



Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Impressum

Herausgeber

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

Inhalte, Bearbeitung, Redaktion

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

Quellenvermerk

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

Veröffentlichung

Berlin, August 2022

Stand

04. August 2022

Titelfoto:

Up! Berlin in Berlin-Friedrichshain
Andreas Fink, Potsdam 2022

Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	5
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2021 im Überblick	7
2.1	Umsatzzahlen.....	7
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung 2021 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 2021	27
5.1	Bauland	27
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise.....	27
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise.....	32
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen.....	35
5.1.4	Gewerbebauland.....	38
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche.....	40
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	40
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	40
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB).....	41
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	41
5.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F).....	41
5.3.1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	41
5.3.1.2	Begünstigtes Agrarland.....	42
5.3.2	Sonstige Flächen (SF).....	42
5.4	Bebaute Grundstücke	44
5.4.1	Renditegrundstücke.....	44
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil).....	46
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	47
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien.....	48
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.....	49
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	52
5.4.2.2	Doppelhaushälften.....	54
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser.....	56
5.4.2.4	Townhäuser.....	58
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser.....	58
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	59
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	63
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern.....	63
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime.....	63
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte.....	64
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	64
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum.....	66

5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	67
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	67
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	72
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	72
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	72
5.5.4.2	Lofts	73
5.5.5	Teileigentum	74
6.	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2021	76
6.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	76
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	76
6.1.2	Geldumsatz	77
6.1.3	Flächenumsatz	78
6.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	79
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	79
6.2.2	Bebaute Grundstücke	81
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	84
6.3	Besondere Umsatzinformationen	86
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	86
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	86
6.3.3	Zwangsversteigerungen	87
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	87
6.4	Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	88
6.4.1	Umsatzentwicklung	88
6.4.2	Preisentwicklung	90
6.4.3	Sondereffekte der Pandemiejahre 2020/2021	93
7.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2021	97
8.	Ausblick auf das Jahr 2022	99

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Das Interesse am Geschehen der Immobilienmärkte ist ungebrochen. Dies zeigen auch die vielen Markteinschätzungen und Prognosen unterschiedlichster Marktbeobachter. Mitunter ist dabei aber die Abgrenzung zwischen Wunsch und Wirklichkeit fließend. Während so noch 2020 über negative Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Mietendeckels nachgedacht wurde, befeuern im Jahr 2022 hohe Inflation, steigende Zinssätze und Baukosten sowie das Problem gestörter Lieferketten die Diskussion über mögliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Fundierte Analysen anhand echter Verkaufspreise sind daher wichtiger denn je.

Der Gutachterausschuss Berlin hat langjährige Erfahrungen in der Marktberichterstattung. Er ist seit mehr als 60 Jahren unabhängige und seriöse Informationsquelle zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt Berlin. Und auch dieser Bericht basiert wieder 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 weitere Fachinformationen ergänzt. Für Verträge, bei denen Immobilien nur als Vermögensteil eines Unternehmens übereignet werden (sog. Share Deals), besteht keine Übersendungspflicht. Diesbezügliche Angaben sind somit in diesem Bericht nicht möglich. Alle Aussagen und Marktanalysen des Gutachterausschusses sind damit aber auch frei von zum Teil skandalumwitterten Preisgestaltungen und Weiterverkäufen im Rahmen von Share-Deal-Geschäften.

Zur Erstellung dieses Berichtes wurden Informationen von 27.646 (2020: 24.242) verkauften Immobilien mit einem Gesamtumsatz von rund 23,9 Mrd. (2020: 18,7 Mrd.) € für das Jahr 2021 herangezogen. Hiernach sind in allen Marktsegmenten erneut Preissteigerungen im zweistelligen Bereich zu beobachten. Hierbei wurde offensichtlich das wieder nachgeholt, was 2020 durch vorsichtiges Abwarten zunächst verschoben wurde.

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

Allen Leserinnen und Lesern des Immobilienmarktberichtes Berlin wünsche ich letztmalig eine erkenntnisreiche Lektüre. Meinem Nachfolger wünsche ich viel Erfolg bei der Fortsetzung unserer Arbeit.

Reiner Rössler

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



2. Der Immobilienmarkt Berlin 2021 im Überblick

Im Jahr 2021 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt deutliche Umsatzsteigerungen. Der Geldumsatz stieg in allen Marktsegmenten stark an und erreichte insgesamt einen neuen Höchstwert von 23,9 Mrd. Euro (+28 % gegenüber dem Vorjahr). Die Anzahl der Kauffälle nahm wieder deutlich zu und stieg auf 27.646 (+14 %). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg auf 803,3 ha (+16 %), die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum stieg um +13 % auf rd. 1,4 Mio. m². Damit sind die Rückgänge des Jahres 2020 mehr als deutlich ausgeglichen.

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2021 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 76 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2021									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	1.203	1.155	-4%	1.142,9	1.872,2	64%	213,7	285,2	33%
davon in Paketen	8	5		27,2	1,5		1,0	2,0	
Bebaute Grundstücke	4.027	4.020	0%	11.186,9	13.404,3	20%	481,1	518,1	8%
davon in Paketen	99	73		287,6	1.454,0		10,7	71,9	
Grundstücke insgesamt	5.230	5.175	-1%	12.329,8	15.276,4	24%	694,8	803,3	16%
davon in Paketen	107	78		314,8	1.455,5		11,7	73,9	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
davon in Paketen	19.012	22.471	18%	6.339,1	8.582,0	35%	1.263,6	1.422,4	13%
davon in Paketen	989	1067		367,0	565,6				
Gesamtumsatz	24.242	27.646	14%	18.668,9	23.858,4	28%	keine Angaben möglich		
davon in Paketen	1.096	1.145		681,8	2.021,1				

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.

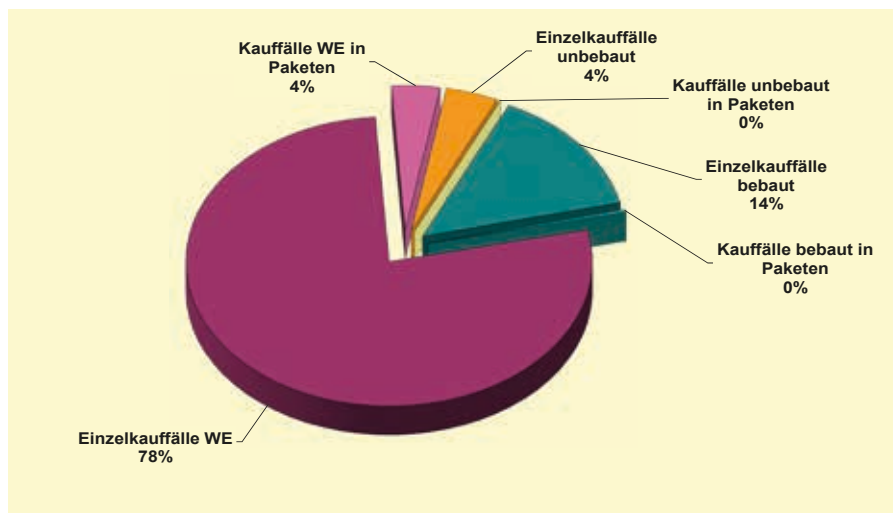


Abb. 1: Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021

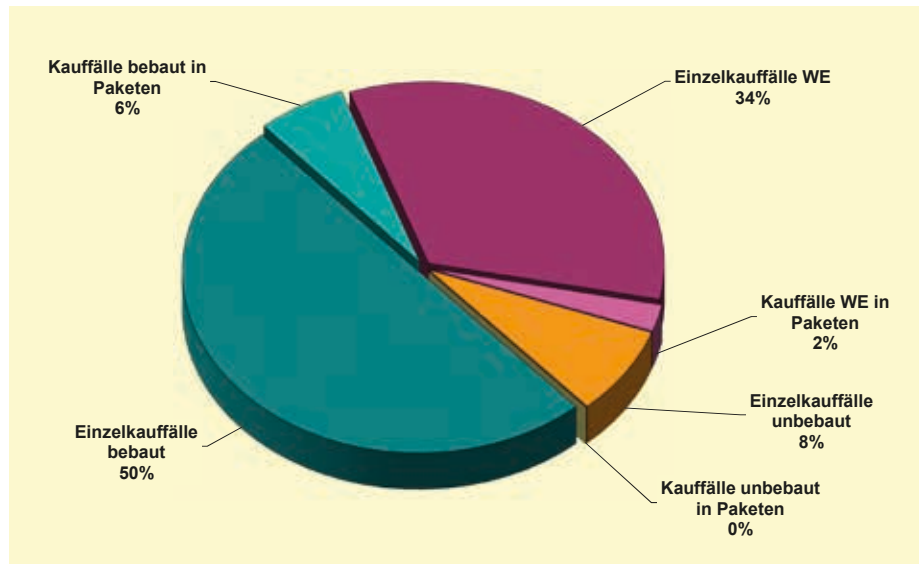


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2021

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2021 im Überblick

Gesamtmarkt

- 27.646 Kauffälle (+14 %)
- Geldumsatz mit neuem Spitzenwert rd. 23,9 Mrd. € (+28 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 803 ha (+16 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,4 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+13 %)

Unbebaute Grundstücke

- 1.155 Kauffälle (-4 %) mit 285 ha Grundstücksfläche (+33 %)
- deutlicher Anstieg des Geldumsatzes auf 1,9 Mrd. € (+64 %)
- Umsatzsteigerung rechnerisch bei Flächen für den Geschosswohnungsbau mit +31 % nach Anzahl und +167 % nach Geldmenge; Anstieg des Flächenumsatzes um +116 %
- Anhebung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 in allen Teilmärkten je nach Ausgangsniveau zwischen 5-30 %
- Lediglich in den innerstädtischen Spitzenlagen für den Geschosswohnungsbau blieben die Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr unverändert

Bebaute Grundstücke

- 4.020 Kauffälle (±0 %) mit 518 ha Grundstücksfläche (+8 %) und 13,4 Mrd. € (+20 %) Geldumsatz
- Nahezu gleichbleibende Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit jeweils -1 % nach Anzahl bzw. -3 % nach Fläche, bei steigendem Geldumsatz mit +14 %
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 4.340 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Anstieg von +18 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 12.824 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 12,5 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.465 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+18 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.555 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+23 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 22.471 Kauffälle (+18 %) mit insg. 8,6 Mrd. € Geldumsatz (+35 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,4 Mio. (+13 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 9,6 Mio. € bzw. rd. 30.000 €/m² Wohnfläche in einer Seitenstraße des Kurfürstendamms

- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.379 €/m² Wohnfläche bei einem Anstieg von +14 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.296 €/m² Wohnfläche (+13 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 33.632 € (+7 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 110.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Anstieg der Neubegründungen auf insg. 31.801 Wohneinheiten WE (+39 %)
- überdeutlicher Anstieg bei Umwandlungen auf 28.768 WE (+49 %)
- erneuter Rückgang bei Neubauvorhaben auf 3.033 WE (-17 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Charlottenburg mit 3.704 WE und Prenzlauer Berg mit 3.271 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Friedrichshain mit 411 WE und Lichtenberg mit 318 WE

Zwangsversteigerungen

- bei geringen Fallzahlen Trendumkehr mit einem Anstieg auf 93 Fälle (+69 %)

Ausblick 2022

- moderate Umsatzrückgänge nach Anzahl im 1. Quartal 2022; Umsatzsteigerung nach Geldmenge aufgrund weniger hochpreisiger bebauter Objekte in der Innenstadt
- weitere Preisanstiege nur noch im einstelligen Prozentbereich, damit deutlich niedriger als im Vorjahr
- augenscheinlich nur Abebben von Folgewirkungen aus dem Jahr 2021
- bislang noch keine Hinweise auf Marktbeeinflussung wegen aktueller geopolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen

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 1.145 Kauffälle (2020: 1.096 Kauffälle) in insgesamt 343 Paketen (2020: 308 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2021 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % leicht gestiegen, verbunden mit einem beträchtlichen Anstieg des Geldumsatzes um rd. 196 % (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 2021

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
unbebaut	3	2	8	5	27,2	1,5	1,0	2,0
bebaut	15	11	99	73	287,6	1.454,0	10,7	71,9
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	2	1	42	4	29,4	0,8	2,1	0,1
Wohn-/Geschäftshäuser	11	10	53	69	252,0	1.453,2	8,2	71,8
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	290	330	989	1.067	367,0	565,6	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	308	343	1.096	1.145	681,8	2.021,1	---	---

Umsatzzahlen 2021 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	3	3	70	51	201,1	1.360,2	8,2	70,1
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	1	0	40	0	26,6	0,0	1,7	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	2	3	30	51	174,5	1.360,2	6,5	70,1
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	49	49	680	677	140,0	237,4	---	---

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 2022 hatte der Gutachterausschuss 43 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, Bauen und Wohnen - Abt. III - Geoinformation angesiedelt. Fachlich untersteht die Geschäftsstelle im Rahmen der rechtlichen Vorgaben allein den Weisungen des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden. Im Rahmen der Mitwirkung an den Aufgaben der Geschäftsstelle werten die Vermessungsstellen der Bezirksverwaltungen Kaufverträge aus und erstellen Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss.

3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

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

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

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

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

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

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 Immobilieneilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen sowie
- Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

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

3.1.2 Rechtliche Grundlagen

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

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634)², zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- §§ 5 bis 19 und §21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5.06.2018 (GVBl. S. 407)³, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; 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 (BlnDSG) vom 13. 06.2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Absatz 20 des Gesetzes vom 4.05.2021 (BGBl. I S. 882)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.06.2019 (GVBl. S. 284)
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22.08.2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 4.03.2008 (GVBl. S. 62, 92).

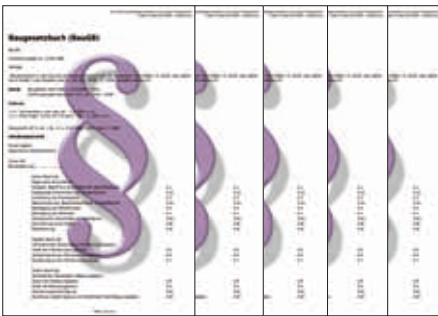


Abb. 3:

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.

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

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und 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 teilmak- 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, Bauen 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.

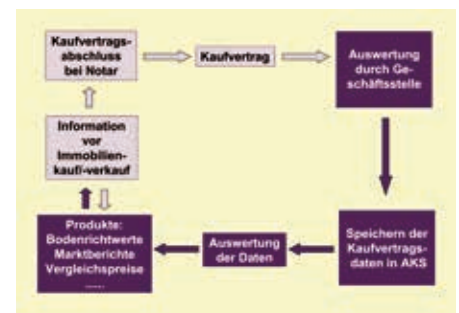


Abb. 4:
 Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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 52); diese Angaben sind nicht durch Summation der Untergruppen sondern separat ermittelt worden. Die Ausreißereliminierung wird erst ab einer Anzahl von 10 Kauffällen durchgeführt; liegt die Anzahl unter drei, erfolgt keine Ausweisung von Spannen und Mittelwert. In der jeweils untersten Zeile werden die Gesamtanzahl der in der Tabelle verwendeten Kauffälle und der über die Gesamtanzahl dieser Kauffälle gewichtete arithmetische Mittelwert ausgewiesen.

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

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

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

Bei den Angaben zu den bebauten Grundstücken (s. Kapitel 5.4, S. 44) gibt es ab dem Berichtsjahr 2016/2017 eine Änderung: Die Quadratmeterpreise bebauter Grundstücke sind nun mit Bezug zur wertrelevanten Geschossfläche angegeben.

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

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

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

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

3.2.3 Bodenrichtwerte

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

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



Abb. 6:
Homepage GAA Online

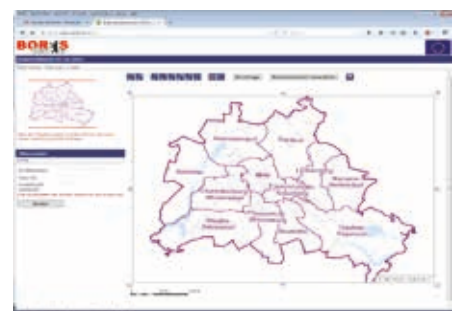


Abb. 7:
Eingangsseite des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS
(www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

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



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

Berlin erstmalig auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland“ erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet (s. Kapitel 5.3, S. 41). Für die Berliner Landesfläche sind zur Zeit rund 2.229 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.

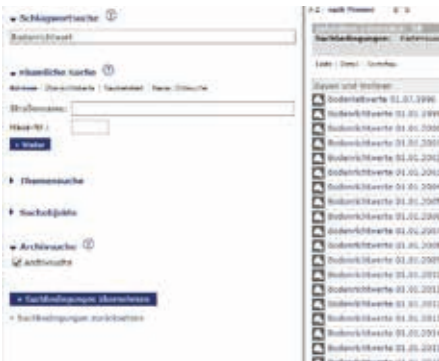


Abb. 9: Historische Bodenrichtwertkarten im FIS-Broker aufrufen über die Archivsuche

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 80 % 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. 2021 Nr. 54, S. 5103 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 ImmoWertV⁶) 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. 2021 Nr. 58, S. 5602 ff.

- **Vergleichsfaktoren zur steuerlichen Bedarfsbewertung nach Bewertungsgesetz (BewG)⁷**

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 für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2021 Nr. 58, S. 5613 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2021 Nr. 49, S. 4470 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2021 Nr. 49, S. 4481 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 1997⁸ (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 2007⁹. 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 2021 (2020) gehörten:

6 ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert

7 BewG - Bewertungsgesetz vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2931)

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

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

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Nach der Umsetzung der Open Data-Strategie im Jahr 2013 und der seitdem kostenlosen Abrufmöglichkeit von Bodenrichtwerten im Internet stieg die Anzahl der Abrufe stark an. Im Jahr 2013 wurden 7.593 Bodenrichtwerte online abgerufen, 2014 waren es bereits 100.307 und im Jahr 2021 wurden über GAA Online allein 185.088 abgerufen (-4 % gegenüber 2020). 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 liegen für den 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.



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

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

Der Bericht über den Berliner Immobilienmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 16 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte, ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. aggregierte Informationen). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 76 (58) 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 2021 wurden 15.962 (13.388) 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 Nutzerkreis¹⁰ 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.

¹⁰ s. DVO BauGB § 16 (5)

Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies und Verbesserungen in den Recherchemöglichkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden 941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt (rd. 7 Kauffälle pro Auskunft), von Oktober bis Dezember 2013 waren es bereits 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online eingeholt, dies entspricht 6.484 Auskünften. 2021 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte gegenüber dem Vorjahr um rd. +18 % auf 37.067 mit 641.956 abgerufenen Vergleichsfällen (dies entspricht rd. 17 Kauffällen pro Auskunft). Die Anzahl der schriftlichen Auskunftsersuchen lag bei 153 Fällen mit 1.953 abgegebenen Vergleichsfällen. Somit wurden im Jahr 2021 bereits 99,6 % 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.

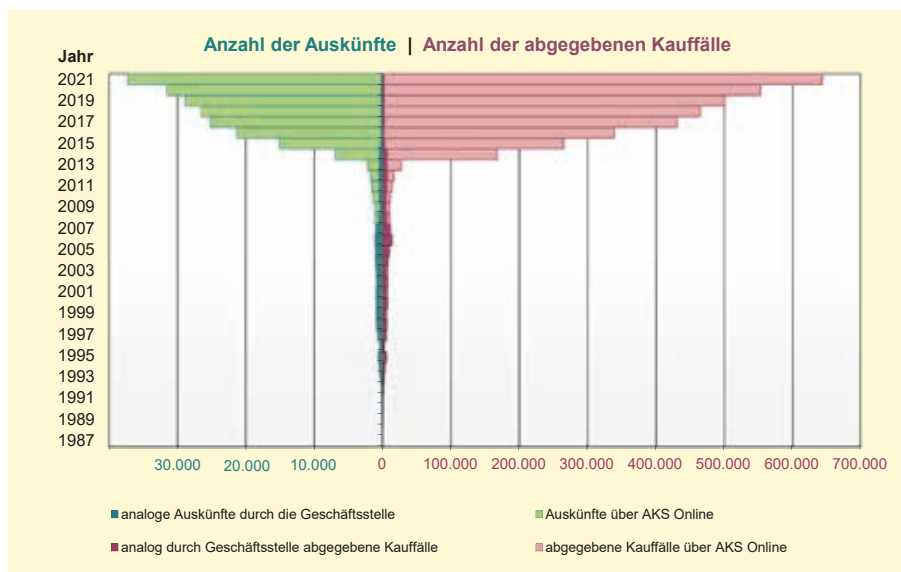


Abb. 11:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit 1987
(Anmerkungen zur Grafik:
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.
- Im 1. Halbjahr 1996 stand die Kaufpreissammlung für Auskünfte nicht zur Verfügung)

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 37.220 Auskünften betreffen rd. 41 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 52 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

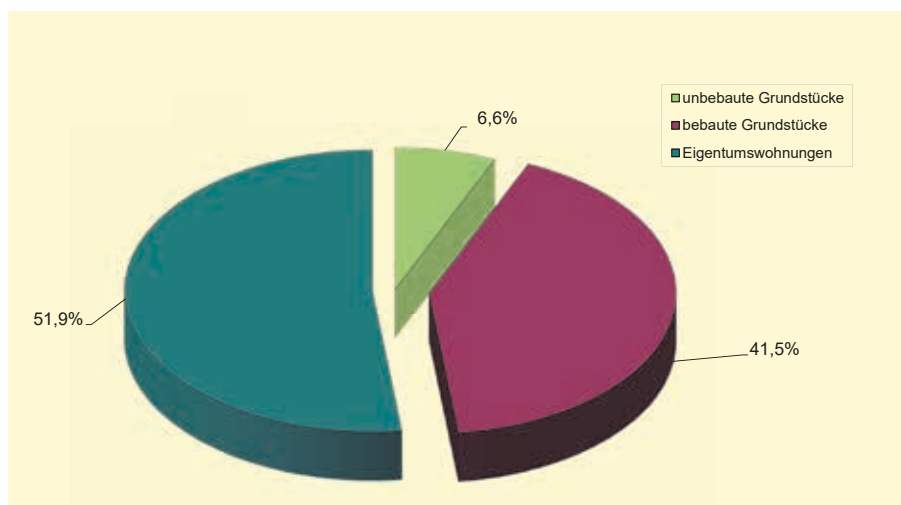


Abb. 12:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2021

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

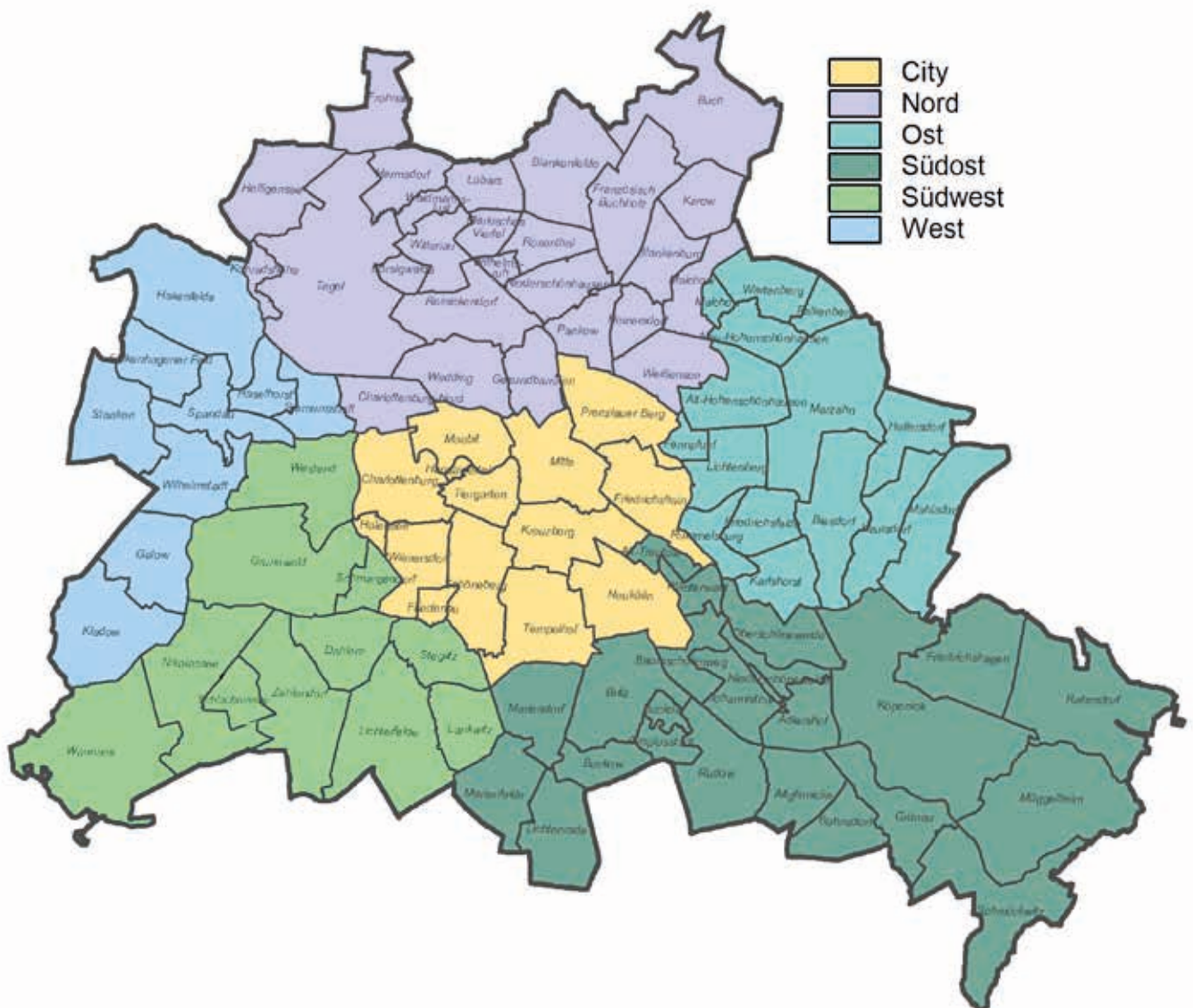


Abb. 14:
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

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>
Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Immobilienmarktberichts lag das Statistische Jahrbuch 2021 noch vor.

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

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl steigt seit 2004 an auf 3.775.480 (Stand: 31.12.2021) und zeigt somit einen Zuwachs um rd. 5.500 Einwohner gegenüber dem Vorjahr (s. auch Abb. 15). Der jährliche Zuzug von Personen unterstreicht die Attraktivität der Metropole Berlin. Er stellt aber gleichzeitig Politik und Verwaltung vor immense Herausforderungen, insbesondere für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

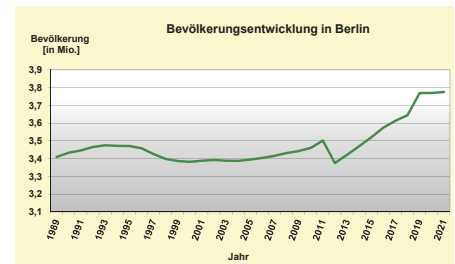


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2021 (Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

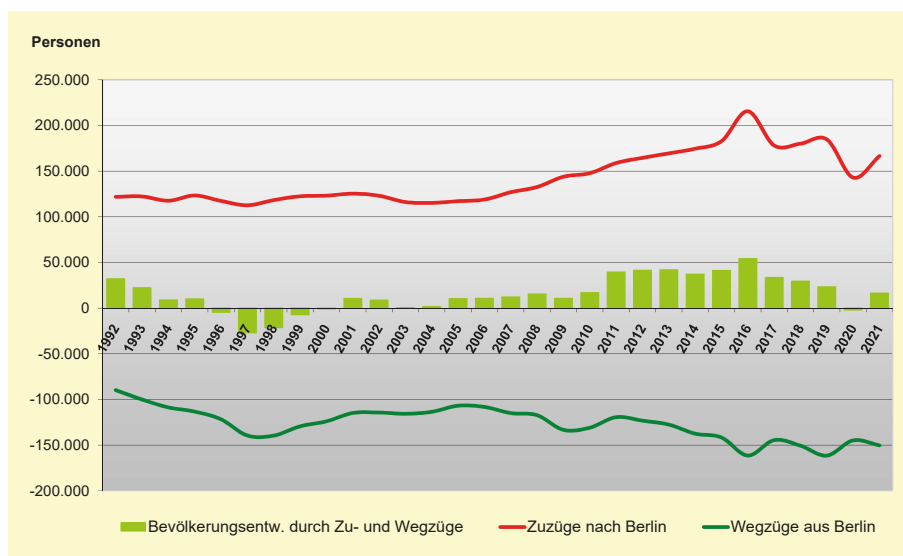


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: Pressemitteilung Nr. 167 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahr 2022, s. <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>)

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 2018)

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

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Nachdem das wirtschaftliche Wachstum pandemiebedingt nach sieben Jahren in 2020 erstmals gesunken war, stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 wieder an um 3,3 % auf rd. 163,0 Mrd. € (2020: 154,6 Mrd. €). Bundesweit nahm das BIP im letzten Jahr nur um 2,9 % zu, nach einem Minus von 4,6 % in 2020. Mit der wirtschaftlichen Erholung im Jahr 2021 ist ein deutlicher Zuwachs an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung verbunden (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote in Berlin lag Ende 2021 bei 8,8 % (2020: 10,1 %) (s. Abb. 19).

Erwerbstätige* - Entwicklung in Berlin im Vergleich mit Deutschland

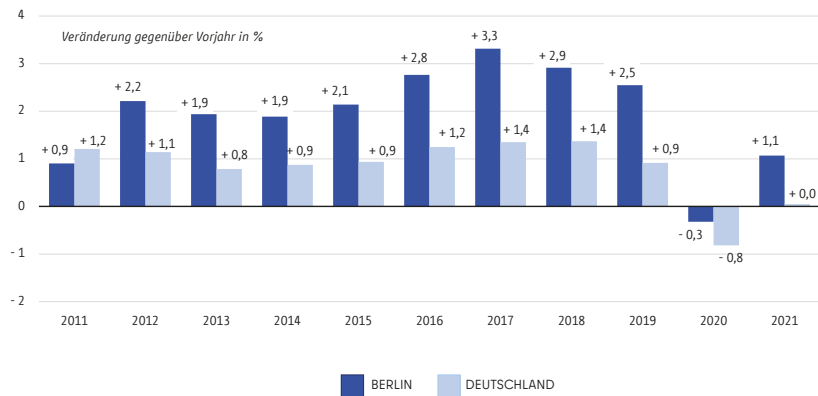


Abb. 18:
Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand Mai 2022 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/);
Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“
* Erwerbstätige im Inland

Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

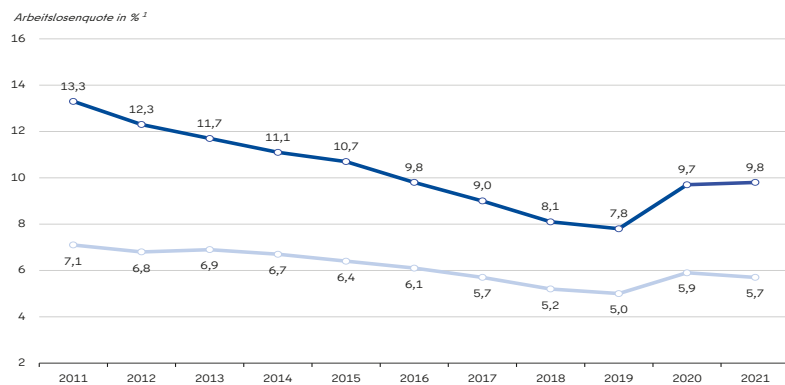


Abb. 19:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2022 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/);
Datenquelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit
1) Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

Die Dienstleistungsbranchen konnten ihre Wertschöpfung im letzten Jahr um 4,1 % steigern und hatten eine ähnlich gute Entwicklung wie im Vorfeld der Pandemie. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation entstanden rd. 12.600 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse; bei den unternehmensnahen und sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen kamen rd. 11.900 Stellen hinzu. Die konsumnahen Branchen standen in 2021 aber weiterhin stark unter Druck. Während der Onlinehandel erneut zulegte und die Umsätze um preisbereinigt 14,5 % steigern konnte, hatten stationäre Handelsbranchen in 2021 teils nochmalige Umsatzeinbußen.

Tourismus und Gastgewerbe haben sich bezogen auf das Gesamtjahr 2021 erholt, lagen am Jahresende aber noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau. In Berlin wurden 13,96 Mio. Übernachtungen (2020: 12,28 Mio.) gezählt und somit noch deutlich weniger als im Vor-Corona-Jahr 2019 mit 34,12 Mio. Übernachtungen.

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe lagen 2021 um -2,4 % unter denen des Vorjahres, die Auftragsengänge hingegen lagen um 25,2 % darüber. Hohe Steigerungsraten bei den Auftrags-

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

eingängen lagen beim Wohnungsbau, aber auch im öffentlichen Bau und im Gewerbebau.

Die Berliner Industrie konnte das Jahr 2021 insgesamt mit einem leichten Umsatzzuwachs von 3,0 % abschließen. Der Umsatz lag bei 26,42 Mrd. €. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd. 15,77 Mrd. € exportiert (2020 14,3 Mrd. €), das entspricht einem Umsatzplus von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief erneut recht unterschiedlich. Während die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren und die Metallindustrie in Berlin ein Umsatzplus erwirtschaften konnte, fielen die Umsätze in den Branchen Nahrungsmittel und elektrische Ausrüstung schwächer als im Vorjahr aus. Das heißt in diesen Branchen kam es jeweils zu einer Umkehr des Umsatzverhaltens aus dem Jahr 2020. Die Pharmaindustrie bewegte sich 2021 wie im Vorjahr im Plus und konnte die Umsätze leicht steigern.

Das Gründungsgeschehen zeigte sich weiterhin stabil. Im Jahr 2021 gab es in Berlin 39.266 Neugründungen und somit ein Plus von 4,2 % gegenüber dem Vorjahr. Im Rahmen dieser Neugründungen entstanden in Berlin 10.172 neue Betriebe. Berlin weist mit 107 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner die meisten Neugründungen im Vergleich der Bundesländer auf. Die Insolvenzverfahren blieben mit 1.242 Unternehmerinsolvenzen auch in 2021 eher stabil.

4.3 Die stadträumlichen Wohnlagen

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

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

Merkmale ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

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

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

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

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

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

Als sehr gute Wohnlage definiert sind

- die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wandernallee 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, 2109, 2371, 2438.

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

5. Preisentwicklung 2021

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Jahresanfang 2022. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen des Jahres 2021 und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen aber auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind. Ergänzend wertet der Gutachterausschuss Veröffentlichungen von am Berliner Immobilienmarkt tätigen Unternehmen, Verbänden oder Instituten über z.B. Passantenfrequenzen, Miet- und Baupreisentwicklungen zu einzelnen Teilmärkten aus, um daraus u.a. durch residuale Betrachtungen Rückschlüsse auf das Bodenrichtwertniveau sowie dessen Veränderungen zu ziehen.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) ermittelt hat, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Nach § 9 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden. Für Wertunterschiede, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung ergeben, hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland sowie für Dienstleistungs- und Büronutzungen in City-Lagen abgeleitet. Diese Umrechnungskoeffizienten stehen in GAA Online zum kostenfreien Abruf bereit (s. auch Kapitel 3.2.4, S. 16).

Bodenrichtwerte dienen seit 1960 der allgemeinen Markttransparenz und sind eine wesentliche Grundlage für die Immobilienbewertung nach dem BauGB. Sie sind seit vielen Jahren auch Grundlage für erbschafts- und schenkungssteuerliche Bewertungen sowie bei der Erhebung der Grunderwerbssteuer. Ab 2022 sind die Bodenrichtwerte nach dem in Berlin geltenden Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 auch Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 2025. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen danach für jedes Grundstück auf den Stichtag 01.01.2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben. Die Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für die Feststellung des Grundsteuerwertes hat zu einem deutlich höheren Aufwand bei deren Ermittlung geführt, da die Anforderungen der Senatsverwaltung für Finanzen in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Regelungen von BauGB und ImmoWertV zu bringen waren. Einzelheiten zu den Darstellungen der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 sowie weiterführende Erläuterungen können der Internetseite des Gutachterausschusses www.berlin.de/gutachterausschuss sowie dem dort verlinkten Auftritt BORIS Berlin entnommen werden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte dargestellt.

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2021 mit 667 Kauffällen gegenüber 770 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -13 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um +11 % auf 346,2 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz sank um -7 % auf 52,7 ha.

Auch 2021 war die Corona-Pandemie ein beherrschendes Thema in vielen Bereichen des Alltagslebens. Die mit den Corona-Regeln verbundenen Beschränkungen - u.a. Einschränkungen im Schulbetrieb - und das verstärkte Arbeiten im Home-Office hat die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern weiter anziehen lassen. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern aus den innerstädtischen Wohnquartieren zeigten ein gestiegenes Interesse an Grundstücken der offenen Bauweise. Wegen des geringer



Abb. 20:
Wohnbauland



Abb. 21:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise

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. 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.



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

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 30-10 % angehoben. Insbesondere in den Stadtrandlagen der Bezirke Marzahn-Hellersdorf sowie Spandau konnte der Gutachterausschuss einen deutlich stärkeren Anstieg der Bodenrichtwerte beobachten, da in diesen Lagen das Ausgangsniveau noch niedriger ist. Daneben ist eine Angleichung der Wertniveaus zwischen den Stadtrandlagen zu beobachten. Die Tendenz der Angleichung von Bodenrichtwertniveaus ist aber auch innerhalb der einzelnen Bezirke zu beobachten. Hier haben vor allem die niedrigen Bodenrichtwertniveaus eine deutlich höhere Anhebung erfahren, als die höheren Bodenrichtwertniveaus. In den Spitzenlagen der Ortsteile Dahlem, Grunewald, Schmargendorf hat der Gutachterausschuss ab einem Bodenrichtwertniveau von 2.000 €/m² Grundstücksfläche nur noch leichte Anhebungen von etwa 5% beobachten können. Die Kaufpreise der im Berichtsjahr in Berlin veräußerten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer Was-serlage 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 01.01.2022	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • + rd. 15 %	470	2.900
Friedrichshain-Kreuzberg • 0 %	--- ¹⁾	---
Pankow • + rd. 15 %	300	1.100
Charlottenburg-Wilmersdorf • + rd. 10 % • + rd. 5 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Grunewald	800	3.000
Spandau • + rd. 20 %	310	900
Steglitz-Zehlendorf • + rd. 15 % • + rd. 5 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem	360	3.000
Tempelhof-Schöneberg • + rd. 20 %	400	1.800
Neukölln • + rd. 20 %	410	1.300
Treptow-Köpenick • + rd. 25 %	220	900
Marzahn-Hellersdorf • + rd. 30 %	360	660
Lichtenberg • + rd. 20 %	400	1.000
Reinickendorf • + rd. 20 %	290	850

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 01.01.2021 ²⁾	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2022
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
sehr gute Wohnlage:		
• Dahlem	2.400 bis 2.900	2.500 bis 3.000
• Grunewald	2.200 bis 2.900	2.300 bis 3.000
• Schmargendorf	1.700 bis 2.400	1.900 bis 2.500
• Westend	1.500 bis 2.000	1.700 bis 2.100
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.800	2.900
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	540 bis 1.000	650 bis 1.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	950 bis 1.700	1.100 bis 1.900
• Spandau	720	850
• Steglitz-Zehlendorf	620 bis 2.000	750 bis 2.100
• Tempelhof-Schöneberg	1.500	1.800
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	560 bis 610	670 bis 730
• Marzahn-Hellersdorf	460	600
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	350 bis 660	520 bis 800
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	320 bis 1.000	380 bis 1.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	720 bis 1.000	800 bis 1.100
• Spandau	330 bis 750	400 bis 900
• Steglitz-Zehlendorf	580 bis 1.000	700 bis 1.200
• Tempelhof-Schöneberg	520 bis 750	620 bis 900
• Neukölln	500 bis 1.100	570 bis 1.300
• Treptow-Köpenick	380 bis 620	460 bis 750
• Marzahn-Hellersdorf	280 bis 500	360 bis 660
• Lichtenberg	340 bis 850	410 bis 1.000
• Reinickendorf	410 bis 630	490 bis 750
einfache Wohnlage:		
• Mitte	390 bis 630	470 bis 750
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	250 bis 680	300 bis 680
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	290 bis 460	350 bis 550
• Steglitz-Zehlendorf	580 bis 850	700 bis 1.000
• Tempelhof-Schöneberg	530 bis 600	640 bis 720
• Neukölln	460 bis 690	550 bis 800
• Treptow-Köpenick	390 bis 470	490 bis 650
• Marzahn-Hellersdorf	360 bis 530	450 bis 660
• Lichtenberg	330 bis 620	400 bis 740
• Reinickendorf	340 bis 480	410 bis 580

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

2) Die Darstellung der Angaben wurde in diesem Jahr geändert. Es kann daher in dieser Spalte teilweise Abweichungen gegenüber den Angaben des Immobilienmarktberichts 2020/2021 geben.

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 2000. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des Jahres.

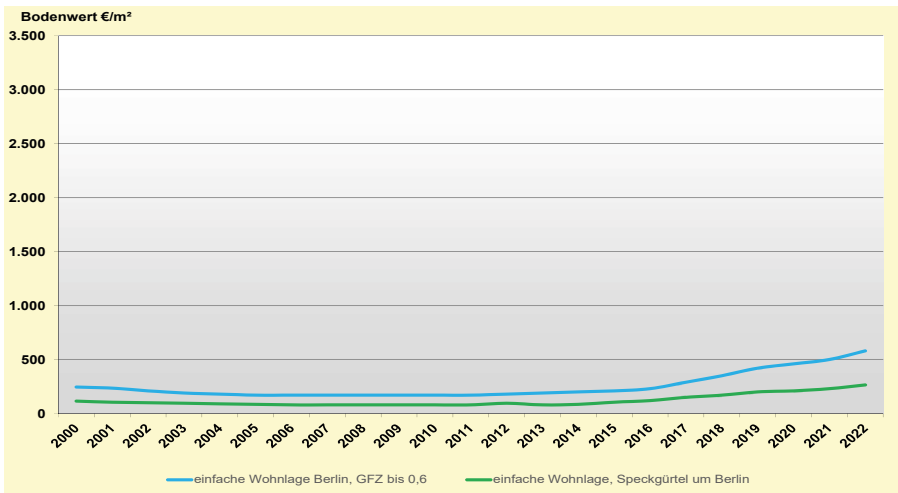


Abb. 23: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in einfachen Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres

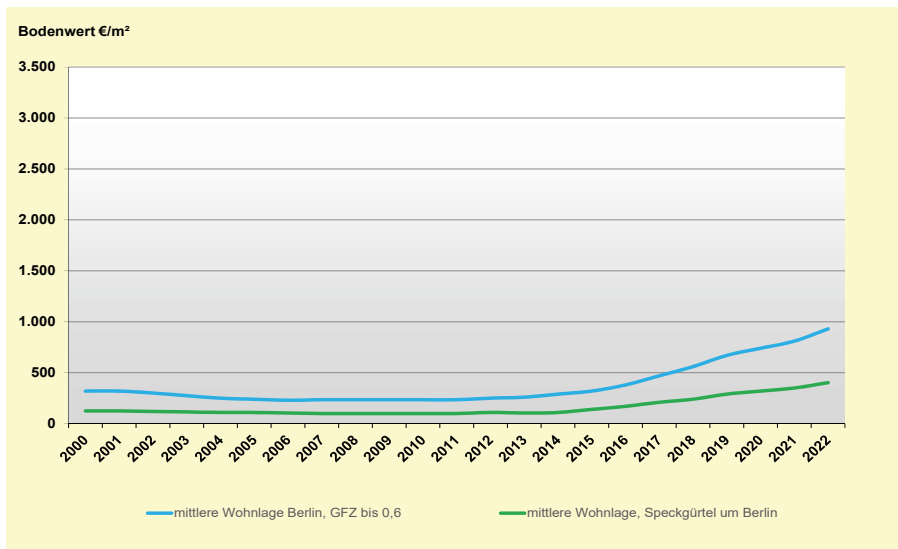


Abb. 24: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in mittleren Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres

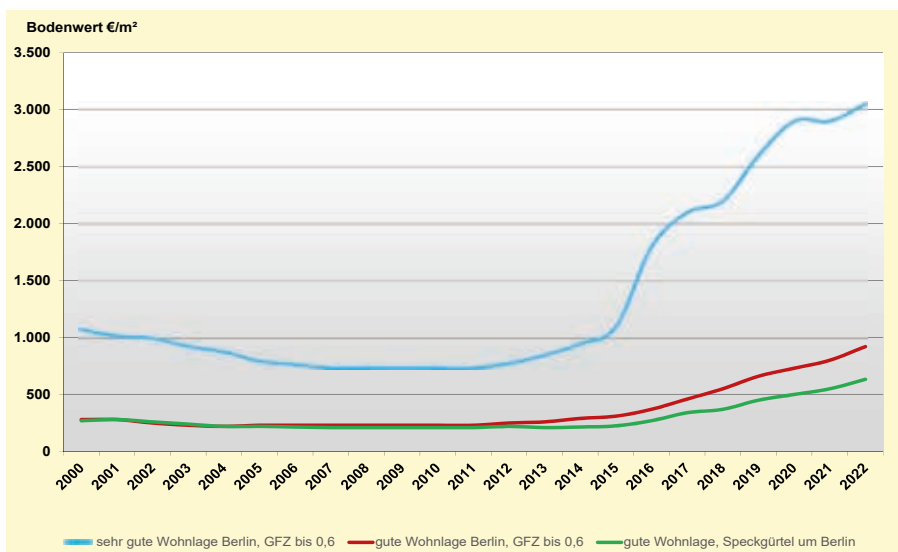


Abb. 25: Beispielhafte Entwicklung des Preisniveaus für Baugrundstücke in guten bzw. sehr guten Wohnlagen bei einer typ. GFZ bis 0,6. Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des betreffenden Jahres

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

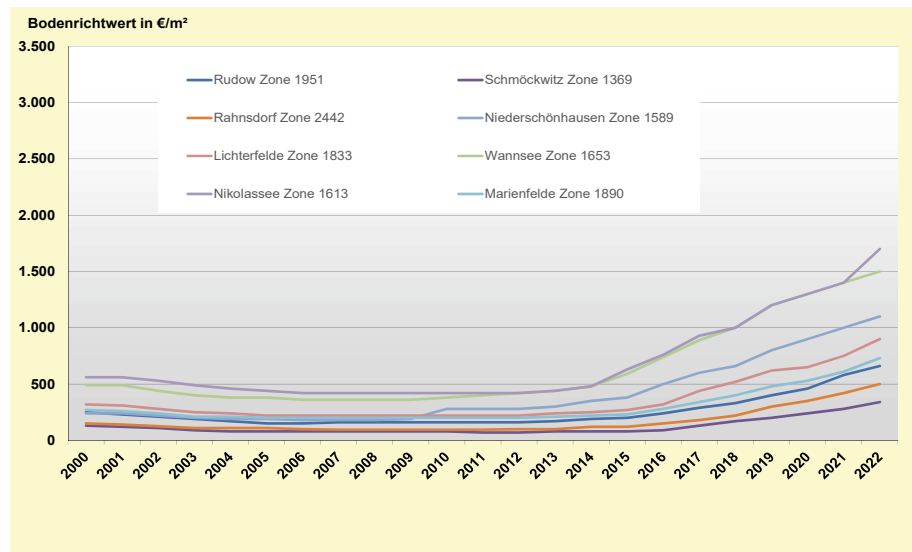


Abb. 26:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre
2000 bis 2022
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01.
des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise gab es bei der Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Anstieg um +31 % von 111 Kauffällen auf 145 Kauffälle. Der Geldumsatz ist um +167 % von 236,1 Mio. € auf 631,0 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz hat um +116 % von 13,1 ha auf 28,2 ha zugenommen.

Der sog. Mietendeckel wurde im März 2021 vom Bundesverfassungsgericht gekippt. Damit sind die Beschränkungen der Mietentwicklung für Wohnen in den von diesem Gesetz betroffenen Baujahresgruppen aufgehoben worden. Insbesondere die von Investoren geäußerte Sorge, dass sich die Beschränkungen des Mietendeckels auch noch auf die Baujahresgruppe ab 2014, also vor allem die Neubauten erstrecken könnten, ist somit nicht mehr gegeben.

Der Teilmarkt für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise profitiert dagegen 2021 auch weiterhin von der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Bei fehlenden Anlagealternativen ist der Berliner Immobilienmarkt auch wegen des Wegfalls des Mietendeckels höchst attraktiv. Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich bis zum 3. Quartal wieder deutlich erholt und die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin ungebrochen. Dem gegenüber steht allerdings ein deutlicher Anstieg der Baupreise. Lieferengpässe, gestiegene Rohstoffpreise und gestiegene Energiekosten zeigten gegen Ende des Jahres bereits Auswirkungen auf die Bautätigkeit. Dazu kommen lang andauernde Baugenehmigungsverfahren, fehlende Baulandausweisungen und weitere Ausweisungen von Milieuschutzgebieten.

Dies alles zusammen hat insbesondere in den hochpreisigen Innenstadtlagen zu einer deutlichen Zurückhaltung der Investoren geführt, die sich auch auf die Preisgestaltung ausgewirkt hat. In diesen Lagen hat der Gutachterausschuss keine Aufwärtsbewegung der Bodenrichtwerte mehr beobachten können. Bewegt man sich dagegen vom Zentrum Richtung Stadtrand, führt das geringere Ausgangsniveau der Bodenrichtwerte in diesen Lagen zu einem Anstieg von 10-20 %. Diese Lagen sind vermehrt in den Fokus der Investoren geraten.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich zwischen Torstraße und Oranienburger Straße, eine der Spitzenlagen Berlins, beträgt weiterhin 9.000 €/m² Grundstücksfläche bei einer typischen GFZ von 2,5; das entspricht einem Bodenwertanteil von 3.600 €/m² realisierbarer GF. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 im Bereich des Mandrellaplatzes sowie der Friedrichshager Straße in Köpenick ist dagegen um 15 % auf nunmehr 1.500 €/m² Grundstücksfläche gegenüber dem Vorjahr angehoben worden.

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2021 ²⁾	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2022
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.500 bis 5.000	2.700 bis 5.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.500	3.000
• Pankow	800 bis 1.800	900 bis 1.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.800 bis 2.800	1.800 bis 3.000
• Spandau	--- ²⁾	---
• Steglitz-Zehlendorf	1.400 bis 2.200	1.500 bis 2.200
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	900 bis 1.500	900 bis 1.700
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.800	2.000
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	1.000 bis 2.500	1.000 bis 2.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.000	2.200
• Pankow	600 bis 2.500	700 bis 3.300
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.000	1.100
• Spandau	600 bis 1.800	600 bis 2.000
• Steglitz-Zehlendorf	800 bis 1.700	850 bis 1.800
• Tempelhof-Schöneberg	750 bis 1.500	850 bis 1.600
• Neukölln	750 bis 1.000	800 bis 1.100
• Treptow-Köpenick	500 bis 1.600	600 bis 1.800
• Marzahn-Hellersdorf	600 bis 750	700 bis 850
• Lichtenberg	600 bis 1.700	700 bis 2.000
• Reinickendorf	750 bis 900	850 bis 1.000
einfache Wohnlage:		
• Mitte	700 bis 2.500	850 bis 2.700
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	600 bis 2.500	700 bis 3.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	650 bis 900	700 bis 1.000
• Steglitz-Zehlendorf	800 bis 900	850 bis 1.000
• Tempelhof-Schöneberg	750 bis 1.700	850 bis 1.700
• Neukölln	750 bis 1.000	800 bis 1.000
• Treptow-Köpenick	550 bis 1.000	650 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	600 bis 750	700 bis 850
• Lichtenberg	550 bis 1.500	600 bis 2.000
• Reinickendorf	600 bis 1.000	700 bis 1.200

- 1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise
- 2) Die Darstellung der Angaben wurde in diesem Jahr geändert. Es kann daher in dieser Spalte teilweise Abweichungen gegenüber den Angaben des Immobilienmarktberichts 2020/2021 geben.

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

Wohnlage	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2021 ²⁾	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2022
• Bezirk	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	3.600 bis 12.000	4.000 bis 14.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	7.500	7.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.600 bis 7.500	3.600 bis 7.500
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	4.500 bis 6.000	5.000
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	2.100	2.200
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	4.000 bis 9.000	4.500 bis 9.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.500 bis 4.000	4.000 bis 4.500
• Pankow	2.500 bis 7.000	2.800 bis 7.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	4.000 bis 5.500	4.000 bis 6.000
• Spandau	1.200	1.300
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	2.000 bis 4.500	2.200 bis 4.000
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	3.000	3.500
• Reinickendorf	---	---
einfache Wohnlage:		
• Mitte	2.000 bis 8.000	2.000 bis 9.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.300 bis 5.500	3.500 bis 6.500
• Pankow	2.400 bis 7.000	2.600 bis 7.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.600 bis 3.800	4.000
• Spandau	1.200 bis 2.500	1.300 bis 2.800
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	3.500	4.000
• Neukölln	2.000 bis 3.600	2.200 bis 3.800
• Treptow-Köpenick	2.500 bis 2.800	3.000
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	2.100	2.300
• Reinickendorf	---	---

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

2) Die Darstellung der Angaben wurde in diesem Jahr geändert. Es kann daher in dieser Spalte teilweise Abweichungen gegenüber den Angaben des Immobilienmarktberichts 2020/2021 geben.

5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der Misch- und kerngebietstypischen Nutzungen blieb 2021 mit 12 Kauffällen gegenüber 11 Kauffällen im Vorjahreszeitraum nahezu unverändert. Gleichzeitig ist der Geldumsatz von 168,0 Mio. € auf 196,8 Mio. € (+17 %) gestiegen. Der Flächenumsatz ging zurück von 2,3 ha auf 2,0 ha (-15 %).

Die Zurückhaltung der Investoren bei der Umsetzung neuer Büroprojekte auf dem Teilmarkt für kerngebietstypische Nutzungen M1 im Jahr 2020 ist in 2021 einer deutlich positiveren Stimmung gewichen. Die Research-Abteilungen der großen Maklerhäuser beschrieben die Marktsituation mit der Schlagzeile „Ein perfektes Ende eines zunächst schwachen Jahres am Berliner Büromarkt“. Die Entwicklung der Hauptindikatoren Flächenumsatz, Leerstandsquote und Spitzenmieten zeigten wieder deutlich nach oben. In der Studie „Cities that work“ der Allianz Real Estate Research nimmt Berlin immerhin den dritten Platz der attraktivsten Bürostandorte Europas ein hinter London und Stockholm. Aufgrund dieser Entwicklungen und anhand der wenigen Kauffälle in diesem Marktsegment hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte M1 insbesondere in attraktiven Lagen für Büronutzungen nach oben angehoben. So liegt der Spitzenwert für kerngebietstypische Nutzungen M1 am Pariser Platz zum 01.01.2022 nunmehr bei 70.000 €/m² Grundstücksfläche.

Die handelsgeprägten Lagen bei kerngebietstypischen Nutzungen M1 entwickeln sich unterschiedlich. Der stationäre Einzelhandel muss sich nicht nur gegen den weiter wachsenden Online-Handel behaupten, sondern war auch besonders durch die einschneidenden Maßnahmen im Rahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie betroffen. Dies führte zu einer abwartenden Haltung der Marktteilnehmenden in diesem Segment, sofern der reine Einzelhandel prägend war. Sofern sich jedoch in diesen Standorten durch Umstrukturierungsmaßnahmen Büronutzungen realisieren ließen, haben diese die nachlassende Mietentwicklung des Einzelhandels deutlich kompensiert. So ist der Bodenrichtwert des einzelhandelsgeprägten Standorts an der Steglitzer Schloßstraße unverändert geblieben, während z.B. der Bodenrichtwert für die südliche Seite des Tauentzien durch die Verbindung mit Büronutzungen gestiegen ist.

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 ein Anstieg des Bodenrichtwertniveaus gegenüber dem Vorjahr zu beobachten.

Im Hinblick auf eine bundesweite Vergleichbarkeit und Verwendbarkeit gerade auch für die Erhebung der Grundsteuer hat der Gutachterausschuss die bisherigen symbolhaften Darstellungen von Bodenrichtwertzonen entlang ausgewählter Straßenzüge und Plätze nunmehr vollständig durch eine flächenhafte Darstellung ersetzt. 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 01.01.2021 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m ²
Pariser Platz ²⁾ (2411)	4,5	60.000	70.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1332)	4,5	25.000	27.000
Gendarmenmarkt ²⁾ (1335)	4,5	22.000	23.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1291)	4,5	20.000	22.000
Kurfürstendamm - zwischen Leibnizstraße und Breitscheidplatz ¹⁾ (1316)	4,5	18.000	22.000
Potsdamer Platz / Leipziger Platz ¹⁾ (2064)	4,5	20.000	23.000
Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße ¹⁾ (1256)	4,5	16.000	19.000
Alexanderplatz - Platzinnenlage ¹⁾ (1246)	4,5	16.000	18.000
Hausvogteiplatz / Französische Straße / Char- lottenstraße ²⁾ (1132)	4,5	14.000	17.000
Friedrichstraße: zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße ²⁾ (1263)	4,5	14.000	17.000
Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ost- bahnhof ²⁾ (2346)	4,5	14.000	17.000
Mollstraße / Otto-Braun-Straße ²⁾ (1073)	4,5	14.000	15.000
Schloßplatz ²⁾ (1128)	4,5	14.000	17.000
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße ²⁾ (2348)	4,5	12.000	15.000
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾ (1151)	4,5	12.000	15.000
Südl. Friedrichsstadt: Zimmerstraße / Kochstraße ²⁾ (1033)	4,5	12.000	15.000
An den Treptowers ²⁾ (2340)	4,5	10.000	13.000
Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße ²⁾ (2347)	4,5	10.000	13.000
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
Wilmsdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße ¹⁾ (1216)	4,5	5.500	7.000
Altstadt Spandau ¹⁾ (1383)	2,5	2.000	2.700
Elsterwerdaer Platz (2349)	2,0	1.000	1.600
Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße ²⁾ (1425)	--- ³⁾	7.000	10.000

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M₂-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2021 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060)	3,5	12.000	14.000
Luisenstraße / Schiffbauerdamm bis Reinhardt- straße (1145)	3,5	12.000	13.000
Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802)	3,5	12.000	13.000
Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schiff- fahrtskanal (1038)	3,5	10.000	10.000
Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021)	3,5	9.000	10.000
Nördl. Kurfürstendamm zwischen Leibnitzstra- ße und Knesebeckstraße (1197)	3,0	9.000	9.500
Schönhauser Allee: Vom S-Bhf. Schönhauser Allee bis Eberswalder Straße (1113)	3,0	7.000	7.500
Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156)	3,0	6.500	7.000
Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130)	3,0	6.000	6.500
Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274)	2,0	4.000	4.500
Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfstraße (2173)	2,0	3.000	3.500
Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelen- binderstraße (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 51 Transaktionen auf 54 Transaktionen um +6 % gestiegen. Der Geldumsatz hat um +72 % auf 457,6 Mio. € zugenommen. Der Anstieg beim Flächenumsatz ist mit +97 % von 45,5 ha auf 89,8 ha etwas deutlicher ausgefallen.

Die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen innerhalb des S-Bahnringes stand 2021 wieder im Fokus einer möglichen Entwicklung hin zu Bürostandorten. Die erneut gestiegene Nachfrage nach exklusiven Büroflächen in den bevorzugten Toplagen der Innenstadt konnte jedoch bei einem nur geringen Angebot nicht gedeckt werden. Daneben können die gleichen Einflussfaktoren, die schon bei den kerngebietstypischen Nutzungen M1 zu einem Anstieg des Bodenrichtwertniveaus geführt haben, auch auf diese Standorte übertragen werden. Sofern es sich um attraktive Lagen für Büronutzungen handelt, ist das Bodenrichtwertniveau nach oben angepasst worden. Hierzu zählen z.B. die Lagen um den Moritzplatz in Kreuzberg oder an der Franklinstraße in Charlottenburg. Auch wenn der Umsatz nach Kauffällen für Gewerbebauland weiterhin abgenommen hat, ist die Nachfrage auch nach einfachen Gewerbeflächen mit entsprechendem Zuschnitt weiterhin hoch. Hier sei innerstädtisch z.B. die Nachfrage nach Flächen für City-Logistik genannt. Bei fehlendem Angebot geeigneter Gewerbeflächen führte dieser Umstand zu einer allgemeinen Anhebung der Bodenrichtwerte Gewerbe.

Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen (G) liegen bei 10.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) und 9.000 €/m² Grundstücksfläche am Moritzplatz (GFZ 2,5). Dies entspricht einer Wertigkeit in Höhe von rund 3.333 €/m² bis 3.600 €/m² Geschossfläche.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2021 ²⁾ €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m ²
Pankow: Schönerlinder Straße (Lindenhof) (1013)	--- ¹⁾	100	150
Spandau: Brunsbütteler Damm (ehem. Flughafen) (2483)	---	---	200
Reinickendorf: Henningsdorfer Straße / Niederneuendorfer See (1159)	---	100	150
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer (1213)	---	150	200
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße (2147)	---	200	250
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße (1430)	---	200	250
Neukölln: Kanalstraße / Stubenrauchstraße (1273)	---	200	300
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße / Teilestraße (1667)	---	250	300
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße (2379)	---	250	400
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm (1864)	---	250	300
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße (1993)	---	300	400
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße (1965)	---	500	750
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024)	2,0	3.000	4.000
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmholtzstraße (2041)	2,5	5.000	7.000
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046)	2,5	6.000	8.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Moritzplatz / Prinzenstraße (2030)	2,5	8.000	9.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036)	3,0	9.000	10.000

- 1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise
- 2) Die Darstellung der Angaben wurde in diesem Jahr geändert. Es kann daher in dieser Spalte teilweise Abweichungen gegenüber den Angaben des Immobilienmarktberichts 2020/2021 geben.

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.

5.2 Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen

5.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die öffentliche Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des

baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab.

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

5.2.2 Gemeinbedarfsflächen (GB)

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

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

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



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

5.3 Marktfähiges Nichtbauland

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

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

- Landwirtschaftliche Fläche
- Forstwirtschaftliche Fläche
- Sonstige Fläche

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

In der Bodenrichtwertkarte wird der Bodenrichtwert für die prägenden Nutzungen der jeweiligen Zone dargestellt. Für weitere Nutzungen in der Zone werden die Bodenrichtwerte unter BORIS Berlin sowohl in der Liste der Bodenrichtwertdetails als auch bei den Sachdaten zum Bodenrichtwert (Teil des erzeugten PDF-Dokuments) ausgewiesen. Die Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen der Nutzungsarten können der Legende zu den Bodenrichtwerten entnommen werden.

5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und F)

5.3.1.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Grundstücke, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Zustandsmerkmalen, der Lage und sonstigen Beschaffenheit für absehbare Zeit

nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

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

In den Bodenrichtwertzonen wird lediglich das berlinweit geltende mittlere Bodenrichtwertniveau dargestellt. In Abhängigkeit besonderer gebietstypischer Gegebenheiten ist hier eine Einordnung in die Wertspannen der Tabelle auf Seite 43 möglich.

Zu den Erwerbsgartenbauflächen zählen Flächen im Freiland und unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

5.3.1.2 Begünstigtes Agrarland

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

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

5.3.2 Sonstige Flächen (SF)

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

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

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

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

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2022 €/m ²	Wertniveau 01.01.2022 €/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)	15,00	10,00 bis 20,00
Forstflächen (F)	0,60	0,50 bis 1,00
Begünstigtes Agrarland	15	10 bis 20
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit und Erholung		
- größere Gebiete ¹⁾	40	30 bis 60
- Einzelparzellen	80	40 bis 120
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung		150 bis 600
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	250	
- in Wasserlage - große Parzellen	350	
- kleine Parzellen	500	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
- Gewässer (Wasserfläche nach § 45 ImmoWertV)	1	
- Gewidmetes Straßenland	5	
- Betriebsnotwendige Bahnflächen ²⁾ (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
- Friedhöfe ³⁾	15	
- Sonstige Freiflächen ⁴⁾	15	

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

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2021 (2020) mit 4.020 (4.027) Kauffällen annähernd gleich geblieben. Demgegenüber nahm der Geldumsatz um 20 % 13,40 Mrd. € (11,19 Mrd. €) deutlich und der Flächenumsatz um 8 % auf 518 ha (481 ha) erkennbar zu.

Mit einem Anteil von rd. 56 % 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 2021 (2020) insgesamt 984 (927) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Zuwachs von 6 %.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 514 (478) Verkäufen einen Anstieg von rd. 8 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 470 (449) Verkäufen einen Zuwachs von ca. 5 % (vgl. Kapitel 6.2.2).

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) stieg deutlich um 40 % auf 7.232,6 Mio. € (5.147,9 Mio. €). Davon entfielen 2.712,6 Mio. € (2.208,4 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 4.520,0 Mio. € (2.939,5 Mio. €) auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz stieg um 39 % auf 192,3 ha (138,0 ha).

Der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser verzeichnete mit einem Plus von rd. 6 % nach Kauffällen einen leichten Anstieg auf 125 (118) Fälle, wobei die Geldmenge mit 3.290,8 Mio. € (3.239,2 Mio. €) um rd. 2 % annähernd gleich geblieben ist. Der Flächenumsatz ist um ca. 38 % auf 74,1 ha (53,5 ha) merklich gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2020	2021
Kaufpreis	5.422.000 €	5.996.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.095 €/m ²	2.465 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	29,1	32,1
Wohn- /Nutzfläche	2.030 m ²	1.675 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2020	2021
Kaufpreis	6.599.000 €	6.571.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.080 €/m ²	2.555 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	29,1	32,4
Wohn- /Nutzfläche	2.245 m ²	1.935 m ²
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2020	2021
Kaufpreis	38.400.000 €	38.573.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	4.564 €/m ²	5.200 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	26,4	32,7
Nutzfläche	5.435 m ²	6.450 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⁾)			
	2020		2021	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	2	0	1	2
	---	---	---	---
normaler Bauzustand ²⁾	40	43	43	42
	1.458 bis 2.692	1.244 bis 2.167	1.437 bis 2.931	1.118 bis 2.760
	2.055 (29,9 15)	1.792 (26,4 20)	2.083 (33,7 27)	1.875 (30,7 20)
guter Bauzustand ³⁾	2	4	2	3
	---	1.605 bis 4.837	---	2.137 bis 3.167
	---	2.950 (28,4 3)	---	2.683 (--- 2)
Baujahre 1920 bis 1948	8	14	5	27
	1.488 bis 2.486	1.296 bis 2.838	1.447 bis 3.264	1.204 bis 3.280
	1.863 (28,6 5)	1.996 (28,5 5)	2.290 (--- 2)	2.164 (33,0 12)
Baujahre 1949 bis 1970	15	22	31	23
	1.484 bis 2.423	1.493 bis 2.290	1.570 bis 3.422	1.256 bis 2.710
	2.028 (32,6 6)	1.914 (27,5 5)	2.232 (31,6 20)	2.068 (29,4 12)
Baujahre 1971 bis 1990	8	19	13	24
	1.364 bis 2.811	1.324 bis 2.178	1.433 bis 2.625	1.590 bis 2.778
	2.029 (24,4 3)	1.777 (26,6 10)	1.984 (29,7 9)	2.004 (26,3 18)
Baujahre 1991 bis 2016 ⁵⁾ bzw. 2017 ⁶⁾	1	11	2	16
	---	1.801 bis 2.343	---	1.858 bis 2.698
	---	2.117 (27,5 10)	---	2.322 (28,2 11)
Baujahre ab 2017 ⁵⁾ bzw. 2018 ⁶⁾	1	10	6	10
	---	1.589 bis 5.748	6.292 bis 7.047	3.254 bis 4.718
	---	3.903 (--- 0)	6.817 (--- 0)	4.271 (--- 0)
Gesamt:	Anzahl	71	123	97
	Mittelwert⁸⁾	2.025	2.073	2.147
		2.061	2.147	2.061

- 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 2020
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2021
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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



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

Wohn- und Geschäftshäuser					
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)				
	2020		2021		
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet	
Baujahre bis 1919					
schlechter Bauzustand ¹⁾	5	3	4	3	
	1.424 bis 3.192	1.332 bis 1.776	1.436 bis 1.700	984 bis 2.983	
	2.157 (--- 1)	1.604 (--- 1)	1.608 (--- 1)	1.928 (--- 1)	
normaler Bauzustand ²⁾	133	82	124	66	
	1.234 bis 2.904	1.108 bis 2.277	1.482 bis 3.333	1.108 bis 2.631	
	1.999 (28,8 75)	1.791 (27,0 27)	2.322 (32,9 76)	1.858 (28,7 31)	
guter Bauzustand ³⁾	6	5	8	3	
	1.963 bis 8.268	1.377 bis 2.693	1.980 bis 5.036	1.514 bis 4.590	
	3.845 (--- 2)	2.124 (22,9 4)	3.612 (32,2 3)	2.955 (--- 2)	
Baujahre 1920 bis 1948	2	10	1	8	
	---	1.443 bis 2.216	---	1.525 bis 3.188	
	---	1.685 (26,8 6)	---	2.242 (28,8 3)	
Baujahre 1949 bis 1970	4	8	9	9	
	1.621 bis 2.525	1.132 bis 1.943	1.793 bis 3.296	896 bis 3.618	
	2.027 (--- 0)	1.430 (16,6 3)	2.504 (27,4 5)	2.082 (32,9 4)	
Baujahre 1971 bis 1990	9	6	9	12	
	1.363 bis 3.284	1.003 bis 5.758	1.519 bis 3.943	1.128 bis 2.928	
	1.948 (31,9 6)	2.315 (24,1 4)	2.712 (29,3 8)	2.040 (27,9 5)	
Baujahre 1991 bis 2016 ⁵⁾ bzw. 2017 ⁶⁾	4	8	3	12	
	2.151 bis 6.076	1.600 bis 3.282	2.592 bis 7.134	1.248 bis 3.389	
	3.838 (28,7 3)	2.348 (22,7 4)	5.067 (--- 2)	2.296 (28,3 7)	
Baujahre ab 2017 ⁵⁾ bzw. 2018 ⁶⁾	0	2	6	6	
	---	---	3.221 bis 16.262	1.893 bis 5.446	
	---	---	7.088 (--- 1)	4.328 (34,9 3)	
Gesamt:	Anzahl	161	122	168	111
	Mittelwert ⁸⁾	2.116	1.830	2.418	1.945

- 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 2020
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2021
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 31:
Büro- und Geschäftshaus

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

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁴⁾)			
	2020		2021	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	7 1.165 bis 17.067 8.655 (--- 0)	8 646 bis 3.273 1.594 (21,5 3)	11 4.065 bis 8.878 5.766 (35,0 3)	1 --- ³⁾
Baujahre 1920 bis 1948	0 ---	3 960 bis 1.197 1.059 (--- 1)	0 ---	3 1.636 bis 3.065 2.537 (--- 0)
Baujahre 1949 bis 1970	1 ---	2 ---	6 3.654 bis 7.709 5.812 (--- 1)	4 1.324 bis 3.908 2.868 (--- 0)
Baujahre 1971 bis 1990	0 ---	5 595 bis 3.787 1.529 (--- 0)	2 ---	3 763 bis 2.200 1.543 (--- 0)
Baujahre 1991 bis 2016 ¹⁾ bzw. 2017 ²⁾	7 2.204 bis 8.162 5.888 (33,9 4)	4 1.755 bis 5.936 3.204 (--- 0)	10 2.045 bis 11.084 7.091 (--- 0)	9 715 bis 6.728 3.004 (--- 1)
Baujahre ab 2017 ¹⁾ bzw. 2018 ²⁾	2 ---	1 ---	1 ---	0 ---
Gesamt:	Anzahl Mittelwert⁵⁾	14 7.271	20 1.820	26 6.076
		18 2.446		

- 1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2020
- 2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2021
- 3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der wertbaren Daten zu gering
- 4) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 5) 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 2.714 (2.751) Verkäufen mit -1 % wieder nahezu gleich geblieben (s. Kapitel 6.2.2, S. 81).

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

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben (s. Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 44).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2021 (2020) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 4.340 €/m² (3.680 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 168 m² (163 m²) wertrelevante Geschossfläche.

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist somit 2021 um +18 % deutlich gestiegen.

Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche (s. Kapitel 5.4, S. 44) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 82/100.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

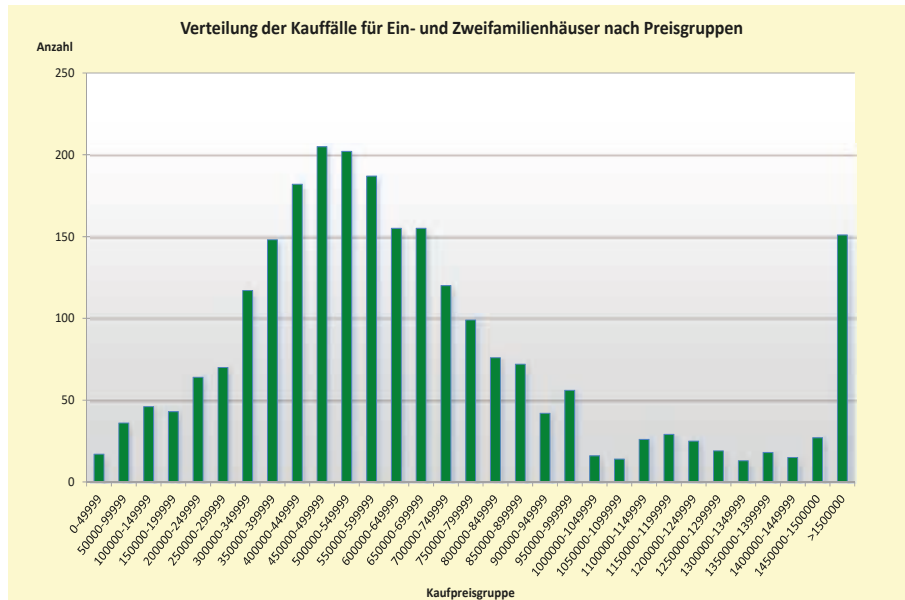


Abb. 32: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen im Jahr 2021. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 12,5 Mio. €

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 51 auch grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

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

Altbezirk bzw. Ortsteil	2020 Anzahl Kauffälle: 1.360			2021 Anzahl Kauffälle: 1.382		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	1	--- ³⁾		2	---	
Tiergarten	0	---		0	---	
Wedding	1	---		4	4.889 bis 5.759	5.270
Friedrichshain	2	---		0	---	
Kreuzberg	0	---		0	---	
Prenzlauer Berg	0	---		0	---	
Weißensee	27	2.654 bis 5.152	3.838	18	3.944 bis 7.015	5.247
Pankow	38	2.634 bis 5.435	4.102	38	2.880 bis 7.166	5.036
Charlottenburg ⁴⁾	14	4.184 bis 9.350	7.301	9	4.584 bis 14.228	8.076
Wilmerdorf ⁴⁾	12	4.078 bis 13.213	9.049	14	8.276 bis 15.583	11.497
Grünwald ⁴⁾	2	---		12	8.276 bis 18.557	12.824
Schmargendorf ⁴⁾	9	6.361 bis 13.213	9.919	6	6.170 bis 13.396	11.243
Spandau	224	2.772 bis 5.606	4.223	180	2.820 bis 6.695	4.669
Steglitz	62	3.639 bis 6.439	4.962	71	3.829 bis 7.761	5.874
Zehlendorf	82	3.609 bis 9.798	6.553	92	4.285 bis 11.512	7.725
Dahlem	9	3.190 bis 16.998	9.642	17	7.337 bis 13.528	10.429
Schöneberg	0	---		0	---	
Tempelhof	121	2.995 bis 5.798	4.269	133	2.883 bis 6.354	4.526
Neukölln	115	2.395 bis 5.691	4.057	157	2.718 bis 6.312	4.487
Treptow	105	2.755 bis 4.840	3.805	106	2.920 bis 5.685	4.293
Köpenick	121	2.270 bis 5.548	3.823	86	2.815 bis 6.021	4.388
Marzahn	58	2.200 bis 5.305	3.732	67	2.651 bis 6.040	4.374
Hellersdorf	109	2.700 bis 4.965	3.824	97	3.027 bis 6.305	4.565
Lichtenberg	24	2.962 bis 7.565	5.321	18	2.068 bis 6.911	4.605
Hohenschönhausen	51	2.750 bis 5.270	3.937	48	3.407 bis 5.863	4.626
Reinickendorf	208	2.523 bis 6.160	4.230	210	3.215 bis 7.113	5.124
gesamt Berlin	1.360	2.430 bis 6.033	4.145	1.382	2.682 bis 7.166	4.805

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 von Auswerterückständen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurden im Jahr 2020 auch Kauffälle berücksichtigt, die noch nicht vollständig ausgewertet vorlagen.

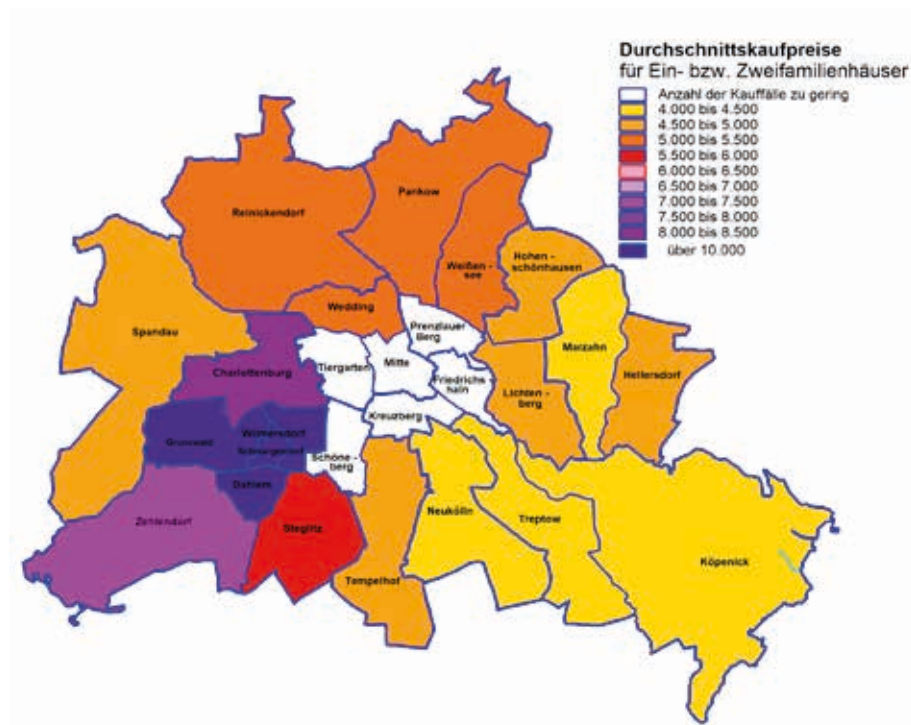


Abb. 33: Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2021

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 12.824 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald (2020: 9.919 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Schmargendorf), das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Schmargendorf ermittelt mit 11.243 €/m² Wohnfläche (2020: 9.642 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Dahlem). 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	2021	2020
freistehend	2 %	22 %	23 %	18 %	65 %	65 %
Doppelhäuser	1 %	5 %	6 %	6 %	18 %	18 %
Reihenhäuser	0 %	4 %	7 %	6 %	17 %	17 %
insgesamt	3 %	31 %	36 %	30 %	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 im Berichtsjahr in allen Baujahrsgruppen und Wohnlagen ein zum Teil deutlich gestiegenes Preisniveau, in einigen guten und sehr guten Wohnlagen von über 30 %.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2021 (2020) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 785.000 € (618.000 €), das sind 4.403 €/m² (3.728 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	475.000 bis 1.200.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	475.000 bis 925.000 €
Baujahre ab 1990:	590.000 bis 927.000 €

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 2021			
	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	518 bis 1.121 882	145 bis 394 252	11 2.108 bis 4.595 3.013	↔
gute + sehr gute Wohnlage	700 bis 1.250 1.054	168 bis 728 347	8 2.665 bis 12.778 6.008	↑
insgesamt: ²⁾	848 bis 1.250 1.048	145 bis 396 257	17 2.108 bis 5.581 3.456	↑
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	431 bis 975 688	80 bis 252 158	235 2.124 bis 5.422 3.705	↑
gute + sehr gute Wohnlage	592 bis 1.201 914	133 bis 311 205	55 2.914 bis 9.116 5.858	↑
insgesamt: ²⁾	431 bis 1.007 702	85 bis 264 168	293 1.941 bis 6.028 3.867	↑

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	472 bis 966	74 bis 215	115 2.261 bis 6.250	↑
	710	136	4.143	
gute + sehr gute Wohnlage	569 bis 1.132	100 bis 213	18 2.091 bis 9.962	↗
	850	153	5.906	
insgesamt: ²⁾	465 bis 1.006	74 bis 215	133 1.950 bis 6.842	↑
	724	138	4.302	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 903	97 bis 226	158 2.330 bis 5.273	↑
	608	160	3.752	
gute + sehr gute Wohnlage	424 bis 852	100 bis 257	23 3.000 bis 7.692	↑
	610	168	5.384	
insgesamt: ²⁾	400 bis 903	97 bis 229	182 2.229 bis 5.588	↑
	608	161	3.852	
Baujahre 1991 bis 2017				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 788	114 bis 212	191 2.841 bis 5.426	↑
	557	158	4.119	
gute + sehr gute Wohnlage	471 bis 781	126 bis 440	10 3.721 bis 10.852	↑
	621	243	7.067	
insgesamt: ²⁾	400 bis 795	111 bis 215	202 2.690 bis 5.516	↑
	561	159	4.135	
Baujahr ab 2018				
einfache + mittlere Wohnlage	402 bis 811	117 bis 262	36 3.249 bis 4.490	↗
	611	192	3.852	
gute + sehr gute Wohnlage	--- ³⁾	---	2 ---	---
insgesamt: ²⁾	409 bis 836	150 bis 262	36 2.793 bis 5.093	↗
	621	194	3.836	

- 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 nur die guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1971 bis 1990. In diesem Segment gab es jedoch in beiden Jahren nur wenige Kauffälle.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2021 (2020) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften liegt bei 597.000 € (487.000 €), das sind 4.142 €/m² (3.374 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	390.000 bis 994.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	415.000 bis 740.000 €
Baujahre ab 1990:	499.000 bis 770.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2021			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ wert- relevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	2 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	345 bis 596 449	147 bis 226 190	3 2.212 bis 3.283 2.716	↑
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	319 bis 621 481	83 bis 156 114	45 2.320 bis 5.086 3.634	↑
gute + sehr gute Wohnlage	254 bis 646 450	105 bis 231 156	10 2.815 bis 9.048 5.797	↑
insgesamt: ³⁾	319 bis 621 483	78 bis 166 120	58 2.134 bis 5.515 3.728	↑

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	398 bis 643	89 bis 143	21 2.764 bis 5.158	↔
	525	117	3.904	
gute + sehr gute Wohnlage	238 bis 456	120 bis 150	5 3.583 bis 11.000	↑
	357	132	6.577	
insgesamt: ³⁾	309 bis 643	98 bis 150	24 2.139 bis 6.641	↑
	489	122	4.157	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	212 bis 471	97 bis 151	49 2.792 bis 5.000	↑
	324	120	3.927	
gute + sehr gute Wohnlage	276 bis 419	89 bis 165	7 2.680 bis 6.067	↘
	322	133	4.622	
insgesamt: ³⁾	212 bis 458	97 bis 152	55 2.778 bis 5.046	↑
	318	122	3.929	
Baujahre 1991 bis 2017				
einfache + mittlere Wohnlage	251 bis 471	111 bis 192	39 2.778 bis 5.324	↑
	353	139	4.029	
gute + sehr gute Wohnlage	311 bis 555	139 bis 286	8 2.886 bis 10.752	↑
	397	184	7.645	
insgesamt: ³⁾	251 bis 495	111 bis 197	47 2.056 bis 6.106	↑
	356	145	4.127	
Baujahre ab 2018				
einfache + mittlere Wohnlage	281 bis 392	167 bis 180	30 2.935 bis 4.178	↔
	350	170	3.413	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
	---	---	---	
insgesamt: ³⁾	281 bis 392	167 bis 180	30 2.935 bis 4.178	↔
	350	170	3.413	

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser



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

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt weiterhin bei rd. 17 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch dieser Teilmarkt verzeichnet in allen Baujahrs- und Wohnlagengruppen ein gestiegenes Preisniveau. Die deutlichste Steigerung erzielten die Baujahre von 1920 bis 1949 mit Steigerungen von über 35 % bei den einfachen und mittleren Wohnlagen und über 25 % bei den guten und sehr guten Wohnlagen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2021 (2020) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke liegt bei 640.000 € (520.000 €), das sind 4.261 €/m² (3.683 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	410.000 bis 1.050.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	330.000 bis 620.000 €
Baujahre ab 1990:	475.000 bis 845.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2021			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levanteGeschoss- fläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	1 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	2 ---	---
insgesamt: ³⁾	305 bis 672 460	123 bis 352 266	3 3.589 bis 15.625 9.717	↑
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	126 bis 390 248	91 bis 154 117	39 2.214 bis 6.241 4.169	↑
gute + sehr gute Wohnlage	170 bis 368 245	128 bis 193 153	19 3.514 bis 8.203 5.577	↑
insgesamt: ³⁾	126 bis 390 247	91 bis 186 129	58 2.349 bis 6.765 4.501	↑

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	130 bis 428	86 bis 138	59 2.115 bis 4.937	↔
	256	109	3.644	
gute + sehr gute Wohnlage	226 bis 498	89 bis 192	10 2.339 bis 7.278	↑
	346	146	5.231	
insgesamt: ³⁾	130 bis 428	86 bis 141	66 1.970 bis 5.109	↔
	262	111	3.627	
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	200 bis 399	110 bis 156	26 2.599 bis 4.348	↑
	285	132	3.492	
gute + sehr gute Wohnlage	261 bis 630	111 bis 180	9 2.500 bis 10.480	↑
	366	140	4.697	
insgesamt: ³⁾	200 bis 437	104 bis 160	34 2.477 bis 5.144	↔
	292	131	3.512	
Baujahre 1991 bis 2017				
einfache + mittlere Wohnlage	149 bis 333	112 bis 209	57 2.209 bis 5.426	↔
	216	160	3.919	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	2 ---	---
insgesamt: ³⁾	149 bis 336	112 bis 209	59 2.209 bis 5.780	↔
	223	160	3.968	
Baujahre ab 2018				
einfache + mittlere Wohnlage	196 bis 246	117 bis 206	32 3.362 bis 4.403	↑
	222	166	3.888	
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	2 ---	---
insgesamt: ³⁾	196 bis 246	117 bis 206	32 3.362 bis 4.403	↑
	222	166	3.888	

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

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

5.4.2.4 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 2021 die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2021 (2020) in Berlin veräußerten Townhäuser liegt bei 1.575.000 € (1.058.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:

Weiterverkäufe: 915.000 bis 2.500.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

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

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2021			
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	188	267	8 4.015 bis 9.695 6.085	⬆

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 36:

Villenbebauung im Ortsteil Dahlem

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

Dieser Teilmarkt wurde im Berichtsjahr geprägt durch Immobilien in guten und sehr guten Wohnlagen in den Ortsteilen Grunewald, Schmargendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Zehlendorf. Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser ist weitgehend objektbedingt auf Unterschiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen. Der höchste erzielte Kaufpreis für ein Villengrundstück liegt im Ortsteil Grunewald mit rd. 12,5 Mio. €.

1) --- 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

Villen- und Landhäuser					
Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2021				
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber Vorjahr
mittlere Wohnlage	--- ¹⁾	---	---	2 ---	---
gute Wohnlage	940 bis 1.864 1.336	250 bis 649 439	1.520.000 bis 3.900.000 3.010.750	12 4.905 bis 10.611 7.289	⬆
sehr gute Wohnlage	673 bis 2.938 1.415	365 bis 1.781 754	3.510.000 bis 12.500.000 5.872.222	9 5.239 bis 13.660 8.596	⬆

5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage (s. Kapitel 4.3, S. 25). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum s. Kapitel 7, S. 97.

Der Preisanstieg setzte sich auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2021 (2020) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.379 €/m² (4.735 €/m²) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 74,50 m² (74,10 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 2021 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

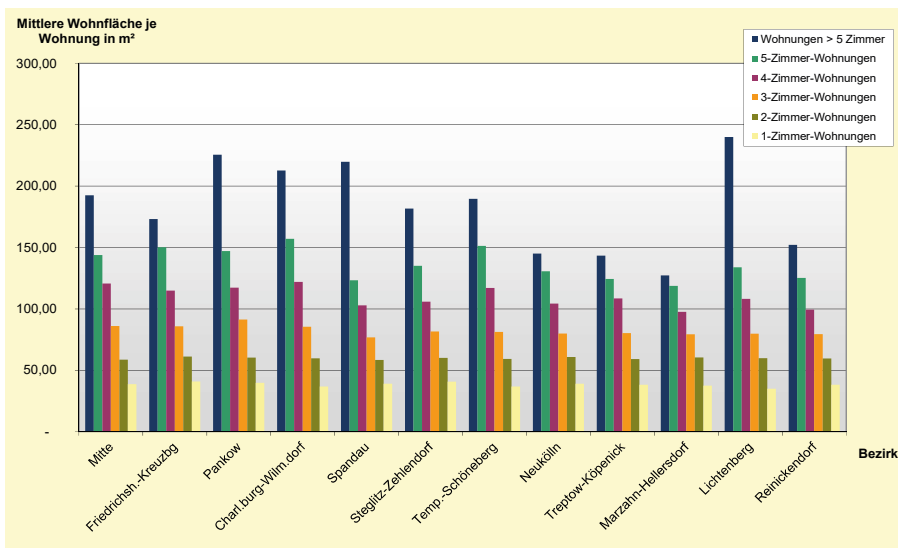


Abb. 37: Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2021 unterschieden nach der Zimmeranzahl

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

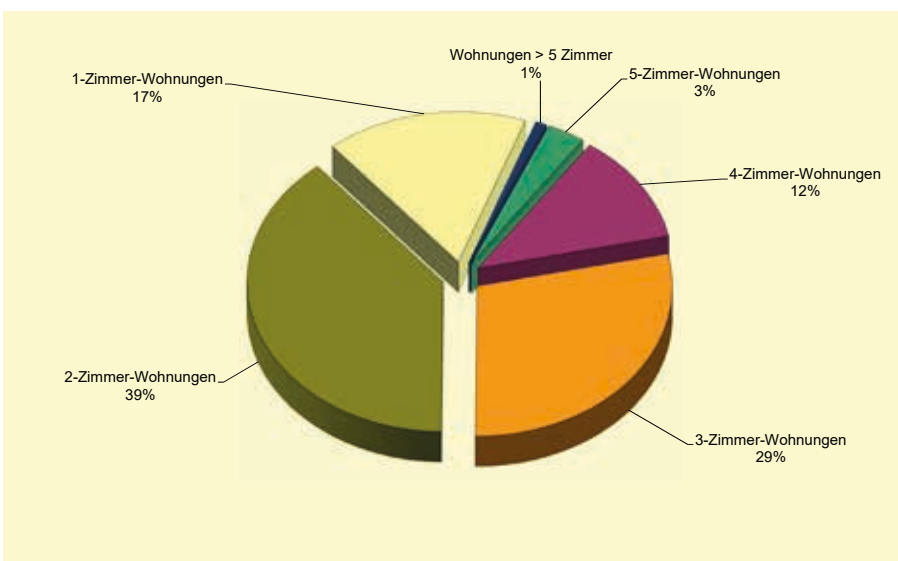


Abb. 38: Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021 unterschieden nach der Zimmeranzahl

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

Das mit durchschnittlich rd. 7.123 €/m² Wohnfläche berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Dahlem ermittelt (2020: rd. 6.484 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Mitte), das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Mitte mit rd. 7.001 €/m² Wohnfläche (2020: Ortsteil Grunewald mit rd. 6.043 €/m² Wohnfläche). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 9,6 Mio. € in einer Seitenstraße des Kurfürstendamms erzielt.

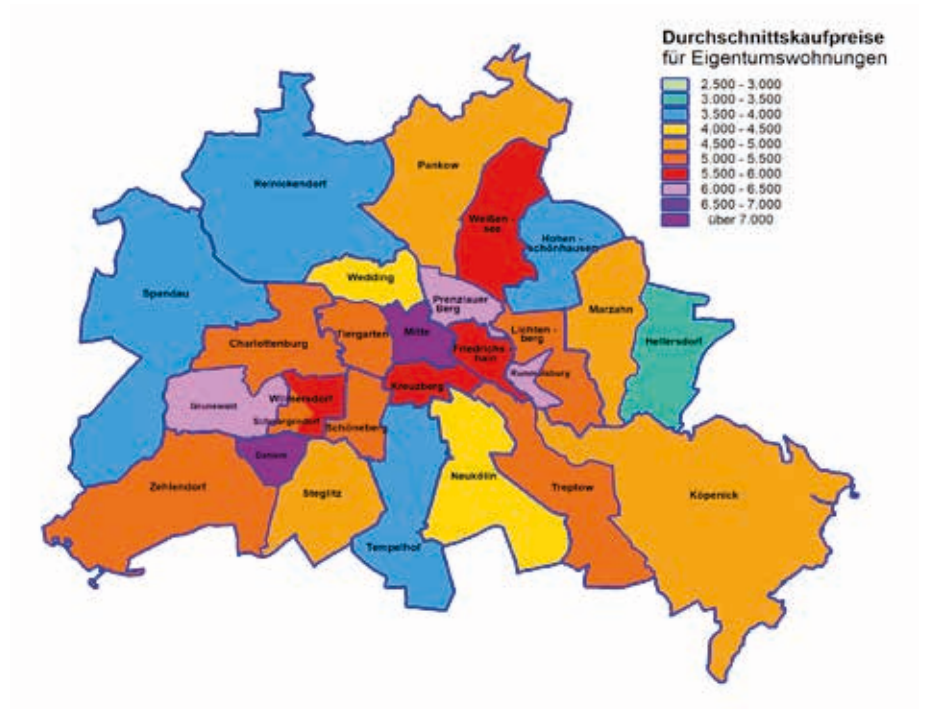


Abb. 39: Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2021

Durchschnittliches Preisniveau¹⁾ in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2020			2021				
	Anzahl Kauffälle: 11.128			Anzahl Kauffälle: 13.473				
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	541	3.636	bis 9.906	6.484	662	3.824	bis 10.398	7.001
Tiergarten	521	2.637	bis 8.413	5.413	567	2.795	bis 8.545	5.473
Wedding	501	2.481	bis 6.933	4.715 ²⁾	467	2.338	bis 6.492	4.182
Friedrichshain	752	2.940	bis 6.909	4.754	1.219	3.001	bis 8.848	5.642
Kreuzberg	408	3.660	bis 7.791	5.737	662	3.371	bis 8.508	5.814
Prenzlauer Berg	604	3.494	bis 7.624	5.490	852	3.924	bis 8.349	6.064
Weißensee	151	2.567	bis 5.965	4.072	234	3.568	bis 7.496	5.626
Pankow	676	2.361	bis 7.950	5.095	553	2.895	bis 6.377	4.596
Charlottenburg	776	2.309	bis 7.687	4.802	954	2.769	bis 8.364	5.391
Wilmersdorf	705	2.495	bis 7.850	5.007	785	2.898	bis 9.054	5.813
Grünwald	64	3.165	bis 9.490	6.043	71	3.155	bis 10.622	6.362
Schmargendorf	126	2.699	bis 7.787	5.068	103	2.875	bis 8.039	5.211
Spandau	411	1.389	bis 4.320	2.725	666	1.655	bis 6.119	3.720
Steglitz	702	2.517	bis 5.839	4.109	810	3.018	bis 6.336	4.627
Zehlendorf	265	2.532	bis 6.565	4.339	274	2.927	bis 7.562	5.004
Dahlem	62	3.225	bis 8.250	5.584	68	4.113	bis 10.142	7.123
Schöneberg	606	2.788	bis 6.530	4.539	760	3.099	bis 7.170	5.047
Tempelhof	403	1.974	bis 4.638	3.237	531	2.319	bis 5.576	3.840
Neukölln	649	1.957	bis 5.688	3.737	740	2.346	bis 6.146	4.132
Treptow	473	1.721	bis 6.100	3.817	676	1.800	bis 8.800	5.099
Köpenick	474	2.245	bis 6.200	4.231	484	2.944	bis 7.031	4.941
Marzahn	92	1.900	bis 4.666	3.186	182	2.848	bis 5.943	4.530
Hellersdorf	65	1.343	bis 3.652	2.497	51	1.882	bis 4.594	3.034
Lichtenberg	449	2.663	bis 6.296	4.430 ²⁾	514	2.866	bis 7.573	5.200
Rummelsburg	66	2.602	bis 6.158	4.263	156	3.464	bis 8.897	6.223 ³⁾
Hohenschönhausen	117	1.286	bis 5.027	2.846	120	1.742	bis 6.303	3.812
Reinickendorf	597	1.919	bis 5.170	3.403	553	2.213	bis 5.364	3.660
gesamt Berlin	11.128	2.072	bis 7.087	4.423	13.473	2.438	bis 7.825	4.957

- 1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)
- 2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund einer großen Anzahl von Verkäufen hochpreisiger Eigentumswohnungen, oftmals als Studentenwohnungen oder Mikroapartments
- 3) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund eines Neubauprojektes in unmittelbarer Wassernähe (Rummelsburger Bucht)

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

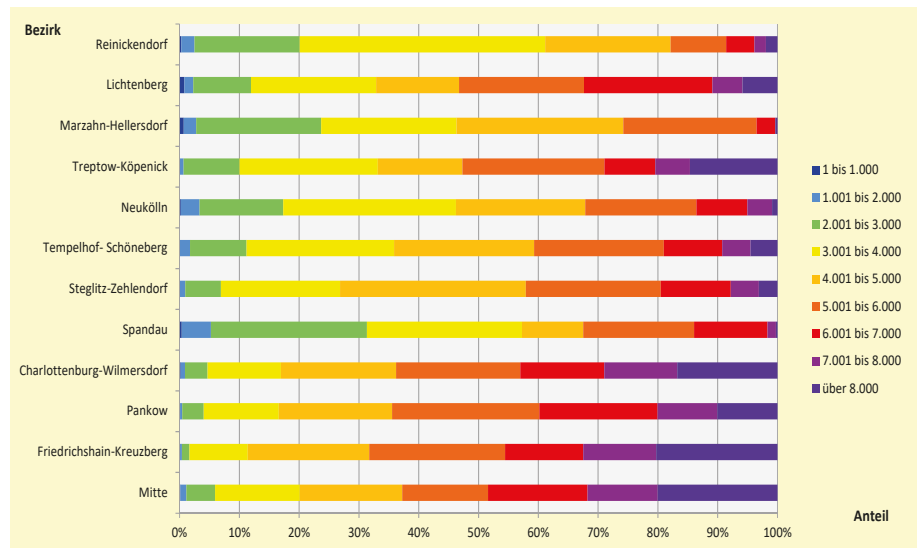


Abb. 40: Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2021

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

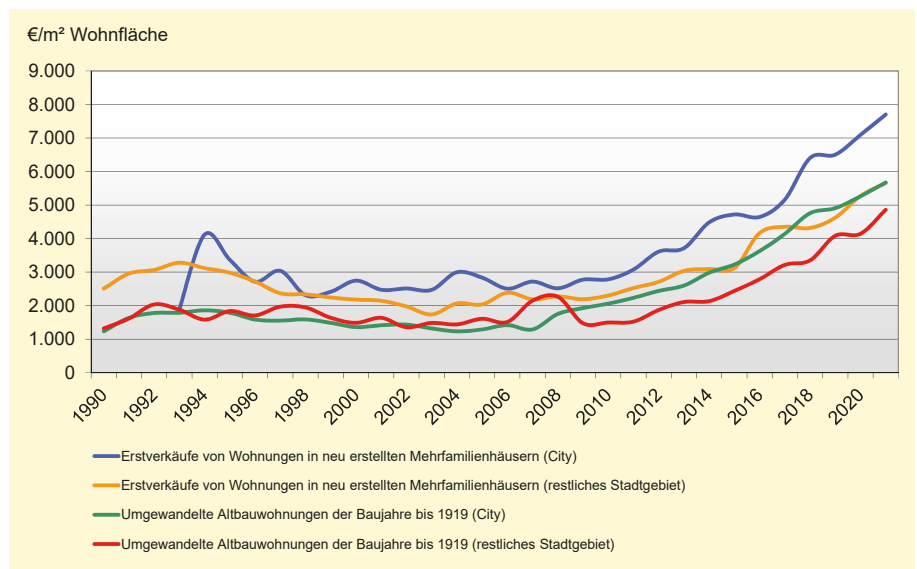


Abb. 41: Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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 2021 (2020) veräußerten Eigentumswohnungen beträgt 7.296 €/m² (6.465 €/m²) Wohnfläche. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt im Jahr 2021 (2020) bei 525.105 € (474.908 €).

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			
		2020		2021	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		572	143	662	158
		5.274 bis 9.413	5.548 bis 10.260	5.744 bis 10.380	6.080 bis 12.272
		7.198	7.685	7.862	8.921
Nord		591	31	407	35
		4.537 bis 7.900	5.350 bis 6.969	4.873 bis 7.200	6.019 bis 8.333
		6.192	6.267	6.044	7.079
Ost		304	5	408	9
		3.787 bis 6.710	4.697 bis 5.663	4.011 bis 7.459	5.810 bis 6.221
		5.102	5.156	5.742	5.991
Südost		408	31	594	25
		3.998 bis 6.456	5.166 bis 8.893	4.356 bis 8.650	5.630 bis 8.430
		5.129	7.073	6.205	6.938
Südwest		68	74	46	63
		4.519 bis 7.181	5.063 bis 8.349	5.573 bis 7.299	5.252 bis 10.247
		5.831	6.663	6.391	7.549
West		72	1	170	0
		4.963 bis 6.988	--- ¹⁾	4.923 bis 6.987	---
		6.036		5.892	
Gesamt:	Anzahl	2.015	285	2.287	290
	Mittelwert ²⁾	6.080	7.146	6.554	8.139

- 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		
	2020	2021	
freistehende			
Einfamilienhäuser,	73	48	
Doppelhaushälften und	3.404 bis 5.702	4.308 bis 6.328	
Reihenhäuser sowie	4.633	5.330	
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 2021 (2020) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.315 €/m² (4.379 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2021 (2020) 481.974 € (374.680 €).

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			
		2020		2021	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
		18	19	19	17
City, einfach		2.042 bis 4.718	3.675 bis 5.967	2.350 bis 6.075	3.606 bis 6.281
		3.529	4.801	4.217	4.905

Nord		34	4	43	1
		2.527 bis 3.639	923 bis 3.806	2.547 bis 4.493	---
Ost		0	0	0	0
		--- ¹⁾	---	---	---
Südost		39	0	30	0
		2.053 bis 3.954	---	2.685 bis 4.170	---
Südwest		30	61	30	84
		2.692 bis 4.845	2.613 bis 5.131	3.265 bis 5.281	2.976 bis 5.747
West		18	0	29	0
		1.538 bis 3.571	---	2.208 bis 4.281	---
Gesamt:	Anzahl	139	84	151	102
	Mittelwert ²⁾	3.216	3.996	3.734	4.444

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 - 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2020		2021	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		27	12	22	6
		2.741 bis 6.149	2.932 bis 5.545	3.039 bis 5.659	2.861 bis 7.696
Nord		4.173	4.187	4.370	4.649
		15	5	27	3
Nord		1.969 bis 3.861	2.236 bis 4.807	2.504 bis 4.664	2.998 bis 3.195
		2.941	3.652	3.644	3.110
Ost		0	0	0	0
		--- ¹⁾	---	---	---
Südost		44	0	42	0
		1.881 bis 3.936	---	2.440 bis 4.379	---
Südost		2.878		3.477	
		18	88	23	74
Südwest		2.422 bis 4.959	2.469 bis 6.207	3.329 bis 4.784	3.398 bis 6.528
		3.677	4.225	4.047	4.755
West		12	0	13	0
		2.016 bis 4.688	---	2.854 bis 4.624	---
Gesamt:	Anzahl	3.289		3.744	
	Mittelwert ²⁾	116	105	127	83
		3.354	4.193	3.798	4.688

- 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			
		2020		2021	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		166	126	293	252
		3.733 bis 7.913	3.973 bis 8.860	3.361 bis 9.281	4.684 bis 10.298
		5.778	6.433	6.373	7.347
Nord		123	16	187	33
		2.448 bis 4.251	2.381 bis 5.436	2.817 bis 5.160	3.531 bis 5.104
		3.288	3.645	3.945	4.273
Ost		102	5	71	3
		2.065 bis 4.450	3.087 bis 4.447	2.631 bis 5.718	3.081 bis 6.522
		3.164	3.773	3.968	4.266
Südost		135	21	149	25
		2.451 bis 4.298	2.466 bis 4.450	2.472 bis 5.385	2.946 bis 5.978
		3.322	3.555	3.799	4.447
Südwest		18	58	31	54
		3.557 bis 5.917	3.330 bis 7.924	3.963 bis 5.382	3.971 bis 9.232
		4.491	5.385	4.729	6.448
West		17	0	17	0
		2.719 bis 4.178	--- ¹⁾	3.491 bis 5.621	---
		3.361		4.338	
Gesamt:	Anzahl Mittelwert ²⁾	561 4.051	226 5.640	748 4.910	367 6.716

- 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. 54 % 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	
	2020	2021
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	176 2.977 bis 5.480 4.195	189 3.125 bis 6.437 4.768

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 2021 (2020) umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 4.806 €/m² (4.229 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2021 (2020) 338.300 € (304.178 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 97 weitere Informationen gegeben.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wie schon im Vorjahr kam es auch hier im Jahr 2021 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					
	2020		2021			
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei		
City	554	1.214	910	1.659		
	2.556 bis 5.278	3.529 bis 7.147	3.006 bis 6.050	4.042 bis 6.869		
	3.886	5.288	4.487	5.860		
Nord	115	200	143	227		
	1.947 bis 3.978	3.003 bis 5.567	2.411 bis 4.448	3.100 bis 5.821		
	2.992	4.356	3.391	4.489		
Ost	19	39	29	44		
	2.228 bis 4.084	2.755 bis 4.880	2.939 bis 4.510	3.342 bis 6.101		
	3.264	3.929	3.712	4.679		
Südost	63	82	65	81		
	1.859 bis 3.531	2.632 bis 5.323	2.123 bis 4.207	3.161 bis 5.287		
	2.685	3.799	3.108	4.301		
Südwest	38	103	53	192		
	2.665 bis 4.495	3.488 bis 6.183	2.944 bis 5.078	3.941 bis 6.825		
	3.622	4.827	4.043	5.266		
West	27	31	29	47		
	1.741 bis 2.817	2.031 bis 3.400	1.908 bis 3.273	2.296 bis 4.222		
	2.205	2.693	2.537	3.288		
Gesamt:	Anzahl	816	1.669	1.229	2.250	
	Mittelwert ¹⁾	3.585	4.995	4.203	5.538	

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				
	2020		2021		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City	72	101	71	179	
	2.000 bis 4.448	3.173 bis 5.551	2.383 bis 4.675	3.834 bis 6.706	
	3.220	4.331	3.542	5.342	
Nord	48	92	83	99	
	2.074 bis 3.296	2.515 bis 4.842	2.173 bis 3.964	2.709 bis 5.804	
	2.718	3.531	3.071	4.177	
Ost	31	29	23	31	
	2.101 bis 3.224	2.394 bis 4.215	2.226 bis 3.518	2.704 bis 5.626	
	2.661	3.350	2.959	4.283	
Südost	85	52	80	82	
	2.027 bis 3.242	2.609 bis 4.284	2.334 bis 3.787	3.029 bis 4.816	
	2.554	3.401	3.109	3.896	
Südwest	32	96	58	108	
	2.275 bis 4.020	3.289 bis 5.227	2.927 bis 4.496	3.524 bis 5.806	
	3.115	4.231	3.725	4.613	
West	33	32	41	25	
	1.649 bis 3.100	1.724 bis 3.902	1.826 bis 3.202	2.259 bis 3.905	
	2.368	2.781	2.495	2.950	
Gesamt:	Anzahl	301	402	356	524
	Mittelwert ¹⁾	2.790	3.810	3.207	4.569

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			
	2020		2021	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	6	8	4	12
	1.660 bis 2.692	2.807 bis 5.704	3.055 bis 3.997	4.737 bis 6.540
	2.093	4.175	3.534	5.386
City, mittel	39	59	30	91
	3.189 bis 4.162	4.193 bis 6.048	3.340 bis 4.706	4.399 bis 6.305
	3.738	5.182	4.101	5.331

		29	25	22	38
City, gut + sehr gut		2.967 bis 4.902	3.536 bis 6.185	2.592 bis 6.160	4.213 bis 6.686
		3.858	4.853	4.441	5.553
restl. Stadtgebiet, einfach		9	18	8	16
		1.993 bis 2.919	2.159 bis 4.383	2.065 bis 3.700	2.670 bis 4.619
		2.479	3.161	2.955	3.725
restl. Stadtgebiet, mittel		32	25	21	25
		1.968 bis 2.998	2.514 bis 4.335	2.500 bis 3.665	3.046 bis 4.595
		2.495	3.422	3.078	3.831
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		8	24	10	22
		3.078 bis 5.181	2.935 bis 5.349	2.460 bis 4.899	3.226 bis 6.015
		3.771	4.149	3.406	4.766
Gesamt:	Anzahl	123	159	95	204
	Mittelwert ¹⁾	3.273	4.418	3.760	5.005

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				
	2020		2021		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City, einfach	1	14	6	18	
	--- ¹⁾	2.517 bis 6.695	2.206 bis 4.041	3.050 bis 7.445	
		4.694	3.085	5.176	
City, mittel	16	23	8	34	
	2.754 bis 3.727	3.639 bis 5.906	2.752 bis 5.682	4.127 bis 7.014	
	3.140	4.780	4.183	5.461	
City, gut + sehr gut	4	12	2	11	
	1.897 bis 4.241	4.405 bis 6.916	---	4.321 bis 7.282	
	2.876	5.390		5.668	
restl. Stadtgebiet, einfach	9	13	5	9	
	2.199 bis 3.253	1.613 bis 3.358	2.537 bis 8.364	1.900 bis 3.864	
	2.653	2.631	4.356	3.176	
restl. Stadtgebiet, mittel	17	35	19	31	
	1.207 bis 3.596	2.137 bis 4.379	2.202 bis 4.000	2.359 bis 5.263	
	2.351	3.171	3.059	3.854	
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	10	21	11	33	
	2.298 bis 4.621	3.014 bis 5.486	1.482 bis 5.622	3.415 bis 6.135	
	3.147	4.230	3.715	4.796	
Gesamt:	Anzahl	57	118	51	136
	Mittelwert ²⁾	2.816	4.020	3.545	4.761

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				
	2020		2021		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
City, einfach	1	4	4	13	
	--- ¹⁾	3.844 bis 6.595 5.482	2.462 bis 4.143 3.305	4.742 bis 5.762 5.230	
City, mittel	15	7	5	11	
	2.261 bis 5.277 3.737	2.405 bis 6.079 4.791	2.370 bis 5.712 4.781	4.589 bis 7.248 5.893	
City, gut + sehr gut	2	0	2	7	
	---	---	---	5.694 bis 7.439 6.403	
restl. Stadtgebiet, einfach	8	8	7	5	
	2.365 bis 3.210 2.690	2.773 bis 4.532 3.801	2.469 bis 3.349 3.045	3.507 bis 4.990 4.009	
restl. Stadtgebiet, mittel	15	17	22	15	
	2.765 bis 4.029 3.505	2.696 bis 4.985 3.848	2.643 bis 4.092 3.460	3.921 bis 5.007 4.518	
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	1	5	3	9	
	---	4.605 bis 5.694 5.108	3.353 bis 7.905 6.129	4.108 bis 12.254 7.391	
Gesamt:	Anzahl Mittelwert ²⁾	42 3.489	41 4.313	43 3.772	60 5.533

- 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			
	2020		2021	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	21	45	15	50
	1.449 bis 4.180 2.716	3.020 bis 5.219 4.188	2.524 bis 3.999 3.221	3.607 bis 5.703 4.550
City, mittel	30	77	41	120
	2.108 bis 4.580 3.389	3.235 bis 5.650 4.524	2.641 bis 4.787 3.633	3.438 bis 6.187 4.805

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.

		38	73	30	91
City, gut + sehr gut		2.309 bis 4.246	3.568 bis 5.893	2.142 bis 5.056	4.036 bis 6.533
		3.352	4.754	3.557	5.236
restl. Stadtgebiet, einfach		96	169	85	200
		1.767 bis 3.304	2.144 bis 3.990	1.995 bis 3.543	2.648 bis 4.501
		2.551	3.033	2.761	3.609
restl. Stadtgebiet, mittel		76	146	66	150
		2.030 bis 3.314	2.073 bis 4.095	2.113 bis 3.746	2.797 bis 4.486
		2.698	3.087	2.851	3.625
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		9	48	21	58
		2.682 bis 4.417	3.210 bis 4.822	2.549 bis 4.477	3.543 bis 5.763
		3.395	4.002	3.526	4.662
Gesamt:	Anzahl	270	558	258	669
	Mittelwert ¹⁾	2.839	3.655	3.104	4.210

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. 75 % 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				
	2020		2021		
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei	
einfach	6	16	14	15	
	1.209 bis 3.348	1.833 bis 3.475	2.994 bis 3.510	1.900 bis 4.444	
	2.477	2.650	3.254	3.030	
mittel	59	120	59	142	
	1.353 bis 3.153	1.447 bis 4.466	2.005 bis 3.907	2.283 bis 5.298	
	2.360	2.822	2.739	3.613	
Gesamt:	Anzahl	65	136	73	157
	Mittelwert ¹⁾	2.371	2.802	2.838	3.557

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	
	2020	2021
Baujahre bis 1919	7 1.579 bis 6.337 3.784	8 3.384 bis 9.359 6.232
Baujahre 1920 - 1948	30 1.534 bis 7.814 4.254	28 2.257 bis 7.855 4.661
Baujahre 1949 - 1970	10 2.682 bis 5.540 3.888	8 2.139 bis 4.809 3.491
Baujahre 1971 - 1990	12 2.594 bis 4.485 3.589	9 1.597 bis 4.860 3.901
Baujahre ab 1991	7 3.272 bis 4.444 3.775	8 2.724 bis 7.040 3.873
Gesamt: Anzahl Mittelwert ¹⁾	66 3.977	61 4.498

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	
	2020	2021
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	19	44
	6.496 bis 8.621	6.532 bis 9.800
	7.451	8.073
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	4	7
	2.013 bis 8.850	3.044 bis 9.206
	5.613	5.910
Weiterverkäufe, City	143	157
	3.603 bis 8.115	3.587 bis 9.603
	5.825	6.314
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	107	119
	2.252 bis 5.049	2.335 bis 6.012
	3.597	4.014
Gesamt: Anzahl	273	327
Mittelwert ¹⁾	5.062	5.705

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	
	2020	2021
unausgebauter Dachraum	61	63
	87 bis 5.055	175 bis 5.030
	2.152	2.150
Keller	36	16
	55 bis 5.952	48 bis 3.135
	1.375	1.018
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	6	11
	462 bis 2.963	569 bis 4.184
	1.542	2.371
Gewerbe		
	97	125
	1.533 bis 5.742	1.974 bis 5.957
Verkaufsräume / Laden- flächen / Gaststätten	3.313	3.877
Büroflächen / Praxis- räume	51	55
	1.548 bis 6.352	2.349 bis 5.743
	3.625	4.101
Sonstige Gewerbe- räume	162	135
	1.168 bis 5.845	1.762 bis 6.573
	3.490	4.201
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
	2020	2021
Stellplätze (in Sammelgaragen)	1.286	1.380
	17.000 bis 48.000	17.000 bis 51.000
	31.365	33.632
Garagen (auch Doppelgaragen)	59	59
	4.000 bis 30.000	8.000 bis 40.000
	15.846	24.350

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 2021 wieder in Altbauten: rd. 66 % 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 2021 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 erstgänglich in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2021 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 2021 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 2021 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf 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 29.500 € und 42.000 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 110.000 € wurde erneut im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

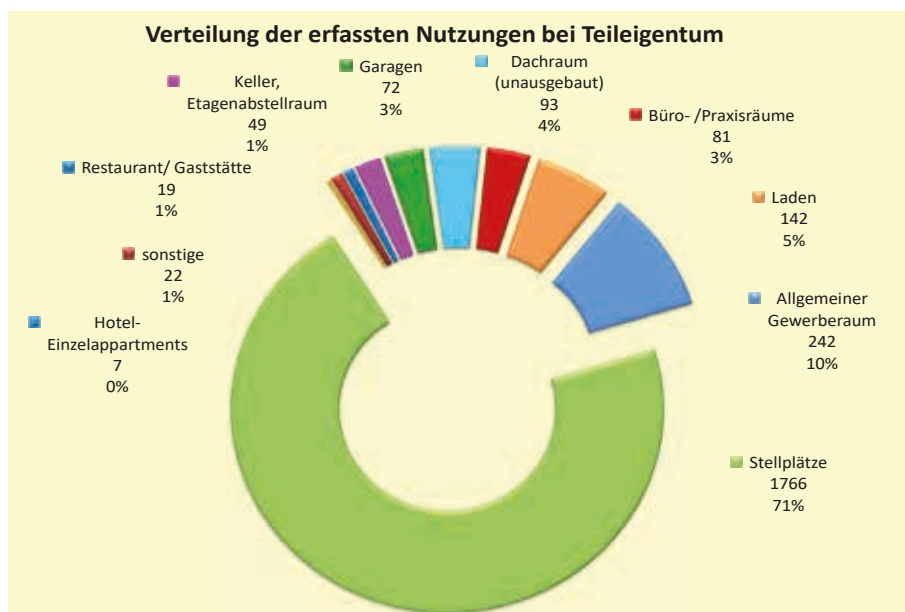


Abb. 45: Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2021

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2021

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 2021 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 2021 insgesamt

27.646 Kauffälle (2020: 24.242)

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

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

Nachdem die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt 2015 mit einer Anzahl von über 35.000 Kauffällen ihren Höchstwert erreicht hatte, ging die Zahl der Kauffälle in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. Nachdem die Kauffallzahlen im Jahr 2020 pandemiebedingt um -10 % deutlich gesunken waren, stieg die Zahl der erfassten Kauffälle im Berichtsjahr wieder um 14 % an. (s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 88).

Bei den unbebauten Grundstücken liegt der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2021 getätigten Kauffälle im Bezirk Treptow-Köpenick mit rd. 20 %, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit rd. 18 % und Pankow mit rd. 17 % (s. nachfolgende Tab. „Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021“).

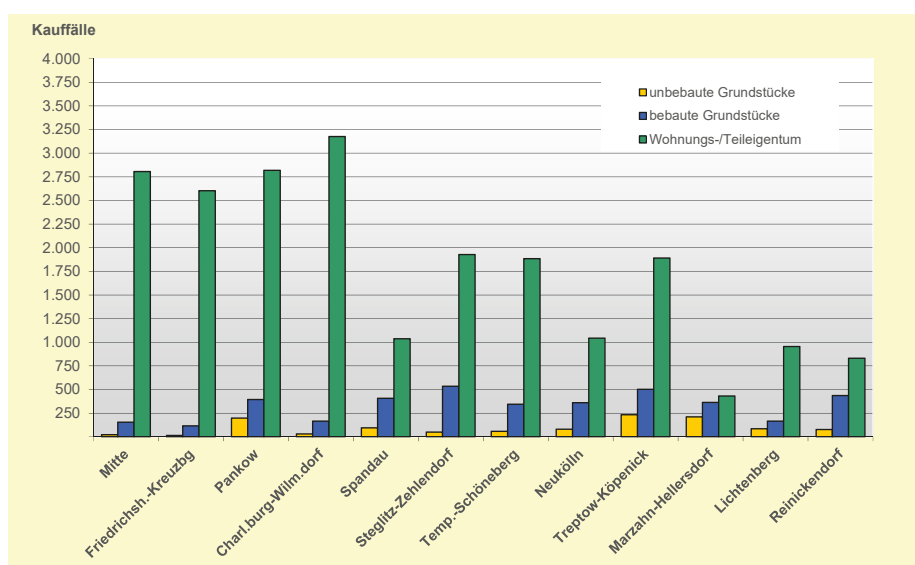


Abb. 46:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021 (ohne Paketverkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf mit rd. 14 %, Treptow-Köpenick mit rd. 13 % und Reinickendorf mit rd. 11 % 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. 13 %.

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, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf wurden nur in rd. 1 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 27.646 Kauffälle entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,8 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021

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	22	1,9%	0,7%	154	3,9%	5,2%	2.806	13,1%	94,1%	2.982	11,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	14	1,2%	0,5%	116	2,9%	4,2%	2.603	12,2%	95,2%	2.733	10,3%	100%
Pankow	198	17,2%	5,8%	394	10,0%	11,6%	2.819	13,2%	82,6%	3.411	12,9%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	30	2,6%	0,9%	166	4,2%	4,9%	3.176	14,8%	94,2%	3.372	12,7%	100%
Spandau	94	8,2%	6,1%	408	10,3%	26,5%	1.037	4,8%	67,4%	1.539	5,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	49	4,3%	2,0%	535	13,6%	21,3%	1.927	9,0%	76,7%	2.511	9,5%	100%
Tempelhof-Schöneberg	57	5,0%	2,5%	345	8,7%	15,1%	1.885	8,8%	82,4%	2.287	8,6%	100%
Neukölln	80	7,0%	5,4%	361	9,1%	24,3%	1.044	4,9%	70,3%	1.485	5,6%	100%
Treptow-Köpenick	234	20,3%	8,9%	503	12,7%	19,1%	1.890	8,8%	71,9%	2.627	9,9%	100%
Marzahn-Hellersdorf	210	18,3%	20,9%	363	9,2%	36,2%	431	2,0%	42,9%	1.004	3,8%	100%
Lichtenberg	85	7,4%	7,1%	165	4,2%	13,7%	955	4,5%	79,3%	1.205	4,5%	100%
Reinickendorf	77	6,7%	5,7%	437	11,1%	32,5%	831	3,9%	61,8%	1.345	5,1%	100%
alle Bezirke	1.150	100%	4,3%	3.947	100%	14,9%	21.404	100%	80,8%	26.501	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	5,0	---	0,4%	73,0	---	6,4%	1067,0	---	93,2%	1.145	---	100%
Berlin insgesamt	1.155	---	4,2%	4.020	---	14,5%	22.471	---	81,3%	27.646	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt für das Jahr 2021

rd. 23,9 Mrd. € (2020: 18,7 Mrd. €).

Damit ist der Geldumsatz um 28 % im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen und hat einen neuen Höchstwert erreicht. Die Umsatzrückgänge im Jahr 2020 in Höhe von -14 % wurden damit mehr als deutlich ausgeglichen.

Den rechnerisch deutlichsten Zuwachs verzeichneten die Flächen für den Geschosswohnungsbau mit ca. 167 %. Dem steht allerdings ein Rückgang im Jahr 2020 in Höhe von rd. - 61 % gegenüber.

Bei den bebauten Grundstücken verzeichneten die Wohn- und Geschäftsimmobilien mit ca. 40 % und die Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 14 % eine deutliche Steigerung, dies ist im Wesentlichen auf einen erhöhten Anteil hochpreisiger Verkäufe zurückzuführen.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen ca. 8 % auf unbebaute Grundstücke, ca. 56 % auf bebaute Grundstücke und ca. 36 % 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 2021												
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld Mio. €	Anteil in % Berlin Bezirk		Geld Mio. €	Anteil in % Berlin Bezirk		Geld Mio. €	Anteil in % Berlin Bezirk		Geld Mio. €	Anteil in % Berlin Bezirk	
Mitte	203,1	10,9%	5,3%	2.416,2	20,2%	63,4%	1.191,2	14,9%	31,3%	3.810,5	17,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	200,7	10,7%	8,6%	1.081,1	9,0%	46,1%	1.063,6	13,3%	45,3%	2.345,4	10,7%	100%
Pankow	155,2	8,3%	7,0%	924,8	7,7%	41,9%	1.123,8	14,0%	51,0%	2.203,8	10,1%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	257,3	13,8%	7,5%	1.650,6	13,8%	48,2%	1.516,8	18,9%	44,3%	3.424,7	15,7%	100%
Spandau	67,5	3,6%	6,8%	653,0	5,5%	65,6%	274,5	3,4%	27,6%	995,1	4,6%	100%
Steglitz-Zehlendorf	39,0	2,1%	2,5%	831,2	7,0%	52,8%	704,7	8,8%	44,7%	1.574,9	7,2%	100%
Tempelhof-Schöneberg	65,2	3,5%	3,0%	1.492,5	12,5%	68,1%	633,9	7,9%	28,9%	2.191,6	10,0%	100%
Neukölln	127,6	6,8%	12,6%	577,5	4,8%	57,1%	305,5	3,8%	30,2%	1.010,7	4,6%	100%
Treptow-Köpenick	479,5	25,6%	25,6%	839,5	7,0%	44,8%	555,5	6,9%	29,6%	1.874,6	8,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	80,5	4,3%	13,8%	385,8	3,2%	66,4%	115,0	1,4%	19,8%	581,3	2,7%	100%
Lichtenberg	121,4	6,5%	13,8%	460,7	3,9%	52,5%	296,0	3,7%	33,7%	878,1	4,0%	100%
Reinickendorf	73,7	3,9%	7,8%	637,3	5,3%	67,3%	235,7	2,9%	24,9%	946,7	4,3%	100%
alle Bezirke	1.870,7	100%	8,6%	11.950,3	100%	54,7%	8.016,4	100%	36,7%	21.837,4	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	1,5	---	0,1%	1.454,0	---	71,9%	565,6	---	28,0%	2.021,1	---	100%
Berlin insgesamt	1.872,2	---	7,8%	13.404,3	---	56,2%	8.582,0	---	36,0%	23.858,5	---	100%

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2021 insgesamt

803,3 ha (2020: 694,8 ha)¹.

Damit stieg der Flächenumsatz um ca. 16 % erstmalig seit 2015 wieder an.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um 33 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, bei den bebauten Grundstücken um ca. 8 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2021 insgesamt

1,422 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2020: 1,264 Mio. m²)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet.

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

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

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2021									
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	2,9	0,9%	13,1%	19,3	4,3%	86,9%	22,2	2,9%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	2,0	0,6%	11,8%	14,7	3,3%	88,2%	16,7	2,2%	100%
Pankow	41,5	13,1%	40,8%	60,4	13,5%	59,2%	101,9	13,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	24,5	7,7%	55,8%	19,4	4,4%	44,2%	44,0	5,8%	100%
Spandau	26,1	8,2%	33,6%	51,6	11,6%	66,4%	77,8	10,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	4,3	1,4%	9,3%	42,2	9,5%	90,7%	46,6	6,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	3,7	1,2%	8,3%	40,6	9,1%	91,7%	44,2	5,8%	100%
Neukölln	16,0	5,0%	32,8%	32,6	7,3%	67,2%	48,6	6,4%	100%
Treptow-Köpenick	108,6	34,3%	66,4%	55,1	12,3%	33,6%	163,7	21,5%	100%
Marzahn-Hellersdorf	18,5	6,5%	28,1%	47,4	10,6%	71,9%	65,9	9,0%	100%
Lichtenberg	25,1	8,9%	52,6%	22,6	5,1%	47,4%	47,7	6,5%	100%
Reinickendorf	10,1	3,6%	20,1%	40,1	9,0%	79,9%	50,2	6,9%	100%
Bezirke insgesamt	283,2	100%	38,9%	446,2	100%	61,1%	729,5	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	2,0	---	2,7%	71,9	---	97,3%	73,9	---	100%
Berlin insgesamt	285,2	---	35,5%	518,1	---	64,5%	803,3	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 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 70 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 47 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2021 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

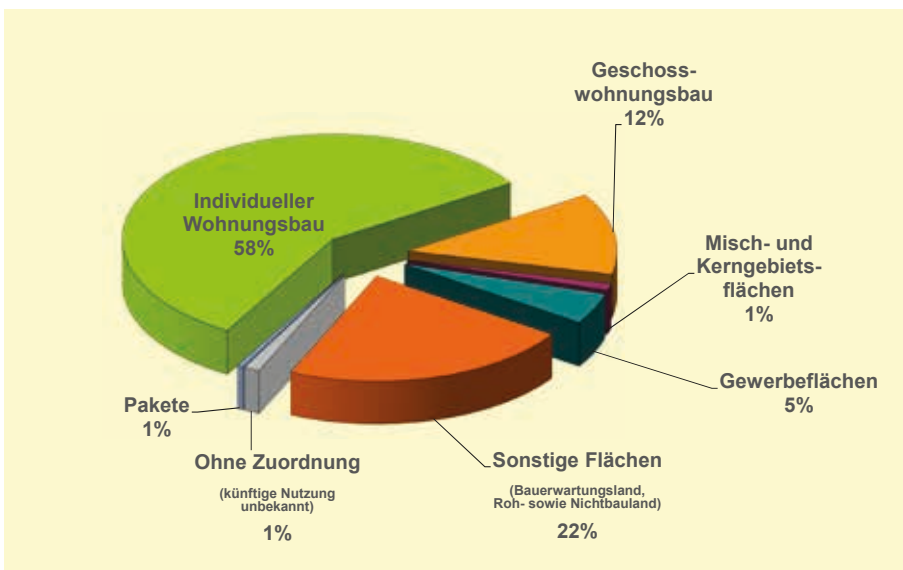


Abb. 47: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2021

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2021									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Unbebaute Grundstücke davon in 2 (3) Paketen ¹⁾	1.203	1.155	-4%	1.142,9	1.872,2	64%	213,7	285,2	33%
	8	5		27,2	1,5		1,0	2,0	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	770	667	-13%	311,7	346,2	11%	56,8	52,7	-7%
Flächen für Geschosswohnungs- bau	111	145	31%	236,1	631,0	167%	13,1	28,2	116%
Misch- und Kerngebietsflächen	11	12	9%	168,0	196,8	17%	2,3	2,0	-15%
Gewerbeflächen	51	54	6%	265,7	457,6	72%	45,5	89,8	97%
Sonstige Flächen ²⁾	228	258	13%	123,4	235,6	91%	92,2	109,3	19%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	24	14	-42%	10,7	3,6	-66%	2,7	1,1	-59%

- 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 2021 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 Treptow-Köpenick mit einem Umsatzanteil von rd. 20 % Spitzenreiter, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit rd. 18 % und Pankow mit rd. 17 %.

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

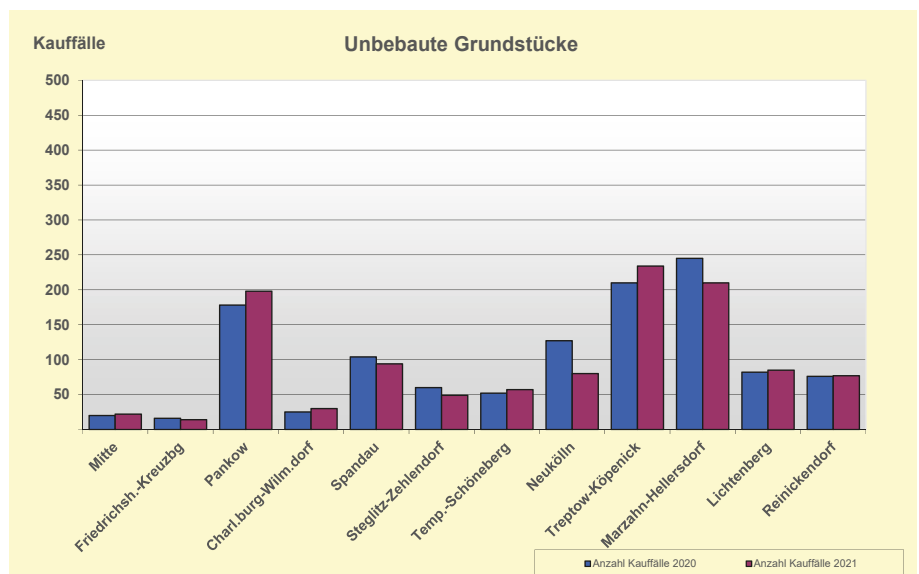


Abb. 48: Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2020 und 2021 (ohne Pakete)

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).

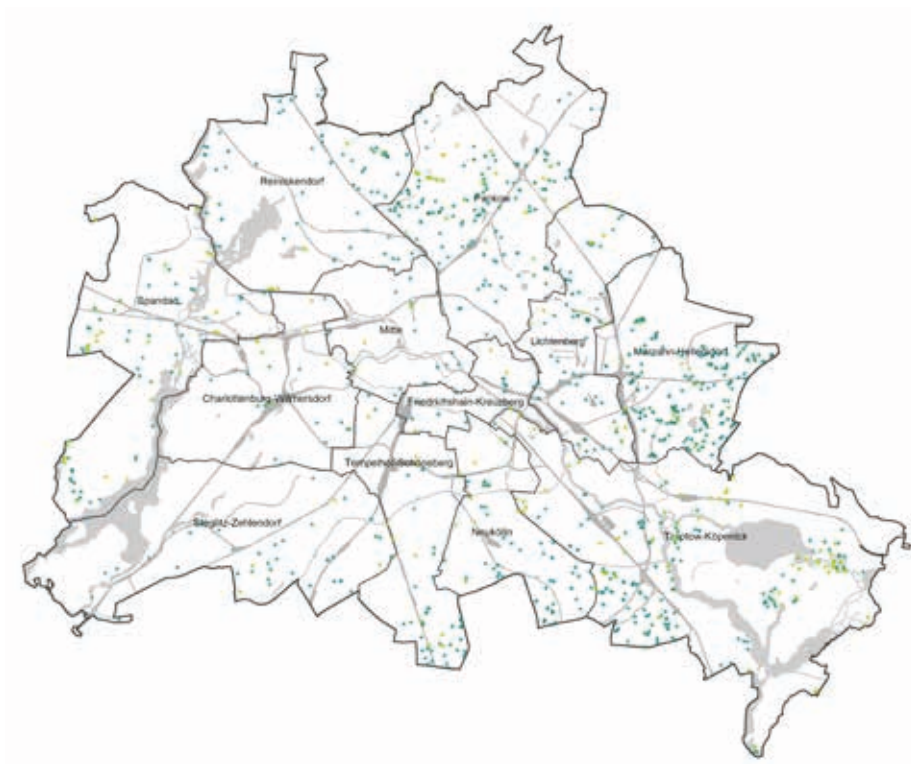


Abb. 49: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2021 verkauften unbebauten Grundstücke (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 50 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2021 (2020) mit 4.020 (4.027) nahezu gleich geblieben. Demgegenüber verzeichnete der Geldumsatz einen deutlichen Zuwachs von 20 % und der Flächenumsatz von 8 %.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 69 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz ist bei diesen Grundstücken mit -1 % bzw. -3 % annähernd unverändert geblieben, während der Geldumsatz um 14 % deutlich gestiegen ist.

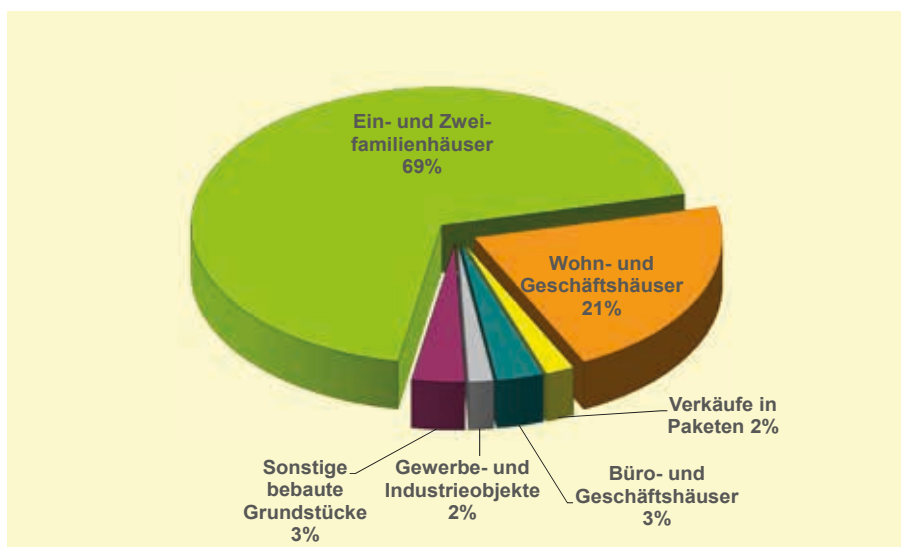


Abb. 50: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit teilgewerblicher Nutzung) sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr mit 6 % leicht gestiegen, während der Geldumsatz und der Flächenumsatz mit rd. 40 % bzw. 39 % mehr als deutlich gestiegen sind.

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2021

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Bebaute Grundstücke	4.027	4.020	0%	11.186,9	13.404,3	20%	481,1	518,1	8%
davon in 11 (15) Paketen	99	73		287,6	1.454,0		10,7	71,9	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	2.751	2.714	-1%	1.669,7	1.909,3	14%	171,4	166,9	-3%
davon in 1 (2) Paketen	42	4		29,4	0,8		2,1	0,1	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	927	984	6%	5.147,9	7.232,6	40%	138,0	192,3	39%
davon in 10 (11) Paketen	53	69		252,0	1.453,2		8,2	71,8	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	478	514	8%	2.208,4	2.712,6	23%	77,1	80,6	5%
davon in 5 (6) Paketen	14	18		71,6	343,7		1,3	13,3	
Wohn- und Geschäftshäuser	449	470	5%	2.939,5	4.520,0	54%	61,0	111,6	83%
davon in 5 (5) Paketen	39	51		180,4	1.109,5		6,9	58,5	
Büro- und Geschäftsimmobilien	118	125	6%	3.239,2	3.290,8	2%	53,5	74,1	38%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartencenter, Kaufhäuser)	47	40	-15%	654,2	375,0	-43%	25,8	29,2	13%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	62	61	-2%	479,0	433,7	-9%	65,7	43,8	-33%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	169	136	-20%	651,1	537,8	-17%	52,4	41,0	-22%
davon in 0 (2) Paketen	4	0		6,3	0,0		0,4	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	18	17	-6%	194,0	219,0	13%	8,9	2,2	-76%
Alten- und Pflegeheime	7	2	-71%	120,6	5,1	-96%	5,0	0,3	-93%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an den Umsätzen bebauter Grundstücke weisen auch im Jahr 2021 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 535 Verkäufen (13,6 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit 503 Verkäufen (12,7 %) (s. auch Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind mit 4.020 (4.027) Kauffällen annähernd gleich geblieben, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 51). Die stärksten Umsatzsteigerungen verzeichneten die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. 30 % und Tempelhof-Schöneberg mit rd. 15 %. Den stärksten Rückgang mit rd. -15 % verzeichnete der Bezirk Treptow-Köpenick und der Bezirk Mitte mit rd. -7 %. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke bleiben auch bei diesen Angaben unberücksichtigt.

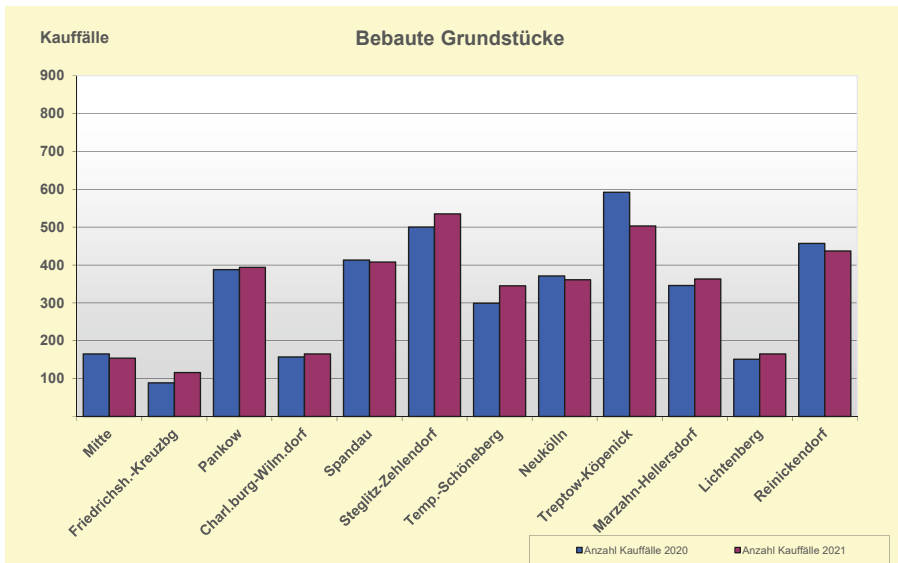


Abb. 51: Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2020 und 2021 (ohne Pakete)

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 2021 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. 88 % dominiert wie üblich der Verkauf von Eigentumswohnungen. In Abb. 53 ist die Verteilung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2021									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.	2020	2021	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum	19.012	22.471	18%	6.339,1	8.582,0	35%	Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
davon in 330 (290) Paketen	989	1.067		367,0	565,6		---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	16.400	19.732	14%	6.021,9	8.235,8	27%	1.215,3	1.370,1	13%
davon in 330 (290) Paketen ²⁾	989	1.067		367,0	565,6				
Gewerberäume	465	494	6%	183,3	226,3	23%	48,3	52,3	8%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	2.009	2.011	0%	126,5	110,7	-12%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	138	234	70%	7,4	9,2	23%	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)

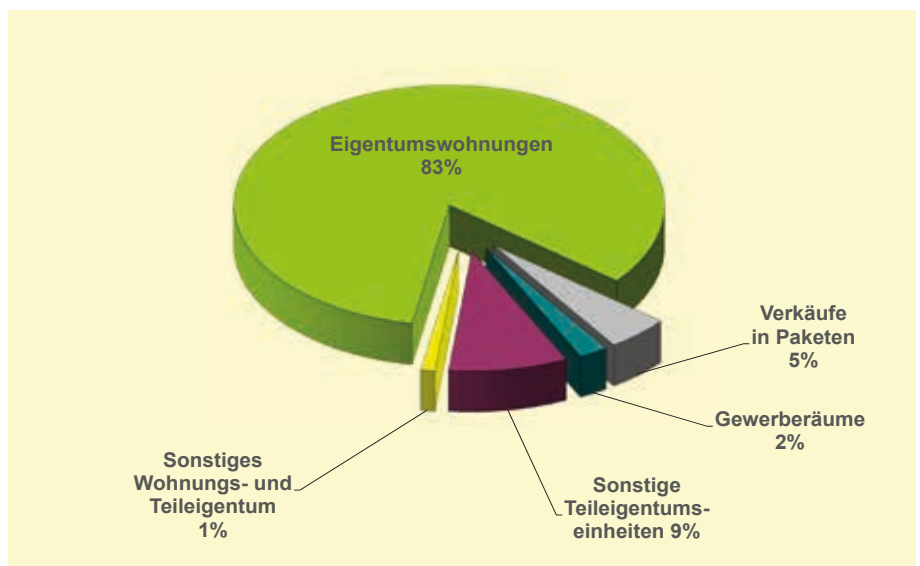


Abb. 53: Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2021

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 3.176 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von knapp 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 431 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 54).

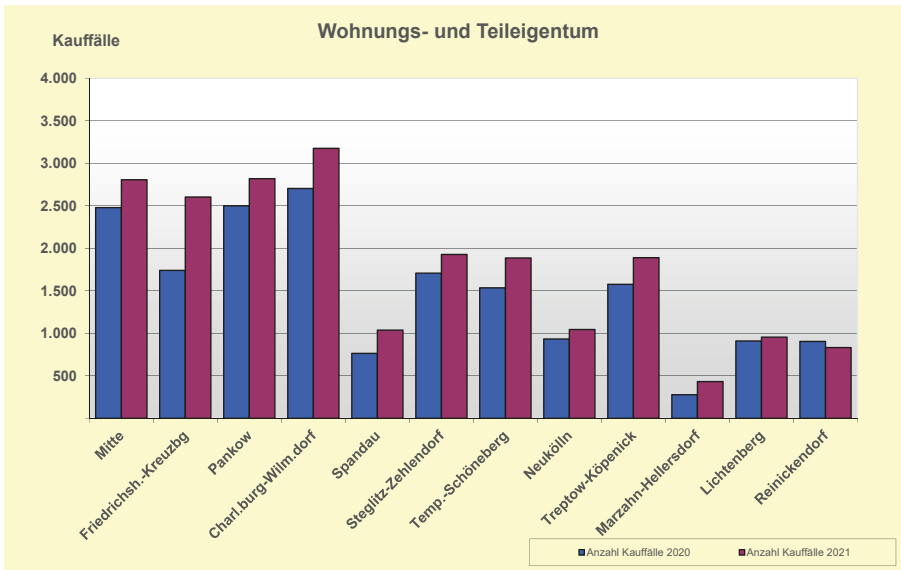


Abb. 54: Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2020 und 2021 (ohne Paketverkäufe)

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).

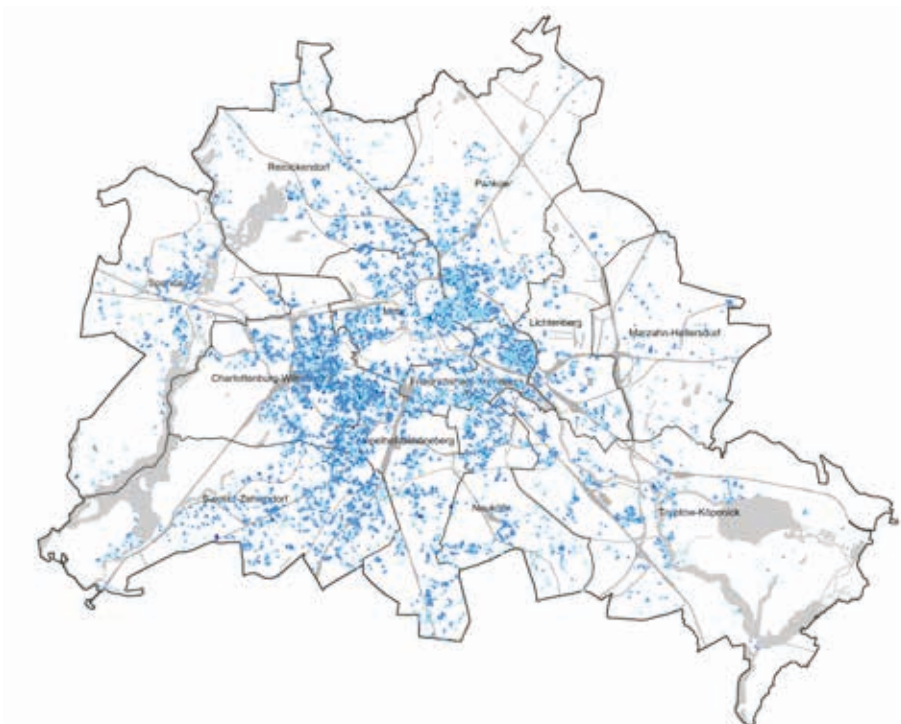


Abb. 55: Räumliche Verteilung der im Jahr 2021 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

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 wurde 2020 nur durch Effekte des ersten pandemiebedingten Lockdowns vorübergehend beeinflusst. Im Jahr 2021 hat sich die Entwicklung der Kaufzahlen wieder weitestgehend normalisiert.

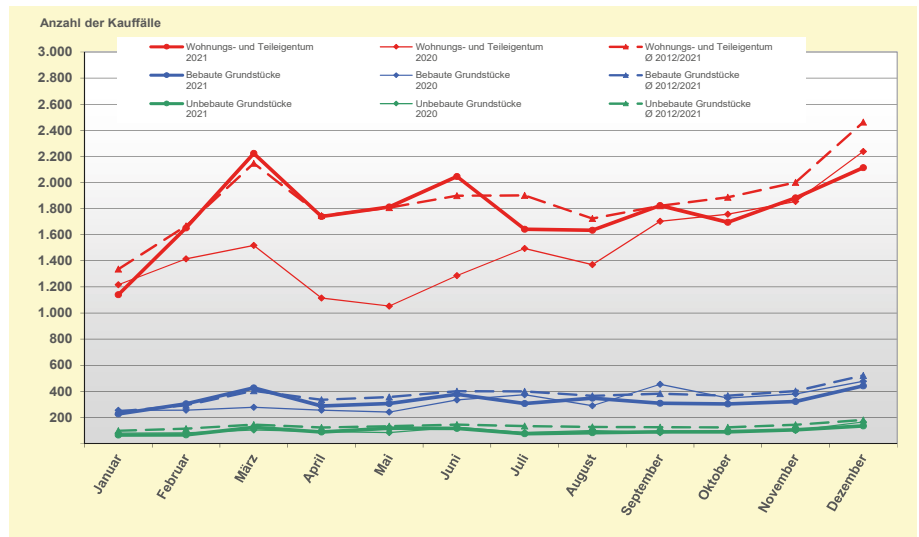


Abb. 56: Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2020 und 2021 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2012 bis 2021; ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen €

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2021 (2020) erzielten insgesamt 224 (179) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 39 (29) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 17 (9) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2021 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	18	37	431,4	1.121,2	21,5	111,8
Bebaute Grundstücke	161	187	6.028,4	6.968,8	129,9	136,0
Grundstücke > 10 Mio. €	179	224	6.459,8	8.090,1	151,3	247,9
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	7	7	317,1	1.447,7	10,6	71,4

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 93 Fällen (2020: 55) benannt. Davon entfielen 25 (19) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 68 (36) auf Wohnungs- und Teileigentum. Erstmals seit langem ist wieder ein Anstieg der Fallzahlen zu beobachten. Die langjährige Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 57 dargestellt.

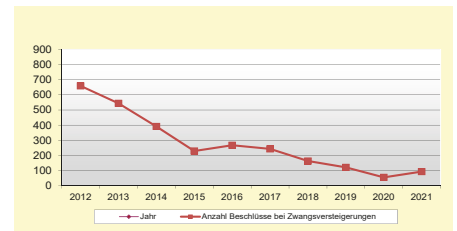


Abb. 57: In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2021			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	4	1,0	0,2
Bebaute Grundstücke	21	230,5	1,9
Wohnungs- und Teileigentum	68	15,4	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	93	246,9	2,1

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 106 (130) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr erstmals wieder gestiegen. Hierbei handelte es sich um 35 (22) Erbbaurechtsbestellungen, 60 (67) Verkäufe von Erbbaurechten und um 11 (41) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

Erbbaurechtsfälle 2021			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	35	2,6 ¹⁾	7,6
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	3	entfällt	0,1
Kauffälle Erbbaurecht	60	144,2	10,2
Kauffälle Erbbaugrundstück	11	6,9	3,0
Erbbaurechtsfälle insgesamt	106	153,7	20,7

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 %
2021	27.646	14,0 %	23.858	27,8 %	803	15,6 %

- 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. Betrag 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.

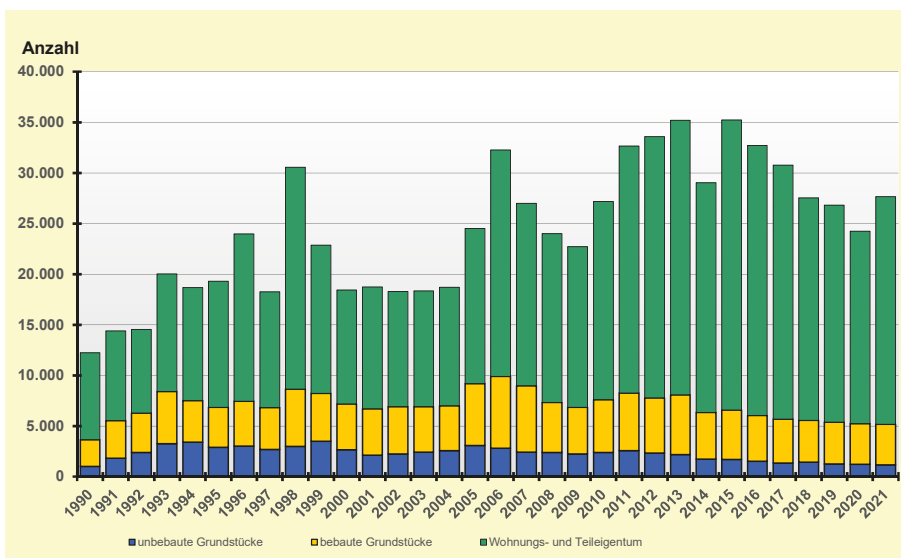


Abb. 59: Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

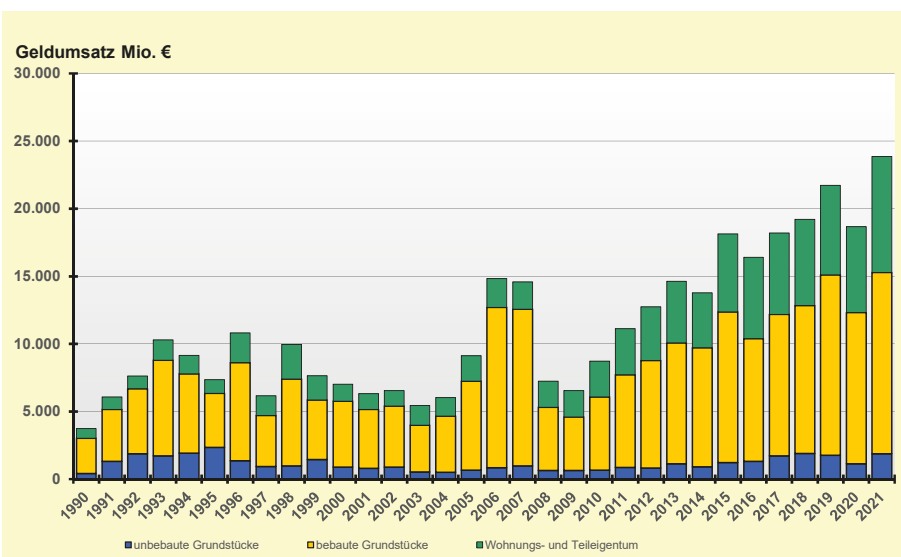


Abb. 60: Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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 COVID-19-Pandemie in Verbindung mit der Diskussion zum Mietendeckel haben lediglich zu vorübergehenden Umsatzrückgängen im Jahr 2020 geführt. Im Jahr 2021 ist der Markt wieder zur ursprünglichen Dynamik zurückgekehrt.

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 2021 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

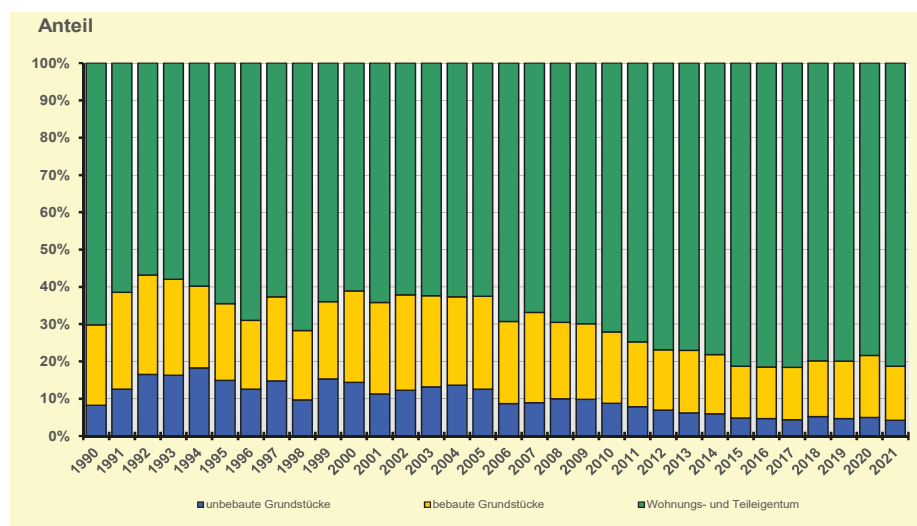


Abb. 61:
Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden

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 2000 - 2021 für die ausgewählten Teilmärkte gebildet und deren Entwicklung grafisch dargestellt. Der allgemeinen Auswertesystematik dieses Marktberichtes folgend, wurde auch hier eine Ausreißereliminierung bei den Kaufpreisen innerhalb des jeweiligen Berichtsjahrs durchgeführt (s. Kapitel 3.2.1, S. 14). Da im Folgenden lediglich ein Überblick über 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.

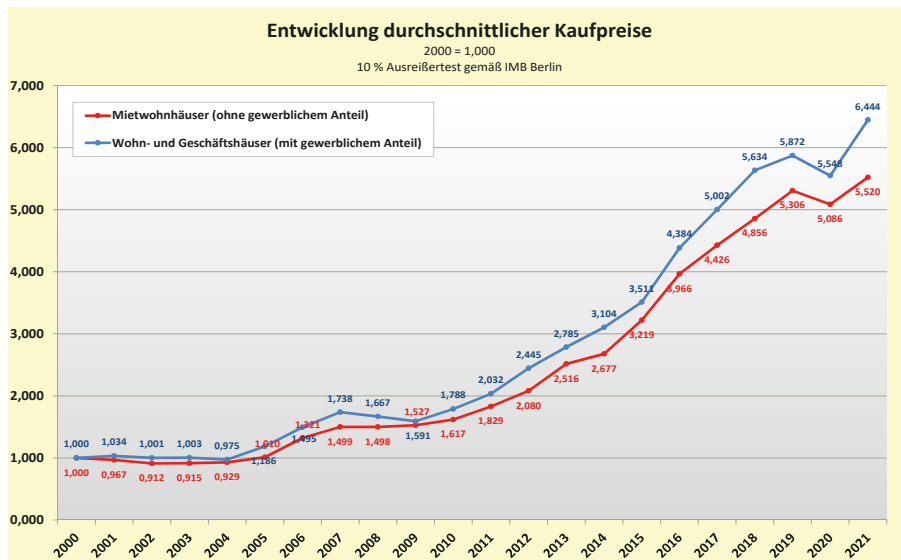


Abb. 62:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser

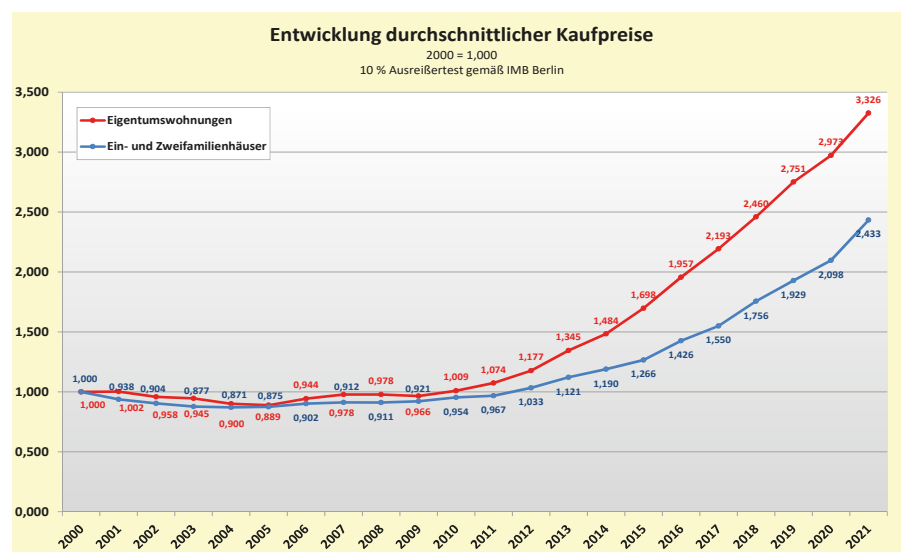


Abb. 63:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

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.

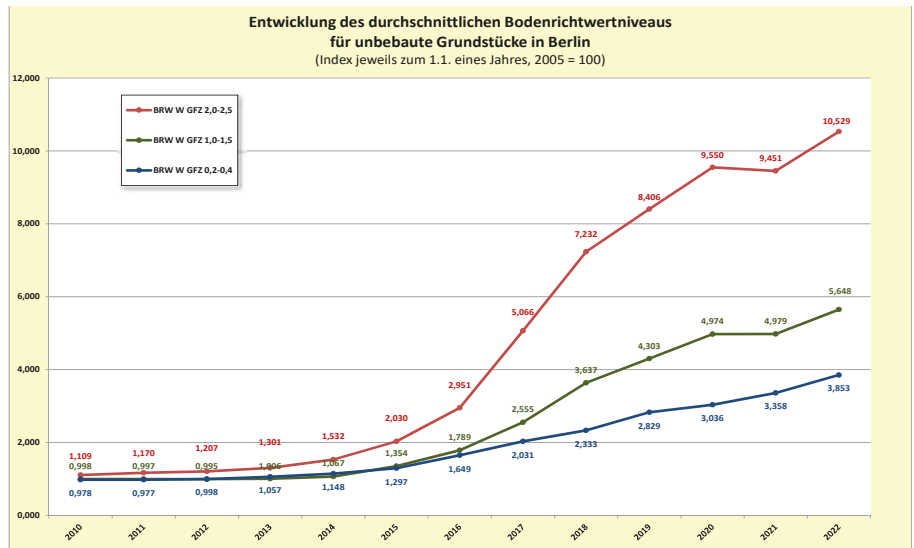


Abb. 64:

Index-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.

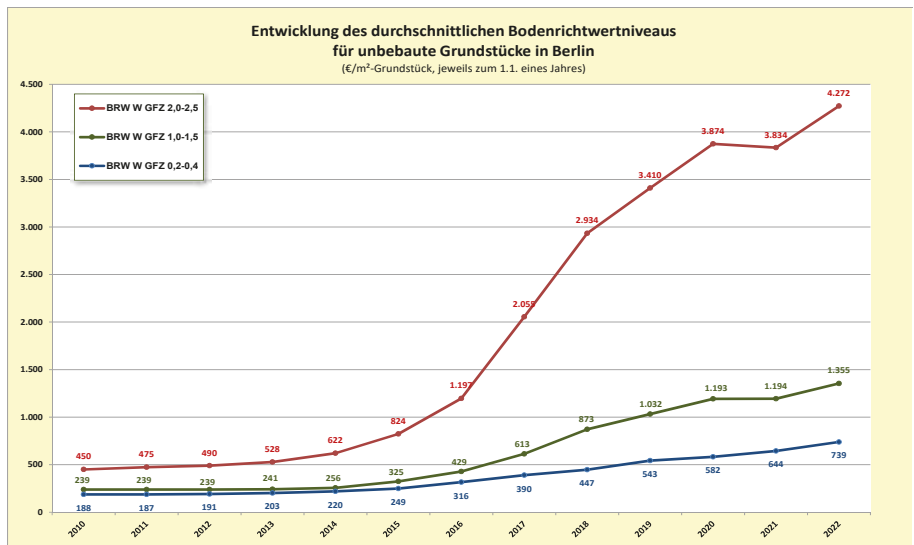


Abb. 65:

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

6.4.3 Sondereffekte der Pandemiejahre 2020/2021

Aufgrund der ungewöhnlichen Rahmenbedingungen der Jahre 2020/2021 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 nur innerhalb des Jahres 2020 eine vorübergehende Seitwärtsbewegung.

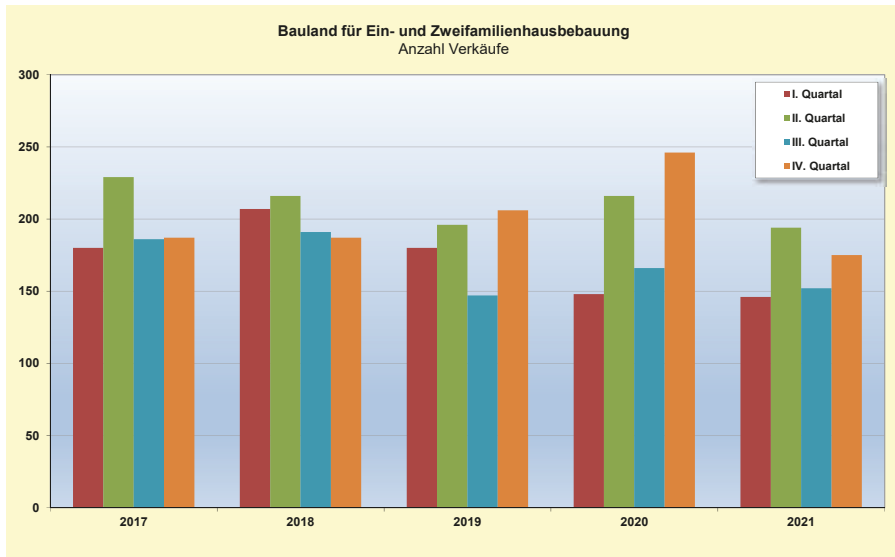


Abb. 66: Anzahl der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

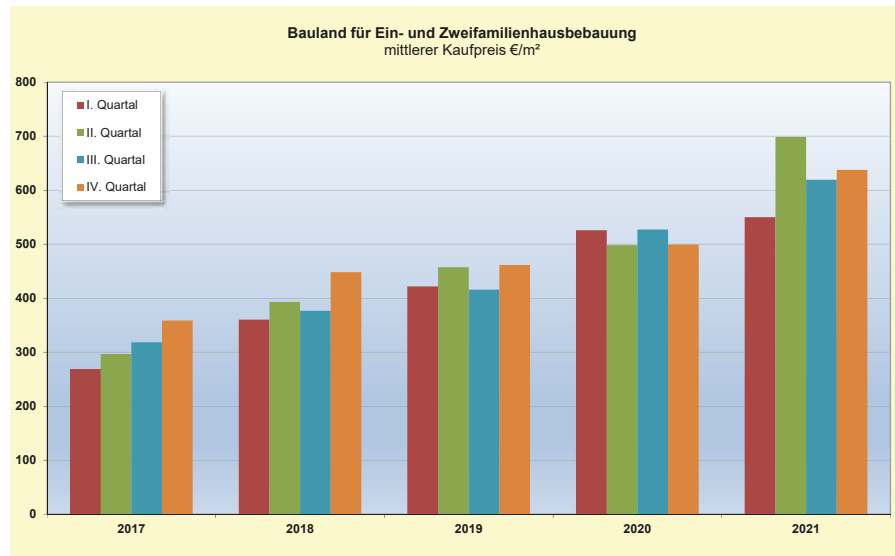


Abb. 67: Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist nach anfänglichen Zurückhaltungen im Jahr 2020 im Jahr 2021 wieder angestiegen. Die vorübergehende Verlangsamung der Preisanstiege des Vorjahres wurde 2021 durch deutlichere Preisanstiege ersetzt.

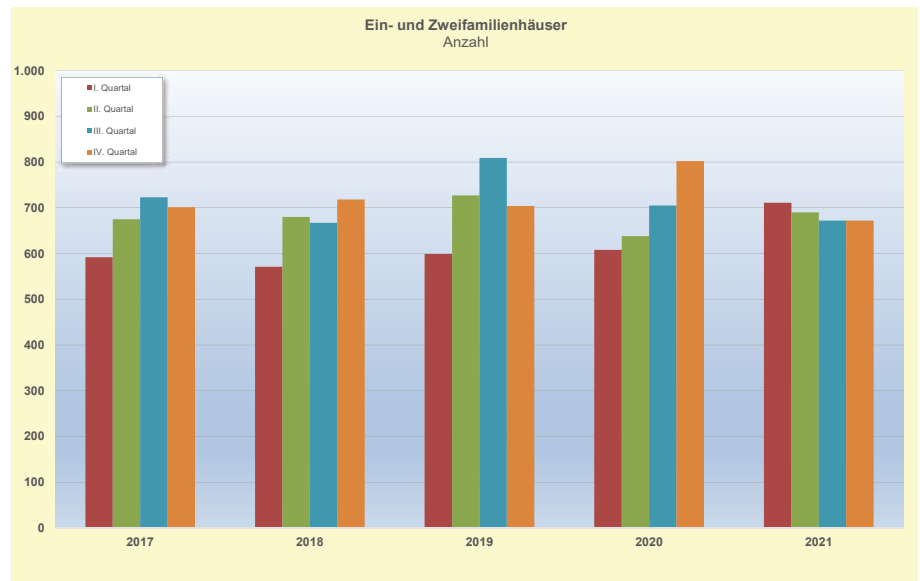


Abb. 68:
Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

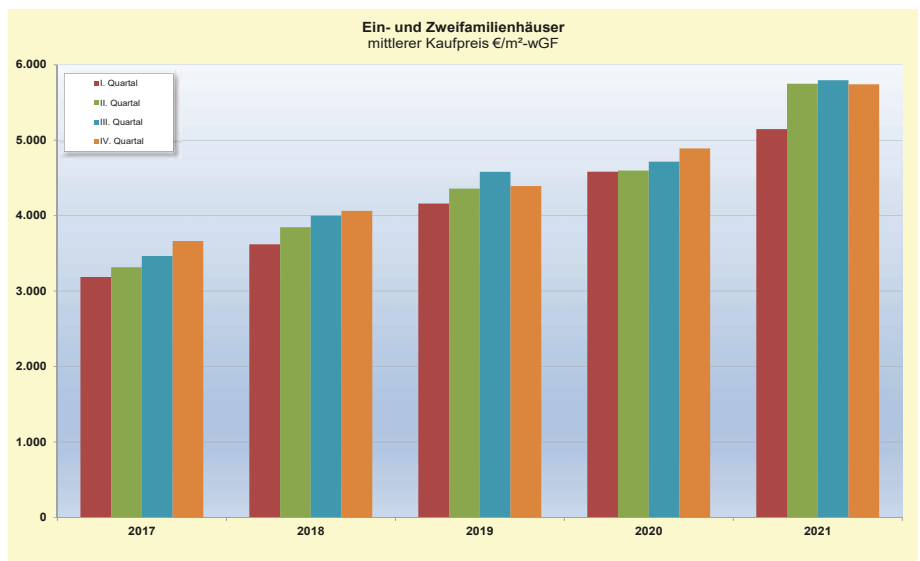


Abb. 69:
Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen. Die Preise zeigen hier unbeeindruckt kontinuierliche Steigerungsraten.

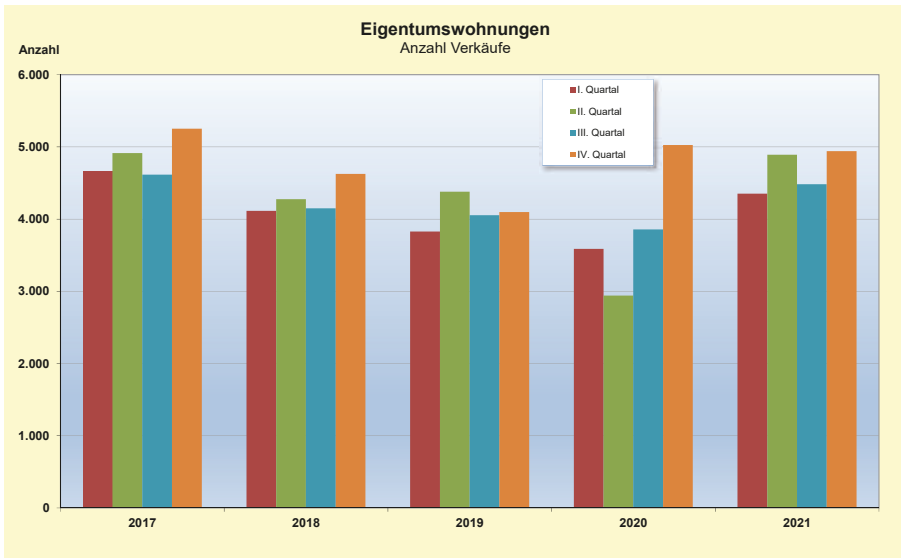


Abb. 70: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

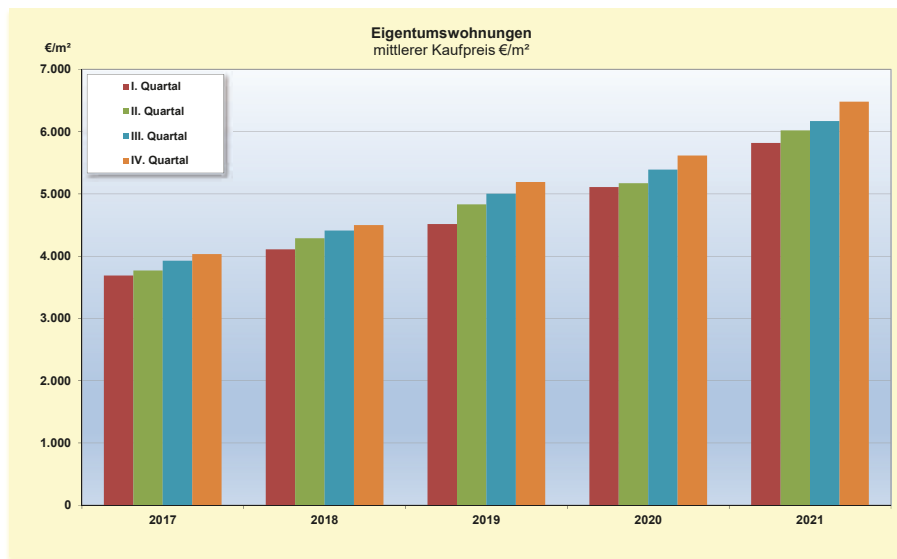


Abb. 71: Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Ein deutlicher Umsatzrückgang bei Wohn- und Geschäftshäusern ist nur in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2020 zu beobachten. Nach vorübergehenden Rückgängen im Jahr 2020 sind auch hier im Jahr 2021 die Preise wieder kontinuierlich gestiegen.

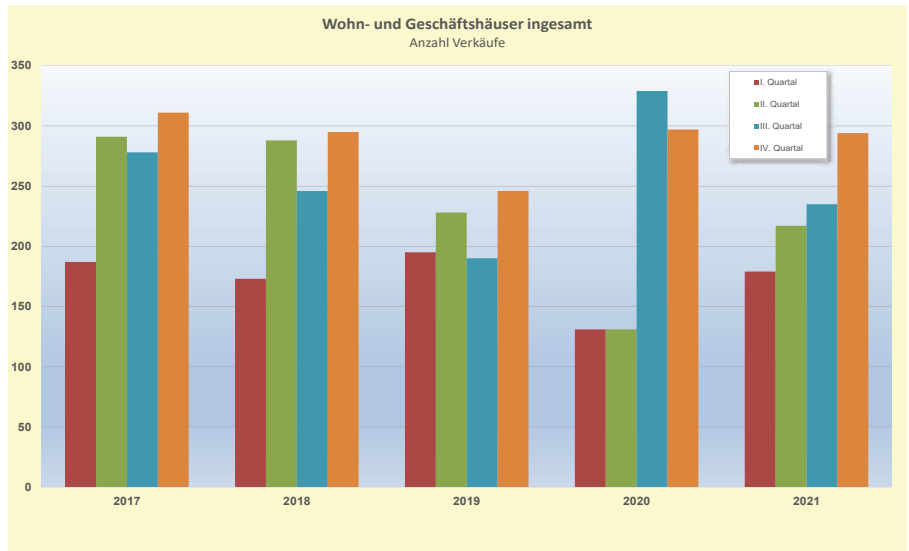


Abb. 72:
Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

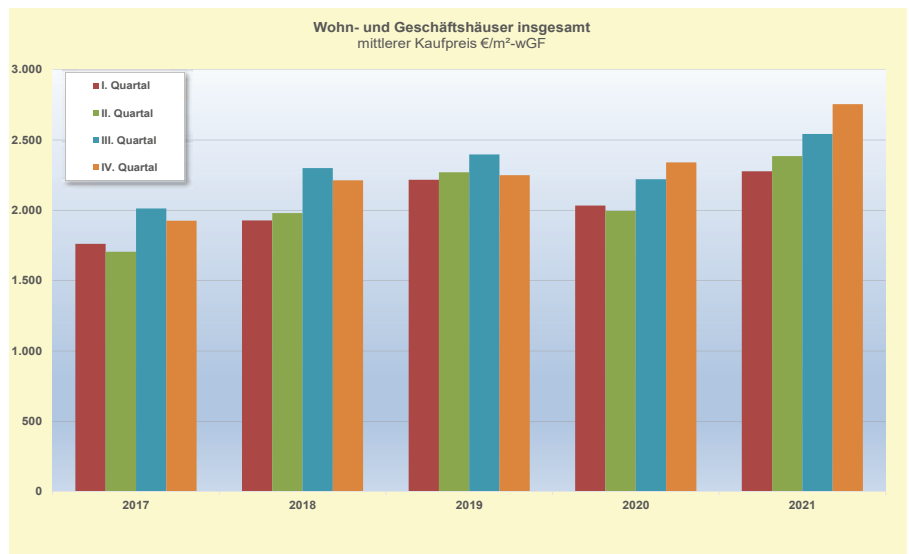


Abb. 73:
Mittlere Kaufpreise der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die vorliegenden Zahlen belegen, dass der Immobilienmarkt Verunsicherungen aus dem Jahr 2020 mit Zurückhaltungen abgewartet und diese im Jahr 2021 durch teilweise deutliche Umsatz- und Preissteigerungen wieder wettgemacht hat.

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2021

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 bestimmaren 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 346 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 2021 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.

2021 (2020) wurden in Berlin rd. 39 % (rd. 30 %) mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr, was im Bereich der üblichen Marktschwankungen liegt. Die Anzahl stieg auf 31.801 (22.949) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.033 (3.639) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rd. -17 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. 49 % auf 28.768 (19.310) gestiegen. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Charlottenburg umgewandelt (3.704 Wohnungen bzw. rd. 13 % von insgesamt 28.768 umgewandelten Wohnungen).

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 2021								
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	47	1.303	28	3	171	57	50	1.474
Tiergarten	52	1.534	30	2	52	26	54	1.586
Wedding	34	1.068	31	1	22	22	35	1.090
Friedrichshain	41	1.346	33	2	411	206	43	1.757
Kreuzberg	59	1.311	22	0	0	0	59	1.311
Prenzlauer Berg	112	3.271	29	1	119	119	113	3.390
Weißensee	16	280	18	0	0	0	16	280
Pankow	59	1.088	18	12	201	17	71	1.289
Charlottenburg	114	3.704	32	4	57	14	118	3.761
Wilmersdorf	86	2.514	29	3	64	21	89	2.578
Spandau	41	984	24	13	197	15	54	1.181
Steglitz	61	1.644	27	4	38	10	65	1.682
Zehlendorf	33	256	8	1	4	4	34	260
Schöneberg	80	1.956	24	4	295	74	84	2.251
Tempelhof	35	774	22	3	56	19	38	830
Neukölln	86	2.694	31	4	98	25	90	2.792
Treptow	27	506	19	9	202	22	36	708
Köpenick	27	616	23	10	240	24	37	856
Marzahn	6	430	72	3	309	103	9	739
Hellersdorf	5	26	5	4	15	4	9	41
Lichtenberg	31	768	25	6	318	53	37	1.086
Hohenschönhausen	1	4	4	2	27	14	3	31
Reinickendorf	45	691	15	9	137	15	54	828
Berlin	1.098	28.768	26	100	3.033	30	1.198	31.801

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

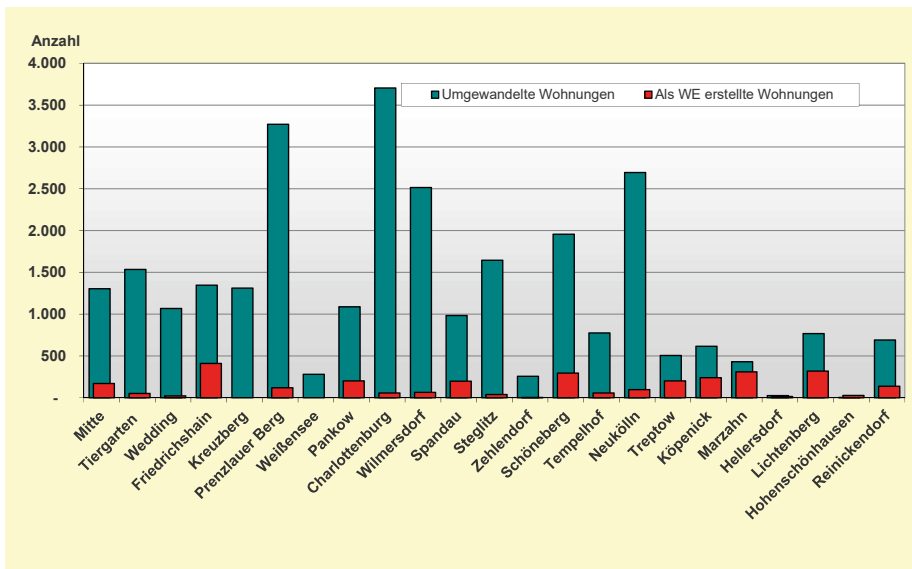


Abb. 74: Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2021 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2022

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 2022		
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 2022 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2021		1. Quartal 2022		Änderung 2022 zu 2021	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	232	242,2	197	317,9	-15%	31%
Bebaute Grundstücke	948	1.948,9	844	2.797,9	-11%	44%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	690	463,4	600	424,7	-13%	-8%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	177	835,2	173	921,4	-2%	10%
Davon:						
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	112	543,0	99	472,2	-12%	-13%
Wohn- und Geschäftshäuser	65	292,2	74	449,2	14%	54%
Büro- und Geschäftshäuser	27	367,6	27	1.243,7	0%	238%
Wohnungs- und Teileigentum	4.988	1.855,9	4.798	1.861,9	-4%	0%
insgesamt	6.168	4.047,0	5.839	4.977,7	-5%	23%

1) Stand der AKS jeweils zum 31. Mai

Es ergeben sich moderate Umsatzrückgänge nach Anzahl im 1. Quartal 2022.

Die deutliche Umsatzsteigerung nach Geldmenge ist im Wesentlichen nur Folge des Verkaufs weniger hochpreisiger Büro- und Geschäftshäuser in den Geschäftslagen der Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Auch 2022 sind weitere Preisanstiege zu beobachten; eine Preisstagnation ist derzeit nicht in Sicht. Allerdings liegen die Preisanstiege 2022 derzeit nur noch im einstelligen Prozentbereich. Derzeit beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser 4.355 €/m² wertrelevante Geschossfläche und der für Eigentumswohnungen 5.270 €/m² Wohnfläche.

Nach erster Datenanalyse belegen die bislang vorliegenden Umsätze und Preisangaben des Jahres 2022 ein Abebben der besonderen Nachholeffekte aus dem Jahr 2021. Der Immobilienmarkt Berlin dürfte somit nach den besonderen Jahren 2020 und 2021 zur Normalität zurückkehren.

Hinweise auf besondere Marktveränderungen aufgrund der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Gesamtsituation ergeben sich bislang nicht. Allerdings sind hierbei mögliche Effekte durch die aktuelle Anhebung der Leitzinsen noch nicht enthalten.

Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Internet: www.berlin.de/gutachterausschuss
E-Mail: gaa@senstadt.berlin.de
Telefon: 030 / 90139 5239
Fax: 030 / 90139 5231

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

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

- Allgemeine 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, 143, 115 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

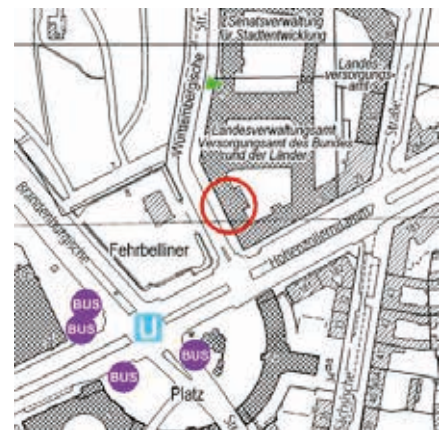


Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1;
Behindertengerechter Zugang über Württembergische
Str. 5 (s. grüner Pfeil in der Abbildung)

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 2021 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 nahezu 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 2021 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.

