

# Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

- Geschäftsstelle -



Bericht über  
den Berliner  
Grundstücks-  
markt 1998

## Impressum

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin  
Mansfelder Straße 16, / Hohenzollendamm 177  
10713 Berlin (Wilmerdorf)

Telefon : (030) 9012 - 6730

Bodenrichtwertauskünfte : (030) 9012 - 5564

(Mo. bis Fr. von 8:30 bis 12:00 Uhr Mo. bis Do. von 13:00 bis 15:00 Uhr  
und Fr. von 13:00 bis 14:00 Uhr)

Telefax : (030) 9012 - 3193

Juli 1999

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 40,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH  
Sprosserweg 3  
Telefon: (030) 6 61 84 84  
Telefax: (030) 6 61 78 28

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>A Vorbemerkungen</b>	<b>A.1</b>	<b>Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt..... 4</b>
	<b>A.2</b>	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin..... 5</b>
	<b>A.3</b>	<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin..... 6</b>
	A.3.1	Kaufpreissammlung..... 6
	A.3.2	Bodenrichtwerte ..... 7
	A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen ..... 7
	A.3.4	Erteilung von Auskünften..... 9
	<b>A.4</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten..... 11</b>
	A.4.1	Statistische Regionaldaten ..... 11
	A.4.2	Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ..... 12
	A.4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin ..... 14
<b>B Preisentwicklung 1998</b>	<b>B.1</b>	<b>Bauland ..... 16</b>
	B.1.1	Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise - ..... 17
	B.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise - ..... 19
	B.1.3	Kern- und mischgebietstypische Nutzungen..... 20
	B.1.4	Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe ..... 23
	<b>B.2</b>	<b>Sonstiger Grund und Boden ..... 26</b>
	B.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland..... 26
	B.2.2	Nichtbauland ..... 26
	<b>B.3</b>	<b>Bebaute Grundstücke ..... 27</b>
	B.3.1	Renditegrundstücke ..... 27
	B.3.1.1	Mietwohnhäuser ..... 27
	B.3.1.2	Wohn- / Geschäftshäuser..... 27
	B.3.1.3	Umwandlungsobjekte ..... 29
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ..... 30
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ..... 30
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke ..... 31
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke ..... 32
	B.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke ..... 33
	<b>B.4</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum ..... 34</b>
	B.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte..... 35
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern ..... 35
	B.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen ..... 35
	B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum ..... 36
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ..... 36
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen..... 38

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum .....	39
	B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern..	39
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime.....	41
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum .....	41
	B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen .....	41
	B.4.4.2	Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilien- häusern .....	42
	B.4.5	Teileigentum.....	43
<b>C Jahresumsätze 1998</b>	<b>C</b>	<b>Jahresumsätze 1998 und die Entwicklung in den letzten Jahren .....</b>	<b>44</b>
	<b>C.1</b>	<b>Anzahl der Verkäufe.....</b>	<b>46</b>
	<b>C.2</b>	<b>Flächenumsatz .....</b>	<b>47</b>
	<b>C.3</b>	<b>Geldumsatz.....</b>	<b>48</b>
	<b>C.4</b>	<b>Darstellung der Umsatzentwicklung.....</b>	<b>50</b>
<b>D Ausblick</b>	<b>D</b>	<b>Ausblick.....</b>	<b>53</b>
<b>E Anlagen</b>	<b>E.1</b>	<b>GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Wohn- bauland .....</b>	<b>54</b>
	<b>E.2</b>	<b>GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Dienstlei- stungsnutzung.....</b>	<b>54</b>
	<b>E.3</b>	<b>Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>55</b>

<b>Verzeichnis der Abbildungen</b>		<b>Seite</b>
<b>A Vorbemerkungen</b>	Abb. 1: Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1990.....	9
	Abb. 2: Anteil der Auskünfte nach Grundstücksgruppen 1998.....	10
	Abb. 3: Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Bau- landpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten.....	13
	Abb. 4: Entwicklung ausgewählter Zinssätze.....	14
	Abb. 5: Entwicklung des Immobilienmarktes in Berlin - unbebaute Grundstücke -.....	16
<b>B Preisentwicklung 1997</b>	Abb. 6: Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohn- lage bei einer GFZ bis 0,6.....	24
	Abb. 7: Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohn- lage bei einer GFZ bis 0,6.....	24
	Abb. 8: Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6.....	25
	Abb. 9: Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise in % seit 1995 für Berlin.....	33
	Abb. 10: Durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungs- eigentum in den Jahren 1989 bis 1998.....	34
<b>C Jahresumsätze 1997</b>	Abb. 11: Umsatzanteil der Urkunden nach Teilmärkten in 1998.....	44
	Abb. 12: Geldumsatz nach Teilmärkten in 1998.....	45
	Abb. 13: Umsatzentwicklung seit 1990.....	50
	Abb. 14: Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden.....	51
	Abb. 15: Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden.....	51
	Abb. 16: Umsatzentwicklung 1998, Änderungen gegenüber 1997.....	52

## A Vorbemerkungen

### A.1 Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der vorliegende Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 1998. Es werden wie bisher die allgemeinen Preisentwicklungen auf den wichtigsten Teilmärkten und deren Umsatzzahlen dargestellt.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders von Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die sich im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit ihm fachlich auseinandersetzen. Die Berichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses dienen der allgemeinen Marktorientierung. Sie sollen nach dem Willen des Gesetzgebers helfen, den Immobilienmarkt transparent und auch für den Laien verständlich zu machen.

Der Grundstücksmarkt unterliegt neben anderen Antriebskräften auch den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden erheblich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen sowie durch die begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Zudem werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Marktereignissen, z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Marktteilnehmer bestimmt. Die Kaufpreisbildung ist das Ergebnis eines Interessenausgleiches unterschiedlicher Wertvorstellungen der Marktteilnehmer. Je nach allgemeiner Marktlage ergeben sich deshalb für gleichartige Objekte Kaufpreise innerhalb einer zufallsbedingten Streubreite, auf die der Marktbericht nicht eingeht. Nennt der Bericht für bestimmte Objekte Wert- oder Preisspannen, so will er damit mögliche systematische Abweichungen des Einzelfalls gegenüber der im Bericht unterstellten fiktiven Fallgestaltung erfassen.

Die in diesem Bericht zusammengestellten Marktdaten wurden mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert; das Marktverhalten 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 veräußerte 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.) mussten dabei vernachlässigt werden.

Der Grundstücksmarktbericht will und kann nicht gutachtliche Ermittlungen über den Wert einzelner Grundstücke ersetzen. Er kann dem Leser nur eine Orientierung bieten und ihn vor grober Fehleinschätzung des Preisniveaus Berliner Immobilien bewahren.

Der Bericht unterscheidet das Marktgeschehen weiterhin nach dem West- und dem Ostteil der Stadt, obwohl sich die rechtlichen und auch viele wirtschaftliche Gegebenheiten der Stadthälften angeglichen haben. Im Marktgeschehen sind zumindest bei den Teilmärkten „Wohnen“ immer noch strukturbedingte Unterschiede feststellbar.

## 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 Preisstoppvorschriften 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 Geschäftsstellen, denen in den einzelnen Bundesländern durch Rechtsverordnung bestimmte Aufgaben übertragen wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein unabhängiges, selbstständiges und weisungsfreies Kollegialgremium. Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befaßt sein dürfen. Ende 1998 hatte der Gutachterausschuss 52 Mitglieder, vornehmlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des privaten und behördlichen Vermessungswesens. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingerichtet wurde.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle gehören vor allem,

- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- die Kaufpreissammlung zu führen und
- über das Marktgeschehen zu berichten.

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- a) § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2253/1998, S. 137),
- b) §§ 7 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331).
- 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 - Abt.V - Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung. Grundlage ihrer Tätigkeit sind die unter A.2 genannten rechtlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehört es:

- Kaufverträge auszuwerten und die Kaufpreissammlung zu führen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu geben,
- Beratungsvorlagen für die Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses zu erarbeiten,
- statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung für die Bodenrichtwertermittlungen durchzuführen,
- Untersuchungen über die Nutzungsstrukturen und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen durchzuführen,
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und nach Beratung durch den Gutachterausschuss zu veröffentlichen,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen,
- schriftliche und mündliche Auskünfte zu erteilen
- und die Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss auszuführen.

#### **A.3.1 Kaufpreissammlung**

Für die genannten Aufgaben benötigen der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über das Marktgeschehen. Diese werden in der Kaufpreissammlung, für die jede beurkundende Stelle eine Vertragsabschrift zu übersenden hat (§ 195 Abs. 1 BauGB), bereitgestellt. Mit Hilfe dieser gesetzlich verankerten Datenbasis ist es möglich, das Marktgeschehen nahezu lückenlos zu erfassen und zu dokumentieren.

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Geschäftsstelle SenBauWohnV - Abt.V -  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
Mansfelder Straße 16 / Hohenzollern Damm 177  
10713 Berlin.**

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

Die gesetzliche Verpflichtung zur Offenbarung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz und damit auf das grundgesetzlich bestätigte Recht auf informelle Selbstbestimmung. Auf die durch die Kaufvertragsauswertung gewonnenen Daten der Kaufpreissammlung darf deshalb nur der Gutachterausschuss zur Wahrnehmung seiner Pflichtaufgaben zurückgreifen. Auskünfte an Dritte müssen so anonymisiert werden, daß aus ihnen nicht auf bestimmte Personen geschlossen werden kann. Die übersandten Urkunden (Verträge) werden nach der Auswertung vernichtet.

Der Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle sind aufgrund der

gesetzlichen Regelung neben den Finanzämtern und den Grundbuchämtern die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte erhält und damit umfassend über das tatsächliche 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 seit 1999 zum Anfang eines jeden Jahres für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Seit 1992 werden die Bodenrichtwerte in einheitlicher Weise für Gesamt-Berlin ermittelt und veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertatlas veröffentlicht. Er hat ein Format 56 cm x 42 cm und besteht aus 44 Einzelblättern und einer Sonderkarte. Der Bodenrichtwertatlas ist auch auf CD-ROM erhältlich. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluß der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte sind im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas abgedruckt.

Den Bodenrichtwertatlas bzw. die CD-ROM vertreibt die

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt.V  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung -  
Mansfelder Str. 16/ Hohenzollerndamm 177  
10713 Berlin (Wilmersdorf)

Raum 5025

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do 9 - 14 Uhr,  
Fr 9 - 13 Uhr,  
Mi geschlossen

Tel.: (030) 90 12 56 28, Fax : (030) 90 12 31 17

### 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 Daten abgeleitet. Sie sind im Amtsblatt für Berlin, das bei der Kulturbuch - Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden kann, veröffentlicht.

- Umrechnungskoeffizienten (vgl. Anlagen).

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 festgesetzt oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert.

Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen wurden folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet :

- für Wohnbauland: Amtsblatt für Berlin 1995 Nr. 7, S. 402
- für Dienstleistung und Büronutzung: Amtsblatt für Berlin 1993 Nr. 4, S. 100.

- Liegenschaftszinssätze (vgl. Anlagen)

Für 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 abgeleitet worden. Herangezogen wurde dazu das Kaufpreismaterial der Jahre 1993 / 1995. Differenziert nach bestimmten signifikanten Preiseinflüssen wurden sie zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1996 Nr. 59, S. 4098, veröffentlicht.

- 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 abzuleiten. Entsprechende Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) für Eigenheimgrundstücke im Westteil Berlins werden zur Zeit ermittelt und in Kürze veröffentlicht.

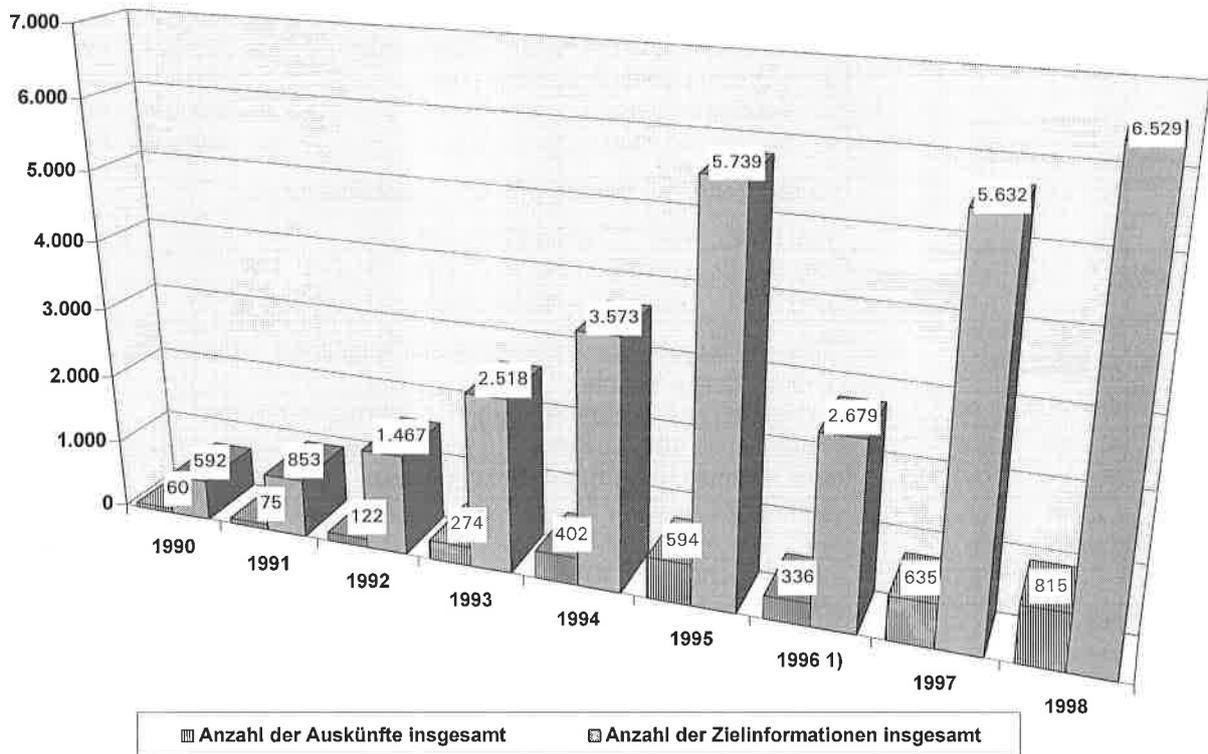
- Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz (BewG)

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind nach Artikel 24 Nr.2 (§196 Abs.2 Satz 1 BauGB) des Jahressteuergesetzes 1997 (JStG 1997) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, für steuerliche Zwecke zu ermitteln.

Die Anwendung der Bodenrichtwertindizes ist ausschließlich auf die Fälle der steuerlichen Bewertung nach dem JStG 1997 beschränkt.

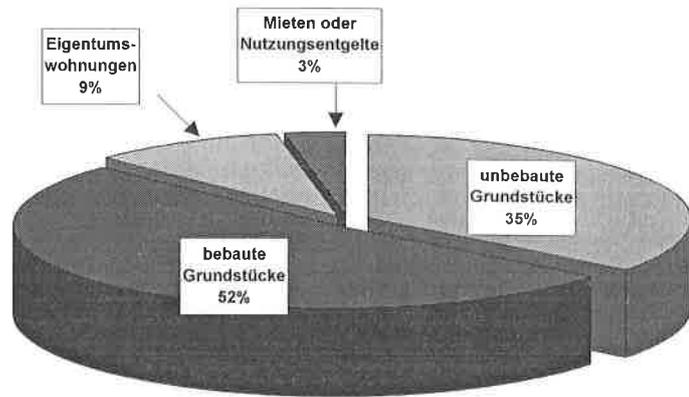
**A.3.4 Erteilung von Auskünften** Zu den Auskünften zählen insbesondere:

- **Bodenrichtwertauskünfte**  
 Jedermann kann Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen. Bodenrichtwertauskünfte können schriftlich erteilt werden und sind gebührenpflichtig. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt. 1998 wurden etwa 12.000 mündliche und etwa 1.100 schriftliche Anfragen bearbeitet.
- **Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.**  
 Auf schriftliche Anfragen werden bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des angegebenen Zweckes schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt. Die Auskunft erfolgt in anonymisierter Form, d.h., ein Rückschluss auf die Vertragsparteien oder das einzelne Grundstück ist nicht gegeben.  
 Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der zur Verfügung gestellten Datensätze orientieren.  
 Die beiden Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen Art und Umfang der Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.



**Abb. 1: Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1990**

<sup>\*)</sup> Im Jahr 1996 stand die Kaufpreissammlung im 1. Halbjahr für Auskünfte nicht zur Verfügung



**Abb. 2: Anteil der Einkünfte nach Grundstücksgruppen 1998**

**Auskünfte erteilt:**

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr , Abt.V  
- Geoinformation, Vermessung und Wertermittlung als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:

- Bodenrichtwerte Tel.: 030 9012 App.: 5564
- Erstattung von Verkehrswertgutachten Tel.: 030 9012 App.: 6730
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung Tel.: 030 9012 App.: 5669
- Auskünfte über Wohnungs- und Teileigentum Tel.: 030 9012 App.: 4505
- Allgemeine Auskünfte Tel.: 030 9012 App.: 5384

Sprechzeiten für persönliche Vorsprachen sind:

Mo. bis Fr. von 8:30 bis 12:00 Uhr  
Mo. bis Do. von 13:00 bis 15:00 Uhr  
und Fr. von 13:00 bis 14:00 Uhr.

Das Dienstgebäude können sie mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen:

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

Der Haupteingang des Dienstgebäudes befindet sich am Hohenzollern-damm 177.

Voraussichtlich im 4. Quartal 1999 wird sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin auch im Internet präsentieren. Der genaue Zeitpunkt sowie die Adresse wird in der Presse veröffentlicht werden.

## A.4 Allgemeine Rahmen- daten

Berlin ist in 23 Bezirke gegliedert und hat knapp 3,5 Millionen Einwohner. Das Stadtgebiet umfaßt eine Fläche von 891 Quadratkilometern. Die größte Ausdehnung beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km; die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 229 km.

### A.4.1 Statistische Regional- daten<sup>1</sup>

Mit rund 3.900 Einwohnern je Quadratkilometer ist Berlin das Bundesland mit der größten Bevölkerungsdichte, gefolgt von Hamburg mit rund 2.100 Personen.

Die Stadt weist einen großen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert auf. Es entfallen auf:

- Grün- und Erholungsflächen (Parks, Friedhöfe, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 105 km<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen 135 km<sup>2</sup>
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 216 km<sup>2</sup>
- Wasserflächen 59 km<sup>2</sup>

Das sind rund 58 % des Stadtgebietes. Einige Daten sind in der nachfolgenden Tabelle bezirksweise aufgeschlüsselt.

Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>
		insgesamt in ha	davon Wald, Wasser, Land- wirtschaft in %	Wald	Wasser	Land- wirt- schaft			
Mitte	75.132	1.069	3,6	0	39	0	70,3	46.184	39,7
Tiergarten	89.076	1.341	6,6	0	88	1	66,4	51.311	38,8
Wedding	161.161	1.537	1,2	0	15	4	104,9	84.648	33,0
Prenzlauer Berg	135.653	1.095	2,0	0	0	22	123,9	86.883	39,5
Friedrichshain	101.438	978	9,9	0	95	2	103,7	67.129	40,1
Kreuzberg	149.426	1.038	2,2	0	23	0	144,0	74.796	34,2
Charlottenburg	178.176	3.033	6,1	73	98	13	58,7	103.147	43,1
Spandau	224.086	9.191	38,3	1.664	873	986	24,4	109.785	34,9
Wilmerdorf	141.345	3.439	49,6	1.524	181	0	41,1	84.117	45,0
Zehlendorf	98.192	7.053	49,9	2.435	1.061	20	13,9	48.904	44,9
Schöneberg	148.883	1.229	0,2	0	2	0	121,1	82.542	40,2
Steglitz	191.160	3.196	2,3	4	60	11	59,8	102.164	40,0
Tempelhof	190.121	4.079	4,2	43	40	88	46,6	99.224	37,2
Neukölln	308.200	4.493	4,5	3	70	129	68,6	161.070	35,6
Treptow	112.182	4.065	21,6	196	38	645	27,6	56.327	33,6
Köpenick	114.618	12.776	68,9	6.381	2.123	293	9,0	57.645	36,1
Lichtenberg	160.393	2.636	8,4	18	67	136	60,8	84.047	32,4
Weißensee	69.996	3.016	27,9	14	40	787	23,2	32.494	38,1
Pankow	120.671	6.198	42,4	1.189	104	1.334	19,5	60.440	37,6
Reinickendorf	247.650	8.946	34,9	1.935	727	457	27,7	128.354	37,7
Marzahn	143.864	3.090	19,0	81	44	462	46,6	65.935	29,5
Hohenschönhausen	113.122	2.600	25,5	16	43	604	43,5	49.743	28,5
Hellersdorf	129.815	2.981	12,3	105	52	210	43,5	55.554	29,3
Berlin	3.404.360	89.079	31,2	15.681	5.883	6.204	38,2	1.792.443	36,7
davon Westteil:	2.127.476	48.575	26,0	7.681	3.238	1.709	43,8	1.130.062	38,1
davon Ostteil :	1.276.884	40.504	37,4	8.000	2.645	4.495	31,5	662.381	34,4

<sup>1</sup>Nach Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Berlin; Ende 1998.

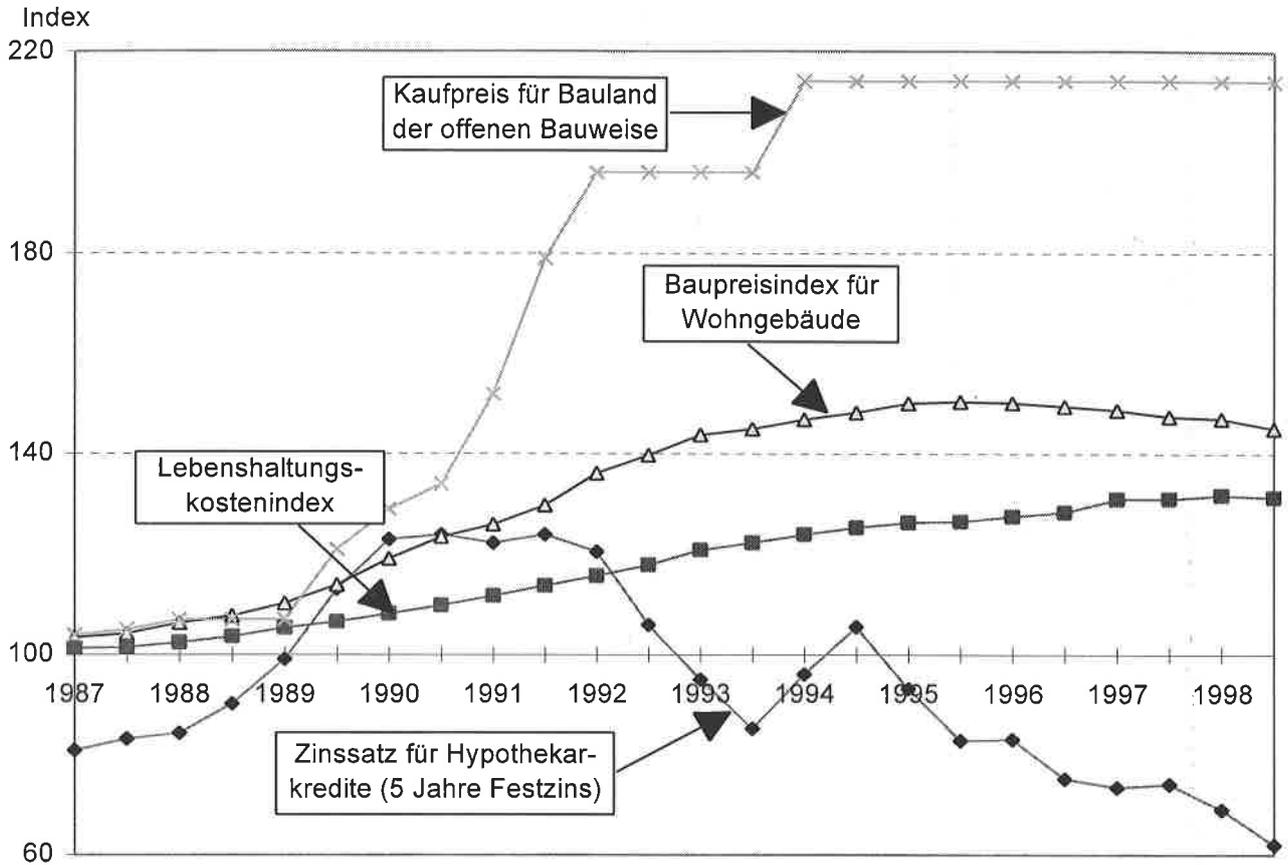
**A.4.2 Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region Berlin / Brandenburg haben sich auch 1998 nicht einschneidend verändert. Der dringend notwendige strukturelle Anpassungsprozeß ist noch in vollem Gange. Der tiefgreifende wirtschaftliche Strukturwandel erfordert weiterhin massive private und öffentliche Investitionen insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Infrastruktur.

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

- Für das Bruttoinlandsprodukt für Berlin ist im Berichtsjahr ein geringer Rückgang (-0,3%) zu erkennen. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Westteil der Stadt von 170.305 Ende 1997 um rd. 1,1% auf 168.441 Ende 1998 gesunken. Im Ostteil war im gleichen Zeitraum ein Rückgang um rd. 4,8% von 104.062 auf 99.115 zu verzeichnen. Im Februar 1999 lagen die Zahlen mit 172.551 für den Westteil und 103.694 für den Ostteil wieder auf dem Niveau Ende 1997.
- Die Zinssätze für Hypothekarkredite gingen bis Ende 1998 weiter zurück. Bei 5-jähriger Zinsfestschreibung lagen sie zum Jahresende bei 4,9 %.
- Ebenfalls verbraucherfreundlich entwickelten sich die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 Mio DM. Sie erreichten im Dezember 1998 mit 8,9 % das Niveau zum Jahresende 1988.
- Der Preisindex für die Lebenshaltung lag 1998 im Jahresmittel um 0,5 % über dem Index des Vorjahres.
- Der Anstieg des Baupreisindex hat sich seit Mitte 1993 verlangsamt. Seit Ende 1996 ist der Baupreisindex rückläufig. Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden lag Ende 1998 mit 145,1 auf dem Niveau des Jahresendes 1993.

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 %

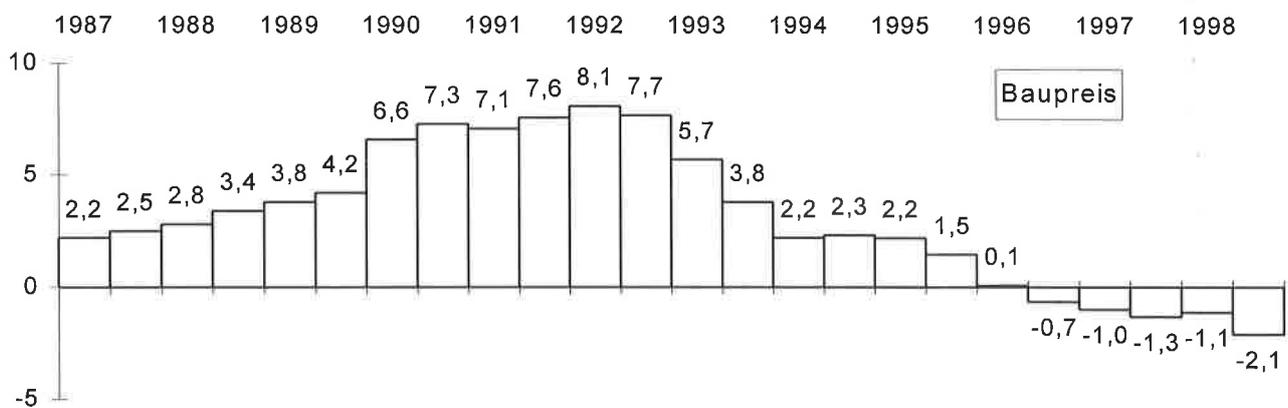
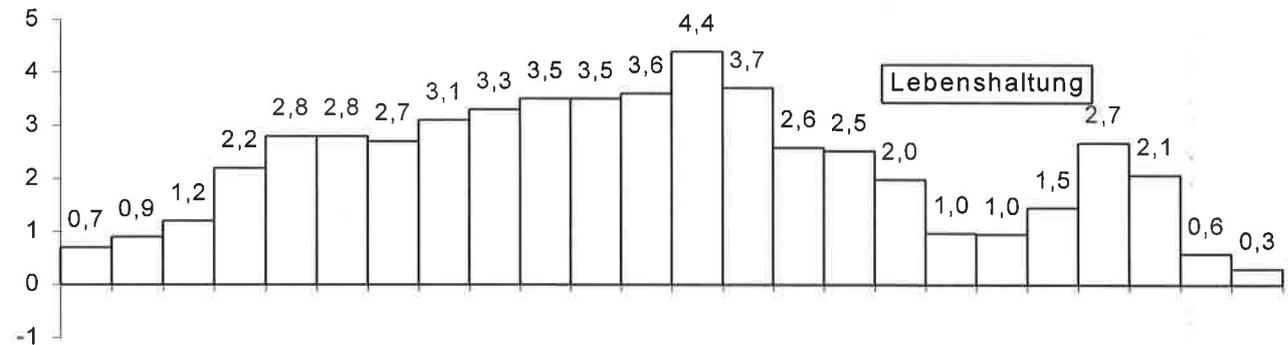
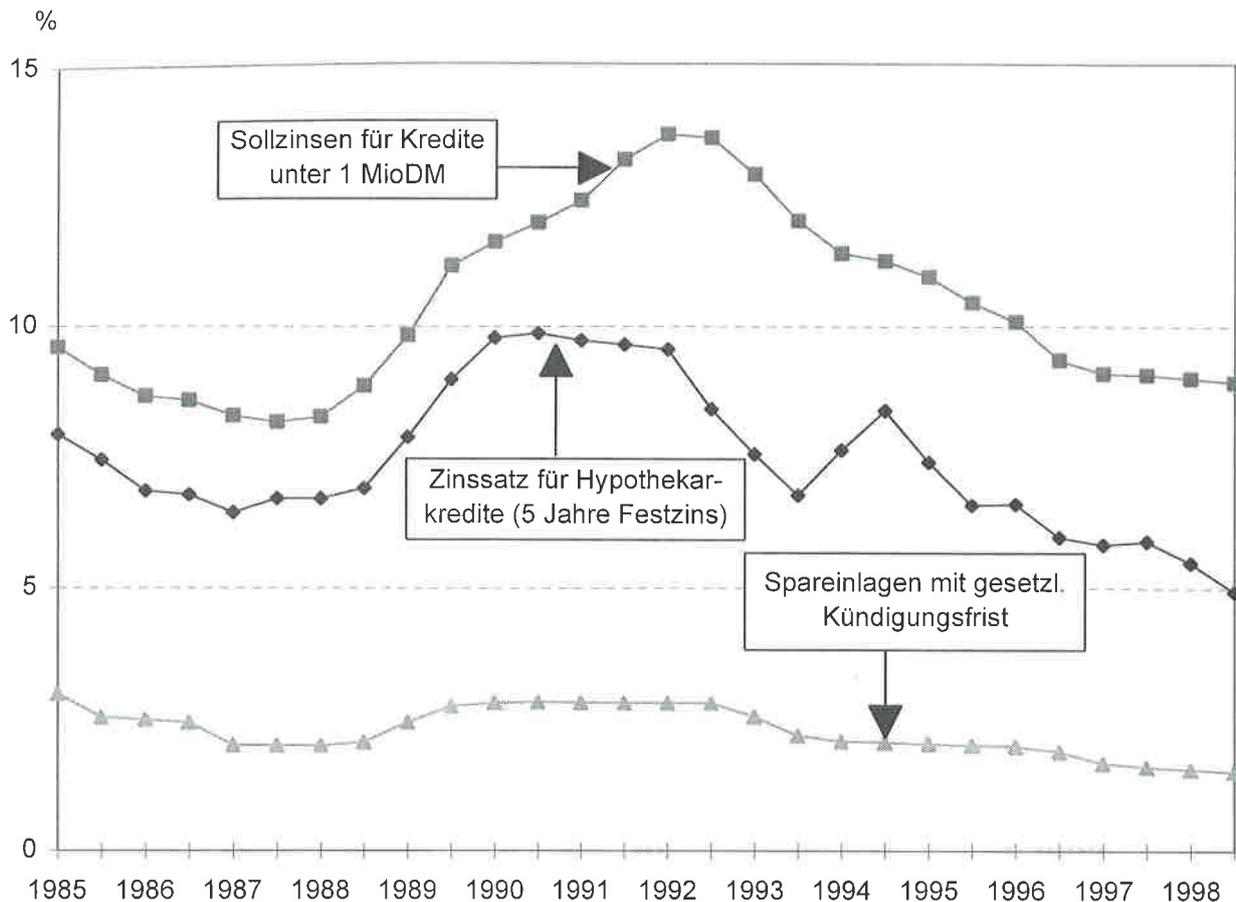


Abb. 3: Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

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 stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Eine der Einflußgrößen für den Wert von Bauland ist die Lage im Stadtgebiet. Um die sehr unterschiedliche Wohnqualität in der Stadt 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“. Eine Orientierung bieten die Kartendarstellungen im Berliner Mietspiegel 1996 (Broschüre der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom März 1996).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**  
Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, sehr wenigen Frei- und Grünflächen, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen oder andere Faktoren stark beeinträchtigt; Gebiete in Stadtrandlagen mit überwiegend offener Bauweise, mit ungünstiger Verkehrsverbindung/Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten
- **Mittlere Wohnlage**  
Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenigen Frei- und Grünflächen; Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchgrünt, mit durchschnittlicher Verkehrsverbindung/Infrastruktur.

- **Gute Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, Frei- und Grünflächen sowie überdurchschnittlicher Verkehrsverbindung/Infrastruktur und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten; Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, ruhiger Wohnsituation und guter Verkehrsverbindung/Infrastruktur; Gebiete mit offener Bauweise (höchstens drei Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtes Wohnumfeld.

Untersuchungen belegen, daß sich der Grundstücksmarkt bei Grundstücken in guten Wohnlagen für besonders hervorgehobene Lagen regelmäßig preislich 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**

Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, sehr guter baulicher und soziologischer Gebietsstruktur sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt.

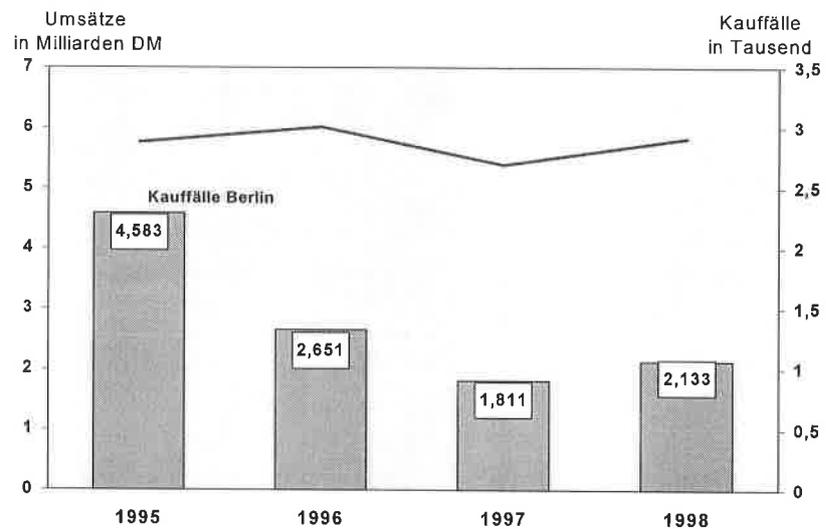
Als sehr gute Wohnlage definiert sind u.a. Gebiete in Westend, an der Heerstraße (Charlottenburg), in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord.

## B Preisentwicklung 1997

### B.1 Bauland

Zahlreiche Einflüsse haben den Immobilienmarkt gerade zum Ende des Jahres 1998 nochmals erheblich in Bewegung gebracht. Während der Gutachterausschuss noch zur Jahresmitte für Bauland nahezu in allen Teilmärkten eher geringe Umsätze, zum Teil sogar unter dem Vorjahresniveau, festgestellt hat, sind die Umsätze bei bebauten Grundstücken im Jahr 1998 deutlich gestiegen. Insbesondere die anhaltenden Diskussionen über die Steuerpläne der neuen Bundesregierung, aber auch das Auslaufen der Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem Fördergebietsgesetz haben zu einer Belebung der Umsätze im zweiten Halbjahr geführt.

Die Immobilienseiten der Tageszeitungen waren mit vermeintlichen und tatsächlichen Schnäppchen prall gefüllt. Vor allem Sanierungsobjekte erlebten einen ungeahnten Boom, denn letztmalig bestand die Chance Modernisierungsaufwendungen, die noch 1998 begonnen wurden, über einen Zeitraum von zehn Jahren zu 100 % abzuschreiben. Aber auch bei Neubauten konnten 1998 noch 25 % der Baukosten sofort abgeschrieben werden. Ein Umstand der über das ganze Jahr gesehen auch bei den unbebauten Grundstücken insgesamt zu einer Umsatzbelebung geführt hat.



**Abb. 5: Entwicklung des Immobilienmarktes in Berlin  
- unbebaute Grundstücke -**

Es gab weitere Gründe, die für den Immobilienerwerb in diesem Jahr sprachen. Immer noch sind die Zinsen auf einem historischen Tiefstand. Die Preise für Bauleistungen sind weiter zurückgegangen. Die Grundstückspreise sind in fast allen Teilmärkten weiter gefallen. Das Überangebot an Büroflächen und eine Leerstandsquote von derzeit ca. 10 % haben in diesem Marktsegment die Mieten ebenso wie die Mieten im oberen Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus bröckeln lassen. Dadurch ist die Verkäuferseite nicht mehr in der Lage, die aus der Nachwendeeuphorie stammende überzogene Erwartungshaltung am Markt durchzusetzen. Der Markt hat sich hin zu einem Käufermarkt entwickelt.

Die Preisentwicklung war zusammenfassend betrachtet immer noch rückläufig. Gleichwohl deuten vereinzelte Tendenzen in den verschiedenen Teilmärkten auf ein differenziertes Bild hin. Hier scheinen die Preise die Talsohle erreicht zu haben. Insbesondere für den Geschosswohnungsbau konnte für die Bereiche mit Bodenrichtwerten ab 1.000 DM/m<sup>2</sup> bis auf wenige Ausnahmen Preisstabilität gegenüber 1997 festgestellt werden. Auch auf dem Teilmarkt des produzierenden Gewerbes ergaben sich mit Ausnahme der höchsten Bodenrichtwertstufen unveränderte Preisverhältnisse gegenüber 1997.

**B.1.1 Individueller Wohnungsbau  
- offene Bauweise -**



Der Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** zeigte 1998 in den beiden Stadthälften eine nahezu gleiche Preisentwicklung, wobei ein direkter Vergleich der jeweiligen Wohnlagenzuordnung zwischen dem Ostteil und dem Westteil der Stadt noch nicht möglich ist.

Die Spitzenlagen in Dahlem, Schmargendorf und Grunewald weisen bei einem Bodenrichtwertniveau von 2.200 DM/m<sup>2</sup> ein unverändertes Preisniveau gegenüber 1997 auf. Die Käufer sind bereit für die 'gute Adresse' entsprechende Preise zu bezahlen. In den guten Lagen Charlottenburgs, Wilmersdorfs, tlw. Zehlendorfs und Steglitz ergaben sich dagegen Preisrückgänge von knapp über 5%. Diese Ausweichquartiere zu den Toplagen stehen in Konkurrenz zum Umland und damit unter erheblichem Preisdruck. Die Preise für die guten Lagen in Frohnau sind nach den deutlichen Preisrückgängen in den Vorjahren nahezu unverändert.

Während in den mittleren Lagen sowohl des West- als auch des Ostteils der Stadt Preisrückgänge in einer Spanne von -5% bis -10% gegenüber 1997 zu verzeichnen waren, lag der Preisrückgang in den einfachen Lagen bei - 10%.

Deutlich ist eine Angleichung der Preise in den Berliner Randlagen an das Niveau der Umlandgemeinden festzustellen.

<b>Wohnlagen Westteil Berlins</b> 	<b>Bodenrichtwerte 31.12.1997</b> DM/m <sup>2</sup>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.1999</b> DM/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Lagen :</b> Westend, Schmargendorf, Dahlem-Nord, Grunewald	1.500 - 2.200	1.400 - 2.200
<b>gute Lagen :</b> Dahlem-Süd, Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde Nord, Steglitz, Lankwitz-Nordwest, Frohnau	1.000 - 1.200  680	1.000 - 1.200  670
<b>mittlere Lagen :</b> Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lichterfelde-Süd, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	950  620 - 850	900  560 - 760
<b>einfache Lagen :</b> Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Konradshöhe, Heiligensee, Lübars, Wittenau  West-Staaken West-Staaken  Kladow	480 - 760  360 360  550	440 - 560  360 320  520

<b>Wohnlagen</b> <b>Ostteil Berlins</b> 	<b>Bodenricht-</b> <b>werte</b> <b>31.12.1997</b> <b>DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenricht-</b> <b>werte</b> <b>01.01.1999</b> <b>DM/m<sup>2</sup></b>
<b>gute Lagen :</b> Friedrichshagen, Wendenschloß, Karlshorst, Friedrichsfelde, Oranke- see (Hohenschönhausen), Nieder- schönhausen	480 - 580	470 - 550
<b>mittlere und einfache Lagen :</b>		
<u>Bezirk Treptow :</u>		
Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Königsheide	300 - 340 330 - 400	250 - 320 310 - 380
<u>Bezirk Köpenick :</u>		
Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Fried- richshagen	250 - 380	200 - 460
<u>Bezirk Weißensee :</u>		
Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	260 - 400	250 - 360
<u>Bezirk Pankow :</u>		
Blankenfelde, Buch, Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal	260 - 360 400 - 430	250 - 350 350 - 430
<u>Bezirk Marzahn :</u>		
Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn	350 290 - 370	330 280 - 360
<u>Bezirk Hohenschönhausen :</u>		
Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen	300 - 320 320 - 430	280 - 310 300 - 420
<u>Bezirk Hellersdorf :</u>		
Kaulsdorf, Mahlsdorf	290 - 330	280 - 310
<u>Bezirk Lichtenberg :</u>		
Lichtenberg	430 - 460	400 - 420

**B.1.2 Wohngebiete  
- geschlossene Bauweise -**



Im **Geschosswohnungsbau** ist trotz des historischen Tiefstandes der Zinsen und eines erneuten Rückgangs der Baupreise die Nachfrage fast zum Erliegen gekommen. Die Preisentwicklung stellte sich in diesem Teilmarkt jedoch differenziert dar, wobei eine Unterscheidung zwischen Westteil und Ostteil der Stadt nicht mehr gegeben ist.

Preisrückgänge von bis zu - 5% waren in den Randgebieten bei einer GFZ bis 1,0 zu verzeichnen. Ebenso konnten in den einfachen Wohnlagen in den Altstädten Neuköllns, Kreuzbergs, Friedrichshains etc. Preisrückgänge gegenüber 1997 bis zu -5% festgestellt werden.

In den übrigen Bereichen des Geschosswohnungsbaus wurden dagegen stabile Preisverhältnisse festgestellt. Die zentralen guten Wohnlagen in Wilmersdorf, die guten Wohnlagen um den Viktoria-Luise-Platz sowie beiderseits des Lietzensee wurden vom Gutachterausschuss qualitativ höherwertiger eingestuft, so dass sich in diesen Bereichen ein um 200,- DM/m<sup>2</sup> höherer Bodenrichtwert gegenüber dem 31.12.1997 ergibt.

<b>Wohnlagen Westteil Berlins</b>	<b>gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenricht- werte 01.01.1999 DM/m<sup>2</sup></b>
			
<b>sehr gute Lagen :</b>			
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf	1,0 - 1,2	1.600 - 1.800	1.600 - 1.800
<b>gute Lagen :</b>			
Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz, Charlottenburg	1,0 - 1,3 2,5	1.100 - 1.500 2.000 - 2.300	1.100 - 1.500 2.200 - 2.500
<b>Mittlere Lagen :</b>			
Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf	1,0 - 1,2	720 - 1.050	680 - 1.050
Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	2,0 - 2,5	1.500 - 1.800	1.500 - 1.800
<b>einfache Lagen :</b>			
Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof	1,0 - 1,5	650 - 900	650 - 850
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	2,0 - 3,0	850 - 1.450	850 - 1.450

Wohnlagen Ostteil Berlins 	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m <sup>2</sup>	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m <sup>2</sup>
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohen-schönhausen	0,8 - 1,0	500 - 750	480 - 710
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 - 1,5	750 - 950	710 - 900
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 - 1,5	600 - 950	570 - 900
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	950 - 1.100	900 - 1.050
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	1.200 - 1.800	1.150 - 1.700
Mitte (Leipziger Straße)	4,5	2.700	2.500

**B.1.3 Kern- und mischgebiets-  
typische Nutzungen**



Die **kerngebietstypischen Nutzungen mit Geschäfts- und Bürolagen** zeigten überwiegend ein stabiles Preisniveau gegenüber 1997. Lediglich die Toplagen erfuhren aufgrund aktueller Einschätzungen über die vorhandenen Entwicklungspotentiale und die bereits stattgefundenen Entwicklungen deutliche Korrekturen nach oben. So wurden die Bodenrichtwerte für den Pariser Platz, den Breitscheidplatz sowie die Kreuzung Friedrichstr./Unter den Linden mit 30.000 DM/m<sup>2</sup> ermittelt. Für den Gendarmenmarkt wurde ein Bodenrichtwert von 20.000 DM/m<sup>2</sup> ermittelt. Potsdamer Platz und Leipziger Platz zusammen mit dem Lennedreieck haben einen Bodenrichtwert von 12.000 DM/m<sup>2</sup>

M <sub>1</sub> -Flächen Lagen	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m <sup>2</sup>	Bodenricht- werte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>
<sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage			
Breitscheidplatz <sup>1)</sup>	4,5	22.000	30.000
Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	20.000	30.000
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	20.000	30.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	12.000	20.000
Friedrichstraße, südlich U.d.Lind. <sup>1)</sup>	4,5	12.000	15.000
unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße <sup>1)</sup>	4,5	14.000	14.000
Schloßstraße (Steglitz) <sup>1)</sup>	4,5	13.000	13.000
Potsdamer Platz <sup>1)</sup>	4,5	10.000	12.000
Friedrichstraße, nördlich U.d.Lind. <sup>1)</sup>	4,5	10.000	12.000

<b>M<sub>1</sub>-Flächen Lagen</b>	<b>gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenricht- werte 01.01.1999 DM/m<sup>2</sup></b>
<sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage			
westlich von Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	7.200	10.000
oberer Kurfürstendamm <sup>1)</sup>	4,5	9.000	9.000
Karl-Marx-Straße <sup>1)</sup>	4,5	9.000	9.000
zwischen Kurfürstendamm und Lietzenburger Straße <sup>1)</sup>	4,5	8.000	8.000
Wilmsdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	8.000	8.000
Hermannplatz <sup>1)</sup>	4,5	8.000	8.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	7.200	7.200
beiderseits Unter den Lin- den und Französische Stra- ße <sup>2)</sup>	4,5	7.200	7.200
sonstige Historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	6.300	6.300
Müllerstraße (Wedding) <sup>1)</sup>	4,5	6.000	6.000
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	5.500	5.500
südliche Friedrichstadt <sup>2)</sup>	4,5	5.000	5.000
Hauptbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	3.600	3.600
Altstadt-Spandau	2,5	4.000	4.000
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	2,0	5.000	5.000
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	4.000	4.000
Kurt-Schumacher-Platz <sup>1)</sup>	2,0	3.000	3.000

<b>M<sub>2</sub>-Flächen Lagen</b>	<b>gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenricht- werte 01.01.1999 DM/m<sup>2</sup></b>
<sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage			
Stadtmitte	3,5	3.500	3.500
Badstraße (Wed)	3,0	2.400	2.400
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Chbg)	3,0	5.000	5.000
Schönhauser Allee (Prenz) Danziger Str. - Bornholmer Str.	3,0	2.600	2.600
Frankfurter Allee (Fried) Voigtstr. - Möllendorfstr. Proskauerstr. - Voigtstr.	3,0	2.500 2.000	2.500 2.000
Reichsstraße (Chbg)	2,5	3.200	3.200
Tempelhofer Damm (Tem)	2,5	2.600	2.600
Berliner Allee (Weiß)	2,0	1.900	1.900
Stadtteilzentrum Hellersdor- fund Kaulsdorf-Nord	2,0	1.100	1.100
Breite Straße (Wilm)	2,0	2.800	2.800

<b>M<sub>2</sub>-Flächen Lagen</b> <sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage	<b>gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenricht- werte 01.01.1999 DM/m<sup>2</sup></b>
Teltower Damm (Zeh)	2,0	2.400	2.400
Kaiser-Wilhelm-Straße/ Leonorenstraße (Steg)	2,0	2.400	2.400
Residenzstraße (Rei)	2,0	1.800	1.800
Baumschulenstraße (Trep)	1,5	1.200	1.200
Bölschestraße (Köp)	1,5	1.500	1.500
Fürstenwalder Damm - Aß- mannstr.		1.200	1.200
Aßmannstr. - Müggelsee- damm		1.200	1.200
Bahnhofstraße (Tem)	1,0	1.500	1.500

### B.1.4 Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe



Auf dem Teilmarkt der **Gewerbeflächen** konnte für den Bereich des produzierenden Gewerbes ein nahezu unverändertes Preisniveau gegenüber 1997 festgestellt werden. Lediglich bei den höchsten Bodenrichtwerten (290 DM/m<sup>2</sup>) sind die Preise um 5% gesunken. Die Umsätze erfolgten hier fast ausschließlich durch das Land Berlin.

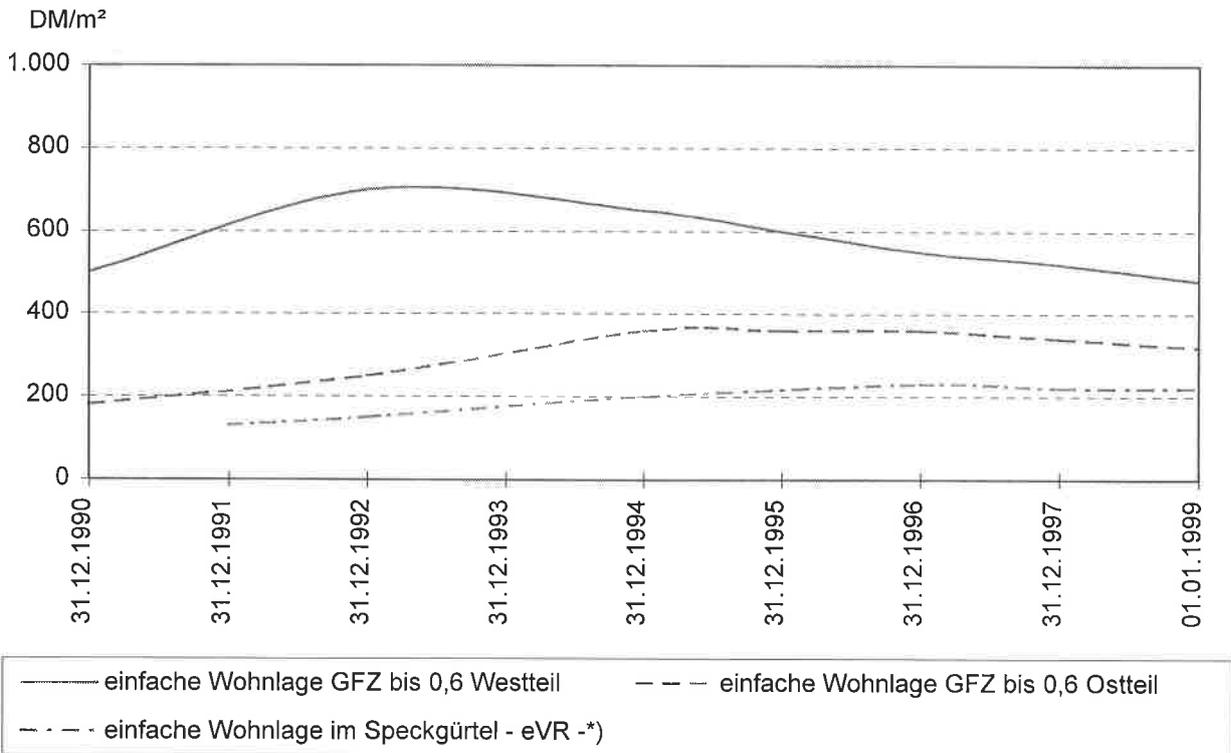
Im Bereich Gewerbe konnte eine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung bis zu einer GFZ von 1,2 nicht mehr festgestellt werden. Die Werte stellen sich somit als reine Lagewerte dar. Ab einer GFZ von 1,5 verstärkt sich die GFZ- Abhängigkeit jedoch wieder.

Im allgemeinen konnte ein Preisrückgang gegenüber den Bodenrichtwerten von 1997 um -5% für Flächen des dienstleistungsorientierten Gewerbes festgestellt werden, wobei je nach Qualität der Gewerbestruktur auch vereinzelt Rückgänge bis zu -15% zu verzeichnen waren.

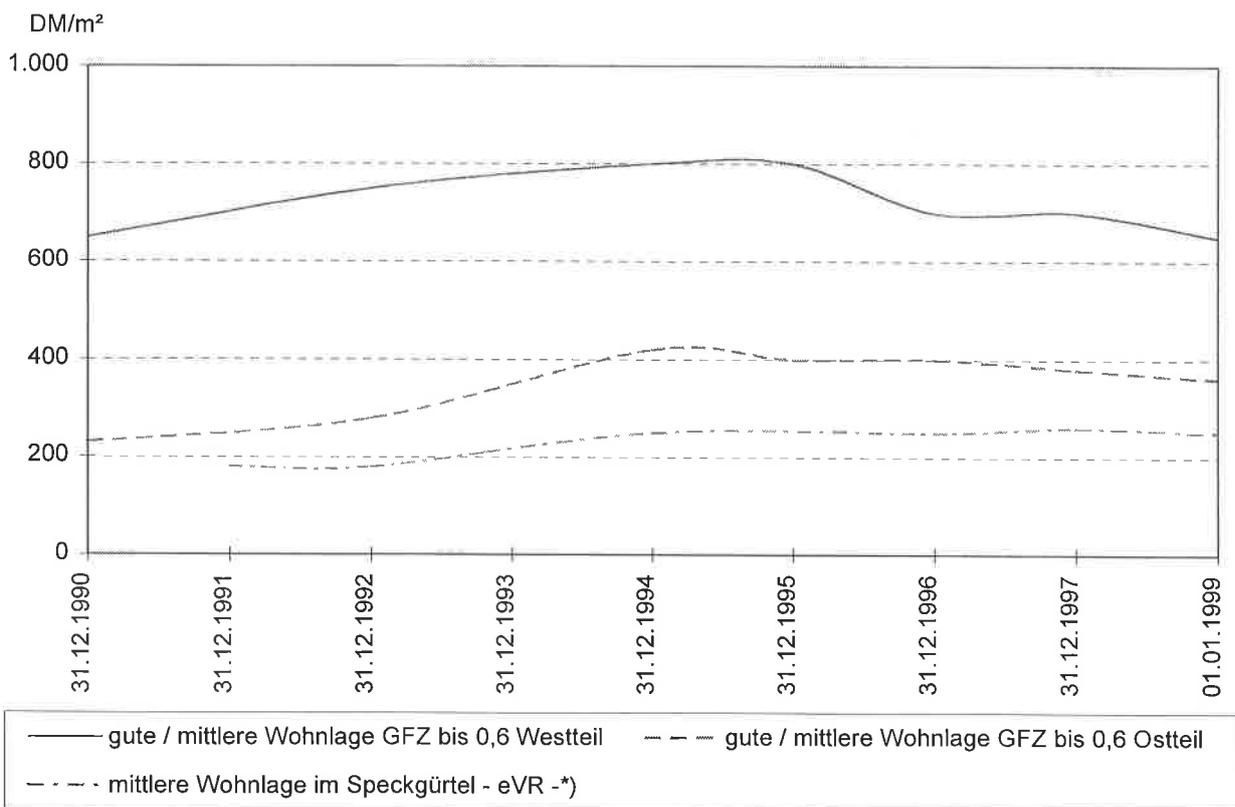
Flächen für dienstleistungsorientiertes Gewerbe - G - (ausgewählte Bereiche)	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m <sup>2</sup>	Bodenricht- werte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>
Spandau: Weststaaken	entfällt	300	300
Marzahn: Bitterfelder Straße / Wolfener Straße	entfällt	420	400
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm	entfällt	500	480
Pankow: Prenzlauer Promenade	1,5	600	570
Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße	1,5	700	650
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	900	780
Charlottenburg: Lise-Meitner- Straße /Keplerstraße	2,5	1.400	1.300
Tiergarten: Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	2.300	2.100
Mitte: Rungestraße / Köpenicker Straße	2,5	2.200	2.000
Treptow: Eisenstraße / Hoffmannstraße	4,0	2.400	2.200

Flächen für produzierendes Gewerbe - G <sub>p</sub> - Lagen (ausgewählte Bereiche)	Bodenrichtwerte 31.12.1997 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>
Spandau: Weststaaken	120	120
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg	210	210
Neukölln: Kanalstraße	230	230
Lichtenberg: Josef-Orlopp- Straße / Siegfriedstraße	260	260
Reinickendorf: Miraustraße / Holzhauserstraße	270	270
Tempelhof: Oberlandstraße	290	280
Bohnsdorf (Treptow), Buch (Pankow)	170	150

Die Abbildungen 6 bis 8 stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem des Umlands dar.

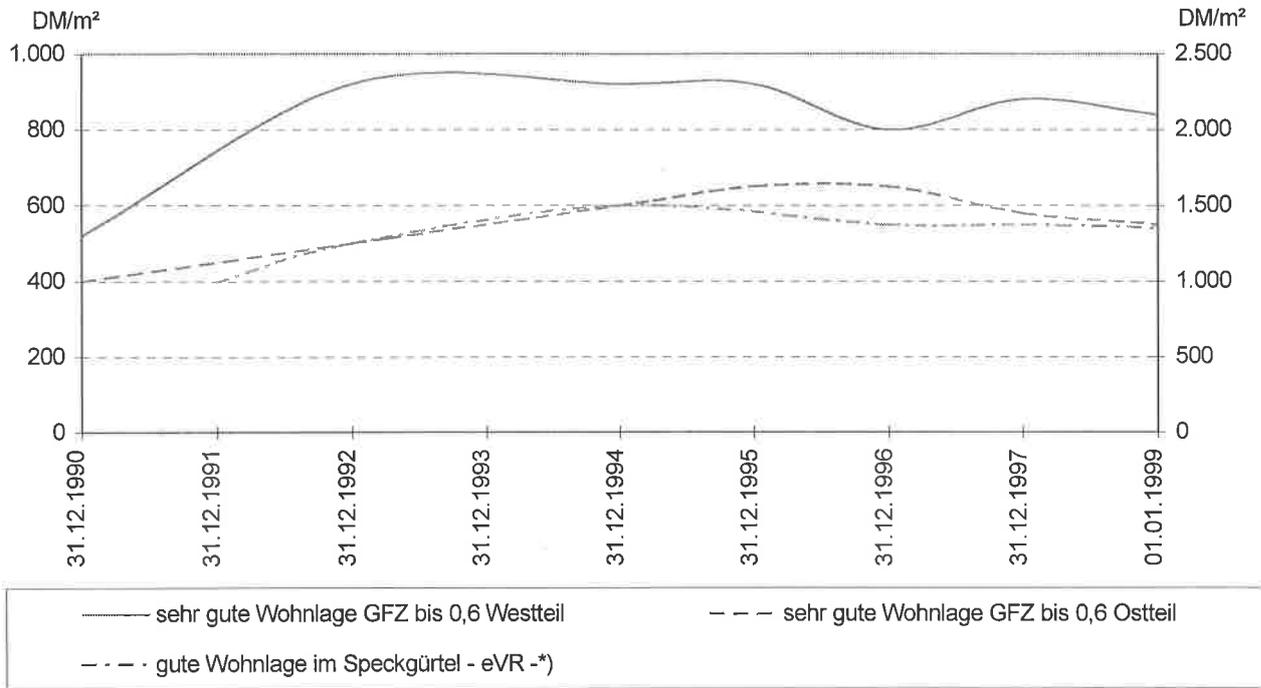


**Abb. 6: Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6**



**Abb. 7: Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6**

<sup>\*)</sup> Land Brandenburg, engerer Verflechtungsraum; Abgrenzung siehe Marktbericht für das Land Brandenburg



**Abb. 8: Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6**

<sup>\*)</sup> Land Brandenburg, engerer Verflechtungsraum; Abgrenzung siehe Marktbericht für das Land Brandenburg

**B.2 Sonstiger Grund und Boden**

**B.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland**

Flächen, die zwar in absehbarer Zeit eine Bebauung erwarten lassen, für die aber weder die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, noch die Erschließung gesichert ist, werden als Bauerwartungsland bezeichnet.

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung abhängig. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil von bis zu 70% baureifen Landes.

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland liegt nach Einschätzung des Gutachterausschusses in Abhängigkeit des Erschließungs- und Neuordnungsaufwandes, der Vorhaltezeit und der Lage zwischen 70 % und 85 % vom Wert baureifer Grundstücke.

**B.2.2 Nichtbauland**

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen die für keine bauliche Nutzung vorgesehen sind und die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Auf diesem Teilmarkt hat 1998 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		
	31.12.1996 DM/m <sup>2</sup>	31.12.1997 DM/m <sup>2</sup>	01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>
Reines Agrarland (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	1 bis 5	bis 5	bis 4
Begünstigtes Agrarland <sup>1)</sup>	15 bis 25	15 bis 30	10 bis 25
Gärtnerflächen (gärtnerische oder gartenmäßige Produktionsflächen)	25 bis 50	25 bis 50	20 bis 40
Flächen für Erholungszwecke			
- größere Gebiete <sup>2)</sup>	40 bis 120	50 bis 130	40 bis 100
- Einzelparzellen	120 bis 250	130 bis 350	80 bis 300
Flächen für Wassersportnutzung	250 bis 550	250 bis 550	300 bis 500

<sup>1)</sup> „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.

<sup>2)</sup> Diese Werte sind nicht auf öffentliches Grün anwendbar.

**B.3 Bebaute Grundstücke** Im Berichtsjahr 1998 ist der Anteil der bebauten Grundstücke am Gesamtumsatz der Grundstücke gegenüber dem Vorjahr weiter angestiegen. Von insgesamt 8.647 (6.810) Verkäufen entfielen 5.680 (4.114) auf die bebauten Grundstücke. Aber bei beiden Teilmärkten (bebaut oder unbebaut) lag der Umsatzschwerpunkt in den östlichen Bezirken.

**B.3.1 Renditegrundstücke** Im Teilmarkt der Geschoßbauten stellen die Mietwohnhäuser weiterhin den größten Marktanteil. Veräußert wurden überwiegend Objekte der Baujahre bis 1918. Aufgrund der 1998 für die östlichen Bezirke noch geltenden Förderbedingungen war der Umsatz im Westteil der Stadt verschwindend gering. Während im Westteil überwiegend Altbauobjekte mit Komfortausstattung veräußert wurden, lag der Schwerpunkt der Veräußerungen im Ostteil bei Grundstücken der Baujahre bis 1918 mit einfacher oder mittlerer Ausstattung.

Im Westteil Berlins ging 1998 die Anzahl der verkauften Mietwohngrundstücke gegenüber dem Vorjahr mit 476 Objekten (1996: 577) weiter zurück. Auch im Ostteil wurde mit 906 Objekten (1996: 1.234) ein Rückgang verzeichnet. Mit 65,6 % am Gesamtumsatz der Mietwohnhäuser wurde aber im Ostteil wieder ein deutlich größerer Umsatz als im Westteil erzielt.

**B.3.1.1 Mietwohnhäuser** Der Teilmarkt der Mietwohnhäuser, die nicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, wies eine uneinheitliche Preisentwicklung auf.

Die gegenüber dem Vorjahr teilweise größeren Spannen beim Indikator Kaufpreis / Geschoßfläche (KP/GF) - insbesondere im Ostteil der Stadt - ergeben sich durch Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte.

Im Ostteil der Stadt sind Kaufpreise über 1.000 DM/m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Altbauten (Baujahre bis 1918) mit einfacher bis mittlerer Ausstattung ein Indiz dafür, dass mit dem Grundstück auch Modernisierungsgenehmigungen, Baugenehmigungen für Dachgeschoßaufbau oder weitere Grundstücksverdichtungen mit veräußert wurden. Auch die Zusage der Mietfreiheit führte in aller Regel zu höheren Kaufpreisen.

Aufgrund der insgesamt geringen Umsätze im Westteil der Stadt sind hier gesicherte Aussagen nur in drei Teilmärkten (Komfortaltbau, Zwischenkriegsbauten und Neubauten ab 1958) möglich. Auffällig ist, dass für Komfortobjekte im Ostteil erstmals wesentlich höhere Preise als im Westteil vereinbart wurden. Preisbestimmend war hier, dass die Verkäufe im Ostteil zu 80% im 4. Quartal 1998 getätigt wurden, während im Westteil eine gleichmäßige Verteilung vorliegt, ohne dass eine zeitliche Abhängigkeit gesichert nachgewiesen werden konnte.

#### **B.3.1.2 Wohn- / Geschäftshäuser**

Bei Mietwohnhäusern mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % (sog. Wohn- / Geschäftshäuser) konnte zumindest im Ostteil der Stadt ein eigenes Marktverhalten festgestellt werden. Insbesondere die Spannenwerte weichen von den Spannenwerten der reinen Mietwohnhäuser ab.

Gebäudegruppe	Preisniveau 1998			
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins	
	Mietwohnhaus Kaufpreis pro Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>	Wohn- /Geschäftshaus Kaufpreis pro Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>	Mietwohnhaus Kaufpreis pro Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>	Wohn- /Geschäftshaus Kaufpreis pro Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>
<b>Altbauten</b> (Baujahre vor 1918) <b>- einfache Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofen- heizung, tlw. Innentoilet- ten, tlw. Podesttoiletten, Baujahre bis 1900)	k.A.	k.A.	360 bis 1.100 i. Mittel 650	410 bis 1.750 i. Mittel 690
<b>- mittlere Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofen- heizung, Bäder, tlw. nur Innentoiletten, Baujahre 1900 bis 1918)	k.A.	k.A.	400 bis 1.200 i. Mittel 680	400 bis 1.300 i. Mittel 640
<b>- Komfortausstattung</b> (Wohnungen mit Zentral- heizung, Bäder, Bau-jahre 1890 bis 1918)	750 bis 2.000 i. Mittel 1.300	900 bis 2.300 i. Mittel 1.400	1.100 bis 3.300 <sup>1)</sup> i. Mittel 2.500	750 bis 3.700 <sup>1)</sup> i. Mittel 2.000
<b>Zwischenkriegsbauten</b> (Baujahre 1924 bis 1948)	700 bis 1.800 i. Mittel 1.000	k.A.	530 bis 1.450 i. Mittel 860	500 bis 1.500 i. Mittel 850
<b>Neubauten</b> (Baujahre ab 1949) <b>- sozialer Wohnungsbau</b> 1. WoBauG (Baujahr bis 1957)	k.A.			
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	750 bis 2.350 i. Mittel 1.300			
<b>freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau</b> Baujahre 1950 bis 1989	k.A.	k.A.	285 bis 1.400 i. Mittel 590	300 bis 950 i. Mittel 600
Baujahre ab 1990	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

k.A.: weniger als 10 verwertbare Verkäufe

<sup>1)</sup> Verkäufe aus dem 4. Quartal 1998

**B.3.1.3 Umwandlungsobjekte**

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

Die zur Umwandlung erworbenen Altbauten stammen weitgehend aus den Baujahren 1890 bis 1914.

Bei der Kaufpreisgestaltung ist für diese Objekte - im Hinblick auf die künftige Verwertung des Kaufobjektes - die am Markt für das Wohnungseigentum gebräuchliche Bezugsgröße DM pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche entscheidend. Dies führt häufig dazu, daß lagegünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige und ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende, zur Umwandlung besonders gut geeignete Objekte Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1998 war - analog zur Situation bei den Renditeobjekten in Altbauten - ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

Die im Vergleich zu den reinen Wohnhäusern im Mittel niedrigeren Preise sind durch die stadträumliche Wohnlage zu erklären. Die veräußerten Wohn- und Geschäftshäuser liegen überwiegend in der einfachen bis mittleren Wohnlage, während Wohnhäuser fast ausschließlich in den mittleren bis guten Wohnlagen veräußert wurden.

Gebäudegruppe	Wohn- bzw. Nutzfläche (Preisniveau in DM/m <sup>2</sup> )	
	Wohnhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser
<b>Westteil Berlins</b>		
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten:</b>	560 bis 3.500 (im Mittel 1.500)	500 bis 2.100 (im Mittel 1.100)
<b>Ostteil Berlins</b>		
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten (mit Bad)</b>	500 bis 2.600 (im Mittel 1.200)	580 bis 2.350 (im Mittel 950)

### B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ging gegenüber dem Vorjahr bei einzelnen Baujahresgruppen um bis zu 15 % zurück. Die Zahl der Verkäufe stieg insgesamt um etwa 30 %. Der Anteil der Objekte im Ostteil der Stadt lag bei etwa 43 %.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil Berlins - fast ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser - lagen auch 1998 erheblich unter dem Kaufpreisniveau in den westlichen Bezirken. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie deren Wohnumfeld waren allerdings nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wird deshalb - 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 50 % sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch 1998 weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil Berlins waren im Jahresdurchschnitt mit ca. 790.000 DM nur unwesentlich preiswerter als im Vorjahr.

Im Ostteil der Stadt zeigte sich die gleiche Entwicklung, hier waren Objekte mit durchschnittlich 370.000 DM bedeutend preisgünstiger. Die durchschnittlichen Werte für Grundstücksgröße, Geschossfläche der Gebäude und Kaufpreis gliedern sich wie folgt:

	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Geschossfläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis DM	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
<b>Westteil Berlins<sup>1)</sup></b>						
Altbauten <sup>2)</sup>						
e+m Wohnlage	750	695	145	140	535.000	530.000
g+s Wohnlage	880	900	205	210	1.300.000	835.000
gesamt	810	785	175	170	895.000	825.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	790	760	145	140	575.000	620.000
g+s Wohnlage	825	835	180	180	1.100.000	1.110.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	715	740	160	175	740.000	710.000
g+s Wohnlage	760	780	160	200	925.000	1.100.000
gesamt	760	765	155	165	725.000	760.000
insgesamt	785	775	165	170	810.000	790.000
<b>Ostteil Berlins</b>						
Altbauten						
e+m Wohnlage	755	810	140	145	360.000	360.000
g+s Wohnlage	840	830	175	145	480.000	430.000
gesamt	760	815	145	145	370.000	370.000
Nachkriegsbauten	765	735	145	135	415.000	365.000
<b>Ostteil insgesamt</b>	785	790	145	140	385.000	370.000

<sup>1)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,  
g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

<sup>2)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

**B.3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke**

Die Preise sind 1998 insgesamt für Einfamiliendoppelhäuser im Westteil gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt annähernd konstant geblieben. Im Ostteil ist gegenüber 1997 dagegen eine erhebliche Preissteigerung von bis zu 32 % zu verzeichnen. Dies ist jedoch im wesentlichen auf die Preisentwicklung bei den Nachkriegsbauten zurückzuführen.

Für Einfamiliendoppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Geschossfläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis DM	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
<b>Westteil Berlins<sup>1)</sup></b>						
Altbauten <sup>2)</sup>						
e+m Wohnlage	440	470	115	115	405.000	380.000
g+s Wohnlage	430	410	160	175	700.000	755.000
gesamt	435	455	125	135	485.000	495.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	445	470	125	125	415.000	425.000
g+s Wohnlage	470	455	150	130	760.000	600.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	360	375	130	130	520.000	510.000
g+s Wohnlage	320	335	135	155	630.000	765.000
gesamt	380	400	130	130	525.000	530.000
insgesamt	400	420	130	130	510.000	520.000
<b>Ostteil Berlins</b>						
Altbauten	455	460	120	120	300.000	275.000
Nachkriegsbauten	385	320	105	140	365.000	475.000
insgesamt	440	365	120	135	310.000	410.000

<sup>1)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

    g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

<sup>2)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

### B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

1998 wurden auf diesem Teilmarkt wesentlich kleinere Objekte veräußert. Allein die durchschnittliche Grundstücksfläche war sowohl im Westteil als auch im Ostteil zwischen 75 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> (25% bis 60%) kleiner als im Vorjahr. Die Kaufpreise waren absolut gesehen zwar niedriger als im Vorjahr, aber der Faktor Kaufpreis / Grundstücksfläche zeigt deutliche Steigerungen bis zu 30 % an. Wegen der überwiegend höheren tatsächlichen GFZ von bis zu 0,55 gegenüber 0,4 ist der Quadratmeter Geschossfläche bei Reihenhäusern aber preiswerter geworden. Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		Geschossfläche m <sup>2</sup>		Kaufpreis DM	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
<b>Westteil Berlins<sup>1)</sup></b>						
Altbauten <sup>2)</sup>						
e+m Wohnlage	360	225	125	105	410.000	295.000
g+s Wohnlage	370	230	180	130	675.000	550.000
gesamt	365	230	155	120	545.000	400.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	345	245	120	110	410.000	355.000
g+s Wohnlage	375	255	130	130	770.000	560.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	340	245	135	135	555.000	490.000
g+s Wohnlage	315	240	135	135	740.000	525.000
gesamt	345	245	130	125	525.000	450.000
insgesamt	350	240	135	125	530.000	435.000
<b>Ostteil Berlins</b>						
Altbauten	325	255	140	105	220.000	235.000
Nachkriegsbauten	k.A.	240	k.A.	140	k.A.	430.000
insgesamt	325	250	140	135	220.000	410.000

<sup>k.A.:</sup> Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

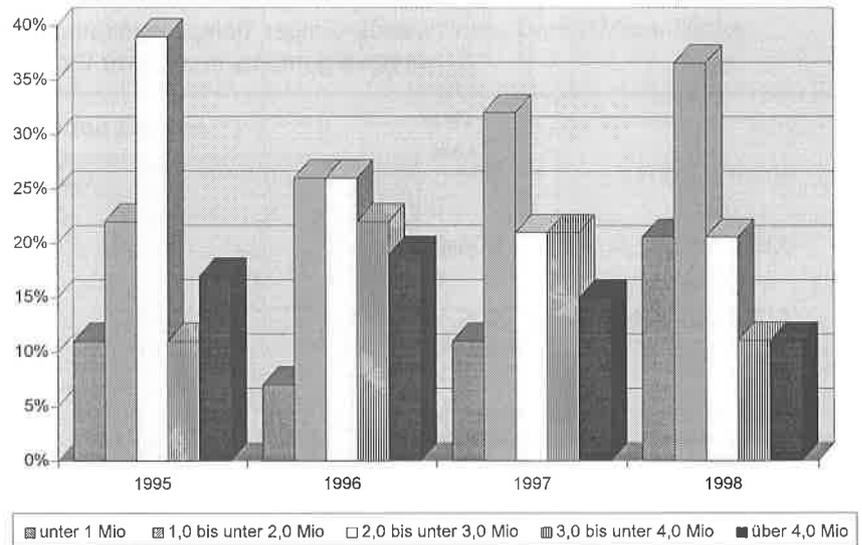
<sup>1)</sup> e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,  
g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

<sup>2)</sup> Gebäude der Baujahre vor 1949.

**B.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke**

Das Preisniveau auf diesem Teilmarkt zeigt ein deutliches Preisgefälle zwischen West und Ost. Im Einzelnen ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschossfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis DM
Westteil Berlins	1.900	460	2.720.000
Ostteil Berlins	1.500	500	950.000



**Abb. 9: Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise in % seit 1995 für Berlin**

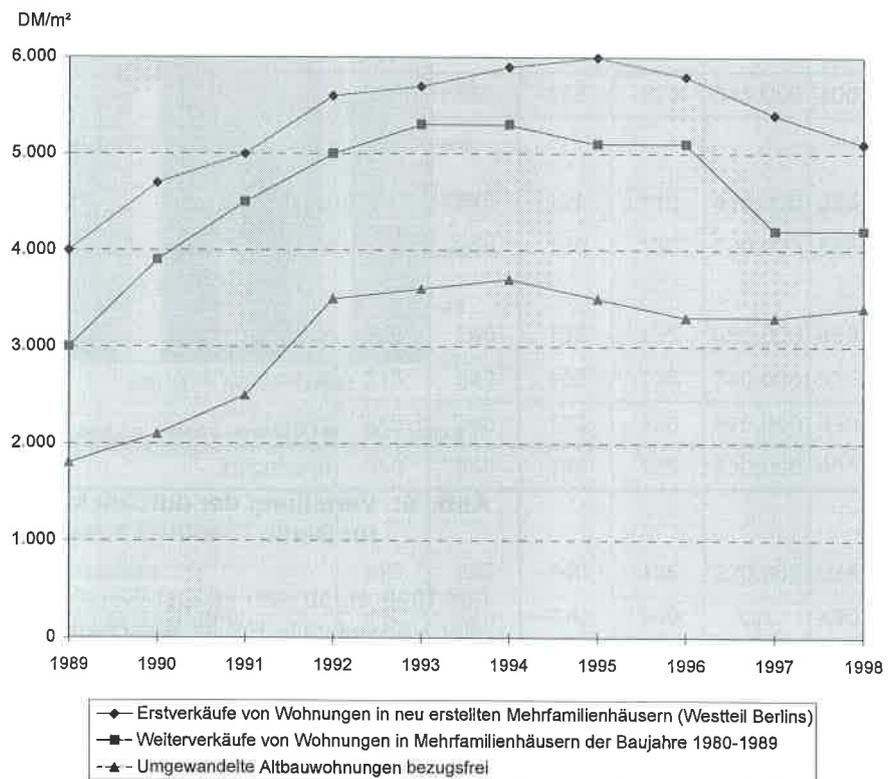
Für 1998 ergab sich im Ost-West-Vergleich, dass im Westteil in 62,7 % aller Verkaufsfälle Preise zwischen 1,0 und 3,0 Mio DM vereinbart wurden, während im Ostteil die Mehrzahl der Villengrundstücke (66 %) in dem Preissegment unter 1 MioDM veräußert wurden.

### B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Nach einer Phase großer Euphorie am Berliner Immobilienmarkt in den ersten Nachwendejahren sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 1994 allgemein rückläufig. Die Preisentwicklung im Berichtsjahr ist für einzelne Teilbereiche durchaus unterschiedlich zu beurteilen. In bestimmten Marktsegmenten zeigten sich die Preise stabil, in anderen war ein Preisrückgang bis etwa 10 % festzustellen. Teilmarktspezifisch geben die Tabellen in diesem Abschnitt Auskunft.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des 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 (vgl. A.4.3).

Die Grafik gibt eine Übersicht über die Entwicklung des mittleren Preisniveaus einiger beispielhaft ausgewählter wichtiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage innerhalb der letzten zehn Jahre.



**Abb. 10: Durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum in den Jahren 1989 bis 1998**

Nachfolgend werden die charakteristischen Preisspannen und das durchschnittliche Preisniveau als gerundete Mittelwerte der Kaufpreise wichtiger marktbildender Objektarten dargestellt. Bei den mit --- gekennzeichneten Teilmärkten wird wegen einer nur sehr geringen Umsatztätigkeit auf die Angabe eines Preisniveaus verzichtet.

#### 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. Aufgrund 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 neuerstellten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, die neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden. Die Kaufpreise für diese Art des Wohnungseigentums gaben im Berichtsjahr durchschnittlich um 5 %, in Einzelfällen bis zu 10 % nach.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	4.100 bis 6.500 5.000	3.700 bis 6.200 4.600
mittel	4.400 bis 6.800 5.400	4.000 bis 6.600 5.100
gut	4.900 bis 7.200 5.800	4.400 bis 6.800 <sup>1)</sup> 5.500
sehr gut	---	---
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	3.800 bis 6.300 4.800	3.500 bis 6.000 4.500
mittel	3.800 bis 6.300 4.800	3.600 bis 6.100 4.500
gut	4.200 bis 6.400 5.100	3.700 bis 6.200 4.700
sehr gut	---	---

<sup>1)</sup>Bei Objekten in hervorgehobenen City-Lagen bis 11.000 DM/m<sup>2</sup>

##### B.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen

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

Am Berliner Markt dominieren inzwischen deutlich die Verkäufe von Objekten in den einfachen und mittleren Wohnlagen im Ostteil der Stadt. Hier lagen die Preise bis zu 10 % unter denen des Vorjahres. Freistehende Einfamilienhäuser wurden kaum noch umgesetzt.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	4.600 bis 7.400 5.800	---
Doppelhaushälften	4.600 bis 6.800 5.500	4.500 bis 6.800 5.400
Reihenhäuser	4.400 bis 6.700 5.300	4.400 bis 6.800 5.400
<b>Ostteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	3.800 bis 6.800 5.000	---
Doppelhaushälften	3.900 bis 5.800 4.700	3.700 bis 5.100 4.300
Reihenhäuser	3.800 bis 5.500 4.600	3.400 bis 4.900 4.100

#### B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

Neu errichtetes Wohnungseigentum, das im Ostteil Berlins erst seit etwa 1992/93 entsteht, wird erfahrungsgemäß nur in wenigen Fällen schon in den ersten Jahren weiterverkauft. Erstmals konnten aufgrund des Kaufpreismaterials für diese Objektart in den einfachen und mittleren Wohnlagen der östlichen Stadthälfte Preisspannen ermittelt werden.

Wohnungen dieser Objektgruppe erzielen am Markt in der Regel höhere Kaufpreise als vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. B.4.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte sowie im unmittelbaren Wohnumfeld dürfte in gewissem Umfang auch die Höhe der im Rahmen der Objektverwaltung 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. zum Ausdruck, daß sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte der Zeitgeschmack, z. B. in der Grundrißgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen, wandelt.

Die Kaufpreise werden erheblich durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen beeinflusst. So sind zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage Preisunterschiede bis zu 30 % festzustellen. Der weit überwiegende Teil der Weiterverkäufe erfolgt jedoch bezugsfrei.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau der letzten beiden Jahre, das sich bei dieser Objektgruppe im Berichtsjahr weitgehend stabil zeigte.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	1997	1998	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	---	---	2.200 bis 3.800 2.900	1.800 bis 3.900 2.800
mittel	2.000 bis 3.800 2.800	2.300 bis 4.200 3.100	2.400 bis 4.400 3.200	2.400 bis 4.400 3.200
gut	2.400 bis 4.500 3.300	2.200 bis 4.500 3.500	2.700 bis 4.700 3.700	2.600 bis 4.700 3.600
sehr gut	2.900 bis 5.000 3.800	2.800 bis 5.000 3.900	3.100 bis 6.300 4.400	3.000 bis 5.800 4.100

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	1997	1998	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	2.400 bis 4.000 3.100	2.200 bis 4.000 3.000	3.200 bis 4.500 3.900	3.200 bis 4.500 3.900
mittel	2.600 bis 5.000 3.700	2.600 bis 5.000 3.500	3.500 bis 5.300 4.200	3.500 bis 5.000 4.200
gut	2.700 bis 5.900 4.200	2.700 bis 5.700 4.100	4.200 bis 6.400 4.700	4.100 bis 6.700 4.800
sehr gut	3.800 bis 6.800 5.300	3.700 bis 6.600 <sup>1)</sup> 4.900	4.500 bis 6.900 5.800	4.500 bis 6.900 5.800

<sup>1)</sup> In Spitzenlagen bis etwa 9.000 DM.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 1996, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Baujahre 1990 bis 1996	
	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	3.300 bis 5.900 4.800	3.300 bis 5.700 4.500
mittel	3.700 bis 5.900 4.800	3.700 bis 5.800 4.600
gut	4.300 bis 6.500 5.200	4.300 bis 6.700 <sup>1)</sup> 5.300
sehr gut	4.500 bis 7.000 5.900	4.500 bis 7.000 5.900
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	---	2.700 bis 5.800 4.600
mittel	---	3.700 bis 6.000 4.600

<sup>1)</sup> In einzelnen Fällen bis 9.800 DM.

**B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen**

Weiterveräußerte Eigenheime in Form des Wohnungseigentums waren in der Regel nicht älter als 20 Jahre und wurden fast ausnahmslos bezugsfrei übergeben. Die Verkäufe wurden in der Mehrzahl in einfachen und mittleren, zum Teil aber auch in guten Wohnlagen getätigt. Die gestiegene Zahl veräußerter Eigenheime in guten Wohnlagen führte zu einer Anhebung der oberen Spannenwerte. Ungeachtet einiger Reihenhäuser in sehr guten Wohnlagen mit Preisen bis zu etwa 11.000 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche lassen sich folgende Preisspannen ableiten:

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	4.400 bis 6.900 5.600	4.500 bis 7.400 5.800
Doppelhaushälften	4.200 bis 6.500 5.200	4.200 bis 7.000 5.500
Reihenhäuser	4.000 bis 6.600 5.300	3.800 bis 6.800 5.300

### B.4.3 Umgewandeltes Wohnungseigentum

Hierbei handelt es sich um Wohnungseigentum, das durch die Umwandlung ehemaliger Miet- in Eigentumswohnungen begründet worden ist.

#### B.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

In den letzten Jahren sind auch im Ostteil der Stadt verstärkt Altbauobjekte in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Während die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 1998 mit ca. 18.500 (Ost) und 20.000 (West) in beiden Stadthälften etwa gleich hoch lag, fiel der Umsatzanteil an der Gesamtzahl der Verkäufe von Altbauwohnungen im Ostteil mit 25 % doch noch deutlich geringer aus. Die Preise wiesen allerdings keine markanten Unterschiede zu denen im Westteil auf.

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit ausgewiesen. Insbesondere bei Objekten in sehr guten Wohnlagen, bei denen der Erwerb zur Eigennutzung im Vordergrund steht, ergeben sich markante Preisunterschiede. Vermietete Wohnungen sind in diesen Lagen in der Regel nur zu einem deutlich günstigeren Preis absetzbar. Der Preisnachlaß liegt im Schnitt bei 20%.

Die Kaufpreise bei sog. Mieterkäufen liegen fast ausnahmslos innerhalb der Preisspannen für vermietete Wohnungen und werden nicht gesondert aufgeführt.

Dieser Teilmarkt erwies sich 1998 als weitgehend preisstabil. Vermietete Eigentumswohnungen des Altbaubestandes waren - wie im Vorjahr - offensichtlich gefragt. Beim Preisniveau war hier in allen Wohnlagen vornehmlich für Objekte in den oberen Preisbereichen ein Preisanstieg von durchschnittlich über 10 % zu verzeichnen.

Für den Teilmarkt der **vor 1950 errichteten Gebäude** stellt sich das Preisniveau der beiden letzten Jahre wie folgt dar:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten den Baujahre vor 1950				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1997		1998	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>				
einfach	1.100 bis 3.500 2.300	1.400 bis 4.200 2.800	1.100 bis 4.300 2.700	1.400 bis 4.700 2.900
mittel	1.500 bis 3.500 2.500	1.900 bis 4.600 3.300	1.500 bis 4.300 3.000	1.900 bis 4.800 3.400
gut	1.500 bis 4.200 2.700	2.100 bis 5.400 3.600	1.700 bis 4.500 2.900	1.900 bis 5.400 <sup>1)</sup> 3.400
sehr gut	1.800 bis 4.500 3.300	3.000 bis 6.000 4.100	2.000 bis 4.800 3.400	3.000 bis 5.800 4.200

<sup>1)</sup> In Einzelfällen bis 10.000 DM.

Die nachfolgenden Objektgruppen des umgewandelten sozialen, des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt. Hier ließen sich folgende Preisspannen ableiten:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1997		1998	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	1.500 bis 3.100 2.300	2.000 bis 4.000 2.900	1.500 bis 3.400 2.500	1.900 bis 4.000 2.700
mittel	1.600 bis 3.300 2.400	2.100 bis 4.300 3.100	1.500 bis 3.500 2.500	1.900 bis 4.300 2.900
gut	1.700 bis 3.700 2.500	2.400 bis 4.700 3.400	1.700 bis 3.700 2.600	2.200 bis 4.500 3.200
sehr gut	2.100 bis 4.000 2.800	2.700 bis 5.100 3.600	2.000 bis 4.000 2.800	2.700 bis 5.000 3.500

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1997		1998	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	2.100 bis 3.700 2.800	2.300 bis 4.200 3.100	2.100 bis 3.400 2.700	2.200 bis 4.000 2.900
mittel	2.400 bis 4.100 3.200	2.600 bis 4.900 3.600	2.400 bis 3.900 3.100	2.600 bis 4.500 3.400
gut	2.800 bis 4.600 3.400	2.800 bis 5.400 4.000	2.500 bis 4.500 3.100	2.700 bis 5.400 3.800
sehr gut	3.000 bis 4.700 3.700	3.300 bis 6.200 4.700	2.900 bis 4.700 3.600	3.100 bis 6.200 4.500

Im Ostteil sind nahezu alle in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit in Betonplattenbauweise errichtet worden. Sie waren fast ausnahmslos der einfachen und mittleren Wohnlage zuzurechnen. Lagebedingte Preisunterschiede ließen sich nicht ableiten. Die vorliegenden Kaufpreise betrafen in der überwiegenden Zahl Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre seit etwa 1970)		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach und mittel	1.500 bis 2.600 2.000	1.500 bis 2.600 <sup>1)</sup> 2.000

<sup>1)</sup> In zentraler Stadtlage bis etwa 3.800 DM.

#### B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

In Wohnungseigentum umgewandelte Eigenheime sind nach Bauart und Nutzung Einfamilienhäuser die vor der Umwandlung vornehmlich als Mietwohnobjekte in Siedlungen der 20er und 30er Jahre im Bestand von Wohnungsbaugesellschaften standen. Ein Anteil stammt auch aus Privatbestand und ist meist im Rahmen von Ergänzungsbebauungen auf dem Grundstück mangels Realteilung in Wohnungseigentum umgewandelt worden.

Im Gegensatz zu den in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch Bauträger neu erstellten und erstmals veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (Kaufeigenheimen) bzw. dem Weiterverkauf dieser Objekte (vgl. B.4.1.2 und B.4.2.2) haben umgewandelte Eigenheime bisher nur einen geringen Marktanteil erlangt.

Die umgesetzten Objekte lagen fast ausschließlich im Westteil der Stadt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhäuser) ließ sich anhand der relativ geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Signifikanten Einfluß hatte allerdings das Baualter.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Baujahre	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
<b>Westteil Berlins</b>		
Altbauten bis 1918	---	---
Zwischenkriegs- bauten 1919 - 1948	3.100 bis 5.300 4.000	2.900 bis 5.000 3.600
Nachkriegsbauten ab 1949	3.300 bis 6.000 4.800	3.100 bis 5.900 4.500

#### B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum B.4.4.1 Wohnungen in ausge- bauten Dachräumen

Die Kaufpreise für Wohnungen in ausgebauten Dachräumen weisen aufgrund der Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen eine starke Streuung auf. Sie weichen nicht nur aufgrund des sehr unterschiedlichen Aufwandes beim Grundausbau, sondern auch im Ausstattungsstandard und damit in den Herstellungskosten erheblich voneinander ab. Zu dem uneinheitlichen Preisbild tragen darüber hinaus auch die sehr verschiedenartigen, von standardmäßigen bis zu überaus attraktiven Grundrißgestaltungen beim Dachgeschoßausbau bei.

Unabhängig vom eigentlichen Baualter der Gebäude wurden für die meist bezugsfreien Dachraumwohnungen - weitestgehend erst seit Mitte der 80er Jahre ausgebaut - in den letzten beiden Jahren Kaufpreise in den dargestellten Preisbereichen erzielt:

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Verkauf	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
<b>Berlin</b>		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	3.300 bis 6.200 4.500	2.900 bis 5.700 <sup>1)</sup> 4.100
Spätere Weiterverkäufe	2.900 bis 5.900 4.000	2.300 bis 5.500 3.700

<sup>1)</sup> In Einzelfällen bis 9.400 DM.

Die Preise für 1998 lagen weitgehend in einfachen und mittleren Lagen im Westteil der Stadt, in guten und sehr guten Wohnlagen waren Preise bis 7.600 DM/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

**B.4.4.2 Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern**

Wohnungseigentum 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 zwar meist der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern, doch ist die Nutzung der Wohnungen auch nicht unmittelbar mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Aus der Anordnung der Wohnungen übereinander und aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Hause ergeben sich gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses mehr oder minder große Einschränkungen. Daran ändert die beispielsweise in vielen Fällen vereinbarte Gartennutzung nur wenig.

Als wenig preisrelevant zeigten sich grundsätzlich das Baualter und der Umstand, ob es sich um eine umgewandelte oder um eine bereits als Wohnungseigentum errichtete Wohnung handelt. Allerdings waren Eigentumswohnungen jüngeren Baualters, die bereits als Wohnungseigentum errichtet worden waren, 1998 eher im oberen Preisbereich über 4.000 DM je m<sup>2</sup> anzutreffen. Auch Wohnungen im Erdgeschoß tendierten eher in den oberen Preisbereich.

In den sehr guten Wohnlagen waren kaum Objekte am Markt. Auch Verkäufe neu erstellter und erstmals veräußerter Wohnungen dieses Marktsegmentes fehlten.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1997	1998
einfach bis gut	3.100 bis 5.800 4.200	2.800 bis 6.000 4.200

### B.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum am Immobilienmarkt nur von untergeordneter Bedeutung. Dieser Immobilienteilmarkt ist gekennzeichnet durch verhältnismäßig geringe Verkaufszahlen bei marktüblich großen Streuungsbreiten der Kaufpreise.

#### Unausgebauter Dachraum

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die Streuungsbreite der für dieses Sondereigentum gezahlten Kaufpreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ist erheblich. 1998 wurden Quadratmeterpreise zwischen 600 DM/m<sup>2</sup> und 1.100 DM/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche erzielt.

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 Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche und die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes, eine vorhandene Aufzugsanlage, sowie der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.) sein. Mitunter waren in den Kaufpreisen bereits die Kosten der Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung enthalten.

#### Garagen

Einzelgaragen und Stellplätze in Sammelgaragen wurden 1998 (1997) je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude zu Kaufpreisen zwischen 15.000 DM und 30.000 DM (10.000 DM und 30.000 DM) veräußert. In zentralen Stadtlagen wurden vereinzelt Garagenpreise bis 40.000 DM (40.000 DM) registriert.

Bei offenen Stellplätzen lagen die Kaufpreise zwischen 5.000 DM und 15.000 DM.

#### Keller

Kellerflächen als selbständiges Teileigentum sind eher marktunüblich und wurden dementsprechend kaum veräußert. Die wenigen vorliegenden Kaufpreise lagen 1998 (1997) je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit zwischen 200 DM und 900 DM (250 DM und 900 DM) je Quadratmeter Nutzfläche. Die Keller wiesen Flächen zwischen 10 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> auf. Kleinere Objekte waren eher im oberen Preisbereich angesiedelt.

Eine Abhängigkeit der Preise vom Baualter der Gebäude war nicht erkennbar. Relevantes Preiskriterium dürften die Nutzungsmöglichkeiten sein, die der Raum bietet.

#### Läden

Die Kaufpreise für Ladenflächen lagen 1998 (1997) überwiegend zwischen etwa 1.700 DM und 5.800 DM (2.000 DM und 6.000 DM) je Quadratmeter Nutzfläche. Es bestanden gewisse Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt. So bewegten sich die Ladenpreise in der Regel zwischen 100 % und 150 % (100 % und 200 %) der Wohnungspreise. Bei offenbar nur schwer absetzbaren Ladenflächen ließen sich in Einzelfällen nur Kaufpreise noch unter dem Preisniveau der Wohnungen erzielen.

#### Büroflächen

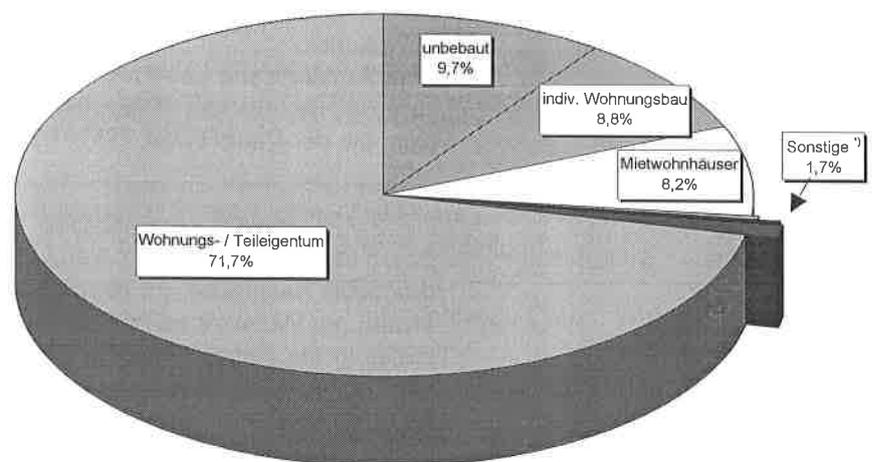
Büroflächen und Praxisräume erzielten 1998 (1997) Kaufpreise in einer Spanne zwischen etwa 2.000 DM und 5.000 DM (1.700 DM und 4.400 DM) je Quadratmeter Nutzfläche. Bei Neubauten der letzten Jahre lagen die Preise im oberen Spannenbereich ab 3.500 DM.

**C Jahresumsätze 1998 und die Entwicklung in den letzten Jahren**

Der Umsatz 1998 auf dem Berliner Grundstücksmarkt kann mit starker Umsatzsteigerung bei mäßigem bis deutlichem Preisrückgang charakterisiert werden.

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden Westteil / Ostteil	Geldumsatz in MioDM	Flächenumsatz in ha
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	2.967 836 / 2.131	1.915	443,8
<b>Bebaute Grundstücke</b>	5.680 2.526 / 3.154	12.555	846
Davon:			
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.681	1.657	219,3
Mehrfamilienhäuser	2.504	8.210	257,2
Büro-/Geschäftshäuser	104	857	26,5
Gewerbe-/Industrieobjekte	68	322	72,4
Sonstige	323	1.510	30,4
<b>Wohnungs- / Teileigentum</b>	21.920 10.648 / 11.272	5.004	--
<b>Gesamtumsatz</b>	30.567	19.475	1.289,8

Mehr als zwei Drittel (72%) aller Beurkundungen bezogen sich auf die Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum. Beim Geldumsatz lag der Anteil dieses Teilmarktes allerdings nur bei 26 %.



<sup>1)</sup> Sonstige : Büro- und Geschäftshäuser=0,3% / GE/GI-Objekte=0,2% und sonstige Grundstücke =1,1%

**Abb. 11: Umsatzanteil der Urkunden nach Teilmärkten in 1998**

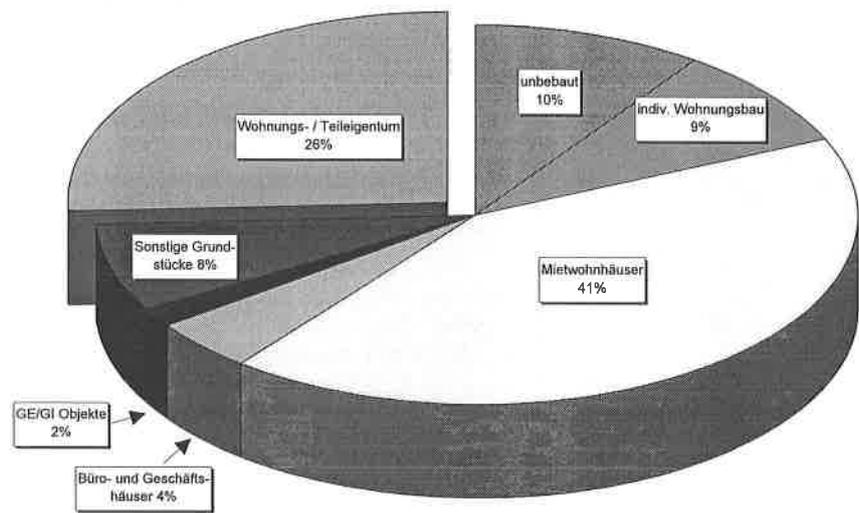


Abb. 12: Geldumsatz nach Teilmärkten in 1998

### C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1998 insgesamt

**30.567 Urkunden** (1997: 18.266)

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 Immobilitätsaustausch 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.

Bezirk	Anzahl der Urkunden 1998											
	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	11	0%	2%	42	1%	7%	584	3%	100%	584	2%	109%
Wedding	3	0%	1%	63	1%	21%	306	1%	100%	306	1%	122%
Kreuzberg	9	0%	2%	112	2%	22%	501	2%	100%	501	2%	124%
Charlottenburg	18	1%	1%	135	2%	11%	1.264	6%	100%	1.264	4%	112%
Spandau	237	8%	20%	296	5%	25%	1.174	5%	100%	1.174	4%	145%
Wilmersdorf	20	1%	2%	115	2%	10%	1.210	6%	100%	1.210	4%	111%
Zehlendorf	57	2%	11%	258	5%	51%	502	2%	100%	502	2%	163%
Schöneberg	6	0%	1%	89	2%	9%	1.005	5%	100%	1.005	3%	109%
Steglitz	55	2%	5%	276	5%	24%	1.133	5%	100%	1.133	4%	129%
Tempelhof	75	3%	10%	298	5%	41%	727	3%	100%	727	2%	151%
Neukölln	180	6%	13%	403	7%	29%	1.369	6%	100%	1.369	4%	143%
Reinickendorf	165	6%	19%	439	8%	50%	873	4%	100%	873	3%	169%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>836</b>	<b>28%</b>	<b>6%</b>	<b>2.526</b>	<b>44%</b>	<b>18%</b>	<b>10.648</b>	<b>49%</b>	<b>76%</b>	<b>14.010</b>	<b>46%</b>	<b>100%</b>
Mitte	98	3%	6%	441	8%	27%	1.663	8%	100%	1.663	5%	132%
Prenzlauer Berg	30	1%	2%	353	6%	22%	1.616	7%	100%	1.616	5%	124%
Friedrichshain	20	1%	1%	288	5%	21%	1.376	6%	100%	1.376	5%	122%
Treptow	285	10%	15%	351	6%	18%	1.955	9%	100%	1.955	6%	133%
Köpenick	336	11%	56%	414	7%	69%	601	3%	100%	601	2%	225%
Lichtenberg	28	1%	6%	203	4%	45%	452	2%	100%	452	1%	151%
Weißensee	234	8%	50%	200	4%	43%	468	2%	100%	468	2%	193%
Pankow	331	11%	19%	380	7%	22%	1.703	8%	100%	1.703	6%	142%
Marzahn	231	8%	87%	126	2%	47%	267	1%	100%	267	1%	234%
Hohenschönhausen	82	3%	13%	160	3%	25%	643	3%	100%	643	2%	138%
Hellersdorf	456	15%	86%	238	4%	45%	528	2%	100%	528	2%	231%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>2.131</b>	<b>72%</b>	<b>13%</b>	<b>3.154</b>	<b>56%</b>	<b>19%</b>	<b>11.272</b>	<b>51%</b>	<b>68%</b>	<b>16.557</b>	<b>54%</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>2.967</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>	<b>5.680</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>21.920</b>	<b>100%</b>	<b>72%</b>	<b>30.567</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Mehr als 72% der 1998 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins. Auch bei den bebauten Grundstücken wurden im Ostteil mit rd. 56% des Gesamtumsatzes mehr Verkäufe als im Westteil getätigt.

Im Westteil der Stadt wurden wie seit Jahren weitaus mehr bebaute als unbebaute Grundstücke veräußert. Auch im Ostteil wurden 1998 mit rd. 60 % des Gesamtumsatzes wieder mehr bebaute Grundstücke als im Vorjahr veräußert.

Auffallend ist der seit Jahren bestehende 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 gebildet worden. Gering ist dagegen im Westteil nach wie vor der Anteil in den einfacheren Innenstadtlagen, insbesondere in den Bezirken Tiergarten und Kreuzberg.

In den vergangenen Jahren hatte das Wohnungs- und Teileigentum im Ostteil kräftig an Marktanteilen zugewonnen, so daß 1998 in beiden Stadthälften annähernd gleiche Verkaufszahlen registriert wurden. Der Umsatzschwerpunkt lag neben den Innenstadtbzirken (Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain) in den Bezirken Treptow und Pankow.

## C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1998 insgesamt

**1.289,8 ha** (1997: 1.051,4 ha).

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

Nach dem Spitzenumsätzen in den Jahren 1991, 1993 und 1996 sowie dem Umsatzeinbruch 1997 war 1998 noch ein weiterer Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Die Absolutzahlen von 1996 wurden 1998 noch einmal übertroffen, wobei der Zuwachs allein aus der Verdopplung des Umsatzes bei den bebauten Grundstücken resultiert.

In der 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 1998 auf eine zuvor noch nie erreichte Größenordnung von fast 1.300 ha. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke, der in den 80er Jahren gemittelt etwa 33 % 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.

Bezirk	Flächenumsatz 1998								
	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	3,06	1%	24%	9,73	1%	76%	12,8	1%	100%
Wedding	0,36	0%	5%	7,01	1%	95%	7,4	1%	100%
Kreuzberg	3,01	1%	23%	9,97	1%	77%	13,0	1%	100%
Charlottenburg	4,50	1%	14%	27,12	3%	86%	31,6	2%	100%
Spandau	49,91	11%	49%	51,31	6%	51%	101,2	8%	100%
Wilmersdorf	3,88	1%	17%	18,63	2%	83%	22,5	2%	100%
Zehlendorf	14,59	3%	27%	40,36	5%	73%	55,0	4%	100%
Schöneberg	0,56	0%	4%	11,93	1%	96%	12,5	1%	100%
Steglitz	5,51	1%	14%	35,25	4%	86%	40,8	3%	100%
Tempelhof	13,87	3%	23%	46,67	6%	77%	60,5	5%	100%
Neukölln	23,87	5%	36%	43,26	5%	64%	67,1	5%	100%
Reinickendorf	19,14	4%	26%	53,90	6%	74%	73,0	6%	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>142,2</b>	<b>32%</b>	<b>29%</b>	<b>355,14</b>	<b>42%</b>	<b>71%</b>	<b>497,4</b>	<b>39%</b>	<b>100%</b>
Mitte	10,70	2%	19%	46,99	6%	81%	57,7	4%	100%
Prenzlauer Berg	4,24	1%	10%	37,14	4%	90%	41,4	3%	100%
Friedrichshain	5,70	1%	12%	40,24	5%	88%	45,9	4%	100%
Treptow	44,38	10%	37%	74,29	9%	63%	118,7	9%	100%
Köpenick	38,93	9%	41%	55,58	7%	59%	94,5	7%	100%
Lichtenberg	4,47	1%	10%	40,50	5%	90%	45,0	3%	100%
Weißensee	26,04	6%	50%	25,88	3%	50%	51,9	4%	100%
Pankow	48,07	11%	52%	44,87	5%	48%	92,9	7%	100%
Marzahn	47,26	11%	60%	31,50	4%	40%	78,8	6%	100%
Hohenschönhausen	21,55	5%	42%	30,02	4%	58%	51,6	4%	100%
Hellersdorf	50,26	11%	44%	63,80	8%	56%	114,1	9%	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>301,6</b>	<b>68%</b>	<b>38%</b>	<b>490,81</b>	<b>58%</b>	<b>62%</b>	<b>792,4</b>	<b>61%</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>443,8</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>	<b>845,95</b>	<b>100%</b>	<b>66%</b>	<b>1289,8</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin betrug im Jahre 1998

**rd. 19,48 Mrd. DM** (1997: 12,04 Mrd. DM).

Die aus dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum eingeflossenen Geldumsätze sind gerundete Ergebnisse einer Hochrechnung.

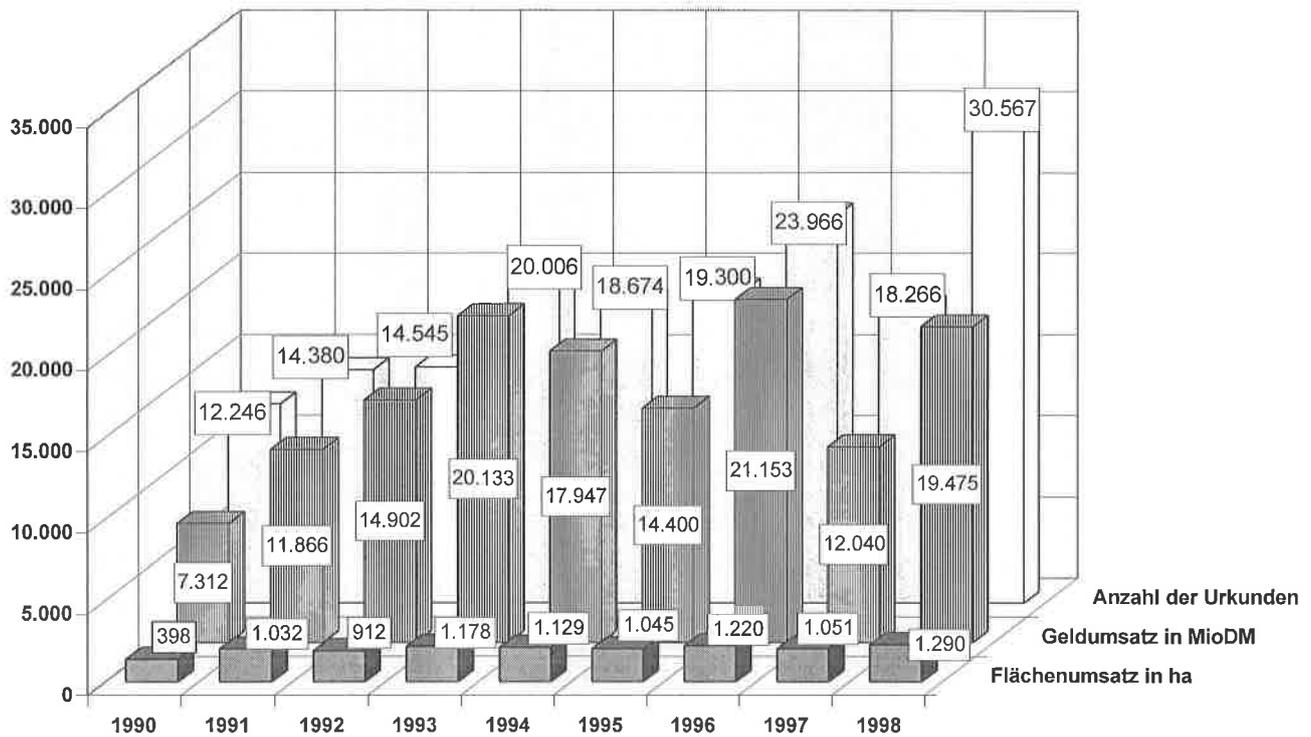
Beachtlich ist der geringere Geldumsatz bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise, der insbesondere durch den Rückgang der Verkaufszahlen in hochwertigen Innenstadtlagen bedingt ist. Bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken liegt die Ursache im verringerten Flächenumsatz, aber auch im zurückgegangenen 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 1998								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	89,19	5%	22%	313,67	2%	78%	402,86	3%	100%
Wedding	3,45	0%	2%	142,30	1%	98%	145,75	1%	100%
Kreuzberg	18,26	1%	5%	350,01	3%	95%	368,26	3%	100%
Charlottenburg	80,00	4%	9%	847,30	7%	91%	927,30	6%	100%
Spandau	158,47	8%	27%	435,52	3%	73%	593,98	4%	100%
Wilmersdorf	54,42	3%	10%	502,46	4%	90%	556,89	4%	100%
Zehlendorf	131,24	7%	20%	511,52	4%	80%	642,76	4%	100%
Schöneberg	35,30	2%	9%	367,26	3%	91%	402,56	3%	100%
Steglitz	54,45	3%	11%	455,82	4%	89%	510,27	4%	100%
Tempelhof	59,52	3%	12%	425,97	3%	88%	485,49	3%	100%
Neukölln	67,76	4%	11%	566,64	5%	89%	634,40	4%	100%
Reinickendorf	79,82	4%	16%	425,34	3%	84%	505,15	3%	100%
Westteil Berlins	831,88	43%	13%	5.343,80	43%	87%	6.175,68	43%	100%
Mitte	369,33	19%	15%	2.049,26	16%	85%	2.418,58	17%	100%
Prenzlauer Berg	39,90	2%	4%	864,86	7%	96%	904,76	6%	100%
Friedrichshain	36,61	2%	4%	869,84	7%	96%	906,44	6%	100%
Treptow	85,66	4%	12%	614,72	5%	88%	700,38	5%	100%
Köpenick	89,32	5%	16%	471,34	4%	84%	560,66	4%	100%
Lichtenberg	15,65	1%	2%	631,34	5%	98%	646,99	4%	100%
Weißensee	67,66	4%	25%	202,09	2%	75%	269,75	2%	100%
Pankow	120,60	6%	20%	488,40	4%	80%	609,00	4%	100%
Marzahn	105,45	6%	27%	285,16	2%	73%	390,61	3%	100%
Hohenschönhausen	40,11	2%	11%	324,48	3%	89%	364,59	3%	100%
Hellersdorf	113,04	6%	22%	410,12	3%	78%	523,15	4%	100%
Ostteil Berlins	1.083,32	57%	13%	7.211,59	57%	87%	8.294,91	57%	100%
<b>Berlin</b>	<b>1.915,20</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>	<b>12.555,39</b>	<b>100%</b>	<b>87%</b>	<b>14.470,59</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**C.4 Darstellung der Umsatzentwicklung**

1998 war in allen Teilmärkten eine Umsatzsteigerung festzustellen. Diese, zum Teil erheblichen Umsatzsteigerungen, sind bei langjähriger Betrachtung jedoch zu relativieren.



**Abb. 13: Umsatzentwicklung seit 1990**

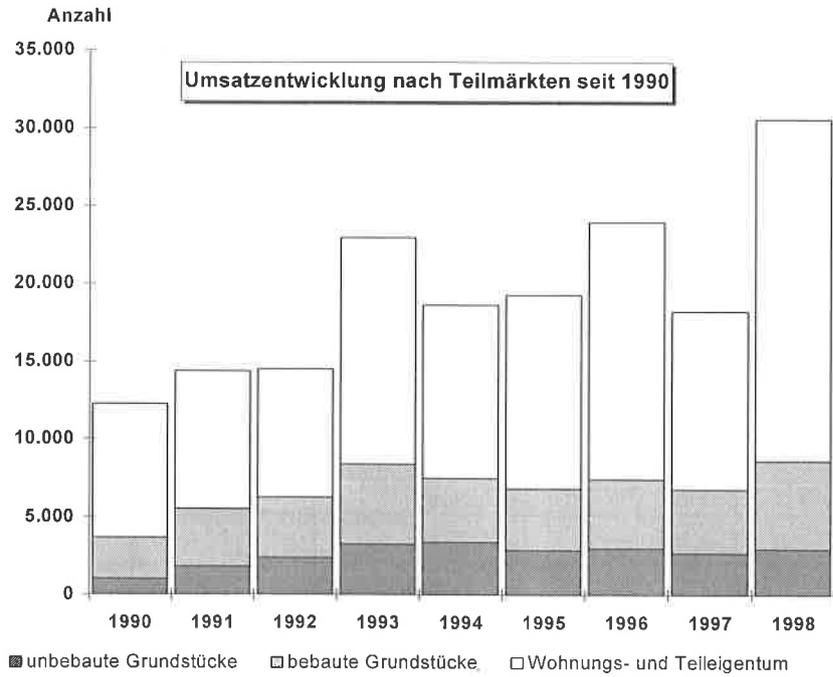
Während 1990 ein Geldumsatz in Höhe von mehr als 7 Milliarden DM zu verzeichnen war, wurde 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs von 60 % binnen Jahresfrist eine Summe von fast 12 Milliarden DM erreicht.

1992 wurden bei einer Steigerung von 25 % knapp 15 Milliarden DM Umsatz errechnet, der 1993 um weitere 35 % auf über 20 Milliarden DM, dem bisherigen Spitzenwert 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.

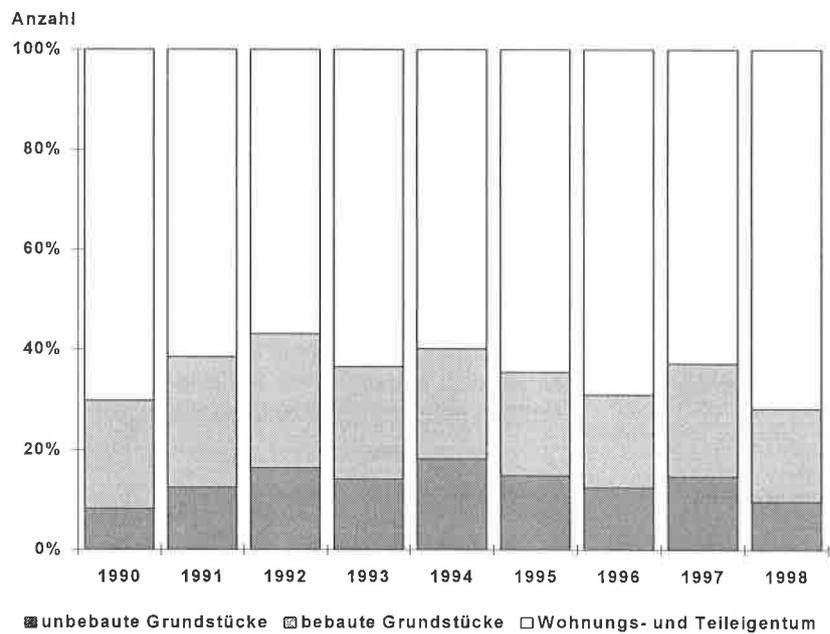
Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996 wurden 1997 vom Markt zurückgenommen. Die nur vorübergehenden Steigerungen waren auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurück zu führen.

1998 war der gleiche Effekt zu verzeichnen. Erneut führten Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, sowie geänderte Förderbedingungen zu einer Umsatzsteigerung bei der Anzahl der Urkunden.

Die langjährige Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den Zeitraum seit 1990 in Abb. 10 dargestellt. Abb. 11 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.



**Abb. 14: Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden**



**Abb. 15: Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden**

In der folgenden Übersicht werden die Umsätze 1998 denen des Jahres 1997 gegenübergestellt.

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioD M	%
<b>1997</b>						
unbebaute Grundstücke	2.696	14,8%	445,6	42,4%	1.811	15,0%
bebaute Grundstücke	4.114	22,5%	605,8	57,6%	7.403	61,5%
Wohnungs- und Teileigentum	11.456	62,7%		0,0%	2.826	23,5%
<b>insgesamt</b>	<b>18.266</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.051,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.040</b>	<b>100,0%</b>
<b>1998</b>						
unbebaute Grundstücke	2.967	9,7%	443,8	34,4%	1.915	9,8%
bebaute Grundstücke	5.680	18,6%	846,0	65,6%	12.555	64,5%
Wohnungs- und Teileigentum	21.920	71,7%			5.004	25,7%
<b>insgesamt</b>	<b>30.567</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.289,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>19.475</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderungen 1997/1998</b>						
unbebaute Grundstücke	271	10,1%	-1,8	-0,4%	104	5,7%
bebaute Grundstücke	1.566	38,1%	240,1	39,6%	5.153	69,6%
Wohnungs- und Teileigentum	10.464	91,3%			2.178	77,1%
<b>insgesamt</b>	<b>12.301</b>	<b>67,3%</b>	<b>238,4</b>	<b>22,7%</b>	<b>7.435</b>	<b>61,8%</b>

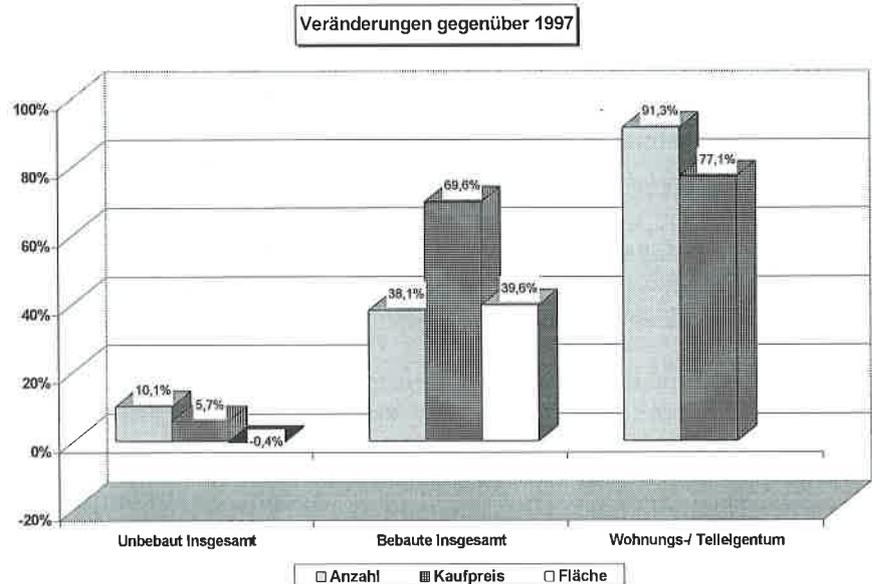


Abb. 16: Umsatzentwicklung 1998, Änderungen gegenüber 1997

## D Ausblick

Seit 1993/1994 gehen die Immobilienpreise in Berlin überwiegend zurück. Auch der Geldumsatz, bei den Grundstücken zudem die Anzahl der Urkunden waren tendenziell rückläufig. Die bislang vorliegenden Umsatzzahlen des 1. Quartals 1999 bestätigen die genannten Tendenzen.

Umsatz	1. Quartal 1998		1. Quartal 1999		1/98 zu 1/99	
	Anzahl	MioDM	Anzahl	MioDM	Anzahl	MioDM
individueller Wohnungsbau	585	344,75	536	308,70	-8,4%	-10,5%
Mietwohnhäuser	380	850,95	261	468,93	-31,3%	-44,9%
Büro- und Geschäftshäuser	21	203,91	5	31,09	-76,2%	-84,8%
GE / GI-Objekte	11	15,35	10	44,36	-9,1%	189,0%
Sonstige Grundstücke	39	124,97	84	251,77	115,4%	101,5%
<b>bebaute Grundstücke insgesamt:</b>	<b>1.036</b>	<b>1.539,93</b>	<b>896</b>	<b>1.104,85</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-28,3%</b>
unbebaute Grundstücke	684	232,85	521	277,61	-23,8%	19,2%
<b>insgesamt:</b>	<b>1.720</b>	<b>1.772,78</b>	<b>1.417</b>	<b>1.382,46</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-22,0%</b>

Insgesamt wird für das Jahr 1999 für Bauland noch einmal ein Preisrückgang erwartet. Nur auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist mit gleichbleibenden Preisen zu rechnen. Auch der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wird aller Voraussicht nach bei dem Preisniveau nur geringen Einbußen erfahren.

Die Ergebnisse einer Befragung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Prognose für das 1. Halbjahr 1999 im Zusammenhang mit der Umfrage des Deutschen Städtetages ergab das nachfolgend tabellarisch dargestellte Ergebnis:

1. Halbjahr 1999	Umsätze		Preise	
	Westteil	Ostteil	Westteil	Ostteil
<b>Unbebaute Grundstücke:</b>				
• Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	⇒	⇒	↘
• Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	↓	↓	↘	↘
• Bauland - Kerngebiete	⇒	⇒	⇒	↘
• Gewerbebauland	↓	↓	↘	↘

⇒ stagnierend ± 0%    ↓ fallend < - 5%    ↑ steigend > 5%    ↗ lt steigend bis 5%    ↘ lt fallend bis -5%

## 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		
2,2	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 Geschosßflächenzahl (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	-	<b>Neubauten</b>
10	90	90	-	<b>Normalausstattung:</b> ZH, Bäder, Warmwasser, Personenaufzug
20	80	80	-	
30	70	70	60	
40	60	60	50	
50	50	50	40	<b>Zwischenkriegsbauten</b>
60	45	40	35	<b>Normalausstattung:</b> OH, IT, Bäder <b>Zuschlag 5 Jahre:</b> ZH
70	40	35	30	
75	40	35	30	
80	35	30	25	
85	35	30	25	<b>Altbauten</b>
90	30	25	20	<b>Normalausstattung:</b> OH, IT, ggf. tlw. PT
95	30	25	20	
100	25	20	15	<b>Zuschlag 5 Jahre:</b> ZH oder Bäder
105	25	20	15	
110	25	20	15	<b>Zuschlag 10 Jahre:</b> ZH und Bäder
115	25	20	15	
120	20	15	10	<b>Abschlag 5 Jahre:</b> nur PT  ZH: Zentralheizung OH: Ofenheizung IT: Innentoilette PT: Podesttoilette
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, Segnitz, 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).

**Zahendarstellung**

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

<sup>1)</sup> in DM/m<sup>2</sup> - **brutto** monatlich  
<sup>2)</sup> in DM/m<sup>2</sup> - monatlich  
<sup>3)</sup> jährlich in % der Jahresrohmiete

**Liegenschaftszinssätze**

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

<sup>1)</sup> einschließlich modernisierter Altbauten

**Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)**

Daten :	Wohnungsmieten <sup>1)</sup>	Gewerbemieten <sup>1)</sup>	Durchschnittsmieten (je Objekt) <sup>1)</sup>	Betriebskosten <sup>2)</sup>	Verwaltungskosten <sup>3)</sup>
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 - <sup>4)</sup>	6,48 5,39 - 7,61	1,63 - <sup>4)</sup>	6,00 - <sup>4)</sup>

1) in DM/m<sup>2</sup> - **brutto** monatlich  
 2) in DM/m<sup>2</sup> - 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 <sup>1)</sup>	Gewerbemieten <sup>1)</sup>	Durchschnittsmieten (je Objekt) <sup>1)</sup>	Betriebskosten <sup>2)</sup>	Verwaltungskosten <sup>3)</sup>
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 - <sup>4)</sup>	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	- <sup>4)</sup>	8,23 6,47 - 12,00	2,10 - <sup>4)</sup>	7,50 - <sup>4)</sup>

1) in DM/m<sup>2</sup> - **brutto** monatlich  
 2) in DM/m<sup>2</sup> - 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	-	-	-	-	-

