



Geoinformation

# Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

# Impressum

## **Herausgeber**

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Geoinformation  
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin -  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin  
[www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

## **Inhalte, Bearbeitung, Redaktion**

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

## **Druckaufbereitung und Vertrieb**

Kulturbuch-Verlag  
[www.kulturbuch-verlag.de](http://www.kulturbuch-verlag.de)

**Berlin, Juli 2017**

## **Titelfoto:**

Neubaugelbiet am Gleisdreieck  
Axel Kluge, Juli 2017

**Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017**  
Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorwort</b> .....	5
<b>2.</b>	<b>Der Immobilienmarkt Berlin 2016 im Überblick</b> .....	7
2.1	Umsatzzahlen.....	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2016 im Überblick.....	8
2.3	Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios).....	9
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschuss und Markttransparenz</b> .....	11
3.1	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle</b> .....	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten.....	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen.....	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung.....	12
3.2	<b>Markttransparenz durch Informationen</b> .....	14
3.2.1	Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht.....	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
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten</b> .....	20
4.1	Berlin im Überblick.....	20
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....	24
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	25
<b>5.</b>	<b>Preisentwicklung 2016</b> .....	27
5.1	<b>Bauland</b> .....	27
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise.....	27
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise.....	31
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen.....	34
5.1.4	Gewerbebauland.....	36
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	38
5.2	<b>Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen</b> .....	39
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	39
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB).....	39
5.3	<b>Marktfähiges Nichtbauland</b> .....	39
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F).....	40
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	40
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland.....	40
5.3.2	Sonstige Flächen (SF).....	40
5.4	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	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	<b>Wohnungs- und Teileigentum (WE)</b> .....	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
<b>6.</b>	<b>Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2016</b> .....	<b>74</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke</b> .....	<b>74</b>
6.1.1	Anzahl der Kauffälle .....	74
6.1.2	Geldumsatz .....	75
6.1.3	Flächenumsatz .....	76
<b>6.2</b>	<b>Teilmarktbezogene Umsatzzahlen</b> .....	<b>77</b>
6.2.1	Unbebaute Grundstücke .....	77
6.2.2	Bebaute Grundstücke .....	79
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum .....	82
<b>6.3</b>	<b>Besondere Umsatzinformationen</b> .....	<b>84</b>
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
<b>6.4</b>	<b>Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990</b> .....	<b>86</b>
6.4.1	Umsatzentwicklung .....	86
6.4.2	Preisentwicklung .....	88
<b>7.</b>	<b>Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2016</b> .....	<b>91</b>
<b>8.</b>	<b>Ausblick auf das Jahr 2017</b> .....	<b>93</b>

**Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite**



## 1. Vorwort

Berlin als internationale Metropole ist für Investoren jeder Größenklasse und für Geldanleger hoch attraktiv.

Die Diskussionen des Jahres 2016 um die Zukunft Europas nach einem Brexit, um wechselnde politische Landschaften und eine mögliche Abkehr von bisherigen Werten in den Ländern der EU waren nicht geeignet, um zu einer Beruhigung der Immobilienmärkte beizutragen. Anhaltende Niedrigzinsen und Bevölkerungszuwächse in den Städten/Ballungsgebieten drängen immobilienwirtschaftliche Ertragsüberlegungen weiter in den Hintergrund. Überlegungen zu Strafzinsen auch bei kleineren Anlagevermögen werden den Fokus weiterer Bevölkerungsgruppen auf scheinbar sichere Anlagen in Betongold richten. Spekulationen über das Vorhandensein oder das Platzen möglicher Immobilienblasen können daher die Tagespresse füllen.

Informationen aus tatsächlichen Immobilienverkäufen sind nicht nur heute für die Entscheidungsprozesse von Politik und Wirtschaft unabdingbar.

Grundlage des vorliegenden Berichtes sind die Daten der Kaufpreissammlung: Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Informationen werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet. Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (sog. Share Deals) als Vermögensanteil übereignet werden, besteht derzeit keine Übersendungspflicht. Angaben zu Share Deals sind somit in diesem Bericht nicht möglich.

Für diesen Bericht wurden Informationen von rund 32.700 verkauften Immobilien des Jahres 2016 herangezogen. Die Kaufpreise stiegen in nahezu allen Teilmärkten. Hierbei haben die Bodenpreise für Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau erneut am stärksten zugelegt. Die Nachfrage steht hier augenscheinlich am deutlichsten im Missverhältnis zum verfügbaren Flächenangebot. Insofern scheint eine nachhaltige Aktivierung geeigneter Flächen und auch deren Bebauung letztlich die einzige Möglichkeit, wenigstens mittelfristig den Druck von der Bodenwertspekulation zu nehmen. Bei entstehendem, preisgünstigem Mietflächenangebot kann somit erwartet werden, dass dies auch den Druck von den Bestandsmieten nehmen wird.

Eine mögliche Abkehr von der Niedrigzinspolitik dürfte ein Übriges dazu beitragen, die Verkaufsbereitschaft von Immobilienbesitzern zu fördern und die Verfügbarkeit von Immobilien zu verbessern.

Mit Ausnahme kurzfristiger, spekulativer An- und Verkäufe sind Immobiliengeschäfte Langfristgeschäfte. Aufgrund häufig gestellter entsprechender Anfragen in der letzten Zeit werden im vorliegenden Immobilienmarktbericht die Informationen zu langfristigen Umsatzentwicklungen erstmals um Darstellungen der Preisentwicklungen ausgewählter Teilmärkte ergänzt (s. Kapitel 6.4.2, S. 88).

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle am Fehrbelliner Platz, die unmittelbar an der Erstellung dieses Berichtes mitgewirkt haben. Mein Dank gilt selbstverständlich auch allen anderen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und in den bezirklichen Vermessungsämtern, ohne deren Mitarbeit an der Erfassung und Auswertung von Kaufverträgen die Erstellung des Immobilienmarktberichts undenkbar wäre.

Reiner Rössler  
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin







## 2. Der Immobilienmarkt Berlin 2016 im Überblick

Im Jahr 2016 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt insgesamt leichte Umsatzrückgänge, erzielte damit aber mit über 16,4 Mrd. € (-9 % gegenüber dem Vorjahr) immer noch den zweithöchsten Geldumsatz seiner Geschichte. Die Anzahl der Kauffälle ging um -7 % auf 32.724 zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank um -17 % auf 969,4 ha. Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum ist mit rd. 1,8 Mio. m<sup>2</sup> annähernd gleich geblieben.

### 2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2016 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2016									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.687	1.528	-9%	1.223,5	1.304,6	7%	422,7	366,2	-13%
in Paketen	6	36		1,2	93,5		1,0	7,0	
Bebaute Grundstücke	4.893	4.513	-8%	11.150,3	9.092,0	-18%	744,2	603,2	-19%
in Paketen	119	79		1.462,4	252,8		26,3	10,5	
Grundstücke insgesamt	6.580	6.041	-8%	12.373,8	10.396,7	-16%	1.166,9	969,4	-17%
in Paketen	125	115		1.463,6	346,3		27,3	17,5	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche <sup>1)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
in Paketen	28.664	26.683	-7%	5.758,9	6.014,9	4%	1.773,3	1.759,8	-1%
in Paketen	2.401	1.252		354,3	329,9				
Gesamtumsatz	35.244	32.724	-7%	18.132,7	16.411,5	-9%	keine Angaben möglich		
in Paketen	2.526	1.367		1.817,9	676,2				

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.

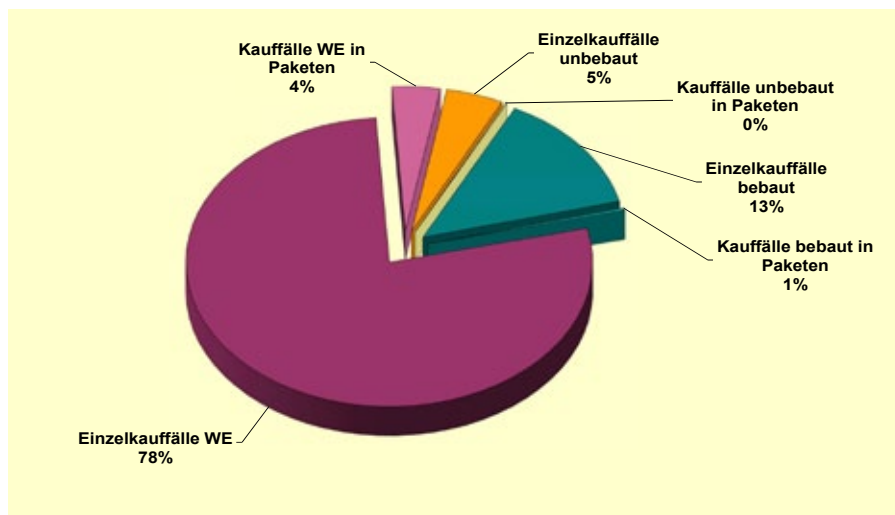


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016 (Prozentangaben gerundet)

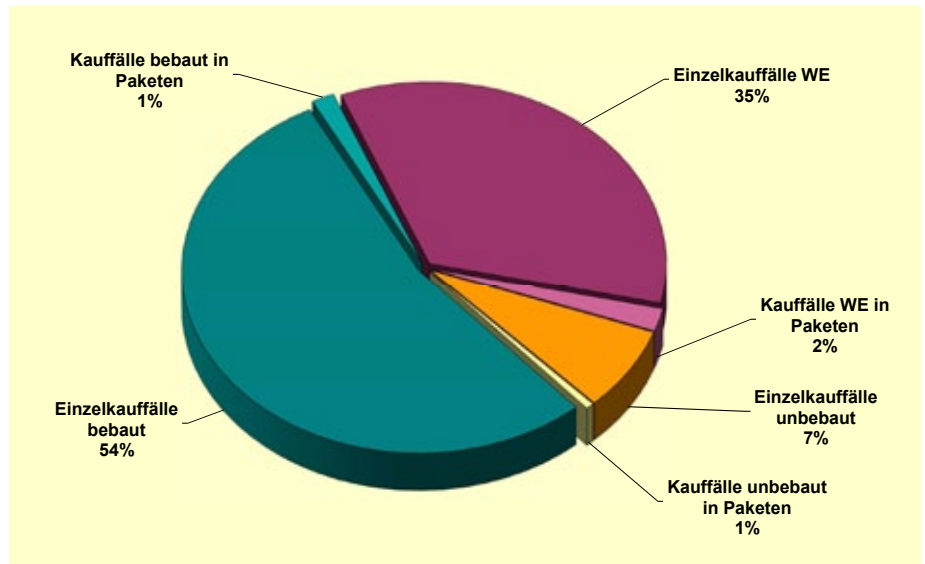


Abb. 2:  
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2016  
(Prozentangaben gerundet)

## 2.2 Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2016 im Überblick

### Gesamtmarkt

- 32.724 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 16,4 Mrd. €
- Zweithöchster Geldumsatz nach dem historischen Spitzenwert des Jahres 2015
- Rückgang der Umsätze um -7 % nach Anzahl und -9 % nach Geldmenge gegenüber dem Vorjahr
- Deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes bei Grundstücken um -17 % auf 969,4 ha
- Unveränderter Flächenumsatz mit rd. 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Wohnungs- und Teileigentum
- Deutliche Umsatzrückgänge bei Paketverkäufen von Wohnungs- und Teileigentum

### Unbebaute Grundstücke

- Umsatzrückgänge mit -9 % nach Anzahl und mit -13 % nach Grundstücksfläche
- Steigerung des Geldumsatzes um +7 %
- Anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; erneut berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2017 um durchschnittlich +20 %; weitere Niveauleichungen zwischen westlicher und östlicher Stadthälfte mit Anhebungen insb. unterer BRW-Niveaus um bis zu +40 %
- Starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau; mit -27 % deutlich gesunkener Flächenumsatz; hohe Kaufpreise in der Regel für Eigentumsmaßnahmen führen erneut zu mehr als deutlichen Anhebungen der BRW - im innerstädtischen Bereich zum Teil um deutlich mehr als +60 %
- Verstärkte Nachfrage nach Gewerbebauland mit überdeutlichen Umsatzsteigerungen nach Geldmenge und Fläche; Anhebungen des BRW-Niveaus um bis zu +20 % und zum Teil noch deutlicheren Anhebungen für realisierbare Büronutzungen im innerstädtischen Bereich

### Bebaute Grundstücke

- Umsatzrückgänge mit -8 % nach Anzahl, -18 % nach Geldmenge und -19 % nach Fläche
- Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser bei nur geringfügig gesunkener Geldmenge nach Anzahl und Fläche rückläufig
- Höchste erzielte Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit 7.074 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ortsteil Grunewald sowie in Höhe von rd. 7,8 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Wannsee
- Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2.521 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche um rd. +12 % über dem Vorjahreswert
- Mittlerer Kaufpreis für reine Mietwohnhäuser mit 2.317 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.442 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche erneut jeweils ca. +20 % über dem Vorjahreswert

### **Wohnungs- und Teileigentum**

- 26.683 Kauffälle mit insg. 6,0 Mrd. € Geldumsatz bei ca. 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- Bei Eigentumswohnungen Umsatzrückgang um -7 % nach Anzahl, leichte Umsatzsteigerung um +7 % nach Geldmenge; mit +1 % nahezu unveränderter Flächenumsatz
- mit +7 % leicht abgeschwächter Umsatzanstieg nach Anzahl im Neubau
- Höchster Kaufpreis im Neubau mit ca. 30.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 12,8 Mio. € nahe Brandenburger Tor
- Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 3.204 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erneut rd. +12 % über Vorjahreswert
- Preisentwicklung im Neubau mit +10 % erneut leicht unter der Preisentwicklung bei Weiterverkäufen
- Höchster Kaufpreis für einen Stellplatz 100.000 €
- Mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rd. 28.900 € erneut rd. +10 % über dem Vorjahreswert

### **Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen**

- Rückgang aller Neubegründungen um -26 % auf insg. 18.105 Wohneinheiten (WE)
- Anzahl der Umwandlungen (WE) um -24 % und Neubauvorhaben (WE) um -31 % gesunken
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Friedrichshain mit 1.880 WE und Neukölln mit 1.448 WE
- Deutliche Anstiege der Umwandlungen in den Altbezirken Treptow, Steglitz und Wedding
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Treptow mit 858 WE und Mitte mit 681 WE
- Deutliche Anstiege bei Neubauvorhaben in den Altbezirken Neukölln, Treptow und Lichtenberg

### **Zwangsversteigerungen**

- Anstieg um +22 % auf 267 Fälle; Trendwende nach 10 Jahren kontinuierlichen Rückganges

### **Ausblick 2017**

- Anzahl der Kauffälle im 1. Quartal nahezu unverändert
- Deutliche Steigerung nach Geldmenge mit +38 %; Grund hierfür sind insbesondere Verkäufe einiger hochwertiger Gewerbeobjekte
- Weitere Umsatzrückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mietwohnhäusern
- Nahezu unveränderte Umsatzzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum
- Weiter steigende Preise mit leichten Abschwächungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern

## **2.3 Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)**

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise seit Mitte der 1990er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußerter 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.

Beim Wohnungseigentumsneubau werden geplante Wohnungen aus Finanzierungsgründen bereits vor Baubeginn 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. In 2006 wurden 8.213 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten und 723 Grundstücke in insgesamt 575 Paketen veräußert. Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. Die Anzahl der 2016 in Paketen veräußerten Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr um -26 % verringert, bei einem Rückgang des Geldumsatzes um rd. -63 % (s. folgende Tabellen). Der Rückgang beim Geldumsatz ist auf außergewöhnlich umfangreiche Paketverkäufe im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Jahr 2015 zurückzuführen.

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

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 2016

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
unbebaut	3	4	6	36	1,21	93,5	1,0	7,0
bebaut	19	11	119	79	1.462,4	252,8	26,3	10,5
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	3	0	18	0,0	14,3	0,0	2,1	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	11	10	71	78	152,8	252,3	11,2	10,3
Büro-/Geschäftshäuser	2	1	15	1	1.283,5	----- <sup>1)</sup>	5,8	0,2
Wohnungseigentum	564	405	2.401	1.252	354,3	329,9	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	586	420	2.526	1.367	1.817,9	676,2	---	---

1) Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe des Geldumsatzes

### Umsatzzahlen 2016 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
unbebaut	0	3	0	34	0,0	19,5	0,0	5,1
bebaut	8	3	82	54	1.373,3	197,0	20,4	8,6
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	2	0	13	0	5,3	0,00	0,5	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	4	3	45	54	98,2	197,0	7,9	8,6
Büro-/Geschäftshäuser	1	1	14	14	----- <sup>1)</sup>	----- <sup>1)</sup>	5,3	5,3
Wohnungseigentum	74	67	1.677	814	135,2	104,0	---	---

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.<sup>1</sup>

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 Wohnen - 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 bundeseinheitlich geregelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle in Berlin sind durch die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs näher beschrieben (Fundstellen (s. Kapitel 3.1.2, S. 12).

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,

<sup>1</sup> <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,
- Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen sowie
- Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

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

### 3.1.2 Rechtliche Grundlagen

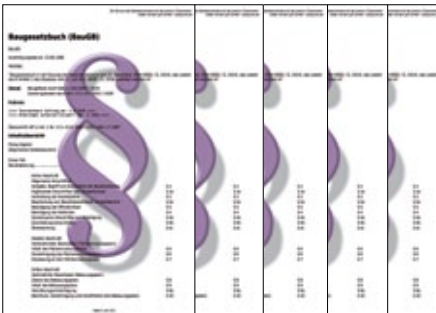


Abb. 3: Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden ([www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de))

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)<sup>2</sup>, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193);
- § 7 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)<sup>3</sup>, 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), neu gefasst durch Art. 8 des Gesetzes vom 30. Mai 2016 (GVBl. S. 282);
- 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

<sup>2</sup> BGBl. = Bundesgesetzblatt

<sup>3</sup> 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 Grundbuchämtern<sup>4</sup> 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 Wohnen**  
**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.

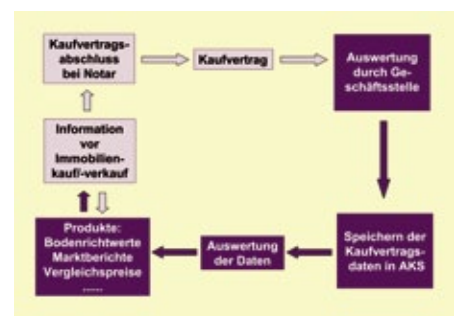


Abb. 4:  
 Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

<sup>4</sup> 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](http://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 (s. Kapitel 3.2.2, S. 15) vielfältige Informationen zum Abruf bereit.

### 3.2.1 Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht

Der Berliner Immobilienmarktbericht ist eines der Mittel der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Veröffentlichung interessensunabhängiger 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 Werteinflüsse 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 Immobilien, 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. Die Ausreißereliminierung wird erst ab einer Anzahl von 10 Kauffällen durchgeführt; liegt die Anzahl unter drei, 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 werden seit dem Berichtsjahr 2015/2016 durch eine neue Regionalisierung ersetzt (s. Kapitel 4.1, S. 20). Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichteten Bereich innerhalb des S-Bahnringes („City-Bereich“) besser abgebildet werden.

**Bei den Angaben zu den bebauten Grundstücken (s. Kapitel 5.4, S. 42) gibt es ab dem Berichtsjahr 2016/2017 eine Änderung: Die Quadratmeterpreise bebauter Grundstücke sind nun mit Bezug zur wertrelevanten Geschossfläche angegeben.**

Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dachgeschossen bzw. ausgebauten Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind. **Um die Vergleichbarkeit mit den Daten des Vorjahres zu ermöglichen, wurden die jeweiligen Angaben für das Jahr 2015 dementsprechend erneut ermittelt und im Kapitel 5.4 bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben.**

Wesentliche Grundlage für die Marktanalysen sind die in der Kaufpreissammlung gesammelten Kauffalldaten (s. 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 unter der Adresse [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://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.



Abb. 6: Homepage GAA Online

### 3.2.3 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 19 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden 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



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

BauGB<sup>5</sup> zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von 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 landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet (s. Kapitel 5.3, S. 39). Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 1.142 Bodenrichtwertzonen mit gebietstypischen 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 Baulandwerte stehen im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas ebenfalls online bereit.

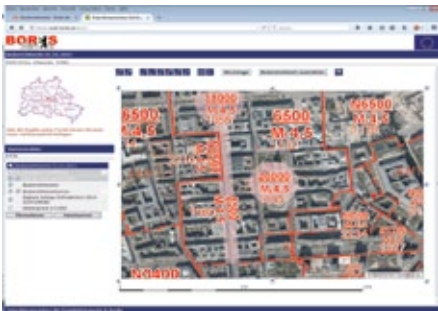


Abb. 8:  
BORIS Berlin: Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte  
(01.01.2015) mit zusätzlich eingeblendetem Luftbild

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 Mehrwert Providern 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](http://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](http://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 Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % und mindestens vier Mieteinheiten**

Der Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken

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

je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 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. 58, S. 3755 ff.

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

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. 58, S. 3745 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 1997<sup>7</sup> (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 2007<sup>8</sup>. 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 2016 (2015) gehörten:

<sup>6</sup> 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)

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

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

- **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 100.307. Im Jahr 2016 wurden 114.402 Bodenrichtwerte abgefragt (ein Anstieg um +30 % gegenüber 2015).

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 10 Fällen beantragt.

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

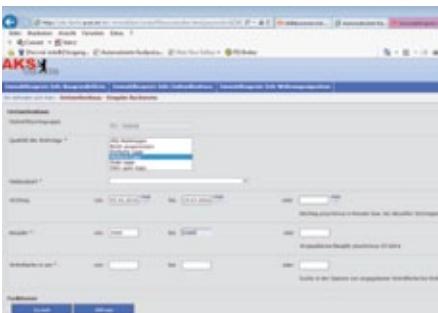


Abb. 9:  
Immobilienpreisinfo, Teil der Recherchemaske für aggregierte Informationen aus dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

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 70 (76) 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 2016 wurden 13.867 (15.446) 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 Nutzerkreis<sup>9</sup> 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.

9 s. DVO BauGB § 18 (5)

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 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 2016 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte gegenüber dem Vorjahr um rd. +40 % auf 21.182 mit 337.306 abgerufenen Vergleichsfällen (rd. 16 Kauffälle pro Auskunft). Die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 121 Fällen mit 1.533 abgegebenen Vergleichsfällen. Über 99 % 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.

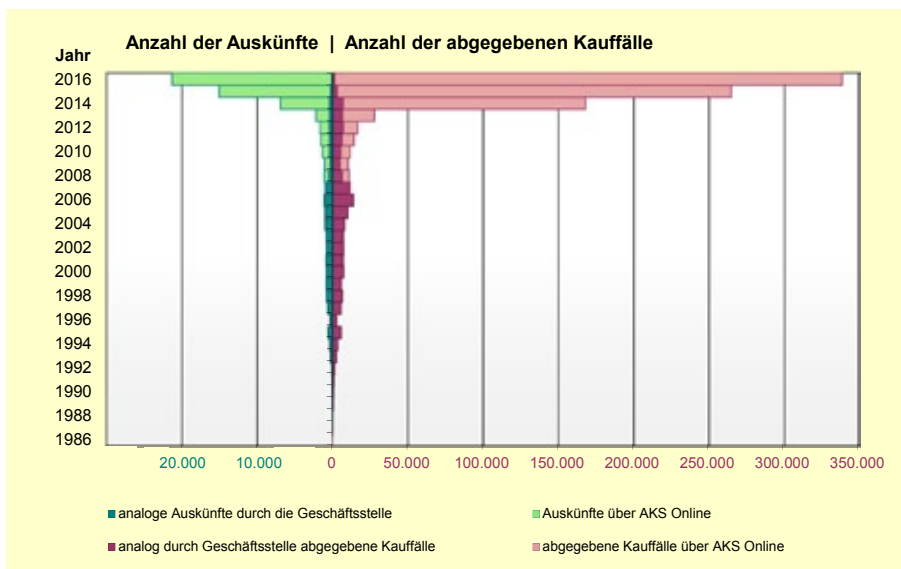


Abb. 10: Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987  
 (Anmerkungen zur Grafik:  
 - Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.  
 - Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 11 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 21.303 Auskünften betreffen rd. 40 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und 47 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

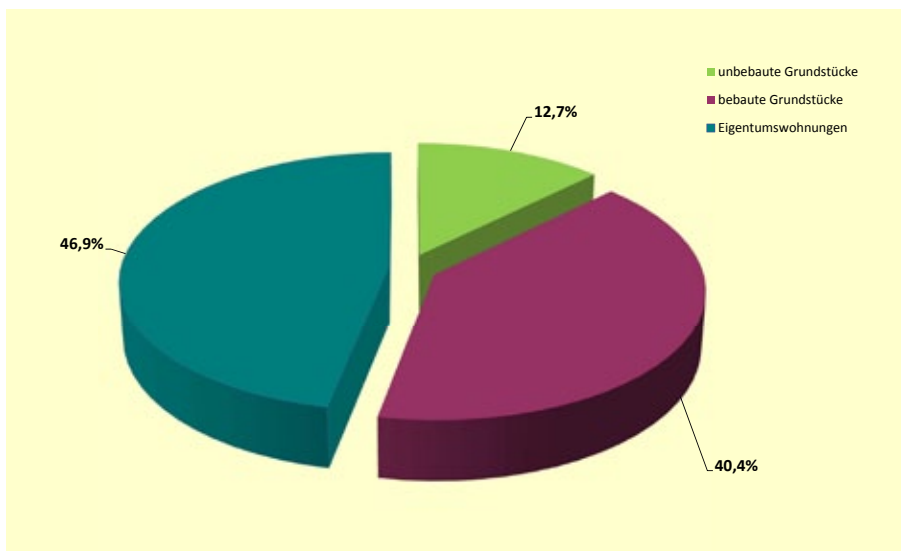


Abb. 11: Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2016

## 4. Allgemeine Rahmendaten

### 4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km<sup>2</sup> 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 (s. auch Abb. 12):

- **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 früheren 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 entfiel daher erstmals die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung der Ortsteile in die Bereiche:

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

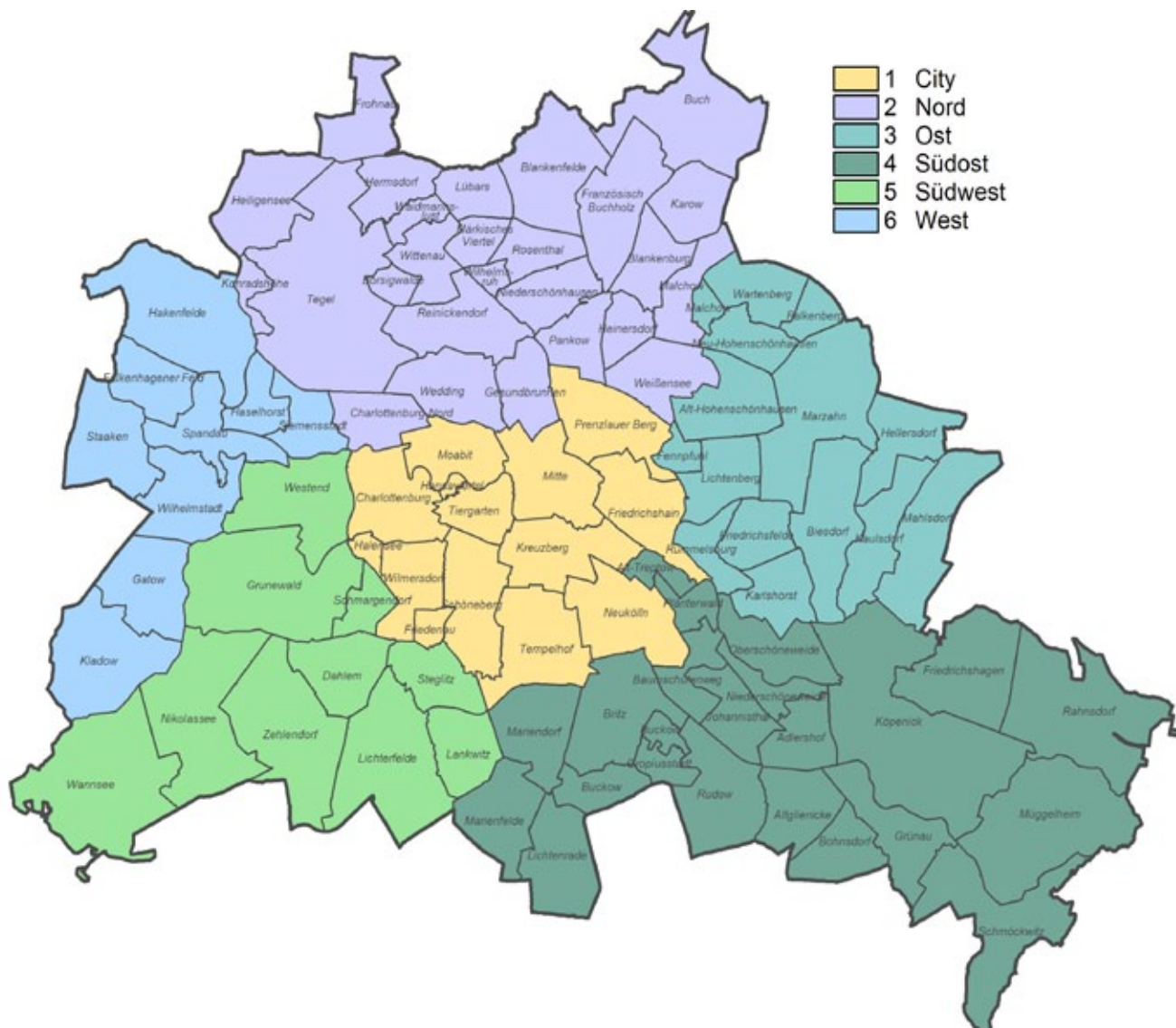


Abb. 13: Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten. Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

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.<sup>1</sup>

133 km<sup>2</sup> (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 km<sup>2</sup>      (12,0 % der Fläche Berlins)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen      202 km<sup>2</sup>      (22,7 %)
- Wasserflächen      60 km<sup>2</sup>      (6,7 %)

### Statistische Regionaldaten<sup>1)</sup>

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>
	Anzahl 31.12.2014 <sup>2)</sup>	Anzahl 31.12.2015 <sup>2)</sup>	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	347.336	354.300	3.947	3,6 %	–	142	–	90	191.835	36,5
Friedrichshain-Kreuzberg	267.371	269.400	2.041	6,7 %	4	132	1	132	149.321	38,1
Pankow	381.359	384.437	10.306	32,6 %	1.354	194	1.832	37	211.981	40,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	304.184	309.800	6.472	29,5 %	1.622	287	8	48	182.968	46,3
Spandau	229.675	230.300	9.187	36,9 %	1.715	903	768	25	118.272	38,0
Steglitz-Zehlendorf	287.168	286.500	10.256	35,2 %	2.465	1.122	26	28	155.591	46,2
Tempelhof-Schöneberg	328.786	333.700	5.303	2,8 %	54	43	51	63	180.862	40,6
Neukölln	314.510	318.700	4.493	3,1 %	5	72	57	71	162.499	35,5
Treptow-Köpenick	252.630	251.200	16.842	55,3 %	6.997	2.161	161	15	135.838	39,5
Marzahn-Hellersdorf	253.298	256.300	6.178	5,4 %	132	121	80	41	134.050	37,4
Lichtenberg	265.812	273.300	5.212	14,2 %	77	104	558	52	149.404	35,8
Reinickendorf	250.068	252.100	8.931	33,0 %	1.938	719	290	28	130.054	39,9
Berlin	3.469.849	3.520.031	89.168	29,4 %	16.364	6.000	3.832	39	1.902.675	39,5

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2016 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 Berichtsmontat 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 2016“ 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 31.12.2015 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.520.031 an. Der jährliche Zuzug von rd. 40.000 Personen in den vergangenen fünf 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.

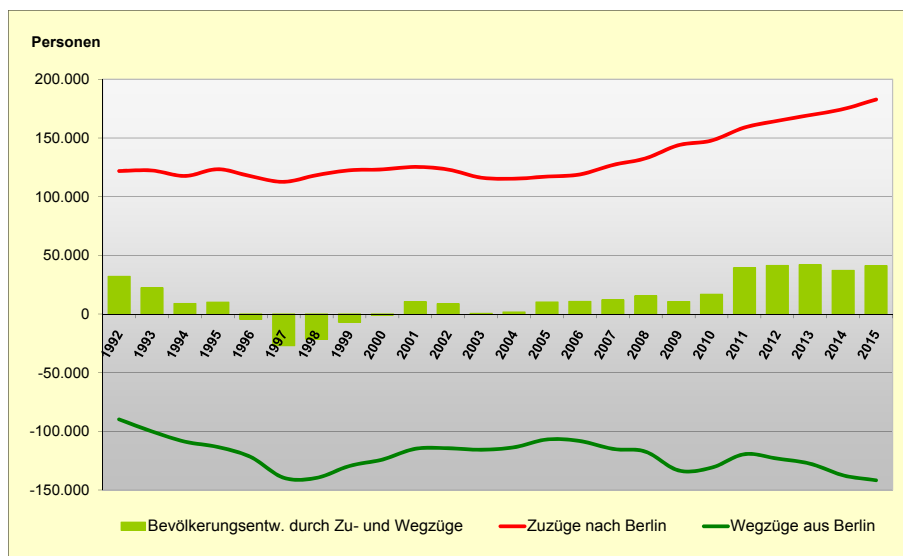


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und aktuelle Pressemitteilung <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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 Konjunkturdaten<sup>2</sup>

Der Wirtschaftsstandort Berlin ist 2016 weiter expandiert und hat sich, wie bereits in den beiden vorangegangenen Jahren, günstiger entwickelt als Deutschland insgesamt. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg um +2,7 % auf rd. 129,5 Mrd. € (Bundesdurchschnitt: +1,9 %).

Die positiven Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen führten bei den Erwerbstätigen zu einer Zuwachsrate von mehr als +2,5 % auf 1,89 Mio. Erwerbstätige (s. Abb. 16). Die Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2016 bei 9,8 % (s. Abb. 17).



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



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

Der wesentliche Impuls für die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts ging vom Dienstgewerbe aus. Positiv entwickelte sich insgesamt aber auch die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe, wobei die Bautätigkeit am Standort Berlin deutlich zunahm. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen gegenüber dem Vorjahr um +17,1 % an. Beim Wohnungsbau wurde der Umsatz 2016 um +38,4 % gesteigert, beim gewerblichen und beim öffentlichen Bau wuchsen die Umsätze um +7,3 bzw. +6,4 %. Die Berliner Industrie zeigte sich gefestigt, wozu die positive Entwicklung im Auslandsgeschäft beigetragen hat. Im Jahr 2016 erhöhten sich die Ausfuhren um 1,15 auf 15,23 Mrd. €. Damit stiegen die Exporte aus Berlin wertmäßig um +8,2 %. Auch bei den Dienstleistungen geht es weiter aufwärts. Die unternehmensnahen Branchen

2 Textpassagen entnommen aus dem „Konjunkturbericht Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2016, Rückblick 2016 und Ausblick 2017“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv/)).

und der Wachstumsbereich Information/Kommunikation sind abermals expandiert. Im Plus waren zudem die öffentlichen und sonstigen Dienstleistungen wie beispielsweise Erziehung/Unterricht. Hier entstanden zahlreiche neue Jobs, u.a. im Zuge der Flüchtlingsmigration. Mit dem Einzelhandel und Gastgewerbe konnten konsumnahe Branchen die Umsätze 2016 weiter steigern. Der Berlin-Tourismus, der mit 12,7 Mio. Gästen und 31,1 Mio. Übernachtungen neue Höchststände erreichte, hat dazu erneut beigetragen.

Weiter positiv ist zudem das Gründungsgeschehen, das in Berlin stärker ausfällt als in den anderen Bundesländern. Im Jahr 2016 wurden 38.911 neue Unternehmen gegründet. Die Anzahl des Vorjahres wurde dabei leicht überboten. Ein Fünftel der Neugründungen bezieht sich auf die Branche des Baugewerbes. Die Zahl der Betriebsgründungen nahm 2016 spürbar zu und stieg um rd. 600 bzw. +7,0 % auf insgesamt gut 9.100.

### 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 Wohnlageneinstufung 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 2017“<sup>3</sup>. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar ([www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)).

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen 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) und/oder eine heterogene oder einfache/schlichte Gebäudestruktur auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch dann gegeben sein, wenn eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und ein gutes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen. In den dezentralen Stadtbereichen werden einfache Lagequalitäten geprägt durch eine heterogene und/oder einfache/schlichte Gebäudestruktur (z.B. mit erheblich verdichteter Bebauung) und/oder einen schlechten Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) und/oder durch ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild. 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 Gebäudestruktur 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 Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Zusammenhang mit oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage. Ein negatives Image oder ein niedriger oder sehr niedriger Statusindex eines Gebiets im Monitoring Soziale Stadt kann als Hinweis auf das Vorliegen einfacher bzw. unterdurchschnittlicher Lagequalitäten gewertet werden. Ebenso sind Beeinträchtigungen aus Lärm- oder Geruchsbelästigungen wie sie z.B. in gemischten Gebieten mit Industrie und Gewerbe vorkommen, in der Regel als Indiz für eine einfache Wohnlage zu sehen.

3 Berliner Mietspiegel 2017 vom 19. Mai 2017 (ABl. Nr. 20)

- **Mittlere Wohnlage:** Mittlere Lagequalitäten sind in den Zentren der Stadt zu finden, die eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung und ein überwiegend gepflegtes Straßenbild aufweisen, in denen der Gebäudezustand überwiegend 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 gutes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

In den dezentralen Stadtbereichen sind mittlere Lagequalitäten in Gebieten mit verdichteter oder offener Bauweise, einer etwas gehobeneren Gebäudestruktur und einem mindestens durchschnittlichen Gebäudezustand vorhanden. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand und ein durchschnittliches Straßenbild. Das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf ist meist gut 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.

Ein gutes Image oder ein mittlerer Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt kann als Hinweis auf das Vorliegen mittlerer bzw. durchschnittlicher Lagequalitäten gewertet werden.
- **Gute Wohnlage:** In den Zentren der Stadt mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung sind gute Lagequalitäten in Gebieten zu finden, in denen die Bauweise/ Gebäudestruktur hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt sind. Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand, gute bis sehr gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kennzeichnen diese Gebiete ebenfalls.

In dezentralen Stadtbereichen mit überwiegend offener Bebauung ist die gute Wohnlage in der Regel vorhanden, wenn die Bauweise/Gebäudestruktur hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt sind. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand. Ein differenziertes und hochwertiges Versorgungsangebot 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 als Hinweis auf das Vorliegen guter bzw. überdurchschnittlicher 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, Wandalenallee 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 Bittscherstraße, 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 2016

### 5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2017. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2017 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 (s. Kapitel 3.2.4, S. 16).

#### 5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2016 mit 865 Kauffällen gegenüber 972 Kauffällen im Vorjahr einen Rückgang von -11 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um -6 % auf 216,6 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz von 81,9 ha war um -27 % deutlich rückläufig.

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 Stadtrandlagen zu den innerstädtischen Stadtgebieten zu beobachten. Das Bodenrichtwertniveau wurde z.T. in den Ortsteilen Adlershof, Französisch Buchholz, Kaulsdorf, Kladow, Lichtenrade, Niederschönhausen, Schmöckwitz, Wartenberg und Zehlendorf um rd. +40 % und in Gatow um rd. +50 % angehoben. In den sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Dahlem, Grunewald und Schmargendorf hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um bis zu +15 % und im Ortsteil Westend für die GFZ-Stufe 0,4 um bis zu +30 % angehoben. Im Bereich südlich der Hagenstraße / Griegstraße im Ortsteil Grunewald sowie nördlich vom Bachstelzenweg / U-Bhf. Freie Universität - Thielplatz im Ortsteil Dahlem liegen die Spitzenwerte des Bodenrichtwertniveaus zum 01.01.2017 bei 2.100 €/m<sup>2</sup>.

Nachgefragt werden im gesamten Stadtgebiet Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. bebaute Einfamilienhausgrundstücke, die entweder kernsaniert oder nach dem Abriss der Altbauung mit einer höheren GFZ-Auslastung des Grundstücks neu bebaut werden sowie Baulandflächen von Wohnparks, die von privaten und öffentlichen Investoren entwickelt und errichtet 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. Freie Universität - Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem

## Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke

Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2017	
	Minimalwert	Maximalwert
<b>Mitte</b> • + 20 %	220	2.000
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	--- <sup>1)</sup>	---
<b>Pankow</b> • + 20 % • + 30 % bis +40 % Rosenthal und Französisch Buchholz	130	600
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b> • + 20 % bis + 30 % • + 15 % bis zu + 30 % in den sehr guten Wohnlagen (Schmargendorf, Grunewald und Westend)	420	2.100
<b>Spandau</b> • + 20 % • + 30 % in Kladow und Staaken • + 30 % bis +50 % Gatow	160	490
<b>Steglitz-Zehlendorf</b> • + 20 % • + 30 % in Lichterfelde, Steglitz und Lankwitz • + 15 % in den sehr guten Wohnlagen (Dahlem)	200	2.100
<b>Tempelhof-Schöneberg</b> • + 20 % • + 30 bis +40 % in Lichtenrade	200	850
<b>Neukölln</b> • + 20 % • + 30 % Hufeisensiedlung (BRW-Zone 2146)	200 400	520 520
<b>Treptow-Köpenick</b> • + 30 % • + 40 % Schmöckwitz	100	430
<b>Marzahn-Hellersdorf</b> • + 20 % bis + 30 %	150	260
<b>Lichtenberg</b> • + 20 %	180	370
<b>Reinickendorf</b> • + 20 %	160	510

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 01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlagen:</b>		
• Dahlem , Grunewald, Schmargendorf, Westend	780 bis 1.800	860 bis 2.100
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Mitte	1.700	2.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- <sup>1)</sup>	---
• Pankow	260 bis 500	310 bis 560
• Charlottenburg-Wilmersdorf	500 bis 860	600 bis 1.100
• Spandau	370 bis 380	450 bis 460
• Steglitz-Zehlendorf	310 bis 1.200	370 bis 1.400
• Tempelhof-Schöneberg	650	850
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	200 bis 260	260 bis 340
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	300	360
• Reinickendorf	200 bis 310	240 bis 410
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	130 bis 330	160 bis 400
• Charlottenburg-Wilmersdorf	350 bis 490	420 bis 590
• Spandau	180 bis 410	200 bis 490
• Steglitz-Zehlendorf	250 bis 470	330 bis 620
• Tempelhof-Schöneberg	240 bis 370	290 bis 450
• Neukölln	220 bis 400	350 bis 520
• Treptow-Köpenick	150 bis 260	180 bis 340
• Marzahn-Hellersdorf	120 bis 200	150 bis 260
• Lichtenberg	150 bis 270	180 bis 360
• Reinickendorf	240 bis 290	290 bis 350
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	110 bis 300	130 bis 400
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	140 bis 280	180 bis 300
• Steglitz-Zehlendorf	250 bis 370	330 bis 490
• Tempelhof-Schöneberg	240 bis 300	290 bis 390
• Neukölln	220 bis 280	260 bis 340
• Treptow-Köpenick	170 bis 230	220 bis 260
• Marzahn-Hellersdorf	140 bis 200	180 bis 260
• Lichtenberg	130 bis 310	180 bis 370
• Reinickendorf	190 bis 290	230 bis 310

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. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres.

Abb. 21:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6  
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

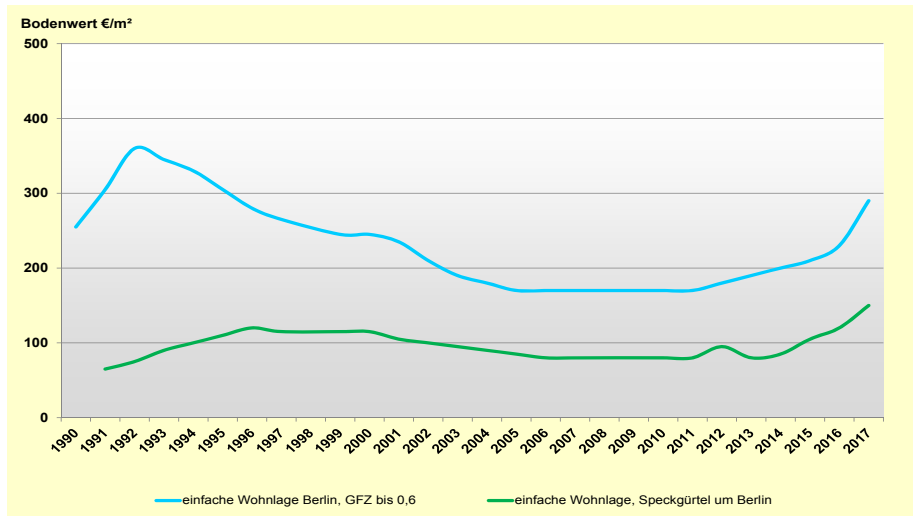


Abb. 22:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6  
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

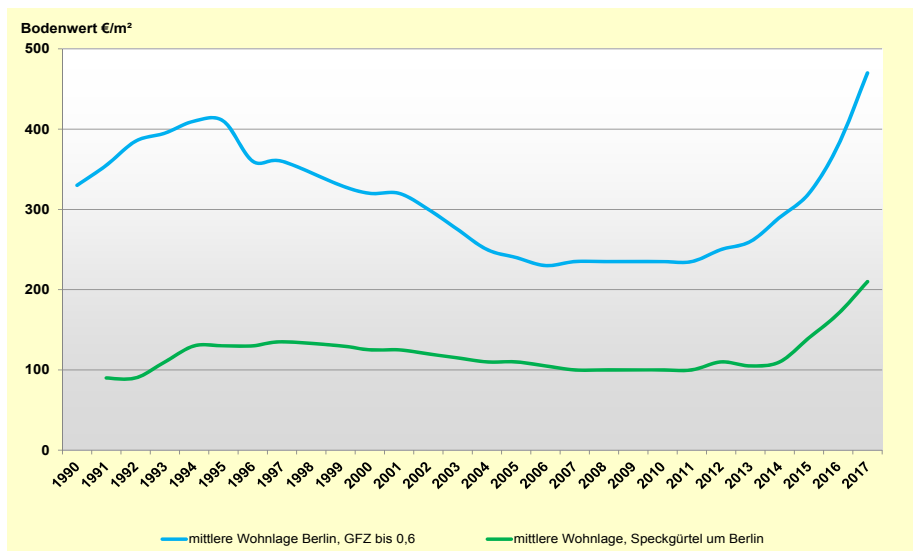
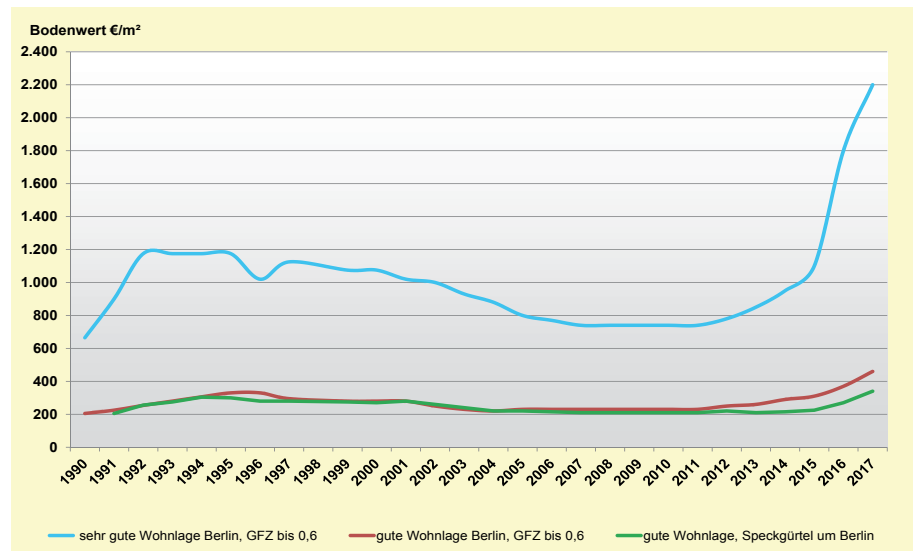


Abb. 23:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6  
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres





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).

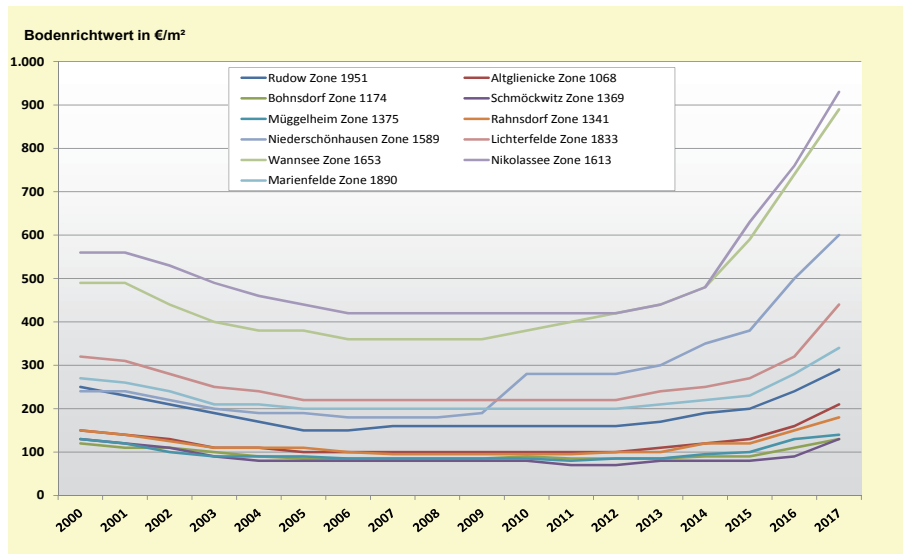


Abb. 24: Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre 2000 bis 2017. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres

### 5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um -12 % zurückgegangen. Dem Gutachterausschuss standen für die Bodenrichtwertberatungen 199 Kauffälle zur Verfügung. Der Geldumsatz ist im Verhältnis zum Vorjahr um -13 % auf 394,9 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz ist um -24 % rückläufig und auf 37,1 ha gesunken.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist im Jahr 2016 wie in den vergangenen Jahren durch eine sehr hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken bei gleichzeitig zunehmender Verknappung der angebotenen Baulandflächen geprägt. Die innerstädtischen und attraktiven Lagen waren besonders gefragt, wenn hochwertige Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Segment geplant waren. Die Bodenrichtwerte in den innerstädtischen Lagen beziehen sich daher ausschließlich auf Bauland zur Realisierung von hochwertigen Eigentumsmaßnahmen. Wegen des geringen Angebots an geeigneten Grundstücken besteht auch weiterhin hohe Nachfrage nach Baulandflächen, die außerhalb des S-Bahnringes liegen. Auch wenn 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 sowie auf die steigende Attraktivität und das Wachstum der Stadt 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 1,5 um rund +30 % und für hochverdichtete Baulandflächen der GFZ über 2,0 um mindestens +60 % angehoben. In den hochverdichteten Innenstadtlagen mit GFZ-Stufen ab 2,5 wurde das Bodenrichtwertniveau teilweise deutlich über +60 % gegenüber dem Vorjahr angehoben.

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

Wohnlage Bezirk	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Mitte	900 bis 2.000	2.000 bis 3.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	520 bis 600	1.000 bis 1.200
• Pankow	280 bis 630	350 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	790 bis 1.100	1.000 bis 1.800
• Spandau	---- <sup>1)</sup>	---
• Steglitz-Zehlendorf	550 bis 1.200	700 bis 1.600
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	310 bis 500	400 bis 650 <sup>2)</sup>
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	300	500
• Reinickendorf	570	800
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Mitte	360 bis 900	500 bis 1.800
• Friedrichshain-Kreuzberg	520 bis 560	1.000 bis 1.200
• Pankow	220 bis 700	450 bis 1.200 <sup>2)</sup>
• Charlottenburg-Wilmersdorf	420	550
• Spandau	260 bis 600	300 bis 900
• Steglitz-Zehlendorf	350 bis 620	500 bis 900
• Tempelhof-Schöneberg	350 bis 440	450 bis 600
• Neukölln	270 bis 390	350 bis 500
• Treptow-Köpenick	210 bis 470	260 bis 800
• Marzahn-Hellersdorf	220 bis 270	280 bis 350
• Lichtenberg	260 bis 350	280 bis 600
• Reinickendorf	330 bis 400	400 bis 500
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Mitte	270 bis 740	350 bis 1.200
• Friedrichshain-Kreuzberg	520 bis 560	800 bis 1.000
• Pankow	220 bis 700	280 bis 1.400 <sup>2)</sup>
• Charlottenburg-Wilmersdorf	420	550
• Spandau	270 bis 440	350 bis 550
• Steglitz-Zehlendorf	340 bis 350	450 bis 500
• Tempelhof-Schöneberg	340 bis 400	450 bis 600
• Neukölln	270 bis 390	350 bis 500
• Treptow-Köpenick	210 bis 400	270 bis 600
• Marzahn-Hellersdorf	220 bis 290	280 bis 350
• Lichtenberg	200 bis 350	260 bis 550
• Reinickendorf	270 bis 400	350 bis 500

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 01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Mitte	1.700 bis 4.500	2.700 bis 8.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- <sup>1)</sup>	---
• Pankow	2.400	4.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.300 bis 2.700	2.100 bis 4.300
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	1.100	1.700 bis 1.900
• Tempelhof-Schöneberg	1.200 bis 2.200	2.000 bis 3.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	690	1.100
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Mitte	900 bis 3.100	1.800 bis 5.200
• Friedrichshain-Kreuzberg	780 bis 1.500	1.400 bis 3.000
• Pankow	720 bis 2.100	1.200 bis 3.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.300 bis 2.100	2.100 bis 4.000
• Spandau	400	600
• Steglitz-Zehlendorf	1.100	1.700 bis 1.900
• Tempelhof-Schöneberg	700 bis 1.500	1.100 bis 2.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	600	1.200
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	750	1.200
• Reinickendorf	690	1.100
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Mitte	570 bis 3.100	900 bis 5.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	900 bis 1.500	1.800 bis 3.000
• Pankow	720 bis 2.100	1.200 bis 3.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.000 bis 1.100	1.800 bis 2.000
• Spandau	400 bis 750	600 bis 1.200
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	1.200 bis 1.500	2.000 bis 2.500
• Neukölln	530 bis 900	900 bis 1.800
• Treptow-Köpenick	600	1.200
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	500 bis 600	800 bis 1.000
• Reinickendorf	---	---

1) keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise

### 5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Die Anzahl der Kauffälle auf dem Teilmarkt der misch- und kerngebietstypischen Nutzungen bewegte sich im auch Jahr 2016 auf einem niedrigen Niveau. Bei einem leichten Geldumsatzanstieg um +6 % gegenüber dem Vorjahr auf 218,3 Mio. € (206,4 Mio. €) ging die Anzahl der Kauffälle gleichzeitig um -31 % auf 20 (29) zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um -45 % auf 3,8 ha (7,0 ha).

In den 56 Bodenrichtwertzonen für misch- und kerngebietstypische Nutzungen waren unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Das Bodenrichtwertniveau blieb bei den innerstädtischen, ohnehin hochpreisigen Kerngebietslagen überwiegend unverändert. Bei einigen, bislang eher niederpreisig eingeschätzten innerstädtischen M1-Standorten in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wurde das bisherige Bodenrichtwertniveau um mehr als +50 % angehoben. Am Pariser Platz hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um +20 % von 50.000 €/m<sup>2</sup> auf 60.000 €/m<sup>2</sup> angehoben. Das Bodenrichtwertniveau der Einzelhandelsstandorte ohne unmittelbaren Touristenbezug außerhalb des S-Bahnringes blieb unverändert.

#### Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M<sub>1</sub>-Flächen)<sup>1)</sup>

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	50.000	60.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	22.000	22.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	22.000	22.000
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	20.000	20.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	14.500	14.500
Potsdamer Platz, Leipziger Platz <sup>1)</sup>	4,5	10.000	10.000
Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße <sup>1)</sup>	4,5	9.400	9.400
Alexanderplatz	4,5	7.200	7.200
Hausvogteiplatz <sup>2)</sup>	4,5	7.000	7.000
Unter den Linden , Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	7.000	7.000
südwestlich vom Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	6.600	6.600
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße <sup>1)</sup>	4,5	5.500	5.500
Kurfürstendamm <sup>1)</sup> von Leibnitzstraße bis Kurfürstendammbrücke	4,5	3.700	4.000
Wilmsdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	3.600	3.600
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße <sup>2)</sup>	4,5	3.300	4.500
sonstige historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	3.000	3.000
südliche Friedrichsstadt, Kochstraße <sup>2)</sup>	4,5	2.800	3.800
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	2.600	3.500
Mollstraße, Otto-Braun-Straße <sup>2)</sup>	4,5	2.500	4.500
Ostbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	2.300	3.500
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	2.100	4.200
Altstadt Spandau	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	ohne GFZ	3.000	4.000
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	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 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 <sup>1)</sup>	
			01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
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	(Breitstraße)	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

**$M_2$ -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 (s. nachfolgende Tabelle).

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung ( $M_2$ - Flächen)				
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert		
		01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	01.01.2017 €/m <sup>2</sup>	
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (Mitte)	3,5	3.000	4.000	
Badstraße	3,0	1.000	1.300	
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstraße / Sybelstraße)	3,0	3.500 2.700	5.000 3.500	
Schönhauser Allee (Danziger Straße bis Bornholmer Straße)	3,0	1.700	2.500	
Rheinstraße (Friedenau) (Perschkestraße bis Hedwigstraße)	3,0	1.400	1.800	
Reichsstraße	2,5	1.700	2.000	
Tempelhofer Damm	2,5	1.000	1.300	
Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz)	2,0	450	550	
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.300	1.500	
Teltower Damm (Scharfstraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	1.000 1.500	1.200 1.800	
Kaiser-Wilhelm-Straße / Leonorenstraße	2,0	1.000	1.100	
Residenzstraße	2,0	700	800	
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	750 650	800 750	
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	750	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 111 Kauffällen für das Jahr 2016 entspricht einem Rückgang von -9 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist mit +69 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen und liegt bei 249,3 Mio. €. Der Flächenumsatz ist 2016 ebenfalls deutlich um +22 % auf 87,4 ha angestiegen. Gewerbeflächen sind wieder stärker nachgefragt. Hierbei konnte der Gutachterausschuss ein Anziehen der Preise beobachten. Die Nachfrage für Büronutzungen innerhalb des S-Bahnringes hat sich deutlich erhöht, gleichzeitig ist das Angebot verfügbarer Flächen gering. Die Nachfrage in Lagen am Rand des S-Bahnringes, also in den typischen Gewerbebeständen, wächst. In diesen Bereichen wurden Bodenrichtwerte teilweise über 50 % angehoben. Flächen für Büronutzungen an Hauptverkehrsachsen sowie im Bereich des Hauptbahnhofs sind ebenfalls gefragt.

Bei den innerstädtischen Gewerbebeständen wurde das Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von +10 % bis +20 % angehoben. Im Ortsteil Kreuzberg wurde das Bodenrichtwertniveau für die Bodenrichtwertzonen am Moritzplatz bzw. am Tempelhofer Ufer / Schöneberger Straße in einer Spanne auf jetzt 1.500 €/m<sup>2</sup> bis 1.700 €/m<sup>2</sup> fast verdoppelt. Der Spitzenwert wird im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für den Bereich Franklinstraße / Am Salzufer mit 1.800 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Bei Handelsstandorten konnte keine Veränderung im Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Auch in Randlagen ist das Bodenrichtwertniveau unverändert geblieben.

**Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)**

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2016 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
Pankow: Lindenhof	--	30	30
Spandau: ehemaliger Flughafen (nördlicher und südlicher Bereich), West-Staaken	--	40	40
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg	--	60	70
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer	--	60	70
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße	--	80	90
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße	--	80	90
Neukölln: Kanalstraße	--	100	110
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße	--	100	110
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof- / Ostendstraße	--	100	110
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm	--	130	150
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	160	180
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße	1,5	200	220
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße	2,0	300	400
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	950	1.700
Kreuzberg: Moritzplatz	2,5	750	1.500
Reinickendorf: TOP-Tegel (Berliner Straße / Wittestraße)	2,5	500	750
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dove- / Helmholtzstraße	2,5	950	1.500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Salzufer / Franklinstraße	2,5	1.100	1.800

### 5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

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

In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden, besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den 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 in der Bodenrichtwertkarte nicht als Sanierungsgebiete dargestellt.

Im Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain wurde das Sanierungsgebiet „Rathausblock“ mit Rechtsverordnung festgesetzt (GVBl. vom 21.07.2016, S. 459 ff.). Zum Stichtag 01.01.2017 wurden deshalb die Bodenrichtwertzonen 2407 (Wohnen 2,5 / SU 2.500 €/m<sup>2</sup>) und die Bodenrichtwertzone 2408 (Gewerbe 2,0 / SU 420 €/m<sup>2</sup>) neu ausgewiesen.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel“ ist in weiten Teilen erfolgreich abgeschlossen. Die Teilbereiche, in denen die Entwicklungsziele erreicht wurden, hat der Senat per Rechtsverordnung (GVBl. vom 11.03.2016 S. 74 ff., S. 2049, S. 2411 und S. 2413) aus dem Entwicklungsbereich entlassen. Für diese Bereiche wurden Bodenrichtwertzonen gebildet und Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „N“ ausgewiesen. Es verbleiben somit nur noch die Bereiche um den Humboldthafen, am Petriplatz und vor allem das Schlossareal um das Humboldtforum als Teil der Entwicklungsmaßnahme.



## 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.



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

## 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 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>	Wertniveau 01.01.2017 €/m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	2,80	2,00 bis 3,50
- Grünland (LW-GR)	2,00	1,40 bis 2,50
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15	10 bis 20
Forstflächen (F)	0,50	0,30 bis 0,70
Begünstigtes Agrarland	10	5 bis 15
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit- und Erholung		
- größere Gebiete	30	20 bis 50
- Einzelparzellen	60	30 bis 100
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung		150 bis 400
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	180	
- in Wasserlage   - große Parzellen	250	
- kleine Parzellen	350	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Sonstige Freiflächen <sup>1)</sup>	15	

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

## 5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2016 (2015) um -8 % auf 4.513 (4.893) gesunken. Der Geldumsatz nahm um -18 % auf 9,09 Mrd. € (11,15 Mrd. €) und der Flächenumsatz mit -19 % auf 603 ha (744 ha) deutlich ab. Mit einem Anteil von 55 % an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> 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.

**Achtung: In diesem Berichtsjahr werden Quadratmeterpreise erstmalig bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dachgeschossen bzw. ausgebauten Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind. Die jeweiligen Angaben für das Vergleichsjahr 2015 wurden dementsprechend neu ermittelt.**

### 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 2016 (2015) insgesamt 1.173 (1.229) 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 515 (569) Verkäufen einen Rückgang von rd. -9%, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit 658 (660) Verkäufen annähernd gleich blieb. (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel 6.2.2.)

Die umgesetzte Geldmenge in Höhe von 4.305,4 Mio. € (4.408,2 Mio. €) blieb mit einem geringen Rückgang von -2% nahezu unverändert. Demgegenüber ging der Flächenumsatz um rd. -16% auf 190,8 ha (228,0 ha) deutlich zurück.

Die Umsätze des Teilmarktes der Büro- und Geschäftshäuser gingen 2016 deutlich zurück. Während die Kauffallzahlen um -29% auf 204 (287) zurückgingen, ist die Geldmenge sogar um -46% auf 2.379,5 Mio. € (4.381,8 Mio. €) gesunken. Der Geldumsatz war im Jahr 2015 allerdings aufgrund hochpreisiger, ungewöhnlicher Grundstücksverkäufe am Potsdamer Platz (als Portfolioverkauf) sowie mehrerer Verkäufe von größeren Gewerbegebieten bzw. Einkaufszentren deutlich gestiegen und ist jetzt wieder auf das Niveau von 2014 zurückgefallen. Aus nahezu gleichen Gründen ist auch der Flächenumsatz im Berichtsjahr um -39% auf 125,8 ha (207,8 ha) gesunken.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2015	2016
Kaufpreis	3.185.000 €	2.950.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	1.350 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettomiete	23,2	25,9
Wohn- /Nutzfläche	1.670 m <sup>2</sup>	1.273 m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2015	2016
Kaufpreis	4.460.000 €	4.740.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	1.375 €/m <sup>2</sup>	1.660 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettomiete	22,3	26,3
Wohn- /Nutzfläche	2.140 m <sup>2</sup>	1.941 m <sup>2</sup>

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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien			
Baujahrsgruppe	Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche		
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Objekte des Einzelhandels
Baujahre bis 1919	73 / 100	76 / 100	---
Baujahre 1920-1948	75 / 100	--- <sup>1)</sup>	---
Baujahre 1949-1990	77 / 100	80 / 100	87 / 100 <sup>2)</sup>
Baujahre ab 1991	78 / 100	82 / 100	92 / 100 <sup>2)</sup>

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering (unter 10 Fälle)
- 2) nur wenige Fälle (unter 20)

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.

### 5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)



Abb. 27:  
Mehrfamilienhäuser Altbau

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete   Anzahl <sup>7)</sup> )			
	2015		2016	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
<b>Baujahre bis 1919</b>				
schlechter Bauzustand <sup>1)</sup>	3	3	3	6
	615 bis 1.822	412 bis 2.020	586 bis 2.203	83 bis 1.404
	1.143 (31,7   1 <sup>7)</sup> )	1.158 (---   0)	1.488 (---   0)	860 (13,3   2)
normaler Bauzustand <sup>2)</sup>	38	56	38	47
	758 bis 1.670	473 bis 1.458	1.088 bis 2.111	809 bis 1.665
	1.212 (24,6   24)	986 (19,6   25)	1.626 (30,1   29)	1.230 (23,4   26)
guter Bauzustand <sup>3)</sup>	6	16	10	12
	1.385 bis 2.632	1.062 bis 1.702	902 bis 2.607	1.134 bis 1.858
	1.736 (25,9   6)	1.360 (23,8   11)	1.813 (29,6   6)	1.498 (27,7   9)
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
	3	20	9	22
	1.079 bis 1.315	717 bis 1.856	1.337 bis 2.474	639 bis 2.099
	1.186 (21,6   2)	1.250 (21,4   7)	1.811 (27,5   8)	1.391 (22,2   14)
<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
	15	21	17	23
	1.097 bis 2.041	652 bis 1.530	1.256 bis 2.426	759 bis 1.885
	1.582 (27,9   8)	1.035 (18,8   10)	1.827 (27,3   12)	1.330 (24,3   16)
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
	7	35	9	33
	1.126 bis 1.970	642 bis 1.905	619 bis 2.719	1.039 bis 2.047
	1.380 (18,9   5)	1.196 (17,8   27)	1.532 (24,2   9)	1.509 (21,5   21)
<b>Baujahre 1991 bis 2011<sup>5)</sup> bzw. 2012<sup>6)</sup></b>				
	7	27	3	23
	1.129 bis 2.341	963 bis 1.833	1.221 bis 5.824	1.250 bis 2.469
	1.526 (24,2   2)	1.420 (19,6   19)	3.444 (28,0   3)	1.853 (22,3   21)
<b>Baujahre ab 2012<sup>5)</sup> bzw. 2013<sup>6)</sup></b>				
	0	13	3	5
	---	1.687 bis 2.263	1.901 bis 3.166	1.282 bis 3.028
	---	2.033 (---   0)	2.704 (---   0)	2.233 (---   0)

- 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 2015
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettomiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

### 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 <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete   Anzahl <sup>7)</sup> )			
	2015		2016	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand <sup>1)</sup>	13	12	12	2
	584 bis 1.949	528 bis 1.000	648 bis 1.864	359 bis 1.235
	1.133 (24,9   5 <sup>7)</sup> )	820 (20,5   3)	1.284 (28,1   2)	797 (--- <sup>4)</sup>   0)
normaler Bauzustand <sup>2)</sup>	141	98	132	92
	791 bis 1.811	661 bis 1.492	1.045 bis 2.214	739 bis 1.844
	1.313 (23,8   103)	1.074 (20,3   47)	1.615 (28,4   91)	1.285 (23,7   48)
guter Bauzustand <sup>3)</sup>	29	14	43	15
	900 bis 2.477	1.026 bis 1.854	1.296 bis 2.690	1.077 bis 1.761
	1.703 (24,3   23)	1.399 (19,7   8)	2.010 (28,8   33)	1.471 (21,9   8)
Baujahre 1920 bis 1948				
	3	18	5	14
	867 bis 1.230	798 bis 1.631	875 bis 3.071	714 bis 1.723
	1.039 (24,7   2)	1.226 (20,0   7)	1.724 (---   0)	1.225 (21,6   7)
Baujahre 1949 bis 1970				
	14	20	13	20
	947 bis 1.714	663 bis 1.277	805 bis 3.067	637 bis 1.742
	1.337 (19,2   8)	944 (16,7   9)	1.815 (20,7   7)	1.169 (21,2   8)
Baujahre 1971 bis 1990				
	6	12	5	6
	947 bis 2.324	828 bis 1.307	1.286 bis 2.170	1.151 bis 2.309
	1.541 (21,3   4)	1.010 (15,9   10)	1.765 (22,2   3)	1.575 (18,3   4)
Baujahre ab 1991 bis 2011 <sup>5)</sup> bzw. 2012 <sup>6)</sup>				
	15	13	12	18
	1.138 bis 2.428	962 bis 1.655	1.591 bis 2.939	883 bis 1.997
	1.729 (22,7   9)	1.265 (17,8   9)	2.246 (25,6   9)	1.382 (18,1   14)
Baujahre ab 2012 <sup>5)</sup> bzw. 2013 <sup>6)</sup>				
	3	2	6	3
	2.454 bis 2.969	1.783 bis 2.294	1.581 bis 4.911	1.954 bis 2.534
	2.736 (21,3   3)	2.039 (---   0)	3.348 (---   0)	2.249 (---   0)



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 2015
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettomiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

### 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 <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete   Anzahl <sup>5)</sup> )			
	2015		2016	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	15 705 bis 3.005 1.881 (19,9   6 <sup>5)</sup> )	7 185 bis 3.919 1.154 (11,7   2)	9 1.132 bis 12.280 <sup>4)</sup> 3.508 (27,4   2)	3 688 bis 1.111 868 (13,6   1)
Baujahre 1920 bis 1948	3 937 bis 3.943 2.166 (--- <sup>3)</sup>   0)	6 175 bis 1.695 758 (7,3   2)	3 2.295 bis 3.906 3.251 (---   0)	6 413 bis 2.807 1.213 (11,8   1)
Baujahre 1949 bis 1970	8 731 bis 3.640 1.666 (14,4   4)	10 130 bis 1.784 838 (---   0)	7 1.857 bis 3.937 2.721 (23,9   1)	6 594 bis 2.941 1.720 (14,0   2)
Baujahre 1971 bis 1990	5 931 bis 1.485 1.174 (15,2   2)	12 149 bis 941 489 (13,1   5)	6 656 bis 5.428 2.542 (---   0)	13 92 bis 1.810 757 (---   0)
Baujahre 1991 bis 2011 <sup>1)</sup> bzw. 2012 <sup>2)</sup>	18 1.143 bis 3.676 2.411 (16,5   6)	12 203 bis 1.646 729 (12,3   5)	14 1.196 bis 4.063 2.211 (20,7   3)	8 407 bis 2.070 1.314 (21,4   3)
Baujahre ab 2012 <sup>1)</sup> bzw. 2013 <sup>2)</sup>	9 2.578 bis 9.368 5.599 (21,7   3)	1 1.721 bis 1.721 1.721 (---   0)	5 3.492 bis 6.546 4.732 (---   0)	1 2.023 bis 2.023 2.023 (---   0)

- 1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015
- 2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016
- 3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 4) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)
- 5) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettomiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.



### 5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte auch 2016 weiterhin zu. In fast allen Marktsegmenten sind deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.830 (3.082) Verkäufen um -8 % gesunken (s. 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 (s. Kapitel 3.2.1, S. 14).

**Achtung: In diesem Berichtsjahr werden Quadratmeterpreise erstmalig bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. (siehe Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 42). Die jeweiligen Angaben für das Vergleichsjahr 2015 wurden dementsprechend neu ermittelt.**

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2016 (2015) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.521 €/m<sup>2</sup> (2.253 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 170 m<sup>2</sup> (170 m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche** (s. Kapitel 5.4, S. 42) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 82/100.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

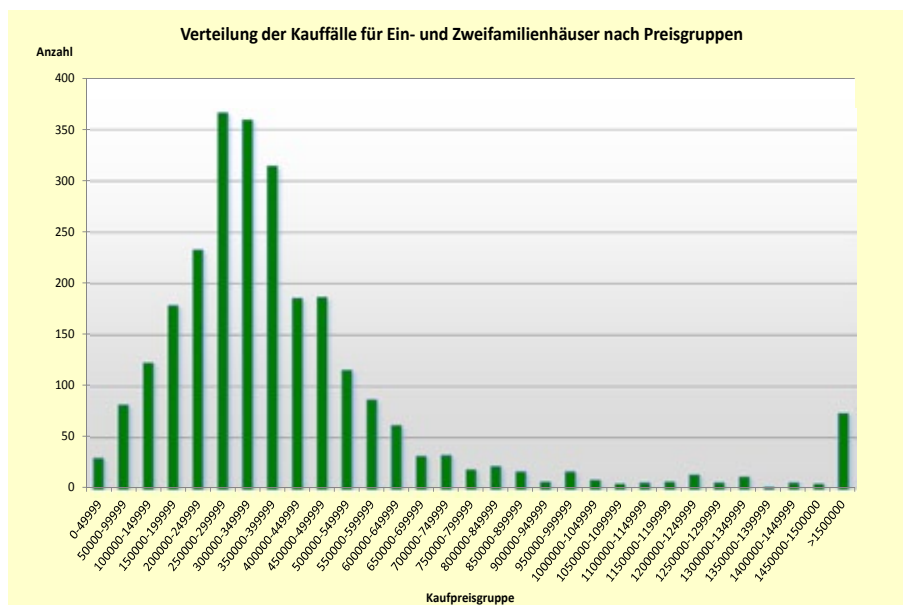


Abb. 30: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen. Die Preisgruppe > 1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 7,8 Mio €.

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. 31 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>1)</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser

Altbezirk bzw. Ortsteil	2015 Anzahl Kauffälle: 1.726			2016 Anzahl Kauffälle: 1.520		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	0	--- <sup>2)</sup>		0	---	
Tiergarten	0	---		0	---	
Wedding	1	---		6	1.848 bis 4.439	2.798
Friedrichshain	1	---		1	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Prenzlauer Berg	4	3.841 bis 6.554	4.959	2	---	
Weißensee	44	1.041 bis 3.148	2.061	60	1.389 bis 3.843	2.537
Pankow	91	1.689 bis 3.440	2.560	104	1.937 bis 3.439	2.663
Charlottenburg	27	2.588 bis 5.073	3.784	21	2.500 bis 6.362	4.319
Wilmerdorf	19	2.387 bis 7.399	4.903	18	3.135 bis 7.622	5.288
Grünwald	12	2.506 bis 8.841	5.587	10	4.456 bis 10.650	7.074
Spandau	172	1.498 bis 3.285	2.386	149	1.301 bis 3.484	2.413
Steglitz	197	2.233 bis 3.928	3.078	134	2.523 bis 4.250	3.377
Zehlendorf	131	2.454 bis 6.243	4.268	101	2.383 bis 6.444	4.246
Dahlem	34	3.479 bis 6.984	5.272	18	4.391 bis 9.304	6.509
Schöneberg	0	---		0	---	
Tempelhof	141	1.485 bis 3.245	2.360	151	1.743 bis 3.793	2.797
Neukölln	183	1.622 bis 3.124	2.371	154	1.716 bis 4.043	2.881
Treptow <sup>3)</sup>	46	1.479 bis 2.584	2.008	10	413 bis 3.278	1.826
Köpenick <sup>3)</sup>	41	885 bis 2.310	1.623	30	1.544 bis 3.552	2.784
Marzahn	60	1.412 bis 3.035	2.388	54	1.678 bis 3.489	2.522
Hellersdorf	134	1.500 bis 2.946	2.239	123	1.701 bis 3.299	2.450
Lichtenberg	88	1.755 bis 3.617	2.687	134	1.805 bis 4.223	2.890
Hohenschönhausen	30	1.350 bis 2.628	1.960	28	1.285 bis 3.491	2.427
Reinickendorf	270	1.402 bis 3.695	2.522	212	1.893 bis 4.107	2.934

1) Das in der AKS Berlin üblicherweise in €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche ausgewiesene durchschnittliche Preisniveau wurde hier umgerechnet in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

3) Aufgrund erheblicher Auswerterückstände umfassen die Angaben für den Bezirk Treptow-Köpenick nur ca. 27 % der Kauffälle für 2015 bzw. ca. 12 % der Kauffälle für 2016

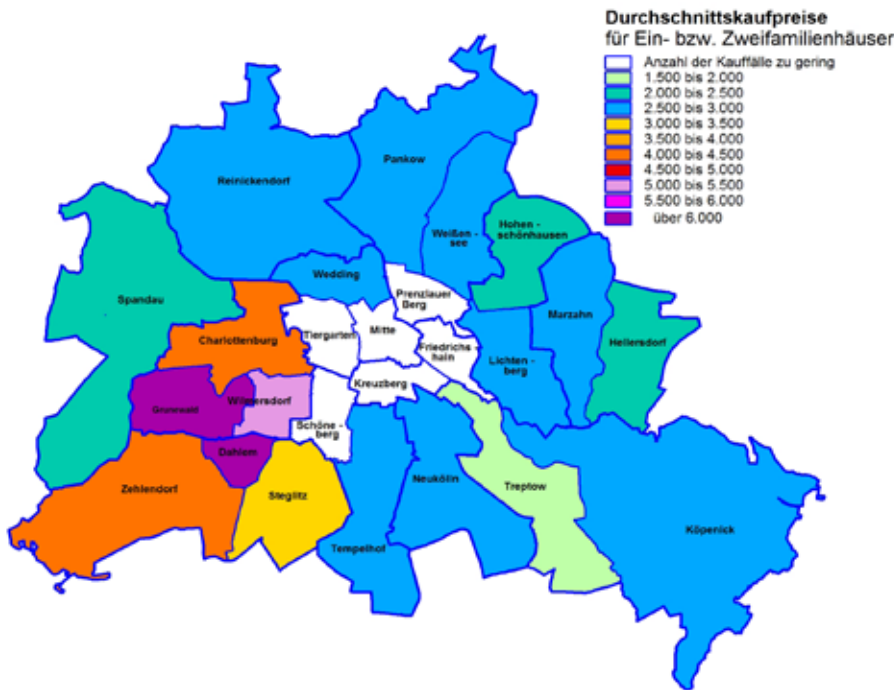


Abb. 31: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2016

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 7.074 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ortsteil Grunewald (2015: 5.587 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche), das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Dahlem mit rd. 6.510 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2015: 5.272 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) ermittelt. Beide Ortsteile verzeichneten einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr.

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	2016	2015
freistehend	1%	18%	22%	14%	55%	55%
Doppelhäuser	0%	5%	6%	8%	19%	19%
Reihenhäuser	0%	5%	7%	14%	26%	26%
insgesamt	1%	28%	35%	36%	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 2016 (2015) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 454.000 € (407.000 €), das sind 2.547 €/m<sup>2</sup> (2.246 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

**Typische Kaufpreisspannen** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	265.000 bis 650.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	265.000 bis 540.000 €
Baujahre ab 1990:	350.000 bis 615.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2016			
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	700 bis 968 832	116 bis 192 160	3 1.827 bis 2.198 2.022	↑
gute + sehr gute Wohnlage	442 bis 805 592	216 bis 336 273	4 1.296 bis 3.661 2.192	↓
insgesamt: <sup>2)</sup>	442 bis 968 695	116 bis 336 224	7 1.296 bis 3.661 2.119	⇒
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	430 bis 1.062 711	72 bis 237 145	192 1.169 bis 3.110 2.104	↑
gute + sehr gute Wohnlage	472 bis 1.096 785	109 bis 299 197	78 1.653 bis 4.522 3.073	↔
insgesamt: <sup>2)</sup>	430 bis 1.083 738	75 bis 261 160	271 1.076 bis 3.675 2.297	↑

<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	463 bis 969	75 bis 222	132 1.296 bis 3.184	↑
	706	143	2.248	
gute + sehr gute Wohnlage	500 bis 1.312	101 bis 306	31 1.477 bis 5.893	↑
	890	189	3.341	
insgesamt: <sup>2)</sup>	449 bis 1.029	75 bis 235	160 1.054 bis 3.644	↑
	720	148	2.316	
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 913	92 bis 226	134 1.384 bis 3.000	↑
	613	152	2.204	
gute + sehr gute Wohnlage	453 bis 939	88 bis 257	24 1.528 bis 3.812	↑
	617	164	2.677	
insgesamt: <sup>2)</sup>	400 bis 931	88 bis 226	156 1.325 bis 3.197	↑
	613	153	2.279	
<b>Baujahre 1991 bis 2012</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 876	112 bis 231	130 1.509 bis 3.265	↑
	593	167	2.345	
gute + sehr gute Wohnlage	432 bis 1.125	130 bis 383	15 1.954 bis 5.485	↑
	782	258	3.718	
insgesamt: <sup>2)</sup>	400 bis 904	106 bis 237	140 1.447 bis 3.421	↑
	604	167	2.376	
<b>Baujahr ab 2013</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	417 bis 657	146 bis 209	56 2.010 bis 3.544	↑
	488	176	2.843	
gute + sehr gute Wohnlage	459 bis 1.120	178 bis 520	7 2.134 bis 11.883	↑
	726	309	5.865	
insgesamt: <sup>2)</sup>	417 bis 714	132 bis 232	62 1.794 bis 3.544	↑
	499	177	2.757	

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

### 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 2016 (2015) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 403.000 € (373.000 €), das sind 2.499 €/m<sup>2</sup> (2.342 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

**Typische Kaufpreisspannen** für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	250.000 bis 700.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	240.000 bis 445.000 €
Baujahre ab 1990:	350.000 bis 450.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2016			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/ wert- relevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	1 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	---	---	2 ---	---
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	394 bis 618 497	90 bis 186 131	38 1.194 bis 2.805 2.039	↑
gute + sehr gute Wohnlage	300 bis 608 453	132 bis 330 222	21 2.050 bis 4.404 3.176	↑
insgesamt: <sup>3)</sup>	356 bis 618 485	78 bis 231 143	54 1.089 bis 3.713 2.340	↑

<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	277 bis 668	88 bis 173	26 1.563 bis 2.813	↑
	474	126	2.232	
gute + sehr gute Wohnlage	377 bis 569	120 bis 230	10 2.527 bis 3.947	↑
	462	166	3.127	
insgesamt: <sup>3)</sup>	297 bis 629	88 bis 180	35 1.401 bis 3.646	↑
	470	133	2.496	
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	216 bis 446	100 bis 170	47 1.477 bis 2.846	↑
	327	130	2.173	
gute + sehr gute Wohnlage	300 bis 559	120 bis 167	4 1.852 bis 4.578	↘
	444	138	2.938	
insgesamt: <sup>3)</sup>	216 bis 440	100 bis 167	50 1.477 bis 2.880	↔
	325	130	2.202	
<b>Baujahre 1991 bis 2012</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	250 bis 475	113 bis 177	31 1.614 bis 2.924	↑
	357	142	2.294	
gute + sehr gute Wohnlage	239 bis 574	142 bis 192	8 2.740 bis 5.208	↑
	364	157	3.762	
insgesamt: <sup>3)</sup>	239 bis 455	113 bis 177	38 1.614 bis 3.151	↑
	349	144	2.366	
<b>Baujahre ab 2013</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	280 bis 415	164 bis 176	64 2.050 bis 2.607	⇒
	341	170	2.281	
gute + sehr gute Wohnlage	218 bis 457	148 bis 216	7 2.496 bis 5.284	↓
	378	187	3.771	
insgesamt: <sup>3)</sup>	280 bis 450	164 bis 184	69 2.050 bis 2.806	↔
	346	171	2.329	

- 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 (s. 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

### 5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser



Abb. 32:  
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“,  
Ortsteil Lichterfelde

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt mit rd. 26 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu auf Vorjahresniveau. Auch hier zeigt sich zum Teil ein deutlich gestiegenes Preisniveau.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2016 (2015) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 382.000 € (338.000 €), das sind 2.457 €/m<sup>2</sup> (2.212 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

#### Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	175.000 bis 555.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	190.000 bis 395.000 €
Baujahre ab 1990:	285.000 bis 470.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2016			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/wertre- levanteGeschoss- fläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	0	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	---	---	0	---
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	147 bis 438 269	77 bis 174 119	51 984 bis 3.370 2.078	↑
gute + sehr gute Wohnlage	159 bis 499 302	126 bis 220 156	21 2.121 bis 5.086 3.372	↑
insgesamt: <sup>3)</sup>	147 bis 452 273	77 bis 196 128	72 984 bis 4.231 2.467	↑



<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	130 bis 402	94 bis 124	42 1.408 bis 2.347	⇒
	239	110	1.916	
gute + sehr gute Wohnlage	200 bis 405	105 bis 139	10 1.223 bis 4.923	↑
	322	123	2.982	
insgesamt: <sup>3)</sup>	130 bis 405	94 bis 133	52 1.154 bis 2.830	⇒
	255	112	1.935	
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	191 bis 366	104 bis 134	33 1.490 bis 2.869	↑
	267	119	2.217	
gute + sehr gute Wohnlage	235 bis 462	108 bis 166	14 1.954 bis 3.735	↑
	345	136	2.771	
insgesamt: <sup>3)</sup>	191 bis 411	104 bis 146	45 1.481 bis 3.187	↑
	286	122	2.300	
<b>Baujahre 1991 bis 2012</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	126 bis 275	121 bis 181	35 1.264 bis 3.086	↔
	198	150	1.977	
gute + sehr gute Wohnlage	154 bis 300	151 bis 180	14 2.330 bis 2.925	↑
	226	162	2.654	
insgesamt: <sup>3)</sup>	126 bis 308	126 bis 185	48 1.439 bis 3.214	⇒
	210	155	2.208	
<b>Baujahre ab 2013</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	110 bis 278	143 bis 190	156 1.551 bis 3.122	↔
	183	164	2.292	
gute + sehr gute Wohnlage	199 bis 281	165 bis 196	3 2.270 bis 3.601	↔
	243	176	3.018	
insgesamt: <sup>3)</sup>	110 bis 281	143 bis 190	158 1.551 bis 3.122	↔
	184	164	2.291	

- 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 (s. 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

### 5.4.2.4 Townhäuser



Abb. 33:

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 Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus dem Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Der Durchschnittskaufpreis aller 2016 (2015) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 1.590.000 € (567.000 €).

#### Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 510.000 bis 2.040.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2016			
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	175	330	9 2.160 bis 10.120 4.595	↑

### 5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 34:

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 2016				
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
mittlere Wohnlage	--- <sup>1)</sup>	---	---	1 ---	---
gute Wohnlage	674 bis 1.421 1.101	270 bis 507 388	1.150.000 bis 2.100.000 1.489.900	12 3.627	⇒
sehr gute Wohnlage	808 bis 1.962 1.313	295 bis 980 607	1.910.200 bis 4.400.000 3.190.744	9 5.860	↑

## 5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage (s. Kapitel 4.3, S. 25). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum s. Kapitel 7, S. 91.

Wie auch in den letzten Jahren, setzte sich der Preisanstieg auf fast allen Marktsegmenten weiter fort.

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2016 (2015) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 3.204 €/m<sup>2</sup> (2.851 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – betrug 73,38 m<sup>2</sup> (75,14 m<sup>2</sup>).

Abb. 35 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2016 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.

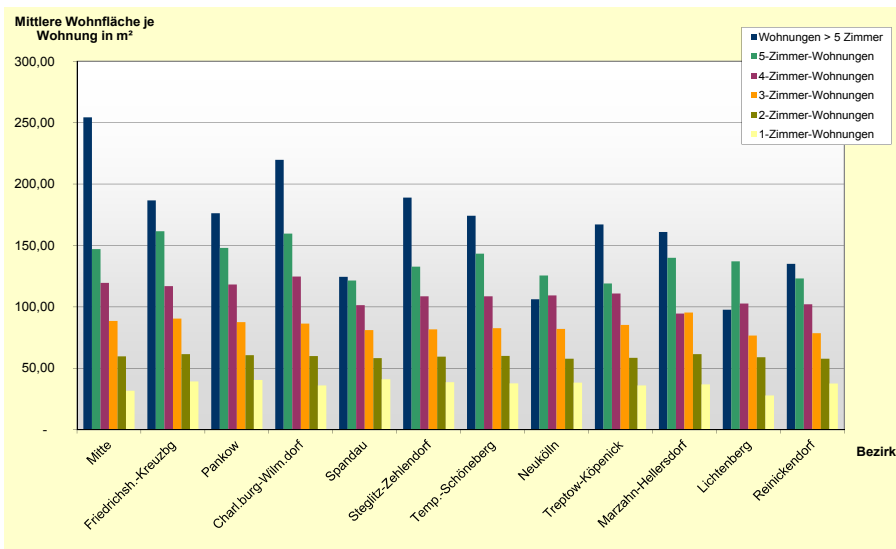


Abb. 35: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 36 dargestellt.

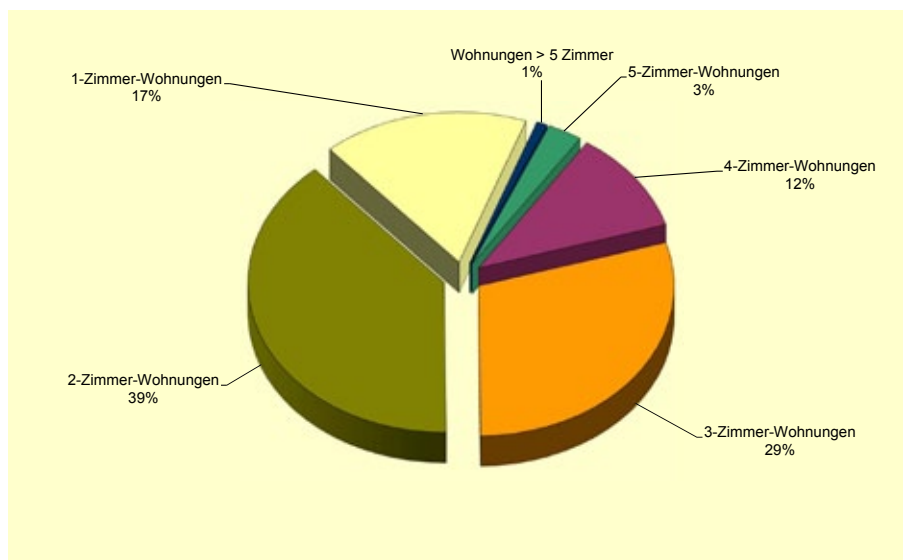


Abb. 36: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil- bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 37. Dieser Darstellung der berlinweiten Verteilung der Durchschnittskaufpreise liegen die in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführten Daten zugrunde.

Das mit durchschnittlich rd. 4.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde erneut im Ortsteil Dahlem ermittelt (2015: 4.760 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich weiterhin im Ortsteil Mitte mit rd. 4.695 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2015: 4.540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit ca. 12,8 Mio. € unweit des Brandenburger Tors erzielt.

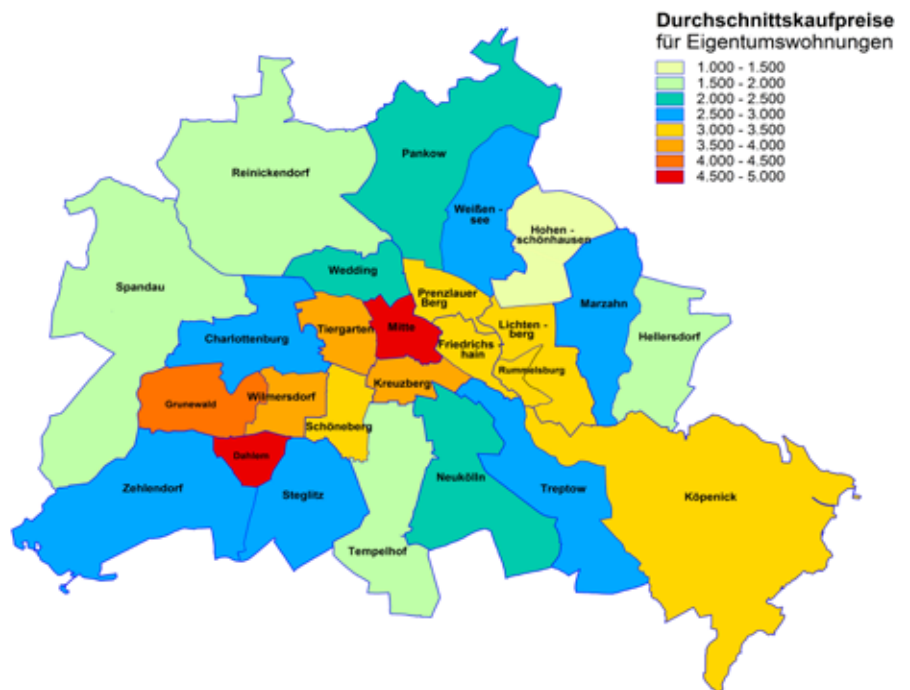


Abb. 37:  
Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für  
Eigentumswohnungen im Jahr 2016

## Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2015			2016				
	Anzahl Kauffälle: 14.609							
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	912	2.827	bis 6.152	4.538	900	2.857	bis 6.607	4.693
Tiergarten	547	1.087	bis 5.754	3.170	873	1.670	bis 6.400	3.948
Wedding	798	542	bis 6.808	3.405 <sup>1)</sup>	541	462	bis 5.320	2.202
Friedrichshain	1.146	1.864	bis 4.561	3.199	1.236	1.859	bis 4.761	3.295
Kreuzberg	582	1.946	bis 4.788	3.420	554	2.395	bis 5.463	3.957
Prenzlauer Berg	1.012	1.581	bis 4.346	2.911	1.151	1.822	bis 5.121	3.358
Weißensee	278	1.579	bis 3.842	2.723	275	1.502	bis 4.320	2.846
Pankow	629	1.312	bis 3.871	2.547	495	1.324	bis 3.842	2.431
Charlottenburg	1.361	1.127	bis 4.700	2.787	1.197	1.250	bis 5.049	2.996
Wilmersdorf	1.049	1.262	bis 5.042	3.033	1.120	1.744	bis 5.791	3.782
Grunewald	87	1.212	bis 5.281	2.922	81	1.532	bis 6.889	4.046
Spandau	707	655	bis 2.123	1.308	612	716	bis 2.745	1.624
Steglitz	906	853	bis 3.583	1.999	899	1.200	bis 4.028	2.540
Zehlendorf	345	1.013	bis 4.821	2.539	363	980	bis 5.357	2.852
Dahlem	64	2.941	bis 6.200	4.759	37	2.857	bis 7.372	4.948
Schöneberg	874	1.089	bis 3.878	2.344	806	1.443	bis 5.006	3.101
Tempelhof	587	887	bis 2.705	1.700	665	1.037	bis 3.023	1.971
Neukölln	898	896	bis 3.250	1.985	911	1.206	bis 3.811	2.450
Treptow	184 <sup>2)</sup>	872	bis 2.641	1.531	653	1.206	bis 4.527	2.854
Köpenick	261 <sup>2)</sup>	1.105	bis 3.269	2.131	767	1.636	bis 4.724	3.219
Marzahn	84	506	bis 3.325	1.654	150	1.705	bis 3.554	2.714
Hellersdorf	81	708	bis 2.341	1.404	130	766	bis 3.139	1.897
Lichtenberg	513	915	bis 3.341	2.062	551	1.414	bis 5.280	3.467 <sup>3)</sup>
Rummelsburg	39	2.000	bis 4.008	2.984	106	1.840	bis 4.403	3.268
Hohenschönhausen	159	552	bis 2.541	1.329	188	763	bis 2.478	1.460
Reinickendorf	576	811	bis 2.333	1.493	706	1.088	bis 2.707	1.856

- 1) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen
- 2) Herangezogen wurden nur ca. 40-50 % der Kauffälle, da im Jahr 2015 im Bezirk Treptow-Köpenick ein Auswerterückstand vorlag.
- 3) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen im Ortsteil Lichtenberg und hochpreisiger Eigentumswohnungen im Ortsteil Friedrichsfelde

In der nachstehende Grafik (Abb. 38) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

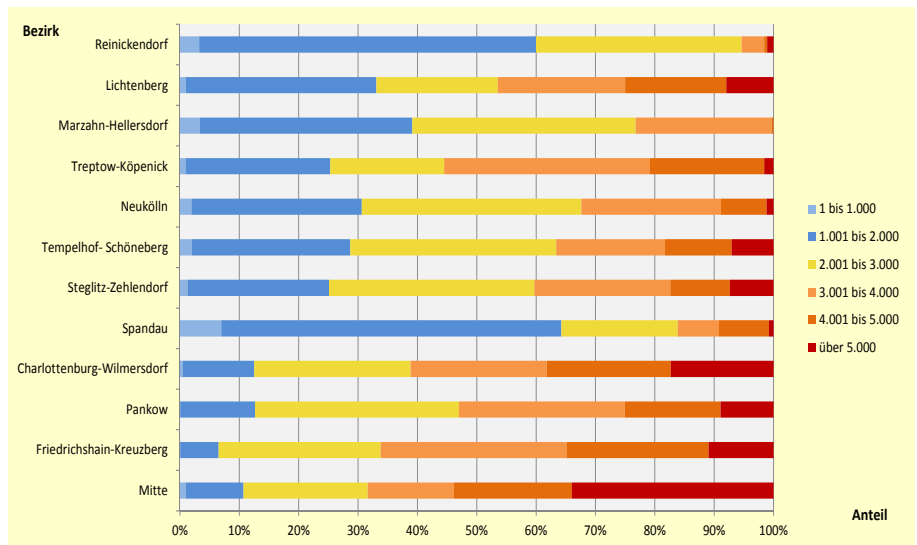


Abb. 38: Verteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2016

Die folgende Grafik (Abb. 39) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

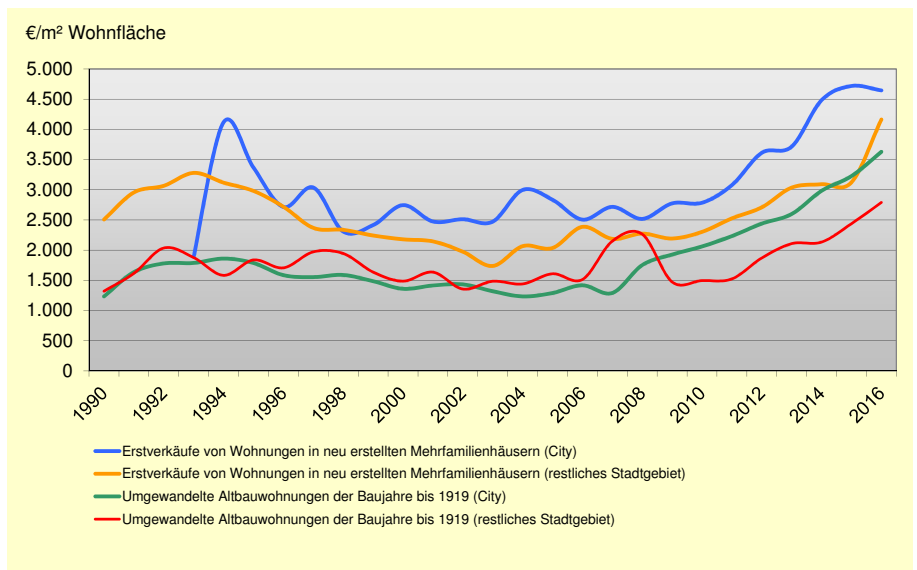


Abb. 39: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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 €/m<sup>2</sup> 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					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
		2015		2016	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		1.109	433	1.247	529
		3.107 bis 5.596	3.457 bis 7.023	3.638 bis 6.030	3.221 bis 7.568
		4.299	5.120	4.813	5.090
Nord		652	101	365	30
		2.350 bis 6.797	2.910 bis 4.215	2.725 bis 7.171	3.296 bis 4.393
		4.558	3.565	4.855	3.890
Ost		234	0	478	18
		2.377 bis 3.591	---	2.281 bis 5.237	2.853 bis 4.362
		2.950		3.762	3.528
Südost		159	10	770	16
		2.515 bis 3.865	3.025 bis 4.665	2.984 bis 4.523	2.780 bis 4.601
		3.204	3.709	3.768	3.414
Südwest		102	159	88	130
		3.105 bis 4.535	3.692 bis 5.442	3.539 bis 4.614	3.645 bis 6.063
		3.880	4.420	4.107	4.896
West		1	0	89	0
		--- <sup>1)</sup>	---	3.030 bis 4.734	---
				3.877	

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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
	2015	2016
freistehende		
Einfamilienhäuser,	96	123
Doppelhaushälften und	1.466 bis 2.630	1.528 bis 3.456
Reihenhäuser sowie	1.763	2.303
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 rd. 59 % 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**

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
		2015		2016	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		8	25	12	21
		1.153 bis 4.203	1.222 bis 3.154	1.474 bis 3.432	1.671 bis 3.815
		2.054	2.223	2.461	2.803
Nord		36	3	50	2
		907 bis 1.790	1.334 bis 2.418	1.030 bis 2.216	---
		1.346	1.890	1.636	
Ost		0	0	0	0
		--- <sup>1)</sup>	---	---	---
Südost		37	0	38	0
		1.083 bis 1.972	---	1.190 bis 2.323	---
		1.569		1.803	
Südwest		46	52	46	68
		1.300 bis 2.377	1.589 bis 2.977	1.459 bis 2.820	1.542 bis 3.136
		1.793	2.238	2.078	2.302
West		26	0	20	0
		977 bis 1.781	---	1.068 bis 2.378	---
		1.383		1.746	

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

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

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
		2015		2016	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		23	31	15	17
		1.436 bis 3.784	2.395 bis 3.602	1.759 bis 2.709	2.313 bis 4.424
		2.393	2.977	2.128	3.309
Nord		28	10	18	2
		781 bis 2.430	1.026 bis 2.555	1.079 bis 3.376	---
		1.508	1.868	2.140	
Ost		0	0	0	0
		--- <sup>1)</sup>	---	---	---
Südost		67	0	55	0
		997 bis 2.146	---	1.102 bis 2.305	---
		1.548		1.710	
Südwest		32	65	18	71
		1.238 bis 2.545	1.671 bis 4.032	1.818 bis 3.382	1.708 bis 4.536
		1.853	2.816	2.609	3.155
West		16	0	10	0
		1.082 bis 2.237	---	2.016 bis 2.797	---
		1.652		2.336	

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

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

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
		2015		2016	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		147	57	128	45
		2.068 bis 4.406	2.417 bis 6.011	2.507 bis 5.195	2.773 bis 6.647
		3.178	4.080	3.803	4.722
Nord		122	52	155	85
		1.493 bis 2.550	1.682 bis 2.544	1.456 bis 2.889	1.618 bis 2.942
		2.021	2.081	2.123	2.257
Ost		81	9	96	8
		1.121 bis 2.564	1.210 bis 2.327	1.203 bis 3.005	1.949 bis 2.233
		1.768	1.822	2.033	2.079
Südost		123	10	191	17
		1.404 bis 2.489	1.344 bis 2.746	1.572 bis 2.587	1.796 bis 2.913
		1.926	2.060	2.076	2.249
Südwest		41	32	57	27
		2.013 bis 3.514	2.252 bis 4.796	2.409 bis 4.097	2.571 bis 4.797
		2.838	3.367	3.282	3.758
West		28	0	47	0
		1.517 bis 2.560	--- <sup>1)</sup>	1.850 bis 2.840	---
		2.067		2.364	

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

**5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum**

Im Berichtsjahr waren rd. 71 % 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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
	2015	2016
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	154 1.676 bis 3.672 2.560	154 1.675 bis 3.894 2.708

### 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 2016 werden in Kapitel 7, S. 91 weitere Informationen gegeben.

#### 5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auf diesem Teilmarkt auch 2016 zu weiteren Preissteigerungen.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	1.149	1.966	1.312	1.829
	1.437 bis 3.171	2.033 bis 4.294	1.774 bis 3.494	2.318 bis 4.801
	2.301	3.144	2.597	3.535
Nord	144	223	250	221
	1.034 bis 2.130	1.345 bis 3.062	1.331 bis 2.936	1.596 bis 3.386
	1.585	2.205	2.127	2.489
Ost	18	37	22	25
	936 bis 2.163	1.339 bis 2.492	1.239 bis 2.133	1.157 bis 3.446
	1.538	1.906	1.678	2.252
Südost	46	53	24	43
	939 bis 1.862	1.163 bis 2.453	1.013 bis 2.137	1.375 bis 3.369
	1.409	1.745	1.575	2.351
Südwest	62	125	81	104
	1.333 bis 2.894	1.923 bis 3.943	1.490 bis 3.312	1.994 bis 4.450
	2.149	2.972	2.434	3.221
West	46	46	58	47
	771 bis 1.999	865 bis 2.170	911 bis 1.913	1.011 bis 2.305
	1.355	1.443	1.466	1.612

• **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	203	164	130	144
	1.024 bis 2.229	1.907 bis 3.384	1.410 bis 2.630	2.081 bis 3.681
	1.564	2.660	1.945	2.900
Nord	117	118	163	144
	900 bis 1.848	1.185 bis 2.180	1.311 bis 1.970	1.387 bis 2.717
	1.362	1.640	1.640	2.019
Ost	55	46	49	27
	1.164 bis 1.835	1.045 bis 2.509	1.286 bis 2.237	1.799 bis 2.719
	1.452	1.725	1.776	2.140
Südost	61	40	37	42
	1.024 bis 1.804	1.186 bis 2.132	1.285 bis 2.228	1.467 bis 2.651
	1.405	1.653	1.758	2.033
Südwest	164	108	98	123
	1.178 bis 1.843	1.292 bis 3.019	1.489 bis 2.413	1.855 bis 3.552
	1.448	2.137	1.945	2.683
West	41	39	40	28
	881 bis 1.629	995 bis 2.214	1.143 bis 1.615	1.051 bis 1.989
	1.253	1.501	1.368	1.490

• **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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	25	35	67	65
	970 bis 2.423	1.895 bis 4.038	1.519 bis 3.301	2.811 bis 4.338
	1.628	2.957	2.391	3.648
City, mittel	41	68	74	48
	1.249 bis 3.070	1.998 bis 4.603	1.494 bis 4.112	2.398 bis 4.497
	2.163	3.428	2.848	3.421

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

	25	30	38	46
City, gut + sehr gut	1.285 bis 2.310 1.749	1.704 bis 3.750 2.690	1.842 bis 3.546 2.625	1.790 bis 4.145 3.030
restl. Stadtgebiet, einfach	7 982 bis 1.818 1.281	20 1.162 bis 1.660 1.447	9 681 bis 1.639 1.312	15 1.215 bis 2.129 1.663
restl. Stadtgebiet, mittel	18 1.038 bis 1.623 1.355	25 1.290 bis 2.463 1.794	17 1.094 bis 2.065 1.483	22 1.596 bis 2.768 2.195
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	10 1.199 bis 1.503 1.346	18 1.284 bis 3.315 2.268	12 1.610 bis 2.122 1.862	40 2.345 bis 4.191 3.452

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	4 1.334 bis 1.539 1.439	7 948 bis 2.500 1.944	17 1.329 bis 2.350 1.794	12 2.024 bis 3.333 2.647
City, mittel	26 1.256 bis 3.289 2.182	36 1.825 bis 3.630 2.775	26 1.657 bis 3.378 2.473	29 2.174 bis 4.207 3.148
City, gut + sehr gut	48 1.727 bis 1.950 1.916	19 1.600 bis 3.036 2.358	10 1.495 bis 3.123 1.974	17 2.341 bis 4.374 3.349
restl. Stadtgebiet, einfach	12 805 bis 1.813 1.284	24 900 bis 1.667 1.289	10 919 bis 2.080 1.512	27 1.245 bis 2.306 1.751
restl. Stadtgebiet, mittel	18 1.066 bis 1.764 1.369	27 1.109 bis 2.210 1.658	25 1.018 bis 2.417 1.801	33 1.529 bis 2.552 2.034
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	9 1.598 bis 6.864 3.084	27 1.325 bis 3.242 2.404	11 1.528 bis 3.094 2.305	41 1.795 bis 4.439 3.013

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	20	14	15	16
	1.931 bis 4.176	3.046 bis 3.822	2.225 bis 3.423	2.810 bis 5.485
	3.238	3.403	2.659	3.988
City, mittel	15	40	11	19
	2.154 bis 2.613	2.277 bis 4.400	2.401 bis 2.554	2.307 bis 5.345
	2.412	3.298	2.461	3.811
City, gut + sehr gut	3	10	1	5
	1.953 bis 2.489	2.827 bis 3.538	--- <sup>1)</sup>	3.101 bis 5.734
	2.257	3.219		4.910
restl. Stadtgebiet, einfach	18	10	39	14
	1.839 bis 2.221	1.729 bis 2.392	1.888 bis 2.610	2.146 bis 2.550
	2.028	2.113	2.111	2.317
restl. Stadtgebiet, mittel	29	6	12	18
	2.097 bis 2.817	1.867 bis 3.031	1.736 bis 2.700	1.806 bis 3.278
	2.409	2.407	2.096	2.503
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	8	11	13	11
	2.186 bis 3.104	2.258 bis 3.020	2.068 bis 2.550	1.834 bis 5.904
	2.531	2.471	2.324	3.511

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

**• Sozialer Wohnungsbau ab 1950**

Historisch bedingt finden sich umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus<sup>1</sup> nur im westlichen Stadtgebiet.

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	31	65	52	55
	957 bis 2.101	1.505 bis 3.045	1.141 bis 2.850	1.821 bis 3.478
	1.415	2.318	1.990	2.637
City, mittel	61	88	43	86
	1.067 bis 2.201	1.375 bis 3.056	1.254 bis 2.716	1.718 bis 3.550
	1.612	2.176	1.853	2.614

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.

	67	145	62	128
City, gut + sehr gut	960 bis 2.841 1.858	1.798 bis 3.501 2.653	1.319 bis 3.010 2.128	2.033 bis 4.044 3.101
restl. Stadtgebiet, einfach	288 887 bis 1.529 1.188	266 940 bis 1.920 1.423	160 1.034 bis 1.810 1.423	194 1.286 bis 2.279 1.802
restl. Stadtgebiet, mittel	225 763 bis 1.374 1.030	154 1.000 bis 2.148 1.556	127 934 bis 1.864 1.384	189 1.189 bis 2.621 1.879
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	33 1.377 bis 2.237 1.760	46 1.481 bis 2.924 2.205	14 1.200 bis 2.395 1.762	48 1.555 bis 3.384 2.476

- 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. Rd. 77 % dieser Verkäufe wurden in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.



Abb. 40: Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2015		2016	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	55 1.328 bis 1.737 1.604	35 805 bis 2.065 1.403	27 1.190 bis 2.187 1.604	30 988 bis 2.902 1.793
	116 708 bis 2.003 1.243	95 735 bis 2.522 1.345	101 1.011 bis 1.569 1.292	120 570 bis 3.028 1.531

### 5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelte Eigenheime stellen nach wie vor nur ein untergeordnetes Marktsegment dar. Baujahre ab 1991 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 Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
	2015	2016
Baujahre bis 1919	5 1.444 bis 6.667 3.062	11 572 bis 4.045 2.462
Baujahre 1920 - 1948	17 1.071 bis 3.154 2.012	27 513 bis 5.012 2.546
Baujahre 1949 - 1970	12 1.124 bis 2.607 1.942	13 1.432 bis 3.022 2.238
Baujahre 1971 - 1990	10 717 bis 3.939 2.140	12 972 bis 3.143 2.075
Baujahre ab 1991	4 2.283 bis 3.165 2.797	6 1.630 bis 3.876 2.805

### 5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

#### 5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 41:  
Wohnung in ausgebautem Dachraum im Ortsteil  
Wilmersdorf

Unabhängig vom Baualter der Gebäude und von der Lage im Stadtgebiet wurden für die überwiegend 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		
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
	2015	2016
<b>Gesamtes Stadtgebiet</b>	2015	2016
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	95	82
	2.995 bis 5.998	3.264 bis 6.579
	4.467	4.849
Weiterverkäufe	251	261
	1.293 bis 4.362	1.034 bis 4.375
	2.774	2.516

#### 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 <sup>2</sup> Nutzfläche Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
	2015	2016
unausgebauter Dachraum	98	97
	13 bis 2.227	54 bis 3.162
	990	1.249
Keller	45	40
	27 bis 828	36 bis 1.411
	373	738
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	35	10
	1.250 bis 2.111	223 bis 1.946
	1.669	730
Gewerbe		
	206	199
	749 bis 3.344	800 bis 3.468
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	1.937	2.022
	83	93
	727 bis 3.324	1.072 bis 3.701
Büroflächen / Praxisräume	1.969	2.440
	182	251
	444 bis 3.571	456 bis 4.886
Sonstige Gewerberäume	1.953	2.489
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
	2015	2016
Stellplätze	2.330	1.993
	7.000 bis 43.000	14.900 bis 42.000
	26.370	28.907
Garagen	115	85
	2.000 bis 28.500	1.000 bis 27.000
	12.234	12.885

**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 2016 wieder in Altbauten: rd. 66 % 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 2016 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>.

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

Das Teileigentum **Gewerbe** ist aufgliedert in

- **Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten** 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 2016 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 30 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> 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 2016 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und ca. 260 m<sup>2</sup> 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. Rund 52 % der veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Charlottenburg.

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. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 100.000 € wurde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

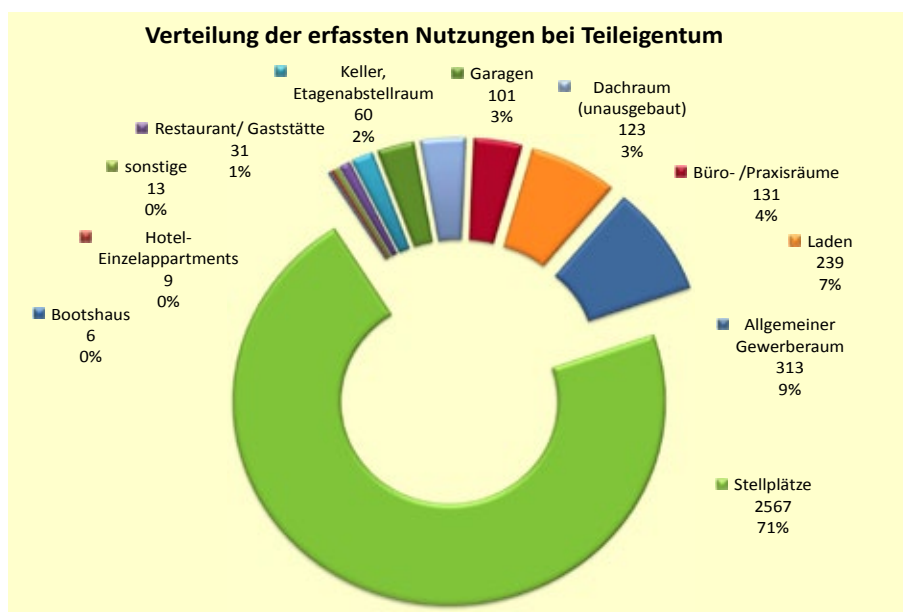


Abb. 42: Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2016

## 6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2016

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 2016 werden am Anfang des Immobilienmarktberichtes gegeben (s. 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 2016 insgesamt

**32.724 Kauffälle (2015: 35.244)**

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 Immobilien ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobiliertausch.

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 2015 zum zweiten Mal nach 2013 die Anzahl von 35.000 Kauffällen überschritten und einen neuen Höchstwert erreicht hatte, ist die Zahl der Kauffälle im Berichtsjahr um -7 % leicht zurückgegangen.

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2016 getätigten Kauffälle weiterhin in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit rd. 21 %, Treptow-Köpenick mit rd. 18 % und rd. 15 % in Pankow (s. nachfolgende Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016").

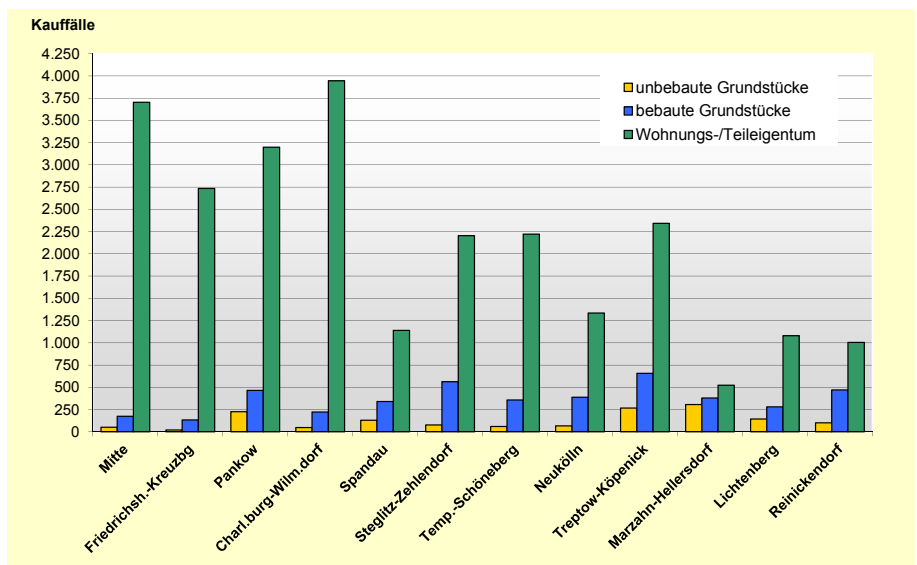


Abb. 43: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016 (ohne Paketverkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick (rd. 15 %) und Steglitz-Zehlendorf (rd. 13 %) registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum sind die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 16 % und Mitte mit rd. 15 %.

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

Bezogen auf alle 32.724 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. Demgegenüber erfolgte mit 3,9 % aller Kauffälle annähernd nur jede sechsundzwanzigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016												
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	51	3,4%	1,3%	175	3,9%	4,5%	3.703	14,6%	94,2%	3.929	12,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	21	1,4%	0,7%	134	3,0%	4,6%	2.735	10,8%	94,6%	2.890	9,2%	100%
Pankow	225	15,1%	5,8%	465	10,5%	12,0%	3.198	12,6%	82,3%	3.888	12,4%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	47	3,2%	1,1%	223	5,0%	5,3%	3.945	15,5%	93,6%	4.215	13,4%	100%
Spandau	129	8,6%	8,0%	341	7,7%	21,2%	1.140	4,5%	70,8%	1.610	5,1%	100%
Steglitz-Zehlendorf	76	5,1%	2,7%	562	12,7%	19,8%	2.204	8,7%	77,6%	2.842	9,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	60	4,0%	2,3%	358	8,1%	13,6%	2.221	8,7%	84,2%	2.639	8,4%	100%
Neukölln	66	4,4%	3,7%	389	8,8%	21,7%	1.335	5,2%	74,6%	1.790	5,7%	100%
Treptow-Köpenick	266	17,8%	8,1%	657	14,8%	20,1%	2.343	9,2%	71,7%	3.266	10,4%	100%
Marzahn-Hellersdorf	306	20,5%	25,3%	379	8,5%	31,3%	524	2,1%	43,3%	1.209	3,9%	100%
Lichtenberg	144	9,7%	9,6%	280	6,3%	18,6%	1.079	4,2%	71,8%	1.503	4,8%	100%
Reinickendorf	101	6,8%	6,4%	471	10,6%	29,9%	1.004	3,9%	63,7%	1.576	5,0%	100%
alle Bezirke	1.492	100%	4,8%	4.434	100%	14,1%	25.431	100%	81,1%	31.357	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	36	---	2,6%	79	---	5,8%	1.252	---	91,6%	1.367	---	100%
Berlin insgesamt	1.528	---	4,7%	4.513	---	13,8%	26.683	---	81,5%	32.724	---	100%

## 6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2016

**rd. 16,4 Mrd. € (2015: 18,1 Mrd. €).**

Der Geldumsatz ist im Berichtsjahr nach dem historischen Höchstwert des Jahres 2015 um ca. -9 % zurückgegangen.

Den deutlichsten Rückgang verzeichneten die Büro- und Geschäftsimmobilien mit ca. -46 %, da in diesem Marktsegment der Geldumsatz 2015 aufgrund hochpreisiger, ungewöhnlicher Grundstücksverkäufe am Potsdamer Platz sowie mehrerer Verkäufe von größeren Gewerbebetrieben bzw. Einkaufszentren vorübergehend deutlich gestiegen war und jetzt wieder auf das Niveau von 2014 gesunken ist.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 8 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 55 % auf bebaute Grundstücke und ca. 37 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

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

## Geldumsatz im Jahr 2016

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	248,67	20,5%	9,5%	1.413,73	16,0%	53,8%	965,38	17,0%	36,7%	2.627,79	16,7%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	34,29	2,8%	1,8%	1.168,23	13,2%	62,4%	669,12	11,8%	35,8%	1.871,63	11,9%	100%
Pankow	182,23	15,0%	11,2%	675,14	7,6%	41,6%	766,85	13,5%	47,2%	1.624,22	10,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	155,14	12,8%	5,6%	1.433,17	16,2%	52,2%	1.157,75	20,4%	42,2%	2.746,05	17,5%	100%
Spandau	112,12	9,3%	17,7%	375,66	4,2%	59,3%	145,57	2,6%	23,0%	633,34	4,0%	100%
Steglitz-Zehlendorf	39,81	3,3%	3,4%	681,95	7,7%	57,4%	466,14	8,2%	39,2%	1.187,91	7,5%	100%
Tempelhof-Schöneberg	110,09	9,1%	8,7%	700,92	7,9%	55,2%	458,77	8,1%	36,1%	1.269,77	8,1%	100%
Neukölln	30,49	2,5%	4,1%	486,15	5,5%	65,2%	229,11	4,0%	30,7%	745,75	4,7%	100%
Treptow-Köpenick	119,22	9,8%	10,7%	567,56	6,4%	51,1%	424,85	7,5%	38,2%	1.111,63	7,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	54,67	4,5%	12,1%	314,13	3,6%	69,4%	83,71	1,5%	18,5%	452,52	2,9%	100%
Lichtenberg	90,32	7,5%	10,8%	566,35	6,4%	68,0%	176,33	3,1%	21,2%	833,00	5,3%	100%
Reinickendorf	34,18	2,8%	5,4%	456,15	5,2%	72,2%	141,40	2,5%	22,4%	631,73	4,0%	100%
alle Bezirke	1.211,24	100%	7,7%	8.839,12	100%	56,2%	5.684,98	100%	36,1%	15.735,33	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	93,46	---	13,8%	252,85	---	37,4%	329,90	---	48,8%	676,20	---	100%
Berlin insgesamt	1.304,70	---	7,9%	9.092	---	55,4%	6.014,87	---	36,7%	16.411,53	---	100%

### 6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2016 insgesamt

**969,4 ha (2014: 1.166,9 ha)<sup>1</sup>.**

Damit ging der gesamte Flächenumsatz gegenüber der starken Steigerung vom Vorjahr um ca. -17 % wieder deutlich zurück.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um -13 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, bei den bebauten Grundstücken um ca. -19 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2016 insgesamt

**1,760 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (2015: 1,773 Mio. m<sup>2</sup>)**

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).

<sup>1</sup> Grundstücksanteile aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind nicht enthalten.

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2016									
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	13,08	3,6%	35,8%	23,46	4,0%	64,2%	36,54	3,8%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	3,41	0,9%	12,6%	23,74	4,0%	87,4%	27,15	2,9%	100%
Pankow	86,85	24,2%	53,0%	77,08	13,0%	47,0%	163,92	17,2%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,20	1,2%	12,6%	29,22	4,9%	87,4%	33,42	3,5%	100%
Spandau	34,91	9,7%	45,4%	42,01	7,1%	54,6%	76,92	8,1%	100%
Steglitz-Zehlendorf	5,95	1,7%	8,9%	60,75	10,2%	91,1%	66,70	7,0%	100%
Tempelhof-Schöneberg	30,88	8,6%	33,0%	62,70	10,6%	67,0%	93,58	9,8%	100%
Neukölln	13,72	3,8%	25,2%	40,60	6,9%	74,8%	54,32	5,7%	100%
Treptow-Köpenick	76,48	21,3%	52,2%	70,08	11,8%	47,8%	146,56	15,4%	100%
Marzahn-Hellersdorf	30,47	8,5%	38,6%	48,46	8,2%	61,4%	78,93	8,3%	100%
Lichtenberg	49,17	13,7%	51,0%	47,28	8,0%	49,0%	96,45	10,1%	100%
Reinickendorf	10,16	2,8%	13,1%	67,33	11,4%	86,9%	77,49	8,1%	100%
Bezirke insgesamt	359,26	100%	37,7%	592,71	100%	62,3%	951,97	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	7,02	---	40,2%	10,46	---	59,8%	17,48	---	100%
Berlin insgesamt	366,28	---	37,8%	603,17	---	62,2%	969,45	---	100%

## 6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

### 6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2016 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 70 % dominierte weiter der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 44 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2016 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

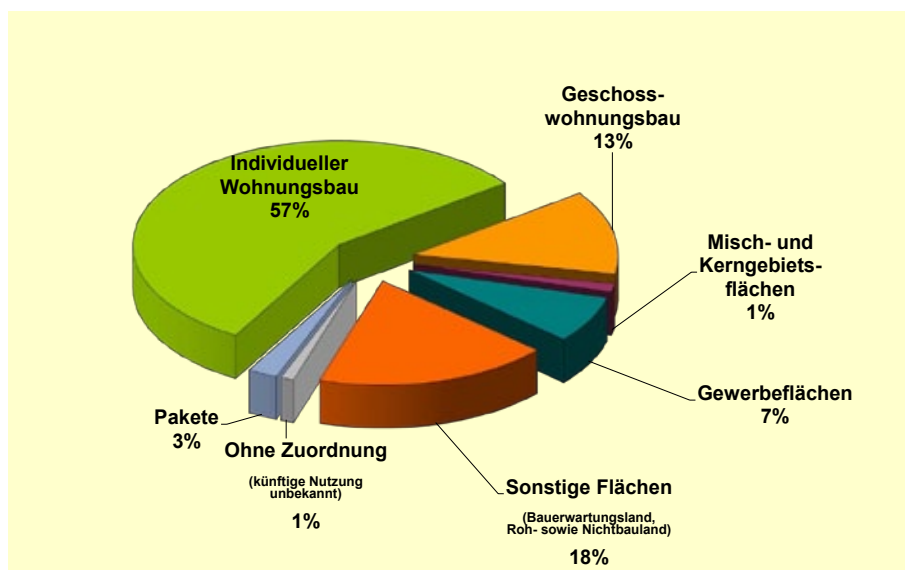


Abb. 44: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2016 (Prozentangaben gerundet)

### Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2016

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.687	1.528	-9%	1.223,3	1.304,6	7%	422,7	366,2	-13%
davon in 4 (3) Paketen <sup>1)</sup>	6	36	500%	1,2	93,5	7688%	1,0	7,0	602%
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	972	865	-11%	230,7	216,6	-6%	112,0	81,9	-27%
Flächen für Geschosswohnungsbau	226	199	-12%	454,0	394,9	-13%	48,7	37,1	-24%
Misch- und Kerngebietsflächen	29	20	-31%	206,4	218,3	6%	7,0	3,8	-45%
Gewerbeflächen	122	111	-9%	147,5	249,3	69%	71,9	87,4	22%
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	183	281	54%	56,8	123,0	117%	90,5	142,1	57%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung <sup>3)</sup>	149	16	-89%	126,7	9,0	-93%	91,6	6,7	-93%

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

Abb. 45 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2016 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 Trepow-Köpenick mit rd. 18 % und Pankow mit rd. 15 %.

Den geringsten Anteil nach Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke verzeichnet der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. 1 %.

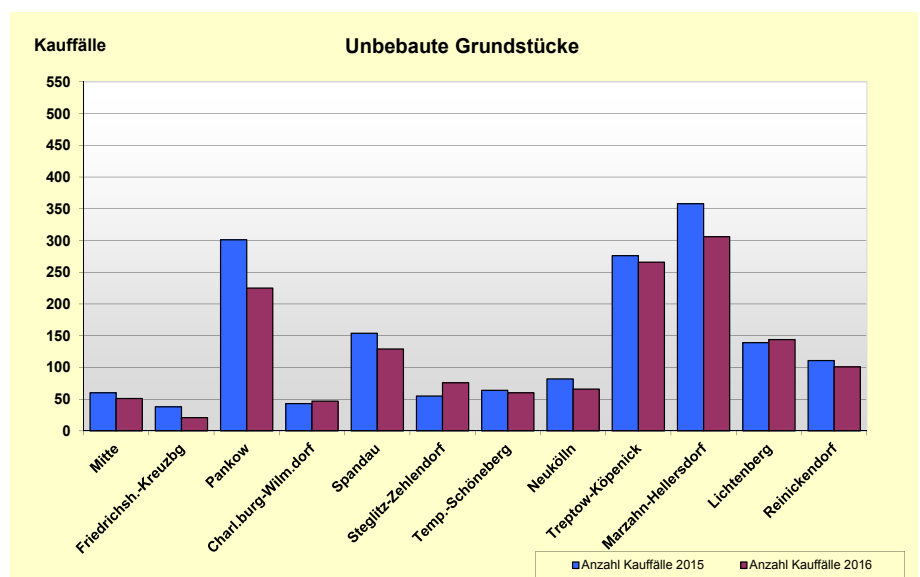


Abb. 45: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2015 und 2016 (ohne Pakete)



Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 46 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).



Abb. 46:  
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2016 verkauften unbebauten Grundstücke  
(<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 47 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2016 gegenüber 2015 um knapp -8 % weiter zurückgegangen. Sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz gaben um -18 % bzw. -19 % gegenüber 2015 deutlich nach. Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten mit rd. 63 % auch 2016 den größten Anteil nach Kauffallzahlen.

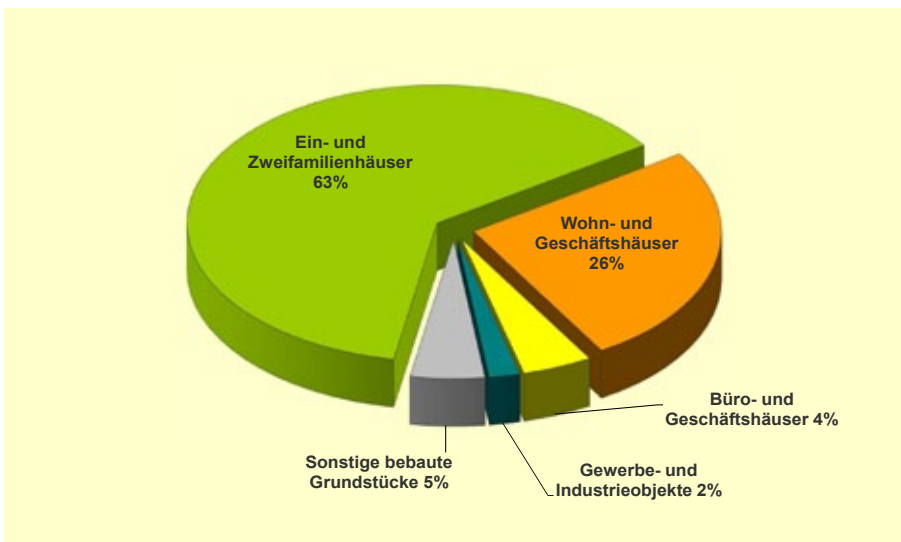


Abb. 47:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind die Kauffallzahlen gegenüber 2015 mit -5 % weiterhin leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz mit rd. -2 % nahezu unverändert blieb. Der Flächenumsatz verzeichnete dagegen einen deutlichen Rückgang von -16 %.

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

### Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2016

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.
Bebaute Grundstücke	4.893	4.513	-8%	11.150,3	9.092,0	-18%	744,2	603,2	-19%
davon in 11 (19) Paketen	119	79	-34%	1462,4	252,8	-83%	26,3	10,5	-60%
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	3.082	2.830	-8%	1.228,7	1.196,9	-3%	193,1	169,3	-12%
davon in 0 (3) Paketen	18	0		14,3	0,0		2,1	0,0	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	1.229	1.173	-5%	4.408,2	4305,4	-2%	228,0	190,8	-16%
davon in 10 (11) Paketen	71	78	10%	152,8	252,3	65%	11,2	10,3	-8%
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	569	515	-9%	1.635,4	1.394,3	-15%	102,3	104,8	2%
davon in 2 (2) Paketen	7	7	0%	6,7	18,2	171%	0,5	0,4	-15%
Wohn- und Geschäftshäuser	660	658	0%	2.772,8	2.911,0	5%	125,7	86,0	-32%
davon in 8 (9) Paketen	64	71	11%	146,2	234,2	60%	10,7	9,9	-8%
Büro- und Geschäftsimmobilien	287	204	-29%	4.381,8	2.379,5	-46%	207,8	125,8	-39%
davon in 1 (2) Paketen	15	1	-93%	1283,5 <sup>2)</sup>	0,5	-100%	5,8	0,2	-97%
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartencenter, Kaufhäuser)	77	58	-25%	686,1	389,3	-43%	63,4	50,0	-21%
davon in 1 (1) Paketen	1	1	0%	153,1	0,5	-100%	0,5	0,2	-67%
Gewerbe- und Industrieobjekte	90	90	0%	350,0	407,3	16%	53,6	66,2	23%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0	0		0	0	
Sonstige bebaute Grundstücke	205	216	5%	781,6	802,9	3%	61,7	51,1	-17%
davon in 0 (2) Paketen	15	0		11,8	0,0		7,2	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	19	22	16%	408,0	287,8	-29%	4,4	2,7	-40%
Alten- und Pflegeheime	11	6	-45%	79,1	96,2	22%	3,9	3,2	-19%

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 2016 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit rd. 657 Verkäufen (14,8 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit rd. 562 Verkäufen (12,7 %) (s. auch Tabelle in Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind in fast allen Bezirken gesunken (s. Abb. 48). Den stärksten Rückgang mit rd. -21 % verzeichnete der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Spandau und Mitte mit jeweils rd. -14 %. Nur der Bezirk Lichtenberg verzeichnete eine deutliche Umsatzsteigerung von rd. +16 %. Die Kauffallzahlen der Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg blieben mit +1% bzw. +2% annähernd gleich. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

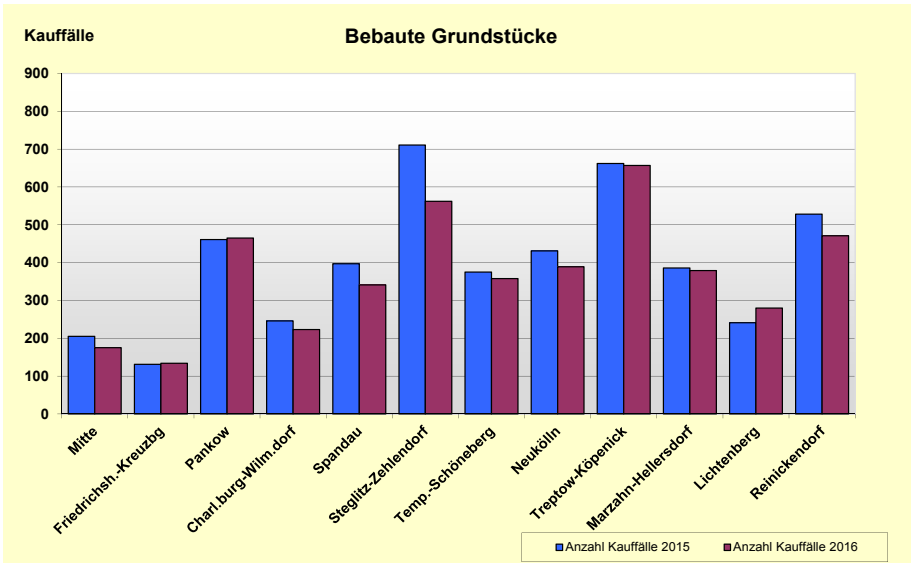


Abb. 48: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2015 und 2016 (ohne Pakete)

Aus Abb. 49 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).

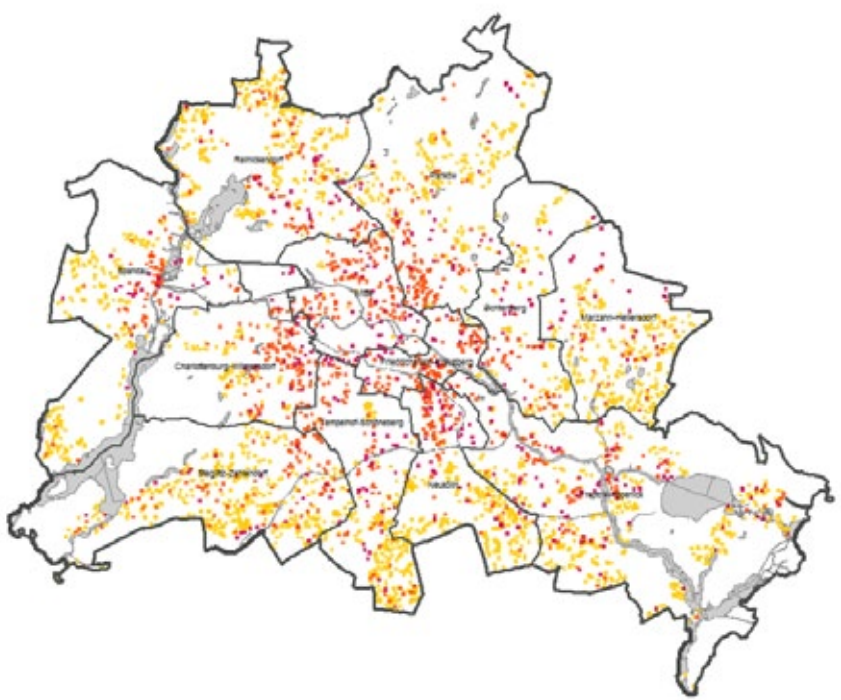


Abb. 49: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2016 verkauften bebauten Grundstück (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

### 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. 50 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2016									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.	2015	2016	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	28.664	26.683	-7%	5.758,9	6.014,9	4%	Wohn-/Nutzfläche <sup>1)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
davon in 405 (564) Paketen	2.401	1.252	-48%	354,3	329,9	-7%	1.773,3	1.759,8	-1%
Davon:									
Eigentumswohnungen	24.272	22.552	-7%	5.279,8	5.640,9	7%	1.643,0	1.657,4	1%
davon in 405 (564) Paketen <sup>2)</sup>	2401,0	1252,0	-48%	354,3	329,9	-7%	---	---	---
Gewerberäume	675	730	8%	352,6	245,5	-30%	130,3	102,4	-21%
Sonstige Teileigentumseinheiten <sup>3)</sup>	3.290	2.864	-13%	116,6	116,3	0%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	427	537	26%	9,9	12,2	23%	entfällt		

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

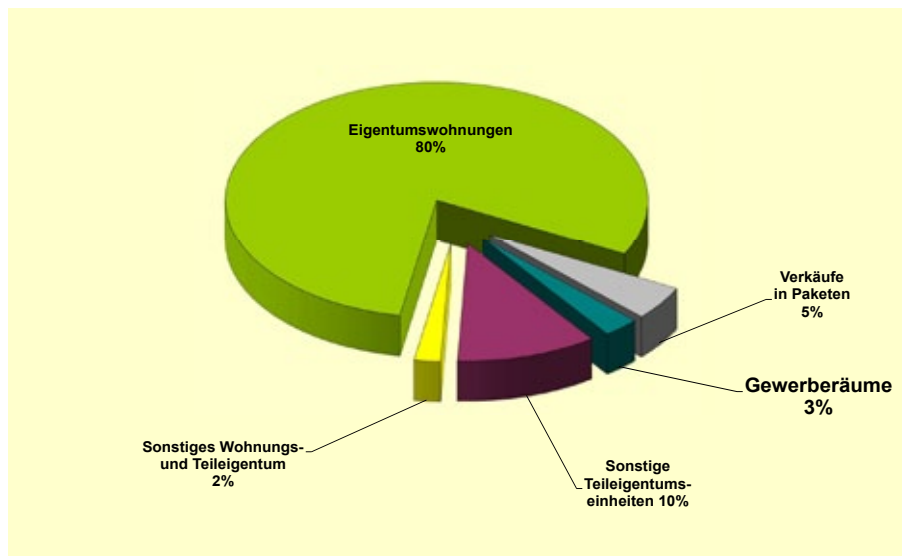


Abb. 50: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2016

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit rd. 3.945 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von ca. 16 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 524 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 51).

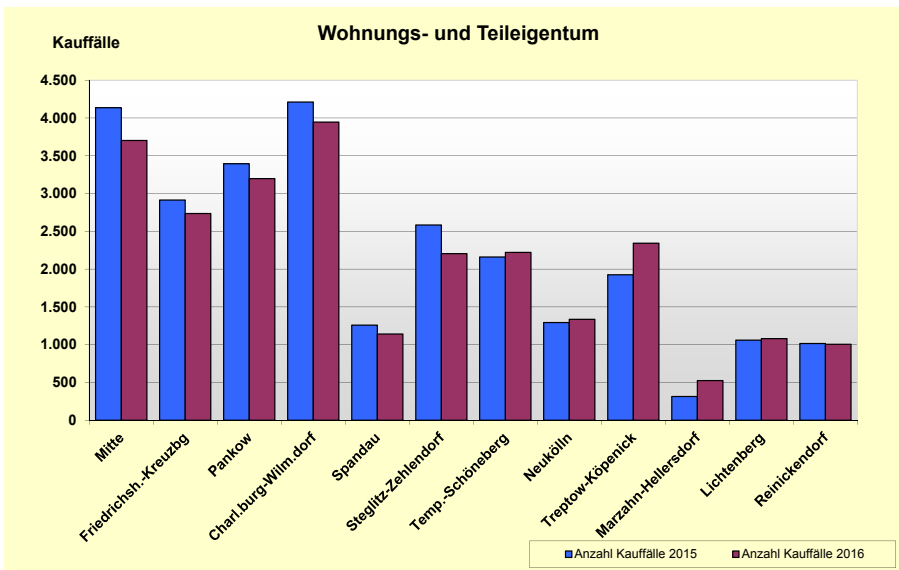


Abb. 51: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2015 und 2016 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 52 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2016 ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Eigentumswohnung (mittelblau), Teileigentum Gewerbe (dunkelblau) und sonstiges Teileigentum (hellblau).

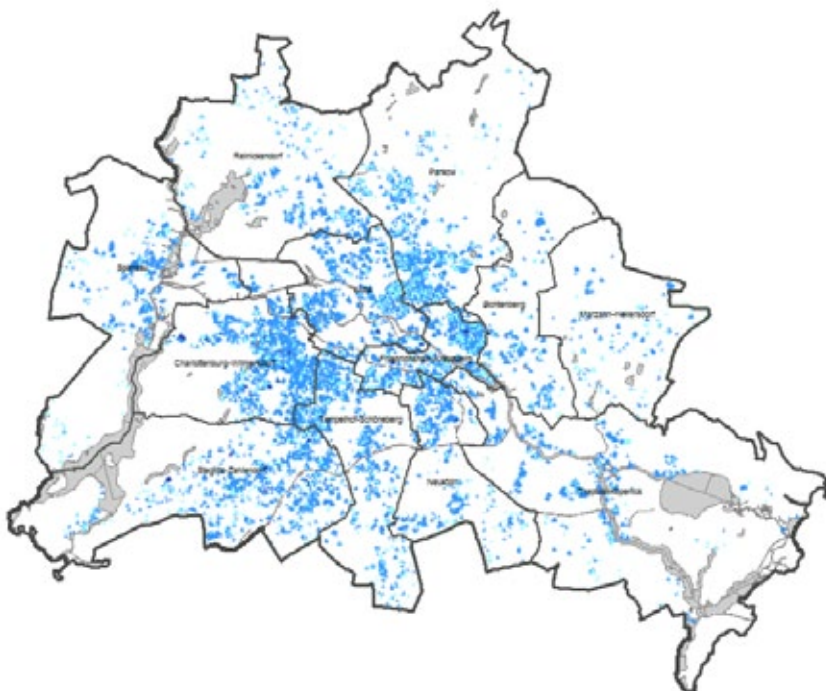


Abb. 52: Räumliche Verteilung der im Jahr 2016 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2016 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 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 den Sommermonaten zeigt sich infolge der Urlaubszeit das übliche, kurzzeitige Absinken der Kauffallzahlen. Jeweils zum Jahresende steigt die Zahl der Transaktionen wieder stark an.

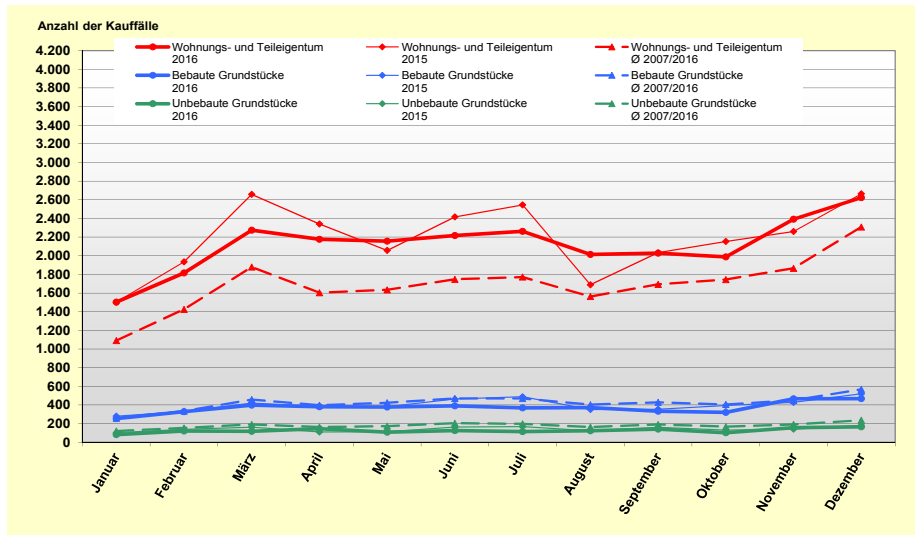


Abb. 53: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2015 und 2016 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2007 bis 2016; ohne Verkäufe in Paketen

#### 6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2016 (2015) erzielten insgesamt 176 (185) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 21 (26) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei ca. 86 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. In 4 (6) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2016 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Unbebaute Grundstücke	22	22	472,1	515,2	116,0	54,7
Bebaute Grundstücke	163	154	6.127,5	4.346,2	209,7	126,0
Grundstücke > 10 Mio. €	185	176	6.599,6	4.861,4	325,6	180,7
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	8	6	1.420,3	304,9	13,3	8,6

### 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 267 Fälle (2015: 219) benannt. Davon entfielen 41 (56) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 226 (163) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 54 skizziert.

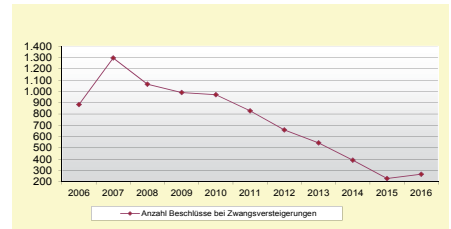


Abb. 54: Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2016			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	1	0,0	0,04
Bebaute Grundstücke	40	38,4	5,0
Wohnungs- und Teileigentum	226	33,3	entfällt
<b>Zwangsversteigerungen insgesamt</b>	<b>267</b>	<b>71,7</b>	<b>5,04</b>

### 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 103 (189) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Hierbei handelte es sich um 32 (65) Erbbaurechtsbestellungen, 57 (80) Verkäufe von Erbbaurechten und um 14 (44) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

Erbbaurechtsfälle 2016			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	32	0,3 <sup>1)</sup>	6,6
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	9	entfällt	0,5
Kauffälle Erbbaurecht	57	104,6	7,7
Kauffälle Erbbaugrundstück	14	3,0	1,9
<b>Erbbaurechtsfälle insgesamt</b>	<b>103</b>	<b>107,9</b>	<b>16,2</b>

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

## 6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

### 6.4.1 Umsatzentwicklung



Abb. 55:  
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 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	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 %
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %

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 zum Bericht (s. 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. Betrug 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. 56). 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.

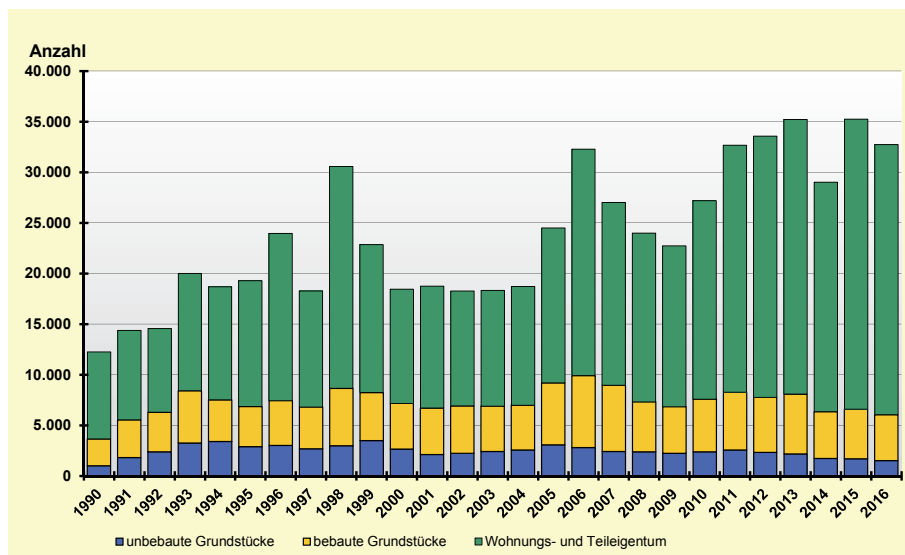


Abb. 56: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

2015 ist die Anzahl der Kauffälle wieder deutlich gestiegen und erreichte einen neuen Höchstwert. Obwohl die Umsätze im Berichtsjahr leicht zurückgingen, ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ungebrochen, jedoch kann hier das Angebot an Wohnraum nicht schritthalten.

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 57 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 2016 einen Marktanteil von rd. 82 %.

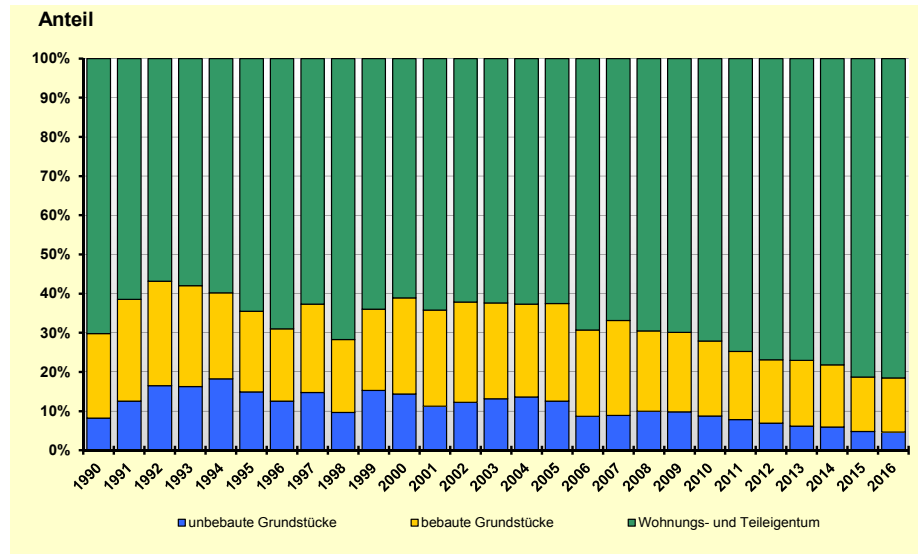


Abb. 57: Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

### 6.4.2 Preisentwicklung

Berlin ist und bleibt eine hoch interessante Metropole. Dies kann u.a. auch an den langjährigen Preisentwicklungen ausgewählter Immobilienteilmärkte abgelesen werden.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen einerseits die Dynamik, der der Berliner Immobilienmarkt derzeit unterliegt. Gleichzeitig sind in nahezu allen dargestellten Teilmärkten mehr oder minder vergleichbare Tendenzen ablesbar.

Für die Erstellung der Grafiken wurden die Mittelwerte der Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> der Berichtsjahre 1990-2016 für die ausgewählten Teilmärkte gebildet und deren Entwicklung grafisch dargestellt. Der allgemeinen Auswertesystematik dieses Marktberichtes folgend wurde auch hier eine Ausreißereliminierung bei den Kaufpreisen innerhalb der Berichtsjahre durchgeführt (s. 3.2.1). Da im Folgenden lediglich ein Überblick über Markttendenzen gegeben werden soll, können geringfügige Änderungen in Flächendefinitionen in Kauf genommen werden.

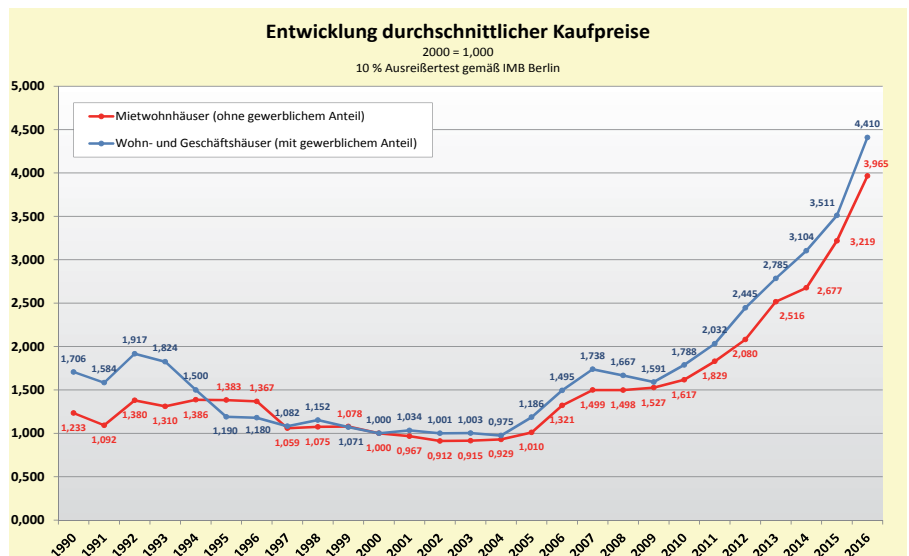


Abb. 58: Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m<sup>2</sup> GF für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

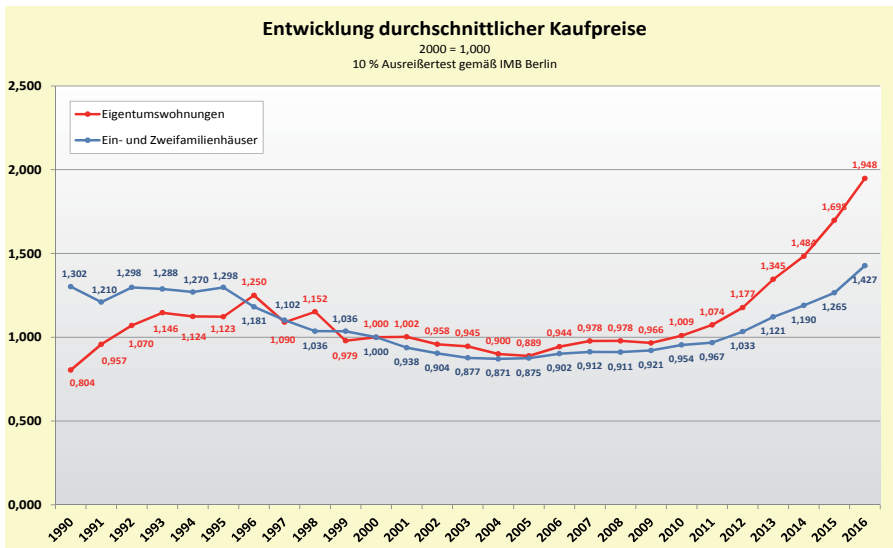


Abb. 59: Entwicklung mittlerer Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

Erkennbar ist in den Grafiken (s. Abb. 58 und Abb. 59) die anfängliche Findungsphase des Immobilienmarktes der Gesamtstadt Berlin. Der Anfangseuphorie nach der Wiedervereinigung mit offensichtlich deutlich überhöhten Kaufpreisen folgten ab Mitte der 90er Jahre langjährige Preiskorrekturen nach unten. Erst seit 2005 führt das Interesse an Immobilien in Berlin zu systematischen Preisanhebungen insbesondere im Bereich der Rendite-/Anlageobjekte. Wenngleich deutlich moderater, wurden auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser immer attraktiver.

Die 2008 einsetzende weltweite Finanzkrise führte im Wesentlichen im Bereich der Renditeobjekte zu einer spürbaren, wenngleich nur vorübergehenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer mit einer erkennbaren Preisstagnation. Seit 2010 befinden sich nahezu alle Teilmärkte Berlins wieder im Aufwärtstrend.

Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 60 und Abb. 61). Deren Entwicklung wird anhand der jährlich vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwerte für Wohnbauland dargestellt. Basis hierfür sind Angaben der seit 2002 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführten Bodenrichtwertdatenbank.

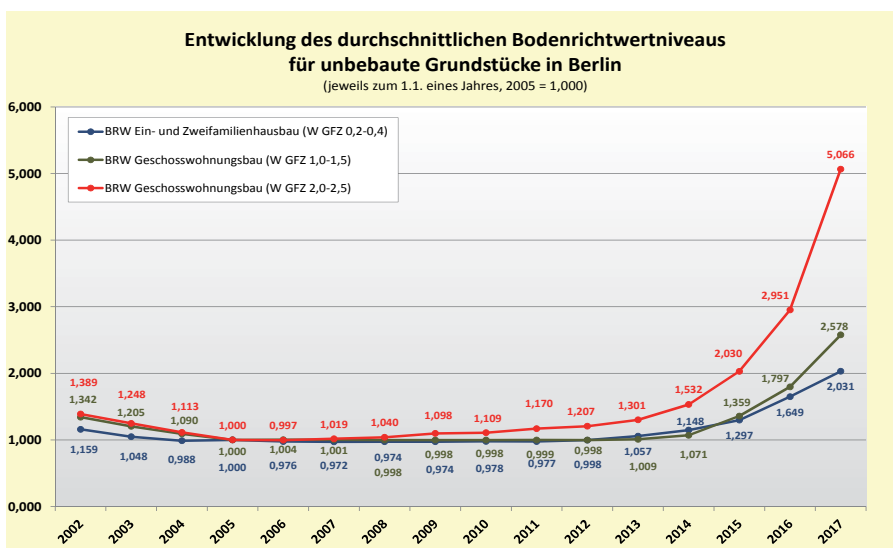


Abb. 60: Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus €/m² für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

Dargestellt ist die Entwicklung der jeweils jährlich gebildeten Mittelwerte der typischen Nutzungsart Wohnen (TN W). Hierbei erfolgte eine Gruppierung nach GFZ-Stufen. Dies verdeutlicht die unterschiedliche Marktentwicklung zwischen hochverdichteten innerstädtischen Bereichen und Stadtgebieten außerhalb des S-Bahnringes. Allerdings sind die hohen Veränderungen ab 2013 auch auf im Vergleich zu anderen Ballungsgebieten niedrigere frühere Ausgangswerte zurückzuführen. Aus diesem Grund werden in der nachfolgenden Grafik auch die rechnerischen Absolutwerte dargestellt.

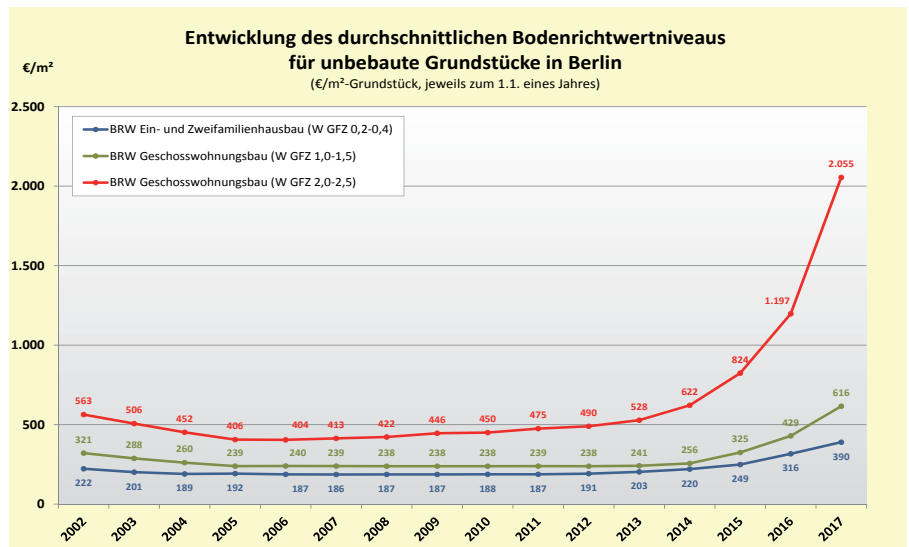


Abb. 61:  
Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

Es muss unterstellt werden, dass sich der Aufwärtstrend der Immobilienpreise bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig abschwächen dürfte.

Die Beantwortung der Frage, ob und wann mit einer allgemeinen Marktentwicklung wie nach 1995 mit Preiskorrekturen nach unten zu rechnen ist, bleibt derzeit der Spekulation vorbehalten.

## 7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2016

Rechtsgrundlage für die Bildung von Wohnungseigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEiG)<sup>1</sup>. Dieses Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht an bestimmbaren 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 283 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 2016 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.

2016 (2015) wurden in Berlin rd. -26 % weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl fiel auf 18.105 (24.452) Neubegründungen. Hiervon entfallen 4.880 (7.121) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rund -31 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. -24 % auf 13.225 (17.331) ebenfalls gesunken. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Friedrichshain umgewandelt (1.880 Wohnungen bzw. rd. 14 %).

Die Verteilung (hier Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 62 ersichtlich.

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz – WoEiG vom 15. März 1951 BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014, BGBl. I S. 1962

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2016								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen
Mitte	27	447	17	11	681	62	38	1.128
Tiergarten	33	842	26	0	8 <sup>3)</sup>	0	33	850
Wedding	21	772	37	1	15	15	22	787
Friedrichshain	56	1.880	34	8	438	55	64	2.318
Kreuzberg	55	1.392	25	5	105	21	60	1.497
Prenzlauer Berg	37	942	25	4	221	55	41	1.163
Weißensee	13	253	19	8	273	34	21	526
Pankow	21	304	14	7	181	26	28	485
Charlottenburg	41	1.091	27	3	178	59	44	1.269
Wilmersdorf	36	657	18	7	198	28	43	855
Spandau	10	119	12	7	277	40	17	396
Steglitz	38	577	15	3	73	24	41	650
Zehlendorf	15	151	10	5	75	15	20	226
Schöneberg	46	1.006	22	3	50	17	49	1.056
Tempelhof	12	326	27	6	152	25	18	478
Neukölln	58	1.448	25	7	211	30	65	1.659
Treptow	14	428	31	8	858	107	22	1.286
Köpenick	22	267	12	5	144	29	27	411
Marzahn	2	5	3	4	45	11	6	50
Hellersdorf	5	18	4	2	116	58	7	134
Lichtenberg	5	105	21	8	548	69	13	653
Hohenschönhausen	0	0	0	1	2	2	1	2
Reinickendorf	10	195	20	4	31	8	14	226
Berlin	577	13.225	23	117	4.880	42	694	18.105

- 1) WA = Wohnanlagen
- 2) WE je WA = durchschnittliche Anzahl von Wohnungen je Wohnanlage
- 3) zusätzlich erstellte Wohnungen in umgewandelten WA

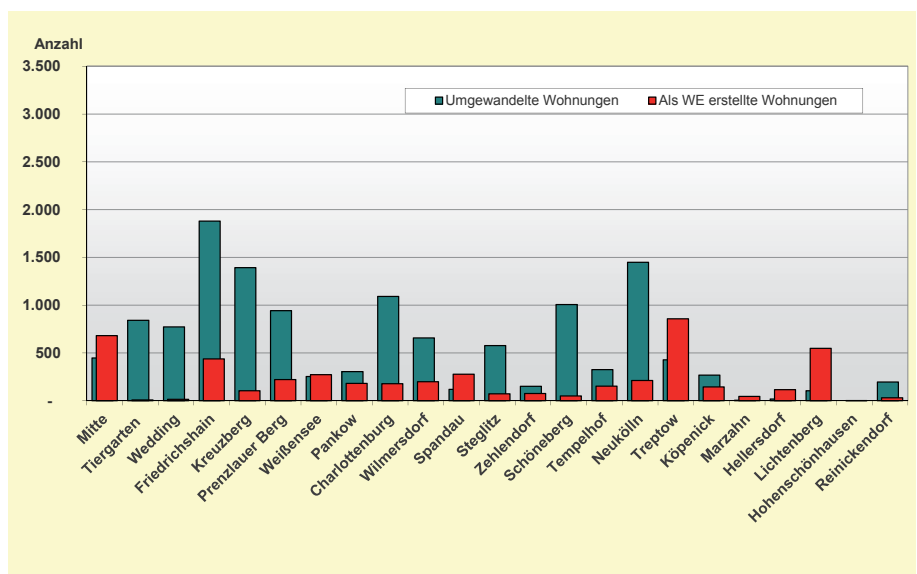


Abb. 62: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2016 nach Altbezirken

## 8. Ausblick auf das Jahr 2017

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bereits zu Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2017 sind als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2017		
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 zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2017 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal <sup>1)</sup>						
Teilmarkt	1. Quartal 2016		1. Quartal 2017		Änderung 2017 zu 2016	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	281	213,1	297	406,2	6%	91%
Bebaute Grundstücke	899	1.228,5	861	1.997,5	-4%	63%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	625	258,6	568	225,1	-9%	-13%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	190	670,3	182	662,0	-4%	-1%
Wohnungs- und Teileigentum	5.474	1.221,1	5.404	1.260,5	-1%	3%
insgesamt	6.654	2.662,8	6.562	3.664,2	-1%	38%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Im ersten Quartal 2017 sind die Kauffallzahlen mit rd. -1 % annähernd gleich geblieben, während der Geldumsatz mit ca. +38 % deutlich gestiegen ist.

Bei den bebauten und unbebauten Grundstücken ist eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes von rd.+63 % bzw. +91 % zu verzeichnen. Dies ist derzeit allerdings nur auf eine hohe Anzahl von Verkäufen größerer Gewerbeflächen bzw. -parks, Bürokomplexen und Einkaufszentren

tren zurückzuführen.

Erste vorläufige Analysen zeigen weiter steigende Preise, allerdings mit tendenziell abgeschwächtem Anstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern.

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 signifikant verändern.

Berlin als Hochschulstandort, Bundeshauptstadt und kulturelle Metropole liegt weiterhin im Fokus des internationalen Interesses. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerungszahl um fast eine Viertelmillion gestiegen. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist infolgedessen ungebrochen. **Es muss unterstellt werden, dass sich der Aufwärtstrend der Immobilienpreise bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig abschwächen dürfte.** Die Beantwortung der Frage, ob und wann mit einer allgemeinen Marktentwicklung wie nach 1995 mit Preiskorrekturen nach unten zu rechnen ist, bleibt derzeit der Spekulation vorbehalten.







# Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin

Internet: [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)  
E-Mail: [gaa@sensw.berlin.de](mailto:gaa@sensw.berlin.de)  
Telefon: 030 / 90139 5239  
Fax: 030 / 90139 5211

## Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,  
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

**Achtung:**  
Baustellenbedingt sind Raumänderungen möglich.  
Bitte Aushänge bzw. Informationen im Internet beachten.

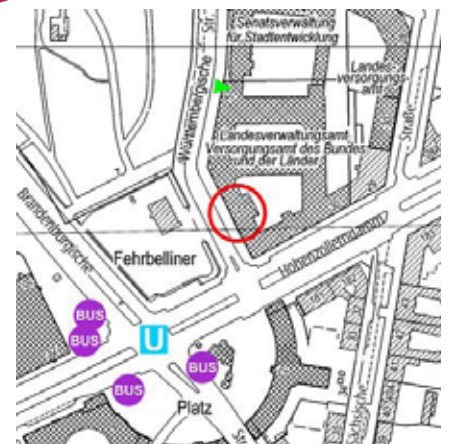


Abb. 1:  
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;  
Behindertengerechter Zugang über Württembergische  
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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 2016 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 2016 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin (ehemaliger Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“).

