



Geoinformation

# Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

# Impressum

## **Herausgeber**

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

## **Inhalte, Bearbeitung, Redaktion**

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung, Bauen 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](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

## **Veröffentlichung**

Berlin, Juli 2023

## **Stand**

24. Oktober 2023

## **Titelfoto:**

Blick von der Schillingbrücke in Berlin-Friedrichshain  
spreeaufwärts  
Andreas Fink, Potsdam 2023

**Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023**  
Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorwort</b>	5
<b>2.</b>	<b>Der Immobilienmarkt Berlin 2022 im Überblick</b>	7
2.1	Umsatzzahlen	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung 2022 im Überblick	8
2.3	Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)	9
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschuss und Markttransparenz</b>	11
3.1	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle</b>	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung	12
3.2	<b>Markttransparenz durch Informationen</b>	14
3.2.1	Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht	14
3.2.2	GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet	15
3.2.3	Bodenrichtwerte	15
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	16
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe	18
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten</b>	20
4.1	<b>Berlin im Überblick</b>	20
4.2	<b>Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten</b>	24
4.3	<b>Die stadträumlichen Wohnlagen</b>	25
<b>5.</b>	<b>Preisentwicklung 2022</b>	27
5.1	<b>Bauland</b>	27
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise	27
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise	32
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen	35
5.1.4	Gewerbebauland	38
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche	40
5.2	<b>Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen</b>	40
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB)	41
5.3	<b>Marktfähiges Nichtbauland</b>	41
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)	41
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	41
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland	42
5.3.2	Sonstige Flächen (SF)	42
5.4	<b>Bebaute Grundstücke</b>	44
5.4.1	Renditegrundstücke	44
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)	46
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	47
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien	48
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	49
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
5.4.2.2	Doppelhaushälften	54
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser	56
5.4.2.4	Townhäuser	58
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser	58
5.5	<b>Wohnungs- und Teileigentum (WE)</b>	59
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	63
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	63
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	63
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	64
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	64
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum	66

5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	67
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	67
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	72
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	72
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	72
5.5.4.2	Lofts	73
5.5.5	Teileigentum	74
<b>6.</b>	<b>Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2022</b>	<b>76</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke</b>	<b>76</b>
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	76
6.1.2	Geldumsatz	77
6.1.3	Flächenumsatz	78
<b>6.2</b>	<b>Teilmarktbezogene Umsatzzahlen</b>	<b>79</b>
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	79
6.2.2	Bebaute Grundstücke	81
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	84
<b>6.3</b>	<b>Besondere Umsatzinformationen</b>	<b>86</b>
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	86
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	86
6.3.3	Zwangsversteigerungen	87
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	87
<b>6.4</b>	<b>Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990</b>	<b>88</b>
6.4.1	Umsatzentwicklung	88
6.4.2	Preisentwicklung	90
6.4.3	Grafische Darstellung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick	93
<b>7.</b>	<b>Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2022</b>	<b>97</b>
<b>8.</b>	<b>Ausblick auf das Jahr 2023</b>	<b>99</b>

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite



## 1. Vorwort

Berlin ist eine Reise wert. Ein Slogan, der ganz besonders die hohe Attraktivität Berlins und zwar nicht nur für den Tourismus beschreibt. Auch der Bevölkerungszuwachs und die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in den letzten Jahren bestätigen das nachdrücklich. Dies hatte auch seine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Seit der Finanzkrise im Jahr 2009 kannte der Berliner Immobilienmarkt nur eine Richtung – aufwärts. Von Jahr zu Jahr gab es einen stetigen Anstieg der Preise, der in manchen Teilmärkten im Zeitraum von 10 Jahren bis zu 1000 %, also das 10-fache ausmachte. Die Immobilie ist in diesem Zeitraum auch zum Finanzprodukt geworden. Finanzinvestoren, die weniger an der Entwicklung der Immobilie als an der Entwicklung der Renditen interessiert waren, begannen sich auf dem Markt zu tummeln. Manche Preise ließen sich wirtschaftlich nicht mehr darstellen, wurden in der Erwartung weiter steigender Preise dennoch gezahlt. Ein Umstand, der insbesondere der über Jahre andauernden Nullzinspolitik der EZB geschuldet war. Zwischenzeitlich riefen sich die Marktbeobachterinnen und Marktbeobachter verwundert die Augen über den lang andauernden Zyklus steigender Preise und immer wieder wurde über das Platzen einer Immobilienblase diskutiert. Dazu ist es aber nicht gekommen. Vielmehr haben sich 2022 nunmehr die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt. Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei. Wie lange diese Entwicklung anhält, hängt natürlich von den Rahmenbedingungen ab. Derzeit ist nicht abzusehen, wann sich diese wieder günstiger für den Immobilienmarkt darstellen.



Wichtig ist und bleibt daher eine fachlich fundierte Beobachtung und transparente Abbildung des Geschehens auf dem Berliner Immobilienmarkt. Hierzu ist vor etwas mehr als 60 Jahren der Berliner Gutachterausschuss eingerichtet worden. Seine Datengrundlage ist die Kaufpreissammlung. Nach § 195 Baugesetzbuch 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 (in der Regel Notar/Notarin) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Informationen des Kaufvertrages werden in der Kaufpreissammlung erfasst, ausgewertet und um weitere wertrelevante Fachinformationen ergänzt. Damit hat der Gutachterausschuss die umfassendste Übersicht über das Geschehen auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2022/2023 wurden 21.708 Kauffälle des Jahres 2022 ausgewertet. Das sind -21 % weniger Kauffälle als noch im Jahr 2021, in dem 27.646 Kauffälle zur Verfügung standen. Die Ergebnisse sind im Folgenden differenziert nach Teilmärkten in Tabellen, Grafiken und Textform dargestellt.

Die Erstellung eines Berichts von diesem Umfang ist immer das Werk Vieler. Mein besonderer Dank gilt daher allen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Fehrbelliner Platz sowie in den 12 bezirklichen Fachbereichen für Vermessung. Sie alle haben ihren Beitrag zum Gelingen dieses Marktberichts geleistet. Aber auch den Mitgliedern des Gutachterausschusses möchte ich Danke sagen für ihre intensiven und konstruktiven Beiträge während der Bodenrichtwertberatungen Anfang des Jahres.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre des vorliegenden Berliner Immobilienmarktberichts 2022/2023.

Thomas Sandner

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin





## 2. Der Immobilienmarkt Berlin 2022 im Überblick

Im Jahr 2022 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt in allen Teilmärkten deutliche Umsatzrückgänge.

Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -21 % auf 21.708 Kauffälle. Der Gesamtgeldumsatz ging zurück auf 17,5 Mrd. € (-27 % gegenüber dem Vorjahr). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke blieb nahezu unverändert mit 822,6 ha (+2 %); die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum sank um -18 % auf rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup>.

### 2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2022 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 76 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2022									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.155	819	-29%	1.872,2	2.019,3	8%	285,2	444,0	56%
davon in Paketen	5	0		1,5	0,0		2,0	0,0	
Bebaute Grundstücke	4.020	3.498	-13%	13.404,3	8.719,0	-35%	518,1	378,5	-27%
davon in Paketen	73	23		1.454,0	111,9		71,9	2,6	
Grundstücke insgesamt	5.175	4.317	-17%	15.276,4	10.738,3	-30%	803,3	822,6	2%
davon in Paketen	78	23		1.455,5	111,9		73,9	2,6	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche <sup>1)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	22.471	17.391	-23%	8.582,0	6.753,0	-21%	1.422,4	1.162,3	-18%
davon in Paketen	1067	1.246		565,6	427,8				
Gesamtumsatz	27.646	21.708	-21%	23.858,4	17.491,3	-27%	keine Angaben möglich		
davon in Paketen	1.145	1.269		2.021,1	539,7				

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

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

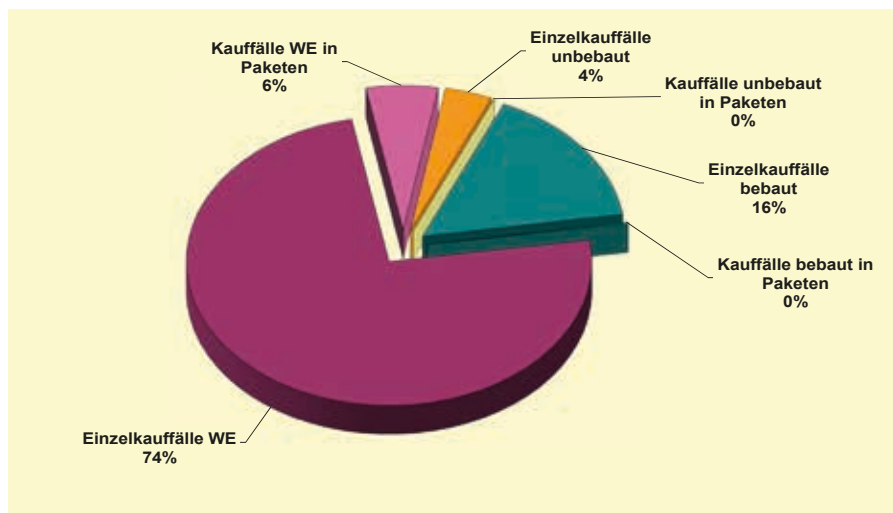


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022

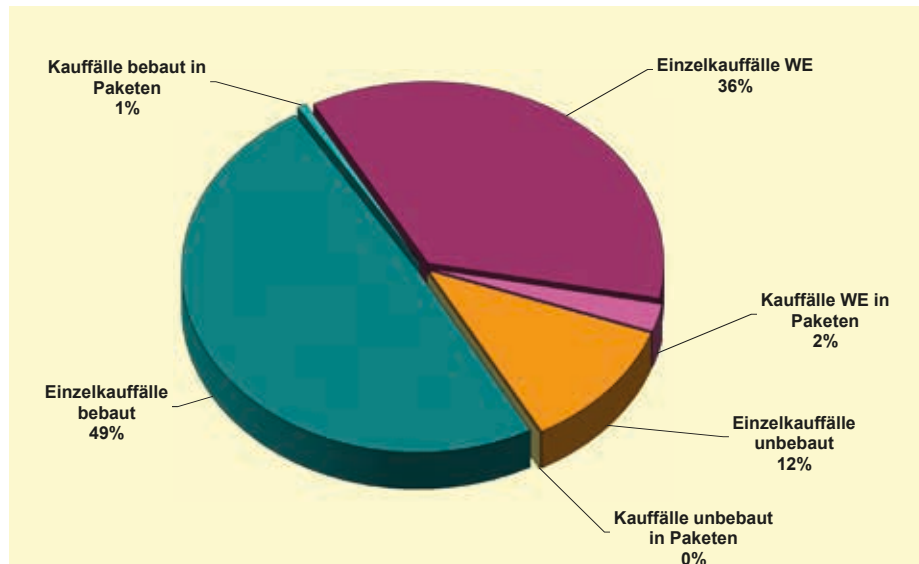


Abb. 2:  
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2022

## 2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2022 im Überblick

### Gesamtmarkt

- 21.708 Kauffälle (-21 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 17,5 Mrd. € (-27 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 823 ha (+2 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (-18 %)

### Unbebaute Grundstücke

- 819 Kauffälle (-29 %) mit 444 ha Grundstücksfläche (+56 %)
- 2,0 Mrd. € Geldumsatz (+8 %) – Anstieg im Geldumsatz bedingt durch sehr hohen Einzelkaufpreis für Gewerbebauland sowie durch Anstieg des Flächenumsatzes für veräußertes Nichtbauland (Bauerwartungsland, Rohbauland etc.)
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 bei Bauland in den renditeorientierten Teilmärkten wie Geschosswohnungsbau, Büro und Einzelhandel zwischen -10 bis -20 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2023 bei Bauland für individuelles Wohnen sowie für höherwertige gewerbliche Nutzungen
- Anhebungen des Bodenrichtwertniveaus zum 01.01.2023 bei Bauland für einfache gewerbliche Nutzungen unterschiedlich je nach Ausgangshöhe

### Bebaute Grundstücke

- 3.498 Kauffälle (-13 %) mit rd. 378 ha Grundstücksfläche (-27 %) und rd. 8,7 Mrd. € (-35 %) Geldumsatz
- Geringster Rückgang der Umsätze in Anzahl (-11 %), Geld (-10 %) und Fläche (-15 %) bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 4.660 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche bei einem Anstieg von +7 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 12.153 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 29,0 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit rd. 2.455 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche (±0 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 2.660 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche (+4 %)

### Wohnungs- und Teileigentum

- 17.391 Kauffälle (-23 %) mit insg. rd. 6,8 Mrd. € Geldumsatz (-21 %) und einem Umsatz nach m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,2 Mio. (-18 %)

- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,0 Mio. € (entspricht rd. 26.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Ortsteil Grunewald.
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.646 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einem Anstieg von +5 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.937 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+9 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 32.430 € (-4 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 100.000 € im Bezirk Mitte

### Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 21.489 Wohneinheiten WE (-32 %)
- Erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 17.123 WE (-40 %)
- Anstieg der im Neubau errichteten Wohnungen auf 4.366 WE (+44 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Wedding mit 1.659 WE und Schöneberg mit 1.504 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Weißensee mit 640 und Pankow mit 497 WE

### Zwangsversteigerungen

- bei geringen Fallzahlen bestätigt sich Trendumkehr mit einem Anstieg auf 136 Fälle (+46 %)

### Ausblick 2023

- Deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen nach Anzahl und Geld über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023
- Preisrückgänge zwischen -6 bis -27 % über nahezu alle Teilmärkte des Berliner Immobilienmarktes
- Lediglich bei neu gebauten Eigentumswohnungen setzt sich der Preisanstieg im 1. Quartal 2023 fort
- Steigende Baukosten und steigende Finanzierungskosten sowie die Verunsicherung durch die geopolitischen Rahmenbedingungen haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmer\*innen geführt.
- Zurzeit gibt es noch keine Hinweise, dass sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2023 wesentlich ändern werden. Es ist daher mit weiteren Preisrückgängen zu rechnen.

## 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 1.269 Kauffälle (2021: 1.145 Kauffälle) in insgesamt 319 Paketen (2021: 343 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2022 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 % gestiegen, während der Geldumsatz nach dem beträchtlichen Anstieg im Vorjahr (rd. +196 %) um -73 % auf rd. 540 Mio. € gesunken ist (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 2005 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.

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2022								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
unbebaut	2	0	5	0	1,5	0,0	2,0	0,0
bebaut	11	7	73	23	1.454,0	111,9	71,9	2,6
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	1	1	4	2	0,8	1,3	0,1	0,1
Wohn-/Geschäftshäuser	10	5	69	18	1.453,2	44,4	71,8	0,8
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige bebaute Grundstücke	0	1	0	3	0,0	66,2	0,0	1,8
Wohnungseigentum	330	312	1.067	1.246	565,6	427,8	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	343	319	1.145	1.269	2.021,1	539,7	---	---

Umsatzzahlen 2022 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	3	0	51	0	1.360,2	0,0	70,1	0,0
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	3	0	51	0	1.360,2	0,0	70,1	0,0
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	49	48	677	886	237,4	175,7	---	---

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.

## 3. Gutachterausschuss und Markttransparenz

### 3.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein fachkompetentes, selbständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und Gutachterinnen. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Mitte 2023 hatte der Gutachterausschuss 44 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.<sup>1</sup>

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

#### 3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

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

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

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

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

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

<sup>1</sup> [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://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 Immobilieneilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen sowie
- Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

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

### 3.1.2 Rechtliche Grundlagen

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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)<sup>2</sup>, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)
- §§ 5 bis 19 und §21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5.06.2018 (GVBl. S. 407)<sup>3</sup>, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 04.2016 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; ABl. L 314 vom 22.11.2016, S. 72; ABl. L 127 vom 23.05.2018, S. 2; ABl. L 074 vom 4.3.2021, S. 35)
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) vom 13. 06.2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBERG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Absatz 20 des Gesetzes vom 4.05.2021 (BGBl. I S. 882)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.06.2019 (GVBl. S. 284)
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22.08.2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 22.08.2022 (GVBl. S. 667).

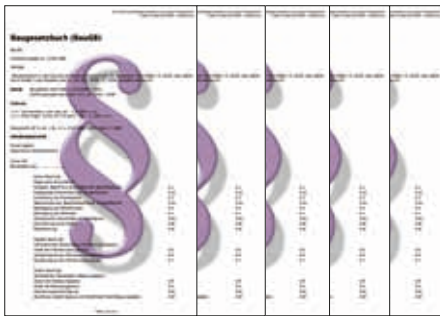


Abb. 3:

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

### 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 (5) BauGB zu führen.

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung sind zentrale Aufga-

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

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



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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern<sup>4</sup> die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne 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, von wertermittlungsrelevanten Marktdaten sowie von statistischen 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. Für die digitale Übermittlung der Urkunden steht seit September 2022 das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) bereit. Adressen s. hintere Umschlagseite.

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.

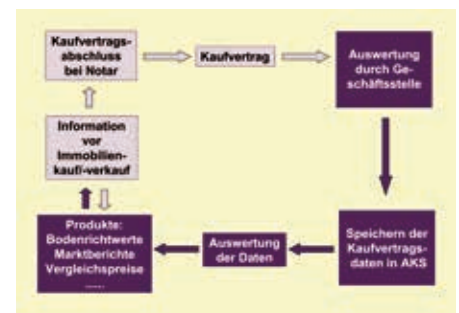


Abb. 4:  
Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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

## 3.2 Markttransparenz durch Informationen



Abb. 5:  
Informationen und Produkte über den Berliner  
Immobilienmarkt im Internet unter  
[www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

Für alle am Immobilienmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. 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 Marktteilnehmenden. 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 52); 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. 44) gibt es ab dem Berichtsjahr 2016/2017 folgende 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](http://www.berlin.de/gutachterausschuss) erreichbar (s. Abb. 6). Im Online-Shop steht dem Nutzer rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Immobilienmarkt zur Verfügung. Die um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert. Im Rahmen der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden seit 2013 die online bereitstehenden Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin kostenfrei abgegeben.

### 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 BauGB<sup>5</sup> zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in



Abb. 6:  
Homepage GAA Online

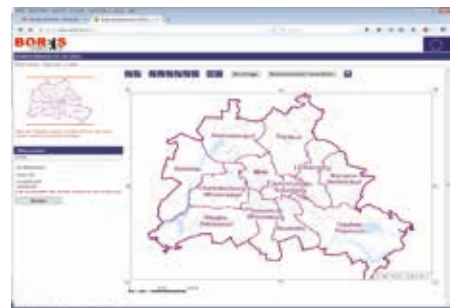


Abb. 7:  
Eingangsseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS  
([www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/))

<sup>5</sup> 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

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. 41). Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit 1.595 Bodenrichtwertzonen mit gebietstypischen Wertangaben definiert.

Mit der Umsetzung der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden die Bodenrichtwerte seit 2013 online 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 ebenfalls in GAA Online bereit.

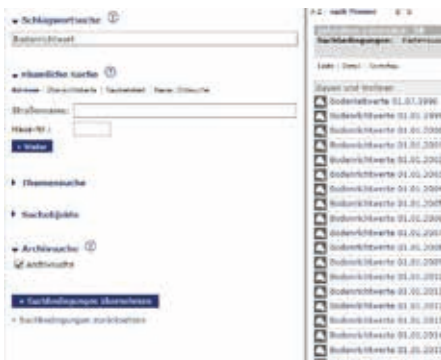


Abb. 9:  
Historische Bodenrichtwertkarten im FIS-Broker aufrufen  
über die Archivsuche

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. hintere Umschlagseite).

Alle historischen Bodenrichtwertjahrgänge, beginnend mit der Bodenrichtwertkarte vom 31.12.1964, werden 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](http://www.kulturbuch-verlag.de)) bezogen werden. Eine Übersicht über die Quellen aller bisherigen Veröffentlichungen und Informationen kann entgeltfrei in GAA Online abgerufen werden ([www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)).

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

#### • **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

GFZ-Umrechnungskoeffizienten bilden den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise ab. 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 80 % und mindestens vier Mieteinheiten**

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV<sup>6</sup>). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

6 ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

einzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2023 Nr. 22, S. 2252 ff.

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2022 Nr. 22, S. 2269 ff.

- **Vergleichsfaktoren zur steuerlichen Bedarfsbewertung nach Bewertungsgesetz (BewG)<sup>7</sup>**

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

Diese Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des BewG sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude. Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2023 Nr. 22, S. 2280 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2022 Nr. 49, S. 3386 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2022 Nr. 49, S. 3405 ff.

- **Steuerliche Liegenschaftszinssätze**

Nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des BewG sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens für die steuerliche Bewertung die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff des BauGB ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze anzuwenden.

- Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mind. vier Mieteinheiten zur Verwendung gemäß § 188 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2023 Nr. 23, S. 2385 ff.

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

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind in den Fällen der steuerlichen Bewertung nach Jahressteuergesetz 1997<sup>8</sup> (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007<sup>9</sup>. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

7 BewG - Bewertungsgesetz vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)

8 JStG 1997 - Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049 ff.)

9 JStG 2007 - Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I, S. 2878 ff.)

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

Neben dem Online-Abwurf 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 2022 (2021) 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 100.307. Im Jahr 2022 wurden direkt über GAA Online allein über 615.000 Bodenrichtwerte abgerufen (+232 % gegenüber 2021). Informationen über die Abrufe, die über das Geoportal oder über die als Lesezeichen gespeicherte URL von BORIS-Berlin gehen, können leider nicht verifiziert werden.

Von der Möglichkeit der 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 79 (76) Fälle, werden nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abgerechnet.

Für die marktgängigen Teilmärkte der Baugrundstücke, der Einfamilienhäuser und des Wohnungseigentums bietet GAA Online für jedermann zur generellen Preisorientierung am Immobilienmarkt die Möglichkeit einer eigenen Abfrage, eines sog. „Immobilienpreis-Infos“. Anhand einiger individuell vorzugebender Merkmale werden mit Hilfe generalisierter Abfragen in der Kaufpreissammlung arithmetische Kaufpreismittel- und Spannenwerte ausgewiesen. Im Jahr 2022 wurden 15.624 (15.962) 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 Nutzerkreis<sup>10</sup> innerhalb von GAA Online die Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten dieser Kauffälle ausgeben zu lassen. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.



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

10 s. DVO BauGB § 16 (5)

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 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. Bis zum Jahr 2021 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte an. Im Jahr 2022 ging die Anzahl der Online-Auskünfte erstmalig zurück: die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 120 Fällen mit 1.775 abgegebenen Vergleichsfällen (2021: 153 Auskünfte mit 1.953 Vergleichsfällen), die Anzahl der Auskünfte über AKS Online lag bei 30.421 (-18 %) mit 534.207 Vergleichsfällen (- 17 %).

Die Nutzung der rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage ist fest etabliert; 99,6 % der Auskünfte wurden 2022 über AKS Online bearbeitet. Abb. 11 weist für die Jahre seit 1990 die jeweilige Anzahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus und die Anzahl der dabei abgegebenen Kauffälle.

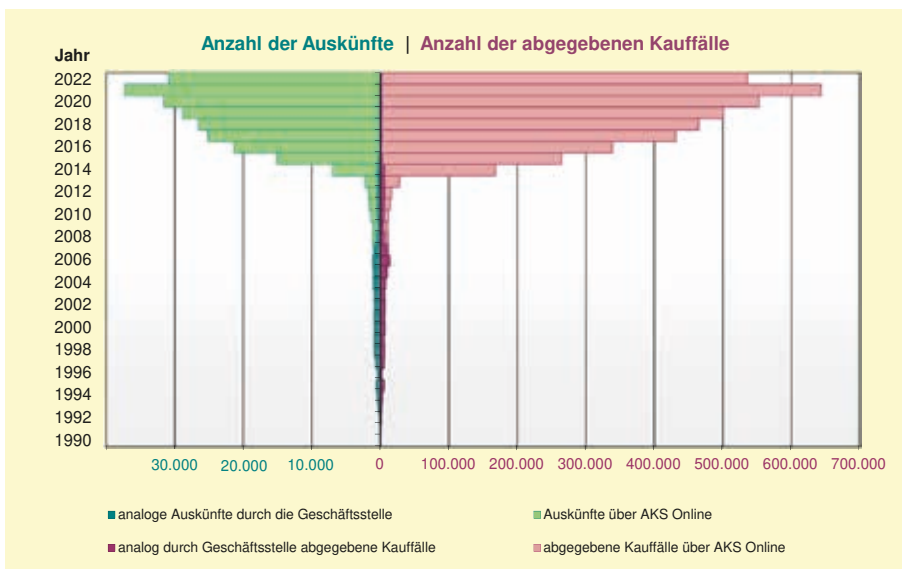


Abb. 11: Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1990 (Anmerkungen zur Grafik: - Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar. - Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 30.541 Auskünften betreffen rd. 41 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 52 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

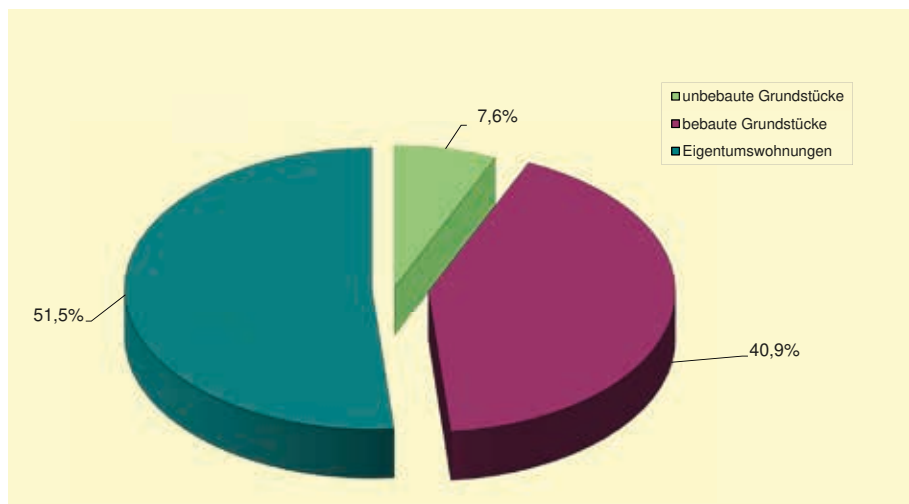


Abb. 12: Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2022



## 4. Allgemeine Rahmendaten

### 4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 891 km<sup>2</sup> Stadt und Bundesland zugleich. Seit der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich das Land Berlin in 12 Bezirke, die zum Teil durch Fusionierung von Altbezirken gebildet wurden. Vor der Verwaltungsgebietsreform war Berlin in 23 Bezirke gegliedert (s. auch Abb. 13):

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



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

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

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

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

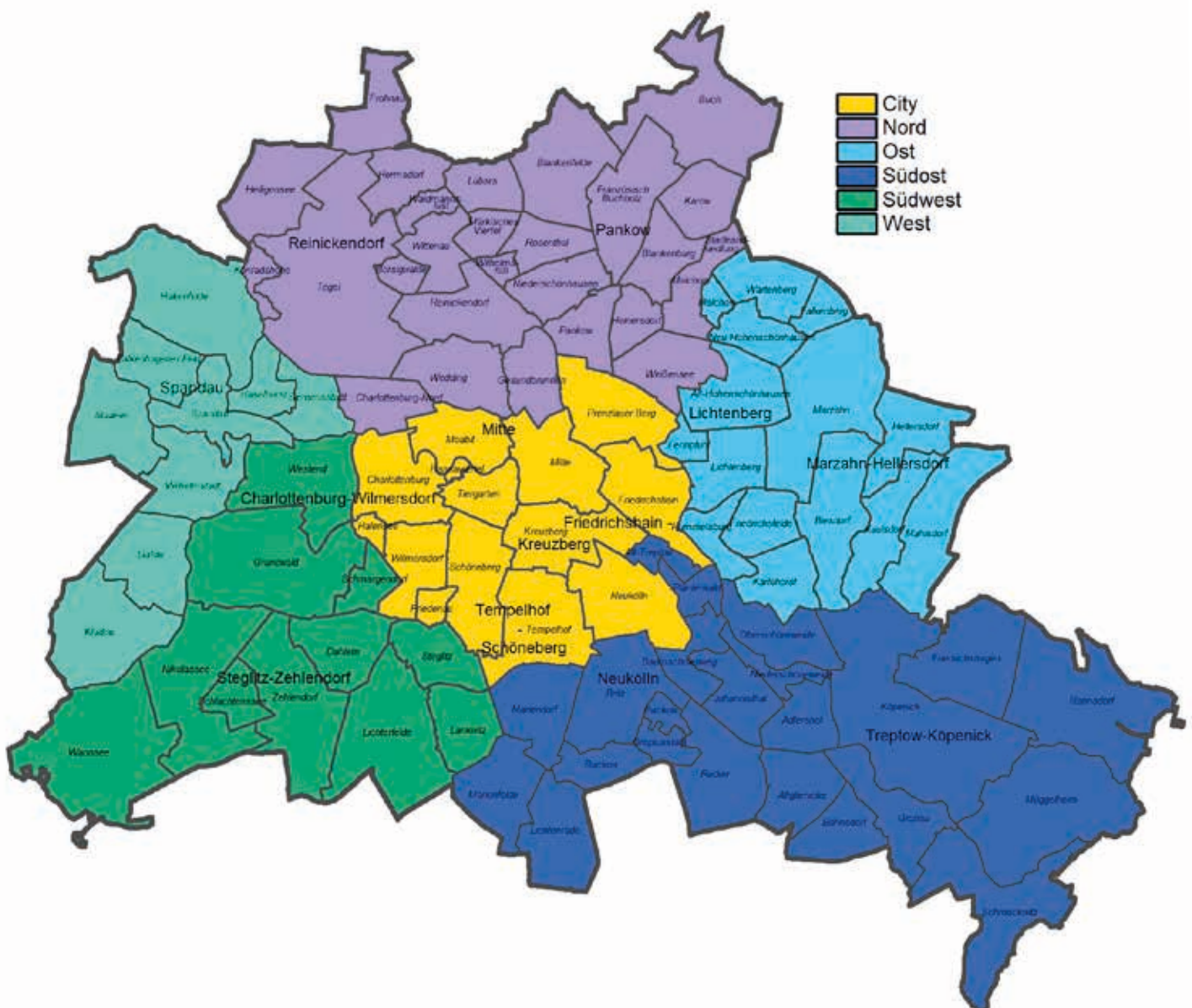


Abb. 14:  
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.  
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

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

135 km<sup>2</sup> (15,2 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 120 km<sup>2</sup> (13,4 % der Fläche Berlins)
- Vegetation (Acker-, Wald- und Wiesenflächen u.ä.) 204 km<sup>2</sup> (22,9 %)
- Wasserflächen 59 km<sup>2</sup> (6,6 %)

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

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha (Stand: 31.12.2021)					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>
	Anzahl 31.12.2021	Anzahl 31.12.2022	insgesamt	Anteil Wald, Gewässer und Landwirtschaft	Wald	Gewässer	Landwirtschaft			
Mitte	385 692	395 599	3.940	3,6%	0	143	0	100	206 652	35,1
Friedrichshain-Kreuzberg	289 014	293 231	2.040	6,5%	0	133	0	144	157 436	36,9
Pankow	413 168	420 768	10.322	30,0%	1.225	197	1.674	41	225 635	39,2
Charlottenburg-Wilmersdorf	333 998	341 155	6.469	29,7%	1.631	284	8	53	190 404	43,9
Spandau	247 396	254 175	9.188	35,4%	1.658	858	740	28	124 417	36,4
Steglitz-Zehlendorf	307 135	311 040	10.256	35,1%	2.458	1.118	26	30	159 817	43,9
Tempelhof-Schöneberg	348 523	353 913	5.305	2,7%	51	45	48	67	185 936	39,4
Neukölln	327 100	329 476	4.493	2,8%	2	86	40	73	166 813	35,4
Treptow-Köpenick	280 357	289 180	16.773	53,0%	6.732	2.047	107	17	154 596	38,8
Marzahn-Hellersdorf	277 639	285 678	6.182	4,5%	79	125	73	46	145 974	36,5
Lichtenberg	299 686	308 286	5.212	13,7%	56	109	547	59	162 715	34,6
Reinickendorf	265 772	268 308	8.932	32,2%	1.885	700	288	30	134.167	38,6
Berlin	3 775 480	3 850 809	89.112	28,2%	15.776	5.845	3.551	43	2.014.562	38,3

1) Quelle: Statistisches Regionaldaten und Bevölkerungsdaten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg - [s. http://www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de)<sup>1</sup>

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: s. <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, u.a. die Dateien SB\_A05-03-00\_2021j01\_BE.xlsx, SB\_F01-01-00\_2022j01\_BE.xlsx und SB\_A01-05-00\_2021h02\_BE.xlsx



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. 2009 zogen erstmals mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt. Seit 2014 zeigt sich erneut ein Wanderungsplus für Brandenburg. Pandemiebedingt verstärkte sich dieser Trend in den Jahren 2020 und 2021.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 an auf 3.850.809 zum 31.12.2022; ein Zuwachs um rd. 75.300 Einwohner gegenüber dem Vorjahr (s. auch Abb. 15). Rd. 57 % der in 2022 zugewanderten Personen sind ukrainische Staatsbürger, die kriegsbedingt die Ukraine verlassen haben. Der Zuzug von Personen 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.

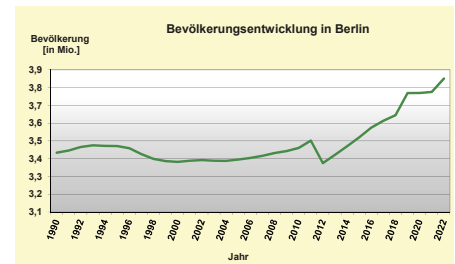


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2022 (Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

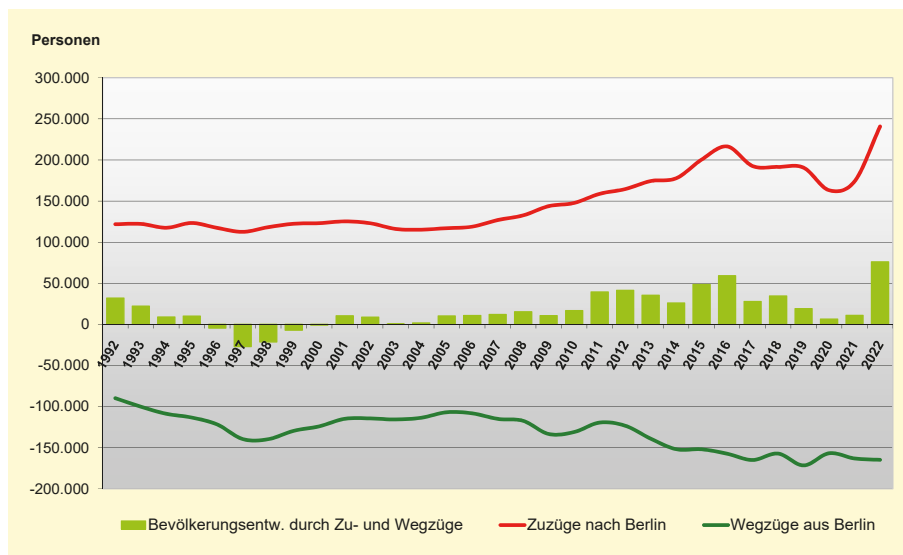


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, Datei Zu- und Fortzuege\_Zeitreihen2022\_Berlin-Brandenburg.xlsx)

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 zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ mit dem Beinamen „Willy Brandt“. Die Inbetriebnahme erfolgte im Oktober 2020; parallel wurde der Flugbetrieb in Tegel eingestellt. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen und ist in der Zwischenzeit ein beliebtes Freizeit- und Sportgelände geworden.



Abb. 17: Der „Flughafen Berlin Brandenburg - Willy Brandt“ (Aufnahme aus dem Jahr 2018)

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.

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

Trotz erschwelter Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 überdurchschnittlich um 4,9 % auf rd. 179,4 Mrd. € (2021: 163,0 Mrd. €). Bundesweit nahm das BIP im letzten Jahr nur um 1,8 % zu (2021: 2,9 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2022 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich an (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2022 bei 8,8 % (2021: 9,8 %) (s. Abb. 19).

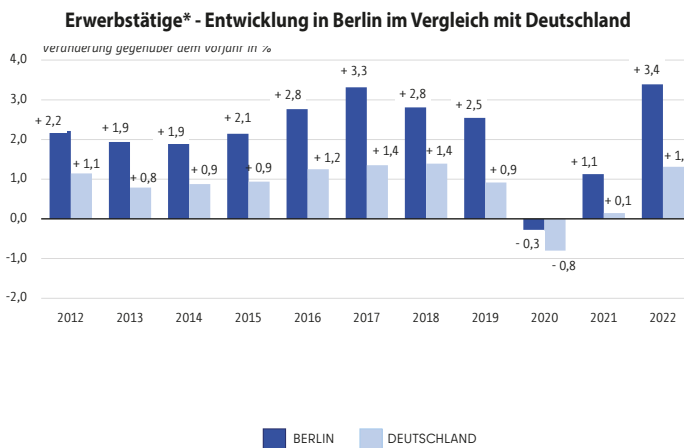


Abb. 18: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand März 2023 (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/)); Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“  
\* Erwerbstätige im Inland

### Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

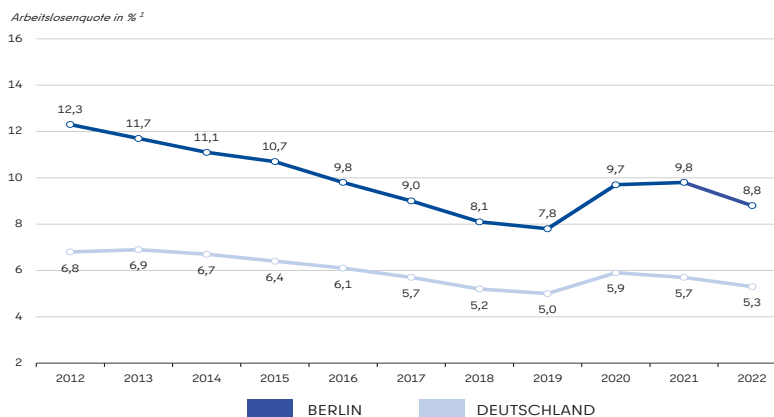


Abb. 19: Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2023 (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/)); Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit  
<sup>1)</sup> Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

Die Dienstleistungsbranchen konnten ihre Wertschöpfung im letzten Jahr erneut steigern um insgesamt 6,2 %. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation entstanden rd. 13.600 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse - ein Plus von 10,2 % gegenüber dem Vorjahr. Positiv entwickelten sich auch die unternehmensnahen Dienstleistungen und das Gastgewerbe, das die Umsätze um real rd. 50 % steigern konnte. Tourismus und Gastgewerbe verspüren noch immer die Auswirkungen der Pandemie; die Übernachtungszahlen sind zwar leicht gegenüber dem Vorjahr gestiegen, liegen aber noch immer unter dem Stand vor der Pandemie.

Der Einzelhandel stand insbesondere im 4. Quartal 2022 wegen der gesunkenen Konsumneigung infolge starker Preisrisiken unter Druck; gegenüber dem 4. Quartal 2021 sanken die Umsätze um -5,6 %. Auch der Online- und der Lebensmittelhandel unterschritten im Laufe des Jahres 2022 die Umsatzzahlen des Vorjahres.

Im Bauhauptgewerbe stiegen die Umsatzzahlen 2022 um 13,7 % gegenüber dem Vorjahr, obwohl sich die Baubranche infolge von hohen Preisen, Materialengpässen und für die Bau-

<sup>2</sup> Daten/Textpassagen entnommen aus „Konjunkturbericht - Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2022“ der SenWirtschaft, Energie und Betriebe ([www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv))

branche ungünstiger Zinsentwicklung in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld befindet. Insgesamt zeigen die im Bau geleisteten Arbeitsstunden 2022 eine Steigerung um 2,0 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Die konjunkturelle Perspektive ist aber eher negativ ausgerichtet. Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen lag 2022 nur noch bei 17.000 (2021: 8.700).

Die Berliner Industrie zeigte sich 2022 trotz erhöhter Energiekosten, Lieferengpässen und wirtschaftlichen Unsicherheiten noch stabil. Die Auftragseingänge lagen mit -0,4 % nur leicht unter denen des Vorjahres. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd. 16,4 Mrd. € exportiert (2021: 15,8 Mrd. €), das entspricht einem Umsatzplus von rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurden in die EU Waren im Wert von 7,3 Mrd. € exportiert, in die USA und nach China betrug der Exportwert 1,6 bzw. 1,4 Mrd. €.

Das Gründungsgeschehen ist nur leicht rückgängig und befindet sich noch immer auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. 2022 gab es in Berlin mit 37.125 Neugründungen ein leichtes Minus von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin weist mit rd. 100 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner die meisten Neugründungen im Vergleich der Bundesländer auf. Am häufigsten gibt es Neugründungen im Handel (6.759) und Baugewerbe (6.106). Die Insolvenzverfahren blieben mit 1.252 Unternehmerinsolvenzen auch in 2022 eher stabil.

### 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 2023“<sup>3</sup>. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar ([www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)).

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen. Seit der Veröffentlichung des Mietspiegels 2021 beruht die Einstufung 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.

3 Berliner Mietspiegel 2023 vom 15.06.2023 (ABl. Nr. 26)

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

Die sehr gute Lage entspricht den Bodenrichtwertzonen mit den Nummern:

1062, 1075, 1083, 1091, 1118, 1200, 1208, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2109, 2371, 2438.

Diese Bodenrichtwertzonen liegen überwiegend in den folgend beschriebenen Gebieten:

- Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubierstraße, Wandalenallee und Fernbahntrasse,
- im Ortsteil Charlottenburg zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
- im Ortsteil Schmargendorf nördlich der Elgersburger und westlich der Plöner Straße, südlich der Hundekehle und westlich der Warnemünder Straße sowie im Bereich zwischen Forckenbeck, Reichenhaller, Davoser und Tölzer Straße,
- der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze,
- Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße, sowie
- südlich der Königin-Luise-Straße, westlich Löhleinstraße, nördlich der Bittscherstraße, südlich Hüttenweg, westlich der Clayallee bis zur Königin-Luise-Straße.

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

## 5. Preisentwicklung 2022

### 5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Jahresanfang 2023. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2022 und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen aber auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind. Ergänzend wertet der Gutachterausschuss Veröffentlichungen von am Berliner Immobilienmarkt tätigen Unternehmen, Verbänden oder Instituten über z.B. Miet- und Baupreisentwicklungen, Passantenfrequenzen sowie allgemeine Marktentwicklungen zu einzelnen Teilmärkten aus, um daraus u.a. durch residuale Betrachtungen Rückschlüsse auf das Bodenrichtwertniveau sowie dessen Veränderungen zu ziehen.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) ermittelt hat, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Nach § 9 ImmoWertV sollen Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt 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. Diese Umrechnungskoeffizienten stehen in GAA Online zum kostenfreien Abruf bereit (s. auch Kapitel 3.2.4, S. 16).

Bodenrichtwerte dienen seit 1960 der allgemeinen Markttransparenz und sind eine wesentliche Grundlage für die Immobilienbewertung nach dem BauGB. Sie sind seit vielen Jahren auch Grundlage für erbschafts- und schenkungssteuerliche Bewertungen sowie bei der Erhebung der Grunderwerbssteuer. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 sind nach den in Berlin geltenden Regelungen zum Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 2025. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 sind für die Grundsteuererhebung dagegen nicht heranzuziehen. Aus diesem Grund wurden aktuell nur noch die in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwerte fortgeschrieben, da sie die prägenden Nutzungen beschreiben. Die zusätzlichen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 waren für die sachgerechte Zuordnung zu weiteren nicht prägenden Grundstücksnutzungen insbesondere in SF-Bodenrichtwertzonen für die Grundsteuererhebung ermittelt worden.

#### 5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2022 mit 462 Kauffällen gegenüber 667 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -31 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um -20 % auf 276,4 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz sank um -32 % auf 35,7 ha.

2022 bestand auch weiterhin ein hohes Interesse an unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Thema Corona war weit weniger dominant als noch in den beiden Vorjahren. Allerdings löste der Beginn des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine im Februar 2022 mit den damit zusammenhängenden Einflüssen auf den Immobilienmarkt eine deutliche Marktverunsicherung aus. Die u.a. durch die Energiekrise forcierte Inflation, die Abkehr von der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und damit einhergehend deutlich gestiegene Finanzierungskosten sowie erheblich gestiegene Baukosten haben im Lauf des Jahres 2022 enorme Auswirkungen auf das Marktgeschehen entfaltet.



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

Zunächst ist eine gestiegene Unsicherheit festzustellen, was dazu führte, dass die Anzahl der Transaktionen auf diesem Teilmarkt deutlich zurückgegangen ist. Die Entwicklung stellte sich in einer Vierteilung im Zeitverlauf des vergangenen Jahres dar. Im ersten Quartal 2022 konnten noch an die Vorjahre anschließende Preissteigerungen festgestellt werden. Im zweiten Quartal hat sich die Preis- und die Marktdynamik zunehmend verlangsamt. Dies ist insbesondere auf einen neu einsetzenden Preisfindungsprozess zurückzuführen. Angebot und Nachfrage finden vor dem Hintergrund der genannten Einflüsse selten zusammen, was im dritten Quartal zu einem Rückgang bei der Anzahl der Transaktionen führte bei weitestgehend gleichbleibend hohen Kaufpreisen. Die nun durchschlagenden höheren Finanzierungskosten und höheren Nebenkosten verunsicherten den Käufermarkt immer stärker. Der Verkäufermarkt ist noch nicht bereit sich von den Vor-Krisen-Kaufpreiserwartungen zu verabschieden. Im vierten Quartal zeichnete sich dann eine Preisstagnation ab. Gegenüber der zeitlichen Entwicklung – die gut zu beobachten war – scheint es, dass sich die unterschiedlichen Marktsegmente (z. B. hinsichtlich der Lagequalität) innerhalb des Teilmarkts relativ homogen verhalten haben. Das Bodenrichtwertniveau bildet einen Stichtagswert zum Jahreswechsel ab. Auf Grund der dargelegten Entwicklungen zum Stichtag, ist das Bodenrichtwertniveau gegenüber dem Vorjahr nicht dem Trend der Vorjahre folgend erhöht worden, sondern ist vom Gutachterausschuss flächendeckend als konstant eingeschätzt worden. Dies bildet auch die vorherrschende und marktprägende Unsicherheit deutlich ab.

## Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke

Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2023	
	Minimalwert	Maximalwert
<b>Mitte</b> • 0 %	470	2.900
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b> • 0 %	--- <sup>1)</sup>	---
<b>Pankow</b> • 0 %	300	1.100
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b> • 0 % • 0 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Grunewald	800	3.000
<b>Spandau</b> • 0 %	310	900
<b>Steglitz-Zehlendorf</b> • 0 % • 0 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem	360	3.000
<b>Tempelhof-Schöneberg</b> • 0 %	400	1.800
<b>Neukölln</b> • 0 %	410	1.300
<b>Treptow-Köpenick</b> • 0 %	220	900
<b>Marzahn-Hellersdorf</b> • 0 %	360	660
<b>Lichtenberg</b> • 0 %	400	1.000
<b>Reinickendorf</b> • 0 %	290	850

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

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - GFZ 0,4 bis 0,6		
<b>Wohnlage</b>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2022	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2023
• Bezirk bzw. Ortsteil	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
<b>sehr gute Wohnlage:</b>		
• Dahlem	2.500 bis 3.000	2.500 bis 3.000
• Grunewald	2.300 bis 3.000	2.300 bis 3.000
• Schmargendorf	1.900 bis 2.500	1.900 bis 2.500
• Westend	1.700 bis 2.100	1.700 bis 2.100
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Mitte	2.900	2.900
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- <sup>1)</sup>	---
• Pankow	650 bis 1.100	650 bis 1.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.100 bis 1.900	1.100 bis 1.900
• Spandau	850	850
• Steglitz-Zehlendorf	750 bis 2.100	750 bis 2.100
• Tempelhof-Schöneberg	1.800	1.800
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	670 bis 730	670 bis 730
• Marzahn-Hellersdorf	600	600
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	520 bis 800	520 bis 800
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	380 bis 1.100	380 bis 1.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	800 bis 1.100	800 bis 1.100
• Spandau	400 bis 900	400 bis 900
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.200	700 bis 1.200
• Tempelhof-Schöneberg	620 bis 900	620 bis 900
• Neukölln	570 bis 1.300	570 bis 1.300
• Treptow-Köpenick	460 bis 750	460 bis 750
• Marzahn-Hellersdorf	360 bis 660	360 bis 660
• Lichtenberg	410 bis 1.000	410 bis 1.000
• Reinickendorf	490 bis 750	490 bis 750
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Mitte	470 bis 750	470 bis 750
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	300 bis 680	300 bis 680
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	350 bis 550	350 bis 550
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.000	700 bis 1.000
• Tempelhof-Schöneberg	640 bis 720	640 bis 720
• Neukölln	550 bis 800	550 bis 800
• Treptow-Köpenick	490 bis 650	490 bis 650
• Marzahn-Hellersdorf	450 bis 660	450 bis 660
• Lichtenberg	400 bis 740	400 bis 740
• Reinickendorf	410 bis 580	410 bis 580

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 2010. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des Jahres.

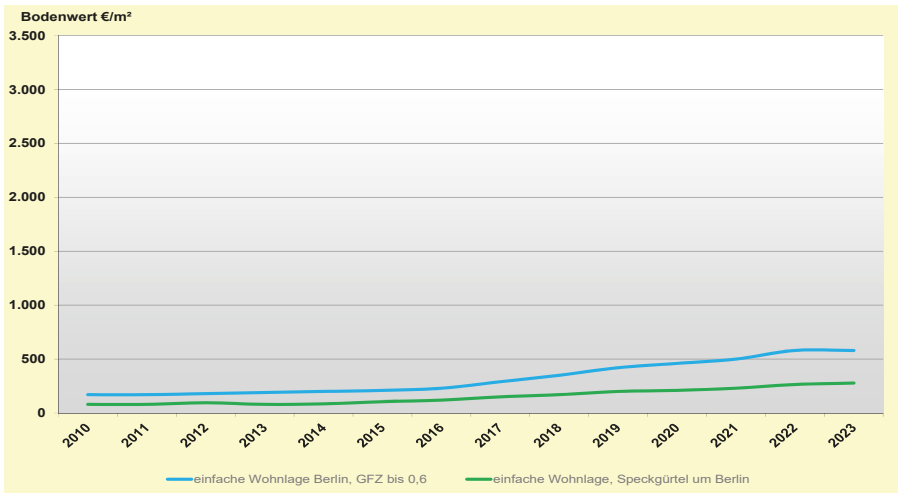


Abb. 23: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres

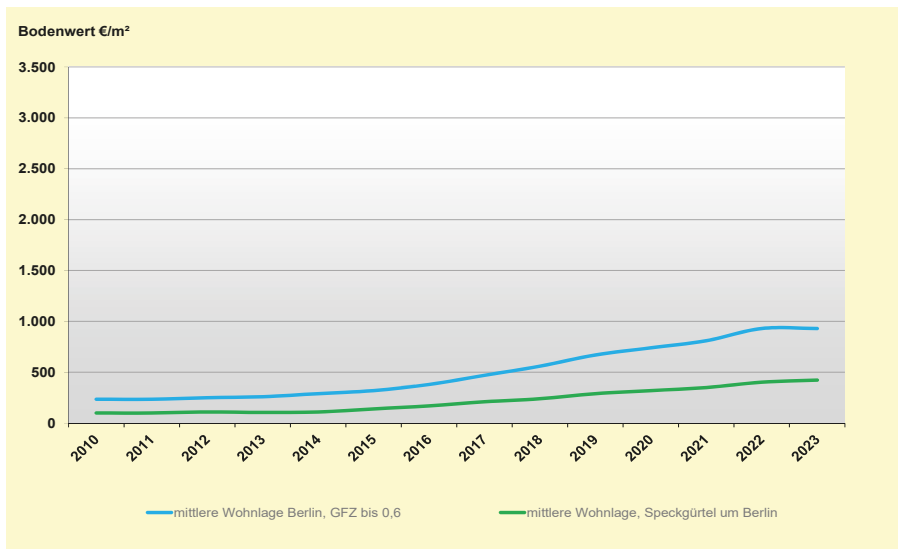


Abb. 24: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres

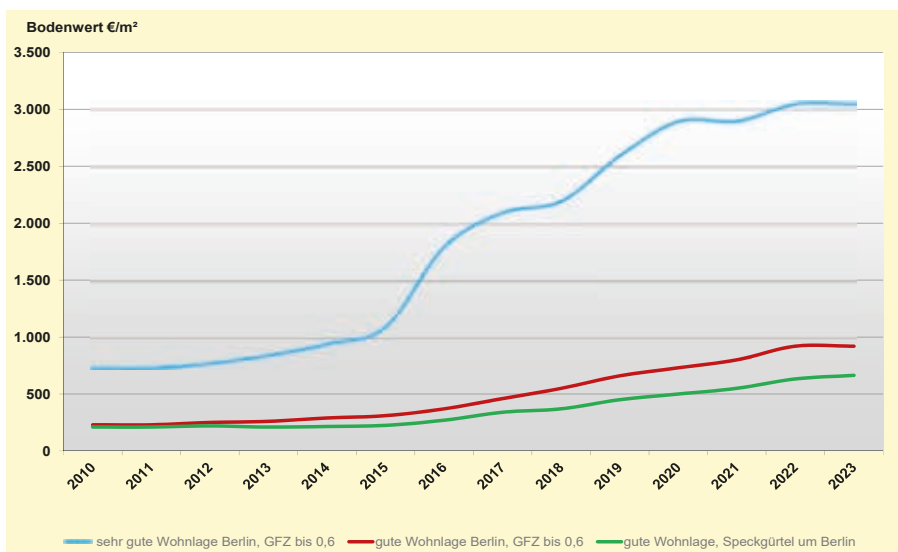


Abb. 25: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres

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

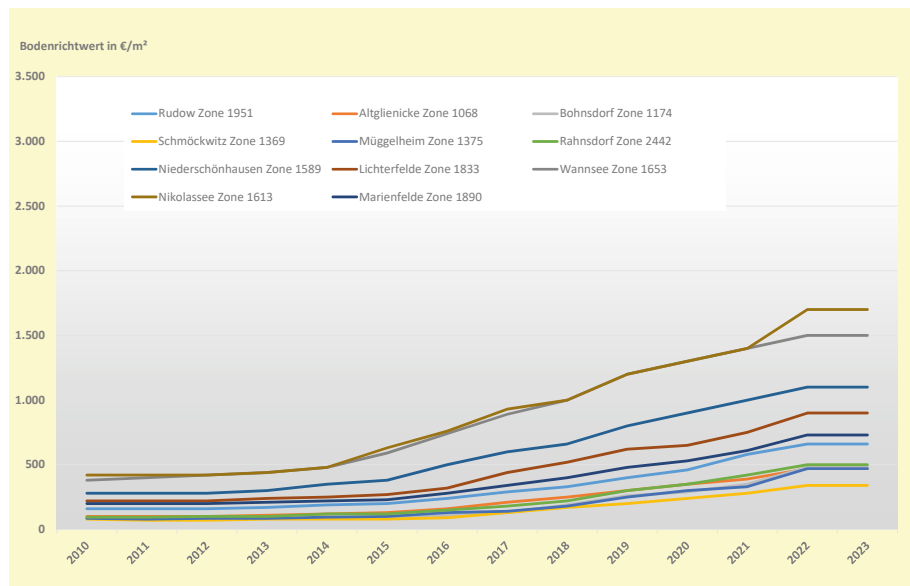


Abb. 26:  
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre  
2010 bis 2023  
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01.  
des jeweiligen Jahres

### 5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise gab es bei der Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -34 % von 145 Kauffällen auf 95 Kauffälle. Der Geldumsatz ist um -45 % von 631,0 Mio. € auf 346,3 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz hat um -34 % von 28,2 ha auf 18,6 ha abgenommen.

Günstiges Geld und steigende Mieten bei stetig hoher Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau haben in den letzten Jahren zu steigenden Kaufpreisen und in Folge dessen zu steigenden Bodenrichtwerten geführt. Der im Februar 2022 begonnene russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die damit einhergehenden Markteinflüsse haben auf dem Teilmarkt der geschlossenen Bauweise zu einer Trendwende geführt. Als konkrete Einflüsse, die den Immobilienmarkt explizit betreffen sind unter anderem die gestiegenen Finanzierungskosten im Zuge mehrerer Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) auszumachen sowie eine generell zurückhaltende Geldpolitik der Banken im Zuge der Novellierung der Beleihungswertverordnung (BelWertV) im Oktober 2022. Der Anstieg der Baukosten hat sich im Jahresverlauf 2022 etwas abgeschwächt. Insgesamt bleiben die Baukosten aber weiterhin sehr hoch. Zusätzlich zeigt sich auch eine verlängerte durchschnittliche Vermarktungsdauer. Eigenkapitalstarke Investoren profitieren im aktuellen Marktumfeld, da sich die gestiegenen Finanzierungskosten hier weniger bemerkbar machen.

In Spitzenlagen aber auch allgemein werden immer noch steigende Mieten beobachtet. Die steigenden Mieten können aber größtenteils die sinkenden Renditen nicht kompensieren. Der Eigennutzermarkt in guten Lagen sieht sich immer noch einer starken Nachfrage gegenüber und Barzahler im Hochpreissegment können nach wie vor hohe Preise zahlen. Ein zu großen Teilen mit Fremdkapital gestützter Kauf ist fast nicht mehr möglich, was dazu führt, dass insgesamt die Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen im Neubau rückläufig ist. Institutionelle Investoren werden Preissenkungen bei nicht eigennutzfähigen Baurealisierungen durchzusetzen.

Im Jahresverlauf haben sich die Auswirkungen der Markteinflüsse unterschiedlich dargestellt. Preisanstiege waren hauptsächlich noch in der ersten Jahreshälfte zu verzeichnen. Ungefähr ab dem dritten Quartal sind die sich residual preismindernd auswirkenden Parameter, wenn auch unterschiedlich deutlich, flächendeckend zum Tragen gekommen. Somit wurden die Bodenrichtwerte für Wohnen innerstädtisch um 10 bis 15 Prozent gesenkt. Im Außenbereich, vorrangig im Bereich mit dominierendem Mietwohnungsbau, gab es Reduzierungen von bis zu -20 %.

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
	01.01.2022 Minimal- bis Maximalwert	01.01.2023 Minimal- bis Maximalwert
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Mitte	2.700 bis 5.000	2.300 bis 4.300
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.000	2.700
• Pankow	900 bis 1.500	750 bis 1.300
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.800 bis 3.000	1.500 bis 2.600
• Spandau	--- <sup>1)</sup>	---
• Steglitz-Zehlendorf	1.500 bis 2.200	1.300 bis 1.900
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	900 bis 1.700	750 bis 1.400
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	2.000	1.600
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Mitte	1.000 bis 2.500	850 bis 2.100
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.200	1.900
• Pankow	700 bis 3.300	600 bis 2.800
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.100	950
• Spandau	600 bis 2.000	500 bis 1.600
• Steglitz-Zehlendorf	850 bis 1.800	700 bis 1.500
• Tempelhof-Schöneberg	850 bis 1.600	700 bis 1.400
• Neukölln	800 bis 1.100	700 bis 900
• Treptow-Köpenick	600 bis 1.800	500 bis 1.600
• Marzahn-Hellersdorf	700 bis 850	600 bis 700
• Lichtenberg	700 bis 2.000	600 bis 1.700
• Reinickendorf	850 bis 1.000	700 bis 850
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Mitte	850 bis 2.700	700 bis 2.300
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	700 bis 3.000	600 bis 2.600
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	700 bis 1.000	600 bis 800
• Steglitz-Zehlendorf	850 bis 1.000	700 bis 800
• Tempelhof-Schöneberg	850 bis 1.700	700 bis 1.500
• Neukölln	800 bis 1.000	700 bis 850
• Treptow-Köpenick	650 bis 1.100	550 bis 900
• Marzahn-Hellersdorf	700 bis 850	600 bis 700
• Lichtenberg	600 bis 2.000	500 bis 1.800
• Reinickendorf	700 bis 1.200	600 bis 1.000

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

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2022	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2023
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Mitte	4.000 bis 14.000	3.500 bis 14.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- <sup>1)</sup>	---
• Pankow	7.500	7.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.600 bis 7.500	3.100 bis 7.000
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	5.000	4.200
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	2.200	2.000
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Mitte	4.500 bis 9.000	4.000 bis 8.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	4.000 bis 4.500	3.400 bis 3.800
• Pankow	2.800 bis 7.000	2.500 bis 6.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	4.000 bis 6.000	3.400 bis 5.000
• Spandau	1.300	1.100
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	2.200 bis 4.000	2.000 bis 3.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	3.500	3.000
• Reinickendorf	---	---
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Mitte	2.000 bis 9.000	1.600 bis 8.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.500 bis 6.500	3.000 bis 5.500
• Pankow	2.600 bis 7.000	2.300 bis 6.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	4.000	3.400
• Spandau	1.300 bis 2.800	1.100 bis 2.500
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	4.000	3.500
• Neukölln	2.200 bis 3.800	2.000 bis 3.200
• Treptow-Köpenick	3.000	2.700
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	2.300	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 ist 2022 mit 9 Kauffällen gegenüber 12 Kauffällen im Vorjahreszeitraum um -25 % zurückgegangen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz von 196,8 Mio. € auf 74,8 Mio. € (-62 %) deutlich gesunken. Der Flächenumsatz ging ebenfalls zurück von 2,0 ha auf 1,1 ha (-46 %).

Nach einer sich abzeichnenden positiveren Stimmung unter den Investoren bei der Umsetzung von kerngebietstypischen Nutzungen im Jahr 2021 haben die globalen Ereignisse auch auf diesem Teilmarkt für Verunsicherung gesorgt. Im Zuge der EU-Taxonomie ist neben den sich auch hier residual preismindernd auswirkenden Parametern wie hohe Inflation, gestiegene Zinsen und globale Lieferengpässe jedoch zusätzlich das Thema ESG<sup>1</sup>-Zertifizierung in den Fokus gerückt. Neben den üblicherweise indiziert vereinbarten Vertragsmieten stabilisiert dies den Markt für hochpreisige Büronutzungen. Einige Investoren dürfen auf Grund der neuen Regularien nur noch in zertifizierte Immobilien investieren. Namhafte Mieter werden im Ringen um Fachkräfte lediglich noch zentral gelegene und zertifizierte Gebäude anmieten. Der Wettkampf um gute Fachkräfte wird auch über die Bürostandorte ausgetragen, deshalb bleiben die Spitzenmieten hoch. Durch die gestiegene Bedeutung des ESG-Labels steigt jedoch auch die Attraktivität zertifizierte Objekte in B-Lagen zu realisieren.

Verlängerte durchschnittliche Vermarktungszeiten und rückläufige Transaktionszahlen zeigen jedoch die insgesamt eher abwartende Haltung der Marktteilnehmenden.

Auf den Einzelhandel wirkten sich 2022 nach wie vor die durch die Corona-Pandemie forcierten Verschiebungen zugunsten den Onlinehandels aus. Besucherfrequenzen haben sich weiterhin reduziert und die allgemein zurückhaltende Dynamik auf diesem Teilmarkt wurde durch die flankierenden Entwicklungen tendenziell weitergetragen. Auf etablierte gut funktionierende Standorte wirken sich die allgemein wertsenkenden Tendenzen weniger stark aus als auf den Durchschnitt.

Insgesamt wurden bei den Bodenrichtwerten für gute Bürolagen wie z. B. Mediaspree sowie für gute Einzelhandelslagen geringere Wertsenkungen von bis zu -10 % festgestellt. Der Spitzenwert für kerngebietstypische Nutzungen M1 am Pariser Platz liegt zum 01.01.2023 unverändert bei 70.000 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Bei Bauplätzen in Randlagen für Büro- und Einzelhandel wurden die Richtwerte um bis zu 20 % reduziert.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte ausgewählter Bereiche ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

---

1 ESG = Environmental, Social, and Corporate Governance

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

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m <sup>2</sup>
Pariser Platz <sup>2)</sup> (2411)	4,5	70.000	70.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz <sup>1)</sup> (1332)	4,5	27.000	23.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup> (1335)	4,5	23.000	20.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz <sup>1)</sup> (1291)	4,5	22.000	18.000
Kurfürstendamm - zwischen Leibnizstraße und Breitscheidplatz <sup>1)</sup> (1316)	4,5	22.000	20.000
Potsdamer Platz / Leipziger Platz <sup>1)</sup> (2064)	4,5	23.000	20.000
Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße <sup>1)</sup> (1256)	4,5	19.000	16.000
Alexanderplatz - Platzinnenlage <sup>1)</sup> (1246)	4,5	18.000	15.000
Hausvogteiplatz / Französische Straße / Char- lottenstraße <sup>2)</sup> (1132)	4,5	17.000	15.000
Friedrichstraße: zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße <sup>2)</sup> (1263)	4,5	17.000	15.000
Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ost- bahnhof <sup>2)</sup> (2346)	4,5	17.000	15.000
Mollstraße / Otto-Braun-Straße <sup>2)</sup> (1073)	4,5	15.000	13.000
Schloßplatz <sup>2)</sup> (1128)	4,5	17.000	15.000
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße <sup>2)</sup> (2348)	4,5	15.000	13.000
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße <sup>2)</sup> (1151)	4,5	15.000	13.000
Südl. Friedrichsstadt: Zimmerstraße / Kochstraße <sup>2)</sup> (1033)	4,5	15.000	13.000
An den Treptowers <sup>2)</sup> (2340)	4,5	13.000	11.000
Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße <sup>2)</sup> (2347)	4,5	13.000	11.000
Lützowviertel: Lützowstraße / Kurfürstenstraße / Potsdamer Straße <sup>2)</sup> (1053)	4,5	9.000	7.500
Schloßstraße von Grunewaldstraße bis Peschkestraße <sup>1)</sup> (1275)	4,5	7.000	6.000
Wilmsdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße <sup>1)</sup> (1216)	4,5	7.000	6.000
Altstadt Spandau <sup>1)</sup> (1383)	2,5	2.700	2.200
Elsterwerdaer Platz (2349)	2,0	1.600	1.300
Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße <sup>2)</sup> (1425)	--- <sup>3)</sup>	10.000	8.000

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen  
GFZ

### Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M<sub>2</sub>-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m <sup>2</sup>
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060)	3,5	14.000	12.000
Luisenstraße / Schiffbauerdamm bis Reinhardtstraße (1145)	3,5	13.000	11.000
Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802)	3,5	13.000	11.000
Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (1038)	3,5	10.000	9.000
Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021)	3,5	10.000	9.000
Nördl. Kurfürstendamm zwischen Leibnitzstraße und Knesebeckstraße (1197)	3,0	9.500	8.500
Schönhauser Allee: Vom S-Bhf. Schönhauser Allee bis Eberswalder Straße (1113)	3,0	7.500	6.500
Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156)	3,0	7.000	6.000
Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130)	3,0	6.500	5.500
Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274)	2,0	4.500	3.600
Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfstraße (2173)	2,0	3.500	2.800
Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße (1315)	2,0	2.000	1.600
Bölschestraße: Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße (1331)	1,5	1.700	1.400
Aßmannstraße bis Müggelseedamm (1308)		1.500	1.200
Zeltinger Platz (1365)	0,6	800	700
Ludolfinger Platz (2406)			

### 5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes wurde gegenüber dem Vorjahr eine geringere Anzahl von Kauffällen registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 54 Transaktionen auf 38 Transaktionen um -30 % gesunken. Der Geldumsatz hat demgegenüber um +82 % auf 831 Mio. € zugenommen. Beim Flächenumsatz ist wiederum ein Rückgang mit -49 % von 89,8 ha auf 45,6 ha verzeichnet worden.

Die Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland ist seit vielen Jahren rückläufig und erreicht im 10-Jahresvergleich mit 38 Kauffällen einen absoluten Tiefpunkt. Der deutliche Zuwachs des Geldumsatzes im Jahr 2022 bildet nicht die konjunkturelle Entwicklung ab, sondern ist auf einen sehr hohen Einzelkaufpreis zurückzuführen. Streicht man diesen als Ausreißer, zeigt sich auch beim Geldumsatz eine rückläufige Tendenz. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Bodenwertniveau für dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen in vielen Lagen konjunkturell bedingt um rd. -10 % nachgegeben. Hier gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie für die Bürostandorte in den kerngebietstypischen Lagen, wodurch die Rückgänge in den Bodenrichtwerten begründet sind. Hier seien vor allem die sich residual preisermindernd auswirkenden Parameter wie hohe Inflation, gestiegene Zinsen und globale Lieferengpässe nochmals genannt.

In Bodenrichtwertzonen mit höherwertigen gewerblichen Nutzungen sowie großhandelsorientierten Gewerbenutzungen (ohne Misch- und Kerngebiete), wie z.B. den Großhandelsstandorten, bis zu einem Niveau von etwa 500 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erkennt der Gutachterausschuss eher eine Stagnation des Bodenwertniveaus.

Für Flächen, die einfachen, produktionsorientierten Gewerbenutzungen zuzuordnen sind, herrscht zum Stichtag 01.01.2023 nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses weiterhin ein anhaltend hoher Nachfragedruck, der sich in einem steigenden Bodenwertniveau ausdrückt.

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



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

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m <sup>2</sup>
Pankow: Schönerlinder Straße (Lindenhof) (1013)	--- <sup>1)</sup>	150	200
Spandau: Brunsbütteler Damm (ehem. Flughafen) (2483)	---	200	250
Reinickendorf: Henningsdorfer Straße / Niederneuendorfer See (1159)	---	150	200
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer (1213)	---	200	250
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße (2147)	---	250	300
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße (1430)	---	250	300
Neukölln: Kanalstraße / Stubenrauchstraße (1273)	---	300	350
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße / Teilestraße (1667)	---	300	350
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße 2379)	---	400	500
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm (1864)	---	300	350
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße (1993)	---	400	450
Tempelhof-Schöneberg: Bessemers Straße / Eresburgstraße (1965)	---	750	750
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024)	2,0	4.000	3.500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmholtzstraße (2041)	2,5	7.000	6.000
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046)	2,5	8.000	7.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Moritzplatz / Prinzenstraße (2030)	2,5	9.000	8.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036)	3,0	10.000	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 maßnahmeunbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbeitragspflicht des Eigentümers, werden Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusster Bodenwert unter Berücksichtigung des Grundstückszustands vor Beginn der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SU“ oder „EU“),
- wie sie sich unter Berücksichtigung schon erfolgter tatsächlicher und rechtlicher Neuordnung einer noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben haben (maßnahmenbeeinflusster Neuordnungs-Bodenrichtwert – 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. Neuordnungs-Bodenrichtwerte 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.



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

## 5.3 Marktfähiges Nichtbauland

Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch 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
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte mit einer Untergliederung nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Ergänzung des allgemeinen Wertniveaus des jeweiligen Teilmarktes. Bei den land- und forstwirtschaftlichen sowie den sonstigen Flächen, bei denen es sich in der Regel um größere Gebiete, oft mit einer Reihe von verschiedenen Nutzungen, handelt, wird Bezug genommen auf die in der jeweiligen Zone vorzufindenden Nutzungen. Der Bodenrichtwert wird hier lagebezogen im Vergleich zu ähnlichen Nutzungen und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Einschränkungen ermittelt. Er entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone mit der jeweiligen Nutzungsart.

In der Bodenrichtwertkarte wird der Bodenrichtwert für die prägenden Nutzungen der jeweiligen Zone dargestellt. Die Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen der Nutzungsarten können der Legende zu den Bodenrichtwerten entnommen werden.

### 5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)

#### 5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Grundstücke, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Zustandsmerkmalen, der Lage und sonstigen Beschaffenheit für absehbare Zeit nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftliche Flächen hat nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus an Berlin angrenzenden Gebieten im Land Brandenburg in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen.

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 43 möglich.

Zu den Erwerbsgartenbauflächen zählen Flächen im Freiland und 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, Funktion oder Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung einer Bauerwartung bevorsteht.

### **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, Bahnflächen, 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 01.01.2023 €/m <sup>2</sup>	Wertniveau 01.01.2023 €/m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	3,80	2,50 bis 5,00
- Grünland (LW-GR)	3,00	2,00 bis 4,00
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15,00	10,00 bis 20,00
Forstflächen (F)	0,60 <sup>1)</sup>	0,50 bis 1,00
Begünstigtes Agrarland	15	10 bis 20
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit und Erholung		
- größere Gebiete <sup>2)</sup>	40	30 bis 60
- Einzelparzellen	80	40 bis 120
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung		150 bis 600
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	250	
- in Wasserlage	350	
- große Parzellen		
- kleine Parzellen	500	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Gewässer (Wasserfläche nach § 45 ImmoWertV)	1	
- Gewidmetes Straßenland	5	
- Betriebsnotwendige Bahnflächen <sup>3)</sup> (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
- Friedhöfe <sup>4)</sup>	15	
- Sonstige Freiflächen <sup>5)</sup>	15	

- 1) Der Bodenrichtwert enthält keinen Wertansatz für den Aufwuchs.
- 2) Hierunter fallen Gebiete, bei denen ein größeres Gebiet von mehreren Freizeit- und Erholungsnutzern gemeinschaftlich genutzt wird. In Gebieten mit Wasserlage oder Wassernähe können sich auch höhere Werte ergeben.
- 3) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch einen geringen Anteil an gewerblichen Nutzungen (z. B. Kiosk, Backshop, Imbiss).
- 4) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch die friedhofsnahen gewerblichen Nutzungen (z.B. Blumenladen, Steinmetz).
- 5) Hierunter sind alle übrigen, zuvor nicht differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst.

## 5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2022 (2021) mit 3.498 (4.020) Kauffällen um rd. -13 % gesunken. Der Geldumsatz ist um -35 % auf 8,7 Mrd. € (13,4 Mrd. €) und der Flächenumsatz um -27 % auf 378 ha (518 ha) deutlich zurückgegangen.

Mit einem Anteil von rd. 50 % an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

Das Preisniveau bebauter Grundstücke wird in diesem Bericht grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgewiesen und umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender/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 2022 (2021) insgesamt 768 (984) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -22 %.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 421 (514) Verkäufen einen Rückgang von rd. -18 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 347 (470) Verkäufen einen Abnahme von rd. -26 % (vgl. Kapitel 6.2.2).

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) sank deutlich um rd. -50 % auf 3.637,9 Mio. € (7.232,6 Mio. €). Davon entfielen 1.710,7 Mio. € (2.712,6 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 1.927,2 Mio. € (4.520,0 Mio. €) auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz sank um -46 % auf 102,9 ha (192,3 ha).

Ähnlich verhält es sich mit dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser. Dieser verzeichnete mit einem Minus von rd. -27 % nach Kauffällen einen Rückgang auf 91 (125) Fälle, während die Geldmenge mit 2.219,9 Mio. € (3.290,8 Mio. €) einen Rückgang von rd. -33 % erfuhr. Der Flächenumsatz ist um ca. -54 % auf 34,5 ha (74,1 ha) merklich gesunken.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr.



Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2021	2022
Kaufpreis	5.996.000 €	5.420.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	2.465 €/m <sup>2</sup>	2.455 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	32,1	32,4
Wohn- /Nutzfläche	1.675 m <sup>2</sup>	1.615 m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2021	2022
Kaufpreis	6.571.000 €	6.231.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	2.555 €/m <sup>2</sup>	2.660 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	32,4	30,5
Wohn- /Nutzfläche	1.935 m <sup>2</sup>	1.720 m <sup>2</sup>
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2021	2022
Kaufpreis	38.573.000 €	28.357.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	5.200 €/m <sup>2</sup>	5.200 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	32,7	25,3
Nutzfläche	6.450 m <sup>2</sup>	3.765 m <sup>2</sup>

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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien <sup>1)</sup>						
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	2.353	73 / 100	63	78 / 100	4	--- <sup>2)</sup>
Baujahre 1920-1948	230	76 / 100	17	80 / 100	4	---
Baujahre 1949-1990	786	77 / 100	69	82 / 100	25	86 / 100
Baujahre ab 1991	406	79 / 100	125	83 / 100	78	91 / 100
Gesamt:						
Anzahl   Mittelwert <sup>3)</sup>	3.775	75 / 100	274	81 / 100	111	90 / 100

- 1) Berücksichtigt wurden alle Kauffälle ab 01.01.2015, bei denen entsprechende Angaben vorliegen
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering (unter 10 Fälle)
- 3) 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 <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete   Anzahl <sup>7)</sup> )			
	2021		2022	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand <sup>1)</sup>	1 --- <sup>4)</sup>	2 ---	1 ---	3 1.081 bis 3.472 1.930 (---   1)
normaler Bauzustand <sup>2)</sup>	43 1.437 bis 2.931 2.083 (33,7   27)	42 1.118 bis 2.760 1.875 (30,7   20)	23 1.489 bis 3.478 2.338 (37,1   16)	37 1.192 bis 2.951 1.986 (29,6   25)
guter Bauzustand <sup>3)</sup>	2 ---	3 2.137 bis 3.167 2.683 (---   2)	2 ---	1 ---
Baujahre 1920 bis 1948	5 1.447 bis 3.264 2.290 (---   2)	27 1.204 bis 3.280 2.164 (33,0   12)	0 ---	17 1.717 bis 2.431 2.017 (29,5   8)
Baujahre 1949 bis 1970	31 1.570 bis 3.422 2.232 (31,6   20)	23 1.256 bis 2.710 2.068 (29,4   12)	15 1.694 bis 2.968 2.228 (30,5   10)	23 1.429 bis 3.073 2.142 (30,5   17)
Baujahre 1971 bis 1990	13 1.433 bis 2.625 1.984 (29,7   9)	24 1.590 bis 2.778 2.004 (26,3   18)	10 1.333 bis 3.014 2.087 (26,9   8)	17 1.321 bis 3.000 2.094 (27,3   12)
Baujahre 1991 bis 2017 <sup>5)</sup> bzw. 2018 <sup>6)</sup>	2 ---	16 1.858 bis 2.698 2.322 (28,2   11)	3 1.778 bis 2.707 2.199 (29,8   3)	14 2.062 bis 3.897 2.899 (28,9   10)
Baujahre ab 2018 <sup>5)</sup> bzw. 2019 <sup>6)</sup>	6 6.292 bis 7.047 6.817 (---   0)	10 3.254 bis 4.718 4.271 (---   0)	2 ---	6 1.484 bis 5.789 4.227 (0,0   0)
<b>Gesamt:</b>	<b>Anzahl</b> 97	<b>141</b>	<b>53</b>	<b>114</b>
	<b>Mittelwert<sup>8)</sup></b> 2.147	<b>2.061</b>	<b>2.135</b>	<b>2.165</b>

- 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 2021
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2022
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) 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.



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

Wohn- und Geschäftshäuser					
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete   Anzahl <sup>7)</sup>				
	2021		2022		
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet	
Baujahre bis 1919					
schlechter Bauzustand <sup>1)</sup>	4	3	7	3	
	1.436 bis 1.700	984 bis 2.983	1.167 bis 4.217	1.464 bis 3.135	
	1.608 (--- <sup>4)</sup>   1)	1.928 (---   1)	2.379 (48,0   4)	2.358 (---   1)	
normaler Bauzustand <sup>2)</sup>	124	66	76	47	
	1.482 bis 3.333	1.108 bis 2.631	1.442 bis 3.284	1.232 bis 2.689	
	2.322 (32,9   76)	1.858 (28,7   31)	2.368 (32,3   58)	1.913 (26,7   34)	
guter Bauzustand <sup>3)</sup>	8	3	4	5	
	1.980 bis 5.036	1.514 bis 4.590	3.329 bis 8.276	1.979 bis 3.438	
	3.612 (32,2   3)	2.955 (---   2)	5.023 (---   1)	2.835 (---   2)	
Baujahre 1920 bis 1948	1	8	1	14	
	---	1.525 bis 3.188	---	1.498 bis 2.970	
		2.242 (28,8   3)		2.083 (25,8   10)	
Baujahre 1949 bis 1970	9	9	11	9	
	1.793 bis 3.296	896 bis 3.618	1.073 bis 4.184	1.674 bis 3.867	
	2.504 (27,4   5)	2.082 (32,9   4)	2.567 (34,0   10)	2.727 (26,3   3)	
Baujahre 1971 bis 1990	9	12	3	14	
	1.519 bis 3.943	1.128 bis 2.928	1.855 bis 2.517	1.059 bis 4.312	
	2.712 (29,3   8)	2.040 (27,9   5)	2.145 (---   2)	2.368 (25,1   6)	
Baujahre 1991 bis 2017 <sup>5)</sup> bzw. 2018 <sup>6)</sup>	3	12	4	8	
	2.592 bis 7.134	1.248 bis 3.389	3.697 bis 6.999	1.707 bis 3.500	
	5.067 (---   2)	2.296 (28,3   7)	4.903 (---   1)	2.545 (22,8   5)	
Baujahre ab 2018 <sup>5)</sup> bzw. 2019 <sup>6)</sup>	6	6	0	2	
	3.221 bis 16.262	1.893 bis 5.446	---	---	
	7.088 (---   1)	4.328 (34,9   3)			
Gesamt:	Anzahl	168	111	103	107
	Mittelwert <sup>8)</sup>	2.418	1.945	2.431	2.232

- 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 2021
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2022
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) 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 <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete   Anzahl <sup>4)</sup> )				
	2021		2022		
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet	
Baujahre bis 1919	11 4.065 bis 8.878 5.766 (35,0   3)	1 --- <sup>3)</sup> 1.636 bis 3.065 2.537 (---   0)	5 1.347 bis 16.844 7.036 <sup>6)</sup> (---   1)	2 ---	
Baujahre 1920 bis 1948	0 ---	3 1.636 bis 3.065 2.537 (---   0)	1 ---	0 ---	
Baujahre 1949 bis 1970	6 3.654 bis 7.709 5.812 (---   1)	4 1.324 bis 3.908 2.868 (---   0)	2 ---	1 ---	
Baujahre 1971 bis 1990	2 ---	3 763 bis 2.200 1.543 (---   0)	0 ---	3 2.211 bis 3.351 2.598 (---   1)	
Baujahre 1991 bis 2017 <sup>1)</sup> bzw. 2018 <sup>2)</sup>	10 2.045 bis 11.084 7.091 (---   0)	9 715 bis 6.728 3.004 (---   1)	8 3.536 bis 7.421 5.655 (30,9   4)	6 2.144 bis 5.037 3.117 (21,2   3)	
Baujahre ab 2018 <sup>1)</sup> bzw. 2019 <sup>2)</sup>	1 ---	0 ---	1 ---	0 ---	
<b>Gesamt:</b>	<b>Anzahl</b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>11</b>
	<b>Mittelwert<sup>5)</sup></b>	<b>6.076</b>	<b>2.446</b>	<b>5.440</b>	<b>2.395</b>

- 1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2021
- 2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2022
- 3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 4) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 5) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel
- 6) Mittelwert stark beeinflusst durch einen hochpreisigen Kauffall in zentraler Lage im Bezirk Mitte.

### 5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.416 (2.714) Verkäufen um -11 % zurückgegangen (s. Kapitel 6.2.2, S. 81).

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 (s. Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 44).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2022 (2021) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 4.660 €/m<sup>2</sup> (4.340 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 165 m<sup>2</sup> (168 m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist somit 2022 um +7 % weiter gestiegen.

Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche (s. Kapitel 5.4, S. 44) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

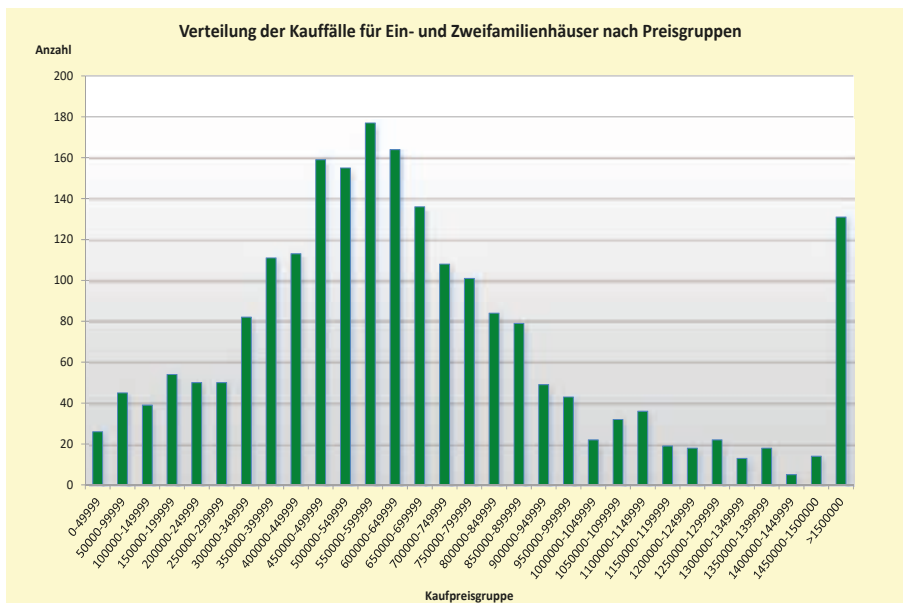


Abb. 32: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen im Jahr 2022. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 29 Mio. €

In der folgenden Tabelle sind die auf Wohnfläche 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 Abb. 33 auf Seite 51 auch 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<sup>1)</sup> in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>2)</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser

Altbezirk bzw. Ortsteil	2021 Anzahl Kauffälle: 1.382			2022 Anzahl Kauffälle: 1.137				
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	2	--- <sup>3)</sup>			0	---		
Tiergarten	0	---			0	---		
Wedding	4	4.889	bis 5.759	5.270	6	3.557	bis 8.274	5.980
Friedrichshain	0	---			0	---		
Kreuzberg	0	---			0	---		
Prenzlauer Berg	0	---			5	5.709	bis 8.785	7.631
Weißensee	18	3.944	bis 7.015	5.247	41	3.088	bis 6.712	4.805
Pankow	38	2.880	bis 7.166	5.036	57	3.567	bis 7.584	5.308
Charlottenburg	9	4.584	bis 14.228	8.076	9	3.455	bis 10.221	6.946
Wilmersdorf	14	8.276	bis 15.583	11.497	13	2.132	bis 16.550	9.581
Grunewald	12	8.276	bis 18.557	12.824	5	7.452	bis 18.915	12.153
Schmargendorf	6	6.170	bis 13.396	11.243	4	7.173	bis 16.550	11.794
Spandau	180	2.820	bis 6.695	4.669	142	2.951	bis 6.939	4.869
Steglitz	71	3.829	bis 7.761	5.874	55	4.283	bis 7.954	6.081
Zehlendorf	92	4.285	bis 11.512	7.725	90	4.878	bis 11.221	7.865
Dahlem	17	7.337	bis 13.528	10.429	7	7.898	bis 15.244	10.186
Schöneberg	0	---			0	---		
Tempelhof	133	2.883	bis 6.354	4.526	94	3.309	bis 6.704	5.008
Neukölln	157	2.718	bis 6.312	4.487	131	3.283	bis 6.961	5.102
Treptow	106	2.920	bis 5.685	4.293	61	3.409	bis 5.694	4.433
Köpenick	86	2.815	bis 6.021	4.388	23	3.089	bis 8.370	5.577
Marzahn	67	2.651	bis 6.040	4.374	59	3.134	bis 6.354	4.927
Hellersdorf	97	3.027	bis 6.305	4.565	96	2.609	bis 6.504	4.463
Lichtenberg	18	2.068	bis 6.911	4.605	23	3.965	bis 8.959	6.422
Hohenschönhausen	48	3.407	bis 5.863	4.626	21	3.443	bis 6.645	5.063
Reinickendorf	210	3.215	bis 7.113	5.124	207	3.451	bis 7.530	5.428
gesamt Berlin	1.382	2.682	bis 7.166	4.805	1.137	2.991	bis 7.687	5.223

- 1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10%), ab einer Anzahl von 10 Kauffällen.
- 2) Das in der AKS Berlin üblicherweise in €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche ausgewiesene durchschnittliche Preisniveau wurde hier umgerechnet in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering



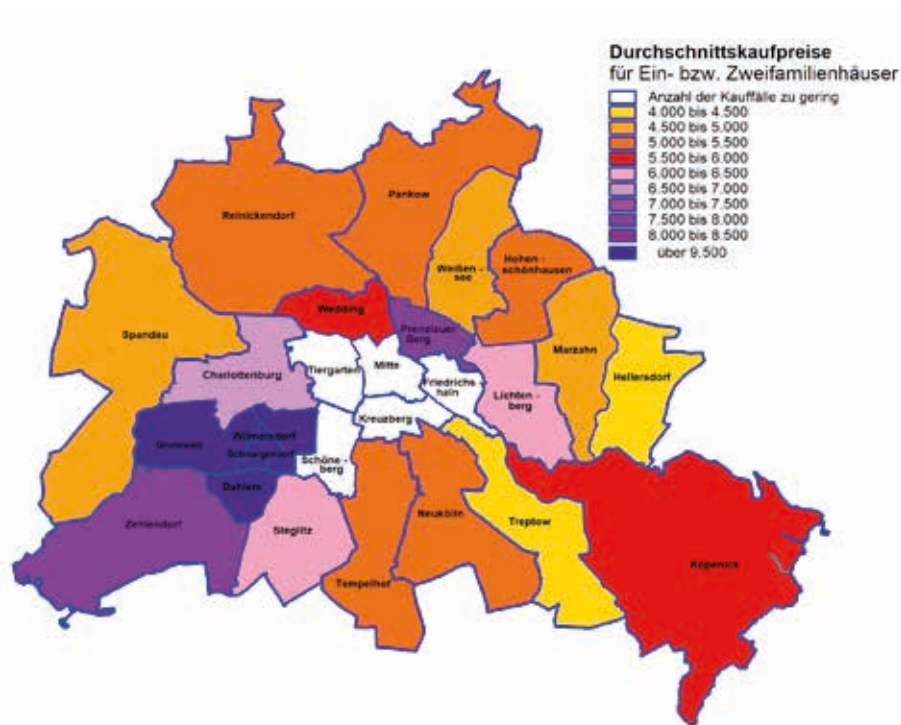


Abb. 33: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2022

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 12.153 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: 12.824 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Ortsteil Grunewald, das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Schmargendorf ermittelt mit 11.794 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: 11.243 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). In beiden Ortsteilen wurden ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in guter und 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	2022	2021
freistehend	1 %	20 %	24 %	15 %	60 %	65 %
Doppelhäuser	1 %	8 %	6 %	8 %	23 %	18 %
Reihenhäuser	0 %	5 %	8 %	4 %	17 %	17 %
insgesamt	2 %	33 %	38 %	27 %	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. 60 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt zeigte sich im Berichtsjahr in fast allen Baujahrsgruppen und Wohnlagen ein insgesamt weiterhin gestiegenes Preisniveau, nur in den guten und sehr guten Wohnlagen stagnierte das Preisniveau oder ging sogar teilweise leicht zurück.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2022 (2021) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 787.000 € (785.000 €), das sind 4.692 €/m<sup>2</sup> (4.403€/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

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

Baujahre vor 1949:	530.000 bis 1.150.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	540.000 bis 950.000 €
Baujahre ab 1990:	590.000 bis 1.190.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022			
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	662 bis 1.461 1.023	193 bis 361 260	8 3.214 bis 6.432 4.337	↑
gute + sehr gute Wohnlage	--- <sup>3)</sup>	---	1 ---	---
insgesamt: <sup>2)</sup>	662 bis 1.461 1.025	193 bis 361 264	9 3.214 bis 8.400 4.788	↑
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	425 bis 977 679	85 bis 236 154	177 2.358 bis 6.323 4.222	↑
gute + sehr gute Wohnlage	440 bis 1.072 762	99 bis 280 190	35 3.251 bis 8.966 5.797	⇒
insgesamt: <sup>2)</sup>	425 bis 1.000 697	85 bis 246 159	211 2.305 bis 6.744 4.429	↑

<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	457 bis 941	70 bis 211	109 2.416 bis 6.837	↗
	687	134	4.548	
gute + sehr gute Wohnlage	500 bis 1.321	103 bis 284	23 2.117 bis 9.906	⇒
	891	175	5.918	
insgesamt: <sup>2)</sup>	429 bis 1.021	70 bis 222	135 2.273 bis 7.353	↗
	701	142	4.669	
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 847	103 bis 212	126 2.645 bis 5.556	↗
	587	156	3.988	
gute + sehr gute Wohnlage	423 bis 833	156 bis 231	14 2.891 bis 7.648	↘
	625	193	5.072	
insgesamt: <sup>2)</sup>	400 bis 833	109 bis 218	136 2.645 bis 5.679	↗
	587	160	4.034	
<b>Baujahre 1991 bis 2018</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 791	110 bis 223	134 3.042 bis 5.857	↗
	556	163	4.393	
gute + sehr gute Wohnlage	588 bis 1.086	191 bis 360	11 3.298 bis 9.756	↘
	847	283	6.363	
insgesamt: <sup>2)</sup>	400 bis 825	101 bis 245	145 2.924 bis 6.219	↗
	563	166	4.496	
<b>Baujahr ab 2019</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 1.043	148 bis 292	13 3.035 bis 5.793	↗
	671	210	4.202	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
	---	---	---	
insgesamt: <sup>2)</sup>	400 bis 1.043	148 bis 292	13 3.035 bis 5.793	↗
	671	210	4.202	

- 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. 23 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an. Rückgänge verzeichneten nur die Baujahre 1949 bis 1970.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2022 (2021) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften liegt bei 687.000 € (597.000 €), das sind 4.417 €/m<sup>2</sup> (4.142 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

#### Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949: 480.000 bis 1.100.000 €  
 Baujahre 1949 bis 1989: 450.000 bis 720.000 €  
 Baujahre ab 1990: 620.000 bis 885.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe  Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/ wertre- levante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	426 bis 695 529	113 bis 318 192	5 2.768 bis 7.035 4.162	---
gute + sehr gute Wohnlage	376 bis 633 505	133 bis 299 213	5 1.712 bis 8.045 4.750	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	376 bis 695 517	113 bis 318 203	10 1.712 bis 8.045 4.456	↑
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	414 bis 668 538	91 bis 171 121	51 2.128 bis 5.496 3.706	⇒
gute + sehr gute Wohnlage	414 bis 682 559	108 bis 332 220	17 5.385 bis 9.201 6.949	↑
insgesamt: <sup>3)</sup>	414 bis 668 541	78 bis 195 129	64 1.985 bis 6.912 4.332	↑

<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	334 bis 673	101 bis 191	15 1.958 bis 5.357	↘
	500	130	3.710	
gute + sehr gute Wohnlage	318 bis 651	107 bis 220	9 3.613 bis 9.091	↘
	435	144	6.152	
insgesamt: <sup>3)</sup>	318 bis 611	101 bis 172	20 2.529 bis 6.115	↗
	452	123	4.285	
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	211 bis 501	96 bis 160	41 3.091 bis 5.189	↗
	335	123	4.234	
gute + sehr gute Wohnlage	235 bis 518	113 bis 188	7 4.229 bis 5.638	↗
	351	145	4.841	
insgesamt: <sup>3)</sup>	211 bis 503	96 bis 160	46 3.292 bis 5.391	↗
	337	124	4.338	
<b>Baujahre 1991 bis 2018</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	233 bis 454	100 bis 199	33 3.403 bis 5.472	↗
	348	146	4.227	
gute + sehr gute Wohnlage	282 bis 686	135 bis 219	8 5.131 bis 10.577	⇒
	430	188	7.564	
insgesamt: <sup>3)</sup>	233 bis 480	103 bis 208	41 3.403 bis 6.062	↗
	355	156	4.507	
<b>Baujahre ab 2019</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	326 bis 399	144 bis 187	55 3.118 bis 5.282	↑
	359	178	3.888	
gute + sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	0 ---	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	326 bis 399	144 bis 187	55 3.118 bis 5.282	↑
	359	178	3.888	

- 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 weiterhin bei rd. 17 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch dieser Teilmarkt verzeichnet in fast allen Baujahrs- und Wohnlagengruppen ein gestiegenes Preisniveau. Allein die guten und sehr guten Wohnlagen in der Baujahrsgruppe von 1949 bis 1970 verbuchten einen Preisrückgang von fast 10 %.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2022 (2021) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke liegt bei 595.000 € (640.000 €), das sind 4.327 €/m<sup>2</sup> (4.261 €/m<sup>2</sup>) wertrelevante Geschossfläche.

#### Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	320.000 bis 810.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	380.000 bis 680.000 €
Baujahre ab 1990:	520.000 bis 920.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/wertre- levanteGeschoss- fläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	1 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	---	---	2 ---	---
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	126 bis 375 244	75 bis 145 107	56 2.754 bis 5.708 4.363	↗
gute + sehr gute Wohnlage	171 bis 350 244	128 bis 188 153	9 4.810 bis 6.536 5.899	↗
insgesamt: <sup>3)</sup>	141 bis 358 244	75 bis 153 111	63 2.754 bis 6.000 4.463	⇒



<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	155 bis 427 267	101 bis 138 114	40 2.745 bis 4.993 3.983	↔
gute + sehr gute Wohnlage	200 bis 514 361	101 bis 153 129	13 3.566 bis 6.098 4.698	↘
insgesamt: <sup>3)</sup>	155 bis 469 290	101 bis 149 117	52 2.752 bis 5.438 4.143	↑
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	180 bis 360 246	99 bis 160 127	32 2.917 bis 4.991 3.861	↑
gute + sehr gute Wohnlage	241 bis 465 335	105 bis 194 139	9 4.122 bis 6.969 5.457	↑
insgesamt: <sup>3)</sup>	180 bis 382 254	99 bis 160 128	40 2.917 bis 5.242 4.042	↑
<b>Baujahre 1991 bis 2018</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	146 bis 325 228	118 bis 189 155	31 2.935 bis 5.880 4.158	↔
gute + sehr gute Wohnlage	121 bis 584 340	145 bis 192 172	3 6.250 bis 7.584 6.795	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	121 bis 366 231	118 bis 192 156	34 2.935 bis 6.349 4.280	↔
<b>Baujahre ab 2019</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	175 bis 192 189	126 bis 284 228	6 3.626 bis 5.628 4.174	↔
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: <sup>3)</sup>	175 bis 192 189	126 bis 284 228	6 3.626 bis 5.628 4.174	↔

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

### 5.4.2.4 Townhäuser



Abb. 35:

Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehrgeschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in innerstädtischen Lagen der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können markante Unterschiede aufweisen. Townhäuser werden seit 2005 als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. Wie in den Vorjahren betreffen auch 2022 die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2022 (2021) in Berlin veräußerten Townhäuser liegt bei 2.762.857 € (1.575.000 €).

#### Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 1.300.000 bis 11.000.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022			
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	175	282	7 4.962 bis 20.952 7.959	⬆

### 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 im Berichtsjahr geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Grunewald, Schmargendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Zehlendorf. 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. 29,0 Mio. €.

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Villen- und Landhäuser					
Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022				
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
mittlere Wohnlage	1.069 bis 1.786 1.498	317 bis 519 408	1.710.000 bis 2.980.000 2.132.500	4 4.170 bis 5.742 5.250	---
gute Wohnlage	659 bis 1.872 1.203	241 bis 897 502	820.000 bis 5.350.000 2.908.750	8 1.226 bis 13.145 6.673	↘
sehr gute Wohnlage	532 bis 3.290 1.649	287 bis 1.747 851	4.250.000 bis 29.000.000 10.809.286	7 7.060 bis 22.648 13.201	⬆

### 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. 97.

Der Preisanstieg setzte sich auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2022 (2021) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.646 €/m<sup>2</sup> (5.379 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 72,26 m<sup>2</sup> (74,50 m<sup>2</sup>).

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 2022 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

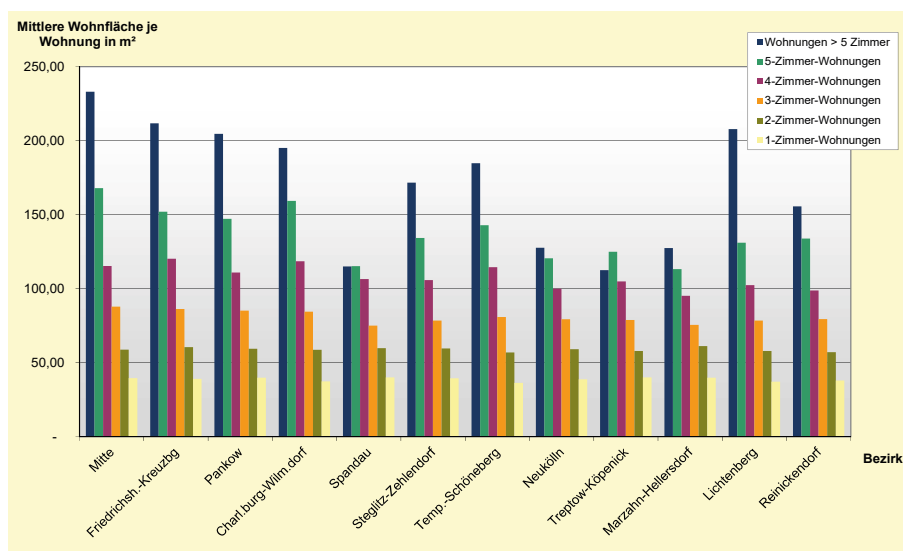


Abb. 37: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2022 unterschieden nach der Zimmeranzahl

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

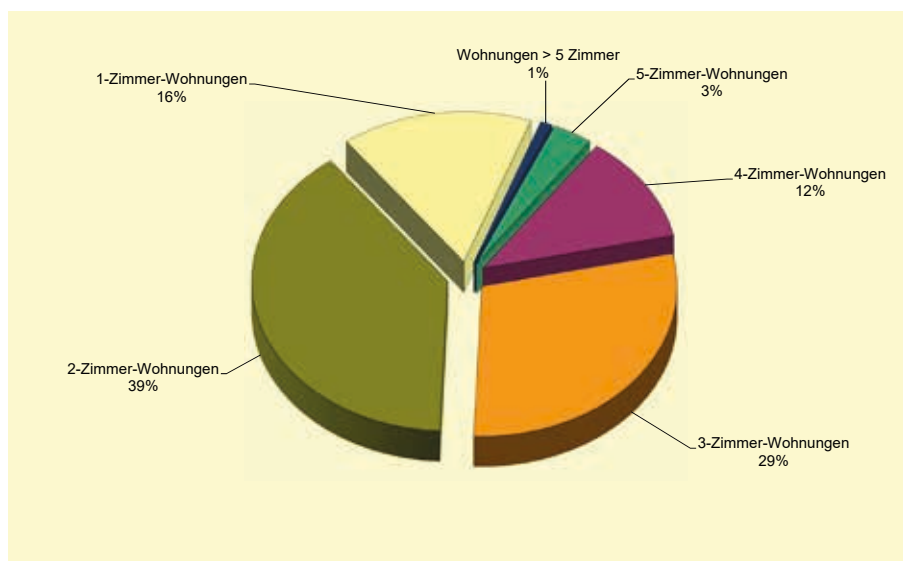


Abb. 38: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf die 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. 7.446 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt (2021: rd. 7.123 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ortsteil Dahlem), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Dahlem mit rd. 7.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: Ortsteil Mitte mit rd. 7.001 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 8,0 Mio. € im Ortsteil Grunewald erzielt.

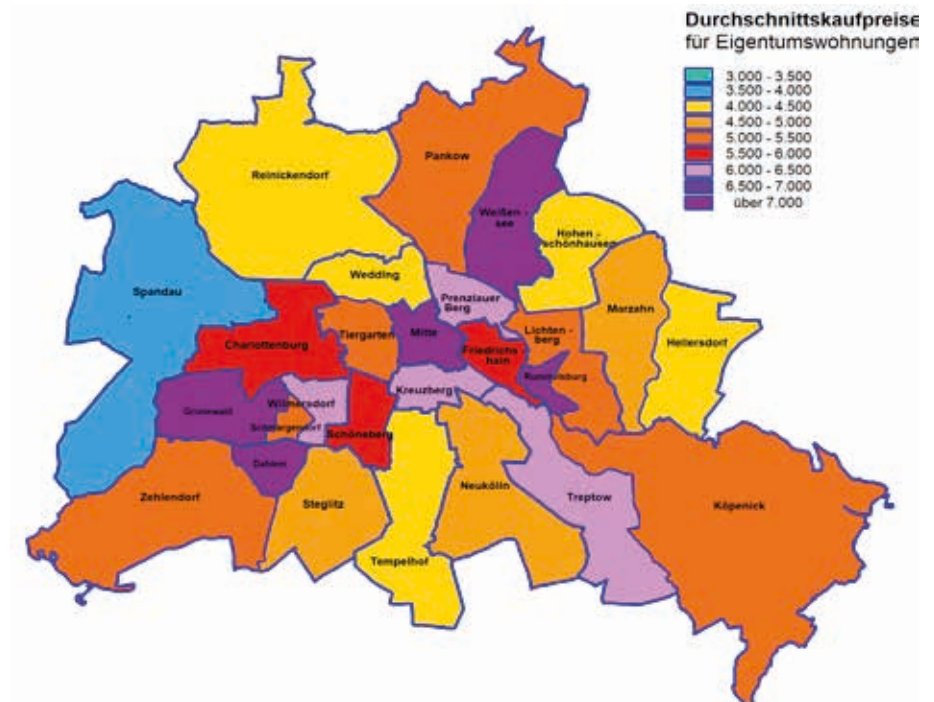


Abb. 39: Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2022

## Durchschnittliches Preisniveau<sup>1)</sup> in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2021				2022			
	Anzahl Kauffälle: 13.473				Anzahl Kauffälle: 10.024			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	662	3.824	bis 10.398	7.001	443	4.638	bis 10.447	7.446
Tiergarten	567	2.795	bis 8.545	5.473	329	2.431	bis 8.811	5.236
Wedding	467	2.338	bis 6.492	4.182	351	2.497	bis 5.996	4.161
Friedrichshain	1.219	3.001	bis 8.848	5.642	789	3.602	bis 8.679	5.944
Kreuzberg	662	3.371	bis 8.508	5.814	421	3.981	bis 9.091	6.438
Prenzlauer Berg	852	3.924	bis 8.349	6.064	617	4.298	bis 8.802	6.434
Weißensee	234	3.568	bis 7.496	5.626	262	4.737	bis 8.900	7.062
Pankow	553	2.895	bis 6.377	4.596	404	3.046	bis 7.257	5.107
Charlottenburg	954	2.769	bis 8.364	5.391	709	3.040	bis 8.780	5.726
Wilmersdorf	785	2.898	bis 9.054	5.813	624	3.424	bis 9.180	6.109
Grunewald	71	3.155	bis 10.622	6.362	48	3.986	bis 10.792	7.268
Schmargendorf	103	2.875	bis 8.039	5.211	78	3.424	bis 8.235	5.530
Spandau	666	1.655	bis 6.119	3.720	418	1.721	bis 5.901	3.594
Steglitz	810	3.018	bis 6.336	4.627	616	3.018	bis 6.593	4.713
Zehlendorf	274	2.927	bis 7.562	5.004	211	3.074	bis 7.789	5.235
Dahlem	68	4.113	bis 10.142	7.123	35	5.208	bis 9.297	7.340
Schöneberg	760	3.099	bis 7.170	5.047	707	3.061	bis 8.757	5.636
Tempelhof	531	2.319	bis 5.576	3.840	447	2.636	bis 5.999	4.206
Neukölln	740	2.346	bis 6.146	4.132	582	2.584	bis 6.920	4.601
Treptow	676	1.800	bis 8.800	5.099	652	2.281	bis 10.249	6.269
Köpenick	484	2.944	bis 7.031	4.941	269	2.936	bis 7.207	5.025
Marzahn	182	2.848	bis 5.943	4.530	130	2.907	bis 6.135	4.594
Hellersdorf	51	1.882	bis 4.594	3.034	54	2.324	bis 5.968	4.279
Lichtenberg	514	2.866	bis 7.573	5.200	322	3.158	bis 7.371	5.213
Rummelsburg	156	3.464	bis 8.897	6.223 <sup>2)</sup>	58	4.093	bis 9.438	7.125 <sup>2)</sup>
Hohenschönhausen	120	1.742	bis 6.303	3.812	88	1.916	bis 6.626	4.218
Reinickendorf	553	2.213	bis 5.364	3.660	461	2.471	bis 5.827	4.038
gesamt Berlin	13.473	2.438	bis 7.825	4.957	10.024	2.636	bis 8.361	5.295

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund eines Neubauprojektes in unmittelbarer Wassernähe (Rummelsburger Bucht)

In der nachstehenden Grafik (Abb. 40) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

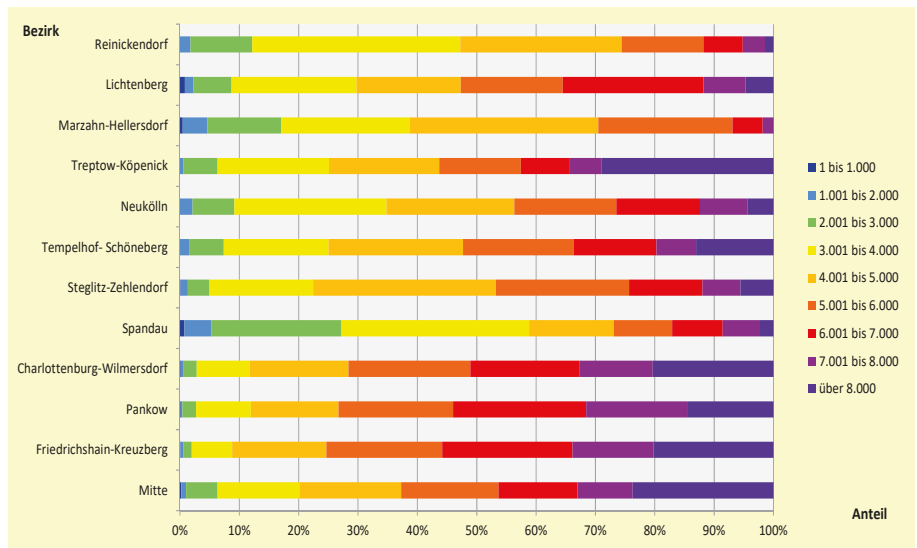


Abb. 40: Verteilung der Kaufpreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2022

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

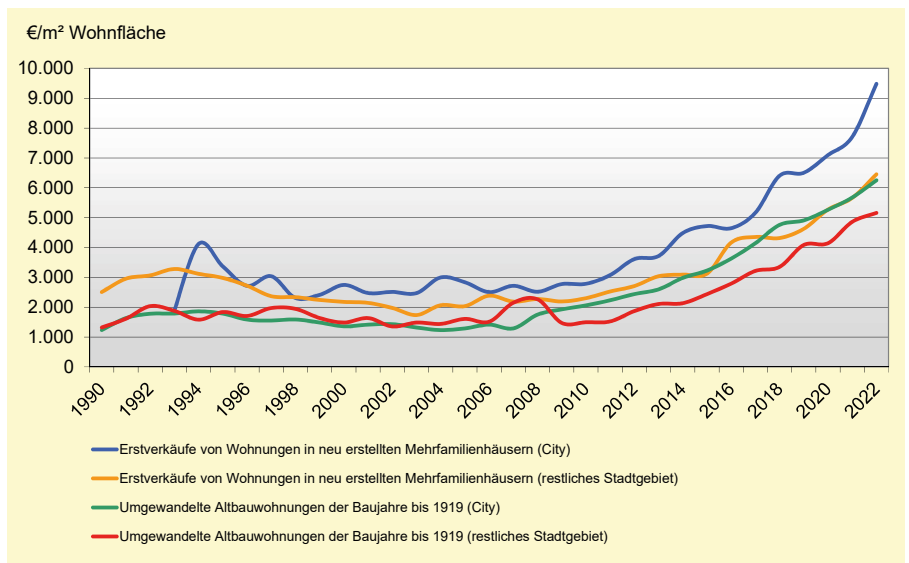


Abb. 41: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume) sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Die angegebenen Preise schließen demgegenüber aber das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum ein, also das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum einschließlich Grundstücksanteil, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.



### 5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erstverkäufe im Jahr 2022 (2021) veräußerten Eigentumswohnungen beträgt 7.937 €/m<sup>2</sup> (7.296 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt im Jahr 2022 (2021) bei 563.922 € (525.105 €).

#### 5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

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



Abb. 42:  
Neu erstellte Eigentumswohnungen bei Eiswerder

Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
		2021		2022	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		662	158	369	86
		5.744 bis 10.380	6.080 bis 12.272	7.088 bis 11.726	6.363 bis 12.575
		7.862	8.921	9.369	8.756
Nord		407	35	206	39
		4.873 bis 7.200	6.019 bis 8.333	6.043 bis 7.943	6.849 bis 8.594
		6.044	7.079	7.039	7.834
Ost		408	9	172	9
		4.011 bis 7.459	5.810 bis 6.221	4.083 bis 7.427	3.158 bis 7.014
		5.742	5.991	5.629	4.650
Südost		594	25	121	9
		4.356 bis 8.650	5.630 bis 8.430	5.251 bis 7.330	7.709 bis 9.441
		6.205	6.938	6.187	8.534
Südwest		46	63	31	23
		5.573 bis 7.299	5.252 bis 10.247	6.335 bis 8.218	4.928 bis 10.162
		6.391	7.549	7.357	7.611
West		170	0	45	0
		4.923 bis 6.987	--- <sup>1)</sup>	5.098 bis 6.788	---
		5.892		5.960	
Gesamt:	Anzahl	2.287	290	944	166
	Mittelwert <sup>2)</sup>	6.554	8.139	7.543	8.146

- 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 <sup>2</sup> Wohnfläche		
	Mittelwert		
	2021	2022	
freistehende			
Einfamilienhäuser,	48	56	
Doppelhaushälften und	4.308 bis 6.328	4.181 bis 7.736	
Reihenhäuser sowie	5.330	5.997	
Zweifamilienhäuser			

### 5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

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

Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2022 (2021) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.705 €/m<sup>2</sup> (5.315 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2022 (2021) 479.570 € (481.974 €).

#### 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					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2021		2022	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City, einfach		19	17	19	15
		2.350 bis 6.075	3.606 bis 6.281	1.890 bis 7.214	4.205 bis 6.904
		4.217	4.905	4.418	5.454

Nord		43	1	46	1
		2.547 bis 4.493	--- <sup>1)</sup>	3.266 bis 4.660	---
		3.607		3.978	
Ost		0	0	0	0
		---	---	---	---
Südost		30	0	32	0
		2.685 bis 4.170	---	2.584 bis 4.392	---
		3.585		3.475	
Südwest		30	84	26	68
		3.265 bis 5.281	2.976 bis 5.747	3.684 bis 5.431	2.860 bis 6.084
		4.221	4.309	4.466	4.409
West		29	0	18	0
		2.208 bis 4.281	---	1.740 bis 4.822	---
		3.255		3.549	
Gesamt:	Anzahl	151	102	141	84
	Mittelwert <sup>2)</sup>	3.734	4.444	3.958	4.628

- 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 <sup>2</sup> Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2021		2022	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		22	6	25	12
		3.039 bis 5.659	2.861 bis 7.696	3.143 bis 6.238	5.040 bis 7.511
		4.370	4.649	4.566	6.075
Nord		27	3	24	7
		2.504 bis 4.664	2.998 bis 3.195	2.681 bis 5.000	3.909 bis 7.087
		3.644	3.110	3.861	4.932
Ost		0	0	0	0
		--- <sup>1)</sup>	---	---	---
Südost		42	0	62	0
		2.440 bis 4.379	---	2.474 bis 4.855	---
		3.477		3.681	
Südwest		23	74	23	61
		3.329 bis 4.784	3.399 bis 6.528	3.045 bis 5.363	3.040 bis 7.720
		4.047	4.755	4.159	5.176
West		13	0	10	0
		2.854 bis 4.624	---	1.979 bis 5.094	---
		3.744		3.464	
Gesamt:	Anzahl	127	83	144	80
	Mittelwert <sup>2)</sup>	3.798	4.688	3.926	5.289

- 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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
		2021		2022	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		293	252	217	186
		3.361 bis 9.281	4.684 bis 10.298	4.900 bis 9.752	5.215 bis 10.729
		6.373	7.347	7.208	8.023
Nord		187	33	122	25
		2.817 bis 5.160	3.531 bis 5.104	3.192 bis 6.058	3.827 bis 6.818
		3.945	4.273	4.435	5.246
Ost		71	3	79	2
		2.631 bis 5.718	3.081 bis 6.522	2.999 bis 6.384	--- <sup>1)</sup>
		3.968	4.266	4.590	
Südost		149	25	117	16
		2.472 bis 5.385	2.946 bis 5.978	3.102 bis 5.691	1.048 bis 5.660
		3.799	4.447	4.320	3.619
Südwest		31	54	22	67
		3.963 bis 5.382	3.971 bis 9.232	4.179 bis 7.408	4.345 bis 9.019
		4.729	6.448	5.588	6.631
West		17	0	23	0
		3.491 bis 5.621	---	2.667 bis 6.123	---
		4.338		4.370	
Gesamt:	Anzahl Mittelwert <sup>2)</sup>	748 4.910	367 6.716	580 5.511	296 7.218

- 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. 50 % 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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
	2021	2022
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	189 3.125 bis 6.437 4.768	158 3.602 bis 7.183 5.283

### 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 2022 (2021) umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 5.214 €/m<sup>2</sup> (4.806 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2022 (2021) 362.693 € (338.300 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 97 weitere Informationen gegeben.

#### 5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auch hier im Jahr 2022 zu weiteren Preissteigerungen.

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

- Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919					
Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2021		2022	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City		910	1.659	682	1.425
		3.006 bis 6.050	4.042 bis 6.869	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478
		4.487	5.860	4.692	6.435
Nord		143	227	145	206
		2.411 bis 4.448	3.100 bis 5.821	2.368 bis 4.915	3.443 bis 6.687
		3.391	4.489	3.574	5.094
Ost		29	44	22	32
		2.939 bis 4.510	3.342 bis 6.101	3.168 bis 4.893	4.456 bis 5.850
		3.712	4.679	3.991	5.077
Südost		65	81	61	60
		2.123 bis 4.207	3.161 bis 5.287	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190
		3.108	4.301	3.470	4.841
Südwest		53	192	45	95
		2.944 bis 5.078	3.941 bis 6.825	3.577 bis 5.642	4.183 bis 7.917
		4.043	5.266	4.591	6.086
West		29	47	27	19
		1.908 bis 3.273	2.296 bis 4.222	1.888 bis 3.453	2.435 bis 4.455
		2.537	3.288	2.622	3.604
Gesamt:	Anzahl	1.229	2.250	982	1.837
	Mittelwert <sup>1)</sup>	4.203	5.538	4.374	6.162

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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert				
	2021		2022		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City	71	179	83	202	
	2.383 bis 4.675	3.834 bis 6.706	2.876 bis 5.196	3.920 bis 7.544	
	3.542	5.342	3.986	5.873	
Nord	83	99	74	94	
	2.173 bis 3.964	2.709 bis 5.804	2.661 bis 4.219	3.246 bis 5.785	
	3.071	4.177	3.435	4.463	
Ost	23	31	16	33	
	2.226 bis 3.518	2.704 bis 5.626	2.746 bis 4.261	2.866 bis 5.908	
	2.959	4.283	3.428	4.484	
Südost	80	82	67	57	
	2.334 bis 3.787	3.029 bis 4.816	2.642 bis 4.168	3.167 bis 5.245	
	3.109	3.896	3.346	4.290	
Südwest	58	108	66	97	
	2.927 bis 4.496	3.524 bis 5.806	3.030 bis 5.366	3.718 bis 6.464	
	3.725	4.613	4.080	5.076	
West	41	25	20	28	
	1.826 bis 3.202	2.259 bis 3.905	1.990 bis 3.453	2.769 bis 4.696	
	2.495	2.950	2.747	3.876	
Gesamt:	Anzahl	356	524	326	511
	Mittelwert <sup>1)</sup>	3.207	4.569	3.645	5.086

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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	4	12	7	9
	3.055 bis 3.997	4.737 bis 6.540	2.000 bis 5.525	2.707 bis 7.621
	3.534	5.386	3.222	5.107
City, mittel	30	91	36	49
	3.340 bis 4.706	4.399 bis 6.305	3.426 bis 5.092	5.207 bis 7.310
	4.101	5.331	4.226	6.084



		22	38	23	43
City, gut + sehr gut		2.592 bis 6.160	4.213 bis 6.686	3.584 bis 6.563	4.709 bis 7.568
		4.441	5.553	4.996	6.197
restl. Stadtgebiet, einfach		8	16	13	15
		2.065 bis 3.700	2.670 bis 4.619	1.401 bis 3.990	2.625 bis 4.638
		2.955	3.725	2.734	3.611
restl. Stadtgebiet, mittel		21	25	25	22
		2.500 bis 3.665	3.046 bis 4.595	2.856 bis 4.304	3.561 bis 4.918
		3.078	3.831	3.402	4.209
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		10	22	7	17
		2.460 bis 4.899	3.226 bis 6.015	1.854 bis 5.820	3.859 bis 6.591
		3.406	4.766	4.496	5.327
Gesamt:	Anzahl	95	204	111	155
	Mittelwert <sup>1)</sup>	3.760	5.005	3.979	5.470

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 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	Mittelwert				
	2021		2022		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City, einfach	6	18	12	16	
	2.206 bis 4.041	3.050 bis 7.445	2.624 bis 7.069	4.249 bis 7.961	
	3.085	5.176	4.755	6.530	
City, mittel	8	34	14	31	
	2.752 bis 5.682	4.127 bis 7.014	4.249 bis 5.739	4.845 bis 7.323	
	4.183	5.461	4.912	6.094	
City, gut + sehr gut	2	11	2	13	
	--- <sup>1)</sup>	4.321 bis 7.282	---	4.755 bis 7.401	
		5.668		6.122	
restl. Stadtgebiet, einfach	5	9	3	17	
	2.537 bis 8.364	1.900 bis 3.864	1.384 bis 2.358	1.900 bis 4.783	
	4.356	3.176	1.848	3.428	
restl. Stadtgebiet, mittel	19	31	13	34	
	2.202 bis 4.000	2.359 bis 5.263	1.446 bis 5.497	2.958 bis 4.862	
	3.059	3.854	3.496	3.902	
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	11	33	14	37	
	1.482 bis 5.622	3.415 bis 6.135	2.292 bis 5.049	3.600 bis 7.378	
	3.715	4.796	3.969	5.469	
Gesamt:	Anzahl	51	136	58	148
	Mittelwert <sup>2)</sup>	3.545	4.761	4.164	5.177

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering  
 2) 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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert				
	2021		2022		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City, einfach	4	13	1	9	
	2.462 bis 4.143	4.742 bis 5.762	--- <sup>1)</sup>	5.444 bis 7.731	
	3.305	5.230		6.201	
City, mittel	5	11	2	7	
	2.370 bis 5.712	4.589 bis 7.248	---	6.839 bis 10.331	
	4.781	5.893		7.886	
City, gut + sehr gut	2	7	5	4	
	---	5.694 bis 7.439	4.906 bis 6.402	6.176 bis 14.685	
		6.403	5.748	9.371	
restl. Stadtgebiet, einfach	7	5	1	1	
	2.469 bis 3.349	3.507 bis 4.990	---	---	
	3.045	4.009			
restl. Stadtgebiet, mittel	22	15	3	14	
	2.643 bis 4.092	3.921 bis 5.007	3.897 bis 4.162	4.167 bis 6.258	
	3.460	4.518	3.985	5.282	
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	3	9	5	4	
	3.353 bis 7.905	4.108 bis 12.254	3.091 bis 9.308	4.439 bis 6.584	
	6.129	7.391	5.472	5.769	
Gesamt:	Anzahl	43	60	17	39
	Mittelwert <sup>2)</sup>	3.772	5.533	5.062	6.403

- 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 Wohnungsbaus<sup>1</sup> nur im westlichen Stadtgebiet.

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	15	50	21	54
	2.524 bis 3.999	3.607 bis 5.703	2.400 bis 5.111	4.381 bis 6.558
	3.221	4.550	3.973	5.479
City, mittel	41	120	44	97
	2.641 bis 4.787	3.438 bis 6.187	2.412 bis 5.963	3.750 bis 7.599
	3.633	4.805	4.158	5.629

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.

		30	91	34	92
City, gut + sehr gut		2.142 bis 5.056	4.036 bis 6.533	2.593 bis 6.089	4.283 bis 7.292
		3.557	5.236	4.368	5.655
restl. Stadtgebiet, einfach		85	200	82	165
		1.995 bis 3.543	2.648 bis 4.501	2.329 bis 4.195	2.862 bis 4.844
		2.761	3.609	3.262	3.851
restl. Stadtgebiet, mittel		66	150	66	144
		2.113 bis 3.746	2.797 bis 4.486	2.182 bis 4.279	2.972 bis 5.047
		2.851	3.625	3.225	3.998
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		21	58	15	53
		2.549 bis 4.477	3.543 bis 5.763	3.200 bis 4.815	3.855 bis 6.000
		3.526	4.662	3.853	4.930
Gesamt:	Anzahl	258	669	262	605
	Mittelwert <sup>1)</sup>	3.104	4.210	3.638	4.685

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. 70 % 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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert				
	2021		2022		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
einfach	14	15	13	19	
	2.994 bis 3.510	1.900 bis 4.444	3.200 bis 3.556	2.824 bis 4.116	
	3.254	3.030	3.495	3.489	
mittel	59	142	64	101	
	2.005 bis 3.907	2.283 bis 5.298	2.000 bis 4.437	2.366 bis 6.066	
	2.739	3.613	3.125	4.039	
Gesamt:	Anzahl	73	157	77	120
	Mittelwert <sup>1)</sup>	2.838	3.557	3.187	3.952

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 <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
	2021	2022
Baujahre bis 1919	8 3.384 bis 9.359 6.232	9 2.350 bis 7.374 5.153
Baujahre 1920 - 1948	28 2.257 bis 7.855 4.661	31 2.999 bis 8.198 5.304
Baujahre 1949 - 1970	8 2.139 bis 4.809 3.491	12 2.183 bis 8.135 5.196
Baujahre 1971 - 1990	9 1.597 bis 4.860 3.901	7 3.667 bis 6.667 4.754
Baujahre ab 1991	8 2.724 bis 7.040 3.873	11 2.456 bis 4.886 3.599
Gesamt: Anzahl Mittelwert <sup>1)</sup>	61 4.498	70 4.943

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

### 5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

#### 5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 44:  
Wohnung in ausgebautem Dachraum

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

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

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen			
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle	
		Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert	
		2021	2022
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City		44	17
		6.532 bis 9.800	6.895 bis 10.522
		8.073	8.761
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet		7	6
		3.044 bis 9.206	3.301 bis 9.434
		5.910	6.364
Weiterverkäufe, City		157	118
		3.587 bis 9.603	4.344 bis 9.827
		6.314	6.976
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet		119	91
		2.335 bis 6.012	2.543 bis 6.494
		4.014	4.528
Gesamt:	Anzahl	327	232
	Mittelwert <sup>1)</sup>	5.705	6.131

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

#### 5.5.4.2 Lofts

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

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

### 5.5.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
	2021	2022
unausgebauter Dachraum	63	38
	175 bis 5.030	95 bis 3.503
	2.150	1.370
Keller	16	29
	48 bis 3.135	69 bis 2.851
	1.018	1.047
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	11	8
	569 bis 4.184	762 bis 3.674
	2.371	2.332
Gewerbe		
	125	105
	1.974 bis 5.957	1.781 bis 6.410
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	3.877	4.068
	55	56
	2.349 bis 5.743	2.065 bis 6.687
Büroflächen / Praxisräume	4.101	4.458
	135	151
	1.762 bis 6.573	1.820 bis 7.879
Sonstige Gewerberäume	4.201	4.644
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
Garagen und Stellplätze		
	1.380	837
	17.000 bis 51.000	14.500 bis 53.000
Stellplätze (in Sammelgaragen)	33.632	32.430
	59	67
	8.000 bis 40.000	6.000 bis 36.000
Garagen (auch Doppelgaragen)	24.350	19.575

**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 2022 wieder in Altbauten: rd. 56 % 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 2022 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 4 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup>.

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

Das Teileigentum **Gewerbe** ist aufgliedert in

- **Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstgänglich in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2022 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> 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 2022 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 200 m<sup>2</sup> 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 56 % der in 2022 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Neukölln.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **Kfz-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise zwischen 28.500 € und 45.000 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 100.000 € wurde im Bezirk Mitte erzielt.

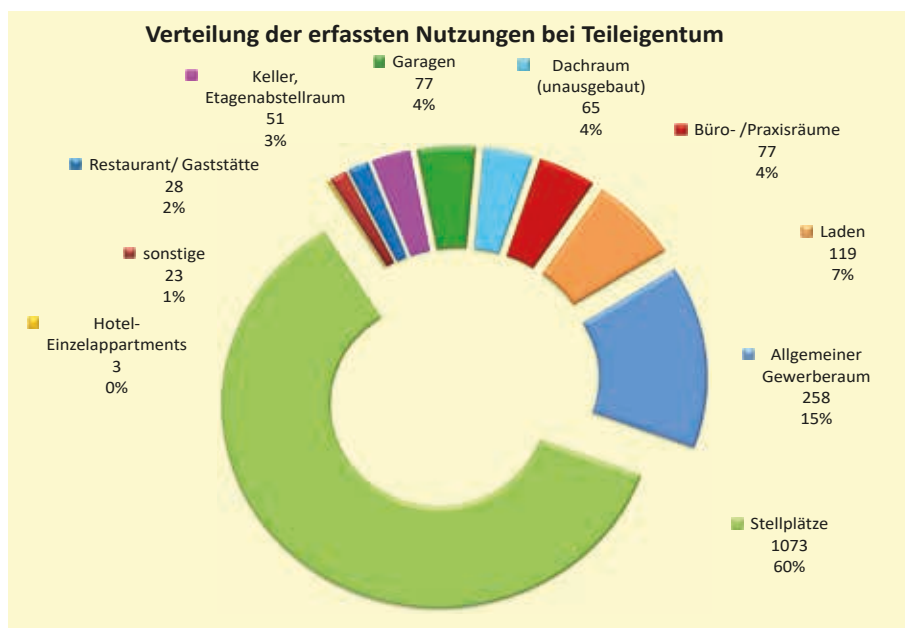


Abb. 45:  
Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2022

## 6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2022

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 2022 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 2022 insgesamt

**21.708 Kauffälle** (2021: 27.646)

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 Immobilitätsaustausch.

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, ging die Zahl der Kauffälle in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. Nachdem die Kauffallzahlen im Jahr 2020 pandemiebedingt um -10 % deutlich gesunken waren, stieg die Zahl der erfassten Kauffälle im Jahr 2021 wieder um 14 % an. Im Berichtsjahr gingen die Zahlen jedoch um -21 % deutlich zurück (s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 88).

Bei den unbebauten Grundstücken liegt der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2022 getätigten Kauffälle im Bezirk Pankow mit rd. 20 %, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 19 % und Marzahn-Hellersdorf mit rd. 16 % (s. nachfolgende Tab. „Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022“).

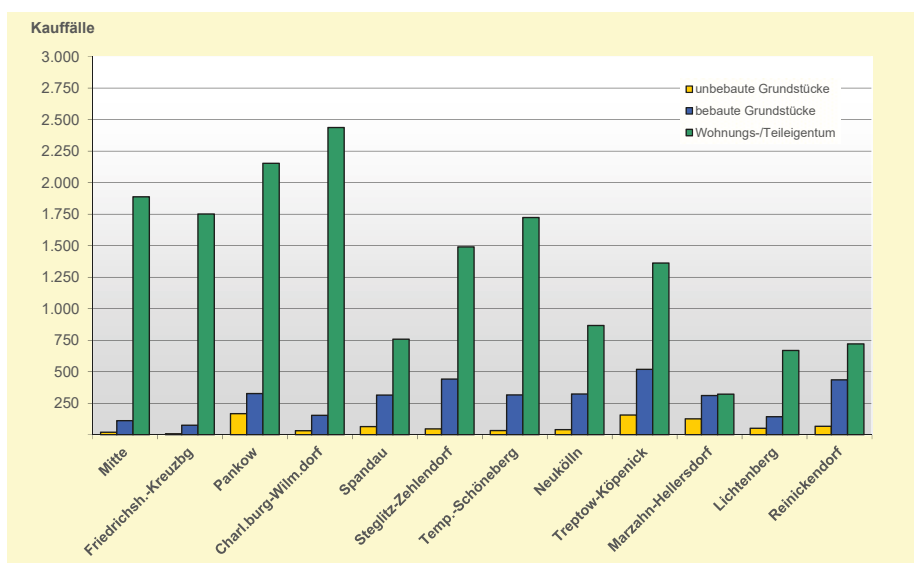


Abb. 46: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022 (ohne Paketverkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick mit rd. 15 %, Steglitz-Zehlendorf mit rd. 13 % und Reinickendorf mit rd. 12 % registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 15 %, gefolgt von den Bezirken Pankow mit rd. 13 % und Mitte mit rd. 12 %.

In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf dominieren 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 bis 2 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 21.708 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,7 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

### Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022

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	20	2,4%	1,0%	112	3,2%	5,5%	1.888	11,7%	93,5%	2.020	9,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	8	1,0%	0,4%	76	2,2%	4,1%	1.751	10,8%	95,4%	1.835	9,0%	100%
Pankow	168	20,5%	6,3%	327	9,4%	12,3%	2.154	13,3%	81,3%	2.649	13,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	32	3,9%	1,2%	155	4,5%	5,9%	2.438	15,1%	92,9%	2.625	12,8%	100%
Spandau	65	7,9%	5,7%	315	9,1%	27,7%	759	4,7%	66,6%	1.139	5,6%	100%
Steglitz-Zehlendorf	47	5,7%	2,4%	442	12,7%	22,3%	1.490	9,2%	75,3%	1.979	9,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	34	4,2%	1,6%	316	9,1%	15,2%	1.724	10,7%	83,1%	2.074	10,1%	100%
Neukölln	41	5,0%	3,3%	323	9,3%	26,2%	867	5,4%	70,4%	1.231	6,0%	100%
Treptow-Köpenick	157	19,2%	7,7%	519	14,9%	25,5%	1.362	8,4%	66,8%	2.038	10,0%	100%
Marzahn-Hellersdorf	127	15,5%	16,7%	311	8,9%	40,9%	322	2,0%	42,4%	760	3,7%	100%
Lichtenberg	52	6,3%	6,0%	143	4,1%	16,6%	669	4,1%	77,4%	864	4,2%	100%
Reinickendorf	68	8,3%	5,6%	436	12,5%	35,6%	721	4,5%	58,9%	1.225	6,0%	100%
alle Bezirke	819	100%	4,0%	3.475	100%	17,0%	16.145	100%	79,0%	20.439	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	23	---	1,8%	1.246	---	98,2%	1.269	---	100%
Berlin insgesamt	819	---	3,8%	3.498	---	16,1%	17.391	---	80,1%	21.708	---	100%

## 6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt für das Jahr 2022

**rd. 17,5 Mrd. € (2021: 23,9 Mrd. €).**

Damit ist der Geldumsatz im Vergleich zum höchsten Geldumsatz im Vorjahr um -27 % beträchtlich gesunken.

Den deutlichsten Rückgang verzeichnete der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung) ging der Geldumsatz um rd. 3,6 Mrd. € (-50 %) und bei den Büro- und Geschäftsimmobiliën um rd. 1,1 Mrd. € (-33 %) zurück.

Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau, die im letzten Jahr den rechnerisch deutlichsten Zuwachs mit 167 % verzeichneten, verbuchen dieses Jahr einen Rückgang von rd. -45 %.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen rd. 12 % auf unbebaute Grundstücke, rd. 50 % auf bebaute Grundstücke und rd. 39 % auf Wohnungs- und Teileigentum (s. auch Abb. 2 auf Seite 8).

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

Geldumsatz im Jahr 2022												
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %	
	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk
Mitte	398,5	19,7%	13,9%	1.641,0	19,1%	57,2%	829,2	13,1%	28,9%	2.868,7	16,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	289,6	14,3%	16,4%	694,2	8,1%	39,4%	779,5	12,3%	44,2%	1.763,3	10,4%	100%
Pankow	182,8	9,1%	10,1%	719,4	8,4%	39,9%	900,6	14,2%	50,0%	1.802,8	10,6%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	189,6	9,4%	7,7%	1.103,1	12,8%	44,5%	1.184,2	18,7%	47,8%	2.476,8	14,6%	100%
Spandau	80,4	4,0%	8,8%	630,2	7,3%	69,1%	200,9	3,2%	22,0%	911,6	5,4%	100%
Steglitz-Zehlendorf	54,6	2,7%	4,1%	717,6	8,3%	54,1%	555,2	8,8%	41,8%	1.327,5	7,8%	100%
Tempelhof-Schöneberg	92,5	4,6%	6,1%	785,7	9,1%	51,9%	637,0	10,1%	42,0%	1.515,2	8,9%	100%
Neukölln	56,6	2,8%	6,8%	501,0	5,8%	60,3%	273,9	4,3%	32,9%	831,6	4,9%	100%
Treptow-Köpenick	123,9	6,1%	10,1%	697,5	8,1%	57,1%	400,1	6,3%	32,8%	1.221,5	7,2%	100%
Marzahn-Hellersdorf	60,6	3,0%	17,5%	191,6	2,2%	55,3%	94,0	1,5%	27,2%	346,2	2,0%	100%
Lichtenberg	101,5	5,0%	14,5%	373,0	4,3%	53,3%	225,8	3,6%	32,2%	700,4	4,1%	100%
Reinickendorf	388,7	19,2%	32,8%	552,7	6,4%	46,6%	244,7	3,9%	20,6%	1.186,1	7,0%	100%
alle Bezirke	2.019,3	100%	11,9%	8.607,1	100%	50,8%	6.325,2	100%	37,3%	16.951,7	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,0	---	0,0%	111,9	---	20,7%	427,8	---	79,3%	539,7	---	100%
Berlin insgesamt	2.019,3	---	11,5%	8.719,0	---	49,8%	6.753,0	---	38,6%	17.491,3	---	100%

### 6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2022 insgesamt

**822,6 ha (2021: 803,3 ha)<sup>1</sup>.**

Damit blieb der Flächenumsatz mit einer geringen Steigerung von ca. 2 % nahezu unverändert.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um ca. 56 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das ist zurückzuführen auf den Verkauf zweier großer Areale des ehemaligen Flughafens Tegel von insgesamt 245,7 ha. Der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken ging demgegenüber um ca. -27 % zurück.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2022 insgesamt

**1,162 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (2021: 1,422 Mio. m<sup>2</sup>)**

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet.

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

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

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2022									
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %		Fläche ha	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	6,5	1,5%	30,7%	14,6	3,9%	69,3%	21,0	2,6%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	3,1	0,7%	30,3%	7,2	1,9%	69,7%	10,4	1,3%	100%
Pankow	30,3	6,8%	50,2%	30,0	8,0%	49,8%	60,3	7,4%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,9	2,0%	37,8%	14,6	3,9%	62,2%	23,5	2,9%	100%
Spandau	20,8	4,7%	29,4%	50,0	13,3%	70,6%	70,8	8,6%	100%
Steglitz-Zehlendorf	6,9	1,6%	16,4%	35,4	9,4%	83,6%	42,3	5,2%	100%
Tempelhof-Schöneberg	5,2	1,2%	10,9%	42,4	11,3%	89,1%	47,7	5,8%	100%
Neukölln	3,8	0,9%	10,0%	34,5	9,2%	90,0%	38,3	4,7%	100%
Treptow-Köpenick	30,9	7,0%	36,0%	54,9	14,6%	64,0%	85,8	10,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	14,2	3,2%	41,0%	20,4	5,4%	59,0%	34,6	4,2%	100%
Lichtenberg	15,3	3,4%	42,6%	20,6	5,5%	57,4%	35,9	4,4%	100%
Reinickendorf	298,1	67,1%	85,4%	51,1	13,6%	14,6%	349,2	42,6%	100%
Bezirke insgesamt	444,0	100%	54,2%	375,9	100%	45,8%	819,9	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,0	---	0,0%	2,6	---	100,0%	2,6	---	100%
Berlin insgesamt	444,0	---	54,0%	378,5	---	46,0%	822,6	---	100%

## 6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

### 6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wurden gut die Hälfte aller unbebauten Grundstücke als Flächen für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 68 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 47 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2022 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

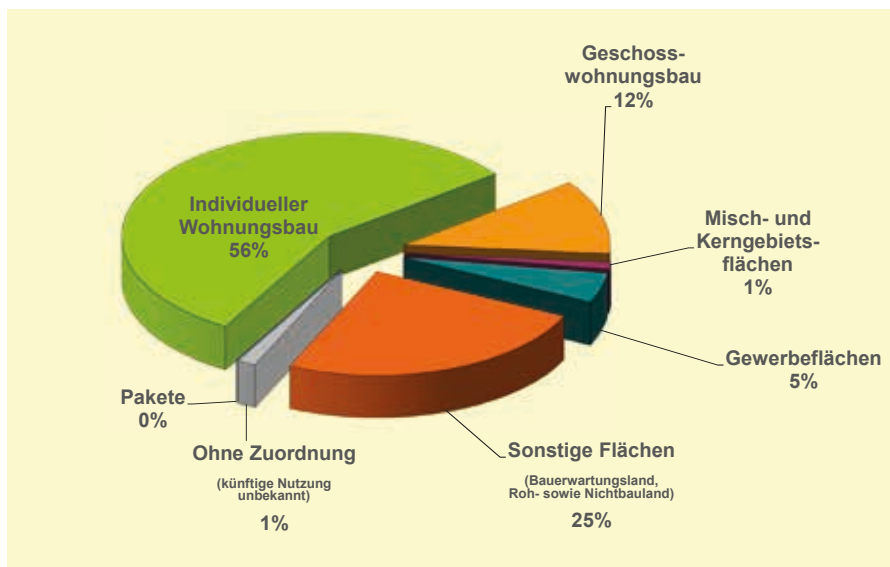


Abb. 47: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2022

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2022									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.155	819	-29%	1.872,2	2.019,3	8%	285,2	444,0	56%
davon in 0 (2) Paketen <sup>1)</sup>	5	0		1,5	0,0		2,0	0,0	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	667	462	-31%	346,2	276,4	-20%	52,7	35,7	-32%
Flächen für Geschosswohnungsbau	145	95	-34%	631,0	346,3	-45%	28,2	18,6	-34%
Misch- und Kerngebietsflächen	12	9	-25%	196,8	74,8	-62%	2,0	1,1	-46%
Gewerbeflächen	54	38	-30%	457,6	831,0	82%	89,8	45,6	-49%
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	258	203	-22%	235,6	464,5	97%	109,3	336,7	208%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung <sup>3)</sup>	14	12	-14%	3,6	26,4	638%	1,1	6,4	469%

- 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 2022 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 Pankow mit einem Umsatzanteil von rd. 20 % Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 19 % und Marzahn-Hellersdorf mit rd. 16 %.

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

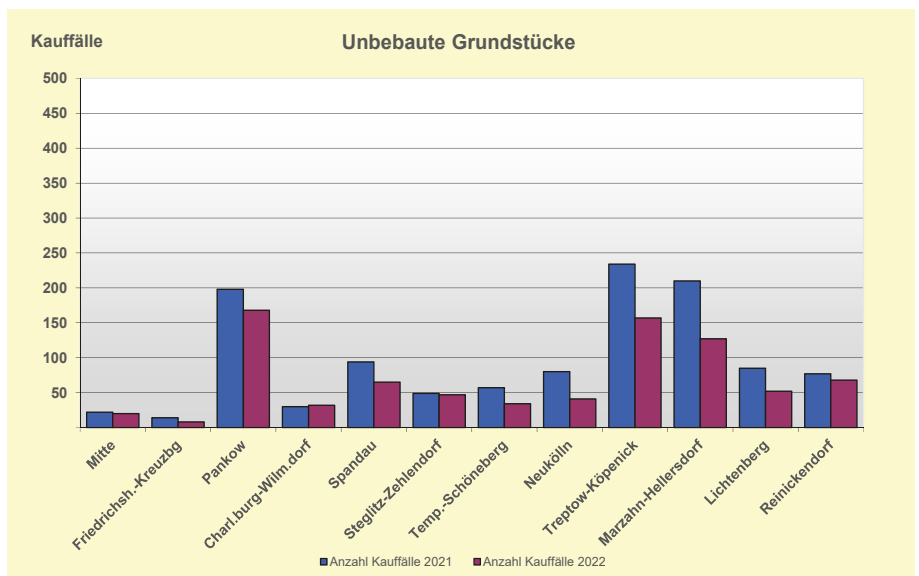


Abb. 48: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2021 und 2022 (ohne Pakete)



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 2022 verkauften unbebauten Grundstücke ([www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/](http://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 2022 (2021) mit 3.498 (4.020) um ca. -13 % gesunken. Der Geldumsatz verzeichnet einen deutlichen Rückgang von rd. -35 % und der Flächenumsatz von rd. -27 %.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 69 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz ist bei diesen Grundstücken mit -11 % bzw. -10 % zurückgegangen.

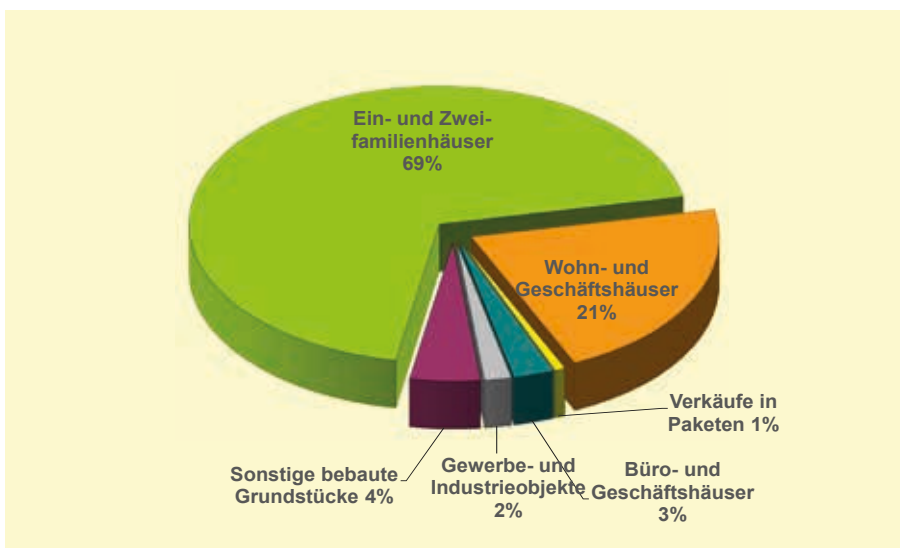


Abb. 50: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit teilgewerblicher Nutzung) sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr mit rd. -22 % deutlich gesunken, während der Geldumsatz und der Flächenumsatz sich mit rd. -50 % bzw. -46 % nahezu halbiert haben.

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

### Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2022

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.
Bebaute Grundstücke	4.020	3.498	-13%	13.404,3	8.719,0	-35%	518,1	378,5	-27%
davon in 7 (11) Paketen	73	23		1.454,0	111,9		71,9	2,6	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup>	2.714	2.416	-11%	1.909,3	1.706,7	-10%	166,9	142,4	-15%
davon in 1 (1) Paketen	4	2		0,8	1,3		0,1	0,05	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	984	768	-22%	7.232,6	3.637,9	-50%	192,3	102,9	-46%
davon in 5 (10) Paketen	69	18		1.453,2	44,4		71,8	0,8	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	514	421	-18%	2.712,6	1.710,7	-36%	80,6	67,2	-16%
davon in 1 (5) Paketen	18	2		343,7	13,1		13,3	0,04	
Wohn- und Geschäftshäuser	470	347	-26%	4.520,0	1.927,2	-58%	111,6	35,7	-68%
davon in 4 (5) Paketen	51	16		1.109,5	31,2		58,5	0,7	
Büro- und Geschäftsimmobilien	125	91	-27%	3.290,8	2.219,9	-33%	74,1	34,5	-54%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartencenter, Kaufhäuser)	40	33	-18%	375,0	701,9	87%	29,2	17,3	-41%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	61	61	0%	433,7	493,0	14%	43,8	57,8	32%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	136	162	19%	537,8	661,5	47%	41,0	41,0	0%
davon in 1 (0) Paketen	0	3		0,0	66,2		0,0	1,8	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	17	11	-35%	219,0	180,4	-18%	2,2	5,3	144%
Alten- und Pflegeheime	2	6	200%	5,1	105,0	1.958%	0,3	4,3	1.328%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an den Umsätzen bebauter Grundstücke weisen auch im Jahr 2022 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 519 Verkäufen (14,9 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 442 Verkäufen (12,7 %) und Reinickendorf mit 436 Verkäufen (12,5 %) - (s. auch Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind mit 3.498 (4.020) Kauffällen um rd. -13 % gesunken, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 51). Den stärksten Umsatzrückgang verzeichneten die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. -34 %, Mitte mit rd. -27 % und Spandau mit rd. -23 %. Allein der Bezirk Treptow-Köpenick weist mit rd. 3 % eine leichte Steigerung der Kauffallzahlen auf. Im Bezirk Reinickendorf ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke bleiben auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

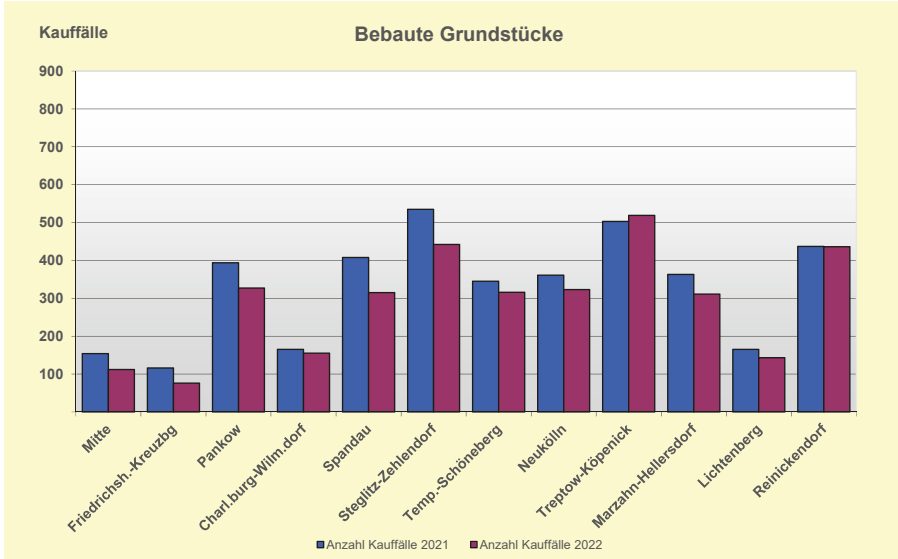


Abb. 51: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2021 und 2022 (ohne Pakete)

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).

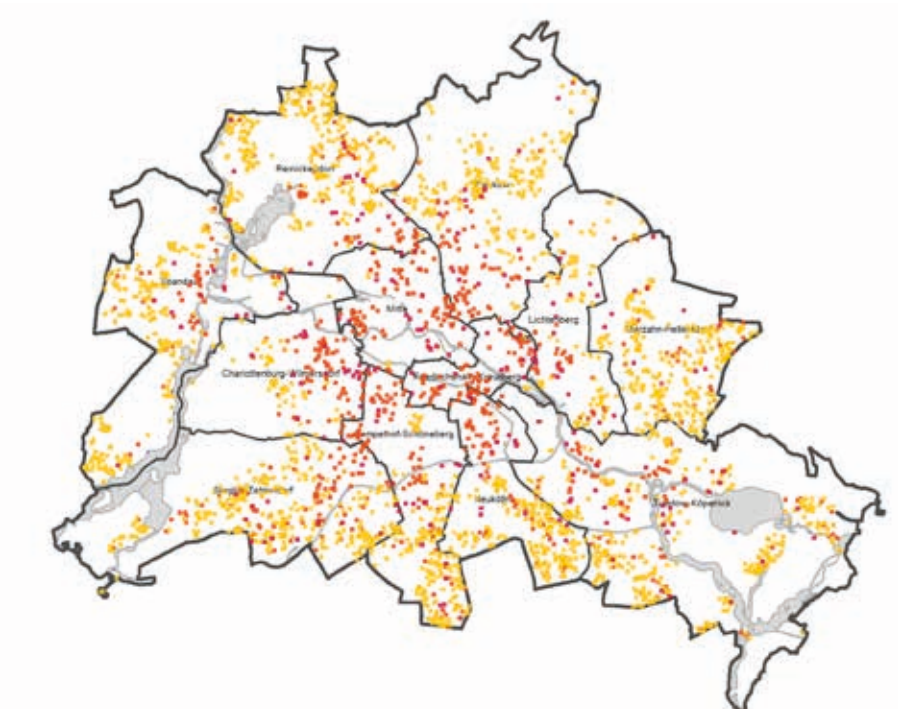


Abb. 52: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2022 verkauften bebauten Grundstücke ([www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/))

### 6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit einem Umsatzanteil von rd. 88 % dominiert wie üblich der Verkauf von Eigentumswohnungen. In Abb. 53 ist die Verteilung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2022									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.	2021	2022	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	22.471	17.391	-23%	8.582,0	6.753,0	-21%	1.422,4	1.162,3	-18%
davon in 312 (330) Paketen	1.067	1.246		565,6	427,8		---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	19.732	15.407	-22%	8.235,8	6.359,7	-23%	1.370,1	1.113,4	-19%
davon in 312 (330) Paketen <sup>2)</sup>	1.067	1.246	17%	565,6	427,8	-24%			
Gewerberäume	494	485	-2%	226,3	233,9	3%	52,3	48,9	-7%
Sonstige Teileigentumseinheiten <sup>3)</sup>	2.011	1.292	-36%	110,7	152,2	37%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	234	207	-12%	9,2	7,2	-21%	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)

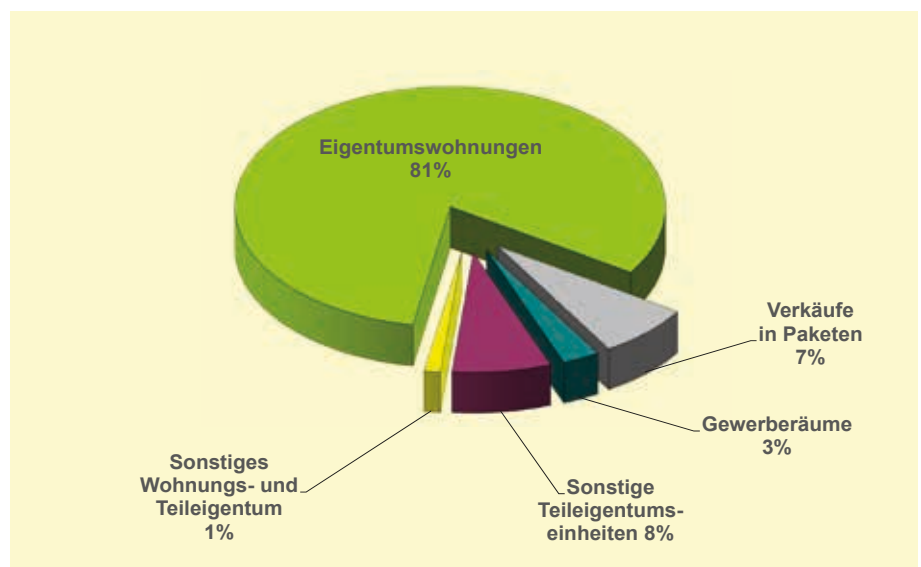


Abb. 53: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 2.438 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von rd. 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 322 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 54).

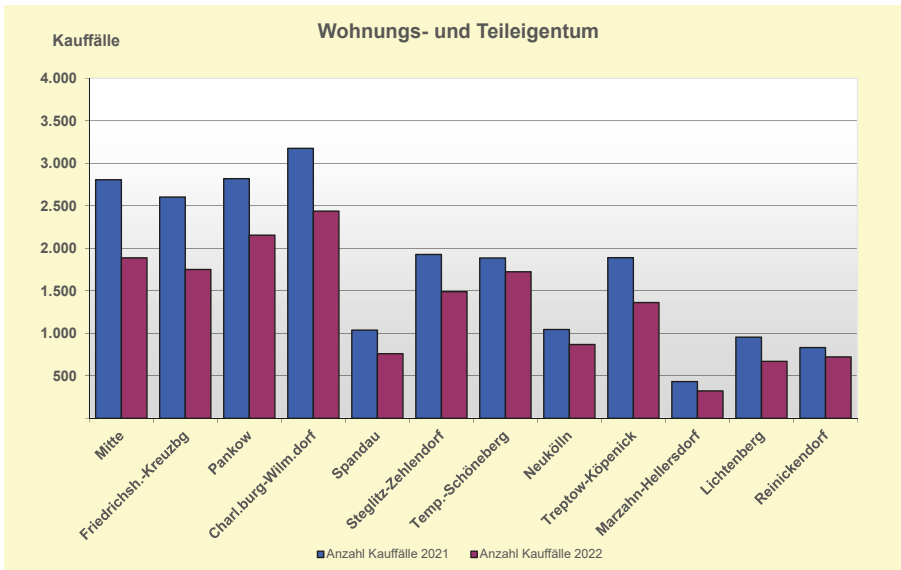


Abb. 54: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2021 und 2022 (ohne Paketverkäufe)

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).

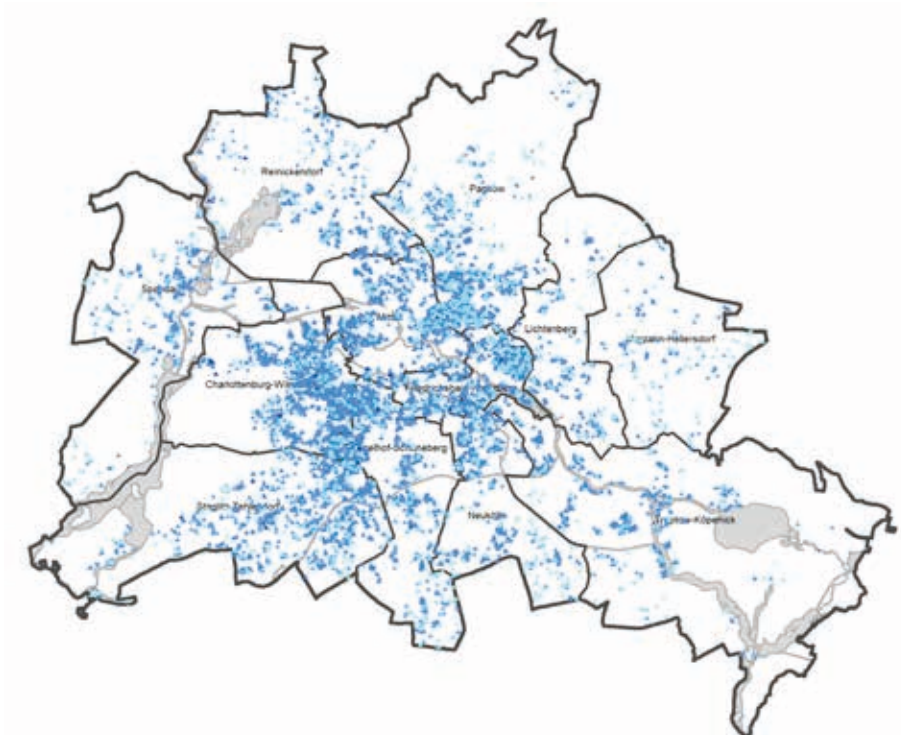


Abb. 55: Räumliche Verteilung der im Jahr 2022 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums ([www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/))

### 6.3 Besondere Umsatzinformationen

#### 6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

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

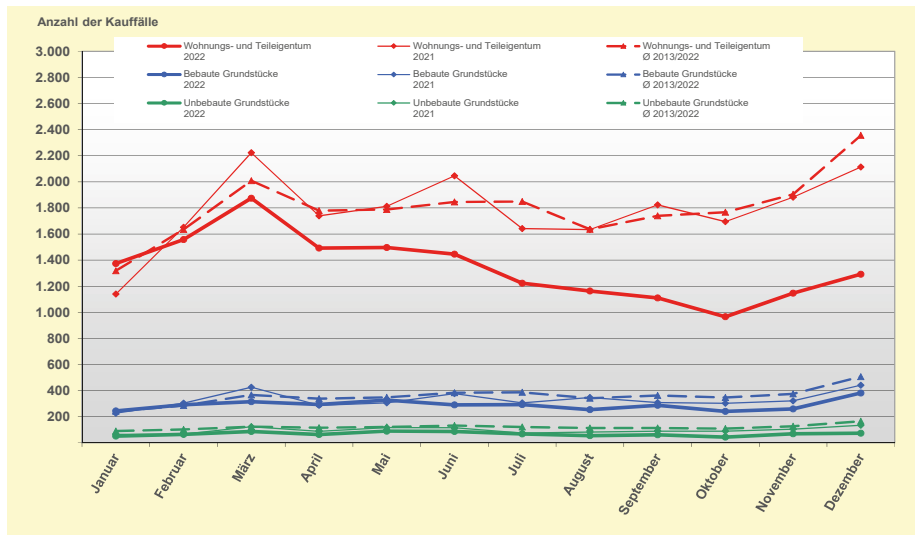


Abb. 56: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2021 und 2022 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2013 bis 2022; ohne Verkäufe in Paketen

#### 6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2022 (2021) erzielten insgesamt 184 (224) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 30 (39) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 11 (17) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2022 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	37	37	1.121,2	1.476,7	111,8	307,3
Bebaute Grundstücke	187	147	6.968,8	4.689,6	136,0	111,9
Grundstücke > 10 Mio. €	224	184	8.090,1	6.166,3	247,9	419,2
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	7	3	1.447,7	100,2	71,4	2,2



### 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 136 Fällen (2021: 93) benannt. Davon entfielen 45 (25) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 91 (68) auf Wohnungs- und Teileigentum. Somit ist weiterhin ein Anstieg der Fallzahlen zu beobachten. Die langjährige Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 57 dargestellt.

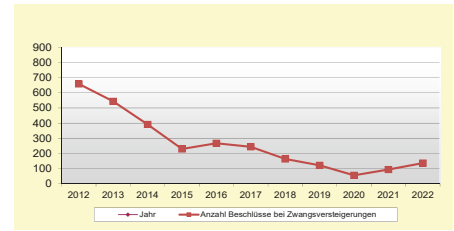


Abb. 57: In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2022			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	4	1,5	0,3
Bebaute Grundstücke	41	56,5	3,0
Wohnungs- und Teileigentum	91	26,7	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	136	84,7	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 98 (106) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gesunken. Hierbei handelte es sich um 23 (35) Erbbaurechtsbestellungen, 61 (60) Verkäufe von Erbbaurechten und um 14 (11) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

Erbbaurechtsfälle 2022			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	23	3,8 <sup>1)</sup>	12,9
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	0	entfällt	0,0
Kauffälle Erbbaurecht	61	68,8	13,2
Kauffälle Erbbaugrundstück	14	21,5	9,2
Erbbaurechtsfälle insgesamt	98	94,1	35,2

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

#### Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8 %	3.739	18,5 %	398	74,0 %
1991	14.380	17,4 %	6.067	62,3 %	1.032	159,3 %
1992	14.545	1,1 %	7.619	25,6 %	912	-11,6 %
1993	20.006	37,5 %	10.294	35,1 %	1.178	29,2 %
1994	18.684	-6,6 %	9.158	-11,0 %	1.130	-4,1 %
1995	19.300	3,3 %	7.363	-19,6 %	1.045	-7,5 %
1996	23.966	24,2 %	10.814	46,9 %	1.220	16,7 %
1997	18.266	-23,8 %	6.156	-43,1 %	1.051	-13,9 %
1998	30.567	67,3 %	9.957	61,7 %	1.290	22,7 %
1999	22.861	-25,2 %	7.644	-23,2 %	1.310	1,6 %
2000	18.444	-19,3 %	7.017	-8,2 %	1.050	-19,8 %
2001	18.660	1,2 %	6.307	-10,1 %	982	-6,5 %
2002	18.274	-2,1 %	6.549	3,8 %	1.024	4,3 %
2003	18.341	0,4 %	5.437	-17,0 %	957	-6,6 %
2004	18.708	2,0 %	6.161	13,3 %	1.027	7,3 %
2005 <sup>1)</sup>	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %
2014 <sup>2)</sup>	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %
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 %
2020	24.242	-9,7 %	18.669	-14,1 %	695	-11,0 %
2021	27.646	14,0 %	23.858	27,8 %	803	15,6 %
2022	21.708	-21,5 %	17.491	-26,7 %	823	2,4 %

1) Seit 2005 zählt jede in einem Paket veräußerte Immobilie als ein Kauffall.

2) Die Angaben wurden für den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 ermittelt und hier unverändert beibehalten; Ab Berichtsjahr 2015/2016 werden die Preisniveautabellen nicht mehr nach östlichem und westlichem Stadtteil gegliedert sondern in die Regionalbereiche. Für das Berichtsjahr 2015/2016 wurden alle Umsatzzahlen des Jahres 2014 neu ermittelt, um die Vergleichbarkeit für die neu gegliederten Tabellen zu erreichen.

Die Erwartungshaltung über die politische-wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der Euphorie einer bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des geringen Angebotes schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrag der Geldumsatz 1990 noch rd. 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 binnen Jahresfrist um rd. 60 % auf über 6 Milliarden €. 1993 überstieg er 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.

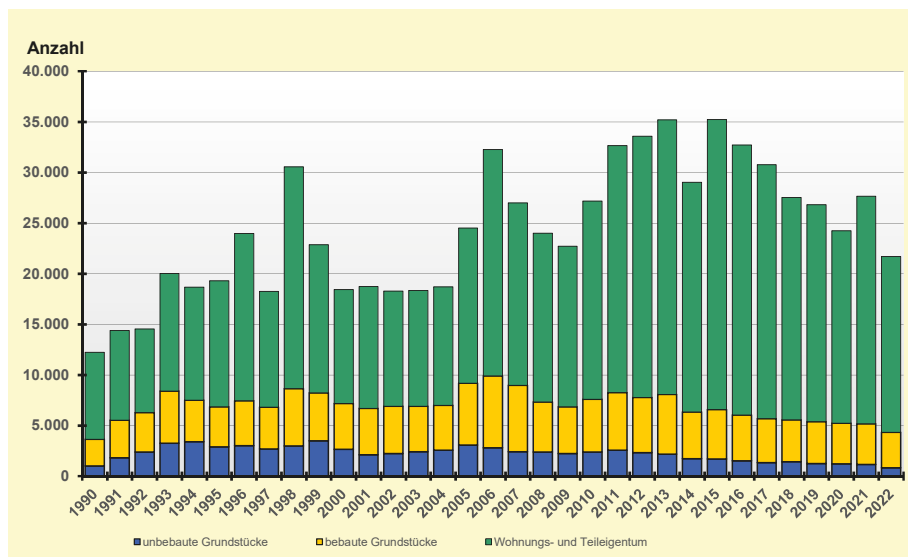


Abb. 59: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

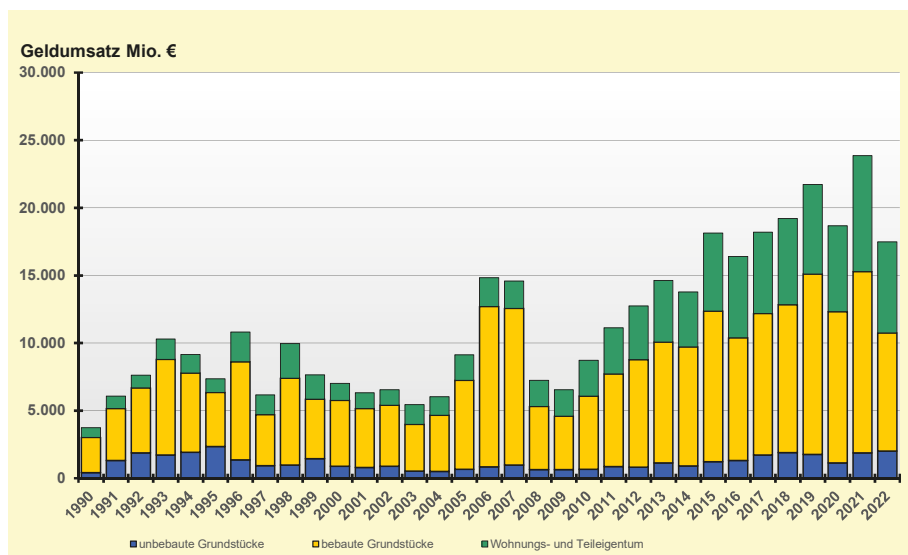


Abb. 60: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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.

Neben den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben vor allem die Regelungen des Mietendeckels im Jahr 2020 zu Umsatzrückgängen geführt. Nachdem der Mietendeckel durch das Verfassungsgericht 2021 gekippt wurde, sind die Umsätze wieder auf das Niveau vor Inkrafttreten des Mietendeckels angestiegen. Im Jahr 2022 haben sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt deutlich verschlechtert. Insbesondere steigende Baukosten und gestiegene Finanzierungskosten haben zur Zurückhaltung der Marktteilnehmer\*innen geführt.

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 2022 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

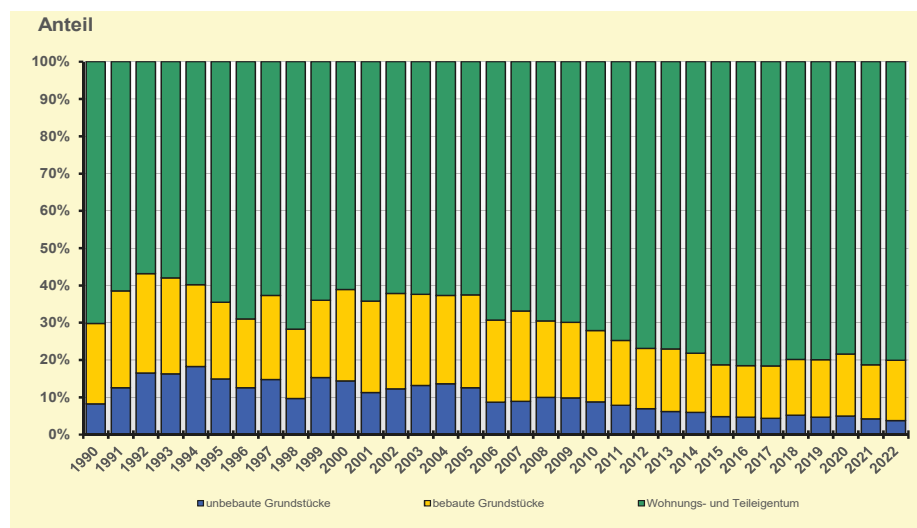


Abb. 61:

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 €/m<sup>2</sup> der Berichtsjahre 2010 - 2021 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. Kapitel 3.2.1, S. 14). Da im Folgenden lediglich ein Überblick über Marktenden-

zen 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. Wengleich deutlich moderater, wurden auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser immer attraktiver.

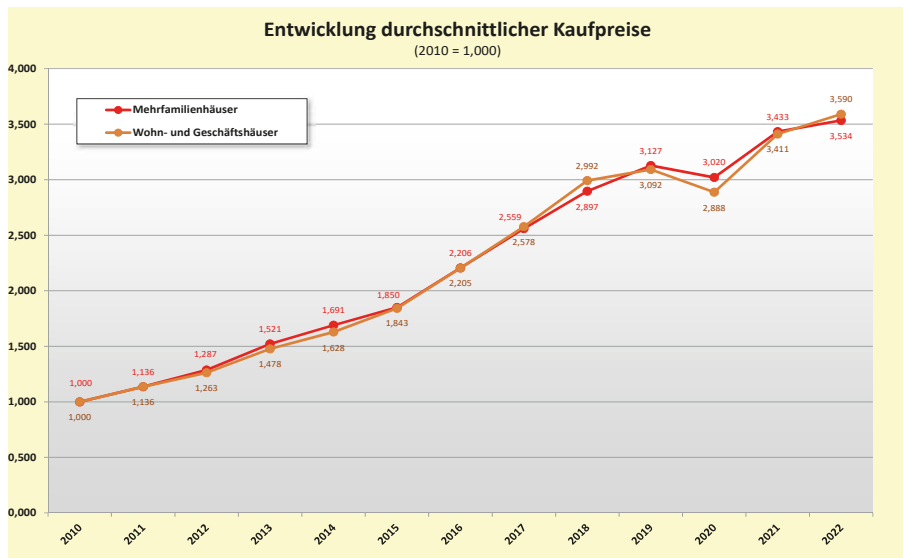


Abb. 62: Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m<sup>2</sup> GF für Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser

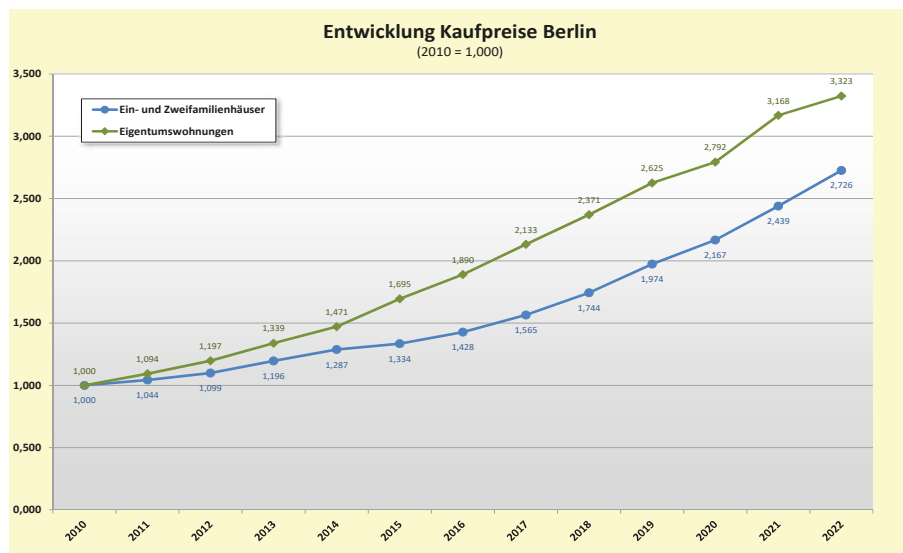


Abb. 63: Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup> WF) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m<sup>2</sup> GF)

Die 2008 einsetzende weltweite Finanzkrise führte im Wesentlichen im Bereich der Renditeobjekte zu einer spürbaren, wengleich nur vorübergehenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer mit einer erkennbaren Preisstagnation. Ab 2010 befanden sich nahezu alle Teilmärkte Berlins im Aufwärtstrend. Mittlerweile vermehren sich die Hinweise auf eine Marktberuhigung.

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.

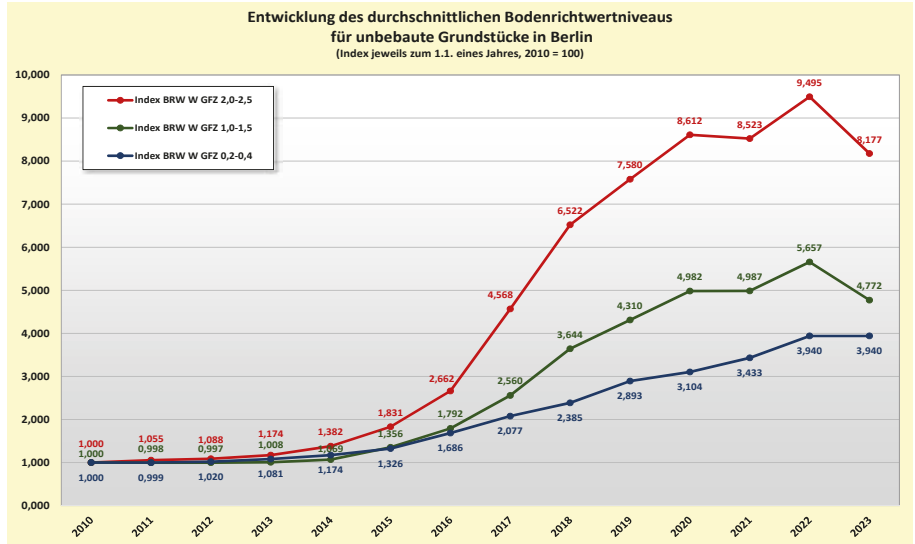


Abb. 64:  
Index-Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus €/m<sup>2</sup> für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

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.

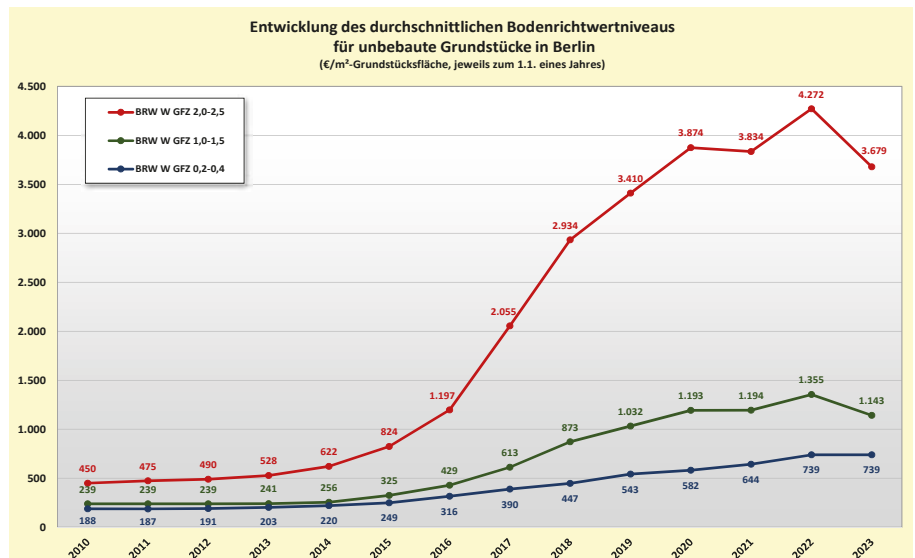


Abb. 65:  
Index-Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

### 6.4.3 Grafische Darstellung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick

Aufgrund der in den letzten Jahren hohen Dynamik des Berliner Immobilienmarktes auch innerhalb eines Jahres werden die folgenden Umsatz- und Preisentwicklungen zusätzlich nach Quartalen im 5-Jahresüberblick dargestellt.

Der Umsatz an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern lag schon zu Beginn des Jahres 2022 unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums und hat ab dem 2. Quartal zusätzlich weiter abgenommen. Das Preisniveau war ab dem 3. Quartal 2022 rückläufig und erreichte nur das Niveau des Vorjahres.

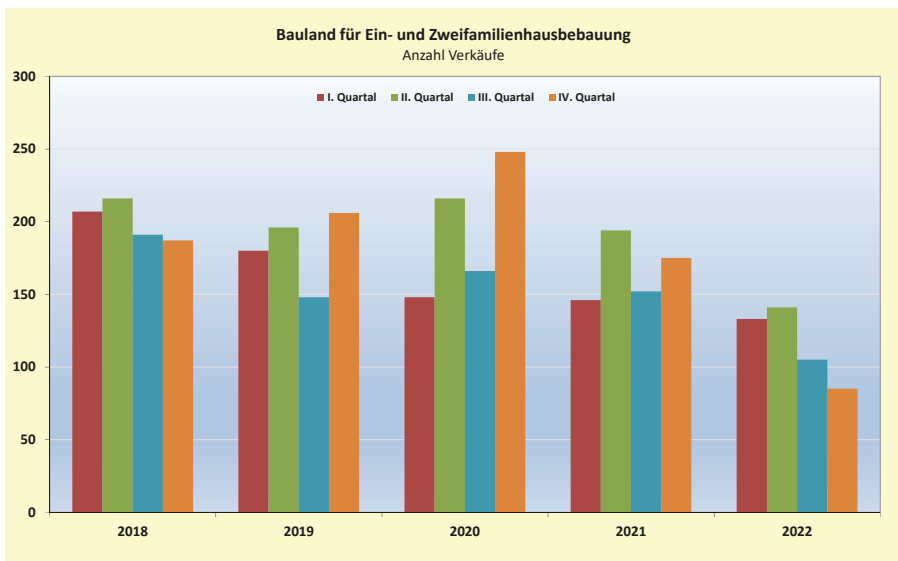


Abb. 66: Anzahl der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

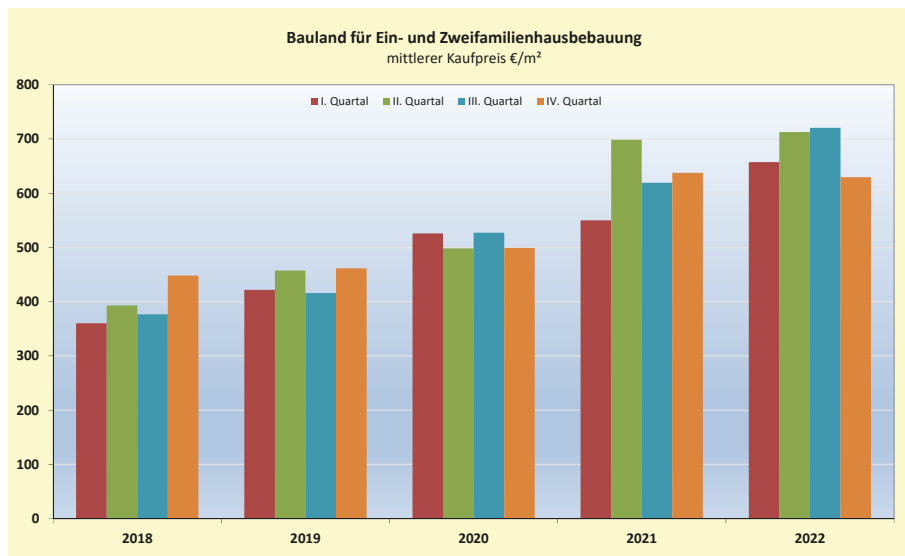


Abb. 67: Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich



Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2022 unter dem des Vorjahres, zeigte sich innerhalb des Jahres mit kleineren Schwankungen jedoch relativ stabil. Die durchschnittlichen Preise im Jahr 2022 liegen in allen Quartalen über dem Durchschnitt des Vorjahres. Allerdings ist ab dem 2. Quartal 2022 eine Seitwärtsbewegung zu beobachten.

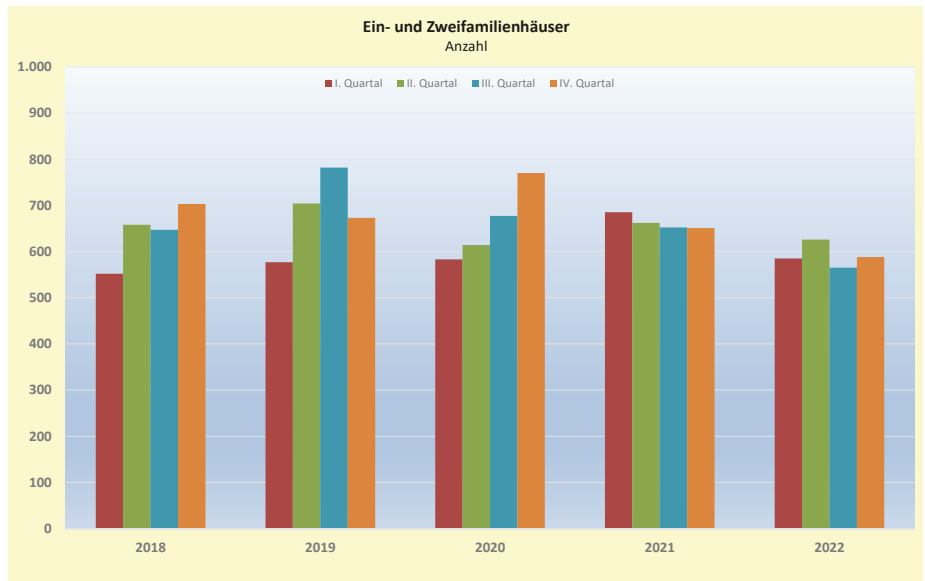


Abb. 68:  
Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

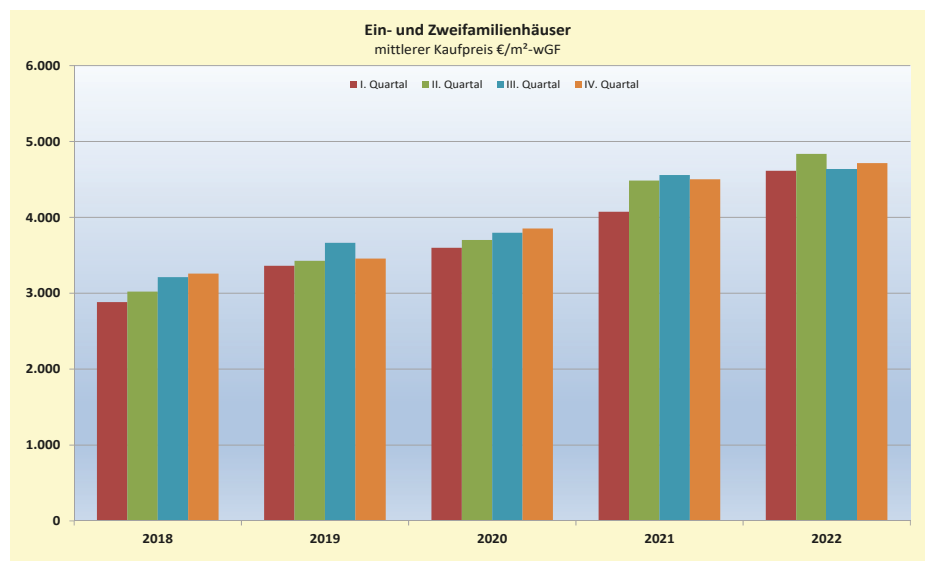


Abb. 69:  
Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich ein deutlicher Einbruch der Umsatzzahlen ab dem 3. Quartal 2022 nicht nur gegenüber den Vorjahreszahlen, sondern auch gegenüber der ersten Jahreshälfte 2022. Die Preise sind in der ersten Jahreshälfte 2022 gegenüber dem Vorjahr zwar nochmals angestiegen, ab der Jahresmitte ist allerdings ein leichter Preisrückgang zu beobachten. Insgesamt liegt der Jahresdurchschnitt jedoch noch über dem des Vorjahres.

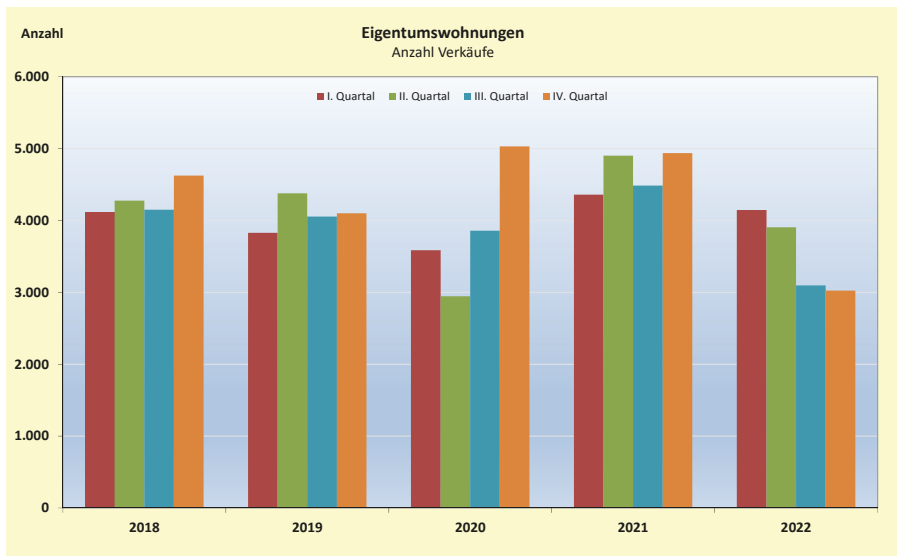


Abb. 70: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

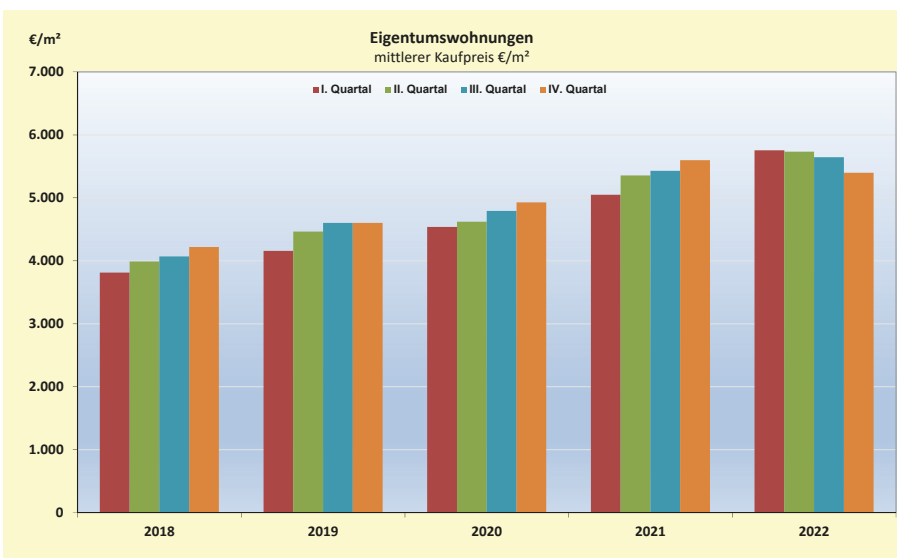


Abb. 71: Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die Umsätze für Wohn- und Geschäftshäuser liegen 2022 insgesamt deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Innerhalb des Jahres bewegen sich die Umsatzzahlen unter Beachtung kleinerer Schwankungen auf einem etwa gleichbleibenden Niveau. Nachdem die Preise bis ins 2. Quartal 2022 scheinbar unbeirrt weiter angestiegen sind, zeigt sich ab der Jahresmitte ein beginnender Preisrückgang.

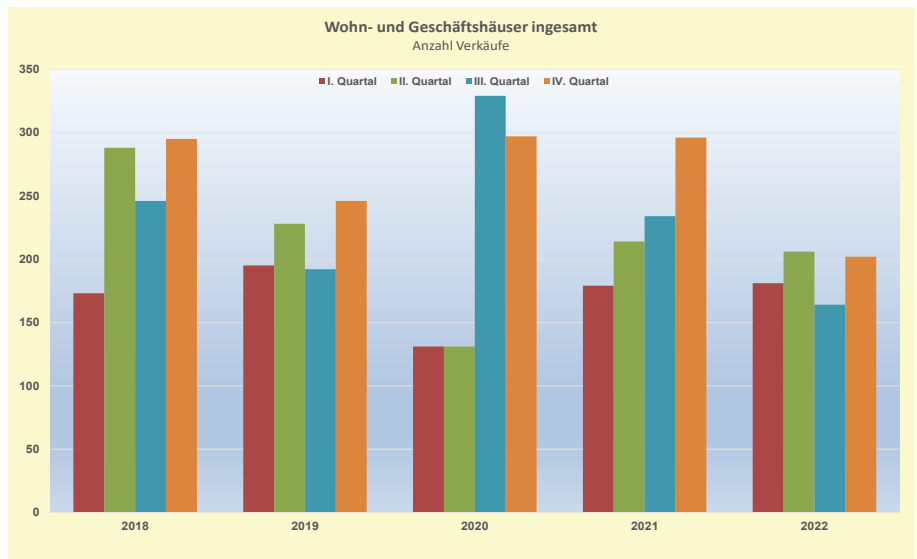


Abb. 72:  
Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

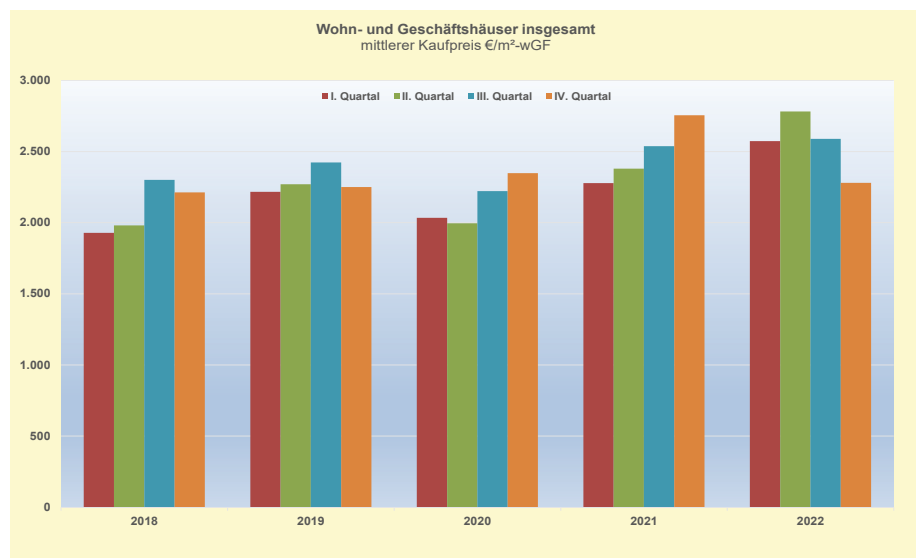


Abb. 73:  
Mittlere Kaufpreise der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die vorliegenden Zahlen zeigen deutlich eine unterschiedliche Entwicklung des Geschehens auf dem Berliner Immobilienmarkt. Während die Kauffallzahlen in nahezu allen Teilmärkten einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum zeigten, schienen sich die Preisanstiege der letzten Jahre zunächst fortzusetzen. Ab der Mitte des Jahres 2022 waren dann allerdings über alle Teilmärkte Preisrückgänge gegenüber der ersten Jahreshälfte 2022 zu beobachten. Die erschwerten Rahmenbedingungen sind auf dem Berliner Immobilienmarkt angekommen.

## 7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2022

Rechtsgrundlage für die Bildung von Wohnungseigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)<sup>1</sup>. Dieses Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht an bestimmbareren Teilen von Gebäuden/Räumen zu begründen. Wohnungs- und Teileigentum (WE) kann wie ein 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 (insbesondere bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 352 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 2022 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.

2022 (2021) wurden in Berlin rd. -32 % (rd. 39 %) weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr, was im Bereich der üblichen Marktschwankungen liegt. Die Anzahl fiel auf 21.489 (31.801) Neubegründungen. Hiervon entfallen 4.366 (3.033) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg von rd. 44 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. -40 % auf 17.123 (28.768) gesunken. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Wedding umgewandelt (1.659 Wohnungen bzw. rd. 10 % von insgesamt 17.123 umgewandelten Wohnungen).

Die Verteilung (hier bezogen auf Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 74 ersichtlich.

<sup>1</sup> WEG - Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2022								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen	WE je WA <sup>2)</sup>	WA <sup>1)</sup>	Wohnungen
Mitte	19	302	16	3	159	53	22	461
Tiergarten	37	1.206	33	2	283	142	39	1.489
Wedding	34	1.659	49	1	10	10	35	1.669
Friedrichshain	27	870	32	2	273	137	29	1.143
Kreuzberg	28	769	27	2	85	43	30	854
Prenzlauer Berg	46	1.489	32	5	320	64	51	1.809
Weißensee	26	715	28	10	640	64	36	1.355
Pankow	29	775	27	16	497	31	45	1.272
Charlottenburg	31	1.023	33	0	0	0	31	1.023
Wilmersdorf	23	572	25	6	110	18	29	682
Spandau	17	323	19	10	242	24	27	565
Steglitz	30	1.258	42	3	28	9	33	1.286
Zehlendorf	12	150	13	3	13	4	15	163
Schöneberg	51	1.504	29	3	380	127	54	1.884
Tempelhof	11	159	14	6	136	23	17	295
Neukölln	49	1.338	27	0	0	0	49	1.338
Treptow	17	299	18	5	259	52	22	558
Köpenick	19	402	21	9	403	45	28	805
Marzahn	3	527	176	1	19	19	4	546
Hellersdorf	4	12	3	4	159	40	8	171
Lichtenberg	11	485	44	6	74	12	17	559
Hohenschönhausen	2	155	78	2	40	20	4	195
Reinickendorf	34	1.131	33	14	236	17	48	1.367
Berlin	560	17.123	31	113	4.366	39	673	21.489

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

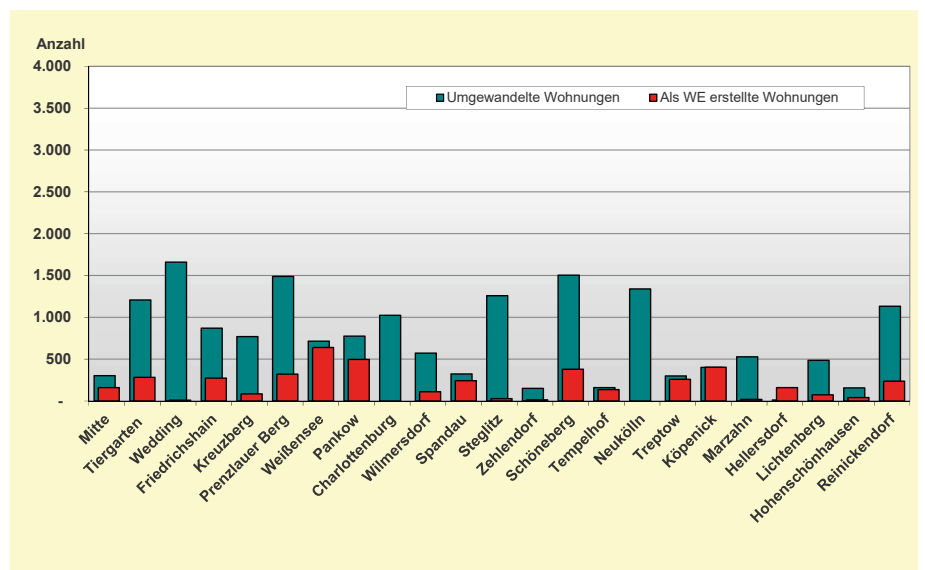


Abb. 74: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2022 nach Altbezirken

## 8. Ausblick auf das Jahr 2023

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 2023		
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 2023 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal <sup>1)</sup>						
Teilmarkt	1. Quartal 2022		1. Quartal 2023		Änderung 2023 zu 2022	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	197	317,9	150	160	-24%	-50%
Bebaute Grundstücke	844	2.797,9	599	1.153	-29%	-59%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	600	424,7	452	330	-25%	-22%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	173	921,4	105	426	-39%	-54%
Davon:						
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	99	472,2	69	228	-30%	-52%
Wohn- und Geschäftshäuser	74	449,2	36	198	-51%	-56%
Büro- und Geschäftshäuser	27	1.243,7	17	292	-37%	-77%
Wohnungs- und Teileigentum	4.798	1.861,9	2.862	1.058	-40%	-43%
insgesamt	5.839	4.977,7	3.611	2.370	-38%	-52%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Die Entwicklungen im 1. Quartal 2023 bestätigen, dass die sich schon 2022 abzeichnenden negativen Rahmenbedingungen nunmehr unverkennbar ihre Spuren auf dem Berliner Immobilienmarkt hinterlassen. Dies zeigt sich durch deutliche Umsatzrückgänge auf nahezu allen Teilmärkten im 1. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Aber nicht nur die Umsätze geben nach: Nur im Teilmarkt der neu gebauten Eigentumswohnungen konnten im 1. Quartal 2023 noch weitere Preissteigerungen beobachtet werden. Demgegenüber sind im 1. Quartal 2023 in allen anderen Teilmärkten Preisrückgänge zu beobachten.

Steigende Baukosten, erhöhte Anforderungen an energetische Sanierungen im Bestand, gestiegene Finanzierungskosten sowie eine hohe Inflationsrate haben den Immobilienmarkt in eine abwartende Haltung versetzt. Zudem bietet die Zinspolitik der EZB auch wieder die Möglichkeit andere Anlagealternativen neben der Immobilie zu finden. Wer nicht muss, verkauft nicht und wartet lieber auf bessere Zeiten. Wer kaufen möchte, trifft auf die Zurückhaltung der Verkäuferseite, die noch nicht bereit ist Preisnachlässe zu gewähren. Es bleibt also abzuwarten, wie sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt im Jahresverlauf entwickeln werden. Ob die Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum in der zweiten Jahreshälfte 2023 im gleichen Maß wie bisher weiter zunehmen, bleibt ebenfalls abzuwarten. Es muss aber durchaus mit weiteren moderaten Preisnachlässen gerechnet werden.



# Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin

Internet: [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)  
E-Mail: [gaa@senstadt.berlin.de](mailto:gaa@senstadt.berlin.de)  
Telefon: 030 / 90139 5239  
Fax: 030 / 90139 5231

## Adresse des besonderen Behördenpostfachs für Datenaustausch mit Notaren / Gerichten

Organisation: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Name/Firma: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen /  
**Gutachterausschuss**  
Postleitzahl: 10707  
Ort: Berlin

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

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

- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90139 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90139 5225
- 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, 115, 143 (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 2022 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2022/2023 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.

