

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

Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2026

Bekanntmachung vom 19. März 2026

Stadt III E 23

Telefon: 90139-5234 oder 90139-3000, intern 9139-5234

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)² Bodenrichtwerte für Berlin zum 1. Januar 2026 ermittelt.

Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2026 können direkt im Internet unter:

www.berlin.de/gutachterausschuss

kostenfrei abgerufen werden.

Änderungen/Berichtigungen werden im Amtsblatt für Berlin und im Internet unter:

www.berlin.de/gutachterausschuss

veröffentlicht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Mitteilung Nummer 1/2026 Neufassung der Bußgeld-Rahmenbeträge in den Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV-ZwVb)

Bekanntmachung vom 27. März 2026

Stadt IV A 32/IV A 3-1

Telefon: 90173-3867 oder 90173-0, intern 9173-3867

An die Bezirksämter

Mitte von Berlin

Pankow von Berlin

Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Spandau von Berlin

Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Neukölln von Berlin

Treptow-Köpenick von Berlin

Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Lichtenberg von Berlin

Reinickendorf von Berlin

Die in Nummer 29.5 der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV-ZwVb) angesetzten Bußgeld-Rahmenbeträge werden hiermit angepasst.

Die AV-ZwVb wird wegen der gesetzlichen Änderungen im Wohnraumsicherungsgesetz und durch die Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 geändert werden.

1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nummer 348) geändert worden ist

2 Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB) vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist

Bis zur Änderung der AV-ZwVb gilt Nummer 29.5 AV-ZwVb in der folgenden Fassung:

„29.5 - Bei der Bemessung der Geldbuße sollen in der Regel die nachfolgenden Rahmenbeträge angesetzt werden. Dabei sind die Vorschriften des § 17 Absatz 3 und 4 OWiG bei der Bemessung zu berücksichtigen, so dass sich hieraus eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte, flexible Handhabung ergibt. Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, ob und inwieweit überhaupt Ersatzwohnraum errichtet wurde und ob und in welchem Umfang dem Wohnungsmarkt befristet oder dauerhaft ein Nachteil entstanden ist beziehungsweise er belastet wurde.

Die Geldbuße soll betragen im Fall

29.5.1 - der zweckfremden Verwendung von Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen (§ 2 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 1 500 bis 2 500 Euro pro Monat, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, nicht gemäß § 17 Absatz 4 Satz 1 OWiG höher liegt,

29.5.2 - der zweckfremden Verwendung oder Überlassung von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen sonstigen Zwecken (§ 2 Absatz 1 Nummer 2 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 1 500 bis 2 500 Euro pro Monat, wenn der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, nicht gemäß § 17 Absatz 4 Satz 1 OWiG höher liegt,

29.5.3 - der baulichen Veränderung oder Nutzung von Wohnraum in einer Weise, dass er anschließend als Wohnraum nicht mehr geeignet ist (§ 2 Absatz 1 Nummer 3 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 2 500 bis 10 000 Euro,

29.5.4 - des zweckfremden Leerstands von Wohnraum für mehr als drei Monate (§ 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 1 500 bis 2 500 Euro pro Monat,

29.5.5 - der Wohnraumbeseitigung (§ 2 Absatz 1 Nummer 5 ZwVbG) ohne die erforderliche Genehmigung für jede Wohnung 25 000 bis 100 000 Euro,

(Die Geldbuße soll bei Ahndung eines Abrisses für jede Wohnung, der trotz eines Ablehnungsbescheids erfolgte, 50 000 bis 125 000 Euro betragen.),

29.5.6 - dass die Adressaten eines Genehmigungsbescheids entgegen § 3 Absatz 1 ZwVbG einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen, für jedes Zuwiderhandeln 1 000 bis 2 000 Euro. Dasselbe gilt, wenn die Adressaten einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nach § 4 Absatz 1 Satz 1, Satz 3 oder 4 ZwVbG nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, Personen entgegen § 5 Absatz 1, Absatz 2, Absatz 6 und Absatz 8 ZwVbG Auskünfte nicht geben, Unterlagen nicht vorlegen, den Berechtigten Zutritt zur Wohnung gemäß § 5 Absatz 5 ZwVbG verweigern oder gemäß § 5 Absatz 3 ZwVbG auf Verlangen Angebote und Werbung auf Internetseiten nicht entfernen,

29.5.7 - des Anbietens und Bewerbens von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ohne Angabe der hierfür erforderlichen Registriernummer oder einer Registriernummer, die unrichtig, unvollständig oder ungültig ist (§ 5a Absatz 1 ZwVbG) für jede Wohnung erstmalig 1 000 Euro im Wiederholungsfall 2 000 Euro,

29.5.8 - des Bewerbens von Räumlichkeiten im Sinne von § 5a Absatz 2 Satz 1 ZwVbG, die nicht unter § 1 Absatz 3 ZwVbG fallen, ohne Angabe der hierfür erforderlichen Registriernummer (§ 5a Absatz 2 ZwVbG) für jede Wohnung erstmalig 1 000 Euro im Wiederholungsfall 2 000 Euro,

29.5.9 - In besonders schweren Fällen können Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 ZwVbG mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro und Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 1 Nummer 5 bis 11 sowie Absatz 3 Satz 2 ZwVbG mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro geahndet werden.“