

Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Geoinformation
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin -
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin
www.berlin.de/gutachterausschuss

Inhalte, Bearbeitung, Redaktion

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

Quellenvermerk

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

Veröffentlichung

Berlin, August 2021

Stand

06. August 2021

Titelfoto:

Postbahnhof Berlin-Friedrichshain
Andreas Fink, Potsdam 2020

Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	5
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2020 im Überblick	7
2.1	Umsatzzahlen	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung 2020 im Überblick	8
2.3	Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)	9
3.	Gutachterausschuss und Markttransparenz	11
3.1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle	11
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten	11
3.1.2	Rechtliche Grundlagen	12
3.1.3	Die Kaufpreissammlung	12
3.2	Markttransparenz durch Informationen	14
3.2.1	Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht	14
3.2.2	GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet	15
3.2.3	Bodenrichtwerte	15
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	16
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe	17
4.	Allgemeine Rahmendaten	20
4.1	Berlin im Überblick	20
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	24
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen	25
5.	Preisentwicklung 2020	27
5.1	Bauland	27
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise	27
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise	31
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen	34
5.1.4	Gewerbebauland	36
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche	38
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	38
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	38
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB)	39
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	39
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)	39
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	39
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland	40
5.3.2	Sonstige Flächen (SF)	40
5.4	Bebaute Grundstücke	42
5.4.1	Renditegrundstücke	42
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)	44
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	45
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien	46
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	47
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.4.2.2	Doppelhaushälften	52
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser	54
5.4.2.4	Townhäuser	56
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser	56
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	57
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	61
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	61
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	61
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	62
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	62
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum	64

5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	65
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	65
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	70
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	70
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	70
5.5.4.2	Lofts	71
5.5.5	Teileigentum	72
6.	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020	74
6.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	74
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	74
6.1.2	Geldumsatz	75
6.1.3	Flächenumsatz	76
6.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	77
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	77
6.2.2	Bebaute Grundstücke	79
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	82
6.3	Besondere Umsatzinformationen	84
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	84
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	84
6.3.3	Zwangsversteigerungen	85
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	85
6.4	Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	86
6.4.1	Umsatzentwicklung	86
6.4.2	Preisentwicklung	88
6.4.3	Sondereffekte des Pandemiejahres 2020	91
7.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2020	95
8.	Ausblick auf das Jahr 2021	97

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Im Jahr 2020 wurde in Berlin der umstrittene Mietendeckel in Kraft gesetzt und die Diskussion zur Vergesellschaftung größerer Immobilienbestände weitergeführt. Gleichzeitig hat die Corona-Pandemie ganz Deutschland erreicht. In den letzten Monaten wurde viel darüber spekuliert, welche Auswirkungen dies alles auf den Immobilienmarkt haben könnte. Licht ins Dunkel bringen nur fundierte Analysen anhand echter Verkaufspreise.

Der Gutachterausschuss Berlin hat langjährige Erfahrungen in Marktanalyse und –berichterstattung. Er ist seit nunmehr 60 Jahren unabhängige und seriöse Informationsquelle zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Auch dieser Bericht basiert ausschließlich auf Daten der beim Gutachterausschuss Berlin geführten Kaufpreissammlung:

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Informationen werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung eines Gutachterausschusses erfasst, inhaltlich ausgewertet und um zusätzliche Informationen ergänzt. Für Verträge, bei denen Immobilien nur als Vermögensteil eines Unternehmens übereignet werden (sog. Share Deals), besteht derzeit keine Übersendungspflicht. Diesbezügliche Angaben sind somit in diesem Bericht nicht möglich.

Zur Erstellung dieses Berichtes wurden Informationen von rund 24.200 verkauften Immobilien mit einem Gesamtumsatz von rund 18,7 Mrd. € für das Jahr 2020 herangezogen. Hiernach sind Preissteigerungen nur noch bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (bebaut und unbebaut) und bei Eigentumswohnungen zu beobachten. Bei den vom Mietendeckel betroffenen Renditeobjekten ist dagegen ein vorsichtiges Abwarten in Hinblick auf die 2021 endgültig getroffene Gerichtsentscheidung mit allenfalls nur symbolhaften Preiszugeständnissen seitens der Verkäufer erkennbar. Ähnliches gilt auch für Immobilien mit preisbestimmender Büro- oder Ladennutzung. Trotz Zeichen der Verunsicherung und der Zurückhaltung hat der Immobilienmarkt seine Stabilität als Wirtschaftsfaktor nicht verloren.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2020 haben das Marktverhalten augenscheinlich nur vorübergehend beeinflusst. Aus diesem Grund werden Umsatzzahlen und Preisveränderungen in einem besonderen Abschnitt auch nach Quartalen differenziert dargestellt (s. Kapitel 6.4.2, S. 88).

Mein Dank gilt den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle am Fehrbelliner Platz und in den zwölf bezirklichen Vermessungsstellen. Sie alle sind - direkt oder indirekt - an der Erstellung dieses Berichtes beteiligt: bei der Erfassung und Auswertung der Kaufverträge, bei der Datenanalyse und beim Verfassen des Immobilienmarktberichtes. Nur diese gute Zusammenarbeit hat die jetzt vorliegende, komprimierte Übersicht über das Marktgeschehen in Berlin ermöglicht. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich auch hier unbesetzte Stellen aufgrund demographischen Wandels und Fachkräftemangels immer stärker bemerkbar machen.

Allen Leserinnen und Lesern des Immobilienmarktberichtes Berlin wünsche ich eine erkenntnisreiche Lektüre.

Reiner Rössler
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



2. Der Immobilienmarkt Berlin 2020 im Überblick

Im Jahr 2020 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weitere Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 24.242 (-10 %) Kauffälle zurück. Erstmals seit drei Jahren ging nunmehr auch der Geldumsatz mit rd. 18,7 Mrd. € (-14 %) deutlich zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 694,8 ha (-11 %). Die Wohn-/Nutzfläche bei Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum blieb mit rd. 1,3 Mio. m² (+/- 0 %) nahezu unverändert. Damit sind die Rückgänge deutlich geringer ausgefallen, als noch in der ersten Hälfte des Jahres 2020 zu vermuten war.

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2020 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 74 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.258	1.203	-4%	1.768,2	1.142,9	-35%	259,4	213,7	-18%
davon in Paketen	18	8		13,2	27,2		5,9	1,0	
Bebaute Grundstücke	4.122	4.027	-2%	13.344,8	11.186,9	-16%	521,3	481,1	-8%
davon in Paketen	37	99		746,7	287,6		38,3	10,7	
Grundstücke insgesamt	5.380	5.230	-3%	15.113,0	12.329,8	-18%	780,7	694,8	-11%
davon in Paketen	55	107		759,9	314,8		44,2	11,7	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
davon in Paketen	21.453	19.012	-11%	6.614,2	6.339,1	-4%	1.267,6	1.263,6	0%
Gesamtumsatz	26.833	24.242	-10%	21.727,2	18.668,9	-14%	keine Angaben möglich		
davon in Paketen	2.205	1.096		1.439,6	681,8				

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

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

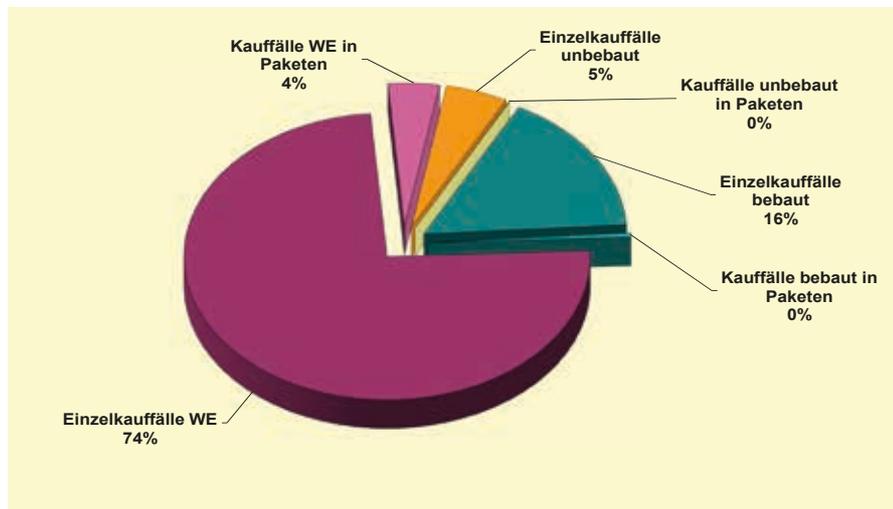


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 (Prozentangaben gerundet)

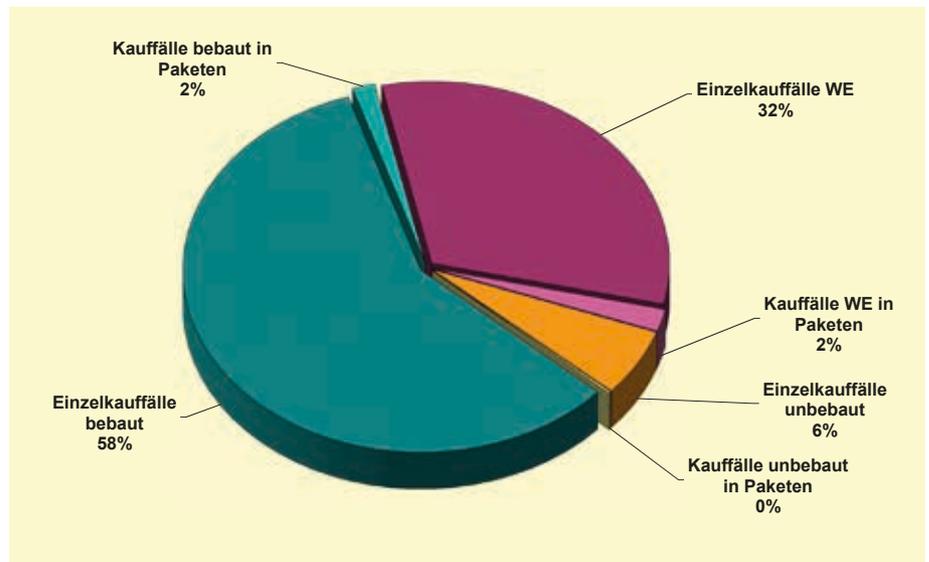


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2020
(Prozentangaben gerundet)

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2020 im Überblick

Gesamtmarkt

- 24.242 Kauffälle (-10 %)
- Geldumsatz rd. 18,7 Mrd. € (-14 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 695 ha (-11 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,3 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (±0 %)

Unbebaute Grundstücke

- 1.203 Kauffälle (-4 %) mit 214 ha Grundstücksfläche (-18 %)
- starker Rückgang des Geldumsatzes auf 1,1 Mrd. € (-35 %)
- Umsatzzuwachs bei Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern von rd. +8 %
- Zurückhaltung insb. aufgrund des Inkraftsetzens des Mietendeckels sowie des hohen Bodenwertniveaus bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau
- Umsatzrückgänge bei Gewerbebauland mit -14 % nach Anzahl und -18 % nach Geldmenge; Anstieg des Flächenumsatzes um +20 %
- Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2020 nur bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)

Bebaute Grundstücke

- 4.027 Kauffälle (-2 %) mit 481 ha Grundstücksfläche (-8 %) und 11,2 Mrd. € (-16 %) Geldumsatz
- leicht fallende Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit jeweils -3 % nach Anzahl und Fläche, bei steigendem Geldumsatz mit +8 %
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 3.680 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Anstieg von nur noch +6 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.919 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Schmargendorf
- höchster Kaufpreis von rd. 10,5 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.095 €/m² wertrelevante Geschossfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.080 €/m² Wohn-/Nutzfläche jeweils rd. -8 % unter Vorjahreswert

Wohnungs- und Teileigentum

- 19.012 Kauffälle (-11 %) mit insg. 6,3 Mrd. € Geldumsatz (-4 %) bei gleichbleibendem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,3 Mio. (±0 %)
- höchster Kaufpreis für eine marktuntypische Eigentumswohnung in Höhe von rd. 18 Mio. € bzw. rd. 28.000 €/m² Wohnfläche im Bereich Potsdamer Platz
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 4.735 €/m² Wohnfläche bei einem Anstieg von nur noch +6 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 6.465 €/m² Wohnfläche (+6 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.365 € (+1 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 95.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- starker Anstieg der Neubegründungen auf insg. 22.949 Wohneinheiten WE (+30 %)
- starker Anstieg bei Umwandlungen auf 19.310 WE (+52 %)
- erneut deutlicher Rückgang bei Neubauvorhaben auf 3.639 WE (-27 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Prenzlauer Berg mit 1.779 WE und Wilmersdorf mit 1.689 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Steglitz mit 524 WE und Pankow mit 428 WE

Zwangsversteigerungen

- Rückgang auf nur noch 55 Fälle (-55 %)

Ausblick 2021

- überdeutlicher Umsatzanstieg im 1. Quartal 2021; nur bedingte Aussagekraft im Vorjahresvergleich
- im Vergleich mit dem 1. Quartal 2019 hat der Immobilienmarkt die Besonderheiten des Jahres 2020 nahezu unbeeindruckt verkraftet
- nachlassende Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- weitere Marktberuhigung

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

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

Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. Im Berichtsjahr wurden 1.096 Kauffälle (2019: 2.205 Kauffälle) in insgesamt 308 Paketen (2019: 331 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2020 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. -50 % gesunken, verbunden mit einem Rückgang des Geldumsatzes um rd. -53 % (s. folgende Tabellen).

Bei der Führung der Berliner Kaufpreissammlung werden Kauffälle dann als Paket betrachtet, wenn in einem Kaufvertrag die Übereignung mehrerer eigenständiger Immobilien beurkundet wird. In Paketen ausgewiesene Einzelkaufpreise sind meist zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Immobilien ungeeignet. Eine Auswertung derartiger Verträge beschränkt sich daher auf die Erfassung weniger Grunddaten. Seit dem Vertragsjahr 2005 zählt in Berlin jede auch in einem Paket übereignete Immobilie umsatzmäßig als ein Kauffall. Aufgrund der häufig ungetrennten Kaufpreisausweisungen ist die Angabe der auf die einzelnen Kauffälle entfallenden Preisanteile und damit eine regionale oder auf Unterteilmärkte bezogene Differenzierung der Paketdaten kaum möglich. Angaben zu Paketverkäufen werden deshalb ausschließlich auf das gesamte Stadtgebiet bezogen genannt.

Die Umsatzzahlen der im Rahmen von Paketverkäufen veräußerten Immobilien der letzten zwei Jahre sind in den folgenden Tabellen gegenübergestellt. In der ersten Tabelle sind die insgesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatzzahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

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

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2020

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaut	3	3	18	8	13,2	27,2	5,9	1,0
bebaut	7	15	37	99	746,7	287,6	38,3	10,7
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	2	0	42	0,0	29,4	0,0	2,1
Wohn-/Geschäftshäuser	6	11	36	53	745,5	252,0	38,1	8,2
Büro-/Geschäftshäuser	1	0	1	0	1,2	0,0	0,2	0,0
Wohnungseigentum	321	290	2.150	989	679,7	367,0	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	331	308	2.205	1.096	1.439,6	681,8	---	---

Umsatzzahlen 2020 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaut	2	0	14	0	1,8	0,0	5,0	0,0
bebaut	3	3	28	70	686,5	201,1	35,2	8,2
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	1	0	40	0,0	26,6	0,0	1,7
Wohn-/Geschäftshäuser	3	2	28	30	686,5	174,5	35,2	6,5
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	51	49	1.767	680	421,6	140,0	---	---

3. Gutachterausschuss und Markttransparenz

3.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein fachkompetentes, selbständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und Gutachterinnen. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Mitte 2020 hatte der Gutachterausschuss 44 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.¹

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

3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

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

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

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

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

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

¹ www.berlin.de/gutachterausschuss unter dem Stichwort: Mitglieder

- den Abschluss der Bodenrichtwertermittlungen öffentlich bekanntzugeben,
- für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten und zu veröffentlichen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen sowie Informationen zu Preisniveaus und zu Umsatzzahlen auf den Immobilienteilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen sowie
- Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

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

3.1.2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen, die die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Wesentlichen prägen, sind:

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)², zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 5 bis § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)³, zuletzt geändert durch Artikel 11 der Verordnung vom 15.12.2020 (GVBl. S. 1506)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 BGBl. I S. 1794)
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.05.2018, S. 2; L 074 vom 4.3.2021, S. 35)
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BInDSG) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBERG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Absatz 20 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (BGBl. I S. 882)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22. Mai 1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GVBl. S. 284)
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62, 92).

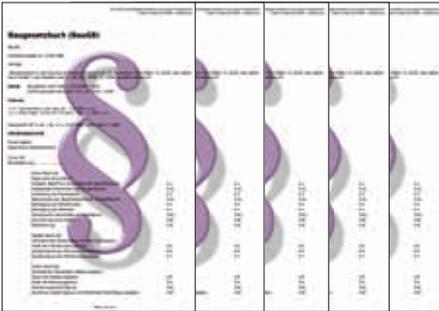


Abb. 3:
Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden (www.gesetze-im-internet.de)

3.1.3 Die Kaufpreissammlung

Zur sachgerechten Wahrnehmung der Aufgaben benötigt der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über die Entwicklungen am Immobilienmarkt. Dazu hat der Gesetzgeber dem Gutachterausschuss originäre Informationen über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt zugänglich gemacht. Diese werden umfassend und zuverlässig durch beurkundete Immobilienkaufpreise vermittelt. Nach § 195 (1) BauGB haben die beurkundenden Stellen von jedem Kaufvertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Diese sind unverzüglich auszuwerten und die dabei erhaltenen Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (5) BauGB zu führen.

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern⁴ die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien in Berlin erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne teilmarkt- oder einseitig preisbezogene Einschränkung.

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

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

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

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

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

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

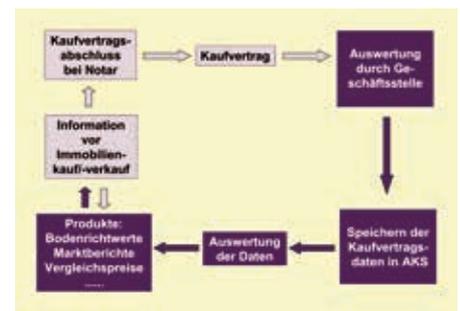


Abb. 4:
 Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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

3.2 Markttransparenz durch Informationen



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

Für alle am Immobilienmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Immobilienmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz bieten vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Immobilienpreisniveaus. Die regelmäßige Bereitstellung von sachlich, selbstständig und unabhängig ermittelten Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist daher eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses. Neben dem jährlich veröffentlichten Bericht über den Berliner Immobilienmarkt stellt das Internetangebot GAA Online (s. Kapitel 3.2.2, S. 15) vielfältige Informationen zum Abruf bereit.

3.2.1 Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

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

3.2.3 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 17 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in



Abb. 6:
Homepage GAA Online

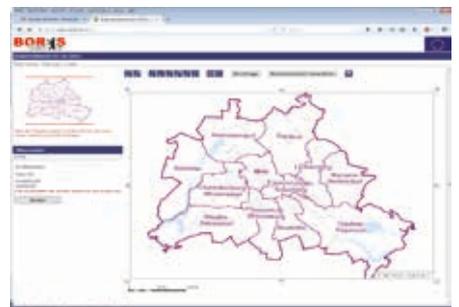


Abb. 7:
Eingangsseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS
(www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

⁵ Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung zum 01.07.2009



Abb. 8:
BORIS Berlin: Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte
(01.01.2020) mit eingebledetem Orthophoto

Berlin erstmalig auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland“ erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet (s. Kapitel 5.3, S. 39). Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 1.149 Bodenrichtwertzonen mit gebietstypischen Wertangaben definiert.

Mit der Umsetzung der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden die Bodenrichtwerte seit 2013 online kostenlos abgegeben. Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 31.12.1964 können über das Geoportal FIS-Broker recherchiert werden. Für Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2002 steht das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Berlin zur Verfügung. Hier können Bodenrichtwerte auf einer Vorschaukarte angesehen werden. Zur besseren Visualisierung und Orientierung können dieser Vorschaukarte zusätzlich Luftbilder unterlegt werden (s. Abb. 8). Der gewählte Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte und die vollständigen Bodenrichtwertdetails können vom Nutzer direkt als druckfähiges pdf-Dokument abgerufen werden. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte stehen im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas ebenfalls in GAA Online bereit.

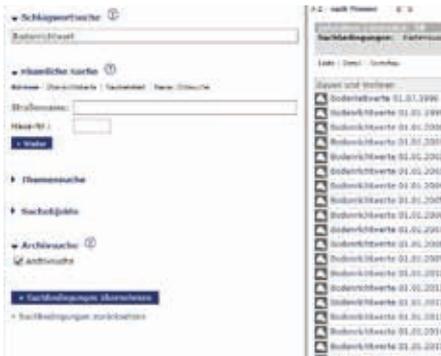


Abb. 9:
Historische Bodenrichtwertkarten im FIS-Broker aufrufen
über die Archivsuche

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

Seit Mai 2018 werden alle historische Bodenrichtwertjahrgänge, beginnend mit der Bodenrichtwertkarte vom 31.12.1964, im Internet über das Geoportal (FIS Broker) vollständig bereitgestellt. Die Bodenrichtwertjahrgänge 1964 bis 2001 können über die Archivsuche der FIS-Broker-Suchmaske geöffnet werden (s. Abb. 9).

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

3.2.4 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin (Abl.) amtlich bekannt gemacht. Amtsblätter können bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (s. www.kulturbuch-verlag.de) bezogen werden. Eine Übersicht über die Quellen aller bisherigen Veröffentlichungen und Informationen kann entgeltfrei in GAA Online abgerufen werden (www.berlin.de/gutachterausschuss).

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

• **GFZ-Umrechnungskoeffizienten**

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

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

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

Der Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

sowohl für die Verzinsung des Bodenwertes als auch zur Kapitalisierung des Gebäudeertrages anzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2020 Nr. 40, S. 4947 ff.

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

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 Sachwertfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2020 Nr. 51, S. 5826 ff.

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

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

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

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2020 Nr. 51, S. 5835 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2020 Nr. 30, S. 3852 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2020 Nr. 30, S. 3865 ff.

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

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind in den Fällen der steuerlichen Bewertung nach Jahressteuergesetz 1997⁷ (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007⁸. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2020 (2019) 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.

⁶ BewG - Bewertungsgesetz vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931)

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

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

Im Jahr 2013 wurden 7.593 Bodenrichtwerte online abgerufen, 2014 waren es bereits 100.307 und im Jahr 2020 wurden über GAA Online bereits allein 192.437 abgerufen (+9 % gegenüber 2019). Der wesentlich größere Anteil an Bodenrichtwertabrufen erfolgt in den letzten Jahren über den FIS-Broker (2019 rd. 80 % der insgesamt abgerufenen 834.631 Bodenrichtwerte). Aktuelle Angaben für 2020 liegen seitens des FIS-Broker leider nicht vor.

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

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

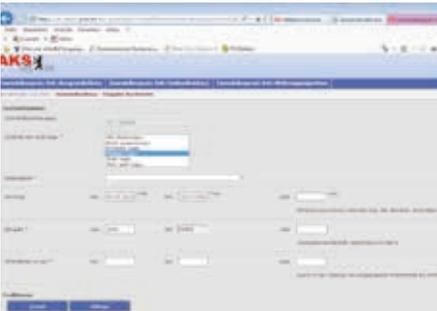


Abb. 10:
Immobilienpreisinfo, Teil der Recherchemaske für aggregierte Informationen aus dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bericht über den Berliner Immobilienmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 16 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte, ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. aggregierte Informationen). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 58 (65) 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 2020 wurden 13.388 (14.006) derartige Abfragen über das Internet abgerufen.

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle**

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

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

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

Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies und Verbesserungen in den Recherchemöglichkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden 941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt (rd. 7 Kauffälle pro Aus-

9 s. DVO BauGB § 16 (5)

kunft), von Oktober bis Dezember 2013 waren es bereits 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online eingeholt, dies entspricht 6.484 Auskünften. 2020 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte gegenüber dem Vorjahr um rd. +10 % auf 31.389 mit 550.490 abgerufenen Vergleichsfällen (dies entspricht rd. 18 Kauffällen pro Auskunft). Die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 176 Fällen mit 2.326 abgegebenen Vergleichsfällen. Somit wurden auch im Jahr 2020 erneut 99,4 % der Auskünfte über AKS Online bearbeitet.

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

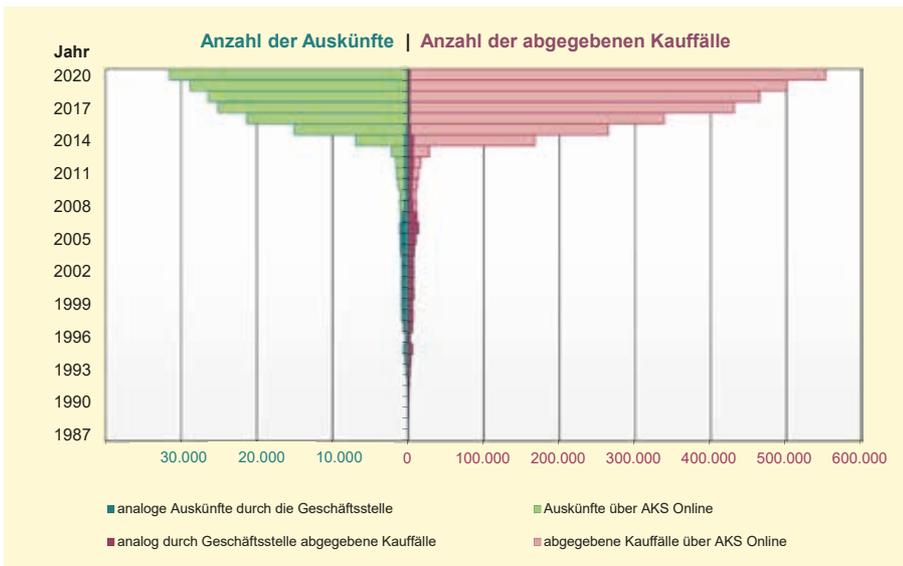


Abb. 11:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987
(Anmerkungen zur Grafik:
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.
- Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 31.565 Auskünften betreffen rd. 41 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 52 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

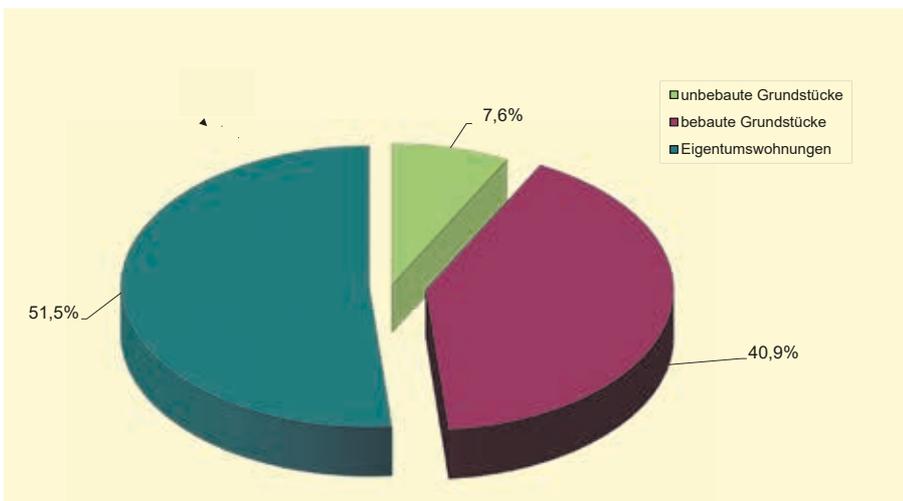


Abb. 12:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2020

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

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

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



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

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

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

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

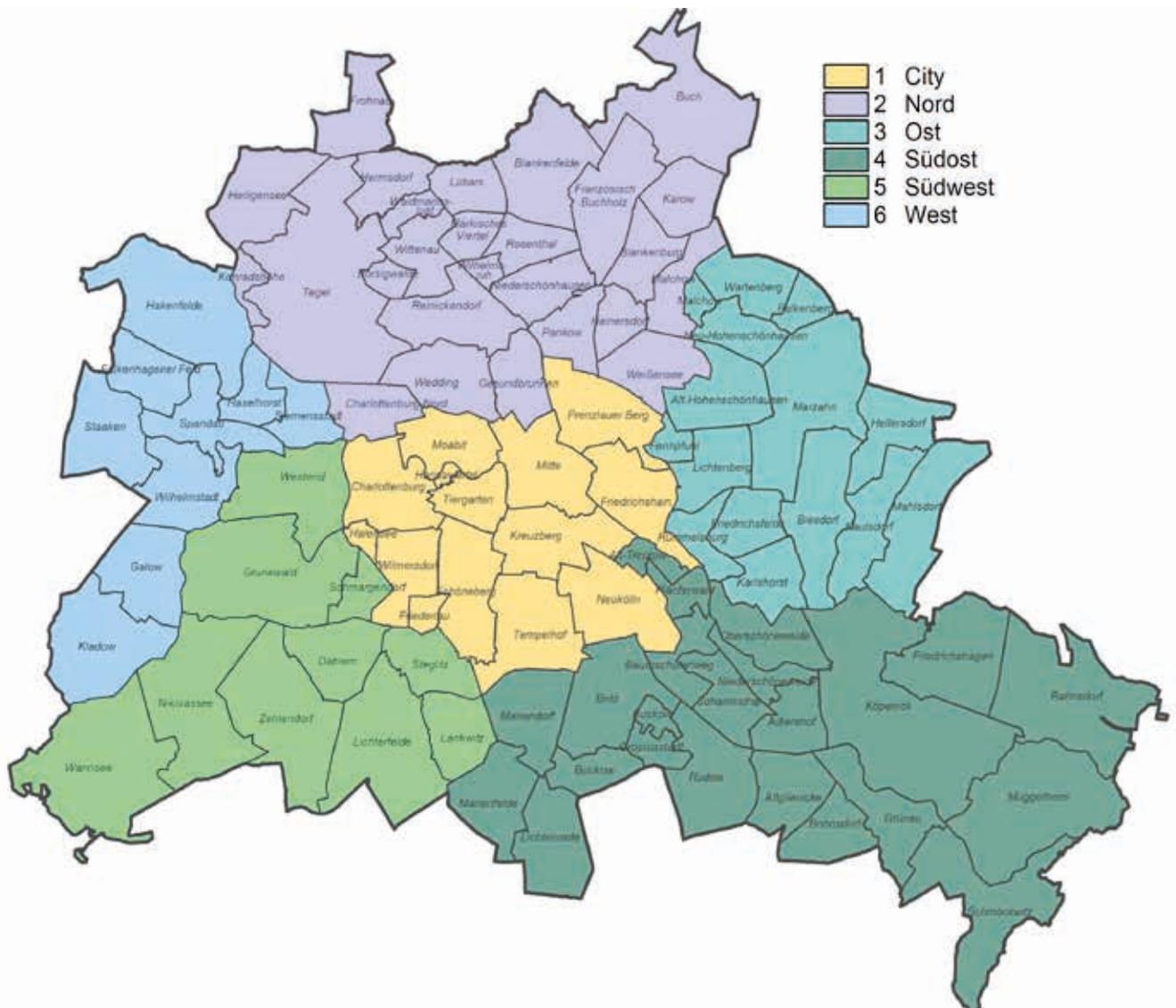


Abb. 14:
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

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

136 km² (15,3 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

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

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

Statistische Regionaldaten¹⁾

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
	Anzahl 31.12.2019	Anzahl 31.12.2020	insgesamt	Anteil Wald, Gewässer und Landwirtschaft	Wald	Gewässer	Landwirtschaft			
Mitte	385.748	383.360	3.940	3,6%	0	143	0	96	204.494	36,7
Friedrichshain-Kreuzberg	290.386	289.787	2.040	6,5%	0	133	0	137	156.037	38,5
Pankow	409.335	410.716	10.322	30,1%	1.225	198	1.686	39	221.718	40,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	343.592	341.392	6.469	29,7%	1.631	284	8	49	188.396	46,9
Spandau	245.197	245.527	9.188	35,5%	1.660	859	741	26	121.704	37,8
Steglitz-Zehlendorf	310.071	308.840	10.256	35,1%	2.458	1.119	25	29	158.903	46,5
Tempelhof-Schöneberg	350.984	349.539	5.305	2,7%	51	45	48	65	184.027	40,4
Neukölln	329.917	327.945	4.493	2,8%	2	85	40	71	165.679	36,3
Treptow-Köpenick	273.689	276.165	16.773	53,0%	6.730	2.047	107	16	148.004	39,6
Marzahn-Hellersdorf	269.967	273.731	6.182	4,5%	79	126	74	44	141.557	36,9
Lichtenberg	294.201	296.837	5.212	13,7%	55	109	552	56	159.715	35,9
Reinickendorf	266.408	266.123	8.932	32,2%	1.885	700	288	29	132.591	39,5
Berlin	3.769.495	3.769.962	89.112	28,3%	15.775	5.847	3.570	41	1.982.825	39,6

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020 und weitere statistische Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (s. <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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

Bis zur Vereinigung 1990 war der westliche Teil Berlins in seiner Insellage über Jahrzehnte vom Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. Andererseits wurde und wird Berlin als ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit Entwicklungspotential gesehen. Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte.

1 Quelle der Statistischen Regionaldaten: „Statistisches Jahrbuch 2020“ des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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

Die in der Nachwendezeit zunächst prognostizierte Zuzugswelle nach Berlin mit entsprechend starkem Anstieg der Bevölkerungszahl blieb aus. Dagegen war zunächst die Abwanderung von Berlinern und Berlinerinnen insbesondere in das unmittelbare Brandenburger Umland, den sog. „Speckgürtel“, auszumachen. Viele konnten sich dort – nicht zuletzt wegen des deutlichen Preisgefälles gegenüber Berlin – ihren Wunsch von einem Eigenheim in Stadtnähe erfüllen. Dieser Trend ging ab 1999 zurück, 2009 zogen erstmals mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt. Seit 2014 zeigt sich erneut ein Wanderungsplus für Brandenburg.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 kontinuierlich an. Bis zum 31.12.2019 stieg die Einwohnerzahl auf insgesamt 3.769.495 an und lag am 31.12.2020 bei 3.769.962 Personen (s. auch Abb. 15). Offensichtlich pandemiebedingt stieg die Zahl somit nur noch um rd. 500 Personen. Der jährliche Zuzug von rd. 40.000 Personen seit acht Jahren unterstreicht die Attraktivität der Metropole Berlin. Er stellt aber gleichzeitig Politik und Verwaltung vor immense Herausforderungen, insbesondere für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

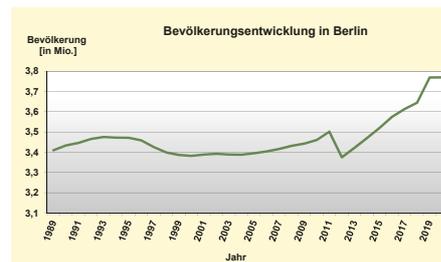


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2020 (Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

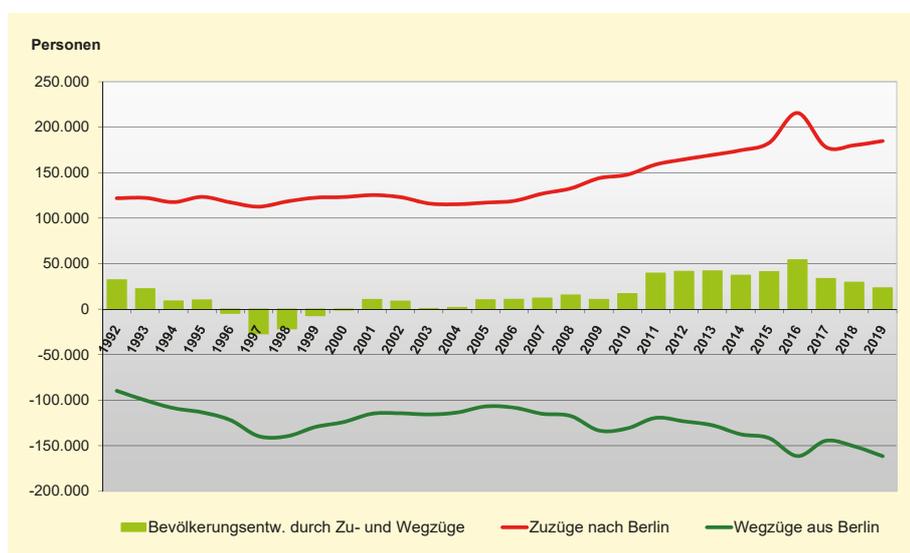


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: Statistische Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und aktuelle Pressemitteilung <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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

Überregional ist Berlin auf dem Landweg sowohl über die tlw. seit den 1990er Jahren neu gebauten Autobahnen und Bundesstraßen als auch über den im Mai 2006 eingeweihten Hauptbahnhof Berlin, den größten Kreuzungsbahnhof des Kontinents, in alle Himmelsrichtungen an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz angebunden. Zur Bewältigung des steigenden Fluggastaufkommens, aber auch um den innerstädtischen Bereich vom Flugverkehr zu entlasten, wurde der Flughafen Schönefeld durch Neubauten erweitert zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ mit dem Beinamen „Willy Brandt“. Die Inbetriebnahme erfolgte im Oktober 2020; parallel wurde der Flugbetrieb in Tegel eingestellt. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen und ist in der Zwischenzeit ein beliebtes Freizeit- und Sportgelände geworden.



Abb. 17: Der „Flughafen Berlin Brandenburg - Willy Brandt“ (Aufnahme aus dem Jahr 2014)

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

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Nach sieben Jahren mit wirtschaftlichem Wachstum ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 in Berlin erstmals um -3,3 % auf nominal rd. 154,6 Mrd. € (2019: 156,8 Mrd. €) gesunken. Auslöser war die Corona-Pandemie. Die Zahl der Erwerbstätigen sank auf 2,059 Mio. und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -0,4 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 % und lag 2020 bei 9,7 % (s. Abb. 19).

Abb. 18:
Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand April 2021 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)
1) Erwerbstätige im Inland



Abb. 19:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2021 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)
1) Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen



Die Corona-Pandemie war Auslöser für äußerst starke Verwerfungen u. a. im Tourismus und Gastgewerbe, wobei ein Gästerückgang von -64,6 % mit einem Rückgang bei den Übernachtungszahlen von -64,0 % einherging. Die Fluggastzahlen gingen um drei Viertel zurück. Auch der stationäre Einzelhandel hatte teils deutliche Umsatzeinbußen, während die Branche Information und Kommunikation und auch das Gesundheits- und Sozialwesen stabil blieben.

Das Bauhauptgewerbe zeigte sich gefestigt und konnte die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um rd. +5 % steigern (nach +1,1 % im Vorjahr), beim Ausbaugewerbe lag die Umsatzsteigerung bei +3,6 %. Insbesondere der Wohnungsbau, der öffentliche und der gewerbliche Bau verzeichneten eine erhöhte Nachfrage. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gingen im Gesamtjahr jedoch um -21,8 % zurück.

Die Berliner Industrie konnte nach einem Einbruch im zweiten Quartal insgesamt auf das Jahr

² Daten/Textpassagen entnommen aus „Konjunkturbericht Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2020, Rückblick 2020 und Ausblick 2021“ der SenWEB (www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv).

bezogen ein Umsatzplus von 2,7 % erzielen. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd. 14,3 Mrd. € exportiert (2019: 14,7 Mrd. €). Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief recht unterschiedlich; während es in den Branchen Nahrungsmittel, Pharma und elektrische Ausrüstung Umsatzsteigerungen zu verzeichnen gab, sanken beispielsweise die Umsätze in den Branchen Maschinenbau, Kraftwagen und Metall sowie in den Bereichen der Herstellung von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen. Auch bei der Entwicklung der Auftragseingänge sind die Branchen differenziert zu betrachten; gut ein Drittel höheres Orderniveau verzeichnete die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, während der Fahrzeug- und Maschinenbau weniger Auftragseingänge verzeichnete als im Vorjahr.

Das Gründungsgeschehen zeigte sich insgesamt stabil. Im Jahr 2020 gab es in Berlin 37.683 Neugründungen, von denen rd. 80 % dem Bereich Dienstleistung zuzurechnen sind. In den Zahlen der Unternehmensinsolvenzen spiegelt sich der wirtschaftliche Einbruch des vergangenen Jahres bisher nicht wieder, da die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen teilweise ausgesetzt war.

4.3 Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt daher bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der „Wohnlage“ ein. Die Wohnlageneinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021“³. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel).

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen. Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Einstufung beruht nun auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell, das umfangreiche statistische Indikatoren berücksichtigt. Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die „sehr gute Wohnlage“ definiert.

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

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

- **Mittlere Wohnlage:** In den **Zentren der Stadt** sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist

3 Berliner Mietspiegel 2021 vom 6. Mai 2021 (ABl. Nr. 18)

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

In den **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.

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

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

- **Sehr gute Wohnlage:** Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen. Das sind Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Immobilienmarkt.

Als sehr gute Wohnlage definiert sind

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

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

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

5. Preisentwicklung 2020

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2021. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind.

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

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2020 mit 770 Kauffällen gegenüber 713 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Anstieg um +8 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um +7 % auf 311,7 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz sank um -12 % auf 56,8 ha.

Trotz der 2020 alles beherrschenden Corona-Pandemie war die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin hoch. Wegen des geringer werdenden Angebots an geeigneten Baugrundstücken richtet sich der Fokus des Marktes zunehmend auch auf bebaute Einfamilienhausgrundstücke, die entweder umfassend saniert werden oder nach dem Abriss der bestehenden Bebauung mit einem zum Teil deutlich höheren Nutzungsmaß neu bebaut werden. Hierbei handelt es sich in der Regel um einzelne Grundstücke in bestehenden Wohngebieten. Während bei bebauten Grundstücken ein Rückschluss auf den Bodenwertanteil üblicherweise nicht möglich ist, kann bei Abrissobjekten mit bekannten Abrisskosten der Bodenwert abgeleitet werden. Häufig gibt es aber zum Zeitpunkt der Kaufvertragsauswertung keinen Hinweis auf einen beabsichtigten Abriss, so dass diese Kauffälle für die Bodenrichtwertberatungen nicht genutzt werden können. Weiterhin nachgefragt sind auch Baulandflächen für Wohnparks, die von Bauträgern schlüsselfertig errichtet werden. Das Angebot derartiger Grundstücke hinkt jedoch ebenfalls der Nachfrage deutlich hinterher. In den hochpreisigen Lagen der offenen Bauweise wie z. B. in den Ortsteilen Dahlem, Schmargendorf oder Grunewald ist eine Verschiebung von der Ein- und Zweifamilienhausbebauung hin zur Bebauung der freien Grundstücke mit Stadtvillen und der Realisierung von exklusiven Eigentumsmaßnahmen zu beobachten. Dieser Umstand prägt auch das hier vorherrschende deutlich höhere Bodenrichtwertniveau.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in den unteren Bodenrichtwertniveaus um +20 % und in den höherpreisigen Bodenrichtwertniveaus bis 2.000 €/m² um +10 % angehoben. Stärkere Anhebungen von +15 % bis +20 % waren vornehmlich in den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg zu beobachten. Ab einem Bodenrichtwertniveau von 2.000 €/m² bleiben die Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr dagegen unverändert. In den Spitzenlagen in den Ortsteilen Dahlem, Grunewald, Schmargendorf liegt das



Abb. 20:
Wohnbauland



Abb. 21:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise

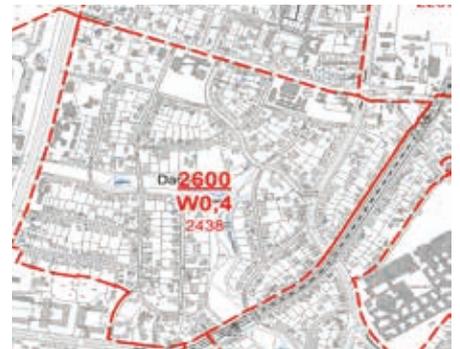


Abb. 22:
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte „Nördlich vom U-Bhf. Freie Universität - Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem

Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 1.500 €/m² bis 2.900 €/ m² Grundstücksfläche. Im Ortsteil Westend mit seinen zum großen Teil ebenfalls sehr guten Wohnlagen liegt das Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 1.300 €/m² bis 2.000 €/m². 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.

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke		
Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2021	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • 0 % bis +10 %	390	2.800
Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
Pankow • +10 %	250	1.000
Charlottenburg-Wilmersdorf • +10 % • 0 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Grunewald	950	2.900
Spandau • +5 % bis +10 %	260	750
Steglitz-Zehlendorf • +10 % • 0 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem	300	2.900
Tempelhof-Schöneberg • +10 %	330	1.500
Neukölln • +10 % bis +20 %	350	1.100
Treptow-Köpenick • +5 % bis +15 %	330	750
Marzahn-Hellersdorf • +15 %	280	530
Lichtenberg • +15 %	330	850
Reinickendorf • +5 %	320	750

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

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - GFZ 0,4 bis 0,6		
Wohnlage • Bezirk bzw. Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2020	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2021
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
sehr gute Wohnlage:		
• Dahlem	2.400 bis 2.900	2.400 bis 2.900
• Grunewald	2.200 bis 2.900	2.200 bis 2.900
• Schmargendorf	1.500 bis 2.400	1.700 bis 2.400
• Westend	1.400 bis 1.900	1.500 bis 2.000
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.800	2.800
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	470 bis 850	540 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	900 bis 1.500	950 bis 1.700
• Spandau	630 bis 640	720 bis 740
• Steglitz-Zehlendorf	560 bis 2.000	620 bis 2.000
• Tempelhof-Schöneberg	1.400	1.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	530	560 bis 610
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	720	850
• Reinickendorf	320 bis 600	350 bis 660
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	280 bis 850	320 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	630 bis 900	720 bis 1.000
• Spandau	290 bis 670	330 bis 1.000
• Steglitz-Zehlendorf	500 bis 900	580 bis 1.000
• Tempelhof-Schöneberg	450 bis 660	520 bis 750
• Neukölln	420 bis 900	500 bis 1.100
• Treptow-Köpenick	320 bis 460	380 bis 530
• Marzahn-Hellersdorf	240 bis 420	280 bis 500
• Lichtenberg	310 bis 720	340 bis 850
• Reinickendorf	370 bis 570	410 bis 630
einfache Wohnlage:		
• Mitte	340 bis 550	390 bis 630
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	220 bis 570	250 bis 680
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	250 bis 400	290 bis 460
• Steglitz-Zehlendorf	500 bis 750	580 bis 850
• Tempelhof-Schöneberg	460 bis 590	530 bis 600
• Neukölln	400 bis 520	460 bis 620
• Treptow-Köpenick	360 bis 430	410 bis 470
• Marzahn-Hellersdorf	310 bis 460	390 bis 470
• Lichtenberg	290 bis 540	330 bis 620
• Reinickendorf	310 bis 440	340 bis 480

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

Die folgenden Abbildungen (Abb. 23 bis Abb. 25) stellen beispielhaft die Unterschiede der Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise Berlins gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland (dem sog. „Speckgürtel“) dar. Die Grafiken zeigen die Entwicklung der Preisniveaus für den Zeitraum seit 1990. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres.

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

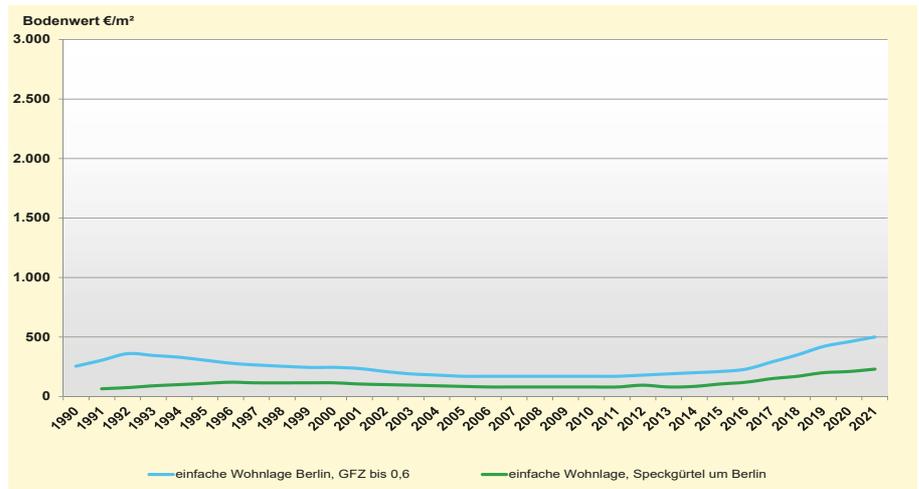


Abb. 24:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres

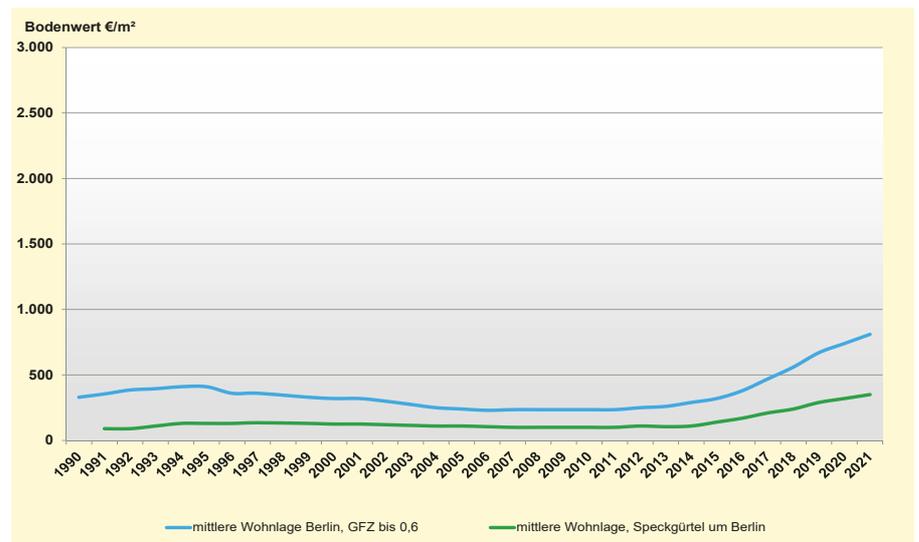
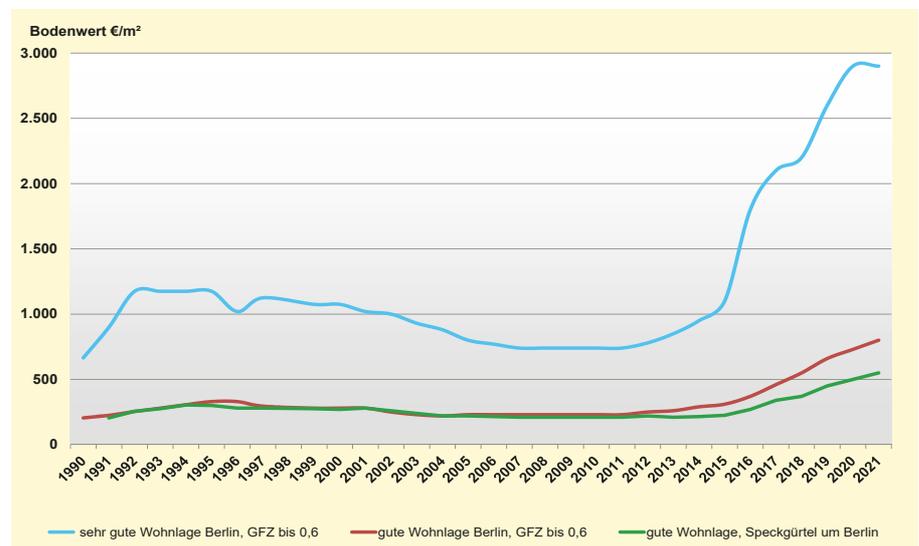


Abb. 25:
Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres bzw. für die Angaben vor 1999 jeweils auf den 31.12. des Vorjahres



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

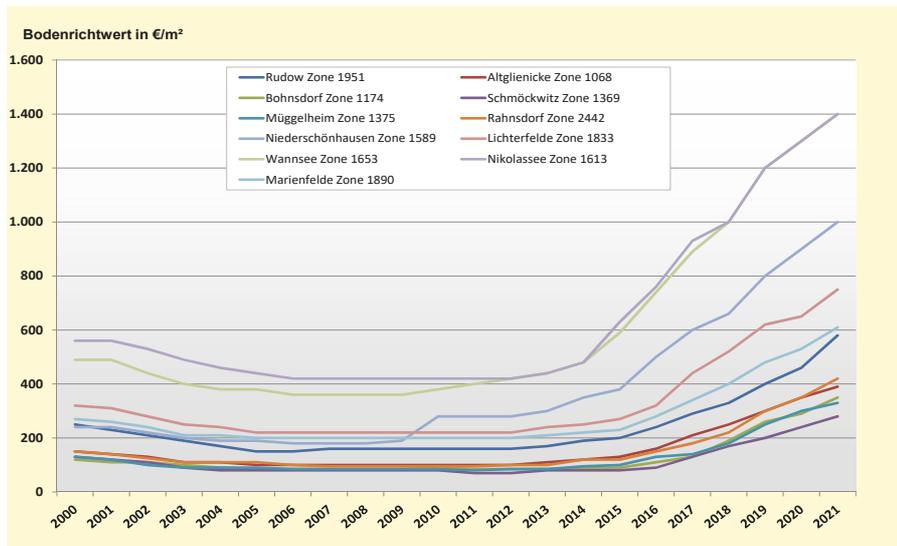


Abb. 26:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre 2000 bis 2021
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise war die Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 158 Kauffällen auf 111 Kauffälle um -30 % rückläufig. Der Geldumsatz ist um -61 % von 611,1 Mio. € auf 236,1 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz hat sich um -51 % von 26,6 ha auf 13,1 ha Baulandfläche verringert.

Der Teilmarkt für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise profitiert weiterhin von der euro-paweiten Geldpolitik mit Niedrigzinsen, einer positiven wirtschaftlichen Wachstumsentwicklung sowie der hohen Standortattraktivität Berlins und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Die attraktiven innerstädtischen Lagen sind weiterhin stark gefragt, wenn Eigentumsmaßnahmen realisiert werden können. Die Bodenrichtwerte in den innerstädtischen Lagen beziehen sich daher nahezu ausschließlich auf Bauland zur Realisierung von hochpreisigen Eigentumsmaßnahmen. Der noch immer hohen Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau in Berlin steht jedoch ein zu geringes Flächenangebot gegenüber. Lang andauernde Genehmigungsverfahren, fehlende Baulandausweisungen, weitere Ausweisungen von Milieuschutzgebieten, die kontroversen Diskussionen um die Auswirkungen des Mietendeckels sowie nicht zuletzt die Corona-Pandemie haben nach Einschätzung des Gutachterausschusses zu einer spürbaren Zurückhaltung auf diesem Teilmarkt geführt.

Der bisherige Markttrend stetig steigender Preise hat sich im Jahr 2020 nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses nicht mehr fortgesetzt. Der Gutachterausschuss stellt ein vorsichtiges Abwarten des Marktes fest. Insgesamt ist hier keine Aufwärtsbewegung mehr zu beobachten. Die Zurückhaltung auf Verkäufer- und Erwerberseite hat neben einem Rückgang der Kauffallzahlen auch zu einer Seitwärtsbewegung der Kaufpreise dieses Teilmarktes geführt. Die Bodenrichtwerte für Flächen des Geschosswohnungsbaus blieben somit zum Stichtag 01.01.2021 auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 für den Bereich zwischen Torstraße und Oranienburger Straße, eine der Spitzenlagen Berlins, beträgt 9.000 €/m² Grundstücksfläche bei einer typischen GFZ von 2,5; das entspricht einem Bodenwertanteil von 3.600 €/m² realisierbarer GF.

Der Gutachterausschuss erwartet, dass sich auch im Jahr 2021 kaum noch Preissteigerungen ergeben dürften.

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2020	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2021
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	3.200 bis 5.000	3.200 bis 5.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.500	2.500
• Pankow	800 bis 1.800	800 bis 1.800
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.800 bis 2.800	1.800 bis 2.800
• Spandau	--- ¹⁾	---
• Steglitz-Zehlendorf	1.400 bis 2.200	1.400 bis 2.200
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	900 bis 1.500	900 bis 1.500
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	1.100	1.100
• Reinickendorf	1.800	1.800
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	1.000 bis 2.500	1.000 bis 2.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.000 bis 2.500	2.000 bis 2.500
• Pankow	800 bis 2.500	800 bis 2.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.000	1.000
• Spandau	700 bis 1.800	700 bis 1.800
• Steglitz-Zehlendorf	950 bis 1.700	950 bis 1.700
• Tempelhof-Schöneberg	750 bis 1.500	750 bis 1.500
• Neukölln	800 bis 1.000	800 bis 1.000
• Treptow-Köpenick	500 bis 1.600	600 bis 1.600
• Marzahn-Hellersdorf	600 bis 750	600 bis 750
• Lichtenberg	660 bis 1.700	600 bis 1.700
• Reinickendorf	750 bis 900	750 bis 900
einfache Wohnlage:		
• Mitte	700 bis 2.500	700 bis 2.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.000	2.000
• Pankow	600 bis 2.500	600 bis 2.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.000	1.000
• Spandau	850 bis 1.000	850 bis 1.000
• Steglitz-Zehlendorf	800 bis 900	800 bis 900
• Tempelhof-Schöneberg	900 bis 1.700	900 bis 1.700
• Neukölln	750 bis 1.000	750 bis 1.000
• Treptow-Köpenick	550 bis 1.300	550 bis 1.300
• Marzahn-Hellersdorf	600 bis 750	600 bis 750
• Lichtenberg	550 bis 1.500	550 bis 1.500
• Reinickendorf	600 bis 1.000	600 bis 1.000

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

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²
	01.01.2020 Minimal- bis Maximalwert	01.01.2021 Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	5.500 bis 12.000	5.500 bis 12.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	7.500	7.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.600 bis 7.500	3.600 bis 7.500
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	2.900 bis 3.800	2.900 bis 3.800
• Tempelhof-Schöneberg	4.500 bis 6.000	4.500 bis 6.000
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	2.100	2.100
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	4.000 bis 9.000	4.000 bis 9.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.500 bis 5.500	3.500 bis 5.500
• Pankow	2.400 bis 7.000	2.400 bis 7.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.800 bis 7.000	3.800 bis 7.000
• Spandau	1.200	1.200
• Steglitz-Zehlendorf	2.900 bis 3.800	2.900 bis 3.800
• Tempelhof-Schöneberg	2.000 bis 4.500	2.000 bis 4.500
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	2.800	2.800
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	3.000	3.000
• Reinickendorf	2.100	2.100
einfache Wohnlage:		
• Mitte	2.000 bis 9.000	2.000 bis 9.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.300 bis 5.500	3.300 bis 5.500
• Pankow	2.400 bis 7.000	2.400 bis 7.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.600 bis 3.800	3.600 bis 3.800
• Spandau	1.200 bis 2.500	1.200 bis 2.500
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	3.500 bis 4.500	3.500 bis 4.500
• Neukölln	2.000 bis 3.600	2.000 bis 3.600
• Treptow-Köpenick	2.500	2.500
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	1.700 bis 2.100	1.700 bis 2.100
• Reinickendorf	---	---

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

5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der misch- und kerngebietstypischen Nutzungen blieb 2020 mit 11 Kauffällen gegenüber 10 Kauffällen im Vorjahreszeitraum unverändert. Gleichzeitig ist der Geldumsatz von 192,7 Mio. € auf 168,0 Mio. € (-13 %) gesunken. Der Flächenumsatz erhöhte sich von 1,7 ha auf 2,3 ha (+39 %).

Der Teilmarkt für kerngebietstypische Nutzungen M1 war in den letzten Jahren durch einen deutlichen Anstieg der Flächenumsätze und Mieten für Büronutzungen geprägt. Dies war Ausdruck einer Marktverschiebung hin zum nicht regulierten Gewerbemarkt und weg vom regulierten Berliner Mietwohnungsmarkt. Mit den Einschränkungen und Veränderungen aufgrund der Corona-Pandemie hat die Bedeutung von Arbeitsplätzen im Homeoffice deutlich zugenommen. Damit steht auch der Bedarf an weiteren Büroneubauten auf dem Prüfstand. Der Markt reagiert auf diese Entwicklung mit Zurückhaltung beim Ankauf von Baulandflächen für Büronutzungen. Gleichmaßen ist auch der stationäre Einzelhandel unter zusätzlichen wirtschaftlichen Druck geraten, während der Online-Handel überdeutlich zugenommen hat. Dies führte auch bei diesem Marktsegment zu einer abwartenden Haltung des Marktes. Auch beim Verkauf bebauter Grundstücke, bei denen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Abriss der Bebauung vermutet werden kann, ist keine abweichende Tendenz erkennbar. Auf Grund der abwartenden Haltung des Marktes hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte unverändert auf dem Vorjahresniveau beibehalten. Der Spitzenwert für kerngebietstypische Nutzungen M1 liegt am Pariser Platz und beträgt dort 60.000 €/m² Grundstücksfläche.

Bei den Flächen mit Mischgebietscharakter M2 wird ein Nutzungsmix von 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe unterstellt. Dieser Teilmarkt ist daher im Wesentlichen von den Preisentwicklungen im Geschosswohnungsbau sowie der kerngebietstypischen bzw. gewerblichen Nutzungen geprägt. Daher ist auch in diesem Marktsegment eine Abschwächung der Preisdynamik gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Das Bodenrichtwertniveau bleibt somit im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Im Hinblick auf eine bundesweite Vergleichbarkeit und Verwendbarkeit hat der Gutachterausschuss damit begonnen die bisherigen symbolhaften Darstellungen von Bodenrichtwertzonen entlang ausgewählter Straßenzüge und Plätze durch eine flächenhafte Darstellung zu ersetzen. In Anlehnung an bundesweite Vorgaben hat sich der Gutachterausschuss hierbei im Wesentlichen an den typischen rückwärtigen Grenzverläufen orientiert. Eine grundstücks- oder gar flurstücksbezogene Beurteilung des Einflusses der Straßen- oder Platzwerte kann hierbei aufgrund der jeweils vorhandenen individuellen Eigenschaften nicht vorgenommen werden.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte ausgewählter Bereiche ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M₁-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2021 €/m ²
Pariser Platz ²⁾ (2411)	4,5	60.000	60.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1332)	4,5	25.000	25.000
Gendarmenmarkt ²⁾ (1335)	4,5	22.000	22.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1291)	4,5	20.000	20.000
Kreuzung Friedrichstraße / Unter den Linden ¹⁾ (1355)	4,5	20.000	20.000
Potsdamer Platz / Leipziger Platz ¹⁾ (2064)	4,5	20.000	20.000
Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße ¹⁾ (1256)	4,5	16.000	16.000
Alexanderplatz - Platzinnenlage ¹⁾ (1246)	4,5	16.000	16.000
Hausvogteiplatz / Französische Straße / Char- lottenstraße ²⁾ (1132)	4,5	14.000	14.000
Friedrichstraße: Zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße ²⁾ (1263)	4,5	14.000	14.000
Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ost- bahnhof ²⁾ (2346)	4,5	14.000	14.000
Mollstraße / Otto-Braun-Straße ²⁾ (1073)	4,5	14.000	14.000
Schloßplatz ²⁾ (1128)	4,5	14.000	14.000
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße ²⁾ (2348)	4,5	12.000	12.000
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾ (1151)	4,5	12.000	12.000
Südl. Friedrichsstadt: Zimmerstraße / Kochstraße ²⁾ (1033)	4,5	12.000	12.000
An den Treptowers ²⁾ (2340)	4,5	10.000	10.000
Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße ²⁾ (2347)	4,5	10.000	10.000
Lützowviertel: Lützowstraße / Kurfürstenstraße / Potsdamer Straße ²⁾ (1053)	4,5	9.000	9.000
Schloßstraße von Grunewaldstraße bis Peschkestraße ¹⁾ (1275)	4,5	7.000	7.000
Wilmersdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße ¹⁾ (1216)	4,5	5.500	5.500
Altstadt Spandau ¹⁾ (1383)	2,5	2.000	2.000
Elsterwerdaer Platz (2349)	2,0	1.000	1.000
Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße ²⁾ (1425)	--- ³⁾	7.000	7.000

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M ₂ -Flächen)			
Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2021 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060)	3,5	12.000	12.000
Luisenstraße / Schiffbauer Damm bis Reinhardtstraße (1145)	3,5	12.000	12.000
Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802)	3,5	12.000	12.000
Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (1038)	3,5	10.000	10.000
Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021)	3,5	9.000	9.000
Nördl. Kurfürstendamm zwischen Leibnitzstraße und Knesebeckstraße (1197)	3,0	9.000	9.000
Schönhauser Allee: Vom S-Bhf. Schönhauser Allee bis Eberswalder Straße (1113)	3,0	7.000	7.000
Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156)	3,0	6.500	6.500
Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130)	3,0	6.000	6.000
Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274)	2,0	4.000	4.000
Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfstraße (2173)	2,0	3.000	3.000
Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße (1315)	2,0	2.000	2.000
Bölschestraße: Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße (1331)	1,5	1.700	1.700
Aßmannstraße bis Müggelseedamm (1308)		1.500	1.500
Zeltinger Platz (1365)	0,6	800	800
Ludolfinger Platz (2406)			

5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes wurde wie in den Vorjahren nur eine geringe Anzahl von Kauffällen registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 59 Transaktionen auf 51 Transaktionen um -14 % gesunken. Der Geldumsatz ist um -18 % auf 265,7 Mio. € zurückgegangen. Der Flächenumsatz hingegen ist um +20 % von 38,0 ha auf 45,5 ha gestiegen.

Die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen innerhalb des S-Bahnringes stehen seit einigen Jahren im Fokus einer möglichen Entwicklung als Bürostandorte. Die bislang hohe Nachfrage nach exklusiven Büroflächen in den bevorzugten Toplagen der Innenstadt konnte jedoch bei einem nur geringen Angebot nicht gedeckt werden. Dies hat sich jedoch aufgrund der gestiegenen Bedeutung von Homeoffice-Arbeitsplätzen geändert. Hier und auch bei den einfacheren gewerblichen Nutzungen reagiert der Markt mit Zurückhaltung. Insgesamt hat der Gutachterausschuss festgestellt, dass sich der Trend steigender Preise im Jahr 2020 nicht fortgesetzt hat. Dieser Entwicklung folgend, bleiben auch die Bodenrichtwerte Gewerbe (G) zum Stichtag 01.01.2021 unverändert auf Vorjahresniveau.

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

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2020 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2021 €/m ²
Pankow: Schönerlinder Straße (Lindenhof) (1013)	--- ¹⁾	100	100
Spandau: Am Alten Gaswerk (ehemaliger Flughafen nördl. Bereich) (2354)	---	100	100
Am Zeppelinpark südl. Bereich (2355)	---	150	150
Reinickendorf: Henningsdorfer Straße / Niederneuendorfer See (1159)	---	100	100
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer (1213)	---	150	150
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße (2147)	---	200	200
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße (1430)	---	200	200
Neukölln: Kanalstraße / Stubenrauchstraße (1273)	---	200	200
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße / Teilestraße (1667)	---	250	250
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße 2379)	---	250	250
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm (1864)	---	250	250
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße (1993)	---	300	300
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße (1965)	---	500	500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024)	2,0	3.000	3.000
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmholtzstraße (2041)	2,5	5.000	5.000
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046)	2,5	6.000	6.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Moritzplatz / Prinzenstraße (2030)	2,5	8.000	8.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036)	3,0	9.000	9.000

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

5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

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

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

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

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

Soweit eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, werden keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt, da hier die besonderen städtebaulichen Vorschriften des BauGB nicht gelten. Solche Gebiete werden in der Bodenrichtwertkarte somit nicht als Sanierungsgebiete dargestellt.

Nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick vom 12. Mai 2020, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin - 76. Jahrgang, Nr. 23 vom 26. Mai 2020 wurden mit dem Stichtag 01.01.2021 für diesen Entwicklungsbereich gesonderte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz "EU" abgeleitet.

5.2 Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen

5.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten in der Regel ausgeschlossen. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil in einer Spanne von 30 % bis zu 80 % des baureifen Landes.

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

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

5.2.2 Gemeinbedarfsflächen (GB)

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin nur für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt.

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

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



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

5.3 Marktfähiges Nichtbauland

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

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

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

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

5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)

5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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	Wertniveau
	01.01.2021 €/m ²	01.01.2021 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen (LW)		
- Acker (LW-A)	3,80	2,50 bis 5,00
- Grünland (LW-GR)	3,00	2,00 bis 4,00
- Erwerbsgartenbau (LW-EGA)	15	10 bis 20
Forstflächen (F)	0,60	0,50 bis 1,00
Begünstigtes Agrarland	15	10 bis 20
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit und Erholung		
- größere Gebiete	40	30 bis 60
- Einzelparzellen	80	40 bis 120
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung		150 bis 550
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	250	
- in Wasserlage - große Parzellen	350	
- kleine Parzellen	500	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Sonstige Freiflächen ¹⁾	15	

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

In Hinblick auf die anstehende Grundsteuerreform ist beabsichtigt, die Bodenrichtwertkarte nach den vorgenannten Nutzungsarten weiter zu differenzieren und um entsprechende Wertangaben zu ergänzen.

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2020 (2019) mit 4.027 (4.122) Kauffällen annähernd gleich geblieben. Demgegenüber ist der Geldumsatz um -16 % auf 11,19 Mrd. € (13,34 Mrd. €) deutlich und der Flächenumsatz um -8 % auf 481 ha (521 ha) erkennbar zurück gegangen.

Mit einem Anteil von rd. 60 % an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

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

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. **Die wertrelevante Geschossfläche** beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 28:
Renditegrundstücke am Potsdamer Platz im Bezirk Mitte

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2020 (2019) insgesamt 927 (887) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Zuwachs von 5%.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 478 (496) Verkäufen einen Rückgang von rd. -4 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 449 (391) Verkäufen einen deutlichen Anstieg von ca. 15 % (vgl. Kapitel 6.2.2.).

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) stieg um 7 % auf 5.147,9 Mio. € (4.824,4 Mio. €). Davon entfielen 2.208,4 Mio. € (2.499,2 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 2.939,5 Mio. € (2.325,2 Mio. €) auf die Wohn und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz verringerte sich um -6 % auf 138,0 ha. (147,5 ha.).

Der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser verzeichnete einen erheblichen Rückgang von rd. -25 % nach Kauffällen auf 118 (158) Fälle und um ca. -37 % nach Geldmenge auf 3.239,2 Mio. € (5.117,7 Mio. €). Der Flächenumsatz reduzierte sich um -27 % auf 53,5 ha (73,4 ha). Der hierbei deutlich stärkere Rückgang des Geldumsatzes ist insbesondere auf diverse hochpreisige Grundstücksverkäufe im Jahr 2019 in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2019	2020
Kaufpreis	4.547.000 €	5.422.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.275 €/m ²	2.095 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	30,6	29,1
Wohn- /Nutzfläche	1.410 m ²	2.030 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2019	2020
Kaufpreis	6.387.000 €	6.599.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.260 €/m ²	2.080 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	31,6	29,1
Wohn- /Nutzfläche	1.920 m ²	2.245 m ²
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2019	2020
Kaufpreis	45.492.000 €	38.400.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	4.420 €/m ²	4.564 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	26,6	26,4
Nutzfläche	6.500 m ²	5.435 m ²

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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien ¹⁾						
Baujahrsgruppe	Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche					
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser		Büro- und Geschäftshäuser		Objekte des Einzelhandels	
	Anzahl	Faktor	Anzahl	Faktor	Anzahl	Faktor
Baujahre bis 1919	1.919	73 / 100	54	78 / 100	2	--- ²⁾
Baujahre 1920-1948	163	75 / 100	14	82 / 100	3	---
Baujahre 1949-1990	609	77 / 100	65	81 / 100	24	86 / 100
Baujahre ab 1991	316	79 / 100	105	83 / 100	65	91 / 100
Gesamt:						
Anzahl Mittelwert ³⁾	3.007	75 / 100	238	81 / 100	89	90 / 100

- 1) Berücksichtigt wurden alle Kauffälle ab 01.01.2015, bei denen entsprechende Angaben vorliegen
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering (unter 10 Fälle)
- 3) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)



Abb. 29:
Mehrfamilienhäuser Altbau

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)			
	2019		2020	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	2 --- ⁴⁾	4 975 bis 6.596 ⁸⁾ 2.559 (36,2 1)	2 ---	0 ---
normaler Bauzustand ²⁾	25 1.314 bis 2.500 1.880 (34,9 14)	35 1.136 bis 2.650 1.862 (29,3 21)	40 1.458 bis 2.692 2.055 (29,9 15)	43 1.244 bis 2.167 1.792 (26,4 20)
guter Bauzustand ³⁾	3 2.739 bis 3.355 2.986 (38,6 1)	6 1.177 bis 3.906 2.385 (25,6 2)	2 ---	4 1.605 bis 4.837 2.950 (28,4 3)
Baujahre 1920 bis 1948				
	0 ---	14 840 bis 2.713 1.864 (28,8 6)	8 1.488 bis 2.486 1.863 (28,6 5)	14 1.296 bis 2.838 1.996 (28,5 5)
Baujahre 1949 bis 1970				
	15 1.625 bis 2.542 2.059 (29,1 8)	25 1.311 bis 2.456 1.818 (27,5 15)	15 1.484 bis 2.423 2.028 (32,6 6)	22 1.493 bis 2.290 1.914 (27,5 5)
Baujahre 1971 bis 1990				
	8 1.848 bis 2.617 2.223 (33,9 5)	19 1.333 bis 2.941 2.101 (26,1 9)	8 1.364 bis 2.811 2.029 (24,4 3)	19 1.324 bis 2.178 1.777 (26,6 10)
Baujahre 1991 bis 2015⁵⁾ bzw. 2016⁶⁾				
	3 2.302 bis 2.718 2.454 (35,8 2)	19 1.570 bis 2.563 2.050 (25,9 14)	1 ---	11 1.801 bis 2.343 2.117 (27,5 10)
Baujahre ab 2016⁵⁾ bzw. 2017⁶⁾				
	9 4.248 bis 5.300 4.906 (0,0 0)	7 2.644 bis 4.630 3.367 (24,2 1)	1 ---	10 1.589 bis 5.748 3.903 (0,0 0)
Gesamt:	Anzahl Mittelwert⁹⁾	63 2.479	129 2.044	71 2.025
		123 2.073		

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter Bauzustand bei älteren Baujahren: das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2020
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)
- 9) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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



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

Wohn- und Geschäftshäuser					
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)				
	2019		2020		
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet	
Baujahre bis 1919					
schlechter Bauzustand ¹⁾	9	4	5	3	
	1.453 bis 3.707	974 bis 2.092	1.424 bis 3.192	1.332 bis 1.776	
	2.161 (33,8 2)	1.462 (0,0 0)	2.157 (29,3 1)	1.604 (23,5 1)	
normaler Bauzustand ²⁾	107	57	133	82	
	1.408 bis 2.985	862 bis 2.595	1.234 bis 2.904	1.108 bis 2.277	
	2.156 (33,4 72)	1.684 (26,4 29)	1.999 (28,8 75)	1.791 (27,0 27)	
guter Bauzustand ³⁾	9	5	6	5	
	2.028 bis 3.879	1.364 bis 2.446	1.963 bis 8.268	1.377 bis 2.693	
	2.891 (33,9 5)	1.914 (17,5 1)	3.845 (43,1 2)	2.124 (22,9 4)	
Baujahre 1920 bis 1948	2	7	2	10	
	---	1.635 bis 2.255	---	1.443 bis 2.216	
		1.947 (26,6 2)		1.685 (26,8 6)	
Baujahre 1949 bis 1970	9	9	4	8	
	1.576 bis 4.615	764 bis 4.065	1.621 bis 2.525	1.132 bis 1.943	
	2.661 (33,5 3)	2.037 (18,9 4)	2.027 (0,0 0)	1.430 (16,6 3)	
Baujahre 1971 bis 1990	8	10	9	6	
	1.183 bis 3.076	1.211 bis 2.344	1.363 bis 3.284	1.003 bis 5.758	
	2.190 (35,2 5)	1.786 (25,7 3)	1.948 (31,9 6)	2.315 (24,1 4)	
Baujahre 1991 bis 2015 ⁵⁾ bzw. 2016 ⁶⁾	9	7	4	8	
	2.587 bis 11.340 ⁸⁾	1.491 bis 4.071	2.151 bis 6.076	1.600 bis 3.282	
	4.673 ⁸⁾ (30,5 4)	2.548 (26,2 4)	3.838 (28,7 3)	2.348 (22,7 4)	
Baujahre ab 2016 ⁵⁾ bzw. 2017 ⁶⁾	2	1	0	2	
	---	---	---	---	
Gesamt:	Anzahl	151	99	161	122
	Mittelwert ⁹⁾	2.382	1.809	2.116	1.830

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter Zustand bei älteren Baujahren: das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2020
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)
- 9) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 31:
Büro- und Geschäftshaus

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

Büro- und Geschäftsimmobilien					
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltniete Anzahl ⁵⁾)				
	2019		2020		
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet	
Baujahre bis 1919	11 4.412 bis 9.410 6.542 (40,7 2)	7 720 bis 2.675 1.436 (15,7 1)	7 1.165 bis 17.067 8.655 (0,0 0)	8 646 bis 3.273 1.594 (21,5 3)	
Baujahre 1920 bis 1948	1 --- ⁴⁾	2 ---	0 ---	3 960 bis 1.197 1.059 (14,4 1)	
Baujahre 1949 bis 1970	3 3.629 bis 11.842 ⁴⁾ 6.799 (26,9 2)	4 922 bis 4.618 2.256 (0,0 0)	1 ---	2 ---	
Baujahre 1971 bis 1990	4 3.254 bis 8.548 ⁴⁾ 5.083 (0,0 0)	10 508 bis 1.420 966 (0,0 0)	0 ---	5 595 bis 3.787 1.529 (0,0 0)	
Baujahre 1991 bis 2015 ¹⁾ bzw. 2016 ²⁾	11 1.505 bis 12.458 6.875 (0,0 0)	4 1.657 bis 5.011 2.773 (18,6 1)	7 2.204 bis 8.162 5.888 (33,9 4)	4 1.755 bis 5.936 3.204 (0,0 0)	
Baujahre ab 2016 ¹⁾ bzw. 2017 ²⁾	10 3.774 bis 9.317 6.614 (28,4 3)	0 ---	2 ---	1 ---	
Gesamt:	Anzahl	39	25	14	20
	Mittelwert⁶⁾	6.525	1.593	7.271	1.820

- 1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019
- 2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2020
- 3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 4) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung (s. Kapitel 3.2.1, S. 14)
- 5) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltniete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 6) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.751 (2.829) Verkäufen mit -3 % nahezu gleich geblieben (s. Kapitel 6.2.2, S. 79).

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2020 erneut um +6 % gestiegen.

Bei der Angabe des mittleren Preisniveaus für die einzelnen Teilmarktsegmente wird – soweit möglich – nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen unterschieden. Die daraus ableitbaren Veränderungen geben nicht unbedingt die tatsächliche Preisentwicklung bestimmter Objekte wieder. Sie unterliegen durchaus auch Einflüssen, die bei den Kauffällen eines Beobachtungszeitraumes zufällig vermehrt einseitig auftreten können. Hierzu zählen beispielsweise Einflüsse der Lage, abweichende Objektgrößen, divergierende Ausstattungen oder bauliche Unterhaltungszustände (s. Kapitel 3.2.1, S. 14).

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben (s. Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 42).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2020 (2019) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 3.680 €/m² (3.455 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 163 m² (167 m²) wertrelevante Geschossfläche.

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

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

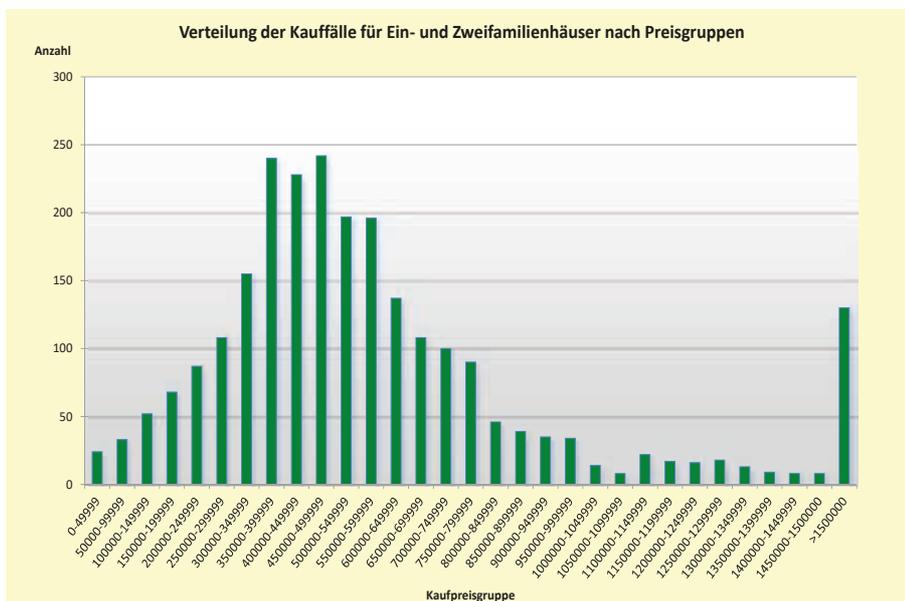


Abb. 32: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen im Jahr 2020. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 10,5 Mio. €.

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

Die Daten dieser Tabelle sind in Abb. 33 auf Seite 49 auch grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

Durchschnittliches Preisniveau¹⁾ in €/m² Wohnfläche²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser

Altbezirk bzw. Ortsteil	2019 Anzahl Kauffälle: 1.370			2020 Anzahl Kauffälle: 1.360		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	1	---		1	---	
Tiergarten	0	---		0	---	
Wedding	3	2.799 bis 5.215	3.853	1	---	
Friedrichshain	0	---		2	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Prenzlauer Berg	2	---		0	---	
Weißensee	48	2.326 bis 5.232	3.726	27	2.654 bis 5.152	3.838
Pankow	63	2.552 bis 5.444	3.877	38	2.634 bis 5.435	4.102
Charlottenburg ⁵⁾	16	2.059 bis 10.889	6.343	14	4.184 bis 9.350	7.301
Wilmerdorf ⁵⁾	16	4.065 bis 13.740	9.172	12	4.078 bis 13.213	9.049
Grünwald ⁵⁾	6	8.630 bis 11.849	9.906	2	---	
Schmargendorf ⁵⁾	9	2.733 bis 13.740	10.276	9	6.361 bis 13.213	9.919
Spandau	229	2.368 bis 5.111	3.758	224	2.772 bis 5.606	4.223
Steglitz	85	3.111 bis 6.178	4.573	62	3.639 bis 6.439	4.962
Zehlendorf	107	3.167 bis 8.980	5.913	82	3.609 bis 9.798	6.553
Dahlem	18	5.421 bis 10.745	7.932	9	3.190 bis 16.998	9.642
Schöneberg	1	---		0	---	
Tempelhof	119	2.600 bis 4.955	3.720	121	2.995 bis 5.798	4.269
Neukölln	129	2.524 bis 4.910	3.678	115	2.395 bis 5.691	4.057
Treptow ⁴⁾	42	2.201 bis 4.030	3.092	105	2.755 bis 4.840	3.805
Köpenick ⁴⁾	23	1.743 bis 4.450	2.906	121	2.270 bis 5.548	3.823
Marzahn	49	2.100 bis 4.832	3.464	58	2.200 bis 5.305	3.732
Hellersdorf	112	2.274 bis 4.663	3.449	109	2.700 bis 4.965	3.824
Lichtenberg	31	3.065 bis 5.890	4.405	24	2.962 bis 7.565	5.321
Hohenschönhausen	50	2.540 bis 4.552	3.518	51	2.750 bis 5.270	3.937
Reinickendorf	215	2.409 bis 5.266	3.783	208	2.523 bis 6.160	4.230
gesamt Berlin	1.370	2.107 bis 5.700	3.803	1.360	2.430 bis 6.033	4.145

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

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

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

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

5) Aufgrund von Auswerterückständen im Bezirk Charlottenburg-Wilmerdorf wurden auch Kauffälle berücksichtigt, die noch nicht vollständig ausgewertet vorlagen.

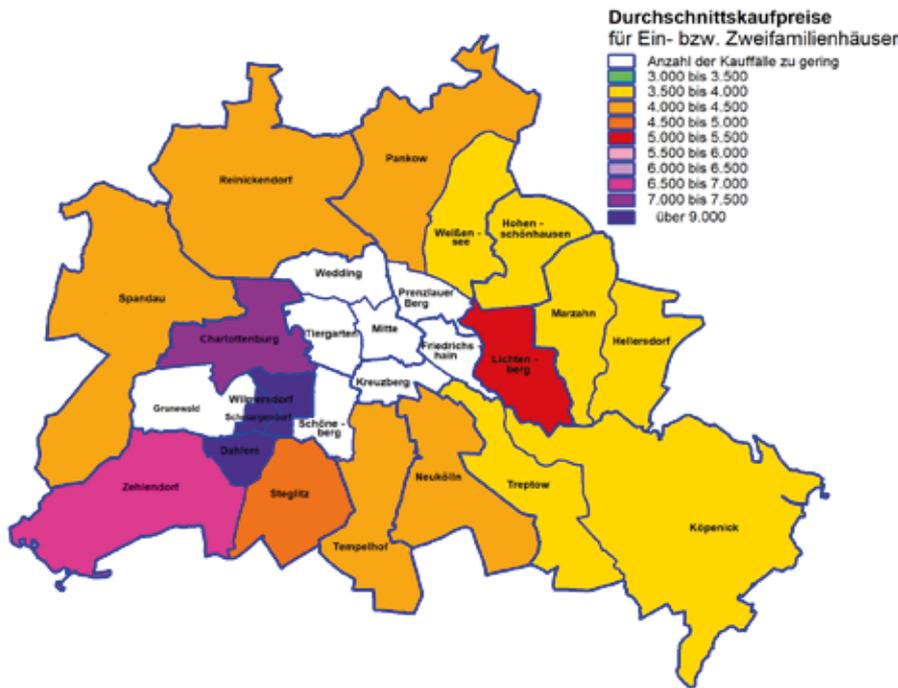


Abb. 33: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2020

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 9.919 €/m² Wohnfläche (2019: 10.276 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Schmögendorf, das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Dahlem mit 9.642 €/m² Wohnfläche (2019: 9.906 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald) ermittelt. In beiden Ortsteilen wurden ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage veräußert.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle						
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahre				Insgesamt	
	bis 1919	1920 - 1948	1949 - 1990	ab 1991	2020	2019
freistehend	2 %	21 %	22 %	20 %	65 %	64 %
Doppelhäuser	1 %	6 %	5 %	6 %	18 %	19 %
Reihenhäuser	0 %	5 %	7 %	5 %	17 %	17 %
insgesamt	3 %	32 %	34 %	31 %	100 %	100 %

Soweit möglich werden im Folgenden zu den einzelnen Gruppen der Ein- und Zweifamilienhäuser auch typische Kaufpreisspannen ausgewiesen. Sie decken zwei Drittel der Absolutkaufpreise ab, die für typische, nach Größe und Baualter durchschnittliche Objekte der jeweiligen Art gezahlt wurden.

Die Preise für die in der Rechtsform des Wohnungseigentums stehenden Einfamilienhäuser sind unter 5.5.1.2, 5.5.2.2 und 5.5.3.2 genannt.

5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei rd. 65 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt zeigte sich weiterhin ein überwiegend gestiegenes Preisniveau mit zum Teil deutlichen Steigerungen in einigen Baujahrsgruppen und Wohnlagen. Leichte Rückgänge verzeichneten nur die Baujahre bis 1919 mit relativ wenigen Kauffällen sowie die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1920 bis 1948.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2020 (2019) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 618.000 € (615.000 €), das sind 3.728 €/m² (3.488 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	400.000 bis 870.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	420.000 bis 780.000 €
Baujahre ab 1990:	540.000 bis 900.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2020			
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	462 bis 1.176 815	125 bis 503 236	9 1.598 bis 3.502 2.915	↘
gute + sehr gute Wohnlage	625 bis 1.052 904	88 bis 255 198	4 2.414 bis 6.471 4.390	↘
insgesamt: ²⁾	462 bis 1.176 842	88 bis 255 187	11 1.598 bis 3.502 2.908	↓
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	411 bis 976 665	78 bis 219 147	217 1.899 bis 4.573 3.229	↗
gute + sehr gute Wohnlage	565 bis 1.139 841	106 bis 285 189	61 2.364 bis 7.349 4.496	↓
insgesamt: ²⁾	420 bis 1.021 692	81 bis 232 153	272 1.707 bis 5.241 3.334	↗

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	423 bis 971	72 bis 208	114 1.856 bis 5.347	↑
	685	133	3.516	
gute + sehr gute Wohnlage	528 bis 1.156	84 bis 237	25 2.851 bis 8.593	↔
	843	145	5.764	
insgesamt: ²⁾	425 bis 1.027	72 bis 214	138 1.856 bis 5.659	↑
	717	135	3.652	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 864	102 bis 200	128 2.137 bis 4.741	↑
	592	148	3.372	
gute + sehr gute Wohnlage	400 bis 993	114 bis 231	18 2.489 bis 6.765	↑
	621	172	4.103	
insgesamt: ²⁾	400 bis 884	98 bis 213	151 2.137 bis 4.891	↑
	593	152	3.418	
Baujahre 1991 bis 2016				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 859	89 bis 262	208 2.429 bis 4.549	↑
	593	164	3.419	
gute + sehr gute Wohnlage	400 bis 900	180 bis 305	10 3.280 bis 10.369	↑
	648	238	6.347	
insgesamt: ²⁾	400 bis 865	89 bis 264	216 2.265 bis 4.742	↑
	597	166	3.435	
Baujahr ab 2017				
einfache + mittlere Wohnlage	487 bis 849	149 bis 256	73 3.130 bis 4.306	↔
	690	206	3.681	
gute + sehr gute Wohnlage	--- ³⁾	---	0 ---	---
insgesamt: ²⁾	487 bis 849	149 bis 256	73 3.130 bis 4.306	↔
	690	206	3.681	

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei rd. 18 %. Auch hier stieg das Preisniveau überwiegend an. Rückgänge verzeichneten die Baujahre bis 1919 sowie die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1949 bis 1970. In beiden Segmenten gab es nur wenige Kauffälle.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2020 (2019) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften liegt bei 487.000 € (531.000 €), das sind 3.374 €/m² (3.489 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	280.000 bis 730.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	350.000 bis 585.000 €
Baujahre ab 1990:	440.000 bis 655.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften					
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2020			Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²			
Baujahre bis 1919					
einfache + mittlere Wohnlage	425 bis 650 549	178 bis 339 238	6 1.070 bis 3.090 1.991	↓	
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	1 ---	---	
insgesamt: ³⁾	403 bis 650 528	170 bis 339 228	7 1.070 bis 3.090 2.043	↓	
Baujahre 1920 bis 1948					
einfache + mittlere Wohnlage	398 bis 678 540	67 bis 181 118	66 1.784 bis 4.201 3.025	↔	
gute + sehr gute Wohnlage	338 bis 562 451	132 bis 215 172	6 2.959 bis 9.091 4.981	↑	
insgesamt: ³⁾	386 bis 675 533	67 bis 187 123	73 1.697 bis 4.569 3.104	↔	

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	269 bis 696	104 bis 154	20 1.929 bis 5.085	↔
	484	124	3.612	
gute + sehr gute Wohnlage	267 bis 394	116 bis 130	3 2.586 bis 5.385	↓
	330	125	3.829	
insgesamt: ³⁾	267 bis 649	104 bis 147	21 1.929 bis 5.085	↔
	449	121	3.565	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	234 bis 456	108 bis 148	34 2.420 bis 4.306	↑
	339	125	3.410	
gute + sehr gute Wohnlage	267 bis 578	112 bis 158	8 3.140 bis 8.889	⇒
	373	131	4.842	
insgesamt: ³⁾	234 bis 456	108 bis 148	41 2.201 bis 4.613	↑
	337	126	3.502	
Baujahre 1991 bis 2016				
einfache + mittlere Wohnlage	252 bis 476	113 bis 174	29 2.210 bis 4.470	↔
	362	142	3.286	
gute + sehr gute Wohnlage	385 bis 517	186 bis 230	3 3.522 bis 7.391	↔
	458	212	5.008	
insgesamt: ³⁾	252 bis 476	113 bis 186	32 2.210 bis 4.470	⇒
	367	145	3.318	
Baujahre ab 2017				
einfache + mittlere Wohnlage	254 bis 435	139 bis 175	54 2.723 bis 3.809	⇒
	339	159	3.252	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	258 bis 435	140 bis 175	48 2.723 bis 3.809	⇒
	341	162	3.244	

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser



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

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

Fast alle Marktsegmente verzeichnen weiterhin ein gestiegenes Preisniveau. Einzig die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1920 bis 1948 verzeichneten einen leichten Rückgang von -6 %.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2020 (2019) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke liegt bei 520.000 € (503.000 €), das sind 3.683 €/m² (3.386 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	300.000 bis 750.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	335.000 bis 540.000 €
Baujahre ab 1990:	405.000 bis 700.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser					
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2020			Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
	Grundstücksfläche Ø m ²	Wertrelevante Geschossfläche Ø m ²			
Baujahre bis 1919					
einfache + mittlere Wohnlage	240 bis 559 355	92 bis 231 164	5 1.556 bis 6.449 3.568	↑	
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	2 ---	---	
insgesamt: ³⁾	240 bis 559 380	92 bis 322 191	7 1.556 bis 8.385 4.151	↑	
Baujahre 1920 bis 1948					
einfache + mittlere Wohnlage	133 bis 416 250	89 bis 144 115	57 1.545 bis 4.321 3.042	⇒	
gute + sehr gute Wohnlage	170 bis 401 280	128 bis 224 169	14 2.616 bis 6.161 4.424	↘	
insgesamt: ³⁾	133 bis 416 255	80 bis 162 120	69 1.463 bis 5.163 3.177	↓	

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	144 bis 395 253	98 bis 130 114	45 2.250 bis 4.541 3.346	↑
gute + sehr gute Wohnlage	235 bis 357 294	109 bis 128 119	12 2.362 bis 6.258 4.435	↔
insgesamt: ³⁾	144 bis 395 261	98 bis 130 115	57 2.250 bis 4.961 3.429	↔
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	203 bis 361 267	105 bis 164 132	31 2.397 bis 3.857 3.099	↔
gute + sehr gute Wohnlage	223 bis 394 300	107 bis 147 128	13 2.984 bis 5.458 4.056	↑
insgesamt: ³⁾	203 bis 372 279	105 bis 163 130	43 2.098 bis 4.439 3.285	↑
Baujahre 1991 bis 2016				
einfache + mittlere Wohnlage	138 bis 338 234	110 bis 204 156	50 2.560 bis 4.730 3.625	↔
gute + sehr gute Wohnlage	174 bis 528 316	188 bis 193 190	3 3.862 bis 6.995 5.640	↑
insgesamt: ³⁾	138 bis 338 233	124 bis 204 162	49 2.560 bis 4.955 3.655	↔
Baujahre ab 2017				
einfache + mittlere Wohnlage	188 bis 327 254	138 bis 212 180	23 2.176 bis 4.225 3.275	↑
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	---	---
insgesamt: ³⁾	188 bis 327 254	138 bis 212 180	23 2.176 bis 4.225 3.275	↑

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.4 Townhäuser



Abb. 35:

Townhäuser am Werderschen Markt im Ortsteil Mitte

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehrgeschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in innerstädtischen Lagen der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können markante Unterschiede aufweisen. Townhäuser werden seit 2005 als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. Wie in den Vorjahren betreffen auch 2020 die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2020 (2019) in Berlin veräußerten Townhäuser liegt bei 1.058.000 € (1.226.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 910.000 bis 1.195.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2020			
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	190	222	4 4.195 bis 5.240 4.750	↓

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 36:

Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

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

Dieser Teilmarkt wurde im Berichtsjahr geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Dahlem, Grunewald, Schmargendorf, Nikolassee und Frohnau. Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser ist weitgehend objektbedingt auf Unterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen. Der höchste erzielte Kaufpreis für ein Villengrundstück liegt im Ortsteil Grunewald mit rd. 10,5 Mio. €.

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Villen- und Landhäuser					
Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2020				
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
mittlere Wohnlage	961 bis 2.898 1.650	273 bis 669 428	1.650.000 bis 2.450.000 1.947.500	4 3.662 bis 6.044 4.896	---
gute Wohnlage	827 bis 1.726 1.277	246 bis 612 402	850.000 bis 3.610.000 2.138.692	15 2.921 bis 8.730 5.882	↑
sehr gute Wohnlage	1.119 bis 2.463 1.633	335 bis 560 434	2.350.000 bis 4.125.000 3.031.667	3 4.679 bis 10.135 7.276	---

5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage (s. Kapitel 4.3, S. 25). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum s. Kapitel 7, S. 95.

Der Preisanstieg setzte sich auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2020 (2019) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 4.735 €/m² (4.446 €/m²) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 74,10 m² (73,36 m²).

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

Abb. 37 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2020 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

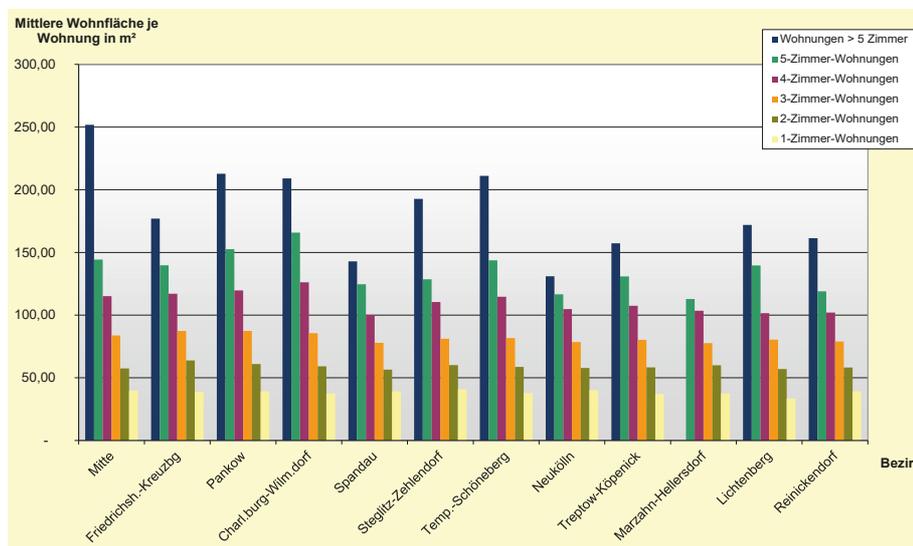


Abb. 37: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2020 unterschieden nach der Zimmeranzahl

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

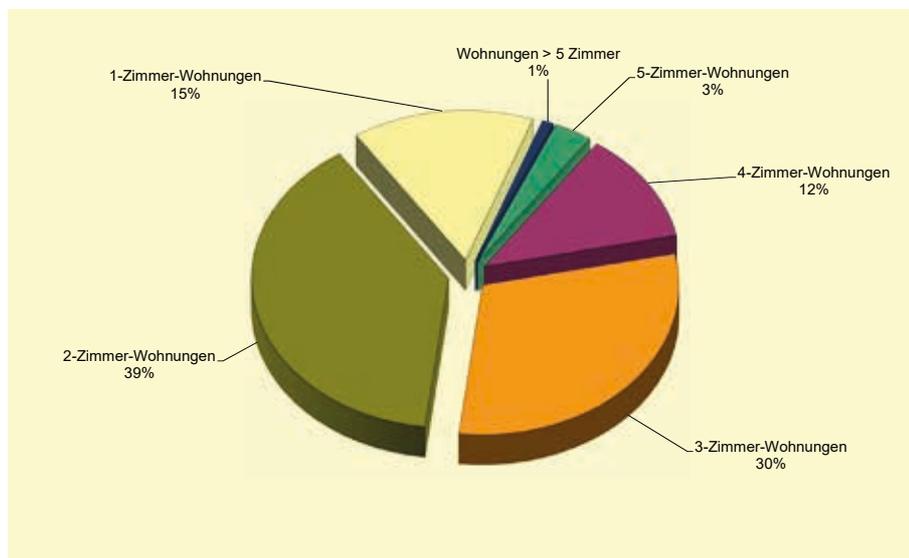


Abb. 38: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 unterschieden nach der Zimmeranzahl

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

Das mit durchschnittlich rd. 6.484 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt (2019: rd. 6.364 €/m² Wohnfläche), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Grunewald mit rd. 6.043 €/m² Wohnfläche (2019: Ortsteil Dahlem mit rd. 6.328 €/m² Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 18 Mio. € im Bereich Potsdamer Platz erzielt.

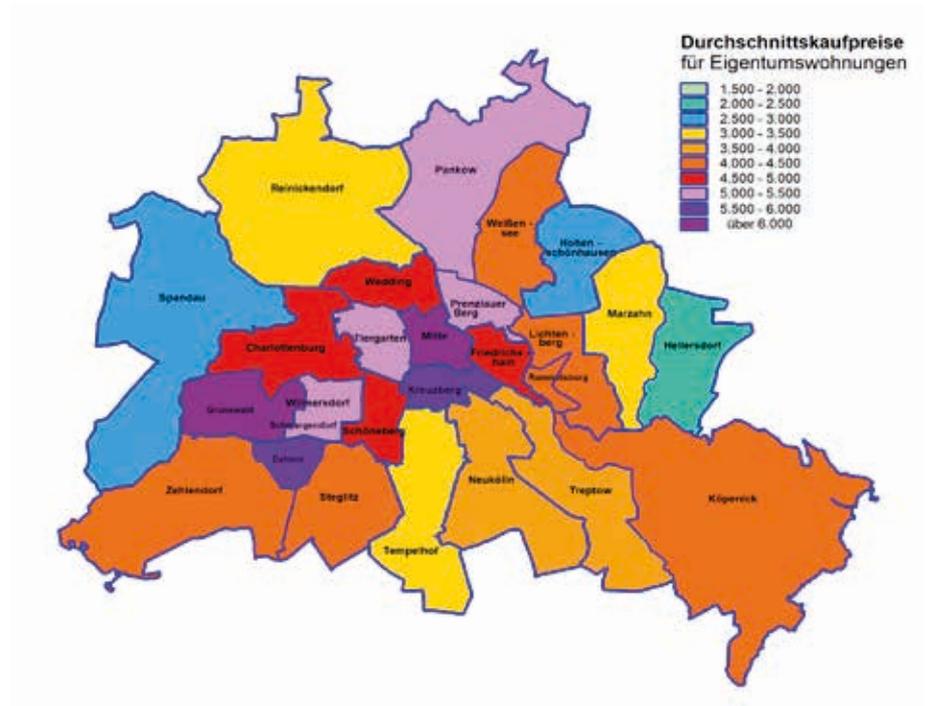


Abb. 39: Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2020

Durchschnittliches Preisniveau¹⁾ in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2019			2020			
	Anzahl Kauffälle: 12.061			Anzahl Kauffälle: 11.128			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne	
Mitte	569	4.230 bis 8.564	6.364	541	3.636 bis 9.906	6.484	
Tiergarten	588	2.531 bis 8.161	5.425	521	2.637 bis 8.413	5.413	
Wedding	558	1.999 bis 6.248	3.939 ²⁾	501	2.481 bis 6.933	4.715 ²⁾	
Friedrichshain	854	2.881 bis 6.942	4.832	752	2.940 bis 6.909	4.754	
Kreuzberg	481	2.811 bis 7.018	4.841	408	3.660 bis 7.791	5.737	
Prenzlauer Berg	645	3.280 bis 7.373	5.314	604	3.494 bis 7.624	5.490	
Weißensee	240	2.725 bis 5.587	4.245	151	2.567 bis 5.965	4.072	
Pankow	603	2.200 bis 6.216	4.158	676	2.361 bis 7.950	5.095	
Charlottenburg	920	2.100 bis 7.660	4.623	776	2.309 bis 7.687	4.802	
Wilmersdorf	768	2.426 bis 7.881	4.977	705	2.495 bis 7.850	5.007	
Grunewald	73	2.250 bis 8.438	5.016	64	3.165 bis 9.490	6.043	
Schmargendorf	178	3.293 bis 7.865	5.674	126	2.699 bis 7.787	5.068	
Spandau	467	1.332 bis 3.828	2.484	411	1.389 bis 4.320	2.725	
Steglitz	777	2.140 bis 5.771	3.877	702	2.517 bis 5.839	4.109	
Zehlendorf	269	2.136 bis 6.572	4.089	265	2.532 bis 6.565	4.339	
Dahlem	54	3.665 bis 8.906	6.328	62	3.225 bis 8.250	5.584	
Schöneberg	747	2.506 bis 6.172	4.336	606	2.788 bis 6.530	4.539	
Tempelhof	455	1.850 bis 4.392	3.038	403	1.974 bis 4.638	3.237	
Neukölln	664	1.834 bis 5.320	3.422	649	1.957 bis 5.688	3.737	
Treptow	450	1.439 bis 5.363	3.106	473	1.721 bis 6.100	3.817	
Köpenick	462	1.887 bis 5.639	3.630	474	2.245 bis 6.200	4.231	
Marzahn	86	1.744 bis 4.252	3.024	92	1.900 bis 4.666	3.186	
Hellersdorf	68	1.170 bis 3.087	2.140	65	1.343 bis 3.652	2.497	
Lichtenberg	514	2.496 bis 5.799	4.163 ²⁾	449	2.663 bis 6.296	4.430 ²⁾	
Rummelsburg	120	2.717 bis 5.579	4.107	66	2.602 bis 6.158	4.263	
Hohenschönhausen	101	1.294 bis 4.744	2.813	117	1.286 bis 5.027	2.846	
Reinickendorf	608	1.768 bis 4.449	3.022	597	1.919 bis 5.170	3.403	
gesamt Berlin	12.061	1.856 bis 6.667	4.093	11.128	2.072 bis 7.087	4.423	

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau sowohl in 2019 als auch in 2020 aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Eigentumswohnungen, oftmals als Studentenwohnungen oder Mikroapartments

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

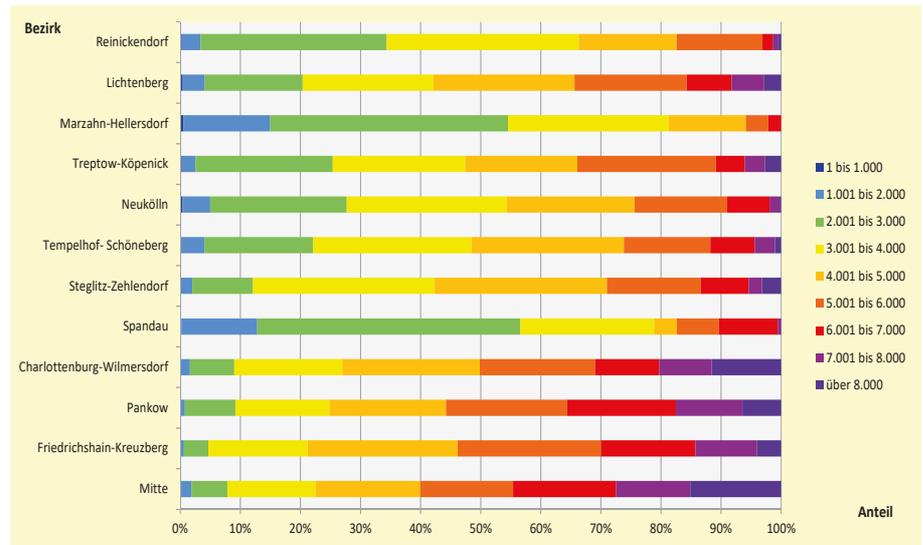


Abb. 40: Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2020

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

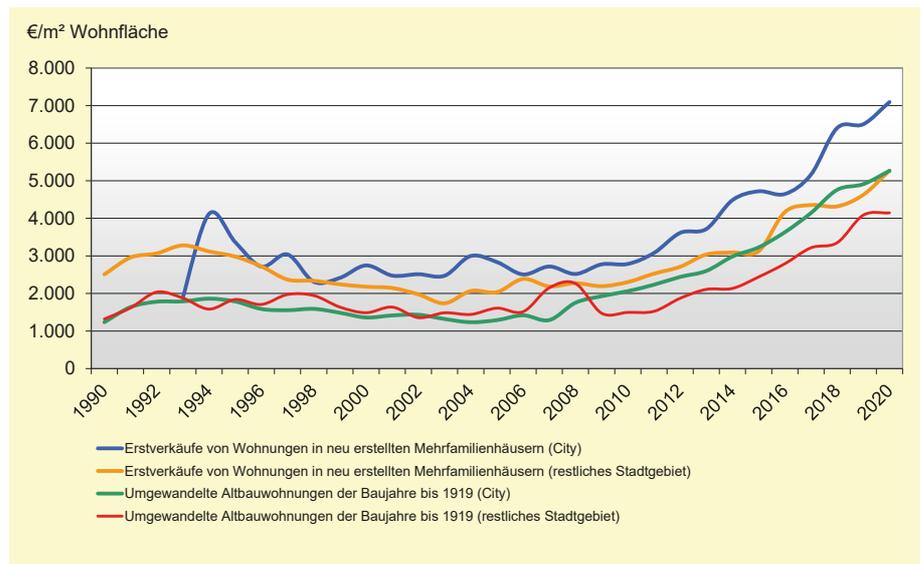


Abb. 41: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

Die Tabellen in den Abschnitten 5.5.1 bis 5.5.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des Wohneigentums. Ausgewiesen sind charakteristische Preisspannen und gerundete arithmetische Mittelwerte in €/m² Wohnfläche. Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume) sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Die angegebenen Preise schließen demgegenüber aber das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum ein, also das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum einschließlich Grundstücksanteil, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.

5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erstverkäufe im Jahr 2020 (2019) veräußerten Eigentumswohnungen beträgt 6.465 €/m² (6.091 €/m²) Wohnfläche. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt im Jahr 2020 (2019) bei 474.908 € (450.294 €).

5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

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



Abb. 42:
Neu erstellte Eigentumswohnungen bei Eiswerder

Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2019		2020	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		1.041	264	572	143
		5.150 bis 8.073	5.210 bis 10.372	5.274 bis 9.413	5.548 bis 10.260
		6.543	7.709	7.198	7.685
Nord		565	53	591	31
		3.880 bis 6.494	4.165 bis 5.900	4.537 bis 7.900	5.350 bis 6.969
		5.087	4.957	6.192	6.267
Ost		305	20	304	5
		3.289 bis 6.655	4.454 bis 5.631	3.787 bis 6.710	4.697 bis 5.663
		4.625	5.002	5.102	5.156
Südost		422	9	408	31
		3.421 bis 6.331	3.805 bis 7.108	3.998 bis 6.456	5.166 bis 8.893
		4.711	5.683	5.129	7.073
Südwest		178	111	68	74
		4.652 bis 7.380	4.648 bis 9.738	4.519 bis 7.181	5.063 bis 8.349
		5.992	6.900	5.831	6.663
West		32	0	72	1
		3.893 bis 5.741	--- ¹⁾	4.963 bis 6.988	---
		4.906		6.036	
Gesamt:	Anzahl	2.543	457	2.015	285
	Mittelwert ²⁾	5.626	7.035	6.080	7.146

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

5.5.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime

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

In dieser Rechtsform werden im Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime			
	Anzahl Kauffälle		
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche		
	Mittelwert		
	2019	2020	
freistehende			
Einfamilienhäuser,	81	73	
Doppelhaushälften und	3.108 bis 5.108	3.404 bis 5.702	
Reihenhäuser sowie	4.033	4.633	
Zweifamilienhäuser			

5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

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

Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2020 (2019) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 4.379 €/m² (4.068 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2020 (2019) 374.680 € (343.735 €).

5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt unter anderem der sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack in der Grundrissgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen zum Ausdruck.

Die Kaufpreise werden in der Regel durch die Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. Da diese Eigentumswohnungen – anders als bei umgewandelten Wohnungen – seltener zur Kapitalanlage sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgte der größere Teil der Weiterverkäufe im Berichtsjahr rd. 70 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2019	2020		
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City, einfach		7	15	18	19
		3.400 bis 5.012	3.148 bis 5.353	2.042 bis 4.718	3.675 bis 5.967
		4.043	4.209	3.529	4.801

Nord		40	0	34	4
		2.225 bis 3.333	--- ¹⁾	2.527 bis 3.639	923 bis 3.806
		2.835		3.033	2.768
Ost		0	0	0	0
		---	---	---	---
Südost		28	0	39	0
		1.965 bis 3.836	---	2.053 bis 3.954	---
		2.922		3.063	
Südwest		34	88	30	61
		2.457 bis 3.730	2.398 bis 4.717	2.692 bis 4.845	2.613 bis 5.131
		3.073	3.500	3.782	3.826
West		19	0	18	0
		1.730 bis 3.182	---	1.538 bis 3.571	---
		2.523		2.634	
Gesamt:	Anzahl	128	103	139	84
	Mittelwert ²⁾	2.937	3.603	3.216	3.996

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

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

Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2019		2020	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		22	12	27	12
		2.421 bis 5.151	2.860 bis 4.837	2.741 bis 6.149	2.932 bis 5.545
		3.771	4.001	4.173	4.187
Nord		13	12	15	5
		2.516 bis 3.350	1.558 bis 3.220	1.969 bis 3.861	2.236 bis 4.807
		2.981	2.473	2.941	3.652
Ost		0	0	0	0
		--- ¹⁾	---	---	---
Südost		57	0	44	0
		2.018 bis 3.556	---	1.881 bis 3.936	---
		2.770		2.878	
Südwest		25	69	18	88
		2.284 bis 3.642	2.446 bis 5.930	2.422 bis 4.959	2.469 bis 6.207
		2.992	4.103	3.677	4.225
West		15	0	12	0
		1.817 bis 4.154	---	2.016 bis 4.688	---
		2.997		3.289	
Gesamt:	Anzahl	132	93	116	105
	Mittelwert ²⁾	3.026	3.880	3.354	4.193

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

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

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2019		2020	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		186	93	166	126
		3.710 bis 7.625	3.681 bis 8.247	3.733 bis 7.913	3.973 bis 8.860
		5.652	6.094	5.778	6.433
Nord		139	35	123	16
		1.977 bis 4.362	2.272 bis 4.314	2.448 bis 4.251	2.381 bis 5.436
		3.056	3.233	3.288	3.645
Ost		83	9	102	5
		1.898 bis 4.293	2.246 bis 4.012	2.065 bis 4.450	3.087 bis 4.447
		3.057	2.955	3.164	3.773
Südost		130	17	135	21
		2.227 bis 3.905	2.111 bis 4.495	2.451 bis 4.298	2.466 bis 4.450
		3.062	3.207	3.322	3.555
Südwest		12	49	18	58
		2.995 bis 4.879	3.179 bis 7.512	3.557 bis 5.917	3.330 bis 7.924
		3.907	5.001	4.491	5.385
West		33	0	17	0
		1.899 bis 4.127	--- ¹⁾	2.719 bis 4.178	---
		3.029		3.361	
Gesamt:	Anzahl Mittelwert ²⁾	583 3.902	203 4.956	561 4.051	226 5.640

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

5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr waren rd. 61 % der weiterveräußerten Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums nicht älter als 30 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei verkauft.

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

Berlin	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2019	2020
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	190 2.599 bis 5.126 3.818	176 2.977 bis 5.480 4.195

5.5.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime

Diese Art des Wohnungseigentums besteht im westlichen Stadtgebiet seit den 50er Jahren und im östlichen Stadtgebiet seit etwa 1992. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle wurden die Wohnungen modernisiert, bis auf relativ wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erst- und Weiterverkäufe im Jahr 2020 (2019) umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 4.229 €/m² (3.866 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2020 (2019) 304.178 € (275.690 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 95 weitere Informationen gegeben.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auch hier im Jahr 2020 zu weiteren Preissteigerungen.

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

- **Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919					
Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2019		2020	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City		824	1.147	554	1.214
		2.521 bis 5.156	3.386 bis 6.545	2.556 bis 5.278	3.529 bis 7.147
		3.785	4.945	3.886	5.288
Nord		191	193	115	200
		2.230 bis 3.850	2.677 bis 5.297	1.947 bis 3.978	3.003 bis 5.567
		3.103	3.997	2.992	4.356
Ost		30	48	19	39
		2.535 bis 3606	3.248 bis 4.705	2.228 bis 4.084	2.755 bis 4.880
		3.046	4.086	3.264	3.929
Südost		54	49	63	82
		1.880 bis 3.189	2.086 bis 4.640	1.859 bis 3.531	2.632 bis 5.323
		2.520	3.287	2.685	3.799
Südwest		47	69	38	103
		2.593 bis 4.555	3.470 bis 5.810	2.665 bis 4.495	3.488 bis 6.183
		3.522	4.638	3.622	4.827
West		31	43	27	31
		1.488 bis 2.569	1.651 bis 3.731	1.741 bis 2.817	2.031 bis 3.400
		1.999	2.573	2.205	2.693
Gesamt:	Anzahl	1.177	1.549	816	1.669
	Mittelwert ¹⁾	3.540	4.668	3.585	4.995

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

• **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948					
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert				
	2019		2020		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City	83	104	72	101	
	2.016 bis 4.106	3.006 bis 5.479	2.000 bis 4.448	3.173 bis 5.551	
	2.995	4.226	3.220	4.331	
Nord	121	89	48	92	
	1.800 bis 3.232	2.312 bis 4.279	2.074 bis 3.296	2.515 bis 4.842	
	2.513	3.317	2.718	3.531	
Ost	35	30	31	29	
	1.949 bis 2.912	2.166 bis 4.545	2.101 bis 3.224	2.394 bis 4.215	
	2.417	3.298	2.661	3.350	
Südost	77	62	85	52	
	1.868 bis 2.839	2.403 bis 4.177	2.027 bis 3.242	2.609 bis 4.284	
	2.348	3.212	2.554	3.401	
Südwest	46	82	32	96	
	2.186 bis 4.045	2.744 bis 5.268	2.275 bis 4.020	3.289 bis 5.227	
	3.030	3.942	3.115	4.231	
West	38	28	33	32	
	1.401 bis 2.750	1.860 bis 3.371	1.649 bis 3.100	1.724 bis 3.902	
	2.118	2.563	2.368	2.781	
Gesamt:	Anzahl 400	395	301	402	
	Mittelwert ¹⁾	2.595	3.615	2.790	3.810

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2019		2020	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	9	11	6	8
	2.143 bis 5.169	3.424 bis 5.556	1.660 bis 2.692	2.807 bis 5.704
	3.104	4.606	2.093	4.175
City, mittel	28	48	39	59
	3.056 bis 4.113	3.295 bis 5.484	3.189 bis 4.162	4.193 bis 6.048
	3.512	4.361	3.738	5.182

City, gut + sehr gut	29	36	29	25
	2.074 bis 5.122 3.539	3.549 bis 6.139 4.756	2.967 bis 4.902 3.858	3.536 bis 6.185 4.853
restl. Stadtgebiet, einfach	6	32	9	18
	1.850 bis 4.148 2.504	1.951 bis 3.398 2.663	1.993 bis 2.919 2.479	2.159 bis 4.383 3.161
restl. Stadtgebiet, mittel	41	21	32	25
	1.782 bis 2.832 2.310	2.229 bis 3.515 2.955	1.968 bis 2.998 2.495	2.514 bis 4.335 3.422
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	13	22	8	24
	2.119 bis 3.915 3.053	3.143 bis 5.455 4.233	3.078 bis 5.181 3.771	2.935 bis 5.349 4.149
Gesamt: Anzahl Mittelwert ¹⁾	126 3.003	170 3.951	123 3.273	159 4.418

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2019		2020	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	4	12	1	14
	1.593 bis 3.444 2.643	2.711 bis 6.164 4.417	--- ¹⁾	2.517 bis 6.695 4.694
City, mittel	18	19	16	23
	2.238 bis 4.279 3.138	3.374 bis 5.459 4.607	2.754 bis 3.727 3.140	3.639 bis 5.906 4.780
City, gut + sehr gut	7	7	4	12
	1.613 bis 4.431 3.390	2.854 bis 7.734 4.953	1.897 bis 4.241 2.876	4.405 bis 6.916 5.390
restl. Stadtgebiet, einfach	5	15	9	13
	1.671 bis 3.528 2.332	2.153 bis 3.465 2.852	2.199 bis 3.253 2.653	1.613 bis 3.358 2.631
restl. Stadtgebiet, mittel	18	37	17	35
	2.237 bis 2.833 2.457	2.100 bis 3.731 2.940	1.207 bis 3.596 2.351	2.137 bis 4.379 3.171
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	8	38	10	21
	2.744 bis 3.727 3.227	2.744 bis 4.781 3.728	2.298 bis 4.621 3.147	3.014 bis 5.486 4.230
Gesamt: Anzahl Mittelwert ²⁾	60 2.875	128 3.660	57 2.816	118 4.020

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

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert				
	2019		2020		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City, einfach	16	15	1	4	
	2.567 bis 2.937	3.065 bis 4.221	---	3.844 bis 6.595	
	2.780	3.583		5.482	
City, mittel	5	7	15	7	
	3.821 bis 5.051	4.390 bis 5.113	2.261 bis 5.277	2.405 bis 6.079	
	4.625	4.728	3.737	4.791	
City, gut + sehr gut	1	0	2	0	
	---	---	---	---	
restl. Stadtgebiet, einfach	25	18	8	8	
	2.120 bis 3.584	2.695 bis 4.765	2.365 bis 3.210	2.773 bis 4.532	
	2.810	4.012	2.690	3.801	
restl. Stadtgebiet, mittel	24	13	15	17	
	1.977 bis 3.621	2.392 bis 4.811	2.765 bis 4.029	2.696 bis 4.985	
	2.609	3.727	3.505	3.848	
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	4	6	1	5	
	2.638 bis 3.397	3.408 bis 9.257	---	4.605 bis 5.694	
	2.950	5.315		5.108	
Gesamt:	Anzahl	74	59	42	41
	Mittelwert ²⁾	2.868	4.058	3.489	4.313

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

• Sozialer Wohnungsbau ab 1950

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

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2019		2020	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	28	38	21	45
	2.168 bis 3.545	2.825 bis 5.072	1.449 bis 4.180	3.020 bis 5.219
	2.965	4.037	2.716	4.188
City, mittel	37	83	30	77
	1.892 bis 4.241	2.714 bis 5.083	2.108 bis 4.580	3.235 bis 5.650
	3.059	3.960	3.389	4.524

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.

		39	96	38	73
City, gut + sehr gut		2.120 bis 4.443	3.231 bis 5.659	2.309 bis 4.246	3.568 bis 5.893
		3.328	4.450	3.352	4.754
restl. Stadtgebiet, einfach		123	202	96	169
		1.598 bis 3.039	1.957 bis 3.704	1.767 bis 3.304	2.144 bis 3.990
		2.249	2.783	2.551	3.033
restl. Stadtgebiet, mittel		78	153	76	146
		1.611 bis 3.000	2.199 bis 3.784	2.030 bis 3.314	2.073 bis 4.095
		2.293	2.967	2.698	3.087
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		11	47	9	48
		1.799 bis 3.560	2.535 bis 4.815	2.682 bis 4.417	3.210 bis 4.822
		2.769	3.628	3.395	4.002
Gesamt:	Anzahl	316	619	270	558
	Mittelwert ¹⁾	2.570	3.386	2.839	3.655

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Betonplattenbauten der Baujahre 1960 bis 1990 des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet

Im östlichen Stadtgebiet wurde die weit überwiegende Zahl aller in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Betonplattenbauweise errichtet. Zum Verkauf kommen Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1960 und 1991 errichtet wurden. Sie sind den einfachen und mittleren, nur relativ selten den guten Wohnlagen zuzurechnen. Rd. 95 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.



Abb. 43: Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

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

Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert				
	2019		2020		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
einfach	4	21	6	16	
	1.243 bis 3.260	1.791 bis 3.797	1.209 bis 3.348	1.833 bis 3.475	
	2.292	2.720	2.477	2.650	
mittel	75	106	59	120	
	1.149 bis 3.029	1.136 bis 4.950	1.353 bis 3.153	1.447 bis 4.466	
	2.053	2.802	2.360	2.822	
Gesamt:	Anzahl	79	127	65	136
	Mittelwert ¹⁾	2.065	2.789	2.371	2.802

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

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

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

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime			
Gesamtes Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle	
		Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
		2019	2020
Baujahre bis 1919		5 2.286 bis 8.047 3.694	7 1.579 bis 6.337 3.784
Baujahre 1920 - 1948		19 1.449 bis 5.924 3.391	30 1.534 bis 7.814 4.254
Baujahre 1949 - 1970		8 2.174 bis 4.995 3.809	10 2.682 bis 5.540 3.888
Baujahre 1971 - 1990		11 2.446 bis 4.496 3.590	12 2.594 bis 4.485 3.589
Baujahre ab 1991		4 2.744 bis 5.915 3.888	7 3.272 bis 4.444 3.775
Gesamt:	Anzahl Mittelwert ¹⁾	47 3.583	66 3.977

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



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

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

Abb. 44:
Wohnung in ausgebautem Dachraum

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2019	2020
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	30 5.332 bis 8.000 6.608	19 6.496 bis 8.621 7.451
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	15 4.006 bis 5.878 4.909	4 2.013 bis 8.850 5.613
Weiterverkäufe, City	115 3.295 bis 7.524 5.404	143 3.603 bis 8.115 5.825
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	88 1.587 bis 4.702 3.138	107 2.252 bis 5.049 3.597
Gesamt: Anzahl Mittelwert ¹⁾	248 4.716	273 5.062

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.4.2 Lofts

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

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

5.5.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2019	2020
unausgebauter Dachraum	60	61
	149 bis 3.882	87 bis 5.055
	1.491	2.152
Keller	29	36
	42 bis 2.222	55 bis 5.952
	1.127	1.375
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	11	6
	125 bis 2.896	462 bis 2.963
	1.294	1.542
Gewerbe		
	149	97
	1.334 bis 4.977	1.533 bis 5.742
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	3.155	3.313
	82	51
	1.462 bis 4.891	1.548 bis 6.352
Büroflächen / Praxisräume	3.209	3.625
	192	162
	1.093 bis 5.713	1.168 bis 5.845
Sonstige Gewerberäume	3.298	3.490
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
Garagen und Stellplätze		
	1.657	1.286
	13.000 bis 49.700	17.000 bis 48.000
Stellplätze (in Sammelgaragen)	31.167	31.365
	59	59
	2.000 bis 39.000	4.000 bis 30.000
Garagen (auch Doppelgaragen)	17.944	15.846

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 2020 wieder in Altbauten: rd. 80 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne. Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.). Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum, die für eine Verwendung zu Lagerzwecken erworben werden, dürften insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und

Nutzungsmöglichkeit, aber auch durch die Zugangsmöglichkeit zu den Räumen beeinflusst sein. Die Flächen der 2020 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 4 m² und 55 m².

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

Das Teileigentum **Gewerbe** ist aufgliedert in

- **Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erst-rangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2020 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 m² und 200 m² auf.
- **Büroflächen / Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2020 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m² und ca. 200 m² Nutzfläche.
- **Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den beiden anderen Kategorien zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 50 % der in 2020 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Neukölln.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **Kfz-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise zwischen 28.000 € und 40.000 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 95.000 € wurde erneut im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

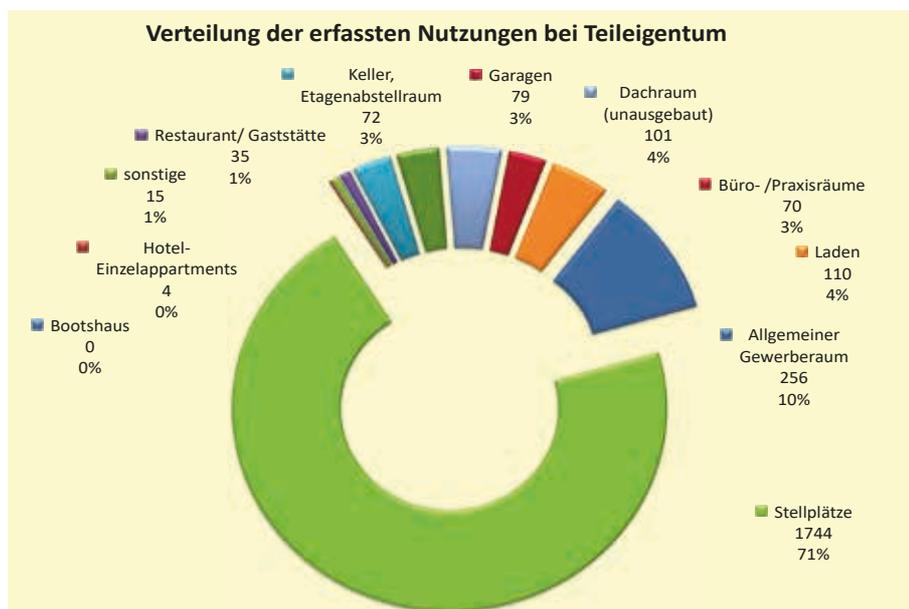


Abb. 45: Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2020

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020

Der Umfang des Immobilienumsatzes wird dargestellt durch

- die Anzahl der übereigneten Immobilien (Kauffälle),
- den Geldumsatz als Summe aller Kaufpreise sowie
- den Flächenumsatz, als Summe der Grundstücksflächen aller unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie als Summe der Wohn- und Nutzflächen beim Wohnungs- und Teileigentum.

Einen generellen Überblick über die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020 werden am Anfang des Immobilienmarktberichtes gegeben (s. Kapitel 2.1, S. 7).

6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2020 insgesamt

24.242 Kauffälle (2019: 26.833)

über Immobilien übermittelt. Hierin enthalten sind alle Fälle der Übereignung gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder des Tausches von Immobilien sowie Bestellung und Verkauf von Erbbaurechten. Nicht erfasst sind unentgeltliche Übereignungen über Immobilien ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobiliertausch.

Immobilien, die im Rahmen von Gesellschafts- bzw. Unternehmensverkäufen (wie beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet wurden (sogenannte Share Deals), sind grundsätzlich nicht berücksichtigt. Eine Übersendungspflicht solcher Verträge an den Gutachterausschuss durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches besteht nicht.

Nachdem die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt 2015 mit einer Anzahl von über 35.000 Kauffällen ihren Höchstwert erreicht hatte, geht die Zahl der Kauffälle seither kontinuierlich zurück. Im Berichtsjahr 2020 sind die Kauffallzahlen um weitere -10 % deutlich gesunken (s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 86).

Bei den unbebauten Grundstücken liegt der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2020 getätigten Kauffälle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit rd. 20 %, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 18 % und Pankow mit rd. 15 % (s. nachfolgende Tab. „Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020“).

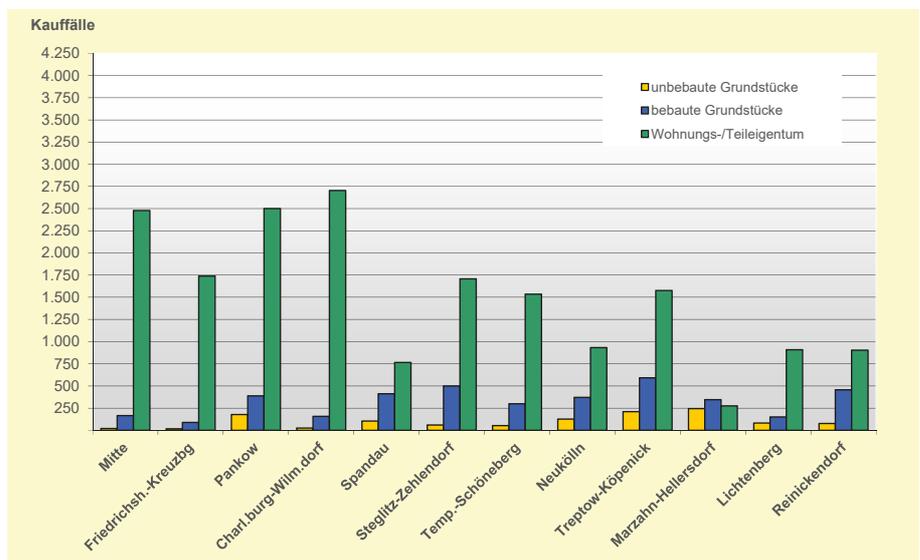


Abb. 46: Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 (ohne Paketverkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick mit rd. 15 %, Steglitz-Zehlendorf mit rd. 13 % und Reinickendorf mit rd. 12 % registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 15 %, gefolgt von den Bezirken Mitte und Pankow mit jeweils rd. 14 %.

In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf dominieren Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum den Immobilienmarkt des jeweiligen Bezirks mit Anteilen von über 90 %. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte wurden nur in rd. 1 bzw. 2 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 24.242 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,7 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020												
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	20	1,7%	0,8%	165	4,2%	6,2%	2.478	13,7%	93,1%	2.663	11,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	16	1,3%	0,9%	89	2,3%	4,8%	1.739	9,6%	94,3%	1.844	8,0%	100%
Pankow	178	14,9%	5,8%	388	9,9%	12,7%	2.500	13,9%	81,5%	3.066	13,2%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	25	2,1%	0,9%	157	4,0%	5,4%	2.703	15,0%	93,7%	2.885	12,5%	100%
Spandau	104	8,7%	8,1%	413	10,5%	32,2%	764	4,2%	59,6%	1.281	5,5%	100%
Steglitz-Zehlendorf	60	5,0%	2,6%	500	12,7%	22,0%	1.708	9,5%	75,3%	2.268	9,8%	100%
Tempelhof-Schöneberg	52	4,4%	2,8%	299	7,6%	15,9%	1.534	8,5%	81,4%	1.885	8,1%	100%
Neukölln	127	10,6%	8,9%	371	9,4%	25,9%	932	5,2%	65,2%	1.430	6,2%	100%
Treptow-Köpenick	210	17,6%	8,8%	592	15,1%	24,9%	1.576	8,7%	66,3%	2.378	10,3%	100%
Marzahn-Hellersdorf	245	20,5%	28,3%	346	8,8%	39,9%	276	1,5%	31,8%	867	3,7%	100%
Lichtenberg	82	6,9%	7,2%	151	3,8%	13,2%	909	5,0%	79,6%	1.142	4,9%	100%
Reinickendorf	76	6,4%	5,3%	457	11,6%	31,8%	904	5,0%	62,9%	1.437	6,2%	100%
alle Bezirke	1.195	100%	5,2%	3.928	100%	17,0%	18.023	100%	77,9%	23.146	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	8	---	0,7%	99	---	9,0%	989	---	90,2%	1.096	---	100%
Berlin insgesamt	1.203	---	5,0%	4.027	---	16,6%	19.012	---	78,4%	24.242	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt für das Jahr 2020

rd. 18,7 Mrd. € (2019: 21,7 Mrd. €).

Damit ist nach drei Jahren kontinuierlicher Steigerung der Geldumsatz erstmals um -14 % merklich zurückgegangen.

Einen deutlichen Umsatzrückgang von über 2,1 Mrd. € verzeichnet der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Maßgeblich ist hier der Geldumsatz der Büro- und Geschäftsimmobilien, der um rd. -37 % auf 3.239,5 Mio. € (2019: 5.117,7 Mio. €) erheblich gesunken ist. Dies ist hauptsächlich auf diverse hochpreisige Grundstücksverkäufe im Jahr 2019 in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zurückzuführen. Die Anzahl der Verkäufe ist in diesem Teilmarkt um -25 % gesunken.

Auch bei den Gewerbe- und Industrieobjekten ist der starke Geldrückgang von rd. -60 % auf 479,0 Mio. € (2019: 1.183,0 Mio. €) überwiegend auf den Verkauf zweier hochpreisiger Gewerbeareale in Wedding und Köpenick im Vorjahr zurückzuführen.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 6 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 60 % auf bebaute Grundstücke und ca. 34 % auf Wohnungs- und Teileigentum (s. auch Abb. 2 auf Seite 8).

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

Geldumsatz im Jahr 2020												
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	68,2	6,1%	2,3%	1.930,7	17,7%	65,3%	957,7	16,0%	32,4%	2.957	16,4%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	156,8	14,1%	6,9%	1.474,0	13,5%	65,3%	626,3	10,5%	27,7%	2.257	12,5%	100%
Pankow	162,0	14,5%	7,9%	1.010,6	9,3%	49,5%	870,0	14,6%	42,6%	2.043	11,4%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	40,9	3,7%	1,6%	1.403,7	12,9%	54,6%	1.124,5	18,8%	43,8%	2.569	14,3%	100%
Spandau	81,3	7,3%	10,2%	546,8	5,0%	68,6%	168,9	2,8%	21,2%	797	4,4%	100%
Steglitz-Zehlendorf	77,2	6,9%	4,9%	917,6	8,4%	58,4%	575,8	9,6%	36,7%	1.571	8,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	111,5	10,0%	7,6%	891,8	8,2%	60,9%	461,0	7,7%	31,5%	1.464	8,1%	100%
Neukölln	127,6	11,4%	11,9%	711,5	6,5%	66,1%	237,4	4,0%	22,1%	1.076	6,0%	100%
Treptow-Köpenick	64,7	5,8%	5,3%	740,2	6,8%	60,1%	426,2	7,1%	34,6%	1.231	6,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	109,8	9,8%	21,8%	329,2	3,0%	65,2%	65,6	1,1%	13,0%	505	2,8%	100%
Lichtenberg	71,7	6,4%	11,5%	322,5	3,0%	51,7%	229,2	3,8%	36,8%	623	3,5%	100%
Reinickendorf	44,0	3,9%	4,9%	620,7	5,7%	69,4%	229,5	3,8%	25,7%	894	5,0%	100%
alle Bezirke	1.116	100%	6,2%	10.899	100%	60,6%	5.972,1	100%	33,2%	17.987	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	27,2	---	4,0%	287,6	---	42,2%	367,0	---	53,8%	682	---	100%
Berlin insgesamt	1.142,9	---	6,1%	11.186,9	---	59,9%	6.339,1	---	34,0%	18.669	---	100%

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2020 insgesamt

694,8 ha (2019: 780,7 ha)¹.

Mit erneut -11 % hält der bereits seit 2014 zu beobachtende Umsatzrückgang weiter an.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um -18 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, bei den bebauten Grundstücken um ca. -8 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2020 insgesamt

1,264 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2019: 1,268 Mio. m²)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet.

Nach sinkenden Umsätzen der Vorjahre liegt der Flächenumsatz im Jahr 2020 erstmals nahezu unverändert auf Vorjahresniveau.

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

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

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2020									
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	2,1	1,0%	7,8%	24,3	5,2%	92,2%	26	3,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	2,6	1,2%	15,2%	14,7	3,1%	84,8%	17	2,5%	100%
Pankow	21,4	10,1%	33,6%	42,3	9,0%	66,4%	64	9,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,6	1,7%	14,9%	20,7	4,4%	85,1%	24	3,6%	100%
Spandau	19,6	9,2%	24,1%	61,6	13,1%	75,9%	81	11,9%	100%
Steglitz-Zehlendorf	5,3	2,5%	10,1%	47,2	10,0%	89,9%	53	7,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	23,2	10,9%	39,7%	35,3	7,5%	60,3%	58	8,6%	100%
Neukölln	18,0	8,5%	27,1%	48,6	10,3%	72,9%	67	9,8%	100%
Treptow-Köpenick	46,4	21,8%	41,5%	65,5	13,9%	58,5%	112	16,4%	100%
Marzahn-Hellersdorf	26,5	12,5%	44,5%	33,1	7,0%	55,5%	60	8,7%	100%
Lichtenberg	31,0	14,6%	53,8%	26,6	5,6%	46,2%	58	8,4%	100%
Reinickendorf	12,9	6,1%	20,4%	50,5	10,7%	79,6%	63	9,3%	100%
Bezirke insgesamt	212,7	100%	31,1%	470,4	100%	68,9%	683	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	1,0	---	8,6%	10,7	---	91,4%	12	---	100%
Berlin insgesamt	213,7	---	30,8%	481,1	---	69,2%	694,8	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden fast zwei Drittel aller unbebauten Grundstücke als Flächen für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 73 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 47 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2020 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

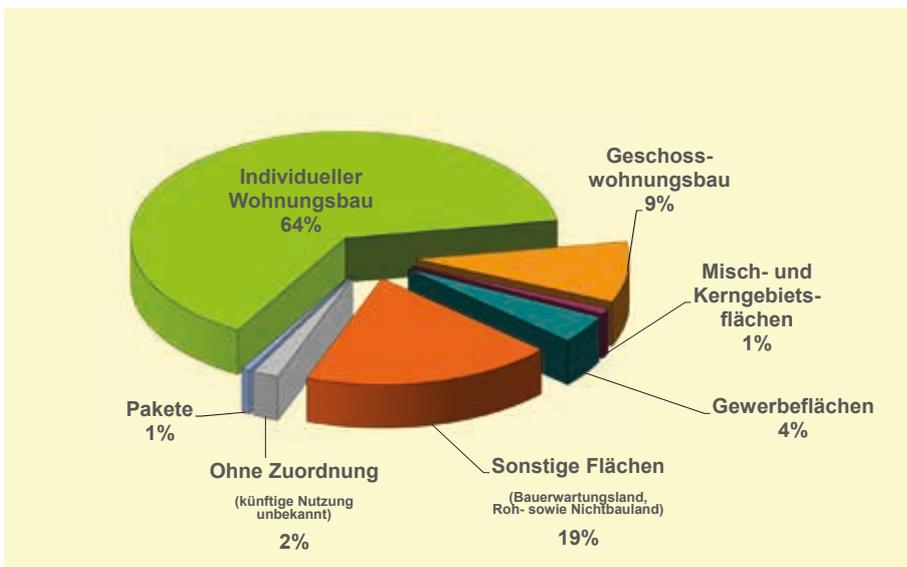


Abb. 47: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2020 (Prozentangaben gerundet)

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.258	1.203	-4%	1.768,2	1.142,9	-35%	259,4	213,7	-18%
davon in 3 (3) Paketen ¹⁾	18	8,0		13,2	27,2		5,9	1,0	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	713	770	8%	290,3	311,7	7%	64,2	56,8	-12%
Flächen für Geschosswohnungsbau	158	111	-30%	611,1	236,1	-61%	26,6	13,1	-51%
Misch- und Kerngebietsflächen	10	11	10%	192,7	168,0	-13%	1,7	2,3	39%
Gewerbeflächen	59	51	-14%	324,8	265,7	-18%	38,0	45,5	20%
Sonstige Flächen ²⁾	275	228	-17%	327,8	123,4	-62%	120,0	92,2	-23%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	25	24	-4%	8,1	10,7	31%	3,0	2,7	-10%

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

Abb. 48 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2020 herausragenden Umsatzanteile in den östlichen Stadtbezirken Pankow, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Marzahn-Hellersdorf mit einem Umsatzanteil von rd. 20 % Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 18 % und Pankow mit rd. 15 %.

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

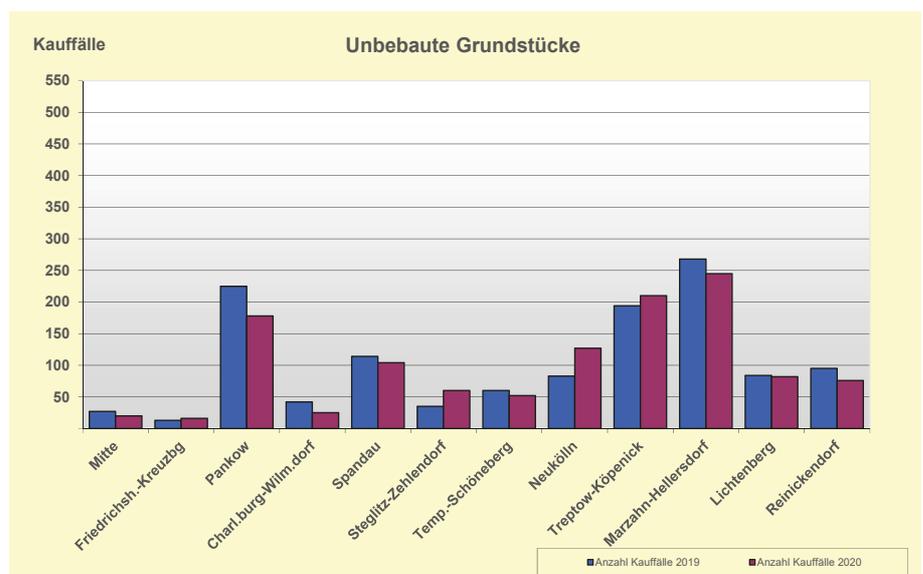


Abb. 48: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2019 und 2020 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 49 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).

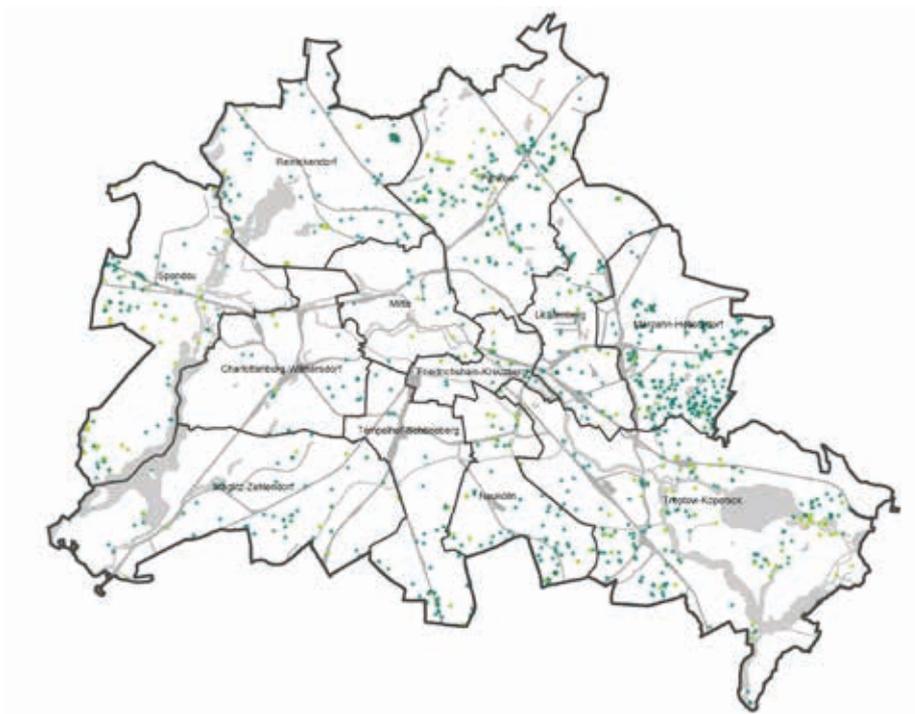


Abb. 49: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2020 verkauften unbebauten Grundstücke (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 50 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2020 (2019) mit 4.027 (4.122) nahezu gleich geblieben. Demgegenüber verzeichnete der Geldumsatz einen deutlichen Rückgang von -16 %, der Flächenumsatz ging um -8 % leicht zurück.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 68 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz ist bei diesen Grundstücken mit -3 % leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz um 8 % leicht gestiegen ist.



Abb. 50: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020

Die Kauffallzahlen bei den Mietwohnhäusern (auch mit gewerblichen Nutzflächenanteil) sind gegenüber 2020 mit 5 %, der Geldumsatz mit rd. 7 % leicht gestiegen. Der Flächenumsatz nahm mit rd. -6 % leicht ab.

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Bebaute Grundstücke	4.122	4.027	-2%	13.344,8	11.186,9	-16%	521,3	481,1	-8%
davon in 15 (7) Paketen	37	99		746,7	287,6		38,3	10,7	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	2.829	2.751	-3%	1.547,7	1.669,7	8%	177,1	171,4	-3%
davon in 2 (0) Paketen	0	42		0,0	29,4		0,0	2,1	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	887	927	5%	4.824,4	5.147,9	7%	147,5	138,0	-6%
davon in 11 (6) Paketen	36	53		745,5	252,0		38,1	8,2	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	496	478	-4%	2.499,2	2.208,4	-12%	104,2	77,1	-26%
davon in 6 (5) Paketen	34	14		710,2	71,6		36,2	1,3	
Wohn- und Geschäftshäuser	391	449	15%	2.325,2	2.939,5	26%	43,3	61,0	41%
davon in 5 (1) Paketen	2	39		35,3	180,4		1,8	6,9	
Büro- und Geschäftsimmobilien	158	118	-25%	5.117,7	3.239,2	-37%	73,4	53,5	-27%
davon in 0 (1) Paketen	1	0		1,2	0,0		0,2	0,0	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartencenter, Kaufhäuser)	45	47	4%	958,8	654,2	-32%	26,9	25,8	-4%
davon in 0 (1) Paketen	1	0		1,2	0,0		0,2	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	93	62	-33%	1.183,0	479,0	-60%	94,1	65,7	-30%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	155	169	9%	671,9	651,1	-3%	29,2	52,4	79%
davon in 2 (0) Paketen	0	4		0,0	6,3		0,0	0,4	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	11	18	64%	354,6	194,0	-45%	1,7	8,9	414%
Alten- und Pflegeheime	7	7	0%	150,4	120,6	20%	5,0	5,0	0%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an den Umsätzen bebauter Grundstücke weisen auch im Jahr 2020 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 592 Verkäufen (15,1 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 500 Verkäufen (12,7 %) (s. auch Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind mit 4.027 (4.122) Kauffällen annähernd gleich geblieben, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 51). Nur zwei Bezirke verzeichneten dieses Jahr Umsatzsteigerungen, der Bezirk Mitte mit rd. 27 % und Treptow-Köpenick mit knapp 2 %. Den stärksten Rückgang mit rd. -21 % verzeichnete der Bezirk Lichtenberg mit rd. -20 % und Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. -17 %. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke bleiben auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

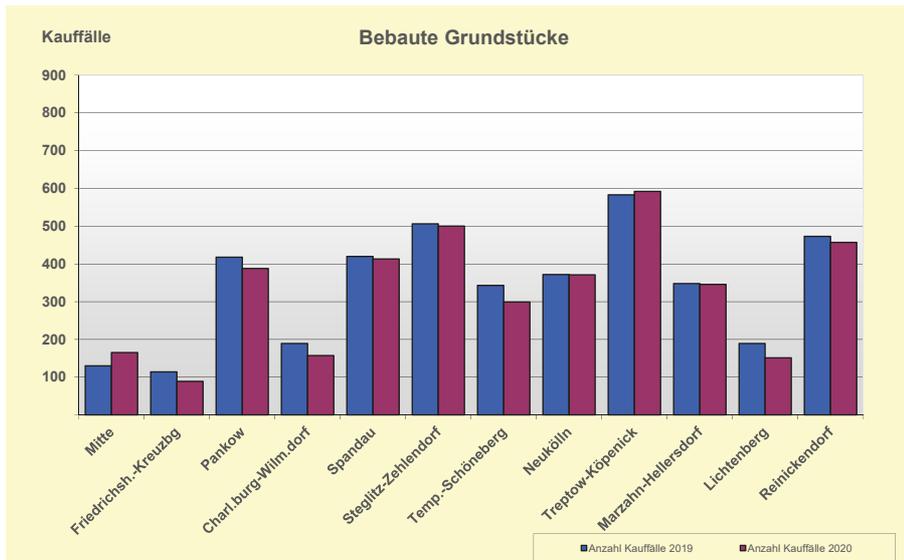


Abb. 51: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2019 und 2020 (ohne Pakete)

Aus Abb. 52 ist die räumliche Verteilung der Kauffälle aller bebauten Grundstücke in Berlin ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (gelb), Mehrfamilienhäuser (orange) und Dienstleistung/Gewerbe (rot).

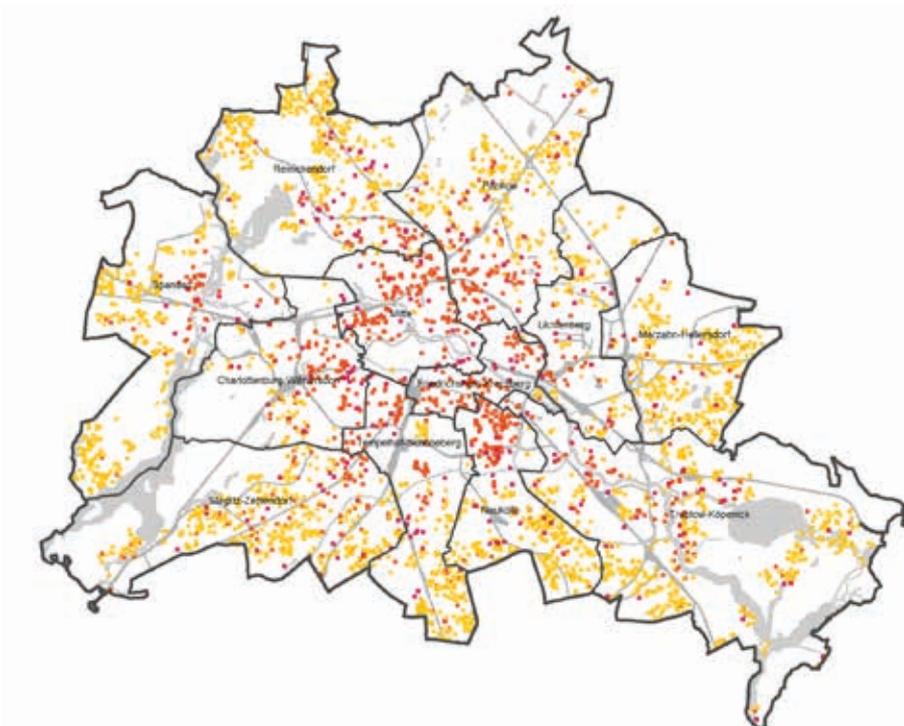


Abb. 52: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2020 verkauften bebauten Grundstücke (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit einem Umsatzanteil von rd. 86 % dominiert wie üblich der Verkauf von Eigentumswohnungen. In Abb. 53 ist die Verteilung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2020									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.	2019	2020	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
	21.453	19.012	-11%	6.614,2	6.339,1	-4%	1.267,6	1.263,6	0%
davon in 290 (321) Paketen	2.150	989		679,7	367,0		---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	18.484	16.400	-11%	6.240,6	6.021,9	-4%	1.197,9	1.215,3	1%
davon in 290 (321) Paketen ²⁾	2150	989	-54%	679,7	367,0	-46%			
Gewerberäume	619	465	-25%	246,3	183,3	-26%	69,7	48,3	-31%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	2.238	2.009	-10%	123,7	126,5	2%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	112	138	23%	3,7	7,4	104%	entfällt		

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

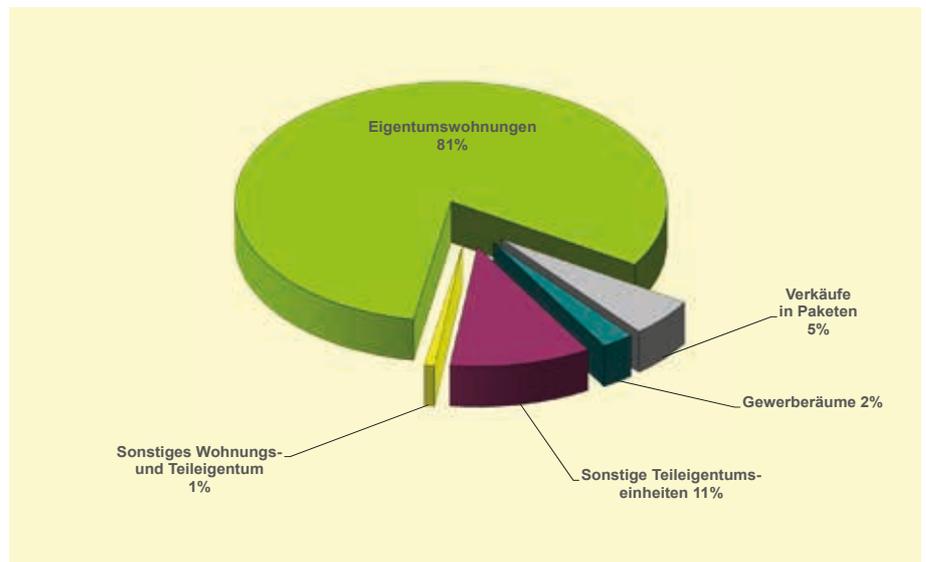


Abb. 53: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 2.703 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von rd. 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 276 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 54).

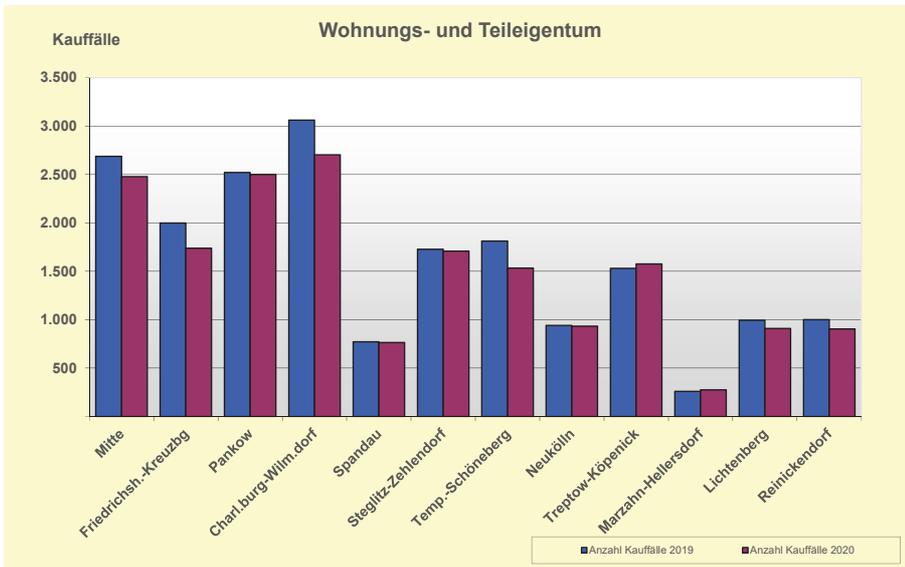


Abb. 54: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2019 und 2020 (ohne Paketverkäufe)

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

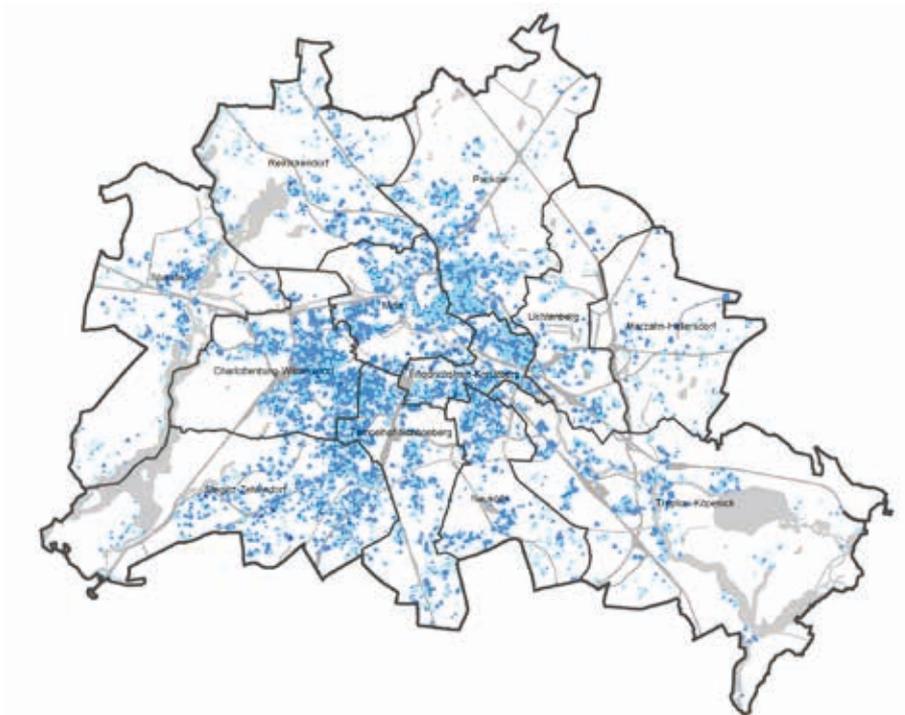


Abb. 55: Räumliche Verteilung der im Jahr 2020 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.3 Besondere Umsatzinformationen

6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Zu Jahresbeginn ist die Zahl der Transaktionen am Immobilienmarkt üblicherweise schwach ausgeprägt, steigt aber bis zum Ende des ersten Quartals deutlich an. In den Sommermonaten zeigt sich infolge der Urlaubszeit das übliche, kurzzeitige Absinken der Kauffallzahlen. Jeweils zum Jahresende steigt die Zahl der Transaktionen wieder stark an. Die übliche jahreszeitliche Entwicklung wird 2020 nur durch Effekte des ersten pandemiebedingten Lockdowns vorübergehend beeinflusst. In der zweiten Jahreshälfte ist die Rückkehr zur Normalität erkennbar.

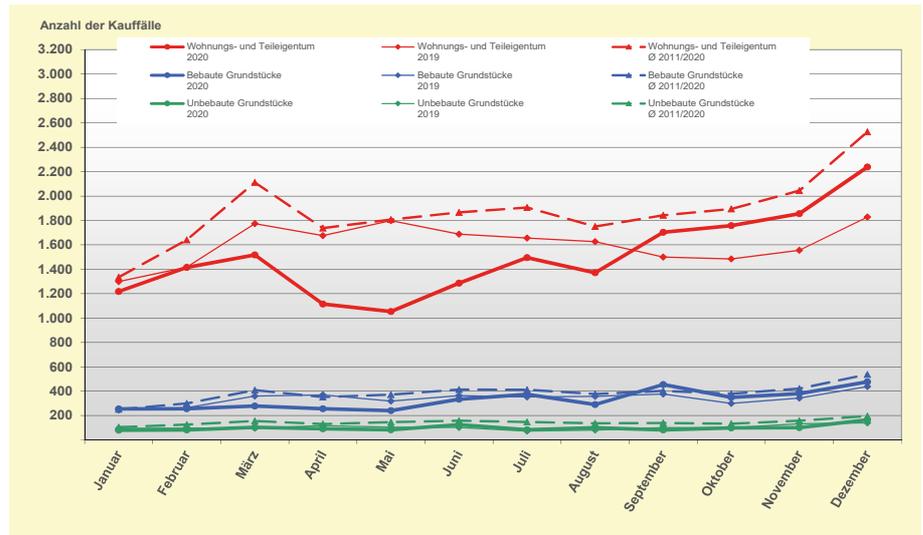


Abb. 56: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2019 und 2020 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2011 bis 2020; ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2020 (2019) erzielten insgesamt 179 (209) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 29 (49) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 9 (18) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2020 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	38	18	961,5	431,4	59,1	21,5
Bebaute Grundstücke	171	161	8.166,6	6.028,4	146,5	129,9
Grundstücke > 10 Mio. €	209	179	9.128,1	6.459,8	205,6	151,3
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	6	7	754,6	317,1	38,9	10,6

6.3.3 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen enthaltenen Fälle der Zwangsversteigerungen dar. Der Zuschlag in diesen Verfahren erfolgt durch Beschluss des Amtsgerichtes. Mit Verkündung des Zuschlages wird das Eigentum an der Immobilie außerhalb des Grundbuchs erworben.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden von den Amtsgerichten nur 55 Fällen (2019: 121) benannt. Davon entfielen 19 (34) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 36 (87) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die langjährige Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 57 dargestellt.

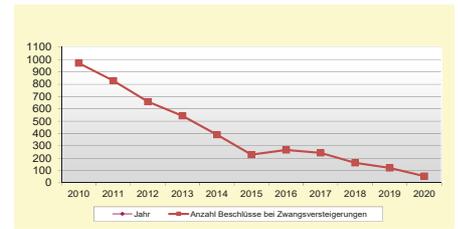


Abb. 57:
In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2020			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	2	1,6	0,1
Bebaute Grundstücke	17	32,1	1,5
Wohnungs- und Teileigentum	36	8,1	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	55	41,8	1,6

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 130 (118) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr erstmals wieder gestiegen. Hierbei handelte es sich um 22 (20) Erbbaurechtsbestellungen, 67 (77) Verkäufe von Erbbaurechten und um 41 (21) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

Erbbaurechtsfälle 2020			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	22	0,2 ¹⁾	8,1
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	0	entfällt	0,0
Kauffälle Erbbaurecht	67	150,5	15,9
Kauffälle Erbbaugrundstück	41	12,0	4,6
Erbbaurechtsfälle insgesamt	130	162,7	28,6

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

6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

6.4.1 Umsatzentwicklung



Abb. 58:
Blick über Berlin-Mitte zum Fernsehturm

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

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8 %	3.739	18,5 %	398	74,0 %
1991	14.380	17,4 %	6.067	62,3 %	1.032	159,3 %
1992	14.545	1,1 %	7.619	25,6 %	912	-11,6 %
1993	20.006	37,5 %	10.294	35,1 %	1.178	29,2 %
1994	18.684	-6,6 %	9.158	-11,0 %	1.130	-4,1 %
1995	19.300	3,3 %	7.363	-19,6 %	1.045	-7,5 %
1996	23.966	24,2 %	10.814	46,9 %	1.220	16,7 %
1997	18.266	-23,8 %	6.156	-43,1 %	1.051	-13,9 %
1998	30.567	67,3 %	9.957	61,7 %	1.290	22,7 %
1999	22.861	-25,2 %	7.644	-23,2 %	1.310	1,6 %
2000	18.444	-19,3 %	7.017	-8,2 %	1.050	-19,8 %
2001	18.660	1,2 %	6.307	-10,1 %	982	-6,5 %
2002	18.274	-2,1 %	6.549	3,8 %	1.024	4,3 %
2003	18.341	0,4 %	5.437	-17,0 %	957	-6,6 %
2004	18.708	2,0 %	6.161	13,3 %	1.027	7,3 %
2005 ¹⁾	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %
2014 ²⁾	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %
2017	30.770	-6,0 %	18.159	10,7 %	899	-7,2 %
2018	27.534	-10,5 %	19.215	5,8 %	877	-2,4 %
2019	26.833	-2,5 %	21.727	13,1 %	781	-10,9 %
2020	24.242	-9,7 %	18.669	-14,1 %	695	-11,0 %

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

Die Erwartungshaltung über die politische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der Euphorie einer schon bald heranwachsenden neuen europäischen

Metropole getragen. Die daraus spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des zurückhaltenden Angebotes sehr schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrug der Geldumsatz 1990 noch rd. 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs binnen Jahresfrist um rd. 60 % auf über 6 Milliarden €. Nach weiteren deutlichen Steigerungen überstieg der Jahresumsatz im Jahr 1993 erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 59). Hier waren es insbesondere Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie geänderte Förderbedingungen, die zu erheblichen Steigerungen von über 60 % bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz führten.

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

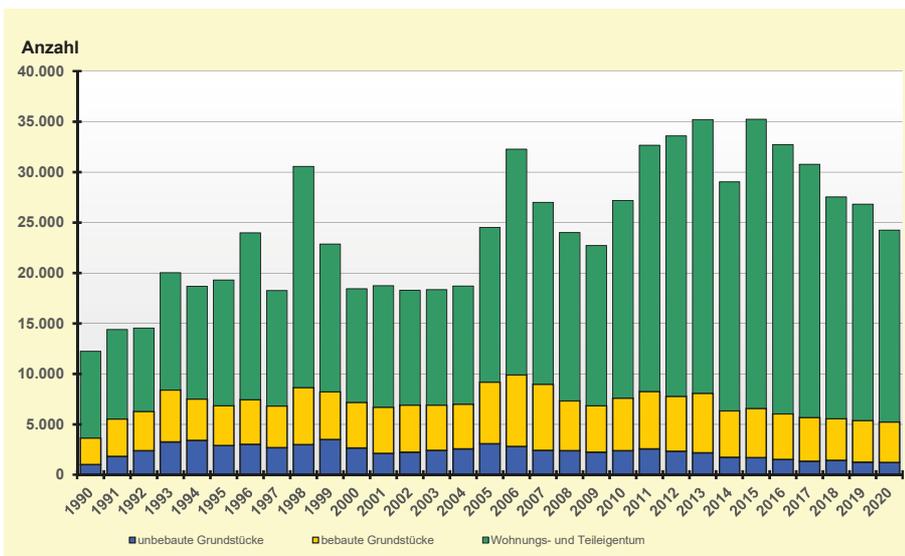


Abb. 59: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

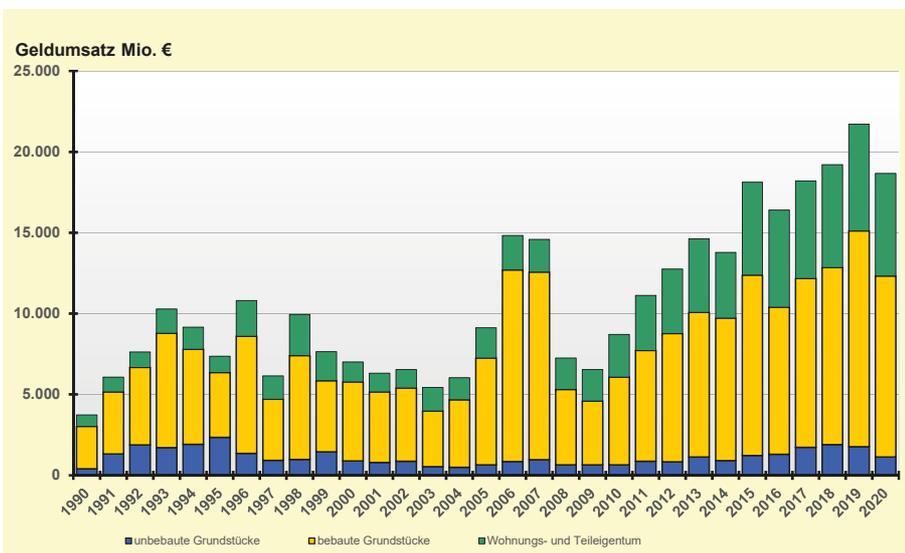


Abb. 60: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

2007/2008 waren Jahre der Konsolidierung, fortgesetzt 2009 mit teilweiser Überlagerung durch die Banken- und Finanzkrise. Im Jahr der Lehmann-Pleite 2008 verringerte sich der Geldumsatz um über -50 % gegenüber 2007. Von 2010 bis 2013 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt kontinuierlich steigende Umsatzzahlen mit 2013 als neuem Spitzenjahr. Infolge der erneuten Grundsteueranhebung zum 01.01.2014 waren vorübergehend Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

2015 ist die Anzahl der Kauffälle wieder deutlich gestiegen und erreichte einen neuen Höchstwert. Obwohl die Umsätze seither kontinuierlich zurückgehen, ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt bislang ungebrochen. Das Angebot an Wohnraum kann mit der Nachfrage noch nicht schritthalten.

Die schwankenden Umsatzzahlen des Jahres 2020 sind im Wesentlichen auf den ersten Schock durch die COVID19-Pandemie zurückzuführen. Die noch in der ersten Jahreshälfte befürchteten Umsatzeinbrüche wurden durch Mehrverkäufe in der zweiten Jahreshälfte im Wesentlichen ausgeglichen.

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 61 verdeutlicht.

Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes. Seit 2005 stieg die Anzahl kontinuierlich an und erreichte ab 2010 durchgängig über 70 %. Im Jahr 2020 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

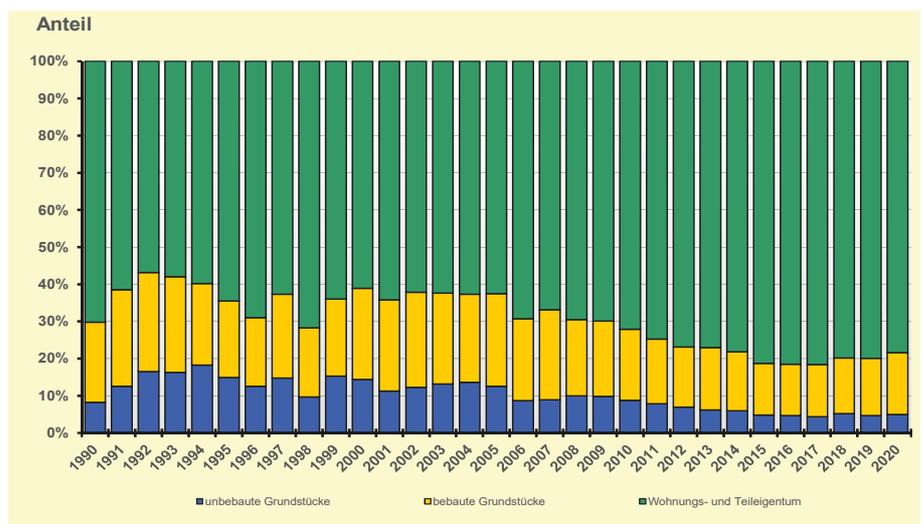


Abb. 61: Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

6.4.2 Preisentwicklung

Berlin ist nicht nur aufgrund seiner Geschichte eine außergewöhnliche und anziehende Metropole. Dies kann u.a. auch an den langjährigen Preisentwicklungen ausgewählter Immobilien-teilmärkte abgelesen werden.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen einerseits die Dynamik, der der Berliner Immobilienmarkt unterliegt. Gleichzeitig sind in nahezu allen dargestellten Teilmärkten mehr oder minder vergleichbare Tendenzen ablesbar.

Für die Erstellung der Grafiken wurden die Mittelwerte der Kaufpreise in €/m² der Berichtsjahre 1990 - 2020 für die ausgewählten Teilmärkte gebildet und deren Entwicklung grafisch dargestellt. Der allgemeinen Auswertesystematik dieses Marktberichtes folgend, wurde auch hier eine Ausreißereliminierung bei den Kaufpreisen innerhalb des jeweiligen Berichtsjahrs durchgeführt (s. 3.2.1). Da im Folgenden lediglich ein Überblick über Markttendenzen gegeben werden soll, können geringfügige Änderungen in den Flächendefinitionen in Kauf genommen werden.

Da der Inhalt der Kaufpreissammlung ständig erweitert wird, sind rückwirkende Änderungen gegenüber Angaben aus der Vorjahresveröffentlichung nicht völlig auszuschließen.

Erkennbar ist in den Grafiken (s. Abb. 62 und Abb. 63) die anfängliche Findungsphase des Immobilienmarktes der Gesamtstadt Berlin. Der Anfangseuphorie nach der Wiedervereinigung mit offensichtlich deutlich überhöhten Kaufpreisen folgten ab Mitte der 90er Jahre langjährige Preiskorrekturen nach unten. Erst seit 2005 führt das Interesse an Immobilien in Berlin zu systematischen Preisanhebungen insbesondere im Bereich der Rendite-/Anlageobjekte. Wenngleich deutlich moderater, wurden auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser immer attraktiver.



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

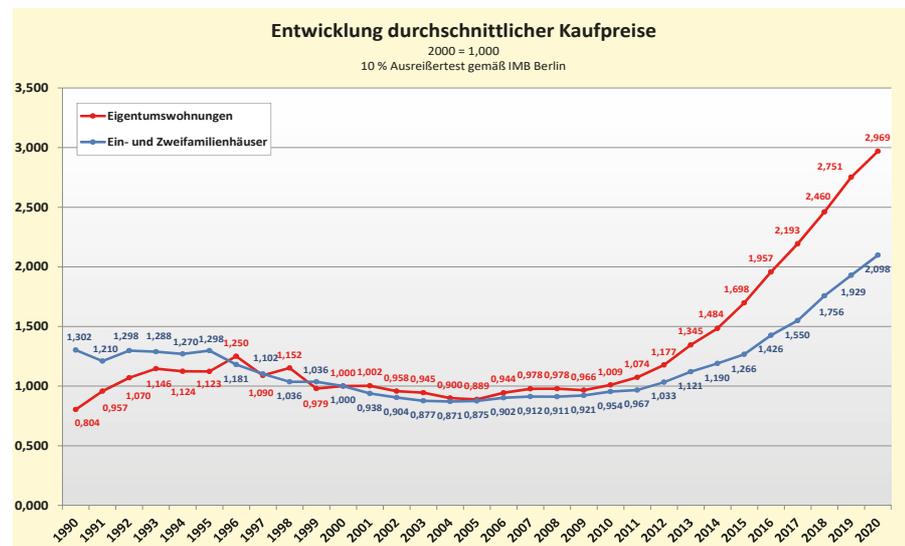


Abb. 63: Entwicklung mittlerer Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

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

Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 64 und Abb. 65). Deren Entwicklung wird anhand der jährlich vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwerte für Wohnbauland dargestellt. Basis hierfür sind Angaben der seit 2002 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführten Bodenrichtwertdatenbank.

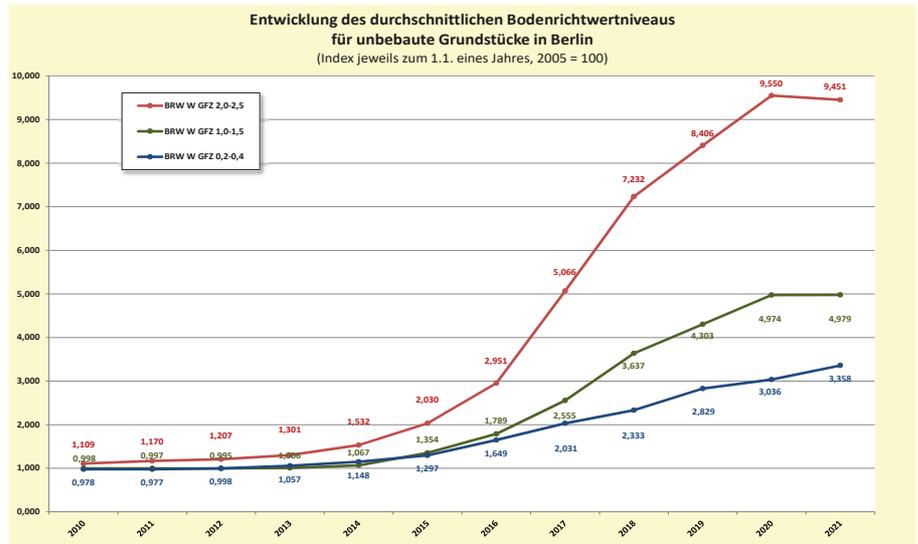


Abb. 64:

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

Dargestellt ist die Entwicklung der jeweils jährlich gebildeten Mittelwerte der typischen Nutzungsart Wohnen (TN W). Hierbei erfolgte eine Gruppierung nach GFZ-Stufen. Dies verdeutlicht die unterschiedliche Marktentwicklung zwischen hochverdichteten innerstädtischen Bereichen und Stadtgebieten außerhalb des S-Bahnringes. Allerdings sind die hohen Veränderungen ab 2013 auch auf im Vergleich zu anderen Ballungsgebieten niedrigere frühere Ausgangswerte zurückzuführen. Aus diesem Grund werden in der nachfolgenden Grafik auch die rechnerischen Absolutwerte dargestellt.

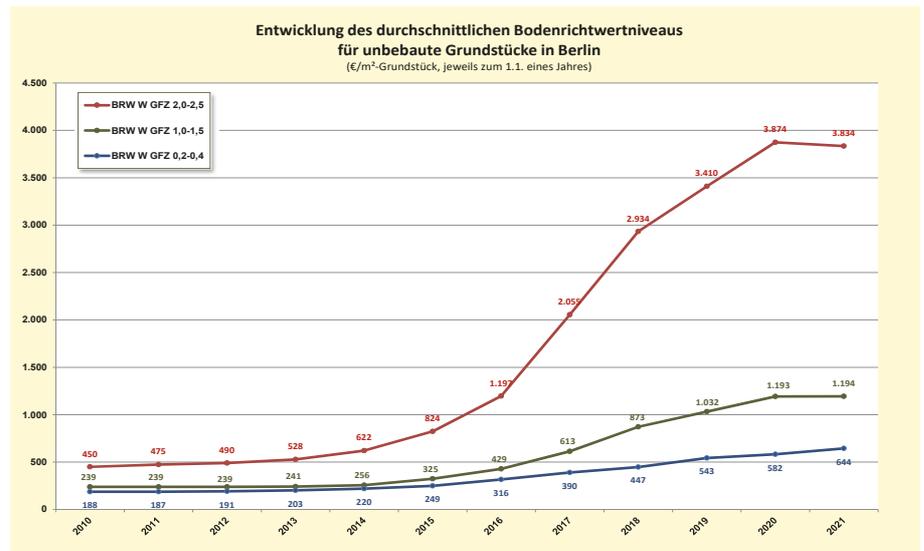


Abb. 65:

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

Es kann grundsätzlich unterstellt werden, dass sich der allgemeine Aufwärtstrend von Immobilienpreisen bei nachlassendem Bevölkerungszuwachs kurz- bis mittelfristig weiter abschwächen dürfte. Erkennbar ist, dass die Entwicklung von Kaufpreisen und Bodenwerten in eine Seitwärtsbewegungen übergegangen ist. Dies gilt auch für Renditeobjekte aufgrund des höheren Anteils an hochwertigen Verkäufen im Jahr 2019. Der tatsächliche Rückgang fällt niedriger aus als der rein rechnerische. Ausgenommen von dieser Tendenz sind nur die Teilmärkte für individuelles Wohnen und für Eigentumswohnungen. Ob sich die im Jahr 2020 zu beobachtenden Preisberuhigungen verstetigen oder ob sich hier nur eine vorläufige Atempause andeutet, wird das Marktverhalten der Folgejahre zeigen.

6.4.3 Sondereffekte des Pandemiejahres 2020

Aufgrund der ungewöhnlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 werden die vorliegenden Verkaufszahlen im Folgenden auch nach Quartalen im 5-Jahresvergleich dargestellt.

Der Umsatz an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern unterlag im Jahresverlauf unterschiedlich starken Schwankungen. Hierbei zeigt das Preisniveau im Jahresverlauf 2020 eine Seitwärtsbewegung.

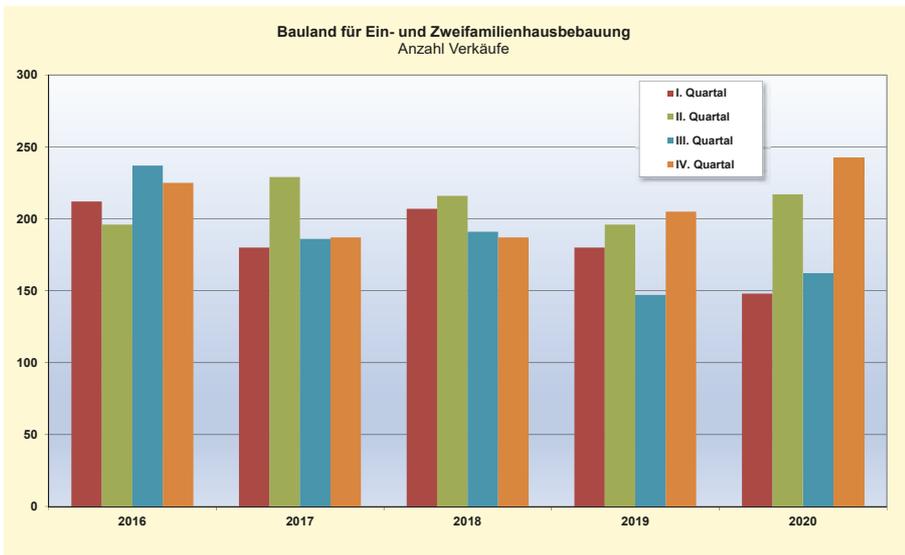


Abb. 66:
Anzahl der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

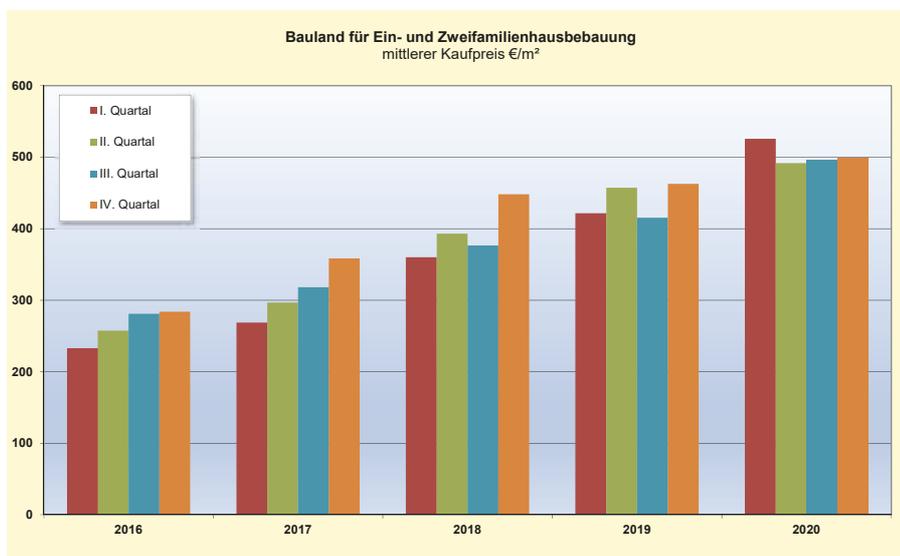


Abb. 67:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich nach anfänglichem deutlichen Rückgang durch kontinuierliche Zuwächse wieder erholt. Der Anstieg der Kaufpreise hat sich weiter verlangsamt.

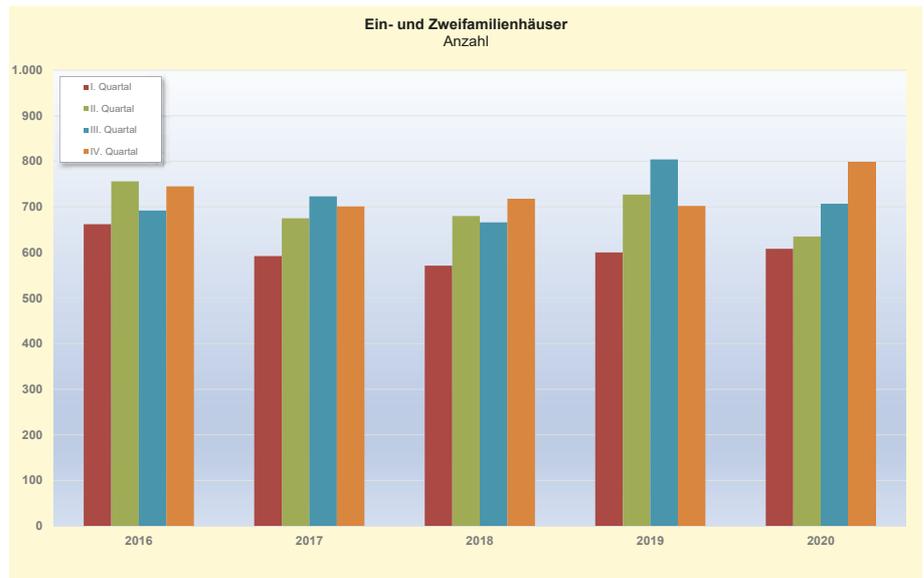


Abb. 68:
Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

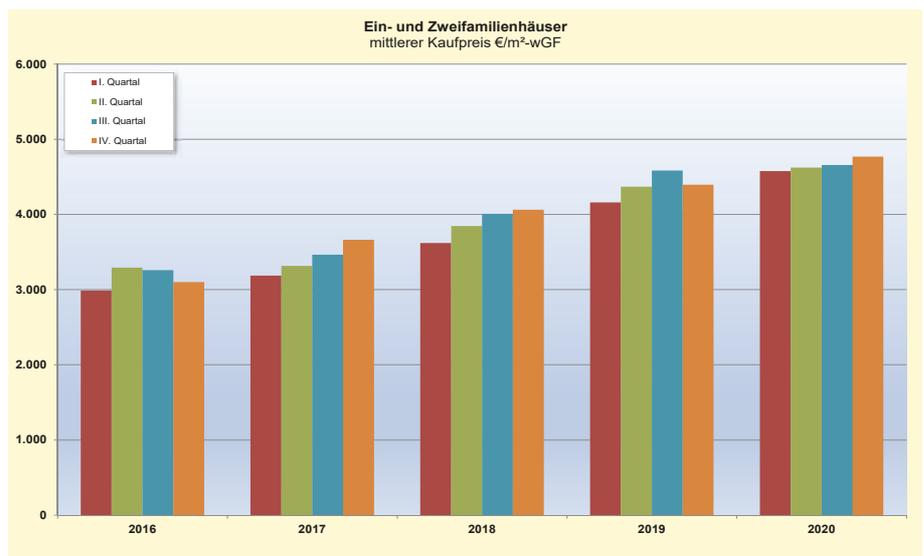


Abb. 69:
Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen. Hier gehen die Fallzahlen mit -11 % weiter zurück. Demgegenüber sind die Preise pro m² im Jahresverlauf kontinuierlich gestiegen.

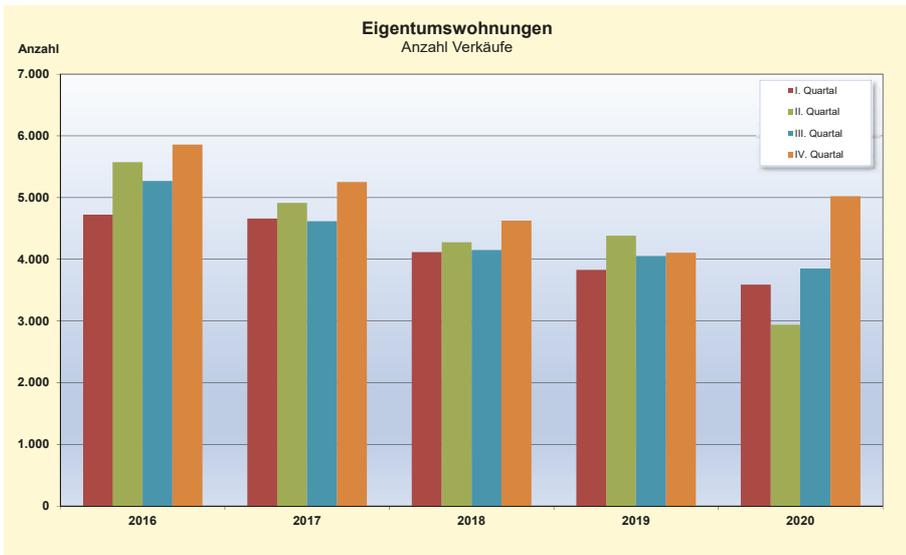


Abb. 70: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

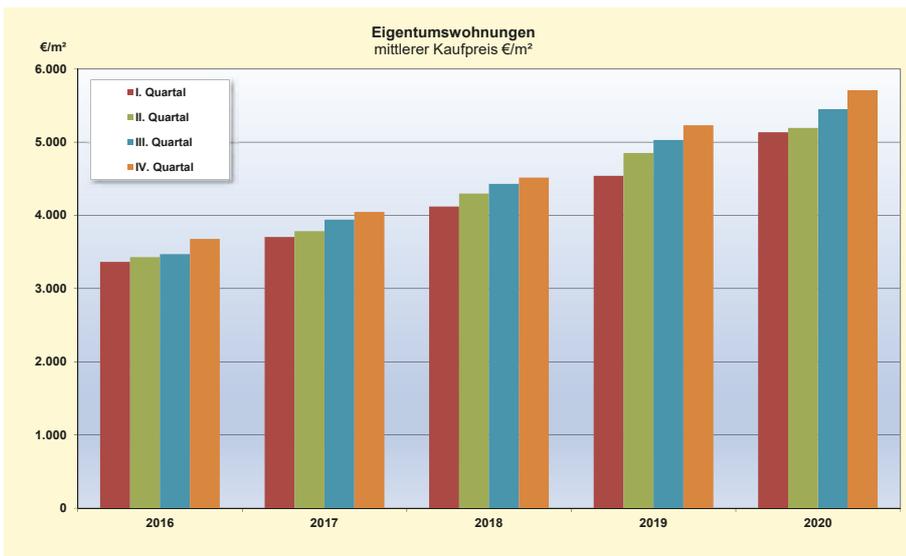


Abb. 71: Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Ein deutlicher Umsatzrückgang bei Wohn- und Geschäftshäusern ist nur in der ersten Jahreshälfte zu beobachten. Durch stark gestiegene Fallzahlen in der zweiten Jahreshälfte wurde der Vorjahresumsatz wieder erreicht. In dieser Immobiliengruppe ergibt sich ein rein rechnerischer Rückgang nach Kaufpreisentwicklung von -8 %. Dieser ist allerdings auch auf einen vergleichsweise hohen Anteil an verkauften hochpreisigen Objekten im Jahr 2019 zurückzuführen. Der mittlere Kaufpreis liegt auf dem Niveau des Jahres 2018.

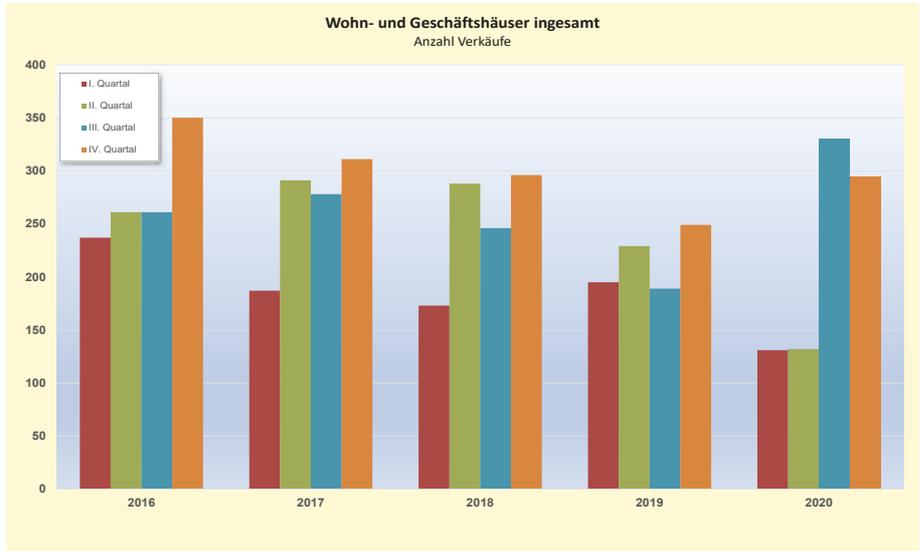


Abb. 72: Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

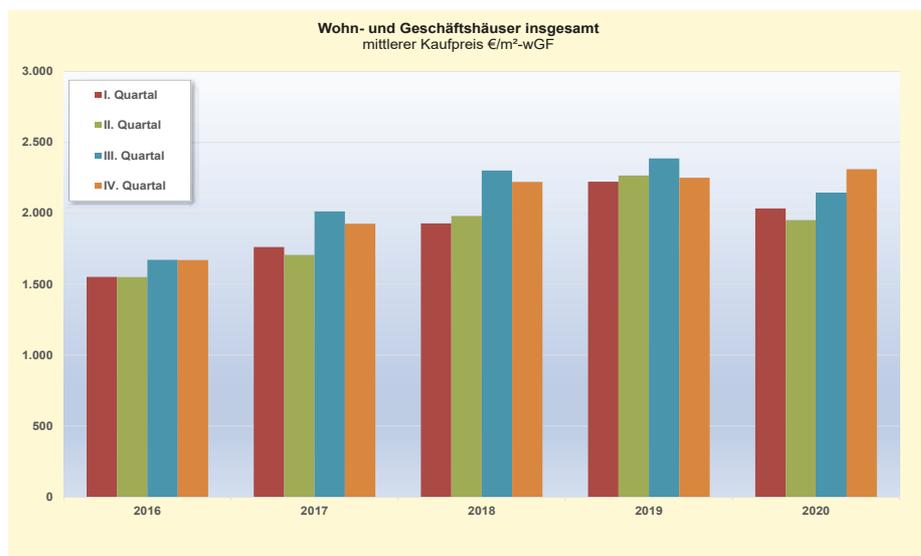


Abb. 73: Mittlere Kaufpreise der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die vorliegenden Zahlen belegen, dass die Rahmenbedingungen des Jahres 2020 den Immobilienmarkt Berlin allenfalls nur zwischenzeitlich beeinflusst haben. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen des Mietendeckels scheint der Markt die notwendige gerichtliche Entscheidung offensichtlich abgewartet zu haben.

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2020

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

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

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

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insb. bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 333 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE durch Schließung der Wohnungsgrundbücher und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

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

Der nachfolgenden Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2020 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen und bereits im Wohnungseigentum errichtete Objekte werden gesondert ausgewiesen. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) ist bei dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt.

2020 (2019) wurden in Berlin rd. 30 % (rd. -6 %) mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr, was im Bereich der üblichen Marktschwankungen liegt. Die Anzahl stieg auf 22.949 (17.669) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.639 (4.980) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rd. -27 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. 52 % auf 19.310 (12.689) gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Prenzlauer Berg umgewandelt (1.779 Wohnungen bzw. rd. 9 %).

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

¹ WEG - Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2020								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	38	816	21	3	48	16	41	864
Tiergarten	28	763	27	3	246	82	31	1.009
Wedding	25	791	32	1	53	53	26	844
Friedrichshain	59	1.651	28	1	17	17	60	1.668
Kreuzberg	67	1.381	21	3	95	32	70	1.476
Prenzlauer Berg	65	1.779	27	1	51	51	66	1.830
Weißensee	10	167	17	5	119	24	15	286
Pankow	47	946	20	20	428	21	67	1.374
Charlottenburg	55	1.362	25	4	320	80	59	1.682
Wilmersdorf	52	1.689	32	1	27	27	53	1.716
Spandau	34	566	17	2	86	43	36	652
Steglitz	54	1.134	21	7	524	75	61	1.658
Zehlendorf	26	318	12	1	21	21	27	339
Schöneberg	65	1.570	24	2	65	33	67	1.635
Tempelhof	45	824	18	5	70	14	50	894
Neukölln	53	1.510	28	1	84	84	54	1.594
Treptow	23	464	20	8	266	33	31	730
Köpenick	24	321	13	13	374	29	37	695
Marzahn	4	129	32	4	26	7	8	155
Hellersdorf	7	24	3	5	43	9	12	67
Lichtenberg	32	630	20	7	237	34	39	867
Hohenschönhausen	2	52	26	3	112	37	5	164
Reinickendorf	31	423	14	10	327	33	41	750
Berlin	846	19.310	23	110	3.639	33	956	22.949

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

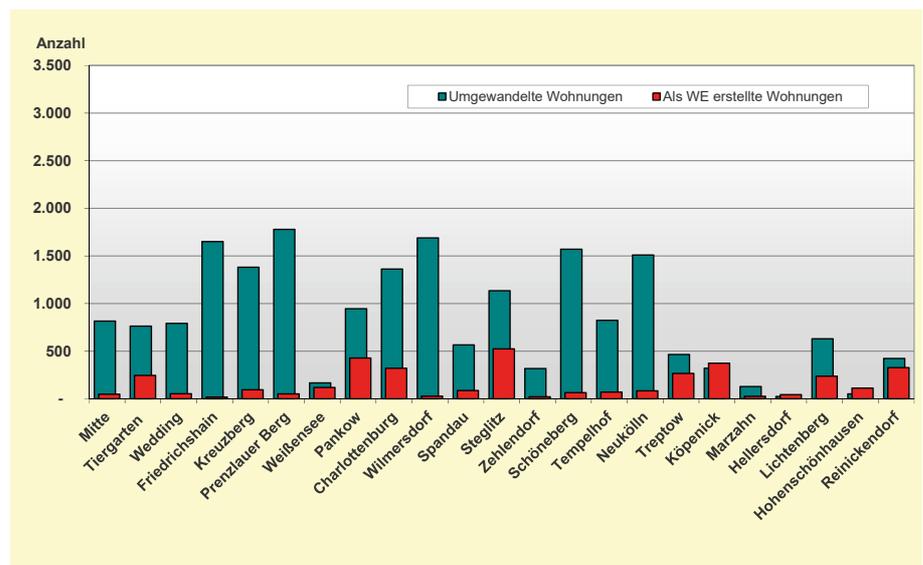


Abb. 74: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2020 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2021

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

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2021		
Teilmarkt	Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet	Preise gesamtes Stadtgebiet
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	↗
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	↘	⇒
Bauland - Kerngebiete	↘	⇒
Gewerbebauland	↘	⇒
Ein- und Zweifamilienhäuser	↘	↗
Mehrfamilienhäuser	↘	⇒
Wohnungs- und Teileigentum	⇒	↗

Zeichenerklärung

⇒ stagnierend

↗ steigend bis 10 %

↘ fallend bis 10 %

↑ steigend über 10 %

↓ fallend über 10 %

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2021 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2020		1. Quartal 2021		Änderung 2021 zu 2020	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	244	280,6	232	242,2	-5%	-14%
Bebaute Grundstücke	780	1.149,6	948	1.948,9	22%	70%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	589	327,5	690	463,4	17%	42%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	125	462,6	177	835,2	42%	81%
Davon:						
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	76	260,3	112	543,0	47%	109%
Wohn- und Geschäftshäuser	49	202,3	65	292,2	33%	44%
Büro- und Geschäfts- häuser	16	276,6	27	367,6	69%	33%
Wohnungs- und Teileigen- tum	4.089	1.305,9	4.988	1.855,9	22%	42%
insgesamt	5.113	2.736,1	6.168	4.047,0	21%	48%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel (grundgesetzwidrig und damit nichtig) erst zum 25. März 2021 können diesbezügliche Effekte im vorliegenden Datenmaterial noch nicht enthalten sein.

Mit Ausnahme der unbebauten Grundstücke ist bei allen anderen Teilmärkten ein überproportionaler Zuwachs zu verzeichnen. Dies kann aber nur als Rückkehr zur Normalität gewertet werden. Der enorme Anstieg beim Geldumsatz im Teilmarkt der Mietwohnhäuser ist unter anderem auch auf den Verkauf eines großen Neubaugebietes im Ortsteil Friedenau zurückzuführen.

Vorläufige Analysen zeigen auch für das 1. Quartal 2021 weiter steigende Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser liegt mit derzeit 3.500 €/m² wertrelevante Geschossfläche (2020: 3.375 €/m² wertrelevante Geschossfläche) nur noch rd. +4 % (+9 %) über dem Vorjahreswert. Hiernach liegt der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung mit derzeit 4.785 €/m² Wohnfläche (2020: 4.245 €/m² Wohnfläche) erneut rd. 13 % über dem Vorjahreswert.

Die für das 1. Quartal 2021 vorliegenden Zahlen sind allerdings kritisch zu hinterfragen:

Wie immer sind Zahlen des 1. Quartals noch recht unsicher und von Zufälligkeiten und Unabwägbarkeiten am Jahresbeginn stark abhängig. Unmittelbar nach der notariellen Beurkundung können vielfach noch längst nicht alle wertrelevanten Fakten in der Kaufpreissammlung erfasst werden.

Darüberhinaus ist ein Umsatzvergleich mit dem Vorjahr wegen der Besonderheiten des Jahres 2020 von nur geringer Aussagekraft. Das tatsächliche Marktgeschehen wird daher nur stark verzerrt wiedergegeben. Aus diesem Grund ist ein Vergleich auch mit dem 1. Quartal des Jahres 2019 zweckmäßiger.

Immobilienumsätze 1. Quartal 2021 im Vergleich zu 1. Quartal 2019¹⁾

Teilmarkt	1. Quartal 2019		1. Quartal 2021		Änderung 2021 zu 2019	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	265	308,9	232	242,2	-12%	-22%
Bebaute Grundstücke	838	2.639,5	948	1.948,9	13%	-26%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	558	274,8	690	463,4	24%	69%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	195	926,4	177	835,2	-9%	-10%
Davon:						
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	105	505,1	112	543,0	7%	8%
Wohn- und Geschäftshäuser	90	421,3	65	292,2	-28%	-31%
Büro- und Geschäftshäuser	32	1.206,1	27	367,6	-16%	-70%
Wohnungs- und Teileigentum	4.436	1.273,7	4.988	1.855,9	12%	46%
insgesamt	5.539	4222,1	6.168	4.047,0	11%	-4%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Hieraus wird deutlich, dass nur noch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Eigentumswohnungen im Umsatz erkennbar zulegen konnten. Bei allen anderen Teilmärkten liegen Umsatzrückgänge im üblichen Rahmen.

Nach den Angaben der Kaufpreissammlung hat der Immobilienmarkt somit die Besonderheiten des Jahres 2020 nahezu unbeschadet verkraftet. Auch die Preissteigerungen im Jahr 2021 fallen derzeit wieder niedriger aus als im Vorjahr. Ob es sich dabei um einen langfristigen Effekt der Marktberuhigung oder nur um eine vorläufige Atempause handelt, werden die weiteren Umsätze des Jahres 2021 zeigen.

Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

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

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

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

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

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

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

Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

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



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

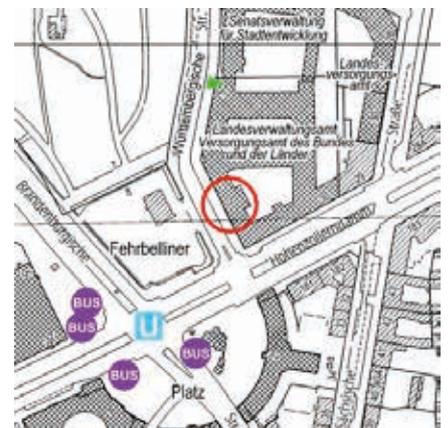


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Württembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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

Neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt sind die in Berlin gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (u.a. rechtliche Grundlagen, Konjunkturdaten). Im Wesentlichen werden Angaben zum Umsatz sowie über die Preissituation auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahre 2020 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2020 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.

