fehlerberichtigungen:

- Auf Seite 21 ist die Legende der Abb. 9 zu ergänzen:

_____ sehr gute Wohnlage GFZ bis 0,6 Westteil (rechte Preisskala)

- Auf Seite 40 ist Absatz 1 zu ergänzen:

Kräftig an Marktanteilen gewonnen hat in den vergangenen Jahren im Ostteil das Wohnungs- und Teileigentum, sodaß sich 1996 in beiden Stadthälften die Verkaufszahlen schon annähern. Der Umsatzschwerpunkt lag neben dem Bezirk Mitte in den Bezirken Köpenick und Pankow.

- Auf Seite 47 muß in Spalte 1 der Tabelle E.1 die letzte Zeile lauten:

2,2 1,071

Impressum

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr – VF –
als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin,
Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin

Telefon: (0 30) 8 67 - 67 30

Bodenrichtwertauskünfte: (0 30) 8 67 - 55 64

(Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr)

Telefax: (0 30) 8 67 - 31 93

Juni 1997

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 25,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH

Sprosserweg 3

12351 Berlin (Buckow)

Telefon: (0 30) 6 61 84 84

Telefax: (0 30) 6 61 78 28

Nachdruck ist nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplares gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Seite

A Vorbemerkungen	A.1	Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.....	3
	A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin.....	4
	A.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstücks- werte in Berlin.....	5
	A.3.1	Kaufpreissammlung.....	5
	A.3.2	Bodenrichtwerte.....	6
	A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	7
	A.3.4	Erteilung von Auskünften.....	9
	A.4	Allgemeine Rahmendaten.....	11
	A.4.1	Statistische Regionaldaten.....	11
	A.4.2	Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirt- schaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt.....	12
	A.4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin.....	14
B Preisentwicklung 1996	B.1	Bauland.....	16
	B.2.	Sonstiger Grund und Boden.....	22
	B.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	22
	B.2.2	Nichtbauland.....	22
	B.3	Bebaute Grundstücke.....	23
	B.3.1	Mietwohngrundstücke.....	23
	B.3.1.1	Renditeobjekte.....	23
	B.3.1.2	Umwandlungsobjekte.....	25
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	26
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilien- häusern.....	26
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke.....	27
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke.....	28
	B.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke.....	29
	B.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	30
	B.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte.....	30
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	30
	B.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen.....	31
	B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum.....	31
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilien- häusern.....	31
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen.....	32
	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum.....	33
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum.....	35
	B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen.....	35
C Jahresumsätze 1996	C.1	Anzahl der Verkäufe.....	38
	C.2	Flächenumsatz.....	41
	C.3	Geldumsatz.....	43
	C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen.....	44
D Ausblick	D	Ausblick.....	46
E Anlagen	E.1	GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland.....	47
	E.2	GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Dienst- leistungsnutzung.....	48
	E.3	Liegenschaftszinssätze.....	47

Verzeichnis der Abbildungen		Seite
A Vorbemerkungen	Abb. 1: Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1987.....	9
	Abb. 2: Anteil der Auskünfte nach Grundstücksgruppen 1996.....	10
	Abb. 3: Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten..	13
	Abb. 4: Entwicklung ausgewählter Zinssätze.....	14
B Preisentwicklung 1996	Abb. 5: Übersicht über typische Bodenrichtwerte in den Berliner Innenbezirken - 31.12.1996.....	17
	Abb. 6: Übersicht über typische Bodenrichtwerte in den Berliner Außenbezirken - 31.12.1996.....	18
	Abb. 7: Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6.....	20
	Abb. 8: Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6.....	20
	Abb. 9: Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6.....	21
C Jahresumsätze 1996	Abb. 10: Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden.....	40
	Abb. 11: Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden.....	40

A Vorbemerkungen

A.1 Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Die Reihe der Grundstücksmarktberichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wird mit dem Bericht 1996 wieder aufgenommen.

Bedingt durch einige organisatorische und technische Veränderungen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin konnte der Bericht erst 1997 erscheinen.

Seit Mai 1996 hat der Gutachterausschuß eine neue Automatisierte Kaufpreissammlung, die AKS Berlin. In einem Kraftakt wurden nicht nur die technische Umstellung von einem Großrechnersystem auf Client-Server-Betrieb durchgeführt, sondern auch der gesamte Altdatenbestand der Kaufpreissammlung in das neue System migriert. Zusammen mit vorbereitenden Untersuchungen hinsichtlich fachlichem Inhalt, Aufbau und technischen Möglichkeiten sowie der Realisierung nach europaweiter Ausschreibung vergingen rd. 24 Monate. Nunmehr steht dem Gutachterausschuß ein auf der relationalen Datenbank der Fa. Oracle basierendes System zur Verfügung, das so konzipiert worden ist, daß es auch von anderen Gutachterausschüssen ohne großen Anpassungsaufwand übernommen werden kann. Eine Vermarktung des Systems erfolgt durch die Entwicklerfirma debis SH sfi unter fachlicher Begleitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

In dem Bericht 1996 werden wie bisher die allgemeine Preisentwicklung auf den wichtigsten Teilmärkten und der Gesamtumsatz am Grundstücksmarkt dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden nur in den Fällen Halbjahreszahlen dargestellt, wo auch eine halbjährliche Entwicklung nachweisbar war.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders von Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit ihm verbunden sind. Die Berichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für jeden Interessierten zur allgemeinen Marktorientierung gedacht. Sie sollen nach dem Willen des Gesetzgebers helfen, den Immobilienmarkt transparent und auch für den Nichtfachmann verständlich zu machen. Nicht zuletzt ist es Ziel des Berichtes, den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und der Wirtschaft Informationen als mögliche Entscheidungshilfen an die Hand zu geben.

Der Grundstücksmarkt unterliegt den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden nicht unerheblich beeinflusst durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die allgemeine politische und wirtschaftliche Situation sowie durch die nur sehr begrenzten Möglichkeiten der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Zudem werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl grundstücksbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Marktsituationen bestimmt. Nicht zuletzt unterliegt die Kaufpreisbildung den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien.

Die in diesem Bericht zusammengestellten allgemeinen Marktdaten wurden in der Regel mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert; der Markt kann für die gängigen Teilmärkte nur generalisiert abgebildet werden. Die im Bericht angegebenen Preise und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, wie sie sich als charakteristisch für die Zahl der veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke oder Wohnlagen, das engere Wohnumfeld (vgl. A.4.3) und

die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) können bei den Untersuchungen nicht in einer dem Einzelfall gebührenden Weise berücksichtigt werden.

Die angegebenen Preisspannen dürfen daher nicht vordergründig nur als Streuungsbreiten der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise interpretiert werden. Sie sind vor allem auch geprägt durch die Zusammenfassung der Kaufpreise von Objekten mit unterschiedlichen preisbeeinflussenden Merkmalen innerhalb der für die Marktanalyse gebildeten Teilmärkte in den charakteristischen Stadtlagen.

Die zur Wertermittlung eines bestimmten Grundstücks notwendigen Erhebungen sowie die Wertung der preisrelevanten Merkmale des Einzelfalles sind ausschließlich im Rahmen eines sachverständigen Wertgutachtens möglich.

Aufgrund der noch bestehenden unterschiedlichen wirtschaftlichen und gesetzlichen Gegebenheiten in den beiden Stadthälften, wird die Marktsituation im Ostteil weiterhin gesondert von der im Westteil der Stadt ausgewiesen.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der damit verbundenen Aufhebung der Preisstopvorschriften aus den 30er Jahren in der Bundesrepublik Deutschland durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen. Sie bedienen sich dazu jeweils einer Geschäftsstelle, denen in den einzelnen Bundesländern durch Rechtsverordnung bestimmte Aufgaben übertragen wurden.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist ein Kollegialgremium, dessen Mitglieder behördliche oder private Sachverständige sind. Zu Gutachtern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden. Sie sind nach bestem Wissen und Gewissen tätig, dabei unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Ende 1996 waren 55 Sachverständige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Immobilienkaufleute und Architekten sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es vor allem,

- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht im wesentlichen auf den folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) § 192 bis § 199 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2076 vom 27.12.1996).
- b) §§ 6 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140),

c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV -) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209).

A.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Referat VF- . Grundlage der Tätigkeit sind die unter A.2 genannten gesetzlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehört es insbesondere:

- die Kaufpreissammlung einzurichten und zu führen,
- Beratungsgrundlagen für die Beschlüsse des Gutachterausschusses zu erarbeiten und vorzulegen,
- den Abschluß der Bodenrichtwertermittlungen bekanntzumachen,
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen zu erfassen, abzuleiten, fortzuschreiben und bekanntzumachen,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen und zu veröffentlichen sowie
- Auskünfte zu erteilen.

A.3.1 Kaufpreissammlung

Zu den Aufgaben und Zielen des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle gehört es, erforderliche Daten, zum Beispiel Liegenschaftszinssätze, marktnah abzuleiten und marktgerechte Werte zu ermitteln. Die dafür erforderlichen Preisinformationen stellt die Kaufpreissammlung zur Verfügung. Für die Führung der Kaufpreissammlung muß nach § 195 Abs. 1 BauGB jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß übersandt werden.. Adressat für die Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der

**Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin
Geschäftsstelle SBWV - V F -
Mansfelder Straße 16
10713 Berlin.**

Die Urkunden werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Dazu zählen auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte aufgrund § 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) schriftlich angefordert werden. Diese Mieten und Bewirtschaftungsdaten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die dem Gutachterausschuß übersandten Urkunden werden nach der Auswertung vernichtet. Ihr Inhalt sowie die ergänzenden Angaben zum Vertragsfall werden vertraulich behandelt und unterliegen den strengen Bestimmungen des Datenschutzes.

Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle sind aufgrund der gesetzlichen Regelung neben den Finanzämtern die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte erhält und damit umfassend über das Geschehen am Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich informiert ist.

A.3.2. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuß in Berlin zum Ende jeden Jahres für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in diesen Gebieten ab, berücksichtigen also nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Am 25. Februar 1997 sind die Beratungen für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.1996 abgeschlossen worden. Das als Bodenrichtwertatlas 1996 gebundene Kartenwerk aus 45 Blättern im ungefähren Maßstab von 1 : 15 000 ist zum Preis von 450 DM bei der

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - V - (Plankammer),
Zimmer 5025,

Öffnungszeiten Mo., Di. und Do. von 9 bis 14 Uhr, Fr. von 9 bis 13 Uhr,
Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin (Wilmerdorf),
Telefon (030) 867 5628,

sowie im Landkartenhandel erhältlich. Wie bereits bei den Bodenrichtwerten 1995 kann auch der Bodenrichtwertatlas 1996 wieder auf CD-ROM bezogen werden.

A.3.3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge wurden die im folgenden genannten, für die Wertermittlung erforderlichen abgeleitet. Diese Daten werden im Amtsblatt für Berlin, das bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden kann, veröffentlicht.

- Bodenpreisindexreihen.

Die Bodenpreisindexreihen geben die allgemeinen Entwicklungen der Preise unbebauter Grundstücke im Verhältnis zu einem Basisjahr für bestimmte Bereiche Berlins an. Sie werden als gleitende Mittelwerte jeweils aus den Durchschnittswerten der Kaufpreise eines Halbjahres bzw. eines Jahres ermittelt. Bodenpreisindexreihen wurden zuletzt für Wohnbauland veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1990 Nr. 54, S. 1970.

- Umrechnungskoeffizienten (zu 1. und 2. vgl. Anlagen).

1. Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise in Abhängigkeit von der realisierbaren Geschoßflächenzahl.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert in den Gebieten der geschlossenen Bauweise. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1995 Nr. 7, S. 402, veröffentlicht worden.

2. Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Abhängigkeit des Wertes von Grundstücken für Dienstleistungs- und Büronutzungen.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst den Wert von Baugrundstücken für Dienstleistungs- und Büronutzungen. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen anhand von Kauffällen, bei denen der Flächenanteil entsprechender Nutzungen mindestens 80 % beträgt, Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden. Sie sind im Amtsblatt für Berlin 1993 Nr. 4, S. 100, veröffentlicht.

3. Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages bei Grundstücken mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Abhängigkeit von der tatsächlichen Geschoßflächenzahl.

Aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1987 bis 1989 mit Angaben über den jeweiligen Jahresrohertrag sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages für Grundstücke und Mietwohn- und Geschäftshäusern ermittelt worden. Sie können im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nach dem Vergleichswertverfahren nach § 13 Abs. 3 WertV zur Berücksichtigung von Abweichungen im wertbeeinflussenden Merkmal der Grundstücksausnutzung gemäß § 10 WertV bei Benutzung des Vielfachen des Jahresrohertrages als Vergleichsfaktor angewendet werden. Veröffentlicht sind diese Koeffizienten im Amtsblatt für Berlin 1990 Nr. 45, S. 1616/Nr. 53, S. 1929.

- Liegenschaftszinssätze (vgl. Anlagen).
Für die Gruppe der Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % sind die Liegenschaftszinssätze, mit denen der Verkehrswert derartiger Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §15 bis 20 der Wertermittlungsverordnung neu abgeleitet worden. Herangezogen wurde dazu das Kaufpreismaterial der Jahre 1993 / 1995. Differenziert nach der Art der Gebäude wurden sie zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1996 Nr. 59, S. 4098, veröffentlicht.
- Verwaltungs-, Betriebskosten- und Reinertragsanteile an der Jahresrohmiete für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern.
Für die Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1988 und 1989, bei denen Eigentümerangaben über die Ertragssituation vorlagen, Durchschnittswerte für die genannten Anteile ermittelt worden. Sie können beispielsweise bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gemäß §7 und §§15 bis 20 WertV zur Prüfung der Nachhaltigkeit von tatsächlich entstehenden Kosten oder als Erfahrungswerte angewendet werden. Ihre Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin 1990 Nr. 45, S. 1616/Nr. 53, S. 1929.
- Gewerbemietenübersicht.
Der Gutachterausschuß hat die ihm vorliegenden Mietdaten zuletzt aus bestehenden Mietverhältnissen der Jahre 1986 bis 1988 unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden untersucht und eine Mietwertübersicht über Gewerberaum und Lagerflächen aufgestellt. Sie ist im Amtsblatt für Berlin 1989 Nr. 20, S. 885, veröffentlicht. Eine aktuelle Untersuchung über die Mietsituation wird von der Geschäftsstelle voraussichtlich im zweiten Halbjahr 1997 erstellt werden.
- Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.
Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§7 und §21 bis 25 WertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde zuletzt anhand von Verkäufen auf dem Grundstücksmarkt im Westteil Berlins aus dem Zeitraum Mitte 1989 bis Ende 1991 in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin 1992 Nr. 26, S. 1454, veröffentlicht.

A.3.4 Erteilung von Auskünften

Zu den Auskünften zählen insbesondere:

- Bodenrichtwertauskünfte.

Jedermann kann bei der Geschäftsstelle Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig; sie wurden 1996 in ca. 1.100 Fällen erteilt. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte erteilt. In den etwa 12.000 telefonischen Anfragen lag auch 1996 wieder die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle.

- Fragen der Gutachtenerstattung (Bearbeitungsdauer, Kosten, Antragstellung).
- Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Öffentlich bestellte und vereidigte sowie gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige, Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde und Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln, können auf Antrag nicht personenbezogene und nicht auf bestimmbare Grundstücke bezogene (anonymisierte) Daten aus der Kaufpreissammlung erhalten, soweit es für einen bestimmten Wertermittlungsfall erforderlich ist. Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der Auskünfte orientieren. Im Vorgriff auf die Novellierung der DVO-BauGB-Berlin können sonstige Antragsteller, z.B. Eigentümer, im Einzelfall Auskunft erhalten, wenn sie ein berechtigtes Interesse darlegen.

Mit seit Jahren steigender Tendenz sind 1996 allein im 2. Halbjahr fast 340 Auskünfte mit ca. 7680 Kaufpreisen erteilt worden. Die beiden Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen Art und Umfang dieser Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.

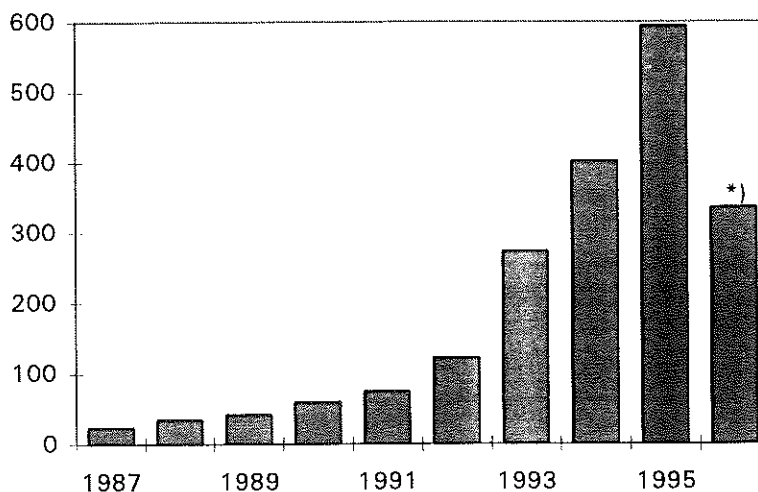


Abb. 1: Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1987

*) Im Jahr 1996 stand die Kaufpreissammlung im 1. Halbjahr für Auskünfte nicht zur Verfügung

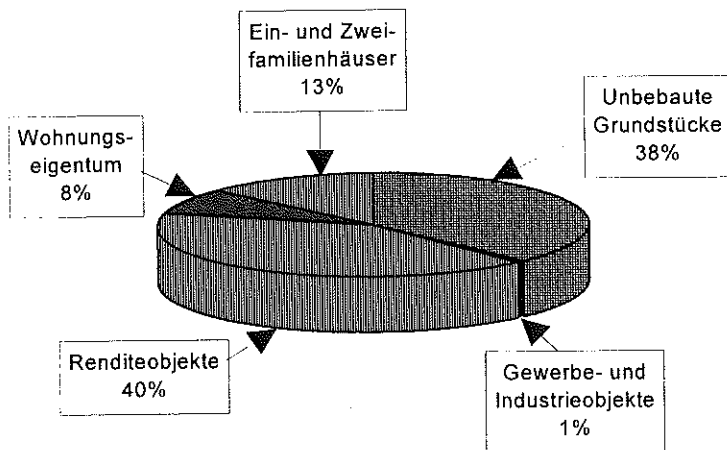


Abb. 2: Anteil der Auskünfte nach Grundstücksgruppen 1996

Auskünfte erteilt:

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Referat V F - als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin über:

- Bodenrichtwerte Tel.: 030 867 App.: 5564
- Erstattung von Verkehrswertgutachten Tel.: 030 867 App.: 6730
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung Tel.: 030 867 App.: 5669
- Auskünfte über Wohnungs- und Teileigentum Tel.: 030 867 App.: 4505
- Allgemeine Auskünfte Tel.: 030 867 App.: 5384

Die Sprechzeiten für persönliche Vorsprachen sind:

Mo. bis Fr. von 8:30 bis 12 Uhr

Das Dienstgebäude erreichen sie mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

U-Bahn Linie 7 und 9 (U - Bahnhof Fehrbelliner Platz) und den Bus-Linien 101, 104, 115 und 204 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

Der Haupteingang des Dienstgebäudes liegt Hohenzollern Damm 177.

A.4 Allgemeine Rahmen- daten

A.4.1 Statistische Regio- naldaten¹

Die Hauptstadt Deutschlands, Berlin, ist in 23 Bezirke gegliedert und hat knapp 3,5 Millionen Einwohner. Sie leben auf einer Fläche von 889 Quadratkilometern. Die größte Ausdehnung der Stadt beträgt in ost-westlicher Richtung 45 km und von Nord nach Süd 38 km; die Stadtgrenze hat eine Länge von 229 km.

Mit rund 3.900 Einwohnern je Quadratkilometer ist Berlin das Bundesland mit der weitaus größten Bevölkerungsdichte, gefolgt von Hamburg mit rund 2.100 Personen. Die Stadt weist jedoch einen großen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert auf. Es entfallen auf

- Grün- und Erholungsflächen (Parks, Friedhöfe, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 108 km²
- Verkehrsflächen 110 km²
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 215 km²
- Wasserflächen 57 km²

Das sind rund 55 % des Stadtgebietes. Einige Daten sind in der nachfolgenden Tabelle bezirkweise aufgeschlüsselt.

Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche		Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner m ²
		gesamt ha	Wald, Wasser, Landwirtschaft Anteil in %			
Mitte	80.581	1.069	3,6	75,4	46.626	36,0
Tiergarten	92.095	1.341	6,7	68,7	51.082	36,9
Wedding	168.309	1.537	1,3	109,5	84.345	31,6
Prenzlauer Berg	144.586	1.094	0,0	132,2	89.601	37,3
Friedrichshain	106.363	978	9,7	108,8	67.108	37,6
Kreuzberg	155.811	1.038	2,2	150,1	74.484	32,8
Charlottenburg	181.306	3.033	6,0	59,8	102.748	41,7
Spandau	224.423	9.191	38,7	24,4	106.784	33,0
Wilmersdorf	143.486	3.439	49,7	41,7	83.886	44,1
Zehlendorf	99.446	7.053	49,2	14,1	48.584	44,2
Schöneberg	153.912	1.229	0,2	125,2	82.422	38,9
Steglitz	192.078	3.196	2,4	60,1	101.188	39,3
Tempelhof	191.458	4.079	4,5	46,9	98.198	36,5
Neukölln	314.916	4.493	5,8	70,1	160.141	34,4
Treptow	107.590	4.061	12,6	26,5	56.291	32,0
Köpenick	108.844	12.735	69,1	8,5	56.979	32,9
Lichtenberg	168.280	2.636	4,2	63,8	80.799	29,4
Weißensee	55.579	3.015	28,8	18,4	29.243	32,6
Pankow	111.967	6.187	45,6	18,1	57.862	33,1
Reinickendorf	253.071	8.946	35,6	28,3	127.467	36,6
Marzahn	159.699	3.150	5,8	50,7	65.492	26,3
Hohenschönhausen	120.399	2.600	28,4	46,3	49.099	26,1
Hellersdorf	137.219	2.985	10,6	46,0	54.911	27,0
Berlin	3.471.418	89.085	30,6	39,0	1.775.340	34,8
davon Westteil:	2.170.311	48.575	26,3	44,7	1.121.329	36,9
davon Ostteil :	1.301.107	40.510	35,8	32,1	654.011	31,4

¹Nach Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Berlin; Ende 1996.

A.4.2 Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt

Wie in keiner anderen Region Deutschlands sind im Ballungsraum Berlin die Vorteile, aber auch die Probleme des gesamten deutschen Einigungsprozesses konzentriert erlebbar. Die Stadt wächst mehr und mehr zusammen; eine Belastung des Prozesses stellen allerdings augenfällig die nach wie vor bestehenden Unterschiede in der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung beider Stadthälften sowie der erhebliche zeit- und kostenintensive Nachholbedarf an baulichen und ökologischen Maßnahmen im östlichen Stadtbereich dar.

Um den Aufbau und den Ausgleich mit dem Ziel einer Angleichung der Verhältnisse zwischen Ost und West voranzubringen wird zweifelsfrei ein längerer Zeitraum notwendig sein. Massive private und öffentliche Investitionen insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Infrastruktur sind weiterhin unabdingbar.

Das Wirtschaftswachstum blieb 1996 in Deutschland - wie in den anderen westlichen Industrieländern - hinter den Erwartungen zurück.

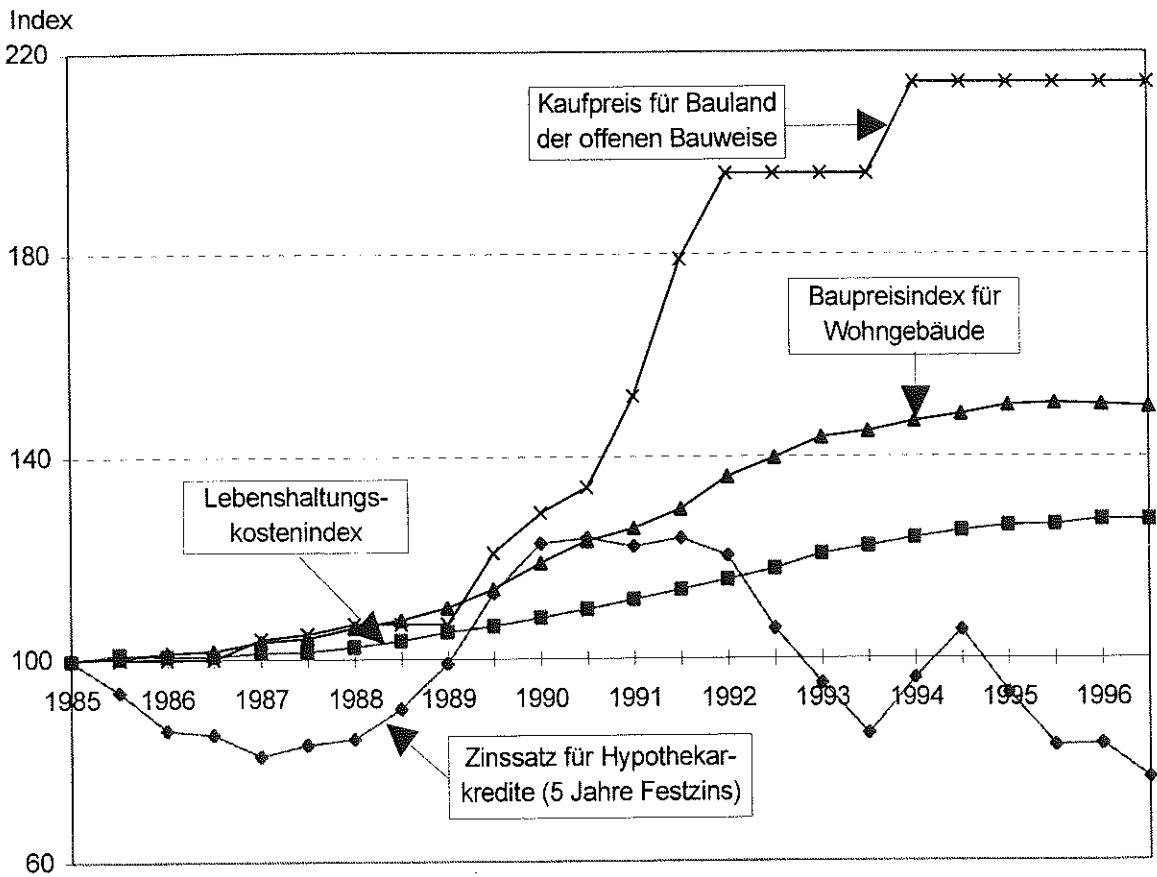
Das Bruttoinlandsprodukt für Berlin erlebte gegenüber dem Vorjahr die seit 1991 niedrigste Wachstumsrate.

Mit dieser Entwicklung einher ging auch die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen. Nach 129.634 Arbeitslosen (Arbeitslosenrate 13,3 %) Anfang 1994 ist im Westteil der Stadt die Zahl bis Dezember 1995 auf 141.823 (14,7 %) angestiegen. Im Ostteil Berlins ging sie im gleichen Zeitraum von 87.609 (14,2 %) auf 80.939 Arbeitslose (13,3 %) zurück.

Zur Situation bei den wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten mit Wirkung auf den Berliner Grundstücksmarkt:

- Die Zinssätze für Hypothekarkredite gingen bis 1996 weiter zurück. Mit 5-jährigem Festzins lagen sie zum Jahresende bei 6,1 %.
- Verbraucherfreundlich entwickelten sich die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 MioDM. Sie erreichten im Dezember 1996 mit 9,5 % das Niveau vom Jahreswechsel 1988/1989.
- Der Preisindex für die Lebenshaltung zog 1996 zwar weiter an, lag aber im Jahresmittel nur um 1 % über dem Index des Vorjahres.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Jedoch ist seit Mitte 1993 ein stetiger Rückgang der Steigerungsraten zu verzeichnen. Ende 1996 lag der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden auf dem Niveau des Jahreswechsels 1994/ 1995 und verzeichnete erstmals einen realen Rückgang.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 3 und 4 zu entnehmen.



Veränderungen am 30.6. und 31.12. gegenüber dem Vorjahr in %

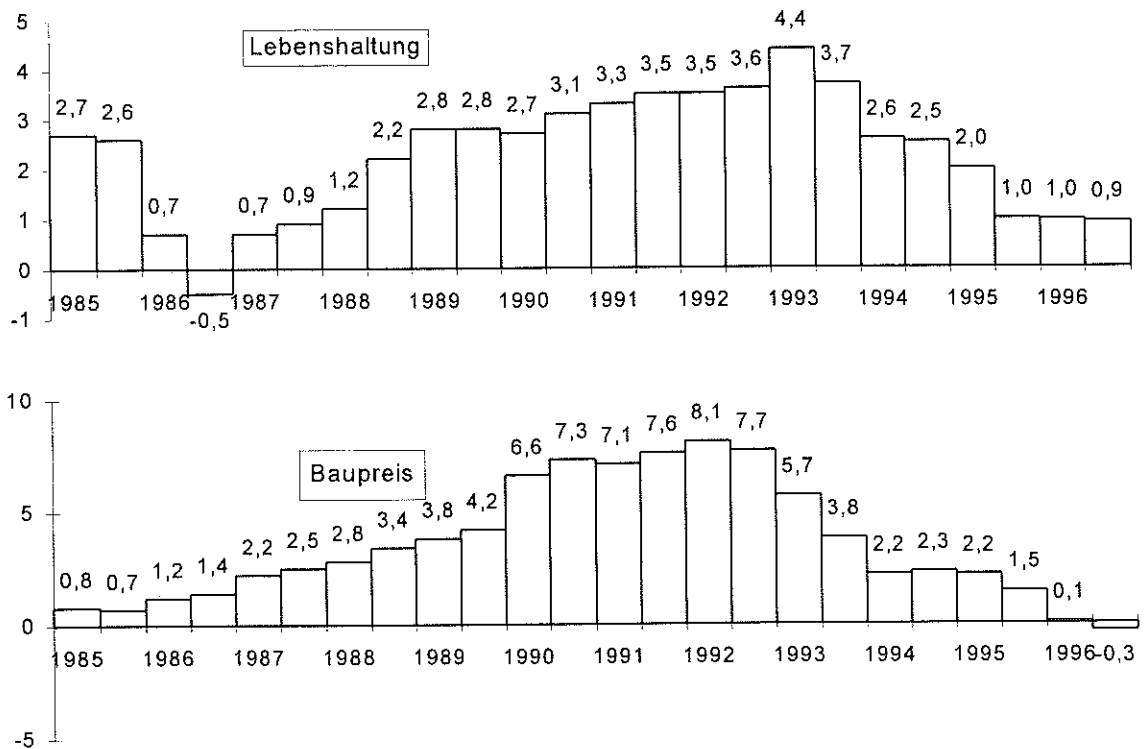


Abb. 3: Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

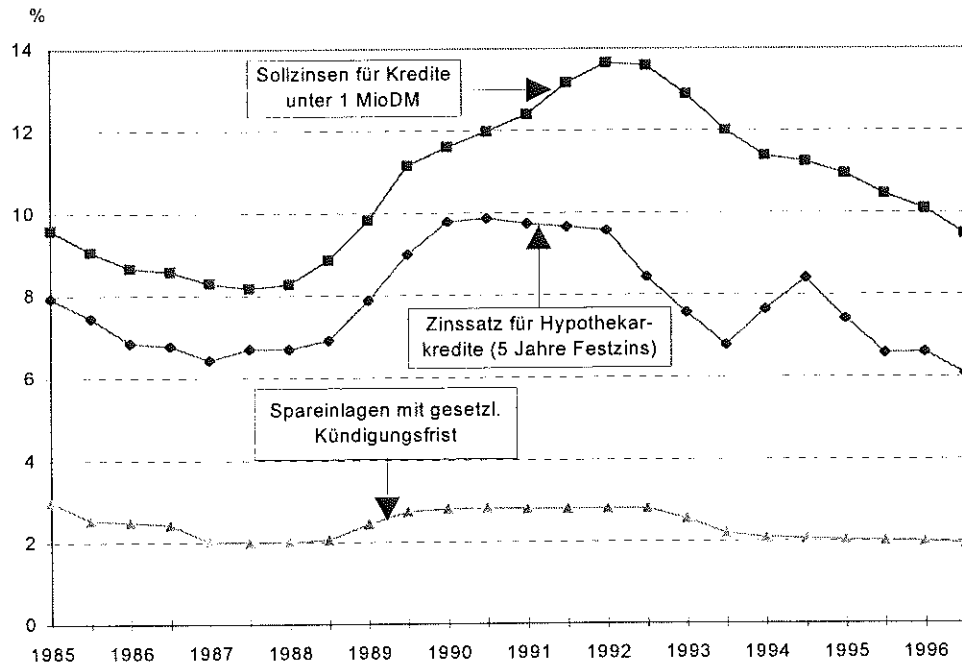


Abb. 4: Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

A.4.3 Die Wohnlagen in Berlin

Eines der Einflußgrößen für den Wert von Bauland ist die Lage im Stadtgebiet. Um die sehr unterschiedliche Qualität des Wohnens in der Stadt differenzierter erfassen zu können, verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Analyse des Kaufpreismaterials das Merkmal der "Wohnlage". Die Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1996“. Sie ersetzt damit die eigene Wohnlagedefinition der Geschäftsstelle in früheren Berichten. Eine Orientierung bieten die Kartendarstellungen im Berliner Mietspiegel 1996 (Broschüre der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom März 1996).

Bei der Zuordnung der Wohnlagen zu den unterschiedlichen Qualitätsstufen lagen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**
In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, sehr wenigen Frei- und Grünflächen, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen oder andere Faktoren stark beeinträchtigt; in Gebieten in Stadtrandlagen mit überwiegend offener Bauweise, mit ungünstiger Verkehrsverbindung/Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten
- **Mittlere Wohnlage**
In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenigen Frei- und Grünflächen; in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchgrünt, mit durchschnittlicher Verkehrsverbindung/Infrastruktur.
- **Gute Wohnlage**
In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, Frei- und Grünflächen sowie überdurchschnittlicher Verkehrsverbindung/Infrastruktur und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten; in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, ruhiger Wohnsituation und guter Verkehrsverbindung/Infrastruktur; in Gebieten mit offener Bauweise (höchstens drei Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtes Wohnumfeld.

Untersuchungen belegen, daß sich der Grundstücksmarkt bei Objekten in guter Wohnlage für besonders hervorgehobene Lagen im Preisniveau regelmäßig markant abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage und definiert zusätzlich eine sehr gute Wohnlage.

- **Sehr gute Wohnlage**

Aus der guten Wohnlage sich abhebende Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, sehr guter baulicher und sozialogischer Gebietsstruktur sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt.

Als sehr gute Wohnlage definiert sind u.a. Gebiete in Westend, an der Heerstraße (Charlottenburg), in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord.

B Preisentwicklung 1996

B.1 Bauland

Die Preisentwicklung des Baulandmarktes verlief in Berlin auch im Jahre 1996 uneinheitlich.

Es bestehen weiterhin die besonderen Bedingungen, die sich aus der Wiedervereinigung und dem Zusammenwachsen der beiden Stadthälften und mit dem Land Brandenburg ergeben. Die Investitionstätigkeit und die Entwicklung des Immobilienmarktes im Umland beeinflusst zunehmend den Berliner Grundstücksmarkt. Die krassen Preissprünge zwischen Ost und West verflachen immer mehr.

Die Angebotslage im Umland und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung wirkten sich preisdämpfend auf das Umsatzergebnis in allen Teilmärkten aus. Der Geldumsatz fiel geringer aus, als er sich aus der gestiegenen Anzahl der Verkäufe ergeben müßte. Bedingt durch die zum 31.12.1996 auslaufenden steuerlichen Vergünstigungen beim Erwerb von Immobilien und der Erhöhung der Grunderwerbssteuer ab 1997 wurde für 1996 trotzdem hinsichtlich Anzahl und Geldumsatz ein neuer Spitzenwert erzielt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Preisentwicklung der Teilmärkte gegenüber dem Vorjahr.

		Preisentwicklung		BRW - Niveau	
		1996		31.12.1996	
				(DM/m ²)	
E: einfache Lage					
M: mittlere Lage					
G: gute Lage					
Einfamilienhaus- grundstücke Westteil	E	-5 bis	-20 %	480 bis	700
	M	-5 bis	-15 %	600 bis	800
	G	-10 bis	-15 %	800 bis	2.000
Einfamilienhaus- grundstücke Ostteil	E	0 bis	-10 %	270 bis	400
	M	+5 bis	-5 %	360 bis	450
	G	0 bis	-10 %	380 bis	650
Geschoß- wohnnugsbau Westteil	E	0 bis	-10 %	stark GFZ abhängig	
	M	-5 bis	-20 %		
	G	0 bis	-15 %		
Geschoßwoh- nungsbau - Ostteil -	E	0 bis	-10 %		
	M	-5 bis	-10 %		
Kerngebiet - West		0 bis	-15 %	Max.: 22.000	
Kerngebiet - Ost		0 bis	-20 %	Max.: 20.000	
Gewerbe - West		-5 bis	-15 %		
Gewerbe - Ost		0 bis	-15 %		

Die Abbildungen 5 und 6 bieten eine stadträumliche Übersicht über typische Bodenrichtwertspannen in den jeweiligen Bezirken. Aus dem durchschnittlichen Niveau herausragende Werte werden gesondert angegeben.

Die Abbildungen 7 bis 9 stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber denen im Umland dar.

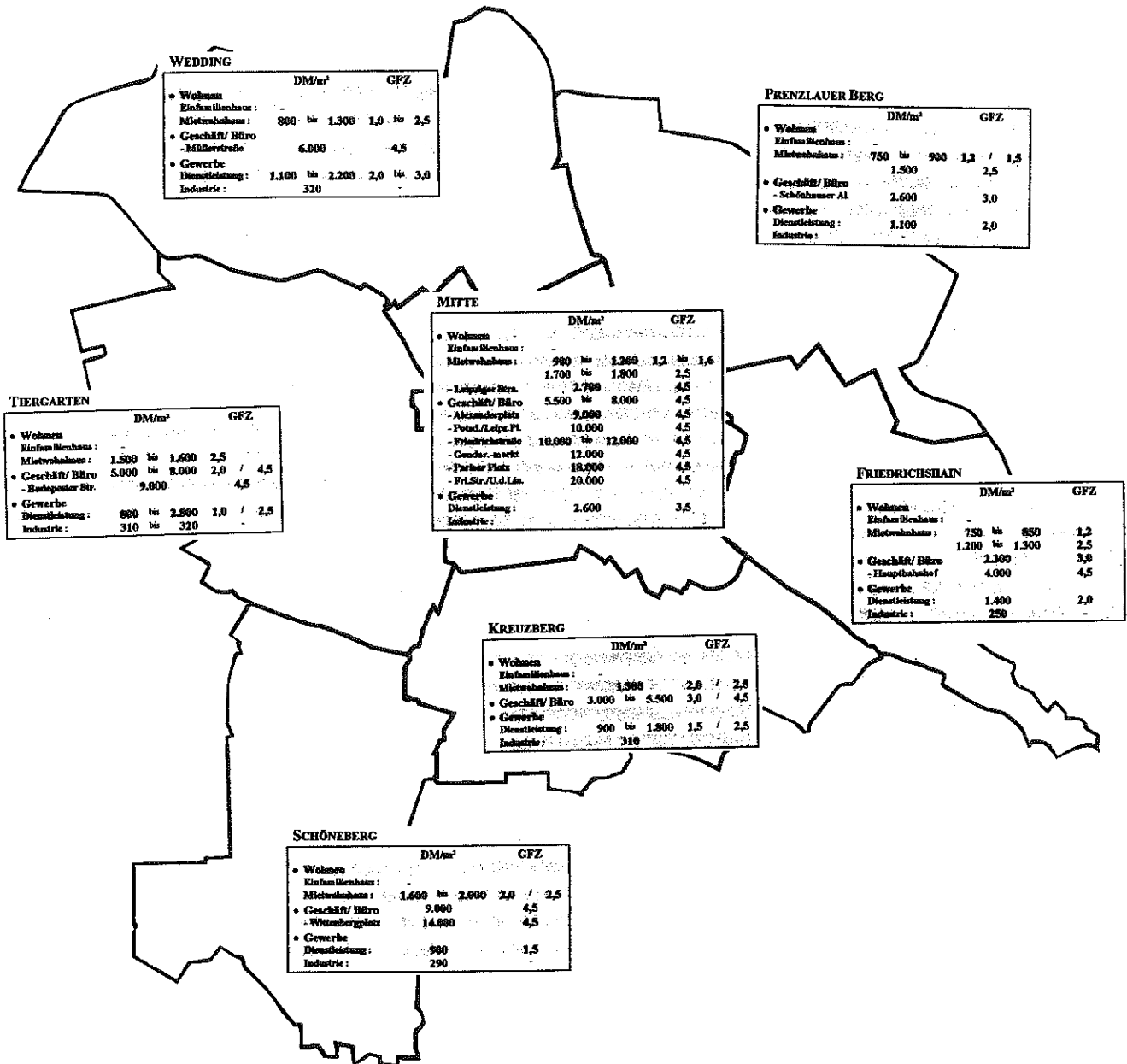


Abb. 5: Übersicht über typische Bodenrichtwerte in den Berliner Innenbezirken - 31.12.1996

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

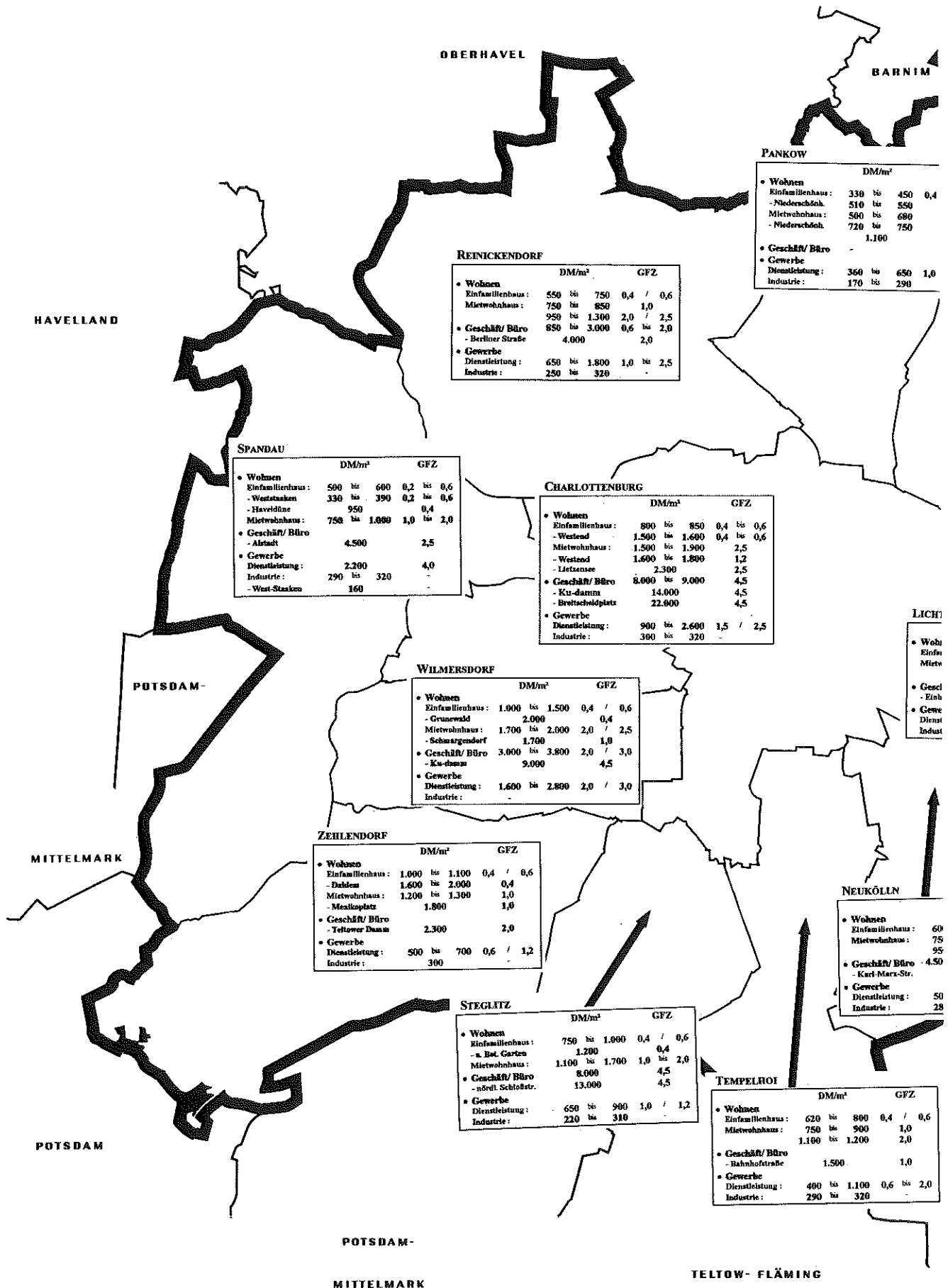
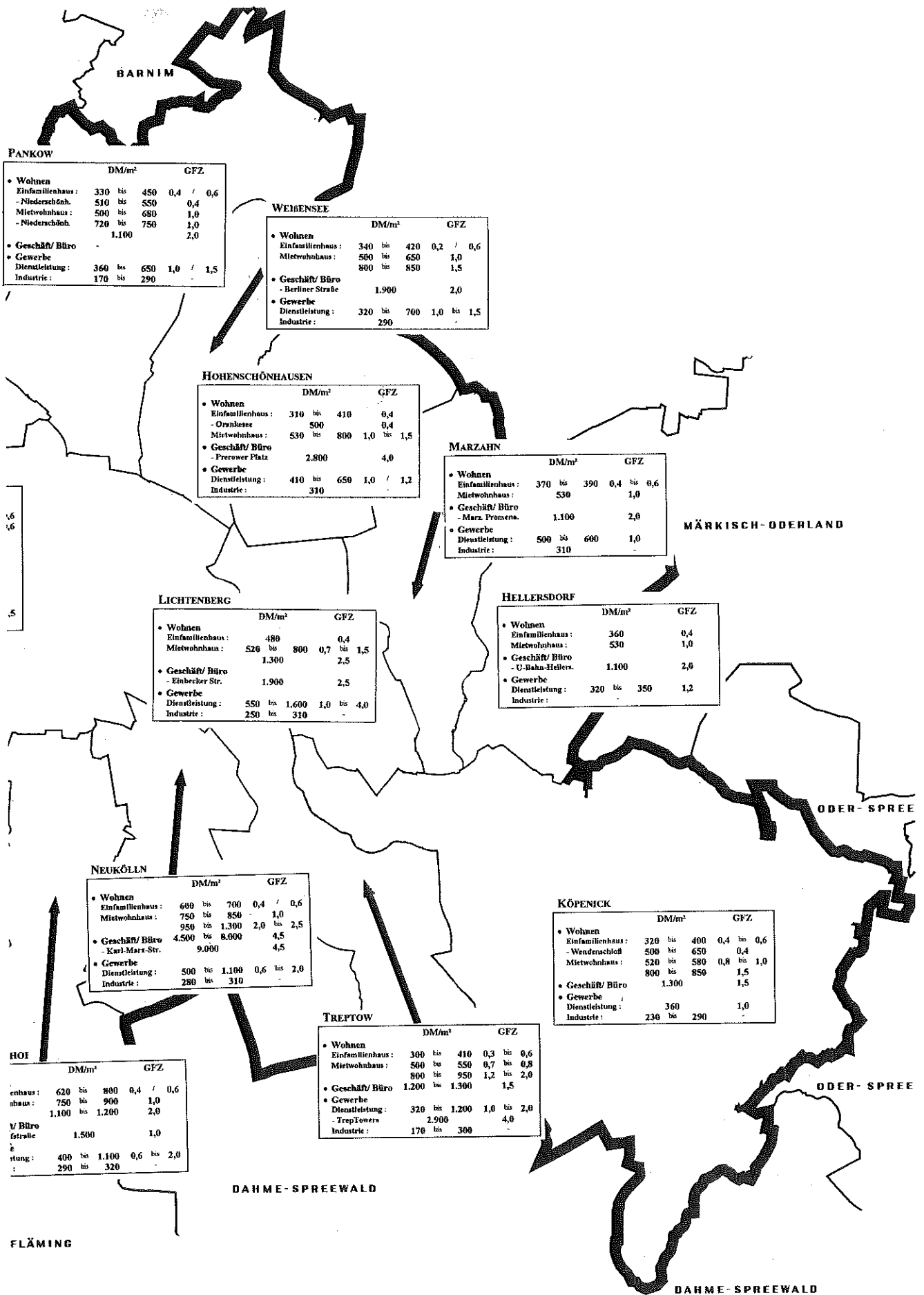


Abb. 6: Übersicht über typische Bodenrichtwerte in den Berliner Außenbezirken - 31.12.1996

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



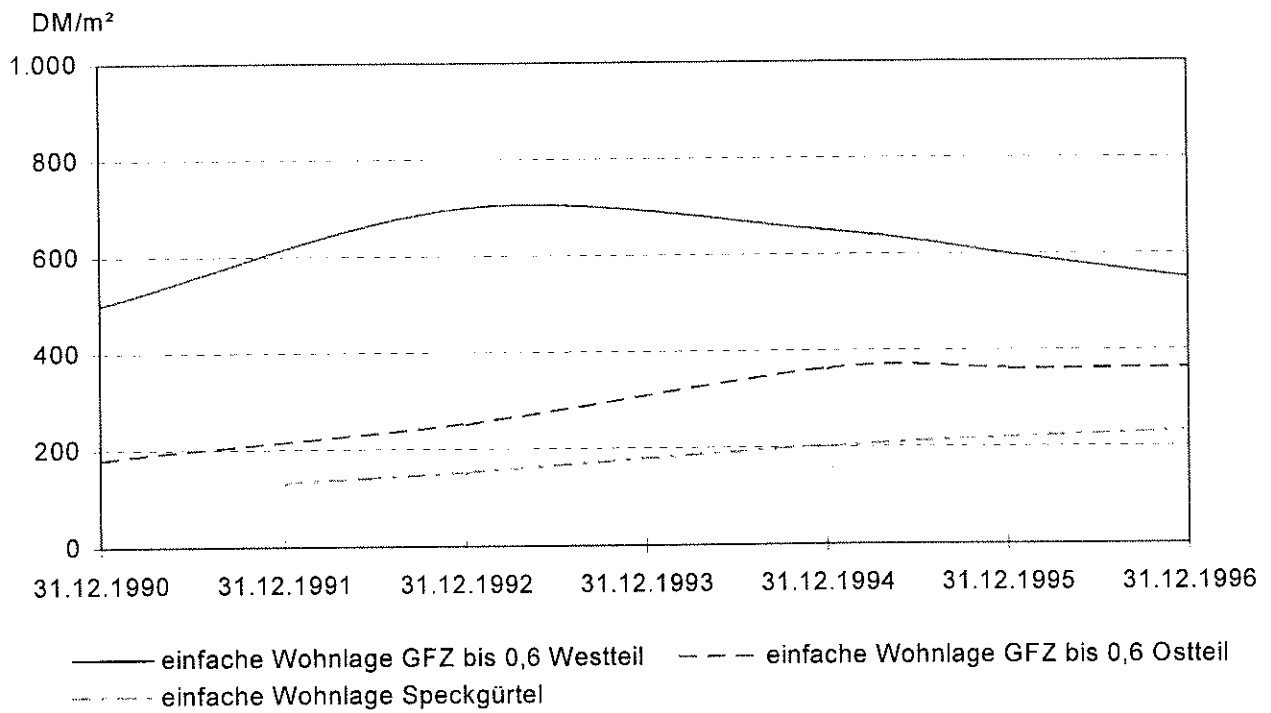


Abb. 7: Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

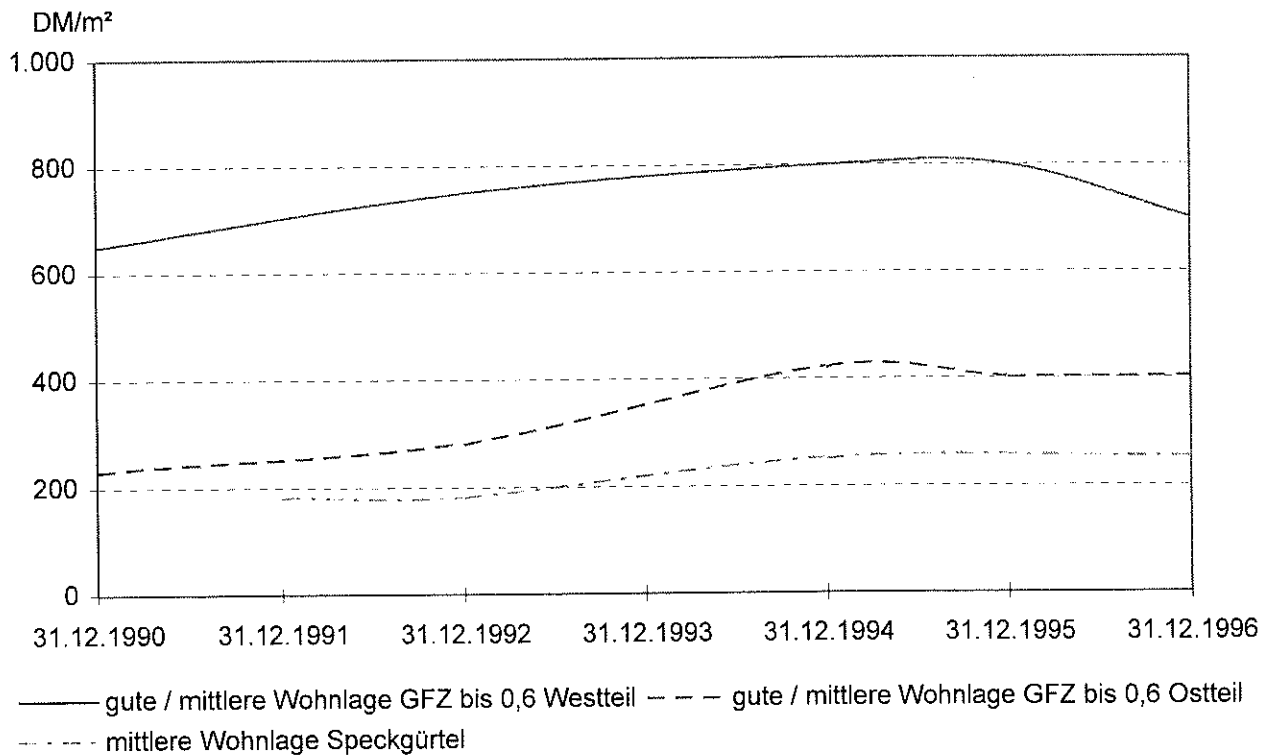


Abb. 8: Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

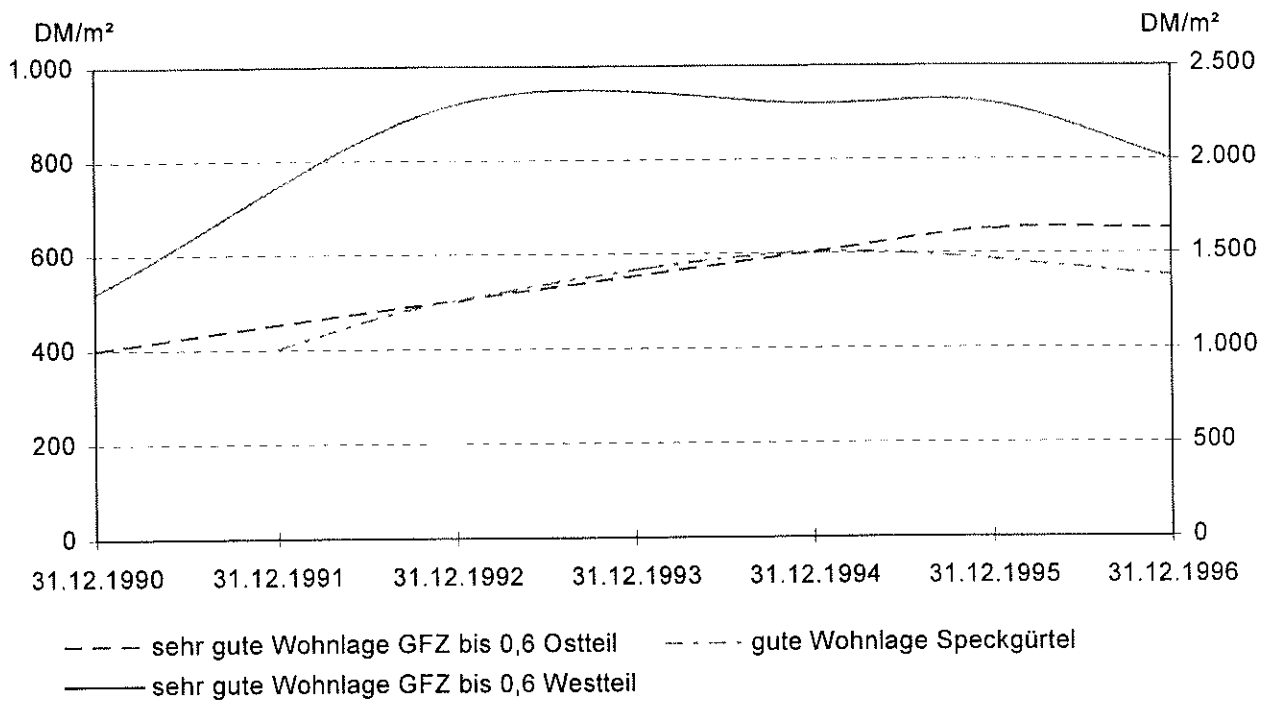


Abb. 9: Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6
 Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.2 Sonstiger Grund und Boden

B.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

Das Wertniveau von Bauerwartungsland geht nicht zuletzt aufgrund fehlender Kaufabschlüsse stark zurück. Kämen Kaufverträge zu Stande, so würden die Kalkulationen über die Entwicklungskosten hin zu baureifem Land voll als Kaufpreisminderung durchschlagen. Die deduktive Betrachtung dürfte für das Bauerwartungsland - je nach Art und Maß der zu erwartenden Nutzung - zu einem Wertniveau zwischen 50,- DM/m² und 150,- DM/m² führen.

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland für den Wohnungsbau liegt je nach dem Erschließungs- und Neuordnungsaufwand zwischen 100,- DM/m² und 500,- DM/m². In innerstädtischen Gebieten kann in Abhängigkeit vom Wert baureifer Baugrundstücke die Wertigkeit von Rohbauland erheblich über dieser Spanne liegen.

B.2.2 Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Auf diesem Teilmarkt hat im vergangenen Jahr in Berlin nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuß verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

In der nachfolgenden Übersicht sind Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

Nutzungen	Preisniveau		
	31.12.1994 DM/m ²	31.12.1995 DM/m ²	31.12.1996 DM/m ²
Reines Agrarland (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	1 bis 5	unverändert	unverändert
Begünstigtes Agrarland ²⁾	15 bis 25	unverändert	unverändert
Gärtlereiflächen (gärtnerische oder gartenmäßige Produktionsflächen)	25 bis 50	unverändert	unverändert
Flächen für Erholungszwecke - größere Parzellen - Einzelparzellen	40 bis 120	50 bis 150 150 bis 300	40 bis 120 120 bis 250
Flächen für Wassersportnutzung	350 bis 550	300 bis 600	250 bis 550

²⁾ „Begünstigtes Agrarland“ bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht. Hierunter fallen Flächen für Sonderkulturen, Koppeln für Reiterhöfe usw.

B.3 Bebaute Grundstücke
B.3.1 Mietwohngrundstücke

Im Westteil Berlins blieb 1996 mit 605 Objekten die Anzahl der verkauften Mietwohngrundstücke gegenüber den Vorjahren in etwa konstant. Im Ostteil wurde 1996 mit 1.168 Objekten gegenüber 1995 (936 Objekte) eine deutliche Steigerung verzeichnet und mit 64% am Gesamtumsatz der Mietwohnhäuser ein deutlich größerer Umsatz als im Westteil erzielt.

B.3.1.1 Renditeobjekte

Der Teilmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, wies eine uneinheitliche Preisentwicklung auf. Als Bezugsgröße für die Preisentwicklung diente in der Vergangenheit das Vielfache des Jahresrohertrages (Brutto-Kaltmiete bezogen auf den Gesamtkaufpreis).

Aufgrund der bisher nicht in ausreichendem Maße vorliegenden Angaben der Erwerber, kann diese Bezugsgröße zur Zeit nicht als repräsentative Bezugsgröße ermittelt werden. Andererseits zeigt sich vermehrt, daß auch im Westteil der Kaufpreis pro Quadratmeter Geschoßfläche als Bezugsgröße - nicht nur bei Exposés - eine immer größere Rolle spielt.

In der nachstehenden Aufstellung sind die charakteristischen Preisspannen nach dem Faktor Kaufpreis pro Quadratmeter Geschoßfläche für die Teilmärkte der reinen Renditegrundstücke zusammengestellt, und nur in den Fällen, in denen gesicherte Daten vorliegen, wurde auch das Vielfache ermittelt.

Die Spannen sind insbesondere bedingt durch Unterschiede zwischen den Kaufobjekten hinsichtlich des Baualters, des Bauzustand, der Ausstattung, der Wohnlage sowie des Mietniveaus. Einen Einfluß nimmt aber auch die Höhe des gewerblichen Mietanteils. Nicht zuletzt sind die Spannen Ausdruck der in den einzelnen Verkaufsfällen unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien.

Bemerkenswert ist allerdings, daß sowohl die durchschnittlichen Werte als auch die Spannenwerte für Albauobjekte mit einfacher oder mittlerer Ausstattung im Ostteil der Stadt mit bis zu 10% über denen im Westteil der Stadt liegen.

Gebäudegruppe	Preisniveau 1996		
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins
	Kaufpreis pro Geschoßfläche in DM/m ²	Vielfaches der Jahres- rohmiete	Kaufpreis pro Geschoßfläche in DM/m ²
Altbauten (Baujahre vor 1918)			
- einfache Ausstattung (Wohnungen mit Ofen- heizung, tlw. Innentoilet- ten, tlw. Podesttoiletten, Baujahre etwa bis 1900)	390 bis 820 im Mittel 620	8,6 bis 11,9	430 bis 1.480 im Mittel 730
- mittlere Ausstattung (Wohnungen mit Ofen- heizung, Bäder, tlw. nur Innentoiletten, Baujahre etwa 1900 bis 1918)	470 bis 900 im Mittel 670	-	410 bis 1.660 im Mittel 730
- Komfortausstattung (Wohnungen mit Zentral- heizung, Bäder, Bau- jahre etwa 1890 bis 1918)	820 bis 2.500 im Mittel 1.500	8,6 bis 19,7	660 bis 3.380 im Mittel 1.620
Zwischenkriegs- bauten (Baujahre 1924 bis 1948)	890 bis 2.300 im Mittel 1.400	-	500 bis 1.600 im Mittel 850
Neubauten (Baujahre ab 1949)			
- sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahr bis 1957)	850 bis 1.400 im Mittel 1.100	11,7 bis 18,6	-
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	1.020 bis 2.900 im Mittel 1.600	-	-
- freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau			
Baujahre 1950 bis 1964	750 bis 2.900 im Mittel 1.200	-	-
Baujahre 1965 bis 1994	2.100 bis 3.900 im Mittel 2.700	-	380 bis 1.710 im Mittel 690
Baujahre ab 1995	3.100 bis 7.300 im Mittel 5.300	-	3.170 bis 5.900 im Mittel 3.200

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der am Grundstücksmarkt umgesetzten Mietwohnobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln.

Der Anteil des Verkaufs von Mietwohngrundstücken zur Umwandlung an der Gesamtzahl der Verkäufe dieses Teilmarktes blieb annähernd konstant.

Die Baujahre der zur Umwandlung erworbenen Altbauten lagen weitgehend zwischen 1890 und 1914. Die sozialen Wohnungsbauten waren in der Regel zwischen 1955 und 1965 erstellt worden. Einige wenige umgewandelte Objekte dieser Art stammen allerdings aus der Zeit zwischen 1966 und 1980. Die zur Umwandlung erworbenen freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Mietwohnhäuser waren fast ausnahmslos Gebäude aus den Jahren zwischen 1965 und 1982.

Bei der Kaufpreisbemessung der zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem Vielfachen des Jahresrohertrages keine Bedeutung zu. Preisbestimmend ist vielmehr - im Hinblick auf die künftige Verwertung des Kaufobjektes - der am Markt für das Wohnungseigentum gebräuchliche Kaufpreisindikator mit Bezug auf den Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche. Die teilweise unterschiedliche Preisbildung bei Mietwohngrundstücken in Abhängigkeit von ihrer späteren Verwendung führt häufig dazu, daß lagegünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige und ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende, zur Umwandlung besonders gut geeignete Objekte hohe Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierbar wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1996 war - analog zur Situation bei den Renditeobjekten - ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

Im Ostteil Berlins wurden dabei ausschließlich Altbauobjekte einfacher Ausstattung in ihrem häufig schlechten Allgemeinzustand umgesetzt. Die Bildung von Wohnungseigentum erfordert bei diesen Grundstücken in der Regel einen besonders hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand, sollen die Wohnungen am Markt einen Käufer finden.

Gebäudegruppe	Preisniveau 1996 (DM/m ² Wohn-/Nutzfläche)
Westteil Berlins	
Alt- und Zwischenkriegsbauten	1.000 bis 2.700 (im Mittel 1.800)
Nachkriegsbauten	
sozialer Wohnungsbau	1.600 bis 2.500 (im Mittel 1.800)
freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	1.500 bis 5.400 (im Mittel 2.700)
Ostteil Berlins	
Alt- und Zwischenkriegsbauten (mit Ofenheizung)	780 bis 1.750 (im Mittel 1.250)

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ging das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um bis zu 15 % zurück. Die Zahl der Verkäufe lag etwa 10 % über der des Vorjahres. Dabei lag der Anteil dieser Objekte im Ostteil der Stadt bei etwa 37%.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil Berlins - zu über 80 % freistehende Einfamilienhäuser - lagen weiterhin erheblich unter dem Niveau in den westlichen Bezirken. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie das Wohnumfeld waren allerdings auch kaum miteinander vergleichbar.

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wird - soweit möglich - innerhalb der Grundstücksarten nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen differenziert.

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Mit einem Anteil von über 60 % sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch an diesem Teilmarkt der vereinten Stadt weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil Berlins lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 835.000 DM. Sie lagen damit um 16% niedriger als im Vorjahr. Mit durchschnittlich 475.000 DM waren Objekte dieser Art im Ostteil der Stadt bedeutend preisgünstiger.

Die durchschnittlichen Werte für die Grundstücksgröße, die Geschosßfläche der Gebäude und den Kaufpreis ergaben sich wie folgt:

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Mittelwerte											
	Grundstücksfläche m ²				Geschosßfläche m ²				Kaufpreis DM			
	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996
Westteil Berlins³⁾												
Altbauten ⁴⁾												
e+m Wohnlage	620	830	795	735	140	160	150	150	625.000	680.000	670.000	640.000
g+s Wohnlage	835	795	920	860	200	190	210	210	1.300.000	1.150.000	1.400.000	1.200.000
gesamt	720	810	870	785	165	180	185	175	935.000	1.050.000	1.100.000	870.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)												
e+m Wohnlage	700	800	760	750	140	150	140	150	760.000	710.000	710.000	630.000
g+s Wohnlage	785	700	970	895	160	170	210	190	1.115.000	1.100.000	1.400.000	1.450.000
(Baujahre nach 1970)												
e+m Wohnlage	565	650	695	665	155	170	170	165	760.000	850.000	850.000	700.000
g+s Wohnlage	710	750	770	715	195	165	180	180	1.065.000	980.000	1.050.000	1.270.000
gesamt	640	720	770	730	155	170	170	165	825.000	945.000	920.000	810.000
insgesamt	665	760	810	755	160	175	175	170	860.000	990.000	1.000.000	835.000
Ostteil Berlins												
Altbauten	790	840	890	840	170	150	160	170	445.000	420.000	455.000	445.000
Nachkriegsbauten	945	850	875	885	140	140	150	150	550.000	550.000	600.000	540.000
insgesamt	835	840	890	855	160	150	160	150	475.000	460.000	500.000	475.000

³⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

 g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B. 3.2.2 Einfamilien-doppelhaus-grundstücke

Auch die Preise für Einfamilien-doppelhäuser sind 1996 im Westteil gegenüber 1995 um annähernd 16 % gesunken.

Auch auf diesem Teilmarkt wurde für die im Ostteil gelegenen Objekte in der Regel nur ein Bruchteil der Kaufpreise für Doppelhäuser in den westlichen Bezirken vereinbart.

Für die Einfamilien-doppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamilien-doppelhausgrundstücke	Mittelwerte											
	Grundstücksfläche m ²				Geschoßfläche m ²				Kaufpreis DM			
	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996
Westteil Berlins³⁾												
Altbauten ⁴⁾												
e+m Wohnlage	560	600	605	520	110	115	110	115	485.000	455.000	420.000	410.000
g+s Wohnlage	465	490	535	460	175	165	155	160	870.000	820.000	860.000	625.000
gesamt	525	560	580	510	135	135	125	120	625.000	625.000	575.000	440.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)												
e+m Wohnlage	⁵⁾	500	485	480	⁵⁾	120	116	115	⁵⁾	485.000	500.000	455.000
g+s Wohnlage	⁵⁾	400	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	120	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	625.000	⁵⁾	⁵⁾
(Baujahre nach 1970)												
e+m Wohnlage	365	375	390	360	130	135	135	145	630.000	615.000	600.000	545.000
g+s Wohnlage	320	355	360	345	130	135	140	140	750.000	800.000	800.000	705.000
gesamt	340	405	405	380	130	130	135	140	690.000	625.000	630.000	560.000
insgesamt	435	485	480	435	130	135	130	130	660.000	635.000	610.000	510.000
Ostteil Berlins												
Altbauten	595	615	590	530	135	135	135	130	315.000	345.000	345.000	350.000
Nachkriegsbauten	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾
insgesamt	595		590	530	135	135	135	130	315.000	345.000	345.000	350.000

³⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,
g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

⁵⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Bei den Reihenhausgrundstücken war 1996 bei den Altbauten in einfachen und mittleren Wohnlagen im Westteil ein deutlicher Preisanstieg auszumachen, während in guten und sehr guten Lagen ein 10%iger Rückgang zu verzeichnen war.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Mittelwerte											
	Grundstücksfläche m ²				Geschoßfläche m ²				Kaufpreis DM			
	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996	1993	1994	1995	1996
Westteil Berlins³⁾												
Altbauten ⁴⁾												
e+m Wohnlage	300	265	280	315	105	110	100	115	420.000	400.000	370.000	410.000
g+s Wohnlage	370	240	325	325	170	120	150	140	630.000	610.000	705.000	620.000
gesamt	325	260	295	320	130	120	125	125	485.000	475.000	525.000	495.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)												
e+m Wohnlage	290	290	315	290	100	105	110	105	450.000	440.000	460.000	435.000
g+s Wohnlage	325	300	290	355	120	110	110	125	505.000	540.000	615.000	570.000
(Baujahre nach 1970)												
e+m Wohnlage	325	340	300	290	130	140	130	140	590.000	615.000	545.000	520.000
g+s Wohnlage	300	310	280	⁵⁾	120	140	140	⁵⁾	820.000	710.000	785.000	⁵⁾
gesamt	310	315	310	300	120	120	120	125	575.000	550.000	540.000	500.000
insgesamt	315	295	305	305	120	120	120	125	545.000	525.000	530.000	430.000
Ostteil Berlins												
Altbauten	305	325	295	325	105	104	115	115	260.000	230.000	260.000	300.000
Nachkriegsbauten	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾	⁵⁾
insgesamt	305	325	295	325	105	104	115	115	260.000	230.000	260.000	300.000

³⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

⁴⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

⁵⁾ Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke

Der allgemeinen Entwicklung am Grundstücksmarkt entsprechend sind auch die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke im Berichtsjahr nach einem leichten Rückgang in 1995 wieder angestiegen, wobei ein größerer Umsatzanteil auf sehr repräsentative Objekte entfällt.

In etwa 52 % aller Verkäufe von Villen- und Landhausgrundstücken wurden im Berichtsjahr Preise zwischen 1,0 und 3,0 Mio DM vereinbart. Etwa jedes 5. Objekt dieser Art wechselte den Eigentümer zu einem Kaufpreis von über 4,0 Mio DM.

Im einzelnen ergab sich folgende Umsatzverteilung:

Kaufpreis DM	Umsatzanteile		
	1994	1995	1996
unter 1 Mio	8%	11%	7%
1,0 bis unter 2,0 Mio	26%	22%	26%
2,0 bis unter 3,0 Mio	26%	39%	26%
3,0 bis unter 4,0 Mio	24%	11%	22%
über 4,0 Mio	16%	17%	19%
insgesamt	100%	100%	100%

Die erhebliche Streuung der für Villen- und Landhausgrundstücke gezahlten Kaufpreise ist objektbedingt. Sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf die Art, die Ausstattung und den Zustand der Bebauung.

Die mittlere Grundstücksfläche aller in Berlin veräußerten Villen- und Landhäuser betrug 1.900 m² (1995 = 1.600 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 520 m² (430 m²). Gebäude mit Geschoßflächen von über 600 m² waren Ausnahmefälle.

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Nach einer Phase der übersteigerten Euphorie am Berliner Immobilienmarkt in den ersten Nachwendejahren sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 1994 allgemein rückläufig. Der Grad des Preisrückgangs ist für die einzelnen Teilmärkte durchaus unterschiedlich zu beurteilen, blieb aber über die beiden letzten Jahre hinweg insgesamt im einstelligen Prozentbereich.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des näheren Wohnumfeldes (Wohnlage). Die Wohnlagezuordnung ist weitgehend identisch mit der des Berliner Mietspiegels 1996. Am Immobilienmarkt besonders bevorzugte Spitzenlagen werden zusätzlich als sehr gute Wohnlagen ausgewiesen.

Dargestellt werden die typischen Preisspannen und die arithmetischen Mittelwerte der Kaufpreise wichtiger marktbildender Objektarten.

B.4.1 In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte

Die Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt wird erheblich beeinflusst von der Preisentwicklung für Baugrundstücke und der Entwicklung der Baupreise. Nicht zuletzt aufgrund dieses Einflußfaktors, des unterschiedlichen Bodenwertniveaus in beiden Stadthälften, ergeben sich Differenzierungen im Preisniveau zwischen dem Westteil und dem Ostteil Berlins.

B.4.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

Hierzu zählen Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, die ganz neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1995	1996
Westteil Berlins		
einfach	4.600 bis 6.900 5.800	4.500 bis 6.800 5.700
mittel	4.600 bis 7.200 6.000	4.500 bis 6.900 5.800
gut	5.400 bis 7.400 6.500	5.300 bis 7.400 6.500
sehr gut	---	---
Ostteil Berlins		
einfach	4.400 bis 7.100 5.500	4.200 bis 6.900 5.300
mittel	4.500 bis 6.500 5.600	4.200 bis 6.400 5.500
gut	4.900 bis 6.700 5.800	4.800 bis 6.600 5.800
sehr gut	---	---

Das relativ hohe Preisniveau für Wohnungen in einfachen Wohnlagen im Ostteil Berlins resultiert aus einem erheblichen Anteil gefragter Wohnungen in zentralsten Innenstadtlagen des Bezirks Mitte, die aber doch zu den einfachen Wohnlagen zählen.

B.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen

Hierzu zählen Eigenheime, die -beispielsweise aus Baurechtsgründen- nicht jeweils auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums (Sondereigentum am Eigenheim, verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück) ganz neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden (Kaufeigenheime).

Die veräußerten Kaufeigenheime lagen weitgehend in den einfachen und mittleren Wohnlagen.

Ersterwerb neu erstellter Eigenheime		
Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1995	1996
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	6.000 bis 8.400 7.300	5.900 bis 8.300 7.200
Doppelhaushälften	5.700 bis 8.000 6.800	5.600 bis 7.800 6.500
Reihenhäuser	5.200 bis 7.700 6.500	5.000 bis 7.600 6.300
Ostteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	4.800 bis 7.300 6.200	4.800 bis 7.300 6.100
Doppelhaushälften	4.400 bis 7.000 5.300	4.300 bis 6.900 5.200
Reihenhäuser	4.400 bis 6.700 5.000	4.200 bis 6.700 5.000

B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

Diese Objektarten sind im Ostteil Berlins naturgemäß noch nicht am Markt. Neu errichtetes Wohnungseigentum, das dort erst seit etwa 1992/93 entsteht, wird nach allgemeiner Erfahrung nur in Ausnahmefällen bereits nach wenigen Jahren weiterverkauft.

Wohnungen dieser Objektgruppe erzielen am Markt in der Regel höhere Kaufpreise als vergleichbare umgewandelte Wohnungen (B.4.3). Neben häufiger anzutreffenden Unterschieden in Ausstattung und Pflegezustand der Objekte dürfte unter Umständen auch die Höhe der angesammelten Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

B.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt u.a. der sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack, z.B. in der Grundrißgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen, zum Ausdruck.

Ein besonderer Einflußfaktor, der die Spannweite der Kaufpreise beeinflusst, ist aber auch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen. So sind zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen einer Wohnanlage Preisunterschiede bis zu 30 % festzustellen. Der weitaus größte Teil dieser Wohnungen wird bezugsfrei übereignet.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau in den letzten beiden Jahren.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	1995	1996	1995	1996
Westteil Berlins				
einfach	---	---	2.300 bis 4.300 3.300	2.300 bis 4.200 3.200
mittel	2.100 bis 3.900 3.300	2.000 bis 3.800 3.100	2.400 bis 4.800 3.600	2.400 bis 4.700 3.500
gut	2.400 bis 4.700 3.700	2.400 bis 4.600 3.700	2.800 bis 5.000 4.200	2.800 bis 4.900 4.100
sehr gut	3.100 bis 5.000 4.000	3.000 bis 5.000 4.000	3.200 bis 6.500 4.900	3.200 bis 6.500 4.900

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1993				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1993	
	1995	1996	1995	1996
Westteil Berlins				
einfach	2.400 bis 4.500 3.900	2.400 bis 4.400 3.600	3.400 bis 5.400 4.600	3.300 bis 5.400 4.500
mittel	2.700 bis 5.200 4.100	2.600 bis 5.000 4.000	4.000 bis 6.300 5.100	4.000 bis 6.200 5.100
gut	3.000 bis 6.100 4.700	2.900 bis 6.000 4.600	4.500 bis 7.300 5.900	4.400 bis 7.200 5.800
sehr gut	3.800 bis 7.500 6.000	3.800 bis 7.300 5.900	4.900 bis 8.100 6.700	4.900 bis 8.000 6.700

B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Soweit möglich, können für weiterveräußerte bezugsfreie Eigenheime, die in der Regel nicht älter als 15 Jahre sind, etwa folgende Preisangaben gemacht werden

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums		
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1995	1996
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	5.700 bis 8.200 6.900	5.600 bis 8.100 6.800
Doppelhaushälften	5.000 bis 7.800 6.400	4.900 bis 7.600 6.300
Reihenhäuser	4.700 bis 7.400 6.000	4.600 bis 7.200 5.900

B.4.3 Umgewandeltes Wohnungseigentum

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit ausgewiesen. Die in der Regel markanten Preisunterschiede treten besonders hervor in den sehr guten Wohnlagen, in denen der Erwerb hochwertiger Objekte zur Eigennutzung stark im Vordergrund steht. Vermietete Wohnungen sind in diesen Lagen offensichtlich nur mit einem deutlichen Preisnachlaß absetzbar.

Die Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen, die der Mieter erwirbt, werden in der Regel von den Preisspannen für vermietete Wohnungen abgedeckt.

B.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Auch im Ostteil der Stadt ist inzwischen eine größere Anzahl an Altbauobjekten in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Die Preise für diese Wohnungen weisen keine markanten Unterschiede zu denen im Westteil auf.

Für den Teilmarkt der **vor 1950 errichteten Gebäude** stellte sich das Preisniveau in den beiden letzten Jahren wie folgt dar:

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten den Baujahre vor 1950				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1995		1996	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
infach	1.300 bis 3.200 2.100	1.800 bis 3.900 3.000	1.200 bis 3.000 2.100	1.800 bis 3.900 2.900
mittel	1.600 bis 3.400 2.400	2.000 bis 4.900 3.500	1.500 bis 3.300 2.200	1.900 bis 4.600 3.300
gut	1.700 bis 4.200 2.800	2.100 bis 5.500 3.900	1.600 bis 4.200 2.600	2.100 bis 5.400 3.800
ehr gut	2.000 bis 4.400 3.200	2.800 bis 6.200 4.600	1.800 bis 4.400 3.100	2.800 bis 6.200 4.600

Gut ausgestattete, hochwertige Altbauwohnungen in bevorzugten Lagen waren von Preisrückgängen kaum betroffen; sie behalten - soweit am Markt verfügbar - ihren Preis.

Objekte der beiden nachfolgenden Kategorien, des umgewandelten sozialen, des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt. Im Ostteil sind bisher nur wenige Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit - durchweg in Plattenbauweise - in Wohnungseigentum umgewandelt und Wohnungen darin nur einzeln verkauft worden.

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1995		1996	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	1.600 bis 3.200 2.300	2.100 bis 4.100 3.300	1.600 bis 3.200 2.300	2.100 bis 4.000 3.100
mittel	1.900 bis 3.600 2.400	2.300 bis 4.500 3.500	1.800 bis 3.400 2.400	2.300 bis 4.300 3.300
gut	2.100 bis 3.800 2.800	2.500 bis 4.900 3.800	1.900 bis 3.700 2.700	2.400 bis 4.900 3.700
sehr gut	2.300 bis 4.200 3.000	2.900 bis 5.500 4.100	2.200 bis 4.100 2.900	2.800 bis 5.400 3.900

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1995		1996	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	---	---	---	---
mittel	2.500 bis 4.300 3.100	2.800 bis 4.900 3.900	2.400 bis 4.100 2.900	2.700 bis 4.900 3.700
gut	2.900 bis 4.600 3.500	3.300 bis 5.300 4.200	2.800 bis 4.500 3.500	3.100 bis 5.100 4.100
sehr gut	3.000 bis 4.700 3.800	3.600 bis 6.600 5.100	3.000 bis 4.700 3.700	3.500 bis 6.500 5.000

B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum**B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen**

Die Kaufpreise für Wohnungen in ausgebauten Dachräumen streuen aufgrund der erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen in einer weiten Spanne. Nicht nur durch sehr unterschiedlichen Aufwand beim Grundausbau, sondern auch im Ausstattungsstandard und damit in den Herstellungskosten weichen diese Wohnungen zum Teil erheblich voneinander ab. Zu dem uneinheitlichen Preisbild tragen darüber hinaus die sehr verschiedenartigen, von standardmäßigen bis zu überaus attraktiven Grundrißgestaltungen beim Dachgeschoßausbau bei.

Unabhängig vom eigentlichen Baualter der Gebäude erzielten Dachraumwohnungen - weitestgehend erst seit Mitte der 80er Jahre ausgebaut - Preise in einer Spanne zwischen 3.100 DM/m² und 6.400 DM/m² Wohnfläche. Das entsprach weitgehend einem Betrag zwischen etwa 110 % und 180 % der Kaufpreise für die Etagenwohnungen in der jeweiligen Wohnanlage. In Einzelfällen, bei nach Art und Lage besonders hervorgehobenen Objekten, waren auch noch weit höhere Preise festzustellen.

B.4.4.2 Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Das Eigentum an Wohnungen in Zwei-, Drei- bzw. sehr kleinen Mehrfamilienhäusern ist in der Regel verbunden mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil am Grundstück bei einer nur geringen Zahl von Miteigentümern. Diesen Objekten fehlt meist der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern; die Nutzung der Wohnungen ist allerdings auch nicht unmittelbar mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Zwar sind die Gegebenheiten im Einzelfall recht unterschiedlich, doch ergeben sich schon aus der Anordnung der Wohnungen übereinander und damit aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Hause Einschränkungen gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses. Daran ändert beispielsweise auch die in vielen Fällen vereinbarte Gartennutzung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer nichts.

So tendieren diese Wohnungen in ihrem Preisverhalten denn auch mehr zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Läßt die nur sehr geringe Anzahl an Verkaufsfällen eine Angabe von Preisspannen nicht zu, so bieten jedoch die jeweils oberen Spannenbereiche in den vorstehenden Tabellen für das Wohnungseigentum eine geeignete Orientierungsmöglichkeit.

B.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum weiterhin nur von untergeordneter Bedeutung. Bei verhältnismäßig geringen Verkaufszahlen und der marktüblich größeren Streuungsbreite der Kaufpreise ist auch auf diesem Teilmarkt eine Preisstagnation festzustellen.

Unausgebauter Dachraum

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die Streuungsbreite der dafür gezahlten Kaufpreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ist erheblich. Es lassen sich aber gewisse Abhängigkeiten der Quadratmeterpreise vom durchschnittlichen Preisbild der Wohnungen in den jeweiligen Wohnanlagen feststellen. Danach sind auch 1996 für unausgebaute Dachräume allgemein Quadratmeterpreise erzielt worden, die zwischen 30 % und 80 % des Preisniveaus der Wohnungen im jeweiligen Objekt lagen.

Dachraum wurde fast ausnahmslos in Altbauten der Baujahre vor 1930 veräußert. Art und Alter der Gebäude haben dabei offenbar kaum einen Preiseinfluß gehabt. Von Bedeutung dürften eher die Gestaltungsmög-

lichkeit des Dachraumes, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.) sein. Mitunter waren in den Kaufpreisen bereits die Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung enthalten.

Garagen

Einzelgaragen wurden 1996 je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude im allgemeinen zu Kaufpreisen zwischen 15.000 DM und 30.000 DM veräußert. In zentralen Stadtlagen wurden auch höhere Garagenpreise bis 50.000 DM vereinbart.

Sammelgaragen wiesen ein ähnliches Preisbild auf, doch lag die untere Preisspannungsgrenze bei 10.000 DM..

Keller

Kellerflächen als selbständiges Teileigentum wurden marktüblich kaum veräußert. Die Kaufpreise lagen danach allgemein je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit zwischen 200 DM und 1.000 DM je Quadratmeter Nutzfläche, nur ausnahmsweise auch mal darüber. Die Keller haben üblicherweise eine Fläche zwischen 10 m² und 70 m², bei größeren Räumen liegen die Quadratmeterpreise allgemein höher als bei kleineren Objekten. Eine Abhängigkeit der Preise vom Baualter der Gebäude war nicht erkennbar.

Läden

Die Kaufpreise für Ladenflächen lagen überwiegend zwischen etwa 2.500 DM und 7.100 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Es waren allerdings auch hier Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennbar. Damit bewegten sich die Ladenpreise zwischen 100 % und 200 % der Wohnungspreise. Nur in Ausnahmefällen, bei Objekten in bevorzugter Geschäftslage, konnten auch Preise in der Größenordnung von über 200 % festgestellt werden. Andererseits waren bei offenbar schwer absetzbaren Ladenflächen auch nur Kaufpreise bis zu 20 % unter dem Preisniveau der Wohnungen zu erzielen.

Büroflächen

Die Kaufpreise für Büroflächen entsprachen in einer Spanne zwischen 60 % und 130 % allgemein etwa den Wohnungspreisen in der gleichen Wohnanlage.

C Jahresumsätze 1996 und die Entwicklung in den letzten Jahren

Der Umsatz 1996 auf dem Berliner Grundstücksmarkt kann mit starkem Umsatzzuwachs bei mäßigem bis deutlichem Preisrückgang charakterisiert werden.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 1996

- a) nach der Anzahl der Urkunden bei Übereignungen gegen Entgelt
- b) nach der dabei umgesetzten Geldmenge und
- c) nach der veräußerten Fläche bei den Grundstücken.

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden Westteil / Ostteil	Geldumsatz in Mio DM	Flächenumsatz in ha
Unbebaute Grundstücke	3.010 715 / 2.295	2.651	563,9
Bebaute Grundstücke	4.425 2.162 / 2.263	14.190	656,3
davon:			
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.161	1.493	162,9
Mehrfamilienhäuser	1.766	6.756	275,4
Büro-/Geschäftshäuser	109	3.242	30,6
Gewerbe-/Industrieobjekte	46	175	37,6
Sonstige	343	2.524	149,8
Wohnungs-/Teileigentum	16.531 9.345 / 7.186	4.310	---
Gesamtumsatz	23.966	21.153	1.220,2

1996 war der Umsatz an Immobilien in Berlin größer als je zuvor. Gegenüber dem Vorjahr 1995 lagen die Steigerungsraten

- zu a) bei über 26 % und
- zu b) bei über 46 %.

Zwei Drittel aller Beurkundungen betrafen die Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum. Beim Geldumsatz lag der Anteil dieses Teilmarktes allerdings nur bei 20 %, während 2 von 3 DM für den Erwerb bebauter Grundstücke ausgegeben wurden. Jede sechste DM wurde beim Erwerb unbebauter Grundstücke angelegt. Beim Wohnungseigentum hat sich die jährliche Zahl der Verkäufe seit 1992 verdoppelt.

Im Vergleich die Gesamtumsatzzahlen seit 1990, dem Jahr der Vereinigung Deutschlands:

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio DM	Flächenumsatz in ha
1990	12.246	7.312	398
1991	14.380	11.866	1.032
1992	14.545	14.902	912
1993	20.006	20.133	1.178
1994	18.700	17.900	1.129
1995	19.300	14.400	1.045
1996	23.966	21.153	1.220

Gegenüber 1990 hat sich die Zahl der Verkäufe 1996 nahezu verdoppelt, die Summe aller gezahlten Kaufpreise nahezu verdreifacht. Die vergleichsweise hohen Geldumsätze insbesondere in den Jahren 1992 und 1993 waren Ausdruck des übermäßigen Preisanstiegs in den ersten Jahren nach der Wende.

C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1996 insgesamt

23.966 Urkunden (1995 = 19.300)

über Grundstücksveräußerungen zugeleitet worden. Im Umsatz enthalten sind alle Fälle der Übereignung von Immobilien gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder auch des Tausches. Nicht erfaßt sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen, wertgleicher Immobilientausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichsheimstätten

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Umsatzanteile der jeweiligen Teilmärkte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben. Die darin genannten prozentualen Anteile bieten Vergleichsmöglichkeiten wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Bezirk	Anzahl der Urkunden 1996											
	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
Tiergarten	15	0%	3%	42	1%	9%	403	2%	88%	460	2%	100%
Wedding	7	0%	1%	59	1%	9%	597	4%	90%	663	3%	100%
Kreuzberg	11	0%	2%	86	2%	18%	373	2%	79%	470	2%	100%
Charlottenburg	13	0%	1%	109	2%	8%	1.166	7%	91%	1.288	5%	100%
Spandau	208	7%	15%	285	6%	21%	882	5%	64%	1.375	6%	100%
Wilmersdorf	19	1%	2%	102	2%	9%	1.030	6%	89%	1.151	5%	100%
Zehlendorf	43	1%	6%	230	5%	34%	408	2%	60%	681	3%	100%
Schöneberg	11	0%	1%	63	1%	6%	1.071	6%	94%	1.145	5%	100%
Steglitz	49	2%	4%	228	5%	17%	1.099	7%	80%	1.376	6%	100%
Tempelhof	52	2%	5%	268	6%	26%	692	4%	68%	1.012	4%	100%
Neukölln	164	5%	14%	264	6%	22%	766	5%	64%	1.194	5%	100%
Reinickendorf	123	4%	9%	426	10%	30%	858	5%	61%	1.407	6%	100%
Westteil Berlins	715	24%	6%	2.162	49%	18%	9.345	57%	76%	12.222	51%	100%
Mitte	76	3%	5%	215	5%	14%	1.209	7%	81%	1.500	6%	100%
Prenzlauer Berg	18	1%	2%	280	6%	32%	568	3%	66%	866	4%	100%
Friedrichshain	24	1%	3%	172	4%	23%	548	3%	74%	744	3%	100%
Treptow	330	11%	26%	341	8%	27%	594	4%	47%	1.265	5%	100%
Köpenick	345	11%	19%	332	8%	19%	1.098	7%	62%	1.775	7%	100%
Lichtenberg	50	2%	7%	142	3%	21%	494	3%	72%	686	3%	100%
Weißensee	267	9%	29%	172	4%	19%	484	3%	52%	923	4%	100%
Pankow	334	11%	19%	266	6%	16%	1.116	7%	65%	1.716	7%	100%
Marzahn	246	8%	37%	93	2%	14%	334	2%	50%	673	3%	100%
Hohenschönhausen	115	4%	21%	85	2%	16%	341	2%	63%	541	2%	100%
Hellersdorf	491	16%	46%	165	4%	16%	400	2%	38%	1.056	4%	100%
Ostteil Berlins	2.296	76%	20%	2.263	51%	19%	7.186	43%	61%	11.745	49%	100%
Berlin	3.011	100%	13%	4.425	100%	18%	16.531	100%	69%	23.967	100%	100%

Mehr als 75% der in 1996 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins; bei den bebauten Grundstücken war das Verhältnis etwa gleich.

Während im Westteil die Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke auf niedrigstem Niveau stagnieren, ist im Ostteil das Verhältnis der Verkaufszahlen unbebauter und bebauter Grundstücke insgesamt ausgeglichen.

Auffallend ist der seit Jahren am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmersdorf, Charlottenburg, Schöneberg und Steglitz. In diesen Bereichen ist in den 80er Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum neu gebildet worden. Gering ist dagegen im Westteil nach wie vor der Anteil in den einfacheren Innenstadtlagen, insbesondere in den Bezirken Tiergarten und Kreuzberg.

punkt lag neben dem Bezirk Mitte in den Bezirken Köpenick und Pan-
kow.

Die langjährige Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den
Zeitraum seit 1980 in Abb. 10 dargestellt. Abb. 11 verdeutlicht darüber
hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Ge-
samtumsatz.

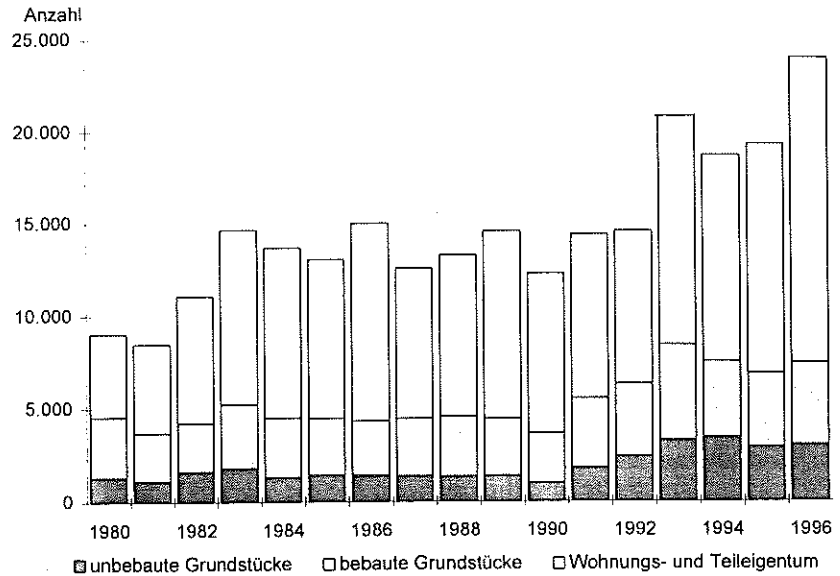


Abb. 10: Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

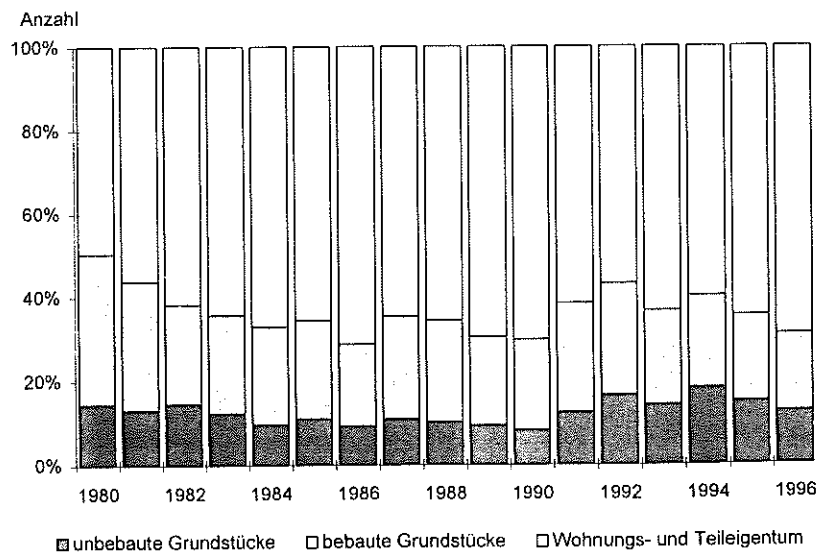


Abb. 11: Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1996 insgesamt

1.220,2 ha (1995 = 1.045 ha).

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

Nach dem Spitzenumsätzen an Flächen in den Jahren 1991 und 1993 war 1996 noch ein weiterer Anstieg des Flächenumsatzes um knapp 11 % zu verzeichnen. Damit wurde im Berichtsjahr weit mehr Fläche über-eignet, als in allen zurückliegenden Jahren.

In der langjährigen Entwicklung seit 1970 wurden in Berlin (West) jährlich zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978) umgesetzt. War noch 1990 mit 398 ha fast der niedrigste Stand erreicht worden, so vervielfachte sich - nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen - der Umsatz schon 1992 geradezu auf eine zuvor noch nie erreichte Größenordnung von über 1.000 ha, der sich 1996 nochmals auf fast 1.220 ha steigerte. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke, der in den 80er Jahren gemittelt etwa ein Drittel ausmachte, lag seit der Vereinigung stets über 40 %.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile am Flächenumsatz der unbebauten und bebauten Grundstücke sind in der folgenden Tabelle angegeben. Die Prozentsätze bieten Vergleichsmöglichkeiten wechselweise zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Bezirk	Flächenumsatz 1996								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %	
	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk
Tiergarten	4,39	1%	44%	5,66	1%	56%	10,0	1%	100%
Wedding	1,58	0%	25%	4,75	1%	75%	6,3	1%	100%
Kreuzberg	1,76	0%	16%	8,92	1%	84%	10,7	1%	100%
Charlottenburg	2,93	1%	15%	16,44	3%	85%	19,4	2%	100%
Spandau	70,21	12%	66%	36,70	6%	34%	106,9	9%	100%
Wilmersdorf	3,15	1%	13%	21,14	3%	87%	24,3	2%	100%
Zehlendorf	8,13	1%	23%	26,91	4%	77%	35,0	3%	100%
Schöneberg	1,84	0%	19%	7,76	1%	81%	9,6	1%	100%
Steglitz	5,66	1%	20%	22,53	3%	80%	28,2	2%	100%
Tempelhof	4,84	1%	15%	28,48	4%	85%	33,3	3%	100%
Neukölln	30,55	5%	48%	33,15	5%	52%	63,7	5%	100%
Reinickendorf	21,19	4%	38%	34,01	5%	62%	55,2	5%	100%
Westteil Berlins	156,2	28%	39%	246,45	38%	61%	402,7	33%	100%
Mitte	8,14	1%	24%	25,12	4%	76%	33,3	3%	100%
Prenzlauer Berg	8,81	2%	21%	33,98	5%	79%	42,8	4%	100%
Friedrichshain	3,87	1%	16%	19,60	3%	84%	23,5	2%	100%
Treptow	111,38	20%	68%	51,53	8%	32%	162,9	13%	100%
Köpenick	57,70	10%	57%	42,83	7%	43%	100,5	8%	100%
Lichtenberg	13,19	2%	28%	34,39	5%	72%	47,6	4%	100%
Weißensee	37,86	7%	44%	48,47	7%	56%	86,3	7%	100%
Pankow	52,77	9%	52%	47,82	7%	48%	100,6	8%	100%
Marzahn	30,94	5%	39%	49,09	7%	61%	80,0	7%	100%
Hohenschönhausen	22,27	4%	50%	22,43	3%	50%	44,7	4%	100%
Hellersdorf	60,67	11%	64%	34,40	5%	36%	95,1	8%	100%
Ostteil Berlins	407,6	72%	50%	409,66	62%	50%	817,3	67%	100%
Berlin	563,8	100%	46%	656,11	100%	54%	1219,9	100%	100%

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin betrug im Jahre 1996

rd. 21,15 Milliarden DM (1995 = 14,4 Milliarden DM).

Die für das Wohnungs- und Teileigentum angegebenen Geldumsätze sind gerundete Ergebnisse einer Hochrechnung von Teilmengen.

Beachtlich ist der geringere Geldumsatz bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise, der insbesondere durch den Rückgang der Verkaufszahlen in hochwertigen Innenstadtlagen bedingt ist. Bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken liegt die Ursache im verringerten Flächenumsatz, aber auch im nachgebenden Preisniveau im Westteil Berlins.

Für die Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke werden in der nachfolgenden Tabelle die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes angegeben.

Bezirk	Geldumsatz 1996								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	325,48	12%	56%	260,96	2%	44%	586,44	3%	100%
Wedding	10,45	0%	9%	108,98	1%	91%	119,43	1%	100%
Kreuzberg	34,60	1%	12%	258,21	2%	88%	292,81	2%	100%
Charlottenburg	96,45	4%	9%	985,44	7%	91%	1.081,89	6%	100%
Spandau	157,13	6%	22%	550,03	4%	78%	707,15	4%	100%
Wilmerdorf	76,90	3%	14%	477,07	3%	86%	553,97	3%	100%
Zehlendorf	69,56	3%	16%	359,20	3%	84%	428,77	3%	100%
Schöneberg	27,48	1%	11%	232,50	2%	89%	259,98	2%	100%
Steglitz	50,30	2%	13%	342,82	2%	87%	393,12	2%	100%
Tempelhof	36,13	1%	9%	358,12	3%	91%	394,25	2%	100%
Neukölln	104,67	4%	18%	469,36	3%	82%	574,03	3%	100%
Reinickendorf	202,58	8%	31%	453,84	3%	69%	656,42	4%	100%
Westteil Berlins	1.191,73	45%	20%	4.856,52	34%	80%	6.048,25	36%	100%
Mitte	266,40	10%	8%	3.252,83	23%	92%	3.519,23	21%	100%
Prenzlauer Berg	35,53	1%	4%	926,65	7%	96%	962,18	6%	100%
Friedrichshain	50,59	2%	11%	390,10	3%	89%	440,68	3%	100%
Treptow	213,80	8%	31%	473,03	3%	69%	686,83	4%	100%
Köpenick	210,62	8%	27%	579,18	4%	73%	789,80	5%	100%
Lichtenberg	66,28	2%	5%	1.197,97	8%	95%	1.264,24	8%	100%
Weißensee	146,56	6%	32%	316,98	2%	68%	463,54	3%	100%
Pankow	155,97	6%	16%	848,47	6%	84%	1.004,44	6%	100%
Marzahn	94,16	4%	13%	632,89	4%	87%	727,05	4%	100%
Hohenschönhausen	52,11	2%	14%	312,89	2%	86%	365,00	2%	100%
Hellersdorf	167,44	6%	29%	402,53	3%	71%	569,97	3%	100%
Ostteil Berlins	1.459,47	55%	14%	9.333,50	66%	86%	10.792,97	64%	100%
Berlin	2.651,20	100%	16%	14.190,02	100%	84%	16.841,22	100%	100%

Nachdem in den Jahren um 1985 noch Geldumsätze zwischen 4 und 5 Milliarden DM und bis 1990 ein Anstieg auf über 7 Milliarden DM zu verzeichnen waren, wurde 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs von 60 % binnen Jahresfrist eine Summe von fast 12 Milliarden DM erreicht.

1992 wurden bei einer Steigerung von 25% knapp 15 Milliarden DM Umsatz errechnet, der 1993 um weitere 35% auf den bisherigen Spitzenwert von über 20 Milliarden DM anstieg. Nach Umsatzeinbrüchen von jeweils 15% in den Jahren 1994 und 1995 wurde 1996 ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung mit 21,155 Milliarden Mark erreicht. Die Verdreifachung der Bilanzsumme innerhalb der letzten sechs Jahre ist aber auch auf die Ausweitung des Berichtsbereiches auf den Ostteil Berlins und auf die erheblichen Preissteigerungen nach der Vereinigung zurückzuführen.

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

1996 war insgesamt eine sehr ausgeprägte Umsatzsteigerung festzustellen. Die Zuwächse gegenüber 1995 lagen je nach Umsatzmerkmal zwischen 24 % und 47 %. Die Steigerung hat aber im wesentlichen ihre Ursache in den geänderten Förderbedingungen, den ab 1.1.1997 geltenden neuen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und der Erhöhung der Grunderwerbssteuer.

Im einzelnen ergaben sich gegenüber dem Vorjahr die in der folgenden Tabelle dargestellten Entwicklungen:

Jahr	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioDM	%
1995						
unbebaute Grundstücke	2.882	14,9%	559,40	53,5%	4.583	31,8%
bebaute Grundstücke	3.973	20,6%	485,5	46,5%	7.847	54,5%
Wohnungs- und Teileigentum	12.445	64,5%			1.970	13,7%
insgesamt	19.300	100,0%	1.044,9	100,0%	14.400	100,0%
1996						
unbebaute Grundstücke	3.010	12,6%	563,8	46,2%	2.651	12,5%
bebaute Grundstücke	4.425	18,5%	656,1	53,8%	14.190	67,1%
Wohnungs- und Teileigentum	16.531	69,0%			4.310	20,4%
insgesamt	23.966	100,0%	1.219,9	100,0%	21.151	100,0%
Veränderungen 1995/1996						
unbebaute Grundstücke	128	4,4%	4,4	0,8%	-1.932	-42,1%
bebaute Grundstücke	452	11,4%	170,6	35,1%	6.343	80,8%
Wohnungs- und Teileigentum	4.086	32,8%			2.340	118,8%
insgesamt	4.666	24,2%	175,0	35,9%	6.751	46,9%

Gegenüber dem bisherigen Spitzenjahr 1993 stellt sich die Umsatzentwicklung bezogen auf die wesentlichen Teilmärkte wie folgt dar.

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioDM	%
1993						
unbebaute Grundstücke	3.259	16,3%	488,50	41,5%	3.347	16,6%
bebaute Grundstücke	5.149	25,7%	689,6	58,5%	13.845	68,8%
Wohnungs- und Teileigentum	11.598	58,0%			2.941	14,6%
insgesamt	20.006	100,0%	1.178,1	100,0%	20.133	100,0%
1996						
unbebaute Grundstücke	3.010	12,6%	563,8	46,2%	2.651	12,5%
bebaute Grundstücke	4.425	18,5%	656,1	53,8%	14.190	67,1%
Wohnungs- und Teileigentum	16.531	69,0%			4.310	20,4%
insgesamt	23.966	100,0%	1.219,9	100,0%	21.151	100,0%
Veränderungen 1993/1996						
unbebaute Grundstücke	-249	-7,6%	75,3	15,4%	-696	-20,8%
bebaute Grundstücke	-724	-14,1%	-33,5	-4,9%	345	2,5%
Wohnungs- und Teileigentum	4.933	42,5%			1.369	46,6%
insgesamt	3.960	19,8%	41,8	10,6%	1.018	5,1%

Deutlich erkennbar ist, daß die Umsatzsteigerungen im wesentlichen auf den im Ostteil der Stadt expandierenden Teilmarkt der Wohnungs- und Teileigentums basiert.

D **Ausblick**

Seit 1993 ist der Immobilienumsatz in Berlin hinsichtlich Geldumsatz und Anzahl der Objekte tendenziell rückläufig. Darüber täuschen auch kurzfristige Spitzenwerte nicht hinweg. Die Spitzenwerte 1996 basieren insbesondere auf den geänderten steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Erhöhung der Grunderwerbssteuer in 1997.

Im 1. Quartal 1997 ist gegenüber dem Vorjahresquartal ein Umsatzrückgang von über 20 % hinsichtlich der Anzahl und von fast 50% beim Geldumsatz zu verzeichnen.

Bei Bauland wird für das Jahr 1997 ein allgemeiner Preisrückgang erwartet. Nur auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist mit stabilen Preisen zu rechnen.

E ANLAGEN**E.1 GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland**

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,8	0,494	2,3	1,105	3,8	1,504
0,9	0,542	2,4	1,138	3,9	1,523
1,0	0,588	2,5	1,171	4,0	1,542
1,1	0,633	2,6	1,202	4,1	1,559
1,2	0,678	2,7	1,232	4,2	1,575
1,3	0,722	2,8	1,262	4,3	1,590
1,4	0,764	2,9	1,290	4,4	1,605
1,5	0,806	3,0	1,318	4,5	1,618
1,6	0,847	3,1	1,344	4,6	1,631
1,7	0,886	3,2	1,370	4,7	1,642
1,8	0,925	3,3	1,395	4,8	1,653
1,9	0,963	3,4	1,419	4,9	1,663
2,0	1,000	3,5	1,442	5,0	1,671
2,1	1,036	3,6	1,463		
	1,071	3,7	1,484		

E.2 GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Dienstleistungsnutzung

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
2,0	0,566	3,4	0,870	4,8	1,174
2,1	0,587	3,5	0,891	4,9	1,195
2,2	0,609	3,6	0,913	5,0	1,217
2,3	0,631	3,7	0,935	5,1	1,239
2,4	0,653	3,8	0,957	5,2	1,261
2,5	0,674	3,9	0,978	5,3	1,282
2,6	0,696	4,0	1,000	5,4	1,304
2,7	0,718	4,1	1,022	5,5	1,326
2,8	0,739	4,2	1,043	5,6	1,347
2,9	0,761	4,3	1,065	5,7	1,369
3,0	0,783	4,4	1,087	5,8	1,391
3,1	0,805	4,5	1,109	5,9	1,413
3,2	0,826	4,6	1,130	6,0	1,434
3,3	0,848	4,7	1,152		

E.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Bek. V. 22.11.1996 - SenBauWohnV VF 42 -
Tel.: 867 - 6853, intern 95 - 6853

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitete, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Berlin (letzte Bekanntmachung ABl. 1992 S. 2856).

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist das für das Ertragswertverfahren nach §§ 15 bis 20 WertV erforderliche und bestimmende Datum, mit dem die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1993 bis 1995, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 11 WertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Bodenwerte der verwendeten Kauffälle wurden in der Untersuchung auf den jeweiligen Kaufzeitpunkt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geschoßflächenzahl (GFZ) mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (ABl. Nr. 7 / 10.02.1995) umgerechnet.

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (brutto) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) zugrunde:

- **Betriebskosten** nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme : Angegebene Betriebskosten außerhalb des 70 %-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) wurden durch Mittelwerte ersetzt)
- **Verwaltungskosten** nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme : Angegebene Verwaltungskosten außerhalb des 70 %-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) wurden durch Mittelwerte ersetzt)
- **Mietausfallwagnis** 2 % der jährlichen Brutto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4 % der jährlichen Brutto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung

- **Instandhaltungskosten** gemäß der nachstehenden Aufstellung

Baujahr	Instandhaltungskosten für		Zuschlag bei		Abschlag bei fehlendem Bad/Dusche (DM/m²)
	Wohnflächen (DM/m²)	Nutzflächen (DM/m²)	Zentralheizung (DM/m²)	Aufzug (DM/m²)	
bis 1900	22,00	11,00	1,00	1,60	-
von 1901 bis 1948	20,00	10,00	1,00	1,60	-
von 1949 bis 1969	18,00	9,00	1,00	1,60	1,10
von 1970 bis 1979	14,00	7,00	1,00	1,60	1,10
ab 1980	12,00	6,00	1,00	1,60	1,10

offene Wageneinstellplätze (je Platz) : 55 DM
Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz): 110 DM

Dem Kaufpreismaterial wurde bei der Analyse eine jeweilige Restnutzungsdauer entsprechend nachfolgender Tabelle zugrunde gelegt:

Baualter	Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
0	100	100	-	Neubauten Normalausstattung: ZH, Bäder, Warmwasser, Personenaufzug
10	90	90	-	
20	80	80	-	
30	70	70	60	
40	60	60	50	
50	50	50	40	Zwischenkriegsbauten Normalausstattung: OH, IT, Bäder Zuschlag 5 Jahre: ZH
60	45	40	35	
70	40	35	30	
75	40	35	30	
80	35	30	25	
85	35	30	25	Altbauten Normalausstattung: OH, IT, ggf. tlw. PT Zuschlag 5 Jahre: ZH oder Bäder Zuschlag 10 Jahre: ZH und Bäder Abschlag 5 Jahre: nur PT ZH: Zentralheizung OH: Ofenheizung IT: Innentoilette PT: Podesttoilette
90	30	25	20	
95	30	25	20	
100	25	20	15	
105	25	20	15	
110	25	20	15	
115	25	20	15	
120	20	15	10	
125	20	15	10	
130	20	15	10	
135	-	15	10	
140	-	-	10	
145	-	-	10	
150	-	-	10	

Die durchgeführten Analysen ergaben, daß für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze eine Unterteilung der Bezirke in vier Bezirksgruppen erforderlich war, um unterschiedliche Zinsniveaus zu berücksichtigen. Es wurden folgende Gruppen

gebildet. (Für die Bezirke Marzahn und Hellersdorf ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich) :

Bezirksgruppe	
1	Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Neukölln, Reinickendorf
2	Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf, Tempelhof
3	Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Lichtenberg, Hohenschönhausen
4	Köpenick, Weißensee, Pankow

Erstmals werden neben den Liegenschaftszinssätzen auch

- die mittleren Werte (Mediane) derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind und
- die 70 %-Erwartungsbereiche für die Einzelwerte (d.h. 70 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll allein dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials

liegen, Risiken bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen. Die Daten sind nicht dazu geeignet, als ortsübliche Durchschnittswerte verwendet zu werden.

Der aus einer Stichprobe errechnete Mittelwert ist ein Schätzwert für den wahren Wert. Daher ist zusätzlich in der Tabelle für die Liegenschaftszinssätze als Genauigkeitsmaß der Bereich angegeben, der bei einer statistischen Sicherheit von 95 % den wahren Wert enthält (Konfidenzbereich).

Zahldarstellung

In den Tabellen für die Daten geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mediane und die normal gedruckten Wertspannen deren 70 %-Erwartungsbereiche der Einzelwerte wieder.

In den Tabellen für die Liegenschaftszinssätze geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mittelwerte und die normal gedruckten Wertspannen deren 95 %-Konfidenzbereiche wieder.

Baujahre bis 1918 (Altbauten)

Daten :	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Bezirksgruppe 1	6,96 5,31 - 9,78	15,23 6,78 - 22,35	7,55 5,66 - 10,88	1,65 1,30 - 2,07	6,50 4,80 - 6,50
Bezirksgruppe 2	7,50 5,80 - 10,21	17,07 8,72 - 28,67	8,12 6,38 - 12,05	1,73 1,38 - 2,19	5,80 4,50 - 7,30
Bezirksgruppen 1/2-modernisiert	8,60 7,02 - 11,97	18,13 7,93 - 24,64	8,79 7,61 - 12,83	2,01 1,71 - 2,52	5,50 3,50 - 7,50
Bezirksgruppe 3	5,77 5,09 - 6,40	11,25 6,78 - 19,00	6,17 5,33 - 7,43	1,64 1,26 - 1,94	6,20 5,00 - 8,50
Bezirksgruppe 4	5,77 5,01 - 6,31	16,38 5,95 - 23,20	6,14 5,11 - 8,00	1,54 1,18 - 1,86	6,50 4,90 - 9,30

¹⁾ in DM/m² - **brutto** monatlich

²⁾ in DM/m² - monatlich

³⁾ jährlich in % der Jahresrohmiete

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Bezirksgruppe 1 ¹⁾	1,3 1,0-1,7	1,6 1,3-1,9	1,9 1,7-2,2	2,2 2,0-2,4	2,5 2,3-2,7	2,8 2,7-2,9	3,1 3,0-3,2	3,4 3,3-3,5	3,7 3,5-3,8	4,0 3,8-4,1	4,2 4,0-4,4	4,5 4,3-4,8
Bezirksgruppe 2	-	0,9 0,5-1,4	1,3 0,9-1,6	1,6 1,3-1,9	1,9 1,7-2,2	2,3 2,1-2,5	2,6 2,4-2,8	2,9 2,8-3,1	3,3 3,1-3,5	3,6 3,4-3,8	3,9 3,7-4,2	4,3 3,9-4,6
Bezirksgruppe 3	1,3 1,0-1,6	1,7 1,4-1,9	2,1 1,9-2,3	2,5 2,3-2,7	2,9 2,8-3,0	3,3 3,2-3,4	3,7 3,6-3,9	4,1 4,0-4,3	4,5 4,3-4,8	5,0 4,7-5,2	5,4 5,0-5,7	-
Bezirksgruppe 4	0,3 -0,4-0,9	0,7 0,2-1,2	1,2 0,8-1,6	1,7 1,3-2,0	2,1 1,9-2,4	2,6 2,3-2,9	3,1 2,8-3,4	3,6 3,2-4,0	4,0 3,6-4,5	4,5 3,9-5,1	5,0 4,3-5,7	-

¹⁾ einschließlich modernisierter Altbauten

Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Daten :	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Bezirksgruppen 1 und 2	7,61 6,28 - 10,00	20,35 9,84 - 102,68	8,07 7,20 - 10,34	2,11 1,47 - 2,53	6,50 5,80 - 9,50
Bezirksgruppen 3 und 4	6,34 5,29 - 7,18	8,00 - ⁴⁾	6,48 5,39 - 7,61	1,63 - ⁴⁾	6,00 - ⁴⁾

1) in DM/m² - **brutto** monatlich
 2) in DM/m² - monatlich
 3) jährlich in % der Jahresrohmiete
 4) zu geringe Fallzahlen

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Bezirksgruppen 1 und 2	-	-	-	2,3 1,5-3,0	2,5 1,9-3,1	2,7 2,2-3,2	2,9 2,6-3,2	3,1 2,8-3,4	3,3 3,0-3,7	3,5 3,1-4,0	3,7 3,1-4,3	-
Bezirksgruppen 3 und 4	1,3 0,8-2,3	1,5 1,0-2,4	1,8 1,3-2,5	2,1 1,6-2,7	2,4 2,0-2,9	2,8 2,3-3,3	3,2 2,6-3,9	3,7 2,8-4,9	4,3 3,0-6,1	4,9 3,1-7,8	-	-

Baujahre nach 1948 (Neubauten)

Nur für Bezirksgruppen 1 und 2 - (für Bezirksgruppen 3 und 4 lag kein ausreichendes Datenmaterial vor !)

Daten :	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Ohne Förderung	15,53 8,89 - 24,79	30,16 16,16 - 54,93	17,83 10,13 - 25,78	3,07 1,76 - 4,00	4,80 2,70 - 5,60
Sozialer Wohnungsbau bis 1968	7,94 6,53 - 9,98	32,47 - ⁴⁾	8,19 6,63 - 10,20	2,21 1,80 - 2,68	6,60 4,20 - 8,60
Sozialer Wohnungsbau bis 1968, öffentliche Mittel abgelöst	8,23 6,47 - 11,64	- ⁴⁾	8,23 6,47 - 12,00	2,10 - ⁴⁾	7,50 - ⁴⁾

1) in DM/m² - **brutto** monatlich
 2) in DM/m² - monatlich
 3) jährlich in % der Jahresrohmiete
 4) zu geringe Fallzahlen

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
Ohne Förderung	1,9 1,2-1,7	2,1 1,4-2,8	2,3 1,6-3,0	2,5 1,8-3,1	2,7 2,1-3,2	2,9 2,4-3,4	3,1 2,7-3,5	3,4 3,0-3,7	3,7 3,4-4,0	4,1 3,8-4,3	4,5 4,1-4,8	5,0 4,5-5,5
Sozialer Wohnungsbau bis 1968	1,2 0,9-1,6	1,6 1,3-2,0	2,0 1,7-2,3	2,4 2,2-2,6	2,7 2,5-3,0	3,1 2,9-3,4	3,5 3,1-3,9	3,9 3,4-4,4	4,2 3,6-4,9	4,6 3,9-5,4	-	-
Sozialer Wohnungsbau bis 1968, öffentliche Mittel abgelöst	-	-	2,1 1,8-2,4	2,6 2,3-2,8	3,1 2,8-3,4	3,6 3,2-4,0	4,1 3,5-4,8	-	-	-	-	-

