



## Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Umwelt



**Herausgeber**

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

**Inhalte und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

**Redaktion**

Petra Bautsch, Susanne Düwel, Axel Kluge

**Berlin, August 2015**

**Titelfoto:**

Blick auf die City West  
(Axel Kluge, Juni 2015)

# Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorwort</b> .....	5
<b>2.</b>	<b>Der Berliner Grundstücksmarkt 2014 im Überblick</b> .....	7
2.1	Umsatzzahlen.....	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2014 im Überblick.....	8
2.3	Marktveränderungen, Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios).....	9
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschuss und Markttransparenz</b> .....	11
3.1	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle</b> .....	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten.....	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen.....	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung.....	12
3.2	<b>Markttransparenz durch Informationen</b> .....	14
3.2.1	Erläuterungen zum Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.....	14
3.2.2	GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet.....	15
3.2.3	Bodenrichtwerte.....	15
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	16
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe.....	17
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Rahmendaten</b> .....	20
4.1	Berlin im Überblick.....	20
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten.....	22
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen.....	24
<b>5.</b>	<b>Preisentwicklung 2014</b> .....	25
5.1	<b>Bauland</b> .....	25
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise.....	25
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise.....	29
5.1.3	Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen.....	30
5.1.3.1	M <sub>2</sub> -Flächen – mischgebietstypische Nutzungen.....	33
5.1.4	Gewerbebauland.....	33
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	34
5.2	<b>Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen</b> .....	35
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	35
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB).....	36
5.3	<b>Marktfähiges Nichtbauland</b> .....	36
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F).....	36
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	36
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland.....	36
5.3.2	Sonstige Flächen (SF).....	37
5.4	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	38
5.4.1	Renditegrundstücke.....	38
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil).....	40
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	41
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien.....	42
5.4.1.4	Umwandlungsobjekte.....	42
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.....	43
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	45
5.4.2.2	Doppelhaushälften.....	47
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser.....	49
5.4.2.4	Townhäuser.....	52
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser.....	52
5.5	<b>Wohnungs- und Teileigentum (WE)</b> .....	53
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	56
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	56
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	57
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	58
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	58

5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum .....	60
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime .....	60
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	60
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime .....	63
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum .....	64
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen .....	64
5.5.4.2	Lofts .....	64
5.5.4.3	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern .....	64
5.5.5	Teileigentum .....	65
<b>6.</b>	<b>Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2014</b> .....	<b>67</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke</b> .....	<b>67</b>
6.1.1	Anzahl der Kauffälle .....	67
6.1.2	Geldumsatz .....	68
6.1.3	Flächenumsatz .....	69
<b>6.2</b>	<b>Teilmarktbezogene Umsatzzahlen</b> .....	<b>70</b>
6.2.1	Unbebaute Grundstücke .....	70
6.2.2	Bebaute Grundstücke .....	72
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum .....	75
<b>6.3</b>	<b>Besondere Umsatzinformationen</b> .....	<b>77</b>
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf .....	77
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen € .....	77
6.3.3	Zwangsversteigerungen .....	78
6.3.4	Erbbaurechtsfälle .....	78
<b>6.4</b>	<b>Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990</b> .....	<b>79</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2014</b> .....	<b>81</b>
<b>8.</b>	<b>Ausblick auf das Jahr 2015</b> .....	<b>83</b>

**Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite**



## 1. Vorwort

Mit einem Gesamtvolumen von rd. 13,8 Mrd. € im Jahr 2014 ist der Immobilienmarkt Berlin auch weiterhin äußerst umsatzstark.

Die Gesamtzahl aller veräußerten Immobilien ist allerdings deutlich zurückgegangen: Mit etwa 29.000 verkauften Objekten im Jahr 2014 konnte der historische Spitzenwert des Jahres 2013 (rd. 35.200) nicht mehr erreicht werden. Wie erwartet, hatten Marktteilnehmer mit Blick auf die erneute Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 1.1.2014 Immobilienkäufe noch ins Jahr 2013 vorgezogen.

Dennoch ist die Nachfrage nach Immobilien bei begrenztem Angebot ungebrochen. Der vergleichsweise moderate Rückgang nach Geldmenge von nur rd. 6 % steht für steigende Kaufpreise in nahezu allen Teilmärkten.

Niedrigzinsen, wirtschaftliche Verunsicherungen im Euroraum, die im In- und Ausland attraktive Metropole Berlin und der derzeitige Bevölkerungszuwachs führen auch weiterhin zu teilweise deutlichen Preisanstiegen gegenüber dem Vorjahr. Hierbei sollten Marktteilnehmer allerdings die alte Weisheit des Immobilienmarktes nicht vergessen: Grundsätzlich bestimmt zwar Angebot und Nachfrage den Preis, Werthaltigkeit wird aber letztlich nur durch drei Faktoren gebildet: die Lage, die Lage, die Lage.

Die wachsende Stadt mit einem jährlichen Zuwachs von weit über 40.000 Personen hat nicht nur Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Für unbebaute Baugrundstücke zur Errichtung von Wohnimmobilien sind überproportionale Steigerungen besonders spürbar. Inwieweit die jetzt aktuellen Maßnahmen „Mietpreisbremse“, „Umwandlungsverbotsverordnung“ und „Kooperatives Modell zur Baulandentwicklung“ signifikante beruhigende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben werden, bleibt abzuwarten.

Die äußerst dynamische Entwicklung in Berlin erfordert objektive Informationen über tatsächlich gezahlte Kaufpreise von Immobilien. Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist für alle am Markt Beteiligten wichtig: für den Geldanleger, den Häuslebauer genauso wie für die Stadtentwicklungspolitik mit ihren Steuerungsinstrumenten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin leistet hierzu einen äußerst wichtigen Beitrag. Grundlage seiner Arbeiten sind keine Angebotspreise sondern Informationen aus notariell beurkundeten Immobilienkaufverträgen. Der Grundstücksmarktbericht Berlin gibt somit einen umfassenden Überblick über das tatsächliche Marktgeschehen in der Hauptstadt mit seinen vielfältigen räumlichen und strukturellen Ausprägungen.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die neue Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS Berlin) seit Jahresende 2014 in Betrieb. Deren notwendigen Feinjustierungen innerhalb des Tagesgeschäftes haben in diesem Jahr noch einmal das Veröffentlichungsdatum des Marktberichtes beeinflusst. Mein besonderer Dank gilt daher allen Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle, durch deren Engagement der Grundstücksmarktbericht 2014/2015 fast wieder zur Jahresmitte erscheinen konnte.

Wie schon im vergangenen Jahr wird auch dieser Bericht – Dank Open Data – als pdf-Datei kostenfrei zum Download bereitgestellt. Die Richtigkeit der Entscheidung zu der in Deutschland einmaligen kostenfreien Weitergabe aller Online-Produkte des Gutachterausschusses ist durch steigende Abrufzahlen sowie die wachsende Zahl der Dauerkunden bestätigt. So erfolgten z.B. mehr als 3.000 Downloads des Grundstücksmarktberichtes 2013/2014. Über den Kulturbuch-Verlag sind dankenswerterweise – trotz stark reduzierter Auflage – auch weiterhin Druckexemplare gegen Entgelt erhältlich.

Allen Lesern wünsche ich bei der Lektüre dieses Berichtes zielführende Erkenntnisse und umsichtiges Handeln auf dem Immobilienmarkt Berlin.

Reiner Rössler  
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin







## 2. Der Berliner Grundstücksmarkt 2014 im Überblick

Im Jahr 2014 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt deutliche Umsatzrückgänge. Spitzenwerte des Vorjahres konnten nicht mehr erreicht werden. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 29.006 zurück (- 18%). Die Geldmenge reduzierte sich auf rd. 13,8 Mrd. € (- 6%). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 1.092,9 ha (- 19%), die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum beträgt nur noch 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (- 19%).

Die Umsatzrückgänge sind sowohl auf ein verknapptes Angebot als auch auf Reaktionen des Marktes auf die zum 1.1.2014 wirksam gewordene erneute Anhebung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen.

### 2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2014 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 67 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2014										
Teilmarkt	Stadtlage	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
		2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	2.165	1.702	-21%	1.127,8	906,2	-20%	510,7	332,5	-35%
	westl. Stadtgebiet	726	484	-33%	459,0	435,1	-5%	193,2	137,1	-29%
	östl. Stadtgebiet	1.439	1.218	-15%	668,8	471,1	-30%	317,5	195,4	-38%
	in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Bebaute Grundstücke	Berlin <sup>1)</sup>	5.909	4.619	-22%	8.953,6	8.810,4	-2%	838,1	760,4	-9%
	westl. Stadtgebiet	3.348	2.649	-21%	5.068,5	4.823,1	-5%	491,0	400,9	-18%
	östl. Stadtgebiet	2.131	1.775	-17%	2.859,0	3.024,7	6%	275,8	280,0	2%
	in Paketen	430	195	-55%	1.026,1	962,6	-6%	71,3	79,5	12%
Grundstücke insgesamt	Berlin <sup>1)</sup>	8.074	6.321	-22%	10.081,4	9.716,6	-4%	1.348,8	1.092,9	-19%
	westl. Stadtgebiet	4.074	3.133	-23%	5.527,6	5.258,2	-5%	684,2	538,0	-21%
	östl. Stadtgebiet	3.570	2.993	-16%	3.527,8	3.495,8	-1%	593,3	475,4	-20%
	in Paketen	430	195	-55%	1.026,1	962,6	-6%	71,3	79,5	12%
Wohnungs- und Teileigentum								Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
	Berlin <sup>1)</sup>	27.141	22.685	-16%	4.554,0	4.066,0	-11%	1.712,6	1.391,5	-19%
	westl. Stadtgebiet	14.685	12.223	-17%	2.384,1	2.159,2	-9%	1.024,4	824,7	-19%
	östl. Stadtgebiet	10.002	8.478	-15%	1.876,5	1.679,6	-10%	688,2	566,8	-18%
	in Paketen	2.454	1.984	-19%	293,4	227,2	-23%			
Gesamtumsatz	Berlin <sup>1)</sup>	35.215	29.006	-18%	14.635,4	13.782,6	-6%	keine Angaben möglich		
	westl. Stadtgebiet	18.759	15.356	-18%	7.911,7	7.417,4	-6%			
	östl. Stadtgebiet	13.572	11.471	-15%	5.404,3	5.175,4	-4%			
	in Paketen	2.884	2.179	-24%	1.319,5	1.189,8	-10%			

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen ist nur auf Berlin bezogen möglich.
- 2) 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.

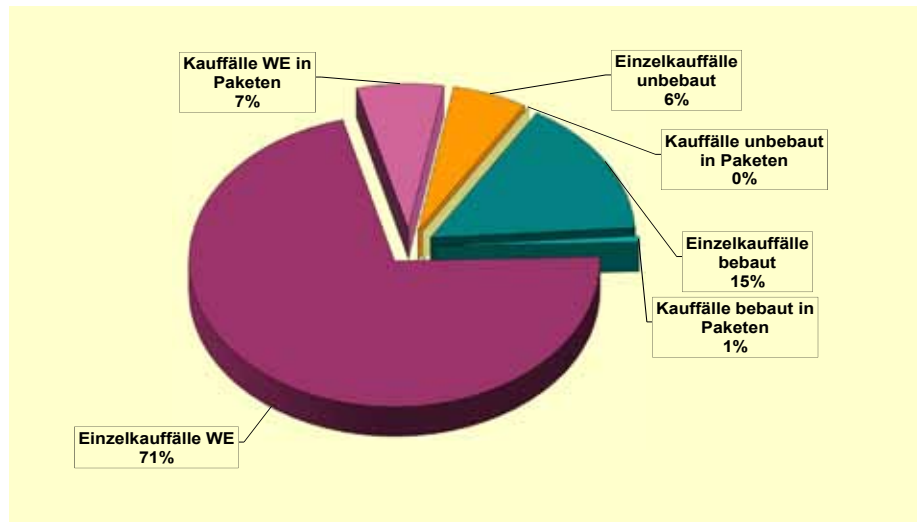


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014 (Prozentangaben gerundet)

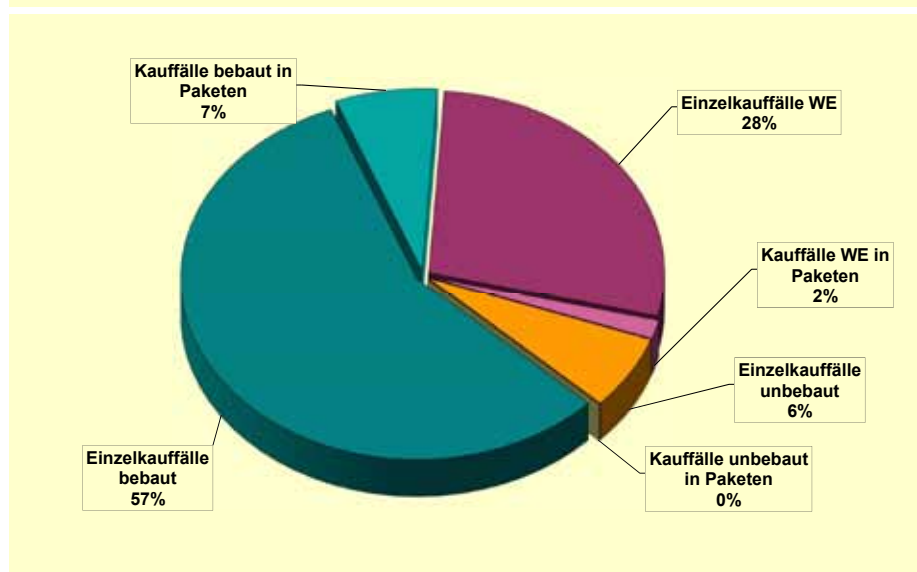


Abb. 2: Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2014 (Prozentangaben gerundet)

## 2.2 Umsatz- und Preisentwicklung – Tendenzen 2014 im Überblick

### Gesamtmarkt

- Spitzenumsätze des Jahres 2013 nicht mehr erreicht
- Rückgang auf 29.006 verkaufte Immobilien (-18 %) mit einem Gesamtvolumen von rd. 13,8 Mrd. € (-6%)
- Grundstücksfläche gesamt in Höhe von 1.092,9 ha (-19 %)
- Wohn-/Nutzfläche bei Wohnungs- und Teileigentum in Höhe von rd. 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (-19 %)

### Unbebaute Grundstücke

- Deutliche Umsatzrückgänge nach Anzahl, Geldmenge und Fläche von mehr als -20 %
- Anhaltende Nachfrage nach unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit moderaten berlinweiten Anhebungen der Bodenrichtwerte (5-10 %) zum Stichtag 01.01.2015; deutlicher ausfallende Anhebungen von Bodenrichtwerten in guten und sehr guten Wohnlagen im westlichen Stadtgebiet
- Starke Nachfrage nach unbebauten Grundstücken für Geschoßwohnungsbau bei geringem Flächenangebot mit deutlichen Anhebungen der Bodenrichtwert um 30 %
- Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken bei teilweisem Preisanstieg

### Bebaute Grundstücke

- Deutlicher Umsatzrückgang um -22 % nach Anzahl und -9 % nach Grundstücksfläche bei nahezu unveränderter Geldmenge
- Durchschnittliche Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rd. +9 %

- Weitere Preisangleichungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen west- und östlichem Stadtgebiet
- Preisentwicklung bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern geringer als bei Weiterverkäufen
- Durchschnittliche Preisentwicklung bei reinen Mietwohnhäusern bei rd. +13 %
- Durchschnittliche Preisentwicklung bei Wohn- und Geschäftshäusern bei rd. +11 %
- In nahezu allen Teilmärkten der bebauten Grundstücke z.T. deutlich gestiegene Kaufpreise (in €/m<sup>2</sup>-Geschossfläche) im unteren Preissegment (z.B. einfache Lage, Ausstattung)
- Besonderes Erwerberinteresse bei Umwandlungsobjekten mit niedrigen Bestandsmieten

#### **Wohnungs- und Teileigentum**

- Deutliche Umsatzrückgänge von mehr als -15 % nach Anzahl und Fläche; Umsatzrückgang nach Geldmenge mit -11 % etwas geringer
- Höchster Kaufpreis mit rd. 5,4 Mio. € (= rd. 12.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) nahe Friedrichstraße
- Durchschnittliche Preisentwicklung bei rd. +10 % mit z.T. deutlicheren Anstiegen im unteren Preissegment (z.B. Hellersdorf, Neukölln, Marzahn und Tiergarten)
- Weiterverkäufe in Nachwendebauten mit nur moderaten Steigerungen bis +5 %
- Preisentwicklung bei Neubauten leicht unter denen bei Weiterverkäufen
- Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Dachgeschossen mit rd. +11 % Preissteigerung;
- Deutlicher ausfallende Steigerungen beim Ankauf nicht ausgebauter Dachräume

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

- Anzahl von Wohneinheiten um insg. +10 % gestiegen; deutlicher Anstieg bei Umwandlungen von Mietwohnungen (+23 %) und deutlicher Rückgang bei Neubau (-17 %)
- Altbezirk Friedrichshain ist mit 1.633 umgewandelten Wohneinheiten neuer Spitzenreiter
- sprunghafter Anstieg der Umwandlungen in Altbezirken Neukölln, Treptow und Köpenick

#### **Zwangsversteigerungen**

- Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse auf neuem Tiefststand

#### **Ausblick 2015**

- Deutliche Zunahme der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach Umsatzrückgängen im Vorjahreszeitraum; weiter anziehende Preise
- Nur leichte Zunahme nach Anzahl der Mietwohnhäuser (auch mit gewerbl. Nutzungsanteil) bei deutlicherer Zunahme von Geldmenge und tlw. Grundstücksfläche; weiter anziehende Preise
- Fazit: Anhaltende Nachfrage in Berlin bei sich weiter verknappendem Immobilienangebot

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

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise seit der Mitte der 90er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußelter Auffassung gerade der Berliner Markt im internationalen Maßstab als unterbewertet dar. Man sah im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten Potential für Ertrags- und Wertentwicklungen und erwartete entsprechende Preissteigerungen am Grundstücksmarkt. So traten insbesondere ausländische, institutionelle Investorengruppen und kapitalkräftige Privatinvestoren auf den Plan, die in Mietwohnhäusern, Geschäftsimmobilien und Eigentumswohnungen auf dem deutschen Immobilienmarkt begehrte Anlageziele sahen. Investoren hatten mit einem schnellen Anstieg der Mieten und Wohnungspreise gerechnet. Doch Berlin ist traditionell eine Mieterstadt, in der es schwierig ist, Mieter vom Vorteil des Kaufs einer Wohnung zu überzeugen. Hinzu kommt die im Vergleich zu anderen Städten weiterhin geringe Kaufkraft großer Teile der Bevölkerung.

Infolge stark steigender Bevölkerungszahlen und einer überproportionalen Zunahme der Einpersonenhaushalte erhöht sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Eine im Vergleich hierzu niedrige Wohnungsbautätigkeit führt zu einem Rückgang beim Leerstand, zu Mietsteigerungen und beim Verkauf von Wohnungseigentum zu einer Erhöhung der Kaufpreise.

Bei neugebautem Wohnungseigentum wird bereits vor Baubeginn einer Wohnanlage ein Großteil der geplanten Wohnungen aus Finanzierungsgründen verkauft. Erst wenn die Finanzierung gesichert ist, beginnt die Bauphase.

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und der Wohn- und Geschäftshäuser war in den Jahren 2005 und 2006 stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannter Paketverkäufe. Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück, was eine Rückkehr zu den Marktverhältnissen vor 2005 darstellte. Nach dem vorübergehenden Anstieg der Anzahl der Pakete in 2013 um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr, ging 2014 die Paketanzahl gegenüber 2013 wieder um 15 % zurück. Die Zahl der hierbei in 2014 veräußerten Objekte hat sich dabei um rd. 24 % verringert, bei einem Rückgang des Geldumsatzes um rd. 10 %.

Bei der Führung der Berliner Kaufpreissammlung werden Kauffälle dann als Paket betrachtet, wenn in einem Kaufvertrag die Übereignung mehrerer eigenständiger Immobilien beurkundet wird. In Paketen ausgewiesene Einzelkaufpreise sind meist zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Immobilien ungeeignet. Eine Auswertung derartiger Verträge beschränkt sich daher auf die Erfassung weniger Grunddaten.

Seit dem Vertragsjahr 2006 zählt in Berlin jede auch in einem Paket übereignete Immobilie umsatzmäßig als ein Kauffall. Aufgrund der häufig ungetrennten Kaufpreisausweisungen ist die Angabe der auf die einzelnen Kauffälle entfallenden Preisanteile und damit eine regionale oder auf Unterteilmärkte bezogene Differenzierung der Paketdaten kaum möglich. Angaben zu Paketverkäufen werden deshalb ausschließlich auf Berlin 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 2014								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	30	27	430	195	1.026,1	962,6	71,3	79,5
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	7	3	150	7	52,7	0,6	4,0	0,4
Wohn-/Geschäftshäuser	21	22	274	178	887,9	889,7	59,3	62,7
Büro-/Geschäftshäuser	2	2	6	10	85,5	72,3	8,0	16,3
Wohnungseigentum	433	366	2.454	1.984	293,4	227,2	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	463	393	2.884	2.179	1.319,5	1.189,8	---	---

Umsatzzahlen 2014 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	22	8	410	129	922,9	625,7	61,7	45,2
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	6	0	149	0	52,6	0,0	3,9	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	16	8	261	129	870,3	625,7	57,8	45,2
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	87	64	1.746	1.413	136,6	106,9	---	---

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet werden, 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 Grundstücksmarkt 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. Ende 2014 hatte der Gutachterausschuss 39 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.<sup>1</sup>

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - 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 (vgl. Kapitel 3.1.2, S. 12) bundeseinheitlich geregelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle in Berlin sind durch die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs näher beschrieben.

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

<sup>1</sup> <http://www.berlin.de/gutachterausschuss> unter dem Stichwort: Mitglieder

- und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen),
- das Marktgeschehen zu beobachten und zu analysieren,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen und herauszugeben,
- den Abschluss der Bodenrichtwertermittlungen öffentlich bekanntzugeben,
- für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten und zu veröffentlichen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen sowie Informationen zu Preisniveaus und zu Umsatzzahlen auf den Immobilieneilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- die fachliche Betreuung der Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle sowie
- die Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

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:

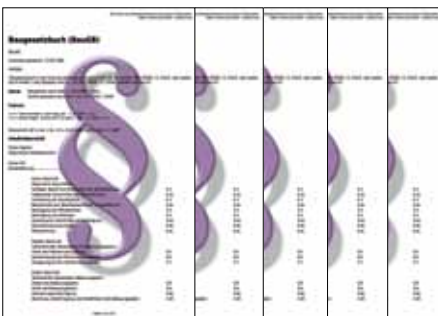


Abb. 3:  
Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden ([www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de))

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)<sup>2</sup>, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);
- § 7 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331)<sup>3</sup>, zuletzt geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573);
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639);
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), außer Kraft getreten am 1. Juli 2010 mit dem gleichzeitigen Inkrafttreten der ImmoWertV;
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562);
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBERG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586);
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146);
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz – BlnDSG) vom 17. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 16, 54), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 16. Mai 2012 (GVBl. S. 137);
- Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebBeitrG) vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Art. IV des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674);
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62, 92).

### 3.1.3 Die Kaufpreissammlung

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

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

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

und die dabei erhaltenen Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB zu führen.

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle. Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen, relevanten Marktdaten automatisiert geführt. Die Informationen im Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin (Automatisierte Kaufpreissammlung Berlin) stehen im gesetzlich geregelten Umfang zur vielfältigen Nutzung bereit.

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

Die gesetzliche Regelung, dass dem Gutachterausschuss die tatsächlich gezahlten Kaufpreise nicht nur als Stichprobe, sondern in ihrer Gesamtheit von den beurkundenden Stellen zur Verfügung zu stellen sind, zeichnet ihn gegenüber anderen Marktanalysten aus.

Dieser umfassende Nachweis aller Kauffälle dient als Datenbasis zur Ableitung von Vergleichspreisen und von wertermittlungsrelevanten Marktdaten sowie zur Ableitung statistischer Teilmarktdaten. Er ist Voraussetzung für die Feststellung realer Umsatzzahlen.

Die automatisiert geführten Kaufpreisdaten reichen in Berlin für den Teilmarkt der Grundstücke bis in das Jahr 1965 und für den überwiegenden Teil des Wohnungs- und Teileigentums bis 1984 zurück.

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

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

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

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

Die Abgabe von Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegt den speziellen Regelungen der DVO-BauGB und den allgemeinen Regelungen des Berliner Datenschutzgesetzes.

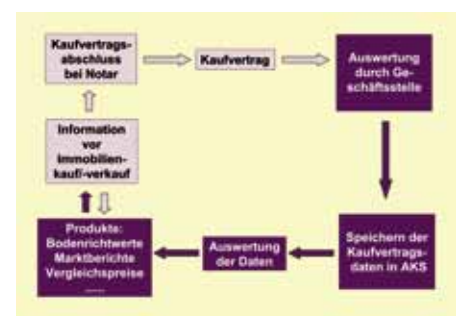


Abb. 4:  
 Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

4 Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich ausschließlich zur Erfüllung der eigenen Aufgaben. Informationen über den Grundstücksmarkt 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 Grundstücksmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Nur genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Preisniveaus Berliner Immobilien bieten. Die regelmäßige Bereitstellung von sachlich, selbstständig und unabhängig ermittelten Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist daher eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses.

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

### 3.2.1 Erläuterungen zum Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

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

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

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

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt 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. Ausreißer wurden vorab eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke, 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.

Die genannten Preise sollten daher nicht als Indexpfahlen 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.

Der Bericht unterscheidet zumindest noch bei den Teilmärkten "Wohnen" zwischen dem west-



lichen und dem östlichen Stadtgebiet. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten haben sich im Laufe der Jahre angeglichen. Auch im Preisverhalten ist kaum noch ein strukturbedingter Unterschied erkennbar, so dass die Einteilung in öst- und westliches Stadtgebiet zukünftig entfallen wird.

Wesentliche Grundlage für die Marktanalysen sind die in der Kaufpreissammlung gesammelten Kauffalldaten (vgl. 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 März 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 seit September 2014 unter der neuen 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 unterschiedlichsten Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert.

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

### 3.2.3 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 19 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss 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>1</sup> zum Juli 2009 wurde die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten bundesweit einheitlich eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in Berlin erstmalig auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland“ erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien Landwirtschaftsflächen, Forstflächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet. Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 1.145 Bodenrichtwertzonen definiert.

Mit der Umsetzung der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden die Bodenrichtwerte seit 2013 kostenlos über den WebMapService BORIS Berlin in GAA Online abgegeben. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte stehen im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas ebenfalls online bereit.



Abb. 6:  
Homepage GAA Online



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

<sup>1</sup> Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftsteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung zum 01.07.2009

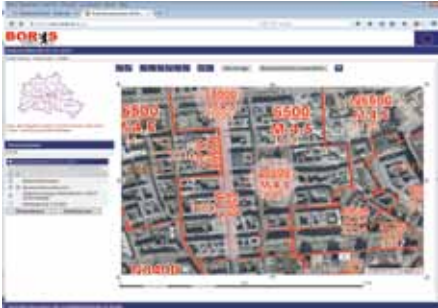


Abb. 8:  
BORIS Berlin: Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte  
(01.01.2015) mit zusätzlich eingeblendetem Luftbild

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

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

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

### 3.2.4 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

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

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

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

- **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

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

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

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

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

Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2015 Nr. 23, S. 1207 ff.

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertanpassungsfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2014 Nr. 51, S. 2283 ff.
- **Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)<sup>2</sup>**

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

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

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2014 Nr. 54, S. 2525 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2015 Nr. 21, S. 1082 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2015 Nr. 21, S. 1077 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>3</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>4</sup>. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

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

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2014 (2013) 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 2014 wurden 100.307 Bodenrichtwerte online abgerufen. Im Vorjahr wurden insgesamt 7.593 abgefragt.

Von der Möglichkeit der ebenfalls kostenlosen Einsicht in die Bodenrichtwertkarten in den Diensträumen der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten wurde nur noch in wenigen Fällen Gebrauch gemacht.

2 BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042)

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

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



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

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

Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 18 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte, ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. aggregierte Informationen). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 72 (157) 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 2014 wurden 10.692 (4.376) dieser Abfragen allein über das Internet abgerufen.

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

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

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis<sup>5</sup> innerhalb von GAA Online die Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten dieser Kauffälle ausgeben zu lassen. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.

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

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, von Oktober bis Dezember 2013 waren es 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden bereits rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online bearbeitet, dies entspricht 6.484 Auskünften. Bei den Online Auskünften wurden über 160.000 Vergleichsfälle heruntergeladen.

Die Nutzung der nahezu rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage hat sich etabliert. Abb. 10 weist für die letzten 30 Jahre die jeweilige Anzahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus und die Anzahl der dabei abgegebenen Kauffälle.

<sup>5</sup> s. DVO BauGB § 18 (5)

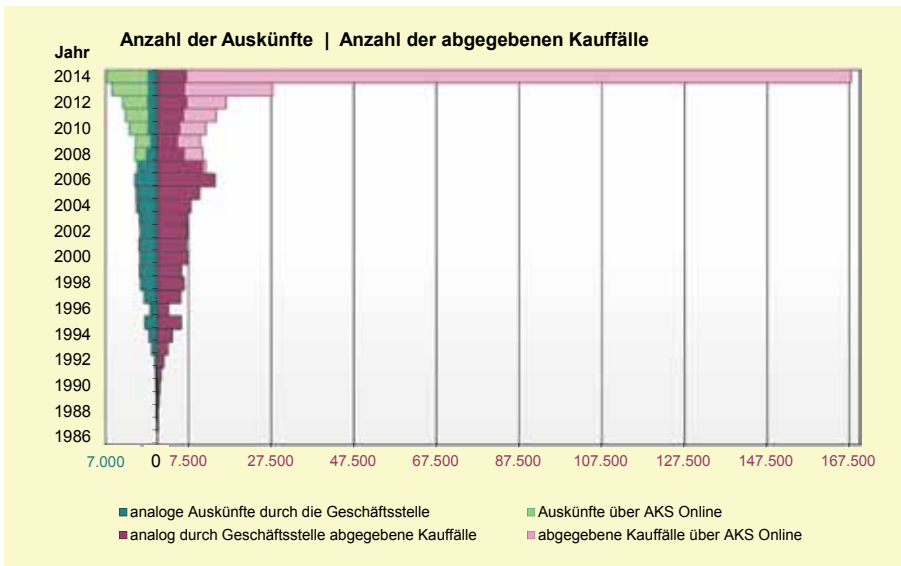


Abb. 10:  
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987  
(Anmerkungen zur Grafik:  
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.  
- Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 11 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 6.921 Auskünften betrafen über die Hälfte (51 %) den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

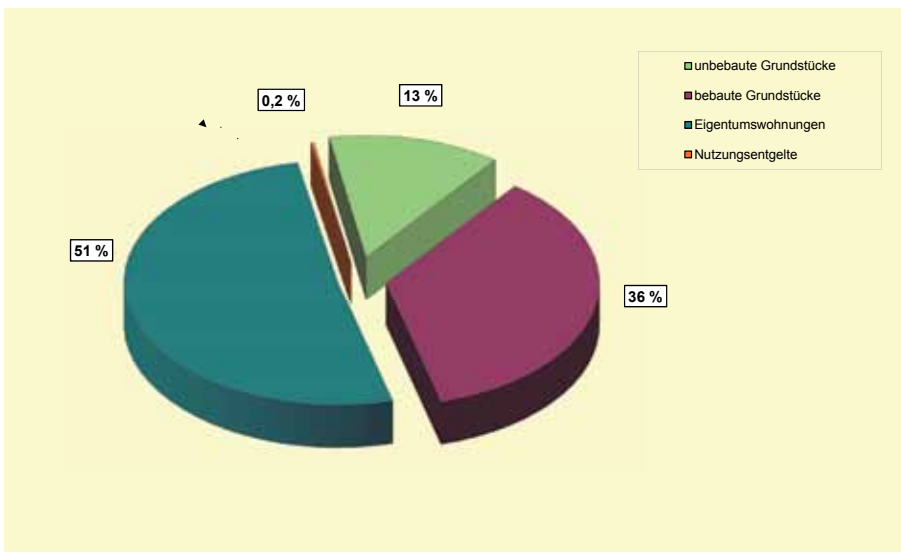


Abb. 11:  
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2014

## 4. Allgemeine Rahmendaten

### 4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km<sup>2</sup> Stadt und Bundesland zugleich. Seit der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich das Land Berlin in 12 Bezirke, die zum Teil durch Fusionierung von Altbezirken gebildet wurden. Vor der Verwaltungsgebietsreform war Berlin in 23 Bezirke gegliedert:

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



Abb. 12:  
Die Berliner Bezirke: farblich abgegrenzt die Bezirke nach der Verwaltungsgebietsreform 2001, mit gestrichelten Linien markiert die Bezirke vor der Verwaltungsgebietsreform 2001

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

133 km<sup>2</sup> (14,9 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

<sup>1</sup> Quelle der Statistischen Regionaldaten: „Statistisches Jahrbuch 2014“ des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.)      107 km<sup>2</sup>      (12,0 % der Fläche Berlins)
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen      202 km<sup>2</sup>      (22,7 %)
- Wasserflächen      60 km<sup>2</sup>      (6,7 %)

Statistische Regionaldaten <sup>1)</sup>										
Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>
	Anzahl 31.12.2012	Anzahl 31.12.2013	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	329.969	337.593	3.947	3,6 %	–	142	–	85,5	189.557	37,7
Friedrichshain-Kreuzberg	259.483	263.526	2.034	6,7 %	4	132	1	129,6	146.514	38,0
Pankow	364.794	371.438	10.307	32,5 %	1.346	159	1.846	36,0	208.388	40,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	298.567	302.313	6.472	29,5 %	1.622	281	8	46,7	182.048	47,0
Spandau	218.935	222.300	9.187	36,9 %	1.721	904	766	24,2	117.695	39,0
Steglitz-Zehlendorf	281.604	284.313	10.256	35,2 %	2.465	1.119	26	27,7	154.503	46,1
Tempelhof-Schöneberg	320.917	324.208	5.310	2,8 %	48	43	57	61,1	180.164	41,5
Neukölln	308.342	311.943	4.493	3,2 %	5	71	70	69,4	161.935	36,1
Treptow-Köpenick	242.000	244.016	16.842	55,4 %	6.988	2.162	175	14,5	132.892	39,7
Marzahn-Hellersdorf	248.786	251.007	6.178	5,1 %	112	121	84	40,6	132.753	37,6
Lichtenberg	258.586	262.760	5.212	14,1 %	73	104	557	50,4	147.168	36,5
Reinickendorf	243.239	246.412	8.931	33,1 %	1.939	723	293	27,6	129.544	40,5
Berlin	3.375.222	3.421.829	89.168	29,3 %	16.323	5.961	3.882	38,4	1.883.161	40,1

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2014 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>) - Fortschreibung auf Basis des Zensus vom 09.05.2011

In der Zeit nach der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 veränderte sich die Situation in Berlin rasant. Der Prozess setzte mit dem Tag des Mauerfalls am 9. November 1989 ein. Die Trennlinie zwischen den politischen Blöcken der östlichen und der westlichen Welt, den die quer durch die Stadt verlaufende Mauer bis dahin markierte, ist heute vielerorts nicht mehr erkennbar. An einigen Orten erinnert eine besondere Markierung im Straßenpflaster an ihren früheren Verlauf.

Bis zur Vereinigung 1990 war der westliche Teil Berlins in seiner Insellage über Jahrzehnte von seinem Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege und Nahverkehr zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. Andererseits wurde und wird Berlin als ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit Entwicklungspotential gesehen.

Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte.

Nach dem „Hauptstadt-Beschluss“ des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 hat sich Berlin als Hauptstadt Deutschlands und Regierungssitz etabliert. Neben Parlament und Bundesregierung haben Botschaften sowie viele Verbände und Organisationen ihren Sitz an die Spree verlegt.

Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin mit entsprechend starkem Anstieg der Bevölkerungszahl blieb aus. Dagegen war zunächst die Abwanderung von

Berlinern und Berlinerinnen insbesondere in das unmittelbare Brandenburger Umland, den sog. „Speckgürtel“, auszumachen. Viele konnten sich dort – nicht zuletzt wegen des deutlichen Preisgefälles gegenüber Berlin – ihren Wunsch von einem Eigenheim in Stadtnähe erfüllen. Dieser Trend ging ab 1999 kontinuierlich zurück. Seit 2009 ziehen pro Jahr mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 13). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 kontinuierlich an. Bis zum 31.12.2014 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.562.166 an (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung). Der jährliche Zuzug von mehr als 44.000 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.

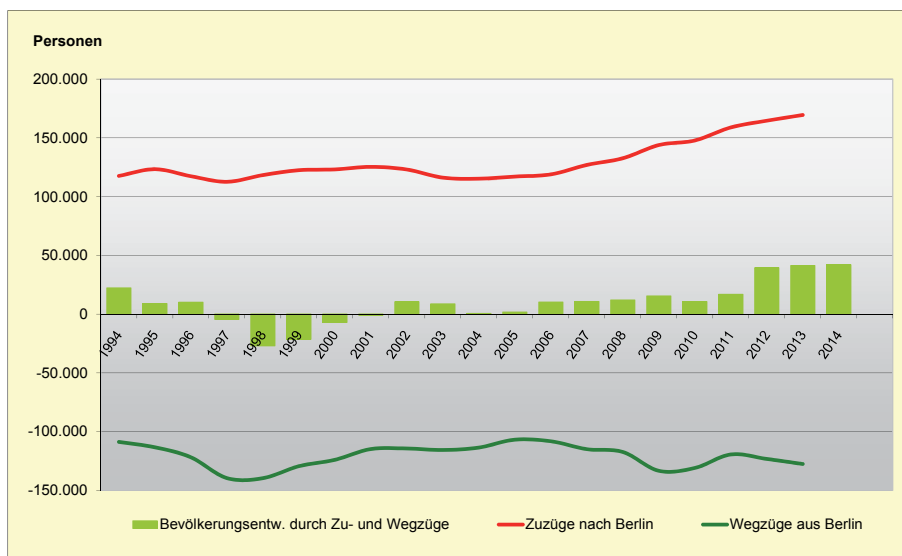


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin  
(Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und aktuelle Pressemitteilung <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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

Überregional ist Berlin auf dem Landweg sowohl über die tlw. neu gebauten Autobahnen und Bundesstraßen als auch über den im Mai 2006 eingeweihten Hauptbahnhof Berlin, den größten Kreuzungsbahnhof des Kontinents, in alle Himmelsrichtungen an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz angebunden. Für den Luftverkehr vollzieht sich ein Wandel: Um das zukünftige Fluggastaufkommen bewältigen zu können, aber auch um den innerstädtischen Bereich vom Flugverkehr zu entlasten, wird gegenwärtig der Flughafen Schönefeld erweitert und ausgebaut zum zukünftigen „Flughafen Berlin Brandenburg“ (s. Abb. 14), der den Beinamen „Willy Brandt“ tragen wird. Zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg soll der Flugbetrieb in Tegel eingestellt werden. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen.



Abb. 14: Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ (Aufnahme aus dem Jahr 2014)

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

## 4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Die Berliner Industrie lag im vierten Quartal und im Gesamtjahr 2014 über dem Umsatzniveau des Vorjahres. Dazu haben neben dem Inlandsgeschäft auch die Märkte im Ausland beigetragen. Dies geht einher mit dem gesamten Außenhandel Berlins, der 2014 zwar einen Exportrückgang nach Russland, dafür aber Zuwächse auf Märkten wie der EU und den USA aufweist.



In insgesamt stabiler Verfassung zeigte sich die Industrie ebenso bei der Beschäftigung, die gegen Ende 2014 ähnlich hoch ausfiel wie ein Jahr zuvor (s. Abb. 15).



Abb. 15: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/); Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)

<sup>1</sup> Erwerbstätige im Inland.

Berlin hat 2014 ein weiteres Rekordjahr im Tourismus erzielt und verbuchte 1,75 Mio. Übernachtungen mehr als im Vorjahr. Überdurchschnittliche Zuwachsraten aus dem Ausland stehen zugleich für die wachsende internationale Bedeutung der Destination Berlin. Auch im vierten Quartal des Jahres gab es ein spürbares Plus beim Tourismus, der wichtiger Impulsgeber für den Einzelhandel und das Gastgewerbe ist. Diese beiden Branchen, bei denen zudem wachsende Einwohner- und Beschäftigtenzahlen zum Tragen kommen, konnten ihre Umsätze im letzten Quartal und im Gesamtjahr 2014 steigern.

Beim Aufbau neuer Beschäftigung erreicht Berlin eine weiter hohe und überdurchschnittliche Dynamik mit erneut der stärksten Zuwachsrate im Vergleich aller Bundesländer. Zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden in den Dienstleistungsbranchen, insbesondere bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen, Information/Kommunikation, beim Handel und dem Gesundheits-/Sozialwesen. Die gemäß Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit weiter hohe Arbeitskräftenachfrage und die laut IHK insgesamt nach wie vor expansiven Personalpläne der Unternehmen sprechen für einen neuerlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen. Damit sind die Vorzeichen grundsätzlich günstig, dass sich die Arbeitslosenzahlen weiter zurückbilden. (s. Abb. 16).<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen.

Abb. 16: Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/daten/); Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)

<sup>2</sup> Text entnommen aus dem „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2014“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (Fundort: <http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft-und-technologie/konjunktur-und-statistik/>).

### 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 bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015“<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)). Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die „sehr gute Wohnlage“ definiert.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage:** Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.  
In Stadtrandlagen Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.
- **Mittlere Wohnlage:** Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.  
Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.
- **Gute Wohnlage:** Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.  
Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.
- **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 Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind
  - die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wanderallee und Fernbahntrasse,
  - im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
  - der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
  - der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze,
  - das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße, sowie
  - das Gebiet südlich der Königin-Luise-Straße, westlich Löhleinstraße, nördlich der Bittscherstraße, südlich Hüttenweg, westlich der Clayallee bis zur Königin-Luise-Straße.
 Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

<sup>3</sup> Berliner Mietspiegel 2015 vom 18. Mai 2015 (Abl. Nr. 20); Berichtigung am 29. Mai 2015 (Abl. Nr. 22)

## 5. Preisentwicklung 2014

### 5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2015. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2015 basieren zum Einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und zum Anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind.

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

#### 5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2014 mit 894 Kauffällen gegenüber 1.061 Kauffällen im Vorjahr einen Rückgang von 16 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um 40 % auf ca. 115,2 Mio. € gesunken. Auch der Flächenumsatz von 76,7 ha war im Vergleichszeitraum um 37 % rückläufig.

Aufgrund der allgemein positiven Marktsituation und der vorliegenden Kaufpreisinformationen hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für diesen Teilmarkt generell um 5 % bis 10 % angehoben. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Trend bildete u.a. der Bezirk Spandau, dessen Bodenrichtwertniveau im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb. In den sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Grunewald, Dahlem und Zehlendorf sowie in Hermsdorf hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um bis zu 30 % angehoben. Im Bereich südlich der Händelallee im Ortsteil Hansaviertel wurde das Bodenrichtwertniveau ebenfalls deutlich um 18 % angehoben. In diesem attraktiven, innerstädtischen Standort für individuelles Wohnen liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2015 bei 1.300 €/m<sup>2</sup>.

Auch 2014 konnte der Gutachterausschuss das punktuelle Auftreten sog. Wohnparks beobachten. Dabei erfolgt zunächst der Ankauf großer Flächen mit anschließendem Abverkauf kleinerer Teilflächen zu vergleichsweise hohen Bodenwerten von 200 - 600 €/m<sup>2</sup>. Beispielhaft seien hier die Lagen in den Leonorengärten in Lankwitz und Blohmstraße in Lichtenrade genannt.

Der Gutachterausschuss hat in der Beratung seine Wohnlageneinschätzung für die Bodenrichtwertzonen 2082 (Bachstelzenweg/nördlich U-Bahnhof Thielplatz) sowie 2081 (südlich Königin-Luise-Straße/Kuckucksweg) im Ortsteil Dahlem von der guten Wohnlage in die sehr gute Wohnlage geändert.

Für die Bodenrichtwertzonen 1109 (Dickensweg/Arysallee) sowie 1052 (Kranzallee/Lykallee) im Ortsteil Westend wurde die sehr gute Wohnlage in die gute Wohnlage geändert.

Die Kaufpreise der im Berichtsjahr in Berlin veräußerten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer Wasserlage lagen in der Regel deutlich über den Kaufpreisen für Grundstücke in vergleichbaren Lagen ohne Zugang zu einem Gewässer.



Abb. 17:  
Wohnbauland: William-H.-Tunner-Straße in Lichterfelde



Abb. 18:  
Wohnbebauung in der offenen Bauweise im Ortsteil Lankwitz, in den Leonorengärten, BRW-Zone 1790



Abb. 19:  
Ausschnitt aus der BRW-Karte „Nördlich vom U-Bhf. Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem, BRW-Zone 2082



Abb. 20:  
Beispiel für eine Bebauung in sehr guter Wohnlage im  
Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke		
Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> 01.01.2015	
	Minimalwert	Maximalwert
<b>Mitte</b> • + 10 % Preisanstieg • + 20 % Einzellage Hansaviertel, Tiergarten	150	1.300  1.300
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	keine Ausweisung einer BRW Zone für offene Bauweise	keine Ausweisung einer BRW Zone für offene Bauweise
<b>Pankow</b> • + 10 % bis + 20 % Preisanstieg • + 25 % Karow	90	380
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b> • + 10 % bis + 20 % Preisanstieg • + 30 % in der sehr guten Wohnlage Goldfinkweg (Grünewald)	290	1.200
<b>Spandau</b> • unverändert, kein Preisanstieg • Wilhelmstadt + 3 % Preisanstieg	120	340
<b>Steglitz-Zehlendorf</b> • + 10 % bis + 20 % Preisanstieg • + 30 % in den sehr guten Wohnlagen (Dahlem)	150	1.200
<b>Tempelhof-Schöneberg</b> • + 5 % Preisanstieg • + 10 % Lichtenrade	140	480
<b>Neukölln</b> • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg	130	320
<b>Treptow-Köpenick</b> • + 10 % bis + 15 % Preisanstieg • Schmöckwitz unverändert	70	250
<b>Marzahn-Hellersdorf</b> • + 5 % bis + 15 % Preisanstieg	100	160
<b>Lichtenberg</b> • + 5 % bis + 10 % Preisanstieg	100	250
<b>Reinickendorf</b> • + 5 % bis + 15 % Preisanstieg • +30 % in der Einzellage Hermsdorfer Damm / Bertramstr. Hermsdorf	110  230	360  300

### Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - westl. Stadtgebiet<sup>1)</sup>

Wohnlage • Lage	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlage:</b>		
• Dahlem , Grunewald, Schmargendorf, Westend	570 bis 950	600 bis 1.200
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Dahlem, Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Steglitz, Spandau (Pichelsdorf / Wein- meisterhöhe), Tiergarten (Händelallee), Westend (Sied- lung Eichkamp)	330 bis 1.100	360 bis 1.300
• Frohnau	330	360
<b>mittlere Wohnlage:</b>		
• Tempelhof (Manfred-von-Richthofen-Straße)	460	480
• Westend (Siedlung Heerstraße), Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust, Gatow, Marienfelde	190 bis 360	190 bis 400
• Kladow	170	170
<b>einfache Wohnlage:</b>		
• Haselhorst, Staaken, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Lichterfelde, Heiligensee, Tegel, Wittenau, Spandau	150 bis 250	150 bis 280
• Siemensstadt	160	160
• Staaken	120	120

### Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - östl. Stadtgebiet<sup>1)</sup>

Wohnlage • Lage	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlage:</b>		
• Wendenschloß, Oransee (Alt-Hohenschönhausen), Majakowskiring (Niederschönhausen)	230 bis 320	250 bis 350
<b>mittlere und einfache Wohnlage:</b>		
Treptow-Köpenick:		
• Altglienicke, Adlershof, Bohnsdorf	90 bis 180	90 bis 180
• Johannisthal	120 bis 150	130 bis 160
• Baumschulenweg	120 bis 140	120 bis 140
• Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckwitz, Friedrichshagen	70 bis 200	70 bis 220
Pankow:		
• Blankenfelde, Buch, Französisch-Buchholz	80 bis 220	90 bis 250
• Niederschönhausen	130 bis 350	150 bis 380
• Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	80 bis 150	100 bis 160
Marzahn-Hellersdorf:		
• Hellersdorf	95 bis 140	100 bis 150
• Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf	95 bis 150	100 bis 160
• Marzahn	95 bis 140	110 bis 160
Lichtenberg:		
• Falkenberg, Malchow, Wartenberg	95 bis 140	100 bis 150
• Alt-Hohenschönhausen, Neu-Hohenschönhausen	120 bis 150	130 bis 150
• Karlshorst, Friedrichsfelde, Lichtenberg	140 bis 240	150 bis 250

Die folgenden Abbildungen (Abb. 21 bis Abb. 23) stellen beispielhaft die Unterschiede der Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise in der östlichen und westlichen Stadthälfte gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland (dem sog. „Speckgürtel“) dar. Die Grafiken zeigen die Entwicklung der Preisniveaus für den Zeitraum seit 1990.

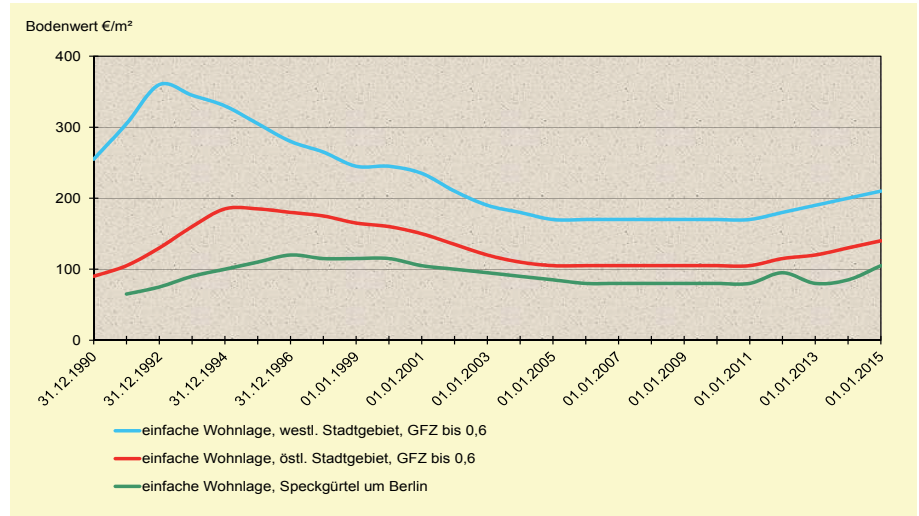


Abb. 21:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer GFZ bis 0,6

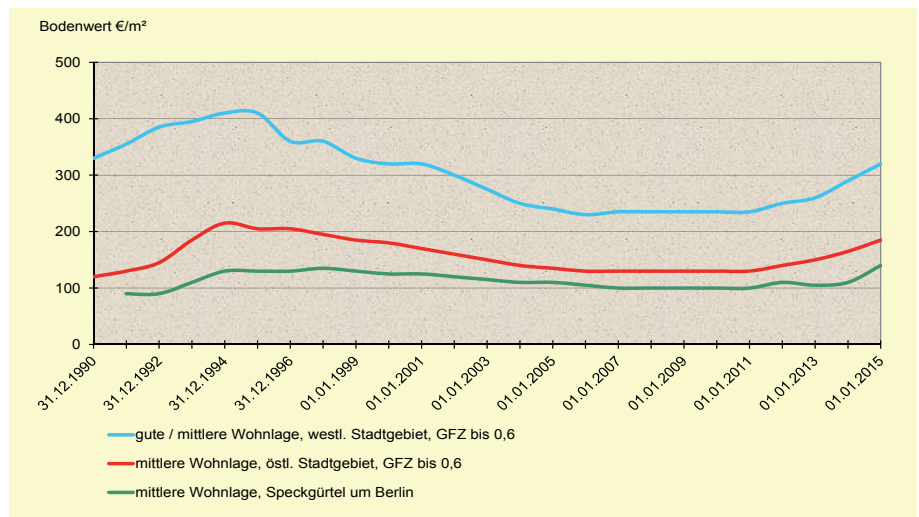


Abb. 22:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **mittleren bis guten Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

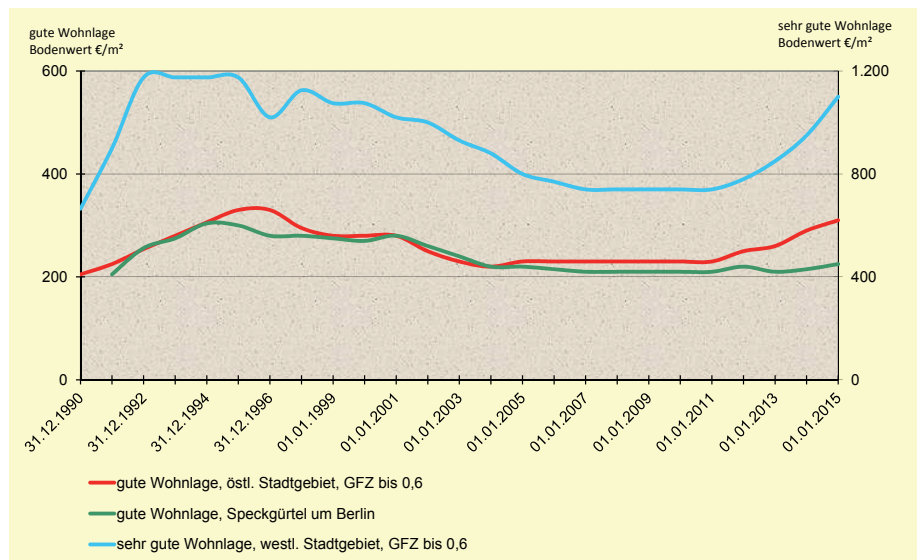


Abb. 23:  
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in **guten bis sehr guten Wohnlagen** bei einer GFZ bis 0,6

Hinweis: Die Bodenwerte in €/m<sup>2</sup> für die „sehr gute Wohnlage“ sind auf der rechts liegenden Größenachse skaliert.

In Bezug auf den Flughafen BER konnte der Gutachterausschuss keine Preisrückgänge bei den flughafennahen Bodenrichtwertzonen beobachten. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte folgte in diesen Bereichen vielmehr dem allgemeinen Trend (s. Abb. 24).

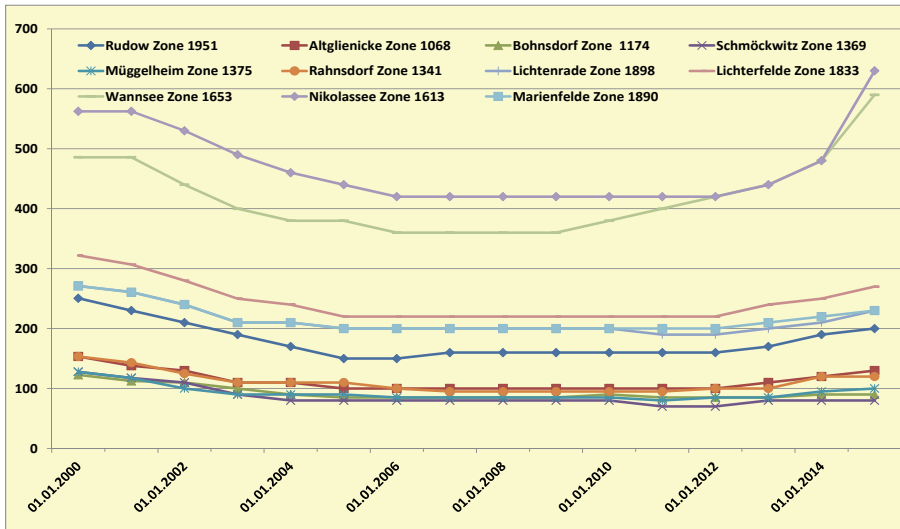


Abb. 24: Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten von 2000 bis 2015

### 5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 32 % zurückgegangen. Damit standen dem Gutachterausschuss für die Bodenrichtwertberatungen 225 Kauffälle zur Verfügung. Der Geldumsatz ist auf diesem Teilmarkt dagegen mit 38 % gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen und betrug 396,8 Mio. €. Demgegenüber ist der Flächenumsatz um 21 % auf 57,1 ha gesunken.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise ist im Jahr 2014 weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken bei gleichzeitig knappem Angebot geprägt. Die innerstädtischen Lagen waren besonders gefragt, sofern Eigentumsmaßnahmen möglich oder geplant waren. Wegen des geringen innerstädtischen Angebots an geeigneten Flächen hat sich die Nachfrage mittlerweile auch auf die Randgebiete der Stadt ausgedehnt.

Die in den Vorjahren nur in den innerstädtischen Lagen zu beobachtenden sehr deutlichen Überschreitungen des Bodenrichtwertniveaus für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus haben sich inzwischen berlinweit ausgedehnt. Auch wenn diese Kaufpreise aufgrund ihrer individuellen Besonderheiten nicht in voller Höhe bei der Bodenrichtwertableitung berücksichtigt werden können, sind sie Zeichen für den besonderen Nachfragedruck und die Geldmenge, die auf den Berliner Immobilienmarkt drängt. Dies ist sowohl auf den allgemeinen Bevölkerungszuwachs als auch die europaweite Geldpolitik mit Niedrigzinsen zurückzuführen.

Aufgrund dieser allgemeinen Markttendenzen hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau für den Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise insgesamt um 30% angehoben.



Abb. 25: Wohngebäude in geschlossener Bauweise im Ortsteil Kreuzberg, Riehmers Hofgarten



Abb. 26: Ausschnitt aus BRW-Karte: Fläche für Wohnbebauung am Lietzensee im Ortsteil Charlottenburg, GFZ = 2,5

### Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - westl. Stadtgebiet

Wohnlage Lage	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
<b>sehr gute Wohnlage:</b> • Zehlendorf, Steglitz, Schmargendorf, Westend	1,0 - 1,2	600 bis 700	690 bis 900
<b>gute Wohnlage:</b> • Zehlendorf, Lichterfelde, Westend, Tiergarten, Tegel • Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten	1,0 - 1,3 2,5	350 bis 1.100 900 bis 1.500	400 bis 1.300 1.200 bis 1.800
<b>mittlere Wohnlage:</b> • Hakenfelde, Wittenau, Tempelhof, Mariendorf, Lankwitz, Steglitz, Rudow • Moabit, Spandau, Schöneberg, Schmargendorf	1,0 - 1,2 2,0 - 2,5	150 bis 420 240 bis 660	200 bis 480 310 bis 850
<b>einfache Wohnlage:</b> • Wedding, Wilhelmstadt, Gropiusstadt, Reinickendorf • Moabit, Wedding, Gesundbrunnen, Kreuzberg, Spandau, Schöneberg, Neukölln	1,0 - 1,5 2,0 - 3,0	160 bis 260 240 bis 600	210 bis 310 310 bis 800

### Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - östl. Stadtgebiet

Wohnlage • Lage	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
<b>gute Wohnlage:</b> • Grünau, Friedrichshagen, Rosenthal, Niederschönhausen, Friedrichshain	0,8 bis 1,5	180 bis 350	260 bis 460
<b>mittlere und einfache Wohnlage:</b> • Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen • Prenzlauer Berg, Friedrichshain • Altglienicke, Lichtenberg, Pankow, Weißen- see, Grünau • Alt-Treptow, Lichtenberg, Pankow • Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Rummelsburg • Mitte (inkl. Torstraße und Leipziger Straße)	0,8 - 1,0 1,2 - 1,5 1,2 - 1,5 2,0 2,5 1,2 - 4,5	130 bis 220 180 bis 310 150 bis 320 250 bis 370 390 bis 960 380 bis 1.600	170 bis 290 260 bis 460 200 bis 400 400 bis 480 400 bis 1.400 530 bis 1.800

#### 5.1.3 Kerngebiets- und mischgebietstypische Nutzungen

Die Anzahl der Kauffälle auf dem Teilmarkt der kern- und mischgebietstypischen Nutzungen bewegte sich im auch Jahr 2014 auf einem niedrigen Niveau. Bei einem Rückgang von 52 % gegenüber dem Vorjahr wurden lediglich 25 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt ist noch deutlicher um 78 % auf nunmehr 87,2 Mio. € gesunken. Dabei sind die Entwicklungen der Bodenrichtwerte bei kern- und mischgebietstypischen Nutzungen zu unter-



scheiden. In den innerstädtischen Einkaufslagen wurden die Bodenrichtwerte für kerngebietstypische Nutzungen gegenüber dem Vorjahr um 15 % angehoben. Durch die anhaltend steigenden Touristenzahlen hat sich die Attraktivität der innerstädtischen Einkaufslagen deutlich erhöht. Bei den innerstädtischen Lagen für kerngebietstypische Büronutzungen blieb das Bodenrichtwertniveau im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr. Ein besonderes Augenmerk der internationalen Investoren liegt augenscheinlich im Umgebungsbereich des Boulevards Unter den Linden. Der Bodenrichtwert für die Lagen südlich Unter den Linden wurde mit rd. 60 % von bisher 4.000 €/m<sup>2</sup> auf nunmehr 6.500 €/m<sup>2</sup> deutlich angehoben. Am Pariser Platz hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau um 60 % von 25.000 €/m<sup>2</sup> auf 40.000 €/m<sup>2</sup> angehoben. Das Bodenrichtwertniveau der außerhalb des S-Bahnringes ausgewiesenen Einzelhandelsstandorte blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, da sich hier der Einfluss der wachsenden Touristenzahlen nicht bemerkbar macht.

Mischgebietstypische Nutzungen weisen ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe auf. Die Anhebungen der Bodenrichtwerte für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise wurden dementsprechend anteilig auf diese Lagen übertragen. Hierbei wurden die Bodenrichtwerte für M<sub>2</sub>-Flächen in einer Spanne von 10 % bis 20 % angehoben.



Abb. 27:  
Ausschnitt aus BRW-Karte, Tauentzienstraße im Ortsteil Charlottenburg



Abb. 28:  
Tauentzienstraße in Charlottenburg

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M <sub>1</sub> -Flächen) <sup>1)</sup>			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
Pariser Platz <sup>2)</sup>	4,5	25.000	40.000
Südseite unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	17.000	20.000
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße <sup>1)</sup>	4,5	16.000	18.000
Gendarmenmarkt <sup>2)</sup>	4,5	16.000	20.000
Nordseite unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz <sup>1)</sup>	4,5	10.000	13.000
Potsdamer Platz, Leipziger Platz <sup>1)</sup>	4,5	7.500	8.500
Friedrichstraße zwischen S-Bahn und Leipziger Straße <sup>1)</sup>	4,5	7.300	8.500
Schloßstraße (Steglitz) von Peschkestraße bis Grunewaldstraße <sup>1)</sup>	4,5	5.500	5.500
Alexanderplatz	4,5	5.500	6.500
südwestlich vom Potsdamer Platz <sup>2)</sup>	4,5	5.200	6.000
Hausvogteiplatz <sup>2)</sup>	4,5	4.000	6.500
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße <sup>2)</sup>	4,5	4.000	6.500
oberer Kurfürstendamm <sup>1)</sup>	4,5	3.700	3.700
Wilmersdorfer Straße <sup>1)</sup>	4,5	3.600	3.600
Hermannplatz <sup>1)</sup>	4,5	3.000	3.000
Ernst-Reuter-Platz <sup>2)</sup>	4,5	2.400	2.400
sonstige historische Stadtmitte <sup>2)</sup>	4,5	2.300	2.700
südliche Friedrichsstadt, Kochstraße <sup>2)</sup>	4,5	2.000	2.500
Mollstraße, Otto-Braun-Straße <sup>2)</sup>	4,5	2.000	2.300
Lützowviertel <sup>2)</sup>	4,5	1.500	1.500
Ostbahnhof <sup>2)</sup>	4,5	1.500	1.500
Altstadt Spandau	2,5	1.100	1.100
Diplomatenviertel <sup>2)</sup>	ohne GFZ	2.600	2.600
Berliner Straße (Tegel) <sup>1)</sup>	2,0	1.500	1.500

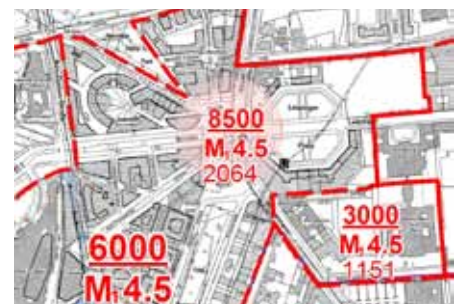


Abb. 29:  
Ausschnitt aus BRW-Karte: M1-Fläche am Potsdamer Platz Berlin-Mitte, GFZ = 4,5, BRW-Zone 2064



Abb. 30:  
Potsdamer Platz

- 1) (überwiegend) Geschäftslage
- 2) (überwiegend) Bürolage

Eine besondere Art der kerngebietstypischen Nutzung ( $M_1^*$ -Flächen) stellen die **Einzelhandelszentren** dar (s. nachfolgende Tabelle).

Einzelhandelszentren ( $M_1^*$ - Flächen)				
Bezeichnung	(Lage)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert <sup>1)</sup>	
			01.01.2013 €/m <sup>2</sup>	01.01.2014 €/m <sup>2</sup>
Spandau Arcaden	(Klosterstraße, Spandau)	4,0	1.500	1.500
Ring-Center I – III	(Frankfurter Allee)	4,0	1.500	1.500
Schönhauser Allee Arcaden	(Schönhauser Allee)	4,0	1.500	1.500
Le Clou	(Kurt-Schumacher-Platz)	4,0	1.500	1.500
Hallen am Borsigturm	(Am Borsigturm)	4,0	1.500	1.500
Linden-Center	(Prerower Platz)	4,0	1.100	1.100
Gropius Passagen	(Johannisthaler Chaussee)	4,0	1.100	1.100
Gesundbrunnen Center	(Badstraße, Wedding)	4,0	1.100	1.100
Parkcenter Treptow	(Am Treptower Park)	4,0	1.100	1.100
Forum Köpenick	(Bahnhofstraße, Köpenick)	4,0	1.100	1.100
Eastgate Center	(Marzahner Promenade)	4,0	1.100	1.100
Zentrum Schöneweide	(Schneller Straße)	4,0	700	700
Spree Center Hellersdorf	(Hellersdorfer Straße)	4,0	700	700

- 1) Bodenrichtwerte für Einzelhandelszentren, bei denen die angegebene GFZ auch die Geschossfläche der Stellplätze berücksichtigt

### 5.1.3.1 M<sub>2</sub>-Flächen – mischgebietstypische Nutzungen

**M<sub>2</sub>-Flächen** sind Bereiche **mischgebietstypischer Nutzungen** mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen.

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M <sub>2</sub> -Flächen)			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
Oranienburger Str. / Monbijoustr. (Mitte)	3,5	2.000	2.300
Badstraße	3,0	790	900
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstr. / Sybelstraße)	3,0	2.400 1.800	3.000 2.100
Schönhauser Allee (Danziger Straße bis Bornholmer Straße)	3,0	1.100	1.300
Frankfurter Allee (Voigtstr. bis U-Bhf. Frankfurter Allee)	3,0	1.000	1.200
Reichsstraße	2,5	1.300	1.400
Tempelhofer Damm	2,5	870	1.000
Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz)	2,0	360	400
Breite Straße (Schmargendorf)	2,0	1.000	1.100
Teltower Damm (Scharfstraße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	820 1.200	880 1.300
Kaiser-Wilhelm-Str. / Leonorenstraße	2,0	820	880
Residenzstraße	2,0	560	600
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	560 460	650 530
Bahnhofstraße (Lichtenrade)	1,0	560	650

### 5.1.4 Gewerbebauand

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebauandes bewegte sich die Anzahl der Kauffälle auch 2014 weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dennoch bedeuteten 135 Kauffälle einen Anstieg von 4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist mit 21 % wesentlich deutlicher gegenüber dem Vorjahr angestiegen und liegt bei 112,3 Mio. €. Demgegenüber ist der Flächenumsatz um 20 % auf 52,5 ha im Jahr 2014 zurückgegangen. Hier zeigt sich, dass Gewerbeflächen wieder stärker nachgefragt sind. Nach Jahren der Stabilität auf dem Teilmarkt der Gewerbebauandflächen konnte der Gutachterausschuss in einigen Lagen ein Anziehen des Bodenrichtwertniveaus zum Stichtag 01.01.2015 beobachten. In den innerstädtischen Lagen sind Ausweicheffekte bei Büronutzungen weg vom Zentrumsbereich hin zu den Randlagen innerhalb des S-Bahnringes festzustellen. Dies führte in diesen Lagen zu Anhebungen des Bodenrichtwertniveaus um bis zu 50 % gegenüber dem Vorjahr.

Auch in normalen Gewerbebelagen konnte der Gutachterausschuss zum Teil einen Anstieg des Bodenrichtwertniveaus beobachten. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) führte dazu, dass die Finanzierungsbereitschaft der Banken deutlich gegenüber den Vorjahren gestiegen ist. Dies wirkte sich zum Teil direkt auf die Höhe der Kaufpreise aus. In diesen Lagen konnte der Gutachterausschuss einen Anstieg des Bodenrichtwertniveaus um teilweise bis zu 25 % gegenüber dem Vorjahr beobachten.



Abb. 31:  
Ausschnitt aus BRW-Karte: Gewerbliche Baufläche  
„Dovestr./Helmholzstr./Franklinstr.“, BRW-Zone 2041

Gewerbebauand (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2014 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
Pankow: Lindenhof	--	30	30
Spandau: ehemaliger Flughafen (nördlicher und südlicher Bereich), West-Staaken	--	40	40
Lichtenberg: Köpenicker Chaussee / Blockdammweg	--	60	60
Steglitz - Zehlendorf: Barnackufer	--	60	60
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße	--	60	70
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße	--	70	70
Neukölln: Kanalstraße	--	90	90
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße	--	90	90
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhofstraße / Ostendstraße	--	90	90
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm	--	130	130
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße	2,0	150	150
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße	1,5	180	180
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstraße	2,0	220	220
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße	2,5	500	750
Kreuzberg: Moritzplatz	2,5	330	500
Reinickendorf: Top-Tegel	2,5	330	330
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestr. / Helmholtzstr. / Franklinstraße	2,5	520	750
Charlottenburg-Wilmersdorf: Salzufer / Franklinstraße	2,5	750	1.000

### 5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

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

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

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

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

Soweit die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, werden keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt, da hier die besonderen städtebaulichen Vorschriften des BauGB nicht gelten. Diese Gebiete werden im Bodenrichtwertatlas nicht als Sanierungsgebiete gekennzeichnet.

Im Jahr 2014 wurden keine Sanierungsgebiete oder Entwicklungsbereiche mit Rechtsverordnung aufgehoben, so dass keine neuen Bodenrichtwerte ohne den Zusatz „EU“ abgeleitet wurden.

## 5.2 Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen

### 5.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

Flächen, die zwar in absehbarer Zeit eine Bebauungsmöglichkeit erwarten lassen, für die aber weder die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen noch die Erschließung gesichert ist, werden als **Bauerwartungsland** bezeichnet.

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten in der Regel ausgeschlossen. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil in einer Spanne von 30 % bis zu 60 % des baureifen Landes.

Als **Rohbauland** werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die **öffentliche** Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab.

Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Einzelfalles können keine Bodenrichtwertzonen gebildet werden, die jeweils Gebiete mit gleichartiger Qualität umfassen.



Abb. 32: Ausschnitt aus der BRW-Karte: Entwicklungsbereich „Hauptstadt“, im Ortsteil Mitte, BRW-Zone 1145



Abb. 33: Entwicklungsbereich in Mitte, Schiffbauerdamm

## 5.2.2 Gemeinbedarfsflächen (GB)



Abb. 34:  
Gemeinbedarf: Freie Universität in Dahlem  
„Henry-Ford-Bau“, BRW-Zone 2365

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin nur für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Kleinere Gemeinbedarfsflächen sind (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen.

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

## 5.3 Marktfähiges Nichtbauland

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

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

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

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

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

#### 5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

#### 5.3.1.2 Begünstigtes Agrarland

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

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre

Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

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

### 5.3.2 Sonstige Flächen (SF)

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

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

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

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

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>	Wertniveau 01.01.2015 €/m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	1,50	1,00 bis 2,00
- Grünland (LW-GR)	1,30	0,80 bis 1,60
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15	10 bis 20
Forstflächen (F)	0,40	0,30 bis 0,50
Begünstigtes Agrarland	10	5 bis 15
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit- und Erholung		
- größere Gebiete	30	20 bis 40
- Einzelparzellen	60	30 bis 100
- in Wasserlage mit der Möglichkeit einer Wassersportnutzung		100 bis 300
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	120	
- in Wasserlage - große Parzellen	160	
- kleine Parzellen	250	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	10
- Sonstige Freiflächen <sup>1)</sup>	15	15

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

## 5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2014 (2013) um 22 % auf 4.619 (5.909) deutlich gesunken. Der Flächenumsatz ist mit 760 ha (838 ha) um 9 % zurückgegangen, während der Geldumsatz mit einem Rückgang um 2 % auf 8,81 Mrd. € (8,95 Mrd. €) nahezu unverändert blieb. Mit einem Anteil von 64 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch in diesem Berichtsjahr wieder den wertrelevant größten Teilmarkt.

Das **Preisniveau bebauter Grundstücke** wird in diesem Bericht **grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** ausgewiesen und **umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil**. Dem Anwender dürfte eher die **Wohn-/Nutzfläche** eines Grundstücks bekannt sein als die **Geschossfläche**. **Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen**, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche **Umrechnungsfaktoren** angeben lassen. Zur Vereinfachung einer überschlägigen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus werden diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den unterschiedlichen Gebäudearten in den folgenden Abschnitten genannt. Sie wurden abgeleitet als Mittelwerte aus einer Vielzahl von Kauffällen, in denen sowohl Geschoss- als auch Wohn-/Nutzflächen bekannt waren.

### 5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 35:  
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 2014 (2013) insgesamt 1.304 (1.790) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen deutlichen Rückgang von 27 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 656 (842) Verkäufen einen Rückgang von rd. 22 %. Die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser sank im Berichtsjahr auf 648 Verkäufe (-32 %). (Vgl. hierzu auch die Tabelle im Kapitel „6.2.2 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 72.)

Im Vergleich zu den Fallzahlen blieben die umgesetzte Geldmenge in Höhe von 4.742,6 Mio. € (4.709,7 Mio. €) und der Flächenumsatz annähernd unverändert.

Die Umsätze des Teilmarktes der Büro- und Geschäftshäuser blieben mit 278 (282) Kauffällen, einer Geldmenge in Höhe von 2.268,1 Mio. € (2.382,0 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 166,0 ha (159 ha) weitestgehend stabil.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2013	2014
Kaufpreis	1.860.000 €	2.695.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Geschossfläche	1.140 €/m <sup>2</sup>	1.290 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettomiete	17,8	19,7
Wohn- /Nutzfläche	1.440 m <sup>2</sup>	1.765 m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2013	2014
Kaufpreis	3.305.000 €	3.495.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Geschossfläche	1.125 €/m <sup>2</sup>	1.255 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettomiete	18,2	20,3
Wohn- /Nutzfläche	2.065 m <sup>2</sup>	2.090 m <sup>2</sup>



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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien			
Baujahrsgruppe	Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche		
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Objekte des Einzelhandels
Altbauten vor 1919	73 / 100	78 / 100	--- <sup>1)</sup>
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	76 / 100	75 / 100	---
Nachkriegsbauten 1949-1989	76 / 100	80 / 100	84 / 100
Nachkriegsbauten ab 1990	80 / 100	81 / 100	87 / 100

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

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



Abb. 36:  
Mehrfamilienhäuser Altbau

### 5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil					
Baujahrsgruppe	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Geschossfläche			
		Mittelwert			
		(Vielfaches der Jahresnettomiete)			
Teilmarkt		2013		2014	
		Anzahl der Kauffälle: 374		Anzahl der Kauffälle: 323	
		westl. Stadtgebiet	östl. Stadtgebiet	westl. Stadtgebiet	östl. Stadtgebiet
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	---	---	---	---
	2	---	---	---	---
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	350 bis 665 535 (15,0)	545 bis 1.215 <sup>6)</sup> 925 (---)	595 bis 1.110 <sup>6)</sup> 850 (19,1)	---
	2	---	370 bis 825 600 (---)	685 bis 1.180 <sup>6)</sup> 920 (---)	375 bis 1.110 <sup>6)</sup> 645 (---)
gute Ausstattung <sup>4)</sup>	1	530 bis 1.005 775 (17,3)	630 bis 1.575 1.085 (20,4)	665 bis 1.230 945 (18,8)	1.065 bis 2.090 1.470 (22,9)
	2	765 bis 1.670 1.155 (21,1)	490 bis 1.525 950 (19,5)	610 bis 2.155 1.340 (25,2)	595 bis 1.110 835 (17,5)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)		410 bis 1.505 845 (16,0)	665 bis 985 860 (17,3)	450 bis 1.255 745 (18,6)	565 bis 1.345 950 (18,6)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
Sozial. Wohnungsbau - 1. WoBauG (Baujahre bis 1957)		680 bis 1.450 <sup>6)</sup> 940 (15,7)	entfällt	---	entfällt
- 2. WoBauG (Baujahre ab 1958)		615 bis 1.155 885 (16,0)	entfällt	755 bis 1.445 975 (17,7)	entfällt
Freifinanz. oder steuerbeg. Wohnungsbau					
- Baujahre 1949-1989		565 bis 1.515 985 (16,4)	450 bis 1.485 <sup>6)</sup> 835 (16,6)	540 bis 1.550 <sup>8)</sup> 1.015 (19,4)	650 bis 1.070 <sup>6)</sup> 885 (18,4)
- Baujahre ab 1990		810 bis 2.045 <sup>7)</sup> 1.330 (17,1)	810 bis 2.710 1.740 (18,4)	990 bis 2.485 <sup>7)</sup> 1.590 (19,1)	905 bis 2.595 1.570 (19,7)

1) Differenzierung nach Altbezirken:  
 1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf  
 1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow  
 2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf  
 2 Ost: Friedrichshain, Treptow\*, Köpenick\*, Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen

2) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900

3) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918

4) Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918

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

6) nur wenige Kauffälle

7) In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise 2013 bis etwa 3.900 €/m<sup>2</sup>  
2014 bis etwa 5.400 €/m<sup>2</sup>

8) In Grunewald Kaufpreise bis etwa 3.600 €/m<sup>2</sup>

\* Aufgrund noch bestehender Auswerterückstände im Bezirk Treptow-Köpenick ist hier nur bedingt eine Aussage möglich.

### 5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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



Abb. 37:  
Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Wedding,  
Müllerstraße/Luxemburger Straße

Wohn- und Geschäftshäuser					
Baujahrsgruppe	Lage <sup>1)</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
		2013 Anzahl Kauffälle: 506		2014 Anzahl Kauffälle: 365	
Teilmarkt		westl. Stadtgebiet	östl. Stadtgebiet	westl. Stadtgebiet	östl. Stadtgebiet
Altbauten (Baujahre vor 1919)					
einfache Ausstattung <sup>2)</sup>	1	--- <sup>5)</sup>	---	---	---
	2	---	---	---	---
mittlere Ausstattung <sup>3)</sup>	1	350 bis 950 680 (14,8)	520 bis 1.220 995 (--)	520 bis 1.275 890 (18,2)	700 bis 1.655 1.200 (--)
	2	875 bis 1.295 1.080 (18,9)	680 bis 870 770 (17,7)	600 bis 1.380 <sup>9)</sup> 1.130 (--)	250 bis 1.170 770 (20,7)
gute Ausstattung <sup>4)</sup>	1	485 bis 1.195 815 (17,1)	915 bis 1.910 <sup>9)</sup> 1.400 (21,5)	535 bis 1.380 945 (18,5)	1.010 bis 1.895 <sup>9)</sup> 1.475 (22,9)
	2	775 bis 1.770 <sup>6)</sup> 1.175 (19,5)	545 bis 1.170 870 (17,2)	725 bis 1.930 <sup>6)</sup> 1.360 (22,0)	495 bis 1.235 855 (17,2)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)		500 bis 1.510 965 (15,3)	915 bis 1.335 <sup>9)</sup> 1.070 (--)	625 bis 1.520 1.075 (18,3)	325 bis 1.495 905 (18,4)
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)					
- Baujahre 1949-1989		525 bis 1.410 <sup>7)</sup> 955 (14,8)	325 bis 1.235 680 (13,2)	635 bis 1.710 <sup>7)</sup> 1.150 (19,1)	310 bis 1.595 <sup>9)</sup> 740 (--)
- Baujahre ab 1990		500 bis 2.010 1.160 (16,5)	615 bis 2.860 1.635 (18,5)	905 bis 1.790 1.235 (15,8)	490 bis 2.395 1.330 (17,6)

- 1) Differenzierung nach Altbezirken:  
1 West: Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf  
1 Ost: Mitte, Prenzlauer Berg, Pankow  
2 West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf  
2 Ost: Friedrichshain, (Treptow\*, Köpenick \*), Lichtenberg, Weißensee, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen
- 2) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Innen- oder Podesttoiletten, Baujahre i.d.R. vor 1900
- 3) Wohnungen mit Ofenheizung, tlw. Bäder und tlw. Innentoiletten, Baujahre 1900 - 1918
- 4) Wohnungen mit Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 - 1918
- 5) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 6) 2013 Kaufpreise bis etwa 4.300 €/m<sup>2</sup> (Kurfürstendammnähe)  
2014 Kaufpreise bis etwa 5.400 €/m<sup>2</sup> (Kurfürstendammnähe, Dahlem und Grunewald)
- 7) In guten und sehr guten Wohnlagen  
2013 bis etwa 2.600 €/m<sup>2</sup>  
2014 bis etwa 2.200 €/m<sup>2</sup>
- 8) In Mitte Kaufpreise  
2013 bis etwa 4.100 €/m<sup>2</sup>  
2014 bis etwa 2.800 €/m<sup>2</sup>
- 9) nur wenige Kauffälle

\* Aufgrund noch bestehender Auswerterückstände im Bezirk Treptow-Köpenick ist hier nur bedingt eine Aussage möglich.

### 5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 38:  
Büro- und Geschäftshaus

Bei dieser Art von Immobilien handelt es sich in der Regel um Geschossbauten, die ausschließlich der Büro- oder Praxisnutzung, Zwecken der Verwaltung sowie dem Einzelhandel dienen.

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Teilmarkt	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2013 Anzahl der Kauffälle: 126		2014 Anzahl der Kauffälle: 129	
	westl. Stadtgebiet	östl. Stadtgebiet	westl. Stadtgebiet	östl. Stadtgebiet
Altbauten (Baujahre vor 1919)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	310 bis 3.865 1.435 (--)	1.075 bis 3.065 1.950 (19,8)	930 bis 2.000 1.270 (13,8)	915 bis 3.165 1.895 (18,8)
Einzelhandel	525 bis 1.965 1.320 <sup>2)</sup> (--)	---	---	---
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	750 bis 1.055 890 <sup>2)</sup> (--)	800 bis 2.635 1.630 (--)	---	500 bis 2.520 1.625 <sup>2)</sup> (--)
Einzelhandel	--- <sup>1)</sup>	---	---	---
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	165 bis 2.200 1.235 (11,2)	270 bis 1.215 730 <sup>2)</sup> (--)	700 bis 2.730 1.585 (14,7)	135 bis 1.455 920 (--)
Einzelhandel	455 bis 2.015 1.185 (10,8)	190 bis 1.705 1.115 <sup>2)</sup>	150 bis 2.435 1.175 <sup>2)</sup> (--)	265 bis 3.675 1.160 <sup>2)</sup> (--)
Neubauten (Baujahre ab 1990)				
Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	360 bis 2.610 1.295 (14,1)	210 bis 3.140 1.615 <sup>4)</sup> (17,7)	430 bis 2.690 1.575 (--)	440 bis 4.645 2.325 (17,5)
Einzelhandel	1.240 bis 3.730 <sup>3)</sup> 1.820	515 bis 1.950 1.165 <sup>2)</sup>	405 bis 2.065 1.435 <sup>2)</sup>	115 bis 4.328 1.320 <sup>2)</sup>

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Nur wenige Kauffälle
- 3) Im Einzelfall in guter Lage bis rd. 4.900 €/m<sup>2</sup>
- 4) Überwiegend Verkäufe in zentraler Geschäftslage in Mitte

### 5.4.1.4 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der übereigneten Renditegrundstücke wurde von den Erwerbern mit der erkennbaren Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln. Die Zahl dieser Verkäufe ist nach den dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehenden Informationen in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Bei der Kaufpreisgestaltung für diese Grundstücke ist im Hinblick auf die künftige Verwertung die am Markt für das Wohnungseigentum übliche Bezugsgröße „€/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche“ maßgeblich.

Umwandlungsobjekte		
Baujahrsgruppe Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)	
	2013 Anzahl Kauffälle: 11	2014 Anzahl Kauffälle: 14
Altbauten (Baujahre vor 1919)	700 bis 1.975 1.350 (18,1)	930 bis 2.255 1.475 (24,7)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 - 1948)	--- <sup>1)</sup>	---
Nachkriegsbauten (Baujahre ab 1949)	980 bis 1.615 1.250 <sup>2)</sup> (16,2)	1.245 bis 1.780 1.440 <sup>2)</sup> (---)

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

2) Nur wenige Kauffälle

### 5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Preisniveau auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser legte auch 2014 tendenziell zu. In fast allen Marktsegmenten sind Preissteigerungen zu verzeichnen.

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.789 (3.490) Verkäufen um 20 % gesunken. (Vgl. hierzu auch Kapitel „6.2.2 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 72.)

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. (Vgl. hierzu auch die Hinweise im Kapitel 3.2.1, S. 14.)

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2014 (2013) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 2.246 €/m<sup>2</sup> (2.064 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 159 m<sup>2</sup> (161 m<sup>2</sup>) Geschossfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Der **durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / Geschossfläche** (vgl. Abschnitt 5.4) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 80/100, bei Villen- und Landhäusern etwa 75/100.

In der folgenden Tabelle sind die auf Wohn-/Nutzfläche bezogenen Kaufpreisspannen, deren Mittelwerte und die jeweils zugrundeliegenden Kauffallzahlen aller im Berichtsjahr veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser auf Altbezirks- bzw. Ortsteilebene zusammengestellt. Die Daten dieser Tabelle sind in der Abb. 39 auf Seite 45 grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohnfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

**Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>1)</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altbezirk bzw. Ortsteil	2013 Anzahl Kauffälle: 1.800			2014 Anzahl Kauffälle: 1.496		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	0	--- <sup>2)</sup>		0	---	
Tiergarten	0	---		1	---	
Wedding	3	---		1	---	
Friedrichshain	0	---		0	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Prenzlauer Berg	9	2.700 bis 4.025	3.405 <sup>3)</sup>	1	---	
Weißensee	74	1.840 bis 2.715	2.295	44	1.430 bis 3.040	2.205
Pankow	74	1.405 bis 3.605	2.425	73	1.675 bis 3.205	2.495
Charlottenburg	15	2.250 bis 5.230	3.825	29	2.250 bis 5.250	3.620
Wilmersdorf	25	3.065 bis 5.675	4.585	13	4.700 bis 7.555	5.785
Grunewald	20	3.935 bis 5.190	4.575	9	4.700 bis 9.350	5.850
Spandau	235	1.180 bis 2.720	1.925	217	1.290 bis 3.155	2.240
Steglitz	122	1.530 bis 3.770	2.595	143	2.065 bis 4.035	3.000
Zehlendorf	181	2.215 bis 5.365	3.780	143	2.420 bis 5.795	4.055
Dahlem	19	3.420 bis 6.090	4.920	24	3.850 bis 6.830	5.210
Schöneberg	0	---		0	---	
Tempelhof	187	1.420 bis 2.950	2.180	157	1.525 bis 3.125	2.280
Neukölln	219	1.415 bis 2.670	2.085	173	1.680 bis 2.785	2.245
Treptow	3	--- <sup>4)</sup>		22	1.175 bis 2.500	1.955
Köpenick	2	--- <sup>4)</sup>		24	1.645 bis 2.955	2.260
Marzahn	68	1.190 bis 3.220	2.070	27	1.455 bis 3.500	2.305
Hellersdorf	91	1.075 bis 3.095	2.030	102	1.375 bis 3.000	2.155
Lichtenberg	131	1.900 bis 3.280	2.580	53	2.580 bis 3.420	2.990
Hohenschönhausen	40	1.335 bis 2.450	1.950	43	1.205 bis 2.850	1.875
Reinickendorf	321	1.310 bis 3.150	2.190	230	1.460 bis 3.390	2.365

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

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

3) Überwiegend Verkäufe von Neubauobjekten im Entwicklungsgebiet „Alter Schlachthof“

4) Wegen erheblicher Auswerterückstände keine Angaben möglich

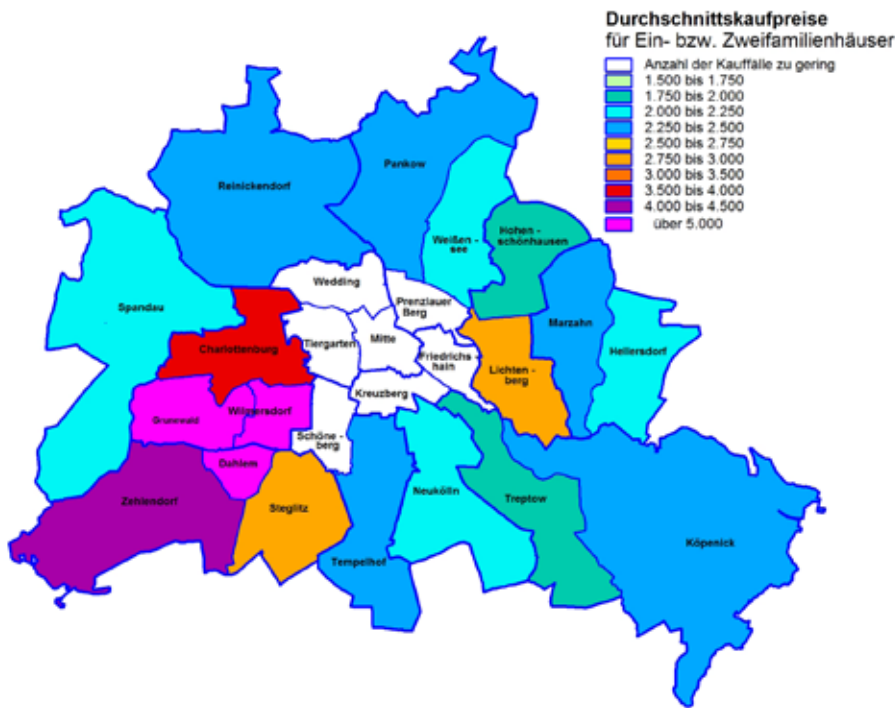


Abb. 39: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2014

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle						
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahre				Insgesamt	
	vor 1919	1919 - 1948	1949 – 1989	ab 1990	2014	2013
freistehend	3%	18%	21%	14%	56%	59%
Doppelhäuser	0%	6%	6%	7%	19%	19%
Reihenhäuser	0%	6%	7%	12%	25%	22%
insgesamt	3%	30%	34%	33%	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 und für Wohnungen in Zweifamilienhäusern unter 5.5.4.3 genannt.

#### 5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei rd. 56 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt verzeichneten fast alle Marktsegmente ein gestiegenes Preisniveau mit zum Teil deutlicheren Steigerungen in einfachen und mittleren Wohnlagen sowie weiteren Preisangleichungen zwischen den ehemaligen Stadthälften.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2014 (2013) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 367.000 € (347.000 €), das sind 2.247 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (2.058 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche).

**Typische Kaufpreisspannen** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, unterschieden nach westlichem / östlichem Stadtgebiet:

Baujahre vor 1949:            220.000 bis 550.000 € / 150.000 bis 325.000 €  
 Baujahre 1949 bis 1989:    220.000 bis 420.000 € / 150.000 bis 290.000 €  
 Baujahre ab 1990:           300.000 bis 565.000 € / 265.000 bis 425.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014				
Baujahrsgruppe	Wohnlage	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>westl. Stadtgebiet</b>		<b>Anzahl Kauffälle: 606</b>			
<b>Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)</b>					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	405 bis 1.295 720	60 bis 375 160	1.035 bis 2.690 1.775	↑
	gute Wohnlage	425 bis 1.340 810	95 bis 650 205	1.340 bis 4.210 2.645	⇒
	sehr gute Wohnlage	540 bis 1.230 880	150 bis 480 270	3.195 bis 7.980 5.525	↑
	insgesamt: Alt- und Zwischenkriegsbauten	405 bis 1.340 760	60 bis 650 180	780 bis 3.530 2.050	↑
<b>Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)</b>					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	420 bis 1.165 730	50 bis 340 150	1.095 bis 2.785 1.875	↑
	gute Wohnlage	500 bis 1.500 885	80 bis 390 180	1.200 bis 4.390 2.545	↓
	sehr gute Wohnlage	500 bis 1.320 930	160 bis 420 220	3.450 bis 5.880 4.730	↔
	(Baujahre 1971 bis 1999)				
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.500 645	50 bis 495 170	1.250 bis 2.390 1.780	↔
	gute Wohnlage	400 bis 1.435 675	115 bis 345 195	1.165 bis 4.020 2.380	↑
	sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
	(Baujahre ab 2000)				
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.185 595	105 bis 350 195	1.615 bis 2.535 2.020	↑
	gute Wohnlage	500 bis 1.000 650	135 bis 325 225	2.010 bis 5.555 3.645 <sup>3)</sup>	(↔)
	sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
	insgesamt: Nachkriegsbauten	400 bis 1.500 695	50 bis 495 175	1.055 bis 2.990 1.930	↔
	<b>westl. Stadtgebiet insgesamt</b>	400 bis 1.500 720	50 bis 650 175	970 bis 3.160 1.965	↔

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %
- ( ) Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Stadtlage		Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014			
Baujahrsgruppe	Wohnlage	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>östl. Stadtgebiet<sup>4)</sup></b>		<b>Anzahl Kauffälle: 294</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	420 bis 1.320 770	50 bis 305 130	770 bis 2.620 1.670	↑
	gute Wohnlage	480 bis 1.295 785	75 bis 345 180	1.070 bis 3.315 2.220 <sup>3)</sup>	(↑)
	insgesamt: Alt- und Zwischenkriegsbauten	420 bis 1.320 770	50 bis 345 135	770 bis 2.630 1.690	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	450 bis 1.380 815	60 bis 285 125	915 bis 2.460 1.675	⇒
	gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
(Baujahre 1990 bis 1999)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.350 680	70 bis 235 125	1.385 bis 3.390 2.370	↓
	gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre ab 2000)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	400 bis 1.240 580	70 bis 345 160	1.355 bis 3.175 2.180	↗
	gute Wohnlage	405 bis 820 540	70 bis 330 165	670 bis 3.805 2.335 <sup>3)</sup>	(↗)
	insgesamt: Nachkriegsbauten	400 bis 1.380 640	50 bis 345 145	1.145 bis 3.185 2.100	⇒
östl. Stadtgebiet insgesamt		400 bis 1.380 685	50 bis 345 145	960 bis 3.125 1.955	↗

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle
- 4) Ohne Treptow-Köpenick

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %)
- ↗ steigend bis 10 %      ↑ steigend über 10 %
- ↘ fallend bis 10 %      ↓ fallend über 10 %
- ( ) Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

### 5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt wie im Vorjahr bei rd. 19 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2014 (2013) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften lag bei 333.000 € (307.000 €), das sind 2.343 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (2.117 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche).

**Typische Kaufpreisspannen** für Grundstücke mit Doppelhaushälften, unterschieden nach westlichem / östlichem Stadtgebiet:

Baujahre vor 1949: 175.000 bis 390.000 € / 145.000 bis 240.000 €  
 Baujahre 1949 bis 1989: 180.000 bis 320.000 € / 195.000 bis 230.000 €  
 Baujahre ab 1990: 270.000 bis 550.000 € / 210.000 bis 285.000 €

## Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften

Stadtlage		Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014			
Baujahrsgruppe	Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>westl. Stadtgebiet</b>		<b>Anzahl Kauffälle: 219</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	285 bis 660 470	90 bis 300 150	1.005 bis 2.145 1.640	↘
	gute Wohnlage	230 bis 680 460	100 bis 400 180	1.665 bis 4.690 3.190	↑
	sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
	insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten	230 bis 680 470	90 bis 400 165	840 bis 3.655 2.090	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	210 bis 690 480	95 bis 190 120	1.130 bis 2.135 1.595	↘
	gute Wohnlage	280 bis 665 440	120 bis 160 135	2.115 bis 3.405 2.850	↑
	Sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre 1971 - 1999)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	250 bis 635 360	95 bis 175 130	1.460 bis 2.295 1.935	↑
	gute Wohnlage	290 bis 380 325	115 bis 145 130	1.640 bis 2.520 2.085 <sup>3)</sup>	(↘)
	sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
(Baujahre ab 2000)					
	e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	220 bis 685 310	115 bis 195 135	1.935 bis 2.855 2.340	↗
	gute Wohnlage	265 bis 625 400	170 bis 240 200	2.630 bis 4.635 3.605	⇒
	sehr gute Wohnlage	310 bis 575 355	180 bis 270 195	2.595 bis 3.905 3.635 <sup>4)</sup>	⇒
	insgesamt: Nachkriegsbauten	210 bis 690 365	95 bis 270 140	1.290 bis 3.055 2.115	↗
<b>westl. Stadtgebiet insgesamt</b>		210 bis 690 390	90 bis 400 145	1.130 bis 3.200 2.080	↗

1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage

2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der ver-  
wertbaren Daten zu gering

3) Nur wenige Kauffälle

4) Überwiegend Verkäufe in einem Neubaugebiet  
im Ortsteil GrunewaldZeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem  
Vorjahr):

⇒ unverändert (± 2 %)

↗ steigend bis 10 %    ↑ steigend über 10 %

↘ fallend bis 10 %    ↓ fallend über 10 %

( ) Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014			
Baujahrsgruppe Wohnlage	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>östl. Stadtgebiet<sup>5)</sup></b>	<b>Anzahl Kauffälle: 63</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	340 bis 675 515	60 bis 110 85	945 bis 2.725 1.935	↔
gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten	340 bis 675 505	60 bis 195 95	945 bis 2.725 2.015	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	505 bis 650 590	60 bis 190 115	1.225 bis 2.415 1.890 <sup>3)</sup>	--- <sup>4)</sup>
gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre 1990 -1999)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	250 bis 630 370	60 bis 150 100	1.005 bis 3.835 2.545	↘
gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre ab 2000)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	220 bis 580 350	65 bis 185 120	1.450 bis 2.690 1.815	↔
gute Wohnlage	---	---	---	---
insgesamt: Nachkriegsbauten	220 bis 650 385	60 bis 190 115	1.005 bis 3.350 2.045	↑
östl. Stadtgebiet insgesamt	220 bis 675 415	60 bis 195 110	1.005 bis 3.220 2.010	↑

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle
- 4) -- Keine Angabe im Vorjahr
- 5) ohne Treptow-Köpenick

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2%)
- ↗ steigend bis 10%      ↑ steigend über 10%
- ↘ fallend bis 10%      ↓ fallend über 10%
- ( ) Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

### 5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt mit rd. 25 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu auf Vorjahresniveau. Auch hier zeigt sich zum Teil ein deutlich gestiegenes Preisniveau.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2014 (2013) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke lag bei 310.000 € (294.000 €), das sind 2.156 €/m<sup>2</sup> (1.993 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche.

**Typische Kaufpreisspannen** für Reihenhausgrundstücke, unterschieden nach westlichem / östlichem Stadtgebiet:

Baujahre vor 1949: 170.000 bis 450.000 € / 100.000 bis 180.000  
 Baujahre 1949 bis 1989: 160.000 bis 300.000 € / keine Angabe möglich  
 Baujahre ab 1990: 245.000 bis 455.000 € / 210.000 bis 295.000 €



Abb. 40:  
Reihenhausbauung im „Schweizer Viertel“, Ortsteil Lichtenfelde

## Ein- und Zweifamilienreihenhäuser

Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>westl. Stadtgebiet</b>	<b>Anzahl Kauffälle: 333</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	145 bis 590 285	75 bis 255 125	1.095 bis 2.585 1.780	↔
gute Wohnlage	160 bis 695 330	100 bis 390 170	1.835 bis 3.895 2.910	→
sehr gute Wohnlage	--- <sup>2)</sup>	---	---	---
insgesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten	145 bis 695 305	75 bis 390 145	1.000 bis 3.512 2.135	↑
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1970)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	135 bis 600 300	80 bis 160 115	990 bis 2.035 1.500	↔
gute Wohnlage	180 bis 605 325	95 bis 150 125	1.655 bis 3.440 2.410	↓
sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre 1971 - 1999)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	115 bis 525 285	110 bis 220 140	1.025 bis 2.175 1.595	↘
gute Wohnlage	160 bis 545 290	115 bis 185 135	1.645 bis 3.470 2.555 <sup>3)</sup>	(↘)
sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
(Baujahre ab 2000)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	145 bis 470 290	105 bis 210 170	1.770 bis 2.895 2.355	↑
gute Wohnlage	200 bis 475 295	150 bis 225 195	2.640 bis 3.600 3.230	↑
sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
insgesamt: Nachkriegsbauten	115 bis 605 295	80 bis 225 145	990 bis 3.160 1.980	↑
<b>westl. Stadtgebiet insgesamt</b>	115 bis 695 300	75 bis 390 145	990 bis 3.230 2.010	↑

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage  
2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering  
3) Nur wenige Kauffälle

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2%)  
↗ steigend bis 10%    ↑ steigend über 10%  
↘ fallend bis 10%    ↓ fallend über 10%  
() Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

## Ein- und Zweifamilienreihenhäuser

Stadtlage Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossflä- che €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>östl. Stadtgebiet<sup>5)</sup></b>	<b>Anzahl Kauffälle: 133</b>			
Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	145 bis 440 290	70 bis 230 125	500 bis 2.085 1.255	— <sup>4)</sup>
gute Wohnlage	— <sup>2)</sup>	—	—	—
gesamt: Alt- und Zwischen- kriegsbauten	145 bis 440 290	70 bis 230 125	500 bis 2.085 1.255	— <sup>4)</sup>
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 - 1989)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	—	—	—	—
gute Wohnlage	—	—	—	—
(Baujahre 1990 - 1999)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	180 bis 665 350	95 bis 115 105	1.390 bis 2.875 1.965 <sup>3)</sup>	— <sup>4)</sup>
gute Wohnlage	—	—	—	—
(Baujahre ab 2000)				
e+m Wohnlage <sup>1)</sup>	115 bis 590 220	65 bis 275 130	1.320 bis 2.640 1.970	↔
gute Wohnlage	—	—	—	—
insgesamt: Nachkriegsbauten	115 bis 665 230	65 bis 275 130	1.310 bis 2.695 1.970	↔
östl. Stadtgebiet insgesamt	115 bis 665 235	65 bis 275 130	1.265 bis 2.670 1.925	↔

- 1) e+m = einfache und mittlere Wohnlage
- 2) — Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Nur wenige Kauffälle
- 4) — Keine Angabe im Vorjahr
- 5) ohne Teptow-Köpenick

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ↔ unverändert (± 2 %)  
↗ steigend bis 10 %    ↗ steigend über 10 %  
↘ fallend bis 10 %    ↘ fallend über 10 %  
() Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet



Abb. 41:  
Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

### 5.4.2.4 Townhäuser

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehrgeschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in **innerstädtischen Lagen** der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können durchaus markante Unterschiede aufweisen. Seit 2005 werden Townhäuser als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. In diesem Berichtsjahr betreffen die Kaufpreise überwiegend Weiterverkäufen solcher Grundstücke aus den Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Der Durchschnitts-kaufpreis aller 2014 (2013) in Berlin veräußerten Townhäuser lag bei 1.453.000 € (795.000 €).

Townhäuser				
Stadtlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014			
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber Vorjahr
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 10			
Weiterverkäufe	170	355	2.565 bis 4.615 3.510	-- <sup>1)</sup>

1) -- keine Angaben im Vorjahr

**Typische Kaufpreisspanne** (im gesamten Stadtgebiet):

Weiterverkäufe: 600.000 bis 2.500.000 €

### 5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 42:  
Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in der Regel vor 1925 in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsentanz genutzt.

Dieser Teilmarkt wurde wie in allen Vorjahren geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Zehlendorf, Dahlem, Grunewald, Westend und Frohnau. Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser ist weitgehend objektbedingt auf Unterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Villen- und Landhäuser					
Stadtlage Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2014				Änderung gegenüber Vorjahr
	Grundstücks- fläche Ø m <sup>2</sup>	Geschoss- fläche Ø m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø €	Kaufpreis/ Geschossfläche €/m <sup>2</sup>	
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 37				
mittlere Wohnlage	-- <sup>1)</sup>	--	--	--	--
gute Wohnlage	1.385	470	1.500.000	3.485	↗
sehr gute Wohnlage	1.790	710	2.610.000	3.695	↗
<b>östl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 1				
Alle Wohnlagen	--	--	--	--	--

1) --- Keine Angabe 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 %
- ( ) Tendenz aus nur wenigen Kauffällen berechnet

## 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. 24).

Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum siehe Kapitel 7, S. 81.

Wie auch in den letzten Jahren, setzte sich der Preisanstieg auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Vom Preisanstieg betroffen waren im Berichtsjahr in erster Linie wieder gut ausgestattete, auch umfassend modernisierte Wohnungen in zeitgemäß hochwertiger Ausstattung in besonders nachgefragten zentralen Stadtlagen. Dazu zählen vor allem die Ortsteile Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg. Stärkere Preissteigerungen sind ebenfalls bei bezugsfreien Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2014 (2013) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag bei 2.491 €/m<sup>2</sup> (2.260 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – betrug 75,1 m<sup>2</sup> (76,6 m<sup>2</sup>).

Abb. 43 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2014 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Dreizimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf. Mit zunehmender Zimmerzahl und Wohnfläche verlagert sich der Umsatzschwerpunkt vermehrt auf die inneren Stadträume, insbesondere in die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

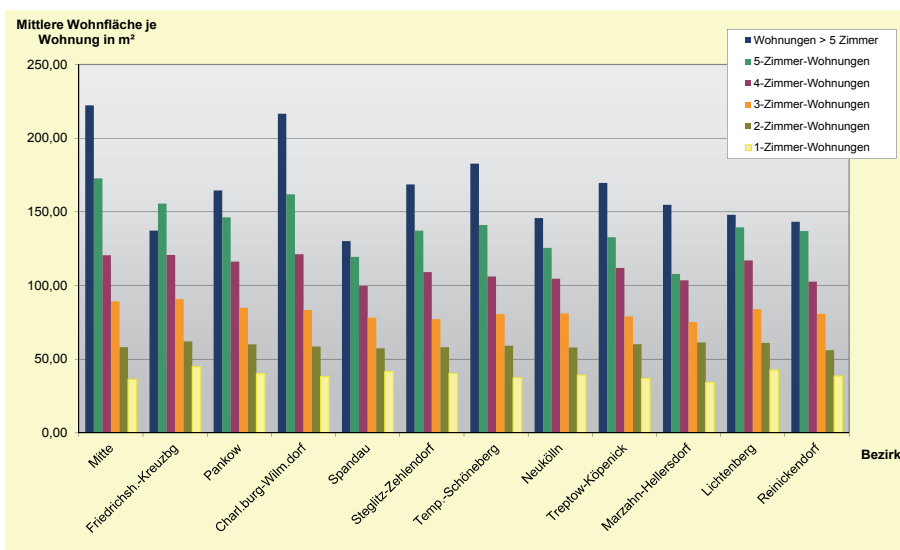


Abb. 43: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 44 dargestellt.

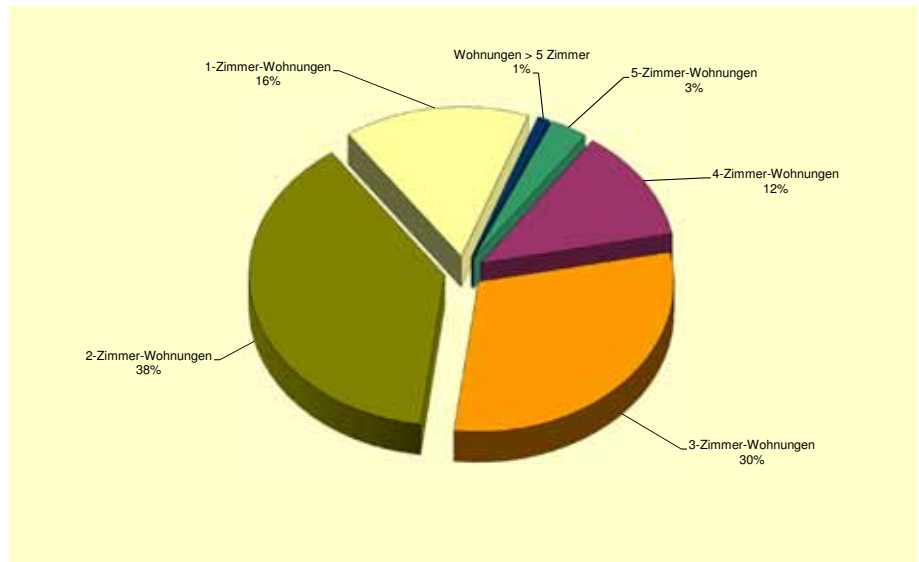


Abb. 44:  
Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf den Ortsteil bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 45. Das mit durchschnittlich 4.430 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde wieder im Ortsteil Dahlem ermittelt (in 2013: 4.440 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Hier wurden wie auch schon im Vorjahr eine größere Anzahl von Wohnungen im ehemaligen US-Headquarter in der Clayallee im Hochpreissegment verkauft sowie Verkäufe gegenüber des Headquarters auf der ehemaligen Truman Plaza. Im östlichen Stadtgebiet findet sich das höchste Kaufpreisniveau mit 3.805 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche weiterhin im Ortsteil Mitte (in 2013: 3.685 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit über 5,4 Mio. € in der Nähe der Friedrichstraße erzielt.

Die berlinweite Verteilung der Durchschnittskaufpreise sind in der nachfolgenden Grafik ersichtlich und in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführt.

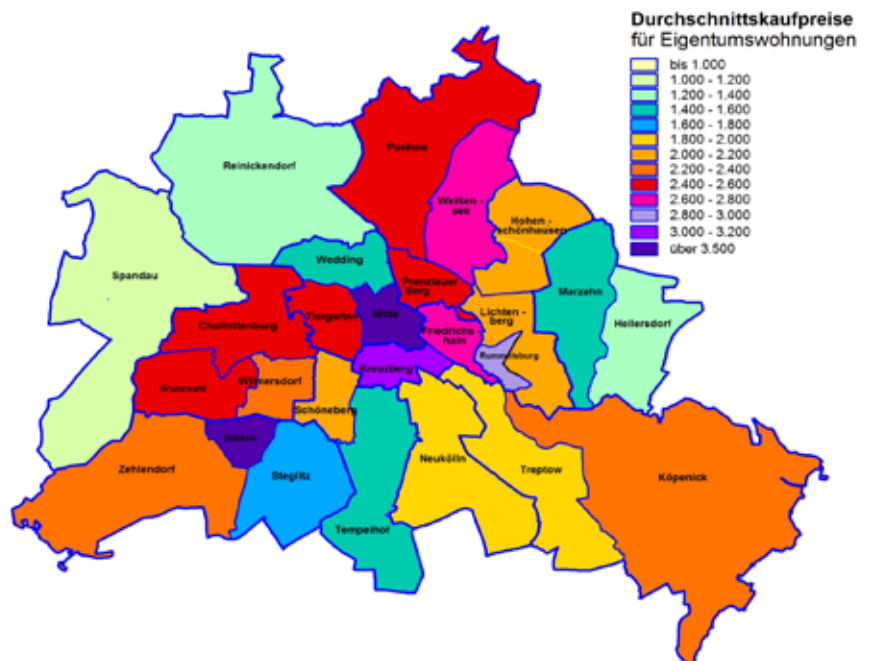


Abb. 45:  
Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2014



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

Altbezirk bzw. Ortsteil	2013			2014		
	Anzahl Kauffälle: 18.016			Anzahl Kauffälle: 13.763		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	1.343	2.130 bis 5.155	3.685	768	2.275 bis 5.355	3.805
Tiergarten	607	695 bis 3.515	1.890	467	930 bis 4.115	2.410
Wedding	480	795 bis 1.910	1.330	411	735 bis 2.265	1.415
Friedrichshain	1.497	1.445 bis 3.660	2.540	1.179	1.490 bis 3.930	2.675
Kreuzberg	780	1.510 bis 4.180	2.790	615	1.755 bis 4.565	3.170
Prenzlauer Berg	1.419	1.405 bis 3.705	2.505	1.159	1.385 bis 3.985	2.575
Weißensee	332	1.345 bis 3.485	2.410	288	1.555 bis 3.710	2.680
Pankow	816	1.205 bis 3.370	2.265	577	1.155 bis 3.655	2.420
Charlottenburg	1.456	845 bis 3.755	2.160	1.147	1.025 bis 4.090	2.435
Wilmersdorf	1.282	870 bis 3.765	2.150	932	1.015 bis 3.815	2.270
Grunewald	110	1.330 bis 4.940	2.800	113	1.105 bis 4.735	2.450
Spandau	758	470 bis 1.990	1.120	653	485 bis 2.075	1.180
Steglitz	951	615 bis 3.070	1.685	574	730 bis 3.090	1.795
Zehlendorf	502	695 bis 4.305	2.255	260	1.025 bis 3.940	2.220
Dahlem	139	2.680 bis 5.865	4.440	47	2.200 bis 6.495	4.430
Schöneberg	1.245	855 bis 3.460	2.025	1.024	1.060 bis 3.400	2.135
Tempelhof	762	750 bis 2.080	1.360	691	810 bis 2.300	1.495
Neukölln	1.080	660 bis 2.135	1.315	859	710 bis 3.090	1.810
Treptow	363	630 bis 3.110	1.685	361	735 bis 3.290	1.830
Köpenick	510	930 bis 3.450	2.120	410	1.145 bis 3.500	2.340
Marzahn	96	705 bis 1.740	1.065	71	745 bis 2.305	1.420
Hellersdorf	117	455 bis 1.380	840	68	600 bis 1.995	1.225
Lichtenberg	481	1.000 bis 3.005	1.960	366	1.015 bis 3.220	2.030
Rummelsburg	143	1.855 bis 3.075	2.400	65	2.150 bis 3.745	2.995
Hohenschönhausen	278	1.615 bis 2.470	2.000	106	745 bis 3.575	2.095
Reinickendorf	861	650 bis 2.095	1.255	777	730 bis 2.245	1.370

Die nachstehende Grafik (Abb. 46) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

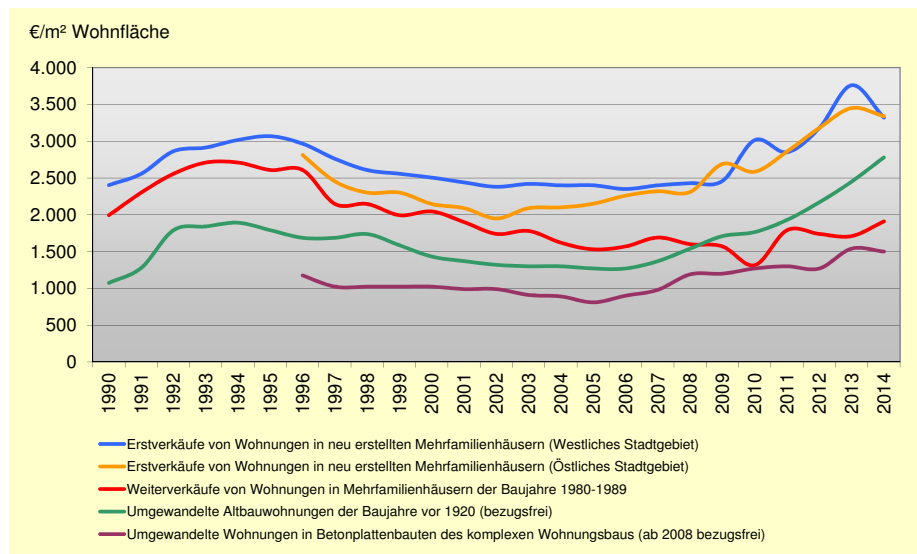


Abb. 46:

Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

Die Tabellen in den Abschnitten 5.5.1 bis 5.5.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des Wohneigentums im Berichtsjahr. Ausgewiesen sind charakteristische **Preisspannen** und gerundete **arithmetische Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume) sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Die angegebenen Preise **schließen** demgegenüber aber **das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum ein**, also **das Sondereigentum** und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum **einschließlich Grundstücksanteil**, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.

### 5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Bodenwertniveaus zeigen sich bei Erstverkäufen weiterhin Abweichungen im Preisniveau zwischen dem westlichen und dem östlichen Stadtgebiet.

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

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

### Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2013	2014
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 268	Anzahl Kauffälle: 431
einfach	2.560 bis 4.140 3.420	2.440 bis 4.650 <sup>3)</sup> 3.420
mittel	2.510 bis 4.900 3.760	2.370 bis 4.370 <sup>3)</sup> 3.320
gut	2.710 bis 6.020 <sup>1)</sup> 4.320	3.080 bis 7.250 5.170
sehr gut	--- <sup>2)</sup>	2.880 bis 9.000 4.450
<b>östl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 1.298	Anzahl Kauffälle: 1.204
einfach	1.910 bis 4.650 <sup>1)</sup> 3.230	2.140 bis 4.900 <sup>1)</sup> 3.460
mittel	2.070 bis 4.960 <sup>4)</sup> 3.450	2.120 bis 4.690 <sup>4)</sup> 3.340
gut	2.190 bis 6.660 <sup>5)</sup> 3.780	2.500 bis 6.030 <sup>5)</sup> 3.820

- 1) Einzelfälle bis ca. 7.850 €/m<sup>2</sup>
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Einzelfälle bis ca. 5.200 €/m<sup>2</sup>
- 4) Einzelfälle bis ca. 6.500 €/m<sup>2</sup>
- 5) Einzelfälle bis ca. 10.000 €/m<sup>2</sup>

#### 5.5.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

Hierzu zählen Eigenheime, die – meist aus baurechtlichen Gründen – nicht auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellt und vom Bauträger innerhalb von 3 Jahren nach Bauerrichtung erstmals veräußert wurden (im Folgenden bezeichnet als **Kaufeigenheime WE**).

Im gesamten Stadtgebiet werden in dieser Rechtsform im Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert.

### Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime

Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2013	2014
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 18	Anzahl Kauffälle: 26
freistehende Einfamilienhäuser	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>
Doppelhaushälften	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>
Reihenhäuser	1.450 bis 2.000 <sup>2)</sup> 1.670	2.290 bis 2.980 2.640
<b>östl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 38	Anzahl Kauffälle: 37
freistehende Einfamilienhäuser	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>
Doppelhaushälften	--- <sup>1)</sup>	1.790 bis 2.330 1.950
Reihenhäuser	2.230 bis 3.240 <sup>3)</sup> 2.730	1.490 bis 2.930 1.920

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Überwiegend Verkäufe in einem Neubaugebiet im Ortsteil Haselhorst
- 3) Überwiegend Verkäufe in einem Neubaugebiet im Ortsteil Karlshorst

## 5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

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

Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

### 5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für 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, erfolgt der größere Teil der Weiterverkäufe mit fast 65 % 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 1950 - 1969, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	2013	2014	2013	2014
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 49	Anzahl Kauffälle: 47	Anzahl Kauffälle: 258	Anzahl Kauffälle: 200
einfach	--- <sup>1)</sup>	730 bis 1.750 1.190	820 bis 1.410 1.120	810 bis 1.670 1.260
mittel	740 bis 1.590 1.250	960 bis 1.710 1.350	850 bis 1.710 1.280	1.000 bis 2.050 1.490
gut	840 bis 1.790 1.390	1.140 bis 3.210 <sup>2)</sup> 2.080	920 bis 2.400 1.580	1.380 bis 2.610 1.970
sehr gut	830 bis 3.120 1.810	1.430 bis 3.590 2.300	1.050 bis 3.480 <sup>3)</sup> 2.420	1.580 bis 4.430 2.290

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Vermehrt Verkäufe im oberen Preissegment
- 3) Einzelfälle im OT Grunewald bis etwa 5.670 €/m<sup>2</sup>

### Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	2013	2014	2013	2014
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 255	Anzahl Kauffälle: 222	Anzahl Kauffälle: 57	Anzahl Kauffälle: 44
einfach	620 bis 1.620 1.120	860 bis 1.810 1.310	1.260 bis 1.990 1.610	1.620 bis 1.850 1.700
mittel	910 bis 2.200 1.530	920 bis 2.280 1.540	1.110 bis 2.390 1.710	1.000 bis 2.750 1.910
gut	1.090 bis 2.810 1.930	1.360 bis 3.480 <sup>2)</sup> 2.480	2.000 bis 3.240 <sup>3)</sup> 2.460	1.330 bis 3.220 2.190
sehr gut	1.250 bis 3.540 <sup>1)</sup> 2.520	2.200 bis 3.750 2.880	--- <sup>4)</sup>	--- <sup>4)</sup>

- 1) Einzelpreise bis ca. 5.650 €/m<sup>2</sup>
- 2) Vermehrt Verkäufe im oberen Preissegment
- 3) Einzelpreise bis ca. 5.380 €/m<sup>2</sup>
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

### Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 2009, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Baujahre 1990 bis 1999		Baujahre 2000 bis 2009	
	2013	2014	2013	2014
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 222	Anzahl Kauffälle: 164	Anzahl Kauffälle: 74	Anzahl Kauffälle: 56
einfach	1.290 bis 2.290 1.790	1.310 bis 2.430 1.840	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>
mittel	1.280 bis 2.740 1.980	1.260 bis 3.050 2.090	1.510 bis 3.120 2.180	1.430 bis 3.800 2.370
gut	1.770 bis 3.290 2.720	1.860 bis 3.590 2.750	2.250 bis 6.070 <sup>4)</sup> 4.160	2.250 bis 6.030 <sup>5)</sup> 4.020
sehr gut	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>
<b>östl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 521	Anzahl Kauffälle: 405	Anzahl Kauffälle: 118	Anzahl Kauffälle: 90
einfach	1.080 bis 3.280 <sup>2)</sup> 2.140	1.210 bis 3.000 2.050	1.970 bis 3.900 3.070	2.550 bis 4.030 3.260
mittel	1.090 bis 2.280 <sup>2)</sup> 1.690	1.120 bis 2.650 <sup>2)</sup> 1.820	2.270 bis 4.710 3.650	1.900 bis 4.530 3.190
gut	1.380 bis 2.400 <sup>3)</sup> 1.880	1.280 bis 2.680 <sup>3)</sup> 1.930	1.980 bis 5.290 3.320	2.050 bis 5.860 3.280

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Einzelfälle bis ca. 5.000 €/m<sup>2</sup>
- 3) Einzelfälle überwiegend in Mitte  
2013: bis ca. 5.650 €/m<sup>2</sup>  
2014: bis ca. 7.560 €/m<sup>2</sup>
- 4) Verkäufe im oberen Preisbereich nahe Potsdamer Platz
- 5) Einzelfälle bis ca. 8.000 €/m<sup>2</sup>

### 5.5.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Weiterveräußerte Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums waren im Berichtsjahr im westlichen Stadtgebiet Berlins fast 70 % älter als 35 Jahre, im östlichen Stadtgebiet nicht älter als 20 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei übergeben.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden		
Stadtlage Gebäudeart	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2013	2014
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 178	Anzahl Kauffälle: 123
freistehende Einfamilienhäuser	1.710 bis 3.220 2.420	1.350 bis 5.990 3.530
Doppelhaushälften	1.570 bis 2.880 <sup>1)</sup> 2.240	1.620 bis 3.320 <sup>1)</sup> 2.270
Reihenhäuser	1.130 bis 3.810 <sup>2)</sup> 2.390	1.300 bis 4.050 <sup>2)</sup> 2.490
<b>östl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 84	Anzahl Kauffälle: 75
freistehende Einfamilienhäuser	1.270 bis 2.650 1.940	1.760 bis 2.830 2.240
Doppelhaushälften	1.340 bis 2.660 1.940	1.530 bis 2.360 1.890
Reihenhäuser	1.270 bis 1.910 1.560	1.240 bis 2.090 1.730

1) Einzelfälle

2013: bis ca. 4.570 €/m<sup>2</sup>

2014: bis ca. 8.490 €/m<sup>2</sup>

2) Einzelfälle in guter und sehr guter Wohnlage

2013: bis ca. 5.250 €/m<sup>2</sup>

2014: bis ca. 5.860 €/m<sup>2</sup>

### 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 hierzu modernisiert, bis auf relativ wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert. Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum in 2014 vgl. Kapitel 7, S. 81.

#### 5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auf diesem Teilmarkt auch 2014 zu weiteren Preissteigerungen, die vor allem bei bezugsfreien Wohnungen zu beobachten waren.

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

• **Altbauten der Baujahre vor 1920**

Unterschiede im Preisverhalten zwischen den beiden Stadtgebieten sind nicht erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten der Baujahre vor 1920				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2013		2014	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 1.634	Anzahl Kauffälle: 2.956	Anzahl Kauffälle: 1.330	Anzahl Kauffälle: 2.540
einfach	910 bis 2.460 1.660	1.350 bis 3.500 <sup>1)</sup> 2.430	1.030 bis 2.720 <sup>4)</sup> 1.890	1.630 bis 3.650 2.640
mittel	1.350 bis 2.670 2.010	1.520 bis 3.410 <sup>1)</sup> 2.450	1.230 bis 2.860 <sup>5)</sup> 2.030	1.560 bis 4.010 <sup>6)</sup> 2.780
gut	1.130 bis 2.850 <sup>1)</sup> 1.970	1.540 bis 4.040 <sup>3)</sup> 2.760	1.270 bis 2.850 2.100	1.740 bis 4.250 <sup>6)</sup> 2.970
sehr gut	--- <sup>2)</sup>	1.380 bis 3.890 2.730	--- <sup>2)</sup>	1.700 bis 4.000 2.860

- 1) Einzelfälle bis ca. 5.000 €/m<sup>2</sup>
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Einzelfälle bis 13.000 €/m<sup>2</sup> nahe Wittenbergplatz
- 4) Einzelfälle bis ca. 4.900 €/m<sup>2</sup>
- 5) Einzelfälle bis ca. 4.000 €/m<sup>2</sup>
- 6) Einzelfälle bis ca. 6.300 €/m<sup>2</sup>

• **Zwischenkriegsbauten der Baujahre 1920 bis 1949**

Unterschiede im Preisverhalten zwischen den beiden Stadtgebieten sind nicht erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1920 bis 1949)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2013		2014	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 750	Anzahl Kauffälle: 605	Anzahl Kauffälle: 520	Anzahl Kauffälle: 510
einfach	930 bis 1.470 1.190	790 bis 2.090 <sup>1)</sup> 1.290	980 bis 1.570 <sup>3)</sup> 1.270	860 bis 2.310 <sup>4)</sup> 1.470
mittel	1.030 bis 1.670 1.340	900 bis 2.390 1.540	1.040 bis 1.710 <sup>3)</sup> 1.370	940 bis 2.710 <sup>5)</sup> 1.750
gut	1.280 bis 1.930 1.580	1.170 bis 3.120 <sup>2)</sup> 2.100	1.060 bis 2.270 <sup>4)</sup> 1.580	1.190 bis 3.410 <sup>5)</sup> 2.250
sehr gut	1.250 bis 1.830 1.350	1.360 bis 3.150 2.010	1.180 bis 1.550 <sup>3)</sup> 1.350	1.540 bis 2.950 <sup>4)</sup> 2.090

- 1) Viele Verkäufe in einer WA im oberen Preissegment
- 2) Einzelfälle bis ca. 5.480 €/m<sup>2</sup>
- 3) Einzelfälle bis ca. 3.000 €/m<sup>2</sup>
- 4) Einzelfälle bis ca. 3.400 €/m<sup>2</sup>
- 5) Einzelfälle bis ca. 4.700 €/m<sup>2</sup>

• **Sozialer Wohnungsbau im westlichen Stadtgebiet**

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 seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2013		2014	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 883	Anzahl Kauffälle: 994	Anzahl Kauffälle: 659	Anzahl Kauffälle: 838
einfach	720 bis 1.240 970	730 bis 1.600 1.140	790 bis 1.380 1.080	790 bis 1.870 1.310
mittel	790 bis 1.800 1.260	800 bis 2.070 1.390	720 bis 1.620 1.130	850 bis 2.270 1.500
gut	1.010 bis 2.100 1.550	1.300 bis 2.820 2.030	1.220 bis 2.140 1.660	1.450 bis 3.080 2.230
sehr gut	980 bis 1.890 1.450	--- <sup>1)</sup>	1.440 bis 1.710 1.550	1.830 bis 2.740 2.320

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

• **Steuerbegünstigter / freifinanzierter Wohnungsbau im westlichen Stadtgebiet**

Dieser Teilmarkt umfasst den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre seit 1950 im westlichen Stadtgebiet.

In Abhängigkeit vom Baujahr sind signifikante Preisunterschiede nicht erkennbar.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2013		2014	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>westl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 19	Anzahl Kauffälle: 96	Anzahl Kauffälle: 37	Anzahl Kauffälle: 90
einfach	720 bis 1.170 980	850 bis 1.510 1.130	820 bis 1.490 1.110	940 bis 1.690 1.360
mittel	--- <sup>1)</sup>	640 bis 2.010 1.250	770 bis 1.670 1.230	860 bis 2.370 1.640
gut	--- <sup>1)</sup>	1.120 bis 2.650 1.940	1.170 bis 2.620 1.980	1.420 bis 2.800 2.060
sehr gut	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>	1.800 bis 4.070 3.020

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

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.



**Betonplattenbauten 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. Außerhalb des zentralen Stadtbereichs konnten lagebedingte Preisunterschiede nur marginal festgestellt werden, unabhängig davon, ob es sich um Erstverkäufe nach Umwandlung der Wohnanlagen oder um Weiterverkäufe handelte.



Abb. 47:  
Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet Berlins

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)				
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2013		2014	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
<b>östl. Stadtgebiet</b>	Anzahl Kauffälle: 157	Anzahl Kauffälle: 249	Anzahl Kauffälle: 134	Anzahl Kauffälle: 159
einfach	480 bis 1.800 1.180	500 bis 1.890 950	600 bis 1.790 1.400	660 bis 2.120 1.350
mittel	700 bis 2.140 1.260	690 bis 2.850 1.540	770 bis 2.270 1.300	740 bis 3.030 1.500

**5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime**

Umgewandelte Eigenheime stellen nach wie vor nur ein untergeordnetes Marktsegment dar. Von den verkauften Objekten lagen fast 70 % im westlichen Stadtgebiet. Ein markanter Preisunterschied ist zwischen beiden Stadtgebieten nicht auszumachen. Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg wurden kaum gehandelt.

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

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Stadtlage Baujahrsgruppen (Baujahre)	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2013	2014
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 89	Anzahl Kauffälle: 59
Altbauten (bis 1918)	--- <sup>1)</sup>	--- <sup>1)</sup>
Zwischenkriegsbauten (1919 – 1948)	790 bis 2.800 1.430	1.150 bis 3.220 2.220
Nachkriegsbauten (ab 1949)	1.120 bis 3.010 1.940	1.230 bis 2.520 1.880

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

## 5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

### 5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 48:  
Wohnung in ausgebautem Dachraum im Ortsteil  
Wilmerdorf

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

Diese Art von Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren überwiegend in den bevorzugten Lagen der Ortsteile Mitte, Friedrichshain, Charlottenburg und Prenzlauer Berg gefragt.

Bei Weiterverkäufen wurde der untere Preisbereich durch einfacheren bzw. älteren Dachraumausbau geprägt. Der obere Preisbereich wurde im Wesentlichen durch Verkäufe in besonders gefragten zentralen Stadtlagen bestimmt.

- 1) Im Einzelfall  
2013: bis ca. 8.000 €/m<sup>2</sup>  
2014: bis ca. 6.930 €/m<sup>2</sup>
- 2) Im Einzelfall  
2013: bis ca. 6.780 €/m<sup>2</sup>  
2014: bis ca. 5.860 €/m<sup>2</sup>

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Stadtlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2013	2014
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 412	Anzahl Kauffälle: 295
Erstverkäufe nach Dachraumausbau	2.410 bis 4.910 <sup>1)</sup> 3.760	2.980 bis 5.470 <sup>1)</sup> 4.190
Weiterverkäufe	1.100 bis 3.650 <sup>2)</sup> 2.340	1.080 bis 3.910 <sup>2)</sup> 2.390

### 5.5.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren werden als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. In den Urkunden, Baubeschreibungen usw. findet der Begriff als Synonym für moderne Wohnformen bei der Benennung unterschiedlichster Arten des Sondereigentums Verwendung (z.B. für großräumige Einheiten in neu errichteten Gebäuden oder durch Entkernung zusammengelegte Wohnräume). Eine einheitliche Definition ist auf dem Grundstücksmarkt 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 geringen Kauffallzahlen lässt sich ein eigenes Preisbild für dieses äußerst inhomogene Marktsegment nicht zuverlässig ableiten.

### 5.5.4.3 Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Wohnungseigentum in Zwei-, Drei- bzw. sehr kleinen Mehrfamilienhäusern ist in der Regel mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden. Diesen Objekten fehlt zwar der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern, dennoch ist die Nutzung der Wohnungen nicht mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Aus der Anordnung der Wohnungen in übereinander gelegenen Wohnebenen und aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Gebäude ergeben sich gegenüber der individuellen Nutzungsmöglichkeit eines Einfamilienhauses mehr oder minder große Einschränkungen.

Die wenigen Verkäufe lassen keine gesicherten Erkenntnisse über die Abhängigkeit vom Baualter zu. Ebenso sind Preisunterschiede zwischen umgewandelten und bereits im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen nicht erkennbar.

Die im westlichen Stadtgebiet verkauften Objekte sind meist älter als 30 Jahre. Die im östlichen Stadtgebiet durchgeführten Verkäufe betreffen zur Hälfte Wohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1993. Eine Abhängigkeit zwischen dem Baualter und den erzielten Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist bei den Verkäufen nicht erkennbar. Markante Preisunterschiede zwischen den Stadtgebieten waren nicht erkennbar, somit werden die Preise für den gesamten Stadtbereich dargestellt.

Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern		
Stadtlage Wohnlage	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2013	2014
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 52	Anzahl Kauffälle: 44
einfach bis gut	770 bis 2.500 1.630	1.230 bis 2.550 1.900

### 5.5.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Stadtlage Art des Teileigentums	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
	2013	2014
<b>Berlin</b>	Anzahl Kauffälle: 791	Anzahl Kauffälle: 680
Unausgebaute Dachräume	120 bis 1.400 700	110 bis 1.930 950
Keller	90 bis 960 400	70 bis 1.000 400
Verkaufsräume / Ladenflächen	380 bis 2.970 <sup>1)</sup> 1.520	640 bis 2.860 <sup>1)</sup> 1.670
Büroflächen / Praxisräume	640 bis 2.900 <sup>2)</sup> 1.670	590 bis 3.090 <sup>2)</sup> 1.780
Sonstige Gewerberäume	440 bis 3.300 <sup>3)</sup> 1.760	530 bis 3.810 <sup>3)</sup> 2.130
Absolutes Preisniveau in €		
	Anzahl Kauffälle: 2.121	Anzahl Kauffälle: 1.682
Kfz-Stellplätze	5.000 bis 45.000 <sup>4)</sup> 24.280	4.000 bis 50.000 <sup>4)</sup> 23.680
Garagen	5.000 bis 30.000 13.730	5.000 bis 35.000 <sup>5)</sup> 13.890

- 1) In Einzelfällen  
2013: bis ca. 7.000 €/m<sup>2</sup>  
2014: bis ca. 4.700 €/m<sup>2</sup>
- 2) In Einzelfällen  
2013: bis ca. 4.480 €/m<sup>2</sup>  
2014: bis ca. 7.800 €/m<sup>2</sup>
- 3) In Einzelfällen  
2013: bis ca. 6.300 €/m<sup>2</sup>  
2014: bis ca. 7.390 €/m<sup>2</sup>
- 4) In Einzelfällen  
2013: bis ca. 60.000 €  
2014: bis ca. 75.000 €
- 5) In Einzelfällen bis ca. 50.000 €

**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 2014 wieder in Altbauten: rd. 76 % 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 abgeboten. 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 2014 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>.

**Verkaufsräume / Ladenflächen** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2014 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 30 m<sup>2</sup> und 280 m<sup>2</sup> auf.

**Büro- und Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2014 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. 75 % der Kauffälle lagen in einem bis 1920 errichteten Gebäude. Rund 65 % der veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Neukölln, Friedrichshain und Kreuzberg.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **KFZ-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen im Grundstücksumfeld. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise von mehr als 15.000 € zu beobachten. Von allen Verkäufen entfielen nur rd. 7 % auf den Verkauf von Garagen.

## 6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2014

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 Grundstücksmarkt 2014 bietet Kapitel 2.1, S. 7 dieses Berichtes.

### 6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

#### 6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2014 insgesamt

**29.006 Kauffälle (2013: 35.215)**

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 Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immo-bilientausch.

Immobilien, die im Rahmen von Gesellschafts- bzw. Unternehmensverkäufen (wie beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet wurden, sind ebenfalls 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 2013 einen historischen Höchstwert erreicht hatten, sind die Immobilienverkäufe 2014 gegenüber dem Vorjahr um 18 % zurückgegangen. Bei den Renditeobjekten war der Rückgang im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser mit 27 % überdurchschnittlich, während die Büro- und Geschäftshäuser mit -1 % nahezu unverändert blieben. Das Wohnungs- und Teileigentum verzeichnete einen Rückgang um 6 % auf 22.685 (27.141) Kauffälle, der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke einen Rückgang um 21 % auf 1.702 (2.165) Kauffälle.

Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt mit einem Anteil von rd. 72 % der im Jahr 2014 getätigten Kauffälle weiterhin im östlichen Stadtgebiet. Allein rd. 21 % der berlinweit verkauften unbebauten Grundstücke lagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, rd. 20 % in Pankow und rd. 17 % in Treptow-Köpenick (s. Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014", S. 68).

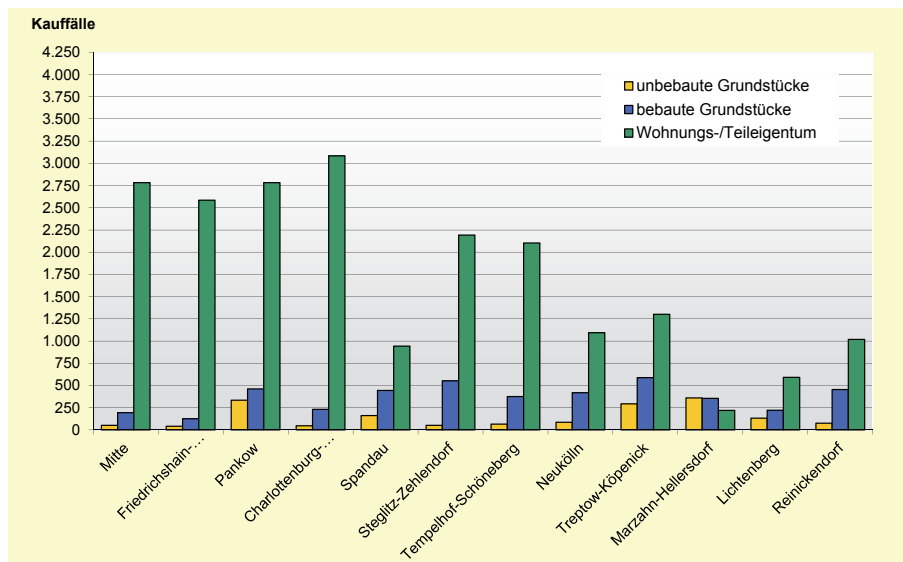


Abb. 49: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014 (ohne Paketverkäufe)

Bei den bebauten Grundstücken wurden rd. 61 % (ohne Paketverkäufe) im westlichen Stadtgebiet veräußert. Die meisten bebauten Grundstücke wurden im Bezirk Treptow-Köpenick registriert (13,3 %). Auch bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum überwog mit knapp zwei Drittel (60 %) das westliche Stadtgebiet. Spitzenreiter hierbei ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 15 %.

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

Bezogen auf alle 29.006 Kauffälle entfällt nahezu jeder siebente Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,5 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

### Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	51	3,0%	1,7%	194	4,4%	6,4%	2.783	13,4%	91,9%	3.028	11,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	42	2,5%	1,5%	125	2,8%	4,5%	2.586	12,5%	93,9%	2.753	10,3%	100%
Pankow	334	19,6%	9,3%	461	10,4%	12,9%	2.783	13,4%	77,8%	3.578	13,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	47	2,8%	1,4%	232	5,2%	6,9%	3.084	14,9%	91,7%	3.363	12,5%	100%
Spandau	162	9,5%	10,5%	444	10,0%	28,7%	943	4,6%	60,9%	1.549	5,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	51	3,0%	1,8%	553	12,5%	19,8%	2.193	10,6%	78,4%	2.797	10,4%	100%
Tempelhof-Schöneberg	66	3,9%	2,6%	376	8,5%	14,8%	2.103	10,2%	82,6%	2.545	9,5%	100%
Neukölln	86	5,1%	5,4%	418	9,4%	26,2%	1.094	5,3%	68,5%	1.598	6,0%	100%
Treptow-Köpenick	293	17,2%	13,4%	589	13,3%	27,0%	1.302	6,3%	59,6%	2.184	8,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	361	21,2%	38,6%	356	8,0%	38,0%	219	1,1%	23,4%	936	3,5%	100%
Lichtenberg	133	7,8%	14,1%	221	5,0%	23,4%	592	2,9%	62,6%	946	3,5%	100%
Reinickendorf	76	4,5%	4,9%	455	10,3%	29,4%	1.019	4,9%	65,7%	1.550	5,8%	100%
Bezirke insgesamt	1.702	100%	6,3%	4.424	100%	16,5%	20.701	100%	77,2%	26.827	100%	100%
westl. Stadtgebiet	484	28,4%	3,2%	2.649	59,9%	17,3%	12.223	59,0%	79,6%	15.356	57,2%	100%
östl. Stadtgebiet	1.218	71,6%	10,6%	1.775	40,1%	15,5%	8.478	41,0%	73,9%	11.471	42,8%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	195	---	8,9%	1.984	---	91,1%	2.179	---	100%
Berlin insgesamt	1.702	---	5,9%	4.619	---	15,9%	22.685	---	78,2%	29.006	---	100%

### 6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin betrug im Jahr 2014

**rd. 13,78 Mrd. € (2013: 14,64 Mrd. €).**

Der Geldumsatz ist im Jahr 2014 gegenüber 2013 um knapp 6 % zurückgegangen. Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 7 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 64 % auf bebaute Grundstücke und ca. 29 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

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

## Geldumsatz im Jahr 2014

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %		Geld Mio. €	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	299,16	33,0%	10,6%	1.880,29	24,0%	66,8%	635,32	16,5%	22,6%	2.814,77	22,4%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	38,19	4,2%	3,4%	564,16	7,2%	50,3%	519,76	13,5%	46,3%	1.122,11	8,9%	100%
Pankow	115,96	12,8%	9,6%	559,41	7,1%	46,2%	535,14	13,9%	44,2%	1.210,51	9,6%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	72,67	8,0%	3,3%	1.473,40	18,8%	66,0%	687,13	17,9%	30,8%	2.233,20	17,7%	100%
Spandau	70,72	7,8%	9,1%	603,73	7,7%	77,8%	101,56	2,6%	13,1%	776,01	6,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	16,34	1,8%	1,7%	523,64	6,7%	53,4%	440,05	11,5%	44,9%	980,03	7,8%	100%
Tempelhof-Schöneberg	46,66	5,1%	5,4%	475,49	6,1%	55,3%	338,39	8,8%	39,3%	860,54	6,8%	100%
Neukölln	40,83	4,5%	7,4%	373,52	4,8%	67,6%	138,17	3,6%	25,0%	552,52	4,4%	100%
Treptow-Köpenick	80,49	8,9%	11,2%	449,63	5,7%	62,8%	186,00	4,8%	26,0%	716,12	5,7%	100%
Marzahn-Hellersdorf	50,06	5,5%	22,2%	150,04	1,9%	66,5%	25,68	0,7%	11,4%	225,78	1,8%	100%
Lichtenberg	58,67	6,5%	15,1%	232,06	3,0%	59,7%	98,20	2,6%	25,2%	388,93	3,1%	100%
Reinickendorf	16,45	1,8%	2,3%	562,43	7,2%	79,0%	133,40	3,5%	18,7%	712,28	5,7%	100%
Bezirke insgesamt	906,20	100%	7,2%	7.847,80	100%	62,3%	3.838,80	100%	30,5%	12.592,80	100%	100%
westl. Stadtgebiet	435,10	48,0%	5,9%	4.823,10	61,5%	65,0%	2.159,20	56,2%	29,1%	7.417,40	58,9%	100%
östl. Stadtgebiet	471,10	52,0%	9,1%	3.024,70	38,5%	58,4%	1.679,60	43,8%	32,5%	5.175,40	41,1%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,00	---	0,0%	962,60	---	80,9%	227,20	---	19,1%	1.189,80	---	100%
Berlin insgesamt	906,20	---	6,6%	8.810,40	---	63,9%	4.066,00	---	29,5%	13.782,60	---	100%

### 6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksflächen betrug im Jahre 2014 insgesamt

**1.092,9 ha (2013: 1.348,8 ha)<sup>1</sup>.**

Damit verringert sich der gesamte Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 19 % und ist damit der niedrigste Wert seit 2004.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um 35 % gegenüber dem Vorjahr mehr als deutlich gesunken. Bei den bebauten Grundstücken ging der Flächenumsatz auf das gesamte Stadtgebiet gesehen lediglich um 9 % zurück.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2014 insgesamt

**1,392 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (2013: 1,713 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)**

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 2014									
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	25,36	7,6%	36,9%	43,39	6,4%	63,1%	68,75	6,8%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	8,85	2,7%	30,5%	20,20	3,0%	69,5%	29,05	2,9%	100%
Pankow	44,17	13,3%	47,4%	48,95	7,2%	52,6%	93,12	9,2%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,24	2,5%	16,8%	40,85	6,0%	83,2%	49,09	4,8%	100%
Spandau	54,20	16,3%	37,5%	90,32	13,3%	62,5%	144,52	14,3%	100%
Steglitz-Zehlendorf	5,36	1,6%	8,4%	58,13	8,5%	91,6%	63,49	6,3%	100%
Tempelhof-Schöneberg	18,75	5,6%	26,6%	51,78	7,6%	73,4%	70,53	7,0%	100%
Neukölln	16,08	4,8%	24,3%	50,01	7,3%	75,7%	66,09	6,5%	100%
Treptow-Köpenick	66,57	20,0%	35,4%	121,62	17,9%	64,6%	188,19	18,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	42,02	12,6%	46,9%	47,48	7,0%	53,1%	89,50	8,8%	100%
Lichtenberg	32,31	9,7%	51,7%	30,15	4,4%	48,3%	62,46	6,2%	100%
Reinickendorf	10,59	3,2%	12,0%	78,02	11,5%	88,0%	88,61	8,7%	100%
Bezirke insgesamt	332,50	100%	32,8%	680,90	100%	67,2%	1.013,40	100%	100%
westl. Stadtgebiet	137,10	41,2%	25,5%	400,90	58,9%	74,5%	538,00	53,1%	100%
östl. Stadtgebiet	195,40	58,8%	41,1%	280,00	41,1%	58,9%	475,40	46,9%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,00	---	---	79,50	---	---	79,50	---	---
Berlin insgesamt	332,50	---	30,4%	760,40	---	69,6%	1.092,90	---	100%

## 6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

### 6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Auch 2014 wurde nahezu jedes zweite unbebaute Grundstück als Fläche für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von 65 % dominierte weiter der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 50 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2014 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

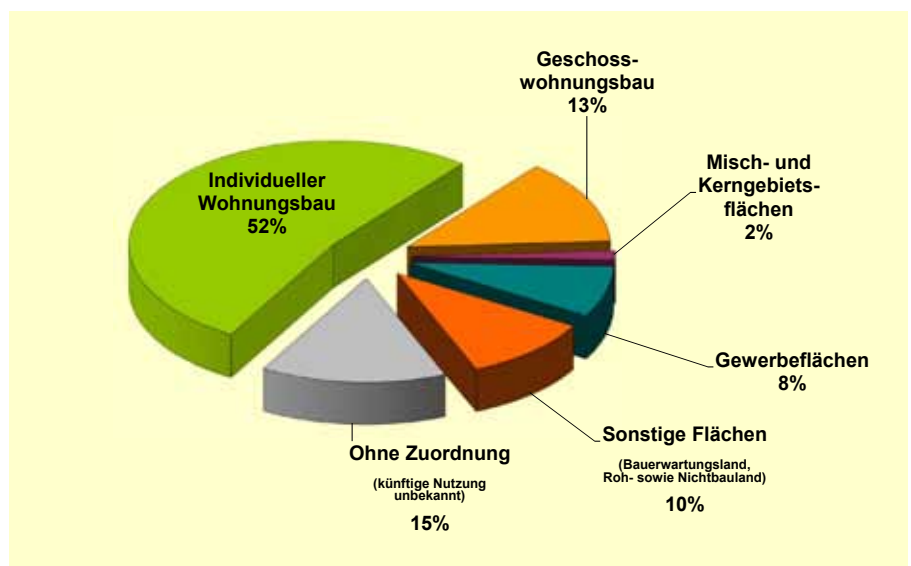


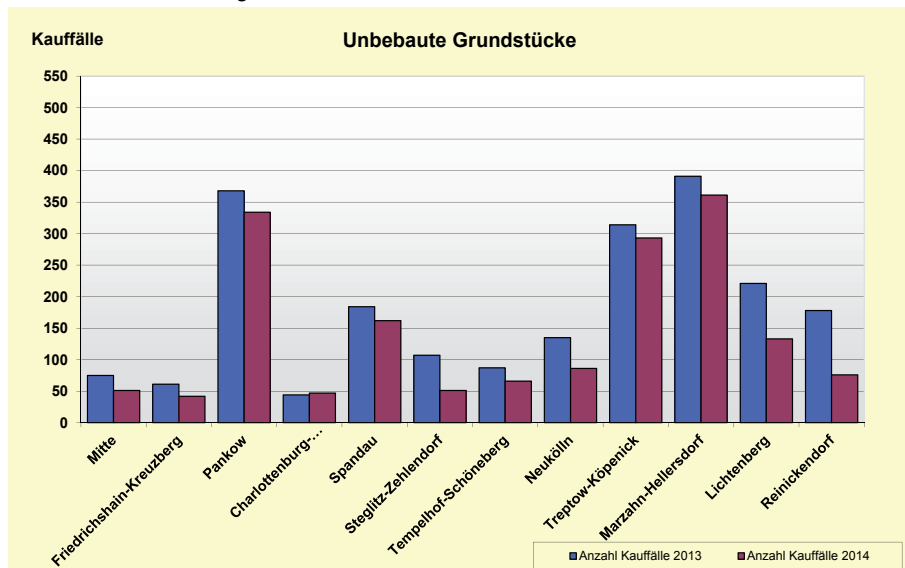
Abb. 50:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2014 (Prozentangaben gerundet)



Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2014										
Teilmarkt	Stadtgebiet	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
		2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	2.165	1.702	-21%	1.127,8	906,2	-20%	510,7	332,5	-35%
	westlich	726	484	-33%	459,0	435,1	-5%	193,2	137,1	-29%
	östlich	1.439	1.218	-15%	668,8	471,1	-30%	317,5	195,4	-38%
	in Paketen <sup>1)</sup>	0	0	---	0,0	0,0	---	0,0	0,0	---
Davon:										
Flächen für individuellen Wohnungsbau	Berlin gesamt	1.061	894	-16%	192,2	115,2	-40%	121,9	76,7	-37%
	westlich	416	271	-35%	122,2	49,5	-60%	63,4	22,0	-65%
	östlich	645	623	-3%	70,0	65,8	-6%	58,5	54,7	-6%
Flächen für Geschosswohnungsbau	Berlin gesamt	330	225	-32%	287,7	396,8	38%	72,7	57,1	-21%
	westlich	78	55	-29%	117,0	168,1	44%	22,3	23,9	7%
	östlich	252	170	-33%	170,7	228,7	34%	50,4	33,2	-34%
Misch- und Kerngebietsflächen	Berlin gesamt	52	25	-52%	392,0	87,2	-78%	16,2	3,8	-77%
	westlich	11	9	-18%	90,8	23,6	-74%	2,2	1,0	-55%
	östlich	41	16	-61%	301,2	63,6	-79%	14,0	2,8	-80%
Gewerbeflächen	Berlin gesamt	130	135	4%	93,1	112,3	21%	65,8	52,5	-20%
	westlich	59	59	0%	61,0	58,6	-4%	27,4	25,2	-8%
	östlich	71	76	7%	32,1	53,7	67%	38,4	27,3	-29%
Sonstige Flächen <sup>2)</sup>	Berlin gesamt	199	174	-13%	20,1	100,5	400%	63,8	84,7	33%
	westlich	55	46	-16%	5,0	86,2 <sup>4)</sup>	1623% <sup>4)</sup>	14,7	41,1 <sup>4)</sup>	180% <sup>4)</sup>
	östlich	144	128	-11%	15,1	14,3	-5%	49,1	43,6	-11%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung <sup>3)</sup>	Berlin gesamt	393	249	-37%	142,7	94,3	-34%	170,3	57,7	-66%
	westlich	107	44	-59%	63,0	49,3	-22%	63,2	23,9	-62%
	östlich	286	205	-28%	79,7	45,0	-44%	107,1	33,8	-68%

Abb. 51 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2014 wieder herausragenden Umsatzanteile in den äußeren östlichen Stadtbezirken. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 21 % Spitzenreiter, gefolgt von Pankow mit rd. 20 % und Treptow-Köpenick mit rd. 17 %.

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



- 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
- 4) Beinhaltet den Verkauf eines größeren Areals in Tiergarten zu einem höheren Gesamtkaufpreis

Abb. 51: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2013 und 2014 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 52 dargestellt.

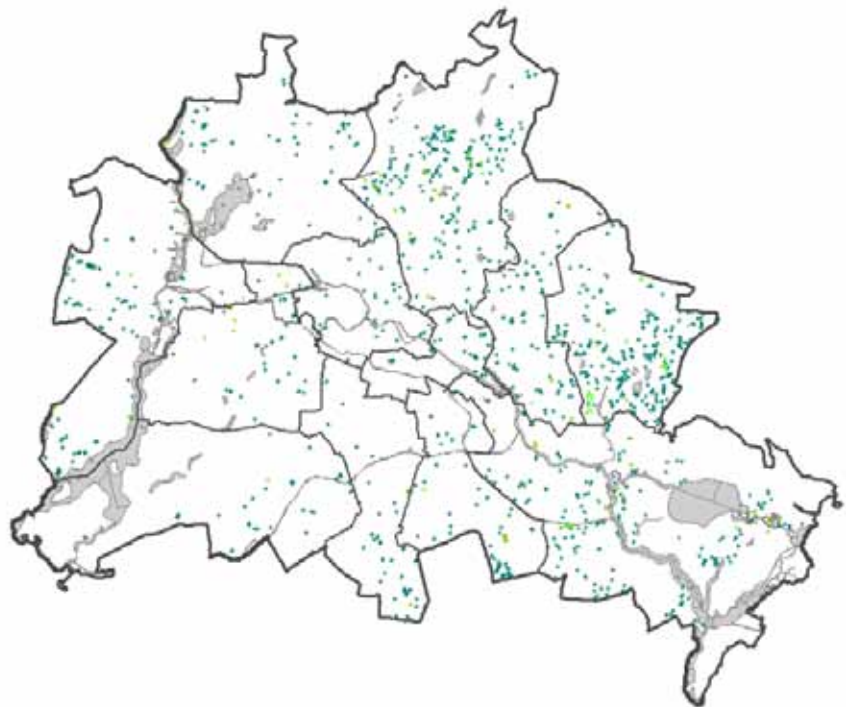


Abb. 52:  
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2014 verkauften unbebauten Grundstücke  
(Kauffallkarte 2014 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 53 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Bei einem Rückgang der Kauffallzahlen von 22 % blieb der Geldumsatz nahezu unverändert. Dem gegenüber ist der Flächenumsatz lediglich um 9 % zurückgegangen. Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellten auch 2014 den größten Anteil nach Kauffallzahlen.



Abb. 53:  
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind die Kauffallzahlen gegenüber 2013 mit -27 % deutlich zurückgegangen, während der Geldumsatz und der Flächenumsatz mit 1 % bzw. 2 % annähernd unverändert blieb. Die Anzahl der Verkäufe in Paketen ging im Vergleich zum Vorjahr um 35 % zurück, bei einem gleichbleibenden Geldumsatz.

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

**Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2014**

Teilmarkt	Stadtgebiet	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
		2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
Bebaute Grundstücke	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	5.909	4.619	-22%	8.953,6	8.810,4	-2%	838,1	760,4	-9%
	westlich	3.348	2.649	-21%	5.068,5	4.823,1	-5%	491,0	400,9	-18%
	östlich	2.131	1.775	-17%	2.859,0	3.024,7	6%	275,8	280,0	2%
	in Paketen	430	195	-55%	1.026,1	962,6	-6%	71,3	79,5	12%
Davon:	Berlin gesamt	3.490	2.789	-20%	1.159,1	954,4	-18%	217,7	176,4	-19%
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>2)</sup>	westlich	2.003	1.675	-16%	771,0	667,8	-13%	130,5	106,4	-18%
	östlich	1.337	1.107	-17%	335,4	286,0	-15%	83,2	69,6	-16%
	in Paketen	150	7	-95%	52,7	0,6	-99%	4,0	0,4	-90%
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	1.790	1.304	-27%	4.709,7	4.742,6	1%	291,6	297,1	2%
	westlich	1.019	748	-27%	2.496,3	2.762,0	11%	151,6	171,7	13%
	östlich	497	378	-24%	1.325,5	1.090,9	-18%	80,7	62,6	-22%
	in Paketen	274	178	-35%	887,9	889,7	0%	59,3	62,8	6%
Davon: Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	842	656	-22%	1.848,9	2.126,7	15%	171,7	168,6	-2%
	westlich	503	411	-18%	969,4	1.185,9	22%	88,4	96,9	10%
	östlich	252	181	-28%	594,7	505,7	-15%	53,9	37,2	-31%
	in Paketen	87	64	-26%	284,8	435,1	53%	29,4	34,5	17%
Wohn- und Geschäftshäuser	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	948	648	-32%	2.860,8	2.615,9	-9%	119,9	128,6	7%
	westlich	516	337	-35%	1.526,9	1.576,1	3%	63,2	74,8	18%
	östlich	245	197	-20%	730,8	585,2	-20%	26,8	25,5	-5%
	in Paketen	187	114	-39%	603,1	454,6	-25%	29,9	28,3	-5%
Büro- und Geschäftsimmobilien	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	282	278	-1%	2.382,0	2.268,1	-5%	159,0	166,0	4%
	westlich	170	125	-26%	1.311,8	1.092,6	-17%	103,6	69,5	-33%
	östlich	106	143	35%	984,7	1.103,2	12%	47,4	80,2	69%
	in Paketen	6	10	-40%	85,5	72,3	18%	8,0	16,3	-51%
Davon: Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	Berlin gesamt	64	51	-20%	555,4	400,1	-28%	37,2	22,2	-40%
	westlich	42	24	-43%	452,5	315,0	-30%	23,5	9,5	-60%
	östlich	21	27	29%	49,4	85,1	72%	9,2	12,7	38%
	in Paketen	1	0	---	53,5	0,0	---	4,5	0,0	---
Gewerbe- und Industrieobjekte	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	90	64	-20%	215,7	225,7	44%	80,8	49,4	20%
	westlich	60	40	-33%	187,2	105,2	-44%	61,0	35,2	-42%
	östlich	30	24	-20%	28,5	120,5	323%	19,8	14,2	-28%
	in Paketen	0	0	---	0,0	0,0	---	0,0	0,0	---
Sonstige bebaute Grundstücke	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	257	184	-28%	487,1	619,6	27%	89,0	71,5	-20%
	westlich	96	61	-36%	302,2	195,5	-35%	44,3	18,1	-59%
	östlich	161	123	-24%	184,9	424,1	129%	44,7	53,4	19%
	in Paketen	0	0	---	0,0	0,0	---	0,0	0,0	---
Davon: Hotels, Hotelpensionen	Berlin gesamt	22	23	5%	182,2	320,2	76%	3,9	4,7	21%
	westlich	17	12	-29%	146,3	103,2	-29%	3,6	2,4	-33%
	östlich	5	11	120%	35,9	217,0	504%	0,3	2,3	667%
	in Paketen	0	0	---	0,0	0,0	---	0,0	0,0	---
Alten- und Pflegeheime	Berlin gesamt	13	5	-62%	102,0	33,8	-67%	8,4	3,4	-60%
	westlich	8	4	-50%	45,7	31,4	-31%	3,9	2,2	-44%
	östlich	5	1	-80%	56,3	2,4	-96%	4,5	1,2	-73%

1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen möglich.

2) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile bei den bebauten Grundstücken weisen auch im Jahr 2014 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit fast 600 Verkäufen (13,3 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, dicht gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit rd. 550 Verkäufen (12,5 %). (s. auch Tabelle Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen in diesem Teilmarkt sind in allen Bezirken gesunken (s. Abb. 54). Den stärksten Rückgang mit rd. -31 % verzeichnete der Bezirk Lichtenberg, gefolgt von Reinickendorf mit -24 % und Pankow mit rd. -23 %. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke sind auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

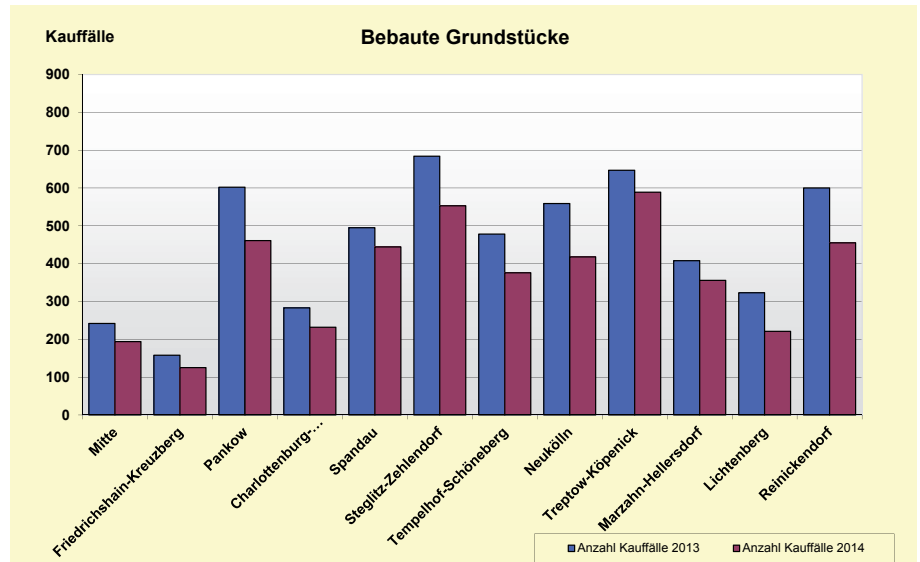


Abb. 54: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2013 und 2014 (ohne Pakete)

Aus Abb. 55 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).

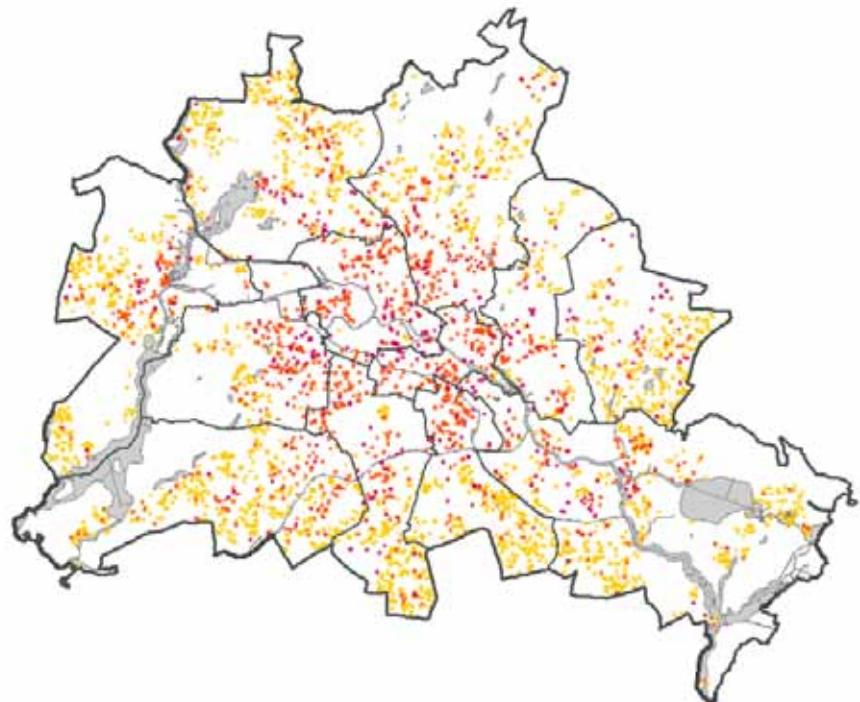


Abb. 55: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2014 verkauften bebauten Grundstück (Kauffallkarte 2014 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums dominieren naturgemäß die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die einschließlich der Verkäufe in Paketen rd. 87 % aller Kauffälle betreffen. In Abb. 56 ist die Aufgliederung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2014										
Teilmarkt	Stadtgebiet	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
		2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
								Wohn-/Nutzfläche <sup>2)</sup> in Tsd. m <sup>2</sup>		
Wohnungs- und Teileigentum	Berlin gesamt <sup>1)</sup>	27.141	22.685	-16%	4.554,0	4.066,0	-11%	1.712,6	1.391,5	-19%
	westlich	14.685	12.223	-17%	2.384,1	2.159,2	-9%	1.024,4	824,7	-19%
	östlich	10.002	8.478	-15%	1.876,5	1.679,6	-10%	688,2	566,8	-18%
	in Paketen	2.454	1.984	-19%	293,4	227,2	-23%	---	---	---
Davon: Eigentumswohnungen	Berlin gesamt	23.861	19.639	-18%	4.332,1	3.782,8	-13%	1.635,6	1.324,1	-19%
	westlich	13.180	10.696	-19%	2.283,9	2.001,8	-12%	987,4	789,4	-20%
	östlich	8.227	6.959	-15%	1.754,8	1.553,8	-11%	648,2	534,7	-18%
	in Paketen <sup>5)</sup>	2.454	1.984	-19%	293,4	227,2	-23%	---	---	---
Gewerberäume	Berlin gesamt	679	615	-9%	135,7	154,6	14%	77,0	67,4	-12%
	westlich	326	333	2%	60,4	74,2	23%	37,0	35,3	-5%
	östlich	353	282	-20%	75,3	80,4	7%	40,0	32,1	-20%
Sonstige Teileigentums- einheiten <sup>3)</sup>	Berlin gesamt	2.466	2.280	-8%	81,7	125,2	53%	entfällt		
	westlich	1.108	1.100	-1%	37,2	81,3	119%	entfällt		
	östlich	1.358	1.180	-13%	44,5	43,9	-1%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum <sup>4)</sup>	Berlin gesamt	135	151	12%	4,5	3,4	-24%	entfällt		
	westlich	71	94	32%	2,6	1,9	-27%	entfällt		
	östlich	64	57	-11%	1,9	1,5	-21%	entfällt		

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen möglich.
- 2) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden
- 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)
- 5) Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen

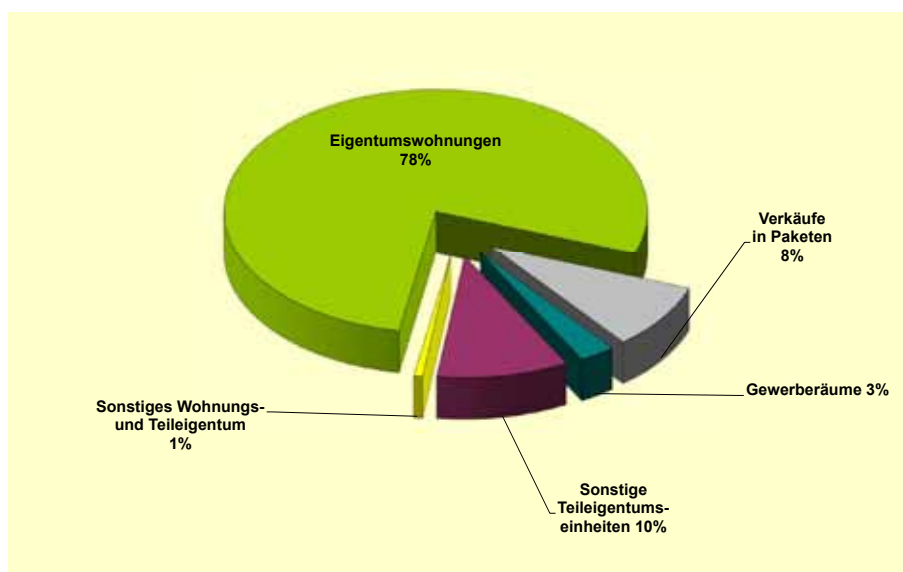


Abb. 56: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2014

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit rd. 3.080 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von ca. 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 219 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk (s. Abb. 57).

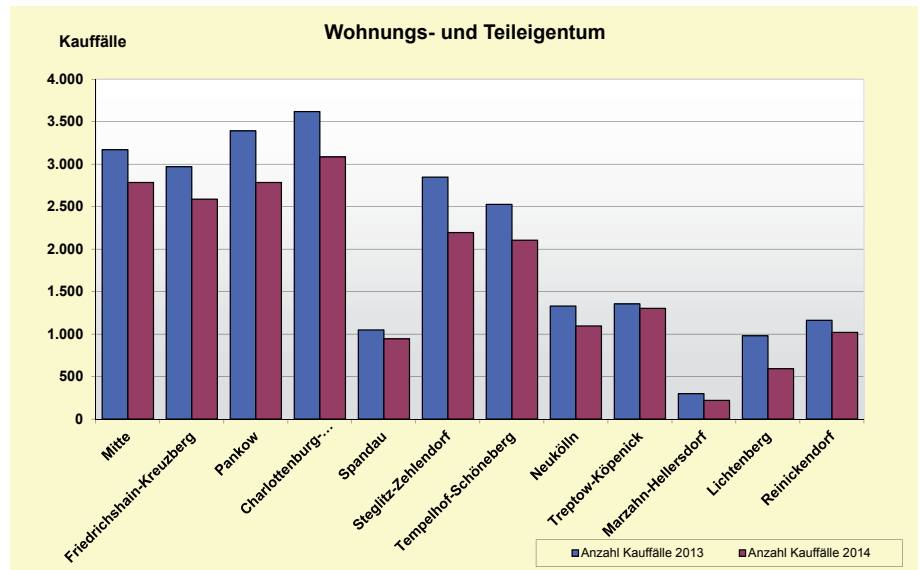


Abb. 57: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2013 und 2014 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 58 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2014 (mittelblau: Eigentumswohnung, dunkelblau: Teileigentum Gewerbe, hellblau: sonstiges Teileigentum).

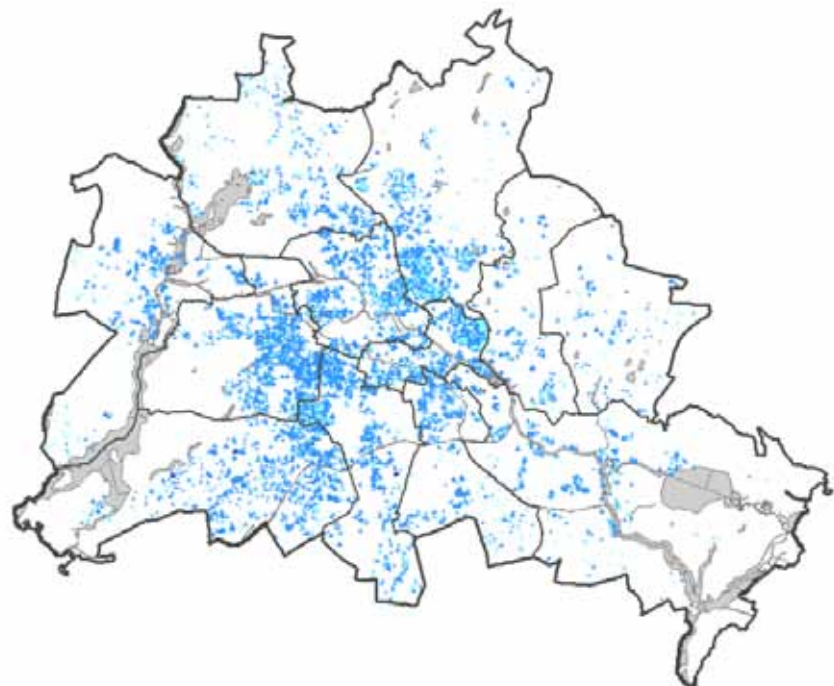


Abb. 58: Räumliche Verteilung der im Jahr 2014 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (Kauffallkarte 2014 aus Internetseite <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>)

### 6.3 Besondere Umsatzinformationen

#### 6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

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

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2014 auf 6 % sorgte zum Ende des Jahres 2013 für einen weiteren sprunghaften Anstieg der Verkäufe und im 1. Quartal 2014 zu einem überproportionalen Umsatzrückgang. Abb. 59 zeigt den entsprechenden Umsatzverlauf.

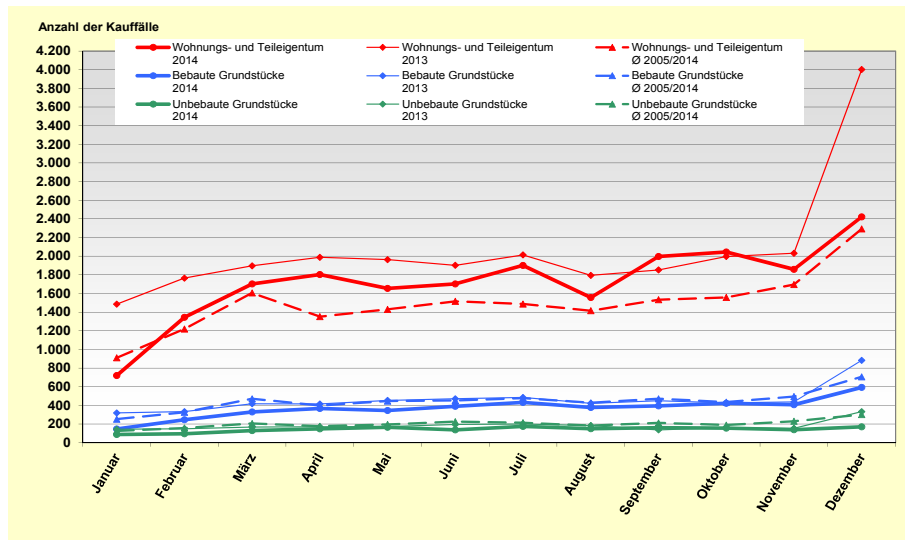


Abb. 59: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2013 und 2014 sowie durchschnittliche Entwicklung der Jahre 2005 bis 2014; ohne Verkäufe in Paketen

#### 6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2014 (2013) erzielten insgesamt 145 (138) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 14 (13) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. Bei ca. 91 % dieser Verkäufe handelte es sich um bebaute Grundstücke. In 5 (4) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

In der folgenden Tabelle sind die Umsatzzahlen der letzten beiden Jahre gegenübergestellt für Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken, mit Kaufpreisen von jeweils über 10 Mio. €.

Jahresumsatz an unbebauten und bebauten Grundstücken mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	20	13	347,8	282,9	19,4	29,9
westl. Stadtgebiet	9	7	132,0	178,6	11,3	24,2
östl. Stadtgebiet	11	6	215,8	104,3	8,1	5,7
Bebaute Grundstücke	118	132	3394,6	3998,8	158,0	170,5
westl. Stadtgebiet	69	80	1.936,3	2.290,6	117,0	133,3
östl. Stadtgebiet	49	52	1.458,3	1.708,2	41,0	37,2
Grundstücke > 10 Mio. €	138	145	3.742,4	4.281,7	177,4	200,4
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	20	13	989,0	906,5	68,0	74,1

### 6.3.3 Zwangsversteigerungen

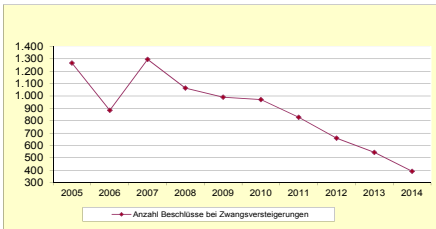


Abb. 60:  
Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

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 391 Fälle (2013: 544) benannt. Davon entfielen 89 (117) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 302 (427) auf Wohnungs- und Teileigentum. Wie im Jahr 2013 betraf auch im Berichtsjahr die überwiegende Zahl der Zwangsversteigerungen Immobilien im westlichen Stadtgebiet (60%). Die Fallzahlen sind seit 2007 rückläufig und haben 2014 einen neuen Tiefststand erreicht. Die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 60 skizziert.

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2014			
Teilmarkt	Beschlüsse	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl westl. / östl. Stadtgebiet	Mio. € westl. / östl. Stadtgebiet	ha westl. / östl. Stadtgebiet
Unbebaute Grundstücke	11 3 / 8	5,3 3,5 / 1,8	5,9 3,4 / 2,5
Bebaute Grundstücke	78 42 / 36	73,9 55,7 / 18,2	10,4 3,7 / 6,7
Wohnungs-/ Teileigen- tum	302 187 / 115	29,7 17,5 / 12,2	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	391 232 / 159	108,9 76,7 / 32,2	16,3 7,1 / 9,2

### 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 180 (240) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr um 25 % gesunken. Hierbei handelte es sich um 73 (70) Erbbaurechtsbestellungen, 69 (94) Verkäufe von Erbbaurechten und um 38 (76) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

Erbbaurechtsfälle 2014			
Teilmarkt	Fälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl westl./östl. Stadtgebiet	Mio. € westl./östl. Stadtgebiet	ha westl./östl. Stadtgebiet
Erbbaurechtsbestellungen	73 11 / 62	0,7 <sup>1)</sup> 0,2 / 0,5	4,3 0,8 / 3,5
davon nach Sachenrechts- bereinigungsgesetz	39 - / 39	entfällt	2,1 - / 2,1
Kauffälle Erbbaurecht	69 55 / 14	31,9 28,3 / 3,6	10,9 8,6 / 2,3
Kauffälle Erbbaugrundstück	38 20 / 18	9,1 6,6 / 2,5	6,7 3,4 / 3,3
Erbbaurechtsfälle insgesamt	180 86 / 94	41,7 35,1 / 6,6	21,9 12,8 / 9,1

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



## 6.4 Umsatzentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

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.



Abb. 61:  
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

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	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %

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

Die Erwartungshaltung über die politische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der Euphorie einer schon bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die daraus spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des zurückhaltenden Angebotes sehr schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrug der Geldumsatz 1990 noch rund 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs binnen Jahresfrist um 60 % auf über 6 Milliarden €. Nach weiteren deutlichen Steigerungen überstieg der Jahresumsatz im Jahr 1993 erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 62, Seite 80). Hier waren es insbesondere Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

sowie geänderte Förderbedingungen, die zu erheblichen Steigerungen von über 60 % bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz führten.

Nach zum Teil überzogenen Erwartungen der Nachwendezeit waren die Jahre 1999 und 2000 durch deutliche Umsatzrückgänge gekennzeichnet. Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen waren entfallen, Anleger investierten vermehrt in den Aktienmarkt. Ab 2000 stabilisierte sich der Immobilienumsatz zunächst auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen pro Jahr. 2005/2006 waren erneut sehr deutliche Umsatzsteigerungen festzustellen. Sie waren auf die außergewöhnliche Ausweitung des Erwerbs ganzer Immobilienportfolios/-pakete über Renditegrundstücke und Eigentumswohnungen vor allem durch ausländische Finanzinvestoren zurückzuführen. 2006 war das Spitzenjahr nach allen 3 Umsatzkategorien. Der Geldumsatz hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre nahezu verdreifacht, die Zahl der Kauffälle hatte sich verdoppelt und überstieg nach 1998 zum zweiten Mal die Anzahl von 30.000 Kauffällen.

2007/2008 waren Jahre der Konsolidierung, fortgesetzt 2009 mit teilweiser Überlagerung durch die Banken- und Finanzkrise. Im Jahr 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. waren 2014 erhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

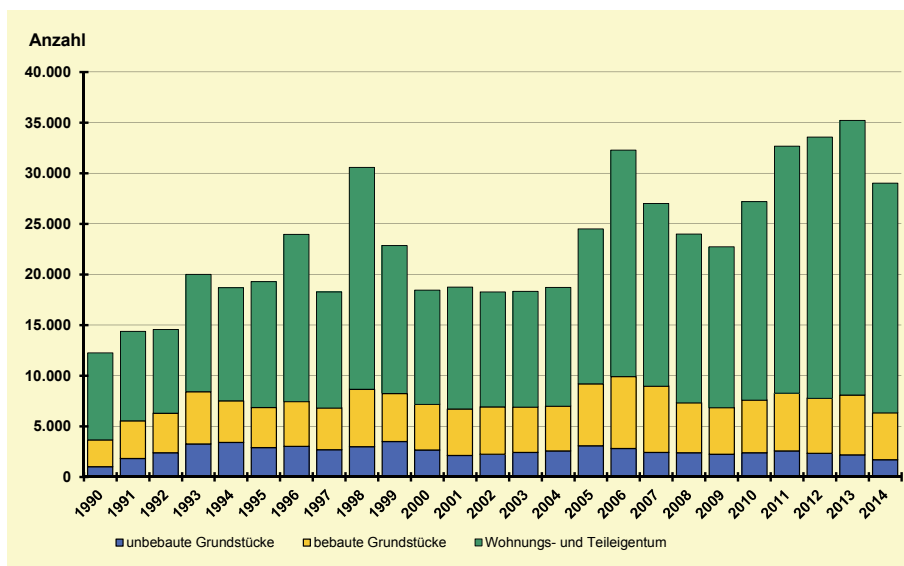


Abb. 62:  
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 63 verdeutlicht. Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes und stieg 2013 auf 77 %.

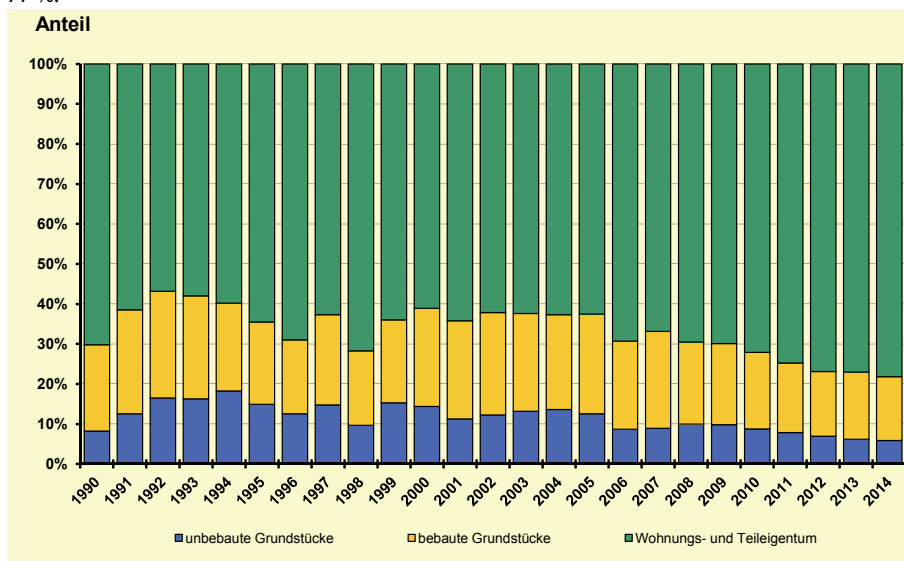


Abb. 63:  
Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

## 7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – 2014

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

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

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

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insb. bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss über 100 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE nach Schließung der Wohnungsgrundbücher und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

Die Fallzahlen der Verfahrenseinleitung und die der Grundbuchänderungen weichen in der Regel erheblich voneinander ab. Zumal Wohnungs- und Teileigentum auch schon vor seiner rechtlichen Begründung am Grundstücksmarkt gehandelt wird, wären für die Beurteilung des Marktes auch die Zahlen im Zusammenhang mit der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen von Bedeutung. Die Ermittlung dieser Zahlen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses musste allerdings mit dem Jahr 2002 eingestellt werden.

Der nachfolgenden Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2014 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) sind bei dieser Analyse nicht berücksichtigt. Die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen und bereits im Wohnungseigentum errichteten Objekten werden gesondert ausgewiesen.

2014 (2013) wurden in Berlin rd. 10 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 15.174 (13.840) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.878 (4.662) Wohnungen auf neu erstellte bzw. zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rund 17 %. Demgegenüber ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen mit rd. 23 % auf 11.296 (9.178) erneut deutlich gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Friedrichshain umgewandelt (1.633 Wohnungen bzw. rd. 14%).

Die Verteilung (hier Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungsei-

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz – WoEiG vom 15. März 1951 BGBl. I S. 175, 209, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 6 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013, BGBl. I S. 3719

gentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 64 ersichtlich.

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2014								
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	26	380	15	7	363	52	33	743
Tiergarten	16	428	27	1	20	20	17	448
Wedding	15	487	32	0	13	0	15	500
Friedrichshain	53	1.633	31	12	564	47	65	2.197
Kreuzberg	38	770	20	2	103	52	40	873
Prenzlauer Berg	47	1.289	27	5	194	39	52	1.483
Weißensee	6	67	11	9	358	40	15	425
Pankow	23	301	13	26	639	25	49	940
Charlottenburg	38	977	26	6	172	29	44	1.149
Wilmersdorf	19	461	24	5	47	9	24	508
Spandau	17	668	39	11	106	10	28	774
Steglitz	35	478	14	4	114	29	39	592
Zehlendorf	9	55	6	13	155	12	22	210
Schöneberg	27	578	21	4	71	18	31	649
Tempelhof	13	178	14	7	71	10	20	249
Neukölln	44	1.091	25	4	200	50	48	1.291
Treptow	9	637	71	8	188	24	17	825
Köpenick	29	482	17	8	145	18	37	627
Marzahn	2	11	6	1	2	2	3	13
Hellersdorf	3	8	3	0	9	0	3	17
Lichtenberg	13	241	19	7	161	23	20	402
Hohenschönhausen	1	3	3	6	102	17	7	105
Reinickendorf	9	73	8	4	81	20	13	154
Berlin	492	11.296	23	150	3.878	26	642	15.174
davon								
westl. Stadtgebiet:	280	6.244	22	61	1.153	19	341	7.397
östl. Stadtgebiet:	212	5.052	24	89	2.725	31	301	7.777

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

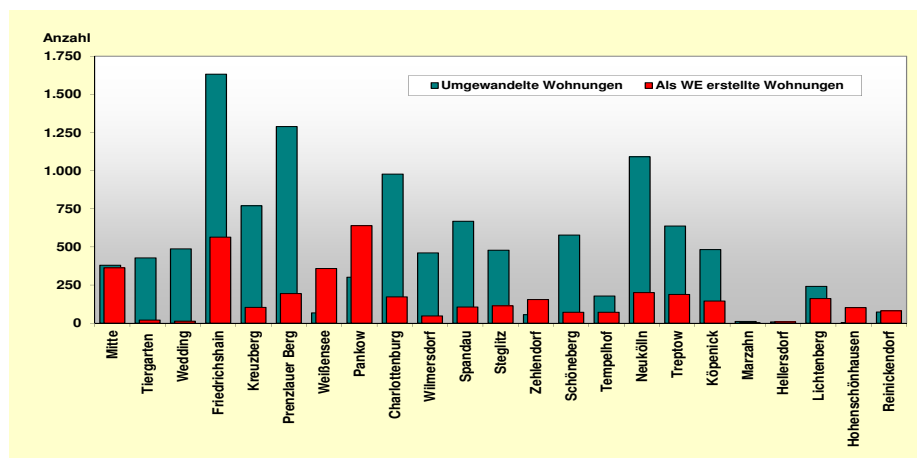


Abb. 64: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2014 nach Altbezirken

## 8. Ausblick auf das Jahr 2015

Die Ergebnisse einer Befragung von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bereits zu Beginn des Jahres zur Prognose für das 1. Halbjahr 2015 sind als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2015		
Teilmarkt	Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet	Preise gesamtes Stadtgebiet
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	↗
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇒	↗
Bauland - Kerngebiete	⇒	↗
Gewerbebauland	⇒	⇒
Ein- und Zweifamilienhäuser	⇒	↗
Mehrfamilienhäuser	⇒	↑
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↑

Zeichenerklärung:

⇒ stagnierend

↗ steigend bis 5 %

↘ fallend bis 5 %

↑ steigend über 5 %

↓ fallend über 5 %

Durch die bis gegen Ende Juli tatsächlich zugegangenen und in der Kaufpreissammlung erfassten Kauffälle des 1. Halbjahres 2015 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Halbjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr <sup>1)</sup>						
Teilmarkt	1. Halbjahr 2014		1. Halbjahr 2015		Änderung 2015 zu 2014	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	677	295,3	653	421,1	-4%	43%
Bebaute Grundstücke	1.698	2.487,8	2.121	3.489,7	25%	40%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.051	365,0	1.414	627,5	35%	72%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	309	715,5	312	1.017,5	1%	42%
Wohnungs- und Teileigentum	8.699	1.560,4	11.282	2.205,5	30%	41%
insgesamt	12.434	5.424,0	15.782	7.761,3	27%	43%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Juli

Derzeit zeichnet sich auf fast allen Teilmärkten eine deutliche Steigerung der Geldmenge ab.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungs- und Teileigentum ist eine sehr deutliche Zunahme nach Anzahl zu beobachten. Hierbei handelt es sich um normale Markteffekte in Verbindung mit der Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 1.1. des Vorjahres.

Demgegenüber liegt derzeit die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser (inkl. Mietwohnhäuser) bei deutlich gestiegener Geldmenge nahezu unverändert auf Vorjahresniveau.

Nach den vorliegenden Angaben hält die Aufwärtsbewegung der Kaufpreise für bebaute Grundstücke und für Wohnungseigentum an.

Die für das erste Halbjahr vorliegenden und in der nachstehenden Tabelle ausgewiesenen Zahlen sind in Bezug auf das 2. Quartal noch recht unsicher und von Zufälligkeiten und Unabwägbarkeiten stark abhängig. Unmittelbar nach der notariellen Beurkundung können vielfach noch längst nicht alle wertrelevanten Fakten in der Kaufpreissammlung erfasst werden. Die Umsatzzahlen können sich erfahrungsgemäß im Rahmen der weitergehenden Kauffallauswertung und der Entwicklung im weiteren Jahresverlauf durchaus noch markant verändern.

Es wird erwartet, dass die Kauffallzahlen für das Gesamtjahr 2015 die Vorjahresergebnisse erreichen werden.

## Adressen und Telefonnummern im Überblick

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin

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

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

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

- Allgemeine Sprechzeiten der Geschäftsstelle Raum 3043 (3. Etage):  
Di, Do und Fr 09:00 bis 12:00 Uhr,  
darüber hinaus nach vorheriger telefonischer Vereinbarung
- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90139 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90139 5229
- Fragen zu GAA Online 030 / 90139 5233

### Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

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



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

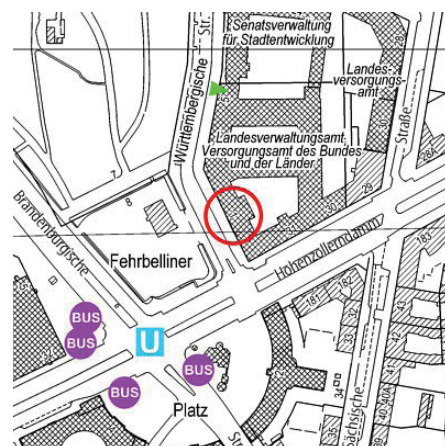


Abb. 1:  
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;  
Behindertengerechter Zugang über Würtembergische  
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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 2014 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 70 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2014 vorgelegten Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.