

# Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019

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

# Quellenvermerk

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

# Veröffentlichung

Berlin, Juli 2019

Stand

29.10.2019

Titelfoto:

Bürogebäude an der Spree in Berlin - Moabit

Andreas Fink, Potsdam 2019

# Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

# **Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorwort	5
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2018 im Überblick	7
2.1	Umsatzzahlen	
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung 2018 im Überblick	
2.3	Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios)	
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	
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 2018	27
5.1	Bauland	
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise	
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise	31
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen	34
5.1.4	Gewerbebauland	
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche	38
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB)	
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	39
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)	
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	39
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland	40
5.3.2	Sonstige Flächen (SF)	
5.4	Bebaute Grundstücke	
5.4.1	Renditegrundstücke	
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)	
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien	
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
5.4.2.2	Doppelhaushälften	
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser	
5.4.2.4	Townhäuser	
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser	
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum	
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	65

<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2 6.3.3 6.3.4 <b>6.4</b> 6.4.1 6.4.2	Besondere Umsatzinformationen  Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf  Einzelkaufpreise über 10 Millionen €  Zwangsversteigerungen  Erbbaurechtsfälle.  Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990.  Umsatzentwicklung  Preisentwicklung  Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2018	
<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2 6.3.3 6.3.4 <b>6.4</b>	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf.  Einzelkaufpreise über 10 Millionen €.  Zwangsversteigerungen.  Erbbaurechtsfälle.  Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990.  Umsatzentwicklung	
<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2 6.3.3 6.3.4 <b>6.4</b>	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf. Einzelkaufpreise über 10 Millionen € Zwangsversteigerungen. Erbbaurechtsfälle. Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990.	84 85 85
<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2 6.3.3 6.3.4 <b>6.4</b>	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf. Einzelkaufpreise über 10 Millionen € Zwangsversteigerungen. Erbbaurechtsfälle. Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990.	84 85 85
<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2 6.3.3 6.3.4	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf Einzelkaufpreise über 10 Millionen € Zwangsversteigerungen Erbbaurechtsfälle	84 84 85 85
<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2 6.3.3	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf Einzelkaufpreise über 10 Millionen € Zwangsversteigerungen	84 84 85
<b>6.3</b> 6.3.1 6.3.2	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	84 84
<b>6.3</b> 6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf.	84
6.3		
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	82
	Bebaute Grundstücke	
	Unbebaute Grundstücke	
	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	
	Flächenumsatz	
6.1.2	Geldumsatz	75
	Anzahl der Kauffälle	
	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	
	Pie Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2018	
5.5.5	Teileigentum	/2
	Lofts	
	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	
	Sonstiges Wohnungseigentum	
	Umgewandelte Eigenheime	
	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

# 1. Vorwort

Die Immobilienmärkte in den Ballungsgebieten Deutschlands und damit auch in Berlin befinden sich weiterhin in Aufwärtsbewegung. Berlin hat damit seine Standortattraktivität auch 2018 noch nicht verloren.

Informationen aus tatsächlichen Immobilienverkäufen sind für Entscheidungsprozesse von Politik und Wirtschaft unabdingbar.

Grundlage des vorliegenden Berichtes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 der jeweiligen Kaufpreissammlung eines Gutachterausschusses erfasst und inhaltlich ausgewertet. Für Verträge, bei denen Immobilien lediglich als Vermögensteil eines Unternehmen übereignet werden (sog. Share Deals), besteht derzeit keine Übersendungspflicht. Diesbezügliche Angaben sind somit in diesem Bericht nicht möglich.



Zur Erstellung dieses Berichtes wurden Informationen von rund 27.500 verkauften Immobilien mit einem neuen Rekordumsatz von insgesamt rund 19,2 Mrd. € 2018 herangezogen.

Der in der Vergangenheit zu beobachtende, mehr als deutliche Bodenwertanstieg bei unbebauten Grundstücken zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten hat sich inzwischen zu Gunsten deutlicherer Steigerungen bei Bürostandorten abgeschwächt. Ein Interessenwechsel des Marktes scheint nur folgerichtig: Einerseits bedeutet eine wachsende Bevölkerung auch eine steigende Nachfrage nach Arbeitsplätzen. Zum anderen reagieren Marktteilnehmer auch auf Reglementierungen der öffentlichen Hand bei der Realisierung von Wohnbauprojekten. Die Politik ist somit nicht nur bei der Bereitstellung von Flächen für den (preiswerten) Wohnungsbau sondern auch bei der Bereitstellung von attraktiven Gewerbebaulandflächen gefordert.

Wenngleich sich auch aus den Zahlen für 2018 eine allgemeine Trendwende mit wieder fallenden Preisen weiterhin nicht andeutet, müssen sich Marktteilnehmer auf geringer werdende Preissteigerungen einstellen. Dies und die anhaltenden öffentlichen Diskussionen über Eingriffe des Staates in das Marktgeschehen dürften langsam den Reiz am Standort Berlin nehmen. Der Gewinn liegt ja nach bekannter kaufmännischer Regel nur im Einkauf.

Mein besonderer Dank gilt auch in diesem Jahr den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle am Fehrbelliner Platz, die unmittelbar an der Erstellung dieses Berichtes beteiligt waren. Mein Dank gilt selbstverständlich auch allen anderen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und in den bezirklichen Vermessungsämtern. Ohne ihren Sachverstand und ihre Mitarbeit an der Erfassung und Auswertung von Kaufverträgen wäre die Erstellung des Immobilienmarktberichts undenkbar.

Allen Lesern des Immobilienmarktberichtes Berlin wünsche ich eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Reiner Rössler Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

# 2. Der Immobilienmarkt Berlin 2018 im Überblick

Im Jahr 2018 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weiterhin leichte Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 27.534 (-11 %) zurück, erzielte jedoch mit über 19,2 Mrd. € (+6 % gegenüber dem Vorjahr) einen neuen Rekord. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 877,0 ha (-2 %). Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum ist auf rd. 1,5 Mio. m² (-10 %) gesunken.

#### 2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2018 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 2018										
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl				Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	
Unbebaute Grundstücke	1.345	1.433	7%	1.730,0	1.902,7	10%	351,4	315,8	-10%	
in Paketen	9	35		27,1	60,0		1,0	10,4		
Bebaute Grundstücke	4.326	4.119	-5%	10.450,4	10.939,8	5%	547,2	561,2	3%	
in Paketen	102	40		503,4	474,3		21,8	13,8		
Grundstücke insgesamt	5.671	5.552	-2%	12.180,4	12.842,5	5%	898,6	877,0	-2%	
in Paketen	111	75		530,5	534,3		22,8	24,2		
Wohnungs- und Teileigentum							Woł	nn-/Nutzfläche <sup>1</sup> in Tsd. m²	)	
J	25.099	21.982	-12%	5.978,4	6.372,6	7%	1.609,3	1.451,3	-10%	
in Paketen	1.937	1.723		424,2	820,1					
Gesamtumsatz	30.770	27.534	-11%	18.158,8	19.215,1	6%	keine	Angaben mögli	ch	
in Paketen	2.048	1.798		954,7	1.354,4					

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.

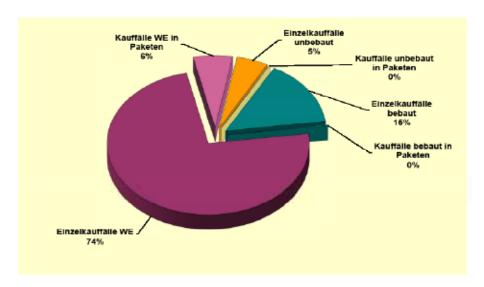


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2018 (Prozentangaben gerundet)

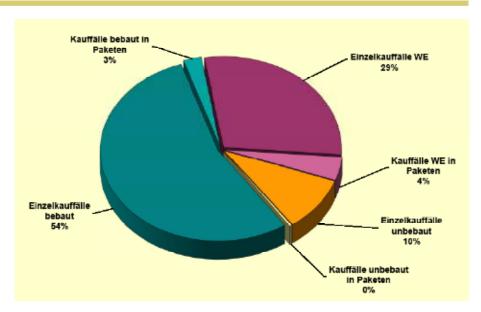


Abb. 2: Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2018 (Prozentangaben gerundet)

# 2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2018 im Überblick

#### Gesamtmarkt

- 27.534 Kauffälle (-11 %) mit einem Geldumsatz von rd. 19,2 Mrd. € (+6 %)
- Neuer historischer Spitzenwert im Geldumsatz
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 877 ha (-2 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (-10 %)

#### Unbebaute Grundstücke

- 1.433 Kauffälle (+7 %) mit 315,8 ha Grundstücksfläche (-10 %)
- Steigerung des Geldumsatzes auf 1,9 Mrd. (+10 %)
- Anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; erneut berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2019 um +20 %; tlw. erneut stärkere Anhebungen im unteren BRW-Niveau.
- Anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau; mit
  -24 % deutlich niedrigerer Flächenumsatz und einem Umsatzplus von +5 % nach Geldmenge; hohe Kaufpreise wiederum in der Regel für Eigentumsmaßnahmen; nochmalige aber deutlich abgeschwächte Anhebungen der BRW um nur noch rd. +20 %; hier wird ein vorsichtiges Abwarten des Marktes mit deutlicher Abschwächung der Aufwärtsbewegung festgestellt
- Gewerbebauland mit nahezu unveränderten Umsätzen nach Geldmenge (+2 %) und leicht gestiegenen Umsätzen nach Anzahl (+5 %); mit -31 % deutlicher Flächenrückgang; erneut Anhebungen des BRW-Niveaus um bis zu +20 % aufgrund allgemein gestiegener Nachfrage und zum Teil noch deutlichere Anhebungen in Bereichen für realisierbare Büronutzungen insb. im innerstädtischen Bereich

#### **Bebaute Grundstücke**

- 4.119 Kauffälle (-5 %) und 561,2 ha Grundstücksfläche (+3 %), 10,9 Mrd. € (+5 %)
- Nahezu gleichbleibender Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -2 % nach Anzahl und -3 % nach Fläche, bei +11 % nach Geldumsatz
- Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 3.085 €/m² Geschossfläche mit einem Anstieg von +13 %
- Höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.479 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- Höchster Kaufpreis von rd. 10 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Dahlem
- Mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 1.990 €/m² Geschoßfläche nur noch rd. +7 % über Vorjahreswert und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.180 €/m² Wohn-/Nutz-fläche nur noch rd. +13 % über Vorjahreswert

#### Wohnungs- und Teileigentum

• 21.982 Kauffälle (-12 %) mit insg. 6,4 Mrd. € Geldumsatz (+7 %) bei ca. 1,5 Mio. m² Wohn-/

- Nutzfläche (-10 %)
- mit -21 % erneut rückläufige Umsätze nach Anzahl im Neubau
- Höchste Kaufpreise für Eigentumswohnungen (im Neubau) in Höhe von rd. 7 Mio. € bzw. rd. 21.500 €/m² Wohnfläche nahe Werderscher Markt
- Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 4.017 €/m² Wohnfläche leicht abgeschwächt rd. +11 % über Vorjahreswert
- Nahezu gleiche Preisentwicklung im Neubau und im Weiterverkauf mit rd. +11 %
- Mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rd. 30.000 € mit +5 % leicht über Vorjahresniveau
- der höchste Kaufpreis für einen Stellplatz wurde mit rd. 90.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt

# Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Rückgang der Neubegründungen auf insg. 18.853 Wohneinheiten (WE) (-20 %)
- Rückgang der Umwandlungen (WE) auf 12.836 (-22 %) und der Neubauvorhaben (WE) auf 6.017 (-15 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Neukölln mit 1.810 WE und Friedrichshain mit 1.479 WF
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Tiergarten mit 905 WE und Prenzlauer Berg mit 675 WF
- Deutliche Anstiege der Neubauvorhaben in den Altbezirken Pankow und Marzahn

#### Zwangsversteigerungen

• Rückgang auf einen neuen Niedrigstand von 163 Fälle (-33 %)

#### **Ausblick 2019**

- Anhaltender Rückgang der Kaufvertragsfälle (-8 %)
- Überdeutlicher Zuwachs nach Geldumsatz (+47 %) insb. durch Verkäufe von größeren Neubauvorhaben und hochpreisigen Büro- und Geschäftshäusern im innerstädtischen Bereich
- erneut rückläufige Umsatzzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum (-9 %)
- nahezu gleichbleibender Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-2 %)
- Hinweise auf weiter nachlassende Preisdynamik

# 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 Immobilienport-

folios, 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 2018 in Paketen veräußerten Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. -12 % verringert, verbunden mit einem Anstieg des Geldumsatzes um rd. 42 % (s. folgende Tabellen). Der Anstieg beim Geldumsatz ist insbesondere auf einige umfangreiche Paketverkäufe im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums 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 2018								
Teilmarkt	Anzahl Pakete			Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		numsatz ha
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
unbebaut	3	7	9	35	27,1	60,0	1,0	10,4
bebaut	19	13	102	40	503,4	474,3	21,8	13,8
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	1	0	1	0,0	0,3	0,0	0,1
Wohn-/Geschäftshäuser	17	11	94	37	471,5	451,0	20,9	13,4
Büro-/Geschäftshäuser	2	1	8	2	31,9	23,0	0,9	0,3
Wohnungseigentum	338	343	1.937	1.723	424,2	820,1		
Gesamtumsatz in Paketen	360	363	2.048	1.798	954,7	1.354,4		

Umsatzzahlen 2018 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket								
Teilmarkt	7.1.20.11.1 0.1.010		720	Kauffälle ten insg.	Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
unbebaut	0	3	0	19	0,0	10,7	0,0	7,8
bebaut	5	1	59	11	271,9	200,7	9,4	5,8
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	5	1	59	11	271,9	200,7	9,4	5,8
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	76	65	1.466	1.263	229,4	270,1		

# 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, selbstständiges, 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 2019 hatte der Gutachterausschuss 40 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.<sup>1</sup>

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

# 3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

Die Einrichtung der Gutachterausschüsse und die Beschreibung ihrer Aufgaben sind im Baugesetzbuch bundeseinheitlich geregelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle in Berlin sind durch die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs näher beschrieben (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,
- Grundstücks- bzw. Immobilienmarktberichte zu erstellen und herauszugeben,

<sup>1 &</sup>lt;u>www.berlin.de/gutachterausschuss</u> unter dem Stichwort: Mitglieder

- 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 Immobilienteilmärkten 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

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)<sup>2</sup>;
- § 5 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. Juni 2018 (GVBI. S. 407)<sup>3</sup>;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBI. 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) (ABI. 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

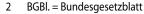
   SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel

   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 vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284);
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22. August 2005 (GVBI. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 4. März 2008 (GVBI. S. 62, 92).

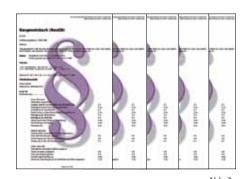
# 3.1.3 Die Kaufpreissammlung

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

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung sind zentrale Aufgaben der Geschäftsstelle. Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen, rele-



<sup>3</sup> GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin



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

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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern<sup>4</sup> die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne teilmarkt- oder einseitig preisbezogene Einschränkung.

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

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

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

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

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

Die Abgabe von Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegt den speziellen Regelungen der DVO-BauGB, den allgemeinen Regelungen des Berliner Datenschutzgesetzes sowie seit 2018 zusätzlich auch der EU-Datenschutzgrundverordnung.

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

Raufvertragsabschluss
bel Notar

Information
vor
Immobilienkaufverts auf

Produkte:
Bidensichhevrish
Merksberichte
Vergleichspreise

Auswertung
der Onten

Spelichern der
Kaufvertragsdaten in AKS

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



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

# 3.2 Markttransparenz durch Informationen

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

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

# 3.2.1 Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht

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

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

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

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

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

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

Frühere Lagedifferenzierungen nach westlichem und östlichem Stadtgebiet werden seit dem Berichtsjahr 2015/2016 durch eine neue Regionalisierung ersetzt (s. Kapitel 4.1, S. 20). Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichteten Bereich innerhalb des S-Bahnrings ("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 <a href="www.berlin.de/gutachterausschuss">www.berlin.de/gutachterausschuss</a> erreichbar (s. Abb. 6). Im Online-Shop steht dem Nutzer rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Immobilienmarkt zur Verfügung. Die um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert.

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

#### 3.2.3 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 19 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB<sup>5</sup> zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von

Abb. 6: Homepage GAA Online



Abb. 7: Eingangsseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS

(www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

Wichtige Informationen zur

Wi

Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftssteuerreformgesetzes 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

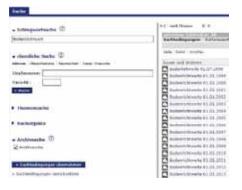


Abb. 9: Historische Bodenrichtwertkarten im FIS-Broker aufrufen über die Archiysuche

Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in Berlin erstmalig auch Flächen für sog. "Marktfähiges Nichtbauland" erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet (s. Kapitel 5.3, S. 39). Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 1.129 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 alle historische Bodenrichtwertjahrgänge, beginnend mit der Bodenrichtwertkarte vom 31.12.1964, im Internet über das Geoportal (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 (<a href="https://www.berlin.de/gutachterausschuss">www.berlin.de/gutachterausschuss</a>).

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

#### GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

- für Wohnbauland (GFZ 0,8 bis 5,0), veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S. 1101
- für Dienstleistungs- und Büronutzungen in Citylagen (GFZ 2,0 bis 7,0), veröffentlicht im Abl. 2004 Nr. 12, S. 1101.
- Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % und mindestens vier Mieteinheiten

Der Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken

je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2018 Nr. 49, S. 6695 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. 2019 Nr. 2, S. 444 ff.

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

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

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

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2019 Nr. 2, S. 455 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2019 Nr. 27, S. 3979 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2019 Nr. 27, S. 3992 ff.

# Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind in den Fällen der steuerlichen Bewertung nach Jahressteuergesetz 1997<sup>7</sup> (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007<sup>8</sup>. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

#### 3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2018 (2017) gehörten:

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

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

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

#### Bodenrichtwertauskünfte

Nach der Umsetzung der Open Data-Strategie im Jahr 2013 und der seitdem kostenlosen Abrufmöglichkeit von Bodenrichtwerten im Internet stieg die Anzahl der Abrufe stark an. Im Jahr 2013 wurden 7.593 Bodenrichtwerte online abgerufen, 2014 waren es bereits 100.307, die allein über GAA Online abgerufen wurden. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 533.043 Bodenrichtwerte über den FIS-Broker und GAA Online abgerufen, davon 157.329 Bodenrichtwerte über GAA Online (+16% gegenüber 2017).

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 noch 3 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 70 (60) 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 2018 wurden 13.435 (13.215) derartige Abfragen über das Internet abgerufen.

# Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle

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

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis<sup>9</sup> innerhalb von GAA Online die Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten dieser Kauffälle ausgeben zu lassen. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.

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



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

Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies und Verbesserungen in den Recherchemöglichkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden 941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt (rd. 7 Kauffälle pro Auskunft), von Oktober bis Dezember 2013 waren es bereits 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online eingeholt, dies entspricht 6.484 Auskünften. In 2018 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte gegenüber dem Vorjahr um rd. +5 % auf 26.313 mit 462.727 abgerufenen Vergleichsfällen (dies entspricht rd. 18 Kauffällen pro Auskunft). Die Anzahl der schriftlichen Auskunftsersuchen lag bei 150 Fällen mit 1.998 abgegebenen Vergleichsfällen. Somit wurden auch im Jahr 2018 erneut rd. 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 1988 die jeweilige Anzahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus und die Anzahl der dabei abgegebenen Kauffälle.

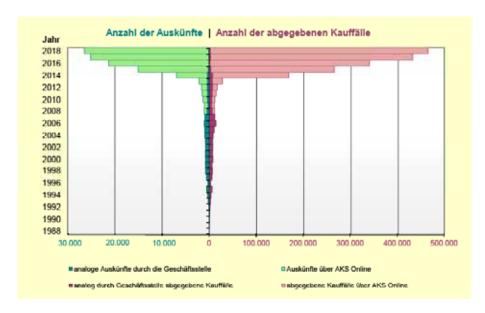


Abb. 11:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der
Kaufpreissammlung seit 1988
(Anmerkungen zur Grafik:

- 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 26.463 Auskünften betreffen rd. 41 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 49 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

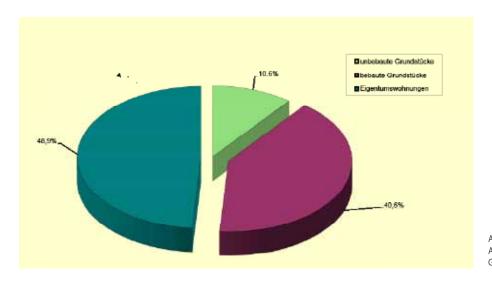


Abb. 12: Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2018

# 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 Linen 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 Ostund 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-Bahnrings)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West

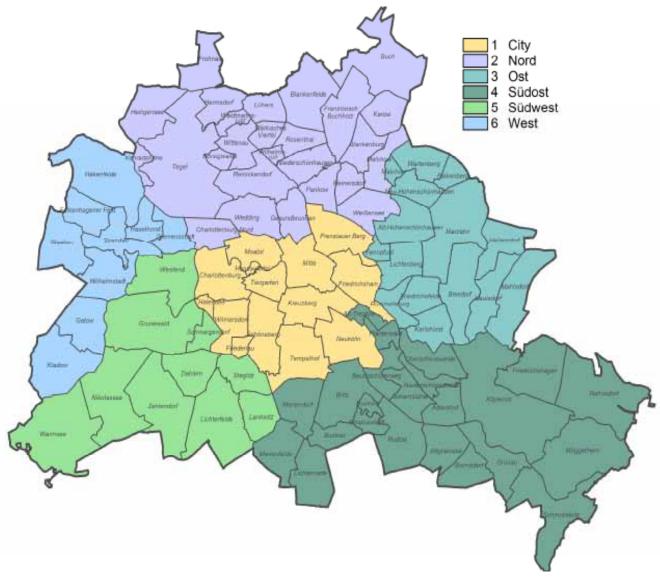


Abb. 14: Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten. Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

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.<sup>1</sup>

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.)

120 km<sup>2</sup>

(13,4 % der Fläche Berlins)

Vegetation (Acker-, Wald- und Wiesenflächen u.ä.)

204 km<sup>2</sup>

(22,9%)

Wasserflächen

59 km<sup>2</sup>

(6,6 %)

Statistische Regionaldaten <sup>1)</sup>										
Bezirk	Einwo Anzahl 31.12.2016	ohner <sup>2)</sup> Anzahl 31.12.2017	insgesamt	Fla Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	ache in ha Wald	Wasser	Landwirt- schaft	Bevölke- rungsdichte Einwohner je ha	_	Wohnfläche je Einwohnei in m²
Mitte	361.986	369.104	3.940	3,6%	-	143	-	94	196.533	35,9
Friedrichshain-Kreuzberg	271.856	274.597	2.040	0,2%	0	133	0	135	152.006	38,1
Pankow	391.204	395.637	10.322	3,6%	1.227	198	1.707	38	215.686	39,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	314.565	316.665	6.469	2,1%	1.620	284	8	49	184.748	45,8
Spandau	235.309	237.425	9.188	3,7%	1.657	884	734	26	119.009	37,1
Steglitz-Zehlendorf	290.117	292.351	10.256	4,0%	2.458	1.119	25	29	157.517	46,0
Tempelhof-Schöneberg	338.185	340.595	5.305	0,2%	51	45	50	64	181.462	39,9
Neukölln	318.026	319.979	4.493	0,2%	2	85	52	71	163.480	35,7
Treptow-Köpenick	256.915	261.809	16.773	10,0%	6.717	2.062	118	16	140.823	39,3
Marzahn-Hellersdorf	258.569	262.727	6.182	0,3%	79	125	74	42	136.488	37,1
Lichtenberg	280.905	283.839	5.212	0,8%	56	109	575	54	153.395	35,5
Reinickendorf	257.193	258.767	8.932	3,2%	1.889	700	288	29	131.149	39,2
Berlin	3.574.830	3.613.495	89.112	28,5%	15.756	5.886	3.633	41	1.932.296	39,2

- Quelle: Statistisches Jahrbuch 2018 und weitere statistische Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (s. http://www.statistik-berlinbrandenburg.de)
- Seit dem Jahr 2015 kann die Bevölkerungszahl aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung für Berlin auf den Seiten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nur für Berlin insgesamt entnommen werden. Die Einwohnerangaben für die zwölf Bezirke wurden vom Amt für Statistik als geschätzte Werte veröffentlicht.

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.

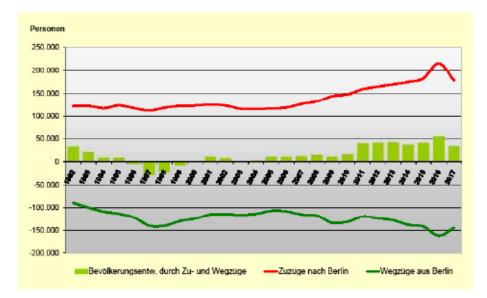
Bis zur Vereinigung 1990 war der westliche Teil Berlins in seiner Insellage über Jahrzehnte vom Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten 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. Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte.

Quelle der Statistischen Regionaldaten: "Statistisches Jahrbuch 2018" des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (http://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

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. Das 2014 eingetrenene Wanderungsplus für Brandenburg hält weiter an.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 kontinuierlich an. Bis zum 31.12.2017 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.613.495 an und lag am 31.12.2018 bei 3.644.826 Personen (s. auch Abb. 15). 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.



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

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

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



Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2018 (Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

Abb. 16:
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)



Abb. 17: Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum "Flughafen Berlin Brandenburg" (Aufnahme aus dem Jahr 2014)

# 4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten<sup>2</sup>

Auch 2018 hielt die Expansion der Berliner Wirtschaft an mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,1 % auf rd. 147 Mrd. € (Bundesdurchschnitt: +1,4 %). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg erstmals auf über 2 Mio. und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um +2,5 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei 8,1 % (s. Abb. 19).

Erwerbstätige¹ Entwicklung in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

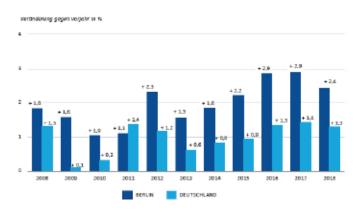


Abb. 18: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand April 2019 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/; Datenquelle: Arbeitskreis "Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder")

Envertuatation in Inland.

# Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

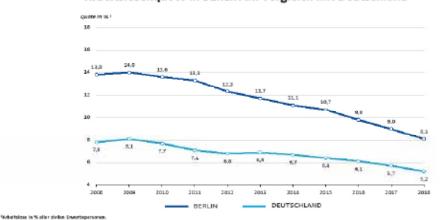


Abb. 19: Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2019 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten; Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

Wie in den Vorjahren basiert die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts insbesondere auf den Wertschöpfungen des Dienstleistungsgewerbes (+3,3%), aber auf dem Wachstum des Produzierenden Gewerbes (Wertschöfpungsanstieg z.B. in der Baubranche +3,1%). Das Bauhauptgewerbe verzeichnete einen deutliches Umsatzplus um +23,9% (nach +7,7% im Vorjahr). Wichtigster Impulsgeber ist erneut der Wohnungsbau mit einer Umsatzsteigerung um +30,3%. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe liegen um +31% über dem Vorjahresniveau.

Die Berliner Industrie erzielte 2018 ein etwas höheres Umsatzniveau mit +2,8 %. Hierzu hat insbesondere der Inlandsumsatz mit +5,8 % Erhöhung beigetragen. Die von der Industrie geprägten Warenausfuhren aus Berlin gingen um -2,7 % auf 14,4 Mrd. € zurück, wobei die Ausfuhren in die europäischen Länder einen Anteil von 46 % ausmachten und um +1,8 % gewachsen sind. Weiter positiv entwickelte sich der Dienstleistungensektor (erneute Steigerung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um +11 %). Der Berlin-Tourismus ist weiter gewachsen mit 13,5 Mio. Gästen und 32,87 Mio. Übernachtungen (+4 % bzw. +5,5 %).

<sup>2</sup> Daten/Textpassagen entnommen aus "Konjunkturbericht Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2018, Rückblick 2018 und Ausblick 2019" der Senweb (www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv).

Beim weiterhin positiven Gründungsgeschehen in Berlin mit rd. 40.000 Neugründungen ist die Zahl der wirtschaftlich bedeutsameren Betriebsgründungen gestiegen mit 2,3 % auf 9.481 Betriebe. 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 Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem "Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019"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. Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Einstufung beruht nun auf einem auf einem nach wissenschaftlichen Greundstäzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell, das umfangreiche statistische Indikatoren berücksichtigt. Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die "sehr gute Wohnlage" definiert.

• Einfache Wohnlage: In den Zentren der Stadt sind einfache Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, stark verdichtete und meist homogene Bebauung gekennzeichnet, die ggf. mit Gewerbe und Industrie durchmischt sind oder an diese angrenzen. Außerdem weisen einfache Wohnlagen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) auf. Die einfache Wohnlage kann auch bei einer besseren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und einem umfangreichen Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischt oder grenzt an diese Nutzungen an. Sie weist eine für die dezentrale Lage eher geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt auf. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

 Mittlere Wohnlage: In den Zentren der Stadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unteroder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grünund Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt

<sup>3</sup> Berliner Mietspiegel 2019 vom 13. Mai 2019 (ABl. Nr. 20)

geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.

• Gute Wohnlage: In den Zentren der Stadt weisen gute Wohnlagen insbesondere eine überwiegend geschlossene Bauweise, häufig auch eine stark verdichtete Bebauung auf. Die guten Lagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrumskernen und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch für die zentrale Lage eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Die gute Lage kann auch bei eher mäßigem Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

In **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vor. Die gute Lage kann aber auch bei schlechteren Versorgungsmöglichkeitenfür den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

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

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

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

# 5. Preisentwicklung 2018

#### 5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2019. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 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).



Abb. 20: Wohnbauland in Lichterfelde

# 5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2018 mit 776 Kauffällen gegenüber 762 Kauffällen im Vorjahr eine kaum merkliche Zunahme von 2 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um 32 % auf 301,6 Mio. € angestiegen. Der Flächenumsatz von 66,9 ha im Jahr 2018 war mit -1 % nahezu unverändert.

Nachgefragt werden im gesamten Stadtgebiet Baugrundstücke 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 Bauflächen für Wohnparks, die von Bauträgern schlüsselfertig 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 01.01.2019 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern um rd. 20 % angehoben. Die Niveauangleichungen der Randlagen Ost/West wie z.B. zwischen Marzahn-Hellersdorf und Spandau haben sich weiter fortgesetzt. Gleichzeitig waren auch stärkere Anhebungen von bis zu 45 % vornehmlich im unteren Bodenrichtwertsegment zu beobachten, die Ausdruck einer Niveauangleichung der Bodenrichtwerte innerhalb einzelner Bezirke waren. So wurde der Bodenrichtwert in Treptow-Köpenick für die Bodenrichtwertzone "Am Falkenberg" von 190 €/m² auf 280 €/m² angehoben und an das allgemeine Bodenrichtwertniveau von Treptow-Köpenick weiter angeglichen. In den Spitzenlagen im Südwesten Berlins wurden die Bodenrichtwerte um bis zu 25 % gehoben. Der Spitzenwert in Grunewald und Dahlem liegt inzwischen bei 2.600 €/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. 21: Wohnbebauung in der offenen Bauweise in Lankwitz

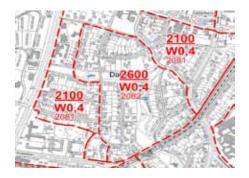


Abb. 22: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte "Nördlich vom U-Bhf. Freie Universität - Thielplatz" im Ortsteil Dahlem

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke						
DI		wert in €/m²				
Bezirk     Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	01.01	l.2019 :				
Entwicklung gegenüber dem vorjam	Minimalwert	Maximalwert				
Mitte	310	2.500				
• +20%						
• + 35 % Senegalstraße (BRW Zone 1018)	370	500				
Friedrichshain-Kreuzberg	1)					
Pankow	200	800				
• +20 %						
+ 45 % Blankenburg, Heinersdorf, Prenzlauer Berg,     Niederschönhausen und Weißensee						
Charlottenburg-Wilmersdorf	850	2.600				
• +20%						
• + 30 % in den sehr guten Wohnlagen im OT Grunewald						
Spandau	240	640				
• + 20 %						
• + 45 % im OT Staaken						
Steglitz-Zehlendorf	260	2.600				
• +20 %						
• bis + 25 % in den guten und sehr guten Wohnlagen in						
Dahlem und Wannsee						
Tempelhof-Schöneberg	260	1.300				
• +20%						
+ 30 % Manfred-von-Richthofen Straße	1.000	1.300				
Neukölin	260	800				
• +20 %						
+ 30 % Hufeisensiedlung (BRW-Zone 2146)	600	800				
Treptow-Köpenick	310	490				
• +20%						
• + 35 % bis +45 % in Bohnsdorf, Grünau, Rahnsdorf und Müggelheim						
Marzahn-Hellersdorf	220	460				
• +20 %						
Lichtenberg	260	650				
• + 20 %						
+ 30 % in Karlshorst						
Reinickendorf	280	520				
• + 10 % bis + 20 %						

<sup>1) ---</sup> Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die offene Bauweise

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene	e Bauweise - GFZ	7 0,4 bis 0,6
Wohnlage  Bezirk bzw. Ortsteil	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m²
sehr gute Wohnlagen:		
Dahlem , Grunewald, Schmargendorf, Westend	1.100 bis 2.200	1.300 bis 2.600
gute Wohnlage:		
Mitte	2.100	2.500
Friedrichshain-Kreuzberg	1)	
• Pankow	360 bis 620	430 bis 750
Charlottenburg-Wilmersdorf	660 bis 1.200	800 bis 1.400
Spandau	500 bis 510	600 bis 610
Steglitz-Zehlendorf	440 bis 1.500	530 bis 1.800
Tempelhof-Schöneberg	1.000	1.300
Neukölln		
Treptow-Köpenick	410	490
Marzahn-Hellersdorf		
Lichtenberg	540	650
Reinickendorf	260 bis 450	290 bis 500
mittlere Wohnlage:		
Mitte		
Friedrichshain-Kreuzberg		
• Pankow	210 bis 520	250 bis 750
Charlottenburg-Wilmersdorf	500 bis 700	600 bis 850
Spandau	230 bis 540	280 bis 640
Steglitz-Zehlendorf	400 bis 700	480 bis 850
Tempelhof-Schöneberg	340 bis 500	410 bis 600
Neukölln	400 bis 600	400 bis 800
Treptow-Köpenick	190 bis 350	280 bis 420
Marzahn-Hellersdorf	180 bis 320	220 bis 380
Lichtenberg	230 bis 540	280 bis 650
Reinickendorf	320 bis 430	350 bis 520
einfache Wohnlage:		
Mitte		
Friedrichshain-Kreuzberg		
• Pankow	170 bis 450	200 bis 550
Charlottenburg-Wilmersdorf		
Spandau	200 bis 330	240 bis 400
Steglitz-Zehlendorf	400 bis 590	480 bis 710
Tempelhof-Schöneberg	350 bis 450	420 bis 540
Neukölln	300 bis 390	360 bis 470
Treptow-Köpenick	260 bis 310	310 bis 370
Marzahn-Hellersdorf	250 bis 370	300 bis 460
• Lichtenberg	220 bis 410	260 bis 490
Reinickendorf	250 bis 340	280 bis 400

<sup>1) ---</sup> Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die offene Bauweise

Die folgenden Abbildungen (Abb. 23 bis Abb. 25) 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.

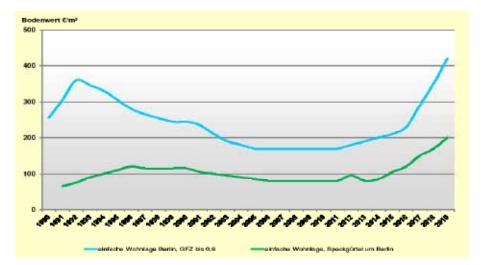


Abb. 23: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6 Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

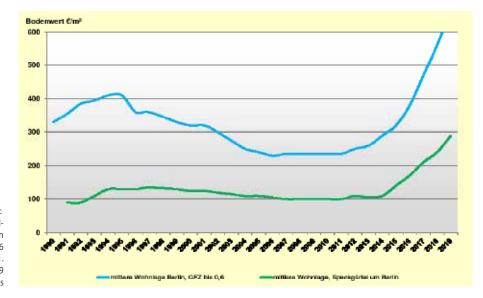


Abb. 24:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen
bei einer GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01.
des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999
jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

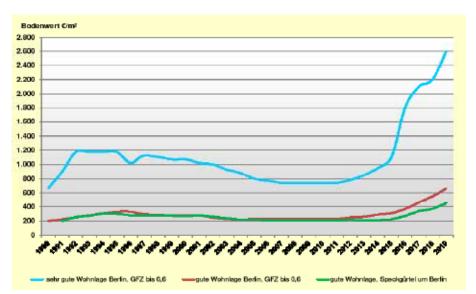


Abb. 25: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6 Die Datumsangaben beziehen sich ieweils auf den 01.01.

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. 26).

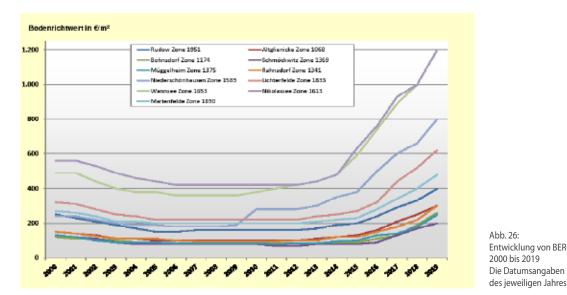


Abb. 26: Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre 2000 bis 2019 Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01.

#### 5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist die Anzahl der Kauffälle mit 4 % leicht rückläufig. Die Anzahl der Kauffälle, die dem Gutachterausschuss für die Bodenrichtwertberatungen zur Verfügung standen, hat sich danach auf 189 verringert. Der Geldumsatz hat sich mit 5 % auf 767,9 Mio. € erhöht. Der Flächenumsatz verringerte sich mit -24 % auf 33,4 ha Baulandfläche deutlich.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist im Jahr 2018 wie in den vergangenen Jahren durch eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bei gleichzeitig weiter zunehmender Verknappung des Angebots geprägt. Insbesondere in den Bezirken Pankow, Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurden verstärkt Wohnbauflächen nachgefragt.

Berlinweit wurde das Bodenrichtwertniveau für Flächen des Geschosswohnungsbaus um 20 % angehoben. Auch in diesem Teilmarkt ergaben sich tendenziell stärkere Anhebungen in den unteren Bodenrichtwertniveaus €/m². So wurde z. B. in den Ortsteilen Wedding und Moabit das Bodenrichtwertniveau in ausgewählten Lagen um bis zu 30 % angehoben. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2019 für den Bereich zwischen Torstraße und Oranienburger Straße, eine der Spitzenlagen Berlins, beträgt 8.000 €/m² Grundstücksfläche bei einer typischen GFZ von 2,5, das entspricht einem Bodenwertanteil von 3.200 €/m² realisierbarer GF. Der Teilmarkt Wohnbauland der geschlossenen Bauweise profitiert vor allem vom Bevölkerungszuwachs, der europaweiten Geldpolitik mit Niedrigzinsen, einer positiven wirtschaftlichen Wachstumsentwicklung sowie der steigenden Attraktivität der Stadt. Die attraktiven innerstädtischen Lagen sind weiterhin sehr stark gefragt, wenn Eigentumsmaßnahmen realisiert werden können. Die Bodenrichtwerte in den innerstädtischen Lagen beziehen sich daher nahezu ausschließlich auf Bauland zur Realisierung von Eigentumsmaßnahmen.

Ob Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Einflüsse auf die Preise für Baulandflächen des Geschosswohnungsbaus zeigen, kann der Gutachterausschuss nicht erkennen.

Der Gutachterausschuss stellt zunehmend ein vorsichtiges Abwarten des Marktes fest. Insgesamt ist hier eine abgeschwächte Aufwärtsbewegung zu beobachten. Es wird erwartet, dass sich 2019 kaum noch Preissteigerungen ergeben dürften.

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 0,7 bis 1,6						
Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m²				
gute Wohnlage:						
• Mitte	2.800 bis 4.500	3.000 bis 4.500				
Friedrichshain-Kreuzberg	1.400 bis 1.700	2.000 bis 2.200				
• Pankow	500 bis 1.400	700 bis 1.600				
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.400 bis 2.500	1.600 bis 2.500				
Spandau	1)					
Steglitz-Zehlendorf	1.000 bis 2.500	1.200 bis 2.500				
Tempelhof-Schöneberg						
• Neukölln						
Treptow-Köpenick	550 bis 900	800 bis 1.200				
Marzahn-Hellersdorf						
• Lichtenberg	700	850				
Reinickendorf	1.200	1.500				
mittlere Wohnlage:						
• Mitte	750 bis 2.500	900 bis 3.000				
Friedrichshain-Kreuzberg	1.100 bis 1.700	1.600 bis 2.200				
• Pankow	660 bis 1.800	700 bis 2.200				
Charlottenburg-Wilmersdorf	800	900				
Spandau	500 bis 1.300	600 bis 1.500				
Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.300	850 bis 1.400				
Tempelhof-Schöneberg	600 bis 900	650 bis 1.200				
• Neukölln	500 bis 700	650 bis 850				
Treptow-Köpenick	400 bis 1.200	450 bis 1.400				
Marzahn-Hellersdorf	400 bis 500	500 bis 650				
• Lichtenberg	400 bis 1.100	500 bis 1.300				
Reinickendorf	550 bis 700	650 bis 800				
einfache Wohnlage:						
• Mitte	500 bis 1.800	600 bis 2.300				
Friedrichshain-Kreuzberg	1.100	1.600				
• Pankow	400 bis 2.000	500 bis 2.300				
Charlottenburg-Wilmersdorf	800	900				
Spandau	600 bis 750	650 bis 850				
Steglitz-Zehlendorf	650 bis 700	700 bis 800				
Tempelhof-Schöneberg	600 bis 1.300	800 bis 1.500				
• Neukölln	600 bis 700	650 bis 850				
Treptow-Köpenick	400 bis 800	450 bis 1.100				
Marzahn-Hellersdorf	400 bis 500	500 bis 600				
• Lichtenberg	400 bis 900	500 bis 1.200				
Reinickendorf	500 bis 700	500 bis 850				

<sup>1) --</sup> Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 2,0 bis 4,5						
<b>Wohnlage</b> • Bezirk	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m²				
gute Wohnlage:						
Mitte	4.000 bis 11.000	4.800 bis 11.000				
Friedrichshain-Kreuzberg	1)					
• Pankow	5.500	6.500				
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.000 bis 6.000	3.300 bis 6.500				
Spandau						
Steglitz-Zehlendorf	2.400 bis 2.700	2.600 bis 3.500				
Tempelhof-Schöneberg	3.000 bis 5.000	3.800 bis 5.500				
• Neukölln						
Treptow-Köpenick						
Marzahn-Hellersdorf						
Lichtenberg						
Reinickendorf	1.500	1.900				
mittlere Wohnlage:						
Mitte	2.500 bis 7.000	3.200 bis 8.000				
Friedrichshain-Kreuzberg	2.000 bis 4.500	2.500 bis 5.000				
• Pankow	1.700 bis 5.500	2.200 bis 6.000				
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.000 bis 5.500	3.500 bis 6.000				
• Spandau	800	1.000				
Steglitz-Zehlendorf	2.400 bis 2.700	2.600 bis 3.500				
Tempelhof-Schöneberg	1.500 bis 3.500	1.800 bis 4.000				
• Neukölln						
Treptow-Köpenick	1.700	2.000				
Marzahn-Hellersdorf						
• Lichtenberg	1.700	2.500				
Reinickendorf	1.500	1.900				
einfache Wohnlage:						
Mitte	1.500 bis 7.000	1.800 bis 8.000				
Friedrichshain-Kreuzberg	2.500 bis 4.500	3.000 bis 5.000				
• Pankow	1.700 bis 5.000	2.200 bis 6.000				
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.500 bis 3.000	3.200 bis 3.500				
• Spandau	800 bis 1.700	1.000 bis 2.000				
Steglitz-Zehlendorf						
Tempelhof-Schöneberg	2.800 bis 3.500	3.200 bis 4.000				
• Neukölln	1.500 bis 2.500	1.800 bis 3.300				
Treptow-Köpenick	1.700	2.000				
Marzahn-Hellersdorf						
• Lichtenberg	1.100 bis 1.500	1.500 bis 1.900				
Reinickendorf						

<sup>1) ---</sup> Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise

# 5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der misch- und kerngebietstypischen Nutzungen verzeichnete 2018 mit 11 Kauffällen gegenüber 21 Kauffällen im Vorjahr einen Rückgang der Kauffallzahlen von -48 %. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um -63 % von 159,0 Mio. € auf 58,6 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz verringerte sich von 3,9 ha auf jetzt 1,8 ha und war um -53 % rückläufig.

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 wurde das Bodenrichtwertniveau um bis zu 45 % angehoben. Der Bodenrichtwert für die Zimmerstraße/Kochstraße/Rudi-Dutschke-Straße  $M_1$  GFZ 4,5 wurde aufgrund des besonderen Nachfragedrucks in dieser Lage auf 10.000  $\ell$ m² zum Stichtag 01.01.2019 angehoben und an das Niveau  $\ell$ m² realisierbarer Geschossfläche vergleichbarer Bürolagen angepasst. Die Spitzenwerte für kerngebietstypische Nutzungen  $M_1$  mit einer Höhe von mehr als 20.000  $\ell$ m² blieben im Wesentlichen unverändert. Eine Anpassung erfolgte für den Potsdamer Platz. Hier wurde der Platzwert um rd. 30 % auf 20.000  $\ell$ m² angehoben. Der Bodenrichtwert für den Pariser Platz bleibt unverändert und beträgt unverändert weiterhin 60.000  $\ell$ 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 gewerblicher Nutzung. Danach bewegen sich die Erhöhungen der Bodenrichtwerte  $M_2$  um ca. 45 %. Hier erfolgten stärkere Anhebungen eher im unteren Bodenrichtwertniveau ( $\ell$ /m² GF) und deutlich moderatere Anhebungen im oberen Bodenrichtwertniveau.

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung (M<sub>1</sub>\*-Flächen) stellten bislang die peripheren **Einzelhandelszentren** dar. Diese Bodenrichtwertzonen wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2019 aufgelöst.

**M<sub>2</sub>-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 kerngebi			:
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m²
Pariser Platz 2)	4,5	60.000	60.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	22.000	22.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz <sup>1)</sup>	4,5	22.000	25.000
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße 1)	4,5	20.000	20.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz <sup>1)</sup>	4,5	15.000	17.000
Potsdamer Platz, Leipziger Platz 1)	4,5	15.000	20.000
Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße <sup>1)</sup>	4,5	9.500	12.000
Alexanderplatz	4,5	7.500	11.000
Hausvogteiplatz 2)	4,5	8.000	12.000
Friedrichstraße, südlich Unter den Linden 2)	4,5	9.000	11.000
Potsdamer Straße / Marlene Dietrich Platz 1)	4,5	9.000	13.000
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße 1)	4,5	5.500	6.500
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße	4,5	5.000	8.000
Wilmersdorfer Straße 1)	4,5	3.600	4.500
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße 2)	4,5	6.000	10.000
Holzmarktstraße / S-Bhf. Jannowitzbrücke 2)	4,5	4.000	6.500
südliche Friedrichsstadt, Kochstraße 2)	4,5	5.500	10.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	4.500	8.000
Mollstraße, Otto-Braun-Straße <sup>2)</sup>	4,5	5.500	9.000
Ostbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	7.000	10.000
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	5.500	7.500
Altstadt Spandau	2,5	1.100	1.800
Berliner Straße zwischen Bernstorffstraße und Grußdorfstraße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	1.100	1.500
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	3)	5.500	6.000

- 1) (Überwiegend) Geschäftslage
- 2) (Überwiegend) Bürolage
- 3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen GFZ

**M<sub>2</sub>-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 mischgeb	oietstypischer I	Nutzung (M <sub>2</sub> - I	Flächen)
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (Mitte)	3,5	5.500	10.000
Badstraße	3,0	2.000	2.500
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstraße / Sybelstraße)	3,0	7.000 5.000	8.000 6.500
Schönhauser Allee (Bornholmer Straße bis S-Bhf. Schönhauser Allee)	3,0	3.000	5.000
Kottbusser Tor / Kottbusser Straße	3,0	2.500	3.500
Reichsstraße	2,5	2.600	3.000
Tempelhofer Damm	2,5	1.600	2.000
Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz)	2,0	650	1.200
Landsberger Allee / Weißenseer Weg	2,0	650	1.200
Teltower Damm (Scharfestraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	1.500 2.500	2.000 3.000
Marzahner Promenade	2,0	650	1.000
Bahnhofstraße (Köpenick) (von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße)	2,0	950	1.400
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	900 800	1.100 1.000
Zeltinger Platz und Ludolfinger Platz	0,6	650	700

#### 5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes wurde wie in den Vorjahren nur eine geringe Anzahl von Kauffällen registriert. Die Anzahl von 101 Kauffällen für das Jahr 2018 ergibt einen Zuwachs von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 80,3 ha um -31 % auf 55,4 ha stark rückläufig. Der Geldumsatz ist dagegen mit 2 % gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und liegt bei 357,2 Mio. €.

Wegen der deutlich gestiegenen Nachfrage nach Büroflächen und des fehlenden innerstädtischen Angebots geeigneter Flächen ergeben sich erhebliche Ausweicheffekte zu den Randlagen im Bereich des S-Bahnrings. So werden z.B. bislang eher schwer zu vermarktende Ladenflächen in Nebenlagen inzwischen vermehrt zu Büroflächen umgenutzt.

Der Druck auf die innerstädtischen GE-Flächen führte unter Beachtung von Umstrukturierungen und Niveaukorrekturen im Hinblick auf Angaben €/m²-GF zu einer zum Teil deutlichen Erhöhung des Bodenrichtwertniveaus.

Die Vermarktung von Bürostandorten außerhalb des S-Bahnrings wird dagegen je nach Lage und verkehrlicher Anbindung als schwieriger angesehen.

Gleichzeitig ist auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere für Logistik, Dienstlei-

stung, Light Industry, Gewerbe und Handwerk gestiegen. Die Folgen sind deutlichere Wertsteigerungen insbesondere bei verkehrlich gut angeschlossenen Gewerbestandorten im gesamten Stadtgebiet im Hinblick auf Angaben €/m²-GF Aufgrund dieser Entwicklungen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke um durchschnittlich 60 % angehoben. Bei Standorten innerhalb des S-Bahnrings wurden z.T. deutlich höhere Bodenrichtwertanpassungen nach oben erforderlich.

Lage	Gebietstypische	Bodenrichtwert	Bodenrichtwert
(ausgewählter Bereich)	GFZ	01.01.2018	01.01.2019
( · · · <b>3</b> · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0.2	€/m²	€/m²
Pankow:			
Lindenhof	1)	30	60
Spandau:			
ehemaliger Flughafen (nördlicher und		nördl. 60	nördl. 80
südlicher Bereich), West-Staaken		südl. 80	südl. 100
Lichtenberg:			
Köpenicker Chaussee / Blockdammweg		70	100
Steglitz-Zehlendorf:			
Barnackufer		70	100
Lichtenberg:			
Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße		90	150
Reinickendorf:			
Holzhauser Straße / Otisstraße		90	120
Neukölln:			
Kanalstraße		110	150
Tempelhof-Schöneberg:			
Oberlandstraße		120	200
Treptow-Köpenick:			
Wilhelminenhof- / Ostendstraße		150	200
Reinickendorf:			
Wittestraße / Eichborndamm		150	200
Neukölln:			
Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	200	250
Tempelhof-Schöneberg:			
Bessemer Straße / Eresburgstraße	1,5	250	300
Charlottenburg-Wilmersdorf:			
Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße <sup>2)</sup>	2,0	800	2.000
Mitte:			
Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	2.800	4.500
Kreuzberg:			
Moritzplatz	2,5	3.000	5.000
Reinickendorf:			
TOP-Tegel (Berliner Straße / Wittestraße)	2,5	1.500	2.000
Charlottenburg-Wilmersdorf:			
Dove- / Helmholtzstraße	2,5	2.500	4.000
Charlottenburg-Wilmersdorf:			
Salzufer / Franklinstraße	2,5	3.000	4.500

<sup>1) ---</sup> Keine Ausweisung einer gebietstypischen

<sup>2)</sup> Korrektur des bisherigen Bodenrichtwertniveaus aufgrund besonderen Nachfragedrucks nach innerstädtischen Büroflächen

#### 5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

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

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

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

Diese Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangsund 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 80 % 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.

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 Ein-



Abb. 27: Gemeinbedarf: Freie Universität in Dahlem "Henry-Ford-Bau"

ordnung in die Wertspannen der Tabelle auf Seite 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 Nichtbaul	and	
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m²	Wertniveau 01.01.2019 €/m²
Landwirtschaftliche Flächen (LW) - Acker (LW-A) - Grünland (LW-GR) - Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	3,60 2,60 15	2,50 bis 5,00 2,00 bis 3,50 10 bis 20
Forstflächen (F)	0,50	0,30 bis 0,70
Begünstigtes Agrarland	15	10 bis 20
Sonstige Flächen (SF)  - Freizeit- und Erholung  - größere Gebiete	40	30 bis 60
- Einzelparzellen in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung	80	40 bis 120 150 bis 550
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser - in Wasserlage - große Parzellen - kleine Parzellen - Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	250 350 500 10	
- Sonstige Freiflächen <sup>1)</sup>	15	

<sup>1)</sup> Hierunter sind alle übrigen, zuvor nicht differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst.

Es ist beabsichtigt, die Flächenabgrenzungen SF in der Bodenrichtwertkarte im Hinblick auf die anstehende Grundsteuerreform entsprechend der vorgenannten Nutzungsarten in den nächsten Jahren zu verfeinern.

#### 5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2018 (2017) um -5 % auf 4.119 (4.326) gesunken. Indessen nahmen der Geldumsatz um 5 % auf 10,94 Mrd. € (10,45 Mrd. €) und der Flächenumsatz um 3 % auf 561 ha (547 ha) leicht zu.

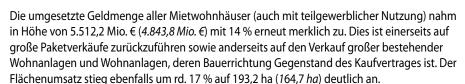
Mit einem Anteil von 57 % an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

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

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

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2018 (2017) insgesamt 1.038 (1.142) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -9 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 567 (580) Verkäufen einen nur leichten Rückgang von rd. -2 %, während die Zahl der Wohnund Geschäftshäuser mit 471 (562) Verkäufen um ca. -16 % erneut deutlich zurück ging. (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel 6.2.2.)



Einen deutlichen Umsatzrückgang verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser mit ca. -20 % nach Kauffällen auf 167 (209) Fälle. Die Geldmenge ist um -12 % auf 2.899,6 Mio. € (3.304,3 Mio. €) und der Flächenumsatz ist um -7 % auf 86,1 ha (117,1 ha) gesunken.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr.



Abb. 28: Renditegrundstücke am Potsdamer Platz im Bezirk Mitte

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser						
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)						
2017 2018						
Kaufpreis	4.013.000€	4.639.000 €				
Kaufpreis in € pro m² wertrelevante Geschossfläche	1.860 €/m²	1.990 €/m²				
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	28,8	29,4				
Wohn- /Nutzfläche	1.735 m²	1.825 m²				
	Wohn- und Geschäftshäuser					
	2017	2018				
Kaufpreis	5.061.000€	6.589.000€				
Kaufpreis in € pro m² wertrelevante Geschossfläche	1.925 €/m²	2.180 €/m²				
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	28,4	31,2				
Wohn- /Nutzfläche	1.930 m²	2.360 m²				

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 Büro- und Objekte des					
	Wohn-/Geschäftshäuser	Geschäftshäuser	Einzelhandels			
Baujahre bis 1919	73 / 100	78/ 100	1)			
Baujahre 1920-1948	76 / 100	80 / 100 <sup>2)</sup>				
Baujahre 1949-1990	77 / 100	82 / 100	86 / 100			
Baujahre ab 1991	79/ 100	82 / 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)

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.



Abb. 29: Mehrfamilienhäuser Altbau

- 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.
- Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- Guter Bauzustand bei älteren Baujahren: das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017
- Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018
- Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor.
   Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil						
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete   Anzahl <sup>7)</sup> )					
Bauzustand	20	117	20	118		
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet		
Baujahre bis 1919						
	6	5	2	1		
schlechter	1.020 bis 2.263	587 bis 1.683				
Bauzustand <sup>1)</sup>	1.420	1.070				
	(38,9   4)	(22,9   3)				
	49	49	29	51		
normaler	1.094 bis 2.713	1.065 bis 2.004	1.433 bis 2.853	929 bis 2.587		
Bauzustand <sup>2)</sup>	1.857	1.556	2.118	1.700		
	( 32,1   25 )	( 26,9   29 )	(35,5   23)	( 28,2   26 )		
	9	12	1	1		
guter Bauzustand <sup>3)</sup>	1.779 bis 3.633	1.066 bis 1.962				
	2.481	1.539				
	(35,7   7)	( 23,9   9 )				
Baujahre 1920 bis 1948	4	22	3	26		
	808 bis 1.695	909 bis 2.289	1.381 bis 2.199	1.008 bis 2.476		
	1.203	1.559	1.863	1.720		
	(   2)	( 27,5   9 )	(   1)	( 26,8   12 )		
Baujahre 1949 bis 1970	18	34	14	31		
	921 bis 2.939	835 bis 2.273	1.255 bis 2.643	1.065 bis 2.324		
	1.946	1.574	2.046	1.674		
	(34,5   13)	( 27,1   16 )	(37,0   9)	( 26,1   20 )		
Baujahre 1971 bis 1990	16	31	9	28		
	1.474 bis 2.457	759 bis 2.380	1.394 bis 2.136	1.281 bis 2.054		
	1.981	1.531	1.841	1.647		
	(30,0   14)	( 20,5   23 )	(32,1   7)	( 25,6   23 )		
Baujahre 1991 bis 2012 <sup>5)</sup>	2	23	0	31		
bzw. 2013 <sup>6)</sup>	4)	1.448 bis 2.165		1.386 bis 2.684		
		1.801		2.041		
		( 25,3   15 )		(26,3   25)		
Baujahre ab 2013 <sup>5)</sup>	11	9	3	9		
bzw. 2014 <sup>6)</sup>	2.828 bis 4.980	1.799 bis 2.664	2.721 bis 5.793	1.929 bis 4.840		
	3.798	2.221	4.295	3.144		
	(   0)	(   0)	(   0)	(  0)		
		<u></u>	<u></u>	<u></u>		

#### 5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

	Wohn- und Geschäftshäuser						
	Preis	Anzahl k niveau in €/m² wertr	elevante Geschossf	läche			
Baujahrsgruppe Bauzustand		<b>Mitte</b> Ifaches der Jahresne	ttokaltmiete   Anza				
	20 City	17 restl. Stadtgebiet	20 City	118 restl. Stadtgebiet			
Baujahre bis 1919							
	8	6	10	7			
schlechter	802 bis 3.272	886 bis 5.645	1.165 bis 2.724	500 bis 2.254			
Bauzustand <sup>1)</sup>	2.007	1.908	1.813	1.284			
	( 2)	(   1)	(40,6   5)	( 1)			
	125	84	106	96			
normaler	1.241 bis 2.623	970 bis 1.984	1.361 bis 2.938	1.028 bis 2.474			
Bauzustand <sup>2)</sup>	1.915	1.490	2.100	1.729			
	(29,9   98)	( 26,0   53 )	(32,4   67)	(27,7   60)			
	29	15	16	3			
guter Bauzustand <sup>3)</sup>	1.584 bis 3.382	1.380 bis 2.415	1.724 bis 4.576	1.504 bis 2.261			
guter bauzustariu	2.406	1.823	3.068	1.767			
	(30,0   27)	( 26,4   11 )	(33,0   9)	(   2)			
Baujahre 1920 bis 1948	0	12	2	9			
	(4)	890 bis 2.408		1.246 bis 1.594			
		1.587		1.468			
		(21,5   5)		(22,9   5)			
Baujahre 1949 bis 1970	9	17	9	18			
	617 bis 3.726	794 bis 2.631	2.284 bis 2.913	1.580 bis 3.036			
	1.770	1.621	2.464	2.161			
	(26,0   6)	(23,8   7)	( 2)	( 28,5   7 )			
Baujahre 1971 bis 1990	10	9	9	11			
	1.537 bis 2.792	922 bis 1.845	1.433 bis 4.447	695 bis 2.320			
	2.142	1.504	2.690	1.586			
	(28,2   6)	(21,9   6)	(28,9   4)	( 20,4   5 )			
Baujahre 1991 bis	9	11	4	16			
2012 <sup>5)</sup> bzw. 2013 <sup>6)</sup>	2.135 bis 8.075 <sup>8)</sup>	1.477 bis 1.808	2.206 bis 5.655 <sup>8)</sup>	1.045 bis 2.611			
	3.594	1.637	3.419	1.804			
	(28,9   5)	(21,9   9)	(   1)	(23,1   12)			
Baujahre ab 2013 <sup>5)</sup>	1	7	4	1			
bzw. 2014 <sup>6)</sup>		1.905 bis 3.380	2.140 bis 4.642				
		2.738	3.669				
		(   0)	(   0)				



Abb. 30: Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Charlottenburg, Windscheidstraße/Stuttgarter Platz

- 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.
- Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- Guter Zustand bei älteren Baujahren: das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018
- Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor.
   Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)

Abb. 31: Büro- und Geschäftshaus

#### 5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien

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 2018 (2017) veräußerten Büro- und Geschäftshäuser (ohne Einzelhandelsobjekte) lag bei 2.986 €/ $m^2$  (2.385 €/ $m^2$ ) wertrelevante Geschossfläche, der durchschnittliche Absolutkaufpreis lag bei 27.253.836 € (25.040.000 €).

Büro- und Geschäftsimmobilien							
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete   Anzahl⁵)						
- Daajam sgrappe	20	17	20	018			
	City	restl. Stadtge- biet	City	restl. Stadtgebiet			
Baujahre bis 1919	9	7	6	8			
	1.186 bis 8.587 <sup>4)</sup>	447 bis 2.542	1.786 bis 13.048 <sup>4)</sup>	676 bis 3.187			
	4.369	1.472	5.286	1.629			
	( 26,8   4 )	(   2 )	( 2)	(23,0   5)			
Baujahre 1920 bis 1948	3	8	3	9			
	753 bis 4.843	321 bis 2.328	3.680 bis 7.317 <sup>4)</sup>	776 bis 3.846			
	2.744	1.034	5.458	2.082			
	(   0 )	(   2 )	(   0 )	( 2)			
Baujahre 1949 bis 1970	10	7	2	5			
	466 bis 2.652	566 bis 2.548		492 bis 3.103			
	1.526	1.171		1.673			
	(21,4   5)	(   2 )		(   1 )			
Baujahre 1971 bis 1990	9	9	2	8			
	1.080 bis 2.781	175 bis 1.156		292 bis 2.469			
	1.687	534		1.031			
	( 2)	(   2 )		( 2)			
Baujahre 1991 bis 20121)	12	9	12	6			
bzw. 2013 <sup>2)</sup>	779 bis 7.025	363 bis 2.739	787 bis 4.385	1.097 bis 6.359			
	4.081	1.228	2.866	2.117			
	(26,4   4)	(17,2  4)	(31,4   4)	(14,8   2)			
Baujahre ab 2013 <sup>1)</sup>	6	0	2	1			
bzw. 2014 <sup>2)</sup>	3.099 bis 6.140	3)					
	4.158						
	(   2)						

- Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017
- 2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018
- --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 4) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)
- 5) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete 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 2018 weiterhin zu, so dass auch im Berichtsjahr in fast allen Marktsegmenten Preissteigerungen zu verzeichnen waren

Vereinzelte Preisrückgänge gab es in einzelnen guten bzw. sehr guten Wohnlagen, jedoch sollte hier berücksichtigt werden, dass die Verkäufe einzelner (hochpreisiger) Objekte das Preisniveau in diesen nicht so stark vertretenen Lagen stark beeinflussen bzw. fluktuieren lassen.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.633 (2.687) Verkäufen um -2 % nur leicht 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 2018 (2017) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei  $3.085 \in /m^2$  ( $2.740 \in /m^2$ ) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug  $169 \text{ m}^2$  ( $166 \text{ m}^2$ ) 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:

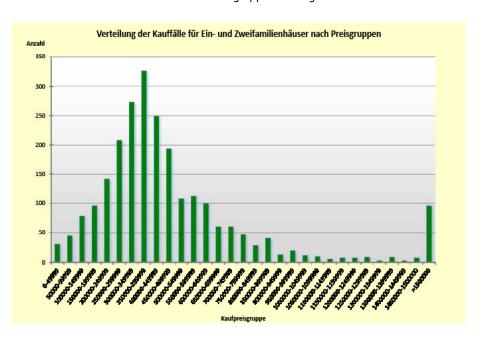


Abb. 32: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppenim Jahr 2018. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 14,5 Mio €.

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

Die Daten dieser Tabelle sind in der Abb. 33 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	Anz.	2017 Anzahl Kauffälle: 1.369 Anz. Preisspanne Mittel					:	201 Kauff eisspa	älle: 1.309	Mittel
Mitte	0		2)			0				
Tiergarten	1				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1				
Wedding	1			•		0			•	••••
Friedrichshain	2					4				
Kreuzberg	0					0				
Prenzlauer Berg	2			•		3	5.544	bis	9.605	7.328
Weißensee	62	1.823	bis	3.589	2.724	43	1.951	bis	4.321	3.142
Pankow	68	1.967	bis	4.201	3.088	59	1.971	bis	4.434	3.225
Charlottenburg	19	2.511	bis	6.256	4.603	16	3.024	bis	7.479	5.234
Wilmersdorf	9	3.385	bis	13.230	7.974	14	4.832	bis	11.615	8.331
Grunewald	6	5.589	bis	13.230	8.965	7	6.098	bis	15.854	9.479
Spandau	201	1.446	bis	4.317	2.806	208	2.139	bis	4.376	3.315
Steglitz	77	2.272	bis	4.863	3.573	81	2.683	bis	5.998	4.130
Zehlendorf	89	2.772	bis	7.162	4.886	88	3.085	bis	7.288	4.969
Dahlem	10	5.171	bis	9.171	7.120	13	4.291	bis	11.906	8.506
Schöneberg	0				<u>.</u>	1				
Tempelhof	139	2.090	bis	4.327	3.165	103	2.183	bis	4.900	3.460
Neukölln	167	2.074	bis	4.001	3.063	183	2.360	bis	4.522	3.484
Treptow <sup>3)</sup>	19	1.500	bis	3.345	2.372	22	1.577	bis	3.507	2.572
Köpenick <sup>3)</sup>	24	1.140	bis	3.187	2.226	8	1.484	bis	6.287	3.452
Marzahn	87	2.168	bis	3.801	2.933	50	1.876	bis	4.209	3.113
Hellersdorf	102	1.920	bis	3.599	2.746	89	1.926	bis	4.101	3.059
Lichtenberg	40	3.326	bis	4.533	3.967	31	2.859	bis	4.913	4.011
Hohenschönhausen	29	1.829	bis	3.665	2.737	40	2.151	bis	4.523	3.313
Reinickendorf	221	1.991	bis	4.426	3.176	244	2.251	bis	5.052	3.622

- 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
- Aufgrund erheblicher Auswerterückstände im Bezirk umfassen die Angaben nur ca. 15 % der Kauffälle für 2017 bzw. ca. 10 % der Kauffälle für 2018

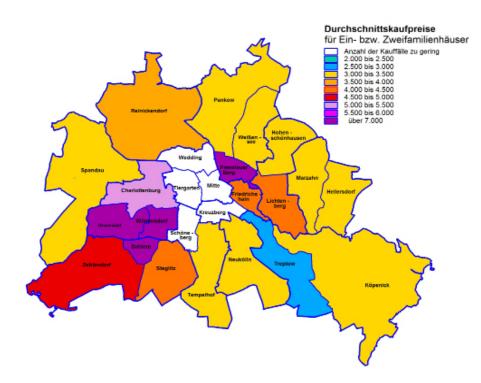


Abb. 33: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2018

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich  $9.479 \, €/m^2 \, Wohnfläche$  im Ortsteil Grunewald (2017:  $8.965 \, €/m^2 \, Wohnfläche$ ), das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Dahlem mit rd.  $8.506 \, €/m^2 \, Wohnfläche$  (2017:  $7.120 \, €/m^2 \, Wohnfläche$ ) ermittelt. Hier wurden überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in sehr guter Wohnlage veräußert.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle								
Ein- und	Baujahre In					Insgesamt		
Zweifamilienhäuser	bis 1919	bis 1919 1920 - 1948 1949 – 1990 ab 1991						
freistehend	2%	20 %	25 %	15 %	62 %	62 %		
Doppelhäuser	0 %	7 %	6%	8 %	21 %	17 %		
Reihenhäuser	0 %	4 %	7 %	6%	17 %	21 %		
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. 62 % 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 1971 bis 1990.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2018 (2017) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 565.000 € (480.000 €), das sind 3.149 €/m² (2.776 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

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

Baujahre vor 1949: 330.000 bis 820.000 €
Baujahre 1949 bis 1989: 325.000 bis 630.000 €
Baujahre ab 1990: 410.000 bis 805.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
	Durch	schnittliches Prei:	sniveau im Jahr 201	8		
Baujahrsgruppe Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m²	Anzahl Kauffälle¹) Kaufpreis/wertre- levante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegen- über dem Vorjahr		
Baujahre bis 1919						
einfache + mittlere Wohnlage	620 bis 1.048 830	114 bis 286 189	10 1.957 bis 3.600 2.856	Û		
gute + sehr gute Wohnlage	454 bis 1.458 894	97 bis 625 290	9 1.643 bis 5.183 3.567	Û		
insgesamt: <sup>2)</sup>	454 bis 1.048 776	97 bis 329 203	17 1.643 bis 3.600 2.831	Û		
Baujahre 1920 bis 1948		•	•	`		
einfache + mittlere Wohnlage	421 bis 950 667	72 bis 230 142	179 1.478 bis 3.802 2.589	Û		
gute + sehr gute Wohnlage	465 bis 1.199 802	85 bis 295 184	72 2.128 bis 5.710 3.909	Û		
insgesamt: <sup>2)</sup>	413 bis 1.046 695	72 bis 253 152	252 1.364 bis 4.657 2.893	Û		

Baujahre 1949 bis 1970			1	
			136	
einfache + mittlere Wohnlage	461 bis 970	70 bis 228	1.415 bis 3.989	Û
J	704	140	2.719	
			25	
gute + sehr gute Wohnlage	531 bis 1.225	100 bis 306	2.330 bis 6.220	Û
j j	828	190	4.050	
			159	
insgesamt: 2)	461 bis 983	70 bis 239	1.415 bis 4.388	
j	714	144	2.834	Û
Baujahre 1971 bis 1990		<u>:</u>	:	
			141	
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 918	93 bis 227	1.659 bis 3.843	Û
J	626	156	2.780	
	-		15	
gute + sehr gute Wohnlage	450 bis 1.045	105 bis 250	1.371 bis 4.739	Û
3 3	688	170	3.123	
			157	
insgesamt: <sup>2)</sup>	400 bis 918	93 bis 230	1.605 bis 3.938	
	624	158	2.791	Þ
Baujahre 1991 bis 2014	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		<u> </u>	
			107	
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 850	109 bis 204	2.119 bis 3.709	Ø
	585	153	2.899	
			23	
gute + sehr gute Wohnlage	412 bis 838	150 bis 320	1.527 bis 8.226	Û
	617	237	4.447	
			128	
insgesamt: 2)	400 bis 860	109 bis 232	1.875 bis 4.333	
j	593	161	2.982	Û
Baujahr ab 2015		:	:	:
			48	
einfache + mittlere Wohnlage	402 bis 789	145 bis 251	2.535 bis 3.739	Û
J	577	200	3.146	
			2	
gute + sehr gute Wohnlage	3)			
			52	
insgesamt: <sup>2)</sup>	402 bis 789	145 bis 251	2.444 bis 3.739	
	582	200	3.109	Û
		<u>:                                    </u>	<b>:</b>	<u>:                                    </u>

- Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) Werte seperat 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 %
- 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 bei rd. 21 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an. Leichte Rückgänge von rd. - 3 % verzeichneten nur die einfachen und mittleren Wohnlagen der Baujahre 1949 bis 1970 und die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1991 bis 2014.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2018 (2017) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 451.000 € (387.000 €), das sind 2.955 €/m² (2.660 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

#### Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949: 290.000 bis 850.000 €
Baujahre 1949 bis 1989: 280.000 bis 560.000 €
Baujahre ab 1990: 405.000 bis 595.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften						
	Durch	schnittliches Prei	sniveau im Jahr 201	8		
Baujahrsgruppe Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m²	Anzahl Kauffälle¹¹ Kaufpreis/ wertre- levante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr		
Baujahre bis 1919		•••••		•••••		
einfache + mittlere Wohnlage	247 bis 585 381	120 bis 257 177	4 1.193 bis 3.035 2.170			
gute + sehr gute Wohnlage	2)		1 			
insgesamt: <sup>3)</sup>	247 bis 585 382	120 bis 257 190	5 1.193 bis 3.035 2.149			
Baujahre 1920 bis 1948			•			
einfache + mittlere Wohnlage	366 bis 662 515	67 bis 213 129	49 1.391 bis 3.720 2.557	Ø		
gute + sehr gute Wohnlage	311 bis 621 453	111 bis 220 168	15 2.222 bis 5.424 3.783	Û		
insgesamt: <sup>3)</sup>	325 bis 634 490	67 bis 220 139	64 1.391 bis 4.023 2.710	Ø		

Baujahre 1949 bis 1970				
•			24	
einfache + mittlere Wohnlage	250 bis 636	99 bis 160	1.852 bis 2.958	Si
emidene i mituere wormidge	452	124	2.363	n
		121	9	
gute + sehr gute Wohnlage	282 bis 635	116 bis 164	2.914 bis 5.435	Û
gute + sem gute wormage	463	144	4.154	Ш
	403	144	34	
increasemt. 3)	272 his 626	00 his 170	1.469 bis 3.853	
insgesamt: <sup>3)</sup>	272 bis 636	99 bis 170		$\Rightarrow$
Davishus 1071 bis 1000	465	131	2.471	
Baujahre 1971 bis 1990			<u> </u>	
			39	
einfache + mittlere Wohnlage	229 bis 515	99 bis 173	1.792 bis 3.717	Û
	364	132	2.718	
			9	
gute + sehr gute Wohnlage	233 bis 608	105 bis 139	2.258 bis 4.476	$\Rightarrow$
	389	120	3.269	
			48	
insgesamt: 3)	229 bis 499	99 bis 168	1.792 bis 3.838	Û
	353	129	2.808	Ш
Baujahre 1991 bis 2014				
			32	
einfache + mittlere Wohnlage	252 bis 483	104 bis 173	1.790 bis 3.511	仓
	370	135	2.739	
			6	
gute + sehr gute Wohnlage	332 bis 509	127 bis 238	1.898 bis 6.702	\
	435	179	4.449	
			35	
insgesamt: 3)	252 bis 483	104 bis 173	1.753 bis 3.793	
	373	135	2.732	Û
Baujahre ab 2015			<u>:                                    </u>	
,			52	
einfache + mittlere Wohnlage	311 bis 483	156 bis 182	2.699 bis 3.346	Ø
childene i filitacie Wolfillage	394	160	2.099 bis 3.340	*
	JJT	100	3	
guto Lookrauto Wohalaa-	205 h:- 210	150 his 157		
gute + sehr gute Wohnlage	285 bis 318	150 bis 157	1.667 bis 4.987	
	301	155	3.863	
			55	
insgesamt: 3)	300 bis 483	150 bis 182	2.495 bis 3.399	Ø
	391	160	2.984	

- 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 seperat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- steigend bis 10 %
- **№** fallend bis 10 %
- ♣ fallend über 10 %
- --- Keine Angaben im Vorjahr



Abb. 34: Reihenhausbebauung im "Schweizer Viertel", Ortsteil Lichterfelde

#### 5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt bei rd. 17 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser und ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 4 % leicht gesunken.

Fast alle Marktsegmente verzeichnen ein zum Teil deutlich gestiegenes Preisniveau . Einzig die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1920 bis 1948 blieben mit rd. -1 % annähernd unverändert.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2018 (2017) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 439.000 € (383.000 €), das sind 3.005 €/ $m^2$  (2.646 €/ $m^2$ ) wertrelevante Geschossfläche.

#### Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949: 220.000 bis 590.000 €
Baujahre 1949 bis 1989: 230.000 bis 410.000 €
Baujahre ab 1990: 325.000 bis 450.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser						
	Durch	schnittliches Prei	sniveau im Jahr 201	8		
Baujahrsgruppe Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m²	Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m²	Anzahl Kauffälle¹) Kaufpreis/wertre- levanteGeschoss- fläche Ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr		
Baujahre bis 1919			,			
einfache + mittlere Wohnlage	2)		0			
gute + sehr gute Wohnlage			1			
insgesamt: 3)			1			
Baujahre 1920 bis 1948		•	•	•		
einfache + mittlere Wohnlage	148 bis 416 259	84 bis 151 114	38 1.364 bis 4.087 2.911	Û		
gute + sehr gute Wohnlage	165 bis 374 225	125 bis 180 145	25 2.923 bis 4.771 3.710	₽		
insgesamt: <sup>3)</sup>	148 bis 406 243	88 bis 170 127	60 1.949 bis 4.664 3.262	Û		

Baujahre 1949 bis 1970				
,			41	
einfache + mittlere Wohnlage	153 bis 396	95 bis 136	1.575 bis 3.538	Û
	262	115	2.608	_
			11	
gute + sehr gute Wohnlage	225 bis 466	89 bis 150	3.358 bis 5.155	Û
gute i sem gute Wommage	357	124	3.999	ū
	337	12.	50	
insgesamt: <sup>3)</sup>	153 bis 453	89 bis 138	1.754 bis 3.837	
misgesume.	284	115	2.778	仓
Baujahre 1971 bis 1990	204	113	2.770	
Dadjunic 1771 Dis 1770		<u> </u>	31	
einfache + mittlere Wohnlage	221 bis 371	101 bis 146	1.811 bis 3.645	Û
ennache + mittiere wonnage				Ш
	291	119	2.802	
auto Lashvauto Wohnlogo	202 bis 412	100 his 101	9 2.560 bis 5.036	Ø
gute + sehr gute Wohnlage	203 bis 413	108 bis 181		<u> </u>
	287	140	3.236	
. 2\			38	
insgesamt: 3)	221 bis 365	101 bis 154	1.880 bis 3.645	仓
Devileber 4004 bis 2044	287	121	2.822	
Baujahre 1991 bis 2014		<u> </u>	42	
to the sale will	4271: 205	1051: 100	42	,
einfache + mittlere Wohnlage	137 bis 285	125 bis 180	1.764 bis 3.839	仓
	210	154	2.609	
			10	
gute + sehr gute Wohnlage	141 bis 411	155 bis 221	2.697 bis 4.641	Ø
	283	182	3.758	
			51	
insgesamt: <sup>3)</sup>	137 bis 319	115 bis 197	1.764 bis 4.365	仓
	214	155	2.908	
Baujahre ab 2015		<b>4</b>	Ţ	
			21	
einfache + mittlere Wohnlage	198 bis 504	163 bis 202	2.448 bis 2.841	Ø
	356	187	2.636	
			0	
gute + sehr gute Wohnlage		-		
			23	
insgesamt: <sup>3)</sup>	218 bis 504	163 bis 202	2.448 bis 2.841	Û
	371	186	2.636	Ш

- 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 seperat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- steigend bis 10 %
- ★ fallend bis 10 %
- fallend über 10 %
- --- Keine Angaben im Vorjahr



Abb. 35: Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

5.4.2.4 Townhäuser

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 2018 betreffen die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Bezirken Mitte und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2018 (2017) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 2.003.000 € (1.645.000 €).

#### **Typische Kaufpreisspanne:**

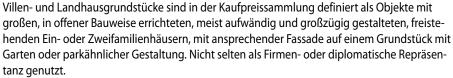
Weiterverkäufe: 960.000 bis 3.650.000 €

Townhäuser					
		Durchschnittlich	nes Preisniveau im Jahr 2018		
	Grundstücks- fläche Ø m²	wertrelevante Geschossfläche Ø m²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr	
Weiterverkäufe	285	340	3 3.295 bis 8.588 5.780	Ŋ	

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- steigend bis 10 %
- steigend über 10 %
- fallend bis 10 %
- ♣ fallend über 10 %

## 5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Dieser Teilmarkt wurde in diesem Jahr geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Dahlem, Grunewald, Schmargendorf, Nikolassee 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 Dahlem mit rd. 10 Mio. €.



Abb. 36: Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

Villen- und Landhäuser							
		Durchschnittlich	es Preisniveau im Jahr 20	18			
Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wert- relevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegen- über Vor- jahr		
mittlere Wohnlage	325 bis 7.420 2.390	195 bis 1.135 555	669.000 bis 3.000.000 1.424.750	4 2.130 bis 3.450 2.675			
gute Wohnlage	730 bis 1.355 1.025	270 bis 860 410	1.200.000 bis 4.000.000 2.152.500	6 4.305 bis 9.865 5.440	Ú		
sehr gute Wohnlage	760 bis 2.290 1.290	275 bis 800 495	2.600.000 bis 10.000.000 4.429.550	8 4.455 bis 18.180 9.330	Û		

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ✓ steigend bis 10 %
- fallend bis 10 %
- fallend über 10 %
- --- Keine Angaben im Vorjahr

#### 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 2018 (2017) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei  $4.017 \in \mathbb{Z}^2$  (3.626  $\in \mathbb{Z}^2$ ) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 73,39 m² (71,62 m²).

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

Abb. 37 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2018 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

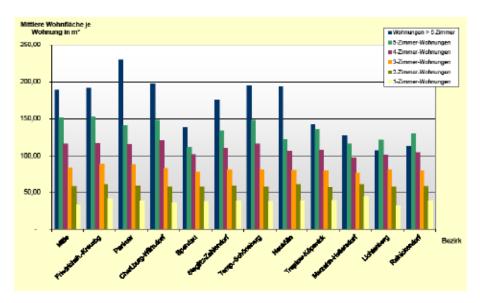
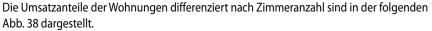


Abb. 37:
Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2018 unterschieden nach der Zimmeranzahl



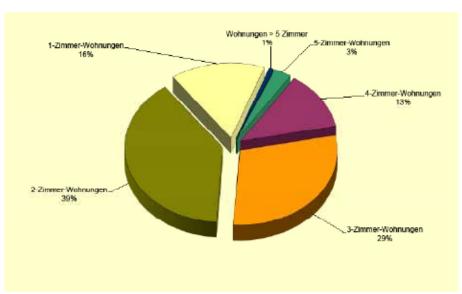


Abb. 38: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2018 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil- bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 39. Dieser Darstellung der berlinweiten Verteilung der Durchschnittskaufpreise liegen die in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführten Daten zugrunde.

Das mit durchschnittlich rd. 5.989 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Dahlem ermittelt (2017: Ortsteil Mitte mit rd. 5.317 €/m² Wohnfläche), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Mitte mit rd. 5.776 €/m² Wohnfläche (2017: Ortsteil Dahlem mit rd. 4.923 €/m² Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit knapp 7,0 Mio. € in unmittelbarer Nähe zum Werderschen Markt erzielt.

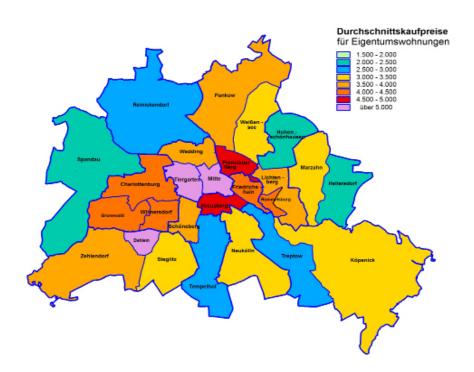


Abb. 39: Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2018

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen										
Altbezirk bzw. Ortsteil			201			<b>2018</b> Anzahl Kauffälle: 12.757				
	Anz.	Pre	isspar	nne	Mittel	Anz.	Pre	isspan	ine	Mittel
Mitte	798	3.278	bis	7.363	5.327	580	3.448	bis	8.110	5.776
Tiergarten	706	2.194	bis	7.275	4.751	675	3.051	bis	8.095	5.704
Wedding	981	986	bis	7.508	4.350 <sup>1)</sup>	501	1.254	bis	6.262	3.511 <sup>1)</sup>
Friedrichshain	980	2.231	bis	5.251	3.649	1.039	2.440	bis	6.083	4.168
Kreuzberg	522	2.478	bis	5.851	4.095	455	2.483	bis	6.784	4.538
Prenzlauer Berg	946	2.400	bis	5.593	3.950	858	2.839	bis	6.472	4.595
Weißensee	285	2.442	bis	4.900	3.779	190	1.993	bis	4.952	3.437
Pankow	496	1.595	bis	4.641	3.050	649	2.054	bis	5.448	3.768
Charlottenburg	961	1.478	bis	5.333	3.270	936	1.690	bis	7.419	4.202
Wilmersdorf	963	1.966	bis	6.369	4.099	906	2.111	bis	6.930	4.380
Grunewald	85	1.990	bis	7.379	4.508	66	2.612	bis	6.803	4.475
Spandau	705	933	bis	3.300	1.960	619	1.121	bis	3.918	2.378
Steglitz	709	1.481	bis	4.376	2.837	715	1.748	bis	4.911	3.222
Zehlendorf	302	1.500	bis	5.567	3.203	230	1.808	bis	5.773	3.584
Dahlem	58	2.860	bis	7.072	4.923	50	3.524	bis	7.833	5.989
Schöneberg	681	1.600	bis	5.203	3.338	723	1.923	bis	5.567	3.722
Tempelhof	629	1.188	bis	3.559	2.253	490	1.422	bis	3.831	2.511
Neukölln	805	1.307	bis	4.527	2.855	701	1.525	bis	4.954	3.129
Treptow	573	968	bis	4.582	2.582	433	1.235	bis	4.279	2.584
Köpenick	637	1.423	bis	5.288	3.324	486	1.424	bis	5.917	3.388
Marzahn	185	2.414	bis	3.861	3.206	99	1.853	bis	4.201	3.215
Hellersdorf	85	1.106	bis	2.819	2.065	57	1.438	bis	2.850	2.106
Lichtenberg	629	2.549	bis	5.590	4.217 <sup>1)</sup>	578	2.469	bis	5.242	3.943 <sup>1)</sup>
Rummelsburg	131	2.939	bis	5.123	4.115	192	2.935	bis	5.569	4.282
Hohenschönhausen	126	869	bis	3.071	1.837	95	1.386	bis	3.650	2.437
Reinickendorf	605	1.265	bis	2.992	2.106	581	1.487	bis	3.872	2.570

 Ungewöhnlich hohes Preisniveau sowohl in 2017 als auch in 2018 aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Eigentumswohnungen, oftmals als Studentenwohnungen oder Mikroappartments In der nachstehenden Grafik (Abb. 40) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

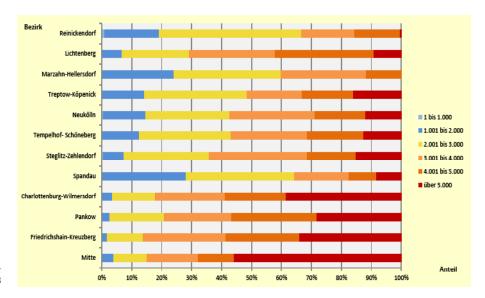


Abb. 40: Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2018

Die folgende Grafik (Abb. 41) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

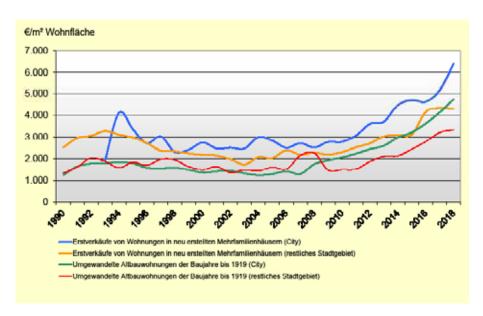


Abb. 41: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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 2018 (2017) veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 5.707 €/m² (5.129 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2018 (2017) bei 432.816 € (367.189 €).

#### 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.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern						
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert					
	20	17	20	18		
Wohnlage Stadtgebiet	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut		
	1.150	303	1.342	281		
City	4.247 bis 7.299	3.733 bis 9.158	4.776 bis 7.885	3.957 bis 10.370		
	5.764	5.825	6.270	6.823		
	722	50	421	73		
Nord	3.336 bis 7.508	3.691 bis 4.785	3.631 bis 6.406	3.762 bis 5.786		
	5.581	4.272	4.875	4.764		
	615	10	320	15		
Ost	2.806 bis 5.314	3.707 bis 4.901	3.403 bis 5.153	3.990 bis 5.071		
	4.106	4.338	4.267	4.510		
	487	7	326	5		
Südost	3.471 bis 5.464	3.200 bis 6.618	3.267 bis 6.653	3.741 bis 4.510		
	4.412	4.182	4.823	4.117		
	61	101	83	117		
Südwest	3.546 bis 6.145	4.439 bis 7.542	4.132 bis 6.580	4.825 bis 7.998		
	4.526	5.878	5.261	6.306		
	178	0	175	0		
West	2.764 bis 4.657	1)	2.342 bis 5.475			
	3.712		3.909			



Abb. 42: Neu erstellte Eigentumswohnungen bei Eiswerder

) --- 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 €/m² Wohnfläche Mittelwert					
	2017 2018					
freistehende						
Einfamilienhäuser,	231	137				
Doppelhaushälften und	1.926 bis 4.001	2.044 bis 4.747				
Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	2.859 3.155					

#### 5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Auch hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bereits in der Rechtsform des Wohnungsund 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 2018 (2017) veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 3.508 €/m² (3.170 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2018 (2017) bei 293.598 € (262.889 €).

#### 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 erneut 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

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert						
	20	17	20	18 :			
Wohnlage Stadtgebiet	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut			
	13	25	17	26			
City	1.383 bis 3.454	1.948 bis 3.578	1.763 bis 4.942	1.730 bis 4.573			
	2.576	2.840	3.226	3.205			
	35	4	46	1			
Nord	1.603 bis 2.545	2.688 bis 2.796	1.747 bis 3.061				
	2.108	2.752	2.379				
	0	0	0	0			
Ost	1)						
	39	0	25	0			
Südost	1.609 bis 2.857		1.430 bis 3.032				
	2.237		2.220				
	43	70	49	62			
Südwest	1.826 bis 3.241	1.923 bis 3.969	2.019 bis 3.718	2.237 bis 4.295			
	2.544	2.948	2.903	3.263			
	29	0	28	0			
West	1.379 bis 2.269		1.538 bis 3.009				
	1.849		2.331				

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

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert					
	20	17	20	18		
Wohnlage Stadtgebiet	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut		
	22	19	18	16		
City	1.971 bis 4.022	2.698 bis 4.351	2.496 bis 4.187	2.490 bis 4.572		
	2.960	3.506	3.127	3.747		
	17	8	16	6		
Nord	1.493 bis 2.654	564 bis 3.450	2.102 bis 3.060	2.433 bis 3.477		
	2.174	2.210	2.601	2.891		
	0	0	0	0		
Ost	1)					
	42	0	46	0		
Südost	1.634 bis 2.895		1.600 bis 3.239			
	2.268		2.421			
	33	67	24	55		
Südwest	2.013 bis 3.360	1.976 bis 4.690	2.267 bis 3.690	2.217 bis 5.697		
	2.626	3.341	2.960	3.898		
	16	1	10	1		
West	1.303 bis 2.931		2.025 bis 3.185			
	1.939		2.674			

 <sup>---</sup> Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

2.749

#### Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert 2017 2018 Wohnlage einfach + mittel gut + sehr gut einfach + mittel gut + sehr gut Stadtgebiet 154 71 192 76 2.961 bis 7.850 City 2.535 bis 5.769 3.400 bis 7.606 2.873 bis 7.282 5.305 4.072 5.441 4.992 103 115 68 64 2.118 bis 3.484 Nord 1.684 bis 3.413 1.868 bis 3.140 1.759 bis 3.706 2.749 2.504 2.466 2.718 67 97 13 Ost 1.458 bis 3.297 1.875 bis 3.495 1.719 bis 3.911 1.795 bis 3.062 2.343 2.267 2.591 2.724 165 16 164 21 Südost 1.674 bis 3.110 1.882 bis 3.030 1.715 bis 4.091 2.203 bis 3.751 2.980 2.344 2.459 2.831 20 32 13 33 2.157 bis 4.276 2.506 bis 5.739 2.522 bis 5.202 2.262 bis 6.803 Südwest 3.189 4.161 3.901 4.239 32 0 24 0 West 1.999 bis 2.911 \_\_\_1) 2.129 bis 3.287

#### 5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

2.448

Im Berichtsjahr waren rd. 60 % 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					
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert				
Berlin	2017 2018				
freistehende					
Einfamilienhäuser,	185	159			
Doppelhaushälften und	1.961 bis 4.304	2.360 bis 4.691			
Reihenhäuser sowie	3.023 3.470				
Zweifamilienhäuser					

<sup>) ---</sup> Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

#### 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 2018 (2017) umgewandelten Mietwohnungen lag bei  $3.447 \ \mbox{€/m}^2$  (3.034  $\mbox{€/m}^2$ ) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2018 (2017) bei 239.918  $\mbox{€}$  (211.432  $\mbox{€}$ ). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum in 2018 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 2018 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				
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	20	17	20	18
Stadtgebiet	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	1.043	1.417	941	1.294
City	1.990 bis 4.187	2.746 bis 5.412	2.253 bis 4.538	3.183 bis 6.137
	3.079	4.051	3.389	4.623
	223	196	181	195
Nord	1.468 bis 3.190	1.999 bis 4.094	1.689 bis 3.566	2.380 bis 4.443
	2.347	3.025	2.632	3.396
	22	32	22	50
Ost	1.038 bis 3.434	1.922 bis 3.957	1.909 bis 2.934	2.674 bis 4.588
	2.183	2.969	2.521	3.715
	91	74	72	51
Südost	1.244 bis 3.100	1.454 bis 3.535	1.609 bis 2.899	1.863 bis 3.500
	2.076	2.364	2.261	2.673
	47	105	60	113
Südwest	1.637 bis 3.486	2.399 bis 5.014	2.211 bis 3.788	2.528 bis 5.338
	2.575	3.706	2.950	3.971
	38	41	40	42
West	969 bis 2.025	1.307 bis 2.430	1.196 bis 2.481	1.312 bis 3.002
	1.409	1.890	1.726	2.119

#### Baujahre 1920 bis 1948

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche			
	. 20		lwert 20	18
Stadtgebiet	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	139	186	132	126
City	1.610 bis 3.359	2.581 bis 4.334	2.024 bis 3.621	2.686 bis 5.041
	2.390	3.448	2.841	3.862
	172	124	142	123
Nord	1.517 bis 2.345	1.782 bis 3.104	1.590 bis 2.890	1.911 bis 4.127
	1.930	2.410	2.243	2.989
	39	27	43	38
Ost	1.339 bis 2.600	1.298 bis 3.725	1.728 bis 2.799	2.411 bis 3.961
	1.984	2.559	2.281	3.237
	133	72	121	58
Südost	1.385 bis 2.328	1.413 bis 3.200	1.625 bis 2.554	1.605 bis 3.847
	1.839	2.338	2.074	2.679
	118	95	67	99
Südwest	1.659 bis 2.706	2.100 bis 4.105	1.708 bis 3.478	2.665 bis 4.455
	2.140	3.026	2.590	3.559
	45	43	39	30
West	1.215 bis 2.097	1.185 bis 2.617	1.446 bis 2.517	1.944 bis 2.954
	1.604	1.908	1.981	2.402

### 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				
	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert		
	2017 2018			18
Stadtgebiet, Wohnlage	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	19	25	8	15
City, einfach	1.779 bis 3.201	2.562 bis 5.000	1.792 bis 3.973	2.794 bis 5.277
	2.449	3.861	2.732	4.304
78 51 69 47				47
City, mittel	2.486 bis 3.958	2.290 bis 4.895	2.451 bis 3.619	3.269 bis 5.161
	3.228	3.545	3.017	4.225

	29	34	13	31
City, gut + sehr gut	1.607 bis 3.844	3.070 bis 4.939	2.193 bis 3.494	3.086 bis 5.769
	2.746	4.020	2.794	4.318
	12	15	8	15
restl. Stadtgebiet, einfach	984 bis 1.941	1.426 bis 2.459	2.200 bis 3.090	1.727 bis 3.049
	1.532	1.870	2.519	2.468
	58	33	14	21
restl. Stadtgebiet, mittel	1.621 bis 2.215	1.702 bis 2.717	1.667 bis 2.606	1.618 bis 3.490
	1.939	2.163	2.131	2.518
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	11	21	9	20
	1.265 bis 2.828	2.170 bis 4.475	2.245 bis 4.940	2.319 bis 5.167
	2.060	3.258	3.340	3.422

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 - 1990				
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	20	17	20	18
Stadtgebiet, Wohnlage	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	11	12	13	12
City, einfach	1.771 bis 3.129	2.729 bis 3.623	1.836 bis 3.065	1.934 bis 4.500
	2.393	3.261	2.477	3.082
	30	28	21	27
City, mittel	1.648 bis 3.429	2.753 bis 4.273	1.499 bis 3.599	2.816 bis 4.584
	2.483	3.523	2.416	3.699
	12	18	6	9
City, gut + sehr gut	1.398 bis 2.857	2.347 bis 5.509	2.525 bis 3.704	3.286 bis 4.555
	1.989	3.965	3.059	3.932
	10	14	8	15
restl. Stadtgebiet, einfach	821 bis 2.185	903 bis 3.046	1.246 bis 2.756	1.300 bis 3.201
	1.697	2.097	1.921	2.121
	17	31	19	33
restl. Stadtgebiet, mittel	1.701 bis 2.756	1.690 bis 3.122	1.850 bis 2.688	1.921 bis 3.681
	2.245	2.402	2.280	2.800
	15	48	14	31
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	1.560 bis 3.052	2.439 bis 3.889	1.499 bis 4.291	2.606 bis 4.702
gat i seili gat	2.276	3.130	2.918	3.415

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

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	20	17	20	18
Stadtgebiet, Wohnlage	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	20	9	13	5
City, einfach	2.173 bis 3.474	3.713 bis 5.041	2.258 bis 3.170	3.194 bis 3.739
	2.795	4.559	2.607	3.453
	27	19	12	22
City, mittel	2.715 bis 3.401	3.429 bis 4.907	3.302 bis 4.278	3.917 bis 5.517
	2.976	4.198	3.825	4.613
	3	2	3	0
City, gut + sehr gut	3.334 bis 3.940	1)	3.036 bis 3.701	
	3.613		3.320	
	11	8	13	14
restl. Stadtgebiet, einfach	1.974 bis 3.030	2.239 bis 3.477	2.744 bis 3.451	2.996 bis 3.855
	2.626	2.739	3.065	3.382
	54	17	16	16
restl. Stadtgebiet, mittel	2.090 bis 3.098	1.987 bis 3.413	2.006 bis 3.438	2.271 bis 4.675
	2.850	2.724	2.708	3.447
l Co lo l	6	5	5	3
restl. Stadtgebiet,	2.185 bis 2.710	2.510 bis 6.364	2.198 bis 5.457	3.468 bis 7.760
gut + sehr gut	2.466	5.191	3.174	5.211

 <sup>---</sup> 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) Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert 2017 2018 Stadtgebiet, Wohnlage vermietet bezugsfrei bezugsfrei vermietet 52 36 34 39 City, einfach 1.310 bis 3.142 2.027 bis 4.041 1.507 bis 2.988 2.206 bis 4.265 2.348 3.109 2.343 3.345 55 79 43 83

2.245 bis 4.199

3.199

1.791 bis 3.824

2.783

2.587 bis 4.513

3.563

1.381 bis 3.053

2.158

City, mittel

<sup>1</sup> 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.

	54	124	68	132
City, gut + sehr gut	1.609 bis 3.505	2.288 bis 4.688	1.648 bis 4.044	2.818 bis 5.132
	2.527	3.558	2.797	3.987
	204	188	146	198
restl. Stadtgebiet, einfach	1.240 bis 2.095	1.535 bis 2.676	1.413 bis 2.343	1.812 bis 3.152
	1.691	2.102	1.886	2.506
	108	149	104	164
restl. Stadtgebiet, mittel	1.188 bis 2.165	1.484 bis 3.029	1.354 bis 2.723	1.820 bis 3.486
	1.654	2.226	2.033	2.652
d Co. In The	20	51	26	41
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	1.680 bis 2.754	2.217 bis 4.074	1.925 bis 3.387	2.915 bis 4.374
gat i sein gat	2.190	3.183	2.605	3.611

#### 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. 68 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.

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

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2017 2018			18
Wohnlage	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	21	35	19	25
einfach	1.100 bis 1.960	1.279 bis 2.936	1.400 bis 3.211	1.300 bis 3.054
	1.508	2.060	2.224	2.149
	97	167	86	99
mittel	932 bis 2.800	1.000 bis 4.386	1.205 bis 4.242	1.132 bis 4.873
	1.876	2.657	2.474	2.885



Abb. 43: Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

#### 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 Einoder 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			
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert		
Gesamtes Stadtgebiet	2017	2018	
	10	9	
Baujahre bis 1919	1.761 bis 3.230	1.502 bis 7.939	
	2.470	4.027	
	28	24	
Baujahre 1920 - 1948	1.091 bis 5.607	1.023 bis 7.664	
	3.098	3.840	
	7	14	
Baujahre 1949 - 1970	885 bis 3.227	1.483 bis 5.139	
	2.339	2.953	
	4	10	
Baujahre 1971 - 1990	1.816 bis 3.316	2.026 bis 5.588	
	2.687	3.546	
	4	2	
Baujahre ab 1991	2.111 bis 3.000	1)	
	2.684		

 <sup>---</sup> Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

#### 5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

#### 5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

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.



Abb. 44: Wohnung in ausgebautem Dachraum

We	ohnungen in ausgebauten D	achräumen							
Erst-/Weiterverkäufe,	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche <b>erkäufe,</b> Mitte <sub>l</sub> wert								
Stadtgebiet	2017	2018							
Erstverkäufe nach	43	33							
Dachraumausbau,	3.480 bis 7.365	4.543 bis 8.052							
City	5.321	6.297							
Erstverkäufe nach	12	5							
Dachraumausbau,	3.590 bis 4.898	1.736 bis 5.504							
restl. Stadtgebiet	3.960	4.544							
W	105	129							
Weiterverkäufe, City	2.472 bis 5.847	2.854 bis 7.024							
City	4.128	4.755							
W	99	99							
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	1.416 bis 3.357	1.486 bis 4.721							
resti. Stautgebiet	2.305	3.050							

# 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			
	Anzahl Ka Preisspanne in €/ Mittelwert in €/r	m² Nutzfläche		
Art des Teileigentums	2017	2018		
	52	83		
unausgebauter Dachraum	219 bis 2.636	77 bis 3.535		
Dacillaulii	1.359	1.581		
	49	43		
Keller	30 bis 1.742	71 bis 2.250		
	635	901		
	8	4		
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	291 bis 2.790	251 bis 2.339		
nobbyraum, bootsnaus)	1.349	1.225		
Gewerbe				
	183	149		
Verkaufsräume / Laden- flächen / Gaststätten	815 bis 4.053	1.353 bis 4.484		
nachen/ Gaststatten	2.312	2.787		
	79	70		
Büroflächen / Praxis- räume	1.313 bis 4.391	1.388 bis 4.422		
iauiiie	2.670	2.804		
	267	208		
Sonstige Gewerbe- räume	1.212 bis 4.400	1.166 bis 4.881		
Taume	2.735	2.953		
Garagen und Stellplätze	Anzahl Ka Preisspanne ir Mittelwert in	n €/Kauffall		
Caragerrana stemplatze	1.824	1.554		
Stellplätze	14.900 bis 42.500	14.000 bis 46.718		
(auch in Tiefgaragen)	28.594	30.054		
	86	68		
Garagen	3.000 bis 30.000	6.500 bis 30.000		
(auch Doppelgaragen)	15.617	17.717		

**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 2018 wieder in Altbauten: rd. 57 % 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 2018 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 m².

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

Das Teileigentum Gewerbe ist aufgegliedert in

- 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 erstrangig 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 2018 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 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 2018 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 60 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 50 % der in 2018 veräusserten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Wilmersdorf.

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. 90.000 € wurde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

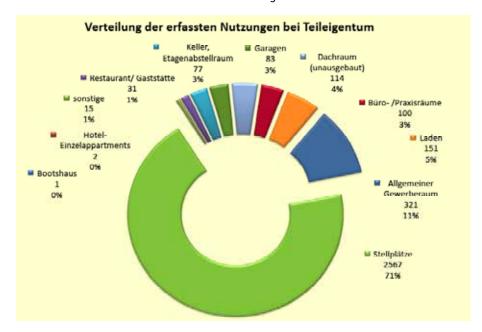


Abb. 45: Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2018

# 6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2018

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 2018 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 2018 insgesamt

#### 27.534 Kauffälle (2017: 30.770)

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 Immobilientausch.

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 in den nachfolgenden Jahren 2016 und 2017 mit -7% bzw. -6% leicht zurückgegangen. Im Berichtsjahr 2018 sind die Kauffallzahlen um weitere -11 % gesunken.

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2018 getätigten Kauffälle im Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit rd. 19 % und in Pankow und Treptow-Köpenick mit rd. 17 % (s. nachfolgende Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2018").

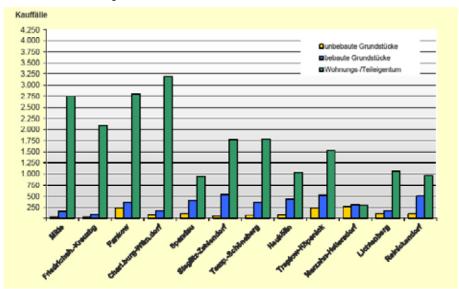


Abb. 46: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2018 (ohne Paketverkäufe) Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick mit jeweils rd. 13 % registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist der Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 16 % und die Bezirke Pankow und Mitte mit jeweils 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 Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte wurden nur in rd. 1 bzw. 2 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 27.534 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. Demgegenüber erfolgte mit 3,4 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

			Anz	ahl der I	Kauffälle	e im Jahı	r 2018						
	unbebaute Grundstücke			beba	bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
Bezirk	Anzahl	Ante	il in %	Anzahl	Ante	il in %	Anzahl	Ante	il in %	Anzahl	Ante	il in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk	
Mitte	29	2,1%	1,0%	165	4,0%	5,6%	2.753	13,6%	93,4%	2.947	11,5%	100%	
Friedrichshain-Kreuzberg	17	1,2%	0,8%	100	2,5%	4,5%	2.104	10,4%	94,7%	2.221	8,6%	100%	
Pankow	241	17,2%	7,1%	370	9,1%	10,8%	2.806	13,9%	82,1%	3.417	13,3%	100%	
Charlottenburg-Wilmersdorf	86	6,2%	2,5%	178	4,4%	5,1%	3.194	15,8%	92,4%	3.458	13,4%	100%	
Spandau	105	7,5%	7,2%	408	10,0%	27,9%	950	4,7%	64,9%	1.463	5,7%	100%	
Steglitz-Zehlendorf	55	3,9%	2,3%	535	13,1%	22,6%	1.781	8,8%	75,1%	2.371	9,2%	100%	
Tempelhof-Schöneberg	65	4,6%	2,9%	359	8,8%	16,3%	1.784	8,8%	80,8%	2.208	8,6%	100%	
Neukölln	86	6,2%	5,5%	441	10,8%	28,2%	1.036	5,1%	66,3%	1.563	6,1%	100%	
Treptow-Köpenick	235	16,8%	10,2%	528	12,9%	23,0%	1.537	7,6%	66,8%	2.300	8,9%	100%	
Marzahn-Hellersdorf	271	19,4%	30,8%	314	7,7%	35,6%	296	1,5%	33,6%	881	3,4%	100%	
Lichtenberg	106	7,6%	7,9%	178	4,4%	13,3%	1.059	5,2%	78,9%	1.343	5,2%	100%	
Reinickendorf	102	7,3%	6,5%	503	12,3%	32,2%	959	4,7%	61,3%	1.564	6,1%	100%	
alle Bezirke	1.398	100%	5,4%	4.079	100%	15,8%	20.259	100%	78,7%	25.736	100%	100%	
zzgl. Verkäufe in Paketen	35		1,9%	40		2,2%	1723		95,8%	1.798		100%	
Berlin insgesamt	1.433		5,2%	4.119		15,0%	21.982		79,8%	27.534		100%	

# 6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2018

rd. 19,2 Mrd. € (2017: 18,2 Mrd. €).

Damit ist der Geldumsatz im Berichtsjahr um 6 % im Vergleich zum Vorjahr weiterhin gestiegen und hat wiederum einen erneuten Höchstwert erreicht.

Ein deutliches Umsatzplus von 14 % bei den Wohn- und Geschäftshäusern und 11 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Wesentlichen auf einen erhöhten Anteil hochpreisiger Verkäufe zurückzuführen.

Der Umsatzrückgang bei den Büro- und Geschäftsimmobilien von ca. -12 % ist insbesondere auf zwei hochpreisige Grundstücksverkäufe im Bezirk Mitte im Vorjahr zurückzuführen.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 10 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 57 % 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 2018											
	unbeba	unbebaute Grundstücke bebaute Grundstücke Wohnungseigentun					ntum	Gesamtumsatz				
Bezirk	Geld	Ante	il in %	Geld	Antei	l in %	Geld	Antei	l in %	Geld	Antei	l in %
	Mio.€	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio.€	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk
Mitte	67,1	3,6%	2,4%	1.868,0	17,8%	66,7%	867,4	15,6%	31,0%	2.802,5	15,7%	100%
Friedrich shain-Kreuzberg	222,7	12,1%	10,9%	1.141,8	10,9%	55,9%	677,1	12,2%	33,2%	2.041,6	11,4%	100%
Pankow	439,6	23,9%	22,0%	780,5	7,5%	39,0%	779,3	14,0%	39,0%	1.999,4	11,2%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	253,5	13,8%	9,7%	1.271,4	12,1%	48,7%	1.088,4	19,6%	41,6%	2.613,3	14,6%	100%
Spandau	101,4	5,5%	10,6%	675,8	6,5%	70,6%	180,4	3,2%	18,8%	957,6	5,4%	100%
Steglitz-Zehlendorf	71,5	3,9%	5,4%	785,7	7,5%	59,2%	469,0	8,4%	35,4%	1.326,3	7,4%	100%
Tempelhof-Schöneberg	130,8	7,1%	8,0%	1.049,2	10,0%	64,2%	453,6	8,2%	27,8%	1.633,6	9,1%	100%
Neukölln	39,8	2,2%	4,4%	638,6	6,1%	69,8%	236,5	4,3%	25,8%	914,9	5,1%	100%
Treptow-Köpenick	187,9	10,2%	17,5%	558,4	5,3%	52,2%	324,3	5,8%	30,3%	1.070,5	6,0%	100%
Marzahn-Hellersdorf	132,2	7,2%	28,3%	285,0	2,7%	61,0%	49,9	0,9%	10,7%	467,0	2,6%	100%
Lichtenberg	136,3	7,4%	11,3%	830,8	7,9%	69,0%	237,6	4,3%	19,7%	1.204,8	6,7%	100%
Reinickendorf	59,9	3,3%	7,2%	580,2	5,5%	70,0%	189,1	3,4%	22,8%	829,2	4,6%	100%
alle Bezirke	1.842,7	100%	10,3%	10.465,5	100%	58,6%	5.552,5	100%	31,1%	17.860,7	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	60,0		4,4%	474,3		35,0%	820,1		60,6%	1.354,4		100%
Berlin insgesamt	1.902,7		9,9%	10.939,8		56,9%	6.372,6		33,2%	19.215,1		100%

#### 6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2018 insgesamt

877,0 ha (2017: 898,6 ha)1.

Damit ging der gesamte Flächenumsatz um ca. -2 % zurück.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um -10 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, bei den bebauten Grundstücken dagegen um ca. 3 % gestiegen.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2018 insgesamt

**1,451 Mio.** m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (2017: 1,609 Mio. m<sup>2</sup>)

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

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

	Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2018										
	unbe	ebaute Grunds	tücke	bek	aute Grundstü	icke	Su	Summe Grundstücke			
Bezirk	Fläche	Ante	il in %	Fläche	Antei	il in %	Fläche	Ante	eil in %		
	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk		
Mitte	3,4	1,1%	10,7%	28,2	5,1%	89,3%	31,5	3,7%	100%		
Friedrichshain-Kreuzberg	4,9	1,6%	21,8%	17,7	3,2%	78,2%	22,6	2,6%	100%		
Pankow	99,2	32,5%	68,7%	45,3	8,3%	31,3%	144,5	16,9%	100%		
Charlottenburg-Wilmersdorf	25,3	8,3%	52,1%	23,3	4,3%	47,9%	48,6	5,7%	100%		
Spandau	22,6	7,4%	28,1%	57,8	10,6%	71,9%	80,4	9,4%	100%		
Steglitz-Zehlendorf	8,6	2,8%	13,4%	55,8	10,2%	86,6%	64,4	7,5%	100%		
Tempelhof-Schöneberg	11,3	3,7%	16,4%	57,4	10,5%	83,6%	68,7	8,1%	100%		
Neukölln	9,4	3,1%	16,4%	47,9	8,8%	83,6%	57,3	6,7%	100%		
Treptow-Köpenick	39,4	12,9%	39,1%	61,4	11,2%	60,9%	100,8	11,8%	100%		
Marzahn-Hellersdorf	37,8	12,4%	44,0%	48,1	8,8%	56,0%	85,9	10,1%	100%		
Lichtenberg	31,4	10,3%	39,8%	47,5	8,7%	60,2%	79,0	9,3%	100%		
Reinickendorf	12,1	4,0%	17,5%	57,0	10,4%	82,5%	69,1	8,1%	100%		
Bezirke insgesamt	305,4	100%	35,8%	547,4	100%	64,2%	852,8	100%	100%		
zzgl. Verkäufe in Paketen	10,4		43,0%	13,8		57,0%	24,2		100%		
Berlin insgesamt	315,8		36,0%	561,2		64,0%	877,0		100%		

# 6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

#### 6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2018 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 67 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 47 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2018 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

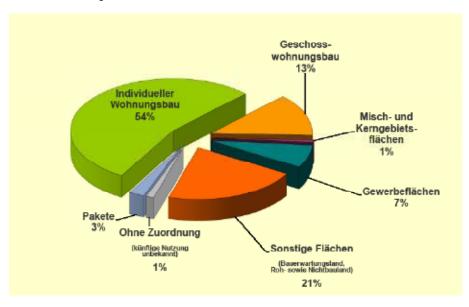


Abb. 47: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2018 (Prozentangaben gerundet)

Ums	Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2018									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl				Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha			
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	
Unbebaute Grundstücke	1.345	1.433	7%	1.730,0	1.902,7	10%	351,4	315,8	-10%	
davon in 7 (3) Paketen 1)	9	35		27,1	60,0		1,0	10,4		
Davon:							-			
Flächen für individuellen Wohnungsbau	762	776	2%	229,3	301,6	32%	67,9	66,9	-1%	
Flächen für Geschosswoh- nungsbau	196	189	-4%	732,4	767,9	5%	44,1	33,4	-24%	
Misch- und Kerngebietsflächen	21	11	-48%	159,0	58,6	-63%	3,9	1,8	-53%	
Gewerbeflächen	96	101	5%	349,7	357,2	2%	80,3	55,4	-31%	
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	245	303	24%	219,8	320,8	46%	138,1	140,9	2%	
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung <sup>3)</sup>	16	18	13%	12,1	36,7	204%	16,1	6,9	-57%	

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

Abb. 48 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2018 herausragenden Umsatzanteile in den äußeren östlichen Stadtbezirken. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 19 % Spitzenreiter, gefolgt von Pankow und Treptow-Köpenick mit rd. 17 %.

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

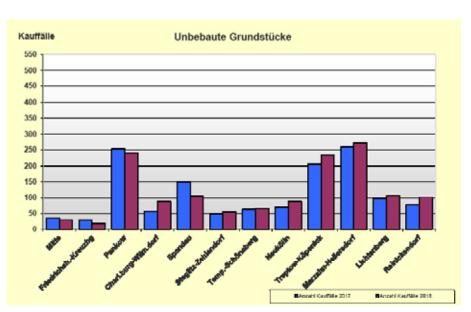
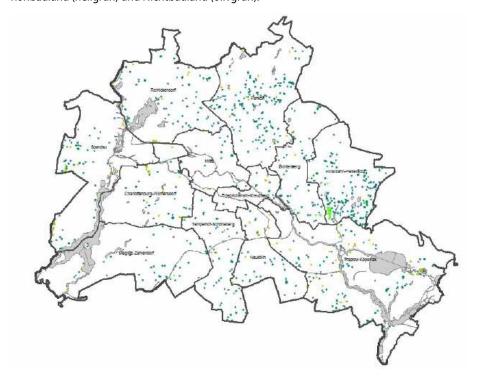


Abb. 48: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2017 und 2018 (ohne Pakete) Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 49 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).



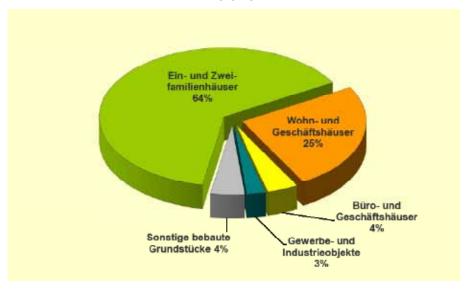
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2018 verkauften unbebauten Grundstücke

(www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-bro-

#### 6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 50 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2018 gegenüber 2017 um knapp -5 % weiterhin leicht zurückgegangen. Demgegenüber verzeichneten sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz eine leichte Steigerung von rd. 5 % bzw. 3 %.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 64 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle ist bei diesen Grundstücken mit -2 % annähernd unverändert geblieben, während der Geldumsatz um 11 % deutlich gestiegen ist. Der Flächenumsatz ist mit -3 % leicht zurückgegangen.



Bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind die Kauffallzahlen gegenüber 2017 mit -9 % zurückgegangen, während der Geldumsatz mit rd. 14 % und der Flächenumsatz mit rd. 17 % deutlich zunahm.

Abb. 50: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2018

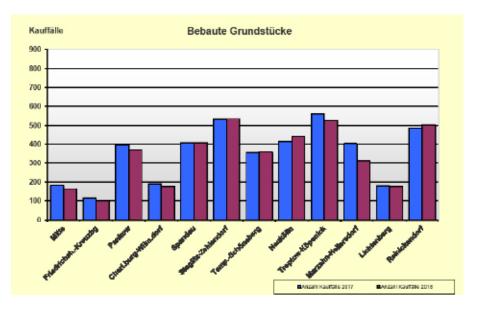
In der folgenden Tabelle sind die absoluten Umsatzzahlen für die Teilmärkte der bebauten Grundstücke zusammengestellt.

		Kauffälle			Geldumsatz			ächenumsatz	
Teilmarkt	:	Anzahl			Mio. €		:	ha	:
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd
Bebaute Grundstücke	4.326	4.119	-5%	10.450,4	10.939,8	5%	547,2	561,2	3%
davon in 13 (19) Paketen	102	40		503,4	474,3		21,8	13,8	
Davon:				•					
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	2.687	2.633	-2%	1.206,6	1.342,2	11%	170,5	166,0	-3%
davon in 1 (0) Paketen	0	1		0,0	0,3		0,0	0,1	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	1.142	1.038	-9%	4.843,8	5.512,2	14%	164,7	193,2	17%
davon in 11 (17) Paketen	94	37		471,5	451,0		20,9	13,4	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	580	567	-2%	2.127,7	2.388,7	12%	91,5	115,1	26%
davon in 7 (12) Paketen	49	16		328,1	125,5		12,3	6,5	
Wohn- und Geschäftshäuser	562	471	-16%	2.716,0	3.123,5	15%	73,3	78,1	7%
davon in 4 (5) Paketen	45	21		143,5	325,5		8,6	7,0	
Büro- und Geschäftsimmobilien	209	167	-20%	3.304,3	2.899,6	-12%	117,1	86,1	-26%
davon in 1 (2) Paketen	8	2		31,9	23,0		0,9	0,2	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Ein- kaufszentren, Bau- und Garten- märkte, Kaufhäuser)	54	48	-11%	255,2	776,8	204%	29,5	31,5	7%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	63	101	60%	418,2	530,0	27%	42,3	63,3	49%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	225	180	-20%	677,6	655,8	-3%	52,5	52,5	0%
davon in 0 (0) Paketen	0			0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	15	14	-7%	196,6	198,4	1%	1,9	3,4	80%
Alten- und Pflegeheime	11	6	-45%	71,9	25,4	-65%	6,9	2,2	-68%

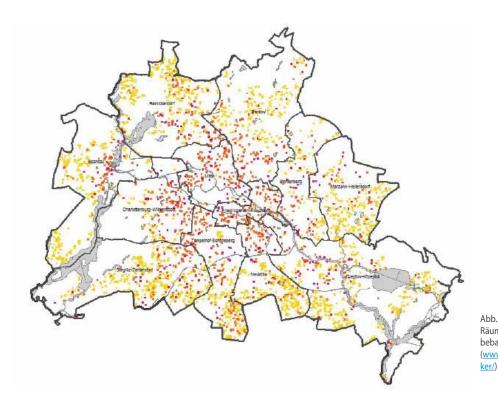
<sup>1)</sup> Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken weisen auch im Jahr 2018 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 535 Verkäufen (13,1 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit 528 Verkäufen (12,9 %) (s. auch Tabelle in Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind insgesamt um rd. -5 % gesunken, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 51). Den stärksten Rückgang mit rd. -21 % verzeichnete der Bezirk Marzahn-Hellersdorf, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. -11 % und Treptow-Köpenick mit rd. -9 %. Die höchste Umsatzsteigerung verzeichnete der Bezirk Spandau mit rd. +7 %. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.



Aus Abb. 52 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).



Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2017 und 2018 (ohne Pakete)

Räumliche Verteilung aller im Jahr 2018 verkauften bebauten Grundstück (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-bro-

# 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. 86 % aller Kauffälle betreffen. In Abb. 53 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2018										
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl				Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.	
Wohnungs- und Teileigentum							nn-/Nutzfläche in Tsd. m²	1)		
reneigentum	25.099	21.982	-12%	5.978,4	6.372,6	7%	1.609,3	1.451,3	-10%	
davon in 343 (338) Paketen	1.937	1.723		424,2	820,1					
Davon:										
Eigentumswohnungen	21.356	18.850	-12%	5.658,1	6.054,2	7%	1.531,3	1.383,4	-10%	
davon in 343 (338) Paketen <sup>2)</sup>	1937	1.723		424,2	820,1					
Gewerberäume	710	609	-14%	214,9	211,9	-1%	78,0	67,9	-13%	
Sonstige Teileigentumsein- heiten <sup>3)</sup>	2.661	2.321	-13%	97,4	102,3	5%	entfällt			
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	372	202	-46%	7,9	4,2	-47%		entfällt		

- Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden
- 2) Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen
- 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)

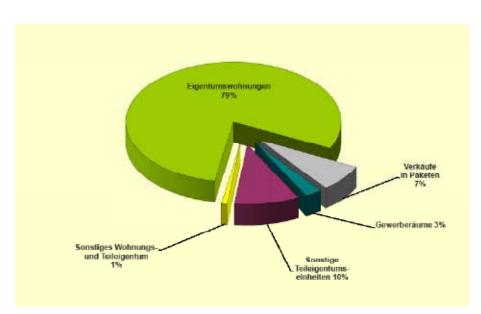


Abb. 53: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2018 Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 3.194 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von rd. 16 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 296 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 54).

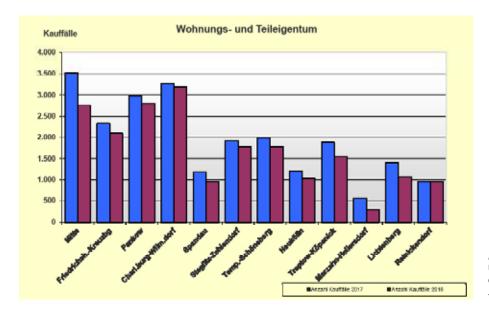


Abb. 54: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2017 und 2018 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 55 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Eigentumswohnung (mittelblau), Teileigentum Gewerbe (dunkelblau) und sonstiges Teileigentum (hellblau).

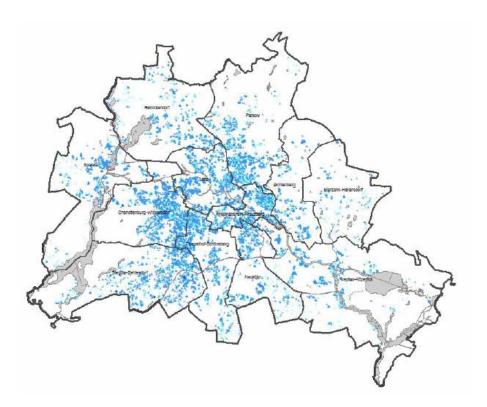


Abb. 55:
Räumliche Verteilung der im Jahr 2018 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums
(Kauffallkarte 2018 aus Internetseite <a href="www.stadtentwick-lung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/">www.stadtentwick-lung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/</a>)

# 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.

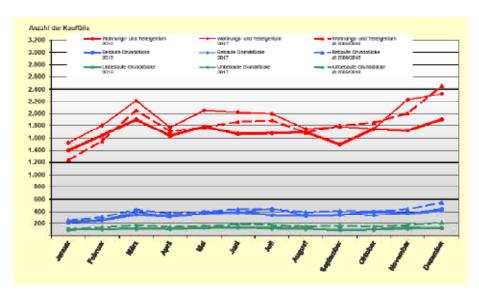


Abb. 56: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2017 und 2018 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2009 bis 2018; ohne Verkäufe in Paketen

# 6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2018 (2017) erzielten insgesamt 231 (197) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 31 (28) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 10 (8) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Bei ca. 83 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke.

Umsatzzahlen 2018 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €									
KauffälleGeldumsatzFlächenumsatzTeilmarktAnzahlMio. €ha									
	2017 2018 2017 2018								
Unbebaute Grundstücke	34	40	969,8	963,5	63,1	88,0			
Bebaute Grundstücke	163	191	5.385,8	6.050,1	124,9	169,7			
Grundstücke > 10 Mio. €	197 231 6.355,6 7.013,5 188,0 257,								
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	15	10	510,3	508,6	17,6	19,6			

### 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 ein Tiefstand von 163 Fällen (2017: 243) benannt. Davon entfielen 45 (45) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 118 (198) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 57 skizziert.

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2018									
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha						
Unbebaute Grundstücke	3	0,4	0,5						
Bebaute Grundstücke	42	39,7	5,2						
Wohnungs- und Teilei- gentum	118	28,4	entfällt						
Zwangsversteigerungen insgesamt	163	68,5	5,7						

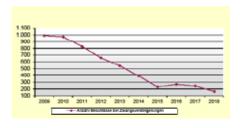


Abb. 57: In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

#### 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 202 (129) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Hierbei handelte es sich um 32 (19) Erbbaurechtsbestellungen, 107 (78) Verkäufe von Erbbaurechten und um 63 (32) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

Erbbaurechtsfälle 2018								
Teilmarkt	Fälle Anzahl							
Erbbaurechtsbestellungen	32	6,1 <sup>1)</sup>	10,4					
davon nach Sachenrechts- bereinigungsgesetz	3	entfällt	0,2					
Kauffälle Erbbaurecht	107	371,0	32,1					
Kauffälle Erbbaugrundstück	63	64,8	18,7					
Erbbaurechtsfälle insgesamt	202	441,9	61,4					

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

# 6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

#### 6.4.1 Umsatzentwicklung

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



Abb. 58: Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990										
Jahr	Kauf	fälle	Geldu	msatz	Flächen	umsatz				
	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 %				
20051)	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %				
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %				
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %				
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %				
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %				
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %				
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %				
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %				
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %				
2014 <sup>2)</sup>	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %				
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %				
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %				
2017	30.770	-6,0 %	18.159	10,7 %	899	-7,2 %				
2018	27.534	-10,5 %	19.215	5.8 %	877	-2,4 %				

- 1) Seit 2005 zählt jede in einem Paket veräußerte Immobilie als ein Kauffall.
- 2) Die Angaben wurden für den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 ermittelt und hier unverändert beibehalten; Ab Berichtsjahr 2015/2016 werden die Preisniveautabellen nicht mehr nach östlichem und westlichem Stadtteil gegliedert sondern in die Regionalbereiche. Für das Berichtsjahr 2015/2016 wurden alle Umsatzzahlen des Jahres 2014 neu ermittelt, um die Vergleichbarkeit für die neu gegliederten Tabellen zu erreichen.

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 Preis-

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

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 59). 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.

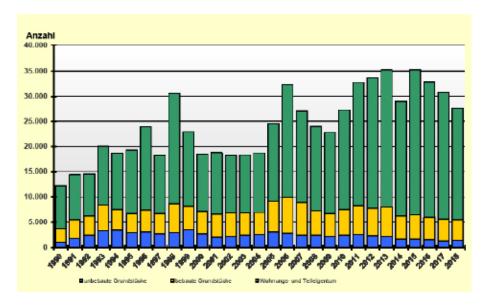


Abb. 59: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

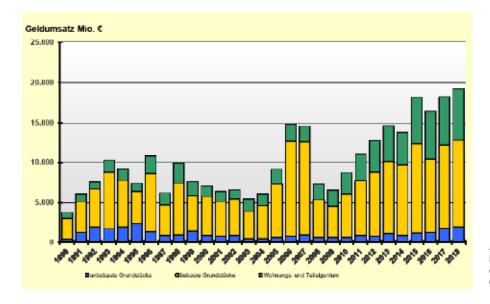


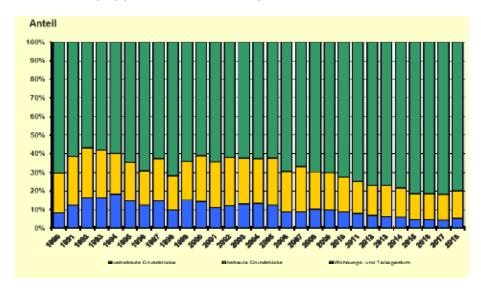
Abb. 60: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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 Jahren kontinuierlich 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. 61 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 ab 2010 durchgängig über 70 %. Im Jahr 2018 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.



ADD. 01: 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 nicht nur aufgrund seiner Geschichte eine 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 - 2018 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. 62 und Abb. 63) die anfängliche Findungsphase des Immobilienmarktes der Gesamtstadt Berlin. Der Anfangseuphorie nach der Wiedervereinigung

mit offensichtlich deutlich überhöhten Kaufpreisen folgten ab Mitte der 90er Jahre langjährige Preiskorrekturen nach unten. Erst seit 2005 führt das Interesse an Immobilien in Berlin zu systematischen Preisanhebungen insbesondere im Bereich der Rendite-/Anlageobjekte. Wenngleich deutlich moderater, wurden auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser immer attraktiver.



Abb. 62: Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser



Abb. 63: 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 2018 ist allerdings in einigen Teilmärkten erneut 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. 64 und Abb. 65). 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.

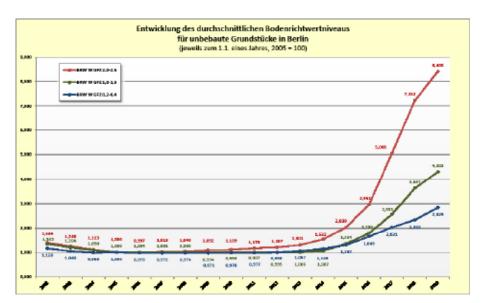


Abb. 64: Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus €/m² für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

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-Bahnrings. 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.

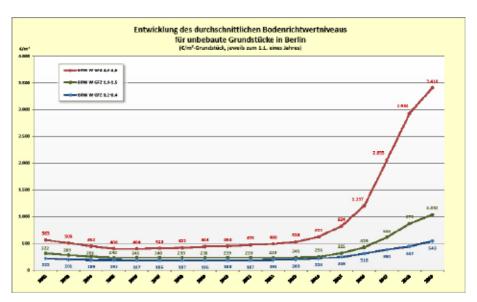


Abb. 65: Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

Es muss unterstellt werden, dass sich der Aufwärtstrend der Immobilienpreise bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig weiter abschwächen dürfte. Die derzeit anhaltenden Diskussionen über Eingriffe der öffentlichen Hand in das Marktgeschehen werden in der einen oder anderen Weise ebenfalls Auswirkungen auf das weitere Marktverhalten haben.

Die Frage, ob und wann mit einer allgemeinen Marktentwicklung wie nach 1995 mit Preiskorrekturen nach unten zu rechnen ist, lässt sich anhand der Zahlen des Jahres 2018 auch weiterhin nicht beantworten.

# 7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2018

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

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

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

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insb. bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 315 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 2018 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.

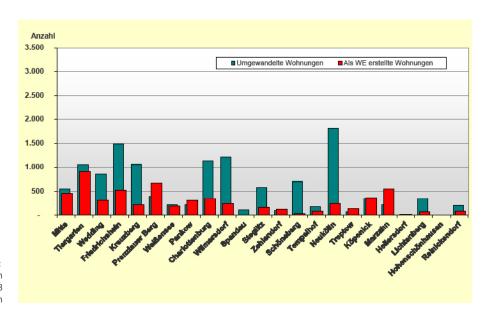
2018 (2017) wurden in Berlin rd. -20 % (rd. +30 %) weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr, was im Bereich der üblichen Marktschwankungen liegt. Die Anzahl fiel auf 18.853 (23.620) Neubegründungen. Hiervon entfallen 6.017 (7.072) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rd. -15 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. -22 % auf 12.836 (16.548) ebenfalls gesunken. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Neukölln umgewandelt (1.810 Wohnungen bzw. rd. 14 %).

Die Verteilung (hier bezogen auf Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 66 ersichtlich.

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG 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 2018									
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt		
	WA <sup>1)</sup>	Woh- nungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Woh- nungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Woh- nungen	
Mitte	33	543	16	8	457	57	41	1.000	
Tiergarten	34	1.056	31	7	905	129	41	1.961	
Wedding	27	857	32	2	304	152	29	1.161	
Friedrichshain	41	1.479	36	7	520	74	48	1.999	
Kreuzberg	36	1.062	30	3	213	71	39	1.275	
Prenzlauer Berg	16	388	24	9	675	75	25	1.063	
Weißensee	13	218	17	5	194	39	18	412	
Pankow	14	211	15	12	306	26	26	517	
Charlottenburg	47	1.140	24	7	354	51	54	1.494	
Wilmersdorf	47	1.210	26	6	237	40	53	1.447	
Spandau	9	111	12	1	4	4	10	115	
Steglitz	31	570	18	5	165	33	36	735	
Zehlendorf	16	94	6	5	116	23	21	210	
Schöneberg	32	702	22	2	28	14	34	730	
Tempelhof	11	175	16	5	84	17	16	259	
Neukölln	47	1.810	39	4	245	61	51	2.055	
Treptow	7	72	10	5	138	28	12	210	
Köpenick	14	354	25	13	363	28	27	717	
Marzahn	2	220	110	5	547	109	7	767	
Hellersdorf	3	10	3	2	9	5	5	19	
Lichtenberg	18	343	19	4	69	17	22	412	
Hohenschönhausen	1	4	4	0	0	0	1	4	
Reinickendorf	18	207	12	2	84	42	20	291	
Berlin	517	12.836	25	119	6.017	51	636	18.853	

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



Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2018 nach Altbezirken

# 8. Ausblick auf das Jahr 2019

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bereits zu Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2019 sind als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2019							
Teilmarkt	Anzahl Urkunden	Preise					
	gesamtes Stadtgebiet	gesamtes Stadtgebiet					
Wohnbauland für individuelle Bauweise	ù	Ø					
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇔	Û					
Bauland - Kerngebiete	⇔	Û					
Gewerbebauland	₽	Ø					
Ein- und Zweifamilienhäuser	₽	Û					
Mehrfamilienhäuser	⇔	Ø					
Wohnungs- und Teileigentum	⇒	Ø					

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2019 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

#### Immobilienumsätze 1. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahresquartal 1) Teilmarkt 1. Quartal 2018 1. Quartal 2019 Änderung 2019 zu 2018 Anzahl Mio. € Anzahl Anzahl Mio. € Mio. € Unbebaute Grundstücke 323 270,1 265 308,9 -18% 14% Bebaute Grundstücke 819 1.333,7 838 2.639,5 2% 98% Davon: Ein- und Zweifamilien-567 258,6 558 274,8 -2% 6% häuser Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. 171 567,6<sup>2)</sup> 195 926,4 14% 63% Nutzungsanteil Davon: Mietwohnhäuser 92 202,0 105 505,1 14% 150% (ohne Gewerbe) Wohn- und 79 365,6 90 421,3 14% 15% Geschäftshäuser Büro- und Gesschäfts-29 246,3 32 1.206,1 10% 390% häuser Wohnungs- und Teileigen-1.275,5 4.890 4.436 1.273,7 -9% 0% 6.032 2.879,3 5.539 4.222,1 47% insgesamt -8%

Zeichenerklärung

- ⇒ stagnierend
- steigend bis 10 %
- teigend über 10 %
- fallend bis 10 %
- ♣ fallend über 10 %

- 1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai
- 2) Die Anzahl und der Geldumsatz für den Teilmarkt der Mietwohnhäuser (auch mit gewerbl. Nutzungsanteil) wurden aufgrund der neu dargestellten Differenzierung aktuell ermittelt und weichen deshalb geringfügig zum Vorjahresbericht ab.

Im ersten Quartal 2019 sind die Kauffallzahlen mit rd. -8 % weiterhin leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz mit rd. 47 % deutlich gestiegen ist. Der Geldumsatz für die bebauten Grundstücke stieg auf insgsamt 2.639,5 Mio. € , davon entfallen rd. 926,4 Mio. € auf Mietwohnhäuser (auch mit gewerbl. Nutzungsanteil) und ca. 1.206,1 Mio. € (2018: 246,3 Mio. €) auf Büround Geschäftshäuser.

Bei den unbebauten Grundstücken ist trotz deutlich rückläufiger Kauffallzahlen von rd. -18 % ein Zuwachs des Geldumsatzes von rd. 14 % zu verzeichen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum gingen die Kauffallzahlen gegenüber 2018 mit -9 % etwas zurück, der Geldumsatz blieb jedoch annähernd gleich.

Erste vorläufige Analysen zeigen auch 2019 weiter steigende Preise, mit tendenziell abgeschwächten Anstiegen in einzelnen Teilmärkten.

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 ca. 220.000 Einwohner gestiegen, viele Start-ups und interessante Unternehmen haben sich angesiedelt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Inzwischen hat sich auch der Bedarf an Büroraum verstärkt.

Es muss unterstellt werden, dass sich die Aufwärtstrends der Immobilienpreise bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig weiter abschwächen werden. Die Diskussionen über Eingriffe der öffentlichen Hand in das Marktgeschehen werden ihre eigenen Auswirkungen auf den Markt haben.

Ob und wann mit einer allgemeinen Marktentwicklung wie nach 1995 mit Preiskorrekturen nach unten zu rechnen ist, bleibt weiter 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



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

 Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten
 030 / 90139 5239

 Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung
 030 / 90139 5229

Fragen zu GAA Online
 030 / 90139 5233

#### Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

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



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

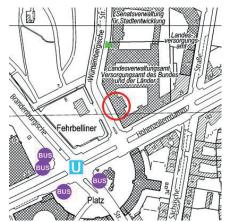


Abb. 1: Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1; Behindertengerechter Zugang über Württembergische Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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

Neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt sind die in Berlin gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (u.a. rechtliche Grundlagen, Konjunkturdaten). Im Wesentlichen werden Angaben zum Umsatz sowie über die Preissituation auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahre 2018 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisnveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2018 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin (ehemaliger Titel "Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt").

