

## **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 1999**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

## Impressum

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- Geoinformation und Vermessungswesen -

als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin  
Hohenzollerndamm 177

10713 Berlin (Wilmersdorf)

Telefon : (030) 9012 - 6730

Bodenrichtwertauskünfte: (030) 9012 5564

Mo, Di, Do von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr,

Fr von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 14:00 Uhr,

Mi geschlossen

Fax : (030) 9012 3193

Juli 2000

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 40,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH

Sprosserweg 3

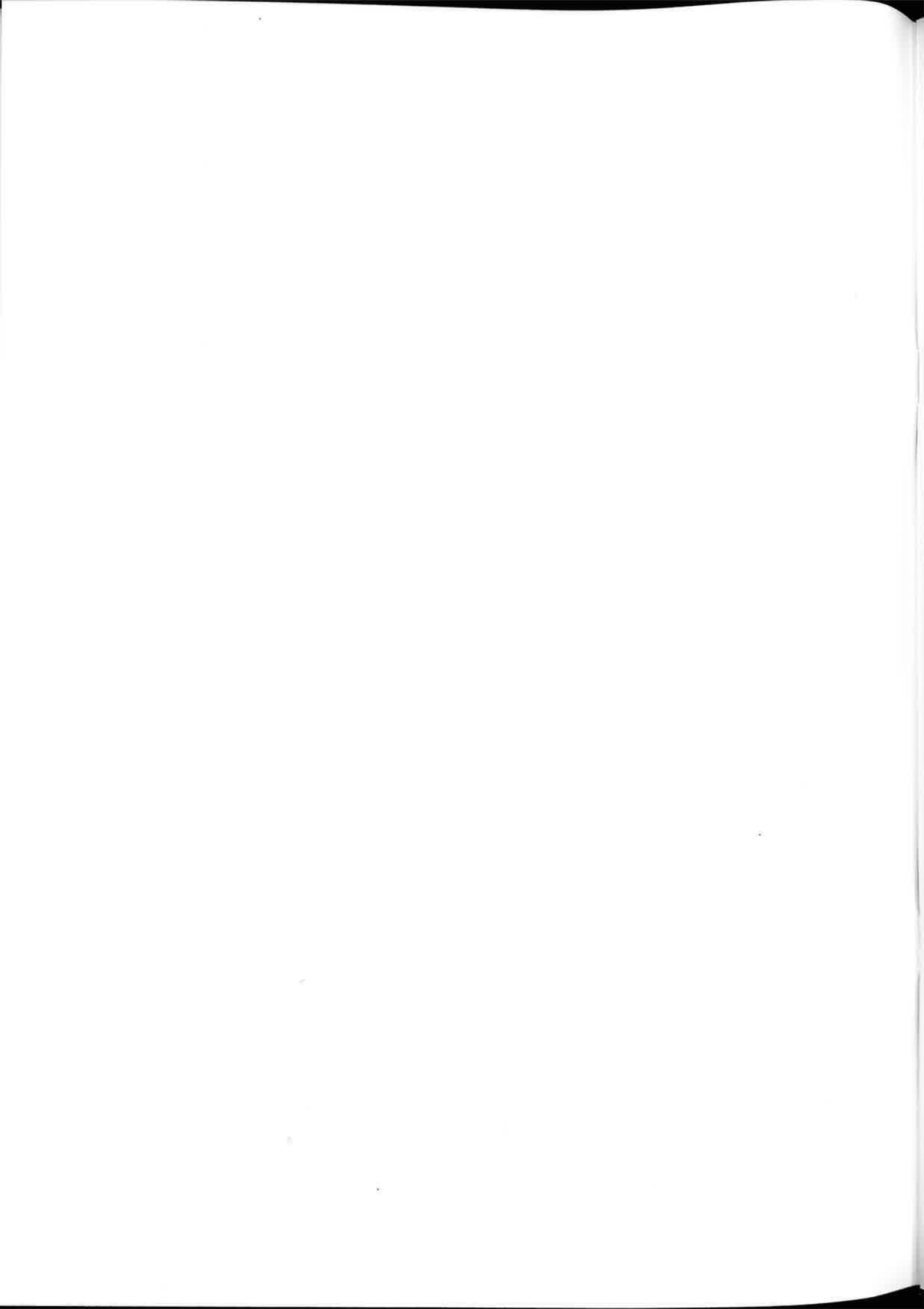
Telefon: (030) 6 61 84 84

Telefax: (030) 6 61 78 28

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

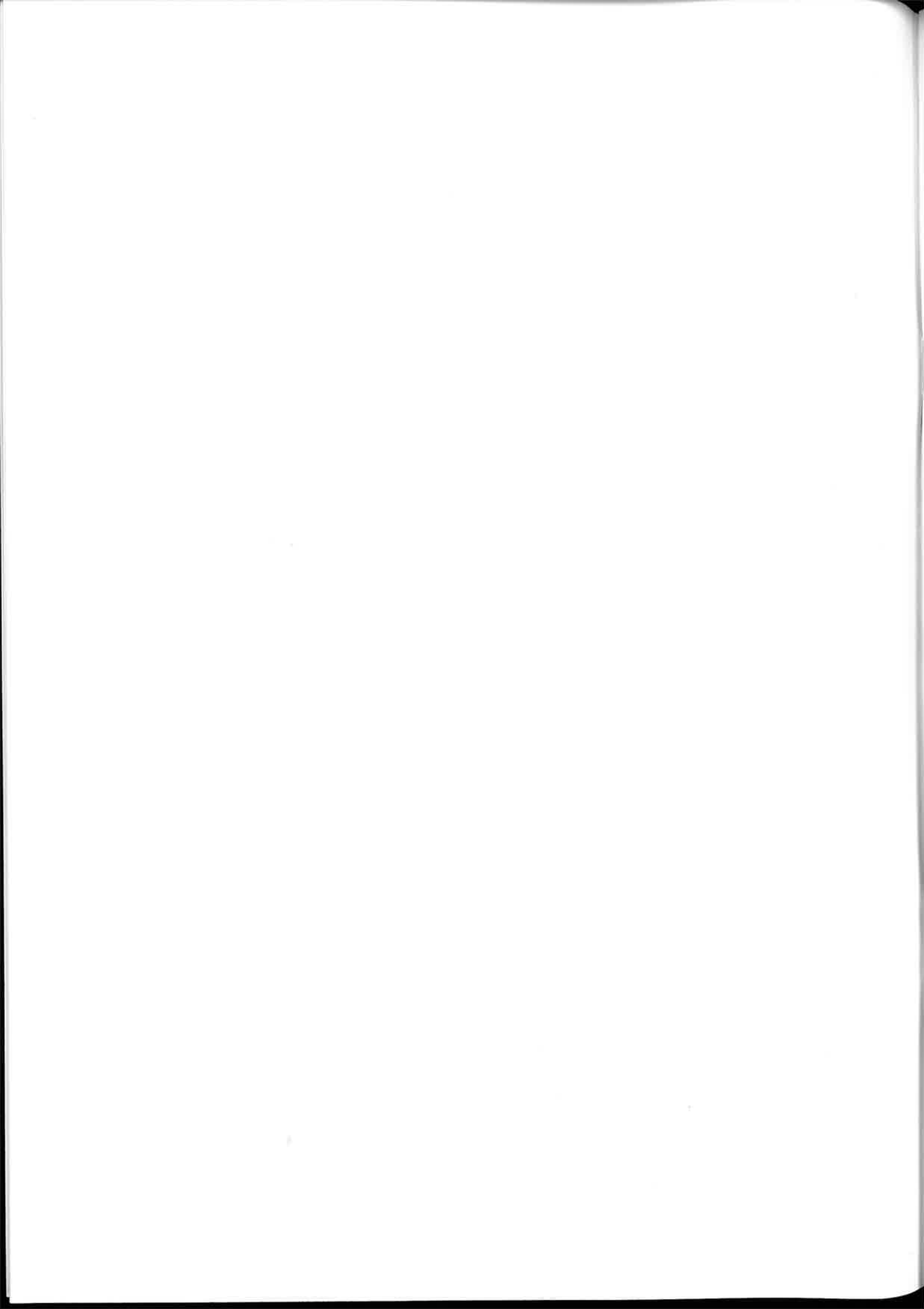
## **Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 1999**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>BERICHT ÜBER DEN BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT</b> .....	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN BERLIN</b> .....	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN BERLIN</b> .....	<b>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 AUSKÜNFEN .....	8
<b>A.4</b>	<b>ALLGEMEINE RAHMENDATEN</b> .....	<b>10</b>
A.4.1	STATISTISCHE REGIONALDATEN .....	10
A.4.2	ALLGEMEINE MARKTEINFLÜSSE UND -ENTWICKLUNGEN .....	11
A.4.3	EINFLÜSSE ALLGEMEINER WIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSMARKT .....	12
A.4.4	DIE STADTRÄUMLICHEN WOHNLAGEN .....	14
<b>B</b>	<b>PREISENTWICKLUNG 1999</b> .....	<b>15</b>
<b>B.1</b>	<b>BAULAND</b> .....	<b>15</b>
B.1.1	INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU - OFFENE BAUWEISE - .....	17
B.1.2	WOHNGEBIETE - GESCHLOSSENE BAUWEISE - .....	19
B.1.3	KERNGEBIETS- UND MISCHGEBIETSTYPISCHE NUTZUNGEN .....	20
B.1.4	FLÄCHEN FÜR DIENSTLEISTUNGSORIENTIERTES UND PRODUZIERENDES GEWERBE .....	21
<b>B.2</b>	<b>SONSTIGER GRUND UND BODEN</b> .....	<b>25</b>
B.2.1	BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND .....	25
B.2.2	NICHTBAULAND .....	25
<b>B.3</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b> .....	<b>26</b>
B.3.1	RENDITEGRUNDSTÜCKE .....	26
B.3.2	EINFAMILIEN- UND ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE .....	28
<b>B.4</b>	<b>WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</b> .....	<b>33</b>
B.4.1	IN DER RECHTSFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMS ERSTELLTE OBJEKTE .....	34
B.4.2	WEITERVERÄUßERTES WOHNUNGSEIGENTUM .....	35
B.4.3	UMGEWANDELTES WOHNUNGSEIGENTUM .....	38
B.4.4	SONSTIGES WOHNUNGSEIGENTUM .....	41
B.4.5	TEILEIGENTUM .....	42
<b>C</b>	<b>JAHRESUMSÄTZE 1999 UND DIE ENTWICKLUNG IN DEN LETZTEN JAHREN</b> .....	<b>43</b>
<b>C.1</b>	<b>ANZAHL DER VERKÄUFE</b> .....	<b>45</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>49</b>
<b>D</b>	<b>AUSBLICK</b> .....	<b>52</b>



## **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 1999. 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 Vertragsparteien 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 (vgl. A.4.3), das engere Wohnumfeld 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 in den Stadthälften angeglichen haben. Dennoch sind zumindest bei den Teilmärkten "Wohnen" häufig noch immer 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 verfügen dazu über 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. Er 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 1999 hatte der Gutachterausschuss 53 Mitglieder, vornehmlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuerwesens und des privaten bzw. behördlichen Vermessungswesens.

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 rechtlichen Grundlagen der Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle:

- 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 Stadtentwicklung - Abt.III - Geoinformation und Vermessung. 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.

Darüber hinaus ist die Geschäftsstelle beteiligt an den Beratungen zur Erstellung von Mietspiegeln in Berlin.

#### 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 SenStadt - Abt.III -**  
**- Geoinformation und Vermessung -**  
**Hohenzollerndamm 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 Kaufvertragsauswer-



tung 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) und Nachweise werden nach der Auswertung vernichtet.

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist 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 1. Januar 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 von 56 cm x 42 cm und besteht aus 44 Einzelblättern sowie einer Sonderkarte. Dieser Atlas 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 Stadtentwicklung Abt. III**  
**- Geoinformation und Vermessung -**  
**Hohenzollerndamm 177**  
**10713 Berlin (Wilmersdorf)**  
**Raum 5025**

**Öffnungszeiten: Mo, Di, Do von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr,**  
**Fr von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 14:00 Uhr,**  
**Mi geschlossen**

**Tel.: (030) 9012-5628, Fax: (030) 9012-3117**

### 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

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

Für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Berlin bis Baujahr 1948 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 1996 bis 1999. Differenziert nach bestimmten signifikanten Preiseinflüssen wurden sie zuletzt im Amtsblatt für Berlin 2000 Nr. 15, S. 1064, 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 wurden zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1999 Nr. 65, S. 5004 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. Sie werden in Kürze im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

### A.3.4 Erteilung von Auskünften

Zu den Auskünften zählen insbesondere:

- Bodenrichtwertauskünfte

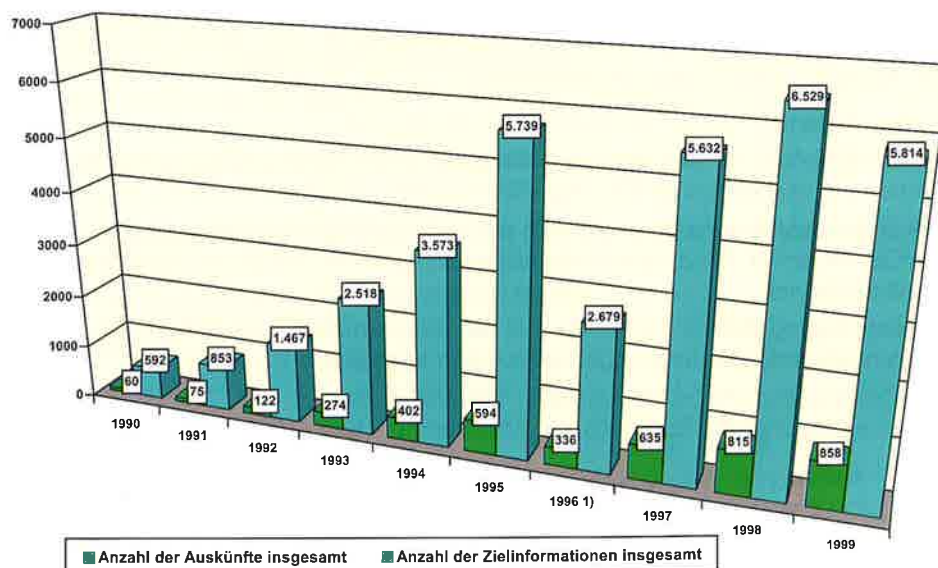
Jedermann kann in den Diensträumen der Geschäftsstelle Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen. Bodenrichtwertauskünfte können schriftlich erteilt werden und sind gebührenpflichtig. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt. 1999 wurden etwa 23.000 mündliche und etwa 700 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. Diese Auskünfte erfolgen in anonymisierter Form, d.h., ein Rückschluss auf die Vertragsparteien oder das einzelne Grundstück ist nicht gegeben.

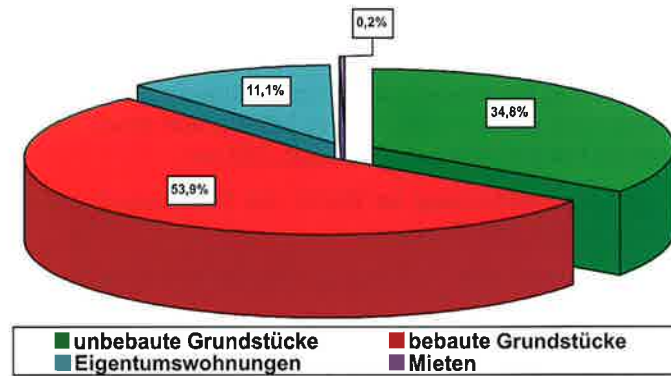
Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der zur Verfügung gestellten Datensätze orientieren.

Die beiden Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen Art und Umfang der Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.



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

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



**Abb. 2: Anteil der Einkünfte nach Grundstücksgruppen 1999**

#### Auskünfte erteilt:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III - Geoinformation und Vermessung - als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:

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

Sprechzeiten für persönliche Vorsprachen sind:

Mo, Di, Do von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr,  
 Fr von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 14:00 Uhr,  
 Mi geschlossen

Das Dienstgebäude ist mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln zu 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 Hohenzollerndamm 177.

Voraussichtlich ab September 2000 wird sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Adresse [www.Gutachterausschuss-Berlin.de](http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de) auch im Internet präsentieren.

## A.4 Allgemeine Rahmendaten

### A.4.1 Statistische Regionaldaten

Berlin ist in 23 Bezirke gegliedert und hat knapp 3,4 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.

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 bezirkswise 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 ha	Wasser ha	Land- wirt- schaft			
Mitte	73.480	1.069	3,6	0	39	0	68,7	46.184	39,7
Tiergarten	88.949	1.341	6,6	0	88	1	66,3	51.311	38,8
Wedding	159.401	1.537	1,2	0	15	4	103,7	84.648	33,0
Prenzlauer Berg	135.004	1.095	2,0	0	0	22	123,3	86.883	39,5
Friedrichshain	100.563	978	9,9	0	95	2	102,8	67.129	40,1
Kreuzberg	148.676	1.038	2,2	0	23	0	143,2	74.796	34,2
Charlottenburg	177.327	3.033	6,1	73	98	13	58,5	103.147	43,1
Spandau	223.392	9.191	38,3	1.664	873	986	24,3	109.785	34,9
Wilmersdorf	140.913	3.439	49,6	1.524	181	0	41,0	84.117	45,0
Zehlendorf	97.159	7.053	49,9	2.435	1.061	20	13,8	48.904	44,9
Schöneberg	148.532	1.229	0,2	0	2	0	120,9	82.542	40,2
Steglitz	191.328	3.196	2,3	4	60	11	59,9	102.164	40,0
Tempelhof	189.845	4.079	4,2	43	40	88	46,5	99.224	37,2
Neukölln	307.311	4.493	4,5	3	70	129	68,4	161.070	35,6
Treptow	112.917	4.065	21,6	196	38	645	27,8	56.327	33,6
Köpenick	115.926	12.776	68,9	6.381	2.123	293	9,1	57.645	36,1
Lichtenberg	156.549	2.636	8,4	18	67	136	59,4	84.047	32,4
Weißensee	73.740	3.016	27,9	14	40	787	24,4	32.494	38,1
Pankow	122.951	6.198	42,4	1.189	104	1.334	19,8	60.440	37,6
Reinickendorf	247.208	8.946	34,9	1.935	727	457	27,6	128.354	37,7
Marzahn	140.906	3.090	19,0	81	44	462	45,6	65.935	29,5
Hohenschönhausen	110.945	2.600	25,5	16	43	604	42,7	49.743	28,5
Hellersdorf	127.928	2.981	12,3	105	52	210	42,9	55.554	29,3
<b>Berlin</b>	<b>3.390.950</b>	<b>89.079</b>	<b>31,2</b>	<b>15.681</b>	<b>5.883</b>	<b>6.204</b>	<b>38,1</b>	<b>1.792.443</b>	<b>36,7</b>
<b>davon Westteil:</b>	<b>2.120.041</b>	<b>48.575</b>	<b>26,0</b>	<b>7.681</b>	<b>3.238</b>	<b>1.709</b>	<b>43,6</b>	<b>1.130.062</b>	<b>38,1</b>
<b>davon Ostteil :</b>	<b>1.270.909</b>	<b>40.504</b>	<b>37,4</b>	<b>8.000</b>	<b>2.645</b>	<b>4.495</b>	<b>31,4</b>	<b>662.381</b>	<b>34,4</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

### A.4.2 Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Im ersten Jahr nach dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes mit den dort geregelten Sonderabschreibungsmöglichkeiten zeigte sich ein deutlicher Umsatzrückgang auf dem Grundstücksmarkt.

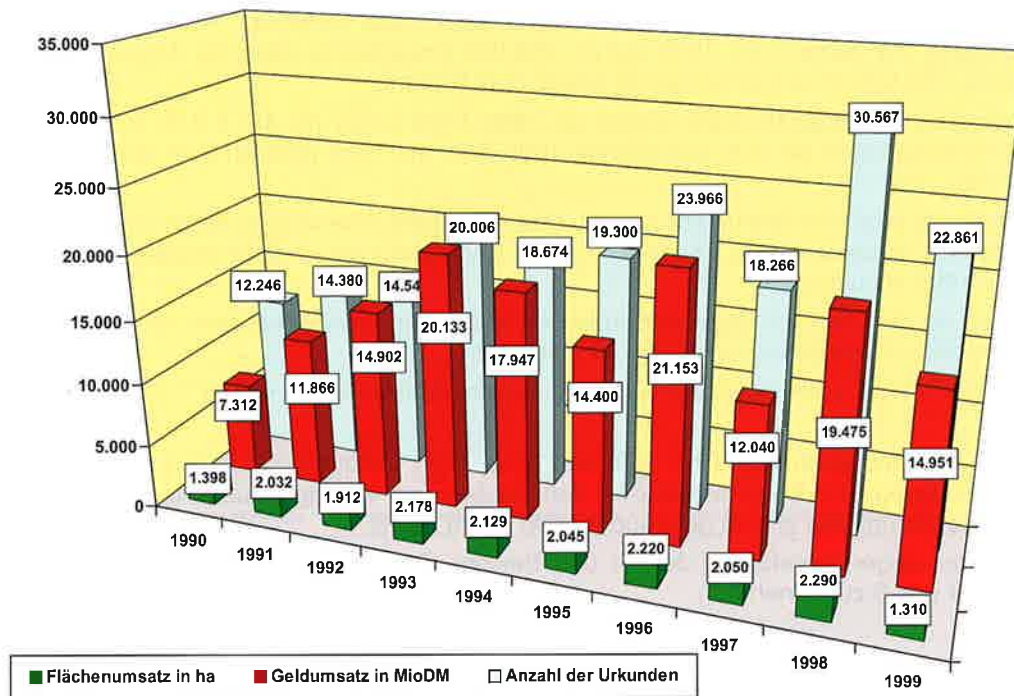


Abb. 3: Umsatzentwicklungen seit 1990

Auch Unsicherheiten u.a. bei der steuerlichen und rechtlichen Auslegung des § 2b Einkommenssteuergesetz haben diesen Trend mit verursacht. Die weggefallenen Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen haben insbesondere bei den bebauten Grundstücken zu einem Rückgang der Kauffälle geführt.

Bei den unbebauten Grundstücken zeigte die Entwicklung im Gegensatz dazu jedoch einen Trend nach oben.

Ein Grund für den Immobilienerwerb in 1999 waren trotz ihres Anstiegens die immer noch verhältnismäßig günstigen Zinsen. Des weiteren waren die Preise für Bauleistungen weiter zurückgegangen. Wenn auch die wirtschaftliche Entwicklung Berlins noch immer hinter der Entwicklung der anderen Bundesländer - so insbesondere auch Brandenburgs - zurückbleibt, hat sich die Abwanderungsquote der Bevölkerung in das Umland doch deutlich abgeschwächt.

Diese Entwicklungen haben jedoch noch nicht zu einem Preisanstieg geführt. Vielmehr ergab sich im allgemeinen eine Preisentwicklung, die sich zwischen Preisstabilität und leicht sinkenden Preisen gegenüber 1998 bewegte.



### A.4.3 Einflüsse allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungen auf den Grundstücksmarkt

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 Entwicklung der Erwerbslosenzahlen entsprach denen des Vorjahres. Nach einem leichten saisonalen Rückgang zur Jahresmitte 1999 auf rd. 262.000 Erwerbslose stieg die Anzahl zum Jahresende wieder auf rd. 268.000 an und entsprach in soweit dem Vorjahr.
- Die Zinssätze für Hypothekarkredite gingen bis Mitte 1999 weiter bis auf 4,9 % zurück. Bei 5-jähriger Zinsfestschreibung lagen sie zum Jahresende 1999 aber mit 5,9% deutlich über dem Niveau zum Jahresende 1998.
- Die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 MioDM zeigten eine vergleichbare Entwicklung. Bis Mitte 1999 gingen die Zinsen auf rd. 8,7% zurück um bis Ende 1999 mit rd. 8,9% wieder auf das Niveau zum Jahresende 1998 anzusteigen.

In Anpassung an die Veröffentlichungen der amtlichen Statistiken werden mit dem vorliegenden Bericht die Indexreihen generell auf das Basisjahr 1995=100 umgestellt.

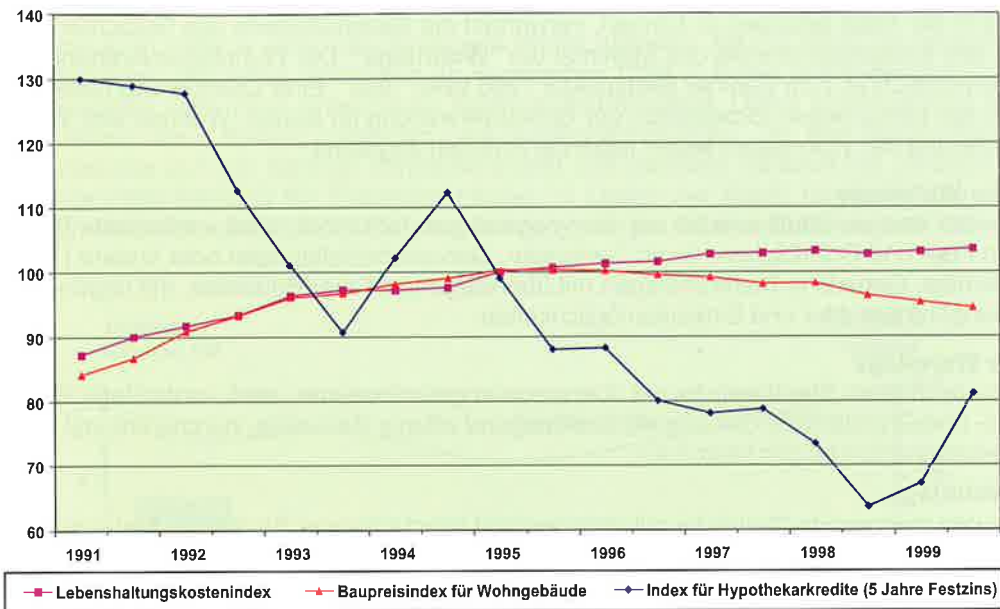
- Der Preisindex für die Lebenshaltung lag 1999 im Jahresmittel nur um rd. 0,1 % über dem Index des Vorjahres.
- Der Anstieg des Baupreisindex hat sich seit Mitte 1993 verlangsamt. Seit Ende 1996 ist der Baupreisindex rückläufig. Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden lag Ende 1999 bei 94,9. Im Jahresmittel verringerte er sich gegenüber 1998 um rd. 2,5%.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 4 und 5 zu entnehmen.

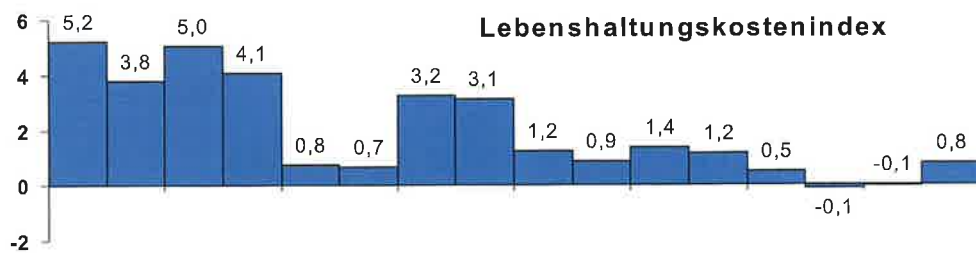
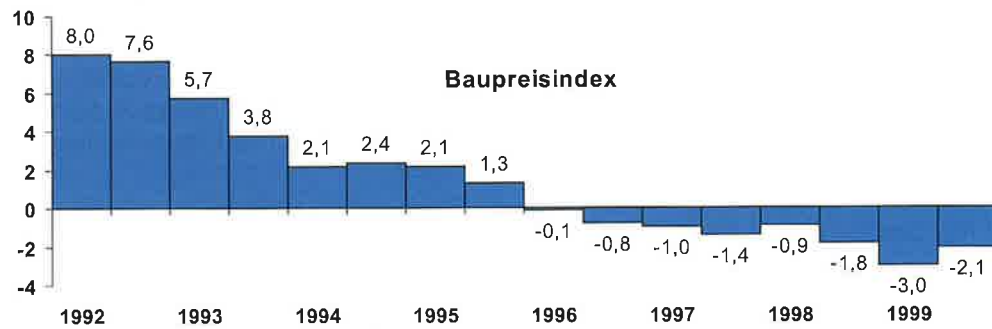


**Abb. 4: Entwicklung ausgewählter Zinssätze**

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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



**Abb. 5: Vergleichende Indexentwicklungen ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten**  
 Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

#### A.4.4 Die stadträumlichen Wohnlagen

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 bzw. 1998". Eine Orientierung bieten die Kartendarstellungen in den Mietspiegeln (Broschüren der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr).

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 Gebietsstruktur, einem guten Image 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 1999

### B.1 Bauland

Der Hauptstadtumzug ist 1999 in seine abschließende Phase getreten. Mit der Wahl des neuen Bundespräsidenten im restaurierten Reichstag sowie den ab September 1999 in Berlin stattfindenden Sitzungen des Deutschen Bundestages wird diese Entwicklung eindrucksvoll bestätigt. Damit einhergehend erfolgte auch der Umzug von Botschaften, Spitzenverbänden und Landesvertretungen. Die hier Beschäftigten drängten bei der Wohnungssuche auf den Berliner Immobilienmarkt und belebten dadurch die Umsätze. Aber auch die rege Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser im Ostteil der Stadt, begründet durch den immer noch vorhandenen Nachholbedarf bei der Eigentumbildung, sorgte für eine Belebung der Umsätze auf diesem Teilmarkt.

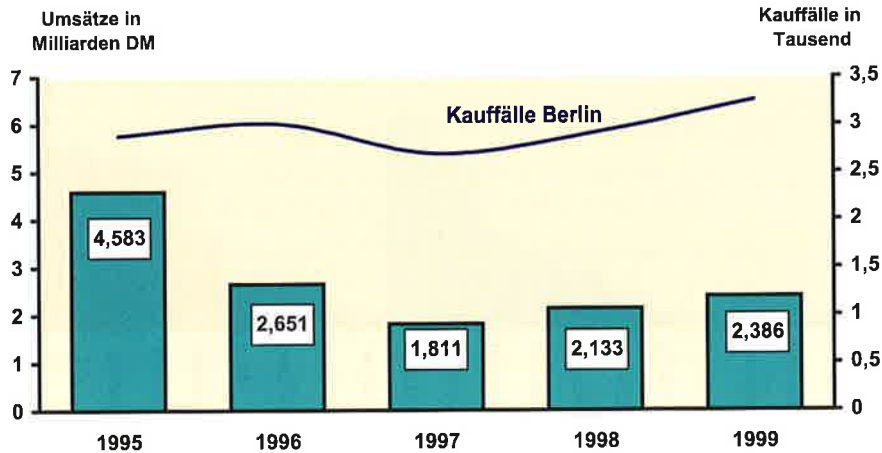


Abb. 6: Umsatzentwicklung bei den unbebauten Grundstücken

Diese Entwicklung wird auch deutlich durch die Verteilung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke auf die einzelnen Teilmärkte. Insgesamt 84% der Umsätze entfielen demnach auf den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus der offenen Bauweise. Demgegenüber haben die anderen Teilmärkte, Geschosswohnungsbau, kerngebietstypische Nutzungen und Gewerbebauland, nur Anteile am Gesamtumsatz von unter 10%.

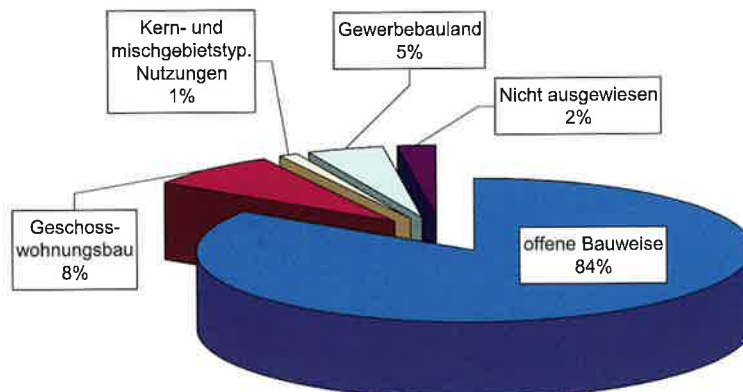
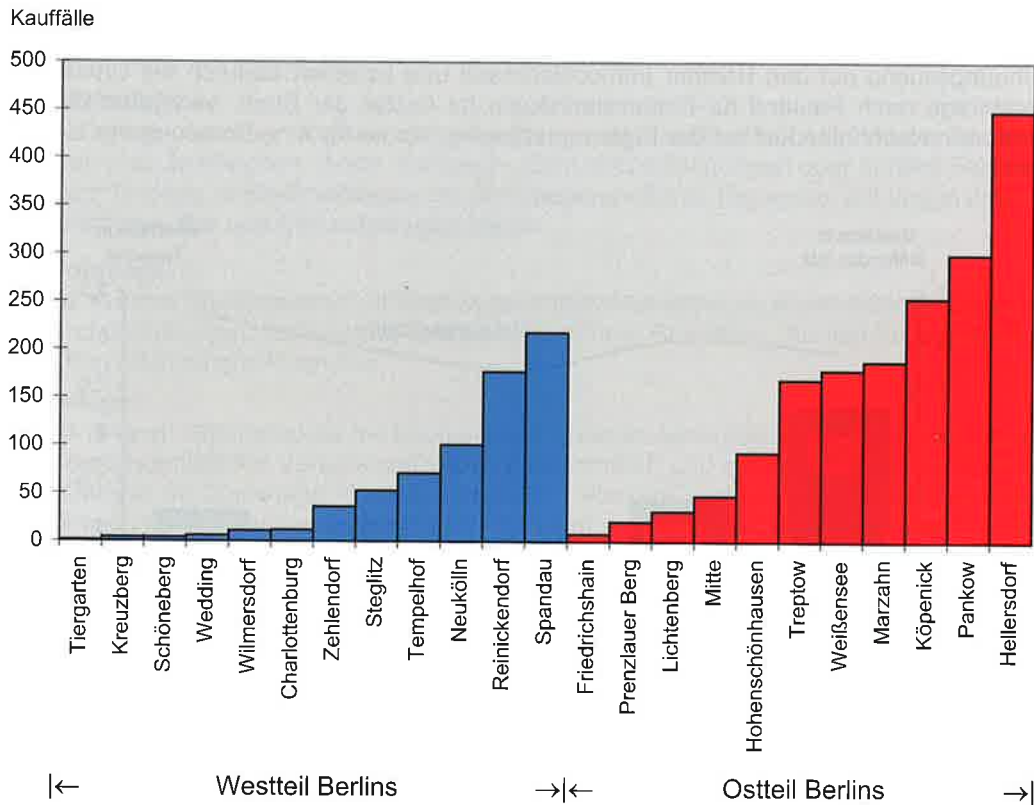


Abb. 7: Umsatzverteilung der Teilmärkte des Baulandes

Auch ein Blick auf die Umsatzverteilung auf die einzelnen Bezirke lässt deutlich den Schwerpunkt der Umsätze bei den Bezirken mit vorherrschend offener Bauweise erkennen.

Zusätzlich kann festgestellt werden, dass die Umsätze im Ostteil der Stadt etwa doppelt so hoch waren wie im Westteil Berlins.



**Abb. 8: Umsatzverteilung des Baulandes in den Bezirken**

Während die Entwicklung des Baulandes auf dem Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bis auf wenige Ausnahmen durch leichte Preisrückgänge gekennzeichnet war, stellt sich die Entwicklung in den anderen Teilmärkten in der o.g. Bandbreite differenzierter dar.

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

Der Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** zeigte auch 1999 in den beiden Stadthälften eine nahezu gleiche Preisentwicklung, die im allgemeinen durch einen geringen Preisrückgang gekennzeichnet war, wobei ein direkter Vergleich der jeweiligen Wohnlagenzuordnung zwischen dem Ostteil und dem Westteil der Stadt weiterhin noch nicht möglich ist.

In den Toplagen Dahlem, Grunewald und Schmargendorf, wurden weiterhin die höchsten Preise in diesem Marktsegment gezahlt. Nicht nur, dass die Käufer bereit sind für die 'gute Adresse' entsprechende Preise zu bezahlen, es ergibt sich auch aufgrund des Umzugs von Botschaften, Spitzenverbänden und Länderververtretungen ein erhöhter Nachfragedruck auf entsprechend exklusive Baugrundstücke. Unveränderte Preisverhältnisse wurden in den guten Lagen Zehlendorfs mit Bodenrichtwerten über 1.000 DM/m<sup>2</sup> und in den guten Lagen des Bezirks Steglitz festgestellt. Ebenso weisen die Spitzenlagen im Ostteil Berlins wie Köpenick (Wendenschloß), Niederschönhausen (Majakowskiring) und Hohenschönhausen (Orankesee) ein unverändertes Preisniveau gegenüber den Bodenrichtwerten zum 1.1.1999 auf. Das Verhältnis der Bodenrichtwerte zum 1.1.2000 in den Toplagen des Ostteils der Stadt zum Westteil der Stadt liegt bei 1:4.

Die guten Lagen in Frohnau wiesen dagegen einen weiteren Preisrückgang um -5% gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1.1.1999 auf und bewegen sich nunmehr in einer Höhe von 630 DM/m<sup>2</sup>.

In den mittleren und einfachen Lagen sowohl des West- als auch des Ostteils der Stadt bewegen sich die Preisrückgänge um -5% gegenüber den Bodenrichtwerten zum 1.1.1999.

Die Preise in den einfachen Lagen in den an Brandenburg angrenzenden Gebieten Berlins gaben dagegen etwas stärker nach.

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

<b>Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - Wohnlagen</b>	<b>Lagen</b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m<sup>2</sup></b>
<b>Westteil Berlins</b>			
sehr gute Lagen:	Westend, Schmargendorf, Dahlem-Nord, Grunewald	1.400 - 2.200	1.300 - 2.100
gute Lagen:	Dahlem-Süd, Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde Nord, Steglitz, Lankwitz-Nordwest, Frohnau	1.000 - 1.200 670	900 - 1.200 630
mittlere Lagen:	Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	900 560 - 760	900 530 - 720
einfache Lagen:	Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken West-Staaken Kladow	440 - 560 360 320 520	420 - 550 330 300 500

Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - Wohnlagen	Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>
<b>Ostteil Berlins</b>			
gute Lagen:	Wendenschloß (Köpenick), Oran- see (Hohenschönhausen), Maja- kowskiring (Niederschönhausen)	470 - 550	470 - 550
mittlere und einfache Lagen:	<u>Bezirk Treptow:</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Königsheide	250 - 320 310 - 380	240 - 300 310 - 380
	<u>Bezirk Köpenick :</u> Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Fried- richshagen	200 - 460	190 - 440
	<u>Bezirk Weißensee :</u> Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	250 - 360	240 - 360
	<u>Bezirk Pankow :</u> Blankenfelde, Buch, Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal	250 - 350 350 - 430	230 - 330 330 - 430
	<u>Bezirk Marzahn :</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn	330 280 - 360	330 270 - 350
	<u>Bezirk Hohenschönhausen :</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen	280 - 310 300 - 420	260 - 310 290 - 400
	<u>Bezirk Hellersdorf :</u> Kaulsdorf, Mahlsdorf	280 - 310	280 - 300
	<u>Bezirk Lichtenberg :</u> Karlshorst, Friedrichsfelde	400 - 420	380 - 400

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

Im **Geschosswohnungsbau** bewegten sich die Umsätze weiterhin auf einem äußerst niedrigem Niveau.

Die Preisentwicklung stellte sich allerdings differenziert dar. Während sich nach Einschätzung des Gutachterausschusses in den einfachen Lagen außerhalb des S-Bahnringes (sog. Hundekopf) und bei den Großsiedlungen, wie z.B. Gropiusstadt, Märkisches Viertel etc., Preisrückgänge von -10% ergaben, schätzte der Gutachterausschuss für die mittleren und guten Lagen sowie Lagen in Friedenau, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg und für Lagen innerhalb des S-Bahnringes unveränderte Preisverhältnisse ein.

<b>Wohngebiete - geschlossene Bauweise - Wohnlagen</b>	<b>Lagen</b>	<b>gebiets- typische GFZ</b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m<sup>2</sup></b>
<b>Westteil Berlins</b>				
sehr gute Lagen:	Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz	1,0 - 1,2	1.600 - 1.800	1.600 - 1.800
gute Lagen:	Charlottenburg, Zehlendorf, Steglitz	1,0 - 1,3	1.100 - 1.500	1.100 - 1.500
	Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf	2,5	2.200 - 2.500	2.200 - 2.500
mittlere Lagen:	Spandau, Steglitz, Tempelhof, Reinickendorf, Neukölln	1,0 - 1,2	680 - 1.050	610 - 1.050
	Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz	2,0 - 2,5	1.500 - 1.800	1.500 - 1.800
einfache Lagen:	Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof	1,0 - 1,5	650 - 850	470 - 770
	Tiergarten, Wedding, Kreuz- berg, Charlottenburg, Span- dau, Schöneberg, Neukölln	2,0 - 3,0	850 - 1.450	770 - 1.450
<b>Ostteil Berlins</b>				
Bezirke:	Treptow, Köpenick, Lichten- berg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen	0,8 - 1,0	460 - 710	410 - 710
	Prenzlauer Berg, Friedrichs- hain	1,2 - 1,5	670 - 860	670 - 860
	Treptow, Köpenick, Lichten- berg, Pankow, Weißensee	1,2 - 1,5	540 - 900	490 - 900
	Treptow, Lichtenberg, Pan- kow	2,0	900 - 1.050	800 - 1.050
	Prenzlauer Berg, Friedrichs- hain, Lichtenberg	2,5	1.150 - 1.400	1.150 - 1.400
	Mitte (inkl. Leipziger Straße)	1,2 - 4,5	860 - 2.500	860 - 2.500

### B.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

Die kerngebietstypischen Nutzungen mit Geschäfts- und Bürolagen zeigten überwiegend ein stabiles Preisniveau gegenüber 1998.

Die immer noch sehr hohe Leerstandsquote auf dem Büroflächenmarkt konnte trotz der steigenden Vermietungsleistung nicht kompensiert werden, da auf der anderen Seite der Büroflächenbestand weiter zunahm. Gleichwohl sind in den Ia-Lagen vor allem der City-Ost positive Tendenzen zu erkennen, die sich durch leicht anziehende Mieten und eine erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken in diesem Bereich ausdrücken. Die Umsätze des Einzelhandels bewegten sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, so dass sich eine leichte Erholung in diesem Marktsegment ergab, die sich allerdings noch nicht positiv in den Preisen für derartige Objekte niederschlug. Lediglich im Bereich der Spandauer Altstadt wurde der Bodenrichtwert zum 1.1.2000 aufgrund der prekären Einzelhandelsituation deutlich von 4.000 DM/m<sup>2</sup> auf 3.000 DM/m<sup>2</sup> nach unten korrigiert.

Nutzung	Lagen <sup>1)</sup> (überwiegend) Geschäftslage <sup>2)</sup> (überwiegend) Bürolage	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>
<b>M<sub>1</sub>-Flächen</b> *)	Breitscheidplatz <sup>1)</sup>	4,5	30.000	30.000
	Kreuzung Unter den Linden/ Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	30.000	30.000
	Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	30.000	30.000
	Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	20.000	20.000
	Friedrichstraße, südlich Unter den Linden <sup>1)</sup>	4,5	15.000	15.000
	unterer Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße <sup>1)</sup>	4,5	14.000	14.000
	Schloßstraße (Steg) <sup>1)</sup>	4,5	13.000	13.000
	Potsdamer Platz <sup>1)</sup>	4,5	12.000	12.000
	Friedrichstraße, nördlich Unter den Linden <sup>1)</sup>	4,5	12.000	12.000
	westlich von Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	10.000	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 Linden und Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	7.200	7.200
	sonst. Historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	6.300	6.300
	Müllerstraße (Wed) <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	3.000
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

Nutzung	Lagen	Gebiets- typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>
<b>M<sub>2</sub>-Flächen</b> *)	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
		3,0	3.800	3.800
	Schönhauser Allee (Prenz) Danziger Str. - Bornholmer Str.	3,0	2.600	2.600
	Frankfurter Allee (Fried) von Voigtstr. - Möllendorfstr. von Proskauerstr. - Voigtstr.	3,0	2.500	2.500
		3,0	2.000	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 Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	1.100	1.100
	Breite Straße (Wilm)	2,0	2.800	2.800
	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) von Fürstenwalder Damm - Aßmannstr. von Aßmannstr. - Müggelseedamm	1,5	1.500	1.500
1,5		1.200	1.200	
Bahnhofstraße (Tem)	1,0	1.500	1.500	

\*) M<sub>1</sub>-Flächen: Flächen mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung und nur geringer anteiliger Wohnnutzung.

M<sub>2</sub>-Flächen: Flächen mit Kerngebiets- oder Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung. Dienstleistungs- und Wohnnutzung stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

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

Auf dem Teilmarkt der Gewerbeflächen für den Bereich des **produzierenden Gewerbes** bewegte sich das Bodenrichtwertniveau zum 1.1.1999 in einer Spanne von insgesamt 120 DM/m<sup>2</sup> - 280 DM/m<sup>2</sup>. Bis zu einem Bodenrichtwertniveau von 260 DM/m<sup>2</sup> ergaben sich zum 1.1.2000 keine Veränderungen gegenüber den Bodenrichtwerten zum 1.1.1999. Dagegen gab es bei den höchsten Bodenrichtwerten Preisrücknahmen von -5%.

Die strukturelle Angleichung zwischen dem Ostteil und dem Westteil der Stadt ist nunmehr endgültig vollzogen.

Bei Flächen für **dienstleistungsorientiertes Gewerbe** konnten bis zu einem Bodenrichtwertniveau von 1.300 DM/m<sup>2</sup> unveränderte Preisverhältnisse festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte ab 1.300 DM/m<sup>2</sup> sind dagegen im Vergleich zum Vorjahr um -5% gesunken.

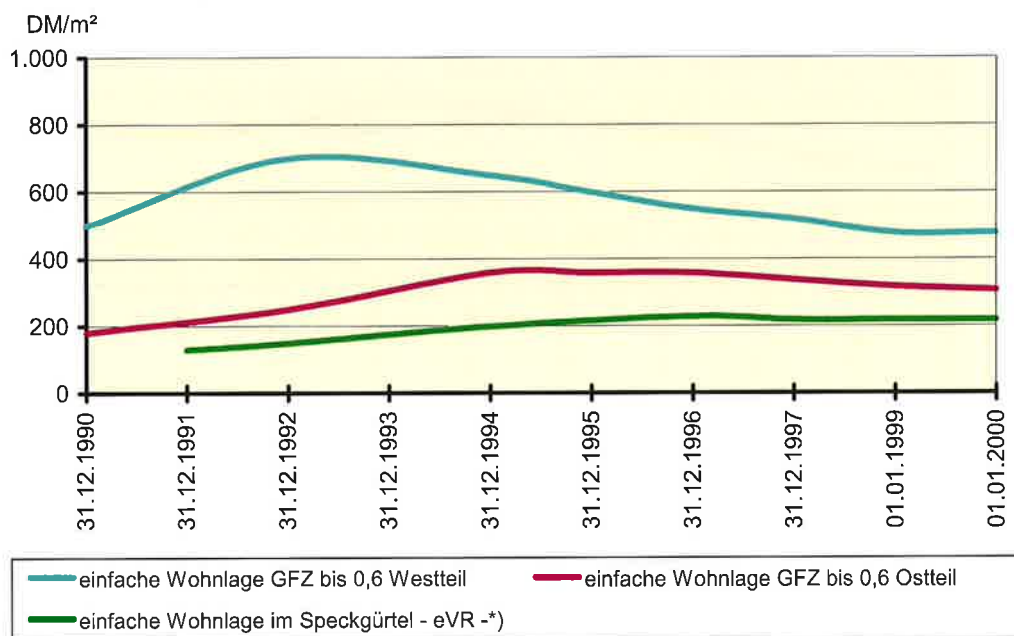
Bis zu einer GFZ von 1,2 dominiert bei der Preisbemessung in der Regel die Lage. Bei einer höheren baulichen Dichte hat die GFZ einen signifikanten Werteeinfluss.

Flächen für dienstleistungsorientiertes Gewerbe	Lagen	Gebiets-typische GFZ	Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>
(ausgewählte Bereiche)	<u>Bezirk Spandau:</u> West-Staaken	entfällt	300	300
	<u>Bezirk Marzahn:</u> Bitterfelder Straße/ Wolfener Straße	entfällt	400	400
	<u>Bezirk Reinickendorf:</u> Wittestraße/ Eichborndamm	entfällt	480	480
	<u>Bezirk Pankow:</u> Prenzlauer Promenade	1,5	570	570
	<u>Bezirk Schöneberg:</u> Bessemer Straße/ Eresburgstraße	1,5	650	650
	<u>Bezirk Neukölln:</u> Tempelhofer Weg/ Gradestraße	2,0	780	780
	<u>Bezirk Charlottenburg:</u> Lise-Meitner-Straße/ Keplerstraße	2,5	1.300	1.200
	<u>Bezirk Tiergarten:</u> Alt-Moabit/ Stromstraße	2,5	2.100	2.100
	<u>Bezirk Treptow:</u> Elsenstraße/ Hoffmannstraße	4,0	2.200	2.100

Flächen für produzierendes Gewerbe	Lagen	Bodenrichtwerte 01.01.1999 DM/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwerte 01.01.2000 DM/m <sup>2</sup>
(ausgewählte Bereiche)	<u>Bezirk Spandau:</u> West-Staaken	120	120
	<u>Bezirk Lichtenberg:</u> Köpenicker Chaussee/ Blockdammweg Josef-Orlopp-Straße/ Siegfriedstraße	210 260	210 260
	<u>Bezirk Neukölln:</u> Kanalstraße	230	230
	<u>Bezirk Reinickendorf:</u> Mirastraße/ Holzhauser Straße	270	260
	<u>Bezirk Tempelhof:</u> Oberlandstraße	280	270

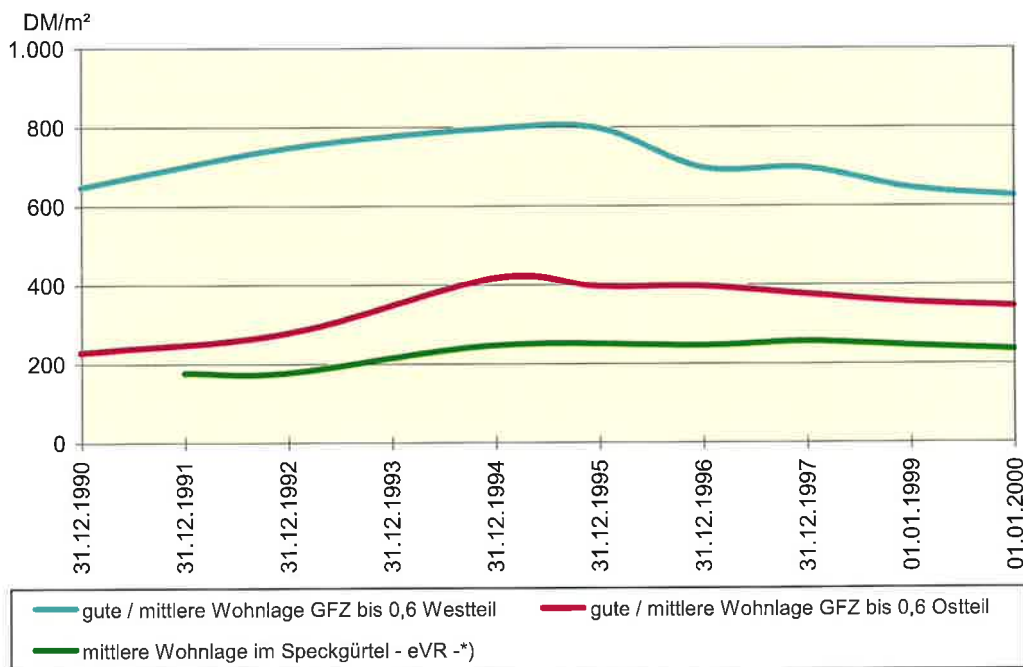


Die Abbildungen 9 bis 11 stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem des Umlandes dar. Bei der dort als „Speckgürtel - eVR -\*)“ bezeichneten Lage handelt es sich um den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin gemäß dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg.



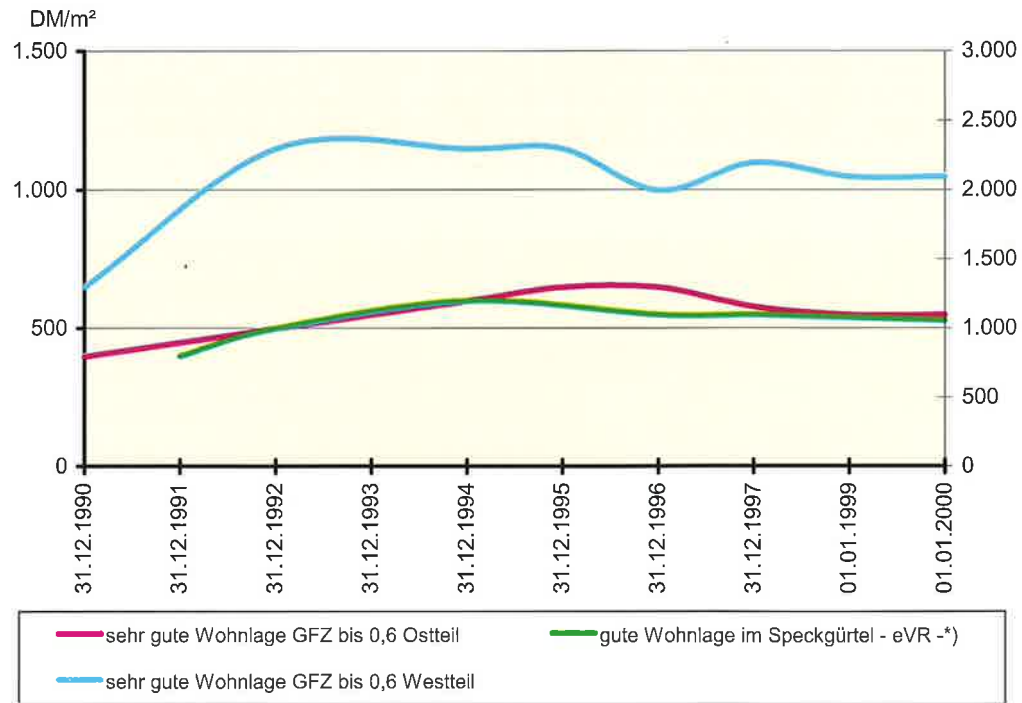
**Abb. 9: Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin / Oberer Gutachterausschuss Brandenburg



**Abb. 10: Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin / Oberer Gutachterausschuss Brandenburg



**Abb. 11: Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin / Oberer Gutachterausschuss Brandenburg

## B.2 Sonstiger Grund und Boden

### B.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung abhängig. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss den Wert in einer Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert baureifen Landes, für Flächen mit hoher Bauerwartung einen Wert in Höhe 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 vom Erschließungs- und Neuordnungsaufwand, der Vorhaltezeit und der Lage zwischen 70 % und 85 % des Wertes baureifer Grundstücke.

### B.2.2 Nichtbauland

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

Das Wertniveau wurde wie folgt eingeschätzt:

Nutzungsart	Wertniveau (DM/m <sup>2</sup> )
Reines Agrarland	bis 4,-
Begünstigtes Agrarland <sup>1)</sup>	10,- bis 25,-
Gärtnerische Produktionsflächen	20,- bis 40,-
Flächen für Erholungszwecke	
- größere Gebiete	40,- bis 100,-
- Einzelparzellen <sup>2)</sup>	80,- bis 300,-
- mit Wassersportnutzung	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**

Der Wegfall der Möglichkeit bestimmter steuerlicher Sonderabschreibungen nach dem zum Jahresende 1998 ausgelaufenen Fördergebietsgesetz hat zu einem Rückgang der Kauffälle bebauter Grundstücke im Ostteil um mehr als 30 % von 3.154 auf 2.166 in 1999 geführt. Das macht sich insbesondere in einem drastischen Umsatzrückgang bei den Mietwohnhäusern bemerkbar.

Die Gesamtzahlen der Verkäufe im West- und im Ostteil Berlins unterschieden sich dabei nur unwesentlich.

#### **B.3.1 Renditegrundstücke**

Am Markt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser den weitaus größten Marktanteil. Veräußert wurden hier überwiegend Objekte der Baujahre bis 1918.

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.

##### **B.3.1.1 Mietwohnhäuser**

Der Teilmarkt der Mietwohnhäuser, die nicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, weist weiterhin eine uneinheitliche Preisentwicklung auf.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Spannen beim Faktor Kaufpreis/ Geschossfläche (KP/GF) in etwa gleich geblieben. Die Preisspannen sind insbesondere auch Ausdruck der Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, z.B. im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau. Einen Einfluss kann aber auch die Höhe des gewerblichen Mietanteils nehmen. Nicht zuletzt sind die Spannen Ausdruck unterschiedlicher Interessenlagen der Vertragsparteien in jedem einzelnen Kauffall.

Kaufpreise über 1.000 DM/m<sup>2</sup> Geschossfläche für Altbauten (Baujahre bis 1918) einfacher bis mittlerer Ausstattung im Ostteil der Stadt sind ein Indiz dafür, dass mit dem Grundstück auch Modernisierungsgenehmigungen, Baugenehmigungen für Dachgeschossausbau oder für weitere, die Nutzung des Grundstücks verdichtende Baumaßnahmen mit veräußert wurden. In Vorbereitung dieser Maßnahmen führte in der Regel auch die Zusicherung der mietvertragsfreien Übergabe des Grundstücks zu höheren Kaufpreisvereinbarungen.

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

Mietwohnhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % (sog. Wohn- / Geschäftshäuser) lassen häufig ein eigenes Marktverhalten erkennen. Nicht selten weichen insbesondere die Spannenwerte deutlich von denen der Mietwohnhäuser ab.

Gebäudegruppe	Preisniveau 1999			
	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. Innentoiletten, tlw. Podesttoiletten, Baujahre bis 1900)	k.A.	420 bis 1.380 im Mittel 800	230 bis 1.090 im Mittel 630	350 bis 1.220 im Mittel 600
<b>- mittlere Ausstattung</b> (Wohnungen mit Ofen- heizung, Bäder, tlw. nur Innentoiletten, Baujahre 1900 bis 1918)	450 bis 1.240 im Mittel 810	400 bis 1.390 im Mittel 830	290 bis 1.080 im Mittel 630	380 bis 910 im Mittel 550
<b>- Komfortausstattung</b> (Wohnungen mit Zentral- heizung, Bäder, Baujahre 1890 bis 1918)	1.060 bis 2.970 im Mittel 1.650	660 bis 2.320 im Mittel 1.330	680 bis 2.390 im Mittel 1.460	680 bis 2.480 im Mittel 1.370
<b>Zwischenkriegsbauten</b> (Baujahre 1924 bis 1948)	k.A.	k.A.	500 bis 1.420 im Mittel 880	k.A.
<b>Neubauten</b> (Baujahre ab 1949) <b>- sozialer Wohnungsbau</b>				
1. WoBauG (Baujahr bis 1957)	520 bis 1.270 im Mittel 930	-	-	-
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	700 bis 2.080 im Mittel 1.330	-	-	-
<b>freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau</b>				
Baujahre 1950 bis 1989	1.130 bis 3.530 im Mittel 2.010	980 bis 3.800 im Mittel 1.950	370 bis 2.390 im Mittel 740	k.A.
Baujahre ab 1990	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

k.A.: Keine statistische Wertaussage, da weniger als 10 verwertbare Kauffälle vorlagen.

### B.3.1.3 Umwandlungsobjekte

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

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, ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende und zur Umwandlung besonders gut geeignete Objekte Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohnobjekt nicht mehr rentierlich wären.

Die zur Umwandlung erworbenen Altbauten wiesen weitgehend Baujahre zwischen 1890 und 1914 auf.

Gebäudegruppe	Wohn- bzw. Nutzfläche (Preisniveau in DM/m <sup>2</sup> )	
	Mietwohnhäuser	Wohn- / Geschäftshäuser
<b>Westteil Berlins</b>		
Alt- und Zwischenkriegsbauten:	1.190 bis 3.100 im Mittel 1.800	600 bis 2.000 im Mittel 1.050
<b>Ostteil Berlins</b>		
Alt- und Zwischenkriegsbauten (mit Bad):	k.A.	k.A.

k.A.: Keine statistische Wertaussage, da weniger als 10 verwertbare Kauffälle vorlagen.

### B.3.2 Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke

Das Preisniveau für Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke ging gegenüber dem Vorjahr in einzelnen Teilmärkten um bis zu 18 % zurück.

Auch der Umsatz fiel 1999 geringer aus und bewegte sich auf dem Niveau von 1997. Dieser Rückgang um rd. 30 % ist ausschließlich auf den Umsatzrückgang im Ostteil zurück zu führen. Der Anteil am Gesamtumsatz der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke lag hier nur noch bei rd. 36 %.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil Berlins - fast ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser - lagen auch 1999 noch 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 rd. 52 % waren die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch 1999 weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise für diese Objektgruppe lagen im Westteil Berlins (unabhängig von Baujahr und Lage), bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, mit 4.360 DM/m<sup>2</sup> Geschossfläche nur unwesentlich unter den Werten für 1998 (4.470 DM/m<sup>2</sup>).

Im Ostteil der Stadt zeigte sich die gleiche Entwicklung, hier waren Objekte mit durchschnittlich 2.760 DM/m<sup>2</sup> gegenüber 2.850 DM/m<sup>2</sup> in 1998 nur unwesentlich preisgünstiger. Die durchschnittlichen Werte für Grundstücksgröße, Geschossfläche der Gebäude und Kaufpreis gliedern sich wie folgt:

Freistehende Einfamilienhäuser	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis / Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>
<b>Westteil Berlins</b>			
Altbauten (Baujahre vor 1949)			
e+m Wohnlage	700	150	3.700
g+s Wohnlage	915	210	5.370
gesamt	790	175	4.360
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)			
e+m Wohnlage	790	135	4.140
g+s Wohnlage	870	190	4.980
(Baujahre nach 1970)			
e+m Wohnlage	685	170	4.120
g+s Wohnlage	685	170	5.170
gesamt	735	160	4.310
Westteil insgesamt	760	170	4.330
<b>Ostteil Berlins</b>			
Altbauten (Baujahre vor 1949)			
e+m Wohnlage	750	150	2.440
g+s Wohnlage	780	155	2.690
gesamt	770	155	2.490
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)			
	750	150	3.300
Ostteil insgesamt	750	150	2.760

e+m = einfache und mittlere Wohnlagen

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen

### B.3.2.2 Einfamilien Doppelhausgrundstücke

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke lag 1999 bei rd. 24 %. Die Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche sind für diese Objektgruppe gegenüber 1998 im Westteil mit rd. 11 % leicht gestiegen, während im Ostteil das Preisniveau im wesentlichen konstant geblieben ist.

Für Einfamilien Doppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

Einfamilien Doppelhausgrundstücke	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschossfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis / Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>
<b>Westteil Berlins</b>			
Altbauten (Baujahre vor 1949)			
e+m Wohnlage	545	125	3.600
g+s Wohnlage	515	150	4.220
gesamt	530	130	3.800
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)			
e+m Wohnlage	517	135	3.400
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.
(Baujahre nach 1970)			
e+m Wohnlage	340	125	4.090
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	400	135	4.020
Westteil insgesamt	450	135	3.940
<b>Ostteil Berlins</b>			
Altbauten (Baujahre vor 1949)			
	570	135	2.630
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)			
	300	140	3.350
Ostteil insgesamt	360	140	3.190

e+m = einfache und mittlere Wohnlagen

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen

k.A.: Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich



**B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke**

Mit einem Anteil von rd. 24 % entsprach der Umsatz der Einfamilienreihenhausgrundstücke in etwa dem der Doppelhaushälften. Die Kaufpreise, bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche sind für diese Objektgruppe gegenüber 1998 nur im Westteil leicht gesunken, während sie im Ostteil annähernd konstant blieben.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

<b>Einfamilienreihenhausgrundstücke</b>	<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Geschossfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis / Geschossfläche DM/m<sup>2</sup></b>
<b>Westteil Berlins</b>			
Altbauten (Baujahre vor 1949)			
e+m Wohnlage	250	110	2.790
g+s Wohnlage	305	150	4.280
gesamt	265	125	3.390
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)			
e+m Wohnlage	300	110	3.280
g+s Wohnlage	345	135	4.040
(Baujahre nach 1970)			
e+m Wohnlage	245	150	3.430
g+s Wohnlage	k.A.	k.A.	k.A.
gesamt	270	135	3.460
Westteil insgesamt	270	130	3.440
<b>Ostteil Berlins</b>			
Altbauten (Baujahre vor 1949)			
	290	105	2.020
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)			
	230	145	2.990

e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

k.A.: Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

### B.3.2.4 Villen- und Landhausgrundstücke

Villen- und Landhausgrundstücke wurden im Berichtsjahr fast ausschließlich im Westteil der Stadt veräußert. Die Übersicht für 1999 gibt daher nur das Preisniveau im Westteil der Stadt wieder. In 65 % aller Verkaufsfälle wurden Preise zwischen 1,0 und 3,0 Mio DM vereinbart.

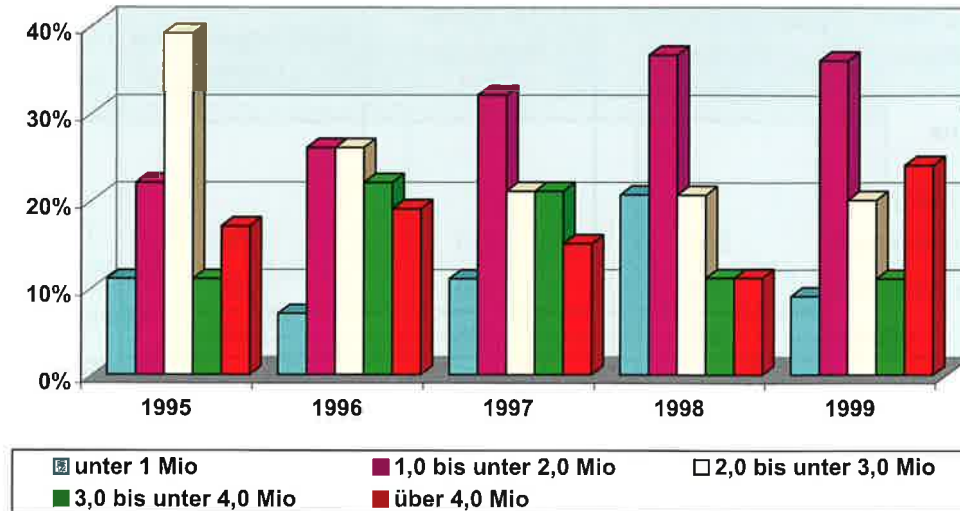


Abb. 12: Umsatzanteile bei Verkäufen von Villen und Landhäusern seit 1995

Die erhebliche Bandbreite der Kaufpreishöhe für Villen und Landhäuser ist überwiegend zurückzuführen auf Objektunterschiede hinsichtlich der Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

Wohnlage	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschossfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis DM	Kaufpreis/ Geschossfläche DM/m <sup>2</sup>
gut	1.360	432	2.200.000	5.150
sehr gut	1.790	600	4.150.000	8.150

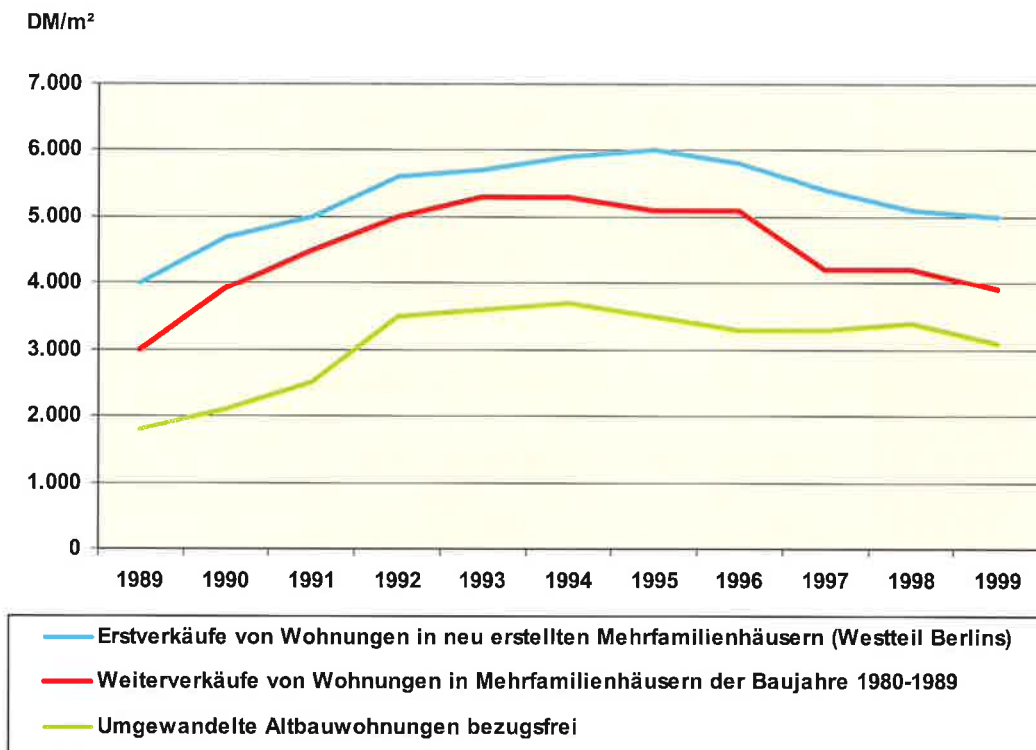
## B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Die Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums (in Kurzform auch als WE bezeichnet) verlief in den letzten Jahren in der Tendenz zwar gleichartig, doch waren im Detail durchaus auch unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. In einigen Marktsegmenten zeigten sich die Preise relativ stabil, in anderen waren geringe jährliche Preisrückgänge festzustellen. Entgegen vereinzelt zu hörender Meinungen lässt sich an Hand der Kaufvertragsabschlüsse bisher noch keine Trendwende zu einem durchschnittlich steigenden Preisniveau für Eigentumswohnungen erkennen.

Teilmarktspezifisch geben die Tabellen in diesem Abschnitt Auskunft über die Entwicklung im Berichtsjahr.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes (Wohnlage). Nähere Informationen hierzu siehe unter A.4.4.

Die Grafik gibt eine Übersicht über die Preisentwicklung in den letzten 10 Jahren am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.



**Abb. 13: Die durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohnungseigentum in den 90er Jahren**

Das Anfang der 90er Jahre von Jahr zu Jahr stark steigende Preisniveau erreichte seine Spitze je nach Teilmarkt um 1994. In der Folgezeit, den letzten fünf Veräußerungsjahren, war ein leichter bis deutlicher Rückgang von jährlich durchschnittlich bis zu 5 % festzustellen. Nachfolgend werden die typischen Preisspannen und die Mittelwerte der Kaufpreise wichtiger marktbildender Objektarten dargestellt.

### B.4.1 In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte

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

#### B.4.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

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 1999 kaum, vereinzelt um bis zu 5 % nach.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	3.700 bis 6.200 4.600	3.500 bis 6.000 4.400
mittel	4.000 bis 6.600 5.100	3.800 bis 6.600 <sup>1)</sup> 5.000
gut	4.400 bis 6.800 <sup>1)</sup> 5.500	4.400 bis 6.800 <sup>2)</sup> 5.600
sehr gut	---	---
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	3.500 bis 6.000 4.500	3.300 bis 6.000 4.500
mittel	3.600 bis 6.100 4.500	3.600 bis 6.000 4.500
gut	3.700 bis 6.200 4.700	3.700 bis 6.100 4.400
sehr gut	---	---

<sup>1)</sup> Einzelkaufpreise bis über 8.000 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> Bei einigen Objekten in hervorgehobenen City-Lagen nahe Potsdamer Platz / Brandenburger Tor bis 11.500 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 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 deutlich die Verkäufe von Objekten in den einfachen und mittleren Wohnlagen im Ostteil der Stadt. Hier gaben die Preise um bis zu 5 %, nur vereinzelt um bis zu 10 % gegenüber dem Vorjahr nach. Freistehende Einfamilienhäuser wurden kaum umgesetzt.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
Gebäudeart	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	---	---
Doppelhaushälften	4.500 bis 6.800 5.400	4.200 bis 6.700 5.200
Reihenhäuser	4.400 bis 6.800 5.400	4.300 bis 6.400 5.100
<b>Ostteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	---	---
Doppelhaushälften	3.700 bis 5.100 4.300	3.300 bis 5.100 4.000
Reihenhäuser	3.400 bis 4.900 4.100	3.100 bis 4.600 3.800

### B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die ursprünglich bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet worden sind und die im Berichtszeitraum erstmals oder zum wiederholten Male weiterveräußert wurden. Neu errichtetes Wohnungseigentum, das im Ostteil Berlins erst seit etwa 1992/93 entsteht, wird in den ersten Folgejahren nach Fertigstellung erfahrungsgemäß relativ selten weiterverkauft.

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 auch die Höhe der angesammelten Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

#### B.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt u.a. 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 in der Regel deutlich durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. So sind zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage Preisunterschiede von 10 bis um 20 %, verschiedentlich aber auch bis zu 30 % festzustellen. Der weit überwiegende Teil der Weiterverkäufe von Wohnungen in bereits als Wohnungseigentum errichteten Wohnanlagen erfolgt jedoch bezugsfrei.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau der letzten beiden Jahre. Die Zahlen belegen, dass die Preise in dieser Objektgruppe im Berichtsjahr überwiegend nachgaben, häufig um 5 %, bei einzelnen Marktsegmenten aber auch bis über 10 %. Nur vereinzelt, bei marktgängigen Wohnungen in guter Wohnlage war hier eine relative Preisstabilität erkennbar.

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	
	1998	1999	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	---	---	1.800 bis 3.900 2.800	1.600 bis 3.600 2.300
mittel	2.300 bis 4.200 3.100	2.000 bis 3.800 2.300	2.400 bis 4.400 3.200	2.200 bis 4.200 2.900
gut	2.200 bis 4.500 3.500	2.400 bis 4.100 3.100	2.600 bis 4.700 3.600	2.400 bis 4.600 3.200
sehr gut	2.800 bis 5.000 3.900	3.000 bis 4.700 3.800	3.000 bis 5.800 4.100	2.800 bis 5.600 <sup>1)</sup> 4.000

<sup>1)</sup> Im Einzelfall bis 10.600 DM/m<sup>2</sup>.

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	
	1998	1999	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	2.200 bis 4.000 3.000	1.900 bis 3.800 2.500	3.200 bis 4.500 3.900	2.900 bis 4.200 3.600
mittel	2.600 bis 5.000 3.500	2.400 bis 4.600 3.100	3.500 bis 5.000 4.200	3.000 bis 4.900 3.900
gut	2.700 bis 5.700 4.100	2.600 bis 5.500 <sup>1)</sup> 4.000	4.100 bis 6.700 4.800	3.800 bis 6.500 4.700
sehr gut	3.700 bis 6.600 4.900	3.600 bis 6.700 <sup>2)</sup> 5.000	4.500 bis 6.900 5.800	4.400 bis 6.900 5.800

<sup>1)</sup> In Spitzenlagen bis etwa 8.400 DM/m<sup>2</sup>.

<sup>2)</sup> In Spitzenlagen bis etwa 15.600 DM/m<sup>2</sup>.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 1997, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche Baujahre 1990 bis 1997	
	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>		
einfach	3.300 bis 5.700 4.500	3.200 bis 5.400 4.100
mittel	3.700 bis 5.800 4.600	3.500 bis 5.600 4.300
gut	4.300 bis 6.700 5.300	4.100 bis 6.400 4.900
sehr gut	4.500 bis 7.000 5.900	---
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach	2.700 bis 5.800 4.600	2.700 bis 5.400 4.000
mittel	3.700 bis 6.000 4.600	3.400 bis 5.500 4.100
gut	---	3.700 bis 5.700 4.300

#### 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. Auch hier sind Preisrückgänge bis zu 10 % festzustellen. Es 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	
	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	4.500 bis 7.400 5.800	4.100 bis 7.200 5.400
Doppelhaushälften	4.200 bis 7.000 5.500	3.900 bis 6.700 5.100
Reihenhäuser	3.800 bis 6.800 5.300	3.600 bis 6.600 <sup>1)</sup> 4.900

1) In sehr guten Wohnlagen bis 8.500 DM/m<sup>2</sup>, im Einzelfall bis 13.000 DM.

### B.4.3 Umgewandeltes Wohnungseigentum

Hierbei handelt es sich um Wohnungseigentum, das seit den 60er Jahren durch die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen begründet worden ist.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der aufgrund erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingeleiteten Umwandlungen um rund ein Drittel auf etwa 26.500 Wohnungen zurückgegangen, wobei der Anteil in beiden Stadthälften in etwa gleich hoch lag. Im Wesentlichen wiesen die Preise zwischen dem Ostteil und dem Westteil der Stadt keine markanten Unterschiede auf.

#### B.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit (bezugsfrei oder vermietet) 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.

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

Auch auf diesem Teilmarkt erwiesen sich die Kaufpreise 1999 als leicht rückläufig.

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 der Baujahre vor 1950				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1998		1999	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>				
einfach	1.100 bis 4.300 2.700	1.400 bis 4.700 2.900	1.100 bis 4.000 2.400	1.300 bis 4.500 2.600
mittel	1.500 bis 4.300 3.000	1.900 bis 4.800 3.400	1.300 bis 4.000 2.800	1.600 bis 4.600 3.100
gut	1.700 bis 4.500 2.900	1.900 bis 5.400 3.400	1.500 bis 4.400 2.800	1.800 bis 5.200 3.200
sehr gut	2.000 bis 4.800 3.400	3.000 bis 5.800 4.200	2.000 bis 4.500 3.100	2.800 bis 5.600 3.900



Die nachfolgenden Objektgruppen des umgewandelten sozialen<sup>1</sup>, 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			
	1998		1999	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	1.500 bis 3.400 2.500	1.900 bis 4.000 2.700	1.400 bis 3.300 2.400	1.700 bis 3.700 2.500
mittel	1.500 bis 3.500 2.500	1.900 bis 4.300 2.900	1.500 bis 3.500 2.500	1.900 bis 4.300 2.800
gut	1.700 bis 3.700 2.600	2.200 bis 4.500 3.200	1.700 bis 3.700 2.500	2.000 bis 4.300 3.000
sehr gut	2.000 bis 4.000 2.800	2.700 bis 5.000 3.500	2.000 bis 4.000 2.700	2.300 bis 4.800 3.300

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	1998		1999	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Westteil Berlins</b>				
einfach	2.100 bis 3.400 2.700	2.200 bis 4.000 2.900	2.000 bis 3.400 2.600	2.100 bis 3.800 2.800
mittel	2.400 bis 3.900 3.100	2.600 bis 4.500 3.400	2.300 bis 3.900 2.900	2.500 bis 4.300 3.200
gut	2.500 bis 4.500 3.100	2.700 bis 5.400 3.800	2.400 bis 4.500 3.000	2.500 bis 5.400 3.700
sehr gut	2.900 bis 4.700 3.600	3.100 bis 6.200 4.500	2.800 bis 4.600 3.500	3.000 bis 6.200 4.400

<sup>1</sup> Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, deren Errichtung seinerzeit mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms erfolgte. Auch dann, wenn die Mittel bereits getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

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. Bei etwa stabiler Preissituation ließen sich lagebedingte Preisunterschiede 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	
	1998	1999
<b>Ostteil Berlins</b>		
einfach und mittel	1.500 bis 2.600 2.000	1.400 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

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 hier allerdings das Baualter.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Baujahre	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1998	1999
<b>Westteil Berlins</b>		
Altbauten bis 1918	---	---
Zwischenkriegsbauten 1919 - 1948	2.900 bis 5.000 3.600	3.000 bis 5.000 <sup>1)</sup> 3.700
Nachkriegsbauten ab 1949	3.100 bis 5.900 4.500	3.300 bis 6.000 4.500

<sup>1)</sup> Einzelfälle in Zehlendorfer Lagen bis 13.000 DM/m<sup>2</sup>.

## B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

### B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

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	
	1998	1999
<b>Berlin</b>		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	2.900 bis 5.700 4.100	2.900 bis 5.700 3.800
Spätere Weiterverkäufe	2.300 bis 5.500 3.700	2.100 bis 5.500 3.600

Während bei den Erstverkäufen der Umsatzschwerpunkt in den einfachen bis mittleren Wohnlagen im Ostteil Berlins lag, erfolgten Weiterverkäufe solcher Wohnungen überwiegend im Westteil der Stadt.

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

Wohnungseigentum in Zweifamilien-, Dreifamilien- 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 mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Aus der Anordnung der Wohnungen in übereinander gelegenen Wohnebenen und aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Hause ergeben sich gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses mehr oder minder große Einschränkungen. Daran kann die beispielsweise in vielen Fällen vereinbarte Gartennutzung nur wenig ändern.

Als weniger preisrelevant zeigten sich wiederum 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 in dieser Objektgruppe, die bereits als Wohnungseigentum errichtet worden waren, 1999 kaum am Markt anzutreffen. Wohnungen im Erdgeschoss tendierten offenbar aus dem deutlicher an ein Einfamilienhaus erinnernden Nutzungscharakter 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 fast völlig.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	1998	1999
einfach bis gut	2.800 bis 6.000 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 – mit Ausnahme der Garagen und Kfz-Stellplätze in Parkhäusern - gekennzeichnet durch verhältnismäßig geringe Verkaufszahlen bei marktüblich großen Streuungsbreiten der Kaufpreise.

Art	Teileigentum	
	Preisniveau DM/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	
	1998	1999
Unausgebaute Dachräume	600 bis 1.100 800	600 bis 1.000 700
Keller	200 bis 900 600	200 bis 900 600
Verkaufsräume (Ladenflächen)	1.700 bis 5.800 3.400	1.600 bis 5.500 <sup>1)</sup> 3.200
Büroflächen / Praxisräume	2.000 bis 5.000 3.500	1.600 bis 5.500 <sup>2)</sup> 3.800
Garagen	15.000 bis 30.000 DM	10.000 bis 30.000 DM

1) In Ausnahmefällen bis 10.000 DM/m<sup>2</sup>.

2) In Einzelfällen in zentralen Stadtlagen bis 9.500 DM/m<sup>2</sup>.

**Unausgebaute Dachräume** werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Auch 1999 wurden sie fast ausnahmslos in Altbauten der Baujahre vor 1930 übereignet. 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 Steigleitungen usw.) sein. Mitunter waren in den Kaufpreisen bereits die Kosten der Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung enthalten.

Die Höhe der Kaufpreise von **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum dürfte insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit beeinflusst sein. Die Keller weisen in der Regel Flächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> auf. Kleinere Objekte waren eher im oberen Preisbereich angesiedelt.

Bei Neubauten der letzten Jahre lagen die Preise für **Büro- und Praxisräume** im oberen Spannenbereich ab etwa 3.500 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

## C Jahresumsätze 1999 und die Entwicklung in den letzten Jahren

Der Umfang der entgeltlichen Übereignung von Immobilien (Umsatz) wird anhand

- der Anzahl der beurkundeten Erwerbsvorgänge (Urkunden)
- der Summe der übereigneten Grundstücksflächen (Flächenumsatz) und
- der Summe der vereinbarten Kaufpreise (Geldumsatz)

aufgezeigt. Er war 1999 auf dem Berliner Grundstücksmarkt bei einem zum Teil deutlichen Preisrückgang durch teilweise starke Umsatzeinbußen gekennzeichnet.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Berichtsjahr 1999:

<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl der Urkunden Westteil / Ostteil</b>	<b>Geldumsatz in MioDM Westteil / Ostteil</b>	<b>Flächenumsatz in ha Westteil / Ostteil</b>
<b>Unbebaute Grund- stücke</b>	3.495 1.032 / 2.463	2.838 1.633 / 1.205	666,7 272,8 / 393,1
<b>Bebaute Grundstücke</b>	4.738 2.572 / 2.166	8.593 4.916 / 3.677	643,1 273,7 / 369,4
Davon:			
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.717	1.675	187,0
Mehrfamilienhäuser	1.671	4.288	237,8
Büro-/ Geschäfts- häuser	100	1.587	30,9
Gewerbe-/ Industrie- objekte	53	250	50,1
Sonstige	197	793	137,3
<b>Wohnungs- / Teileigentum</b>	14.628 10.092 / 4.536	3.520 2.372 / 1.148	--
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>22.861</b>	<b>14.951</b>	<b>1.309,8</b>

1999 bezogen sich nur noch rd. 64% (1998 rd. 72%) aller Beurkundungen auf die Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum. Beim Geldumsatz lag der Anteil dieses Teilmarktes naturgemäß wesentlich niedriger bei nur 23,5 % (25,7 %).

Die Grafiken visualisieren die Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

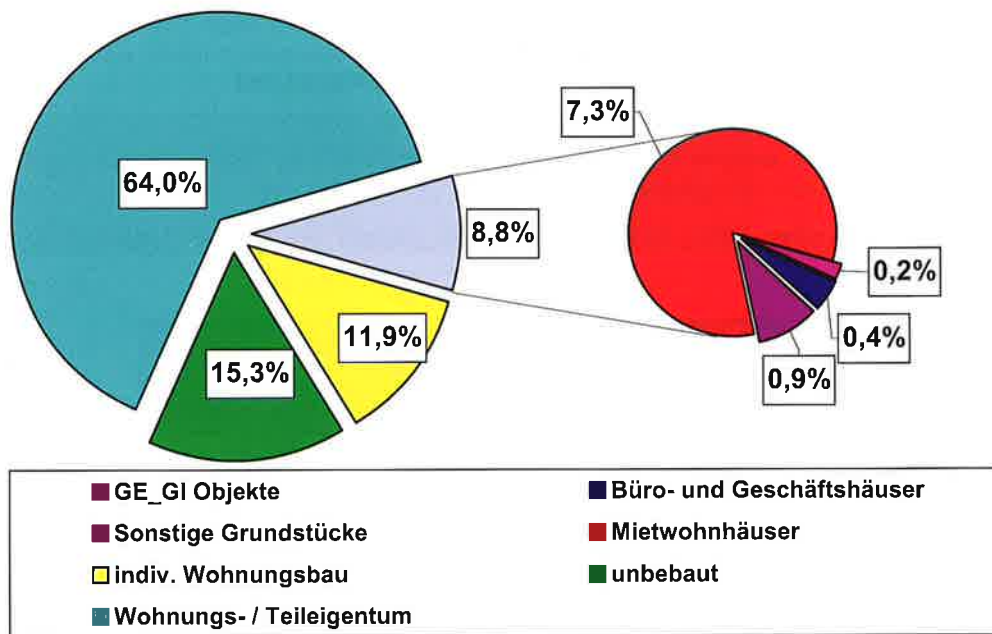


Abb. 14: Umsatzanteile nach der Anzahl der Urkunden

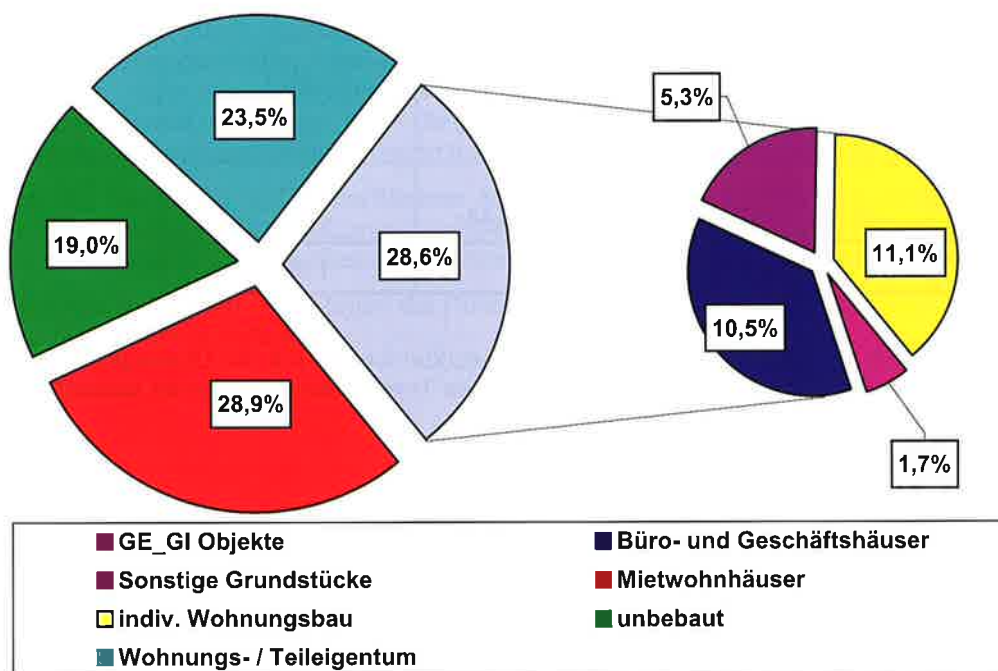


Abb. 15: Anteil der Teilmärkte am Geldumsatz

### C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1999 insgesamt

**22.861 Urkunden** (1998: 30.567)

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 Immobiliertausch 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 1999											
	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%	46	1%	8%	500	3%	90%	557	2%	100%
Wedding	11	0%	4%	45	1%	15%	242	2%	81%	298	1%	100%
Kreuzberg	13	0%	3%	85	2%	18%	387	3%	80%	485	2%	100%
Charlottenburg	27	1%	2%	138	3%	10%	1.227	8%	88%	1.392	6%	100%
Spandau	281	8%	23%	270	6%	22%	685	5%	55%	1.236	5%	100%
Wilmersdorf	23	1%	1%	126	3%	8%	1.477	10%	91%	1.626	7%	100%
Zehlendorf	76	2%	8%	384	8%	43%	440	3%	49%	900	4%	100%
Schöneberg	16	0%	1%	72	2%	7%	1.013	7%	92%	1.101	5%	100%
Steglitz	93	3%	6%	306	6%	21%	1.093	7%	73%	1.492	7%	100%
Tempelhof	79	2%	6%	271	6%	21%	932	6%	73%	1.282	6%	100%
Neukölln	168	5%	9%	387	8%	20%	1.365	9%	71%	1.920	8%	100%
Reinickendorf	234	7%	17%	442	9%	31%	731	5%	52%	1.407	6%	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>1.032</b>	<b>30%</b>	<b>8%</b>	<b>2.572</b>	<b>54%</b>	<b>19%</b>	<b>10.092</b>	<b>69%</b>	<b>74%</b>	<b>13.696</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>
Mitte	59	2%	5%	225	5%	19%	910	6%	76%	1.194	5%	100%
Prenzlauer Berg	31	1%	3%	245	5%	20%	940	6%	77%	1.216	5%	100%
Friedrichshain	13	0%	2%	178	4%	28%	434	3%	69%	625	3%	100%
Treptow	410	12%	41%	287	6%	29%	299	2%	30%	996	4%	100%
Köpenick	345	10%	38%	294	6%	32%	266	2%	29%	905	4%	100%
Lichtenberg	47	1%	12%	141	3%	36%	208	1%	53%	396	2%	100%
Weißensee	269	8%	40%	152	3%	23%	246	2%	37%	667	3%	100%
Pankow	422	12%	34%	302	6%	25%	506	3%	41%	1.230	5%	100%
Marzahn	247	7%	49%	82	2%	16%	178	1%	35%	507	2%	100%
Hohenschönhausen	110	3%	21%	105	2%	20%	320	2%	60%	535	2%	100%
Hellersdorf	510	15%	57%	155	3%	17%	229	2%	26%	894	4%	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>2.463</b>	<b>70%</b>	<b>27%</b>	<b>2.166</b>	<b>46%</b>	<b>24%</b>	<b>4.536</b>	<b>31%</b>	<b>49%</b>	<b>9.165</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>3.495</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>	<b>4.738</b>	<b>100%</b>	<b>21%</b>	<b>14.628</b>	<b>100%</b>	<b>64%</b>	<b>22.861</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Etwa 70 % der 1999 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins. Bei den bebauten Grundstücken hat sich die Relation gegenüber der Situation in den letzten Jahren umgekehrt, hier wurden im Ostteil mit rd. 46 % des Umsatzes wieder weniger Verkäufe getätigt als im Westteil.

Auffallend ist der erhebliche Umsatzrückgang von 33 % auf nur noch 14.628 Verkäufe beim Wohnungs- und Teileigentum. Während im Westteil der Umsatz mit rd. 10.100 (10.650 in 1998) annähernd konstant blieb, sind die Umsatzzahlen im Ostteil von rd. 11.300 in 1998 auf nur noch 4.500 im Berichtsjahr mehr als halbiert worden. Eine der Ursachen für diese Entwicklung könnte u.a. das gestiegene Interesse der Anleger am Aktienmarkt gewesen sein.

Seit Jahren bestimmen hohe Umsatzzahlen des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmerdorf, Charlottenburg, Schöneberg und Steglitz den Gesamtumsatz. Neu ist dagegen der erheblich gestiegene Umsatz an Eigentumswohnungen in Neukölln. Gering ist dagegen im Westteil nach wie vor der Anteil in den einfacheren Innenstadtlagen, insbesondere in den Bezirken Wedding und Kreuzberg.

In den vergangenen Jahren hatte das Wohnungs- und Teileigentum im Ostteil kräftig an Marktanteilen zu gewonnen, so dass 1998 in beiden Stadthälften annähernd gleiche Verkaufszahlen registriert wurden. Der Umsatzschwerpunkt lag damals neben den Innenstadtbezirken (Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain) in den Bezirken Treptow und Pankow. Auf einem drastisch geringerem Niveau lagen hier 1999 die Umsatzschwerpunkte in Mitte und Prenzlauer Berg.



## C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1999 insgesamt

**1.309,8 ha** (1998: 1.289,8 ha).

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

Nach dem Spitzenumsätzen in den Jahren 1996 und 1998 war 1999 nur noch ein geringfügiger Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen, wobei der Zuwachs allein aus der Steigerung des Umsatzes bei den unbebauten Grundstücken resultierte.

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 erreichte - nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen - der Umsatz 1999 eine Größenordnung von über 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 1999								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Tiergarten	2,92	0%	23%	10,03	2%	77%	12,9	1%	100%
Wedding	4,06	1%	50%	4,06	1%	50%	8,1	1%	100%
Kreuzberg	1,33	0%	13%	8,75	1%	87%	10,1	1%	100%
Charlottenburg	18,03	3%	52%	16,72	3%	48%	34,7	3%	100%
Spandau	77,42	12%	69%	34,04	5%	31%	111,5	9%	100%
Wilmersdorf	5,97	1%	22%	20,97	3%	78%	26,9	2%	100%
Zehlendorf	8,84	1%	20%	35,09	5%	80%	43,9	3%	100%
Schöneberg	15,01	2%	57%	11,45	2%	43%	26,5	2%	100%
Steglitz	49,04	7%	67%	24,21	4%	33%	73,2	6%	100%
Tempelhof	15,71	2%	40%	24,00	4%	60%	39,7	3%	100%
Neukölln	30,25	5%	41%	43,51	7%	59%	73,8	6%	100%
Reinickendorf	44,27	7%	52%	40,81	6%	48%	85,1	6%	100%
<b>Westteil Berlins</b>	<b>272,8</b>	<b>41%</b>	<b>50%</b>	<b>273,63</b>	<b>43%</b>	<b>50%</b>	<b>546,5</b>	<b>42%</b>	<b>100%</b>
Mitte	8,51	1%	30%	20,02	3%	70%	28,5	2%	100%
Prenzlauer Berg	6,77	1%	14%	40,43	6%	86%	47,2	4%	100%
Friedrichshain	0,88	0%	5%	15,63	2%	95%	16,5	1%	100%
Treptow	53,97	8%	31%	121,08	19%	69%	175,0	13%	100%
Köpenick	32,24	5%	35%	59,75	9%	65%	92,0	7%	100%
Lichtenberg	8,79	1%	27%	23,65	4%	73%	32,4	2%	100%
Weißensee	50,60	8%	79%	13,17	2%	21%	63,8	5%	100%
Pankow	103,91	16%	80%	26,38	4%	20%	130,3	10%	100%
Marzahn	39,48	6%	73%	14,80	2%	27%	54,3	4%	100%
Hohenschönhausen	44,48	7%	74%	15,70	2%	26%	60,2	5%	100%
Hellersdorf	44,27	7%	70%	18,80	3%	30%	63,1	5%	100%
<b>Ostteil Berlins</b>	<b>393,9</b>	<b>59%</b>	<b>52%</b>	<b>369,41</b>	<b>57%</b>	<b>48%</b>	<b>763,3</b>	<b>58%</b>	<b>100%</b>
<b>Berlin</b>	<b>666,7</b>	<b>100%</b>	<b>51%</b>	<b>643,04</b>	<b>100%</b>	<b>49%</b>	<b>1309,8</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 1999

rd. **14,95 Mrd. DM** (1998: 19,48 Mrd. DM).

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

Dieser Umsatzrückgang resultiert aus den erheblichen Umsatzeinbußen auf den Teilmärkten der Mietwohnhäuser sowie des Wohnungs- und Teileigentums. Die gestiegenen Umsatzzahlen (sowohl nach der Anzahl der Urkunden als auch nach dem Geldumsatz) bei den unbebauten Grundstücken und den besonders hochwertigen Büro- und Geschäftshäusern konnten diesen Rückgang nur teilweise kompensieren.

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 1999								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk	Berlin	Bezirk	Berlin	Bezirk	Berlin	Bezirk	Bezirk
Tiergarten	70,75	2%	18%	326,58	4%	82%	397,33	3%	100%
Wedding	64,31	2%	48%	69,78	1%	52%	134,08	1%	100%
Kreuzberg	20,62	1%	5%	408,81	5%	95%	429,43	4%	100%
Charlottenburg	181,39	6%	16%	966,23	11%	84%	1.147,62	10%	100%
Spandau	167,17	6%	36%	299,03	3%	64%	466,20	4%	100%
Wilmerdorf	94,96	3%	14%	581,54	7%	86%	676,50	6%	100%
Zehlendorf	70,21	2%	12%	493,98	6%	88%	564,19	5%	100%
Schöneberg	108,44	4%	26%	310,57	4%	74%	419,01	4%	100%
Steglitz	452,54	16%	59%	317,65	4%	41%	770,19	7%	100%
Tempelhof	70,14	2%	22%	254,87	3%	78%	325,01	3%	100%
Neukölln	164,83	6%	26%	464,97	5%	74%	629,79	6%	100%
Reinickendorf	167,67	6%	28%	421,79	5%	72%	589,47	5%	100%
Westteil Berlins	1.633,03	58%	25%	4.915,79	57%	75%	6.548,83	57%	100%
Mitte	373,79	13%	22%	1.311,06	15%	78%	1.684,85	15%	100%
Prenzlauer Berg	39,17	1%	6%	627,73	7%	94%	666,90	6%	100%
Friedrichshain	8,40	0%	2%	351,38	4%	98%	359,78	3%	100%
Treptow	161,30	6%	38%	257,99	3%	62%	419,30	4%	100%
Köpenick	97,53	3%	26%	281,68	3%	74%	379,21	3%	100%
Lichtenberg	32,77	1%	12%	244,61	3%	88%	277,38	2%	100%
Weißensee	71,07	3%	47%	81,18	1%	53%	152,25	1%	100%
Pankow	197,83	7%	47%	226,74	3%	53%	424,57	4%	100%
Marzahn	68,83	2%	45%	85,19	1%	55%	154,02	1%	100%
Hohenschönhausen	56,84	2%	33%	117,09	1%	67%	173,93	2%	100%
Hellersdorf	97,38	3%	51%	92,50	1%	49%	189,88	2%	100%
Ostteil Berlins	1.204,92	42%	25%	3.677,15	43%	75%	4.882,07	43%	100%
<b>Berlin</b>	<b>2.837,95</b>	<b>100%</b>	<b>25%</b>	<b>8.592,95</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>	<b>11.430,90</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### C.4 Darstellung der Umsatzentwicklung

1999 war mit Ausnahme der unbebauten Grundstücke auf allen dargestellten Teilmärkten ein Umsatzrückgang festzustellen.

Diese zum Teil erheblichen Umsatzsteigerungen sind bei langjähriger Betrachtung jedoch zu relativieren. Im Vergleich die Gesamtumsatzzahlen seit 1990:

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. DM	Flächenumsatz in ha
1990	12.246	7.312	398
1991	14.380	11.866	1.032
1992	14.545	14.902	912
1993	20.006	20.133	1.178
1994	18.700	17.900	1.129
1995	19.300	14.400	1.045
1996	23.966	21.153	1.220
1997	18.266	12.040	1.051
1998	30.567	19.475	1.289,8
1999	22.861	14.951	1.309,8

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 anstieg. Nach Umsatzeinbrüchen von jeweils etwa 15 % in den Jahren 1994 und 1995 wurde 1996 mit 21,155 Milliarden Mark ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung 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 zurückzuführen.

1998 führten Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, sowie geänderte Förderbedingungen zu einer erneuten Umsatzsteigerung, die nach der Anzahl der Urkunden einen Rekordumsatz brachten.

1999 folgte den entfallenen Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen und dem Wechsel vieler Anleger in den Aktienmarkt ein neuer deutlicher Rückgang bei der Zahl der Verkäufe von Mietwohnhäusern und von Wohnungs- und Teileigentum.

Die langjährige Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den Zeitraum seit 1990 in Abb. 16 dargestellt. Abb. 17 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

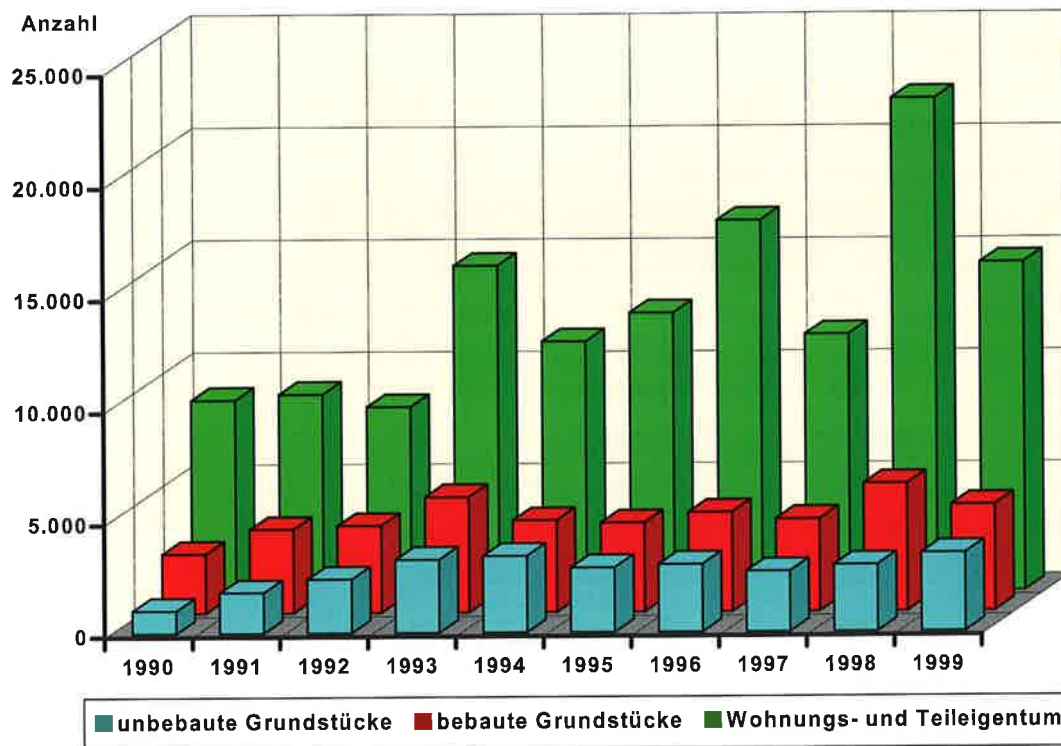


Abb. 16: Die Umsatzentwicklung auf den Teilmärkten nach der Anzahl der Urkunden

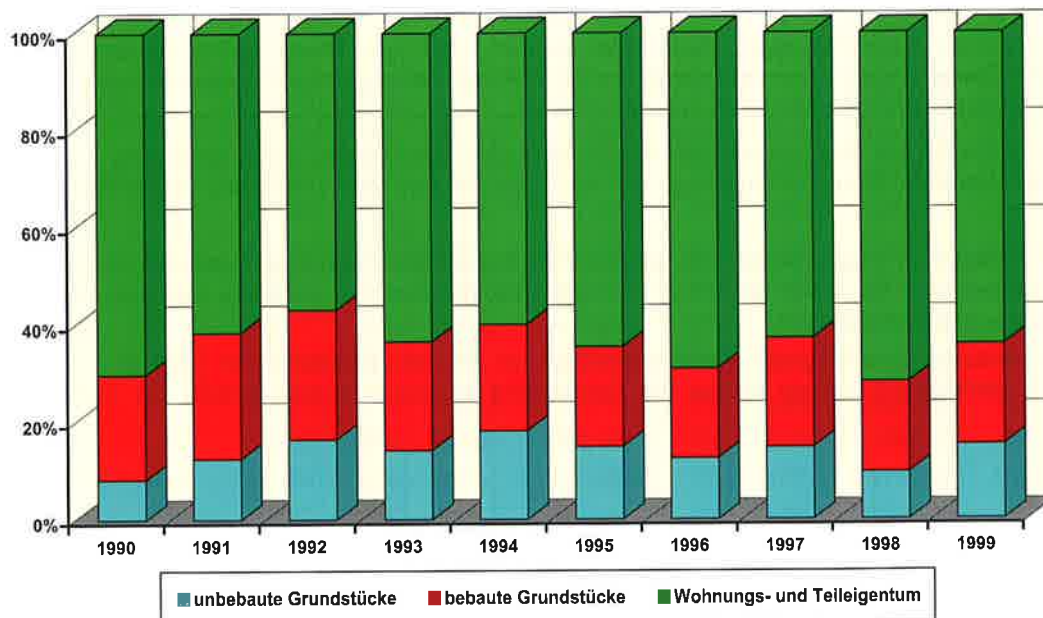


Abb. 17: Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

In den beiden folgenden Übersichten werden die Umsatzzahlen 1999 denen des Jahres 1998 gegenübergestellt:

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioDM	%
<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>1999</b>						
unbebaute Grundstücke	3.495	15,3%	666,7	50,9%	2.838	19,0%
bebaute Grundstücke	4.738	20,7%	643,1	49,1%	8.593	57,5%
Wohnungs- und Teileigentum	14.628	64,0%			3.520	23,5%
<b>insgesamt</b>	<b>22.861</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.309,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.951</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderungen 1998/1999</b>						
unbebaute Grundstücke	528,0	17,8%	222,9	50,2%	923	48,2%
bebaute Grundstücke	-942,0	-16,6%	-202,9	-24,0%	-3.962	-31,6%
Wohnungs- und Teileigentum	-7.292	-33,3%			-1.484	-29,7%
<b>insgesamt</b>	<b>-7.706</b>	<b>-25,2%</b>	<b>20,1</b>	<b>1,6%</b>	<b>-4.524</b>	<b>-23,2%</b>

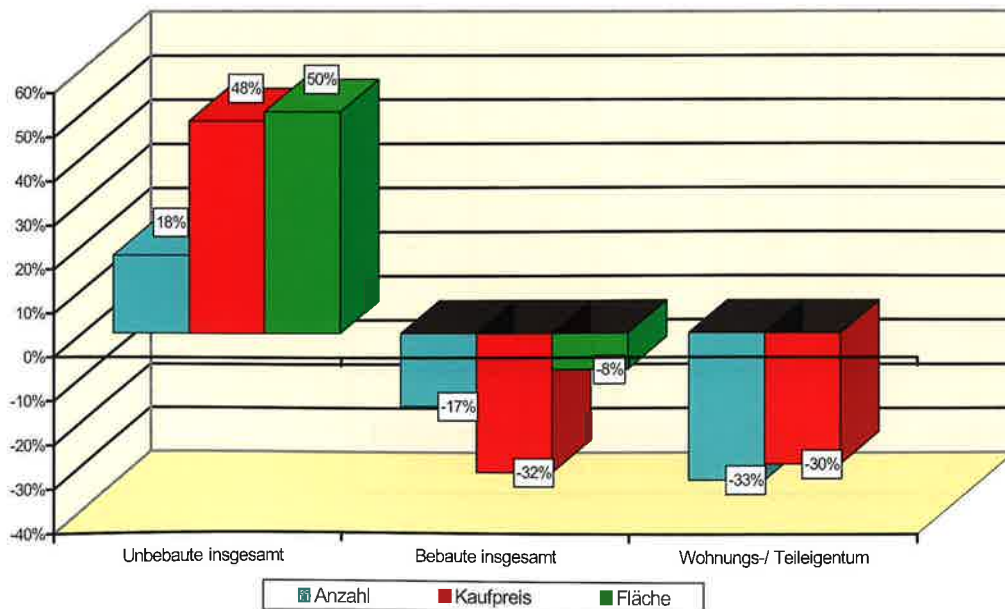


Abb. 18: Umsatzentwicklung 1999 im Vergleich zu 1998

## D Ausblick

Die bislang vorliegenden Umsatzzahlen des 1. Quartals 2000 bestätigen die genannte Tendenz

Umsatz	1.Quartal 1999		1. Quartal 2000		1/1999 zu 1/2000	
	Anzahl	MioDM	Anzahl	MioDM	Anzahl	MioDM
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>582</b>	<b>301,45</b>	<b>601</b>	<b>267,72</b>	<b>3,3%</b>	<b>-11,2%</b>
<b>bebaute Grundstücke insgesamt</b>	<b>919</b>	<b>1.132,46</b>	<b>937</b>	<b>1.960,75</b>	<b>2,0%</b>	<b>73,1%</b>
davon:						
individueller Wohnungsbau	544	314,65	541	417,82	-0,6%	32,8%
Mietwohnhäuser	285	472,62	303	863,23	6,3%	82,6%
Büro- und Geschäftshäuser	10	65,90	16	283,90	60,0%	330,8%
GE / GI-Objekte	15	51,83	14	67,14	-6,7%	29,5%
Sonstige Grundstücke	65	227,46	63	328,66	-3,1%	44,5%
<b>insgesamt:</b>	<b>919</b>	<b>1.132,46</b>	<b>937</b>	<b>1.960,75</b>	<b>2,0%</b>	<b>73,1%</b>

Insgesamt wird für das Jahr 2000 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 beim Preisniveau nur geringe Einbußen erfahren.

Die Ergebnisse einer Befragung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Prognose für das 1. Halbjahr 2000 im Zusammenhang mit der Umfrage des Deutschen Städtetages ergab das nachfolgend tabellarisch dargestellte Ergebnis:

1. Halbjahr 2000		Umsätze		Preise	
Unbebaute Grundstücke:		Westteil	Ostteil	Westteil	Ostteil
• Wohnbauland für individuelle Bauweise		⇒	⇒	⇒	⇒
• Wohnbauland für Geschosswohnungsbau		↓	↓	⇒	⇒
• Bauland - Kerngebiete		↘	↘	↘	↘
• Gewerbebauland		↘	↘	↘	↘
⇒ stagnierend ± 0%	↓ fallend > 5%	↑ steigend > 5%	↗ leicht steigend bis 5%	↘ leicht fallend bis 5%	



