



Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020

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, August 2020

Stand

22. September 2020

Titelfoto:

Wohngebäude in Berlin - Ortsteil Dahlem

Axel Kluge, Berlin 2020

Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Vorwort | 5 |
| 2. | Der Immobilienmarkt Berlin 2019 im Überblick | 7 |
| 2.1 | Umsatzzahlen | 7 |
| 2.2 | Umsatz- und Preisentwicklung 2019 im Überblick | 8 |
| 2.3 | Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals) | 9 |
| 3. | Gutachterausschuss und Markttransparenz | 11 |
| 3.1 | Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle | 11 |
| 3.1.1 | Aufgaben und Tätigkeiten | 11 |
| 3.1.2 | Rechtliche Grundlagen | 12 |
| 3.1.3 | Die Kaufpreissammlung | 12 |
| 3.2 | Markttransparenz durch Informationen | 14 |
| 3.2.1 | Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht | 14 |
| 3.2.2 | GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet | 15 |
| 3.2.3 | Bodenrichtwerte | 15 |
| 3.2.4 | Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen | 16 |
| 3.2.5 | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe | 17 |
| 4. | Allgemeine Rahmendaten | 20 |
| 4.1 | Berlin im Überblick | 20 |
| 4.2 | Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten | 24 |
| 4.3 | Die stadträumlichen Wohnlagen | 25 |
| 5. | Preisentwicklung 2019 | 27 |
| 5.1 | Bauland | 27 |
| 5.1.1 | Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise | 27 |
| 5.1.2 | Wohngebiete – Geschlossene Bauweise | 31 |
| 5.1.3 | Misch- und kerngebietstypische Nutzungen | 34 |
| 5.1.4 | Gewerbebauland | 36 |
| 5.1.5 | Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche | 38 |
| 5.2 | Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen | 38 |
| 5.2.1 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 38 |
| 5.2.2 | Gemeinbedarfsflächen (GB) | 39 |
| 5.3 | Marktfähiges Nichtbauland | 39 |
| 5.3.1 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F) | 39 |
| 5.3.1.1 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 39 |
| 5.3.1.2 | Begünstigtes Agrarland | 40 |
| 5.3.2 | Sonstige Flächen (SF) | 40 |
| 5.4 | Bebaute Grundstücke | 42 |
| 5.4.1 | Renditegrundstücke | 42 |
| 5.4.1.1 | Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil) | 44 |
| 5.4.1.2 | Wohn- und Geschäftshäuser | 45 |
| 5.4.1.3 | Büro- und Geschäftsimmobilien | 46 |
| 5.4.2 | Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern | 47 |
| 5.4.2.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 50 |
| 5.4.2.2 | Doppelhaushälften | 52 |
| 5.4.2.3 | Einfamilienreihenhäuser | 54 |
| 5.4.2.4 | Townhäuser | 56 |
| 5.4.2.5 | Villen- und Landhäuser | 56 |
| 5.5 | Wohnungs- und Teileigentum (WE) | 57 |
| 5.5.1 | Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte | 61 |
| 5.5.1.1 | Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern | 61 |
| 5.5.1.2 | Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime | 61 |
| 5.5.2 | Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte | 62 |
| 5.5.2.1 | Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 62 |
| 5.5.2.2 | Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum | 64 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.5.3 | Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime | 65 |
| 5.5.3.1 | Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 65 |
| 5.5.3.2 | Umgewandelte Eigenheime | 70 |
| 5.5.4 | Sonstiges Wohnungseigentum | 70 |
| 5.5.4.1 | Wohnungen in ausgebauten Dachräumen | 70 |
| 5.5.4.2 | Lofts | 71 |
| 5.5.5 | Teileigentum | 72 |
| 6. | Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2019 | 74 |
| 6.1 | Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke | 74 |
| 6.1.1 | Anzahl der Kauffälle | 74 |
| 6.1.2 | Geldumsatz | 75 |
| 6.2 | Teilmarktbezogene Umsatzzahlen | 77 |
| 6.2.1 | Unbebaute Grundstücke | 77 |
| 6.2.2 | Bebaute Grundstücke | 79 |
| 6.2.3 | Wohnungs- und Teileigentum | 82 |
| 6.3 | Besondere Umsatzinformationen | 84 |
| 6.3.1 | Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf | 84 |
| 6.3.2 | Einzelkaufpreise über 10 Millionen € | 84 |
| 6.3.3 | Zwangsversteigerungen | 85 |
| 6.3.4 | Erbbaurechtsfälle | 85 |
| 6.4 | Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990 | 86 |
| 6.4.1 | Umsatzentwicklung | 86 |
| 6.4.2 | Preisentwicklung | 88 |
| 7. | Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2019 | 91 |
| 8. | Ausblick auf das Jahr 2020 | 93 |

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Das Jahr 2019 war in Berlin geprägt durch kontrovers geführte öffentliche und politische Diskussionen zum Mietendeckel und zu angedachten Enteignungen von privaten Wohnungsbeständen. Vielen Unkenrufen zum Trotz, hat der Immobilienmarkt Berlin 2019 seine Standortattraktivität nicht eingebüßt.

Zur Erstellung dieses Berichtes wurden Informationen von rund 26.800 verkauften Immobilien mit einem neuen Rekordumsatz von insgesamt rund 21,7 Mrd. € für das Jahr 2019 erfasst und nach fachlichen Aspekten ausgewertet.

Auf Basis der Zahlen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen ist auch im Jahr 2019 eine Aufwärtsbewegung von Kaufpreisen in allen Teilmärkten zu beobachten. Deren Dynamik hat aber in Teilbereichen weiter nachgelassen. Nicht alle Preisvorstellungen potentieller Veräußerer lassen sich auf dem Markt noch durchsetzen.

Der in der Vergangenheit beobachtete, nahezu ungebremsste Bodenwertanstieg bei unbebauten Grundstücken zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten hat sich verlangsamt. Hier ist zunehmend eine käuferseitige Zurückhaltung zu beobachten. Verstärktes Interesse besteht dagegen an innerstädtischen Flächen zur Errichtung von Bürogebäuden. Hier hat die hohe Nachfrage im Jahr 2019 noch einmal zu mehr als deutlichen Anhebungen der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2020 geführt.

Demgegenüber zeigt der Ausblick auf das Jahr 2020 erste Anzeichen einer Änderung im allgemeinen Marktverhalten mit zum Teil überdeutlichen Umsatzrückgängen. Hierbei überlagern sich allerdings mögliche Folgen des inzwischen festgesetzten Mietendeckels Berlin mit allgemeinen wirtschaftlichen Auswirkungen der im 1. Quartal 2020 in Deutschland beginnenden SARS-CoV2-Pandemie.

Grundlage dieses Berichtes sind wie immer keine Angebotsdaten diverser Online-Portale oder anderen Quellen sondern ausschließlich Daten aus der beim Gutachterausschuss zu führenden 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, inhaltlich ausgewertet und um zusätzliche Informationen ergänzt. Für Verträge, bei denen Immobilien nur als Vermögensteil eines Unternehmens übereignet werden (sog. Share Deals), besteht derzeit keine Übersendungspflicht. Diesbezügliche Angaben sind somit in diesem Bericht nicht möglich.

Neu in den Bericht aufgenommen wurden zusammenfassende Angaben bei nur mit geringen Fallzahlen besetzten Tabellen. Dies soll auch beim schnellen Lesen einen besseren Überblick ermöglichen.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Fehrbelliner Platz und in den zwölf bezirklichen Vermessungsstellen. Sie alle sind - direkt oder indirekt - an der Erstellung dieses Berichtes beteiligt: bei der Erfassung und Auswertung der Kaufverträge, bei der Datenanalyse und beim Verfassen des Immobilienmarktberichtes. Ohne eine solche gute Zusammenarbeit wäre die nunmehr wieder vorliegende, komprimierte Übersicht über das Marktgeschehen in Berlin nicht möglich.

Allen Leserinnen und Lesern des Immobilienmarktberichtes Berlin wünsche ich eine erkenntnisreiche Lektüre und den Marktteilnehmenden unter Ihnen die richtigen wirtschaftlichen Schlussfolgerungen.

Reiner Rössler
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



2. Der Immobilienmarkt Berlin 2019 im Überblick

Im Jahr 2019 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weiterhin leichte Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ging um 701 Kauffälle auf 26.833 (-3 %) zurück, erzielte jedoch mit über 21,7 Mrd. € (+13 %) abermals einen neuen Rekord. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 780,7 ha (-11 %). Die Wohn-/Nutzfläche bei Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist auf rd. 1,3 Mio. m² (-13 %) gesunken.

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2019 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 74 dargestellt.

| Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2019 | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--------|---------|----------------------|----------|---------|--|---------|---------|
| Teilmarkt | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. |
| Unbebaute Grundstücke | 1.433 | 1.258 | -12% | 1.902,7 | 1.768,2 | -7% | 315,8 | 259,4 | -18% |
| davon in Paketen | 35 | 18 | | 60,0 | 13,2 | | 10,4 | 5,9 | |
| Bebaute Grundstücke | 4.119 | 4.122 | 0% | 10.939,8 | 13.344,8 | 22% | 561,2 | 521,3 | -7% |
| davon in Paketen | 40 | 37 | | 474,3 | 746,7 | | 13,8 | 38,3 | |
| Grundstücke insgesamt | 5.552 | 5.380 | -3% | 12.842,5 | 15.113,0 | 18% | 877,0 | 780,7 | -11% |
| davon in Paketen | 75 | 55 | | 534,3 | 759,9 | | 24,2 | 44,2 | |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ² | | |
| | 21.982 | 21.453 | -2% | 6.372,6 | 6.614,2 | 4% | 1.451,3 | 1.267,6 | -13% |
| davon in Paketen | 1.723 | 2.150 | | 820,1 | 679,7 | | keine Angaben möglich | | |
| Gesamtumsatz | 27.534 | 26.833 | -3% | 19.215,1 | 21.727,2 | 13% | | | |
| davon in Paketen | 1.798 | 2.205 | | 1.354,4 | 1.439,6 | | | | |

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.

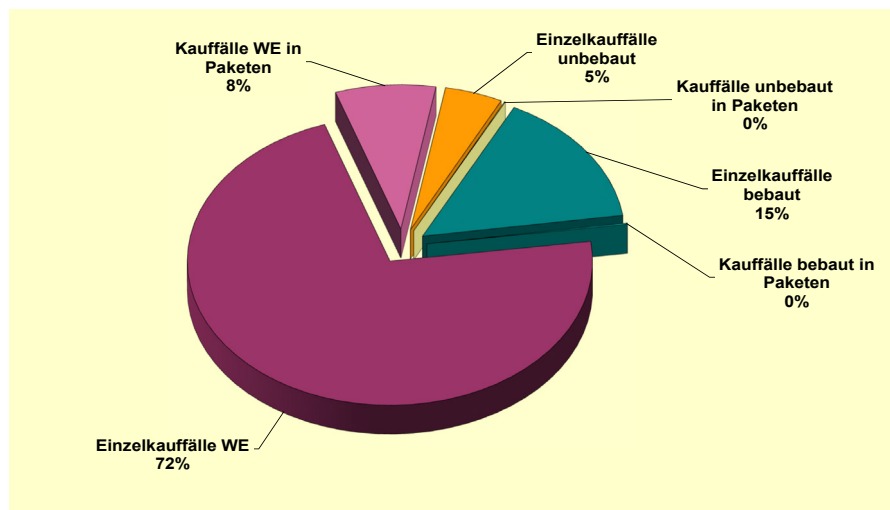


Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle
im Jahr 2019 (Prozentangaben gerundet)

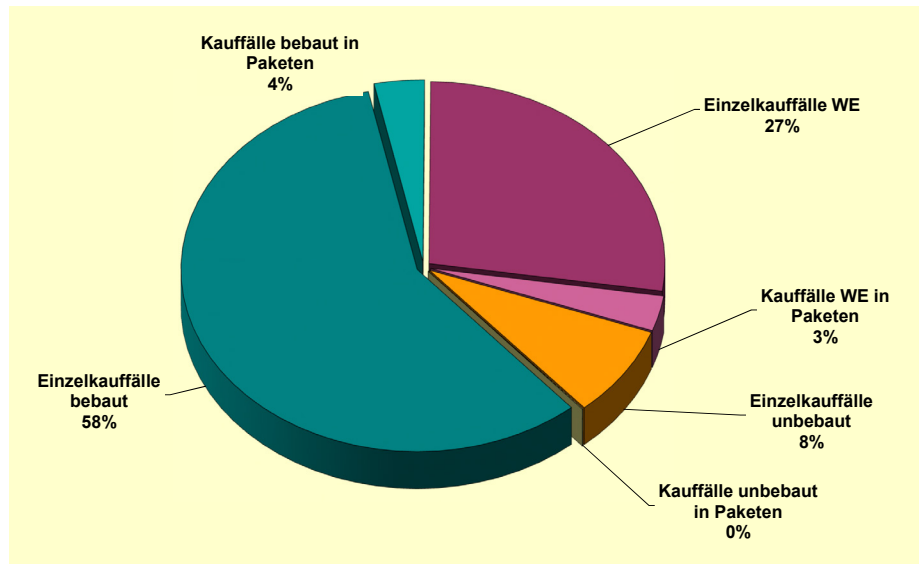


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2019
(Prozentangaben gerundet)

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2019 im Überblick

Gesamtmarkt

- 26.833 Kauffälle (-3 %)
- Neuer Spitzenwert im Geldumsatz mit rd. 21,7 Mrd. € (+13 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 781 ha (-11 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,3 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-13 %)

Unbebaute Grundstücke

- 1.258 Kauffälle (-12 %) mit 259,4 ha Grundstücksfläche (-18 %)
- Rückgang des Geldumsatzes auf 1,8 Mrd. € (-7 %)
- Umsatzrückgänge bei Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2020 um nur noch +10 %;
- Umsatzrückgänge bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau mit bis zu -20 % nach Geldmenge; käuferseitige Zurückhaltung insb. aufgrund der Diskussion zur Einführung eines Mietendeckels.
- Hohe Kaufpreise wiederum in der Regel für Eigentumsmaßnahmen; Anhebungen der BRW von rd. +15 % erforderlich, der Gutachterausschuss erwartet jedoch für das Jahr 2020 kaum noch weitere Preissteigerungen.
- Deutliche Umsatzrückgänge bei Gewerbebauland mit -42 % nach Anzahl, -31 % nach Fläche und -9 % nach Geldmenge; erneute Anhebung des BRW-Niveaus bei Gewerbebaugrundstücken um rd. +35 % aufgrund gestiegener Nachfrage nach Bürostandorten und Gewerbebaugrundstücken insbesondere infolge einer zu beobachtenden Marktverunsicherung im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Bebaute Grundstücke

- 4.122 Kauffälle (+/- 0 %) und 521,3 ha Grundstücksfläche (-7 %), 13,3 Mrd. € (+22 %)
- Leicht steigender Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit +7 % nach Anzahl und +7 % nach Fläche, bei +15 % nach Geldumsatz
- Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 3.455 €/m² Geschossfläche mit einem erneuten Anstieg von +12 %
- Höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 10.276 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Schmargendorf
- Höchster Kaufpreis von rd. 8,7 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- Mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.275 €/m² Geschossfläche rd. +14 % über Vorjahreswert und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.260 €/m² Wohn-/Nutzfläche nur noch rd. +4 % über Vorjahreswert

Wohnungs- und Teileigentum

- 21.453 Kauffälle (-2 %) mit insg. 6,6 Mrd. € Geldumsatz (+4 %) nahezu gleichbleibend, Rückgang auf ca. 1,3 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-13 %)
- Höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,7 Mio. € bzw. rd. 18.700 €/m² Wohnfläche nahe Rosenthaler Platz
- Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 4.446 €/m² Wohnfläche erneut rd. +11 % über Vorjahreswert
- Preisentwicklung im Neubau bei rd. +7 % und im Weiterverkauf bei rd. +12 %
- Mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rd. 31.000 € (+4 %) nur noch leicht über Vorjahresniveau
- Höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 95.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Rückgang der Neubegründungen um -6 % auf insg. 17.669 Wohneinheiten (WE)
- Zahl an Umwandlungen (WE) mit 12.689 (-1 %) nahezu gleichbleibend
- Erneut deutlicher Rückgang bei Neubauvorhaben (WE) auf 4.980 (-17 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: erneut Altbezirk Neukölln mit 1.739 WE gefolgt von Charlottenburg mit 1.263 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Friedrichshain mit 1.003 WE gefolgt von Wilmersdorf mit 506 WE
- Deutliche Anstiege der Neubauvorhaben insb. in Innenstadtbezirken

Zwangsversteigerungen

- Erneut deutlicher Rückgang auf einen neuen Niedrigstand von 121 Fälle (-26 %)

Ausblick 2020

- Anhaltender Rückgang der Kaufvertragsfälle (-8 %) mit überdeutlichen Rückgängen bei Renditeobjekten (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büroimmobilien)
- Überdeutlicher Rückgang nach Geldumsatz (-35 %) nach ungewöhnlich hohen Verkäufen im Jahr 2019
- erneut rückläufige Umsatzzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum (-8 %)
- weitere Zuwächse nach Anzahl (+6 %) und Geldmenge (+19 %) bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Anhaltende Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen

2.3 Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und der Wohn- und Geschäftshäuser war in den Jahren 2005 und 2006 stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannter Paketverkäufe. In 2006 wurden 8.213 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten und 723 Grundstücke in insgesamt 575 Paketen veräußert.

Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. Im Berichtsjahr wurden 2.205 Kauffälle (2018: 1.798 Kauffälle) in insgesamt 331 Paketen (2018: 363 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2019 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 23 % gestiegen, verbunden mit einem Anstieg des Geldumsatzes um rd. 6 % (s. folgende Tabellen).

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. Wohnungsbau- und Gesellschaften) 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 2019 | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|------|-----------------------------------|-------|----------------------|---------|---------------------|------|
| Teilmarkt | Anzahl Pakete | | Anzahl Kauffälle in Paketen insg. | | Geldumsatz in Mio. € | | Flächenumsatz in ha | |
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| unbebaut | 7 | 3 | 35 | 18 | 60,0 | 13,2 | 10,4 | 5,9 |
| bebaut | 13 | 7 | 40 | 37 | 474,3 | 746,7 | 13,8 | 38,3 |
| davon: | | | | | | | | |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 1 | 0 | 1 | 0 | 0,3 | 0,0 | 0,1 | 0,0 |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 11 | 6 | 37 | 36 | 451,0 | 745,5 | 13,4 | 38,1 |
| Büro-/Geschäftshäuser | 1 | 1 | 2 | 1 | 23,0 | 1,2 | 0,3 | 0,2 |
| Wohnungseigentum | 343 | 321 | 1.723 | 2.150 | 820,1 | 679,7 | --- | --- |
| Gesamtumsatz in Paketen | 363 | 331 | 1.798 | 2.205 | 1.354,4 | 1.439,6 | --- | --- |

| Umsatzzahlen 2019 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket | | | | | | | | |
|---|---------------|------|-----------------------------------|-------|----------------------|-------|---------------------|------|
| Teilmarkt | Anzahl Pakete | | Anzahl Kauffälle in Paketen insg. | | Geldumsatz in Mio. € | | Flächenumsatz in ha | |
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| unbebaut | 3 | 2 | 19 | 14 | 10,7 | 1,8 | 7,8 | 5,0 |
| bebaut | 1 | 3 | 11 | 28 | 200,7 | 686,5 | 5,8 | 35,2 |
| davon: | | | | | | | | |
| Ein-/Zweifamilienhäuser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 1 | 3 | 11 | 28 | 200,7 | 686,5 | 5,8 | 35,2 |
| Büro-/Geschäftshäuser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wohnungseigentum | 65 | 51 | 1.263 | 1.767 | 270,1 | 421,6 | --- | --- |

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 2020 hatte der Gutachterausschuss 42 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.¹

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

3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

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

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

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

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

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

¹ www.berlin.de/gutachterausschuss 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 Immobilienmärkten 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)², zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- § 5 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. Juni 1918 (GVBl. S. 407)³;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 BGBl. I S. 1794);
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.05.2018, S. 2);
- Gesetz zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs und -Umsetzungsgesetz EU – BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418);
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562);
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586);
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146);
- Gesetz über Gebühren und Beiträge 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 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62, 92).

| Rechtsvorschrift | Datum | Veröffentlichungsnummer |
|--|--------------------|-------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | 19. Juni 1960 | BGBl. I S. 100 |
| Erste Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) | 5. Juni 1918 | GVBl. S. 407 |
| Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) | 19. Mai 2010 | BGBl. I S. 639 |
| Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates (DS-GVO) | 27. April 2016 | ABl. L 119 |
| Gesetz zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 (BlnDSAnpUG-EU) | 13. Juni 2018 | GVBl. S. 418 |
| Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV) | 24. Juni 2002 | BGBl. I S. 2562 |
| Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (SachenRBerG) | 21. September 1994 | BGBl. I S. 2457 |
| Bundeskleingartengesetz (BKleingG) | 28. Februar 1983 | BGBl. I S. 210 |
| Gesetz über Gebühren und Beiträge | 22. Mai 1957 | GVBl. S. 516 |
| Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (VermGebO) | 22. August 2005 | GVBl. S. 449 |

Abb. 3:

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

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 (1) BauGB haben die beurkundenden Stellen von jedem Kaufvertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Diese sind unverzüglich auszuwerten und die dabei erhaltenen Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB zu führen.

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern⁴ die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne 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 (1) Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) kann der Gutachterausschuss verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Dazu zählen beispielsweise auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte schriftlich angefordert werden. Ergänzende Angaben der Eigentümer z.B. über Mieten und Bewirtschaftungskosten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung. Darüber hinaus haben alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Rechts- und Amtshilfe zu leisten.

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

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

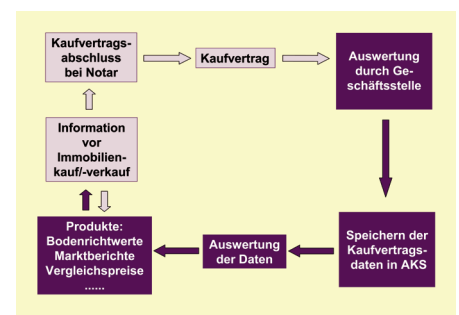


Abb. 4:
Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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

3.2 Markttransparenz durch Informationen



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

Für alle am Immobilienmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Immobilienmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz bieten vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Immobilienpreisniveaus. 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 Marktteilnehmende dar. Nicht zuletzt besteht eine Nachfrage durch die Medien und interessierte Bürger und Bürgerinnen.

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

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

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Immobilienmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Preisspannen abgedeckt. Ausreißer wurden vorab über statistische Methoden eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte.

In den Tabellen der Kapitel 5.4 und 5.5 ist jeweils die Anzahl der Kauffälle angegeben, die nach Ausreißereliminierung (10 %) für die jeweilige Angabe der Spannen- und Mittelwerte zugrundegelegt wurde. Dies gilt auch für Angaben, die mehrere Untergruppen zusammenfassen (z.B. die Rubrik „insgesamt“ in der Tabelle auf Seite 50); diese Angaben sind nicht durch Summation der Untergruppen sondern separat ermittelt worden. Die Ausreißereliminierung wird erst ab einer Anzahl von 10 Kauffällen durchgeführt; liegt die Anzahl unter drei, erfolgt keine Ausweisung von Spannen und Mittelwert. In der jeweils untersten Zeile werden die Gesamtanzahl der in der Tabelle verwendeten Kauffälle und der über die Gesamtanzahl dieser Kauffälle gewichtete arithmetische Mittelwert ausgewiesen.

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

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

Frühere Lagedifferenzierungen nach westlichem und östlichem Stadtgebiet werden seit dem Berichtsjahr 2015/2016 durch eine neue Regionalisierung ersetzt (s. Kapitel 4.1, S. 20). Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichteten Bereich innerhalb des S-Bahnringes („City-Bereich“) besser abgebildet werden.

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

Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

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

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit 2000 online und unter der Adresse www.berlin.de/gutachterausschuss erreichbar (s. Abb. 6). Im Online-Shop steht dem Nutzer rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Immobilienmarkt zur Verfügung. Die um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert. Im Rahmen der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden seit 2013 die online bereitstehenden Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin kostenfrei abgegeben.

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 § 17 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in



Abb. 6:
Homepage GAA Online

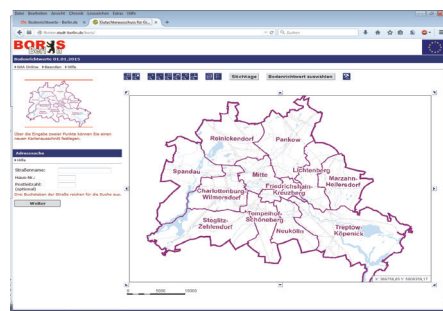


Abb. 7:
Eingangsseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS
(www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

⁵ 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
(01.01.2020) mit eingeblendetem Orthophoto

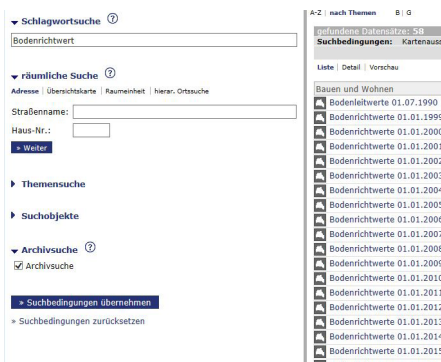


Abb. 9:
Historische Bodenrichtwertkarten im FIS-Broker aufrufen
über die Archivsuche

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 1.130 Bodenrichtwertzonen mit gebietstypischen Wertangaben definiert.

Mit der Umsetzung der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden die Bodenrichtwerte seit 2013 kostenlos abgegeben. Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 31.12.1964 können über das Geoportal FIS-Broker recherchiert werden. 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. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte stehen im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas ebenfalls in GAA Online bereit.

Der WebMapService des Geoportals FIS-Broker 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 (www.berlin.de/gutachterausschuss).

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

• GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

ertrages anzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2019 Nr. 39, S. 5885 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. 51, S. 7862 ff.

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

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

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

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2019 Nr. 51, S. 7871 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 1997⁷ (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007⁸. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2019 (2018) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

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

6 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451)

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

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

100.307, die allein über GAA Online abgerufen wurden.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 834.631 Bodenrichtwerte über den FIS-Broker und GAA Online abgerufen (+57 % gegenüber 2018), davon 177.108 Bodenrichtwerte über GAA Online (+13 %).

Von der Möglichkeit der ebenfalls kostenlosen Einsicht in die Bodenrichtwertkarten in den Diensträumen der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten sowie von den gebührenpflichtigen schriftlichen Informationen über Bodenrichtwerte wird nur noch selten Gebrauch gemacht.

- **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 § 16 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 65 (70) Fälle, werden nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abgerechnet.

Für die markt gängigen 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 2019 wurden 14.006 (13.435) derartige Abfragen über das Internet abgerufen.

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

Auf schriftlichen Antrag werden im Rahmen des § 16 DVO-BauGB bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Verwendungszweckes (in der Regel zur Unterstützung von Verkehrswertermittlungen) schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle gegeben. Dazu zählt auch die Abgabe von Daten über Nutzungsentgelte. Diese Auskünfte erfolgen je nach Berechtigung mit Grundstücks- oder Blockbezug. Dafür werden in Abhängigkeit vom Teilmarkt und der Anzahl der abgegebenen Datensätze Gebühren erhoben. Diese Auskunftsmöglichkeit wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 1987 angeboten.

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

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

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

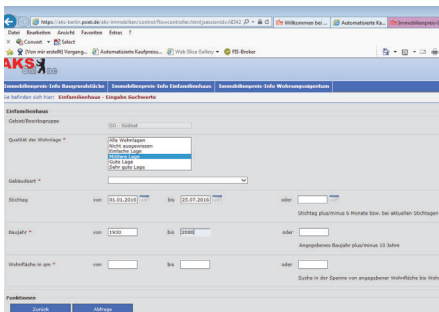


Abb. 10:
Immobilienpreisinfo, Teil der Recherchemaske für aggregierte Informationen aus dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

9 s. DVO BauGB § 16 (5)

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 2019 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte gegenüber dem Vorjahr um rd. +9 % auf 28.624 mit 498.158 abgerufenen Vergleichsfällen (dies entspricht rd. 17 Kauffällen pro Auskunft). Die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 173 Fällen mit 2.467 abgegebenen Vergleichsfällen. Somit wurden auch im Jahr 2019 erneut 99,4 % der Auskünfte über AKS Online bearbeitet.

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

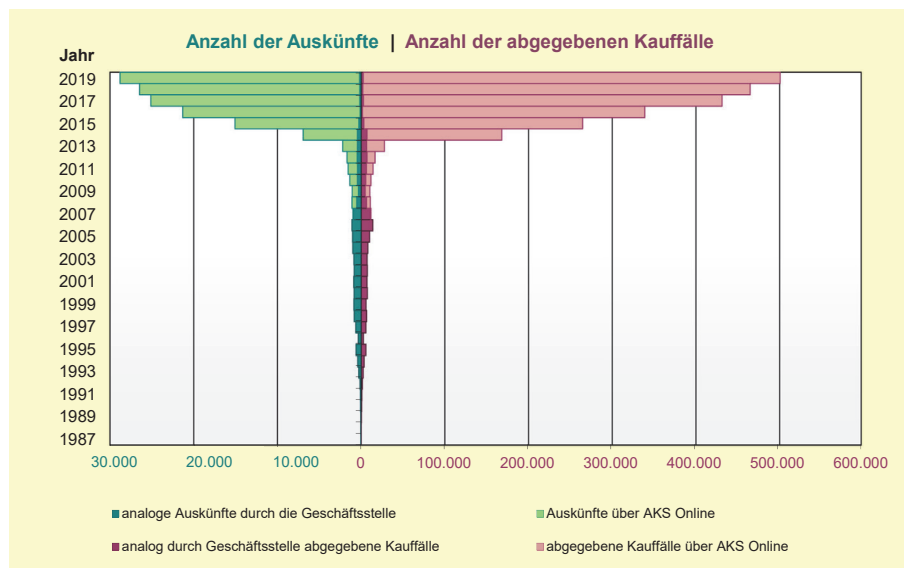


Abb. 11:

Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987

(Anmerkungen zur Grafik:

- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.

- Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 28.797 Auskünften betreffen rd. 42 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 49 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

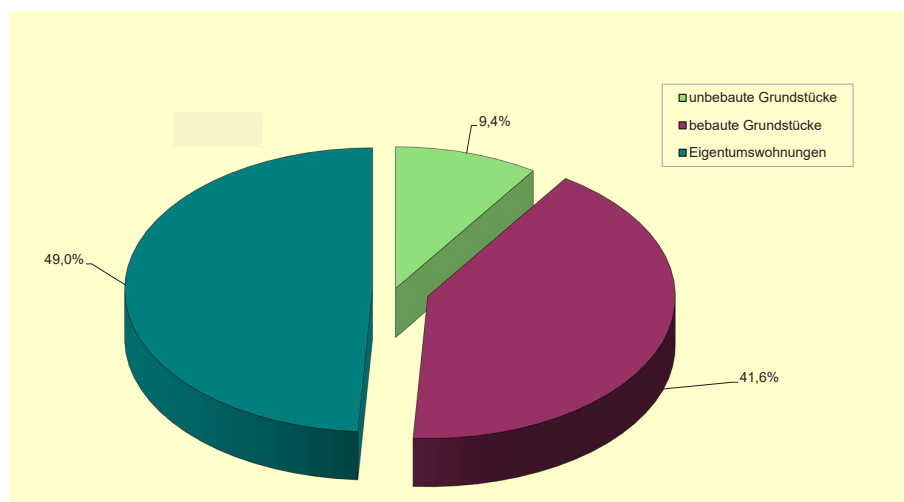


Abb. 12:

Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2019

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

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

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



Abb. 13:
Die Berliner Bezirke: farblich abgegrenzt die Bezirke nach der Verwaltungsgebietsreform 2001, mit gestrichelten Linien markiert die Bezirke vor der Verwaltungsgebietsreform 2001

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

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

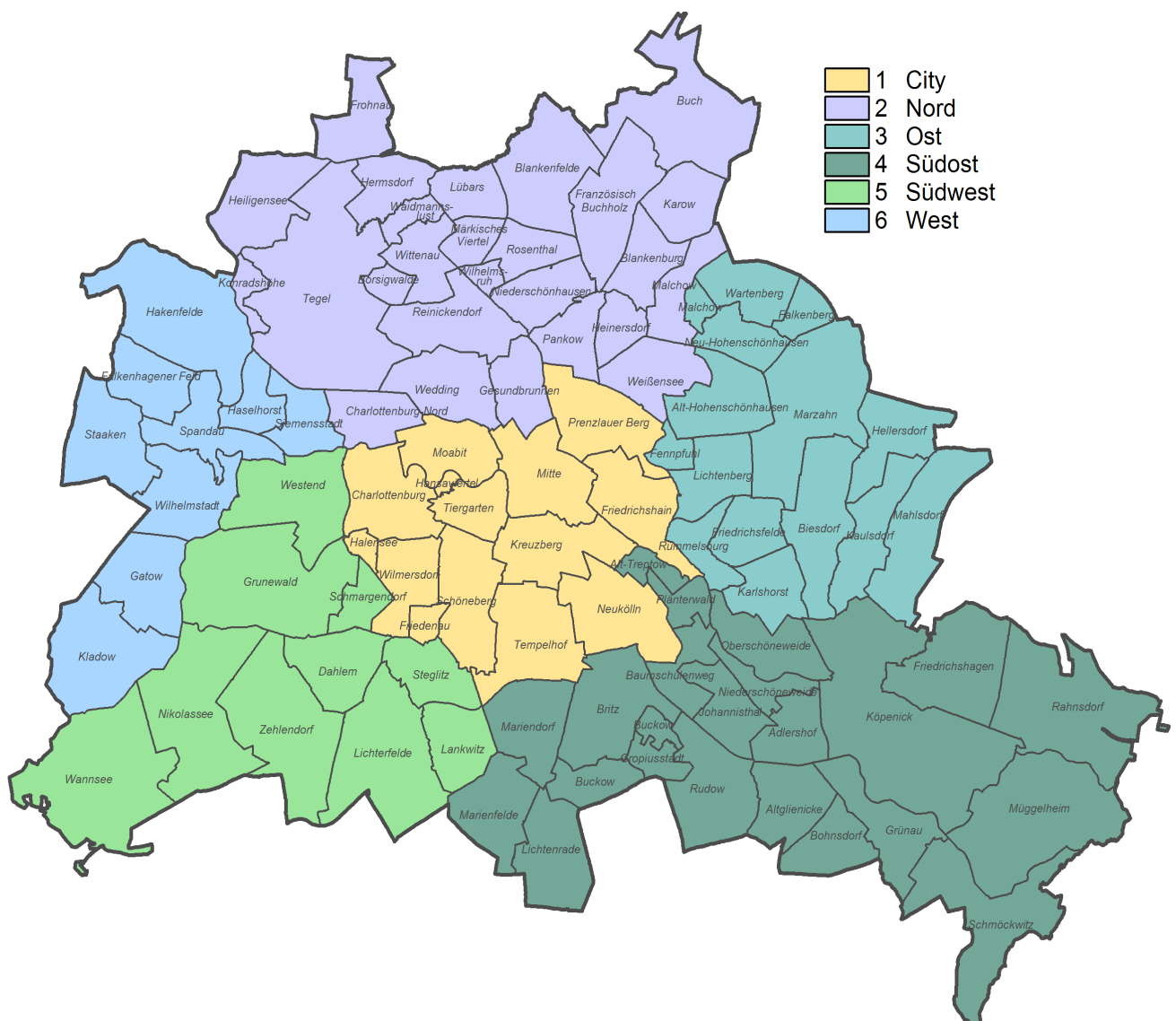


Abb. 14:
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

Die größte Ausdehnung Berlins beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km, die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 234 km. Die bebauten Stadtgebietsflächen liegen zwischen 31 und 70 m über dem Meeresspiegel.¹ 136 km² (15,3 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 120 km² (13,4 % der Fläche Berlins)
- Vegetation (Acker-, Wald- und Wiesenflächen u.ä.) 204 km² (22,9 %)
- Wasserflächen 59 km² (6,6 %)

Statistische Regionaldaten¹⁾

| Bezirk | Einwohner ²⁾ | | Fläche in ha | | | | | Bevölkerungsdichte Einwohner je ha | Wohnungen Anzahl | Wohnfläche je Einwohner in m ² |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|--|--------|--------|----------------|------------------------------------|------------------|---|
| | Anzahl 31.12.2018 | Anzahl 31.12.2019 | insgesamt | Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft | Wald | Wasser | Landwirtschaft | | | |
| Mitte | 373.096 | 385.748 | 3.940 | 3,6% | 0 | 143 | 0 | 95 | 198.948 | 35,9 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 277.809 | 290.386 | 2.040 | 6,5% | 0 | 133 | 0 | 136 | 153.614 | 38,1 |
| Pankow | 401.951 | 409.335 | 10.322 | 30,3% | 1.225 | 198 | 1.701 | 39 | 217.872 | 39,6 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 316.360 | 343.592 | 6.469 | 29,7% | 1.631 | 284 | 8 | 49 | 185.828 | 46,2 |
| Spandau | 237.580 | 245.197 | 9.188 | 35,5% | 1.660 | 860 | 741 | 26 | 120.274 | 37,6 |
| Steglitz-Zehlendorf | 292.767 | 310.071 | 10.256 | 35,1% | 2.458 | 1.119 | 25 | 29 | 158.166 | 46,1 |
| Tempelhof-Schöneberg | 341.251 | 350.984 | 5.305 | 2,7% | 51 | 45 | 48 | 64 | 182.092 | 40,0 |
| Neukölln | 318.057 | 329.917 | 4.493 | 3,1% | 2 | 85 | 52 | 71 | 164.275 | 36,1 |
| Treptow-Köpenick | 270.197 | 273.689 | 16.773 | 52,9% | 6.723 | 2.047 | 109 | 16 | 143.371 | 38,7 |
| Marzahn-Hellersdorf | 268.733 | 269.967 | 6.182 | 4,5% | 79 | 125 | 74 | 43 | 137.664 | 36,6 |
| Lichtenberg | 288.414 | 294.201 | 5.212 | 13,8% | 56 | 109 | 553 | 55 | 155.515 | 35,4 |
| Reinickendorf | 258.611 | 266.408 | 8.932 | 32,2% | 1.889 | 700 | 288 | 29 | 131.633 | 39,4 |
| Berlin | 3.644.826 | 3.769.495 | 89.112 | 28,3% | 15.774 | 5.848 | 3.599 | 41 | 1.949.252 | 39,4 |

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2019 und weitere statistische Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (s. <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

2) In den Jahren 2015-2018 konnte 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 öst- 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 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.

1 Quelle der Statistischen Regionaldaten: „Statistisches Jahrbuch 2019“ 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. Seit 2014 zeigt sich erneut ein Wanderungsplus für Brandenburg.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 kontinuierlich an. Bis zum 31.12.2018 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.644.826 an und lag am 31.12.2019 bei 3.769.495 Personen (s. auch Abb. 15). Der jährliche Zuzug von rd. 40.000 Personen seit acht Jahren unterstreicht die Attraktivität der Metropole Berlin. Er stellt aber gleichzeitig Politik und Verwaltung vor immense Herausforderungen, insbesondere für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

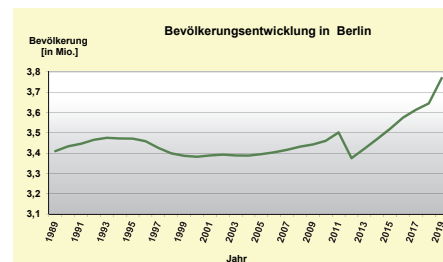
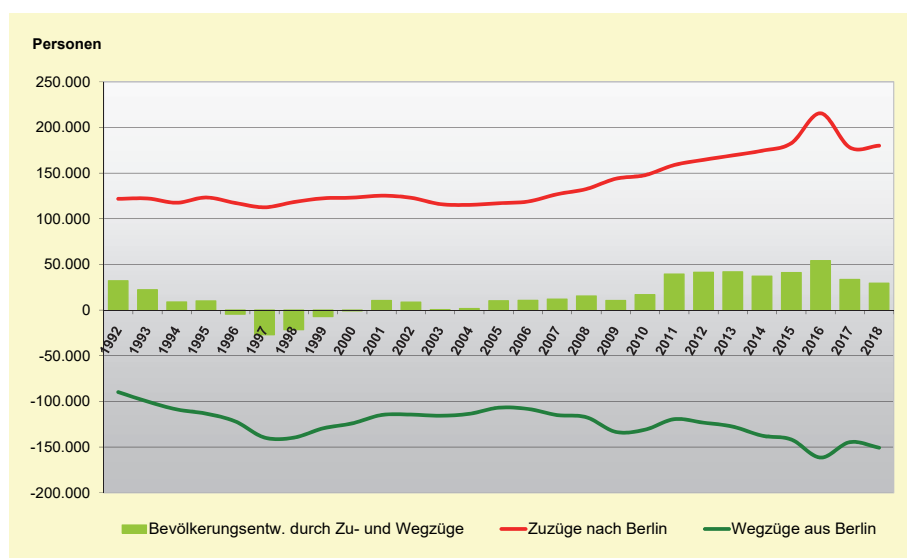


Abb. 15:
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2019
(Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

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>)

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. seit den 1990er Jahren 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. Zur Bewältigung des steigenden Fluggastaufkommens, aber auch um den innerstädtischen Bereich vom Flugverkehr zu entlasten, wurde der Flughafen Schönefeld durch Neubauten erweitert und ausgebaut zum zukünftigen „Flughafen Berlin Brandenburg“. Er wird den Beinamen „Willy Brandt“ tragen. Die Inbetriebnahme ist für den Oktober 2020 geplant; zeitgleich wird der Flugbetrieb in Tegel eingestellt werden. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen und ist in der Zwischenzeit ein beliebtes Freizeit- und Sportgelände geworden.

Berlin ist ein bedeutender 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. 17:
Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ (Aufnahme aus dem Jahr 2014)

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Die Berliner Wirtschaft setzte ihren positiven Kurs auch 2019 fort mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,0 % auf rd. 153 Mrd. € nominal. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 2,066 Mio. und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um +2,5 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote sank leicht um weitere 0,3 % und lag 2019 bei 7,8 % (s. Abb. 19).

Erwerbstätige¹

Entwicklung in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

Veränderung gegenüber Vorjahr in %

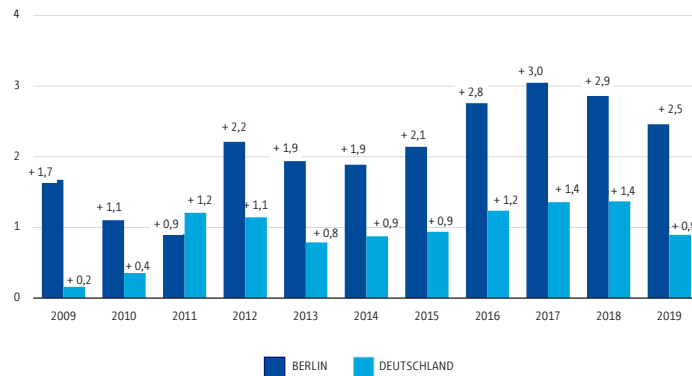


Abb. 18:
Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand April 2020 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)
1) Erwerbstätige im Inland

Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

Arbeitslosenquote in %¹

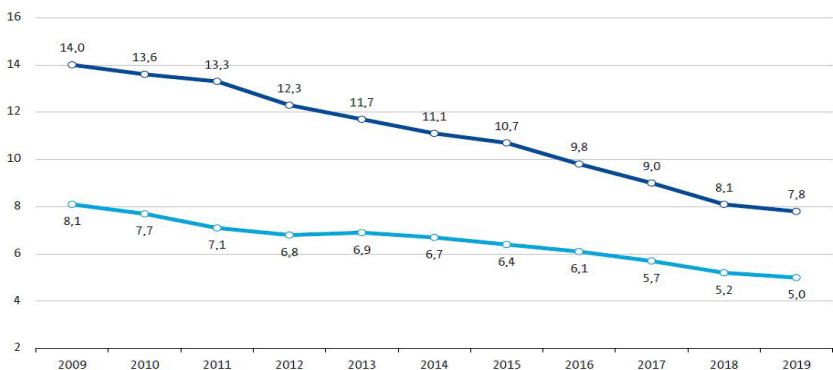


Abb. 19:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2020 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)
1) Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

Wie in den Vorjahren basiert die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts insbesondere auf den Wertschöpfungen des Dienstleistungsgewerbes (+6,1 %). Das Bauhauptgewerbe verzeichnete noch ein leichtes Umsatzplus von +1,1 % (nach +23,9 % im Vorjahr). Insbesondere der Wohnungsbau, der öffentliche und der gewerbliche Bau verzeichneten eine erhöhte Nachfrage. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe liegen um rd. 31 % über dem Vorjahresniveau.

Die Berliner Industrie erzielte auch 2019 ein höheres Umsatzniveau mit einem Plus von 3,5 %. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd. 14,7 Mrd. € exportiert (+ 2,1 %). Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief recht unterschiedlich; während die Pharma- und die Maschinenbaubranchen ihre Umsätze steigerten, sanken beispielsweise die Umsätze in der Nahrungsmittel- und Metallindustrie. Ein starkes Plus verzeichnete der Einzelhandel außerhalb von Verkaufsräumen - im wesentlichen also der Onlinehandel - mit einer Erhöhung der Umsätze um +7,5 %. Der Berlin-Tourismus ist weiter gewachsen mit 13,96 Mio. Gästen und 34,12 Mio. Übernachtungen (+3,4 % bzw. +3,8 %).

² Daten/Textpassagen entnommen aus „Konjunkturbericht Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2019, Rückblick 2019 und Ausblick 2020“ der SenWEB (www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv).

Auch das Gründungsgeschehen zeigte sich weiterhin positiv in Berlin mit 38.210 Neugründungen und einem gleichzeitigen Rückgang an Stilllegungen. Drei Viertel aller neuen Unternehmen entstanden in den Dienstleistungsbranchen, wobei die meisten im Handel gegründet werden.

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 Grundsätzen 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. verbreitete 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 Grün-

3 Berliner Mietspiegel 2019 vom 13. Mai 2019 (ABl. Nr. 20)

und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt 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 Zentrums-kernen 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 Versorgungsmöglichkeiten für 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, Ubiestraße, Wanderallee 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 2019

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für bebaufähige Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2020. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind.

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

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2019 mit 713 Kauffällen gegenüber 776 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -8 % in der Anzahl der registrierten Kaufverträge. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um -4 % auf 290,3 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz von 64,2 ha im Jahr 2019 war mit -4 % rückläufig.

Nachgefragt werden im gesamten Stadtgebiet Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. bebaute Einfamilienhausgrundstücke, die entweder kernsaniert oder nach dem Abriss der Altbebauung mit einem höheren Nutzungsmaß neu bebaut werden. Ebenso nachgefragt sind Bauflächen für Wohnparks, die von Bauträgern schlüsselfertig errichtet werden. Das Angebot derartiger Grundstücke hinkt jedoch der Nachfrage deutlich hinterher. In den hochpreisigen Lagen der offenen Bauweise wie z.B. Dahlem oder Grunewald ist eine Verschiebung von der Ein- und Zweifamilienhausbebauung hin zur Bebauung der freien Grundstücke mit Stadtviellen und der Realisierung von hochwertigen Eigentumsmaßnahmen weiterhin zu beobachten.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch um rd. 10 % angehoben. Auch wenn die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken weiterhin hoch ist, lässt sich nicht mehr jede Preisvorstellung von den Verkäufern durchsetzen. Stärkere Anhebungen von 15 % bis zu 20 % waren vornehmlich in den Ortsteilen Lichtenrade, Rudow, Britz, Müggelheim, Alt-Hohenschönhausen und Baumschulenweg zu beobachten. In den Spitzenlagen im Südwesten Berlins wurden die Bodenrichtwerte ebenfalls um rd. 10 % angehoben. Der Spitzenwert in den sehr begehrten Ortsteilen Grunewald und Dahlem liegt jetzt bei 2.900 €/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. 20:
Wohnbauland



Abb. 21:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise

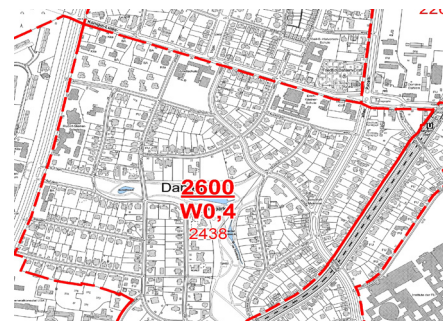


Abb. 22:
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte „Nördlich vom U-Bhf. Freie Universität - Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem

| Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke | | |
|--|--|-------------|
| Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2020 | |
| | Minimalwert | Maximalwert |
| Mitte • +10 % | 340 | 2.800 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | --- ¹⁾ | --- |
| Pankow • 0 % bis +10 % | 220 | 900 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf • +5 % bis +10 % | 900 | 2.900 |
| Spandau • 0 % bis +5 % | 250 | 670 |
| Steglitz-Zehlendorf • +5 % bis +10 % • +10 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem | 270 | 2.900 |
| Tempelhof-Schöneberg • +10 % • +20 % in Lichtenrade | 290 | 1.400 |
| Neukölln • +10 % • +20 % in Britz und Rudow | 300 | 900 |
| Treptow-Köpenick • +10 % • +20 % in Altglienicke, Schmöckwitz, Müggelheim | 320 | 540 |
| Marzahn-Hellersdorf • 0 % bis +10 % | 240 | 460 |
| Lichtenberg • +10 % bis +20 % • +20 % in Alt-Hohenschönhausen | 290 | 720 |
| Reinickendorf • +5 % bis +10 % | 310 | 700 |

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

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

| Wohnlage • Bezirk bzw. Ortsteil | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2019 | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2020 |
|------------------------------------|--|--|
| | Minimal- bis Maximalwert | Minimal- bis Maximalwert |
| sehr gute Wohnlage: | | |
| • Dahlem | 2.100 bis 2.600 | 2.400 bis 2.900 |
| • Grunewald | 2.000 bis 2.600 | 2.200 bis 2.900 |
| • Schmargendorf | 1.400 bis 2.200 | 1.500 bis 2.400 |
| • Westend | 1.300 bis 1.700 | 1.400 bis 1.900 |
| gute Wohnlage: | | |
| • Mitte | 2.500 | 2.800 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | --- ¹⁾ | --- |
| • Pankow | 430 bis 750 | 470 bis 850 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 800 bis 1.400 | 900 bis 1.500 |
| • Spandau | 600 bis 610 | 630 bis 640 |
| • Steglitz-Zehlendorf | 530 bis 1.800 | 560 bis 2.000 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 1.300 | 1.400 |
| • Neukölln | --- | --- |
| • Treptow-Köpenick | 490 | 530 |
| • Marzahn-Hellersdorf | --- | --- |
| • Lichtenberg | 650 | 720 |
| • Reinickendorf | 290 bis 500 | 320 bis 600 |
| mittlere Wohnlage: | | |
| • Mitte | --- | --- |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | --- | --- |
| • Pankow | 250 bis 750 | 280 bis 850 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 600 bis 850 | 630 bis 900 |
| • Spandau | 280 bis 640 | 290 bis 670 |
| • Steglitz-Zehlendorf | 480 bis 850 | 500 bis 900 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 410 bis 600 | 450 bis 660 |
| • Neukölln | 400 bis 800 | 420 bis 900 |
| • Treptow-Köpenick | 280 bis 420 | 320 bis 460 |
| • Marzahn-Hellersdorf | 220 bis 380 | 240 bis 420 |
| • Lichtenberg | 280 bis 650 | 310 bis 720 |
| • Reinickendorf | 350 bis 520 | 370 bis 570 |
| einfache Wohnlage: | | |
| • Mitte | 310 bis 500 | 340 bis 550 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | --- | --- |
| • Pankow | 200 bis 550 | 220 bis 570 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | --- | --- |
| • Spandau | 240 bis 400 | 250 bis 400 |
| • Steglitz-Zehlendorf | 480 bis 710 | 500 bis 750 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 420 bis 540 | 460 bis 590 |
| • Neukölln | 360 bis 470 | 400 bis 520 |
| • Treptow-Köpenick | 310 bis 370 | 360 bis 430 |
| • Marzahn-Hellersdorf | 300 bis 460 | 310 bis 460 |
| • Lichtenberg | 260 bis 490 | 290 bis 540 |
| • Reinickendorf | 280 bis 400 | 310 bis 440 |

1) --- 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 typ. 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

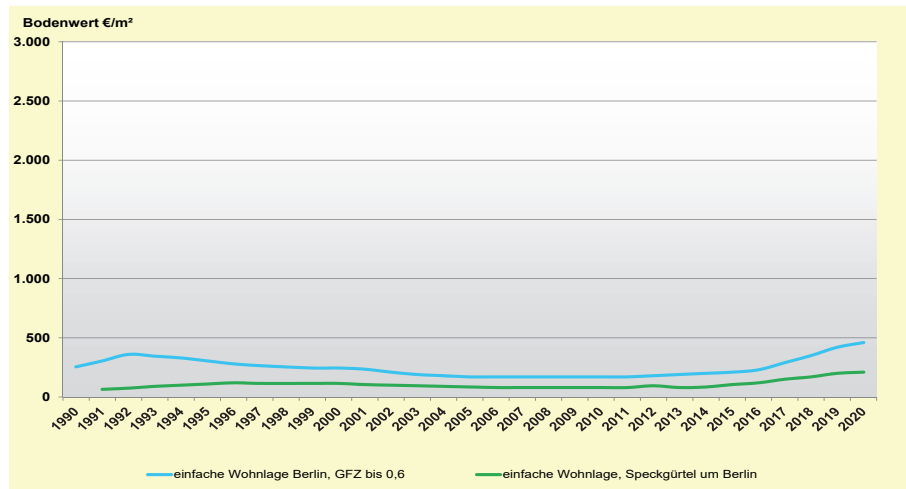


Abb. 24:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

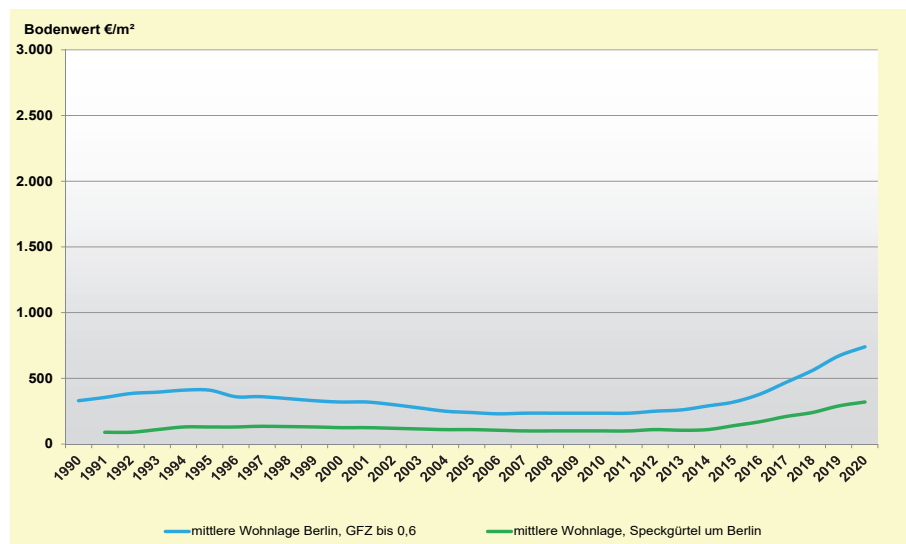
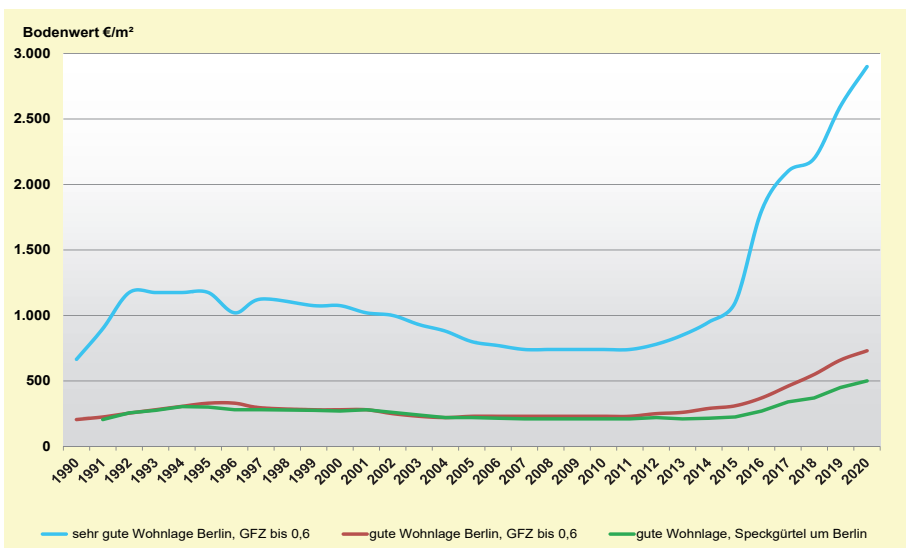


Abb. 25:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres



In Bezug auf den Flughafen BER konnte der Gutachterausschuss keine besonderen Auffälligkeiten bei den flughafennahen Bodenrichtwertzonen beobachten. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte folgte in diesen Bereichen vielmehr dem allgemeinen Trend (s. Abb. 26).

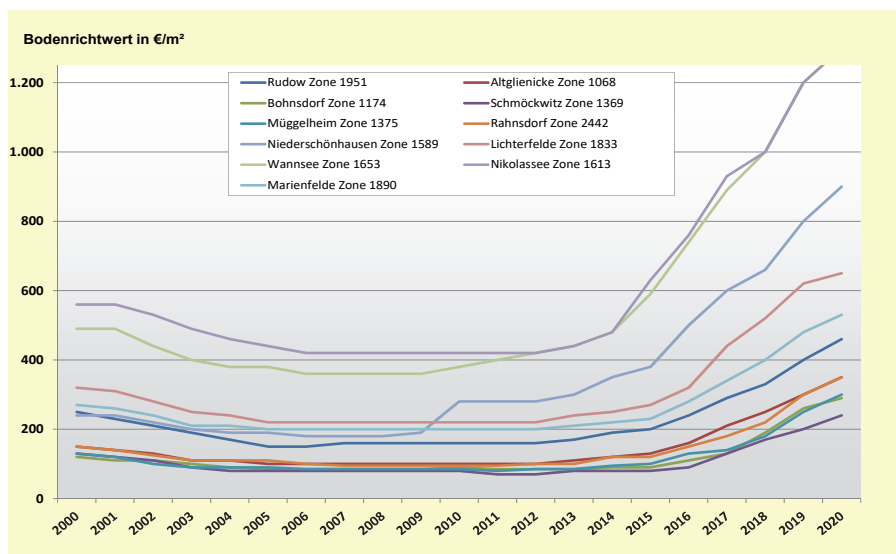


Abb. 26:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre 2000 bis 2020
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise war die Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 189 Kauffällen auf 158 Kauffällen um -16 % rückläufig. Der Geldumsatz hat sich von 767,9 Mio. € auf 611,1 Mio. € um -20 % verringert. Der Flächenumsatz verringerte sich von 33,4 ha auf 26,6 ha Baulandfläche um -20 %.

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau ist bei geringem Flächenangebot weiterhin hoch. Aufgrund fehlender Baulandausweisung und der Diskussion zur Einführung des Mietendeckels ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses eine käuferseitige Zurückhaltung auf diesem Teilmarkt zu beobachten.

Berlinweit wurde das Bodenrichtwertniveau für Flächen des Geschosswohnungsbaus dennoch um rund 15 % angehoben. Flächen zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wurden gerade aufgrund der Diskussion um den Mietendeckel noch stärker nachgefragt, so dass sich eine entsprechende Anhebung des Bodenrichtwertniveaus ergab. 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 hochpreisigen Eigentumsmaßnahmen. Strukturelle Anpassungen führten in den Ortsteilen Mitte, Alt-Treptow, Friedrichshain, Oberschöneweide und Hakenfelde zur Anhebung des Bodenrichtwertniveaus um bis zu 40 %. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2020 für den Bereich zwischen Torstraße und Oranienburger Straße, eine der Spitzenlagen Berlins, beträgt 9.000 €/m² Grundstücksfläche bei einer typischen GFZ von 2,5; das entspricht einem Bodenwertanteil von 3.600 €/m² realisierbarer GF.

Der Gutachterausschuss stellt jedoch zunehmend ein vorsichtiges Abwarten des Marktes fest. Insgesamt ist hier eine abgeschwächte Aufwärtsbewegung zu beobachten. Es wird erwartet, dass sich 2020 kaum noch Preissteigerungen ergeben dürften.

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 0,7 bis 1,8

| Wohnlage • Bezirk | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2019 Minimal- bis Maximalwert | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2020 Minimal- bis Maximalwert |
|------------------------------|--|--|
| | | |
| gute Wohnlage: | | |
| • Mitte | 3.000 bis 4.500 | 3.200 bis 5.000 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | 2.000 bis 2.200 | 2.500 |
| • Pankow | 700 bis 1.600 | 800 bis 1.800 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 1.600 bis 2.500 | 1.800 bis 2.800 |
| • Spandau | --- ¹⁾ | --- |
| • Steglitz-Zehlendorf | 1.200 bis 2.500 ²⁾ | 1.400 bis 2.200 |
| • Tempelhof-Schöneberg | --- | --- |
| • Neukölln | --- | --- |
| • Treptow-Köpenick | 800 bis 1.200 | 900 bis 1.500 |
| • Marzahn-Hellersdorf | --- | --- |
| • Lichtenberg | 850 | 1.100 |
| • Reinickendorf | 1.500 | 1.800 |
| mittlere Wohnlage: | | |
| • Mitte | 900 bis 3.000 | 1.000 bis 3.500 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | 1.600 bis 2.200 | 2.000 bis 2.500 |
| • Pankow | 700 bis 2.200 | 800 bis 2.500 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 900 | 1.000 |
| • Spandau | 600 bis 1.500 | 700 bis 1.800 |
| • Steglitz-Zehlendorf | 850 bis 1.400 | 950 bis 1.700 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 650 bis 1.200 | 750 bis 1.500 |
| • Neukölln | 650 bis 850 | 800 bis 1.000 |
| • Treptow-Köpenick | 450 bis 1.400 | 500 bis 1.600 |
| • Marzahn-Hellersdorf | 500 bis 650 | 600 bis 750 |
| • Lichtenberg | 500 bis 1.300 | 600 bis 1.700 |
| • Reinickendorf | 650 bis 800 | 750 bis 900 |
| einfache Wohnlage: | | |
| • Mitte | 600 bis 2.300 | 700 bis 2.500 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | 1.600 | 2.000 |
| • Pankow | 500 bis 2.300 | 600 bis 2.500 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 900 | 1.000 |
| • Spandau | 650 bis 850 | 850 bis 1.000 |
| • Steglitz-Zehlendorf | 700 bis 800 | 800 bis 900 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 800 bis 1.500 | 900 bis 1.700 |
| • Neukölln | 650 bis 850 | 750 bis 1.000 |
| • Treptow-Köpenick | 450 bis 1.100 | 550 bis 1.300 |
| • Marzahn-Hellersdorf | 500 bis 600 | 600 bis 750 |
| • Lichtenberg | 500 bis 1.200 | 550 bis 1.500 |
| • Reinickendorf | 500 bis 850 | 600 bis 1.000 |

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

2) Die Bodenrichtwertzone 1593 - Mexikoplatz mit dem Bodenrichtwert von 2.500 €/m² wurde zum 01.01.2020 aufgelöst.

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

| Wohnlage • Bezirk | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2019 Minimal- bis Maximalwert | Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2020 Minimal- bis Maximalwert |
|------------------------------|--|--|
| | | |
| gute Wohnlage: | | |
| • Mitte | 4.800 bis 11.000 | 5.500 bis 12.000 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | --- ¹⁾ | --- |
| • Pankow | 6.500 | 7.500 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 3.300 bis 6.500 | 3.600 bis 7.500 |
| • Spandau | --- | --- |
| • Steglitz-Zehlendorf | 2.600 bis 3.500 | 2.900 bis 3.800 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 3.800 bis 5.500 | 4.500 bis 6.000 |
| • Neukölln | --- | --- |
| • Treptow-Köpenick | --- | --- |
| • Marzahn-Hellersdorf | --- | --- |
| • Lichtenberg | --- | --- |
| • Reinickendorf | 1.900 | 2.100 |
| mittlere Wohnlage: | | |
| • Mitte | 3.200 bis 8.000 | 4.000 bis 9.000 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | 2.500 bis 5.000 | 3.500 bis 5.500 |
| • Pankow | 2.200 bis 6.000 | 2.400 bis 7.000 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 3.500 bis 6.000 | 3.800 bis 7.000 |
| • Spandau | 1.000 | 1.200 |
| • Steglitz-Zehlendorf | 2.600 bis 3.500 | 2.900 bis 3.800 |
| • Tempelhof-Schöneberg | 1.800 bis 4.000 | 2.000 bis 4.500 |
| • Neukölln | --- | --- |
| • Treptow-Köpenick | 2.000 | 2.500 bis 2.800 |
| • Marzahn-Hellersdorf | --- | --- |
| • Lichtenberg | 2.500 | 3.000 |
| • Reinickendorf | 1.900 | 2.100 |
| einfache Wohnlage: | | |
| • Mitte | 1.800 bis 8.000 | 2.000 bis 9.000 |
| • Friedrichshain-Kreuzberg | 3.000 bis 5.000 | 3.300 bis 5.500 |
| • Pankow | 2.200 bis 6.000 | 2.400 bis 7.000 |
| • Charlottenburg-Wilmersdorf | 3.200 bis 3.500 | 3.600 bis 3.800 |
| • Spandau | 1.000 bis 2.000 | 1.200 bis 2.500 |
| • Steglitz-Zehlendorf | --- | --- |
| • Tempelhof-Schöneberg | 3.200 bis 4.000 | 3.500 bis 4.500 |
| • Neukölln | 1.800 bis 3.300 | 2.000 bis 3.600 |
| • Treptow-Köpenick | 2.000 | 2.500 |
| • Marzahn-Hellersdorf | --- | --- |
| • Lichtenberg | 1.500 bis 1.900 | 1.700 bis 2.100 |
| • Reinickendorf | --- | --- |

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

5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der misch- und kerngebietstypischen Nutzungen blieb 2019 mit 10 Kauffällen gegenüber 11 Kauffällen im Vorjahreszeitraum faktisch unverändert. Im City Bereich gab es mehrere hochpreisige Kauffälle; daher ist der Geldumsatz für diesen Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr deutlich um 229 % von 58,6 Mio. € auf 192,7 Mio. € angestiegen. Der Flächenumsatz verringerte sich von 1,8 ha auf jetzt 1,7 ha und ist um -8 % 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 20 % angehoben. Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone „An den Treptowers“, M_1 - GFZ 4,5 wurde aufgrund der besonderen Nachfrage in dieser Lage deutlich von 6.500 €/m² auf 10.000 €/m² zum Stichtag 01.01.2020 angehoben und an das Niveau €/m² realisierbarer Geschossfläche vergleichbarer Bürolagen angepasst. Das entspricht einem Bodenwertanteil von ca. 2.200 €/m² realisierbarer GF. Eine deutliche Anpassung erfolgte ebenfalls für den Alexanderplatz. Hier wurde der Platzwert von 11.000 €/m² auf 16.000 €/m² angehoben. Die positive Entwicklung der City West setzt sich wie in den vergangenen Jahren fort. Im Bereich Kurfürstendamm / Tauentzienstraße und Budapester Straße wurde das Bodenrichtwertniveau von 12.000 €/m² auf 20.000 €/m² zum Stichtag 01.01.2020 angehoben. Die Spitzenwerte für kerngebietstypische Nutzungen M_1 mit einer Höhe von mehr als 20.000 €/m² blieben im Wesentlichen unverändert. Der Spitzenwert für den Pariser Platz beträgt 60.000 €/m².

Bei den Flächen mit Mischgebietscharakter M_2 wird ein Nutzungsmix von 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe unterstellt. Die Erhöhung der Bodenrichtwerte für mischgebietstypische Nutzungen M_2 orientiert sich daher zur Hälfte an den Erhöhungen im Bereich der Bodenrichtwerte Wohnen und zur anderen Hälfte an den Erhöhungen der zugeordneten Bodenrichtwerte mit prägender gewerblicher Nutzung. Auch hier ist eine Abschwächung der Preisdynamik gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Danach bewegen sich die Erhöhungen der Bodenrichtwerte M_2 um ca. 20 %. Hier erfolgten stärkere Anhebungen eher im unteren Bodenrichtwertniveau (€/m² GF), im GFZ-Bereich von 1,5 bis 2,0.

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M₁-Flächen)¹⁾

| Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ² |
|--|------------------------|--|--|
| Pariser Platz ²⁾ (2411) | 4,5 | 60.000 | 60.000 |
| Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1332) | 4,5 | 25.000 | 25.000 |
| Gendarmenmarkt ²⁾ (1335) | 4,5 | 22.000 | 22.000 |
| Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1291) | 4,5 | 17.000 | 20.000 |
| Kreuzung Friedrichstraße / Unter den Linden ¹⁾ (1355) | 4,5 | 20.000 | 20.000 |
| Potsdamer Platz / Leipziger Platz ¹⁾ (2064) | 4,5 | 20.000 | 20.000 |
| Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße ¹⁾ (1256) | 4,5 | 13.000 | 16.000 |
| Alexanderplatz - Platzinnenlage ¹⁾ (1246) | 4,5 | 11.000 | 16.000 |
| Hausvogteiplatz / Französische Straße / Char- lottenstraße ²⁾ (1132) | 4,5 | 12.000 | 14.000 |
| Friedrichstraße: Zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße ²⁾ (1263) | 4,5 | 12.000 | 14.000 |
| Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ost- bahnhof ²⁾ (2346) | 4,5 | 10.000 | 14.000 |
| Mollstraße / Otto-Braun-Straße ²⁾ (1073) | 4,5 | 9.000 | 14.000 |
| Schloßplatz ²⁾ (1128) | 4,5 | 12.000 | 14.000 |
| Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße ²⁾ (2348) | 4,5 | 8.000 | 12.000 |
| Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾ (1151) | 4,5 | 10.000 | 12.000 |
| Südl. Friedrichstadt: Zimmerstraße / Kochstraße ²⁾ (1033) | 4,5 | 10.000 | 12.000 |
| An den Treptowers ²⁾ (2340) | 4,5 | 6.500 | 10.000 |
| Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße ²⁾ (2347) | 4,5 | 8.000 | 10.000 |
| Lützowviertel: Lützowstraße / Kurfürstenstraße / Potsdamer Straße ²⁾ (1053) | 4,5 | 7.500 | 9.000 |
| Schloßstraße von Grunewaldstraße bis Peschkestraße ¹⁾ (1275) | 4,5 | 6.500 | 7.000 |
| Wilmsdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße ¹⁾ (1216) | 4,5 | 4.500 | 5.500 |
| Altstadt Spandau ¹⁾ (1383) | 2,5 | 1.800 | 2.000 |
| Elsterwerdaer Platz (2349) | 2,0 | 800 | 1.000 |
| Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße ²⁾ (1425) | --- ³⁾ | 6.000 | 7.000 |

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

M₂-Flächen sind Bereiche mischgebietstypischer Nutzungen mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen. Dementsprechend wurden in diesen Gebieten Anhebungen der Bodenrichtwerte für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise anteilig übertragen (s. nachfolgende Tabelle).

| Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M ₂ -Flächen) | | | |
|---|------------------------|--|--|
| Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ² |
| Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060) | 3,5 | 10.000 | 12.000 |
| Luisenstraße / Schiffbauer Damm bis Reinhardtstraße (1145) | 3,5 | 10.000 | 12.000 |
| Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802) | 3,5 | 10.000 | 12.000 |
| Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (1038) | 3,5 | 8.000 | 10.000 |
| Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021) | 3,5 | 7.000 | 9.000 |
| Nördl. Kurfürstendamm zwischen Leibnitzstraße und Knesebeckstraße (1197) | 3,0 | 8.000 | 9.000 |
| Schönhauser Allee: Vom S-Bhf. Schönhauser Allee bis Eberswalder Straße (1113) | 3,0 | 6.000 | 7.000 |
| Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156) | 3,0 | 5.500 | 6.500 |
| Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130) | 3,0 | 4.500 | 6.000 |
| Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274) | 2,0 | 3.000 | 4.000 |
| Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfstraße (2173) | 2,0 | 2.000 | 3.000 |
| Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße (1315) | 2,0 | 1.400 | 2.000 |
| Bölschestraße: Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße (1331) Aßmannstraße bis Müggelseedamm (1308) | 1,5 | 1.100 1.000 | 1.700 1.500 |
| Zeltlinger Platz (1365) | 0,6 | 700 | 800 |
| Ludolfinger Platz (2406) | | | |

5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes wurde wie in den Vorjahren nur eine geringe Anzahl von Kauffällen registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 101 Transaktionen auf 59 Transaktionen um -42 % sehr deutlich gesunken. Der Flächenumsatz ist von 55,4 ha um -31 % auf 38,0 ha ebenfalls stark rückläufig. Im Vergleich hierzu ist der Geldumsatz nur um -9 % zurückgegangen und liegt 2019 bei 324,8 Mio. €.

Die starke Nachfrage nach Büroflächen, aber auch die Diskussion zu den Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau in Berlin haben erhebliche Auswirkungen auf Gewerbegrundstücke insbesondere innerhalb des S-Bahnringes. Infolge gestiegener Nachfrage verzeichnen auch gewerblich nutzbare Grundstücke außerhalb des S-Bahnringes deutliche Preissteigerungen. Dieser Entwicklung folgend, hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte Gewerbe (G) zum Stichtag 1.1.2020 noch einmal um rund 35 %, in innerstädtischen Lagen zum Teil auch erheblich darüber, angehoben.

Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen (G) liegen bei rund 9.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) und rund 8.000 €/m² Grundstücksfläche am Moritzplatz (GFZ 2,5). Dies entspricht einer Wertigkeit in Höhe von rund 3.000 €/m² bis 3.200 €/m² Geschossfläche.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

| Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone) | Gebietstypische GFZ | Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m ² | Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ² |
|---|------------------------|--|--|
| Pankow: Schönerlinder Straße (Lindenhof) (1013) | --- ¹⁾ | 60 | 100 |
| Spandau: Am Alten Gaswerk (ehemaliger Flughafen nördl. Bereich) (2354) | --- | 80 | 100 |
| Am Zeppelinpark südl. Bereich (2355) | --- | 100 | 150 |
| Reinickendorf: Henningsdorfer Straße / Niederneuendorfer See (1159) | --- | 80 | 100 |
| Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer (1213) | --- | 100 | 150 |
| Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße (2147) | --- | 150 | 200 |
| Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße (1430) | --- | 120 | 200 |
| Neukölln: Kanalstraße / Stubenrauchstraße (1273) | --- | 150 | 200 |
| Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße / Teilestraße (1667) | --- | 200 | 250 |
| Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße 2379) | --- | 200 | 250 |
| Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm (1864) | --- | 200 | 250 |
| Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße (1993) | --- | 250 | 300 |
| Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße (1965) | --- | 300 | 500 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024) | 2,0 | 2.000 | 3.000 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmoltzstraße (2041) | 2,5 | 4.000 | 5.000 |
| Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046) | 2,5 | 4.500 | 6.000 |
| Friedrichshain-Kreuzberg: Moritzplatz / Prinzenstraße (2030) | 2,5 | 5.000 | 8.000 |
| Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036) | 3,0 | 6.000 | 9.000 |

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

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 §§ 152 - 156a BauGB des besonderen Städtebaurechts, insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmenbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbeitragspflicht des Eigentümers, werden Bodenrichtwerte so ermittelt,

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

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

Soweit 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 wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sind Bestandteil von Bodenrichtwertzonen prägender, anderer Nutzungen.

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

5.3 Marktfähiges Nichtbauland

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

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

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

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

5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)

5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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



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

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

5.3.1.2 Begünstigtes Agrarland

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

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

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

5.3.2 Sonstige Flächen (SF)

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

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

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

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

| Marktfähiges Nichtbauland | | |
|---|--|--|
| Nutzungsart | Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ² | Wertniveau 01.01.2020 €/m ² |
| Landwirtschaftliche Flächen (LW) | | |
| - Acker (LW-A) | 3,80 | 2,50 bis 5,00 |
| - Grünland (LW-GR) | 2,80 | 2,00 bis 3,50 |
| - Erwerbsgartenbau (LW-EGA) | 15 | 10 bis 20 |
| Forstflächen (F) | 0,60 | 0,50 bis 1,00 |
| Begünstigtes Agrarland | 15 | 10 bis 20 |
| Sonstige Flächen (SF) | | |
| - Freizeit und Erholung | | |
| - größere Gebiete | 40 | 30 bis 60 |
| - Einzelparzellen | 80 | 40 bis 120 |
| in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung | | 150 bis 550 |
| - mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser | 250 | |
| - in Wasserlage - große Parzellen | 350 | |
| - kleine Parzellen | 500 | |
| - Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz | 10 | |
| - Sonstige Freiflächen ¹⁾ | 15 | |

1) 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 laufend zu verfeinern.

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2019 (2018) mit 4.122 (4.119) Kauffällen annähernd gleich geblieben. Während der Geldumsatz um 22 % auf 13,34 Mrd. € (10,94 Mrd. €) deutlich zunahm, ging der Flächenumsatz um -7 % auf 521 ha (561 ha) leicht zurück.

Mit einem Anteil von rd. 61 % 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 in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 28:
Renditegrundstücke am Potsdamer Platz im Bezirk Mitte

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2019 (2018) insgesamt 887 (1.038) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -15%.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 496 (567) Verkäufen einen Rückgang von rd. -13 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 391 (471) Verkäufen einen deutlichen Rückgang von ca. -17 %. (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel 6.2.2.)

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) ging analog dazu um -12 % auf 4.824,4 Mio. € (5.512,2 Mio. €) ebenfalls zurück, der Flächenumsatz verringerte sich um -24 % auf 147,5 ha.

Ein deutliches Umsatzplus verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser trotz eines Rückgangs von ca. -5 % nach Kauffällen auf 158 (167) Fälle. Die Geldmenge ist um rd. 76 % auf 5.117,7 Mio. € (2.899,6 Mio. €) erheblich gestiegen. Dies ist insbesondere auf diverse hochpreisige Grundstücksverkäufe in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr.

| Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser | | |
|--|------------------------|------------------------|
| reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil) | | |
| | 2018 | 2019 |
| Kaufpreis | 4.639.000 € | 4.547.000 € |
| Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche | 1.990 €/m ² | 2.275 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettokaltmiete | 29,4 | 30,6 |
| Wohn- /Nutzfläche | 1.825 m ² | 1.410 m ² |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | |
| | 2018 | 2019 |
| Kaufpreis | 6.589.000 € | 6.387.000 € |
| Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche | 2.180 €/m ² | 2.260 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettokaltmiete | 31,2 | 31,6 |
| Wohn- /Nutzfläche | 2.360 m ² | 1.920 m ² |
| Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel) | | |
| | 2018 | 2019 |
| Kaufpreis | 27.254.000 € | 45.492.000 € |
| Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche | 2.985 €/m ² | 4.420 €/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettokaltmiete | 24,4 | 26,6 |
| Nutzfläche | 6.300 m ² | 6.500 m ² |

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

| Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien | | | | | | |
|--|---|----------|---------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| Baujahrsgruppe | Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche | | | | | |
| | Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser | | Büro- und Geschäftshäuser | | Objekte des Einzelhandels | |
| | Anzahl | Faktor | Anzahl | Faktor | Anzahl | Faktor |
| Baujahre bis 1919 | 1.633 | 73 / 100 | 44 | 78 / 100 | 2 | --- ¹⁾ |
| Baujahre 1920-1948 | 138 | 76 / 100 | 14 | 82 / 100 | 3 | --- |
| Baujahre 1949-1990 | 536 | 77 / 100 | 64 | 81 / 100 | 24 | 86 / 100 |
| Baujahre ab 1991 | 290 | 79 / 100 | 96 | 83 / 100 | 58 | 91 / 100 |
| Gesamt: | | | | | | |
| Anzahl Mittelwert ²⁾ | 2.597 | 75 / 100 | 218 | 81 / 100 | 82 | 89 / 100 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering (unter 10 Fälle)
 2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)



Abb. 29:
Mehrfamilienhäuser Altbau

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

| Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Baujahrsgruppe Bauzustand | Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾) | | | |
| | 2018 | | 2019 | |
| | City | restl. Stadtgebiet | City | restl. Stadtgebiet |
| Baujahre bis 1919 | | | | |
| schlechter Bauzustand ¹⁾ | 2 --- ⁴⁾ | 1 --- | 2 --- | 4 975 bis 6.596 ⁸⁾ 2.559 (36,2 1) |
| normaler Bauzustand ²⁾ | 29 1.433 bis 2.853 2.118 (35,5 23) | 51 929 bis 2.587 1.700 (28,2 26) | 25 1.314 bis 2.500 1.880 (34,9 14) | 35 1.136 bis 2.650 1.862 (29,3 21) |
| guter Bauzustand ³⁾ | 1 --- | 1 --- | 3 2.739 bis 3.355 2.986 (38,6 1) | 6 1.177 bis 3.906 2.385 (25,6 2) |
| Baujahre 1920 bis 1948 | 3 1.381 bis 2.199 1.863 (--- 1) | 26 1.008 bis 2.476 1.720 (26,8 12) | 0 --- | 14 840 bis 2.713 1.864 (28,8 6) |
| Baujahre 1949 bis 1970 | 14 1.255 bis 2.643 2.046 (37,0 9) | 31 1.065 bis 2.324 1.674 (26,1 20) | 15 1.625 bis 2.542 2.059 (29,1 8) | 25 1.311 bis 2.456 1.818 (27,5 15) |
| Baujahre 1971 bis 1990 | 9 1.394 bis 2.136 1.841 (32,1 7) | 28 1.281 bis 2.054 1.647 (25,6 23) | 8 1.848 bis 2.617 2.223 (33,9 5) | 19 1.333 bis 2.941 2.101 (26,1 9) |
| Baujahre 1991 bis 2014 ⁵⁾ bzw. 2015 ⁶⁾ | 0 --- | 31 1.386 bis 2.684 2.041 (26,3 25) | 3 2.302 bis 2.718 2.454 (35,8 2) | 19 1.570 bis 2.563 2.050 (25,9 14) |
| Baujahre ab 2015 ⁵⁾ bzw. 2016 ⁶⁾ | 3 2.721 bis 5.793 4.295 (--- 0) | 9 1.929 bis 4.840 3.144 (--- 0) | 9 4.248 bis 5.300 4.906 (0,0 0) | 7 2.644 bis 4.630 3.367 (24,2 1) |
| Gesamt: Anzahl | 58 | 176 | 63 | 129 |
| Mittelwert ⁹⁾ | 2.157 | 1.827 | 2.479 | 2.044 |

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter Bauzustand bei 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
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der 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)
- 9) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

| Wohn- und Geschäftshäuser | | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Baujahrsgruppe Bauzustand | | Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾) | | | |
| | | 2018 | | 2019 | |
| | | City | restl. Stadtgebiet | City | restl. Stadtgebiet |
| | | | | | |
| Baujahre bis 1919 | | | | | |
| schlechter Bauzustand ¹⁾ | 10 | 7 | 9 | 4 | |
| | 1.165 bis 2.724 | 500 bis 2.254 | 1.453 bis 3.707 | 974 bis 2.092 | |
| | 1.813 | 1.284 | 2.161 | 1.462 | |
| | (40,6 5) | (--- 1) | (33,8 2) | (0,0 0) | |
| normaler Bauzustand ²⁾ | 106 | 96 | 107 | 57 | |
| | 1.361 bis 2.938 | 1.028 bis 2.474 | 1.408 bis 2.985 | 862 bis 2.595 | |
| | 2.100 | 1.729 | 2.156 | 1.684 | |
| | (32,4 67) | (27,7 60) | (33,4 72) | (26,4 29) | |
| guter Bauzustand ³⁾ | 16 | 3 | 9 | 5 | |
| | 1.724 bis 4.576 | 1.504 bis 2.261 | 2.028 bis 3.879 | 1.364 bis 2.446 | |
| | 3.068 | 1.767 | 2.891 | 1.914 | |
| | (33,0 9) | (--- 2) | (33,9 5) | (17,5 1) | |
| Baujahre 1920 bis 1948 | | 2 | 9 | 2 | 7 |
| | | --- ⁴⁾ | 1.246 bis 1.594 | --- | 1.635 bis 2.255 |
| | | | 1.468 | | 1.947 |
| | | | (22,9 5) | | (26,6 2) |
| Baujahre 1949 bis 1970 | | 9 | 18 | 9 | 9 |
| | | 2.284 bis 2.913 | 1.580 bis 3.036 | 1.576 bis 4.615 | 764 bis 4.065 |
| | | 2.464 | 2.161 | 2.661 | 2.037 |
| | | (--- 2) | (28,5 7) | (33,5 3) | (18,9 4) |
| Baujahre 1971 bis 1990 | | 9 | 11 | 8 | 10 |
| | | 1.433 bis 4.447 | 695 bis 2.320 | 1.183 bis 3.076 | 1.211 bis 2.344 |
| | | 2.690 | 1.586 | 2.190 | 1.786 |
| | | (28,9 4) | (20,4 5) | (35,2 5) | (25,7 3) |
| Baujahre 1991 bis 2014 ⁵⁾ bzw. 2015 ⁶⁾ | | 4 | 16 | 9 | 7 |
| | | 2.206 bis 5.655 ⁸⁾ | 1.045 bis 2.611 | 2.587 bis 11.340 ⁸⁾ | 1.491 bis 4.071 |
| | | 3.419 | 1.804 | 4.673 ⁸⁾ | 2.548 |
| | | (--- 1) | (23,1 12) | (30,5 4) | (26,2 4) |
| Baujahre ab 2015 ⁵⁾ bzw. 2016 ⁶⁾ | | 4 | 1 | 2 | 1 |
| | | 2.140 bis 4.642 | --- | --- | --- |
| | | 3.669 | | | |
| | | (--- 0) | | | |
| Gesamt: | Anzahl | 158 | 160 | 151 | 99 |
| | Mittelwert ⁹⁾ | 2.307 | 1.742 | 2.382 | 1.809 |



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

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter 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
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019
- 7) 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)
- 9) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 31:
Büro- und Geschäftshaus

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

| Büro- und Geschäftsimmobilien | | | | |
|---|---|---|--|---|
| Baujahrsgruppe | Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁵⁾) | | | |
| | 2018 | | 2019 | |
| | City | restl. Stadtgebiet | City | restl. Stadtgebiet |
| Baujahre bis 1919 | 6 1.786 bis 13.048 ⁴⁾ 5.286 (--- 2) | 8 676 bis 3.187 1.629 (23,0 5) | 11 4.412 bis 9.410 6.542 (40,7 2) | 7 720 bis 2.675 1.436 (15,7 1) |
| Baujahre 1920 bis 1948 | 3 3.680 bis 7.317 ⁴⁾ 5.458 (--- 0) | 9 776 bis 3.846 2.082 (--- 2) | 1 --- | 2 --- |
| Baujahre 1949 bis 1970 | 2 --- ³⁾ | 5 492 bis 3.103 1.673 (--- 1) | 3 3.629 bis 11.842 ⁴⁾ 6.799 (26,9 2) | 4 922 bis 4.618 2.256 (0,0 0) |
| Baujahre 1971 bis 1990 | 2 --- | 8 292 bis 2.469 1.031 (--- 2) | 4 3.254 bis 8.548 ⁴⁾ 5.083 (0,0 0) | 10 508 bis 1.420 966 (0,0 0) |
| Baujahre 1991 bis 2014 ¹⁾ bzw. 2015 ²⁾ | 12 787 bis 4.385 2.866 (31,4 4) | 6 1.097 bis 6.359 2.117 (14,8 2) | 11 1.505 bis 12.458 6.875 (0,0 0) | 4 1.657 bis 5.011 2.773 (18,6 1) |
| Baujahre ab 2015 ¹⁾ bzw. 2016 ²⁾ | 2 --- | 1 --- | 10 3.774 bis 9.317 6.614 (28,4 3) | 0 --- |
| Gesamt: | Anzahl | 21 | 36 | 39 |
| | Mittelwert ⁶⁾ | 3.928 | 1.697 | 6.525 |
| | | | | 1.593 |

1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018

2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019

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

4) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)

5) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

6) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte auch 2019 weiterhin zu. Auch im Berichtsjahr waren in fast allen Marktsegmenten Preissteigerungen zu verzeichnen. Nur in einzelnen guten bzw. sehr guten Wohnlagen, stagnierte die Preisentwicklung, 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 2.829 (2.633) Verkäufen um 7 % wieder leicht gestiegen (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 2019 (2018) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 3.455 €/m² (3.085 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 167 m² (169 m²) wertrelevante Geschossfläche.

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

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

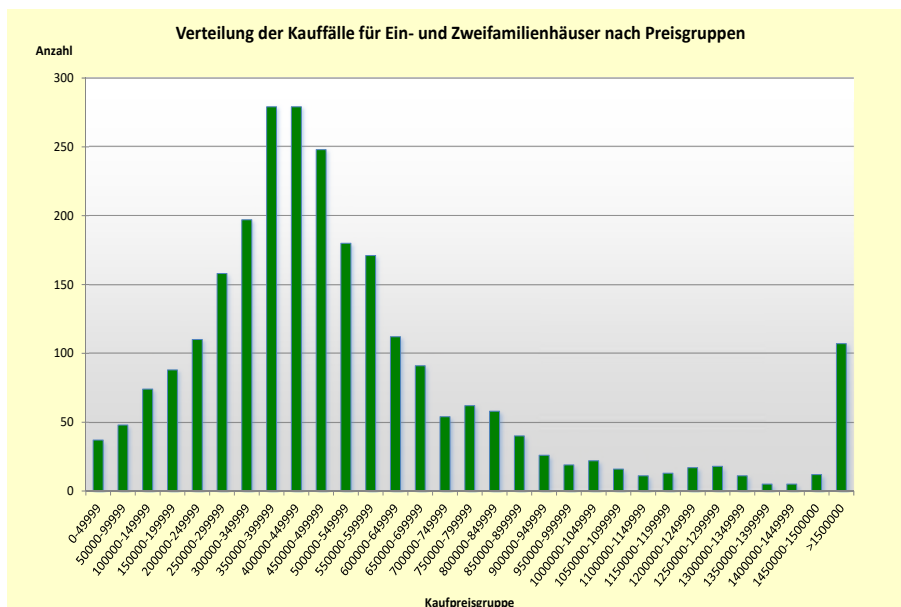


Abb. 32:
Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen im Jahr 2019. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 11,8 Mio €.

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

Die Daten dieser Tabelle sind in der Abb. 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 ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche ²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | |
|---|---------------------------------|------------------|--------|---------------------------------|------------------|--------|
| Altbezirk bzw. Ortsteil | 2018 Anzahl Kauffälle: 1.309 | | | 2019 Anzahl Kauffälle: 1.370 | | |
| | Anz. | Preisspanne | Mittel | Anz. | Preisspanne | Mittel |
| Mitte | 0 | --- | | 1 | --- | |
| Tiergarten | 1 | --- | | 0 | --- | |
| Wedding | 0 | --- | | 3 | 2.799 bis 5.215 | 3.853 |
| Friedrichshain | 4 | --- | | 0 | --- | |
| Kreuzberg | 0 | --- | | 0 | --- | |
| Prenzlauer Berg | 3 | 5.544 bis 9.605 | 7.328 | 2 | --- | |
| Weißensee | 43 | 1.951 bis 4.321 | 3.142 | 48 | 2.326 bis 5.232 | 3.726 |
| Pankow | 59 | 1.971 bis 4.434 | 3.225 | 63 | 2.552 bis 5.444 | 3.877 |
| Charlottenburg | 16 | 3.024 bis 7.479 | 5.234 | 16 | 2.059 bis 10.889 | 6.343 |
| Wilmerdorf | 14 | 4.832 bis 11.615 | 8.331 | 16 | 4.065 bis 13.740 | 9.172 |
| Grunewald | 7 | 6.098 bis 15.854 | 9.479 | 6 | 8.630 bis 11.849 | 9.906 |
| Schmargendorf | 2 | --- | | 9 | 2.733 bis 13.740 | 10.276 |
| Spandau | 208 | 2.139 bis 4.376 | 3.315 | 229 | 2.368 bis 5.111 | 3.758 |
| Steglitz | 81 | 2.683 bis 5.998 | 4.130 | 85 | 3.111 bis 6.178 | 4.573 |
| Zehlendorf | 88 | 3.085 bis 7.288 | 4.969 | 107 | 3.167 bis 8.980 | 5.913 |
| Dahlem | 13 | 4.291 bis 11.906 | 8.506 | 18 | 5.421 bis 10.745 | 7.932 |
| Schöneberg | 1 | --- | | 1 | --- | |
| Tempelhof | 103 | 2.183 bis 4.900 | 3.460 | 119 | 2.600 bis 4.955 | 3.720 |
| Neukölln | 183 | 2.360 bis 4.522 | 3.484 | 129 | 2.524 bis 4.910 | 3.678 |
| Treptow ⁴⁾ | 22 | 1.577 bis 3.507 | 2.572 | 42 | 2.201 bis 4.030 | 3.092 |
| Köpenick ⁴⁾ | 8 | 1.484 bis 6.287 | 3.452 | 23 | 1.743 bis 4.450 | 2.906 |
| Marzahn | 50 | 1.876 bis 4.209 | 3.113 | 49 | 2.100 bis 4.832 | 3.464 |
| Hellersdorf | 89 | 1.926 bis 4.101 | 3.059 | 112 | 2.274 bis 4.663 | 3.449 |
| Lichtenberg | 31 | 2.859 bis 4.913 | 4.011 | 31 | 3.065 bis 5.890 | 4.405 |
| Hohenschönhausen | 40 | 2.151 bis 4.523 | 3.313 | 50 | 2.540 bis 4.552 | 3.518 |
| Reinickendorf | 244 | 2.251 bis 5.052 | 3.622 | 215 | 2.409 bis 5.266 | 3.783 |
| gesamt Berlin | 1.309 | 1.921 bis 5.138 | 3.468 | 1.370 | 2.107 bis 5.700 | 3.803 |

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

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

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

4) Aufgrund erheblicher Auswerterückstände im Bezirk Treptow-Köpenick umfassen die Angaben nur ca. 10 % der Kauffälle für 2018 bzw. ca. 21 % der Kauffälle für 2019

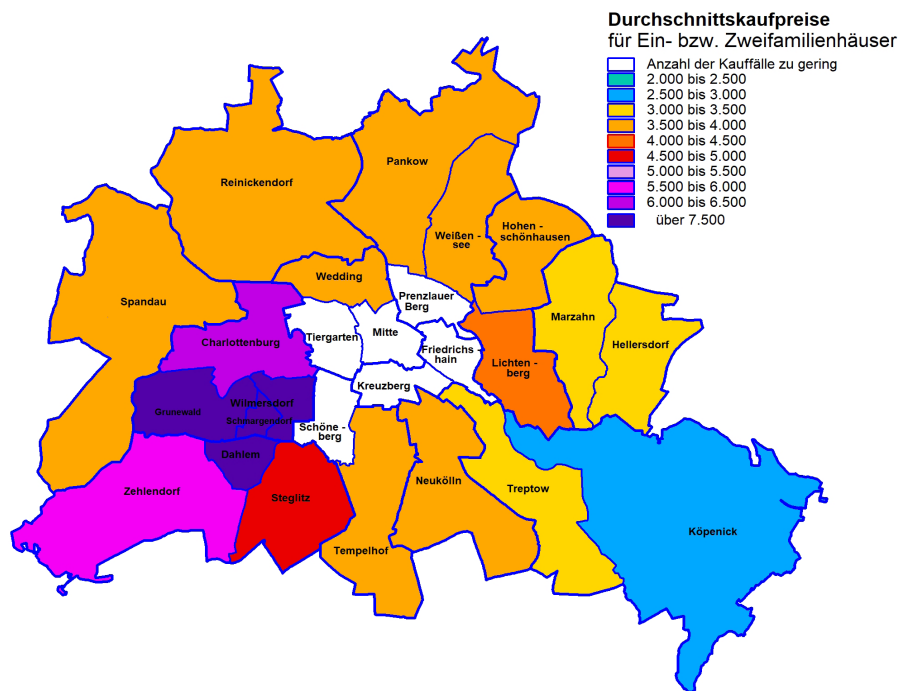


Abb. 33:
Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m²
Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2019

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 10.276 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Schmargendorf, das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Grunewald mit rd. 9.906 €/m² Wohnfläche (2018: 9.479 €/m² Wohnfläche) ermittelt. In beiden Ortsteilen 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 Zweifamilienhäuser | Baujahre | | | | Insgesamt | |
| | bis 1919 | 1920 - 1948 | 1949 – 1990 | ab 1991 | 2019 | 2018 |
| freistehend | 2 % | 20 % | 26 % | 16 % | 64 % | 62 % |
| Doppelhäuser | 1 % | 7 % | 6 % | 5 % | 19 % | 21 % |
| Reihenhäuser | 0 % | 4 % | 6 % | 7 % | 17 % | 17 % |
| insgesamt | 3 % | 31 % | 38 % | 28 % | 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. 64 % 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. Ein unverändertes Preisniveau zeigten die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1991 bis 2015.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2019 (2018) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 615.000 € (565.000 €), das sind 3.488 €/m² (3.149 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Baujahre vor 1949: | 345.000 bis 930.000 € |
| Baujahre 1949 bis 1989: | 380.000 bis 750.000 € |
| Baujahre ab 1990: | 480.000 bis 850.000 € |

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

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | |
|--|---|---|---|--------------------------------------|
| Baujahrsgruppe | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2019 | | | |
| Wohnlage | Grundstücksfläche Ø m ² | wertrelevante Geschossfläche Ø m ² | Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ² | Änderung gegenüber dem Vorjahr |
| Baujahre bis 1919 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 457 bis 969 739 | 127 bis 255 188 | 11 1.250 bis 4.722 3.035 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 776 bis 1.143 1.038 | 150 bis 267 217 | 9 2.133 bis 7.692 4.550 | ↑ |
| insgesamt: ²⁾ | 678 bis 1.143 930 | 127 bis 267 201 | 20 1.250 bis 5.993 3.330 | ↑ |
| Baujahre 1920 bis 1948 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 452 bis 947 687 | 76 bis 228 146 | 195 1.644 bis 4.419 2.961 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 447 bis 1.118 761 | 100 bis 350 219 | 62 2.522 bis 7.879 4.710 | ↑ |
| insgesamt: ²⁾ | 447 bis 968 694 | 76 bis 248 154 | 247 1.410 bis 5.128 3.120 | ↗ |

| | | | | |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|-----|
| Baujahre 1949 bis 1970 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 428 bis 989 684 | 74 bis 218 141 | 121 1.667 bis 4.504 2.970 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 601 bis 1.076 859 | 98 bis 240 172 | 31 2.337 bis 8.929 5.314 | ↑ |
| insgesamt: ²⁾ | 420 bis 1.027 716 | 74 bis 226 146 | 153 1.429 bis 5.660 3.253 | ↑ |
| Baujahre 1971 bis 1990 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 400 bis 863 595 | 104 bis 219 156 | 168 2.022 bis 4.014 3.002 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 431 bis 851 615 | 112 bis 260 178 | 23 2.049 bis 4.229 3.192 | ↗ |
| insgesamt: ²⁾ | 400 bis 869 600 | 96 bis 228 157 | 193 1.908 bis 4.167 3.006 | ↗ |
| Baujahre 1991 bis 2015 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 400 bis 838 580 | 103 bis 232 163 | 150 2.016 bis 4.088 3.005 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 450 bis 1.213 797 | 148 bis 258 201 | 12 2.922 bis 7.364 4.518 | ⇒ |
| insgesamt: ²⁾ | 400 bis 850 588 | 110 bis 235 167 | 162 1.955 bis 4.290 3.060 | ↗ |
| Baujahr ab 2016 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 410 bis 849 627 | 153 bis 260 214 | 50 2.640 bis 4.109 3.372 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | --- ³⁾ | --- | 2 --- | --- |
| insgesamt: ²⁾ | 410 bis 849 627 | 153 bis 260 214 | 50 2.640 bis 4.109 3.372 | ↗ |

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei rd. 19 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an. Ein unverändertes Preisniveau zeigten auch hier die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1991 bis 2015.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2019 (2018) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 531.000 € (451.000 €), das sind 3.489 €/m² (2.955€/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Baujahre vor 1949: | 300.000 bis 915.000 € |
| Baujahre 1949 bis 1989: | 320.000 bis 575.000 € |
| Baujahre ab 1990: | 450.000 bis 670.000 € |

| Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2019 | | | |
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ² | Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ wertre- levante Geschossfläche Ø €/m ² | Änderung gegenüber dem Vor- jahr |
| Baujahre bis 1919 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 477 bis 570 536 | 102 bis 166 132 | 3 2.325 bis 5.000 3.398 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 325 bis 668 515 | 136 bis 423 292 | 4 2.477 bis 3.598 3.029 | --- |
| insgesamt: ³⁾ | 325 bis 668 524 | 102 bis 423 224 | 7 2.325 bis 5.000 3.187 | ↑ |
| Baujahre 1920 bis 1948 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 368 bis 640 509 | 76 bis 174 118 | 47 1.885 bis 3.836 2.764 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 328 bis 670 484 | 129 bis 240 184 | 20 2.439 bis 6.861 4.496 | ↑ |
| insgesamt: ³⁾ | 336 bis 646 496 | 76 bis 215 140 | 73 1.554 bis 4.742 3.070 | ↑ |

| | | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|-----|
| Baujahre 1949 bis 1970 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 346 bis 628 488 | 93 bis 136 114 | 18 2.781 bis 4.196 3.349 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 302 bis 526 408 | 113 bis 157 134 | 14 2.143 bis 7.600 4.687 | ↑ |
| insgesamt: ³⁾ | 302 bis 604 436 | 93 bis 157 124 | 33 2.143 bis 4.496 3.369 | ↑ |
| Baujahre 1971 bis 1990 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 237 bis 455 339 | 101 bis 160 127 | 47 2.267 bis 3.902 3.067 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 293 bis 578 392 | 113 bis 135 125 | 6 3.540 bis 7.308 4.950 | ↑ |
| insgesamt: ³⁾ | 237 bis 446 335 | 101 bis 154 126 | 52 2.151 bis 4.323 3.134 | ↑ |
| Baujahre 1991 bis 2015 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 279 bis 480 367 | 109 bis 180 142 | 30 2.304 bis 3.960 3.096 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 279 bis 465 376 | 134 bis 240 184 | 12 3.279 bis 6.250 4.539 | ⇒ |
| insgesamt: ³⁾ | 279 bis 461 359 | 109 bis 200 147 | 38 1.891 bis 4.760 3.248 | ↑ |
| Baujahre ab 2016 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 322 bis 521 433 | 155 bis 189 172 | 26 2.857 bis 3.641 3.280 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | 0 --- | --- |
| insgesamt: ³⁾ | 322 bis 521 433 | 155 bis 189 172 | 26 2.857 bis 3.641 3.280 | ↗ |

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser



Abb. 34:
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“,
Ortsteil Lichterfelde

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt bei rd. 17 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser.

Fast alle Marktsegmente verzeichnen ein zum Teil deutlich gestiegenes Preisniveau. Einzig die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1971 bis 1990 verzeichneten mit rd. -4 % einen leichten Rückgang.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2019 (2018) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 503.000 € (439.000 €), das sind 3.386 €/m² (3.005 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Baujahre vor 1949: | 325.000 bis 700.000 € |
| Baujahre 1949 bis 1989: | 300.000 bis 455.000 € |
| Baujahre ab 1990: | 365.000 bis 600.000 € |

| Ein- und Zweifamilienreihenhäuser | | | | |
|-----------------------------------|---|--|--|---|
| Baujahrsgruppe Wohnlage | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2019 | | | |
| | Grundstücks- fläche Ø m ² | Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ² | Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levante Geschoss- fläche Ø €/m ² | Änderung gegenüber dem Vor- jahr |
| Baujahre bis 1919 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 217 bis 540 332 | 105 bis 229 164 | 3 1.747 bis 3.476 2.590 | --- |
| gute + sehr gute Wohnlage | --- ²⁾ | --- | 1 --- | --- |
| insgesamt: ³⁾ | 217 bis 540 305 | 105 bis 335 207 | 4 1.747 bis 3.476 2.637 | --- |
| Baujahre 1920 bis 1948 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 144 bis 385 253 | 94 bis 138 118 | 33 1.672 bis 4.860 3.058 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 160 bis 469 271 | 115 bis 186 145 | 24 3.077 bis 6.375 4.717 | ↑ |
| insgesamt: ³⁾ | 144 bis 416 257 | 88 bis 169 127 | 58 1.839 bis 5.629 3.637 | ↑ |

| | | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|-----|
| Baujahre 1949 bis 1970 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 160 bis 387 242 | 98 bis 130 112 | 37 2.115 bis 3.738 3.024 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 230 bis 544 365 | 115 bis 162 139 | 11 3.846 bis 5.000 4.204 | ↗ |
| insgesamt: ³⁾ | 160 bis 438 273 | 98 bis 138 114 | 45 2.115 bis 4.011 3.153 | ↑ |
| Baujahre 1971 bis 1990 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 179 bis 351 257 | 102 bis 150 123 | 24 2.265 bis 3.633 2.932 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 218 bis 434 330 | 122 bis 172 145 | 8 2.153 bis 5.233 3.098 | ↘ |
| insgesamt: ³⁾ | 179 bis 388 265 | 102 bis 159 127 | 31 2.265 bis 3.633 2.926 | ↗ |
| Baujahre 1991 bis 2015 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 127 bis 312 213 | 110 bis 198 149 | 40 1.899 bis 4.880 3.402 | ↑ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 214 bis 387 301 | 160 bis 233 180 | 5 4.277 bis 5.759 4.697 | ↑ |
| insgesamt: ³⁾ | 127 bis 321 217 | 110 bis 198 151 | 44 2.273 bis 4.880 3.521 | ↑ |
| Baujahre ab 2016 | | | | |
| einfache + mittlere Wohnlage | 171 bis 381 272 | 138 bis 165 147 | 44 2.536 bis 3.283 2.849 | ↗ |
| gute + sehr gute Wohnlage | 175 bis 420 262 | 156 bis 225 179 | 3 3.109 bis 11.267 5.847 | --- |
| insgesamt: ³⁾ | 171 bis 381 268 | 138 bis 190 152 | 52 2.536 bis 3.573 2.929 | ↑ |

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.4 Townhäuser



Abb. 35:

Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehr-geschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in inner-städtischen Lagen der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können durchaus markante Unterschiede aufweisen. Town-häuser werden seit 2005 als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. 2019 betreffen die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2019 (2018) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 1.226.000 € (2.003.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 830.000 bis 1.625.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

| Townhäuser | | | | |
|----------------|---|---|--|----------------------------------|
| | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2019 | | | |
| | Grundstücks- fläche Ø m² | wertrelevante Geschossfläche Ø m² | Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m² | Änderung gegenüber Vorjahr |
| Weiterverkäufe | 209 | 229 | 6 4.190 bis 7.595 5.375 | ↘ |

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 36:

Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder parkähnlicher Gestaltung. Nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsentanz genutzt.

Dieser Teilmarkt wurde 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 Grunewald mit rd. 8,7 Mio. €.

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ➡ unverändert (± 2 %) ⬆ steigend über 10 %
 ↗ steigend bis 10 % ⬇ fallend über 10 %
 ↘ fallend bis 10 % --- Keine Angaben im Vorjahr

| Villen- und Landhäuser | | | | | |
|------------------------|---|--|--------------------------------------|--|---|
| | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2019 | | | | |
| 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 | --- ¹⁾ | --- | --- | 2 --- | --- |
| gute Wohnlage | 600 bis 2.692 1.493 | 214 bis 672 434 | 1.190.000 bis 3.700.000 2.479.306 | 21 3.549 bis 7.243 5.095 | ↘ |
| sehr gute Wohnlage | --- | --- | --- | 1 --- | --- |

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 2019 (2018) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 4.446 €/m² (4.017 €/m²) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 73,36 m² (73,39 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 2019 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

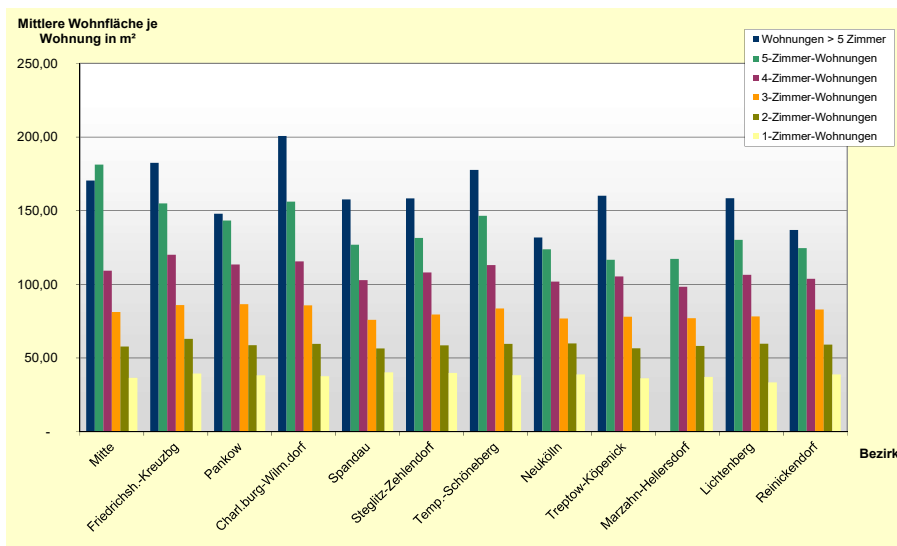


Abb. 37: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2019 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 38 dargestellt.

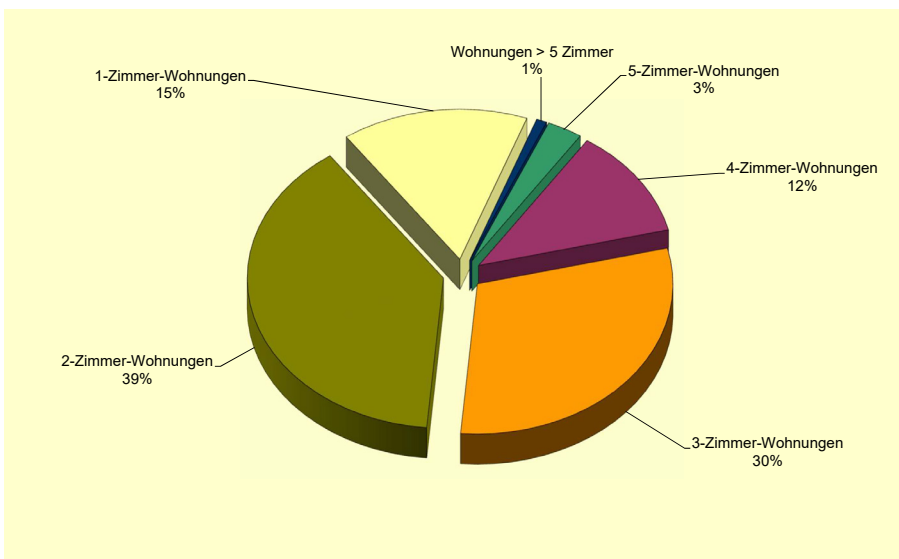


Abb. 38: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2019 unterschieden nach der Zimmeranzahl

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. 6.364 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt (2018: *Ortsteil Dahlem mit rd. 5.989 €/m² Wohnfläche*), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Dahlem mit rd. 6.328 €/m² Wohnfläche (2018: *Ortsteil Mitte mit rd. 5.776 €/m² Wohnfläche*). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit knapp 8,7 Mio. € in unmittelbarer Nähe zum Rosenthaler Platz erzielt.

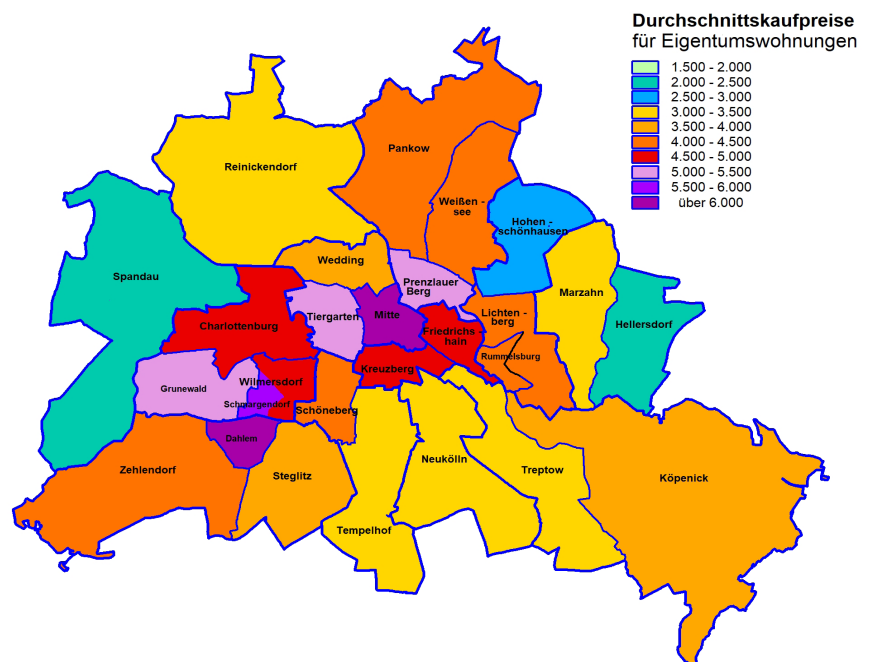


Abb. 39:
Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für
Eigentumswohnungen im Jahr 2019

| Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche für Eigentumswohnungen | | | | | | | | |
|--|--------------------------|-------------|-----------|---------------------|--------------------------|-------------|-----------|---------------------|
| Altbezirk bzw. Ortsteil | 2018 | | | | 2019 | | | |
| | Anzahl Kauffälle: 12.757 | | | | Anzahl Kauffälle: 12.061 | | | |
| | Anz. | Preisspanne | | Mittel | Anz. | Preisspanne | | Mittel |
| Mitte | 580 | 3.448 | bis 8.110 | 5.776 | 569 | 4.230 | bis 8.564 | 6.364 |
| Tiergarten | 675 | 3.051 | bis 8.095 | 5.704 | 588 | 2.531 | bis 8.161 | 5.425 |
| Wedding | 501 | 1.254 | bis 6.262 | 3.511 ²⁾ | 558 | 1.999 | bis 6.248 | 3.939 ²⁾ |
| Friedrichshain | 1.039 | 2.440 | bis 6.083 | 4.168 | 854 | 2.881 | bis 6.942 | 4.832 |
| Kreuzberg | 455 | 2.483 | bis 6.784 | 4.538 | 481 | 2.811 | bis 7.018 | 4.841 |
| Prenzlauer Berg | 858 | 2.839 | bis 6.472 | 4.595 | 645 | 3.280 | bis 7.373 | 5.314 |
| Weißensee | 190 | 1.993 | bis 4.952 | 3.437 | 240 | 2.725 | bis 5.587 | 4.245 |
| Pankow | 649 | 2.054 | bis 5.448 | 3.768 | 603 | 2.200 | bis 6.216 | 4.158 |
| Charlottenburg | 936 | 1.690 | bis 7.419 | 4.202 | 920 | 2.100 | bis 7.660 | 4.623 |
| Wilmersdorf | 906 | 2.111 | bis 6.930 | 4.380 | 768 | 2.426 | bis 7.881 | 4.977 |
| Grünwald | 66 | 2.612 | bis 6.803 | 4.475 | 73 | 2.250 | bis 8.438 | 5.016 |
| Schmargendorf | 176 | 2.391 | bis 6.855 | 4.584 | 178 | 3.293 | bis 7.865 | 5.674 |
| Spandau | 619 | 1.121 | bis 3.918 | 2.378 | 467 | 1.332 | bis 3.828 | 2.484 |
| Steglitz | 715 | 1.748 | bis 4.911 | 3.222 | 777 | 2.140 | bis 5.771 | 3.877 |
| Zehlendorf | 230 | 1.808 | bis 5.773 | 3.584 | 269 | 2.136 | bis 6.572 | 4.089 |
| Dahlem | 50 | 3.524 | bis 7.833 | 5.989 | 54 | 3.665 | bis 8.906 | 6.328 |
| Schöneberg | 723 | 1.923 | bis 5.567 | 3.722 | 747 | 2.506 | bis 6.172 | 4.336 |
| Tempelhof | 490 | 1.422 | bis 3.831 | 2.511 | 455 | 1.850 | bis 4.392 | 3.038 |
| Neukölln | 701 | 1.525 | bis 4.954 | 3.129 | 664 | 1.834 | bis 5.320 | 3.422 |
| Treptow | 433 | 1.235 | bis 4.279 | 2.584 | 450 | 1.439 | bis 5.363 | 3.106 |
| Köpenick | 486 | 1.424 | bis 5.917 | 3.388 | 462 | 1.887 | bis 5.639 | 3.630 |
| Marzahn | 99 | 1.853 | bis 4.201 | 3.215 | 86 | 1.744 | bis 4.252 | 3.024 |
| Hellersdorf | 57 | 1.438 | bis 2.850 | 2.106 | 68 | 1.170 | bis 3.087 | 2.140 |
| Lichtenberg | 578 | 2.469 | bis 5.242 | 3.943 ²⁾ | 514 | 2.496 | bis 5.799 | 4.163 ²⁾ |
| Rummelsburg | 192 | 2.935 | bis 5.569 | 4.282 | 120 | 2.717 | bis 5.579 | 4.107 |
| Hohenschönhausen | 95 | 1.386 | bis 3.650 | 2.437 | 101 | 1.294 | bis 4.744 | 2.813 |
| Reinickendorf | 581 | 1.487 | bis 3.872 | 2.570 | 608 | 1.768 | bis 4.449 | 3.022 |
| gesamt Berlin | 12.757 | 1.559 | bis 6104 | 3.664 | 12.061 | 1.856 | bis 6.667 | 4.093 |

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau sowohl in 2018 als auch in 2019 aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Eigentumswohnungen, oftmals als Studentenwohnungen oder Mikroapartments

In der nachstehenden Grafik (Abb. 40) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

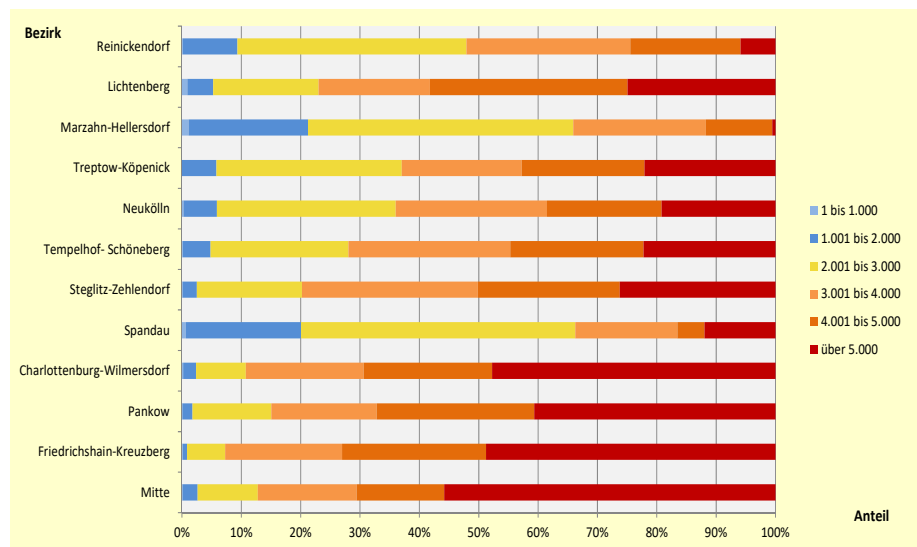


Abb. 40:
Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentums-
wohnungen in den Bezirken im Jahr 2019

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

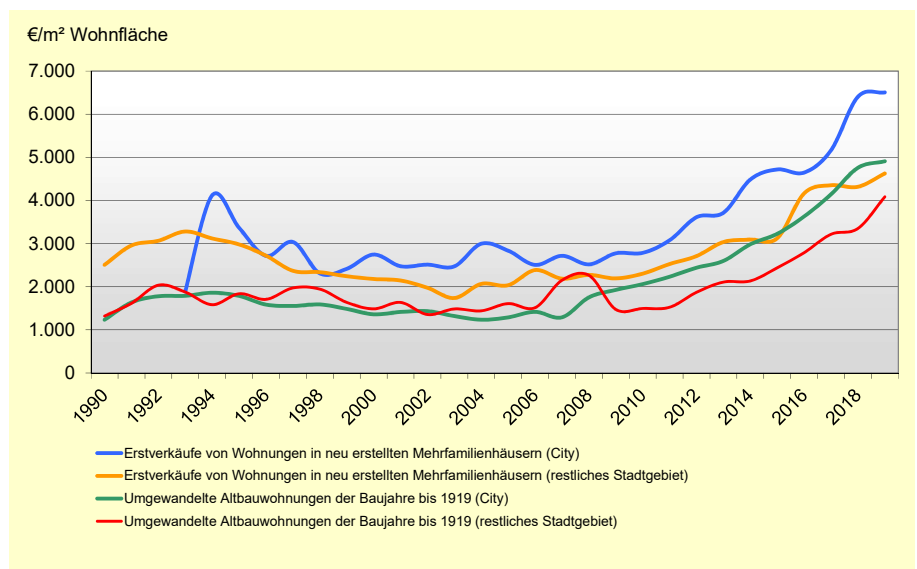


Abb. 41:
Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte
des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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 2019 (2018) veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 6.091 €/m² (5.707 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2019 (2018) bei 450.294 € (432.816 €).

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 | | | | | |
|--|--------------------------|--|-------------------|------------------|------------------|
| Wohnlage Stadtgebiet | | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
| | | 2018 | | 2019 | |
| | | einfach + mittel | gut + sehr gut | einfach + mittel | gut + sehr gut |
| City | | 1.342 | 281 | 1.041 | 264 |
| | | 4.776 bis 7.885 | 3.957 bis 10.370 | 5.150 bis 8.073 | 5.210 bis 10.372 |
| | | 6.270 | 6.823 | 6.543 | 7.709 |
| Nord | | 421 | 73 | 565 | 53 |
| | | 3.631 bis 6.406 | 3.762 bis 5.786 | 3.880 bis 6.494 | 4.165 bis 5.900 |
| | | 4.875 | 4.764 | 5.087 | 4.957 |
| Ost | | 320 | 15 | 305 | 20 |
| | | 3.403 bis 5.153 | 3.990 bis 5.071 | 3.289 bis 6.655 | 4.454 bis 5.631 |
| | | 4.267 | 4.510 | 4.625 | 5.002 |
| Südost | | 326 | 5 | 422 | 9 |
| | | 3.267 bis 6.653 | 3.741 bis 4.510 | 3.421 bis 6.331 | 3.805 bis 7.108 |
| | | 4.823 | 4.117 | 4.711 | 5.683 |
| Südwest | | 83 | 117 | 178 | 111 |
| | | 4.132 bis 6.580 | 4.825 bis 7.998 | 4.652 bis 7.380 | 4.648 bis 9.738 |
| | | 5.261 | 6.306 | 5.992 | 6.900 |
| West | | 175 | 0 | 32 | 0 |
| | | 2.342 bis 5.475 | --- ¹⁾ | 3.893 bis 5.741 | --- |
| | | 3.909 | | 4.906 | |
| Gesamt: | Anzahl | 2.667 | 491 | 2.543 | 457 |
| | Mittelwert ²⁾ | 5.446 | 6.296 | 5.626 | 7.035 |



Abb. 42:
Neu erstellte Eigentumswohnungen bei Eiswerder

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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 Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert.

| Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime | | |
|---|--|--------------------------------|
| | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | |
| | 2018 | 2019 |
| | | |
| freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser | 137 2.044 bis 4.747 3.155 | 81 3.108 bis 5.108 4.033 |

5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

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

Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2019 (2018) veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 4.068 €/m² (3.508 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2019 (2018) bei 343.735 € (293.598 €).

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 rd. 71 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

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

| Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden | | | | |
|--|--|-----------------|------------------|-----------------|
| Wohnlage Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
| | 2018 | | 2019 | |
| | einfach + mittel | gut + sehr gut | einfach + mittel | gut + sehr gut |
| | 17 | 26 | 7 | 15 |
| City, einfach | 1.763 bis 4.942 | 1.730 bis 4.573 | 3.400 bis 5.012 | 3.148 bis 5.353 |
| | 3.226 | 3.205 | 4.043 | 4.209 |

| | | | | | |
|---------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nord | | 46 | 1 | 40 | 0 |
| | | 1.747 bis 3.061 | --- 1) | 2.225 bis 3.333 | --- |
| | | 2.379 | | 2.835 | |
| Ost | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | --- | --- | --- | --- |
| | | | | | |
| Südost | | 25 | 0 | 28 | 0 |
| | | 1.430 bis 3.032 | --- | 1.965 bis 3.836 | --- |
| | | 2.220 | | 2.922 | |
| Südwest | | 49 | 62 | 34 | 88 |
| | | 2.019 bis 3.718 | 2.237 bis 4.295 | 2.457 bis 3.730 | 2.398 bis 4.717 |
| | | 2.903 | 3.263 | 3.073 | 3.500 |
| West | | 28 | 0 | 19 | 0 |
| | | 1.538 bis 3.009 | --- | 1.730 bis 3.182 | --- |
| | | 2.331 | | 2.523 | |
| Gesamt: | Anzahl | 165 | 88 | 128 | 103 |
| | Mittelwert ²⁾ | 2.589 | 3.246 | 2.937 | 3.603 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

| Stadtgebiet | Wohnlage | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
|-------------|--------------------------|--|-----------------|------------------|-----------------|
| | | 2018 | | 2019 | |
| | | einfach + mittel | gut + sehr gut | einfach + mittel | gut + sehr gut |
| | | | | | |
| City | | 18 | 16 | 22 | 12 |
| | | 2.496 bis 4.187 | 2.490 bis 4.572 | 2.421 bis 5.151 | 2.860 bis 4.837 |
| | | 3.127 | 3.747 | 3.771 | 4.001 |
| Nord | | 16 | 6 | 13 | 12 |
| | | 2.102 bis 3.060 | 2.433 bis 3.477 | 2.516 bis 3.350 | 1.558 bis 3.220 |
| | | 2.601 | 2.891 | 2.981 | 2.473 |
| Ost | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | --- | --- | --- | --- |
| | | | | | |
| Südost | | 46 | 0 | 57 | 0 |
| | | 1.600 bis 3.239 | --- | 2.018 bis 3.556 | --- |
| | | 2.421 | | 2.770 | |
| Südwest | | 24 | 55 | 25 | 69 |
| | | 2.267 bis 3.690 | 2.217 bis 5.697 | 2.284 bis 3.642 | 2.446 bis 5.930 |
| | | 2.960 | 3.898 | 2.992 | 4.103 |
| West | | 10 | 1 | 15 | 0 |
| | | 2.025 bis 3.185 | --- | 1.817 bis 4.154 | --- |
| | | 2.674 | | 2.997 | |
| Gesamt: | Anzahl | 114 | 77 | 132 | 93 |
| | Mittelwert ²⁾ | 2.693 | 3.788 | 3.026 | 3.880 |

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

| Stadtgebiet | Wohnlage | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
|-------------|--------------------------|--|-------------------|------------------|-----------------|
| | | 2018 | | 2019 | |
| | | einfach + mittel | gut + sehr gut | einfach + mittel | gut + sehr gut |
| City | | 192 | 76 | 186 | 93 |
| | | 2.873 bis 7.282 | 2.961 bis 7.850 | 3.710 bis 7.625 | 3.681 bis 8.247 |
| | | 4.992 | 5.305 | 5.652 | 6.094 |
| Nord | | 115 | 64 | 139 | 35 |
| | | 1.759 bis 3.706 | 2.118 bis 3.484 | 1.977 bis 4.362 | 2.272 bis 4.314 |
| | | 2.718 | 2.749 | 3.056 | 3.233 |
| Ost | | 97 | 13 | 83 | 9 |
| | | 1.719 bis 3.911 | 1.795 bis 3.062 | 1.898 bis 4.293 | 2.246 bis 4.012 |
| | | 2.724 | 2.343 | 3.057 | 2.955 |
| Südost | | 164 | 21 | 130 | 17 |
| | | 1.715 bis 4.091 | 2.203 bis 3.751 | 2.227 bis 3.905 | 2.111 bis 4.495 |
| | | 2.831 | 2.980 | 3.062 | 3.207 |
| Südwest | | 13 | 33 | 12 | 49 |
| | | 2.522 bis 5.202 | 2.262 bis 6.803 | 2.995 bis 4.879 | 3.179 bis 7.512 |
| | | 3.901 | 4.239 | 3.907 | 5.001 |
| West | | 24 | 0 | 33 | 0 |
| | | 2.129 bis 3.287 | --- ¹⁾ | 1.899 bis 4.127 | --- |
| | | 2.749 | | 3.029 | |
| Gesamt: | Anzahl | 605 | 207 | 583 | 203 |
| | Mittelwert ²⁾ | 3.498 | 3.923 | 3.902 | 4.956 |

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

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr waren rd. 59 % der weiterveräußerten Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums nicht älter als 30 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei verkauft.

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

| Berlin | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | |
|---|--|---------------------------------|
| | 2018 | 2019 |
| | | |
| freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser | 159 2.360 bis 4.691 3.470 | 190 2.599 bis 5.126 3.818 |

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 2019 (2018) umgewandelten Mietwohnungen lag bei 3.866 €/m² (3.447 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis lag im Jahr 2019 (2018) bei 275.690 € (239.918 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum in 2019 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 2019 zu weiteren Preissteigerungen.

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

• Baujahre bis 1919

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 | | | | | |
|---|--------------------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Stadtgebiet | | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
| | | 2018 | | 2019 | |
| | | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| City | | 941 | 1.294 | 824 | 1.147 |
| | | 2.253 bis 4.538 | 3.183 bis 6.137 | 2.521 bis 5.156 | 3.386 bis 6.545 |
| | | 3.389 | 4.623 | 3.785 | 4.945 |
| Nord | | 181 | 195 | 191 | 193 |
| | | 1.689 bis 3.566 | 2.380 bis 4.443 | 2.230 bis 3.850 | 2.677 bis 5.297 |
| | | 2.632 | 3.396 | 3.103 | 3.997 |
| Ost | | 22 | 50 | 30 | 48 |
| | | 1.909 bis 2.934 | 2.674 bis 4.588 | 2.535 bis 3.606 | 3.248 bis 4.705 |
| | | 2.521 | 3.715 | 3.046 | 4.086 |
| Südost | | 72 | 51 | 54 | 49 |
| | | 1.609 bis 2.899 | 1.863 bis 3.500 | 1.880 bis 3.189 | 2.086 bis 4.640 |
| | | 2.261 | 2.673 | 2.520 | 3.287 |
| Südwest | | 60 | 113 | 47 | 69 |
| | | 2.211 bis 3.788 | 2.528 bis 5.338 | 2.593 bis 4.555 | 3.470 bis 5.810 |
| | | 2.950 | 3.971 | 3.522 | 4.638 |
| West | | 40 | 42 | 31 | 43 |
| | | 1.196 bis 2.481 | 1.312 bis 3.002 | 1.488 bis 2.569 | 1.651 bis 3.731 |
| | | 1.726 | 2.119 | 1.999 | 2.573 |
| Gesamt: | Anzahl | 1.316 | 1.745 | 1.177 | 1.549 |
| | Mittelwert ¹⁾ | 3.138 | 4.300 | 3.540 | 4.668 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

- **Baujahre 1920 bis 1948**

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 | | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
| | 2018 | | 2019 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| City | 132 | 126 | 83 | 104 |
| | 2.024 bis 3.621 | 2.686 bis 5.041 | 2.016 bis 4.106 | 3.006 bis 5.479 |
| | 2.841 | 3.862 | 2.995 | 4.226 |
| Nord | 142 | 123 | 121 | 89 |
| | 1.590 bis 2.890 | 1.911 bis 4.127 | 1.800 bis 3.232 | 2.312 bis 4.279 |
| | 2.243 | 2.989 | 2.513 | 3.317 |
| Ost | 43 | 38 | 35 | 30 |
| | 1.728 bis 2.799 | 2.411 bis 3.961 | 1.949 bis 2.912 | 2.166 bis 4.545 |
| | 2.281 | 3.237 | 2.417 | 3.298 |
| Südost | 121 | 58 | 77 | 62 |
| | 1.625 bis 2.554 | 1.605 bis 3.847 | 1.868 bis 2.839 | 2.403 bis 4.177 |
| | 2.074 | 2.679 | 2.348 | 3.212 |
| Südwest | 67 | 99 | 46 | 82 |
| | 1.708 bis 3.478 | 2.665 bis 4.455 | 2.186 bis 4.045 | 2.744 bis 5.268 |
| | 2.590 | 3.559 | 3.030 | 3.942 |
| West | 39 | 30 | 38 | 28 |
| | 1.446 bis 2.517 | 1.944 bis 2.954 | 1.401 bis 2.750 | 1.860 bis 3.371 |
| | 1.981 | 2.402 | 2.118 | 2.563 |
| Gesamt: | Anzahl | 544 | 474 | 400 |
| | Mittelwert | 2.377 | 3.285 | 2.595 |
| | | | | 3.615 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

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

| Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970 | | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Stadtgebiet, Wohnlage | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
| | 2018 | | 2019 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| City, einfach | 8 | 15 | 9 | 11 |
| | 1.792 bis 3.973 | 2.794 bis 5.277 | 2.143 bis 5.169 | 3.424 bis 5.556 |
| | 2.732 | 4.304 | 3.104 | 4.606 |
| City, mittel | 69 | 47 | 28 | 48 |
| | 2.451 bis 3.619 | 3.269 bis 5.161 | 3.056 bis 4.113 | 3.295 bis 5.484 |
| | 3.017 | 4.225 | 3.512 | 4.361 |

| | | 13 | 31 | 29 | 36 |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 2.193 bis 3.494 | 3.086 bis 5.769 | 2.074 bis 5.122 | 3.549 bis 6.139 |
| City, gut + sehr gut | | 2.794 | 4.318 | 3.539 | 4.756 |
| | | | | | |
| restl. Stadtgebiet, einfach | | 8 | 15 | 6 | 32 |
| | | 2.200 bis 3.090 | 1.727 bis 3.049 | 1.850 bis 4.148 | 1.951 bis 3.398 |
| restl. Stadtgebiet, mittel | | 2.519 | 2.468 | 2.504 | 2.663 |
| | | | | | |
| restl. Stadtgebiet, mittel | | 14 | 21 | 41 | 21 |
| | | 1.667 bis 2.606 | 1.618 bis 3.490 | 1.782 bis 2.832 | 2.229 bis 3.515 |
| restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut | | 2.131 | 2.518 | 2.310 | 2.955 |
| | | | | | |
| restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut | | 9 | 20 | 13 | 22 |
| | | 2.245 bis 4.940 | 2.319 bis 5.167 | 2.119 bis 3.915 | 3.143 bis 5.455 |
| Gesamt: | | 3.340 | 3.422 | 3.053 | 4.233 |
| | | | | | |
| Gesamt: | Anzahl | 121 | 149 | 126 | 170 |
| | Mittelwert ¹⁾ | 2.863 | 3.727 | 3.003 | 3.951 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

| Stadtgebiet, Wohnlage | | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|--|-----------------|-----------------|------------|
| | | 2018 | | 2019 | |
| | | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| City, einfach | 13 | 12 | 4 | 12 | |
| | 1.836 bis 3.065 | 1.934 bis 4.500 | 1.593 bis 3.444 | 2.711 bis 6.164 | |
| | 2.477 | 3.082 | 2.643 | 4.417 | |
| City, mittel | 21 | 27 | 18 | 19 | |
| | 1.499 bis 3.599 | 2.816 bis 4.584 | 2.238 bis 4.279 | 3.374 bis 5.459 | |
| | 2.416 | 3.699 | 3.138 | 4.607 | |
| City, gut + sehr gut | 6 | 9 | 7 | 7 | |
| | 2.525 bis 3.704 | 3.286 bis 4.555 | 1.613 bis 4.431 | 2.854 bis 7.734 | |
| | 3.059 | 3.932 | 3.390 | 4.953 | |
| restl. Stadtgebiet, einfach | 8 | 15 | 5 | 15 | |
| | 1.246 bis 2.756 | 1.300 bis 3.201 | 1.671 bis 3.528 | 2.153 bis 3.465 | |
| | 1.921 | 2.121 | 2.332 | 2.852 | |
| restl. Stadtgebiet, mittel | 19 | 33 | 18 | 37 | |
| | 1.850 bis 2.688 | 1.921 bis 3.681 | 2.237 bis 2.833 | 2.100 bis 3.731 | |
| | 2.280 | 2.800 | 2.457 | 2.940 | |
| restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut | 14 | 31 | 8 | 38 | |
| | 1.499 bis 4.291 | 2.606 bis 4.702 | 2.744 bis 3.727 | 2.744 bis 4.781 | |
| | 2.918 | 3.415 | 3.227 | 3.728 | |
| Gesamt: | Anzahl | 81 | 127 | 60 | 128 |
| | Mittelwert ¹⁾ | 2.479 | 3.168 | 2.875 | 3.660 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

| Stadtgebiet, Wohnlage | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | | 2019 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| City, einfach | 13 | 5 | 16 | 15 |
| | 2.258 bis 3.170 | 3.194 bis 3.739 | 2.567 bis 2.937 | 3.065 bis 4.221 |
| | 2.607 | 3.453 | 2.780 | 3.583 |
| City, mittel | 12 | 22 | 5 | 7 |
| | 3.302 bis 4.278 | 3.917 bis 5.517 | 3.821 bis 5.051 | 4.390 bis 5.113 |
| | 3.825 | 4.613 | 4.625 | 4.728 |
| City, gut + sehr gut | 3 | 0 | 1 | 0 |
| | 3.036 bis 3.701 | --- ¹⁾ | --- | --- |
| | 3.320 | | | |
| restl. Stadtgebiet, einfach | 13 | 14 | 25 | 18 |
| | 2.744 bis 3.451 | 2.996 bis 3.855 | 2.120 bis 3.584 | 2.695 bis 4.765 |
| | 3.065 | 3.382 | 2.810 | 4.012 |
| restl. Stadtgebiet, mittel | 16 | 16 | 24 | 13 |
| | 2.006 bis 3.438 | 2.271 bis 4.675 | 1.977 bis 3.621 | 2.392 bis 4.811 |
| | 2.708 | 3.447 | 2.609 | 3.727 |
| restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut | 5 | 3 | 4 | 6 |
| | 2.198 bis 5.457 | 3.468 bis 7.760 | 2.638 bis 3.397 | 3.408 bis 9.257 |
| | 3.174 | 5.211 | 2.950 | 5.315 |
| Gesamt: Anzahl | 62 | 60 | 74 | 59 |
| Mittelwert ²⁾ | 3.045 | 3.948 | 2.868 | 4.058 |

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

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

• Sozialer Wohnungsbau ab 1950

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

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

| Stadtgebiet, Wohnlage | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
|-----------------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | | 2019 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| City, einfach | 36 | 34 | 28 | 38 |
| | 1.507 bis 2.988 | 2.206 bis 4.265 | 2.168 bis 3.545 | 2.825 bis 5.072 |
| | 2.343 | 3.345 | 2.965 | 4.037 |
| City, mittel | 43 | 83 | 37 | 83 |
| | 1.791 bis 3.824 | 2.587 bis 4.513 | 1.892 bis 4.241 | 2.714 bis 5.083 |
| | 2.783 | 3.563 | 3.059 | 3.960 |

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

| | | | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| City, gut + sehr gut | 68 | 132 | 39 | 96 |
| | 1.648 bis 4.044 | 2.818 bis 5.132 | 2.120 bis 4.443 | 3.231 bis 5.659 |
| restl. Stadtgebiet, einfach | 2.797 | 3.987 | 3.328 | 4.450 |
| | 146 | 198 | 123 | 202 |
| restl. Stadtgebiet, mittel | 1.413 bis 2.343 | 1.812 bis 3.152 | 1.598 bis 3.039 | 1.957 bis 3.704 |
| | 1.886 | 2.506 | 2.249 | 2.783 |
| restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut | 104 | 164 | 78 | 153 |
| | 1.354 bis 2.723 | 1.820 bis 3.486 | 1.611 bis 3.000 | 2.199 bis 3.784 |
| restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut | 2.033 | 2.652 | 2.293 | 2.967 |
| | 26 | 41 | 11 | 47 |
| Gesamt: Anzahl | 1.925 bis 3.387 | 2.915 bis 4.374 | 1.799 bis 3.560 | 2.535 bis 4.815 |
| | 2.605 | 3.611 | 2.769 | 3.628 |
| Gesamt: Mittelwert ¹⁾ | 423 | 652 | 316 | 619 |
| | 2.243 | 3.090 | 2.570 | 3.386 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

• 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. 69 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.



Abb. 43:
Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

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

| Wohnlage | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | | |
|----------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2018 | | 2019 | |
| | vermietet | bezugsfrei | vermietet | bezugsfrei |
| einfach | 19 | 25 | 4 | 21 |
| | 1.400 bis 3.211 | 1.300 bis 3.054 | 1.243 bis 3.260 | 1.791 bis 3.797 |
| mittel | 2.224 | 2.149 | 2.292 | 2.720 |
| | 86 | 99 | 75 | 106 |
| mittel | 1.205 bis 4.242 | 1.132 bis 4.873 | 1.149 bis 3.029 | 1.136 bis 4.950 |
| | 2.474 | 2.885 | 2.053 | 2.802 |
| Gesamt: Anzahl | 105 | 124 | 79 | 127 |
| | 2.429 | 2.736 | 2.065 | 2.789 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

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

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

| Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime | | | |
|---|--|--------------------------------|--|
| Gesamtes Stadtgebiet | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | | |
| | 2018 | 2019 | |
| Baujahre bis 1919 | 9 1.502 bis 7.939 4.027 | 5 2.286 bis 8.047 3.694 | |
| Baujahre 1920 - 1948 | 24 1.023 bis 7.664 3.840 | 19 1.449 bis 5.924 3.391 | |
| Baujahre 1949 - 1970 | 14 1.483 bis 5.139 2.953 | 8 2.174 bis 4.995 3.809 | |
| Baujahre 1971 - 1990 | 10 2.026 bis 5.588 3.546 | 11 2.446 bis 4.496 3.590 | |
| Baujahre ab 1991 | 2 --- ¹⁾ | 4 2.744 bis 5.915 3.888 | |
| Gesamt: | Anzahl Mittelwert ²⁾ | | |
| | 57 3.600 | 47 3.583 | |

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

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

| Wohnungen in ausgebauten Dachräumen | | | |
|--|--------------------------|--|-----------------|
| Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet | | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert | |
| | | 2018 | 2019 |
| Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City | | 33 | 30 |
| | | 4.543 bis 8.052 | 5.332 bis 8.000 |
| | | 6.297 | 6.608 |
| Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet | | 5 | 15 |
| | | 1.736 bis 5.504 | 4.006 bis 5.878 |
| | | 4.544 | 4.909 |
| Weiterverkäufe, City | | 129 | 115 |
| | | 2.854 bis 7.024 | 3.295 bis 7.524 |
| | | 4.755 | 5.404 |
| Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet | | 99 | 88 |
| | | 1.486 bis 4.721 | 1.587 bis 4.702 |
| | | 3.050 | 3.138 |
| Gesamt: | Anzahl | 266 | 248 |
| | Mittelwert ¹⁾ | 4.308 | 4.716 |

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.4.2 Lofts

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

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

5.5.5 Teileigentum

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

| Teileigentum | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Art des Teileigentums | Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche | |
| | 2018 | 2019 |
| unausgebauter Dachraum | 83 77 bis 3.535 1.581 | 60 149 bis 3.882 1.491 |
| Keller | 43 71 bis 2.250 901 | 29 42 bis 2.222 1.127 |
| sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus) | 4 251 bis 2.339 1.225 | 11 125 bis 2.896 1.294 |
| Gewerbe | | |
| Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten | 149 1.353 bis 4.484 2.787 | 149 1.334 bis 4.977 3.155 |
| Büroflächen / Praxisräume | 70 1.388 bis 4.422 2.804 | 82 1.462 bis 4.891 3.209 |
| Sonstige Gewerberäume | 208 1.166 bis 4.881 2.953 | 192 1.093 bis 5.713 3.298 |
| Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall | | |
| Garagen und Stellplätze | | |
| Stellplätze (auch in Tiefgaragen) | 1.554 14.000 bis 46.718 30.054 | 1.657 13.000 bis 49.700 31.167 |
| Garagen (auch Doppelgaragen) | 68 6.500 bis 30.000 17.717 | 59 2.000 bis 39.000 17.944 |

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 2019 wieder in Altbauten: rd. 79 % 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 2019 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 erst-rangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2019 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 2019 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 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 2019 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Charlottenburg.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **Kfz-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise zwischen 27.500 € und 40.000 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 95.000 € wurde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

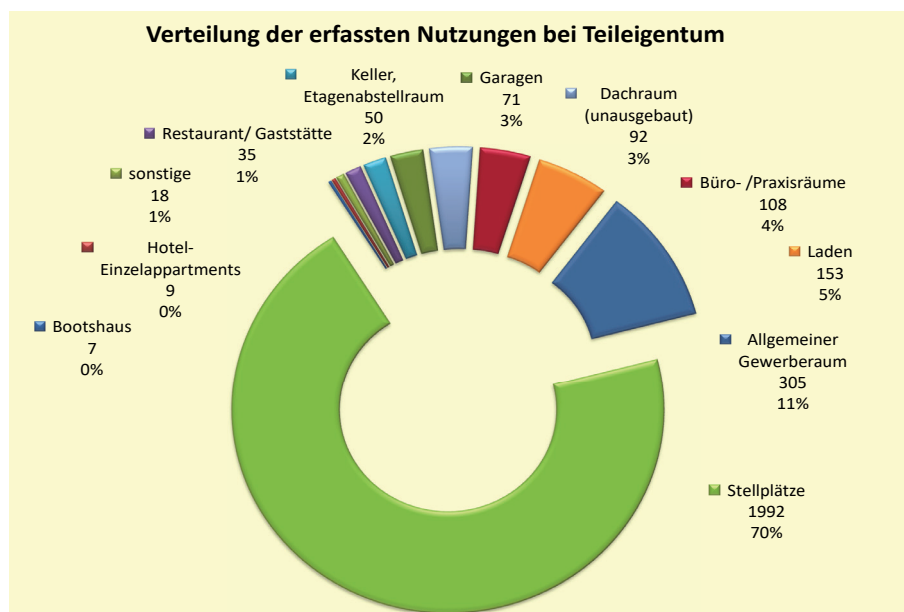


Abb. 45:
Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2019

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2019

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 2019 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 2019 insgesamt

26.833 Kauffälle (2018: 27.534)

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, geht die Zahl der Kauffälle seither kontinuierlich zurück. Im Berichtsjahr 2019 sind die Kauffallzahlen um weitere -3 % leicht gesunken (s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 86).

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2019 getätigten Kauffälle im Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit rd. 22 %, gefolgt von Pankow mit rd. 18 % und Treptow-Köpenick mit rd. 16 % (s. nachfolgende Tab. „Anzahl der Kauffälle im Jahr 2019“).

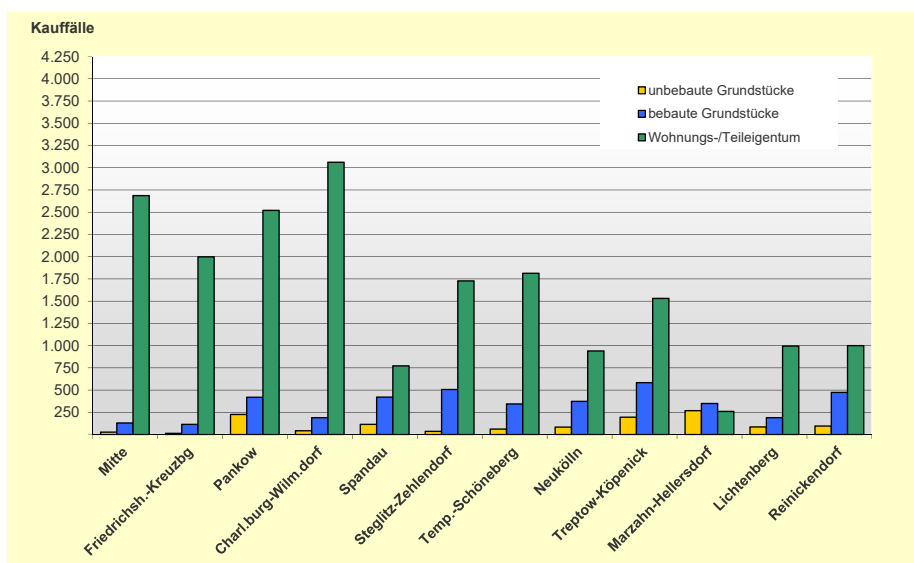


Abb. 46:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke
nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2019 (ohne Paket-
verkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden im Bezirk Treptow-Köpenick mit rd. 14 % und in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf mit jeweils rd. 12 % registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 16 % gefolgt von den Bezirken Mitte und Pankow mit rd. 14 % bzw. 13 %.

In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf 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 26.833 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. Demgegenüber erfolgte mit 3,6 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

| Anzahl der Kauffälle im Jahr 2019 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|--------------|-------------|--------|
| Bezirk | unbebaute Grundstücke | | | bebaute Grundstücke | | | Wohnungseigentum | | | Gesamtumsatz | | |
| | Anzahl | Anteil in % | | Anzahl | Anteil in % | | Anzahl | Anteil in % | | Anzahl | Anteil in % | |
| | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk |
| Mitte | 27 | 2,2% | 0,9% | 130 | 3,2% | 4,6% | 2.687 | 13,9% | 94,5% | 2.844 | 11,5% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 13 | 1,0% | 0,6% | 114 | 2,8% | 5,4% | 1.998 | 10,4% | 94,0% | 2.125 | 8,6% | 100% |
| Pankow | 225 | 18,1% | 7,1% | 418 | 10,2% | 13,2% | 2.521 | 13,1% | 79,7% | 3.164 | 12,8% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 42 | 3,4% | 1,3% | 189 | 4,6% | 5,7% | 3.061 | 15,9% | 93,0% | 3.292 | 13,4% | 100% |
| Spandau | 114 | 9,2% | 8,7% | 420 | 10,3% | 32,2% | 772 | 4,0% | 59,1% | 1.306 | 5,3% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 35 | 2,8% | 1,5% | 506 | 12,4% | 22,3% | 1.728 | 9,0% | 76,2% | 2.269 | 9,2% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 60 | 4,8% | 2,7% | 343 | 8,4% | 15,5% | 1.813 | 9,4% | 81,8% | 2.216 | 9,0% | 100% |
| Neukölln | 83 | 6,7% | 5,9% | 372 | 9,1% | 26,7% | 940 | 4,9% | 67,4% | 1.395 | 5,7% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 194 | 15,6% | 8,4% | 583 | 14,3% | 25,3% | 1.530 | 7,9% | 66,3% | 2.307 | 9,4% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 268 | 21,6% | 30,6% | 348 | 8,5% | 39,8% | 259 | 1,3% | 29,6% | 875 | 3,6% | 100% |
| Lichtenberg | 84 | 6,8% | 6,6% | 189 | 4,6% | 14,9% | 994 | 5,1% | 78,5% | 1.267 | 5,1% | 100% |
| Reinickendorf | 95 | 7,7% | 6,1% | 473 | 11,6% | 30,2% | 1.000 | 5,2% | 63,8% | 1.568 | 6,4% | 100% |
| alle Bezirke | 1.240 | 100% | 5,0% | 4.085 | 100% | 16,6% | 19.303 | 100% | 78,4% | 24.628 | 100% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 18 | --- | 0,8% | 37 | --- | 1,7% | 2150 | --- | 97,5% | 2.205 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 1.258 | --- | 4,7% | 4.122 | --- | 15,4% | 21.453 | --- | 80,0% | 26.833 | --- | 100% |

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2019

rd. 21,7 Mrd. € (2018: 19,2 Mrd. €).

Damit ist der Geldumsatz im Berichtsjahr um 13 % im Vergleich zum Vorjahr weiterhin deutlich gestiegen und hat einen neuen Höchstwert erreicht.

Ein deutliches Umsatzplus von rd. 22 % verzeichnet der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Maßgeblich ist hier der Geldumsatz der Büro- und Geschäftsimmobilien, der um rd. 76 % auf 5.117,7 Mio. € (2018: 2.899,6 Mio. €) erheblich gestiegen ist trotz eines leichten Rückgangs von rd. -5 % bei der Anzahl der Verkäufe. Dies ist hauptsächlich auf diverse hochpreisige Grundstücksverkäufe in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zurückzuführen.

Die Umsatzsteigerung von 5 % bei den Mietwohnhäusern (ohne Gewerbe) ergibt sich größtenteils durch den Verkauf von zwei großen Paketen mit insgesamt über 600 Mio. €. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Umsatzsteigerung von 15 % im Wesentlichen auf einen erhöhten Anteil hochpreisiger Verkäufe zurückzuführen.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 8 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 62 % auf bebaute Grundstücke und ca. 30 % auf Wohnungs- und Teileigentum (s. Abb. 2 auf Seite 8).

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

| Geldumsatz im Jahr 2019 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|----------------|-------------|--------|
| Bezirk | unbebaute Grundstücke | | | bebaute Grundstücke | | | Wohnungseigentum | | | Gesamtumsatz | | |
| | Geld Mio. € | Anteil in % | | Geld Mio. € | Anteil in % | | Geld Mio. € | Anteil in % | | Geld Mio. € | Anteil in % | |
| | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk | | Berlin | Bezirk |
| Mitte | 271,8 | 15,5% | 6,0% | 3.346,2 | 26,6% | 73,9% | 912,2 | 15,4% | 20,1% | 4.530,3 | 22,3% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 149,4 | 8,5% | 5,1% | 2.093,1 | 16,6% | 71,2% | 696,0 | 11,7% | 23,7% | 2.938,4 | 14,5% | 100% |
| Pankow | 293,2 | 16,7% | 16,0% | 742,6 | 5,9% | 40,5% | 795,9 | 13,4% | 43,5% | 1.831,7 | 9,0% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 124,3 | 7,1% | 3,8% | 1.933,8 | 15,3% | 58,6% | 1.242,0 | 20,9% | 37,6% | 3.300,1 | 16,3% | 100% |
| Spandau | 128,2 | 7,3% | 21,1% | 318,0 | 2,5% | 52,3% | 162,1 | 2,7% | 26,7% | 608,2 | 3,0% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 42,0 | 2,4% | 3,1% | 782,0 | 6,2% | 58,0% | 525,1 | 8,8% | 38,9% | 1.349,0 | 6,6% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 120,2 | 6,9% | 9,2% | 669,7 | 5,3% | 51,1% | 519,6 | 8,8% | 39,7% | 1.309,5 | 6,5% | 100% |
| Neukölln | 99,4 | 5,7% | 13,7% | 400,7 | 3,2% | 55,1% | 227,1 | 3,8% | 31,2% | 727,3 | 3,6% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 134,6 | 7,7% | 8,4% | 1.113,3 | 8,8% | 69,4% | 356,6 | 6,0% | 22,2% | 1.604,5 | 7,9% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 149,6 | 8,5% | 32,8% | 251,8 | 2,0% | 55,1% | 55,2 | 0,9% | 12,1% | 456,7 | 2,3% | 100% |
| Lichtenberg | 144,8 | 8,3% | 17,5% | 449,7 | 3,6% | 54,4% | 232,2 | 3,9% | 28,1% | 826,8 | 4,1% | 100% |
| Reinickendorf | 97,6 | 5,6% | 12,1% | 497,3 | 3,9% | 61,8% | 210,4 | 3,5% | 26,1% | 805,2 | 4,0% | 100% |
| alle Bezirke | 1.755,1 | 100% | 8,7% | 12.598,1 | 100% | 62,1% | 5.934,5 | 100% | 29,3% | 20.287,6 | 100% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 13,2 | --- | 0,9% | 746,7 | --- | 51,9% | 679,7 | --- | 47,2% | 1.439,6 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 1.768,2 | --- | 8,1% | 13.344,8 | --- | 61,4% | 6.614,2 | --- | 30,4% | 21.727,2 | --- | 100% |

Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2019 insgesamt

780,7 ha (2018: 877,0 ha)¹.

Damit ging der gesamte Flächenumsatz um ca. -11 % zurück.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um -18 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, bei den bebauten Grundstücken um ca. -7 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2019 insgesamt

1,267 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2018: 1,451 Mio. m²)

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

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

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2019

| Bezirk | unbebaute Grundstücke | | | bebaute Grundstücke | | | Summe Grundstücke | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------|-------------------|-------------|--------|
| | Fläche | Anteil in % | | Fläche | Anteil in % | | Fläche | Anteil in % | |
| | ha | Berlin | Bezirk | ha | Berlin | Bezirk | ha | Berlin | Bezirk |
| Mitte | 4,7 | 1,8% | 11,5% | 36,1 | 7,5% | 88,5% | 40,8 | 5,5% | 100% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 2,8 | 1,1% | 15,6% | 15,4 | 3,2% | 84,4% | 18,2 | 2,5% | 100% |
| Pankow | 73,6 | 29,0% | 64,8% | 40,0 | 8,3% | 35,2% | 113,6 | 15,4% | 100% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 5,3 | 2,1% | 15,0% | 30,0 | 6,2% | 85,0% | 35,3 | 4,8% | 100% |
| Spandau | 24,0 | 9,5% | 37,8% | 39,5 | 8,2% | 62,2% | 63,5 | 8,6% | 100% |
| Steglitz-Zehlendorf | 5,9 | 2,3% | 10,6% | 49,6 | 10,3% | 89,4% | 55,5 | 7,5% | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 14,0 | 5,5% | 25,9% | 40,2 | 8,3% | 74,1% | 54,3 | 7,4% | 100% |
| Neukölln | 18,1 | 7,1% | 40,0% | 27,2 | 5,6% | 60,0% | 45,3 | 6,1% | 100% |
| Treptow-Köpenick | 31,2 | 12,3% | 27,1% | 84,0 | 17,4% | 72,9% | 115,3 | 15,7% | 100% |
| Marzahn-Hellersdorf | 26,0 | 10,3% | 41,9% | 36,1 | 7,5% | 58,1% | 62,2 | 8,4% | 100% |
| Lichtenberg | 35,0 | 13,8% | 49,6% | 35,6 | 7,4% | 50,4% | 70,5 | 9,6% | 100% |
| Reinickendorf | 12,9 | 5,1% | 20,8% | 49,2 | 10,2% | 79,2% | 62,1 | 8,4% | 100% |
| Bezirke insgesamt | 253,6 | 100% | 34,4% | 483,0 | 100% | 65,6% | 736,5 | 100% | 100% |
| zzgl. Verkäufe in Paketen | 5,9 | --- | 13,3% | 38,3 | --- | 86,7% | 44,2 | --- | 100% |
| Berlin insgesamt | 259,4 | --- | 33,2% | 521,3 | --- | 66,8% | 780,7 | --- | 100% |

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2019 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 69 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 47 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2019 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

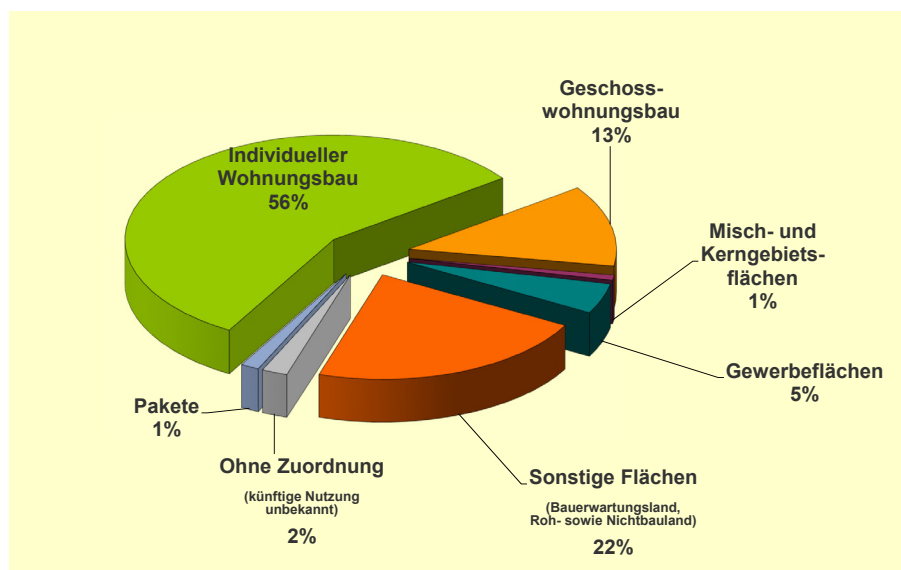


Abb. 47:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2019 (Prozentangaben gerundet)

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2019

| Teilmarkt | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
|---|---------------------|-------|---------|----------------------|---------|---------|---------------------|-------|---------|
| | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. |
| Unbebaute Grundstücke | 1.433 | 1.258 | -12% | 1.902,7 | 1.768,2 | -7% | 315,8 | 259,4 | -18% |
| davon in 3 (7) Paketen ¹⁾ | 35 | 18 | | 60,0 | 13,2 | | 10,4 | 5,9 | |
| Davon: | | | | | | | | | |
| Flächen für individuellen Wohnungsbau | 776 | 713 | -8% | 301,6 | 290,3 | -4% | 66,9 | 64,2 | -4% |
| Flächen für Geschosswohnungsbau | 189 | 158 | -16% | 767,9 | 611,1 | -20% | 33,4 | 26,6 | -20% |
| Misch- und Kerngebietsflächen | 11 | 10 | -9% | 58,6 | 192,7 | 229% | 1,8 | 1,7 | -8% |
| Gewerbeflächen | 101 | 59 | -42% | 357,2 | 324,8 | -9% | 55,4 | 38,0 | -31% |
| Sonstige Flächen ²⁾ | 303 | 275 | -9% | 320,8 | 327,8 | 2% | 140,9 | 120,0 | -15% |
| Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾ | 18 | 25 | 39% | 36,7 | 8,1 | -78% | 6,9 | 3,0 | -57% |

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

Abb. 48 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2019 herausragenden Umsatzanteile in den östlichen Stadtbezirken Pankow, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 22 % Spitzenreiter, gefolgt von Pankow mit rd. 18 % und Treptow-Köpenick mit rd. 16 %.

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

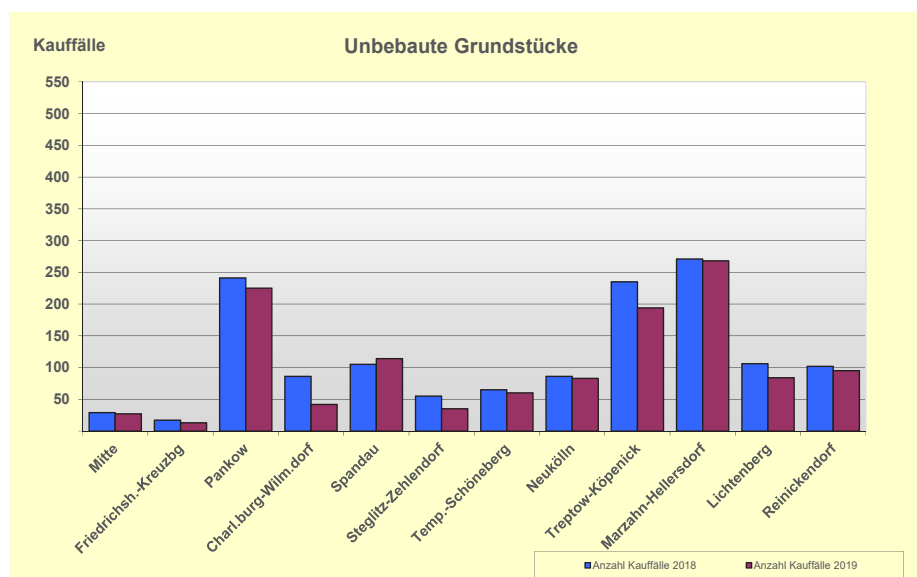


Abb. 48:
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2018 und 2019 (ohne Pakete)

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).

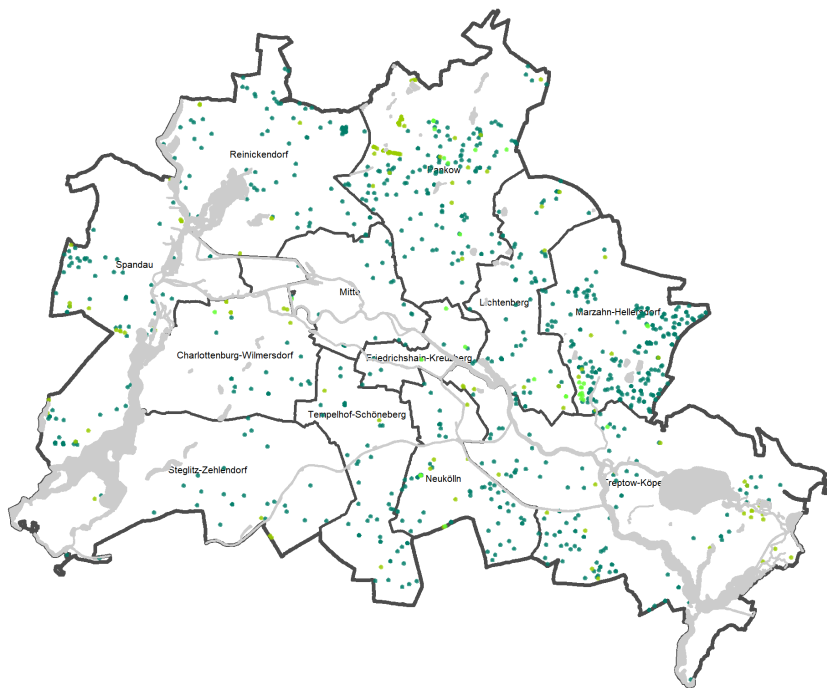


Abb. 49:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2019 verkauften unbebauten Grundstücke
(www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 50 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2019 (2018) mit 4.122 (4.119) nahezu gleich geblieben. Demgegenüber verzeichnete der Geldumsatz einen deutlichen Zuwachs von 22 %, der Flächenumsatz ging um -7 % leicht zurück.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 69 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz sind bei diesen Grundstücken mit 7 % leicht gestiegen, während der Geldumsatz um 15 % deutlich gestiegen ist.

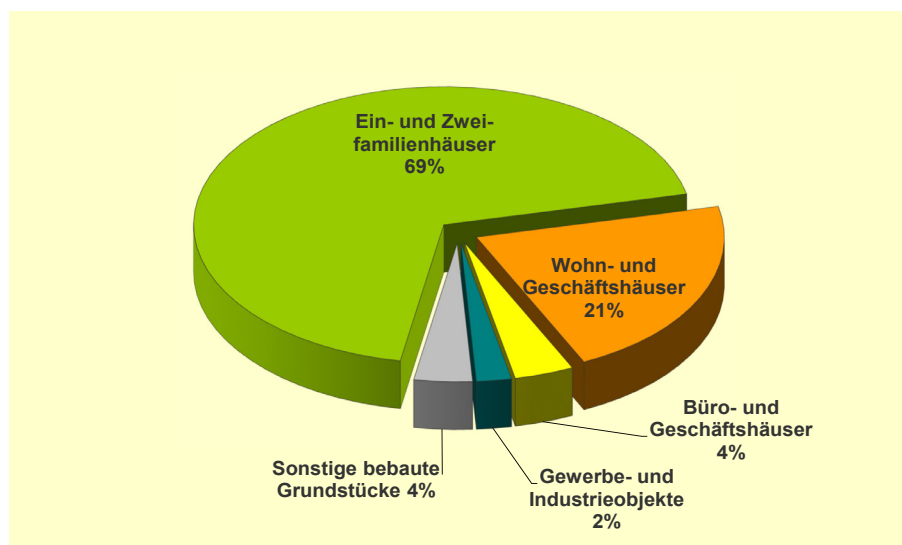


Abb. 50:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2019

Demgegenüber sind die Kauffallzahlen bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) gegenüber 2018 mit -15 %, der Geldumsatz mit rd. -12 % und der Flächenumsatz mit rd. -24 % deutlich zurückgegangen.

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2019

| Teilmarkt | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
|--|---------------------|-------|---------|----------------------|----------|---------|---------------------|-------|---------|
| | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. |
| Bebaute Grundstücke | 4.119 | 4.122 | 0% | 10.939,8 | 13.344,8 | 22% | 561,2 | 521,3 | -7% |
| davon in 7 (13) Paketen | 40 | 37 | | 474,3 | 746,7 | | 13,8 | 38,3 | |
| Davon: | | | | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾ | 2.633 | 2.829 | 7% | 1.342,2 | 1.547,7 | 15% | 166,0 | 177,1 | 7% |
| davon in 0 (1) Paketen | 1 | 0 | | 0,3 | 0,0 | | 0,1 | 0,0 | |
| Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung) | 1.038 | 887 | -15% | 5.512,2 | 4.824,4 | -12% | 193,2 | 147,5 | -24% |
| davon in 6 (11) Paketen | 37 | 36 | | 451,0 | 745,5 | | 13,4 | 38,1 | |
| Davon: | | | | | | | | | |
| Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe) | 567 | 496 | -13% | 2.388,7 | 2.499,2 | 5% | 115,1 | 104,2 | -9% |
| davon in 5 (7) Paketen | 16 | 34 | | 125,5 | 710,2 | | 6,5 | 36,2 | |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 471 | 391 | -17% | 3.123,5 | 2.325,2 | -26% | 78,1 | 43,3 | -45% |
| davon in 1 (4) Paketen | 21 | 2 | | 325,5 | 35,3 | | 7,0 | 1,8 | |
| Büro- und Geschäftsimmobilien | 167 | 158 | -5% | 2.899,6 | 5.117,7 | 76% | 86,1 | 73,4 | -15% |
| davon in 1 (1) Paketen | 2 | 1 | | 23,0 | 1,2 | | 0,2 | 0,2 | |
| Davon: | | | | | | | | | |
| Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartentröckmärkte, Kaufhäuser) | 48 | 45 | -6% | 776,8 | 958,8 | 23% | 31,5 | 26,9 | -15% |
| davon in 0 (0) Paketen | 0 | 1 | | 0,0 | 1,2 | | 0,0 | 0,2 | |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | 101 | 93 | -8% | 530,0 | 1.183,0 | 123% | 63,3 | 94,1 | 49% |
| davon in 0 (0) Paketen | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Sonstige bebaute Grundstücke | 180 | 155 | -14% | 655,8 | 671,9 | 2% | 52,5 | 29,2 | -44% |
| davon in 0 (0) Paketen | | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Davon: | | | | | | | | | |
| Hotels, Hotelpensionen | 14 | 11 | -21% | 198,4 | 354,6 | 79% | 3,4 | 1,7 | -49% |
| Alten- und Pflegeheime | 6 | 7 | 17% | 25,4 | 150,4 | 491% | 2,2 | 5,0 | 126% |

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken weisen auch im Jahr 2019 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 583 Verkäufen (14,3 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 506 Verkäufen (12,4 %) (s. auch Tabelle in Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind mit 4.122 (4.119) Kauffällen annähernd gleich geblieben, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 51). Die höchste Umsatzsteigerung verzeichnete der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. 14 %, gefolgt von Pankow mit rd. 13 %. Den stärksten Rückgang mit rd. -21 % verzeichnete der Bezirk Mitte und der Bezirk Neukölln mit rd. -16 %.

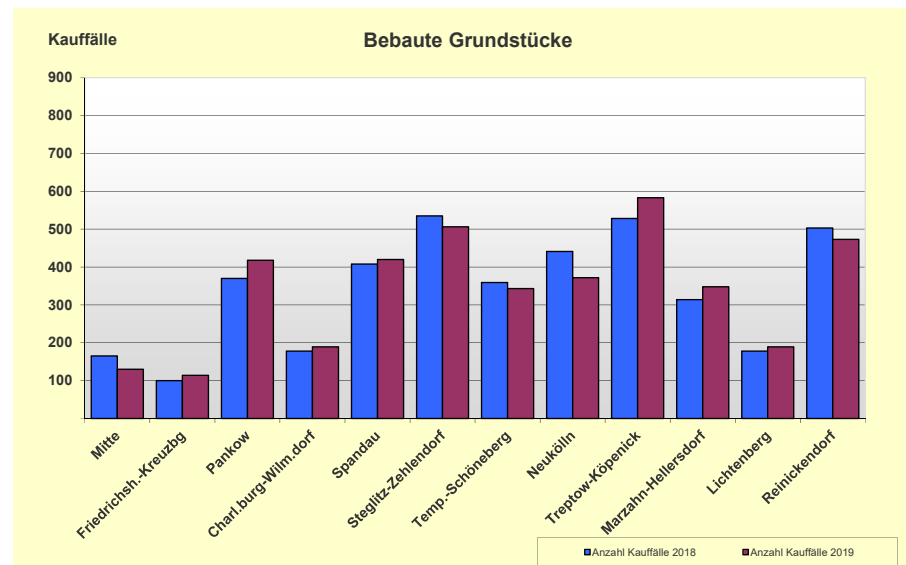


Abb. 51:
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2018 und 2019 (ohne Pakete)

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).

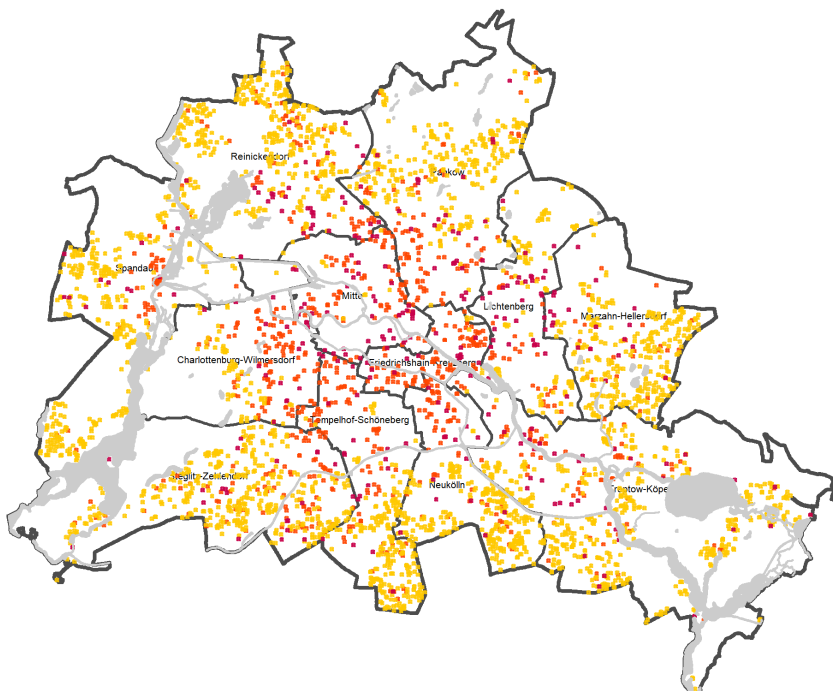


Abb. 52:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2019 verkauften bebauten Grundstücke
(www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren mit einem Umsatzanteil von rd. 86 % die Verkäufe von Eigentumswohnungen. In Abb. 53 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

| Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2019 | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---------|---------|----------------------|---------|---------|--|---------|---------|
| Teilmarkt | Kauffälle Anzahl | | | Geldumsatz Mio. € | | | Flächenumsatz ha | | |
| | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. | 2018 | 2019 | Veränd. |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ² | | |
| | 21.982 | 21.453 | -2% | 6.372,6 | 6.614,2 | 4% | 1.451,3 | 1.267,6 | -13% |
| davon in 321 (343) Paketen | 1.723 | 2.150 | | 820,1 | 679,7 | | --- | --- | --- |
| Davon: | | | | | | | | | |
| Eigentumswohnungen | 18.850 | 18.484 | -2% | 6.054,2 | 6.240,6 | 3% | 1.383,4 | 1.197,9 | -13% |
| davon in 321 (343) Paketen ²⁾ | 1.723 | 2.150,0 | | 820,1 | 679,7 | | --- | --- | --- |
| Gewerberäume | 609 | 619 | 2% | 211,9 | 246,3 | 16% | 67,9 | 69,7 | 3% |
| Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾ | 2.321 | 2.238 | -4% | 102,3 | 123,7 | 21% | entfällt | | |
| Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾ | 202 | 112 | -45% | 4,2 | 3,7 | -13% | entfällt | | |

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

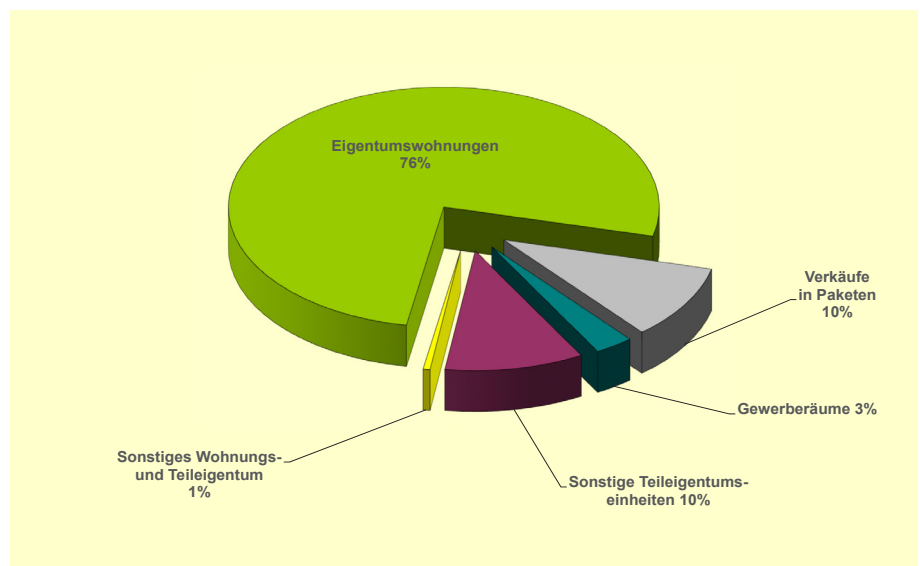


Abb. 53:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2019

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 3.061 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von rd. 16 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 259 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 54).

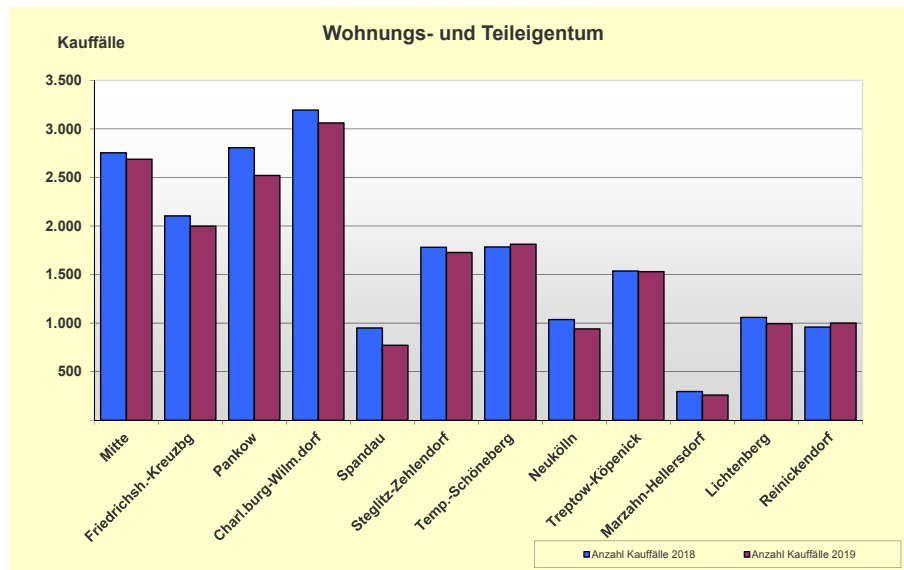


Abb. 54:
Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2018 und 2019 (ohne Paketverkäufe)

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).

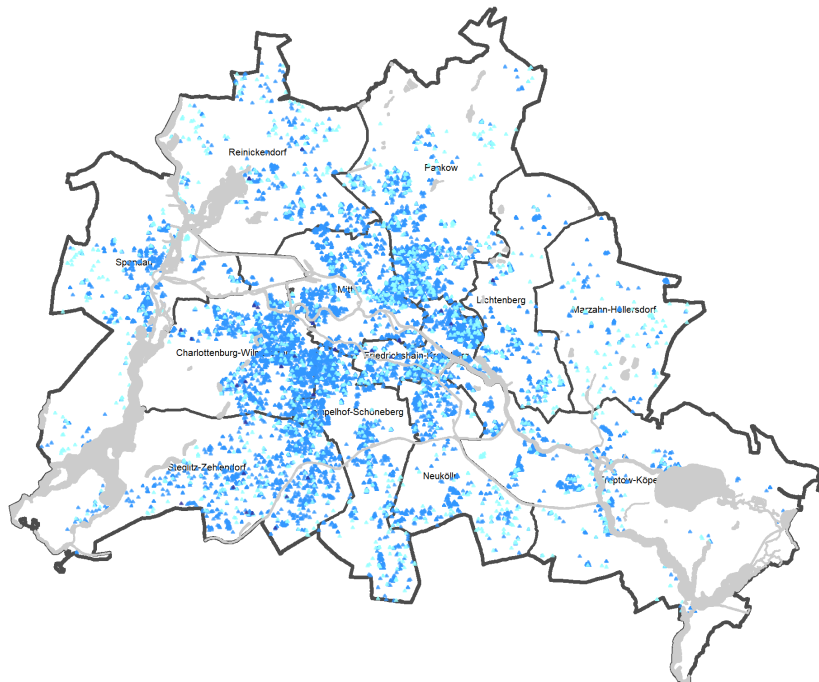


Abb. 55:
Räumliche Verteilung der im Jahr 2019 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums
(www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.3 Besondere Umsatzinformationen

6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

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

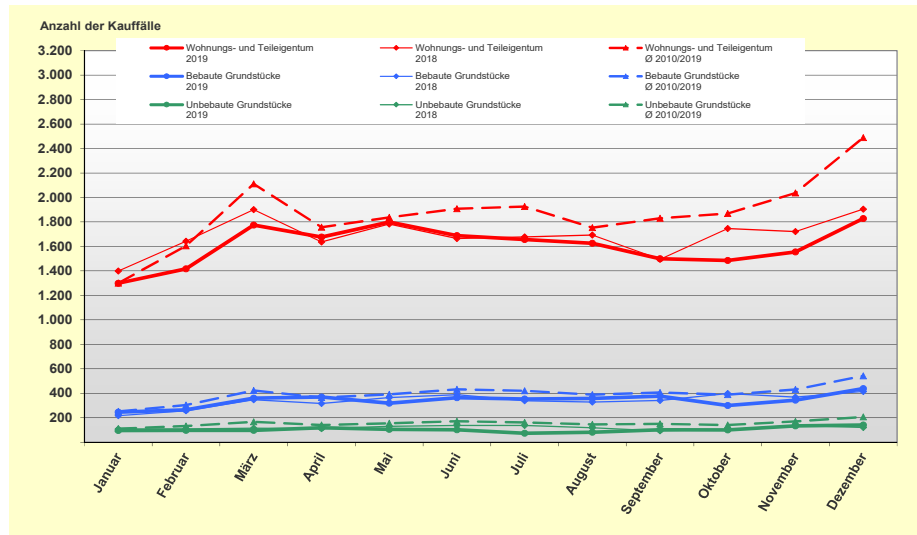


Abb. 56:
Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2018 und 2019
sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2010 bis 2019;
ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2019 (2018) erzielten insgesamt 209 (231) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 49 (31) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 18 (10) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Bei ca. 82 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke.

| Umsatzzahlen 2019 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. € | | | | | | |
|--|------------------|------|-------------------|---------|------------------|-------|
| Teilmarkt | Kauffälle Anzahl | | Geldumsatz Mio. € | | Flächenumsatz ha | |
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Unbebaute Grundstücke | 40 | 38 | 963,5 | 961,5 | 88,0 | 59,1 |
| Bebaute Grundstücke | 191 | 171 | 6.050,1 | 8.166,6 | 169,7 | 146,5 |
| Grundstücke > 10 Mio. € | 231 | 209 | 7.013,5 | 9.128,1 | 257,7 | 205,6 |
| zzgl. Pakete > 10 Mio. € | 10 | 6 | 508,6 | 754,6 | 19,6 | 38,9 |

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 nur 121 Fällen (2018: 163) benannt. Davon entfielen 34 (45) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 87 (118) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 57 skizziert.

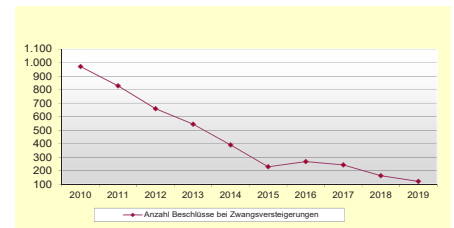


Abb. 57:
In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

| Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2019 | | | |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| Teilmarkt | Beschlüsse Anzahl | Geldumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
| Unbebaute Grundstücke | 2 | 0,1 | 0,3 |
| Bebaute Grundstücke | 32 | 33,3 | 3,0 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 87 | 26,7 | entfällt |
| Zwangsversteigerungen insgesamt | 121 | 60,1 | 3,3 |

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 118 (202) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gesunken. Hierbei handelte es sich um 20 (32) Erbbaurechtsbestellungen, 77 (107) Verkäufe von Erbbaurechten und um 21 (63) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

| Erbbaurechtsfälle 2019 | | | |
|---|-----------------|----------------------|---------------------|
| Teilmarkt | Fälle Anzahl | Geldumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
| Erbbaurechtsbestellungen | 20 | 0,2 ¹⁾ | 5,1 |
| davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz | 1 | entfällt | 0,1 |
| Kauffälle Erbbaurecht | 77 | 179,7 | 14,7 |
| Kauffälle Erbbaugrundstück | 21 | 19,4 | 7,1 |
| Erbbaurechtsfälle insgesamt | 118 | 199,3 | 26,9 |

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

6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

6.4.1 Umsatzentwicklung



Abb. 58:
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

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

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

| Jahr | Kauffälle | | Geldumsatz | | Flächenumsatz | |
|--------------------|-----------|----------|------------|----------|---------------|----------|
| | Anzahl | Änderung | Mio. € | Änderung | ha | Änderung |
| 1990 | 12.246 | -15,8 % | 3.739 | 18,5 % | 398 | 74,0 % |
| 1991 | 14.380 | 17,4 % | 6.067 | 62,3 % | 1.032 | 159,3 % |
| 1992 | 14.545 | 1,1 % | 7.619 | 25,6 % | 912 | -11,6 % |
| 1993 | 20.006 | 37,5 % | 10.294 | 35,1 % | 1.178 | 29,2 % |
| 1994 | 18.684 | -6,6 % | 9.158 | -11,0 % | 1.130 | -4,1 % |
| 1995 | 19.300 | 3,3 % | 7.363 | -19,6 % | 1.045 | -7,5 % |
| 1996 | 23.966 | 24,2 % | 10.814 | 46,9 % | 1.220 | 16,7 % |
| 1997 | 18.266 | -23,8 % | 6.156 | -43,1 % | 1.051 | -13,9 % |
| 1998 | 30.567 | 67,3 % | 9.957 | 61,7 % | 1.290 | 22,7 % |
| 1999 | 22.861 | -25,2 % | 7.644 | -23,2 % | 1.310 | 1,6 % |
| 2000 | 18.444 | -19,3 % | 7.017 | -8,2 % | 1.050 | -19,8 % |
| 2001 | 18.660 | 1,2 % | 6.307 | -10,1 % | 982 | -6,5 % |
| 2002 | 18.274 | -2,1 % | 6.549 | 3,8 % | 1.024 | 4,3 % |
| 2003 | 18.341 | 0,4 % | 5.437 | -17,0 % | 957 | -6,6 % |
| 2004 | 18.708 | 2,0 % | 6.161 | 13,3 % | 1.027 | 7,3 % |
| 2005 ¹⁾ | 25.388 | 35,7 % | 9.847 | 59,8 % | 1.673 | 62,9 % |
| 2006 | 32.270 | 27,1 % | 14.831 | 50,6 % | 1.800 | 7,6 % |
| 2007 | 27.002 | -16,3 % | 14.583 | -1,7 % | 1.576 | -12,4 % |
| 2008 | 23.990 | -11,2 % | 7.243 | -50,3 % | 1.219 | -22,6 % |
| 2009 | 22.720 | -5,3 % | 6.542 | -9,7 % | 1.294 | 5,8 % |
| 2010 | 27.186 | 19,7 % | 8.719 | 33,3 % | 1.208 | -6,7 % |
| 2011 | 32.672 | 20,0 % | 11.122 | 27,6 % | 1.266 | 4,8 % |
| 2012 | 33.581 | 2,8 % | 12.753 | 14,7 % | 1.321 | 4,3 % |
| 2013 | 35.215 | 4,9 % | 14.635 | 14,8 % | 1.349 | 2,1 % |
| 2014 ²⁾ | 29.006 | -17,6 % | 13.783 | -5,8 % | 1.093 | -19,0 % |
| 2015 | 35.244 | 21,0 % | 18.133 | 35,3 % | 1.167 | 10,9 % |
| 2016 | 32.724 | -7,2 % | 16.411 | -9,5 % | 969 | -17,0 % |
| 2017 | 30.770 | -6,0 % | 18.159 | 10,7 % | 899 | -7,2 % |
| 2018 | 27.534 | -10,5 % | 19.215 | 5,8 % | 877 | -2,4 % |
| 2019 | 26.833 | -2,5 % | 21.727 | 13,1 % | 781 | -10,9 % |

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 Preissteigerungen. Betrug der Geldumsatz 1990 noch rd. 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs binnen Jahresfrist um rd. 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.

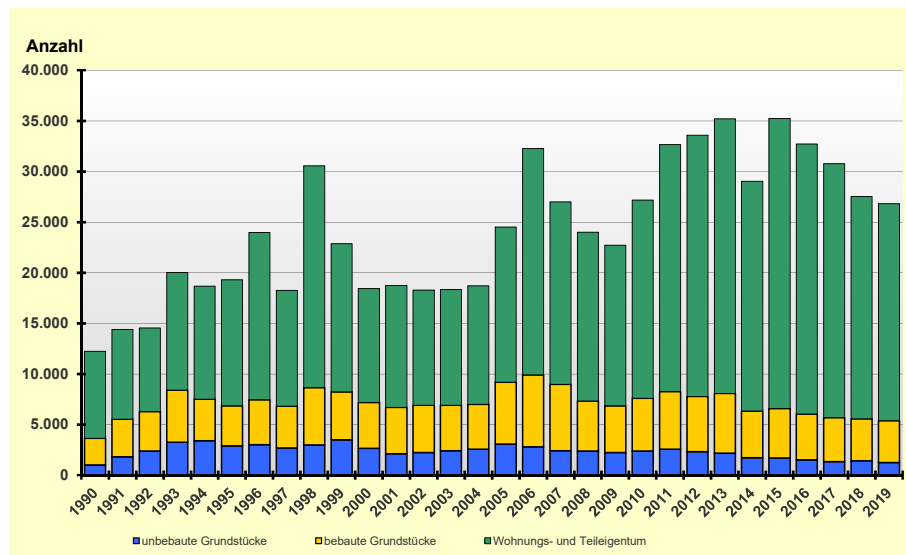


Abb. 59:
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

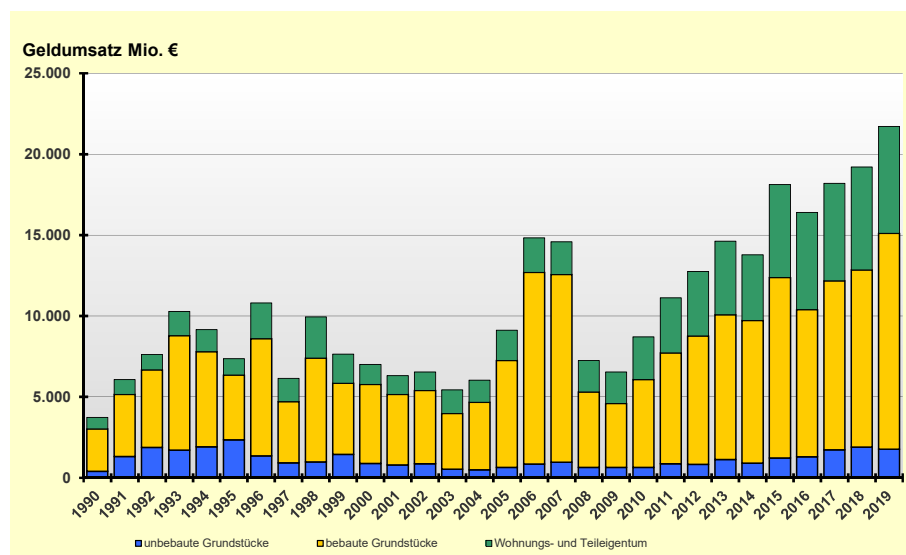


Abb. 60:
Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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 seither kontinuierlich zurückgehen, ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt bislang ungebrochen. Das Angebot an Wohnraum kann mit der Nachfrage noch 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 2019 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

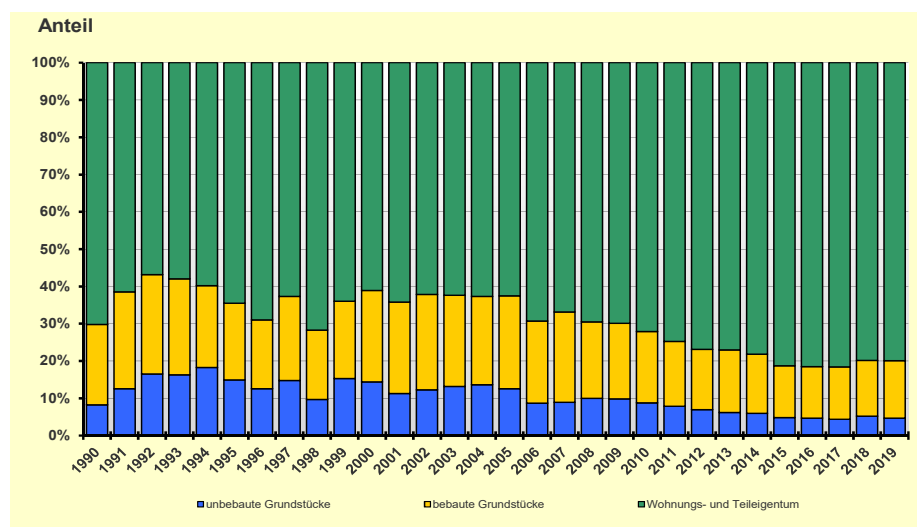


Abb. 61:

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 außergewöhnliche und anziehende Metropole. Dies kann u.a. auch an den langjährigen Preisentwicklungen ausgewählter Immobilien-teilmärkte abgelesen werden.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen einerseits die Dynamik, der der Berliner Immobilienmarkt 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 - 2019 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. Wenn- gleich deutlich moderater, wurden auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser immer attraktiver.

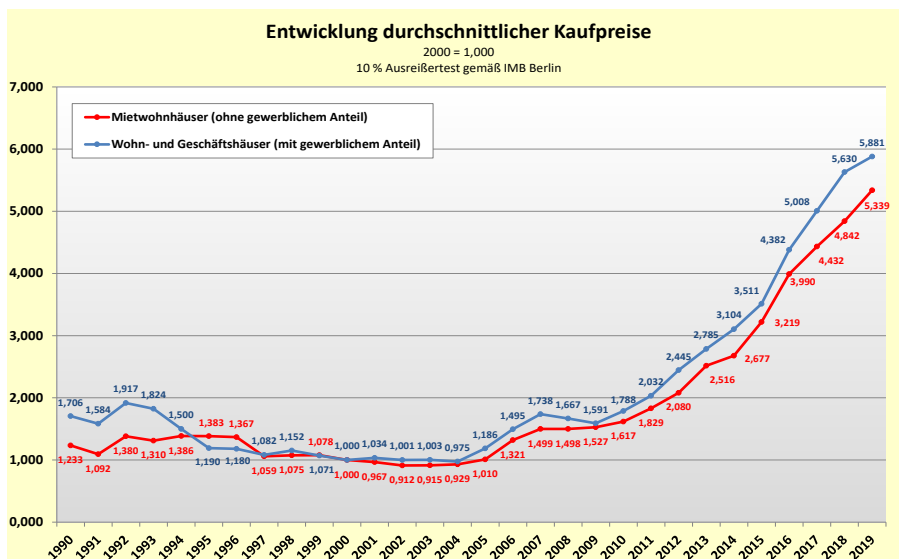


Abb. 62:
Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für
Mietwohnhäuser und
Wohn- und Geschäftshäuser

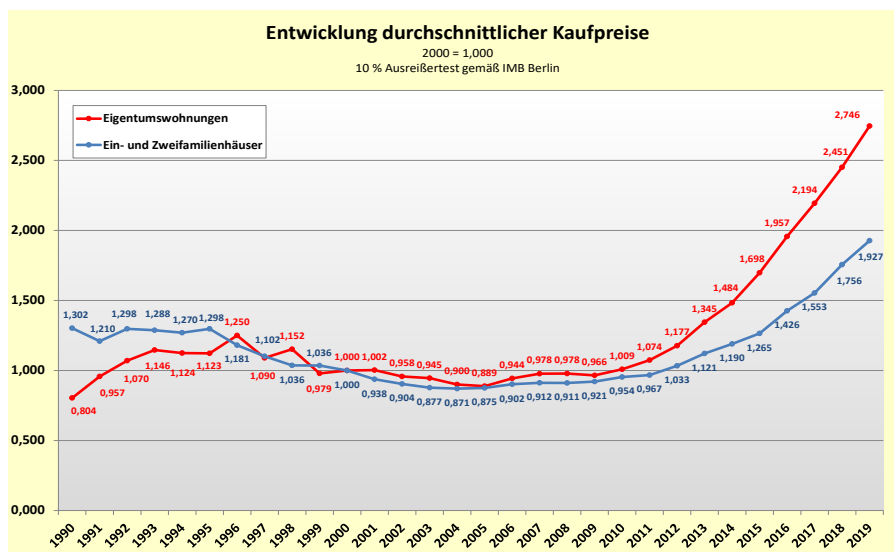
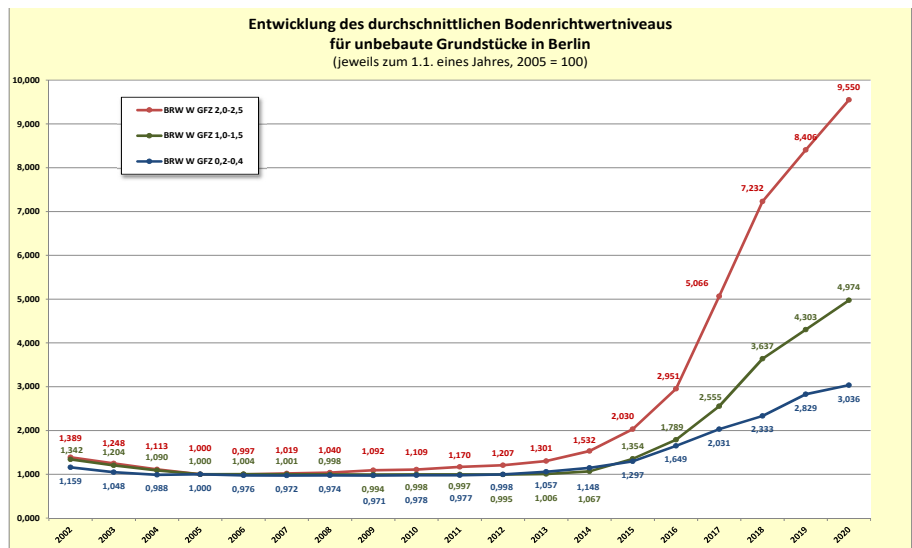


Abb. 63:
Entwicklung mittlerer Kaufpreise für
Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie
Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

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 im Aufwärtstrend.

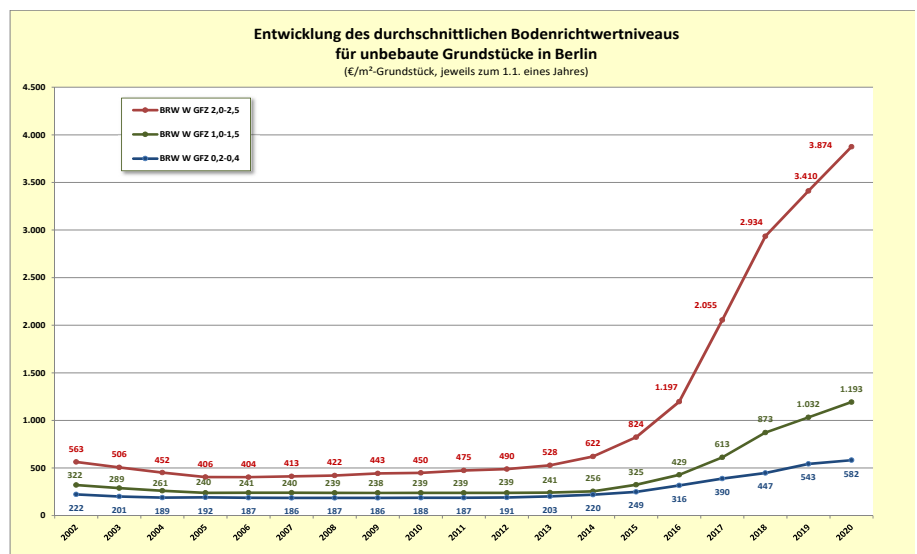
Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 64 und Abb. 65). Deren Entwicklung wird anhand der jährlich vom Gutachterausschuss 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-Bahnringes. Allerdings sind die hohen Veränderungen ab 2013 auch auf im Vergleich zu anderen Ballungsgebieten niedrigere frühere Ausgangswerte zurückzuführen. Aus diesem Grund werden in der nachfolgenden Grafik auch die rechnerischen Absolutwerte dargestellt.

Abb. 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 kann unterstellt werden, dass sich der Aufwärtstrend der Immobilienpreise bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig weiter abschwächen wird. Insbesondere die Diskussionen über Eingriffe der öffentlichen Hand in das Marktgeschehen werden in der einen oder anderen Weise ebenfalls Auswirkungen auf das weitere Marktverhalten haben.

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2019

Rechtsgrundlage für die Bildung von Wohnungseigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEiG) ¹. Dieses Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht an 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 324 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 im Jahr 2002 aus Kostengründen eingestellt werden.

Der nachfolgenden Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2019 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) ist bei dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt.

2019 (2018) wurden in Berlin rd. -6 % (rd. -20 %) weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr, was im Bereich der üblichen Marktschwankungen liegt. Die Anzahl fiel auf 17.669 (18.853) Neubegründungen. Hiervon entfallen 4.980 (6.017) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rd. -17 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen blieb mit rd. -1 % auf 12.689 (12.836) nahezu konstant. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Neukölln umgewandelt (1.739 Wohnungen bzw. rd. 14 %).

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

¹ JStG 2007 - Jahressteuergesetz 2007 vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2878 ff.)

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2019

| Altbezirke | umgewandeltes WE | | | als WE erstellt | | | insgesamt | |
|------------------|------------------|-----------|------------------------|------------------|-----------|------------------------|------------------|-----------|
| | WA ¹⁾ | Wohnungen | WE je WA ²⁾ | WA ¹⁾ | Wohnungen | WE je WA ²⁾ | WA ¹⁾ | Wohnungen |
| Mitte | 32 | 589 | 18 | 6 | 81 | 14 | 38 | 670 |
| Tiergarten | 19 | 532 | 28 | 2 | 71 | 36 | 21 | 603 |
| Wedding | 32 | 910 | 28 | 5 | 316 | 63 | 37 | 1.226 |
| Friedrichshain | 31 | 766 | 25 | 7 | 1.003 | 143 | 38 | 1.769 |
| Kreuzberg | 30 | 742 | 25 | 3 | 146 | 49 | 33 | 888 |
| Prenzlauer Berg | 33 | 766 | 23 | 2 | 42 | 21 | 35 | 808 |
| Weißensee | 14 | 345 | 25 | 5 | 169 | 34 | 19 | 514 |
| Pankow | 30 | 538 | 18 | 17 | 487 | 29 | 47 | 1.025 |
| Charlottenburg | 45 | 1.263 | 28 | 5 | 129 | 26 | 50 | 1.392 |
| Wilmersdorf | 33 | 784 | 24 | 9 | 506 | 56 | 42 | 1.290 |
| Spandau | 18 | 218 | 12 | 8 | 284 | 36 | 26 | 502 |
| Steglitz | 43 | 893 | 21 | 3 | 103 | 34 | 46 | 996 |
| Zehlendorf | 15 | 124 | 8 | 4 | 101 | 25 | 19 | 225 |
| Schöneberg | 27 | 606 | 22 | 5 | 169 | 34 | 32 | 775 |
| Tempelhof | 8 | 125 | 16 | 4 | 68 | 17 | 12 | 193 |
| Neukölln | 56 | 1.739 | 31 | 4 | 57 | 14 | 60 | 1.796 |
| Treptow | 7 | 155 | 22 | 5 | 303 | 61 | 12 | 458 |
| Köpenick | 32 | 426 | 13 | 8 | 242 | 30 | 40 | 668 |
| Marzahn | 3 | 353 | 118 | 0 | 0 | 0 | 3 | 353 |
| Hellersdorf | 5 | 15 | 3 | 3 | 147 | 49 | 8 | 162 |
| Lichtenberg | 21 | 448 | 21 | 8 | 414 | 52 | 29 | 862 |
| Hohenschönhausen | 0 | 0 | 0 | 1 | 29 | 29 | 1 | 29 |
| Reinickendorf | 20 | 352 | 18 | 5 | 113 | 23 | 25 | 465 |
| Berlin | 554 | 12.689 | 23 | 119 | 4.980 | 42 | 673 | 17.669 |

1) WA = Wohnanlagen

2) WE je WA = durchschnittliche Anzahl von Wohnungen je Wohnanlage

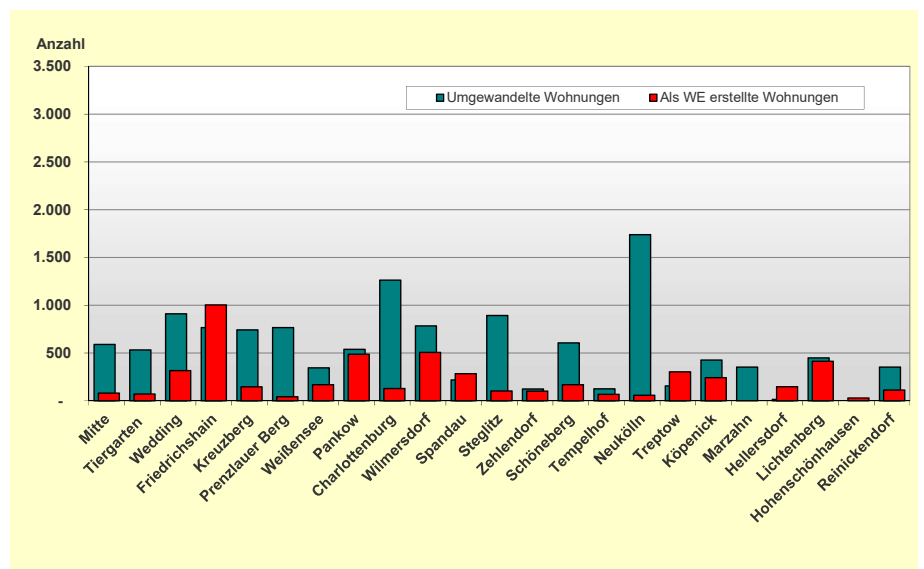


Abb. 66:

Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2019 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2020

Zu Beginn eines Jahres werden die Mitglieder des Gutachterausschusses um eine Prognose zum künftigen Marktgeschehen gebeten. Die zusammengefassten Ergebnisse sind nachrichtlich als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

| Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2020 | | |
|--|--|-----------------------------------|
| Teilmarkt | Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet | Preise gesamtes Stadtgebiet |
| Wohnbauland für individuelle Bauweise | ⇒ | ↗ |
| Wohnbauland für Geschosswohnungsbau | ↘ | ↗ |
| Bauland - Kerngebiete | ⇒ | ↗ |
| Gewerbebauland | ⇒ | ↗ |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | ↗ | ↗ |
| Mehrfamilienhäuser | ↘ | ⇒ |
| Wohnungs- und Teileigentum | ↗ | ↗ |

Zeichenerklärung

⇒ stagnierend

↗ steigend bis 10 %

↘ fallend bis 10 %

↑ steigend über 10 %

↓ fallend über 10 %

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2020 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

| Immobilienumsätze 1. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾ | | | | | | |
|---|-----------------|---------|-----------------|---------|-----------------------|--------|
| Teilmarkt | 1. Quartal 2019 | | 1. Quartal 2020 | | Änderung 2020 zu 2019 | |
| | Anzahl | Mio. € | Anzahl | Mio. € | Anzahl | Mio. € |
| Unbebaute Grundstücke | 265 | 308,9 | 244 | 280,6 | -8% | -9% |
| Bebaute Grundstücke | 838 | 2.639,5 | 780 | 1.149,6 | -7% | -56% |
| Davon: | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 558 | 274,8 | 589 | 327,5 | 6% | 19% |
| Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil | 195 | 926,4 | 125 | 462,6 | -36% | -50% |
| Davon: | | | | | | |
| Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe) | 105 | 505,1 | 76 | 260,3 | -28% | -48% |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 90 | 421,3 | 49 | 202,3 | -46% | -52% |
| Büro- und Geschäftshäuser | 32 | 1.206,1 | 16 | 276,6 | -50% | -77% |
| Wohnungs- und Teileigentum | 4.436 | 1.273,7 | 4.089 | 1.305,9 | -8% | 3% |
| insgesamt | 5.539 | 4.222,1 | 5.113 | 2.736,1 | -8% | -35% |

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Wie bereits im Vorjahr sind im ersten Quartal 2020 die Kauffallzahlen mit rd. -8 % (2019: -8 %) weiter zurückgegangen. Demgegenüber hat der Geldumsatz mit rd. -35 % (+47 %) mehr als deutlich nachgegeben. Ursache hierfür ist ein Umsatzrückgang bei bebauten Grundstücken. Der Geldumsatz bei Mietwohnhäusern (mit und ohne gewerblichen Nutzungsanteil) liegt mit rd. -50 % (+150 %) und bei Büro- und Geschäftshäusern um rd. -77 % (+390 %) deutlich unter den vergleichbaren Vorjahreswerten. In beiden Teilmärkten sind zwar auch die Kaufvertragszahlen mehr als deutlich gesunken; der deutlich stärkere rechnerische Rückgang im Geldumsatz wird aber durch den Wegfall überdurchschnittlich hoher Verkäufe aus dem ersten Quartal 2019 verstärkt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind auch im ersten Quartal 2020 zunächst noch weitere Zuwächse nach Anzahl und Geldmenge zu beobachten.

Bei den unbebauten Grundstücken sind die Kauffallzahlen und der Geldumsatz gleichermaßen um rd. -8 % bzw. -9 % zurückgegangen. Während der Rückgang nach Fallzahlen dem Vorjahrestrend entspricht, ist nach Geldmenge erstmals ein Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum gehen Kauffallzahlen gegenüber 2019 mit -8 % bei nahezu gleichbleibendem Geldumsatz zurück. Auch dies entspricht im Wesentlichen noch dem Marktverhalten aus dem ersten Quartal 2019.

Vorläufige Analysen zeigen im ersten Quartal 2020 für Eigentumswohnungen weiter steigende Preise. Im unmittelbaren Quartalsvergleich sind die Preise um rd. +13 % gestiegen und liegen bei durchschnittlich 4.245 €/m² Wohnfläche (2019: 3.740 €/m² Wohnfläche). Auch die Preise für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sind noch einmal um rd. +9 % auf durchschnittlich 3.375 €/m² Geschossfläche (2019: 3.015 €/m² Geschossfläche) gestiegen.

Die für das erste Jahresquartal 2020 vorliegenden Zahlen und insbesondere die dabei zu beobachtenden Preisverhältnisse sind jedoch in mehrfacher Hinsicht kritisch zu hinterfragen:

Die Zahlen des ersten Quartals sind üblicherweise 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.

Für das Jahr 2020 kommt hinzu, dass der am Immobilienmarkt heftig umstrittene Mietendeckel erst am 23.02.2020 in Kraft getreten ist. Dessen Auswirkungen auf Kaufpreise dürften aber erst nach abschließender gerichtlicher Überprüfung aus echten Marktdaten ablesbar sein. Der deutliche Rückgang nach Fallzahlen bei Renditeobjekten kann daher derzeit lediglich als Signal einer allgemeinen Verunsicherung und einer Zurückhaltung von renditeorientierten Marktteilnehmern eingestuft werden. Eine unmittelbare Auswirkung auf Kaufpreise ist aus den vorläufigen Zahlen nicht ableitbar.

Ebenfalls aus den Zahlen des ersten Quartals nicht ablesbar sind Folgen der im ersten Quartal 2020 aufgetretenen Pandemie mit ihrem Lockdown im März für fast alle Lebensbereiche.

Bereits vorliegende erste Zahlen aus dem zweiten Quartal lassen mehr als deutliche Umsatzrückgänge in nahezu allen Teilmärkten erwarten.

Verlässlichere Zahlen hierzu lassen sich somit erst nach Analyse aller Kauffälle des ersten Halbjahres nennen. Nach ersten vorläufigen Einschätzungen aus dem bislang für das zweite Quartal vorliegenden Datenmaterial muss allerdings unterstellt werden, dass der Anstieg der Immobilienpreise – zumindest vorübergehend – in weiten Bereichen des Immobilienmarktes Berlin im Jahr 2020 zum Stillstand kommen dürfte.

Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

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

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

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

- Allgemeine Sprechzeiten der Geschäftsstelle Raum 3032 (3. Etage):

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

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

Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

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



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

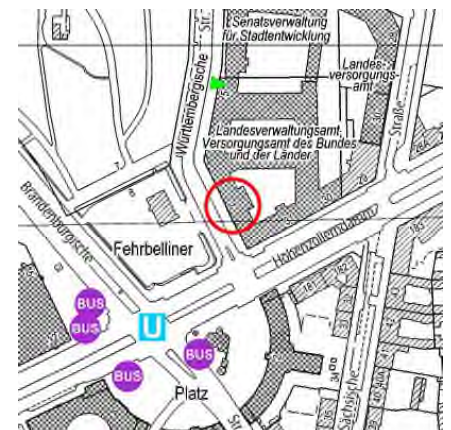


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Württembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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 2019 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbeobachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2019 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.

