



Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Impressum

Herausgeber

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

Inhalte und Bearbeitung

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

Redaktion

Petra Bautsch, Susanne Düwel, Axel Kluge

Druckaufbereitung und Vertrieb

Kulturbuch-Verlag
www.kulturbuch-verlag.de

Berlin, Juli 2016

Titelfoto:

Blick auf die City West
(von links nach rechts: Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche,
„Upper-West“, „Zoofenster“, „Bikini-Haus“)
Axel Kluge, Juni 2016

Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	6
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2015 im Überblick	7
2.1	Umsatzzahlen.....	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2015 im Überblick.....	8
2.3	Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios).....	9
3.	Gutachterausschuss und Markttransparenz	11
3.1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten.....	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen.....	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung.....	12
3.2	Markttransparenz durch Informationen	14
3.2.1	Erläuterungen zum Bericht über den Berliner Immobilienmarkt.....	14
3.2.2	GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet.....	15
3.2.3	Bodenrichtwerte.....	15
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	16
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe.....	17
4.	Allgemeine Rahmendaten	20
4.1	Berlin im Überblick.....	20
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....	24
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	25
5.	Preisentwicklung 2015	27
5.1	Bauland	27
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise.....	27
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise.....	31
5.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen.....	34
5.1.4	Gewerbebauland.....	36
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	38
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	38
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	38
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB).....	39
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	39
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F).....	39
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	39
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland.....	40
5.3.2	Sonstige Flächen (SF).....	40
5.4	Bebaute Grundstücke	42
5.4.1	Renditegrundstücke.....	42
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil).....	44
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	45
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien.....	46
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.....	47
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	50
5.4.2.2	Doppelhaushälften.....	52
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser.....	54
5.4.2.4	Townhäuser.....	56
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser.....	56
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	57
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	61
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	61
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	61
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	62
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	62
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	64
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime.....	65

5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	65
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	70
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	70
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	70
5.5.4.2	Lofts	71
5.5.5	Teileigentum	72
6.	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015	74
6.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	74
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	74
6.1.2	Geldumsatz	75
6.1.3	Flächenumsatz	76
6.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	77
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	77
6.2.2	Bebaute Grundstücke	79
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	82
6.3	Besondere Umsatzinformationen	84
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	84
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	84
6.3.3	Zwangsversteigerungen	85
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	85
6.4	Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	86
7.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2015	88
8.	Ausblick auf das Jahr 2016	90

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

Grußwort

Transparenz für den Immobilienmarkt Berlin

Berlin ist heute eine in jeder Hinsicht wachsende Stadt und damit einer der interessantesten Immobilienstandorte in Europa.

Seit 10 Jahren wächst die Hauptstadt wieder - bis 2010 fast unbemerkt. Heute leben 290.000 Menschen mehr als vor zehn Jahren in Berlin und wir haben 300.000 zusätzliche Arbeitsplätze.

Berlin ist eine sehr attraktive Stadt. Mobile und qualifizierte Menschen ziehen in die Stadt. Allein in den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um 220.000 gestiegen und der Trend setzt sich fort. Hinzu kommt aktuell der hohe Zuzug von Flüchtlingen. Dadurch nahm im Jahr 2015 die Bevölkerung um insgesamt 100.000 Einwohner zu.

Mit dem schnellen Wachstum der Stadt wurden die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarktreserven aufgezehrt. Der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt und insbesondere preiswerte Wohnungsangebote sind knapp geworden. Diese Entwicklungen stehen im Fokus der stadtgesellschaftlichen Debatte.

Das Wachstum der Berliner Bevölkerung, der Wirtschaft und der Haushaltseinkommen hat sich auch im Jahr 2015 fortgesetzt und belegt die Attraktivität der Stadt eindrucksvoll. Fehlende Investitions- und Anlagemöglichkeiten für Kapitalanleger und billiges Baugeld verstärken die Nachfrage nach Immobilien in Berlin zusätzlich.

Damit steht vor allem die Wohnungswirtschaft vor besonderen Herausforderungen: Wohnen muss in Berlin für breite Schichten der Bevölkerung auch weiterhin erschwinglich bleiben. Das Land Berlin hat deshalb seit 2012 umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um eine angemessene Wohnraumversorgung insbesondere auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Der Immobilienmarkt Berlin ist derzeit äußerst dynamisch. Die im Immobilienmarktbericht dargestellten Umsatz- und Preisentwicklungen des Jahres 2015 belegen dies eindrucksvoll. Die Nachfrage nach Immobilien übersteigt das Angebot; weiter steigende Preise mit Auswirkungen bis in das Berliner Umland sind die Folge.

Für alle am Markt Teilnehmenden sind belastbare und neutrale Informationen über den Immobilienmarkt von erheblicher Bedeutung. Die aus Kaufverträgen gewonnenen Fachinformationen liefern für die Darstellung des Geschehens auf dem Immobilienmarkt wichtige Erkenntnisse für die Volkswirtschaft und für Entscheidungen in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist die einzige Stelle, der alle notariell beurkundeten Kaufverträge über Immobilien zur fachlichen und interessensunabhängigen Auswertung vorgelegt werden müssen. Die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist für die notwendige Transparenz auf dem Immobilienmarkt unabdingbar. Und auch deshalb werden die Informationen des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Open Data-Strategie des Landes Berlin unter Einhaltung der zu beachtenden datenschutzrechtlichen Vorschriften über das Internet der Stadtgesellschaft zur Verfügung gestellt.

Der jährlich erscheinende Marktbericht gibt einen objektiven und umfassenden Überblick über das tatsächliche Geschehen auf dem Berliner Immobilienmarkt. Seine Erstellung ist nur durch die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und in den Vermessungsstellen der Bezirke möglich. Allen an der Erstellung des Berichtes Beteiligten gilt daher mein besonderer Dank.

Allen Leserinnen und Lesern des neu strukturierten Immobilienmarktberichtes wünsche ich interessante und erkenntnisreiche Einblicke in das aktuelle Marktgeschehen in Berlin.

Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup
Staatssekretär für Bauen und Wohnen



1. Vorwort

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht Berlin wurden mehrere, teilweise bislang zurückgestellte Anpassungen durchgeführt:

- Der Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ wurde durch „Immobilienmarktbericht Berlin“ ersetzt. Damit ist schon im Titel erkennbar, dass die Berichterstattung neben den Marktverhältnissen von Grundstücken selbstverständlich auch die Marktverhältnisse von z.B. Wohnungs- und Teileigentum oder die Darstellung von Umwandlungszahlen umfasst.

Mit der Umbenennung zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt eine Angleichung an den durch den Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse überregional bereits eingeführten Titel „Immobilienmarktbericht Deutschland“. Die Erstellung dieses Berichtes ist seit 2016 über Verwaltungsvereinbarung aller 16 Länder der Bundesrepublik Deutschland abgesichert.

Verbunden damit ist die Hoffnung, dass bundesweit auch alle anderen Gutachterausschüsse – soweit nicht schon geschehen – entsprechende Umbenennungen vornehmen.

- Mit der zum Jahresende 2014 in Betrieb genommenen neuen Kaufpreissammlung AKS Berlin wurden die Bearbeitungsschritte ausgehend von den Einzelfallangaben eines Kaufvertrages hin zu zusammenfassenden Tabellenangaben des Berichtes weitestgehend automatisiert und manuelle Nachbearbeitungen auf ein Minimum reduziert.
- Frühere Lagedifferenzierungen nach westlichem und östlichem Stadtgebiet wurden durch eine neue Regionalisierung ersetzt. Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichten Bereich innerhalb des S-Bahnringes („City-Bereich“) besser abgebildet werden.

Aufgrund der erforderlichen Vergleichbarkeit wurden die Marktdaten des Jahres 2014 neu abgeleitet. Da hierbei auch die im Nachgang zum Vorjahresbericht eingegangenen bzw. ausgewerteten Kaufverträge berücksichtigt wurden, sind geringfügige Abweichungen zu früheren Angaben des Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 unvermeidbar.

- Neu ist die Offenlegung der jeweiligen Fallzahlen, die den Angaben zu einzelnen Teilmärkten zugrunde liegen. Damit kann jetzt der Nutzer eigenverantwortlich entscheiden, wie belastbar die jeweiligen Preisangaben (Mittel- bzw. Spannenwerte) insb. bei Vorjahresvergleichen sind.

Kritik oder weitere Verbesserungsvorschläge zum neu strukturierten Immobilienmarktbericht nimmt die Geschäftsstelle gerne entgegen.

Die Umstellung der Berichterstattung in Verbindung mit einer neu zu nutzenden Software-Lösung bedeutete für alle Kolleginnen und Kollegen zusätzliche, z.T. aufwändige Kontrollen und Fehlerbereinigungen sowie Nachjustierungen in Detailfragen. Dies führte notgedrungen zu zusätzlichen Belastungen im Arbeitsalltag. Allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die mit besonderem Engagement zur Umstellung der bisherigen Berichterstattung beigetragen haben, gilt deshalb mein besonderer Dank.

Reiner Rössler
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

2. Der Immobilienmarkt Berlin 2015 im Überblick

Im Jahr 2015 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt deutliche Umsatzsteigerungen. Der Geldumsatz stieg in allen Marktsegmenten stark an und erreichte insgesamt ein neues Rekordhoch von 18,1 Mrd. Euro (+35 % gegenüber dem Vorjahr). Die Anzahl der Kauffälle nahm wieder deutlich zu und stieg auf 35.244 (+21 %). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg auf 1.166 ha (+11%), die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum stieg sogar um +27 % auf rd. 1,8 Mio. m².

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2015 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in (Kapitel 6, S. 74) dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.720	1.687	-2%	843,9	1.223,5	45%	317,4	422,7	33%
in Paketen	0	6		0,0	1,2		0,0	1,0	
Bebaute Grundstücke	4.603	4.893	6%	8.477,3	11.150,3	32%	735,0	744,2	1%
in Paketen	206	119	-42%	969,3	1.462,4	51%	78,9	26,3	-67%
Grundstücke insgesamt	6.323	6.580	4%	9.321,2	12.373,8	33%	1.052,4	1.166,9	11%
in Paketen	206	125	-39%	969,3	1.463,6	51%	78,9	27,3	-65%
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
in Paketen	22.794	28.664	26%	4.083,7	5.758,9	41%	1.398,7	1.773,3	27%
in Paketen	2.046	2.401	17%	232,3	354,3	53%			
Gesamtumsatz	29.117	35.244	21%	13.404,9	18.132,7	35%	keine Angaben möglich		
in Paketen	2.252	2.526	12%	1.201,6	1.817,9	51%			

1) Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden

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

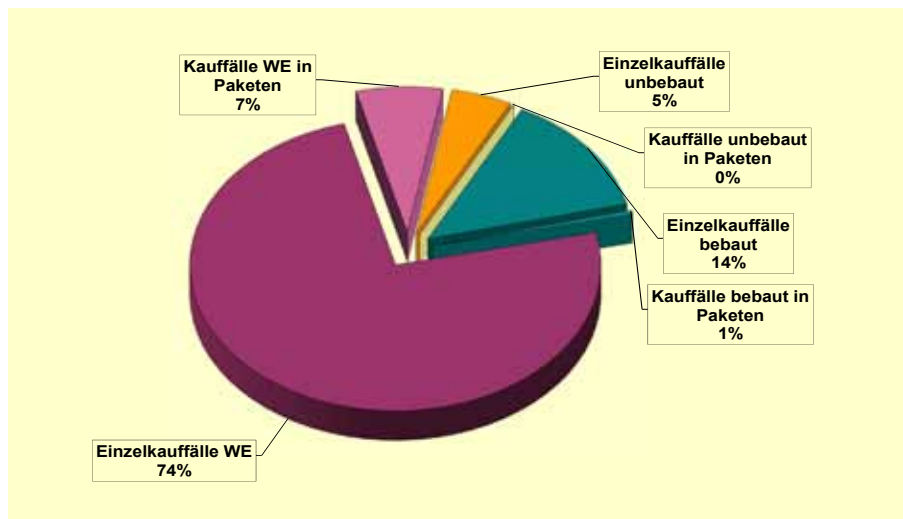
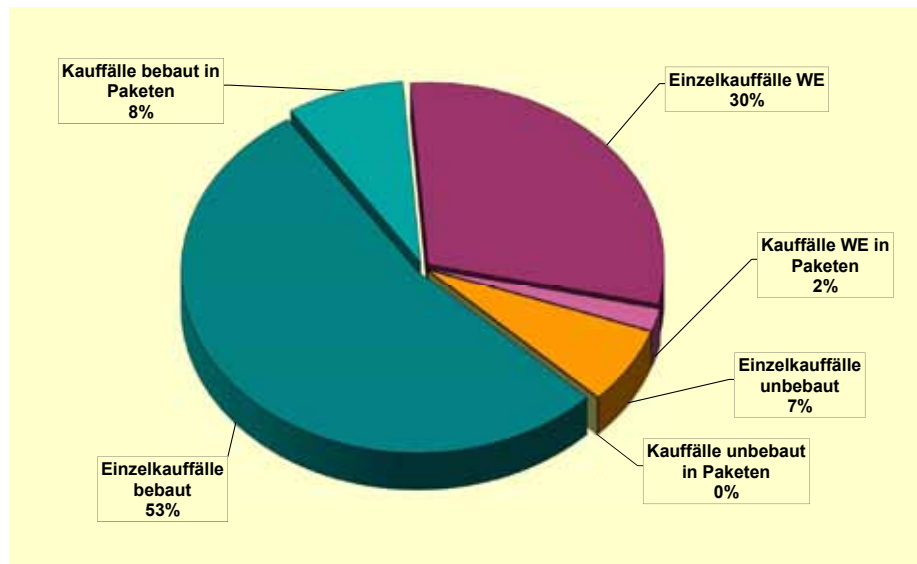


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015 (Prozentangaben gerundet)

Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2015
(Prozentangaben gerundet)



2.2 Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2015 im Überblick

Gesamtmarkt

- 35.244 Kauffälle bei einem Geldumsatz von 18,1 Mrd. €
- Spitzenumsatz nach Kauffallzahlen und Geldumsatz
- Kauffallzahlen um 21 %, Geldumsatz um 35 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen
- Grundstücksfläche +11 % auf insgesamt 1.167 ha gestiegen
- Wohn-/Nutzfläche bei Wohnungs- und Teileigentum in Höhe von rd. 1,8 Mio. m² (+27 %)

Unbebaute Grundstücke

- Deutliche Umsatzsteigerungen mit +45 % bei der Geldmenge und +33 % bei der Fläche, dagegen mit -2 % nahezu unveränderte Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr
- Anhaltende Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser führt zur berlinweiten Anhebung der Bodenrichtwerte zu Jahresbeginn 2016 um durchschnittlich +20 %, im Südwesten der Stadt sogar bis zu +50 %
- Starke Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau zur Realisierung i.d.R von Eigentumsmaßnahmen führt innerstädtisch zu Anhebungen der Bodenrichtwerte von bis zu +50 %. In den weniger verdichteten Bereichen außerhalb des S-Bahnringes wurden die Bodenrichtwerte um bis zu +30 % erhöht.
- Die erhöhte Nachfrage nach Gewerbebauland aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen führt zu einer Anhebung des Bodenrichtwertniveaus in den einfachen gewerblichen Lagen

Bebaute Grundstücke

- Deutlicher Anstieg um +32 % nach Geldumsatz und um +6 % nach Kauffallzahlen, bei nahezu unveränderter Fläche
- Umsatzzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser legten merklich zu
- Mittlerer Kaufpreis (in €/m²) bei Ein- und Zweifamilienhäusern rd. +22 % über dem Vorjahr
- Höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit rd. 9.200 €/m² Geschossfläche im Ortsteil Grunewald
- Mittlerer Kaufpreis (€/m²) bei reinen Mietwohnhäusern rd. +20 % über dem Vorjahreswert
- Mittlerer Kaufpreis (€/m²) bei Wohn- und Geschäftshäusern rd. +19 % über dem Vorjahreswert

Wohnungs- und Teileigentum

- Neue Spitzenzahlen mit 28.664 Kauffällen bei einem Geldumsatz von 5,76 Mio. €
- Deutliche Umsatzsteigerung um +26 % nach Anzahl, +41 % nach Geldmenge und +27 % nach Fläche; deutlicher Umsatzanstieg bei Neubau nach Anzahl (rd. +50 %)
- Mittlerer Kaufpreis bei Eigentumswohnungen in Höhe von rd. +14 %

- Höchster Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Höhe von rd. 13.500 €/m² Wohnfläche nahe Gendarmenmarkt
- Weiterverkäufe in Nachwendebauten mit lageabhängigen Steigerungen bis über +10 %
- Preisentwicklung bei Neubauten liegt leicht unter der bei Weiterverkäufen
- Mittlerer Kaufpreis (€/m²) für Wohnungseigentum in Dachgeschossen im Erstverkauf rd. +8 % , bei Weiterverkäufen rd. +20 % über dem Vorjahreswert
- Mittlerer Kaufpreis für Stellplätze rd. +10 % über dem Vorjahreswert

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Anzahl aller neubegründeter Wohneinheiten um +61 % auf insg. 24.452 gestiegen: Anstieg bei Umwandlungen von Mietwohnungen um +53 % und bei Neubau um +84 %
- Altbezirk Prenzlauer Berg mit 3.179 umgewandelten Wohneinheiten neuer Spitzenreiter
- Sprunghafter Anstieg der Umwandlungen in Altbezirken Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmerdorf und Schöneberg

Zwangsversteigerungen

- Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse auf neuem Tiefststand

Ausblick 2016

- Leichte Umsatzrückgänge der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes gegenüber 2015
- Trotz der Umsatzrückgänge bei den Kauffallzahlen weiterer Anstieg des Geldumsatzes bei unbebauten Grundstücken (+14 %), bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+8 %) sowie Wohnungs- und Teileigentum (+10 %) im ersten Halbjahr
- Fazit: Anhaltende Nachfrage in Berlin bei sich weiter verknappendem Immobilienangebot mit weiter steigenden Preisen

2.3 Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)

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

Infolge stark steigender Bevölkerungszahlen und einer überproportionalen Zunahme der Einpersonenhaushalte erhöht sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Eine im Vergleich hierzu niedrige Wohnungsbautätigkeit führt zu einem Rückgang beim Leerstand, zu Mietsteigerungen und beim Verkauf von Wohnungseigentum zu einer Erhöhung der Kaufpreise.

Bei neugebautem Wohnungseigentum wird bereits vor Baubeginn einer Wohnanlage ein Großteil der geplanten Wohnungen aus Finanzierungsgründen verkauft. Erst wenn die Finanzierung gesichert ist, beginnt die Bauphase.

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und der Wohn- und Geschäftshäuser war in den Jahren 2005 und 2006 stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannter Paketverkäufe. Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück, was eine Rückkehr zu den Marktverhältnissen vor 2005 darstellte. Nach einem vorübergehenden Anstieg der Anzahl der Pakete in 2013 um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr, ging 2014 die Paketanzahl gegenüber 2013 wieder um 15 % zurück. Die Anzahl der in 2014 veräußerten Objekte hat sich dabei um rd. 24 % verringert, bei einem Rückgang des Geldumsatzes um rd. 10 %. Im Jahr 2015 stieg die Anzahl der in Paketen veräußerten Objekte um 12 % und die Geldmenge um 51%.

Bei der Führung der Berliner Kaufpreissammlung werden Kauffälle dann als Paket betrachtet, wenn in einem Kaufvertrag die Übereignung mehrerer eigenständiger Immobilien beurkundet wird. In Paketen ausgewiesene Einzelkaufpreise sind meist zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Immobilien ungeeignet. Eine Auswertung derartiger Verträge beschränkt sich daher auf die Erfassung weniger Grunddaten.

Seit dem Vertragsjahr 2006 zählt in Berlin jede auch in einem Paket übereignete Immobilie umsatzmäßig als ein Kauffall. Aufgrund der häufig ungetrennten Kaufpreisausweisungen ist die Angabe der auf die einzelnen Kauffälle entfallenden Preisanteile und damit eine regionale oder auf Unterteilmärkte bezogene Differenzierung der Paketdaten kaum möglich. Angaben zu Paketverkäufen werden deshalb ausschließlich auf das gesamte Stadtgebiet bezogen genannt.

Die Umsatzzahlen der im Rahmen von Paketverkäufen veräußerten Immobilien der letzten zwei Jahre sind in den folgenden Tabellen gegenübergestellt. In der ersten Tabelle sind insgesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatzzahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet werden (sog. „Share Deals“), besteht keine Übersendungspflicht an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst. Aussagen hierzu sind deshalb durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2015

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
unbebaut	0	3	0	6	0,0	1,21	0,0	1,0
bebaut	28	19	206	119	969,3	1.462,4	78,9	26,3
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	4	3	18	18	7,21	14,3	0,9	2,1
Wohn-/Geschäftshäuser	22	11	178	71	889,7	152,8	61,7	11,2
Büro-/Geschäftshäuser	1	2	5	15	----- ¹⁾	1.283,5	3,9	5,8
Wohnungseigentum	367	564	2.046	2.401	232,3	354,3	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	395	586	2.252	2.526	1.201,6	1.817,9	---	---

1) Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe des Geldumsatzes

Umsatzzahlen 2015 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	9	8	130	82	632,3	1.373,3	45,7	20,4
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	1	2	11	13	----- ¹⁾	5,3	0,5	0,5
Wohn-/Geschäftshäuser	8	4	129	45	625,7	98,2	45,2	7,9
Büro-/Geschäftshäuser	0	1	0	14	0,0	----- ¹⁾	0,0	5,3
Wohnungseigentum	64	74	1.413	1.677	106,9	135,2	---	---

1) Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe des Geldumsatzes

3. Gutachterausschuss und Markttransparenz

3.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle

Mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz 1960 unabhängige und sachkundige Gremien eingerichtet worden, um nach dem Willen des Gesetzgebers durch Bereitstellung objektiver Informationen die Voraussetzungen für einen funktionsfähigen und transparenten Immobilienmarkt zu schaffen.

Noch 1960 wurden im damaligen Westteil Berlins die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Gutachterausschusses und die Gründung einer Geschäftsstelle geschaffen. Anfang 1961 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eingerichtet, Gutachter bestellt und die ersten Verkehrswertgutachten erstattet. Seit dem 3. Oktober 1990, dem Tag der Vereinigung Deutschlands, erstreckt sich die Zuständigkeit des Gutachterausschusses auf das Gesamtgebiet von Berlin.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein fachkompetentes, selbständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und Gutachterinnen. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Mitte 2016 hatte der Gutachterausschuss 39 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.¹

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. III - Geoinformation angesiedelt. Fachlich untersteht die Geschäftsstelle im Rahmen der rechtlichen Vorgaben allein den Weisungen des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden. Im Rahmen der Mitwirkung an den Aufgaben der Geschäftsstelle werten die Vermessungsstellen der Bezirksverwaltungen Kaufverträge aus und erstellen Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss.

3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

Die Einrichtung der Gutachterausschüsse und die Beschreibung ihrer Aufgaben sind im Baugesetzbuch (vgl. Kapitel 3.1.2, S. 12) bundeseinheitlich geregelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle in Berlin sind durch die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs näher beschrieben.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Die **Aufgaben der Geschäftsstelle** umfassen u.a.:

- Kaufverträge auszuwerten, die Kaufpreissammlung zu führen und auf Grundlage dieser Daten Auswertungen und Analysen durchzuführen,
- dem Gutachterausschuss Beratungsgrundlagen für die Erfüllung seiner Aufgaben vorzulegen (z.B. statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung als Grundlage für Bodenrichtwertermittlungen, Untersuchungen über die Nutzungsstrukturen und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen),
- das Marktgeschehen zu beobachten und zu analysieren,

¹ <http://www.berlin.de/gutachterausschuss> unter dem Stichwort: Mitglieder

- Grundstücksmarkt- bzw. Immobilienmarktberichte zu erstellen und herauszugeben,
- den Abschluss der Bodenrichtwertermittlungen öffentlich bekanntzugeben,
- für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten und zu veröffentlichen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen sowie Informationen zu Preisniveaus und zu Umsatzzahlen auf den Immobilieneilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- die fachliche Betreuung der Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle sowie
- die Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

Die Geschäftsstelle wirkt an der Erstellung des Berliner Mietspiegels beratend mit.

3.1.2 Rechtliche Grundlagen

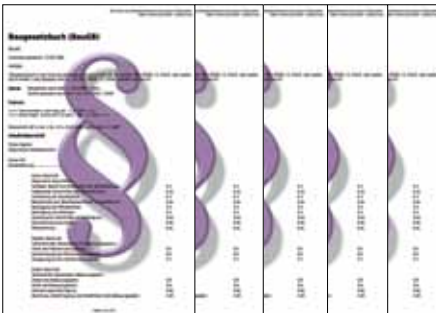


Abb. 3:
Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden (www.gesetze-im-internet.de)

Die rechtlichen Grundlagen, die die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Wesentlichen prägen, sind:

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)², zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
- § 7 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)³, zuletzt geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573);
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639);
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), außer Kraft getreten am 1. Juli 2010 mit dem gleichzeitigen Inkrafttreten der ImmoWertV;
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562);
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBERG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586);
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146);
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz – BlnDSG) vom 17. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 16, 54), zuletzt geändert durch Art. 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 4. April 2016 (GVBl. S. 150);
- Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebBeitrG) vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Art. IV des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674);
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62, 92).

3.1.3 Die Kaufpreissammlung

Zur sachgerechten Wahrnehmung der Aufgaben benötigt der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über die Entwicklungen am Immobilienmarkt. Dazu hat der Gesetzgeber dem Gutachterausschuss originäre Informationen über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt zugänglich gemacht. Diese werden umfassend und zuverlässig durch beurkundete Immobilienkaufpreise vermittelt. Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben die beurkundenden Stellen von jedem Kaufvertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Diese sind unverzüglich auszuwerten und die dabei erhaltenen Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB zu führen.

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist zentrale Aufgabe

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

der Geschäftsstelle. Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen, relevanten Marktdaten automatisiert geführt. Die Informationen stehen in der AKS Berlin (Automatisierte Kaufpreissammlung Berlin) im gesetzlich geregelten Umfang zur vielfältigen Nutzung bereit. Die automatisiert geführten Kaufpreisdaten reichen in Berlin für den Teilmarkt der Grundstücke bis in das Jahr 1965, für den überwiegenden Teil des Wohnungs- und Teileigentums bis 1984 zurück.

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet werden (sog. „Share Deals“), besteht keine Übersendungspflicht an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst. Aussagen hierzu sind deshalb durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern⁴ die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne teilmarkt- oder einseitig preisbezogene Einschränkung.

Die gesetzliche Regelung, dass dem Gutachterausschuss die tatsächlich gezahlten Kaufpreise nicht nur als Stichprobe, sondern in ihrer Gesamtheit von den beurkundenden Stellen zur Verfügung zu stellen sind, zeichnet ihn gegenüber anderen Marktanalysten aus. Dieser umfassende Nachweis aller Kauffälle dient als Datenbasis zur Ableitung von Vergleichspreisen und von wertermittlungsrelevanten Marktdaten sowie zur Ableitung statistischer Teilmarktdaten. Er ist Voraussetzung für die Feststellung realer Umsatzzahlen.

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abt. III - Geoinformation
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin.

Die Urkunden werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet und um die dafür notwendigen beschreibenden und preis- bzw. wertrelevanten Angaben ergänzt. Nach § 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) kann der Gutachterausschuss verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Dazu zählen beispielsweise auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte schriftlich angefordert werden. Ergänzende Angaben der Eigentümer z.B. über Mieten und Bewirtschaftungskosten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung. Darüber hinaus haben alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Rechts- und Amtshilfe zu leisten.

Die gesetzliche Regelung zur Übersendung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz und damit auf das vom Grundgesetz garantierte Recht auf informationelle Selbstbestimmung der Vertragsbeteiligten. Die übersandten Urkunden (Verträge) und Nachweise werden nach deren Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

Die Abgabe von Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegt den speziellen Regelungen der DVO-BauGB und den allgemeinen Regelungen des Berliner Datenschutzgesetzes.

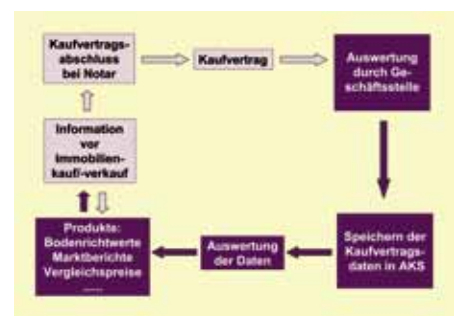


Abb. 4:
 Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

⁴ Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich ausschließlich zur Erfüllung der eigenen Aufgaben. Informationen über den Immobilienmarkt werden von diesen Ämtern an Dritte nicht abgegeben.

3.2 Markttransparenz durch Informationen



Abb. 5:
Informationen und Produkte über den Berliner
Immobilienmarkt im Internet unter
www.berlin.de/gutachterausschuss

Für alle am Immobilienmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Nur genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Immobilienmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Preisniveaus Berliner Immobilien bieten. Die regelmäßige Bereitstellung von sachlich, selbstständig und unabhängig ermittelten Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist daher eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses.

Neben dem jährlich veröffentlichten Bericht über den Berliner Immobilienmarkt stellt das Internetangebot GAA Online (vgl. Kapitel 3.2.2, S. 15) vielfältige Informationen zum Abruf bereit.

3.2.1 Erläuterungen zum Bericht über den Berliner Immobilienmarkt

Der Bericht über den Berliner Immobilienmarkt ist eines der Mittel der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Veröffentlichung interessensunabhängig Marktinformationen aus erster Hand. Er soll zur Markttransparenz und -orientierung beitragen und richtet sich nicht nur an Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, sondern stellt ein Informationsangebot auch für Wirtschaft und Verwaltung sowie für ungeübte Marktteilnehmer dar. Nicht zuletzt besteht eine Nachfrage durch die Medien und interessierte Bürger und Bürgerinnen.

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

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

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Immobilienmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Preisspannen abgedeckt. Ausreißer wurden vorab über statistische Methoden eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte. In den Tabellen der Kapitel 5.4 und 5.5 ist jeweils die Anzahl der Kauffälle angegeben, die nach Ausreißereliminierung (10 %) für die jeweilige Angabe der Spannen- und Mittelwerte zugrundegelegt wurde. Dies gilt auch für Angaben, die mehrere Untergruppen zusammenfassen (z.B. die Rubrik „insgesamt“ in der Tabelle auf Seite 50); diese Angaben sind nicht durch Summation der Untergruppen sondern separat ermittelt worden. Liegt die Anzahl der Kauffälle unter drei, so erfolgt keine Ausweisung von Spannen und Mittelwert.

Die genannten Preise sollten daher nicht als Indexzahlen zur unmittelbaren Ableitung einer Wertentwicklung verstanden werden. Sie sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus der veräußerten Immobilien dieses Teilmarktes im Berichtsjahr. Im Text genannte Vergleichszahlen des Vorjahres sind in kursiver Schrift dargestellt.

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

Frühere Lagedifferenzierungen nach westlichem und östlichem Stadtgebiet wurden durch eine neue Regionalisierung ersetzt (Kapitel 4.1, S. 20). Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichten Bereich innerhalb des S-Bahnringes („City-Bereich“) besser abgebildet werden.

Aufgrund der erforderlichen Vergleichbarkeit wurden die Marktdaten des Jahres 2014 neu abgeleitet. Da hierbei auch die im Nachgang zur Erstellung des Vorjahresberichts eingegangenen bzw. ausgewerteten Kaufverträge berücksichtigt wurden, sind geringfügige Abweichungen zu den Angaben des Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 unvermeidbar. Bei der Langfristdarstellung (Kapitel 6.4, S. 86) werden die Angaben des Vorjahresberichtes unverändert übernommen.

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

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit 2000 online und seit September 2014 unter der Adresse www.berlin.de/gutachterausschuss erreichbar (s. Abb. 6). Im Online-Shop steht dem Nutzer rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Immobilienmarkt zur Verfügung. Die um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert.

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

3.2.3 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten das historisch älteste Mittel des Gutachterausschusses zur Schaffung von Markttransparenz. Dabei handelt es sich um durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die auf die typischen Nutzungs- und Wertverhältnisse in den jeweiligen Gebieten (Bodenrichtwertzonen) abstellen. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, eignen sich aber als Ausgangswerte für die Marktorientierung und zur Ermittlung individueller Grundstückswerte.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 19 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von



Abb. 6:
Homepage GAA Online



Abb. 7:
Eingangsseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS
(<http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

⁵ Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftsteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung zum 01.07.2009

Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in Berlin erstmalig auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland“ erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien Landwirtschaftsflächen, Forstflächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet (vgl. Kapitel 5.3, S. 39). Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 1.136 Bodenrichtwertzonen mit gebiets-typischen Wertangaben definiert.

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



Abb. 8:
BORIS Berlin: Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte
(01.01.2015) mit zusätzlich eingeblendetem Luftbild

Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 1995 lassen sich über GAA Online lagebezogen abrufen. Für Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2002 steht das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Berlin zur Verfügung. Hier können Bodenrichtwerte auf einer Vorschaukarte angesehen werden. Zur besseren Visualisierung und Orientierung können dieser Vorschaukarte zusätzlich Luftbilder unterlegt werden (s. Abb. 8). Der gewählte Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte und die vollständigen Bodenrichtwertdetails können vom Nutzer direkt als druckfähiges pdf-Dokument abgerufen werden.

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

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

3.2.4 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin (Abl.) amtlich bekannt gemacht. Amtsblätter können bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (s. www.kulturbuch-verlag.de) bezogen werden.

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

Die Quellen der aktuell bei der Auswertung der Kauffälle und der Führung der Kaufpreissammlung angewendeten Daten sind nachfolgend zusammengestellt. Die Veröffentlichungen stehen auch in GAA Online zum Abruf bereit.

- **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

GFZ-Umrechnungskoeffizienten bilden den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise ab. Die GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden auch jeweils im Vorwort des Bodenrichtwertatlas abgedruckt. Zuletzt sind folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden:

- für Wohnbauland (GFZ 0,8 bis 5,0),
veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S. 1101
- für Dienstleistungs- und Büronutzungen in Citylagen (GFZ 2,0 bis 7,0),
veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S. 1101.

- **Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % und mindestens vier Mieteinheiten**

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

ertrages anzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2015 Nr. 23, S. 1207 ff.

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertanpassungsfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2016 Nr. 26, S. 1399 ff.

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

Die Vergleichsfaktoren werden aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung abgeleitet. Das zugrunde liegende statistische Modell enthält vereinfachte Annahmen über die Kaufobjekte, insbesondere die Mikrolage der Immobilien, die Ausstattung der Gebäude und ihren aktuellen baulichen Unterhaltungszustand.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die gefundenen Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die Vergleichsfaktoren sind jedoch nicht geeignet für die qualifizierte Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB. Hierzu bedarf es einer zusätzlichen Einzelfallbetrachtung.

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2016 Nr. 26, S. 1406 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2016 Nr. 29, S. 1602 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2016 Nr. 29, S. 1613 ff.

- **Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz**

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind in den Fällen der steuerlichen Bewertung nach Jahressteuergesetz 1997⁷ (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007⁸. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2015 (2014) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Nach der Umsetzung der Open Data-Strategie im Jahr 2013 und der seitdem kostenlosen Abrufmöglichkeit von Bodenrichtwerten im Internet stieg die Anzahl der Abrufe stark an. Im Jahr 2013 wurden 7.593 Bodenrichtwerte online abgerufen, 2014 waren es bereits

6 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834)

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

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

100.307. Im Jahr 2015 wurden insgesamt 87.912 abgefragt.

Von der Möglichkeit der ebenfalls kostenlosen Einsicht in die Bodenrichtwertkarten in den Diensträumen der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten wird nur selten Gebrauch gemacht.

Gebührenpflichtige schriftliche Informationen über Bodenrichtwerte wurden in nur 12 Fällen beantragt.

- **Informationen aus der Kaufpreissammlung über den Immobilienmarkt (statistische Marktdaten)**



Abb. 9:
Immobilienpreisinfo, Teil der Recherchemaske für aggregierte Informationen aus dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bericht über den Berliner Immobilienmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 18 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte, ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. aggregierte Informationen). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 76 (72) Fälle, werden nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abgerechnet.

Für die marktgängigen Teilmärkte der Baugrundstücke, der Einfamilienhäuser und des Wohnungseigentums bietet GAA Online für jedermann zur generellen Preisorientierung am Immobilienmarkt die Möglichkeit einer eigenen Abfrage, eines sog. „Immobilienpreis-Infos“. Anhand einiger individuell vorzugebender Merkmale werden mit Hilfe generalisierter Abfragen in der Kaufpreissammlung arithmetische Kaufpreismittel- und Spannenwerte ausgewiesen. Im Jahr 2015 wurden 15.446 (10.692) derartiger Abfragen über das Internet abgerufen.

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

Auf schriftlichen Antrag werden im Rahmen des § 18 DVO-BauGB bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Verwendungszweckes (in der Regel zur Unterstützung von Verkehrswertermittlungen) schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle gegeben. Dazu zählt auch die Abgabe von Daten über Nutzungsentgelte. Diese Auskünfte erfolgen je nach Berechtigung mit Grundstücks- oder Blockbezug. Dafür werden in Abhängigkeit vom Teilmarkt und der Anzahl der abgegebenen Datensätze Gebühren erhoben. Diese Auskunftsmöglichkeit wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 1987 angeboten.

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis⁹ innerhalb von GAA Online die Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten dieser Kauffälle ausgeben zu lassen. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.

Die Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle lag zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 1989 bei rund 50 Auskünften unter Bereitstellung von 440 Vergleichskaufpreisen. In den folgenden Jahren steigerten sich die Auskunftszahlen aber erheblich. Im Jahr 2009 wurden rund 70 % der Auskünfte über das Intranet/Internet eingeholt.

Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies und Verbesserungen in den Recherchemöglichkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden

9 s. DVO BauGB § 18 (5)

941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt (rd. 7 Kauffälle pro Auskunft), von Oktober bis Dezember 2013 waren es 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden bereits rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online bearbeitet, dies entspricht 6.484 Auskünften. Bei den Online Auskünften wurden über 160.000 Vergleichsfälle heruntergeladen. In 2015 wurde die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte mehr als verdoppelt auf 14.791 Auskünfte mit 261.375 abgerufenen Vergleichsfällen (rd. 18 Kauffälle pro Auskunft). 98 % der Auskünfte wurden über AKS Online bearbeitet.

Die Nutzung der nahezu rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage hat sich etabliert. Abb. 10 weist für die letzten 30 Jahre die jeweilige Anzahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus und die Anzahl der dabei abgegebenen Kauffälle.

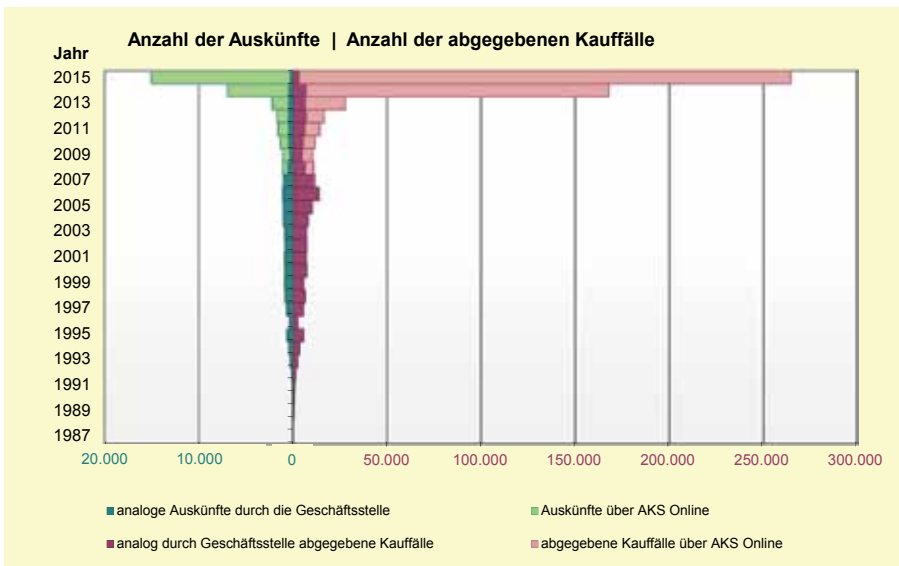


Abb. 10:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987
(Anmerkungen zur Grafik:
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.
- Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 11 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 14.791 Auskünften betreffen rd. 44 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und 42 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

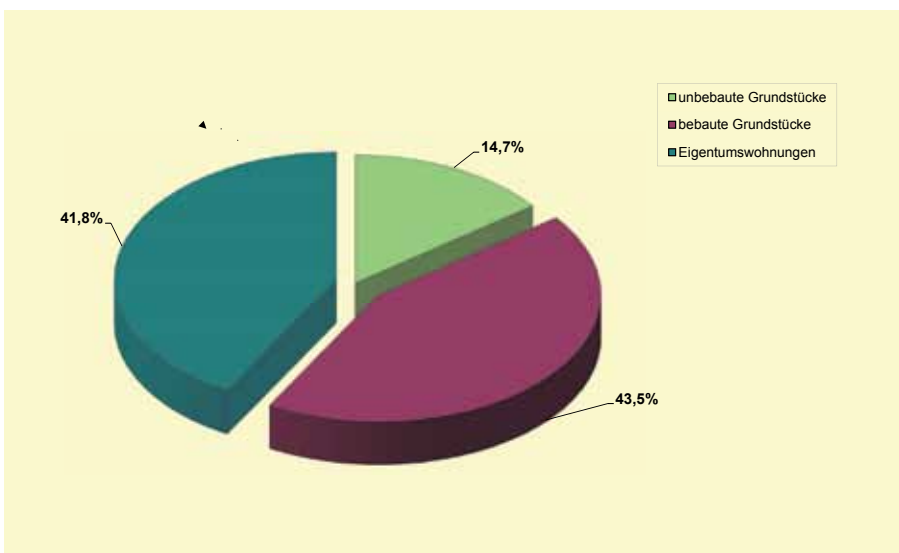


Abb. 11:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2015

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km² Stadt und Bundesland zugleich. Seit der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich das Land Berlin in 12 Bezirke, die zum Teil durch Fusionierung von Altbezirken gebildet wurden. Vor der Verwaltungsgebietsreform war Berlin in 23 Bezirke gegliedert:

- **im Ostteil Berlins lagen die Altbezirke:** Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen und Hellersdorf;
- **im Westteil Berlins lagen die Altbezirke:** Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Wilmersdorf, Zehlendorf, Schöneberg, Steglitz, Tempelhof, Neukölln und Reinickendorf.



Abb. 12:
Die Berliner Bezirke: farblich abgegrenzt die Bezirke nach der Verwaltungsgebietsreform 2001, mit gestrichelten Linien markiert die Bezirke vor der Verwaltungsgebietsreform 2001

In den Jahren nach der Wiedervereinigung stellten sich die Kauffallzahlen, insbesondere aber auch die aus den Kauffällen abgeleiteten Preisniveaus der einzelnen Teilmärkte, für den Ost- und Westteil der Stadt sehr unterschiedlich dar. Daher wurden in den bisherigen Berichten in vielen Tabellen die Preisniveaus separat für das östliche und das westliche Stadtgebiet ausgewiesen.

Im Laufe der Jahre hat sich die Struktur der Stadt nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfällt daher erstmals die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung in die Bereiche:

- City (annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West

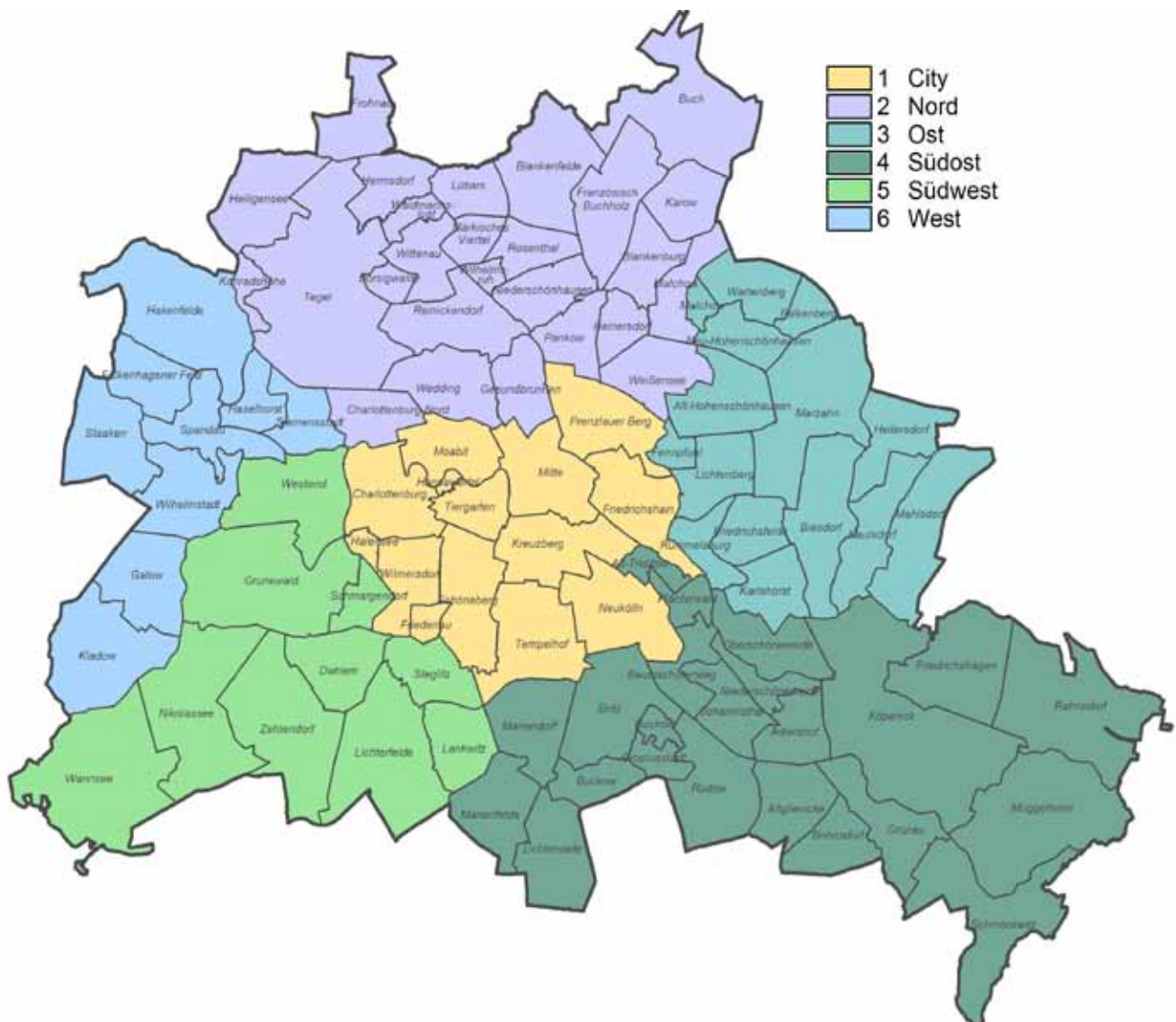


Abb. 13: Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten

Die größte Ausdehnung Berlins beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km, die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 234 km. Die bebauten Stadtgebietsflächen liegen zwischen 31 und 70 m über dem Meeresspiegel.¹

133 km² (14,9 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 107 km² (12,0 % der Fläche Berlins)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 202 km² (22,7 %)
- Wasserflächen 60 km² (6,7 %)

Statistische Regionaldaten¹⁾

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
	Anzahl 31.12.2013	Anzahl 31.12.2014 ²⁾	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	337.593	347.336	3.947	3,6 %	–	142	–	88	190.829	37,0
Friedrichshain-Kreuzberg	263.526	267.371	2.041	6,7 %	4	132	1	131	147.470	37,9
Pankow	371.438	381.359	10.307	32,6 %	1.354	166	1.836	37	209.988	40,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	302.313	304.184	6.472	29,5 %	1.622	281	8	47	182.569	46,7
Spandau	222.300	229.675	9.187	36,9 %	1.721	904	762	25	117.964	38,5
Steglitz-Zehlendorf	284.313	287.168	10.256	35,2 %	2.465	1.119	26	28	154.956	46,1
Tempelhof-Schöneberg	324.208	328.786	5.303	2,8 %	48	43	57	62	180.493	41,1
Neukölln	311.943	314.510	4.493	3,1 %	5	71	64	70	162.338	35,8
Treptow-Köpenick	244.016	252.630	16.842	55,3 %	6.998	2.161	163	15	134.039	39,6
Marzahn-Hellersdorf	251.007	253.298	6.178	5,4 %	132	121	80	41	133.415	37,6
Lichtenberg	262.760	265.812	5.212	14,2 %	77	104	557	51	147.952	36,3
Reinickendorf	246.412	250.068	8.931	33,0 %	1.939	722	290	28	129.785	40,2
Berlin	3.421.829	3.469.849	89.169	29,4 %	16.364	5.967	3.844	39	1.891.798	39,8

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2015 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>) - Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011

2) Aus rechtlichen Gründen kann die Bevölkerungszahl aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung für Berlin ab Berichtsmonat Januar 2014 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg nur noch für Berlin insgesamt ermittelt werden. Ergebnisse für die zwölf Bezirke sind hieraus nicht mehr verfügbar. Die bezirklichen Angaben wurden hier berechnet aus den Spalten „Bevölkerungsdichte Einwohner je ha“ und „Fläche in ha insgesamt“.

In der Zeit nach der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 veränderte sich die Situation in Berlin rasant. Der Prozess setzte mit dem Tag des Mauerfalls am 9. November 1989 ein. Die Trennlinie zwischen den politischen Blöcken der östlichen und der westlichen Welt, den die quer durch die Stadt verlaufende Mauer bis dahin markierte, ist heute vielerorts nicht mehr erkennbar. An einigen Orten erinnert eine besondere Markierung im Straßenpflaster an ihren früheren Verlauf.

Bis zur Vereinigung 1990 war der westliche Teil Berlins in seiner Insellage über Jahrzehnte von seinem Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege und Nahverkehr zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. Andererseits wurde und wird Berlin als ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit Entwicklungspotential gesehen.

1) Quelle der Statistischen Regionaldaten: „Statistisches Jahrbuch 2014“ des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte.

Nach dem „Hauptstadt-Beschluss“ des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 hat sich Berlin als Hauptstadt Deutschlands und Regierungssitz etabliert. Neben Parlament und Bundesregierung haben Botschaften sowie viele Verbände und Organisationen ihren Sitz an die Spree verlegt.

Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin mit entsprechend starkem Anstieg der Bevölkerungszahl blieb aus. Dagegen war zunächst die Abwanderung von Berlinern und Berlinerinnen insbesondere in das unmittelbare Brandenburger Umland, den sog. „Speckgürtel“, auszumachen. Viele konnten sich dort – nicht zuletzt wegen des deutlichen Preisgefälles gegenüber Berlin – ihren Wunsch von einem Eigenheim in Stadtnähe erfüllen. Dieser Trend ging ab 1999 kontinuierlich zurück. Seit 2009 ziehen pro Jahr mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 14). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 kontinuierlich an. Bis zum 31.12.2014 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.469.849 an. Der jährliche Zuzug von rd. 40.000 Personen in den vergangenen vier Jahren unterstreicht die Attraktivität der Metropole Berlin. Er stellt aber gleichzeitig Politik und Verwaltung vor immense Herausforderungen, insbesondere für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

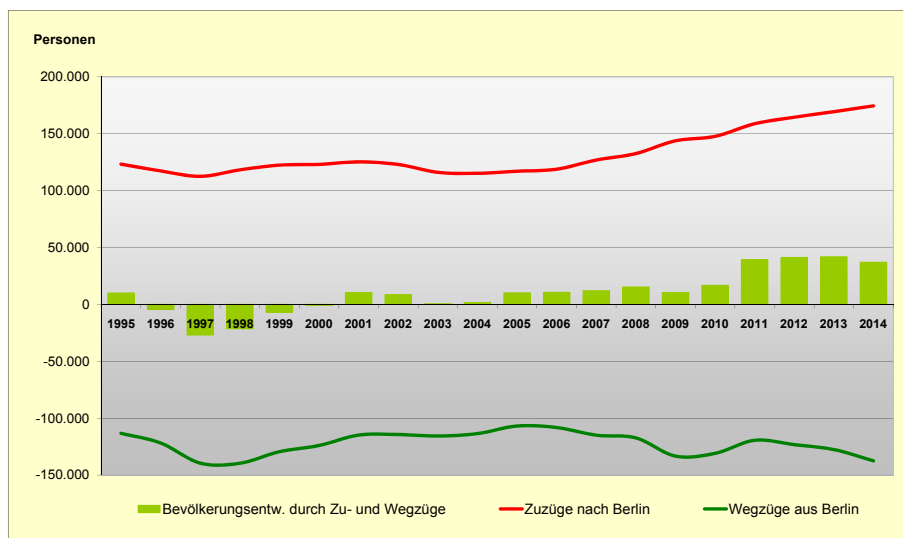


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und aktuelle Pressemitteilung <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

Berlin verbindet intensive Urbanität mit hoher Lebensqualität. Für gute Verkehrsanbindungen sorgen ein gut ausgebautes Straßennetz und ein engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das in verhältnismäßig dichter Taktfolge durch Regionalbahnen, S- und U-Bahnstrecken sowie Autobus- und Straßenbahnlinien bedient wird.

Überregional ist Berlin auf dem Landweg sowohl über die tlw. neu gebauten Autobahnen und Bundesstraßen als auch über den im Mai 2006 eingeweihten Hauptbahnhof Berlin, den größten Kreuzungsbahnhof des Kontinents, in alle Himmelsrichtungen an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz angebunden. Um das Fluggastaufkommen bewältigen zu können, aber auch um den innerstädtischen Bereich vom Flugverkehr zu entlasten, wird gegenwärtig der Flughafen Schönefeld erweitert und ausgebaut zum zukünftigen „Flughafen Berlin Brandenburg“, der den Beinamen „Willy Brandt“ tragen wird. Zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg soll der Flugbetrieb in Tegel eingestellt werden. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen.

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



Abb. 15: Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ (Aufnahme aus dem Jahr 2014)

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Die Berliner Industrie zeigt sich stabil in einem unsicheren internationalen Umfeld. Die Umsätze des Jahres 2015 haben das Vorjahresniveau um 4,5 % übertroffen. Im Plus befanden sich dabei umsatzstarke Berliner Industriezweige wie Pharma und Elektro. Daneben fiel auch der Personalstand höher aus als ein Jahr zuvor, ein Indiz für den gefestigten Produktionsstandort Berlin. Die Auftragseingänge für Berlins Industrie bewegten sich im vierten Quartal über dem Vorjahresstand, der bezogen auf das Gesamtjahr 2015 aber nicht ganz erreicht wurde. Expansiv fallen die Umsatzzahlen für das Berliner Bauhauptgewerbe aus. Im Jahr 2015 entstand ein Zuwachs von 6,6 % (Berichtskreis der Betriebe ab 20 Beschäftigten). Der wichtigste Impuls ging dabei vom Wohnungsbau aus, der im letzten Jahr den Umsatz um 21,2 % gesteigert hat und weiter von dem günstigen konjunkturellen Rahmen für die Branche profitiert.

Im Berliner Einzelhandel und auch im Gastgewerbe lagen die preisbereinigten Umsätze 2015 insgesamt über dem Stand des Vorjahres, wobei die Entwicklungen jeweils günstiger ausfielen als im Bundesdurchschnitt. Im Berliner Einzelhandel erhöhten sich die Umsätze um preisbereinigt 5,2 % (in Deutschland insgesamt um +2,9 %). Ein besonders deutliches Plus (+18,6 %) gab es dabei im Onlinehandel, der in der Hauptstadt stark präsent ist.

Neben der positiven Entwicklung der Konsumkräfte am Standort Berlin, u. a. durch zunehmende Einwohner- und Beschäftigtenzahlen (s. Abb. 16), bleibt der Berlin-Tourismus ein zentraler Impulsgeber für Einzelhandel und Gastgewerbe. Im Jahr 2015 kam es in der Hauptstadt zu insgesamt 20,25 Mio. Gästeübernachtungen. Der Stand vom Vorjahr wurde damit um 1,56 Mio. bzw. 5,4 % übertroffen. Die Zahl der ausländischen Besucher stieg 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 % (inländische Besucher +2,1 %) bei einer um 9,2 % höheren Übernachtungszahl (inländische Gäste +2,5 %). Von den internationalen Gästen kam in 2015 die größte Zahl aus Großbritannien (556.000). Dahinter folgten die USA (389.000) und Italien (304.000).



Abb. 16:
Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/; Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)

Ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins ist das Gründungsgeschehen: Im Vergleich der Bundesländer liegt Berlin auf dem Spitzenplatz mit insgesamt rd. 38.900 Gewerbenueuerichtungen (das entspricht 105 Gewerbenueuerichtungen pro 10.000 Einwohner).

Die meisten neuen Arbeitsplätze entstehen im Dienstleistungssektor, der auch den Großteil der Stellen in Berlin stellt mit rd. 88 % aller Arbeitsplätze. Dies wirkt sich positiv auf die Arbeitslosenzahlen aus, obgleich zahlreiche Stellen von außerhalb besetzt werden (s. Abb. 17).

2 Textpassagen entnommen aus dem „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2015“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (Fundort: <http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft-und-technologie/konjunktur-und-statistik/>).



Abb. 17:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland
(Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten;
Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

4.3 Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt daher bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der „Wohnlage“ ein. Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015“³. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel).

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung muss jeweils gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen. Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die „sehr gute Wohnlage“ definiert.

- **Einfache Wohnlage:** In den Zentren der Stadt sind einfache Lagequalitäten zu finden, wenn eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen vorhanden ist. Hier deuten ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder ein schlechter Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch gegeben sein, wenn zwar die üblichen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sind, aber das Einzelhandelsangebot eingeschränkt ist. In den dezentralen Stadtbereichen werden einfache Lagequalitäten in Bereichen erheblich verdichteter Bebauung bestimmt durch eine einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin.

Auch dezentrale Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, die eine eher einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand aufweisen (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), entsprechen in der Regel der einfachen Lagekategorie. Ein ungepflegtes Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen) ist ebenfalls ein Hinweis auf einfache Lagequalitäten. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Einkaufsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit oben genannten negativen Merkmalen bestimmend für die einfache Wohnlage. Bei starker Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe mit erheblicher Lärm- oder Geruchsbelästigung ist in der Regel die einfache Wohnlage gegeben. Ein negatives Image oder ein niedriger oder sehr niedriger Statusindex eines Gebiets im Monitoring Soziale Stadt kann von der Arbeitsgruppe Miet-

3 Berliner Mietspiegel 2015 vom 18. Mai 2015 (Abl. Nr. 20); Berichtigung am 29. Mai 2015 (Abl. Nr. 22)

spiegel als Hinweis auf das Vorliegen einfacher Lagequalitäten gewertet werden.

- **Mittlere Wohnlage:** Mittlere Lagequalitäten sind in den Zentren der Stadt zu finden, die eine überwiegend geschlossene, verdichtete Bebauung aufweisen, in denen der Gebäudezustand gut ist (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), auch wenn nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden sind. Kennzeichnend für die mittlere Wohnlage in den Zentren der Stadt sind darüber hinaus ein durchschnittliches Angebot an Einzelhandelsgeschäften und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
In den dezentralen Stadtbereichen sind mittlere Lagequalitäten in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, einer etwas gehobeneren Baustruktur und einem mindestens durchschnittlichen Gebäudezustand vorhanden. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand und ein normales Straßenbild. Das Angebot an Einzelhandelsgeschäften ist meist durchschnittlich und konzentriert sich häufig auf einzelne Standorte. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht zwar nicht den Qualitäten der zentralen Bereiche, ist aber normal für dezentrale Lagen.

- **Gute Wohnlage:** In den Zentren der Stadt mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung sind gute Lagequalitäten in Gebieten zu finden, in denen die Bauweise eher hochwertig und der Gebäudezustand gut ist. Umfangreiche Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kennzeichnen diese Gebiete ebenfalls.
In dezentralen Lagen mit überwiegend offener Bebauung ist die gute Wohnlage in der Regel vorhanden, wenn die Bauweise eher hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt ist. Ein differenziertes und hochwertiges Einzelhandelsangebot kann ein zusätzlicher Hinweis auf die gute Wohnlage sein. Eine nur mittelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in dezentralen Gebieten normal und spricht nicht gegen die Wertung als gute Wohnlage.

Ein besonders gutes Image oder ein hoher Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen guter Lagequalitäten gewertet werden.

- **Sehr gute Wohnlage:** Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen.
Das sind Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Immobilienmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind
 - die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wandernallee und Fernbahntrasse,
 - im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
 - der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
 - der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze,
 - das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße, sowie
 - das Gebiet südlich der Königin-Luise-Straße, westlich Löhleinstraße, nördlich der Bitterscherstraße, südlich Hüttenweg, westlich der Clayallee bis zur Königin-Luise-Straße.

Die sehr gute Lage entspricht den Bodenrichtwertzonen mit den Nummern: 1062, 1075, 1083, 1091, 1118, 1200, 1208, 2371, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2109

In der östlichen Stadthälfte wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

5. Preisentwicklung 2015

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2016. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2016 basieren zum Einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und zum Anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) ermittelt, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Nach § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Für Wertunterschiede, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung ergeben, hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland sowie für Dienstleistungs- und Büronutzungen in City-Lagen abgeleitet. Die Umrechnungskoeffizienten stehen in GAA Online zum kostenfreien Abruf bereit (vgl. Kapitel 3.2.4, S. 16).

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2015 mit 972 Kauffällen gegenüber 916 Kauffällen im Vorjahr einen leichten Zuwachs von 6 %. Demgegenüber sind der Geld- und Flächenumsatz im Vergleichszeitraum deutlich angestiegen. Während der Geldumsatz um 98 % auf ca. 230,7 Mio. € angestiegen ist und sich somit fast verdoppelt hat, stieg der Flächenumsatz um 47 % auf 112,0 ha an.

Aufgrund der allgemein positiven Marktsituation und der vorliegenden Kaufpreisinformationen hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für diesen Teilmarkt generell um rd. 20 % angehoben. Zum Teil ist eine Niveauangleichung der Bodenrichtwerte in den östlichen und westlichen Stadtgebieten zu beobachten. Das Bodenrichtwertniveau wurde z.B. in Marzahn und Hellersdorf um 30 % und in Spandau um 20 % angehoben. In den sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Grunewald und Dahlem hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um bis zu 50 % angehoben. Im Bereich südlich der Händelallee im Ortsteil Hansaviertel wurde das Bodenrichtwertniveau ebenfalls deutlich um 30 % angehoben. In diesem attraktiven, innerstädtischen Standort für individuelles Wohnen liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2016 bei 1.700 €/m².

Im vergangenen Jahr konnte der Gutachterausschuss eine weiterhin rückläufige Entwicklung sogenannter Wohnparks beobachten. Beispielhaft seien hier die Lagen in den Leonorengärten in Lankwitz und Blohmstraße in Lichtenrade genannt. Nachgefragt werden dagegen im gesamten Stadtgebiet Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. bebaute Einfamilienhausgrundstücke, die entweder kernsaniert oder nach dem Abriss der Altbebauung mit einer höheren GFZ-Auslastung des Grundstücks neu bebaut werden.

Die Kaufpreise der im Berichtsjahr in Berlin veräußerten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer Wasserlage lagen in der Regel deutlich über den Kaufpreisen für Grundstücke in vergleichbaren Lagen ohne Zugang zu einem Gewässer.



Abb. 18:
Wohnbauland: William-H.-Tunner-Straße in Lichtenfelde



Abb. 19:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise im Ortsteil Lankwitz, In den Leonorengärten

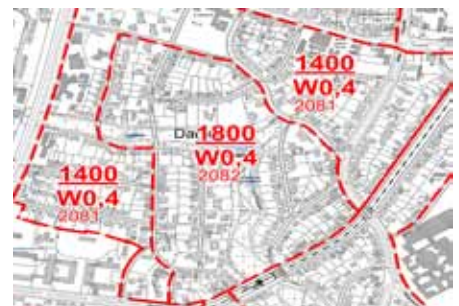


Abb. 20:
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte „Nördlich vom U-Bhf. Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke		
Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2016	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • + 20 % • + 30 % Einzellage Hansaviertel, Tiergarten	180	1.700 1.700
Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
Pankow • + 20 % • + 30 % Niederschönhausen, Rosenthal und Wilhelmsruh	110	500
Charlottenburg-Wilmersdorf • + 20 % bis + 30 % • bis zu + 50 % in den sehr guten Wohnlagen (Schmargendorf und Grunewald)	350	1.800
Spandau • + 20 % • + 25 % bis + 40 % in Kladow	140	410
Steglitz-Zehlendorf • + 20 % bis + 30 % • + 50 % in den sehr guten Wohnlagen (Dahlem)	180	1.800
Tempelhof-Schöneberg • + 20 % • + 35 % Manfred-von-Richthofen-Str. (BRW-Zone 1865)	170 480	650 650
Neukölln • + 20 % • + 25 % Hufeisensiedlung (BRW-Zone 1146)	160 320	400 400
Treptow-Köpenick • + 20 % bis + 25 % • + 30 % in Einzellagen der Ortsteile Schmöckwitz und Köpenick	80	330
Marzahn-Hellersdorf • + 20 % bis + 30 %	130	210
Lichtenberg • + 15 % bis + 30 %	130	310
Reinickendorf • + 20 %	130	410

1) keine Ausweisung einer BRW Zone für die offene Bauweise

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - GFZ 0,4 bis 0,6

Wohnlage • Bezirk bzw. Ortsteil	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²
sehr gute Wohnlagen:		
• Dahlem , Grunewald, Schmargendorf, Westend	600 bis 1.200	780 bis 1.800
gute Wohnlage:		
• Mitte	1.300	1.700
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	200 bis 350	260 bis 500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	420 bis 720	500 bis 860
• Spandau	310 bis 320	370 bis 380
• Steglitz-Zehlendorf	260 bis 880	310 bis 1.200
• Tempelhof-Schöneberg	480	650
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	160 bis 220	200 bis 260
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	250	300
• Reinickendorf	170 bis 300	200 bis 310
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	110 bis 270	130 bis 330
• Charlottenburg-Wilmersdorf	290 bis 410	350 bis 490
• Spandau	150 bis 340	180 bis 410
• Steglitz-Zehlendorf	210 bis 430	250 bis 470
• Tempelhof-Schöneberg	230 bis 310	240 bis 370
• Neukölln	180 bis 320	220 bis 400
• Treptow-Köpenick	120 bis 220	150 bis 260
• Marzahn-Hellersdorf	100 bis 160	120 bis 200
• Lichtenberg	130 bis 230	150 bis 270
• Reinickendorf	200 bis 240	240 bis 290
einfache Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	90 bis 250	110 bis 300
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	130 bis 230	140 bis 280
• Steglitz-Zehlendorf	210 bis 310	250 bis 370
• Tempelhof-Schöneberg	200 bis 250	240 bis 300
• Neukölln	180 bis 230	220 bis 280
• Treptow-Köpenick	130 bis 190	170 bis 230
• Marzahn-Hellersdorf	110 bis 160	140 bis 200
• Lichtenberg	100 bis 250	130 bis 310
• Reinickendorf	160 bis 240	190 bis 290

1) keine Ausweisung einer BRW Zone für die offene Bauweise

Die folgenden Abbildungen (Abb. 21 bis Abb. 23) stellen beispielhaft die Unterschiede der Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise Berlins gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland (dem sog. „Speckgürtel“) dar. Die Grafiken zeigen die Entwicklung der Preisniveaus für den Zeitraum seit 1990.

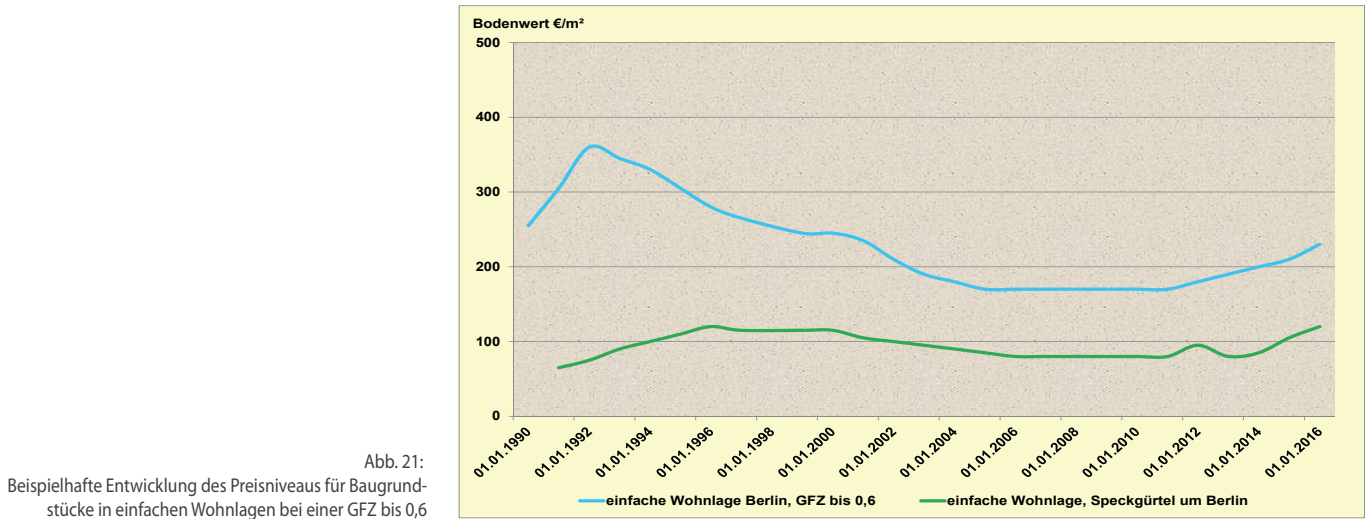


Abb. 21: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

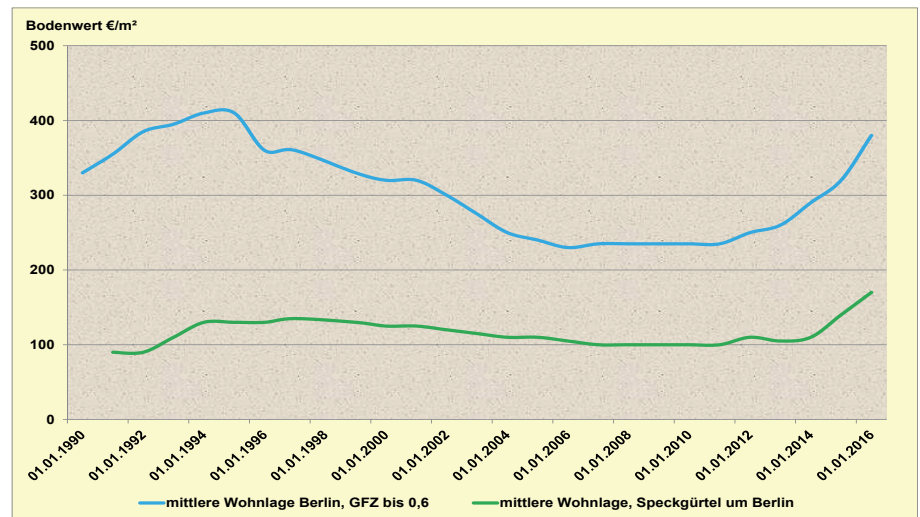


Abb. 22: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

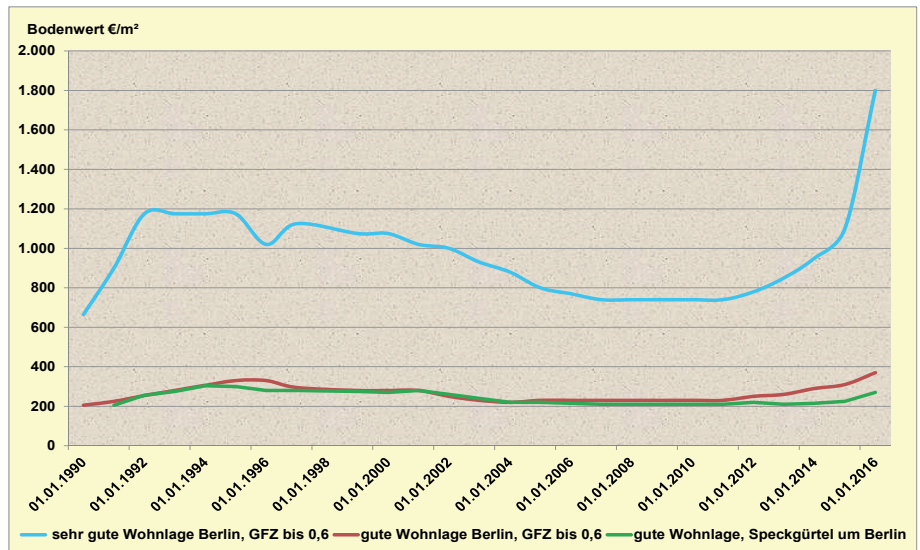


Abb. 23: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

In Bezug auf den Flughafen BER konnte der Gutachterausschuss keine Preisrückgänge bei den flughafennahen Bodenrichtwertzonen beobachten. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte folgte in diesen Bereichen vielmehr dem allgemeinen Trend (s. Abb. 24).

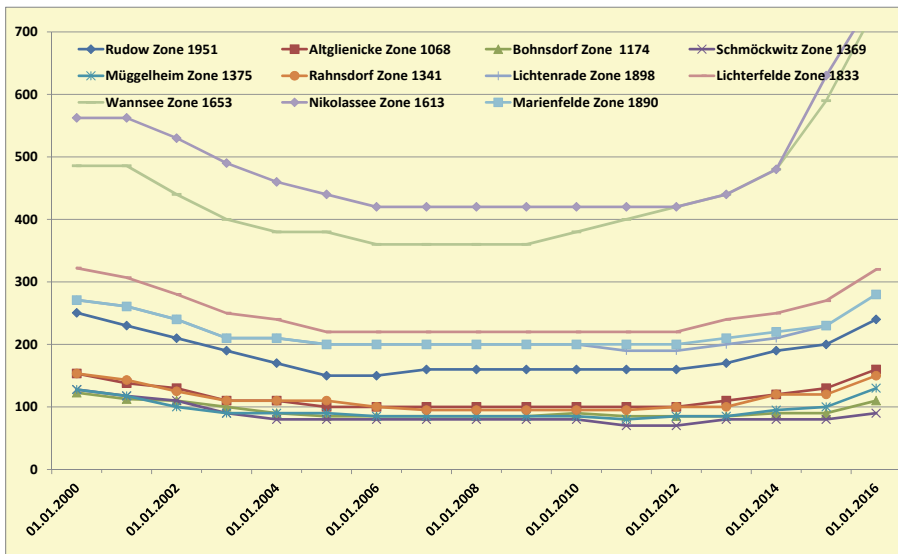


Abb. 24: Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten von 2000 bis 2016

5.1.2 Wohngebiete - Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Dem Gutachterausschuss standen für die Bodenrichtwertberatungen 226 Kauffälle zur Verfügung. Der Geldumsatz ist auf diesem Teilmarkt dagegen mit 32 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen und betrug 454,0 Mio. €. Demgegenüber ist der Flächenumsatz um 14 % auf 48,7 ha gesunken.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist im Jahr 2015 auch weiterhin durch eine sehr hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken bei gleichzeitig knappem Angebot geprägt. Die innerstädtischen Lagen waren besonders gefragt, sofern Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Segment geplant waren. Wegen des geringen innerstädtischen Angebots an geeigneten Grundstücken waren Flächen im gesamten Stadtgebiet nachgefragt.

Die in den Vorjahren in den innerstädtischen Lagen zunächst nur vereinzelt zu beobachtenden sehr deutlichen Überschreitungen des bisherigen Bodenrichtwertniveaus für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus haben sich 2015 berlinweit ausgedehnt. Auch wenn diese Kaufpreise aufgrund ihrer individuellen Besonderheiten nicht in voller Höhe bei der Bodenrichtwertableitung berücksichtigt werden können, sind sie Zeichen für den besonderen Nachfragedruck und die Geldmenge, die auf den Berliner Immobilienmarkt drängt. Dies ist unverändert sowohl auf den allgemeinen Bevölkerungszuwachs als auch die europaweite Geldpolitik mit Niedrigzinsen zurückzuführen.

Aufgrund dieser allgemeinen Markttendenzen und des dabei zu beobachtenden Preisniveaus hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise insgesamt für die Baulandflächen der GFZ Stufen bis 2,0 um rund 30 % und für hochverdichtete Baulandflächen der GFZ über 2,0 um bis zu 50 % angehoben.

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 0,7 bis 1,6

Wohnlage Bezirk	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²
gute Wohnlage:		
• Mitte	650 bis 1.800	900 bis 2.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	400 bis 460	520 bis 600
• Pankow	230 bis 420	280 bis 630
• Charlottenburg-Wilmersdorf	610 bis 800	790 bis 1.100
• Spandau	---- ¹⁾	---
• Steglitz-Zehlendorf	400 bis 900	550 bis 1.200
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	240 bis 260	310 bis 500 ²⁾
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	230	300
• Reinickendorf	440	570
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	280 bis 700	360 bis 900
• Friedrichshain-Kreuzberg	400 bis 430	520 bis 560
• Pankow	170 bis 400	220 bis 700 ²⁾
• Charlottenburg-Wilmersdorf	320	420
• Spandau	210 bis 460	260 bis 600
• Steglitz-Zehlendorf	270 bis 480	350 bis 620
• Tempelhof-Schöneberg	270 bis 340	350 bis 440
• Neukölln	210 bis 300	270 bis 390
• Treptow-Köpenick	160 bis 360	210 bis 470
• Marzahn-Hellersdorf	170 bis 210	220 bis 270
• Lichtenberg	200 bis 270	260 bis 350
• Reinickendorf	250 bis 310	330 bis 400
einfache Wohnlage:		
• Mitte	210 bis 570	270 bis 740
• Friedrichshain-Kreuzberg	400 bis 430	520 bis 560
• Pankow	170 bis 400	220 bis 700 ²⁾
• Charlottenburg-Wilmersdorf	320	420
• Spandau	210 bis 340	270 bis 440
• Steglitz-Zehlendorf	270	340 bis 350
• Tempelhof-Schöneberg	260 bis 310	340 bis 400
• Neukölln	210 bis 300	270 bis 390
• Treptow-Köpenick	160 bis 310	210 bis 400
• Marzahn-Hellersdorf	170 bis 220	220 bis 290
• Lichtenberg	170 bis 270	200 bis 350
• Reinickendorf	210 bis 310	270 bis 400

- 1) keine Ausweisung einer BRW Zone für die geschlossene Bauweise
 2) zum Teil Änderungen von Bodenrichtwertzonen

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 2,0 bis 4,5

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²
gute Wohnlage:		
• Mitte	1.200 bis 3.800	1.700 bis 4.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	1.600	2.400
• Charlottenburg-Wilmersdorf	850 bis 1.800	1.300 bis 2.700
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	750	1.100
• Tempelhof-Schöneberg	850 bis 1.500	1.200 bis 2.200
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	460	690
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	650 bis 2.100	900 bis 3.100
• Friedrichshain-Kreuzberg	520 bis 1.000	780 bis 1.500
• Pankow	470 bis 1.400	720 bis 2.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	850 bis 1.400	1.300 bis 2.100
• Spandau	310	400
• Steglitz-Zehlendorf	750	1.100
• Tempelhof-Schöneberg	470 bis 1.000	700 bis 1.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	400	600
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	500	750
• Reinickendorf	460	690
einfache Wohnlage:		
• Mitte	380 bis 2.100	570 bis 3.100
• Friedrichshain-Kreuzberg	600 bis 1.000	900 bis 1.500
• Pankow	480 bis 1.400	720 bis 2.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	800	1.000 bis 1.100
• Spandau	310 bis 500	400 bis 750
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	800 bis 1.000	1.200 bis 1.500
• Neukölln	350 bis 600	530 bis 900
• Treptow-Köpenick	400	600
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	330 bis 400	500 bis 600
• Reinickendorf	---	---

1) keine Ausweisung einer BRW Zone für die geschlossene Bauweise

5.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

Die Anzahl der Kauffälle auf dem Teilmarkt der kern- und mischgebietstypischen Nutzungen bewegte sich im auch Jahr 2015 auf einem niedrigen Niveau. Bei einem leichten Umsatzanstieg von 7 % gegenüber dem Vorjahr wurden 29 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt ist deutlich um 128 % auf 206,4 Mio. € gestiegen, wobei der Flächenumsatz um 62 % auf 7,0 ha angestiegen ist.

In den Bodenrichtwertzonen für kern- und mischgebietstypischen Nutzungen waren unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Durch die anhaltend steigenden Touristenzahlen hat sich die Attraktivität bestimmter Einkaufslagen im City-Bereich weiter erhöht. Hier hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte um 10 % angehoben. Bei Lagen für kerngebietstypische Büronutzungen im City-Bereich wurde das Bodenrichtwertniveau ebenfalls um 10 % angehoben. Am Pariser Platz hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um 25 % von 40.000 €/m² auf 50.000 €/m² angehoben.

Das Bodenrichtwertniveau der Einzelhandelsstandorte ohne unmittelbaren Touristenbezug außerhalb des S-Bahnringes blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M _i -Flächen) ¹⁾			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²
Pariser Platz ²⁾	4,5	40.000	50.000
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	20.000	22.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾	4,5	20.000	22.000
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße ¹⁾	4,5	18.000	20.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾	4,5	13.000	14.500
Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾	4,5	8.500	10.000
Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße ¹⁾	4,5	8.500	9.400
Alexanderplatz	4,5	6.500	7.200
Hausvogteiplatz ²⁾	4,5	6.500	7.000
Unter den Linden, Französische Straße ²⁾	4,5	6.500	7.000
südwestlich vom Potsdamer Platz ²⁾	4,5	6.000	6.600
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße ¹⁾	4,5	5.500	5.500
Kurfürstendamm ¹⁾ von Leibnitzstraße bis Kur- fürstendammbrücke	4,5	3.700	3.700
Wilmsdorfer Straße ¹⁾	4,5	3.600	3.600
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾	4,5	3.000	3.300
sonstige historische Stadtmitte ²⁾	4,5	2.700	3.000
südliche Friedrichsstadt, Kochstraße ²⁾	4,5	2.500	2.800
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	2.400	2.600
Mollstraße, Otto-Braun-Straße ²⁾	4,5	2.300	2.500
Ostbahnhof ²⁾	4,5	1.500	2.300
Lützowviertel ²⁾	4,5	1.500	2.100
Altstadt Spandau	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel ²⁾	ohne GFZ	2.600	3.000
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	1.500	1.500

1) (überwiegend) Geschäftslage

2) (überwiegend) Bürolage

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M_1^* -Flächen) stellen die peripheren **Einzelhandelszentren** dar (s. nachfolgende Tabelle). Aufgrund der ständig wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel und des fehlenden Touristenbezugs sind auch hier keine Änderungen im Bodenwertniveau erkennbar.

Einzelhandelszentren (M_1^* - Flächen)				
Bezeichnung	(Lage)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert ¹⁾	Bodenrichtwert ¹⁾
			01.01.2015 €/m ²	01.01.2016 €/m ²
Spandau Arcaden	(Klosterstraße, Spandau)	4,0	1.500	1.500
Ring-Center	(Frankfurter Allee)	4,0	1.500	1.500
Hallen am Borsigturm	(Am Borsigturm)	4,0	1.500	1.500
Tempelhofer Hafen	(Tempelhofer Damm)	4,0	1.100	1.100
Gropius Passagen	(Johannisthaler Chaussee)	4,0	1.100	1.100
Rathaus-Center Pankow	(Breitestraße)	4,0	1.100	1.100
Park Center Treptow	(Am Treptower Park)	4,0	1.100	1.100
Zentrum Schöneweide	(Schneller Straße)	4,0	700	700

Die bisherigen M_1^* -Bodenrichtwertzonen Spree Center Hellersdorf, Eastgate Center, Gesundbrunnen Center, Linden-Center, Forum Köpenick, Le Clou und Schönhauser Allee Arcaden wurden aufgelöst.

M_2 -Flächen sind Bereiche **mischgebietstypischer Nutzungen** mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen. Dementsprechend wurden in diesen Gebieten Anhebungen der Bodenrichtwerte für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise anteilig übertragen. Bodenrichtwerte für M_2 -Flächen wurden in einer Spanne von 10 % bis 20 %, in Einzellagen von 30 % bis 40 % angehoben.

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M₂-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (Mitte)	3,5	2.300	3.000
Badstraße	3,0	900	1.000
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstraße / Sybelstraße)	3,0	3.000 2.100	3.500 2.700
Schönhauser Allee (Danziger Straße bis Bornholmer Straße)	3,0	1.300	1.700
Rheinstraße (Friedenau) (Perschkestraße bis Hedwigstraße)	3,0	1.200	1.400
Reichsstraße	2,5	1.400	1.700
Tempelhofer Damm	2,5	1.000	1.000
Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz)	2,0	400	450
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.100	1.300
Teltower Damm (Scharfstraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	880 1.300	1.000 1.500
Kaiser-Wilhelm-Straße / Leonorenstraße	2,0	880	1.000
Residenzstraße	2,0	600	700
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	650 530	750 650
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	650	750

5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes wurde wie in den Vorjahren nur eine geringe Anzahl von Kauffällen registriert. Die Anzahl von 122 Kauffällen für das Jahr 2015 entspricht einem Rückgang von 11 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist mit 43 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen und liegt bei 147,5 Mio. €. Der Flächenumsatz ist 2015 ebenfalls deutlich um 53 % auf 71,9 ha angestiegen. Gewerbeflächen sind wieder stärker nachgefragt. Auf dem Teilmarkt der Gewerbebaulandflächen konnte der Gutachterausschuss teilweise ein Anziehen der Preise beobachten. Gewerbebaulandflächen für Büronutzungen werden innerhalb des S-Bahn-rings stark nachgefragt. Das Bodenrichtwertniveau für diesen Teilmarkt wurde im Innenstadtbe-reich um 25 % angehoben. Das Bodenrichtwertniveau für Bürobauflächen außerhalb des S-Bahn-rings blieb im Wesentlichen unverändert.

Auch in normalen Gewerbebelagen konnte der Gutachterausschuss Preisanstiege beobachten, da die Finanzierungsbereitschaft der Banken deutlich gegenüber den Vorjahren gestiegen ist. Dies wirkte sich zum Teil direkt auf die Höhe der Kaufpreise aus. In diesen Lagen hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau teilweise um 5 % bis 10 % angehoben. Das Bodenrichtwertniveau der Baulandflächen für Handel sowie für einfaches Gewerbe bzw. Produktion ab einem Bodenrichtwertniveau von 60 €/m² blieb unverändert.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²
Pankow: Lindenhof	--	30	30
Spandau: ehemaliger Flughafen (nördlicher und südlicher Bereich), West-Staaken	--	40	40
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg	--	60	60
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer	--	60	60
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße	--	70	80
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße	--	70	80
Neukölln: Kanalstraße	--	90	100
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße	--	90	100
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof- / Ostendstraße	--	90	100
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm	--	130	130
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	150	160
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße	1,5	180	200
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße	2,0	220	300
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	750	950
Kreuzberg: Moritzplatz	2,5	500	750
Reinickendorf: TOP-Tegel (Berliner Straße / Wittestraße)	2,5	330	500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dove- / Helmholtz- / Franklinstraße	2,5	750	950
Charlottenburg-Wilmersdorf: Salzufer / Franklinstraße	2,5	1.000	1.100

5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche



Abb. 25:
Gemeinbedarf: Freie Universität in Dahlem
„Henry-Ford-Bau“

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

In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden, besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmeunbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbeitragspflicht des Eigentümers, werden Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusster Bodenwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands vor Beginn der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SU“ oder „EU“),
- wie sie sich unter Berücksichtigung schon erfolgter tatsächlicher und rechtlicher Neuordnung einer noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben haben (maßnahmenbeeinflusster Neuordnungsbodenrichtwert – Zusatzbezeichnung „N“) . Sie beschreiben somit zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertermittlung eine Grundstücksqualität nach dem Stand der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung im Gebiet ohne noch zu erwartende strukturbedingte Bodenwerterhöhungen zu berücksichtigen. Neuordnungsbodenrichtwerte sind inhaltlich nicht zu verwechseln mit Neuordnungswerten (Endwerten § 154 Abs. 2 BauGB)
- wie sie sich durch die abgeschlossene tatsächliche und rechtliche Neuordnung der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ergeben (maßnahmenbeeinflusster Bodenwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands nach Abschluss der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SB“ oder „EB“).

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

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

Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz wurde mit Rechtsverordnung aufgehoben (GVBl. vom 07.02.2015), so dass zum Stichtag 01.01.2016 Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „SU“ abgeleitet wurden. Für den Bereich der Schönhauser Allee wurde ein Straßenwert 1.800 €/m² für M₂ 3,0 und für den Bereich der Bodenrichtwertzone 2392 ein Bodenrichtwert von 2.100 €/m² für W 2,5 ausgewiesen.

5.2 Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen

5.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten in der Regel ausgeschlossen. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil in einer Spanne von 30 % bis zu 60 % des baureifen Landes.

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die öffentliche Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab.

Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Einzelfalles können keine Bodenrichtwertzonen gebildet werden, die jeweils Gebiete mit gleichartiger Qualität umfassen.

5.2.2 Gemeinbedarfsflächen (GB)

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin nur für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Kleinere Gemeinbedarfsflächen sind (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen.

Der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen orientiert sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen sachverständig berücksichtigt.

5.3 Marktfähiges Nichtbauland

Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch sog. sonstige Flächen, die u.a. auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind.

Der Gutachterausschuss hat auch für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach übergeordneten Nutzungsarten gebildet:

- Landwirtschaftliche Flächen (LW)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)
- Sonstige Flächen (SF)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte mit einer Untergliederung nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Ergänzung des allgemeinen Wertniveaus des jeweiligen Teilmarktes. Der Bodenrichtwert entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke mit der durchschnittlichen Qualität der jeweiligen Nutzungsart.

5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)

5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat im vergangenen Jahr nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten im Land Brandenburg aus der angrenzenden Umgebung Berlins herangezogen.

Den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind auch Flächen für den Erwerbsgartenbau zugeordnet. Hierzu zählen Flächen im Freiland sowie unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

5.3.1.2 Begünstigtes Agrarland

Es kann unterstellt werden, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen, die in Berlin auf den Markt kommen, in der Regel als „begünstigtes Agrarland“ gehandelt werden.

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Derartige Flächen fallen begrifflich unter § 4 Abs. 3 der ImmoWertV.

5.3.2 Sonstige Flächen (SF)

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen u.a..

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist in der Regel kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist rechtlich geregelt.

In der nachfolgenden Übersicht werden zur allgemeinen Orientierung Anhaltswerte für unterschiedliche, nicht bauliche Nutzungen aufgeführt:

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m ²	Wertniveau 01.01.2016 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	2,50	2,00 bis 3,00
- Grünland (LW-GR)	1,80	1,40 bis 2,20
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15	10 bis 20
Forstflächen (F)	0,40	0,30 bis 0,50
Begünstigtes Agrarland	10	5 bis 15
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit- und Erholung		
- größere Gebiete	30	20 bis 40
- Einzelparzellen	60	30 bis 100
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung		100 bis 350
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	140	
- in Wasserlage - große Parzellen	200	
- kleine Parzellen	300	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Sonstige Freiflächen ¹⁾	15	

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

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2015 (2014) um 6 % auf 4.893 (4.603) gestiegen. Der Geldumsatz nahm um 32 % auf 11,15 Mrd. € (8,48 Mrd. €) deutlich zu, während der Flächenumsatz mit einem Zuwachs um 1 % auf 744 ha (735 ha) nahezu unverändert geblieben ist. Mit einem Anteil von 61 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch in diesem Berichtsjahr wieder den wertrelevant größten Teilmarkt.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m² Geschossfläche** ausgewiesen und **umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte eher die **Wohn-/Nutzfläche** eines Grundstücks bekannt sein als die **Geschossfläche**. **Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen**, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche **Umrechnungsfaktoren** angeben lassen. Zur Vereinfachung einer überschlägigen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus werden diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den unterschiedlichen Gebäudearten in den folgenden Abschnitten genannt. Sie wurden abgeleitet als Mittelwerte aus einer Vielzahl von Kauffällen, in denen sowohl Geschoss- als auch Wohn-/Nutzflächen bekannt waren.

5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 26:
Renditegrundstücke am Potsdamer Platz im Bezirk Mitte

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2015 (2014) insgesamt 1.229 (1.296) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen leichten Rückgang von -5 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 569 (641) Verkäufen einen Rückgang von rd. -11 %, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit einem leichten Zuwachs um rd. 1 % auf 660 (655) Verkäufe annähernd gleich blieb. (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel 6.2.2.)

Die umgesetzte Geldmenge in Höhe von 4.408,2 Mio. € (4.402,9 Mio. €) blieb ebenfalls nahezu unverändert, während der Flächenumsatz um rd. -20 % auf 228,0 ha (286,7 ha) deutlich zurückging.

Die Umsätze des Teilmarktes der Büro- und Geschäftshäuser zeigen sich sehr uneinheitlich. Während die Kauffallzahlen um 5 % auf 287 (274) Kauffällen leicht anstiegen, ist die Geldmenge um 94 % auf 4.381,8 Mio. € (2.255,7 Mio. €) fast um das Doppelte angewachsen. Diese Steigerung ist insbesondere zurückzuführen auf hochpreisige, ungewöhnliche Grundstücksverkäufe am Potsdamer Platz (als Portfolioverkauf) sowie mehreren Verkäufen von größeren Gewerbegebieten bzw. Einkaufszentren. Hierdurch erhöhte sich auch der Flächenumsatz um 36 % auf 207,8 ha (152,4 ha).

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2014	2015
Kaufpreis	2.695.000 €	3.185.000 €
Kaufpreis pro m ² Geschossfläche	1.290 €/m ²	1.550 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	19,7	23,2
Wohn- /Nutzfläche	1.765 m ²	1.670 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2014	2015
Kaufpreis	3.495.000 €	4.460.000 €
Kaufpreis pro m ² Geschossfläche	1.255 €/m ²	1.490€/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	20,3	22,3
Wohn- /Nutzfläche	2.090 m ²	2.140 m ²

Die aus einer größeren Zahl von Kauffällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche und Geschossfläche werden für die Baualtersgruppen der Renditegrundstücke wie folgt ausgewiesen:

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien			
Baujahrsgruppe	Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche		
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Objekte des Einzelhandels
Baujahre bis 1919	73 / 100	78 / 100	--- ¹⁾
Baujahre 1920-1948	76 / 100	75 / 100	---
Baujahre 1949-1990	76 / 100	80 / 100	84 / 100
Baujahre ab 1991	80 / 100	81 / 100	87/ 100

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

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


 Abb. 27:
Mehrfamilienhäuser Altbau

5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2014		2015	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	6	6	4	3
	314 bis 1.221	342 bis 858	615 bis 3.049	412 bis 2.020
	944 (25,5)	609 (11,1)	1.741 (---)	1.158 (---)
normaler Bauzustand ²⁾	52	46	39	58
	706 bis 1.465	596 bis 1.237	814 bis 1.670	354 bis 1.692
	1.079 (21,4)	877 (18,7)	1.255 (24,5)	1.001 (19,2)
guter Bauzustand ³⁾	5	10	6	15
	1.291 bis 3.045	982 bis 2.153	1.585 bis 2.632	1.062 bis 2.339
	1.771 (24,9)	1.414 (22,9)	1.913 (25,9)	1.607 (23,3)
Baujahre 1920 bis 1948	8	32	3	21
	564 bis 1.409	413 bis 1.344	1.079 bis 1.694	362 bis 2.545
	1.006 (20,8)	861 (18,0)	1.312 (---)	1.445 (19,2)
Baujahre 1949 bis 1970	14	45	15	22
	662 bis 1.523	490 bis 1.458	1.097 bis 2.041	652 bis 1.711
	1.177 (22,8)	920 (16,9)	1.587 (27,9)	1.088 (19,1)
Baujahre 1971 bis 1990	14	45	5	36
	570 bis 1.362	738 bis 1.450	1.126 bis 1.602	657 bis 1.905
	1.019 (18,8)	1.070 (16,7)	1.300 (16,9)	1.277 (18,6)
Baujahre 1991 bis 2010⁵⁾ bzw. 2011⁶⁾	2	22	7	28
	--- ⁴⁾	906 bis 2.027	1.129 bis 2.341	1.112 bis 2.555
		1.415 (19,0)	1.564 (24,2)	1.872 (19,9)
Baujahre ab 2011⁵⁾ bzw. 2012⁶⁾	2	6	0	11
	---	1.708 bis 3.375	---	1.826 bis 2.577
		2.298 (15,1)		2.202 (---)

1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.

2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.

3) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten 10 Jahre), d. h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d. h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.

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

5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2014

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Wohn- und Geschäftshäuser				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2014		2015	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	22	4	13	9
	366 bis 1.636	407 bis 3.063	584 bis 1.949	733 bis 1.000
	1.058 (23,6)	1.193 (---)	1.149 (25,3)	873 (---)
normaler Bauzustand ²⁾	124	76	132	99
	664 bis 1.654	491 bis 1.255	813 bis 1.951	606 bis 1.616
	1.148 (21,3)	847 (15,8)	1.363 (24,2)	1.090 (20,4)
guter Bauzustand ³⁾	22	15	28	12
	1.119 bis 2.622	535 bis 1.645	900 bis 2.689	1.201 bis 1.875
	1.609 (22,9)	1.130 (19,3)	1.831 (24,0)	1.468 (19,8)
Baujahre 1920 bis 1948				
	2	18	3	17
	--- ⁴⁾	586 bis 1.520	867 bis 1.824	946 bis 2.222
		1.033 (19,0)	1.265 (---)	1.503 (23,1)
Baujahre 1949 bis 1970				
	15	19	13	18
	1.001 bis 1.669	515 bis 1.363	947 bis 1.714	697 bis 2.102
	1.250 (20,4)	981 (16,1)	1.353 (19,2)	1.105 (16,3)
Baujahre 1971 bis 1990				
	16	9	6	12
	670 bis 2.055	559 bis 1.193	1.105 bis 2.324	828 bis 1.698
	1.408 (19,0)	908 (14,8)	1.591 (20,5)	1.233 (14,5)
Baujahre ab 1991 bis 2010 ⁵⁾ bzw. 2011 ⁶⁾				
	8	19	15	11
	1.230 bis 2.722	768 bis 1.512	1.138 bis 2.428	681 bis 1.985
	1.761 (19,0)	1.081 (16,0)	1.781 (22,5)	1.335 (17,4)
Baujahre ab 2011 ⁵⁾ bzw. 2012 ⁶⁾				
	5	2	3	2
	1.965 bis 4.152	---	2.454 bis 3.047	---
	3.342 (---)		2.762 (21,3)	



Abb. 28:
Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Wedding,
Müllerstraße/Luxemburger Straße

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten 10 Jahre), d. h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d. h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2014
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 29:
Büro- und Geschäftshaus

Bei dieser Art von Immobilien handelt es sich in der Regel um Geschossbauten, die ausschließlich der Büro- oder Praxisnutzung und Zwecken der Verwaltung dienen. Auf eine Ausweisung von Einzelhandelsobjekten wird verzichtet, da die Vergleichbarkeit aufgrund geringer Fallzahlen in den letzten Jahren mit oft sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht ausreichend gegeben ist.

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2014		2015	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	17	14	15	7
	601 bis 3.165	242 bis 1.472	705 bis 3.191	185 bis 3.919
	1.663	843	1.983	1.200
	(17,4)	(13,3)	(19,9)	(---)
Baujahre 1920 bis 1948	4	8	3	6
	1.439 bis 2.692	378 bis 1.421	937 bis 3.943	175 bis 2.411
	2.244	893	2.238	879
	(---)	(13,6)	(---)	(---)
Baujahre 1949 bis 1970	16	9	8	9
	689 bis 2.792	253 bis 1.351	493 bis 3.640	130 bis 2.416
	1.724	741	1.472	1.160
	(16,5)	(12,9)	(12,3)	(---)
Baujahre 1971 bis 1990	6	16	4	12
	532 bis 2.171	52 bis 1.454	931 bis 1.485	149 bis 847
	1.095	571	1.169	481
	(15,9)	(10,0)	(---)	(13,1)
Baujahre 1991 bis 2010 ²⁾ bzw. 2011 ³⁾	17	17	17	14
	1.153 bis 2.978	407 bis 1.611	1.143 bis 3.922	203 bis 2.061
	1.979	821	2.610	744
	(17,1)	(12,0)	(16,5)	(12,3)
Baujahre ab 2011 ²⁾ bzw. 2012 ³⁾	3	1	7	1
	2.994 bis 4.037	--- ¹⁾	2.785 bis 6.364	---
	3.591		4.579	
	(17,8)		(21,7)	

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

2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2014

3) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte 2015 weiterhin zu. In fast allen Marktsegmenten sind deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Nur in guter und sehr guter Wohnlage stagnierten die arithmetischen Mittelwerte vereinzelt oder gingen in Ausnahmefällen sogar zurück.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 3.082 (2.803) Verkäufen um 10 % gestiegen (vgl. Kapitel 6.2.2, S. 79).

Bei der Angabe des mittleren Preisniveaus für die einzelnen Teilmarktsegmente wird - soweit möglich - nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen unterschieden. Die daraus ableitbaren Veränderungen geben nicht unbedingt die tatsächliche Preisentwicklung bestimmter Objekte wieder. Sie unterliegen durchaus auch Einflüssen, die bei den Kauffällen eines Beobachtungszeitraumes zufällig vermehrt einseitig auftreten können. Hierzu zählen beispielsweise Einflüsse der Lage, abweichende Objektgrößen, divergierende Ausstattungen oder bauliche Unterhaltungszustände (vgl. Kapitel 3.2.1, S. 14).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2015 (2014) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.753 €/m² (2.246 €/m²) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 144 m² (159 m²) Geschossfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche** (vgl. Kapitel 5.4, S. 42) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 80/100, bei Villen- und Landhäusern etwa 75/100.

In der folgenden Tabelle sind die auf Wohn-/Nutzfläche bezogenen Kaufpreisspannen, deren Mittelwerte und die jeweils zugrundeliegenden Kauffallzahlen der diesen Markt repräsentierenden im Berichtsjahr veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser auf Altbezirks- bzw. Ortsteilebene zusammengestellt.

Die Daten dieser Tabelle sind in der Abb. 30 auf Seite 49 grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohnfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

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

Altbezirk bzw. Ortsteil	2014 Anzahl Kauffälle: 1.523			2015 Anzahl Kauffälle: 1.654		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	0	--- ²⁾		0	---	
Tiergarten	0	---		0	---	
Wedding	0	---		0	---	
Friedrichshain	0	---		0	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Prenzlauer Berg	2	---		3	4.494 bis 5.181	4.941
Weißensee	63	1.500 bis 3.134	2.317	39	1.201 bis 4.524	2.795
Pankow	72	1.616 bis 3.206	2.439	90	1.615 bis 4.523	2.864
Charlottenburg	25	2.084 bis 5.250	3.491	28	3.000 bis 6.875	4.676
Wilmersdorf	19	3.241 bis 7.554	5.336	22	3.214 bis 11.500	7.339 ³⁾
Grunewald	11	3.241 bis 7.084	5.022	11	2.569 bis 9.063	6.198
Spandau	236	1.174 bis 3.153	2.190	163	1.404 bis 3.956	2.654
Steglitz	127	2.066 bis 4.035	2.996	187	2.169 bis 4.559	3.280
Zehlendorf	146	2.281 bis 5.990	4.028	129	2.321 bis 7.516	4.683
Dahlem	28	3.848 bis 6.831	5.208	32	3.818 bis 7.693	5.681
Schöneberg	0	---		0	---	
Tempelhof	137	1.504 bis 3.171	2.286	133	1.351 bis 4.688	2.863
Neukölln	163	1.521 bis 2.885	2.220	156	1.586 bis 3.924	2.689
Treptow	23	1.173 bis 2.955	2.041	46	1.534 bis 3.739	2.735
Köpenick	27	1.344 bis 3.119	2.305	40	888 bis 3.429	2.064
Marzahn	42	1.454 bis 4.615	2.868	67	1.658 bis 5.515	3.637
Hellersdorf	138	1.205 bis 4.166	2.509	141	1.339 bis 4.541	2.787
Lichtenberg	47	2.579 bis 3.480	3.026	90	1.921 bis 4.469	3.148
Hohenschönhausen	49	1.078 bis 3.313	2.126	32	1.089 bis 3.704	2.218
Reinickendorf	222	1.459 bis 3.388	2.364	273	1.320 bis 5.093	3.028

1) Das in der AKS Berlin üblicherweise in €/m² Geschossfläche ausgewiesene durchschnittliche Preisniveau wurde hier umgerechnet in €/m² Wohnfläche

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

3) Überwiegend Verkäufe in sehr guter Wohnlage in den Ortsteilen Grunewald und Schmargendorf

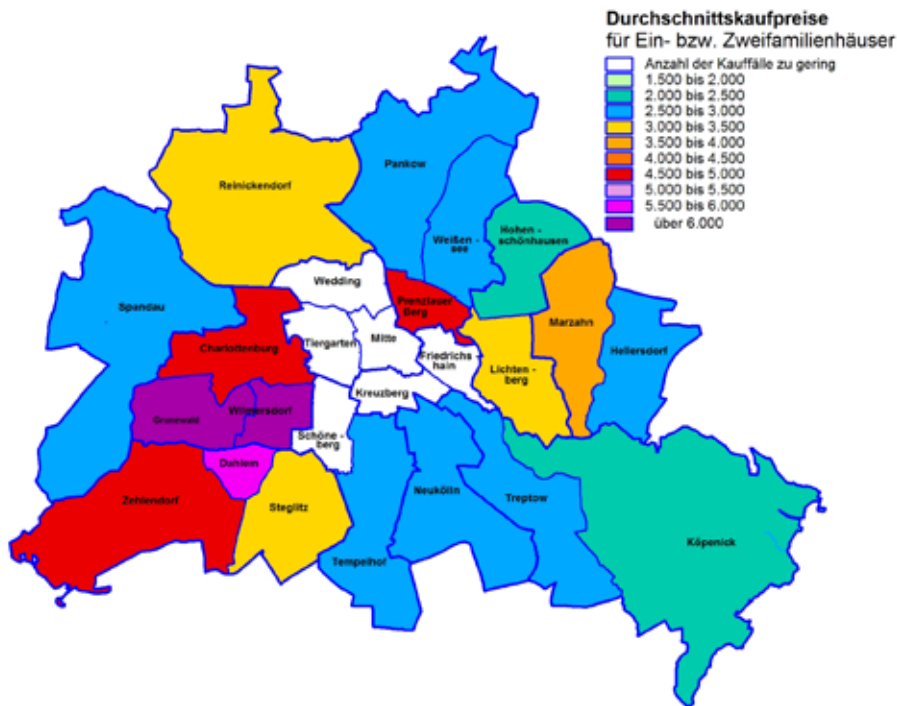


Abb. 30: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2015

Das mit durchschnittlich 7.339 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Altbezirk Wilmersdorf ermittelt (2014: 5.336 €/m²). Hier wurden überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in sehr guter Wohnlage in den Ortsteilen Grunewald und Schmargendorf veräußert.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle						
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahre				Insgesamt	
	bis 1919	1920 - 1948	1949 - 1990	ab 1991	2015	2014
freistehend	2%	18%	21%	15%	55%	56%
Doppelhäuser	1%	5%	5%	8%	19%	19%
Reihenhäuser	0%	6%	7%	12%	26%	25%
insgesamt	3%	29%	33%	35%	100%	100%

Soweit möglich werden im Folgenden zu den einzelnen Gruppen der Ein- und Zweifamilienhäuser auch typische Kaufpreisspannen ausgewiesen. Sie decken zwei Drittel der Absolutkaufpreise ab, die für typische, nach Größe und Baualter durchschnittliche Objekte der jeweiligen Art gezahlt wurden.

Die Preise für die in der Rechtsform des Wohnungseigentums stehenden Einfamilienhäuser sind unter 5.5.1.2, 5.5.2.2 und 5.5.3.2 genannt.

5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei rd. 55 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt verzeichneten fast alle Marktsegmente ein gestiegenes Preisniveau mit zum Teil deutlicheren Steigerungen in fast allen Baujahrsgruppen und Wohnlagen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2015 (2014) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 407.000 € (367.000 €), das sind 2.807 €/m² (2.247 €/m²) Geschossfläche.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2015			
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	427 bis 1.085 732	108 bis 307 187	11 769 bis 2.515 1.559	↑
gute + sehr gute Wohnlage	557 bis 915 733	76 bis 240 161	10 2.089 bis 3.750 3.005	↓
insgesamt: ²⁾	469 bis 948 730	108 bis 240 173	19 769 bis 3.750 2.269	↑
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	434 bis 1.003 690	55 bis 201 118	194 817 bis 3.491 2.044	↑
gute + sehr gute Wohnlage	492 bis 1.124 795	65 bis 270 166	80 1.320 bis 5.667 3.359	↑
insgesamt: ²⁾	446 bis 1.037 719	55 bis 231 132	288 735 bis 4.156 2.299	↑
Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	463 bis 962 706	67 bis 176 115	109 1.199 bis 3.246 2.138	↑
gute + sehr gute Wohnlage	550 bis 1.045 809	81 bis 231 142	43 1.292 bis 5.702 3.339	↑
insgesamt: ²⁾	463 bis 1.001 731	67 bis 198 120	151 911 bis 4.132 2.397	↑

Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 909	70 bis 185	145 1.327 bis 3.398	↑
	632	121	2.284	
gute + sehr gute Wohnlage	439 bis 885	74 bis 207	27 1.180 bis 5.817	↑
	643	137	3.095	
insgesamt: ²⁾	400 bis 909	70 bis 191	179 1.250 bis 3.679	↑
	633	123	2.393	
Baujahre 1991 bis 2011				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 795	63 bis 178	117 1.938 bis 4.524	↑
	558	104	3.209	
gute + sehr gute Wohnlage	420 bis 896	74 bis 255	18 2.448 bis 5.920	↑
	634	185	3.699	
insgesamt: ²⁾	400 bis 795	63 bis 197	132 1.938 bis 4.565	↑
	562	106	3.216	
Baujahr ab 2012				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 720	151 bis 229	91 1.644 bis 2.671	↔
	544	185	2.116	
gute + sehr gute Wohnlage	408 bis 1.017	81 bis 268	9 3.733 bis 5.423	↑
	699	171	4.784	
insgesamt: ²⁾	400 bis 734	151 bis 238	106 1.644 bis 3.086	↔
	548	187	2.171	

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) s. auch Erläuterungen zum Bericht (Kapitel 3.2.1, S. 14)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
- Keine Angaben im Vorjahr

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949: 210.000 bis 610.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 240.000 bis 480.000 €
 Baujahre ab 1990: 325.000 bis 550.000 €

5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt wie im Vorjahr bei rd. 19 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2015 (2014) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 373.000 € (333.000 €), das sind 2.915 €/m² (2.343 €/m²) Geschossfläche.

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2015			Änderung gegenüber dem Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ Geschossfläche Ø €/m ²	
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	0 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	274 bis 409 345	88 bis 500 268	3 2.000 bis 3.704 2.701	---
insgesamt: ³⁾	274 bis 409 345	88 bis 500 268	3 2.000 bis 3.704 2.701	---
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	325 bis 644 484	50 bis 150 94	49 1.107 bis 3.441 2.198	↑
gute + sehr gute Wohnlage	329 bis 630 463	84 bis 210 145	28 1.591 bis 5.500 3.205	↓
insgesamt: ³⁾	325 bis 636 475	50 bis 180 105	72 943 bis 3.968 2.368	↑
Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	271 bis 575 413	98 bis 139 116	17 1.727 bis 2.789 2.136	↑
gute + sehr gute Wohnlage	290 bis 588 461	110 bis 178 136	12 1.993 bis 3.416 2.669	↔
insgesamt: ³⁾	271 bis 630 439	98 bis 155 125	31 1.727 bis 3.100 2.223	↑

Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	229 bis 475	57 bis 154	54 870 bis 3.710	↑
	340	108	2.126	
gute + sehr gute Wohnlage	272 bis 508	121 bis 219	13 2.038 bis 4.569	↑
	416	166	3.192	
insgesamt: ³⁾	229 bis 498	55 bis 171	66 1.016 bis 4.182	↑
	353	108	2.389	
Baujahre 1991 bis 2011				
einfache + mittlere Wohnlage	235 bis 456	64 bis 149	30 1.723 bis 4.242	↑
	345	102	2.940	
gute + sehr gute Wohnlage	241 bis 508	130 bis 204	9 1.323 bis 5.140	⇒
	358	160	3.449	
insgesamt: ³⁾	235 bis 456	64 bis 159	38 1.723 bis 4.412	↑
	340	108	3.040	
Baujahre ab 2012				
einfache + mittlere Wohnlage	253 bis 436	65 bis 224	68 1.640 bis 4.227	↑
	338	138	2.813	
gute + sehr gute Wohnlage	400 bis 522	148 bis 211	11 4.310 bis 6.154	↑
	455	177	5.103	
insgesamt: ³⁾	253 bis 466	65 bis 236	103 1.640 bis 4.566	↑
	354	146	3.015	

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) s. auch Erläuterungen zum Bericht (Kapitel 3.2.1, S. 14)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949: 200.000 bis 550.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 210.000 bis 350.000 €
 Baujahre ab 1990: 275.000 bis 480.000 €

5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser



Abb. 31:
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“,
Ortsteil Lichterfelde

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt mit rd. 25 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu auf Vorjahresniveau. Auch hier zeigt sich zum Teil ein deutlich gestiegenes Preisniveau.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2015 (2014) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 337.000 € (310.000 €), das sind 2.527€/m² (2.156 €/m²) Geschossfläche.

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2015			Änderung gegenüber dem Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ Geschossfläche Ø €/m ²	
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	245 bis 559 386	132 bis 233 173	3 1.250 bis 2.468 1.697	---
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	2 ---	---
insgesamt: ³⁾	245 bis 559 377	132 bis 381 230	5 1.250 bis 2.612 1.858	---
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	125 bis 385 253	52 bis 137 90	60 1.012 bis 3.480 2.238	↑
gute + sehr gute Wohnlage	159 bis 391 251	94 bis 170 129	24 1.818 bis 4.414 3.241	↑
insgesamt: ³⁾	138 bis 389 254	55 bis 154 105	86 1.064 bis 4.091 2.623	↑
Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	153 bis 410 277	92 bis 132 112	46 1.371 bis 2.336 1.894	↑
gute + sehr gute Wohnlage	170 bis 331 258	118 bis 146 132	16 1.573 bis 3.333 2.436	⇒
insgesamt: ³⁾	170 bis 396 274	92 bis 138 116	65 1.371 bis 2.742 1.999	↑

Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	215 bis 409 305	106 bis 152 128	36 934 bis 2.601 1.791	↑
gute + sehr gute Wohnlage	230 bis 401 297	111 bis 150 130	12 1.181 bis 3.111 2.073	↓
insgesamt: ³⁾	215 bis 401 301	106 bis 152 128	48 1.112 bis 2.863 1.878	↑
Baujahre 1991 bis 2011				
einfache + mittlere Wohnlage	127 bis 310 213	96 bis 172 133	31 1.083 bis 3.606 2.340	↑
gute + sehr gute Wohnlage	214 bis 418 313	151 bis 181 164	18 1.968 bis 3.030 2.371	↘
insgesamt: ³⁾	135 bis 375 247	105 bis 183 147	49 1.497 bis 3.371 2.407	↑
Baujahre ab 2012				
einfache + mittlere Wohnlage	115 bis 390 240	105 bis 181 140	191 1.604 bis 3.377 2.517	↑
gute + sehr gute Wohnlage	151 bis 433 278	105 bis 231 157	13 1.845 bis 4.777 3.105	↘
insgesamt: ³⁾	115 bis 394 240	105 bis 181 140	202 1.549 bis 3.435 2.487	↑

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) -- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) s. auch Erläuterungen zum Bericht (Kapitel 3.2.1, S. 14)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2%)
- ↗ steigend bis 10% ↑ steigend über 10%
- ↘ fallend bis 10% ↓ fallend über 10%
- Keine Angaben im Vorjahr

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949: 160.000 bis 470.000 €
 Baujahre 1949 bis 1989: 170.000 bis 330.000 €
 Baujahre ab 1990: 250.000 bis 465.000 €

5.4.2.4 Townhäuser



Abb. 32:

Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehrgeschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in **innerstädtischen Lagen** der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können durchaus markante Unterschiede aufweisen. Seit 2005 werden Townhäuser als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. In diesem Berichtsjahr betreffen die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufen solcher Grundstücke aus dem Bezirk Prenzlauer Berg im Wohngebiet „Alter Schlachthof“. Der Durchschnittskaufpreis aller 2015 (2014) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 567.000 € (1.453.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 400.000 bis 700.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

⇒ unverändert (± 2 %)

1) Alle Verkäufe liegen in Prenzlauer Berg im Wohngebiet *Alter Schlachthof*

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2015			
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	180	162	3 2.565 bis 4.240 3.480 ¹⁾	⇒

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 33:

Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in der Regel vor 1925 in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsentanz genutzt.

Dieser Teilmarkt wurde wie in allen Vorjahren geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Zehlendorf, Dahlem, Grunewald, Westend und Frohnau. Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser ist weitgehend objektbedingt auf Unterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

⇒ unverändert (± 2 %)

↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %

↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %

--- Keine Angaben im Vorjahr

Villen- und Landhäuser					
Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2015				Änderung gegenüber Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ Geschossfläche Ø €/m ²	
mittlere Wohnlage	---	---	---	2 ---	---
gute Wohnlage	607 bis 1.143	96 bis 439	425.000 bis 2.190.000	12 1.932 bis 7.292	↑
	911	295	1.172.361	4.822	
sehr gute Wohnlage	506 bis 2.514	196 bis 650	990.000 bis 5.600.000	18 4.027 bis 9.704	↑
	1.514	406	3.199.944	6.071	

5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage (Kapitel 4.3, S. 25). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Kapitel 7, S. 88).

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

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2015 (2014) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 2.851 €/m² (2.491 €/m²) Wohnfläche. Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – betrug 75,14 m² (75,10 m²).

Abb. 34 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2015 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Dreizimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf. Mit zunehmender Zimmerzahl und Wohnfläche verlagert sich der Umsatzschwerpunkt vermehrt auf die inneren Stadträume.

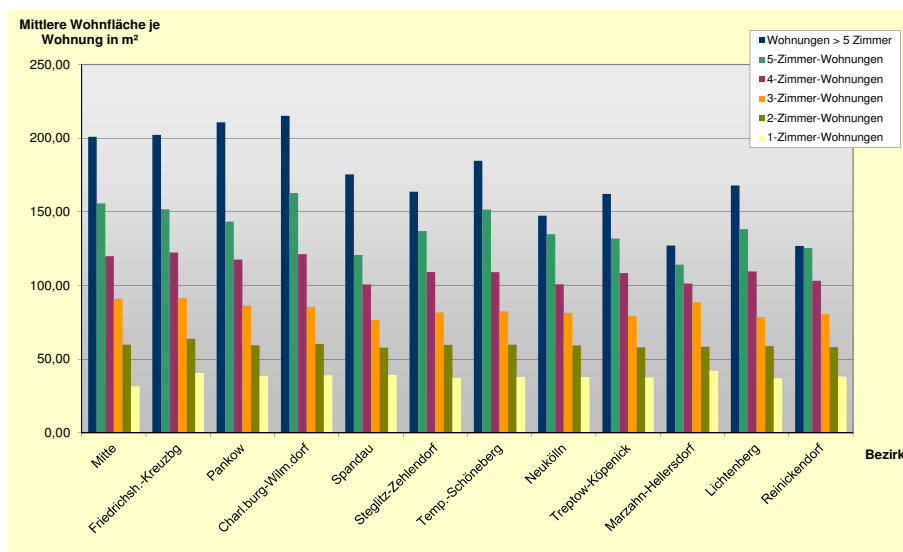


Abb. 34: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 35 dargestellt.

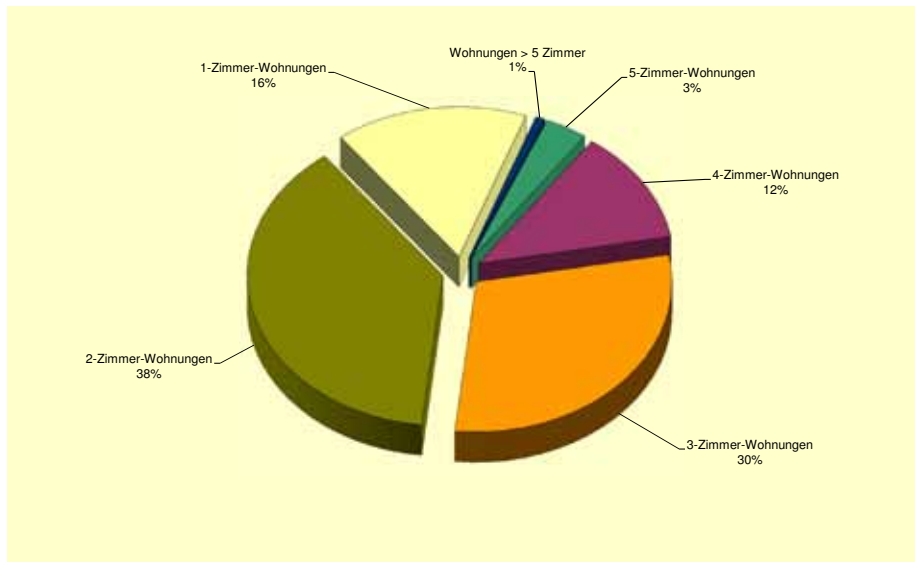


Abb. 35: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 36.

Das mit durchschnittlich rd. 4.760 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde erneut im Ortsteil Dahlem ermittelt (2014: 4.430 €/m² Wohnfläche). Wie auch schon im Vorjahr wurde hier eine größere Anzahl von Wohnungen im ehemaligen US-Headquarter in der Clayallee im Hochpreissegment verkauft sowie gegenüber des Headquarters auf der ehemaligen Truman Plaza. Das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich weiterhin im Ortsteil Mitte, der mit rd. 4.540 €/m² Wohnfläche einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2014: 3.805 €/m² Wohnfläche) verzeichnete. Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit über 4,3 Mio. € in der Nähe des Kurfürstendamms erzielt.

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

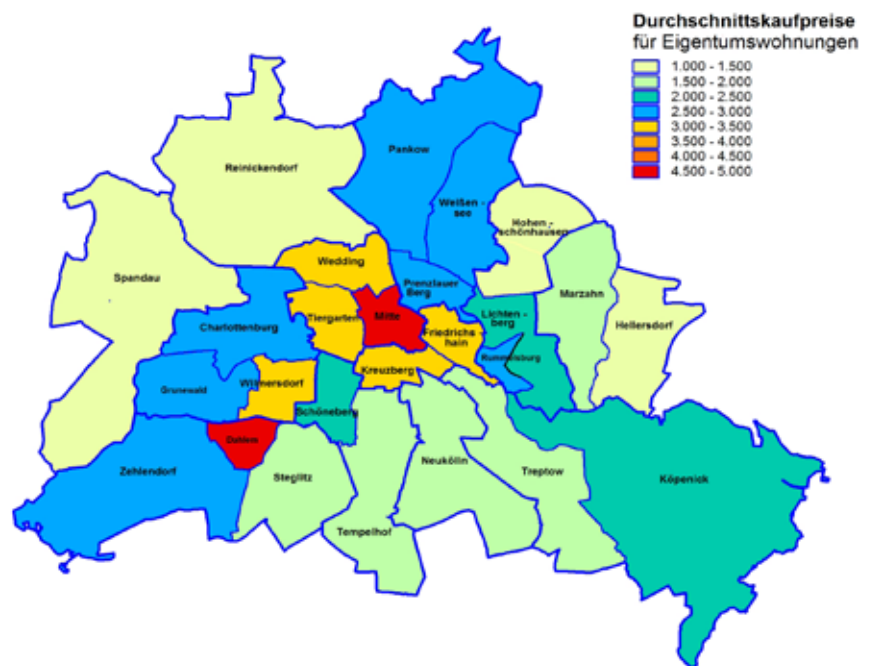


Abb. 36: Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2015

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Orts- teil	2014			2015			
	Anzahl Kauffälle: 12.470			Anzahl Kauffälle: 14.609			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne	
Mitte	794	2.540 bis 5.608	4.102	912	2.827 bis 6.152	4.538	
Tiergarten	395	930 bis 4.167	2.437	547	1.087 bis 5.754	3.170	
Wedding	362	737 bis 2.311	1.433	798	542 bis 6.808	3.405 ¹⁾	
Friedrichshain	1.029	1.510 bis 3.982	2.712	1.146	1.864 bis 4.561	3.199	
Kreuzberg	524	1.782 bis 4.574	3.193	582	1.946 bis 4.788	3.420	
Prenzlauer Berg	1.016	1.385 bis 3.985	2.582	1.012	1.581 bis 4.346	2.911	
Weißensee	239	1.592 bis 3.651	2.686	278	1.579 bis 3.842	2.723	
Pankow	534	1.186 bis 3.657	2.435	629	1.312 bis 3.871	2.547	
Charlottenburg	979	1.025 bis 4.200	2.489	1.361	1.127 bis 4.700	2.787	
Wilmersdorf	893	1.045 bis 3.869	2.315	1.049	1.262 bis 5.042	3.033	
Grunewald	102	1.104 bis 4.934	2.534	87	1.212 bis 5.281	2.922	
Spandau	574	455 bis 2.077	1.176	707	655 bis 2.123	1.308	
Steglitz	657	728 bis 2.981	1.718	906	853 bis 3.583	1.999	
Zehlendorf	283	760 bis 4.215	2.226	345	1.013 bis 4.821	2.539	
Dahlem	45	2.749 bis 6.240	4.416	64	2.941 bis 6.200	4.759	
Schöneberg	875	1.058 bis 3.400	2.134	874	1.089 bis 3.878	2.344	
Tempelhof	576	807 bis 2.325	1.502	587	887 bis 2.705	1.700	
Neukölln	753	712 bis 3.102	1.819	898	896 bis 3.250	1.985	
Treptow	299	736 bis 3.343	1.845	184	872 bis 2.641	1.531	
Köpenick	357	1.144 bis 3.486	2.331	261	1.105 bis 3.269	2.131	
Marzahn	62	745 bis 2.304	1.420	84	506 bis 3.325	1.654	
Hellersdorf	60	599 bis 2.323	1.274	81	708 bis 2.341	1.404	
Lichtenberg	336	1.015 bis 3.223	2.042	513	915 bis 3.341	2.062	
Rummelsburg	54	2.150 bis 3.747	2.993	39	2.000 bis 4.008	2.984	
Hohenschönhausen	103	745 bis 3.573	2.085	159	552 bis 2.541	1.329	
Reinickendorf	638	728 bis 2.205	1.367	576	811 bis 2.333	1.493	

1) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen

In der nachstehende Grafik ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken. dargestellt.

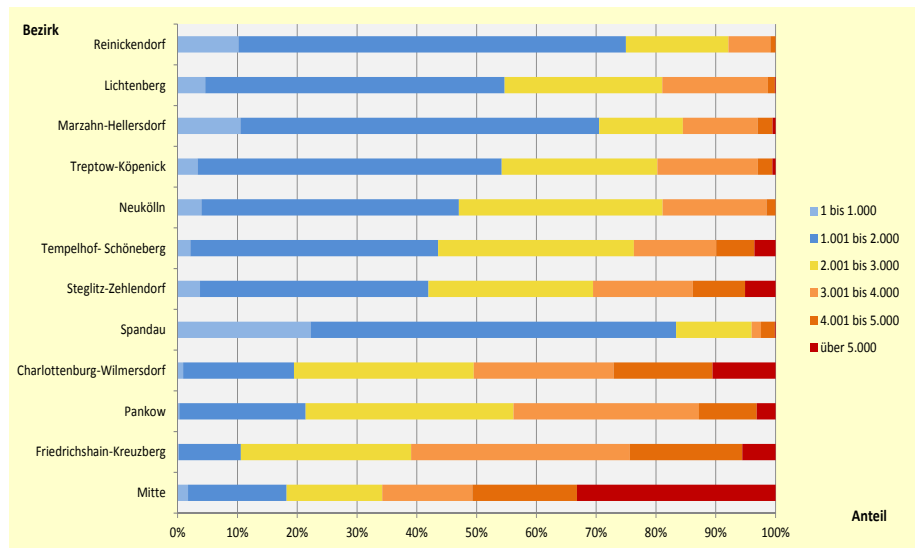


Abb. 38:
Verteilung der Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen
in den Bezirken im Jahr 2015

Die nachstehende Grafik (Abb. 37) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

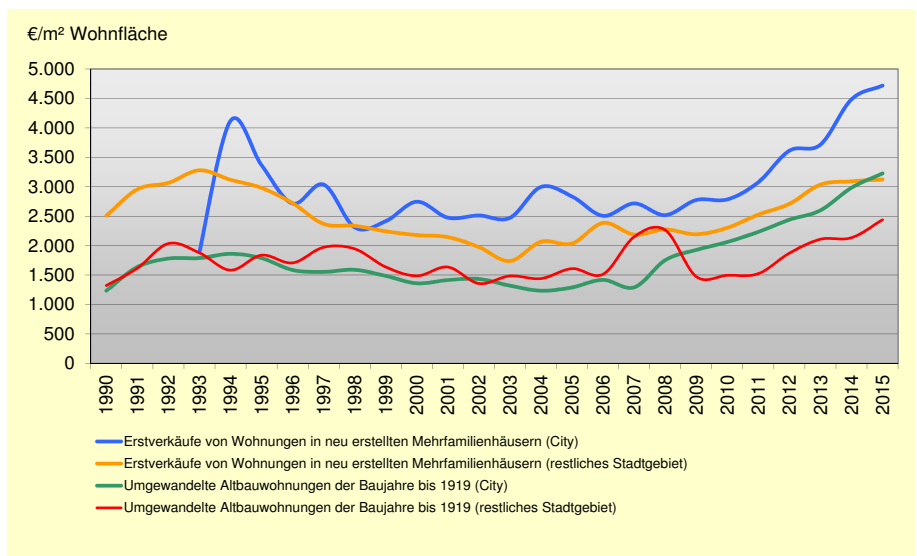


Abb. 37:
Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte
des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

Die Tabellen in den Abschnitten 5.5.1 bis 5.5.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des Wohneigentums im Berichtsjahr. Ausgewiesen sind charakteristische **Preisspannen** und gerundete **arithmetische Mittelwerte in €/m² Wohnfläche**. Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume) sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Die angegebenen Preise **schließen** demgegenüber aber **das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum ein**, also **das Sondereigentum** und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum **einschließlich Grundstücksanteil**, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.

5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst.

5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, die für diesen Zweck neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern					
		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2014		2015	
Stadtgebiet	Wohnlage	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		1.152	167	1.109	433
		2.900 bis 5.219	3.444 bis 7.250	3.107 bis 5.596	3.457 bis 7.023
		4.032	5.164	4.299	5.120
Nord		205	65	652	101
		2.523 bis 3.764	2.599 bis 4.083	2.350 bis 6.797	2.910 bis 4.215
		3.152	3.314	4.558	3.565
Ost		145	2	234	0
		2.291 bis 3.243	--- 1)	2.377 bis 3.591	
		2.741		2.950	
Südost		148	8	159	10
		2.460 bis 3.790	2.900 bis 3.981	2.515 bis 3.865	3.025 bis 4.665
		3.146	3.519	3.204	3.709
Südwest		70	49	102	159
		3.200 bis 4.267	3.315 bis 5.306	3.105 bis 4.535	3.692 bis 5.442
		3.716	4.459	3.880	4.420
West		8	0	1	0
		2.522 bis 2.787		---	
		2.672			

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

5.5.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

Hierzu zählen Eigenheime, die – meist aus baurechtlichen Gründen – nicht auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellt und vom Bauträger innerhalb von 3 Jahren nach Bauerrichtung erstmals veräußert wurden (im Folgenden bezeichnet als **Kaufeigenheime WE**).

Im gesamten Stadtgebiet werden in dieser Rechtsform im Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2014	2015
freistehende		
Einfamilienhäuser,	68	96
Doppelhaushälften und	1.490 bis 2.995	1.466 bis 2.630
Reihenhäuser sowie	2.211	1.763
Zweifamilienhäuser		

5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Auch hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet wurden.

Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußertes Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt unter anderem der sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack in der Grundrissgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen zum Ausdruck.

Die Kaufpreise werden in der Regel durch die Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. Da diese Eigentumswohnungen – anders als bei umgewandelten Wohnungen – seltener zur Kapitalanlage sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt der größere Teil der Weiterverkäufe mit fast 68 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über die Preisniveaus dieses Teilmarktes. In fast allen Bereichen sind Steigerungen, allerdings in unterschiedlicher Höhe, erkennbar.

**Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 - 1970,
die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden**

Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2014		2015	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	7	27	8	25	
	1.004 bis 2.302	1.376 bis 2.882	1.153 bis 4.203	1.222 bis 3.154	
	1.604	2.118	2.054	2.223	
Nord	43	0	36	3	
	824 bis 1.731	---	907 bis 1.790	1.334 bis 2.418	
	1.314		1.346	1.890	
Ost	0	0	0	0	
	---	---	---	---	
Südost	31	0	37	0	
	980 bis 1.812	---	1.083 bis 1.972	---	
	1.377		1.569		
Südwest	38	55	46	52	
	1.034 bis 2.232	1.075 bis 2.723	1.300 bis 2.377	1.589 bis 2.977	
	1.562	1.777	1.793	2.238	
West	29	0	26	0	
	782 bis 1.738	---	977 bis 1.781	---	
	1.260		1.383		

**Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 - 1990,
die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden**

Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2014		2015	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	20	51	23	31	
	1.194 bis 4.797	1.606 bis 3.620	1.436 bis 3.784	2.395 bis 3.602	
	2.702	2.679	2.393	2.977	
Nord	27	9	28	10	
	997 bis 2.092	1.364 bis 2.148	781 bis 2.430	1.026 bis 2.555	
	1.503	1.804	1.508	1.868	
Ost	0	0	0	0	
	---	---	---	---	
Südost	44	0	67	0	
	795 bis 1.846	---	997 bis 2.146	---	
	1.309		1.548		
Südwest	33	40	32	65	
	1.040 bis 2.488	1.559 bis 3.748	1.238 bis 2.545	1.671 bis 4.032	
	1.687	2.606	1.853	2.816	
West	17	3	16	0	
	1.003 bis 2.399	1.333 bis 1.917	1.082 bis 2.237	---	
	1.662	1.688	1.652		

#

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2014		2015	
		Wohnlage	Stadtgebiet	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		149	45	147	57
		1.905 bis 3.805	2.004 bis 5.760	2.068 bis 4.406	2.417 bis 6.011
		2.824	3.628	3.178	4.080
Nord		91	65	122	52
		1.305 bis 2.224	1.394 bis 2.434	1.493 bis 2.550	1.682 bis 2.544
		1.780	1.959	2.021	2.081
Ost		54	9	81	9
		898 bis 2.881	1.122 bis 2.823	1.121 bis 2.564	1.210 bis 2.327
		1.831	1.823	1.768	1.822
Südost		107	18	123	10
		1.185 bis 2.447	1.483 bis 2.261	1.404 bis 2.489	1.344 bis 2.746
		1.794	1.845	1.926	2.060
Südwest		21	21	41	32
		1.375 bis 3.046	1.999 bis 4.992	2.013 bis 3.514	2.252 bis 4.796
		2.169	3.394	2.838	3.367
West		29	0	28	0
		1.313 bis 2.458	---	1.517 bis 2.560	---
		1.843		2.067	

5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr waren rd. 73 % der weiterveräußerten Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums nicht älter als 30 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei übergeben.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Berlin	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2014	2015
freistehende		
Einfamilienhäuser,	187	154
Doppelhaushälften und	1.304 bis 3.317	1.676 bis 3.672
Reihenhäuser sowie	2.221	2.560
Zweifamilienhäuser		

5.5.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime

Diese Art des Wohnungseigentums besteht im westlichen Stadtgebiet seit den 50er Jahren und im östlichen Stadtgebiet seit etwa 1992. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle wurden die Wohnungen modernisiert, bis auf relativ wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert. Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum in 2015 werden nachfolgend weitere Information gegeben (Kapitel 7, S. 88).

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auf diesem Teilmarkt auch 2015 zu weiteren Preissteigerungen, die vor allem bei bezugsfreien Wohnungen zu beobachten waren.

Kaufpreise bei sogenannten Mieterkäufen werden fast ausnahmslos durch die Preisspannen für vermietete Wohnungen abgebildet und werden deshalb nicht gesondert aufgeführt.

- **Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	1.052	1.771	1.149	1.966
	1.336 bis 2.945	1.844 bis 3.921	1.437 bis 3.171	2.033 bis 4.294
	2.131	2.864	2.301	3.144
Nord	113	196	144	223
	824 bis 2.183	1.230 bis 2.866	1.034 bis 2.130	1.345 bis 3.062
	1.484	2.046	1.585	2.205
Ost	30	28	18	37
	1.015 bis 2.128	1.084 bis 2.581	936 bis 2.163	1.339 bis 2.492
	1.553	1.762	1.538	1.906
Südost	24	44	46	53
	918 bis 1.982	1.091 bis 2.798	939 bis 1.862	1.163 bis 2.453
	1.477	1.837	1.409	1.745
Südwest	46	104	62	125
	940 bis 3.098	1.539 bis 3.940	1.333 bis 2.894	1.923 bis 3.943
	2.023	2.769	2.149	2.972
West	31	45	46	46
	471 bis 1.893	538 bis 1.957	771 bis 1.999	865 bis 2.170
	1.188	1.220	1.355	1.443

• **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	162	145	203	164
	1.003 bis 1.825	1.330 bis 3.205	1.024 bis 2.229	1.907 bis 3.384
	1.398	2.260	1.564	2.660
Nord	106	90	117	118
	1.042 bis 1.584	884 bis 2.212	900 bis 1.848	1.185 bis 2.180
	1.323	1.462	1.362	1.640
Ost	17	48	55	46
	1.113 bis 1.616	862 bis 2.980	1.164 bis 1.835	1.045 bis 2.509
	1.415	1.742	1.452	1.725
Südost	73	44	61	40
	929 bis 1.671	1.013 bis 2.024	1.024 bis 1.804	1.186 bis 2.132
	1.321	1.505	1.405	1.653
Südwest	138	116	164	108
	1.149 bis 1.639	1.088 bis 3.032	1.178 bis 1.843	1.292 bis 3.019
	1.354	1.964	1.448	2.137
West	26	55	41	39
	709 bis 1.426	654 bis 2.536	881 bis 1.629	995 bis 2.214
	1.103	1.515	1.253	1.501

• **Steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau ab 1949**

Die nachfolgenden drei Tabellen umfassen nur den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau für die Baujahre ab 1949.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	55	29	25	35
	1.263 bis 2.136	1.818 bis 3.294	970 bis 2.423	1.895 bis 4.038
	1.636	2.448	1.628	2.957
City, mittel	43	39	41	68
	1.549 bis 2.425	1.496 bis 3.148	1.249 bis 3.070	1.998 bis 4.603
	1.969	2.329	2.163	3.428

**Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen
des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
der Baujahre 1949 - 1970**

	47	49	25	30
City, gut + sehr gut	1.165 bis 2.803 1.973	1.763 bis 3.686 2.682	1.285 bis 2.310 1.749	1.704 bis 3.750 2.690
restl. Stadtgebiet, einfach	15 752 bis 1.475 1.067	15 697 bis 1.988 1.254	7 982 bis 1.818 1.281	20 1.162 bis 1.660 1.447
restl. Stadtgebiet, mittel	21 947 bis 1.629 1.273	47 535 bis 2.370 1.371	18 1.038 bis 1.623 1.355	25 1.290 bis 2.463 1.794
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	9 534 bis 2.719 1.731	24 1.271 bis 2.654 1.958	10 1.199 bis 1.503 1.346	18 1.284 bis 3.315 2.268

**Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen
des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus
der Baujahre 1971 - 1990**

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	4 901 bis 2.359 1.959	11 1.355 bis 2.508 1.980	4 1.334 bis 1.539 1.439	7 948 bis 2.500 1.944
City, mittel	23 965 bis 2.065 1.502	56 1.604 bis 4.633 3.169	26 1.256 bis 3.289 2.182	36 1.825 bis 3.630 2.775
City, gut + sehr gut	49 1.950 bis 2.359 2.109	24 1.565 bis 3.233 2.483	48 1.727 bis 1.950 1.916	19 1.600 bis 3.036 2.358
restl. Stadtgebiet, einfach	12 742 bis 1.410 1.060	20 942 bis 1.871 1.290	12 805 bis 1.813 1.284	24 900 bis 1.667 1.289
restl. Stadtgebiet, mittel	21 793 bis 1.901 1.348	31 997 bis 2.138 1.623	18 1.066 bis 1.764 1.369	27 1.109 bis 2.210 1.658
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	13 1.031 bis 2.538 1.902	35 1.421 bis 3.096 2.121	9 1.598 bis 6.864 3.084	27 1.325 bis 3.242 2.404

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	11	16	20	14
	1.490 bis 4.276	1.763 bis 3.832	1.931 bis 4.176	3.046 bis 3.822
	2.875	2.554	3.238	3.403
City, mittel	22	18	15	40
	2.154 bis 2.877	2.385 bis 3.021	2.154 bis 2.613	2.277 bis 4.400
	2.512	2.704	2.412	3.298
City, gut + sehr gut	1	4	3	10
	--- ¹⁾	815 bis 3.394	1.953 bis 2.489	2.827 bis 3.538
		2.682	2.257	3.219
restl. Stadtgebiet, einfach	18	7	18	10
	1.588 bis 2.419	771 bis 2.483	1.839 bis 2.221	1.729 bis 2.392
	2.143	1.941	2.028	2.113
restl. Stadtgebiet, mittel	43	18	29	6
	2.070 bis 2.577	1.437 bis 2.496	2.097 bis 2.817	1.867 bis 3.031
	2.327	1.998	2.409	2.407
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	6	10	8	11
	1.523 bis 2.669	1.929 bis 2.741	2.186 bis 3.104	2.258 bis 3.020
	2.148	2.366	2.531	2.471

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

• Sozialer Wohnungsbau ab 1950

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950)

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	37	50	31	65
	886 bis 1.917	1.258 bis 2.674	957 bis 2.101	1.505 bis 3.045
	1.419	2.007	1.415	2.318
City, mittel	54	72	61	88
	1.000 bis 2.004	1.468 bis 2.606	1.067 bis 2.201	1.375 bis 3.056
	1.536	2.022	1.612	2.176

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

	66	124	67	145
City, gut + sehr gut	917 bis 2.560 1.668	1.481 bis 3.077 2.254	960 bis 2.841 1.858	1.798 bis 3.501 2.653
restl. Stadtgebiet, einfach	264 793 bis 1.324 1.061	250 856 bis 1.689 1.268	288 887 bis 1.529 1.188	266 940 bis 1.920 1.423
restl. Stadtgebiet, mittel	160 716 bis 1.397 1.034	170 867 bis 1.923 1.345	225 763 bis 1.374 1.030	154 1.000 bis 2.148 1.556
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	55 1.445 bis 1.835 1.622	34 1.240 bis 2.918 2.094	33 1.377 bis 2.237 1.760	46 1.481 bis 2.924 2.205

• **Betonplattenbauten der Baujahre 1960 bis 1990 des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet**

Im östlichen Stadtgebiet wurde die weit überwiegende Zahl aller in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Betonplattenbauweise errichtet. Zum Verkauf kommen Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1960 und 1991 errichtet wurden. Sie sind den einfachen und mittleren, nur relativ selten den guten Wohnlagen zuzurechnen. 72,5 % dieser Verkäufe wurden in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt. Außerhalb des zentralen Stadtbereichs konnten lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden, unabhängig davon, ob es sich um Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen oder um Weiterverkäufe handelte.



Abb. 39: Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2014		2015	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	68 1.225 bis 1.737 1.522	49 822 bis 1.903 1.323	55 1.328 bis 1.737 1.604	35 805 bis 2.065 1.403
	39 502 bis 2.274 1.321	75 432 bis 2.546 1.337	116 708 bis 2.003 1.243	95 735 bis 2.522 1.345

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelte Eigenheime stellen nach wie vor nur ein untergeordnetes Marktsegment dar. Altbauten bis 1919 wurden kaum gehandelt.

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

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Gesamtes Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle	
	2014	2015
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	
	Mittelwert in €/m ² Wohnfläche	
	2014	2015
Baujahre bis 1919	10 2.212 bis 4.542 3.183	5 1.444 bis 6.667 3.062
Baujahre 1920 - 1948	29 789 bis 3.456 1.984	17 1.071 bis 3.154 2.012
Baujahre 1949 - 1970	16 1.000 bis 2.330 1.651	12 1.124 bis 2.607 1.942
Baujahre 1971 - 1990	15 1.583 bis 2.867 2.129	10 717 bis 3.939 2.140
Baujahre ab 1991	5 1.384 bis 2.332 1.892	4 2.283 bis 3.165 2.797

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 40:
Wohnung in ausgebautem Dachraum im Ortsteil
Wilmerdorf

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

Diese Art von Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren überwiegend in den bevorzugten Lagen im City-Bereich gefragt.

Bei Weiterverkäufen wurde der untere Preisbereich durch einfacheren bzw. älteren Dachraumausbau geprägt. Der obere Preisbereich wurde im Wesentlichen durch Verkäufe in besonders gefragten zentralen Stadtlagen bestimmt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Gesamtes Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2014	2015
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	54 2.600 bis 5.570 4.146	95 2.995 bis 5.998 4.467
Weiterverkäufe	219 1.000 bis 3.817 2.291	251 1.293 bis 4.362 2.774

5.5.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren werden als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. In den Urkunden, Baubeschreibungen usw. findet der Begriff als Synonym für moderne Wohnformen bei der Benennung unterschiedlichster Arten des Sondereigentums Verwendung (z.B. für großräumige Einheiten in neu errichteten Gebäuden oder durch Entkernung zusammengelegte Wohnräume). Eine einheitliche Definition ist auf dem Immobilienmarkt nicht erkennbar. In der Kaufpreissammlung wird daher der Begriff „Loft“ nur für Wohnungen verwendet, die durch Umbau von Fabriketagen entstanden sind und aus einem ggf. von Stützen unterbrochenen Großraum ohne feste Raumaufteilung (mit Ausnahme von WC, Bad etc.) bestehen.

Auf Grund der nur geringen Kauffallzahlen lässt sich ein eigenes Preisbild für dieses äußerst inhomogene Marktsegment nicht zuverlässig ableiten.

5.5.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2014	2015
unausgebauter Dachraum	100	98
	143 bis 1.796	13 bis 2.227
	940	990
Keller	45	45
	26 bis 828	27 bis 828
	356	373
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	24	35
	14 bis 3.244 ¹⁾	1.250 bis 2.111
	1.027	1.669
Gewerbe		
	193	206
	618 bis 2.926	749 bis 3.344
Verkaufsräume / Laden- flächen / Gaststätten	1.702	1.937
	80	83
	435 bis 3.093	727 bis 3.324
Büroflächen / Praxisräu- me	1.757	1.969
	157	182
	561 bis 3.612	444 bis 3.571
Sonstige Gewerberäu- me	2.062	1.953
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert	
Garagen und Stellplätze		
	1.541	2.330
	5.900 bis 40.000	7.000 bis 43.000
Stellplätze	23.927	26.370
	109	115
	3.990 bis 20.000	2.000 bis 28.500
Garagen	11.324	12.234

1) Im unteren Spannenbereich liegen mehrere Kaufpreise von Verkäufen von Bootsanlegern

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Hierbei zeigen sich zum Teil deutliche Preisanhebungen. Die verkauften Teileigentumseinheiten liegen in überwiegender Zahl auch 2015 wieder in Altbauten: rd. 60 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne. Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.). Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum, die für eine Verwendung zu Lagerzwecken erworben werden, dürften insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit, aber auch durch die Zugangsmöglichkeit zu den Räumen beeinflusst sein. Die Flächen der 2015 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 m².

Unter der Rubrik **sonstiges Teileigentum** sind die Teileigentumsarten Bootshaus, Gebäude/ Gebäudeteil, Hobbyraum, Sonderraum, Sommerhaus, Bootssteg/Liegeplätze und ungetrennte Mieteinheiten zusammengefasst.

Das Teileigentum **Gewerbe** ist aufgegliedert in

- **Gaststätten / Verkaufsräume / Ladenflächen** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erst-rangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2015 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 30 m² und 260 m² auf.
- **Büro- und Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2015 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 30 m² und ca. 240 m² Nutzfläche.
- **Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. 70 % der Kauffälle lagen in einem bis 1920 errichteten Gebäude. Rund 63 % der veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Neukölln, Friedrichshain und Kreuzberg.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **KFZ-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen im Grundstücksumfeld. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise von mehr als 15.000 € zu beobachten.

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015

Der Umfang des Immobilienumsatzes wird dargestellt durch

- die Anzahl der übereigneten Immobilien (Kauffälle),
- den Geldumsatz als Summe aller Kaufpreise sowie
- den Flächenumsatz, als Summe der Grundstücksflächen aller unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie als Summe der Wohn- und Nutzflächen beim Wohnungs- und Teileigentum.

Einen generellen Überblick über die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015 werden am Anfang des Immobilienmarktberichtes gegeben (Kapitel 2.1, S. 7).

6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2015 insgesamt

35.244 Kauffälle (2014: 29.117)

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

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

Nachdem die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt 2013 einen historischen Höchstwert erreicht hatte, waren die Immobilienverkäufe im Jahr 2014 um 18 % zurückgegangen. Im Berichtsjahr ist die Zahl der Kauffälle wieder um über 20 % gestiegen und hat damit zum zweiten Mal die Anzahl von 35.000 Kauffällen überschritten und einen neuen Höchstwert erreicht. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ist der Rückgang von -5 % überwiegend auf die Abnahme von Paketverkäufen zurückzuführen. Das Wohnungs- und Teileigentum verzeichnete einen Zuwachs um 26 % auf 28.664 (22.794) Kauffälle, der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke blieb mit einem leichten Rückgang um -2% auf 1.687 (1.720) Kauffälle annähernd gleich.

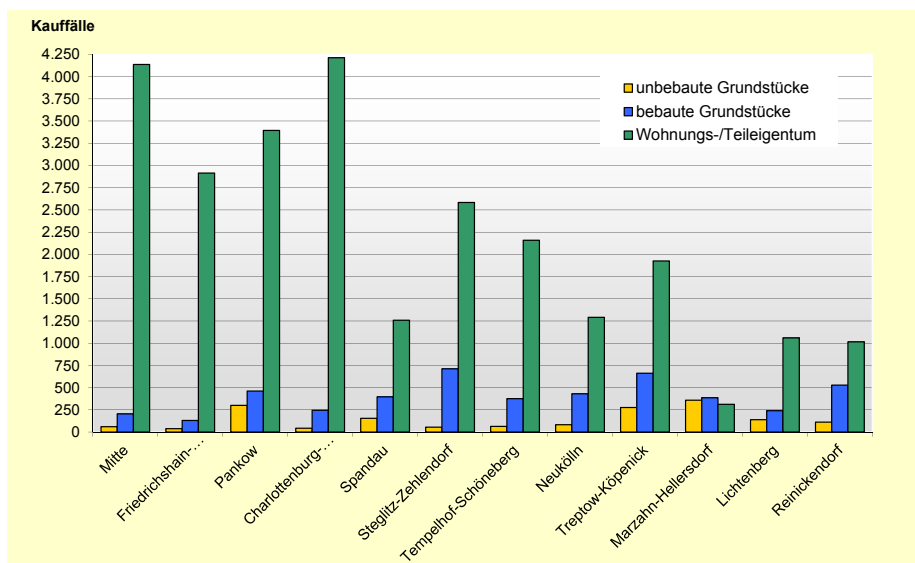


Abb. 41:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015 (ohne Paketverkäufe)

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2015 getätigten Kauffälle weiterhin in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit rd. 21 %, Pankow mit rd. 18 % und rd. 17 % in Treptow-Köpenick (s. Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015").

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (rd. 15 %) und Treptow-Köpenick (rd. 14 %) registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum sind die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte mit rd. 16 %.

In den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte dominierten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum den Immobilienmarkt des jeweiligen Bezirks mit Anteilen von über 90 %. In den genannten Bezirken wurden nur in rd. 1,3 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 35.244 Kauffälle entfällt nahezu jeder siebente Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. Demgegenüber erfolgte mit 3,2 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015												
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	60	3,6%	1,4%	205	4,3%	4,7%	4.137	15,8%	94,0%	4.402	13,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	38	2,3%	1,2%	131	2,7%	4,2%	2.914	11,1%	94,5%	3.083	9,4%	100%
Pankow	301	17,9%	7,2%	461	9,7%	11,1%	3.394	12,9%	81,7%	4.156	12,7%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	43	2,6%	1,0%	246	5,2%	5,5%	4.212	16,0%	93,6%	4.501	13,8%	100%
Spandau	154	9,2%	8,5%	397	8,3%	21,9%	1.258	4,8%	69,5%	1.809	5,5%	100%
Steglitz-Zehlendorf	55	3,3%	1,6%	711	14,9%	21,2%	2.584	9,8%	77,1%	3.350	10,2%	100%
Tempelhof-Schöneberg	64	3,8%	2,5%	375	7,9%	14,4%	2.159	8,2%	83,1%	2.598	7,9%	100%
Neukölln	82	4,9%	4,5%	431	9,0%	23,9%	1.292	4,9%	71,6%	1.805	5,5%	100%
Treptow-Köpenick	276	16,4%	9,6%	662	13,9%	23,1%	1.925	7,3%	67,2%	2.863	8,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	358	21,3%	33,9%	386	8,1%	36,5%	313	1,2%	29,6%	1.057	3,2%	100%
Lichtenberg	139	8,3%	9,7%	241	5,0%	16,7%	1.060	4,0%	73,6%	1.440	4,4%	100%
Reinickendorf	111	6,6%	6,7%	528	11,1%	31,9%	1.015	3,9%	61,4%	1.654	5,1%	100%
alle Bezirke	1.681	100%	5,1%	4.774	100%	14,6%	26.263	100%	80,3%	32.718	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	6	---	0,2%	119	---	4,7%	2.401	---	95,1%	2.526	---	100%
Berlin insgesamt	1.687	---	4,8%	4.893	---	13,9%	28.664	---	81,3%	35.244	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2015

rd. 18,1 Mrd. € (2014: 13,4 Mrd. €).

Der Geldumsatz ist im Jahr 2015 um 35 % gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen und hat damit einen neuen historischen Höchstwert erreicht. Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 7 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 61 % auf bebaute Grundstücke und ca. 32 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

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

Geldumsatz im Jahr 2015

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld		Anteil in %	Geld		Anteil in %	Geld		Anteil in %	Geld		Anteil in %
	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk
Mitte	399,45	32,7%	11,4%	1.938,57	20,0%	55,4%	1.161,14	21,5%	33,2%	3.499,16	21,4%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	127,91	10,5%	8,6%	683,05	7,1%	46,1%	671,58	12,4%	45,3%	1.482,54	9,1%	100%
Pankow	88,08	7,2%	5,8%	771,23	8,0%	50,9%	655,49	12,1%	43,3%	1.514,81	9,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	84,62	6,9%	3,5%	1.270,26	13,1%	52,4%	1.069,66	19,8%	44,1%	2.424,55	14,9%	100%
Spandau	40,50	3,3%	7,8%	343,86	3,5%	66,5%	132,42	2,5%	25,6%	516,78	3,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	26,82	2,2%	2,0%	792,07	8,2%	59,8%	506,64	9,4%	38,2%	1.325,53	8,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	56,65	4,6%	4,4%	836,70	8,6%	65,3%	387,98	7,2%	30,3%	1.281,34	7,9%	100%
Neukölln	23,44	1,9%	3,5%	453,18	4,7%	68,2%	187,88	3,5%	28,3%	664,50	4,1%	100%
Treptow-Köpenick	142,89	11,7%	9,9%	1.003,44	10,4%	69,9%	289,94	5,4%	20,2%	1.436,27	8,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	78,00	6,4%	17,7%	320,60	3,3%	72,6%	43,10	0,8%	9,8%	441,71	2,7%	100%
Lichtenberg	104,76	8,6%	9,4%	859,84	8,9%	77,0%	151,85	2,8%	13,6%	1.116,46	6,8%	100%
Reinickendorf	49,14	4,0%	8,0%	415,15	4,3%	67,9%	146,84	2,7%	24,0%	611,13	3,7%	100%
alle Bezirke	1.222,27	100%	7,5%	9.687,96	100%	59,4%	5.404,52	100%	33,1%	16.314,76	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	1,21	---	0,1%	1.462,38	---	80,4%	354,34	---	19,5%	1.817,93	---	100%
Berlin insgesamt	1.223,48	---	6,7%	11.150,34	---	61,5%	5.758,85	---	31,8%	18.132,69	---	100%

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2015 insgesamt

1.166,9 ha (2014: 1.052,4 ha)¹.

Damit wuchs der gesamte Flächenumsatz gegenüber dem starken Rückgang vom Vorjahr um ca. 11 % wieder leicht an.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um 33 % gegenüber dem Vorjahr wieder auf das Niveau von 2013 gestiegen. Bei den bebauten Grundstücken war der Flächenumsatz mit einem Plus von ca. 1 % nahezu unverändert.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2015 insgesamt

1,773 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2014: 1,399 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche)

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

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

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2015									
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	16,68	4,0%	36,9%	28,48	4,0%	63,1%	45,16	4,0%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	7,49	1,8%	20,1%	29,82	4,2%	79,9%	37,31	3,3%	100%
Pankow	44,37	10,5%	43,2%	58,44	8,1%	56,8%	102,81	9,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	21,37	5,1%	33,6%	42,29	5,9%	66,4%	63,66	5,6%	100%
Spandau	42,42	10,1%	36,4%	74,09	10,3%	63,6%	116,51	10,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	11,76	2,8%	14,1%	71,70	10,0%	85,9%	83,46	7,3%	100%
Tempelhof-Schöneberg	20,09	4,8%	19,5%	83,00	11,6%	80,5%	103,08	9,0%	100%
Neukölln	11,14	2,6%	17,2%	53,51	7,5%	82,8%	64,65	5,7%	100%
Treptow-Köpenick	107,79	25,6%	51,6%	101,20	14,1%	48,4%	208,99	18,3%	100%
Marzahn-Hellersdorf	45,52	10,8%	42,9%	60,52	8,4%	57,1%	106,05	9,3%	100%
Lichtenberg	71,85	17,0%	56,5%	55,41	7,7%	43,5%	127,25	11,2%	100%
Reinickendorf	21,25	5,0%	26,3%	59,50	8,3%	73,7%	80,75	7,1%	100%
Bezirke insgesamt	421,72	100%	37,0%	717,94	100%	63,0%	1.139,67	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,96	---	3,5%	26,27	---	96,5%	27,24	---	---
Berlin insgesamt	422,69	---	36,2%	744,21	---	63,8%	1.166,90	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2015 wurde nahezu jedes zweite unbebaute Grundstück als Fläche für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 71 % dominierte weiter der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 42 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2015 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

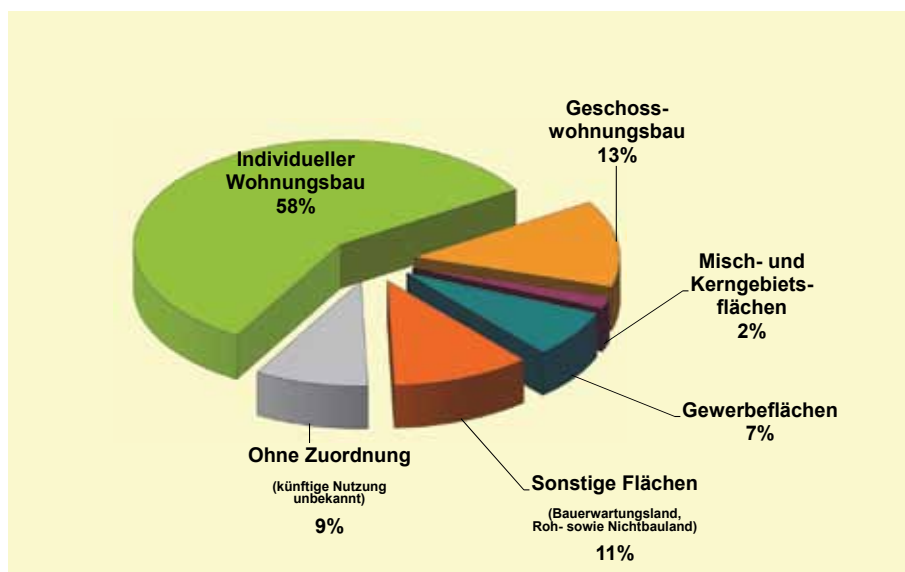


Abb. 42: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2015 (Prozentangaben gerundet)

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.720	1.687	-2%	843,9	1.223,3	45%	317,4	422,7	33%
davon in 3 (0) Paketen ¹⁾	0	6	---	0,0	1,2	---	0,0	1,0	---
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	916	972	6%	116,4	230,7	98%	76,4	112,0	47%
Flächen für Geschosswohnungsbau	223	226	1%	343,0	454,0	32%	56,9	48,7	-14%
Misch- und Kerngebietsflächen	27	29	7%	90,5	206,4	128%	4,3	7,0	62%
Gewerbeflächen	137	122	-11%	103,1	147,5	43%	46,9	71,9	53%
Sonstige Flächen ²⁾	200	183	-9%	101,0 ⁴⁾	56,8	-44% ⁴⁾	84,9	90,5	7%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	217	149	-31%	89,9	126,7	41%	48,0	91,6	91%

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.
- 2) Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen)
- 3) Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung bei Kaufvertragsauswertung noch nicht bekannt war
- 4) Beinhaltet den Verkauf eines größeren Areals in Tiergarten zu einem höheren Gesamtkaufpreis im Jahr 2014

Abb. 43 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2015 wieder herausragenden Umsatzanteile in den äußeren östlichen Stadtbezirken. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 21 % Spitzenreiter, gefolgt von Pankow mit rd. 18 % und Treptow-Köpenick mit rd. 16 %.

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

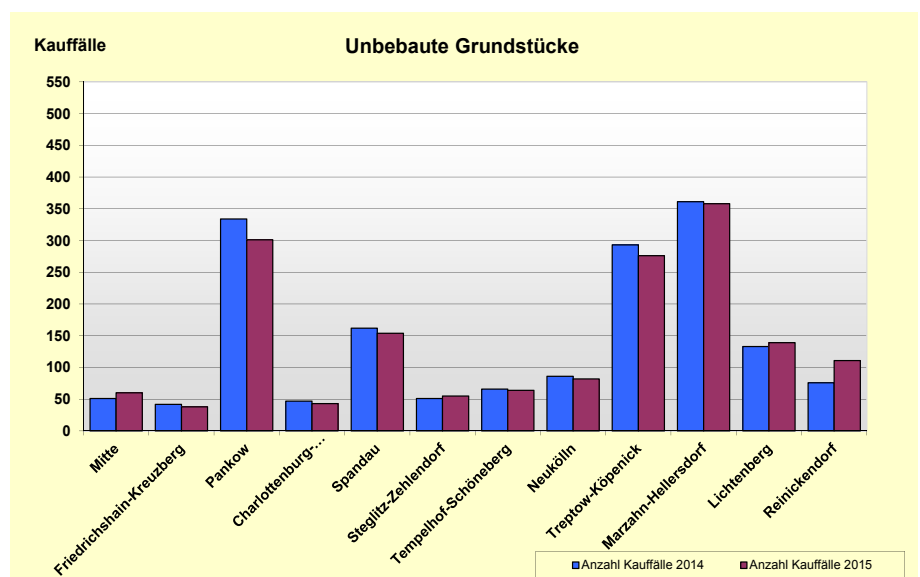


Abb. 43: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2014 und 2015 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 44 dargestellt.

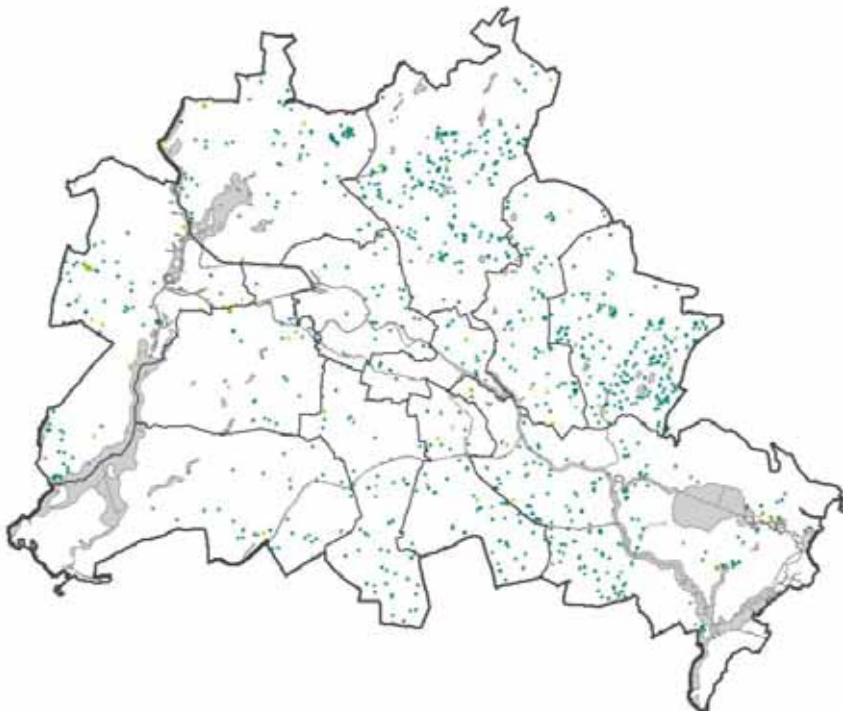


Abb. 44:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2015 verkauften unbebauten Grundstücke
(<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 45 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Sowohl die Kauffallzahlen als auch der Geldumsatz stiegen um 6 % bzw. 32 % gegenüber 2014 wieder deutlich an. Dem gegenüber blieb der Flächenumsatz mit einem Plus von nur 1 % nahezu unverändert. Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten auch 2015 den größten Anteil nach Kauffallzahlen.

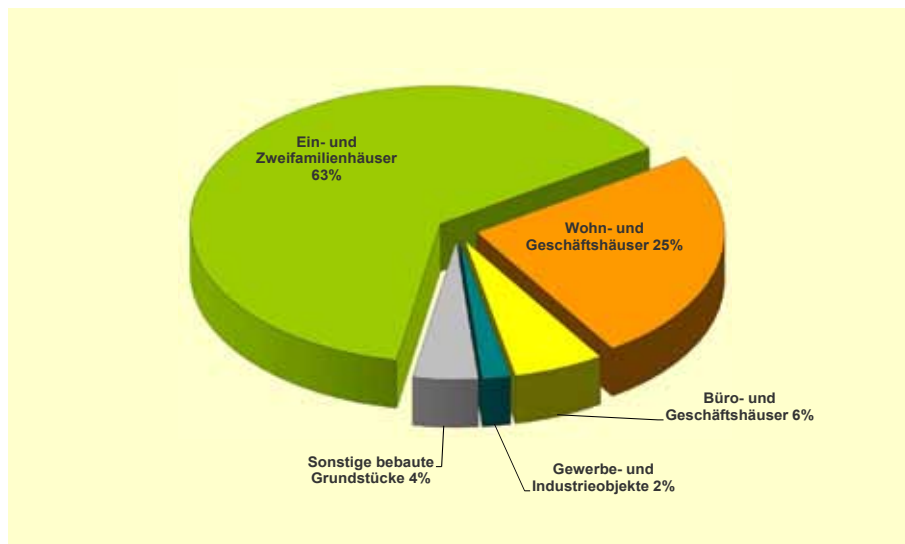


Abb. 45:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind die Kauffallzahlen gegenüber 2014 mit -5 % weiterhin leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz nahezu unverändert blieb. Der Flächenumsatz verzeichnete einen deutlichen Rückgang von -20 %. Die Anzahl der Verkäufe in Paketen ging in diesem Teilmarkt im Vergleich zum Vorjahr um weitere -60 % zurück.

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Bebaute Grundstücke	4.603	4.893	6%	8.477,3	11.150,3	32%	735,0	744,2	1%
davon in 19 (28) Paketen	206	119	-42%	969,3	1.462,4	51%	78,9	26,3	-67%
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁾	2.803	3.082	10%	954,0	1.228,7	29%	168,0	193,1	15%
davon in 3 (4) Paketen	18	18	0%	7,2	14,3	98%	0,9	2,1	139%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	1.296	1.229	-5%	4.402,9	4.408,2	0%	286,7	228,0	-20%
davon in 11 (22) Paketen	178	71	-60%	889,7	152,8	-83%	61,7	11,2	-82%
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	641	569	-11%	2.071,6	1.635,4	-21%	161,2	102,3	-37%
davon in 2 (9) Paketen	64	7	-89%	435,1	6,7	-98%	34,0	0,5	-98%
Wohn- und Geschäftshäuser	655	660	1%	2.331,3	2.772,8	19%	125,5	125,7	0%
davon in 9 (13) Paketen	114	64	-44%	454,7	146,2	-68%	27,7	10,7	-61%
Büro- und Geschäftsimmobilien	274	287	5%	2.255,7	4.381,8	94%	152,4	207,8	36%
davon in 2 (1) Paketen	5	15	200%	46,8	1.283,5 ²⁾	2.643%	3,9	5,8	-49%
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartencenter, Kaufhäuser)	48	77	60%	395,8	686,1	73%	21,5	63,4	196%
davon in 1 (0) Paketen	0	1	—	0,0	15,1	—	0,0	0,5	—
Gewerbe- und Industrieobjekte	67	90	34%	248,8	350,0	41%	59,2	53,6	-9%
davon in 0 (1) Paketen	5			25,6			12,5	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	163	205	26%	615,9	781,6	27%	68,7	61,7	-10%
davon in 0 (1) Paketen	0	15		0,0	11,8		0,0	7,2	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	23	19	-17%	320,2	408,0	27%	4,7	4,4	-6%
Alten- und Pflegeheime	5	11	120%	33,8	79,1	134%	3,3	3,9	16%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

2) Enthält einen hochpreisigen Paketverkauf am Potsdamer Platz

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken weisen auch im Jahr 2015 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit rd. 710 Verkäufen (14,9 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf Spitzenreiter, gefolgt von Treptow- Köpenick mit rd. 660 Verkäufen (13,9 %). (s. auch Tabelle Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen in diesem Teilmarkt sind in fast allen Bezirken gestiegen (s. Abb. 46). Den deutlichsten Anstieg mit rd. +29 % verzeichnete der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Reinickendorf mit +16 % und Teptow-Köpenick mit rd. +12 %. Einzig der Bezirk Spandau verzeichnete einen Umsatzrückgang von rd. -11 %. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

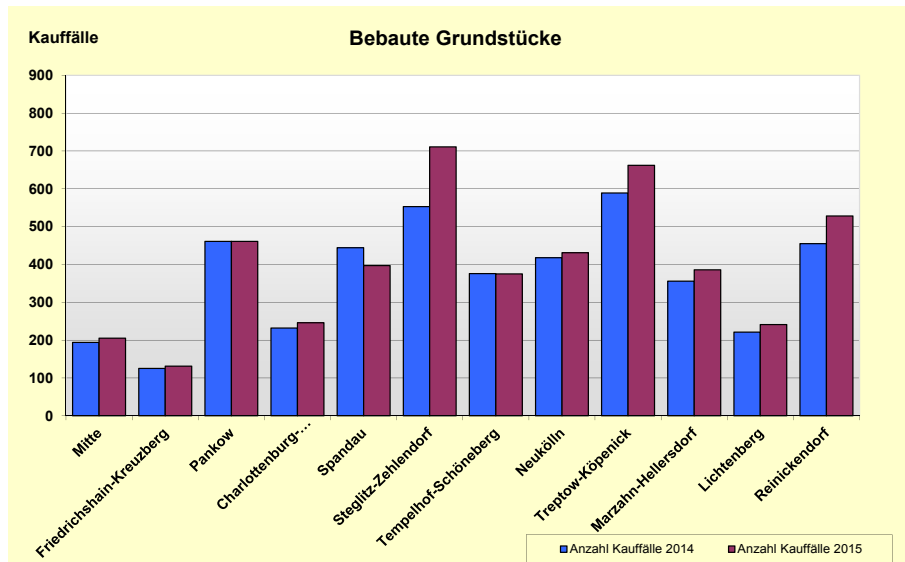


Abb. 46: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2014 und 2015 (ohne Pakete)

Aus Abb. 47 ist die räumliche Verteilung der Kauffälle aller bebauten Grundstücke in Berlin ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (gelb), Mehrfamilienhäuser (orange) und Dienstleistung/Gewerbe (rot).

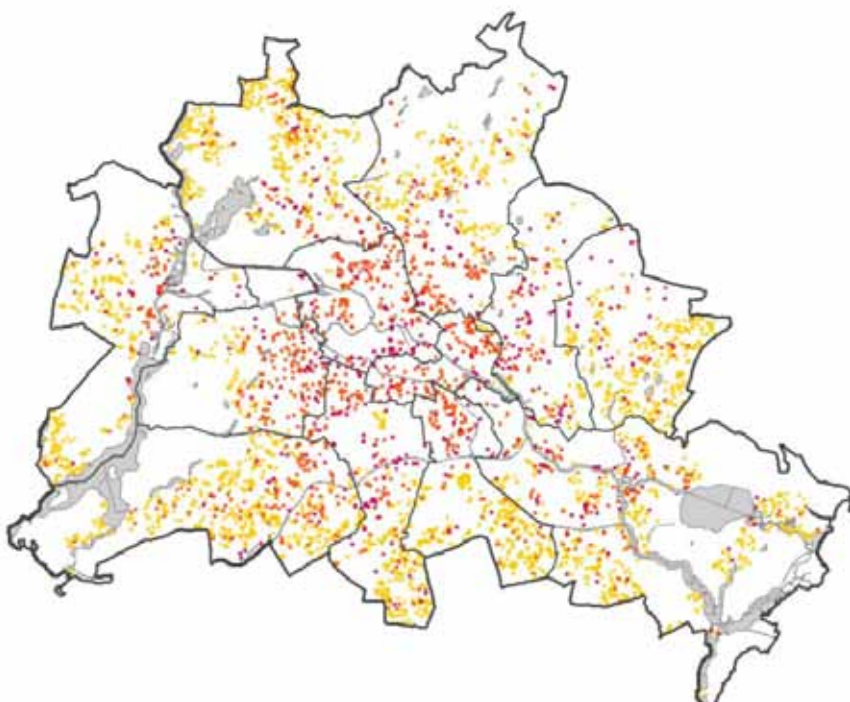


Abb. 47: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2015 verkauften bebauten Grundstück (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen rd. 85 % aller Kauffälle betreffen. In Abb. 48 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2015									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
	22.794	28.664	26%	4.083,7	5.758,9	41%	1.398,7	1.773,3	27%
davon in 564 (367) Paketen	2.046	2.401	17%	232,3	354,3	53%	---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	19.734	24.272	23%	3.800,7	5.279,8	39%	1.330,6	1.643,0	23%
davon in 564 (367) Paketen ⁴⁾	2.046	2.401	17%	232,3	354,3	53%	---	---	---
Gewerberäume	612	675	10%	153,9	352,6	129%	68,1	130,3	92%
Sonstige Teileigentumseinheiten ²⁾	2.218	3.290	48%	124,2	116,6	-6%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ³⁾	230	427	86%	4,9	9,9	100%	entfällt		

- 1) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden
- 2) Garagen, Stellplätze, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (keine Verkäufe in Paketen)
- 3) Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum (keine Verkäufe in Paketen)
- 4) Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen

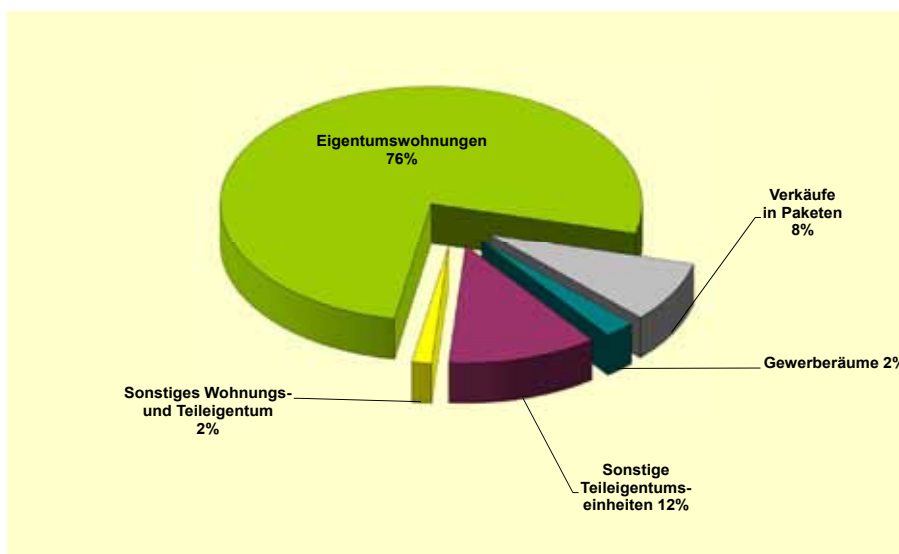


Abb. 48: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2015

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit rd. 4.210 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von ca. 16 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 313 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 49).

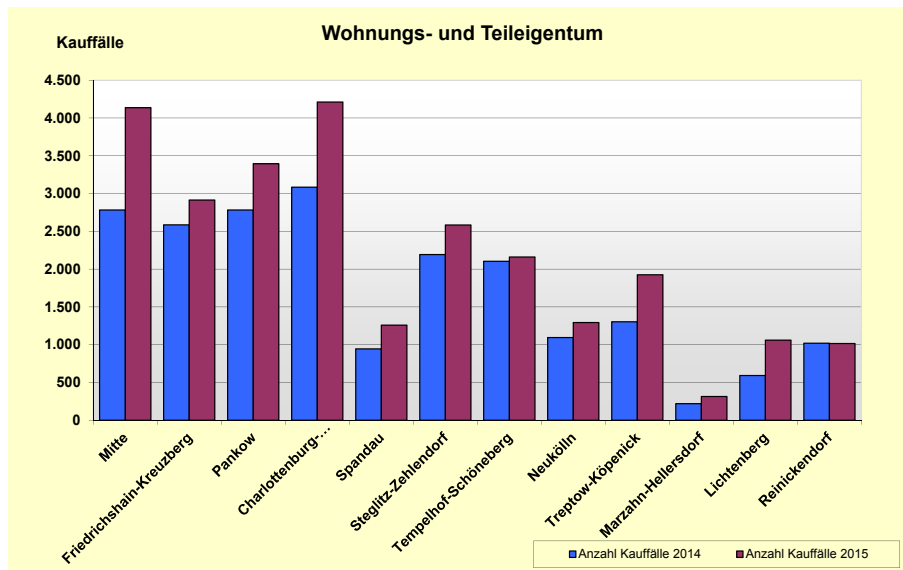


Abb. 49: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2014 und 2015 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 50 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2015 (mittelblau: Eigentumswohnung, dunkelblau: Teileigentum Gewerbe, hellblau: sonstiges Teileigentum).

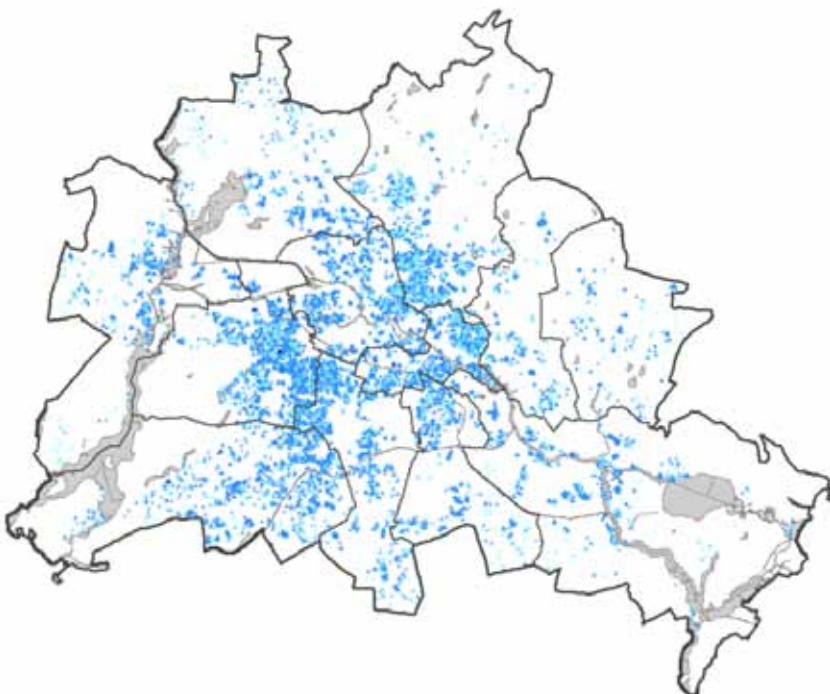


Abb. 50: Räumliche Verteilung der im Jahr 2015 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2015 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

6.3 Besondere Umsatzinformationen

6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Zu Jahresbeginn ist die Zahl der Transaktionen am Immobilienmarkt üblicherweise schwach ausgeprägt, steigt aber bis zum Ende des ersten Quartals deutlich an. In Sommermonaten zeigt sich infolge der Urlaubszeit das übliche, kurzzeitige Absinken der Kauffallzahlen. Jeweils zum Jahresende steigt die Zahl der Transaktionen wieder stark an.

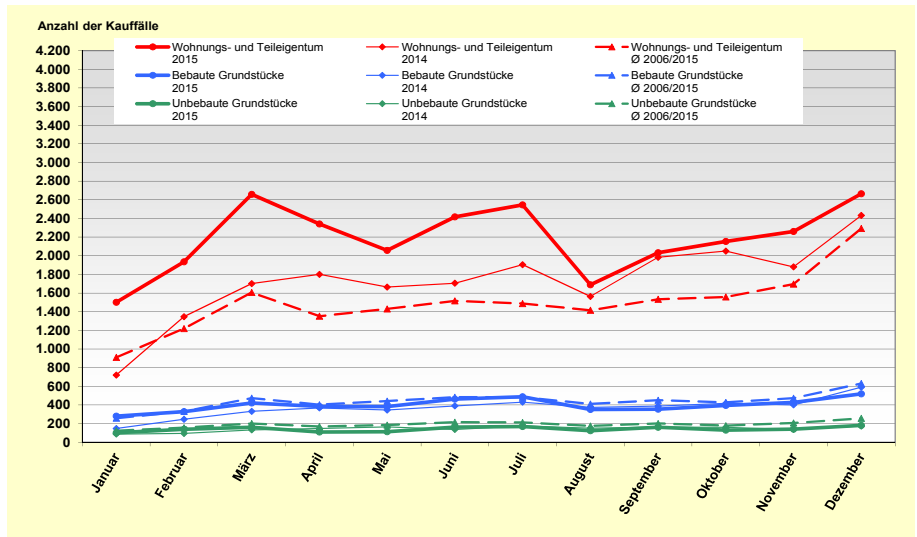


Abb. 51: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2014 und 2015 sowie durchschnittliche Entwicklung der Jahre 2006 bis 2015; ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2015 (2014) erzielten insgesamt 185 (144) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 26 (15) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei ca. 88 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. In 6 (5) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	12	22	272,8	472,1	25,8	116,0
Bebaute Grundstücke	132	163	4.085,5	6.127,5	237,9	209,7
Grundstücke > 10 Mio. €	144	185	4.358,4	6.599,6	263,6	325,6
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	13	8	906,5	1.420,3	74,1	13,3

6.3.3 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen enthaltenen Fälle der Zwangsversteigerungen dar. Der Zuschlag in diesen Verfahren erfolgt durch Beschluss des Amtsgerichtes. Mit Verkündung des Zuschlages wird das Eigentum an der Immobilie außerhalb des Grundbuchs erworben.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden von den Amtsgerichten 219 Fälle (2014: 391) benannt. Davon entfielen 56 (89) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 163 (302) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die Fallzahlen sind seit 2007 rückläufig und haben 2015 einen neuen Tiefststand erreicht. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 52 skizziert.

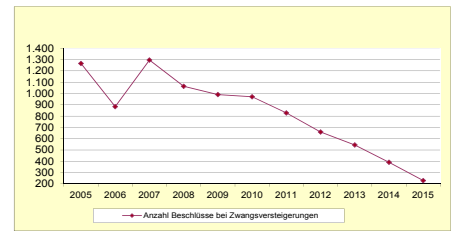


Abb. 52: Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2015			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	1	2,0	0,4
Bebaute Grundstücke	55	71,9	6,4
Wohnungs-/ Teileigentum	163	16,1	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	219	90,0	6,8

6.3.4 Erbbaurechtsfälle

Einen speziellen Teilmarkt bildet der Kauf und Verkauf von Erbbaurechten und von Grundstücken, die mit Erbbaurechten belastet sind (im Folgenden als Erbbaugrundstück bezeichnet).

Die Gesamtzahl an Transaktionen ist mit 189 (180) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr um 5 % leicht gestiegen. Hierbei handelte es sich um 65 (73) Erbbaurechtsbestellungen, 80 (69) Verkäufe von Erbbaurechten und um 44 (38) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

Erbbaurechtsfälle 2015			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	65	0,29	8,03
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	10	entfällt	0,68
Kauffälle Erbbaurecht	80	244,76	22,84
Kauffälle Erbbaugrundstück	44	79,97	24,53
Erbbaurechtsfälle insgesamt	189	325,02	55,40

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

6.4 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990



Abb. 53:
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die Rahmenbedingungen des freien Immobilienmarktes auch im östlichen Stadtgebiet. Trotz Ausdehnung der Marktbeobachtung auf Gesamtberlin veränderte sich die Zahl der Immobilienkauffälle in der Stadt in den ersten beiden Jahren nach der Vereinigung nur wenig. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt die weitere Entwicklung abwartete, andererseits behinderten über lange Zeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im östlichen Stadtgebiet vielfach den Immobilienmarkt. Zudem konnte sich dort das Wohnungs- und Teileigentum als neue Rechtsform erst etablieren.

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8 %	3.739	18,5 %	398	74,0 %
1991	14.380	17,4 %	6.067	62,3 %	1.032	159,3 %
1992	14.545	1,1 %	7.619	25,6 %	912	-11,6 %
1993	20.006	37,5 %	10.294	35,1 %	1.178	29,2 %
1994	18.684	-6,6 %	9.158	-11,0 %	1.130	-4,1 %
1995	19.300	3,3 %	7.363	-19,6 %	1.045	-7,5 %
1996	23.966	24,2 %	10.814	46,9 %	1.220	16,7 %
1997	18.266	-23,8 %	6.156	-43,1 %	1.051	-13,9 %
1998	30.567	67,3 %	9.957	61,7 %	1.290	22,7 %
1999	22.861	-25,2 %	7.644	-23,2 %	1.310	1,6 %
2000	18.444	-19,3 %	7.017	-8,2 %	1.050	-19,8 %
2001	18.660	1,2 %	6.307	-10,1 %	982	-6,5 %
2002	18.274	-2,1 %	6.549	3,8 %	1.024	4,3 %
2003	18.341	0,4 %	5.437	-17,0 %	957	-6,6 %
2004	18.708	2,0 %	6.161	13,3 %	1.027	7,3 %
2005 ¹⁾	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %
2014 ²⁾	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %

- 1) Seit 2005 zählt jede in einem Paket veräußerte Immobilie als ein Kauffall.
- 2) Angaben aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 (s. allgemeine Erläuterungen (vgl. Kapitel 3.2.1, S. 14))

Die Erwartungshaltung über die politische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der Euphorie einer schon bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die daraus spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des zurückhaltenden Angebotes sehr schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrag der Geldumsatz 1990 noch rund 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs binnen Jahresfrist um 60 % auf über 6 Milliarden €. Nach weiteren deutlichen Steigerungen überstieg der Jahresumsatz im Jahr 1993 erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 54, Seite 87). Hier waren es insbesondere Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

sowie geänderte Förderbedingungen, die zu erheblichen Steigerungen von über 60 % bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz führten.

Nach zum Teil überzogenen Erwartungen der Nachwendezeit waren die Jahre 1999 und 2000 durch deutliche Umsatzrückgänge gekennzeichnet. Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen waren entfallen, Anleger investierten vermehrt in den Aktienmarkt. Ab 2000 stabilisierte sich der Immobilienumsatz zunächst auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen pro Jahr. 2005/2006 waren erneut sehr deutliche Umsatzsteigerungen festzustellen. Sie waren auf die außergewöhnliche Ausweitung des Erwerbs ganzer Immobilienportfolios/-pakete über Renditegrundstücke und Eigentumswohnungen vor allem durch ausländische Finanzinvestoren zurückzuführen. 2006 war das Spitzenjahr nach allen 3 Umsatzkategorien. Der Geldumsatz hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre nahezu verdreifacht, die Zahl der Kauffälle hatte sich verdoppelt und überstieg nach 1998 zum zweiten Mal die Anzahl von 30.000 Kauffällen.

2007/2008 waren Jahre der Konsolidierung, fortgesetzt 2009 mit teilweiser Überlagerung durch die Banken- und Finanzkrise. Im Jahr der Lehmann-Pleite 2008 verringerte sich der Geldumsatz um über 50 % gegenüber 2007. Von 2010 bis 2013 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt kontinuierlich steigende Umsatzzahlen mit 2013 als neuem Spitzenjahr. Infolge der erneuten Grundsteueranhebung zum 01.01.2014 waren vorübergehend Umsatzrückgänge zu verzeichnen. 2015 ist die Anzahl der Kauffälle wieder deutlich gestiegen und erreicht einen neuen Höchstwert.

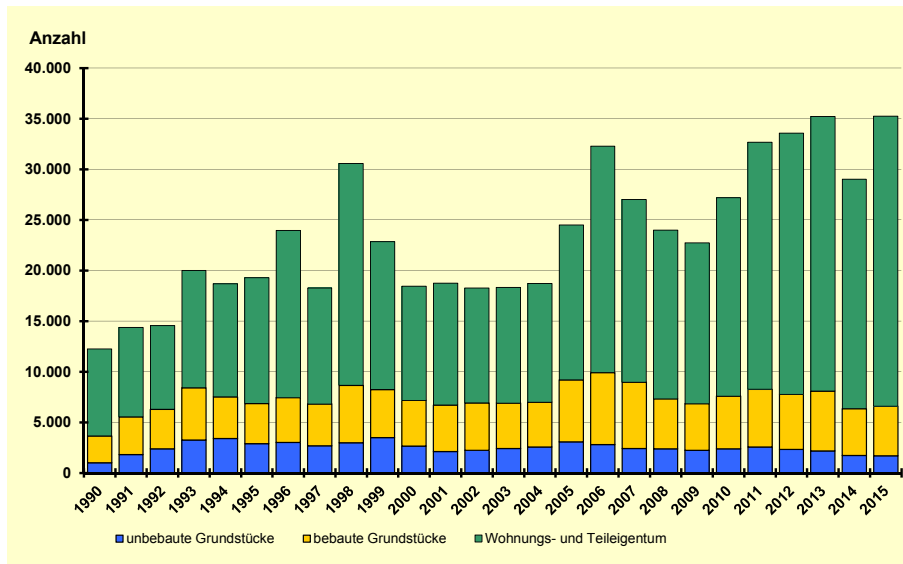


Abb. 54: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 55 verdeutlicht. Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes. Seit 2005 stieg die Anzahl kontinuierlich an und erreichte 2015 einen Marktanteil von rd. 81 %.

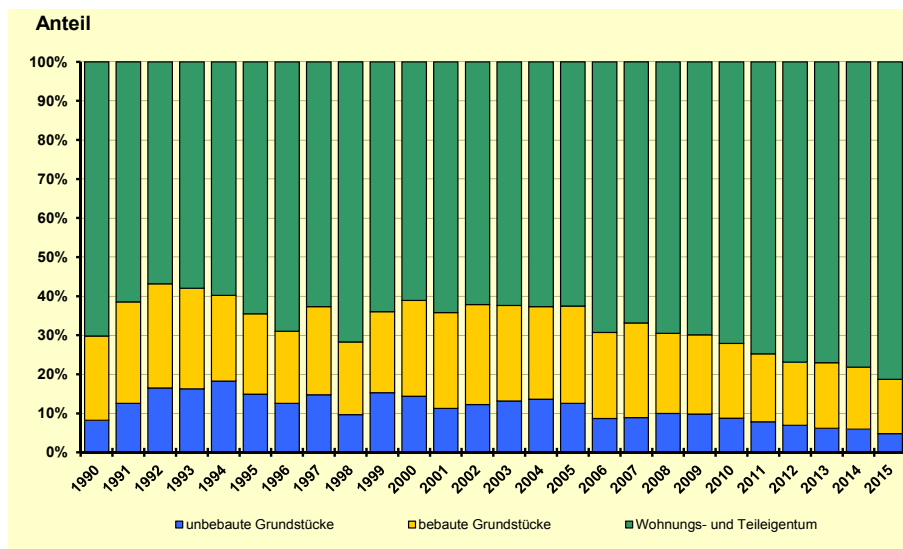


Abb. 55: Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2015

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

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den nach dem Aufteilungsplan zu einer Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum an der Wohnanlage. Es kann sowohl an Neubauten, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden (als WE erstellt), als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen (umgewandeltes WE) begründet werden. Für Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerberäume oder Nebenflächen) gilt entsprechendes. WE kann ergänzend verbunden sein mit einem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen der gleichen Wohnanlage.

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

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insb. bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 262 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE nach Schließung der Wohnungsgrundbücher und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

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

Der nachfolgenden Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2015 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen und bereits im Wohnungseigentum errichteten Objekten werden gesondert ausgewiesen. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind bei dieser Analyse nicht berücksichtigt.

2015 (2014) wurden in Berlin rd. 61 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 24.452 (15.174) Neubegründungen. Hiervon entfallen 7.121 (3.878) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg von rund 84 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. 53 % auf 17.331 (11.296) ebenfalls deutlich gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Prenzlauer Berg umgewandelt (3.179 Wohnungen bzw. rd. 18 %).

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

Die Verteilung (hier Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 56 ersichtlich.

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2015								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	31	688	22	13	1.467	113	44	2.155
Tiergarten	29	987	34	4	416	104	33	1.403
Wedding	20	571	29	5	464	93	25	1.035
Friedrichshain	49	1.655	34	9	371	41	58	2.026
Kreuzberg	78	1.743	22	9	321	36	87	2.064
Prenzlauer Berg	79	3.179	40	5	252	50	84	3.431
Weißensee	16	220	14	3	137	46	19	357
Pankow	23	350	15	15	409	27	38	759
Charlottenburg	51	1.440	28	7	352	50	58	1.792
Wilmersdorf	44	1.336	30	14	807	58	58	2.143
Spandau	13	163	13	4	140	35	17	303
Steglitz	31	376	12	5	160	32	36	536
Zehlendorf	17	220	13	8	238	30	25	458
Schöneberg	41	1.213	30	5	268	54	46	1.481
Tempelhof	24	486	20	5	118	24	29	604
Neukölln	59	1.225	21	4	52	13	63	1.277
Treptow	10	196	20	5	280	56	15	476
Köpenick	23	536	23	13	576	44	36	1.112
Marzahn	2	4	2	0	0	0	2	4
Hellersdorf	6	22	4	2	31	16	8	53
Lichtenberg	18	282	16	7	180	26	25	462
Hohenschönhausen	5	229	46	4	80	20	9	309
Reinickendorf	11	210	19	1	2	2	12	212
Berlin	680	17.331	25	147	7.121	48	827	24.452

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

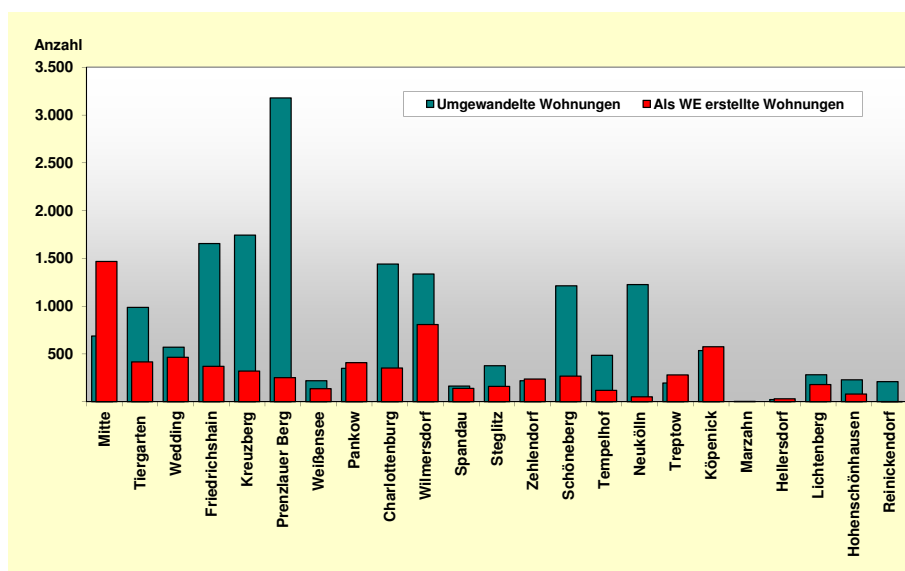


Abb. 56: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2015 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2016

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bereits zu Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2016 sind als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2016

Teilmarkt	Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet	Preise gesamtes Stadtgebiet
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	↗
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇒	↑
Bauland - Kerngebiete	⇒	↑
Gewerbebauland	⇒	⇒
Ein- und Zweifamilienhäuser	⇒	↑
Mehrfamilienhäuser	↗	↑
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↑

Zeichenerklärung:

⇒ stagnierend

↗ steigend bis 5 %

↘ fallend bis 5 %

↑ steigend über 5 %

↓ fallend über 5 %

Durch die bis gegen Ende Mai tatsächlich zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2016 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2016 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾

Teilmarkt	1. Quartal 2015		1. Quartal 2016		Änderung 2016 zu 2015	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	356	186,4	281	213,1	-21%	14%
Bebaute Grundstücke	966	1.489,0	899	1.228,5	-7%	-17%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	663	238,4	625	258,6	-6%	8%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	205	771,0	190	670,3	-7%	-13%
Wohnungs- und Teileigentum	5.781	1.109,5	5.474	1.221,1	-5%	10%
insgesamt	7.103	2.784,9	6.654	2.662,8	-6%	-4%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Im ersten Quartal 2016 sind gegenüber dem umsatzstarken Vorjahr leichte Umsatzrückgänge zu beobachten. Die Kauffallzahlen verringerten sich um rd. -6 %, der Geldumsatz um rd. -4 % gegenüber dem Vorjahr.

Während die Anzahl der Kauffälle auf allen Teilmärkten leicht zurück ging, ist die Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten sehr unterschiedlich. Bei den unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum ist trotz Umsatzrückgängen bei den Kauffallzahlen eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes von 14 bzw. 10 % zu beobachten.

Die für das erste Jahresquartal vorliegenden Zahlen sind in der Regel noch recht unsicher und

von Zufälligkeiten und Unabwägbarkeiten am Jahresbeginn stark abhängig. Unmittelbar nach der notariellen Beurkundung können vielfach noch längst nicht alle wertrelevanten Fakten in der Kaufpreissammlung erfasst werden. Die Umsatzzahlen können sich erfahrungsgemäß im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch markant verändern.

Berlin liegt weiterhin im Fokus des internationalen Interesses. Aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen muss nahezu für alle Teilmärkte mit weiteren Preissteigerungen gerechnet werden.

Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

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

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Abt. III - Geoinformation -
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

- Allgemeine Sprechzeiten der Geschäftsstelle Raum 3043 (3. Etage):

Di, Do und Fr 09:00 bis 12:00 Uhr,
darüber hinaus nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90139 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90139 5229
- Fragen zu GAA Online 030 / 90139 5233

Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

- U-Bahn Linien: 3 und 7 (U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)
- Bus-Linien: 101, 104, 115 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

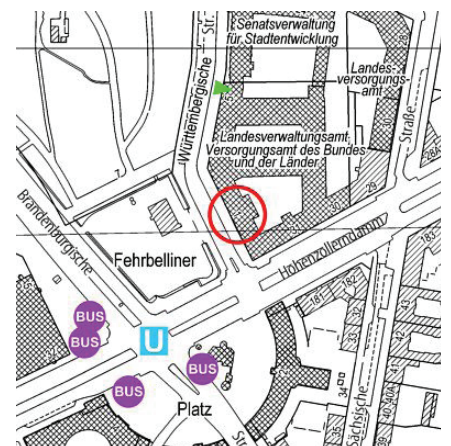


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Württembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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

Neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt sind die in Berlin gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (u.a. rechtliche Grundlagen, Konjunkturdaten). Im Wesentlichen werden Angaben zum Umsatz sowie über die Preissituation auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahre 2015 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2015 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin (bisheriger Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“).

