



Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018

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

Inhalte, Bearbeitung, Redaktion

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

Druckaufbereitung und Vertrieb

Kulturbuch-Verlag
www.kulturbuch-verlag.de

Berlin, Juli 2018

Version 1.2, Stand: 20.08.2018

Titelfoto:

Blick auf Nikolaikirche und Stadthaus in Berlin Mitte

Andreas Fink, 2018

Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	5
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2017 im Überblick	7
2.1	Umsatzzahlen.....	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung im Überblick.....	8
2.3	Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios).....	9
3.	Gutachterausschuss und Markttransparenz	11
3.1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten.....	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen.....	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung.....	12
3.2	Markttransparenz durch Informationen	14
3.2.1	Erläuterungen zum 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
4.	Allgemeine Rahmendaten	20
4.1	Berlin im Überblick.....	20
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....	24
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	25
5.	Preisentwicklung 2017	27
5.1	Bauland	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.....	37
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	38
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	39
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	39
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB).....	39
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	40
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).....	41
5.4	Bebaute Grundstücke	42
5.4.1	Renditegrundstücke.....	42
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil).....	44
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	45
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien.....	46
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.....	47
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	50
5.4.2.2	Doppelhaushälften.....	52
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser.....	54
5.4.2.4	Townhäuser.....	56
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser.....	56
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	57
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	61
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	61
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	61
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	62
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	62
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	64
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime.....	65

5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	65
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	70
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	70
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	70
5.5.4.2	Lofts	71
5.5.5	Teileigentum	72
6.	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2017	74
6.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	74
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	74
6.1.2	Geldumsatz	75
6.1.3	Flächenumsatz	76
6.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	77
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	77
6.2.2	Bebaute Grundstücke	79
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	82
6.3	Besondere Umsatzinformationen	84
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	84
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	84
6.3.3	Zwangsversteigerungen	85
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	85
6.4	Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	86
6.4.1	Umsatzentwicklung	86
6.4.2	Preisentwicklung	88
7.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2017	91
8.	Ausblick auf das Jahr 2018	93

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Die Niedrigzinsphase und der Bevölkerungszuwachs in den Städten führt auch 2017 zu weiteren Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Berlin bleibt somit auch 2017 für Investoren und Geldanleger attraktiv.

Wenngleich weltpolitische Geschehnisse warnende Spekulationen über das Vorhandensein oder das Platzen von Immobilienblasen in den Hintergrund drängen, bleiben Informationen aus tatsächlichen Immobilienverkäufen für die Entscheidungsprozesse von Politik und Wirtschaft auch weiterhin unabdingbar.

Grundlage des vorliegenden Berichtes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin 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.

Zur Erstellung dieses Berichtes wurden Informationen von 30.770 verkauften Immobilien des Jahres 2017 herangezogen. Bei weiter zurückgehenden Fallzahlen haben Vermögenswerte in Höhe von insgesamt rd. 18,2 Mrd. € die Eigentümer gewechselt. Damit wurde mit geringfügigen Überschreitungen des bisherigen Spitzenwertes 2015 ein neuer Rekordwert erreicht.

Die Kaufpreise haben sich in allen Teilmärkten weiter nach oben bewegt. Wie schon in den Vorjahren haben die Bodenpreise für Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau aufgrund des äußerst knappen Flächenangebotes am deutlichsten zugelegt. Dennoch hat sich in einigen Teilmärkten schon zu Jahresbeginn 2017 die angedeutete Abschwächung der Aufwärtsdynamik mit Blick auf die Daten des Gesamtjahres bestätigt (s. Kapitel 6.4.1)

Wenngleich sich eine echte Trendwende mit wieder fallenden Preisen noch nicht andeutet, müssen sich Marktteilnehmer auf geringer werdende Preissteigerungen einstellen. Dies dürfte zumindest Anlagespekulanten mit eher kurzfristigeren Exitstrategien und hohen Gewinnerwartungen beim späteren Weiterverkauf langsam den Reiz am Standort Berlin nehmen. Der Gewinn liegt ja nach bekannter kaufmännischer Regel nur im (günstigen) Einkauf.

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 ihre Mitarbeit an der Erfassung und Auswertung von Kaufverträgen wäre die Erstellung des Immobilienmarktberichts undenkbar.

Reiner Rössler
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



2. Der Immobilienmarkt Berlin 2017 im Überblick

Im Jahr 2017 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weiterhin leichte Umsatzrückgänge, erzielte damit aber mit über 18,2 Mrd. € (+11 % gegenüber dem Vorjahr) den höchsten Geldumsatz seiner Geschichte. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 30.770 (-6 %) zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 898,6 ha (-7 %). Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum ist mit rd. 1,6 Mio. m² (-9 %) leicht gesunken.

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2017 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 2017									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.528	1.345	-12%	1.304,6	1.730,0	33%	366,2	351,4	-4%
in Paketen	36	9		93,5	27,1		7,0	1,0	
Bebaute Grundstücke	4.513	4.326	-4%	9.092,0	10.450,4	15%	603,2	547,2	-9%
in Paketen	79	102		252,8	503,4		10,5	21,8	
Grundstücke insgesamt	6.041	5.671	-6%	10.396,7	12.180,4	17%	969,4	898,6	-7%
in Paketen	115	111		346,3	530,5		17,5	22,8	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
in Paketen	26.683	25.099	-6%	6.014,9	5.978,4	-1%	1.759,8	1.609,3	-9%
in Einzelkäufen	1.252	1.937		329,9	424,2				
Gesamtumsatz	32.724	30.770	-6%	16.411,5	18.158,8	11%	keine Angaben möglich		
in Paketen	1.367	2.048		676,2	954,7				

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.

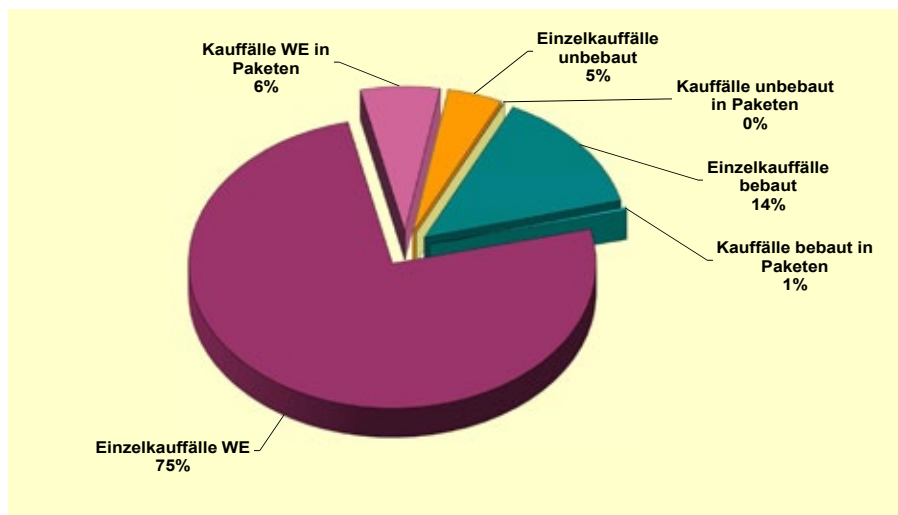


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017 (Prozentangaben gerundet)

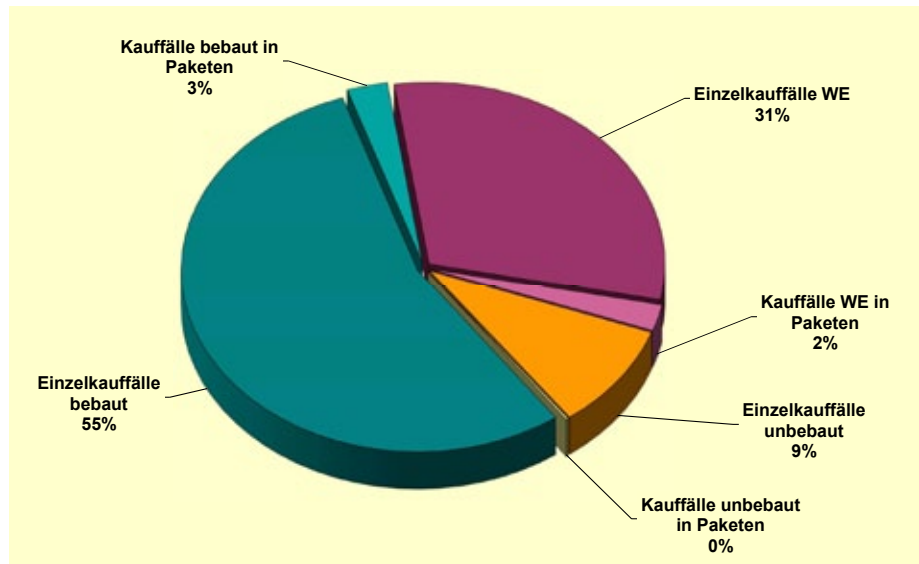


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2017
(Prozentangaben gerundet)

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung im Überblick

Gesamtmarkt

- 30.770 Kauffälle (-6 %) mit einem Geldumsatz von rd. 18,2 Mrd. € (+11 %)
- Neuer historischer Spitzenwert im Geldumsatz
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 898,6 ha (-7 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,6 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-9 %)
- Deutliche Umsatzsteigerungen bei Paketverkäufen von bebauten Grundstücken und von Wohnungs- und Teileigentum

Unbebaute Grundstücke

- 1.345 Kauffälle (-12 %) mit 351,4 ha Grundstücksfläche (-4 %)
- Steigerung des Geldumsatzes auf 1,73 Mrd. (+33 %)
- Anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; erneut berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2018 um +10% bis +20%; weitere Niveauangleichungen mit Anhebungen insb. unterer BRW-Niveaus um bis zu +50 %; Anhebung der Spitzenwerte im Südwesten Berlins um lediglich 5 %
- Anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau; mit +19 % deutlich gesteigener Flächenumsatz und +85 % nach Geldmenge durch Verkäufe großflächige Einzelprojekte; hohe Kaufpreise in der Regel für Eigentumsmaßnahmen führen noch einmal zu deutlichen Anhebungen der BRW – im innerstädtischen Bereich um bis zu +40 %
- Gewerbebauland mit deutlichen Umsatzsteigerungen nach Geldmenge bei rückläufigen Fallzahlen; Anhebungen des BRW-Niveaus um bis zu +20 % und zum Teil noch deutlicheren Anhebungen für realisierbare Büronutzungen im innerstädtischen Bereich

Bebaute Grundstücke

- 4.326 Kauffälle (-4 %) und 547,2 ha Grundstücksfläche (-9 %), 10,5 Mrd. € (+15 %)
- Geringfügiger Umsatzrückgang von -5 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei nahezu unverändertem Flächen- und Geldumsatz
- Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2.740 €/m² Geschossfläche mit einem Anstieg von nur noch rd. +9 %
- Höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 8.965 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- Höchster Kaufpreis von rd. 6,6 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- Mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 1.860 €/m² Geschossfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 1.925 €/m² Wohn-/Nutzfläche nur noch ca. +16 % über Vorjahreswert

Wohnungs- und Teileigentum

- 25.099 Kauffälle (-6 %) mit insg. 6,0 Mrd. € Geldumsatz (-1 %) bei ca. 1,6 Mio. m² Wohn-/

Nutzfläche (-9 %)

- mit -11 % leicht rückläufige Umsätze nach Anzahl im Neubau
- Höchster erzielter Kaufpreis (im Neubau) mit rd. 18.200 €/m² Wohnfläche und ca. 8,5 Mio. € nahe Kurfürstendamm
- Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 3.626 €/m² Wohnfläche erneut rd. +13 % über Vorjahreswert
- Preisentwicklung im Neubau mit +12 % nur geringfügig niedriger als bei Weiterverkäufen
- Mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rd. 28.600 € mit -1 % nahezu auf Vorjahresniveau

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Anstieg der Neubegründungen auf insg. 23.620 Wohneinheiten (WE) (+30 %)
- Anstieg der Umwandlungen (WE) auf 16.548 (+25 %) und der Neubauvorhaben (WE) auf 7.072 (+45 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Friedrichshain mit 2.526 WE und Neukölln mit 1.890 WE
- Deutliche Anstiege der Umwandlungen vorwiegend in den innerstädtischen Altbezirken
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Lichtenberg mit 909 WE und Köpenick mit 760 WE
- Deutliche Anstiege bei Neubauvorhaben in nahezu allen Altbezirken

Zwangsversteigerungen

- Rückgang auf 243 Fälle (-9 %) ; nahezu gleichbleibend niedriges Niveau seit 2015

Ausblick 2018

- Anzahl der Kauffälle im 1. Quartal mit rd. -9 % rückläufig
- Deutliche Rückgänge nach Geldmenge um -21 %, jedoch größtenteils zurückzuführen auf den überproportionalen Anstieg durch Verkäufe mehrerer größerer Gewerbeobjekte im 1. Quartal 2017
- Gleichbleibende Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Umsatzrückgang bei Mietwohnhäusern um -6 %
- Umsatzrückgang bei Wohnungs- und Teileigentum um -10 %
- Weitere Verlangsamung der Preisanstiege

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 häufig 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 2017 in Paketen veräußerten Objekte hat gegenüber dem Vorjahr um rd. 50 % wieder deutlich zugenommen, verbunden mit einem Anstieg des Geldumsatzes um rd. 41 % (s. folgende Tabellen). Der Anstieg beim Geldumsatz ist insbesondere auf einige umfangreiche Paketverkäufe im Teilmarkt der bebauten Grundstücke 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 2017

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
unbebaut	4	3	36	9	93,5	27,1	7,0	1,0
bebaut	11	19	79	102	252,8	503,4	10,5	21,8
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	10	17	78	94	252,3	471,5	10,3	20,9
Büro-/Geschäftshäuser	1	2	1	8	----- ¹⁾	31,9	0,2	0,9
Wohnungseigentum	405	338	1.252	1.937	329,9	424,2	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	420	360	1.367	2.048	676,2	954,7	---	---

1) Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe des Geldumsatzes

Umsatzzahlen 2017 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
unbebaut	3	0	34	0	19,5	0,0	5,1	0,0
bebaut	3	5	54	59	197,0	271,9	8,6	9,4
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	3	5	54	59	197,0	271,9	8,6	9,4
Büro-/Geschäftshäuser	1	0	14	0	----- ¹⁾	0,0	5,3	0,0
Wohnungseigentum	67	76	814	1.466	104,0	229,4	---	---

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 2018 hatte der Gutachterausschuss 44 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.¹

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und 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 (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,

¹ 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

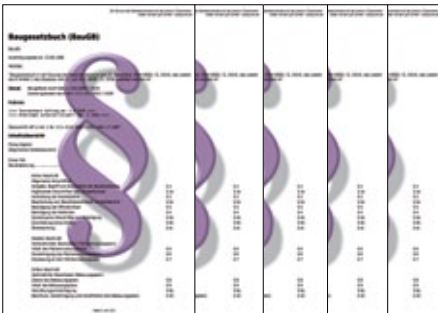


Abb. 3:
Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden (www.gesetze-im-internet.de)

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

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)², zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193);
- § 5 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)³;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639);
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.05.2018, S. 2);
- Gesetz zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU – BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418);
- 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 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.

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern⁴ die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne teilmakrt- 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, den allgemeinen Regelungen des Berliner Datenschutzgesetzes sowie seit 2018 zusätzlich auch der EU-Datenschutzgrundverordnung.

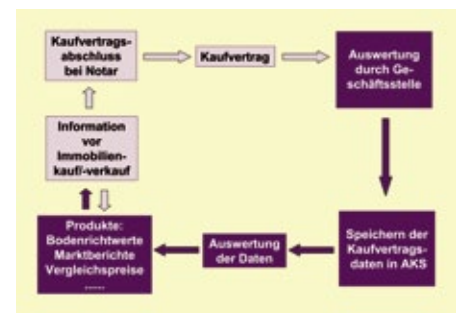


Abb. 4:
 Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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

3.2 Markttransparenz durch Informationen



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

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

Neben dem jährlich veröffentlichten Bericht über den Berliner Immobilienmarkt stellt das Internetangebot GAA Online (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 Werteeinflüsse auf diesem Teilmarkt.

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Immobilienmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Individuelle Merkmale einzelner 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 oder ausbaufähigen Dachgeschossen bzw. ausgebauten oder ausbaufähigen Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind.

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 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 BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von

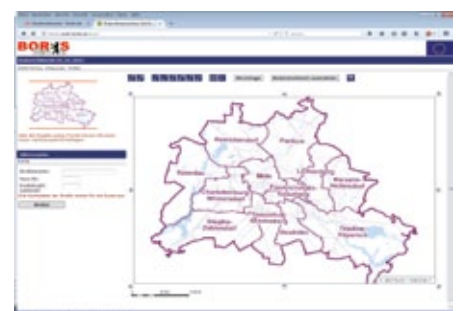


Abb. 7:
Eingangssseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS
(www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

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

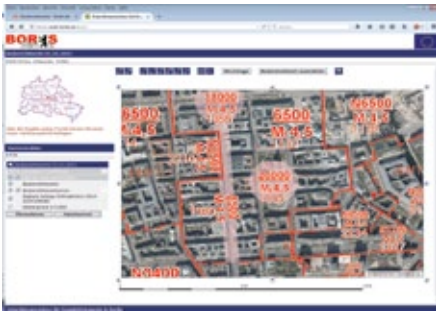


Abb. 8:

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

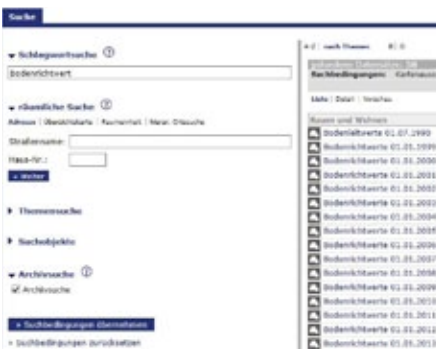


Abb. 9:

Historische Bodenrichtwertkarten im FIS-Broker aufrufen über die Archivsuche

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

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

Seit Mai 2018 werden nun auch alle historische Bodenrichtwertjahrgänge, beginnend mit der Bodenrichtwertkarte vom 31.12.1964, im Internet über das Geoportale (FIS Broker) vollständig bereitgestellt. Die Bodenrichtwertjahrgänge 1964 bis 2001 können über die Archivsuche der FIS-Broker-Suchmaske geöffnet werden (s. Abb. 9).

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

3.2.4 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

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

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

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

• **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

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

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

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

Der Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken

je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2017 Nr. 42, S. 4699 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. 2018 Nr. 03, S. 310 ff.

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

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

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

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2018 Nr. 3, S. 321 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2018 Nr. 23, S. 2967 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2018 Nr. 23, S. 2981 ff.

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

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

3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2017 (2016) gehörten:

6 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464)

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

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

- **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 2017 wurden 135.922 Bodenrichtwerte abgefragt (+19 %).

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 5 Fällen beantragt.

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

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 60 (70) 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 2017 wurden 13.215 (13.867) derartiger Abfragen über das Internet abgerufen.

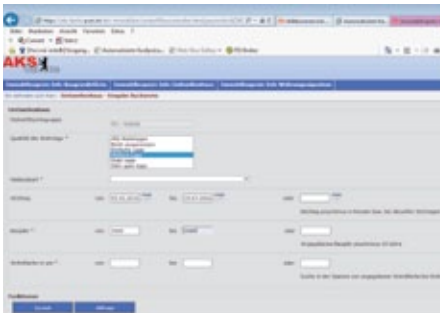


Abb. 10:
Immobilienpreisinfo, Teil der Recherchemaske für aggregierte Informationen aus dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

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

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

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

Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutz-

9 s. DVO BauGB § 18 (5)

bar. 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 2017 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte gegenüber dem Vorjahr um rd. +18 % auf 24.962 mit 468.474 abgerufenen Vergleichsfällen (rd. 19 Kauffälle pro Auskunft). Die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 150 Fällen mit 2.726 abgegebenen Vergleichsfällen. Somit wurden im Jahr 2017 bereits 99,4 % der Auskünfte über AKS Online bearbeitet.

Die Nutzung der nahezu rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage hat sich inzwischen fest etabliert. Abb. 11 weist für die Jahre seit 1987 die jeweilige Anzahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus und die Anzahl der dabei abgegebenen Kauffälle.

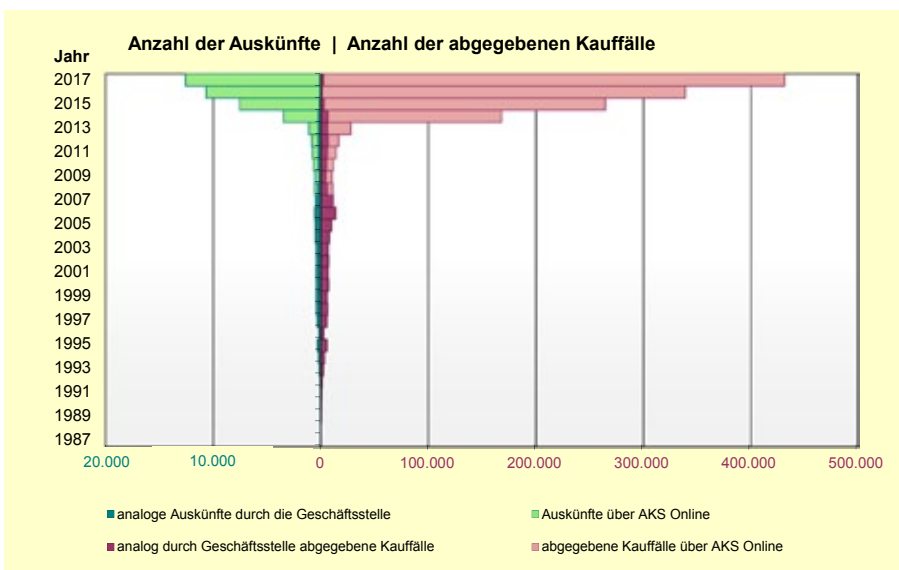


Abb. 11: Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987
 (Anmerkungen zur Grafik:
 - Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.
 - Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 25.112 Auskünften betreffen rd. 38 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und 51 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

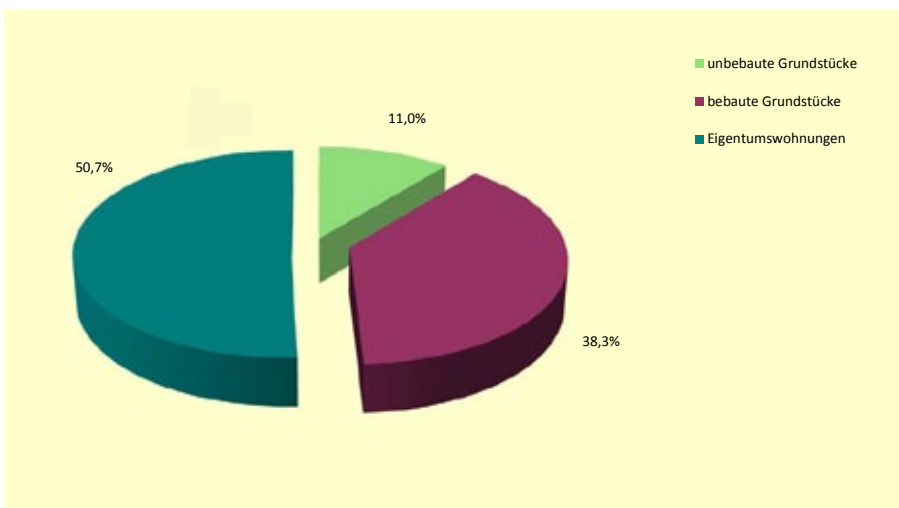


Abb. 12: Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2017

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 891 km² Stadt und Bundesland zugleich. Seit der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich das Land Berlin in 12 Bezirke, die zum Teil durch Fusionierung von Altbezirken gebildet wurden. Vor der Verwaltungsgebietsreform war Berlin in 23 Bezirke gegliedert (s. auch Abb. 13):

- **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. 13:
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-Ringes)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West

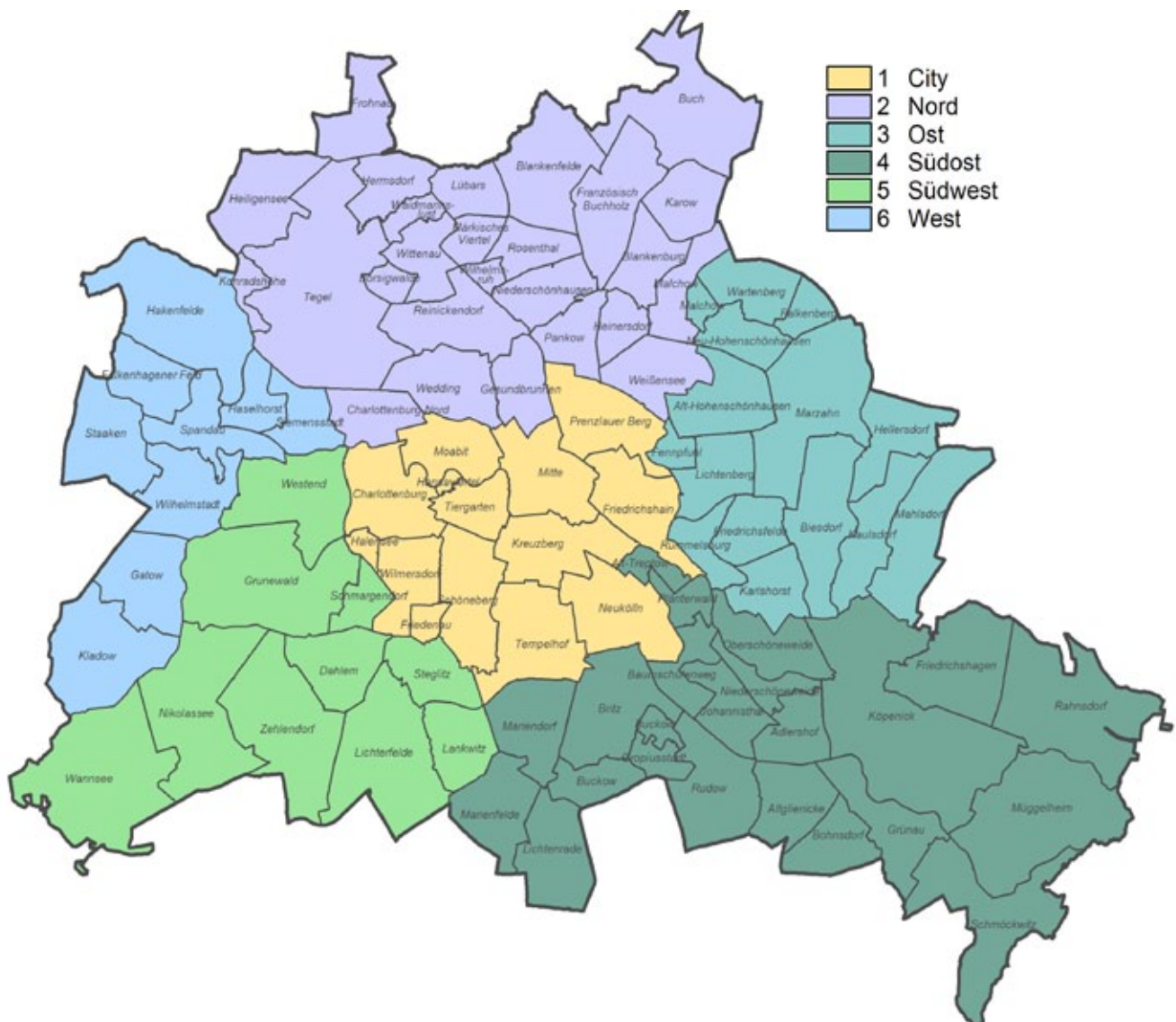


Abb. 14: Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten. Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

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.¹

136 km² (15,3 % 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.) 118 km² (13,3 % der Fläche Berlins)
- Vegetation (Acker-, Wald- und Wiesenflächen u.ä.) 205 km² (23,0 %)
- Wasserflächen 59 km² (6,6 %)

Statistische Regionaldaten¹⁾

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
	Anzahl 31.12.2015 ²⁾	Anzahl 31.12.2016	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	354.300	361.986	3.947	0,2%	–	143	–	92	194.023	36,9
Friedrichshain-Kreuzberg	269.400	271.856	2.040	0,2%	4	133	–	133	150.177	38,4
Pankow	384.437	391.204	10.315	3,6%	1.232	196	1.817	38	214.136	40,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	309.800	314.565	6.469	2,1%	1.621	283	8	49	183.897	46,6
Spandau	230.300	235.309	9.188	3,7%	1.650	904	734	26	118.602	38,1
Steglitz-Zehlendorf	286.500	290.117	10.256	4,0%	2.446	1.120	25	28	156.696	46,7
Tempelhof-Schöneberg	333.700	338.185	5.305	0,2%	50	45	51	64	181.149	40,7
Neukölln	318.700	318.026	4.493	0,2%	5	76	53	71	162.842	35,6
Treptow-Köpenick	251.200	256.915	16.773	10,0%	6.708	2.062	139	15	138.723	40,3
Marzahn-Hellersdorf	256.300	258.569	6.182	0,3%	79	124	69	42	134.887	37,6
Lichtenberg	273.300	280.905	5.212	0,8%	67	108	564	54	150.845	36,3
Reinickendorf	252.100	257.193	8.932	3,2%	1.889	702	289	29	130.540	40,0
Berlin	3.520.031	3.574.830	89.112	28,5%	15.752	5.896	3.750	40	1.916.517	39,5

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2017 und weitere statistische Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (s. <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

2) Für das Jahr 2015 konnte die Bevölkerungszahl aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung für Berlin auf den Seiten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nur für Berlin insgesamt entnommen werden. Ergebnisse für die zwölf Bezirke waren nicht 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 2017“ 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 zurück, 2009 zogen erstmals mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt. Seit 2014 gibt es erneut ein Wanderungsplus für Brandenburg.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 15). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 kontinuierlich an. Bis zum 31.12.2016 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.574.830 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.

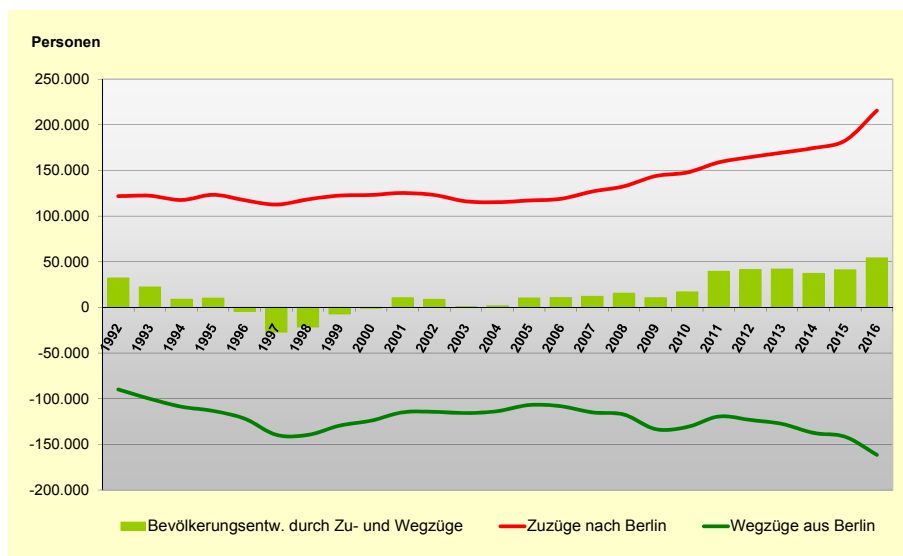


Abb. 15:
Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin
(Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und aktuelle Pressemitteilung <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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. 16:
Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ (Aufnahme aus dem Jahr 2014)

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Die anhaltende Expansion der Berliner Wirtschaft führte 2017 zu einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,1 % auf rd. 136,6 Mrd. € (Bundesdurchschnitt: +2,2 %). Die positiven Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen führten bei den Erwerbstätigen zu einer Zuwachsrate von +3,1 % auf 1,95 Mio. Erwerbstätige (s. Abb. 17). Die Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2017 bei 9,0 % (s. Abb. 18).

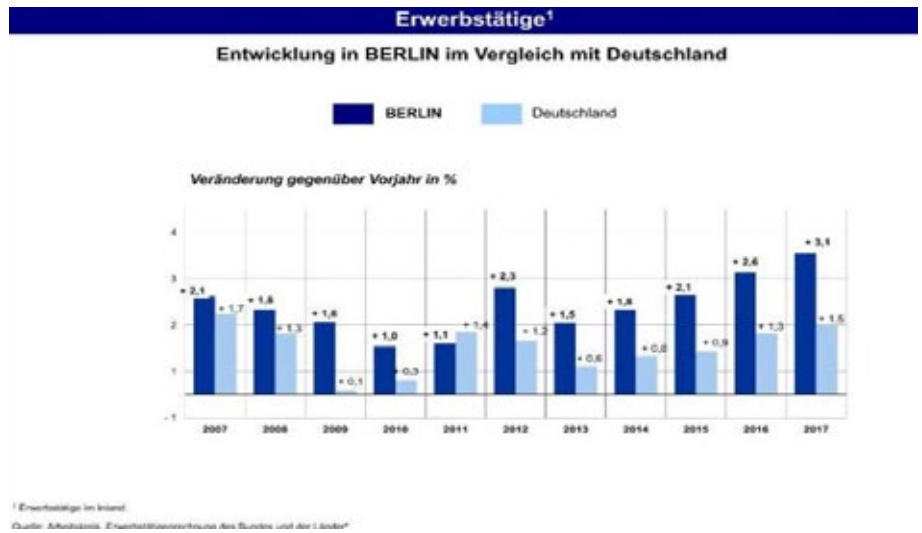


Abb. 17: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/; Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)

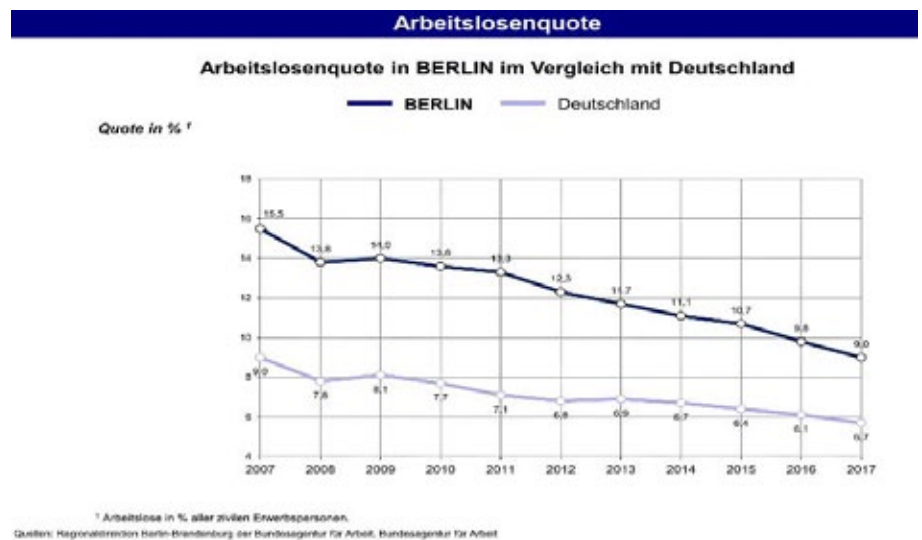


Abb. 18: Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten/; Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

Die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts ging hauptsächlich vom Dienstgewerbe aus, das in der Hauptstadt einen Wertschöpfungsanteil von rd. 85 % hat. Das Bauhauptgewerbe verzeichnete einen leicht gedämpften Umsatzzuwachs um +7,7 % (nach +17,1 % im Vorjahr). In Folge der wachsenden Bevölkerungszahl ist der Umsatz im Bereich Wohnungsbau um +15,9 % gestiegen. Der öffentliche Bau konnte, ausgelöst durch den Straßenbau, um +6,7 % zulegen.

Die Berliner Industrie bewegte sich mit einem geringfügigen Plus von 0,7 % etwa auf dem Vorjahresniveau. Die von der Industrie geprägten Warenausfuhren aus Berlin stiegen um +1,3 % auf 15,35 Mrd. €. Dabei erreichen die Ausfuhren in die europäischen Länder einen Anteil von 55 %. Im Bereich der Dienstleistungen wachsen insbesondere die unternehmensnahen Branchen und der Sektor Information/Kommunikation. In dieser Branche ist die Zahl der sozialversiche-

2 Daten und Textpassagen entnommen aus dem „Konjunkturbericht Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2017, Rückblick 2017 und Ausblick 2018“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv/).

rungspflichtig Beschäftigten letztes Jahr um fast +11 % und damit gut doppelt so stark wie im Bundesdurchschnitt gestiegen. Der Berlin-Tourismus befand sich mit 12,97 Mio. Gästen und 31,15 Mio. Übernachtungen auf einem stabilen, hohen Niveau.

Weiter positiv ist zudem das Gründungsgeschehen, das in Berlin stärker ausfällt als in den anderen Bundesländern. Im Jahr 2017 wurden rd. 41.000 neue Unternehmen gegründet (+5 %). Drei Viertel aller neuen Unternehmen entstanden in den Dienstleistungsbranchen.

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 Lagegebenheiten 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“³. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel).

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung 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.

- **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 vor-

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

handen 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, Ublinstraße, Wandernallee und Fernbahntrasse,
- im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
- der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
- der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze,
- das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße, sowie
- das Gebiet südlich der Königin-Luise-Straße, westlich Löhleinstraße, nördlich der 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 2017

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2018. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 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 2017 mit 762 Kauffällen gegenüber 865 Kauffällen im Vorjahr einen Rückgang von -12 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um +6 % auf 229,3 Mio. € angestiegen. Der Flächenumsatz von 67,9 ha im Jahr 2017 war mit -17 % deutlich rückläufig.

Nachgefragt werden im gesamten Stadtgebiet Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. bebaute Einfamilienhausgrundstücke, die entweder kernsaniert oder nach dem Abriss der Altbebauung mit einer höheren GFZ-Auslastung des Grundstücks neu bebaut werden sowie Baulandflächen von Wohnparks, die von privaten und öffentlichen Investoren entwickelt und errichtet werden. Das Angebot hinkt jedoch der Nachfrage deutlich hinterher. In den hochpreisigen Lagen hat sich erkennbar eine Verschiebung von der Ein- und Zweifamilienhausbebauung hin zur Bebauung der freien Grundstücke mit Stadtvillen und der Realisierung von hochwertigen Eigentumsmaßnahmen gezeigt.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern generell zwischen +10 % bis +20 % angehoben. Die Niveaungleichungen der Randlagen Ost / West wie z.B. zwischen Marzahn - Hellersdorf und Spandau haben sich weiter fortgesetzt. Gleichzeitig waren auch stärkere Anhebungen von bis zu +50 % vornehmlich im unteren Bodenrichtwertsegment zu beobachten, die Ausdruck einer Niveaungleichung der Bodenrichtwerte innerhalb einzelner Bezirke waren. So wurde der Bodenrichtwert in Bohnsdorf von 130 €/m² auf 190 €/m² angehoben und an das allgemeine Bodenrichtwertniveau von Treptow-Köpenick weiter angeglichen. In den Spitzenlagen im Südwesten Berlins wurden die Bodenrichtwerte dagegen nur um +5 % gehoben. Der Spitzenwert in Grunewald und Dahlem liegt bei inzwischen 2.200 €/m² Grundstücksfläche.

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. 19:
Wohnbauland in Lichterfelde



Abb. 20:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise im Ortsteil Lankwitz



Abb. 21:
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 ² 01.01.2018	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • +20 % • Hansaviertel +5 %	260	2.100
Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
Pankow • +10 % bis +30 % • +50 % Blankenburg, Heinersdorf, Weißensee	170	660
Charlottenburg-Wilmersdorf • +10 % bis +20 % • +5 % in den sehr guten Wohnlagen (Schmargendorf, Grunewald) • +10 % bis +15 % Westend	500	2.200
Spandau • +10 %	200	540
Steglitz-Zehlendorf • +10 % bis +20 % • +40 % Am Sandwerder (BRW - Zone 1598)	220	2.200
Tempelhof-Schöneberg • +10 % bis +20 % • ±0 % in Lichtenrade - unverändert	220	1.000
Neukölln • +10 % bis +15 % • +15 % Hufeisensiedlung (BRW-Zone 2146)	220 400	600 520
Treptow-Köpenick • +15 % bis +20 % • +40 % bis +50 % Schmöckwitz	220	410
Marzahn-Hellersdorf • +10 % bis +20 % • +40 % bis +50 % Marzahn	180	370
Lichtenberg • +10 % bis +20 % • Lichtenberg +50 %	220	540
Reinickendorf • +10 % bis +20 %	210	450

1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die offene Bauweise

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - GFZ 0,4 bis 0,6		
Wohnlage	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²
• Bezirk bzw. Ortsteil		
sehr gute Wohnlagen:		
• Dahlem , Grunewald, Schmargendorf, Westend	860 bis 2.100	1.100 bis 2.200
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.000	2.100
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	310 bis 560	360 bis 620
• Charlottenburg-Wilmersdorf	600 bis 1.100	660 bis 1.200
• Spandau	450 bis 460	500 bis 510
• Steglitz-Zehlendorf	370 bis 1.400	440 bis 1.500
• Tempelhof-Schöneberg	850	1.000
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	260 bis 340	410
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	360	540
• Reinickendorf	240 bis 410	260 bis 450
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	160 bis 400	210 bis 520
• Charlottenburg-Wilmersdorf	420 bis 590	500 bis 700
• Spandau	200 bis 490	230 bis 540
• Steglitz-Zehlendorf	330 bis 620	400 bis 700
• Tempelhof-Schöneberg	290 bis 450	340 bis 500
• Neukölln	350 bis 520	400 bis 600
• Treptow-Köpenick	180 bis 340	190 bis 350
• Marzahn-Hellersdorf	150 bis 260	180 bis 320
• Lichtenberg	180 bis 360	230 bis 540
• Reinickendorf	290 bis 350	320 bis 430
einfache Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	130 bis 400	170 bis 450
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	180 bis 300	200 bis 330
• Steglitz-Zehlendorf	330 bis 490	400 bis 590
• Tempelhof-Schöneberg	290 bis 390	350 bis 450
• Neukölln	260 bis 340	300 bis 390
• Treptow-Köpenick	220 bis 260	260 bis 310
• Marzahn-Hellersdorf	180 bis 260	250 bis 370
• Lichtenberg	180 bis 370	220 bis 410
• Reinickendorf	230 bis 310	250 bis 340

1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die offene Bauweise

Die folgenden Abbildungen (Abb. 22 bis Abb. 24) 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. 22:
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

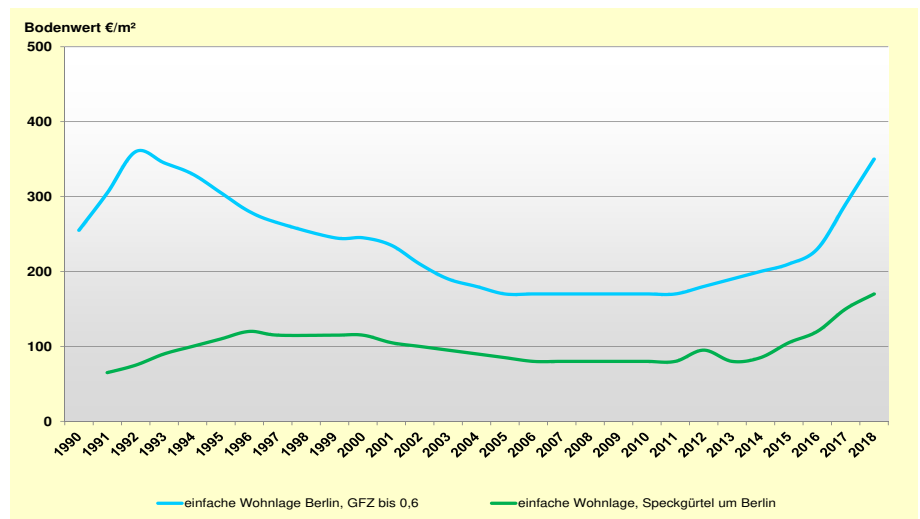


Abb. 23:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

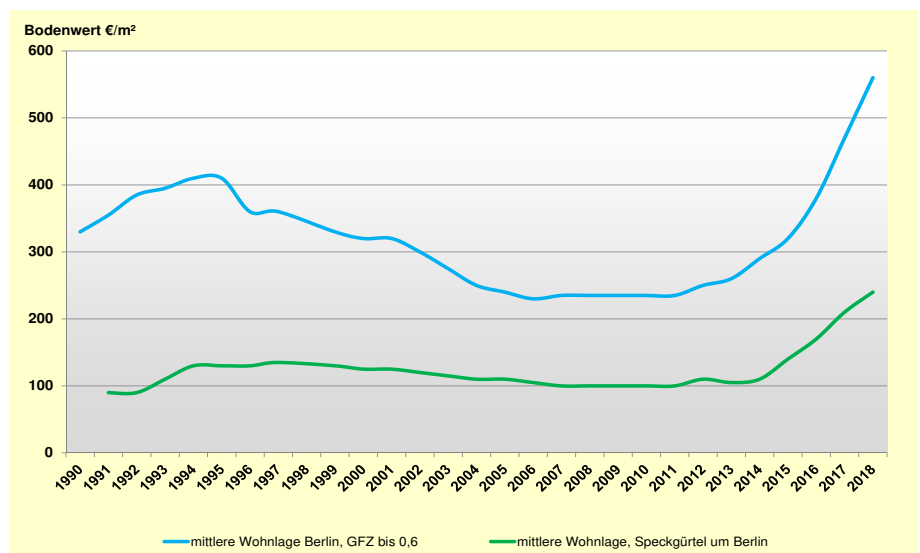
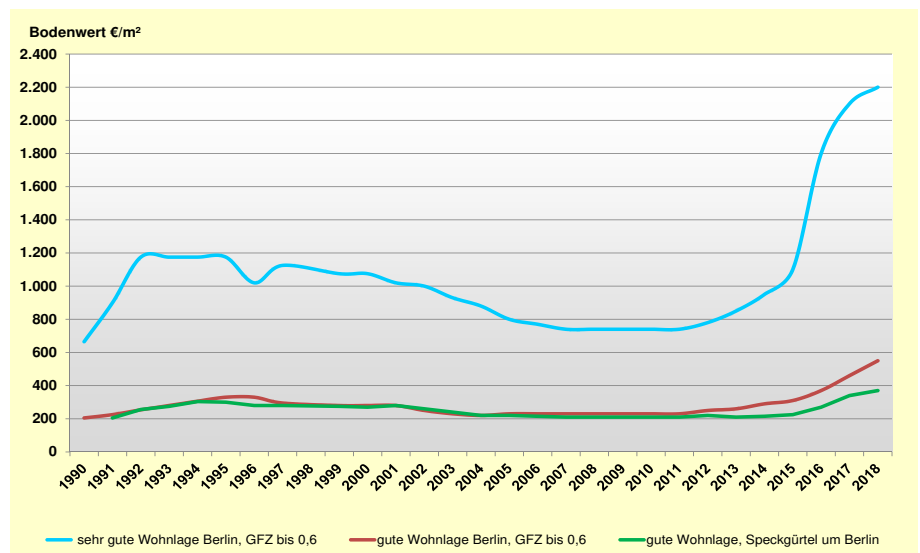


Abb. 24:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres



In Bezug auf den Flughafen BER konnte der Gutachterausschuss keine besonderen Auffälligkeiten bei den flughafennahen Bodenrichtwertzonen beobachten. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte folgte in diesen Bereichen vielmehr dem allgemeinen Trend (s. Abb. 25).

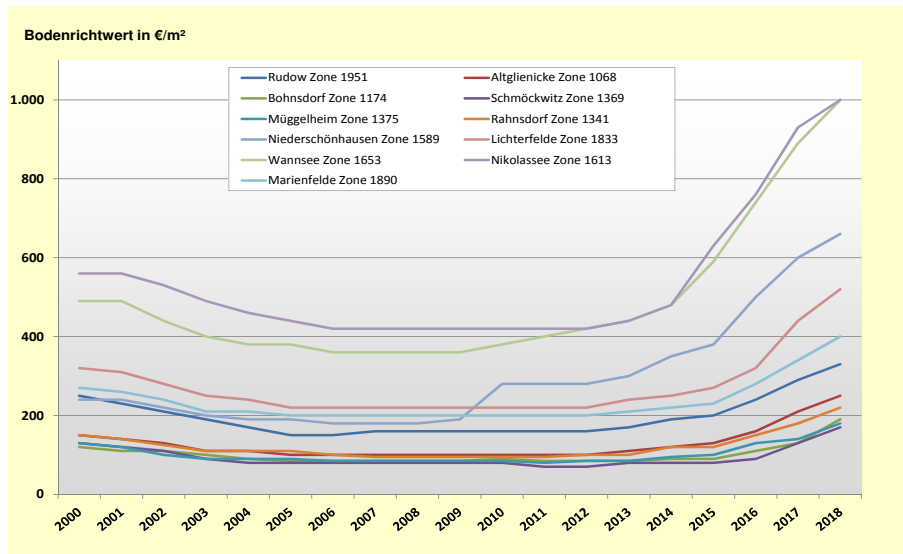


Abb. 25:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre 2000 bis 2018
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist die Anzahl der Kauffälle um -2 % leicht zurückgegangen. Die Anzahl der Kauffälle, die dem Gutachterausschuss für die Bodenrichtwertberatungen zur Verfügung standen, hat sich danach auf 196 verringert. Der Geldumsatz hat sich mit +85 % auf 732,4 Mio. € mehr als verdoppelt. Auch der Flächenumsatz erhöhte sich mit +19 % auf 44,1 ha Baulandfläche deutlich. Ursache hierfür sind einmalige, großflächige Verkäufe im Bereich der Europacity.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist im Jahr 2017 wie in den vergangenen Jahren durch eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere innerhalb des S-Bahnringes bei gleichzeitig weiter zunehmender Verknappung des Angebots geprägt.

Der Gutachterausschuss konnte erstmals feststellen, dass sich die in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Nachholeffekte wegen des im überregionalen Vergleich ursprünglich äußerst niedrigen Ausgangsniveaus langsam abzuschwächen. Dennoch wurden noch einmal Erhöhungen der Bodenrichtwerte über das gesamte Stadtgebiet von bis zu +40 % erforderlich. Ob Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Einflüsse auf die Preise für Baulandflächen des Geschosswohnungsbaus zeigen, kann der Gutachterausschuss auch 2017 nicht erkennen.

Die innerstädtischen und attraktiven Lagen waren besonders gefragt, wenn Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Segment geplant waren. Die Bodenrichtwerte in den innerstädtischen Lagen beziehen sich daher weiterhin nahezu ausschließlich auf Bauland zur Realisierung von Eigentumsmaßnahmen. Dies ist unverändert sowohl auf den allgemeinen Bevölkerungszuwachs als auch die europaweite Geldpolitik mit Niedrigzinsen sowie auf die steigende Attraktivität und das positive wirtschaftliche Wachstum der Stadt zurückzuführen.

Der Spitzenwert für den Geschosswohnungsbau liegt nunmehr bei 7.000 €/m² Grundstücksfläche bei einer typischen GFZ von 2,5 innerhalb des S-Bahnringes im Bereich südlich der Torstraße. Dies entspricht einem Bodenwert von 2.800 € je m² realisierbarer GFZ.

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.000 bis 3.500	2.800 bis 4.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.000 bis 1.200	1.400 bis 1.700
• Pankow	350 bis 1.000	500 bis 1.400
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.000 bis 1.800	1.400 bis 2.500
• Spandau	--- ¹⁾	---
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.600	1.000 bis 2.500
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	400 bis 650 ²⁾	550 bis 900
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	500	700
• Reinickendorf	800	1.200
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	500 bis 1.800	750 bis 2.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.000 bis 1.200	1.100 bis 1.700
• Pankow	450 bis 1.200 ²⁾	600 bis 1.800
• Charlottenburg-Wilmersdorf	550	800
• Spandau	300 bis 900	500 bis 1.300
• Steglitz-Zehlendorf	500 bis 900	700 bis 1.300
• Tempelhof-Schöneberg	450 bis 600	600 bis 900
• Neukölln	350 bis 500	500 bis 700
• Treptow-Köpenick	260 bis 800	400 bis 1.200
• Marzahn-Hellersdorf	280 bis 350	400 bis 500
• Lichtenberg	280 bis 600	400 bis 1.100
• Reinickendorf	400 bis 500	550 bis 700
einfache Wohnlage:		
• Mitte	350 bis 1.200	500 bis 1.800
• Friedrichshain-Kreuzberg	880 bis 1.000	1.100
• Pankow	280 bis 1.400 ²⁾	400 bis 2.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	550	800
• Spandau	350 bis 550	600 bis 750
• Steglitz-Zehlendorf	450 bis 500	650 bis 700
• Tempelhof-Schöneberg	450 bis 600	600 bis 1.300
• Neukölln	350 bis 500	600 bis 700
• Treptow-Köpenick	270 bis 600	400 bis 800
• Marzahn-Hellersdorf	280 bis 350	400 bis 500
• Lichtenberg	260 bis 550	400 bis 900
• Reinickendorf	350 bis 500	500 bis 700

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	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²
• Bezirk		
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.700 bis 8.000	4.000 bis 11.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	4.000	5.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.100 bis 4.300	3.000 bis 6.000
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	1.700 bis 1.900	2.400 bis 2.700
• Tempelhof-Schöneberg	2.000 bis 3.500	3.000 bis 5.000
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.100	1.500
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	1.800 bis 5.200	2.500 bis 7.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.400 bis 3.000	2.000 bis 4.500
• Pankow	1.200 bis 3.500	1.700 bis 5.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.100 bis 4.000	3.000 bis 5.500
• Spandau	600	800
• Steglitz-Zehlendorf	1.700 bis 1.900	2.400 bis 2.700
• Tempelhof-Schöneberg	1.100 bis 2.500	1.500 bis 3.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	1.200	1.700
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	1.200	1.700
• Reinickendorf	1.100	1.500
einfache Wohnlage:		
• Mitte	900 bis 5.000	1.500 bis 7.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.800 bis 3.000	2.500 bis 4.500
• Pankow	1.200 bis 3.500	1.700 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.800 bis 2.000	2.500 bis 3.000
• Spandau	600 bis 1.200	800 bis 1.700
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	2.000 bis 2.500	2.800 bis 3.500
• Neukölln	900 bis 1.800	1.500 bis 2.500
• Treptow-Köpenick	1.200	1.700
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	800 bis 1.000	1.100 bis 1.500
• Reinickendorf	---	---

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

5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Die Anzahl von 21 Kauffällen auf dem Teilmarkt der misch- und kerngebietstypischen Nutzungen bewegte sich, wie in den vergangenen Jahren auf einem konstant niedrigen Niveau. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt ist dagegen gegenüber dem Vorjahr deutlich um -27 % von 218,3 Mio. € auf 159,0 Mio. Euro gesunken. Der Flächenumsatz erhöhte sich um +2 % von 3,8 ha auf 3,9 ha und kann damit als konstant angesehen werden.

In den Bodenrichtwertzonen für kerngebietstypische Nutzungen M_1 waren unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Die weiter zunehmende Nachfrage nach Büroflächen im Innenstadtbereich bei nur geringem Flächenangebot mit deutlich steigenden Büromieten führte zu einer Erhöhung des Bodenrichtwertniveaus bei prägender Büronutzung um bis zu +40 %. Bodenrichtwerte über 5.000 €/m² wurden lediglich um bis zu +10 % angehoben. Der Bodenrichtwert für den Potsdamer Platz M_1 GFZ 4,5 wurde aufgrund des besonderen Nachfragedrucks in dieser Lage um +50 % auf 15.000 €/m² zum Stichtag 01.01.2018 angehoben und an das Niveau €/m² realisierbarer Geschossfläche vergleichbarer Bürolagen angepasst. Der Bodenrichtwert im Bereich der Mercedes-Benz-Arena wurde aufgrund vorliegender Kaufpreise sogar verdoppelt auf nunmehr 7.000 €/m². Die Spitzenwerte für kerngebietstypische Nutzungen M_1 mit einer Höhe von mehr als 20.000 €/m² blieben unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der Bodenrichtwert für den Pariser Platz beträgt somit weiterhin 60.000 €/m².

Bei den Flächen mit Mischgebietscharakter wird ein Nutzungsmix von 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe unterstellt. Die Erhöhung der Bodenrichtwerte für mischgebietstypische Nutzungen M_2 orientiert sich zur Hälfte an den Erhöhungen im Bereich der Bodenrichtwerte Wohnen und zur anderen Hälfte an den Erhöhungen der zugeordneten Bodenrichtwerte mit prägender Büronutzung. Danach bewegen sich die Erhöhungen der Bodenrichtwerte M_2 zwischen +20 % bis +40 %.

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M₁-Flächen)¹⁾

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²
Pariser Platz ²⁾	4,5	60.000	60.000
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	22.000	22.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾	4,5	22.000	22.000
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße ¹⁾	4,5	20.000	20.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾	4,5	14.500	15.000
Potsdamer Platz, Leipziger Platz ¹⁾	4,5	10.000	15.000
Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße ¹⁾	4,5	9.400	9.500
Alexanderplatz	4,5	7.200	7.500
Hausvogteiplatz ²⁾	4,5	7.000	8.000
Friedrichstraße, südlich Unter den Linden ²⁾	4,5	9.000	9.000
Potsdamer Str. / Marlene Dietrich Platz ¹⁾	4,5	6.600	9.000
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße ¹⁾	4,5	5.500	5.500
Kurfürstendamm ¹⁾ von Leibnitzstraße bis Henriettenplatz	4,5	4.000	5.000
Wilmsdorfer Straße ¹⁾	4,5	3.600	3.600
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾	4,5	4.500	6.000
sonstige historische Stadtmitte ²⁾	4,5	3.000	4.000
südliche Friedrichsstadt, Kochstraße ²⁾	4,5	3.800	5.500
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	3.500	4.500
Mollstraße, Otto-Braun-Straße ²⁾	4,5	4.500	5.500
Ostbahnhof ²⁾	4,5	3.500	7.000
Lützowviertel ²⁾	4,5	4.200	5.500
Altstadt Spandau	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel ²⁾	--- ³⁾	4.000	5.500
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	1.500	1.500

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

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 ¹⁾	Bodenrichtwert ¹⁾
			01.01.2017 €/m ²	01.01.2018 €/m ²
Spandau Arcaden	(Klosterstraße, Spandau)	4,0	1.500	1.500
Ring-Center	(Frankfurter Allee)	4,0	1.500	1.500
Hallen am Borsigturm	(Am Borsigturm)	4,0	1.500	1.500
Tempelhofer Hafen	(Tempelhofer Damm)	4,0	1.100	1.100
Gropius Passagen	(Johannisthaler Chaussee)	4,0	1.100	1.100
Rathaus-Center Pankow	(Breitestraße)	4,0	1.100	1.100
Park Center Treptow	(Am Treptower Park)	4,0	1.100	1.100
Zentrum Schöneweide	(Schneller Straße)	4,0	700	700

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 01.01.2017 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (Mitte)	3,5	4.000	5.500
Badstraße	3,0	1.300	2.000
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstraße / Sybelstraße)	3,0	5.000 3.500	7.000 5.000
Schönhauser Allee (Bornholmer Straße bis S-Bhf. Schönhauser Allee)	3,0	2.500	3.000
Rheinstraße (Friedenau) (Perschkestraße bis Hedwigstraße)	3,0	1.800	2.000
Reichsstraße	2,5	2.000	2.600
Tempelhofer Damm	2,5	1.300	1.600
Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz)	2,0	550	650
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.500	1.800
Teltower Damm (Scharfstraße bis Berliner Straße)	2,0	1.200	1.500
(Berliner Straße bis S-Bahn)		1.800	2.500
Marzahner Promenade	2,0	550	650
Residenzstraße	2,0	800	950
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße)	1,5	800	900
(Aßmannstraße bis Müggelseedamm)		750	800
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 96 Kauffällen für das Jahr 2017 ergibt einen Rückgang von -14 % gegenüber dem Vorjahr. Auch der Flächenumsatz ist 2017 um -8 % auf 80,3 ha gesunken. Der Geldumsatz ist dagegen mit +40 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen und liegt bei 349,7 Mio. €.

Gewerbeflächen sind wie im vergangenen Jahr zum einen mit Hinblick auf mögliche Büronutzungen und zweitens auch für reine gewerbliche Nutzungen stärker nachgefragt. Die erhöhte Nachfrage für Büronutzungen gerade innerhalb des S-Bahnringes trifft allerdings auf ein nur geringes Flächenangebot. Das Angebot an Grundstücken für rein gewerbliche Nutzungen fällt ebenfalls nur gering aus, was vor allem auf die Anforderungen der Käufer an Lage, Größe und Zuschnitt der Grundstücke zurückzuführen ist. Somit kann die gestiegene Nachfrage trotz erhöhter Finanzierungsbereitschaft der Banken gegenüber den vergangenen Jahren durch das zu geringe Angebot nicht gedeckt werden. Insgesamt hat der Gutachterausschuss danach ein Anziehen der Bodenrichtwerte für diesen Teilmarkt beobachtet. In den Gewerbebezirken am Rand des S-Bahnringes wurden die Bodenrichtwerte bei Aussicht auf Büronutzungen teilweise deutlich über +50 % angehoben. Der Spitzenwert für innerstädtische Gewerbegebiete G GFZ 2,5 liegt bei nunmehr 3.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich der Franklinstraße sowie am Moritzplatz im Ortsteil Kreuzberg.

Bei den innerstädtischen Gewerbebeständen wurde das Bodenrichtwertniveau aufgrund der vorliegenden Kauffälle in einer Spanne von +10 % bis +20 % angehoben. In den Lagen mit einem mittleren Bodenrichtwertniveau bis 90 €/m² bleibt das Bodenrichtwertniveau unverändert. Bei Standorten mit vorherrschender Handelsnutzung konnte keine Veränderung im Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Auch in den Randlagen ist das Bodenrichtwertniveau unverändert.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2017 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²
Pankow: Lindenhof	--- ¹⁾	30	30
Spandau: ehemaliger Flughafen (nördlicher und südlicher Bereich), West-Staaken	---	nördl. 40 südlich 40	nördl. 60 südlich 80
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg	---	70	70
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer	---	70	70
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße	---	90	90
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße	---	90	90
Neukölln: Kanalstraße	---	110	110
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße	---	110	120
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße	---	110	150
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm	---	150	150
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	180	200
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße	1,5	220	250
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße	2,0	400	800
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	1.700	2.800
Kreuzberg: Moritzplatz	2,5	1.500	3.000
Reinickendorf: TOP-Tegel (Berliner Straße / Wittestraße)	2,5	750	1.500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dove- / Helmholtzstraße	2,5	1.500	2.500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Salzufer / Franklinstraße	2,5	1.800	3.000

1) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen GFZ

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 Kaufprelimitierung 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 (maßnahmenunbeein-

flusster 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 eine 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. Solche Gebiete werden in der Bodenrichtwertkarte somit nicht als Sanierungsgebiete dargestellt.

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 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.



Abb. 26:
Gemeinbedarf: Freie Universität in Dahlem
„Henry-Ford-Bau“

Kleinere Gemeinbedarfsflächen sind (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen.

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

5.3 Marktfähiges Nichtbauland

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

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

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

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

5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)

5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

In den Bodenrichtwertzonen wird lediglich das berlinweit geltende mittlere Bodenrichtwertniveau dargestellt. In Abhängigkeit besonderer gebietstypischer Gegebenheiten ist hier eine Einordnung in die Wertspannen der Tabelle auf S. 41 möglich.

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 01.01.2018 €/m ²	Wertniveau 01.01.2018 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	3,60	2,50 bis 5,00
- Grünland (LW-GR)	2,40	1,80 bis 3,00
- 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 Wassersportnutzung		150 bis 450
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	200	
- in Wasserlage - große Parzellen	300	
- kleine Parzellen	400	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Sonstige Freiflächen ¹⁾	15	

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

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2017 (2016) um -4 % auf 4.326 (4.513) gesunken. Der Geldumsatz nahm um 15 % auf 10,45 Mrd. € (9,09 Mrd. €) deutlich zu, während der Flächenumsatz um -9 % auf 547 ha (603 ha) weiterhin zurück ging. Mit einem Anteil von 58 % 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 €/m² Geschossfläche ausgewiesen und umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender dürfte eher die Wohn-/Nutzfläche eines Grundstücks bekannt sein als die Geschossfläche. Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche Umrechnungsfaktoren angeben lassen. Zur Vereinfachung einer übersichtlichen 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.

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen bzw. ausgebauten oder ausbaufähigen Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind.

5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 27:

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 2017 (2016) insgesamt 1.142 (1.173) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen leichten Rückgang von -3 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 580 (515) Verkäufen eine Steigerung von rd. 13 %, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit 562 (658) Verkäufen um ca. -15 % deutlich zurück gingen. (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel 6.2.2.)

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) nahm in Höhe von 4.843,8 Mio. € (4.305,4 Mio. €) mit 13 % merklich zu. Dies ist einerseits auf den Zuwachs bei den Paketverkäufen zurückzuführen sowie auf den Verkauf großer bestehender Wohnanlagen und Wohnanlagen, deren Bauerrichtung Gegenstand des Kaufvertrages ist. Demgegenüber ging der Flächenumsatz um rd. -14 % auf 164,7 ha (190,8 ha) deutlich zurück.

Einen nahezu unveränderten Umsatz verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser mit einem Plus von ca. 2 % nach Kauffällen auf 209 (204) Fälle.

Die Geldmenge ist indessen um 39 % auf 3.304,3 Mio. € (2.379,5 Mio. €) erheblich gestiegen. Diese Steigerung ist insbesondere zurückzuführen auf zwei hochpreisige Grundstücksverkäufe im Bezirk Mitte. Der Flächenumsatz ist hingegen um -7 % auf 117,1 ha (125,8 ha) leicht gesunken.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2016	2017
Kaufpreis	2.950.000 €	4.013.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	1.600 €/m ²	1.860 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	25,9	28,8
Wohn- /Nutzfläche	1.273 m ²	1.735 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2016	2017
Kaufpreis	4.740.000 €	5.061.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	1.660 €/m ²	1.925 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	26,3	28,4
Wohn- /Nutzfläche	1.941 m ²	1.930 m ²

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	77 / 100	--- ¹⁾
Baujahre 1920-1948	76 / 100	80 / 100 ²⁾	---
Baujahre 1949-1990	77 / 100	81 / 100	88 / 100 ²⁾
Baujahre ab 1991	79 / 100	81 / 100	91 / 100

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering (unter 10 Fälle)
- 2) 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. 28:
Mehrfamilienhäuser Altbau

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete Anzahl ⁷⁾)			
	2016		2017	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	3	6	6	5
	586 bis 2.203	83 bis 1.404	1.020 bis 2.263	587 bis 1.683
	1.488 (--- 0)	860 (--- 2)	1.420 (38,9 4)	1.070 (22,9 3)
normaler Bauzustand ²⁾	38	47	49	49
	1.088 bis 2.111	809 bis 1.665	1.094 bis 2.713	1.065 bis 2.004
	1.626 (30,1 29)	1.230 (23,4 26)	1.857 (32,1 25)	1.556 (26,9 29)
guter Bauzustand ³⁾	10	12	9	12
	902 bis 2.607	1.134 bis 1.858	1.779 bis 3.633	1.066 bis 1.962
	1.813 (29,6 6)	1.498 (27,7 9)	2.481 (35,7 7)	1.539 (23,9 9)
Baujahre 1920 bis 1948				
	9	22	4	22
	1.337 bis 2.474	639 bis 2.099	808 bis 1.695	909 bis 2.289
	1.811 (27,5 8)	1.391 (22,2 14)	1.203 (--- 2)	1.559 (27,5 9)
Baujahre 1949 bis 1970				
	17	23	18	34
	1.256 bis 2.426	759 bis 1.885	921 bis 2.939	835 bis 2.273
	1.827 (27,3 12)	1.330 (24,3 16)	1.946 (34,5 13)	1.574 (27,1 16)
Baujahre 1971 bis 1990				
	9	33	16	31
	619 bis 2.719	1.039 bis 2.047	1.474 bis 2.457	759 bis 2.380
	1.532 (24,2 9)	1.509 (21,5 21)	1.981 (30,0 14)	1.531 (20,5 23)
Baujahre 1991 bis 2012⁵⁾ bzw. 2013⁶⁾				
	3	23	2	23
	1.221 bis 5.824	1.250 bis 2.469	--- ⁴⁾	1.448 bis 2.165
	3.444 (28,0 3)	1.853 (22,3 21)		1.801 (25,3 15)
Baujahre ab 2013⁵⁾ bzw. 2014⁶⁾				
	3	5	11	9
	1.901 bis 3.166	1.282 bis 3.028	2.828 bis 4.980	1.799 bis 2.664
	2.704 (--- 0)	2.233 (--- 0)	3.798 (--- 0)	2.221 (--- 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 2016
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017
- 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.



Abb. 29: Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Charlottenbug, Windscheidstraße/Stuttgarter Platz

Wohn- und Geschäftshäuser				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete Anzahl ⁷⁾)			
	2016		2017	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	12	2	8	6
	648 bis 1.864	---	802 bis 3.272	886 bis 5.645
	1.284 (--- 2)		2.007 (--- 2)	1.908 (--- 1)
normaler Bauzustand ²⁾	132	92	125	84
	1.045 bis 2.214	739 bis 1.844	1.241 bis 2.623	970 bis 1.984
	1.615 (28,4 91)	1.285 (23,7 48)	1.915 (29,9 98)	1.490 (26,0 53)
guter Bauzustand ³⁾	43	15	29	15
	1.296 bis 2.690	1.077 bis 1.761	1.584 bis 3.382	1.380 bis 2.415
	2.010 (28,8 33)	1.471 (21,9 8)	2.406 (30,0 27)	1.823 (26,4 11)
Baujahre 1920 bis 1948				
	5	14	0	12
	875 bis 3.071	714 bis 1.723	---	890 bis 2.408
	1.724 (--- 0)	1.225 (21,6 7)		1.587 (21,5 5)
Baujahre 1949 bis 1970				
	13	20	9	17
	805 bis 3.067	637 bis 1.742	617 bis 3.726	794 bis 2.631
	1.815 (20,7 7)	1.169 (21,2 8)	1.770 (26,0 6)	1.621 (23,8 7)
Baujahre 1971 bis 1990				
	5	6	10	9
	1.286 bis 2.170	1.151 bis 2.309	1.537 bis 2.792	922 bis 1.845
	1.765 (22,2 3)	1.575 (18,3 4)	2.142 (28,2 6)	1.504 (21,9 6)
Baujahre 1991 bis 2012 ⁵⁾ bzw. 2013 ⁶⁾				
	12	18	9	11
	1.591 bis 2.939	883 bis 1.997	2.135 bis 8.075	1.477 bis 1.808
	2.246 (25,6 9)	1.382 (18,1 14)	3.594 (28,9 5)	1.637 (21,9 9)
Baujahre ab 2013 ⁵⁾ bzw. 2014 ⁶⁾				
	6	3	1	7
	1.581 bis 4.911	1.954 bis 2.534	---	1.905 bis 3.380
	3.348 (--- 0)	2.249 (--- 0)		2.738 (--- 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 2016
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017
- 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. 30:
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.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2017 (2016) veräußerten Büro- und Geschäftshäuser (ohne Einzelhandelsobjekte) lag bei 2.385 €/m² (2.130 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, der durchschnittliche Absolutkaufpreis lag bei 25.040.000 € (17.680.000 €).

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle			
	Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche			
	Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete Anzahl ⁵⁾)			
	2016		2017	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	9	3	9	7
	1.132 bis 12.280 ⁴⁾	688 bis 1.111	1.186 bis 8.587	447 bis 2.542
	3.508 (--- 2)	868 (--- 1)	4.369 (26,8 4)	1.472 (--- 2)
Baujahre 1920 bis 1948	3	6	3	8
	2.295 bis 3.906	413 bis 2.807	753 bis 4.843	321 bis 2.328
	3.251 (--- 0)	1.213 (--- 1)	2.744 (--- 0)	1.034 (--- 2)
Baujahre 1949 bis 1970	7	6	10	7
	1.857 bis 3.937	594 bis 2.941	466 bis 2.652	566 bis 2.548
	2.721 (--- 1)	1.720 (--- 2)	1.526 (21,4 5)	1.171 (--- 2)
Baujahre 1971 bis 1990	6	13	9	9
	656 bis 5.428	92 bis 1.810	1.080 bis 2.781	175 bis 1.156
	2.542 (--- 0)	757 (--- 0)	1.687 (--- 2)	534 (--- 2)
Baujahre 1991 bis 2012 ¹⁾ bzw. 2013 ²⁾	14	8	12	9
	1.196 bis 4.063	407 bis 2.070	779 bis 7.025	363 bis 2.739
	2.211 (20,7 3)	1.314 (21,4 3)	4.081 (26,4 4)	1.228 (17,2 4)
Baujahre ab 2013 ¹⁾ bzw. 2014 ²⁾	5	1	6	0
	3.492 bis 6.546	--- ³⁾	3.099 bis 6.140	---
	4.732 (--- 0)		4.158 (--- 2)	

- 1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016
- 2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017
- 3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren 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 der 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 2017 weiterhin zu. In fast allen Marktsegmenten waren weiterhin Preissteigerungen zu verzeichnen und nur einige wenige Baujahrsgruppen und Wohnlagen wiesen leichte Rückgänge aus.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.687 (2.830) Verkäufen um -5 % 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).

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben (siehe Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 42).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2017 (2016) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.740 €/m² (2.521 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 166 m² (170 m²) 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:

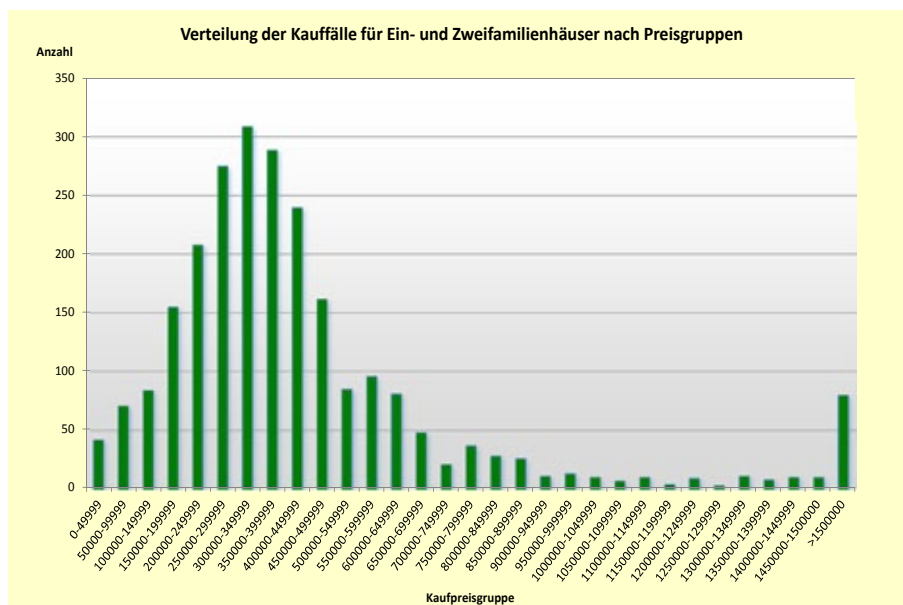


Abb. 31: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 6,6 Mio €.

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.

Diese Daten der Tabelle sind in der Abb. 32 auf Seite 49 grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

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

Altbezirk bzw. Ortsteil	2016 Anzahl Kauffälle: 1.520			2017 Anzahl Kauffälle: 1.369		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	0	--- ²⁾		0	---	
Tiergarten	0	---		1	---	
Wedding	6	1.848 bis 4.439	2.798	1	---	
Friedrichshain	1	---		2	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Prenzlauer Berg	2	---		2	---	
Weißensee	60	1.389 bis 3.843	2.537	62	1.823 bis 3.589	2.724
Pankow	104	1.937 bis 3.439	2.663	68	1.967 bis 4.201	3.088
Charlottenburg	21	2.500 bis 6.362	4.319	19	2.511 bis 6.256	4.603
Wilmerdorf	18	3.135 bis 7.622	5.288	9	3.385 bis 13.230	7.974
Grünwald	10	4.456 bis 10.650	7.074	6	5.589 bis 13.230	8.965
Spandau	149	1.301 bis 3.484	2.413	201	1.446 bis 4.317	2.806
Steglitz	134	2.523 bis 4.250	3.377	77	2.272 bis 4.863	3.573
Zehlendorf	101	2.383 bis 6.444	4.246	89	2.772 bis 7.162	4.886
Dahlem	18	4.391 bis 9.304	6.509	10	5.171 bis 9.171	7.120
Schöneberg	0	---		0	---	
Tempelhof	151	1.743 bis 3.793	2.797	139	2.090 bis 4.327	3.165
Neukölln	154	1.716 bis 4.043	2.881	167	2.074 bis 4.001	3.063
Treptow ³⁾	10	413 bis 3.278	1.826	19	1.500 bis 3.345	2.372
Köpenick ³⁾	30	1.544 bis 3.552	2.784	24	1.140 bis 3.187	2.226
Marzahn	54	1.678 bis 3.489	2.522	87	2.168 bis 3.801	2.933
Hellersdorf	123	1.701 bis 3.299	2.450	102	1.920 bis 3.599	2.746
Lichtenberg	134	1.805 bis 4.223	2.890	40	3.326 bis 4.533	3.967
Hohenschönhausen	28	1.285 bis 3.491	2.427	29	1.829 bis 3.665	2.737
Reinickendorf	212	1.893 bis 4.107	2.934	221	1.991 bis 4.426	3.176

1) Das in der AKS Berlin üblicherweise in €/m² wertrelevante Geschossfläche ausgewiesene durchschnittliche Preisniveau wurde hier umgerechnet in €/m² 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. 12 % der Kauffälle für 2016 bzw. ca. 15 % der Kauffälle für 2017

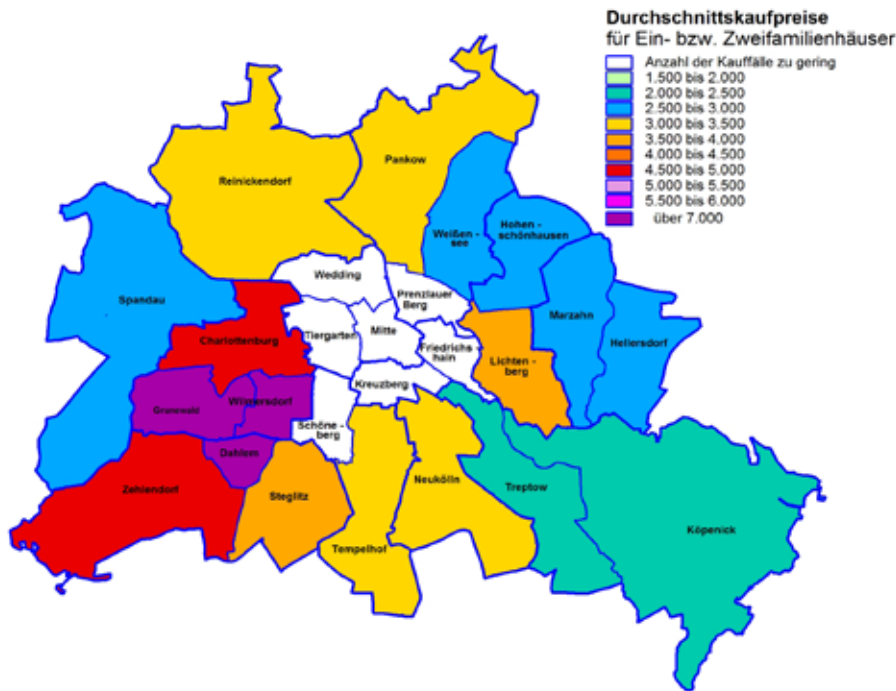


Abb. 32: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2017

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 8.965 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald (2016: 7.074 €/m² Wohnfläche), das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Dahlem mit rd. 7.120 €/m² Wohnfläche (2016: 6.510 €/m² Wohnfläche) ermittelt. Beide Ortsteile verzeichneten somit einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 26 % bzw. 9 %.

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	2017	2016
freistehend	2%	20%	24%	16%	62%	55%
Doppelhäuser	0%	6%	6%	5%	17%	19%
Reihenhäuser	0%	5%	8%	8%	21%	26%
insgesamt	2%	31%	38%	29%	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. 61 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt zeigte sich weiterhin ein überwiegend gestiegenes Preisniveau mit zum Teil deutlichen Steigerungen in einigen Baujahrsgruppen und Wohnlagen. Leichte Rückgänge verzeichneten nur die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1920 bis 1970.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2017 (2016) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 480.000 € (454.000 €), das sind 2.776 €/m² (2.547 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	295.000 bis 750.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	300.000 bis 610.000 €
Baujahre ab 1990:	400.000 bis 750.000 €

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 2017			
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	520 bis 1.353 921	150 bis 391 276	9 574 bis 2.833 1.663	↓
gute + sehr gute Wohnlage	839 bis 1.422 1.116	195 bis 292 228	7 858 bis 5.042 3.075	↑
insgesamt: ²⁾	626 bis 1.422 1.047	150 bis 391 255	16 574 bis 3.356 1.743	↓
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	401 bis 982 664	70 bis 232 142	187 1.282 bis 3.434 2.327	↑
gute + sehr gute Wohnlage	475 bis 1.090 743	120 bis 288 201	66 1.077 bis 4.853 2.973	↔
insgesamt: ²⁾	410 bis 1.010 686	78 bis 255 160	253 1.217 bis 3.807 2.418	↔

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	429 bis 982	70 bis 203	138 1.327 bis 3.562	↗
	702	129	2.442	
gute + sehr gute Wohnlage	413 bis 1.117	106 bis 230	26 1.261 bis 5.789	↘
	740	163	3.144	
insgesamt: ²⁾	424 bis 1.005	70 bis 210	165 1.186 bis 3.942	↗
	698	134	2.487	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 871	87 bis 235	128 1.636 bis 3.417	↑
	576	156	2.521	
gute + sehr gute Wohnlage	424 bis 1.037	113 bis 216	22 1.446 bis 6.433	↑
	652	166	3.599	
insgesamt: ²⁾	400 bis 884	87 bis 235	150 1.446 bis 3.704	↑
	588	157	2.560	
Baujahre 1991 bis 2013				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 856	106 bis 233	123 1.618 bis 3.669	↑
	567	164	2.653	
gute + sehr gute Wohnlage	400 bis 995	127 bis 326	20 1.677 bis 5.654	⇒
	655	206	3.790	
insgesamt: ²⁾	400 bis 870	106 bis 239	140 1.618 bis 3.809	↑
	581	167	2.667	
Baujahr ab 2014				
einfache + mittlere Wohnlage	402 bis 780	154 bis 238	61 2.160 bis 3.422	⇒
	578	192	2.792	
gute + sehr gute Wohnlage	--- ³⁾	---	2 ---	---
insgesamt: ²⁾	402 bis 780	154 bis 238	62 2.160 bis 3.533	⇒
	579	192	2.821	

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)
- 3) --- 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

5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt wie im Vorjahr bei rd. 18 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an. Leichte Rückgänge von jeweils rd. - 7 % verzeichneten nur die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1920 bis 1948 und die einfachen und mittleren Wohnlagen der Baujahre 1991 bis 2013.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2017 (2016) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 387.000 € (403.000 €), das sind 2.660 €/m² (2.499 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	280.000 bis 625.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	280.000 bis 500.000 €
Baujahre ab 1990:	320.000 bis 580.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2017			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ wertre- levante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1	---
insgesamt: ³⁾	---	---	1	---
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	390 bis 678 528	88 bis 182 124	43 1.500 bis 3.368 2.476	↑
gute + sehr gute Wohnlage	307 bis 434 360	99 bis 210 147	12 2.041 bis 4.000 2.955	↘
insgesamt: ³⁾	338 bis 678 503	88 bis 182 126	53 1.656 bis 3.579 2.614	↑

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	329 bis 600	98 bis 153	21 1.961 bis 2.872	↔
	459	122	2.425	
gute + sehr gute Wohnlage	267 bis 638	110 bis 220	6 2.682 bis 4.733	↑
	466	156	3.502	
insgesamt: ³⁾	329 bis 600	98 bis 167	27 1.961 bis 3.182	⇒
	461	127	2.495	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	251 bis 484	105 bis 156	49 1.545 bis 3.272	↔
	366	126	2.390	
gute + sehr gute Wohnlage	268 bis 506	107 bis 212	8 2.358 bis 4.924	↑
	351	132	3.248	
insgesamt: ³⁾	251 bis 484	105 bis 156	56 1.545 bis 3.272	↔
	362	125	2.414	
Baujahre 1991 bis 2013				
einfache + mittlere Wohnlage	219 bis 475	122 bis 178	23 1.292 bis 3.119	↘
	331	152	2.144	
gute + sehr gute Wohnlage	362 bis 665	186 bis 257	4 3.118 bis 6.256	↑
	464	214	4.729	
insgesamt: ³⁾	219 bis 475	120 bis 194	30 1.075 bis 3.192	↘
	338	156	2.177	
Baujahre ab 2014				
einfache + mittlere Wohnlage	190 bis 409	123 bis 177	45 2.129 bis 3.305	↑
	321	150	2.740	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	190 bis 409	123 bis 177	46 2.129 bis 3.305	↑
	321	150	2.749	

- 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) Werte separat ermittelt, 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. 33:
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“,
Ortsteil Lichterfelde

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt bei rd. 21 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser und ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 % leicht gesunken. Fast alle Marktsegmente verzeichnen ein zum Teil deutlich gestiegenes Preisniveau. Einzig die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1949 bis 1970 blieben mit rd. -2 % annähernd unverändert.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2017 (2016) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 383.000 € (382.000 €), das sind 2.646 €/m² (2.457 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	220.000 bis 590.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	235.000 bis 400.000 €
Baujahre ab 1990:	325.000 bis 445.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser					
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2017			Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	Wertrelevante Geschossfläche Ø m ²			
Baujahre bis 1919					
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	---	2	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	---	0	---
insgesamt: ³⁾	---	---	---	2	---
Baujahre 1920 bis 1948					
einfache + mittlere Wohnlage	135 bis 345 226	83 bis 146 109	1.507 bis 3.347 2.457	41	↑
gute + sehr gute Wohnlage	156 bis 459 275	115 bis 180 148	1.892 bis 5.130 3.766	26	↑
insgesamt: ³⁾	135 bis 379 236	83 bis 170 124	1.313 bis 4.191 2.729	70	↑

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	146 bis 436	95 bis 138	42 1.284 bis 3.131	↑
	245	113	2.173	
gute + sehr gute Wohnlage	196 bis 471	103 bis 158	19 2.077 bis 3.871	⇒
	319	132	2.932	
insgesamt: ³⁾	146 bis 471	95 bis 150	60 1.250 bis 3.464	↑
	267	118	2.357	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	200 bis 367	108 bis 165	36 1.719 bis 2.746	↗
	270	132	2.309	
gute + sehr gute Wohnlage	179 bis 506	101 bis 142	9 1.574 bis 4.437	↗
	326	121	2.997	
insgesamt: ³⁾	179 bis 367	101 bis 159	45 1.550 bis 3.015	⇒
	268	128	2.266	
Baujahre 1991 bis 2013				
einfache + mittlere Wohnlage	144 bis 305	115 bis 183	44 1.527 bis 3.367	↑
	221	151	2.317	
gute + sehr gute Wohnlage	174 bis 437	136 bis 204	8 2.500 bis 4.718	↑
	284	177	3.547	
insgesamt: ³⁾	144 bis 318	115 bis 192	50 1.527 bis 3.647	↑
	226	153	2.421	
Baujahre ab 2014				
einfache + mittlere Wohnlage	120 bis 304	143 bis 180	68 2.020 bis 2.844	↗
	192	163	2.422	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	120 bis 327	143 bis 180	69 1.904 bis 2.844	↗
	198	163	2.387	

- 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) Werte separat ermittelt, 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. 34:

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. Townhäuser werden seit 2005 als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. Auch 2017 betreffen die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Bezirken Mitte und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2017 (2016) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 1.645.000 € (1.590.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 1.010.000 bis 2.415.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ➔ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 % ⬆ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 % ⬇ fallend über 10 %

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2017			
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	205	275	4 5.085 bis 7.515 6.295	⬆

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 35:

Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder parkähnlicher Gestaltung. 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, Wannsee 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. Der höchste erzielte Kaufpreis für ein Villengrundstück liegt im Ortsteil Grunewald mit 6,6 Mio. €.

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 2017				
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
mittlere Wohnlage	--- ¹⁾	---	---	1 ---	---
gute Wohnlage	840 bis 1.744 1.301	233 bis 590 375	800.000 bis 3.500.000 2.122.056	9 2.857 bis 7.973 5.659	⬆
sehr gute Wohnlage	711 bis 1.442 955	438 bis 450 446	2.400.000 bis 3.700.000 3.183.333	3 5.333 bis 8.222 7.144	⬆

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.

Der Preisanstieg setzte sich auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2017 (2016) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 3.626 €/m² (3.204 €/m²) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – ist weiter rückläufig und beträgt 71,62 m² (73,38 m²). Dies ist insbesondere auf allgemeine Preissteigerungen sowie den seit 2015 steigenden Anteil verkaufter Mikroapartments zurückzuführen.

Verkäufe zu Wohnungs- und Teileigentum im Erbbaurecht sind in den Daten dieses Kapitels enthalten und werden nicht gesondert ausgewiesen.

Abb. 36 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2017 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

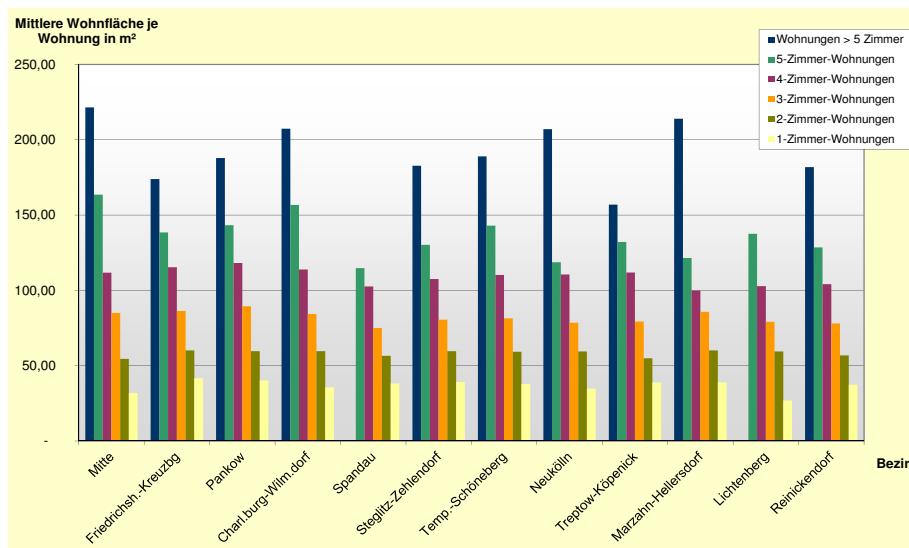


Abb. 36: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2017 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 37 dargestellt.

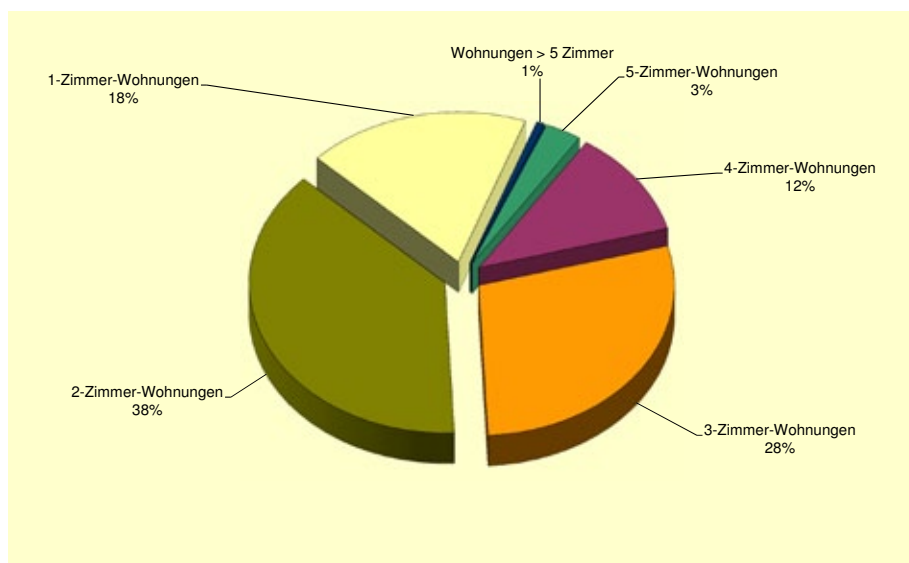


Abb. 37: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil- bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 38. Dieser Darstellung der berlinweiten Verteilung der Durchschnittskaufpreise liegen die in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführten Daten zugrunde.

Das mit durchschnittlich rd. 5.327 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt (2016: 4.693 €/m² Wohnfläche), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Dahlem mit rd. 4.923 €/m² Wohnfläche (2016: 4.948 €/m² Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit ca. 8,5 Mio. € in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm erzielt.

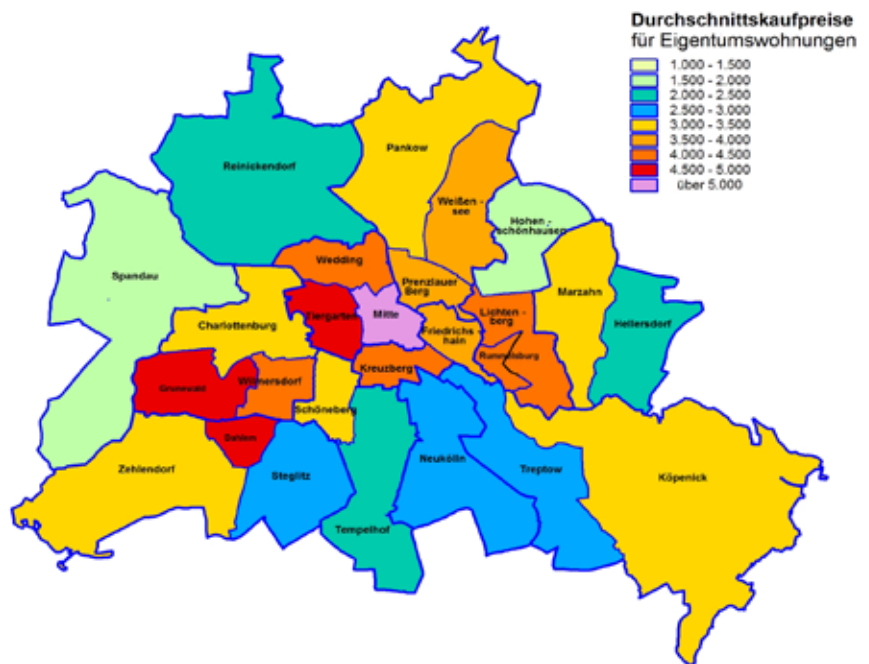


Abb. 38:
Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für
Eigentumswohnungen im Jahr 2017

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2016 Anzahl Kauffälle: 15.967			2017 Anzahl Kauffälle: 14.283		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	900	2.857 bis 6.607	4.693	798	3.278 bis 7.363	5.327
Tiergarten	873	1.670 bis 6.400	3.948	706	2.194 bis 7.275	4.751
Wedding	541	462 bis 5.320	2.202	981	986 bis 7.508	4.350 ¹⁾
Friedrichshain	1.236	1.859 bis 4.761	3.295	980	2.231 bis 5.251	3.649
Kreuzberg	554	2.395 bis 5.463	3.957	522	2.478 bis 5.851	4.095
Prenzlauer Berg	1.151	1.822 bis 5.121	3.358	946	2.400 bis 5.593	3.950
Weißensee	275	1.502 bis 4.320	2.846	285	2.442 bis 4.900	3.779
Pankow	495	1.324 bis 3.842	2.431	496	1.595 bis 4.641	3.050
Charlottenburg	1.197	1.250 bis 5.049	2.996	961	1.478 bis 5.333	3.270
Wilmersdorf	1.120	1.744 bis 5.791	3.782	963	1.966 bis 6.369	4.099
Grunewald	81	1.532 bis 6.889	4.046	85	1.990 bis 7.379	4.508
Spandau	612	716 bis 2.745	1.624	705	933 bis 3.300	1.960
Steglitz	899	1.200 bis 4.028	2.540	709	1.481 bis 4.376	2.837
Zehlendorf	363	980 bis 5.357	2.852	302	1.500 bis 5.567	3.203
Dahlem	37	2.857 bis 7.372	4.948	58	2.860 bis 7.072	4.923
Schöneberg	806	1.443 bis 5.006	3.101	681	1.600 bis 5.203	3.338
Tempelhof	665	1.037 bis 3.023	1.971	629	1.188 bis 3.559	2.253
Neukölln	911	1.206 bis 3.811	2.450	805	1.307 bis 4.527	2.855
Treptow	653	1.206 bis 4.527	2.854	573	968 bis 4.582	2.582
Köpenick	767	1.636 bis 4.724	3.219	637	1.423 bis 5.288	3.324
Marzahn	150	1.705 bis 3.554	2.714	185	2.414 bis 3.861	3.206
Hellersdorf	130	766 bis 3.139	1.897	85	1.106 bis 2.819	2.065
Lichtenberg	551	1.414 bis 5.280	3.467 ²⁾	629	2.549 bis 5.590	4.217 ²⁾
Rummelsburg	106	1.840 bis 4.403	3.268	131	2.939 bis 5.123	4.115
Hohenschönhausen	188	763 bis 2.478	1.460	126	869 bis 3.071	1.837
Reinickendorf	706	1.088 bis 2.707	1.856	605	1.265 bis 2.992	2.106

- 1) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen
- 2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Studentenwohnungen und Mikroapartments im Ortsteil Lichtenberg, Friedrichsfelde und Rummelsburg

In der nachstehenden Grafik (Abb. 39) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

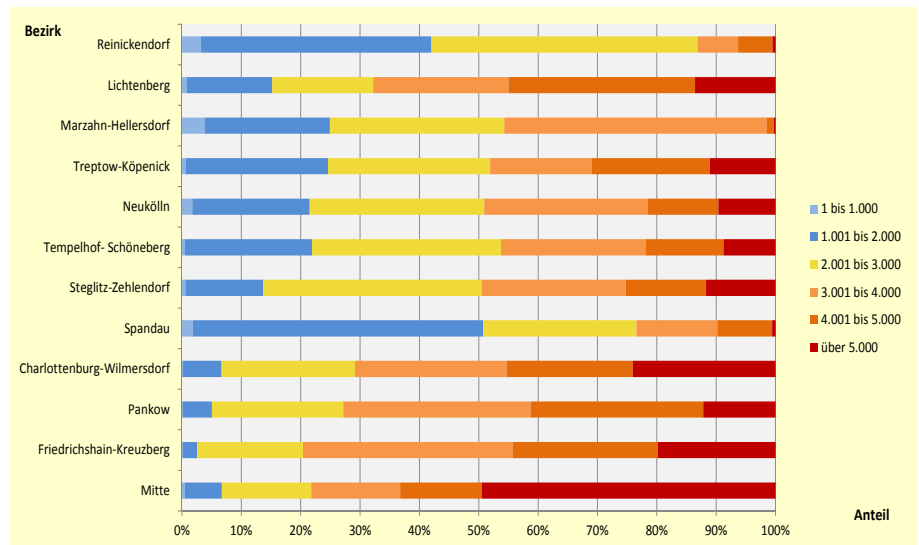


Abb. 39: Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2017

Die folgende Grafik (Abb. 40) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

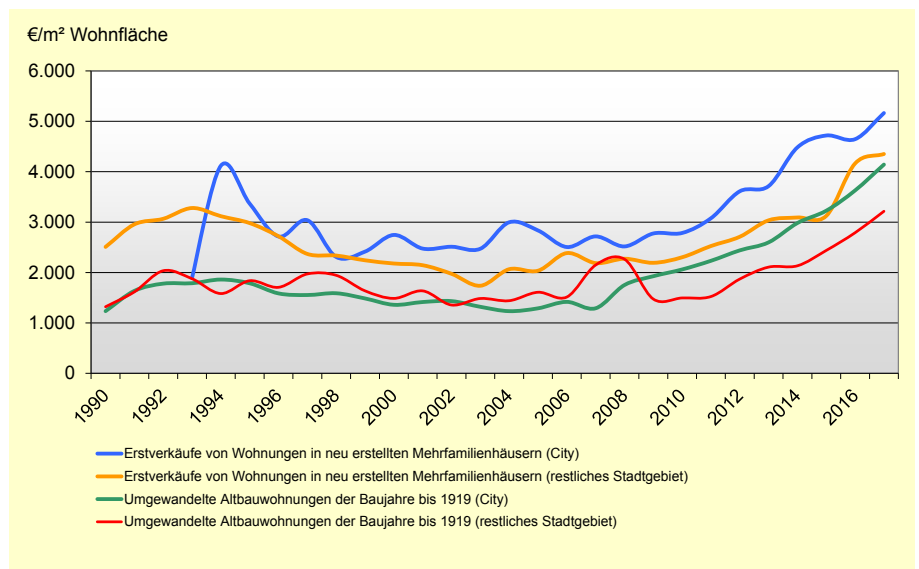


Abb. 40: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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

5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erstverkäufe im Jahr 2017 (2016) veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 5.129 €/m² (4.567 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2017 (2016) bei 367.189 € (353.059 €).

5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

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



Abb. 41:
Neu erstellte Eigentumswohnungen bei Eiswerder

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2016		2017	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		1.247	529	1.150	303
		3.638 bis 6.030	3.221 bis 7.568	4.247 bis 7.299	3.733 bis 9.158
		4.813	5.090	5.764	5.825
Nord		365	30	722	50
		2.725 bis 7.171	3.296 bis 4.393	3.336 bis 7.508	3.691 bis 4.785
		4.855	3.890	5.581	4.272
Ost		478	18	615	10
		2.281 bis 5.237	2.853 bis 4.362	2.806 bis 5.314	3.707 bis 4.901
		3.762	3.528	4.106	4.338
Südost		770	16	487	7
		2.984 bis 4.523	2.780 bis 4.601	3.471 bis 5.464	3.200 bis 6.618
		3.768	3.414	4.412	4.182
Südwest		88	130	61	101
		3.539 bis 4.614	3.645 bis 6.063	3.546 bis 6.145	4.439 bis 7.542
		4.107	4.896	4.526	5.878
West		89	0	178	0
		3.030 bis 4.734	--- ¹⁾	2.764 bis 4.657	---
		3.877		3.712	

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**).

In dieser Rechtsform werden im gesamten Stadtgebiet im Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2016	2017
freistehende		
Einfamilienhäuser,	123	231
Doppelhaushälften und	1.528 bis 3.456	1.926 bis 4.001
Reihenhäuser sowie	2.303	2.859
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. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2017 (2016) veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 3.170 €/m² (2.682 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2017 (2016) bei 262.889 € (221.515 €).

5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte 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, erfolgte der größere Teil der Weiterverkäufe im Berichtsjahr mit rd. 63 % 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 ² Wohnfläche Mittelwert			
		2016		2017	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		12	21	13	25
		1.474 bis 3.432	1.671 bis 3.815	1.383 bis 3.454	1.948 bis 3.578
		2.461	2.803	2.576	2.840
Nord		50	2	35	4
		1.030 bis 2.216	---	1.603 bis 2.545	2.688 bis 2.796
		1.636		2.108	2.752
Ost		0	0	0	0
		--- 1)	---	---	---
Südost		38	0	39	0
		1.190 bis 2.323	---	1.609 bis 2.857	---
		1.803		2.237	
Südwest		46	68	43	70
		1.459 bis 2.820	1.542 bis 3.136	1.826 bis 3.241	1.923 bis 3.969
		2.078	2.302	2.544	2.948
West		20	0	29	0
		1.068 bis 2.378	---	1.379 bis 2.269	---
		1.746		1.849	

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 ² Wohnfläche Mittelwert			
		2016		2017	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		15	17	22	19
		1.759 bis 2.709	2.313 bis 4.424	1.971 bis 4.022	2.698 bis 4.351
		2.128	3.309	2.960	3.506
Nord		18	2	17	8
		1.079 bis 3.376	---	1.493 bis 2.654	564 bis 3.450
		2.140		2.174	2.210
Ost		0	0	0	0
		--- 1)	---	---	---
Südost		55	0	42	0
		1.102 bis 2.305	---	1.634 bis 2.895	---
		1.710		2.268	
Südwest		18	71	33	67
		1.818 bis 3.382	1.708 bis 4.536	2.013 bis 3.360	1.976 bis 4.690
		2.609	3.155	2.626	3.341
West		10	0	16	1
		2.016 bis 2.797	---	1.303 bis 2.931	---
		2.336		1.939	

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 ² Wohnfläche Mittelwert			
		2016		2017	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		128	45	154	71
		2.507 bis 5.195	2.773 bis 6.647	2.535 bis 5.769	3.400 bis 7.606
		3.803	4.722	4.072	5.441
Nord		155	85	103	68
		1.456 bis 2.889	1.618 bis 2.942	1.684 bis 3.413	1.868 bis 3.140
		2.123	2.257	2.504	2.466
Ost		96	8	67	9
		1.203 bis 3.005	1.949 bis 2.233	1.458 bis 3.297	1.875 bis 3.495
		2.033	2.079	2.267	2.591
Südost		191	17	165	16
		1.572 bis 2.587	1.796 bis 2.913	1.674 bis 3.110	1.882 bis 3.030
		2.076	2.249	2.344	2.459
Südwest		57	27	20	32
		2.409 bis 4.097	2.571 bis 4.797	2.157 bis 4.276	2.506 bis 5.739
		3.282	3.758	3.189	4.161
West		47	0	32	0
		1.850 bis 2.840	--- ¹⁾	1.999 bis 2.911	---
		2.364		2.448	

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

5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr waren rd. 72 % der weiterveräußerten Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums nicht älter als 30 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei verkauft.

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

Berlin	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2016	2017
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	154 1.675 bis 3.894 2.708	185 1.961 bis 4.304 3.023

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. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erst- und Weiterverkäufe im Jahr 2017 (2016) umgewandelten Mietwohnungen lag bei 3.034 €/m² (2.676 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2017 (2016) bei 211.432 € (190.044 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum in 2017 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 2017 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 ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	1.312	1.829	1.043	1.417
	1.774 bis 3.494	2.318 bis 4.801	1.990 bis 4.187	2.746 bis 5.412
	2.597	3.535	3.079	4.051
Nord	250	221	223	196
	1.331 bis 2.936	1.596 bis 3.386	1.468 bis 3.190	1.999 bis 4.094
	2.127	2.489	2.347	3.025
Ost	22	25	22	32
	1.239 bis 2.133	1.157 bis 3.446	1.038 bis 3.434	1.922 bis 3.957
	1.678	2.252	2.183	2.969
Südost	24	43	91	74
	1.013 bis 2.137	1.375 bis 3.369	1.244 bis 3.100	1.454 bis 3.535
	1.575	2.351	2.076	2.364
Südwest	81	104	47	105
	1.490 bis 3.312	1.994 bis 4.450	1.637 bis 3.486	2.399 bis 5.014
	2.434	3.221	2.575	3.706
West	58	47	38	41
	911 bis 1.913	1.011 bis 2.305	969 bis 2.025	1.307 bis 2.430
	1.466	1.612	1.409	1.890

- **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	130	144	139	186
	1.410 bis 2.630	2.081 bis 3.681	1.610 bis 3.359	2.581 bis 4.334
	1.945	2.900	2.390	3.448
Nord	163	144	172	124
	1.311 bis 1.970	1.387 bis 2.717	1.517 bis 2.345	1.782 bis 3.104
	1.640	2.019	1.930	2.410
Ost	49	27	39	27
	1.286 bis 2.237	1.799 bis 2.719	1.339 bis 2.600	1.298 bis 3.725
	1.776	2.140	1.984	2.559
Südost	37	42	133	72
	1.285 bis 2.228	1.467 bis 2.651	1.385 bis 2.328	1.413 bis 3.200
	1.758	2.033	1.839	2.338
Südwest	98	123	118	95
	1.489 bis 2.413	1.855 bis 3.552	1.659 bis 2.706	2.100 bis 4.105
	1.945	2.683	2.140	3.026
West	40	28	45	43
	1.143 bis 1.615	1.051 bis 1.989	1.215 bis 2.097	1.185 bis 2.617
	1.368	1.490	1.604	1.908

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

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	67	65	19	25
	1.519 bis 3.301	2.811 bis 4.338	1.779 bis 3.201	2.562 bis 5.000
	2.391	3.648	2.449	3.861
City, mittel	74	48	78	51
	1.494 bis 4.112	2.398 bis 4.497	2.486 bis 3.958	2.290 bis 4.895
	2.848	3.421	3.228	3.545

City, gut + sehr gut	38	46	29	34
	1.842 bis 3.546	1.790 bis 4.145	1.607 bis 3.844	3.070 bis 4.939
	2.625	3.030	2.746	4.020
restl. Stadtgebiet, einfach	9	15	12	15
	681 bis 1.639	1.215 bis 2.129	984 bis 1.941	1.426 bis 2.459
	1.312	1.663	1.532	1.870
restl. Stadtgebiet, mittel	17	22	58	33
	1.094 bis 2.065	1.596 bis 2.768	1.621 bis 2.215	1.702 bis 2.717
	1.483	2.195	1.939	2.163
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	12	40	11	21
	1.610 bis 2.122	2.345 bis 4.191	1.265 bis 2.828	2.170 bis 4.475
	1.862	3.452	2.060	3.258

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	17	12	11	12
	1.329 bis 2.350	2.024 bis 3.333	1.771 bis 3.129	2.729 bis 3.623
	1.794	2.647	2.393	3.261
City, mittel	26	29	30	28
	1.657 bis 3.378	2.174 bis 4.207	1.648 bis 3.429	2.753 bis 4.273
	2.473	3.148	2.483	3.523
City, gut + sehr gut	10	17	12	18
	1.495 bis 3.123	2.341 bis 4.374	1.398 bis 2.857	2.347 bis 5.509
	1.974	3.349	1.989	3.965
restl. Stadtgebiet, einfach	10	27	10	14
	919 bis 2.080	1.245 bis 2.306	821 bis 2.185	903 bis 3.046
	1.512	1.751	1.697	2.097
restl. Stadtgebiet, mittel	25	33	17	31
	1.018 bis 2.417	1.529 bis 2.552	1.701 bis 2.756	1.690 bis 3.122
	1.801	2.034	2.245	2.402
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	11	41	15	48
	1.528 bis 3.094	1.795 bis 4.439	1.560 bis 3.052	2.439 bis 3.889
	2.305	3.013	2.276	3.130

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	15	16	20	9
	2.225 bis 3.423	2.810 bis 5.485	2.173 bis 3.474	3.713 bis 5.041
	2.659	3.988	2.795	4.559
City, mittel	11	19	27	19
	2.401 bis 2.554	2.307 bis 5.345	2.715 bis 3.401	3.429 bis 4.907
	2.461	3.811	2.976	4.198
City, gut + sehr gut	1	5	3	2
	--- ¹⁾	3.101 bis 5.734	3.334 bis 3.940	---
		4.910	3.613	
restl. Stadtgebiet, einfach	39	14	11	8
	1.888 bis 2.610	2.146 bis 2.550	1.974 bis 3.030	2.239 bis 3.477
	2.111	2.317	2.626	2.739
restl. Stadtgebiet, mittel	12	18	54	17
	1.736 bis 2.700	1.806 bis 3.278	2.090 bis 3.098	1.987 bis 3.413
	2.096	2.503	2.850	2.724
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	13	11	6	5
	2.068 bis 2.550	1.834 bis 5.904	2.185 bis 2.710	2.510 bis 6.364
	2.324	3.511	2.466	5.191

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

• **Sozialer Wohnungsbau ab 1950**

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

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	52	55	39	52
	1.141 bis 2.850	1.821 bis 3.478	1.310 bis 3.142	2.027 bis 4.041
	1.990	2.637	2.348	3.109
City, mittel	43	86	55	79
	1.254 bis 2.716	1.718 bis 3.550	1.381 bis 3.053	2.245 bis 4.199
	1.853	2.614	2.158	3.199

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.

	62	128	54	124
City, gut + sehr gut	1.319 bis 3.010 2.128	2.033 bis 4.044 3.101	1.609 bis 3.505 2.527	2.288 bis 4.688 3.558
restl. Stadtgebiet, einfach	160 1.034 bis 1.810 1.423	194 1.286 bis 2.279 1.802	204 1.240 bis 2.095 1.691	188 1.535 bis 2.676 2.102
restl. Stadtgebiet, mittel	127 934 bis 1.864 1.384	189 1.189 bis 2.621 1.879	108 1.188 bis 2.165 1.654	149 1.484 bis 3.029 2.226
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	14 1.200 bis 2.395 1.762	48 1.555 bis 3.384 2.476	20 1.680 bis 2.754 2.190	51 2.217 bis 4.074 3.183

• **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. 73 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.



Abb. 42: Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)

Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2016		2017	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	27 1.190 bis 2.187 1.604	30 988 bis 2.902 1.793	21 1.100 bis 1.960 1.508	35 1.279 bis 2.936 2.060
mittel	101 1.011 bis 1.569 1.292	120 570 bis 3.028 1.531	97 932 bis 2.800 1.876	167 1.000 bis 4.386 2.657

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelte Eigenheime stellen nach wie vor nur ein untergeordnetes Marktsegment dar.

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 ² Wohnfläche Mittelwert	
	2016	2017
Baujahre bis 1919	11 572 bis 4.045 2.462	10 1.761 bis 3.230 2.470
Baujahre 1920 - 1948	27 513 bis 5.012 2.546	28 1.091 bis 5.607 3.098
Baujahre 1949 - 1970	13 1.432 bis 3.022 2.238	7 885 bis 3.227 2.339
Baujahre 1971 - 1990	12 972 bis 3.143 2.075	4 1.816 bis 3.316 2.687
Baujahre ab 1991	6 1.630 bis 3.876 2.805	4 2.111 bis 3.000 2.684

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 43:
Wohnung in ausgebautem Dachraum

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.

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

Die nachfolgende Tabelle wurde in diesem Jahr in die Bereiche „City“ und „restliches Stadtgebiet“ aufgeteilt. Um die Vergleichbarkeit mit den Daten des Jahres 2017 zu ermöglichen, wurden die Angaben für das Jahr 2016 erneut ermittelt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2016	2017
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	59	43
	3.794 bis 6.579	3.480 bis 7.365
	5.184	5.321
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	22	12
	3.111 bis 4.890	3.590 bis 4.898
	3.774	3.960
Weiterverkäufe, City	112	105
	2.295 bis 4.984	2.472 bis 5.847
	3.663	4.128
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	142	99
	1.034 bis 2.887	1.416 bis 3.357
	1.873	2.305

5.5.4.2 Lofts

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

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

5.5.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2016	2017
unausgebauter Dachraum	97	52
	54 bis 3.162	219 bis 2.636
	1.249	1.359
Keller	40	49
	36 bis 1.411	30 bis 1.742
	738	635
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	10	8
	223 bis 1.946	291 bis 2.790
	730	1.349
Gewerbe		
	199	183
	800 bis 3.468	815 bis 4.053
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	2.022	2.312
	93	79
	1.072 bis 3.701	1.313 bis 4.391
Büroflächen / Praxisräume	2.440	2.670
	251	267
	456 bis 4.886	1.212 bis 4.400
Sonstige Gewerberäume	2.489	2.735
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
Garagen und Stellplätze		
	1.993	1.824
	14.900 bis 42.000	14.900 bis 42.500
Stellplätze (auch in Tiefgaragen)	28.907	28.594
	85	86
	1.000 bis 27.000	3.000 bis 30.000
Garagen (auch Doppelgaragen)	12.885	15.617

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 2017 wieder in Altbauten: rd. 82 % 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 2017 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 m².

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

Das Teileigentum **Gewerbe** ist 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 erstgänglich 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 2017 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 40 m² und 200 m² auf.
- **Büroflächen / 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 2017 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 40 m² und ca. 200 m² Nutzfläche.
- **Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den beiden anderen Kategorien zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 51 % der in 2017 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln.

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 zwischen 25.000 € und 40.000 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 80.000 € wurde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

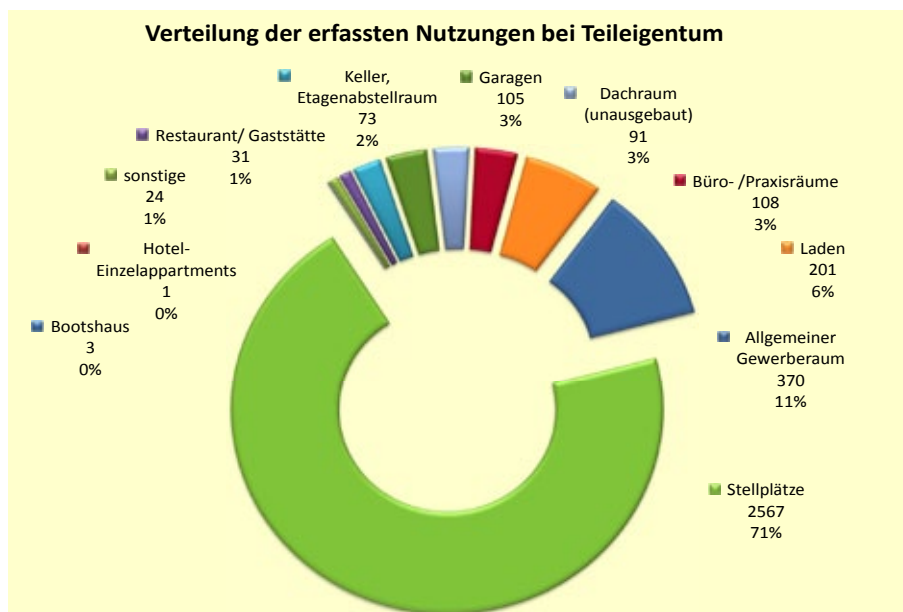


Abb. 44: Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2017

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2017

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 2017 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 2017 insgesamt

30.770 Kauffälle (2016: 32.724)

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 mit einer Anzahl von über 35.000 Kauffällen ihren Höchstwert erreicht hatte, ist die Zahl der Kauffälle bereits im Jahr 2016 mit -7 % und im Berichtsjahr 2017 um weitere -6 % leicht zurückgegangen.

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2017 getätigten Kauffälle weiterhin in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Pankow mit jeweils rd. 19 % und rd. 15 % in Treptow-Köpenick (s. nachfolgende Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017").

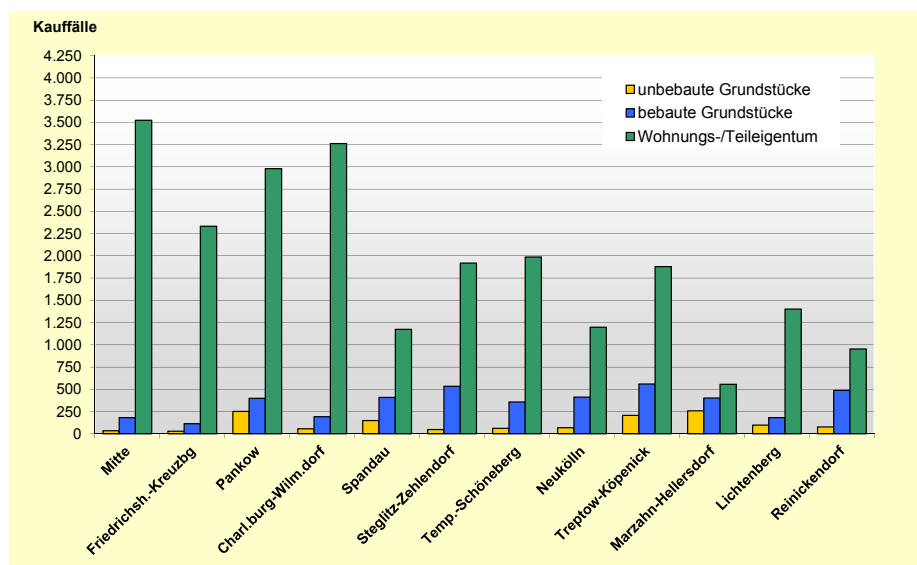


Abb. 45:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke
nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017
(ohne Paketverkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf mit jeweils rd. 13 % registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum sind die Bezirke Mitte mit rd. 15 % und Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 14 %.

In den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte dominierten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum den Immobilienmarkt des jeweiligen Bezirks mit Anteilen von über 90 %. In den genannten Bezirken wurden nur in rd. 1 bis 1,5 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 30.770 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. Demgegenüber erfolgte mit 4,2 % aller Kauffälle annähernd nur jede vierundzwanzigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017

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	34	2,5%	0,9%	182	4,3%	4,9%	3.524	15,2%	94,2%	3.740	13,0%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	28	2,1%	1,1%	112	2,7%	4,5%	2.333	10,1%	94,3%	2.473	8,6%	100%
Pankow	252	18,9%	6,9%	398	9,4%	11,0%	2.980	12,9%	82,1%	3.630	12,6%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	56	4,2%	1,6%	191	4,5%	5,4%	3.261	14,1%	93,0%	3.508	12,2%	100%
Spandau	149	11,2%	8,6%	408	9,7%	23,6%	1.173	5,1%	67,8%	1.730	6,0%	100%
Steglitz-Zehlendorf	48	3,6%	1,9%	533	12,6%	21,3%	1.919	8,3%	76,8%	2.500	8,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	62	4,6%	2,6%	358	8,5%	14,9%	1.986	8,6%	82,5%	2.406	8,4%	100%
Neukölln	69	5,2%	4,1%	413	9,8%	24,6%	1.197	5,2%	71,3%	1.679	5,8%	100%
Treptow-Köpenick	206	15,4%	7,8%	559	13,2%	21,1%	1.879	8,1%	71,1%	2.644	9,2%	100%
Marzahn-Hellersdorf	259	19,4%	21,3%	402	9,5%	33,0%	556	2,4%	45,7%	1.217	4,2%	100%
Lichtenberg	97	7,3%	5,8%	181	4,3%	10,8%	1.401	6,0%	83,4%	1.679	5,8%	100%
Reinickendorf	76	5,7%	5,0%	487	11,5%	32,1%	953	4,1%	62,9%	1.516	5,3%	100%
alle Bezirke	1.336	100%	4,7%	4.224	100%	14,7%	23.162	100%	80,6%	28.722	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	9	---	0,4%	102	---	5,0%	1937	---	94,6%	2.048	---	100%
Berlin insgesamt	1.345	---	4,4%	4.326	---	14,1%	25.099	---	81,6%	30.770	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2017

rd. 18,2 Mrd. € (2016: 16,4 Mrd. €).

Damit ist der Geldumsatz im Berichtsjahr um 11 % im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen und hat den bisherigen Höchstwert des Jahres 2015 knapp überschritten. Den deutlichsten Zuwachs verzeichneten die Flächen für Geschosswohnungsbau mit ca. 85 %. Hier spiegelt sich die, relativ zum knappen Flächenangebot, nach wie vor hohe Nachfrage wider.

Bei den bebauten Grundstücken verzeichneten die Büro- und Geschäftsimmobiliën mit ca. 39 % eine deutliche Steigerung, die insbesondere auf zwei hochpreisige Grundstücksverkäufe im Bezirk Mitte zurückzuführen sind.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 9 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 58 % auf bebaute Grundstücke und ca. 33 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

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

Geldumsatz im Jahr 2017												
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	194,1	11,4%	6,5%	1830,1	18,4%	61,4%	957,8	17,2%	32,1%	2981,9	17,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	247,6	14,5%	10,7%	1423,1	14,3%	61,5%	642,4	11,6%	27,8%	2313,1	13,4%	100%
Pankow	169,6	10,0%	9,9%	784,2	7,9%	45,6%	765,1	13,8%	44,5%	1719,0	10,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	210,7	12,4%	8,8%	1156,8	11,6%	48,6%	1014,4	18,3%	42,6%	2382,0	13,8%	100%
Spandau	194,6	11,4%	24,4%	427,7	4,3%	53,6%	176,0	3,2%	22,0%	798,3	4,6%	100%
Steglitz-Zehlendorf	48,7	2,9%	3,5%	886,5	8,9%	64,2%	445,1	8,0%	32,2%	1380,3	8,0%	100%
Tempelhof-Schöneberg	225,4	13,2%	17,7%	604,0	6,1%	47,5%	441,1	7,9%	34,7%	1270,5	7,4%	100%
Neukölln	45,9	2,7%	6,2%	461,8	4,6%	62,4%	232,4	4,2%	31,4%	740,1	4,3%	100%
Treptow-Köpenick	128,5	7,5%	9,2%	922,1	9,3%	66,3%	340,3	6,1%	24,5%	1390,9	8,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	77,0	4,5%	10,8%	533,4	5,4%	75,0%	101,2	1,8%	14,2%	711,6	4,1%	100%
Lichtenberg	126,9	7,5%	14,9%	447,9	4,5%	52,5%	278,7	5,0%	32,7%	853,4	5,0%	100%
Reinickendorf	33,8	2,0%	5,1%	469,5	4,7%	70,8%	159,7	2,9%	24,1%	662,9	3,9%	100%
alle Bezirke	1702,9	100%	9,9%	9947,0	100%	57,8%	5554,2	100%	32,3%	17204,1	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	27,1	---	2,8%	503,4	---	52,7%	424,2	---	44,4%	954,7	---	100%
Berlin insgesamt	1.730,0	---	9,5%	10.450,4	---	57,6%	5.978,4	---	32,9%	18.158,8	---	100%

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2017 insgesamt

898,6 ha (2016: 969,4 ha)¹.

Damit ging der gesamte Flächenumsatz um ca. -7 % zurück.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um -4 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, bei den bebauten Grundstücken um ca. -9 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2017 insgesamt

1,609 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2016: 1,760 Mio. m²)

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

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

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2017									
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	5,9	1,7%	18,1%	26,5	5,0%	81,9%	32,4	3,7%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	7,7	2,2%	29,9%	18,1	3,5%	70,1%	25,9	3,0%	100%
Pankow	95,5	27,3%	67,1%	46,8	8,9%	32,9%	142,3	16,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,8	2,5%	24,5%	27,1	5,2%	75,5%	35,9	4,1%	100%
Spandau	55,5	15,8%	55,1%	45,2	8,6%	44,9%	100,7	11,5%	100%
Steglitz-Zehlendorf	6,5	1,9%	10,0%	58,7	11,2%	90,0%	65,3	7,5%	100%
Tempelhof-Schöneberg	21,6	6,2%	31,1%	47,6	9,1%	68,9%	69,2	7,9%	100%
Neukölln	23,7	6,8%	41,9%	32,8	6,3%	58,1%	56,5	6,5%	100%
Treptow-Köpenick	59,5	17,0%	43,5%	77,3	14,7%	56,5%	136,8	15,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	33,6	9,6%	33,7%	66,1	12,6%	66,3%	99,8	11,4%	100%
Lichtenberg	22,4	6,4%	43,2%	29,5	5,6%	56,8%	51,9	5,9%	100%
Reinickendorf	9,6	2,7%	16,2%	49,5	9,4%	83,8%	59,1	6,7%	100%
Bezirke insgesamt	350,4	100%	40,0%	525,4	100%	60,0%	875,8	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	1,0	---	4,6%	21,8	---	95,4%	22,8	---	100%
Berlin insgesamt	351,4	---	39,1%	547,2	---	60,9%	898,6	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2017 wurde nahezu jedes zweite unbebaute Grundstück als Fläche für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 71 % dominierte weiter der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 46 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2017 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

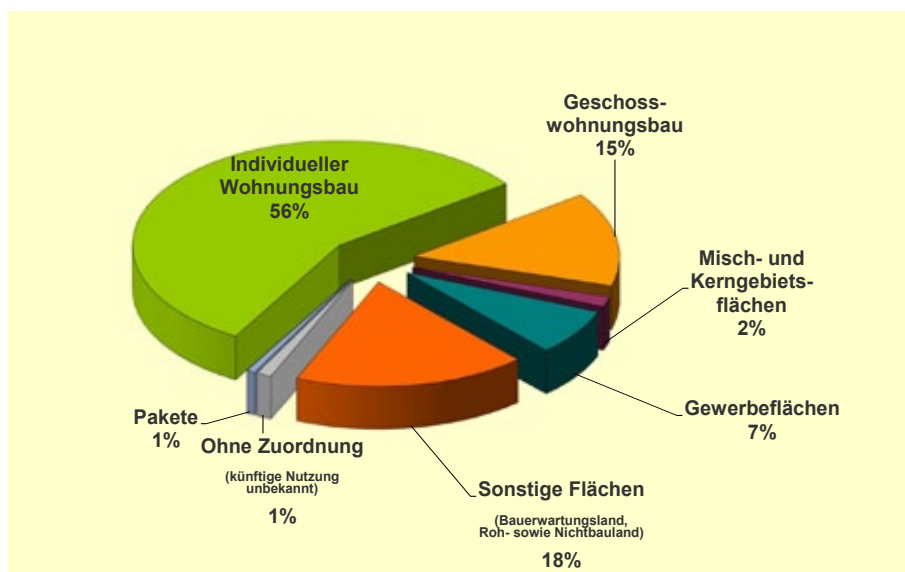


Abb. 46: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2017 (Prozentangaben gerundet)

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2017

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.528	1.345	-12%	1.304,6	1.730,0	33%	366,2	351,4	-4%
davon in 3 (4) Paketen ¹⁾	36	9		93,5	27,1		7,0	1,0	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	865	762	-12%	216,6	229,3	6%	81,9	67,9	-17%
Flächen für Geschosswohnungsbau	199	196	-2%	394,9	732,4	85%	37,1	44,1	19%
Misch- und Kerngebietsflächen	20	21	5%	218,3	159,0	-27%	3,8	3,9	2%
Gewerbeflächen	111	96	-14%	249,3	349,7	40%	87,4	80,3	-8%
Sonstige Flächen ²⁾	281	245	-13%	123,0	219,8	79%	142,1	138,1	-3%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	16	16	0%	9,0	12,1	34%	6,7	16,1	138%

- 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. 47 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2017 herausragenden Umsatzanteile in den äußeren östlichen Stadtbezirken. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind Marzahn-Hellersdorf und Pankow mit einem Umsatzanteil von rd. 19 % Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 15 %.

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

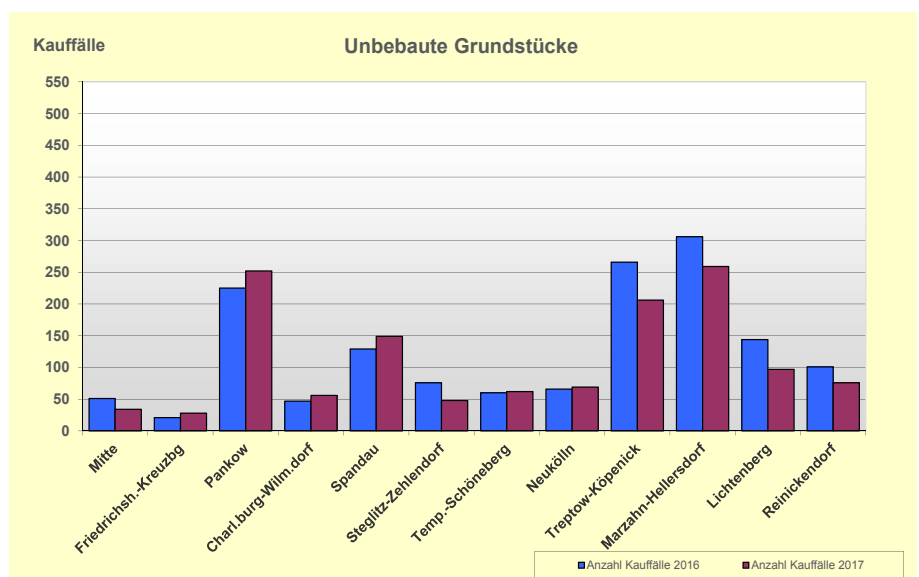


Abb. 47: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 48 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).

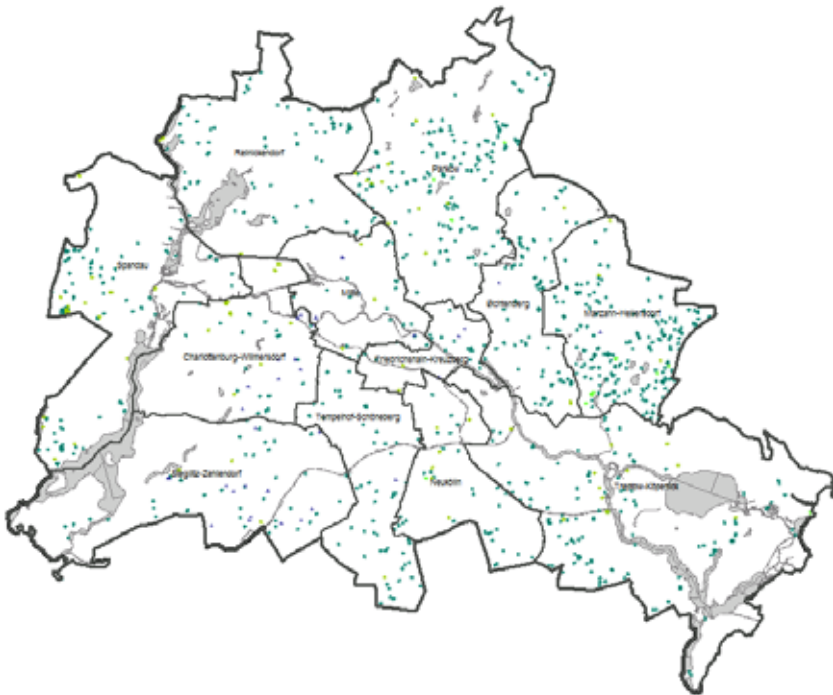


Abb. 48: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2017 verkauften unbebauten Grundstücke (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 49 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Sowohl die Kauffallzahlen als auch der Flächenumsatz sind im Jahr 2017 gegenüber 2016 um -4 % bzw. -9 % weiterhin leicht zurückgegangen. Demgegenüber verzeichnet der Geldumsatz eine deutliche Steigerung von rd. 15 %. Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten mit rd. 62 % auch 2017 den größten Anteil nach Kauffallzahlen.

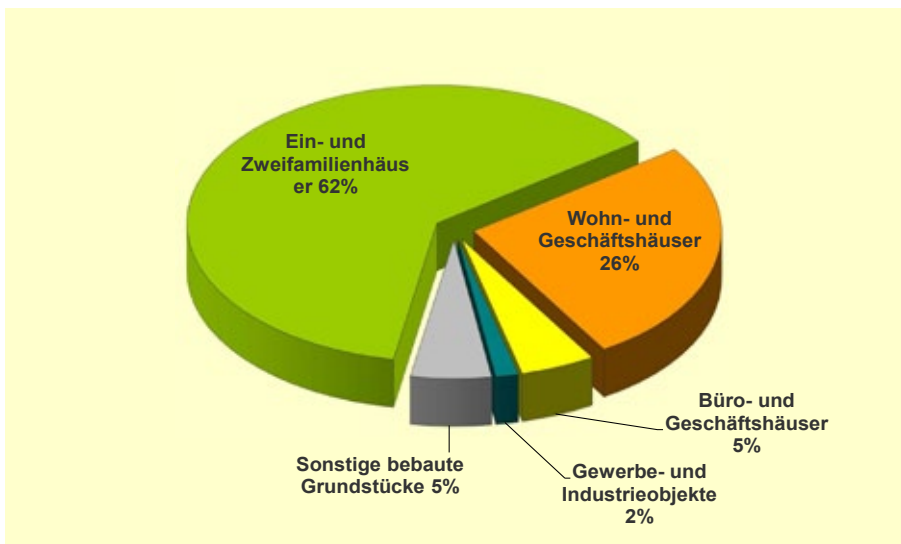


Abb. 49: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind die Kauffallzahlen gegenüber 2016 mit -3 % weiterhin leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz mit rd. 13 % deutlich zunahm. Der Flächenumsatz verzeichnete dagegen einen weiteren Rückgang von -14 %.

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2017

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
Bebaute Grundstücke	4.513	4.326	-4%	9.092,0	10.450,4	15%	603,2	547,2	-9%
davon in 19 (11) Paketen	79	102		252,8	503,4		10,5	21,8	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	2.830	2.687	-5%	1.196,9	1.206,6	1%	169,3	170,5	1%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	1.173	1.142	-3%	4305,4	4.843,8	13%	190,8	164,7	-14%
davon in 17 (10) Paketen	78	94		252,3	471,5		10,3	20,9	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	515	580	13%	1.394,3	2.127,7	53%	104,8	91,5	-13%
davon in 12 (2) Paketen	7	49		18,2	328,1		0,4	12,3	
Wohn- und Geschäftshäuser	658	562	-15%	2.911,0	2.716,0	-7%	86,0	73,3	-15%
davon in 5 (8) Paketen	71	45	-37%	234,2	143,5	-39%	9,9	8,6	-13%
Büro- und Geschäftsimmobilien	204	209	2%	2.379,5	3.304,3	39%	125,8	117,1	-7%
davon in 2(1) Paketen	1	8		0,5	31,9		0,2	0,9	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartencenter, Kaufhäuser)	58	54	-7%	389,3	255,2	-34%	50,0	29,5	-41%
davon in 0 (1) Paketen	1	0		0,5	0,0		0,2	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	90	63	-30%	407,3	418,2	3%	66,2	42,3	-36%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0	0,0		0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	216	225	4%	802,9	677,6	-16%	51,1	52,5	3%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	22	15	-32%	287,8	196,6	-32%	2,7	1,9	-29%
Alten- und Pflegeheime	6	11	83%	96,2	71,9	-25%	3,2	6,9	118%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken weisen auch im Jahr 2017 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 559 Verkäufen (13,2 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 533 Verkäufen (12,6 %) (s. auch Tabelle in Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebauter Grundstücke sind insgesamt um rd. -5 % gesunken, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 50). Den stärksten Rückgang mit rd. -35 % verzeichnete der Bezirk Lichtenberg, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit -16 % und Treptow-Köpenick mit rd. -15 %. Eine deutliche Umsatzsteigerung von rd. +20 % verzeichnete der Bezirk Spandau. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

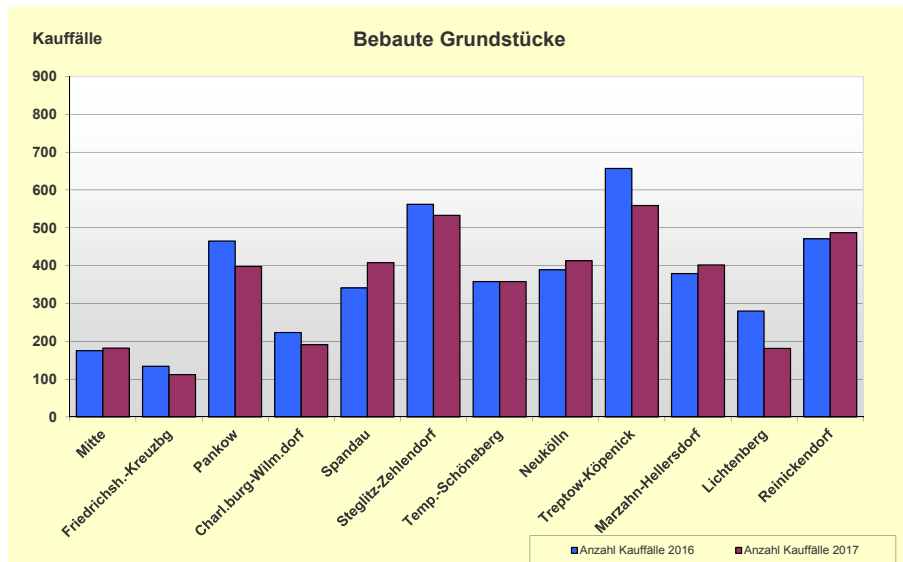


Abb. 50: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 (ohne Pakete)

Aus Abb. 51 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).

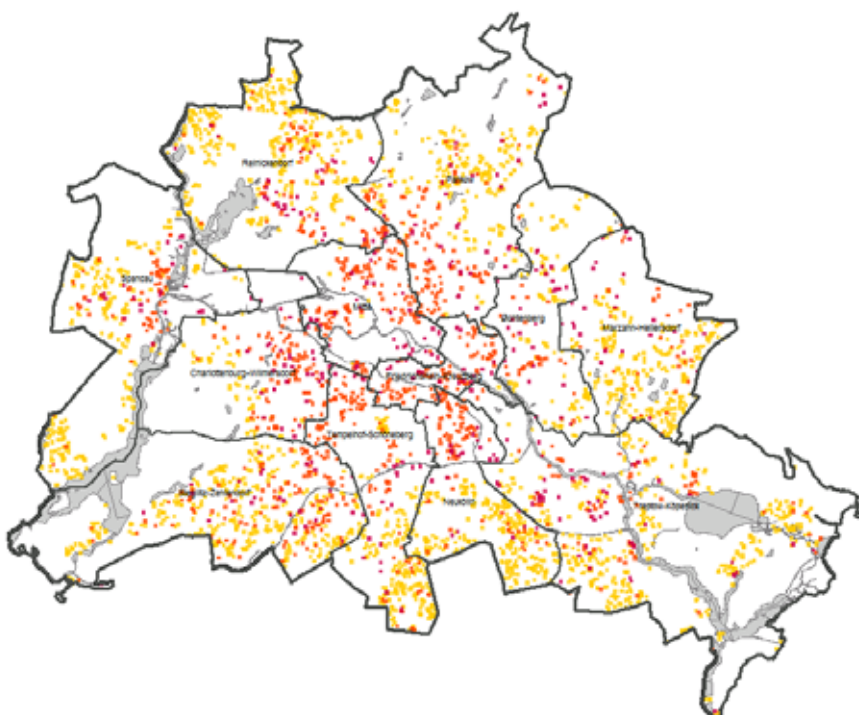


Abb. 51: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2017 verkauften bebauten Grundstück (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

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. 52 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2017									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	26.683	25.099	-6%	6.014,9	5.978,4	-1%	Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
davon in 338 (405) Paketen	1.252	1.937	55%	329,9	424,2	29%	1.759,8	1.609,3	-9%
Davon:									
Eigentumswohnungen	22.552	21.356	-5%	5.640,9	5.658,1	0%	1.657,4	1.531,3	-8%
davon in 338 (405) Paketen ²⁾	1.252	1.937	55%	329,9	424,2	29%	---	---	---
Gewerberäume	730	710	-3%	245,5	214,9	-12%	102,4	78,0	-24%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	2.864	2.661	-7%	116,3	97,4	-16%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	537	372	-31%	12,2	7,9	-36%	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)

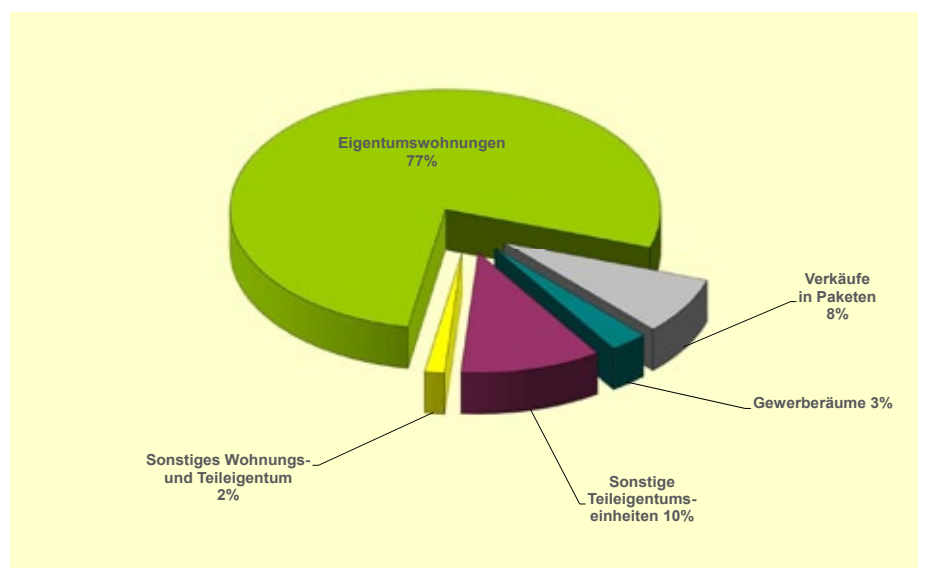


Abb. 52: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2017

Nach Anzahl führt Mitte im Bezirksvergleich mit 3.524 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von ca. 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 556 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 53).

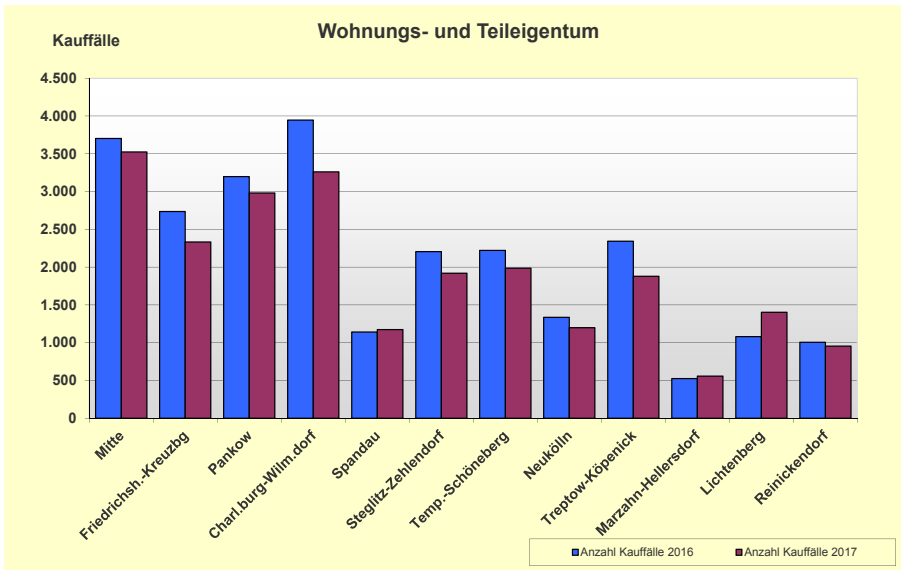


Abb. 53: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2016 und 2017 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 54 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Eigentumswohnung (mittelblau), Teileigentum Gewerbe (dunkelblau) und sonstiges Teileigentum (hellblau).

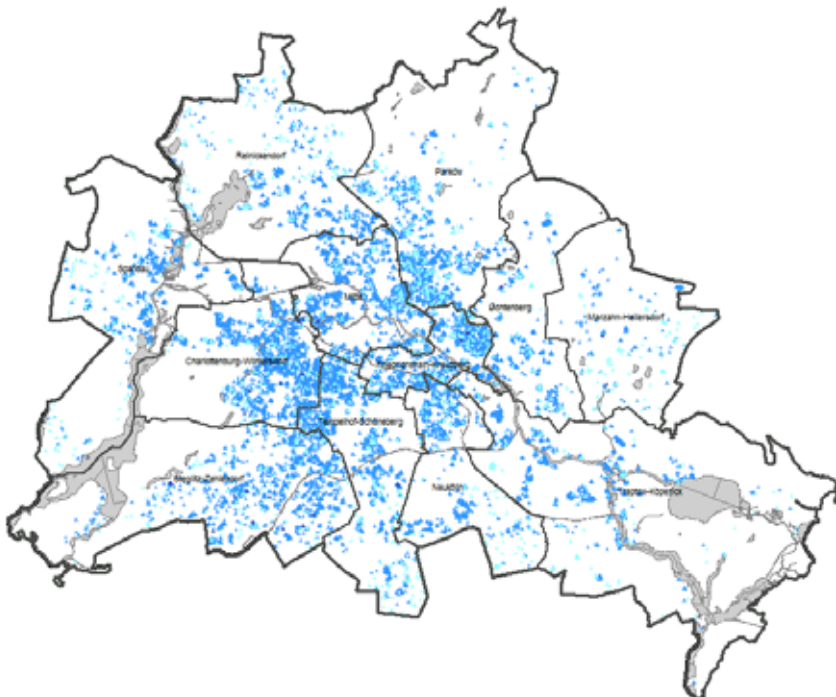


Abb. 54: Räumliche Verteilung der im Jahr 2017 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2017 aus Internetseite www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

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.

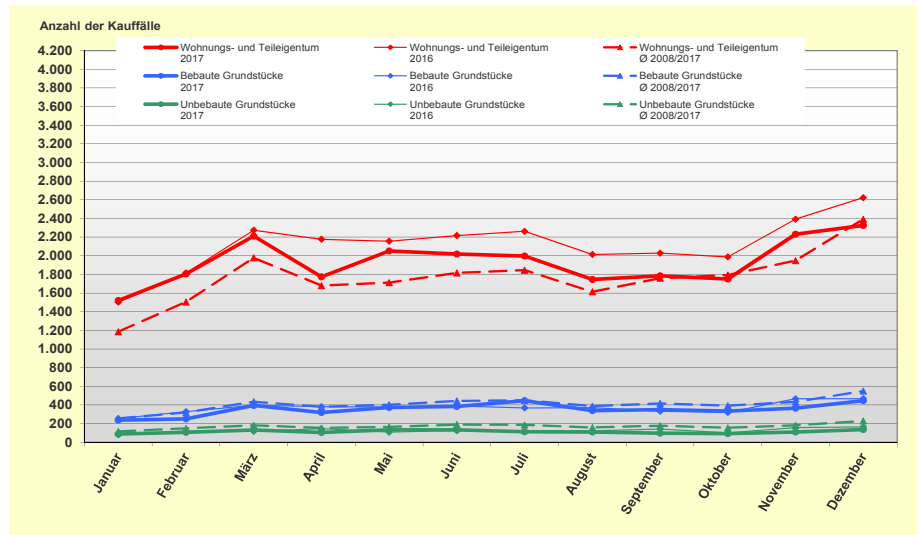


Abb. 55: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2016 und 2017 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2008 bis 2017; ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2017 (2016) erzielten insgesamt 197 (176) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 28 (21) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei ca. 89 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. In 8 (4) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2017 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Unbebaute Grundstücke	22	34	515,2	969,8	54,7	63,1
Bebaute Grundstücke	154	163	4.346,2	5.385,8	126,0	124,9
Grundstücke > 10 Mio. €	176	197	4.861,4	6.355,6	180,7	188,0
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	6	15	304,9	510,3	8,6	17,6

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 243 Fälle (2016: 267) benannt. Davon entfielen 45 (41) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 198 (226) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 56 skizziert.

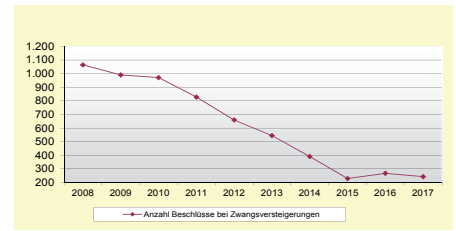


Abb. 56:
In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2017			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	9	1,4	3,6
Bebaute Grundstücke	36	42,1	4,9
Wohnungs- und Teileigentum	198	29,8	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	243	73,3	8,5

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 129 (103) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Hierbei handelte es sich um 19 (32) Erbbaurechtsbestellungen, 78 (57) Verkäufe von Erbbaurechten und um 32 (14) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

Angaben zu Wohnungs- und Teileigentum im Erbbaurecht sind im Kapitel 5.5 enthalten und werden deshalb hier nicht gesondert aufgeführt.

Erbbaurechtsfälle 2017			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	19	1,6 ¹⁾	4,0
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	1	--- ²⁾	0,1
Kauffälle Erbbaurecht	78	246,8	22,9
Kauffälle Erbbaugrundstück	32	7,2	5,3
Erbbaurechtsfälle insgesamt	129	255,6	32,3

- 1) Im Geldumsatz bei Erbbaurechtsbestellungen sind ggf. Kaufpreisanteile für bestehende Baulichkeiten enthalten.
- 2) --- Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe des Geldumsatzes

6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

6.4.1 Umsatzentwicklung



Abb. 57:
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 Immobilienkaufälle in der Stadt in den ersten beiden Jahren nach der Vereinigung nur wenig. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt die weitere Entwicklung abwartete, andererseits behinderten über lange Zeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im östlichen Stadtgebiet vielfach den Immobilienmarkt. Zudem konnte sich dort das Wohnungs- und Teileigentum als neue Rechtsform erst etablieren.

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8 %	3.739	18,5 %	398	74,0 %
1991	14.380	17,4 %	6.067	62,3 %	1.032	159,3 %
1992	14.545	1,1 %	7.619	25,6 %	912	-11,6 %
1993	20.006	37,5 %	10.294	35,1 %	1.178	29,2 %
1994	18.684	-6,6 %	9.158	-11,0 %	1.130	-4,1 %
1995	19.300	3,3 %	7.363	-19,6 %	1.045	-7,5 %
1996	23.966	24,2 %	10.814	46,9 %	1.220	16,7 %
1997	18.266	-23,8 %	6.156	-43,1 %	1.051	-13,9 %
1998	30.567	67,3 %	9.957	61,7 %	1.290	22,7 %
1999	22.861	-25,2 %	7.644	-23,2 %	1.310	1,6 %
2000	18.444	-19,3 %	7.017	-8,2 %	1.050	-19,8 %
2001	18.660	1,2 %	6.307	-10,1 %	982	-6,5 %
2002	18.274	-2,1 %	6.549	3,8 %	1.024	4,3 %
2003	18.341	0,4 %	5.437	-17,0 %	957	-6,6 %
2004	18.708	2,0 %	6.161	13,3 %	1.027	7,3 %
2005 ¹⁾	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %
2014 ²⁾	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %
2017	30.770	-6,0 %	18.159	10,7 %	899	-7,2 %

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. Betrag der Geldumsatz 1990 noch rund 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs binnen Jahresfrist um 60 % auf über 6 Milliarden €. Nach weiteren deutlichen Steigerungen überstieg der Jahresumsatz im Jahr 1993 erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 58). 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.

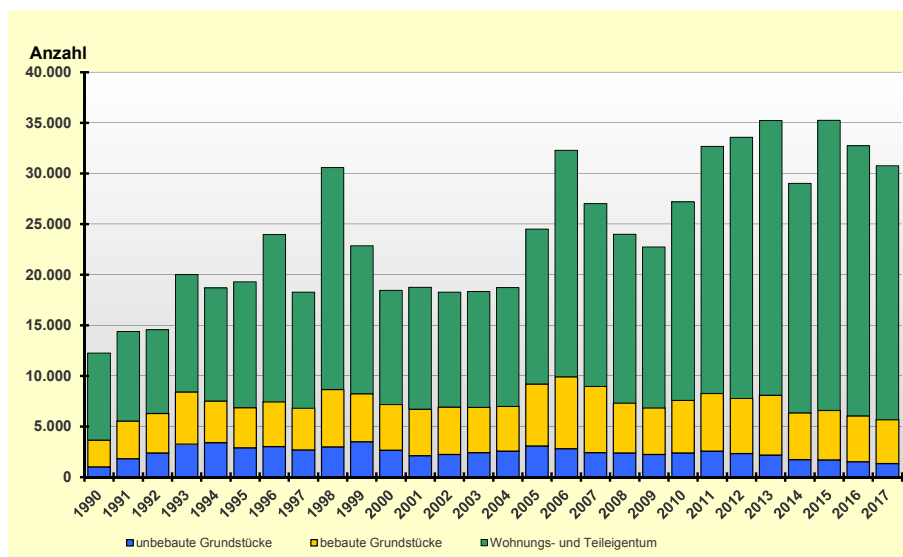


Abb. 58:
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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

2015 ist die Anzahl der Kauffälle wieder deutlich gestiegen und erreichte einen neuen Höchstwert. Obwohl die Umsätze in den letzten beiden Jahren 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. 59 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 auch im Jahr 2017 wieder einen Marktanteil von rd. 82 %.

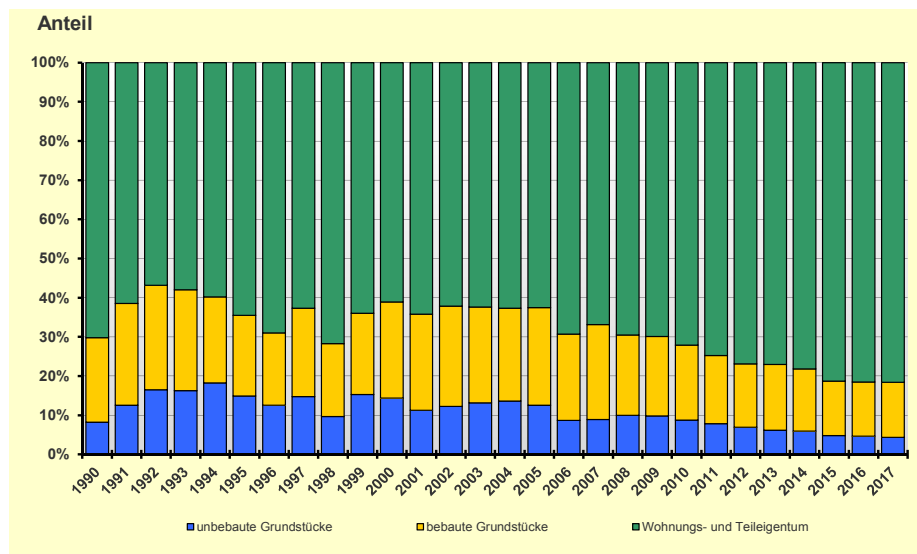


Abb. 59:
Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

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 €/m² der Berichtsjahre 1990 - 2017 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 des jeweiligen Berichtsjahrs durchgeführt (s. 3.2.1). Da im Folgenden lediglich ein Überblick über Markttendenzen gegeben werden soll, können geringfügige Änderungen in den Flächendefinitionen in Kauf genommen werden.

Da der Inhalt der Kaufpreissammlung ständig erweitert wird, sind rückwirkende Änderungen gegenüber Angaben aus der Vorjahresveröffentlichung nicht völlig auszuschließen.

Erkennbar ist in den Grafiken (s. Abb. 60 und Abb. 61) 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. Wenn gleich deutlich moderater, wurden auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser immer attraktiver.

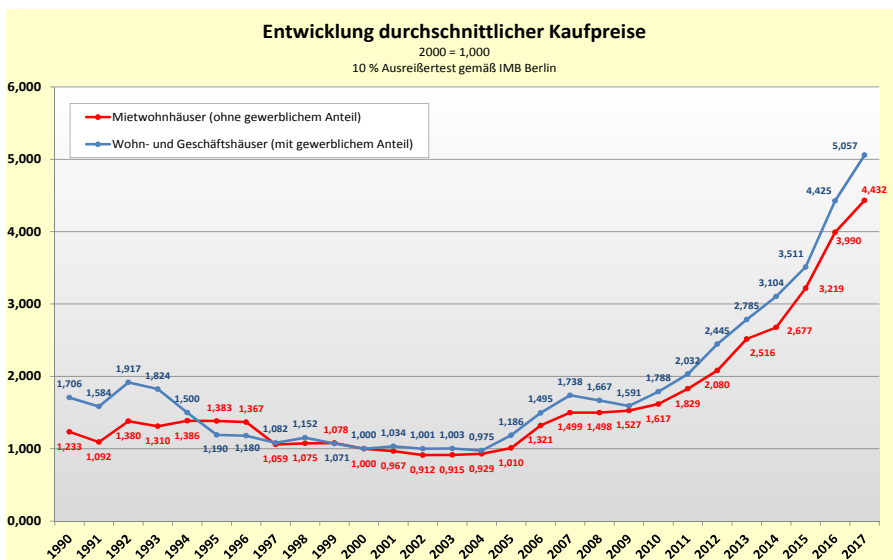


Abb. 60:
Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

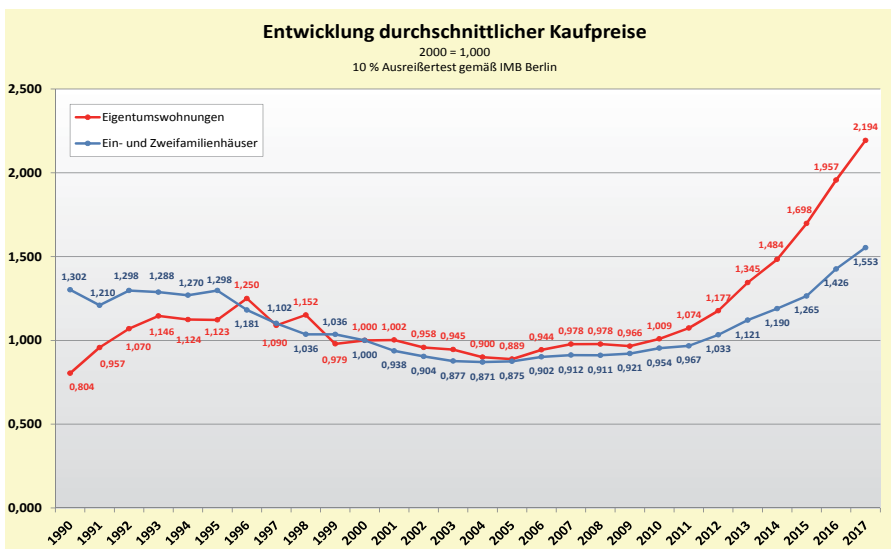


Abb. 61:
Entwicklung mittlerer Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

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. Anhand der Daten des Jahres 2017 ist allerdings in einigen Teilmärkten eine Abschwächung der Aufwärtsdynamik erkennbar.

Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 62 und Abb. 63). 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.

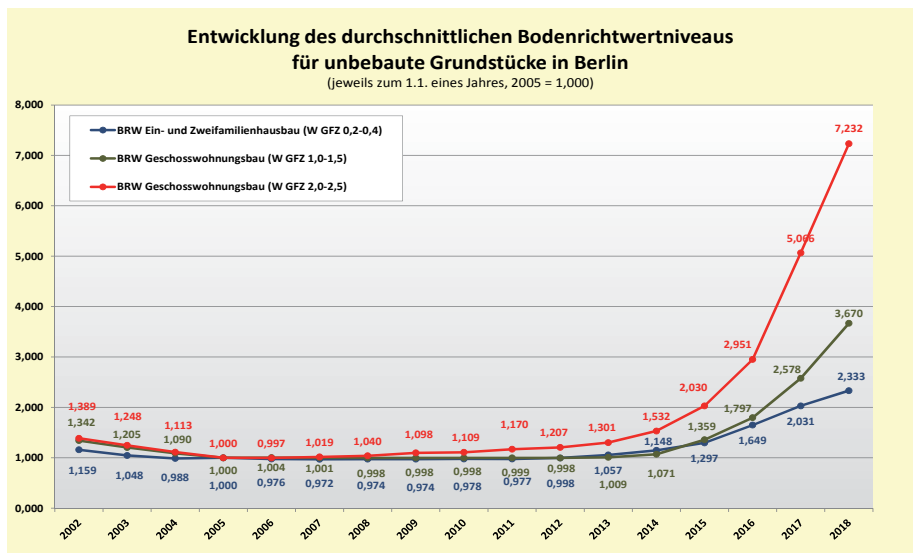


Abb. 62:

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.

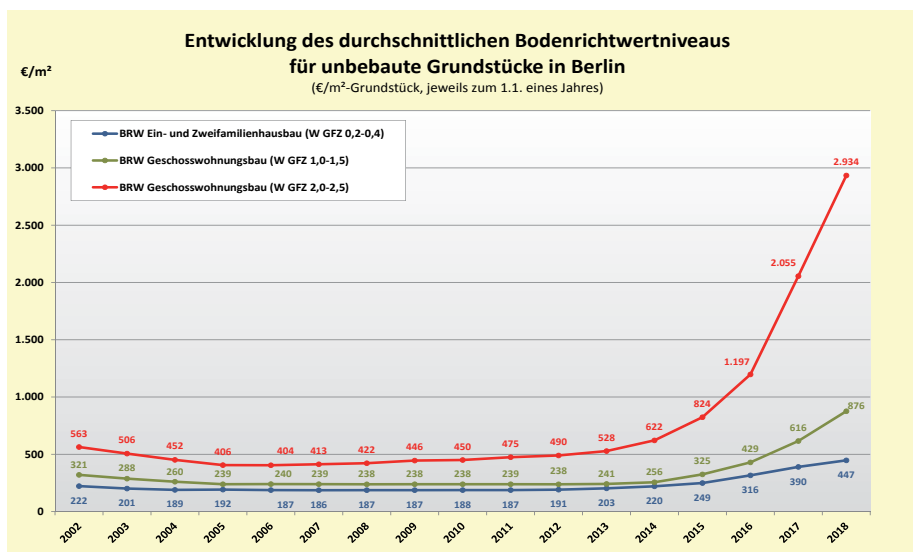


Abb. 63:

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 weiter abschwächen dürfte.

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

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2017

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

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

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

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insb. bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 299 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE durch 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 2017 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen und bereits im Wohnungseigentum errichtete Objekte werden gesondert ausgewiesen. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind bei dieser Analyse nicht berücksichtigt.

2017 (2016) wurden in Berlin rd. 30 % (rd. -26 %) mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr, was im Bereich der üblichen Marktschwankungen liegt. Die Anzahl stieg auf 23.620 (18.105) Neubegründungen. Hiervon entfallen 7.072 (4.880) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg von rd. 45 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. 25 % auf 16.548 (13.225) ebenfalls gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Friedrichshain umgewandelt (2.526 Wohnungen bzw. rd. 15 %).

Die Verteilung (hier bezogen auf Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 64 ersichtlich.

¹ 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 2017								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	26	430	17	7	709	101	33	1.139
Tiergarten	28	995	36	7	659	94	35	1.654
Wedding	39	1.194	31	4	630	158	43	1.824
Friedrichshain	61	2.526	41	10	475	48	71	3.001
Kreuzberg	64	1.531	24	4	214	54	68	1.745
Prenzlauer Berg	22	918	42	9	349	39	31	1.267
Weißensee	15	219	15	3	47	16	18	266
Pankow	19	415	22	6	105	18	25	520
Charlottenburg	58	1.563	27	5	633	127	63	2.196
Wilmersdorf	37	1.101	30	13	468	36	50	1.569
Spandau	14	354	25	2	35	18	16	389
Steglitz	34	616	18	3	123	41	37	739
Zehlendorf	12	97	8	4	62	16	16	159
Schöneberg	36	815	23	4	197	49	40	1.012
Tempelhof	10	181	18	1	44	44	11	225
Neukölln	70	1.890	27	3	141	47	73	2.031
Treptow	11	173	16	10	299	30	21	472
Köpenick	16	160	10	8	760	95	24	920
Marzahn	3	46	15	1	2	2	4	48
Hellersdorf	3	6	2	4	78	20	7	84
Lichtenberg	22	776	35	11	909	83	33	1.685
Hohenschönhausen	1	23	23	1	6	6	2	29
Reinickendorf	17	519	31	7	127	18	24	646
Berlin	618	16.548	27	127	7.072	56	745	23.620

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

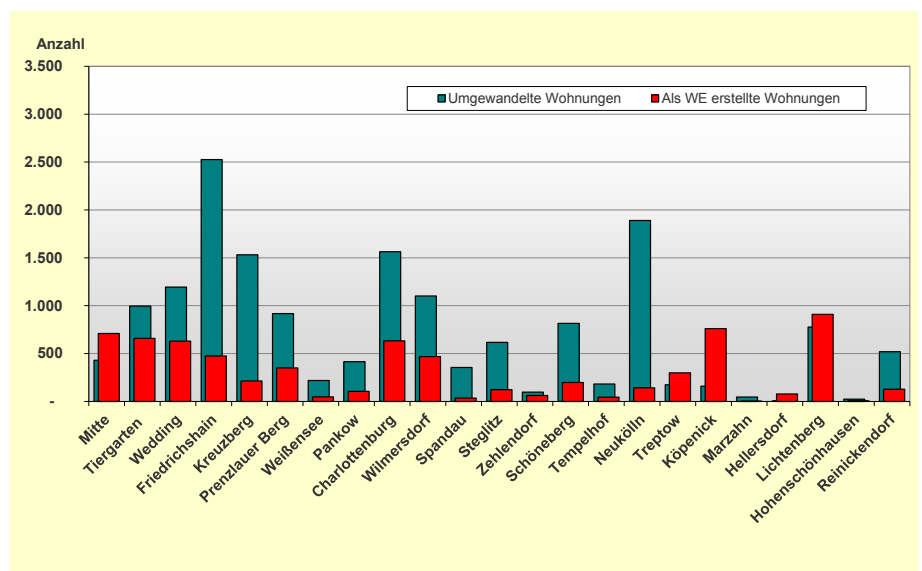


Abb. 64: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2017 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2018

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bereits zu Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2018 sind als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2018		
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 10 %

↘ fallend bis 10 %

↑ steigend über 10 %

↓ fallend über 10 %

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2018 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2017		1. Quartal 2018		Änderung 2018 zu 2017	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	297	406,2	323	270,1	9%	-33%
Bebaute Grundstücke	861	1.997,5	819	1.333,7	-5%	-33%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	568	225,1	567	258,6	0%	15%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	182	662,0	171	570,4	-6%	-14%
Wohnungs- und Teileigentum	5.404	1.260,5	4.890	1.275,5	-10%	1%
insgesamt	6.562	3.664,2	6.032	2.879,3	-9%	-21%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Im ersten Quartal 2018 sind die Kauffallzahlen mit rd. -9 % leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz mit ca. -21 % deutlich gesunken ist.

Bei den bebauten und unbebauten Grundstücken ist ein deutlicher Rückgang des Geldumsatzes von jeweils rd. -33 % zu verzeichnen. Dies kann jedoch z. T. als Korrektur des im Vorjahr beobachteten überproportionalen Anstiegs des Geldumsatzes in diesen Teilmärkten, aufgrund

mehrerer Verkäufe größerer Gewerbeflächen bzw. -parks, Bürokomplexe und Einkaufszentren gewertet werden.

Erste vorläufige Analysen zeigen auch 2018 weiter steigende Preise, allerdings mit tendenziell abgeschwächtem Anstieg bei bebauten Grundstücken sowie bei Eigentumswohnungen.

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 Metropole mit großer kultureller Vielfalt liegt weiterhin im Fokus des internationalen Interesses. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerungszahl um fast eine Viertelmillion Einwohner gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist infolgedessen ungebrochen.

Es muss unterstellt werden, dass sich der Aufwärtstrend der Immobilienpreise bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig abschwächen wird. 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
E-Mail: 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 3032 (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: 2, 3 und 7 (U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)
- Bus-Linien: 101, 104, 115 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

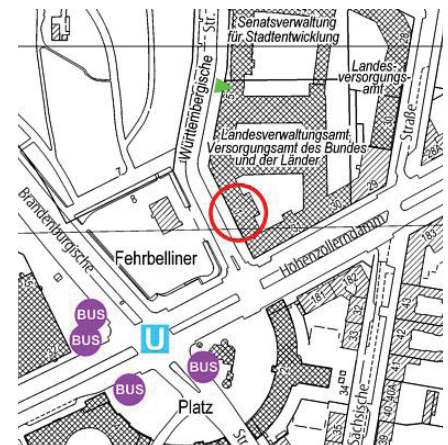


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Württembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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

Neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt sind die in Berlin gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (u.a. rechtliche Grundlagen, Konjunkturdaten). Im Wesentlichen werden Angaben zum Umsatz sowie über die Preissituation auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahre 2017 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbeobachtung 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 Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2017 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin (ehemaliger Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“).

