Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024

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 2024

Stand
06. August 2024

Titelfoto:

Quartier Heidestraße in Berlin-Moabit
Andreas Fink, Potsdam 2024

Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort ... 5

2. Der Immobilienmarkt Berlin 2023 im Überblick ... 7
2.1 Umsatzzahlen ... 7
2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2023 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 ... 18

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 2023 ... 27
5.1 Bauland ... 27
5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise ... 28
5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise ... 30
5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen ... 33
5.1.4 Gewerbebauland ... 36
5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche ... 38
5.2 Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen ... 38
5.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland ... 38
5.2.2 Gemeinbedarfsflächen (GB) ... 39
5.3 Marktfähiges Nichtbauland ... 39
5.3.1 Flächen für Land- oder Forstwirtschaft (LF) ... 39
5.3.2 Sonstige Flächen (SF) ... 40
5.4 Bebaute Grundstücke ... 42
5.4.1 Renditegrundstücke ... 42
5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil) ... 44
5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser ... 45
5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien ... 46
5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern ... 47
5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 50
5.4.2.2 Doppelhaushälften ... 52
5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser ... 54
5.4.2.4 Townhäuser ... 56
5.4.2.5 Villen- und Landhäuser ... 56
5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE) ... 57
5.5.1 Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte ... 61
5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern ... 61
5.5.1.2 Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime ... 61
5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte ... 62
5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ... 62
5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum ... 64
5.5.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime ... 65
5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ... 65

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime ... 70
5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum ... 70
5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen ... 70
5.5.4.2 Lofts ... 71
5.5.5 Teileigentum ... 72

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023 ... 74
6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke ... 74
6.1.1 Anzahl der Kauffälle ... 74
6.1.2 Geldumsatz ... 75
6.1.3 Flächenumsatz ... 76
6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen ... 77
6.2.1 Unbebaute Grundstücke ... 77
6.2.2 Bebaute Grundstücke ... 79
6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum ... 82
6.3 Besondere Umsatzinformationen ... 84
6.3.1 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf ... 84
6.3.2 Einzelkaufpreise über 10 Millionen € ... 84
6.3.3 Zwangsversteigerungen ... 85
6.3.4 Erbbaurechtsfälle ... 85
6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990 ... 86
6.4.1 Umsatzentwicklung ... 86
6.4.2 Preisentwicklung ... 88
6.4.3 Grafische Darstellung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick ... 91

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2023 ... 95

8. Ausblick auf das Jahr 2024 ... 97

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Wo geht die Reise hin? Das haben sich 2023 viele Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer mit Blick auf die Immobilienpreise gefragt. Mitte 2022 waren erstmals sinkende Preise an den deutschen Immobilienmärkten und auch in Berlin zu beobachten. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren die erheblich gestiegenen Baukosten sowie die stark angestiegenen Finanzierungskosten. Der drastische Anstieg der Inflationsrate auf zwischenzeitlich über 10 % im Jahr 2022 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) dazu bewogen ihre Niedrigzinspolitik aufzugeben. Zehnmal hintereinander hatte die EZB seit dem den Leitzins bis zu einer Höhe von 4,5 % Mitte 2023 erhöht. Damit stiegen zwangsläufig auch die Finanzierungskosten für Immobilienkredite. Auch wenn sich die wirtschaftliche Entwicklung Berlins und die Entwicklung der Inflationsrate im Jahr 2023 schon wieder deutlich positiver darstellten, hielt die EZB an ihrem hohen Zinsniveau von 4,5 % fest. Die Folge daraus war, dass viele Bauvorhaben wegen Finanzierungsproblemen entweder zunächst ruhend gestellt wurden, vollständig aufgegeben oder gar nicht erst begonnen wurden. Aufgrund dieser Entwicklung stieg die Anzahl der Insolvenzen von Bauträgern und Projektentwicklern dramatisch an. Als bekanntestes Beispiel, das auch erhebliche Auswirkungen auf das Land Berlin hat, sei hier die die Signa-Insolvenz genannt. In der Baubranche herrschte 2023 vor diesem Hintergrund eine deutliche Zurückhaltung bezüglich neuer Projekte. Mit dem Überfall auf Israel im Oktober 2023 verschärfte sich die weltpolitische Krisensituation weiter. Direkte Auswirkungen dieser Krisensituation auf den Berliner Immobilienmarkt waren 2023 jedoch noch nicht zu beobachten. Mittlerweile und das soll nicht unerwähnt bleiben, hat die EZB am 12.06.2024 den Leitzins um 0,25% abgesenkt. Viele Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer sehen darin einen ersten Schritt, um den Immobilienmarkt wieder in Schwung zu bringen, der aber bei weitem noch nicht ausreicht. Zusammenfassend herrschte 2023 eine starke Zurückhaltung am Berliner Immobilienmarkt. Während die Käuferseite auf Preisnachlässe hoffte, erhoffte die Verkäuferseite weiterhin die vormals hohen Preise. Die eingangs gestellte Frage konnte also niemand eindeutig beantworten.

Die beschriebene Situation erfordert daher eine fachlich fundierte Analyse und transparente Abbildung der Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt. Um Markttransparenz herzustellen ist 1961 der Berliner Gutachterausschuss eingerichtet worden. Seine Datengrundlage ist die Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich eine Käuferin/ein Käufer verpflichtet Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (in der Regel Notarin/Notar) in Abschrift an den Gutachterausschuss zu übersenden. Die Informationen des Kaufvertrages werden in der Kaufpreissammlung erfasst, ausgewertet und um weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale ergänzt. Damit hat der Gutachterausschuss die umfassendste Übersicht über die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2023/2024 wurden 17.563 Kauffälle, die 2023 beurkundet wurden, ausgewertet. Das sind –19 % weniger Kauffälle als im Jahr 2022, in dem 21.708 Kauffälle zur Verfügung standen. Die Ergebnisse sind im Folgenden differenziert nach Teilmärkten in Tabellen, Grafiken und Textbeiträgen dargestellt.

Die Erstellung eines Berichts von diesem Umfang ist immer ein Werk an dem viele Personen beteiligt sind. Mein ganz besonderer Dank soll an dieser Stelle der Redaktionsleiterin des Immobilienmarktberichts Petra Bautsch gelten, die über viele Jahre für die hohe inhaltliche und fachliche Qualität verantwortlich war. Sie geht nach Erscheinen dieses Immobilienmarktberichts in den wohlverdienten Ruhestand. Danke Petra und alles Gute für die Zukunft. Ebenfalls danken möchte ich allen Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Fehrbelliner Platz sowie in den 12 bezirklichen Fachbereichen für Vermessung. Auch sie haben mit ihren Beiträgen zum Gelingen des Immobilienmarktberichts beigetragen. Schließlich möchte ich mich auch bei den Mitgliedern des Berliner Gutachterausschusses für ihre intensiven und konstruktiven Beiträge während der Bodenrichtwertberatungen Anfang des Jahres bedanken.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre des Berliner Immobilienmarktberichts 2023/2024.

Thomas Sandner

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

2. Der Immobilienmarkt Berlin 2023 im Überblick

Im Jahr 2023 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt in allen Teilmärkten deutliche Umsatzrückgänge.
Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -19 % auf 17.563 Kauffälle. Der Gesamtgeldumsatz ging zurück auf 12,4 Mrd. € (-29 % gegenüber dem Vorjahr). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 456,2 ha (-45 %); die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum verringerte sich um -24 % auf rd. 0,9 Mio. m².

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2023 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 74 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	819	694	-15%	2.019,3	780,1	-61%	444,0	148,3	-67%
davon in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Bebaute Grundstücke	3.498	2.931	-16%	8.719,0	6.573,7	-25%	378,5	307,9	-19%
davon in Paketen	23	11		111,9	16,1		2,6	1,3	
Grundstücke insgesamt	4.317	3.625	-16%	10.738,3	7.353,8	-32%	822,6	456,2	-45%
davon in Paketen	23	11		111,9	16,1		2,6	1,3	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche [1] in Tsd. m²		
	17.391	13.938	-20%	6.753,0	5.044,7	-25%	1.162,3	881,4	-24%
davon in Paketen	1.246	569		427,8	213,8		keine Angaben möglich		
Gesamtumsatz	21.708	17.563	-19%	17.491,3	12.398,4	-29%			
davon in Paketen	1.269	580		539,7	230,0				

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 2023

Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2023

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2023 im Überblick

Gesamtmarkt

- 17.563 Kauffälle (-19 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 12,4 Mrd. € (-29 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 456,2 ha (-45 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 0,9 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-24 %)

Unbebaute Grundstücke

- 694 Kauffälle (-15 %) mit 148,3 ha Grundstücksfläche (-67 %)
- 780,1 Mio. € Geldumsatz (-61 %)
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 bei Bauland in den renditeorientierten Teilmärkten wie Geschosswohnungsbau, Büro und Einzelhandel zwischen -10 bis -30 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 bei Bauland für individuelles Wohnen sowie für höherwertige gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) zwischen -5 bis -30%
- Stagnation des Bodenrichtwertniveaus zum 01.01.2024 bei Bauland für handelsorientierte (ohne Misch- und Kerngebiete) und einfache gewerbliche Nutzungen

Bebaute Grundstücke

- 2.931 Kauffälle (-16 %) mit rd. 307,9 ha Grundstücksfläche (-19 %) und rd. 6,6 Mrd. € (-25 %) Geldumsatz
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Rückgang der Umsätze in Anzahl (-12 %), Geld (-22 %) und Fläche (-12 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 4.095 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Rückgang von -12 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.295 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 9,8 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Nikolassee
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit rd. 2.035 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-17 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 2.060 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-23 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 13.938 Kauffälle (-20 %) mit insg. rd. 5,0 Mrd. € Geldumsatz (-25 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 0,9 Mio. (-24 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,7 Mio. € (entspricht rd. 16.000 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Prenzlauer Berg.

- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.322 €/m² Wohnfläche, entspricht einem Rückgang von -6 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.868 €/m² Wohnfläche (-1 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.410 € (-3 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 100.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen
- deutlicher Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 8.130 Wohneinheiten WE (-62 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 4.487 WE (-74 %)
- Abnahme der im Neubau errichteten Wohnungen auf 3.643 WE (-16 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Charlottenburg mit 694 WE und Tiergarten mit 486 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Mitte mit 592 und Friedrichshain mit 556 WE

Zwangsversteigerungen
- leichter Rückgang der Fallzahlen auf 124 Fälle (-9 %)

Ausblick 2024
- Die Umsatzzahlen nach Anzahl und Geld liegen im 1. Quartal 2024 über alle Teilmärkte unter den Durchschnittswerten des Jahres 2023. Der Rückgang der Umsatzzahlen setzt sich also in 2024 fort.
- Bei den renditeorientierten Immobilien, wie Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürohäuser, sind im 1. Quartal 2024 weitere Preisrückgänge zu beobachten
- Dagegen sind bei Immobilien, die zur eigenen Nutzung erworben werden, wie Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, leichte Preisanstiege zu beobachten
- Der Immobilienmarkt steht weiterhin unter dem Eindruck hoher Baukosten und erheblich gestiegener Finanzierungskosten, was noch immer zu deutlicher Zurückhaltung der Marktteilnehmenden führt.
- Die Absenkung des Basiszinssatzes um 0,25% durch die EZB im Juni 2024 ist ein erstes positives Signal für den Immobilienmarkt. Es reicht allerdings bei weitem nicht aus, um den Immobilienmarkt wieder in Schwung zu bringen.

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 580 Kauffälle *(2022:* 1.269 *Kauffälle)* in insgesamt 172 Paketen *(2022: 319 Pakete)* veräußert. Die Anzahl der 2023 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. -54 % deutlich gesunken, der Geldumsatz um -57 % auf rd. 230,0 Mio. € *(2022: 539,7 Mio. €)* (s. folgende Tabellen).

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

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

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2023

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	7	4	23	11	111,9	16,1	2,6	1,3
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	1	1	2	3	1,3	3,5	0,1	0,2
Wohn-/Geschäftshäuser	5	2	18	4	44,4	3,1	0,8	0,1
Büro-/Geschäftshäuser	0	1	0	4	0,0	9,6	0,0	1,0
sonstige bebaute Grundstücke	1	0	3	0	66,2	0,0	1,8	0,0
Wohnungseigentum	312	168	1.246	569	427,8	213,8	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	319	172	1.269	580	539,7	230,0	---	---

Umsatzzahlen 2023 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket

Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	48	20	886	315	175,7	67,4	---	---

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

3. Gutachterausschuss und Markttransparenz

3.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein fachkompetentes, selbstständiges, 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. Aktuell (Juli 2024) hat der Gutachterausschuss 44 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.[1]

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 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 Immobilienteilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen sowie
- Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

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

3.1.2 Rechtliche Grundlagen

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

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- §§ 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 Gesetz es vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; ABl. L 314 vom 22.11.2016, S. 72; ABl. L 127 vom 23.05.2018, S. 2; ABl. L 074 vom 4.3.2021, S. 35)
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) vom 13. 06.2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Absatz 20 des Gesetzes vom 4.05.2021 (BGBl. I S. 882)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.06.2019 (GVBl. S. 284)
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22.08.2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 22.08.2022 (GVBl. S. 667).

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 Grundbuchämtern[4] die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne einseitig preisbezogene Einschränkung.

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

Adressat für Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin. Für die digitale Übermittlung der Urkunden steht seit September 2022 das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) bereit. Adressen s. hintere Umschlagseite.

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

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

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

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

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:
Infomationen 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 Werteinflüsse auf diesem Teilmarkt.

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Immobilienmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Preisspannen abgedeckt. Ausreißer wurden vorab über statistische Methoden eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte.
In den Tabellen der Kapitel 5.4 und 5.5 ist jeweils die Anzahl der Kauffälle angegeben, die nach Ausreißereliminierung (10 %) für die jeweilige Angabe der Spannen- und Mittelwerte zugrundegelegt wurde. Dies gilt auch für Angaben, die mehrere Untergruppen zusammenfassen (z.B. die Rubrik „insgesamt“ in der Tabelle auf Seite 50); diese Angaben sind nicht durch Summation der Untergruppen sondern separat ermittelt worden. Die Ausreißereliminierung wird erst ab einer Anzahl von 10 Kauffällen durchgeführt; liegt die Anzahl unter drei, erfolgt keine Ausweisung von Spannen und Mittelwert. In der jeweils untersten Zeile werden die Gesamtanzahl der in der Tabelle verwendeten Kauffälle und der über die Gesamtanzahl dieser Kauffälle gewichtete arithmetische Mittelwert ausgewiesen.

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

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

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

Bei den Angaben zu den bebauten Grundstücken (s. Kapitel 5.4, S. 42) gibt es ab dem Berichtsjahr 2016/2017 folgende Änderung: Die Quadratmeterpreise bebauter Grundstücke sind nun mit Bezug zur wertrelevanten Geschossfläche angegeben.
Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach-und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

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

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit 2000 online und unter der Adresse www.berlin.de/gutachterausschuss 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.

Abb. 6:
Homepage GAA Online

3.2.3 Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 17 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB[5] zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in

Abb. 7:
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 im FIS Broker (https://fbinter.stadt-berlin.de/fb)

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

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

Berlin erstmalig auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland" erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet (s. Kapitel 5.3, S. 39). Für die Berliner Landesfläche sind zum 01.01.2024 insgesamt 2.257 Bodenrichtwertzonen mit gebietstypischen Wertangaben definiert.

Mit der Umsetzung der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden die Bodenrichtwerte seit 2013 online kostenlos abgegeben. Bodenrichtwerte können sowohl über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Berlin als auch über das Geoportals FIS-Broker recherchiert werden.

In BORIS Berlin stehen die Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2002 zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte können hierbei über die Adress- oder Flurstücksangabe gesucht werden, aber auch über die Angabe der Bodenrichtwertnummer oder direkt in der Karte. Der gewählte Bodenrichtwert mit den vollständigen Bodenrichtwertdetails und der Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte auf dem der Ausschnitt der zugehörigen Bodenrichtwertzone dargestellt ist, können vom Nutzer direkt als druckfähiges pdf-Dokument abgerufen werden. BORIS-Berlin ist über GAA Online zu erreichen. Die Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte stehen ebenfalls in GAA Online bereit.

Bodenrichtwerte für die Stichtage ab 31.12.1964 können über das Geoportal FIS-Broker recherchiert werden. Der WebMapService des Geoportals FIS-Broker ermöglicht externen Informationsbrokern und Mehrwertprovidern außerhalb von GAA Online den Direktzugriff auf den Datenbestand der digitalisierten Bodenrichtwertkarte.

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. 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 Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens vier Mieteinheiten**

  Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV[6]). Er ist der Zinssatz, der im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) einzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2023 Nr. 22, S. 2252 ff.

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

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

  Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.
  - Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2023 Nr. 22, S. 2269 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.

  Diese Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des BewG sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude. Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.
  - Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2023 Nr. 22, S. 2280 ff.
  - Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2024 Nr. 25, S. 1653 ff.
  - Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2023 Nr. 25, S. 1669 ff.

- **Steuerliche Liegenschaftszinssätze**

  Nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des BewG sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens für die steuerliche Bewertung die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff des BauGB ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze anzuwenden.
  - Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mind. vier Mieteinheiten zur Verwendung gemäß § 188 Abs. 2 BewG; veröffentlich im Abl. 2023 Nr. 23, S. 2385 ff.

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

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

7 BewG - Bewertungsgesetz vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411)

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

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

3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-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 2023 (*2022*) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

  Nach der Umsetzung der Open Data-Strategie im Jahr 2013 und der seitdem kostenlosen Abrufmöglichkeit von Bodenrichtwerten im Internet stieg die Anzahl der Abrufe stark an. Im Jahr 2013 wurden 7.593 Bodenrichtwerte online abgerufen, 2014 waren es bereits 100.307. Im Jahr 2022 wurden direkt über GAA Online allein über 615.000 Bodenrichtwerte abgerufen (*+232 % gegenüber 2021*). Die Bodenrichtwertabfragen waren und werden auch zukünftig eine sehr gefragte Informationsquelle bleiben.

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

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

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

  Der Bericht über den Berliner Immobilienmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 16 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte, ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. aggregierte Informationen). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 76 (*79*) Fälle, werden nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abgerechnet.

  Für die marktgängigen Teilmärkte der Baugrundstücke, der Einfamilienhäuser und des Wohnungseigentums bietet GAA Online für jedermann zur generellen Preisorientierung am Immobilienmarkt die Möglichkeit einer eigenen Abfrage, eines sog. „Immobilienpreis-Infos". Anhand einiger individuell vorzugebender Merkmale werden mit Hilfe generalisierter Abfragen in der Kaufpreissammlung arithmetische Kaufpreismittel- und Spannenwerte ausgewiesen. Im Jahr 2022 wurden 15.624 (*15.962*) derartige Abfragen über das Internet abgerufen. Aktuelle Abrufzahlen können derzeit nicht ermittelt werden auf Grund technischer Einschränkungen.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle

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

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis[10] 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.

10 s. DVO BauGB § 16 (5)

Die Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle lag zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 1989 bei rund 50 Auskünften unter Bereitstellung von 440 Vergleichskaufpreisen. In den folgenden Jahren steigerten sich die Auskunftszahlen aber erheblich. Im Jahr 2009 wurden bereits rd. 70 % der Auskünfte über das Intranet/Internet eingeholt. Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies und Verbesserungen in den Recherchemöglichkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden 941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt (rd. 7 Kauffälle pro Auskunft), von Oktober bis Dezember 2013 waren es bereits 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online eingeholt, dies entspricht 6.484 Auskünften. Bis zum Jahr 2021 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte an. Im Jahr 2022 ging die Anzahl der Online-Auskünfte erstmalig zurück. Im Jahr 2023 wurden über AKS Online 21.821 (-28 %) Auskünfte mit 378.280 Vergleichsfällen (- 29 %) abgerufen. Die Anzahl der schriftlichen Auskunftsersuchen lag bei 125 Auskünften (*2022: 120*) mit 1.768 Vergleichsfällen (*2022: 1.775*).

Die Nutzung der rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage ist fest etabliert; 99,6 % der Auskünfte wurden 2023 über AKS Online bearbeitet. Abb. 11 weist für die Jahre seit 2007 (Jahr der Inbetriebnahme von AKS Online) 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 Inbetriebnahme der AKS Online in 2007
(Anmerkungen zur Grafik:
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 21.946 Auskünften betreffen rd. 45 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 48 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

Abb. 12:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2023

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 Linen 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-Bahnrings)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West

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

Die größte Ausdehnung Berlins beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km, die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von rd. 234 km. Die bebauten Stadtgebietsflächen liegen zwischen 31 und 70 m über dem Meeresspiegel.[1]
135 km² (15,2 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten" zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

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

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 120 km² (13,4 % der Fläche Berlins)
- Vegetation (Acker-, Wald- und Wiesenflächen u.ä.) 196 km² (22,0 %)
- Wasserflächen 59 km² (6,6 %)

Statistische Regionaldaten[1)]

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha (Stand: 31.12.2022)					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl (Stand: 31.12.2023)	Wohnfläche je Einwohner in m²
	Anzahl 31.12.2022	Anzahl 31.12.2023	insgesamt	Anteil Wald, Gewässer und Landwirtschaft	Wald	Gewässer	Landwirtschaft			
Mitte	395 599	397 134	3.940	3,6%	0	143	0	101	208.533	35,3
Friedrichshain-Kreuzberg	293 231	293 454	2.040	6,5%	0	133	0	144	158.074	37,0
Pankow	420 768	424 307	10.322	30,0%	1.225	198	1.673	41	227.197	39,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	341 155	343 081	6.469	29,7%	1.631	283	8	53	191.274	43,9
Spandau	254 175	257 091	9.188	35,4%	1.658	858	740	28	125.141	36,2
Steglitz-Zehlendorf	311 040	310 446	10.256	35,1%	2.458	1.118	26	30	160.149	44,1
Tempelhof-Schöneberg	353 913	355 868	5.305	2,7%	51	45	47	67	186.784	39,3
Neukölln	329 476	330 017	4.493	2,8%	2	86	40	73	167.543	35,5
Treptow-Köpenick	289 180	294 081	16.773	53,0%	6.738	2.045	99	18	156.747	38,5
Marzahn-Hellersdorf	285 678	291 948	6.182	4,5%	79	126	73	47	148.053	36,2
Lichtenberg	308 286	311 881	5.212	13,6%	55	109	547	60	166.121	34,8
Reinickendorf	268 308	268 792	8.932	32,2%	1.885	701	288	30	134.643	38,7
Berlin	3 850 809	3 878 100	89.112	28,2%	15.780	5.846	3.542	44	2.030.259	38,3

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

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

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

1 Quelle der Statistischen Regionaldaten: s. http://www.statistik-berlin-brandenburg.de, u.a. die Dateien SB_A01-05-00_2023h02_BE.xlsx, SB_F01-01-00_2023j01_BE.xlsx sowie SB_A05-03-00_2022j01_BE.xlsx

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

Die in der Nachwendezeit prognostizierte große Zuzugswelle nach Berlin mit entsprechend berechneten Bevölkerungszahlen 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 nach einem Eigenheim in Stadtnähe erfüllen. 2009 zogen erstmals mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt. Seit 2014 zeigt sich erneut ein Wanderungsplus für Brandenburg. Pandemiebedingt verstärkte sich dieser Trend in den Jahren 2020/2021; 2023 lag das Wanderungsplus bei 16.750 Personen.

Abb. 15:
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2023
(Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl stieg seit 2004 an auf 3.878.100 zum 31.12.2023; ein leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr (s. auch Abb. 15). Laut Einwohnermelderegister liegt der Anteil der Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zum Stichtag 31.12.2023 bei rund 24 %. Der Zuzug von Personen und der hohe Anteil ausländischer Einwohner unterstreicht die auch 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. 16:
Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: http://www.statistik-berlin-brandenburg.de, Datei Zu- und Fortzuege_Zeitreihen2023_Berlin-Brandenburg.xlsx)

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

Überregional ist Berlin 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 Jahr 2020. Parallel dazu wurde der Flugbetrieb in Tegel eingestellt. Der Zentralflughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen und hat sich zu einem beliebtem Freizeit- und Sportgelände entwickelt.

Abb. 17:
Der „Flughafen Berlin Brandenburg - Willy Brandt“ (Aufnahme aus dem Jahr 2023)

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

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten[2]

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2023 um real 1,6 % auf rd. 193,2 Mrd. € *(2022: 179,4 Mrd. €)*. Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,3 % zurück *(2022: +1,8 %)*. Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2023 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 1,6 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2023 bei 9,1 % (*2022: 8,8 %*) (s. Abb. 19).

Abb. 18:
Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand April 2024 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik//; Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder")
* Erwerbstätige im Inland

Abb. 19:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2024 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/; Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)
1) Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

Die Dienstleistungsbranchen haben ihre Wertschöpfung im letzten Jahr trotz der verhaltenen konjunkturellen Rahmenbedingungen um real 2,0 % erhöht. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation steigerten sich die Umsätze dabei um real 13.3 %. Nach den von der Pandemie geprägten Jahren konnten Tourismus und Gastgewerbe ihre Umsätze erstmals steigern. Die Übernachtungszahlen stiegen in 2023 gegenüber dem Vorjahr um gut 3 Millionen auf nun 29,59 Mio. Übernachtungen an (entspricht rund 87 % der Übernachtungszahlen von 2019). Das Gastgewerbe konnte die Umsätze um real 2,5 % steigern. Hier dämpften die gestiegenen Verbraucherpreise die positive Entwicklung.

Auch im Berliner Einzelhandel wirkten sich die im Jahresdurchschnitt um 6,2 % gestiegenen Verbraucherpreise negativ auf die Konsumneigung aus. Die Umsätze im Berliner Einzelhandel gingen preisbereinigt um 1,4 % zurück, obwohl sie sich nominal um 4.1 % erhöht hatten.

Im Bauhauptgewerbe stiegen die Umsatzzahlen 2023 um nur noch 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. In der Baubranche wirken weiterhin hohe Preise, Materialengpässe und für die Branche ungünstige Zinsentwicklungen dämpfend auf die Umsatzzahlen.

2 Daten/Textpassagen entnommen aus „Konjunkturbericht - Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2023" der SenWirtschaft, Energie und Betriebe (www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv)

Die Baubranche befindet sich weiterhin in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld. Die im Bau geleisteten Arbeitsstunden lagen 2023 um 2,4 % über dem Vorjahresniveau. Die konjunkturelle Perspektive ist aber eher negativ ausgerichtet. So war auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in 2023 weiter rückläufig und lag mit nur noch 15.931 *(2022: 16.968)* deutlich unter den Vorjahreszahlen.

Die Berliner Industrie zeigte sich 2023 trotz des konjunktuerell von Unsicherheit geprägten Umfelds (u.a. erhöhte Energiekosten, Lieferengpässe und wirtschaftliche Unsicherheiten) weiterhin stabil. Die Auftragseingänge konnten insgesamt um 5,8 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden, wobei die Zuwachsraten im Inland (6,0 %) und im Ausland (5,7 %) relativ ausgeglichen waren.
Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd. 16,69 Mrd. € exportiert *(2022: 16,73 Mrd. €)*. Dabei wurden in die EU Waren im Wert von 8,1 Mrd. € *(2022: 7,3 Mrd. €)* exportiert; in die USA betrug der Exportwert 1,53 Mrd. €, nach Frankreich 1,27 Mrd. € und nach China 1,25 Mrd. €.

Das Gründungsgeschehen ist im Jahr 2023 in Berlin gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen auf 37.794 Neugründungen *(2022: 37.125)* und bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Berlin liegt mit rd. 100 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner gemeinsam mit Hamburg im bundesweiten Vergleich auf dem Spitzenplatz. Am häufigsten gibt es Neugründungen im Handel (7.423) und Baugewerbe (5.928).
Das verhaltene konjunkturelle Umfeld führt allerdings auch zu einem höheren Niveau bei der Anzahl der Insolvenzverfahren. In Berlin kam es zu rd. 1.650 Unternehmensinsolvenzen, in 2022 lag die Anzahl noch bei rd. 1.250 Unternehmerinsolvenzen.

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 Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024" [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 Wohnlageneinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt wurde. Die eindeutige Wohnlagezuordnung bzgl. der Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels ergibt sich aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024«.

Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die „sehr gute Wohnlage" definiert.

- **Einfache Wohnlage**: Einfache Wohnlagen weisen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt[4] auf. Sie sind häufig weiter entfernt von den Zentren der Stadt und überdurchschnittlich Umgebungslärm ausgesetzt. Wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein, ebenso wie unterdurchschnittliche

3 Berliner Mietspiegel 2024 vom 30.05.2024 (ABl. S. 1275)

4 Link: www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/

Bodenrichtwerte.

- **Mittlere Wohnlage**: Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Sie liegen nicht selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.

- **Gute Wohnlage:** Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrumskernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.

- **Sehr gute Wohnlage:** Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen.
  Das sind Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Immobilienmarkt.
  Die sehr gute Lage entspricht den Bodenrichtwertzonen mit den Nummern:
  1062, 1075, 1083, 1091, 1118, 1200, 1208, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2109, 2371, 2438.
  Diese Bodenrichtwertzonen liegen überwiegend in den folgend beschriebenen Gebieten:
  - Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubierstraße, Wandalenallee und Fernbahntrasse,
  - im Ortsteil Charlottenburg zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
  - im Ortsteil Schmargendorf nördlich der Elgersburger und westlich der Plöner Straße, südlich der Hundekehle und westlich der Warnemünder Straße sowie im Bereich zwischen Forckenbeck, Reichenhaller, Davoser und Tölzer Straße,
  - der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze,
  - Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße, sowie
  - südlich der Königin-Luise-Straße, westlich Löhleinstraße, nördlich der Bittscherstraße, südlich Hüttenweg, westlich der Clayallee bis zur Königin-Luise-Straße.

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

5. Preisentwicklung 2023

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Jahresanfang 2024. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Abb. 22:
Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2023 und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen aber auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind. Ergänzend wertet der Gutachterausschuss Veröffentlichungen von am Berliner Immobilienmarkt tätigen Unternehmen, Verbänden oder Instituten über z.B. Miet- und Baupreisentwicklungen, Passantenfrequenzen sowie allgemeine Marktentwicklungen zu einzelnen Teilmärkten aus, um daraus u.a. durch residuale Betrachtungen Rückschlüsse auf das Bodenrichtwertniveau sowie dessen Veränderungen zu ziehen.

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

Bodenrichtwerte dienen seit 1960 der allgemeinen Markttransparenz und sind eine wesentliche Grundlage für die Immobilienbewertung nach dem BauGB. Sie sind seit vielen Jahren auch Grundlage für erbschafts- und schenkungssteuerliche Bewertungen sowie bei der Erhebung der Grunderwerbssteuer. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 sind nach den in Berlin geltenden Regelungen zum Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 2025. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sind für die Grundsteuerhebung nicht heranzuziehen. Die nächste Hauptfeststellung findet am 1. Januar 2029 statt. Deswegen wurden aktuell nur noch die in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwerte fortgeschrieben, da sie die prägenden Nutzungen beschreiben. Die zusätzlichen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 waren für die sachgerechte Zuordnung zu weiteren nicht prägenden Grundstücksnutzungen insbesondere in SF-Bodenrichtwertzonen für die Grundsteuererhebung ermittelt worden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte dargestellt.

Abb. 23:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Wie bereits im Jahr 2022 beobachtet, wirkt die anhaltende Inflation, die Abkehr von der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und damit einhergehend deutlich gestiegene Finanzierungskosten auch im Laufe des Jahres 2023 für Marktverunsicherung mit spürbaren Auswirkungen auf das Marktgeschehen. Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2023 mit 392 Kauffällen gegenüber 462 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -15 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um -44 % auf 155,6 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz sank um -24 % auf 27 ha.

Aufgrund der dargestellten Entwicklungen zum Stichtag wurde das Bodenrichtwertniveau in den Innenstadtlagen bis zu 5 % gesenkt und in den Randlagen bis zu 10 % reduziert. Dies verdeutlicht die vorherrschende und marktprägende Unsicherheit deutlich.

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke

Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2024	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • rd. 0 %	470	2.900
Friedrichshain-Kreuzberg • ---	---[1)]	---
Pankow • rd. -5 %	280	1.100
Charlottenburg-Wilmersdorf • rd. -10 % • rd. -5 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Grunewald	750	2.900
Spandau • rd. -5 %	290	900
Steglitz-Zehlendorf • rd. -10 % • rd. 0 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem	340	2.900
Tempelhof-Schöneberg • rd. -5 %	380	1.800
Neukölln • rd. -5 %	390	1.200
Treptow-Köpenick • rd. -5 %	200	800
Marzahn-Hellersdorf • rd. -10 %	320	590
Lichtenberg • rd. -5 %	380	950
Reinickendorf • rd. -5 %	290	800

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 €/m² 01.01.2023 Minimal- bis Maximalwert	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2024 Minimal- bis Maximalwert
sehr gute Wohnlage:		
• Dahlem	2.500 bis 3.000	2.400 bis 2.900
• Grunewald	2.300 bis 3.000	2.200 bis 2.900
• Schmargendorf	1.900 bis 2.500	1.800 bis 2.400
• Westend	1.700 bis 2.100	1.600 bis 2.000
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.900	2.900
• Friedrichshain-Kreuzberg	---[1]	---
• Pankow	650 bis 1.100	650 bis 1.100
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.100 bis 1.900	1.000 bis 1.800
• Spandau	850	850
• Steglitz-Zehlendorf	750 bis 2.100	710 bis 2.000
• Tempelhof-Schöneberg	1.800	1.800
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	670 bis 730	640 bis 730
• Marzahn-Hellersdorf	600	570
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	520 bis 800	520 bis 800
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	380 bis 1.100	380 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	800 bis 1.100	800 bis 1.000
• Spandau	400 bis 900	380 bis 900
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.200	670 bis 1.100
• Tempelhof-Schöneberg	620 bis 900	590 bis 900
• Neukölln	570 bis 1.300	540 bis 1.200
• Treptow-Köpenick	460 bis 750	450 bis 750
• Marzahn-Hellersdorf	360 bis 660	320 bis 590
• Lichtenberg	410 bis 1.000	390 bis 950
• Reinickendorf	490 bis 750	470 bis 710
einfache Wohnlage:		
• Mitte	470 bis 750	470 bis 750
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	300 bis 680	380 bis 650
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	350 bis 550	320 bis 520
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.000	670 bis 950
• Tempelhof-Schöneberg	640 bis 720	610 bis 680
• Neukölln	550 bis 800	520 bis 750
• Treptow-Köpenick	490 bis 650	490 bis 650
• Marzahn-Hellersdorf	450 bis 660	400 bis 590
• Lichtenberg	400 bis 740	380 bis 700
• Reinickendorf	410 bis 580	410 bis 550

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

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. 20).

Abb. 20:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre 2010 bis 2024
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise gab es bei der Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -42 % von 95 Kauffällen auf 55 Kauffälle. Der Geldumsatz ist um -67 % von 346,3 Mio. € auf 113,6 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz hat um -31 % von 18,6 ha auf 12,8 ha abgenommen.

Die gestiegenen Finanzierungskosten sowie eine generell zurückhaltende Geldpolitik der Banken führen weiterhin zu einer allgemeinen Zurückhaltung auf dem Teilmarkt der geschlossenen Bauweise. Nur eigenkapitalstarke Investoren profitieren weiterhin im aktuellen Marktumfeld, da sich die gestiegenen Finanzierungskosten hier weniger bemerkbar machen

In Spitzenlagen sowie allgemein werden weiterhin steigende Mieten beobachtet. Die steigenden Mieten können die steigenden Renditen nicht kompensieren. Der Eigennutzermarkt in guten Lagen stellt sich weiterhin einer starken Nachfrage und Barzahler im Hochpreissegment können weiterhin hohe Preise zahlen. Ein überwiegend mit Fremdkapital gestützter Kauf ist fast nicht mehr möglich, was dazu führt, dass insgesamt die Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen im Neubau rückläufig ist.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in geschlossener Bauweise wurden innerstädtisch um 15 bis 20 Prozent gesenkt. In außerstädtischen Lagen, vorrangig im Bereich mit dominierendem Mietwohnungsbau, gab es Reduzierungen von bis zu 30 % gegenüber dem Vorjahr.

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2023 Minimal- bis Maximalwert	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2024 Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.300 bis 4.300	1.900 bis 3.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.700	2.200 bis 2.400
• Pankow	750 bis 1.300	550 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.500 bis 2.600	1.100 bis 2.100
• Spandau	---[1)]	---
• Steglitz-Zehlendorf	1.300 bis 1.900	900 bis 1.500
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	750 bis 1.400	550 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.600	1.300
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	850 bis 2.100	600 bis1.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.900	1.500
• Pankow	600 bis 2.800	500 bis 2.200
• Charlottenburg-Wilmersdorf	950	650
• Spandau	500 bis 1.600	400 bis 1.300
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 1.500	500 bis 1.100
• Tempelhof-Schöneberg	700 bis 1.400	550 bis 1.000
• Neukölln	700 bis 900	500 bis 850
• Treptow-Köpenick	500 bis 1.600	400 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	600 bis 700	500 bis 600
• Lichtenberg	600 bis 1.700	500 bis 1.400
• Reinickendorf	700 bis 850	550 bis 600
einfache Wohnlage:		
• Mitte	700 bis 2.300	550 bis 1.600
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	600 bis 2.600	500 bis 1.900
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	600 bis 800	450 bis 650
• Steglitz-Zehlendorf	700 bis 800	600
• Tempelhof-Schöneberg	700 bis 1.500	550 bis 1.000
• Neukölln	700 bis 850	500 bis 600
• Treptow-Köpenick	550 bis 900	450 bis 850
• Marzahn-Hellersdorf	600 bis 700	500 bis 600
• Lichtenberg	500 bis 1.800	400 bis 1.300
• Reinickendorf	600 bis 1.000	500 bis 700

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

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2023 Minimal- bis Maximalwert	Bodenrichtwert in €/m² 01.01.2024 Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	3.500 bis 14.000	2.500 bis 12.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	---[1)]	---
• Pankow	7.000	5.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.100 bis 7.000	2.200 bis 6.000
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	4.200	3.400
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	2.000	1.400
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	4.000 bis 8.500	2.800 bis 7.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.400 bis 3.800	2.400 bis 2.700
• Pankow	2.500 bis 6.000	2.000 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.400 bis 5.000	2.500 bis 4.000
• Spandau	1.100	1.000
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	2.000 bis 3.500	1.400 bis 2.800
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	3.000	2.400
• Reinickendorf	---	---
einfache Wohnlage:		
• Mitte	1.600 bis 8.000	1.200 bis 6.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	3.000 bis 5.500	2.100 bis 4.500
• Pankow	2.300 bis 6.000	1.600 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	3.400	2.500 bis 2.700
• Spandau	1.100 bis 2.500	1.000 bis 2.200
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	3.500	2.800
• Neukölln	2.000 bis 3.200	1.400 bis 2.200
• Treptow-Köpenick	2.700	1.900 bis 2.200
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	2.100	1.600
• Reinickendorf	---	---

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

5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der Misch- und kerngebietstypischen Nutzungen ist 2023 mit 5 Kauffällen gegenüber 9 Kauffällen im Vorjahreszeitraum um 44 % zurückgegangen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz von 74,8 Mio. € auf 134,3 Mio. € (+80 %) gestiegen. Der Flächenumsatz hat sich ebenfalls von 1,1 ha auf 1,5 ha (+40 %) positiv entwickelt.

Die hohe Inflation, die steigenden Zinsen und die Bedeutung der ESG-Zertifizierung (Environmental, Social and Governance) haben auf diesem Teilmarkt Verunsicherung und Zurückhaltung ausgelöst. Dies wird durch die verlängerten durchschnittlichen Vermarktungszeiten und die rückläufigen Transaktionszahlen bestätigt.

Der Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte wird weiterhin über die Bürostandorte ausgetragen, sodass namhafte Mieter nur noch zentral gelegene und zertifizierte Gebäude mieten. Die Spitzenmieten bleiben dort unverändert hoch.

Die durch die Corona-Pandemie forcierten Verschiebungen zugunsten des Onlinehandels kombiniert mit einer anhaltenden Inflation haben sich 2023 weiterhin auf den Einzelhandel ausgewirkt. Besucherfrequenzen haben sich weiterhin reduziert und die allgemein zurückhaltende Dynamik auf diesem Teilmarkt weitergetragen.

Insgesamt wurden bei den Bodenrichtwerten für gute Bürolagen sowie für gute Einzelhandelslagen Wertsenkungen von bis zu -10 % festgestellt. Der Spitzenwert für kerngebietstypische Nutzungen M1 am Pariser Platz zum 01.01.2024 wurde auf 60.000 €/m² Grundstücksfläche abgesenkt (-14 %). Bei Bauplätzen in Randlagen für Büro- und Einzelhandel wurden die Richtwerte um bis zu 30 % reduziert.

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

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M_1- Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m²
Pariser Platz [2] (2411)	4,5	70.000	60.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz [1] (1332)	4,5	23.000	20.000
Gendarmenmarkt [2] (1335)	4,5	20.000	16.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Wittenbergplatz [1] (1291)	4,5	18.000	15.000
Kurfürstendamm - zwischen Leibnizstraße und Breitscheidplatz[1] (1316)	4,5	20.000	17.000
Potsdamer Platz / Leipziger Platz [1] (2064)	4,5	20.000	16.000
Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße [1] (1256)	4,5	16.000	12.000
Alexanderplatz - Platzinnenlage [1] (1246)	4,5	15.000	11.000
Hausvogteiplatz / Französische Straße / Charlottenstraße [2] (1132)	4,5	15.000	11.000
Friedrichstraße: zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße [2] (1263)	4,5	15.000	11.000
Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ostbahnhof [2] (2346)	4,5	15.000	11.000
Mollstraße / Otto-Braun-Straße [2] (1073)	4,5	13.000	10.000
Schloßplatz [2] (1128)	4,5	15.000	11.000
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße [2] (2348)	4,5	13.000	10.000
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße [2] (1151)	4,5	13.000	10.000
Südl. Friedrichsstadt: Zimmerstraße / Kochstraße [2] (1033)	4,5	13.000	10.000
An den Treptowers [2] (2340)	4,5	11.000	9.000
Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße [2] (2347)	4,5	11.000	9.000
Lützowviertel: Lützowstraße / Kurfürstenstraße / Potsdamer Straße [2] (1053)	4,5	7.500	6.000
Schloßstraße von Grunewaldstraße bis Peschkestraße [1] (1275)	4,5	6.000	5.000
Wilmersdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße [1] (1216)	4,5	6.000	4.500
Altstadt Spandau [1] (1383)	2,5	2.200	2.000
Elsterwerdaer Platz (2349)	2,0	1.300	1.100
Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße [2] (1425)	---[3]	8.000	7.000

1) (Überwiegend) Geschäftslage
2) (Überwiegend) Bürolage
3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen GFZ

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M_2- Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060)	3,5	12.000	9.000
Luisenstraße / Schiffbauer Damm bis Reinhardtstraße (1145)	3,5	11.000	8.500
Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802)	3,5	11.000	8.500
Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (1038)	3,5	9.000	7.000
Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021)	3,5	9.000	7.000
Nördl. Kurfürstendamm zwischen Leibnitzstraße und Knesebeckstraße (1197)	3,0	8.500	7.000
Schönhauser Allee: Vom S-Bhf. Schönhauser Allee bis Eberswalder Straße (1113 / 2579)	3,0	6.500	5.000[1)]
Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156)	3,0	6.000	5.000
Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130)	3,0	5.500	4.500
Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274)	2,0	3.600	2.500
Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfestraße (2173)	2,0	2.800	2.000
Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße (1315)	2,0	1.600	1.200
Bölschestraße: Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße (1331) Aßmannstraße bis Müggelseedamm (1308)	1,5	1.400 1.200	1.100 950
Zeltinger Platz (1365) Ludolfinger Platz (2406)	0,6	700	600

1) Bodenrichtwertzone 1113 wurde mit Bodenrichtwertzone 2195 zu Bodenrichtwertzone 2579 vereinigt

5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt Gewerbebauland ist die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um -5 % zurückgegangen und liegt nun bei 36 Transaktionen. Der Umsatz ist um -62 % auf 314,5 Mio. € geschrumpft. Der Flächenumsatz ist um -18 % von 45,6 ha auf 37,2 ha gesunken.

Die Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland ist seit vielen Jahren rückläufig und erreicht im Zehnjahresvergleich mit 36 Kauffällen einen absoluten Tiefpunkt. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Bodenwertniveau für dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen in vielen Lagen konjunkturell bedingt um 10 bis 30 % nachgegeben. Hier gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie für die Bürostandorte in den kerngebietstypischen Lagen, wodurch die Rückgänge in den Bodenrichtwerten begründet sind. Hier seien vor allem die sich residual preismindernden Faktoren wie hohe Inflation, gestiegene Zinsen und globale Lieferengpässe genannt. Für handelsorientierte Gewerbenutzungen (ohne Misch- und Kerngebiete) und einfache, produktionsorientierte Gewerbenutzungen sieht der Gutachterausschuss eher eine Stagnation des Bodenwertniveaus. Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen (G) liegen bei 6.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) und Moritzplatz (GFZ 2,5). Dies entspricht einer Wertigkeit in Höhe von rund 2.000 €/m² bis 2.400 €/m² Geschossfläche.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m²	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m²
Pankow: Schönerlinder Straße (Lindenhof) (1013)	---[1)]	200	200
Spandau: Brunsbütteler Damm (ehem. Flughafen) (2483)	---	250	250
Reinickendorf: Henningsdorfer Straße / Niederneuendorfer See (1159)	---	200	200
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer (1213)	---	250	250
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße (2147)	---	300	300
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße (1430)	---	300	300
Neukölln: Kanalstraße / Stubenrauchstraße (1273)	---	350	350
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße / Teilestraße (1667)	---	350	350
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße 2379)	---	500	500
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm (1864)	---	350	350
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße (1993)	---	450	450
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße (1965)	---	750	700
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024)	2,0	3.500	2.500
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmoltzstraße (2041)	2,5	6.000	4.000
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046)	2,5	7.000	5.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Moriztplatz / Prinzenstraße (2030)	2,5	8.000	6.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036)	3,0	9.000	6.000

1) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen GFZ

5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ermittelt der Gutachterausschuss i.d.R. nur Bodenrichtwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land.

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

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusste Bodenrichtwerte 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 (maßnahmenbeeinflusste Neuordnungs-Bodenrichtwerte – 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 (maßnahmenbeeinflusste Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des Grundstückszustands nach Abschluss der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SB“ oder „EB“).

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

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

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 bis zu 60 % 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 Eigentumsver-

hältnisse 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 für größere Gemeinbedarfsflächen (i.d.R. über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Ansonsten sind sie (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen.

Der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen orientiert sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte sind der jeweiligen Bodenrichtwertzone direkt zugeordnet.

Abb. 24:
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, Friedhöfe, Gewässer oder gewidmetes Straßenland.

Der Gutachterausschuss hat für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach der jeweiligen Zone prägenden Nutzungsarten gebildet.

Diese Bodenrichtwerte wurden untergliedert nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Anlehnung an das allgemeine Wertniveau des jeweiligen Teilmarkts ermittelt. Der einzelne Bodenrichtwert entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone mit der jeweils angegebenen Nutzungsart. Die Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen der Nutzungsarten können der Legende zu den Bodenrichtwerten entnommen werden.

In der digitalen Bodenrichtwertkarte (BORIS-Berlin) werden Bodenrichtwerte für marktfähiges Nichtbauland nur für die prägenden Nutzungen der jeweiligen Zone dargestellt (Angabe jeweils für bis zu 3 prägende Nutzungsarten in der Zone). Für Zwecke der Hauptfeststellung des Grundsteuerwertes zum Stichtag 01.01.2022 wurden bei einer Reihe dieser Zonen darüber hinaus weitere Bodenrichtwerte für Nutzungen und Qualitäten, die vereinzelt auch in der jeweiligen Zone vorzufinden sind, ermittelt. Diese sind zwar nicht in der digitalen Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 direkt abgebildet, lassen sich aber in BORIS-Berlin in der Liste der Bodenrichtwertdetails und bei den Sachdaten (Teil des erzeugten PDF-Dokuments) anzeigen. Diese Bodenrichtwerte werden ab dem Stichtag 01.01.2023 zunächst nicht weiter fortgeführt und erst zum nächsten steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2029) wieder ermittelt.

5.3.1 Flächen für Land- oder Forstwirtschaft (LF)

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 41 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.

5.3.2 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. Nach dem Bundeskleingartengesetz ist der Pachtzins in Kleingartenanlagen gesetzlich geregelt (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau).

In der nachfolgenden Übersicht werden die Bodenrichtwerte für die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt und zusätzlich die allgemeine Wertspanne dargestellt:

Marktfähiges Nichtbauland

Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m²	Wertniveau 01.01.2024 €/m²
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)		
- Acker (LF-A)	3,80	2,50 bis 5,00
- Grünland (LF-GR)	3,00	2,00 bis 4,00
- Erwerbsgartenbaufläche (LF-EGA)	15,00	10,00 bis 20,00
- Forstwirtschaftliche Fläche (LF-F)	0,60 [6]	0,50 bis 1,00
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit und Erholung		
- größere Gebiete [1]	40	30 bis 60
- Einzelparzellen	80	40 bis 120
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung		150 bis 600
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	250	
- in Wasserlage - große Parzellen	350	
- kleine Parzellen	500	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz [2]	10	
- Gewässer (Wasserfläche nach § 45 ImmoWertV)	1	
- Gewidmetes Straßenland	5	
- Betriebsnotwendige Bahnflächen [3] (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
- Friedhöfe [4]	15	
- Sonstige Freiflächen [5]	15	5 bis 40

1) Hierunter fallen Gebiete, bei denen ein größeres Gebiet von mehreren Freizeit- und Erholungsnutzern gemeinschaftlich genutz wird. In Gebieten mit Wasserlage oder Wassernähe können sich auch höhere Werte ergeben.
2) § 1 Abs. 3 BKleingG: Ein Dauerkleingarten ist eine Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.
3) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch einen geringen Anteil an gewerblichen Nutzungen (z. B. Kiosk, Backshop, Imbiss).
4) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch die friedhofsnahen gewerblichen Nutzungen (z.B. Blumenladen, Steinmetz).
5) Hierunter sind alle übrigen, zuvor nicht differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst. Die Kategorie beinhaltet auch land- und forstwirtschaftliche Flächen, die auch für außerland-/forstwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, ohne dass eine Bauerwartung besteht, sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
6) Der Bodenrichtwert enthält keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

5.4 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2023 *(2022)* mit 2.931 *(3.498)* Kauffällen um rd. -16 % weiter gesunken. Der Geldumsatz ist um -25 % auf 6,6 Mrd. € *(8,7 Mrd. €)* und der Flächenumsatz um -19 % auf 308 ha (*378 ha*) deutlich zurüchgegangen.

Mit einem Anteil von rd. 53 % 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. 21:
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 2023 *(2022)* insgesamt 605 *(768)* Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen weiteren Rückgang von rd. -21 %.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 353 (*421*) Verkäufen einen Rückgang von rd. -16 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 252 (*347*) Verkäufen einen Abnahme von rd. -27 % (vgl. Kapitel 6.2.2).

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) sank um rd. -18 % auf 2.967,8 Mio. € *(3.637,9 Mio. €)*. Davon entfielen 1.316,3 Mio. € *(1.710,7 Mio. €)* auf die reinen Mietwohnhäuser und 1.651,5 Mio. € *(1.927,2 Mio. €)* auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz sank um -21 % auf 81,7 ha *(102,9 ha)*.

Ähnlich verhält es sich mit dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser. Dieser verzeichnete mit einem Minus von rd. -9 % nach Kauffällen einen Rückgang auf 83 *(91)* Fälle, während die Geldmenge mit 1.718,3 Mio. € *(2.219,9 Mio. €)* einen Rückgang von rd. -23 % erfuhr. Der Flächenumsatz ist um ca. 46 % auf 50,5 ha *(34,5 ha)* deutlich gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser

reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2022	2023
Kaufpreis	5.420.000 €	3.530.000 €
Kaufpreis in € pro m² wertrelevante Geschossfläche	2.455 €/m²	2.035 €/m²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	32,4	26,0
Wohn- /Nutzfläche	1.615 m²	1.285 m²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2022	2023
Kaufpreis	6.231.000 €	7.075.000 €
Kaufpreis in € pro m² wertrelevante Geschossfläche	2.660 €/m²	2.060 €/m²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	30,5	24,8
Wohn- /Nutzfläche	1.720 m²	2.305 m²
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2022	2023
Kaufpreis	28.357.000 €	13.725.000 €
Kaufpreis in € pro m² wertrelevante Geschossfläche	5.200 €/m²	3.040 €/m²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	25,3	18,6
Nutzfläche	3.765 m²	3.595 m²

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	2.353	73 / 100	63	78 / 100	4	---[2)]
Baujahre 1920-1948	230	76 / 100	17	80 / 100	4	---
Baujahre 1949-1990	786	77 / 100	69	82 / 100	25	86 / 100
Baujahre ab 1991	406	79 / 100	125	83 / 100	78	91 / 100
Gesamt: Anzahl | Mittelwert[3)]	3.775	75 / 100	274	81 / 100	111	90 / 100

1) Berücksichtigt wurden alle Kauffälle vom 01.01.2015 bis 30.06.2023, bei denen entsprechende Angaben vorliegen. Aktuelle Kauffälle bestätigen diese Umrechnungsfaktoren.
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. 25:
Mehrfamilienhäuser Altbau

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil

Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete | Anzahl [7])			
	2022		2023	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand [1]	1 --- [4]	3 1.081 bis 3.472 1.930 (--- | 1)	1 ---	3 924 bis 1.872 1.445 (24,6 | 1)
normaler Bauzustand [2]	23 1.489 bis 3.478 2.338 (37,1 | 16)	37 1.192 bis 2.951 1.986 (29,6 | 25)	24 1.325 bis 2.369 1.863 (28,3 | 17)	27 800 bis 2.523 1.620 (23,8 | 17)
guter Bauzustand [3]	2 ---	1 ---	1 ---	0 ---
Baujahre 1920 bis 1948	0 ---	17 1.717 bis 2.431 2.017 (29,5 | 8)	3 1.498 bis 2.509 2.046 (29,3 | 3)	11 1.072 bis 3.155 1.881 (22,8 | 5)
Baujahre 1949 bis 1970	15 1.694 bis 2.968 2.228 (30,5 | 10)	23 1.429 bis 3.073 2.142 (30,5 | 17)	8 1.252 bis 3.213 1.846 (27,8 | 5)	13 1.223 bis 2.669 1.870 (23,8 | 7)
Baujahre 1971 bis 1990	10 1.333 bis 3.014 2.087 (26,9 | 8)	17 1.321 bis 3.000 2.094 (27,3 | 12)	3 1.822 bis 2.568 2.083 (--- | 2)	13 1.275 bis 1.933 1.706 (22,3 | 10)
Baujahre 1991 bis 2018[5] bzw. 2019[6]	3 1.778 bis 2.707 2.199 (29,8 | 3)	14 2.062 bis 3.897 2.899 (28,9 | 10)	1 ---	9 2.126 bis 3.567 2.775 (24,4 | 8)
Baujahre ab 2019 [5] bzw. 2020 [6]	2 ---	6 1.484 bis 5.789 4.227 (--- | 0)	1 ---	6 2.794 bis 5.177 3.972 (--- | 1)
Gesamt: Anzahl	53	114	36	77
Mittelwert [8]	2.135	2.165	1.822	1.817

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 2022
6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2023
7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
8) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Abb. 26:
Wohn- und Geschäftshaus im Ortsteil Charlottenburg, Windscheidstraße/Stuttgarter Platz

Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete | Anzahl [7])			
	2022		2023	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand [1]	7 1.167 bis 4.217 2.379 (48,0 | 4)	3 1.464 bis 3.135 2.358 (--- | 1)	3 1.466 bis 6.567 3.177 (--- | 2)	2 ---
normaler Bauzustand [2]	76 1.442 bis 3.284 2.368 (32,3 | 58)	47 1.232 bis 2.689 1.913 (26,7 | 34)	82 859 bis 2.673 1.633 (25,9 | 57)	33 975 bis 2.045 1.474 (21,9 | 27)
guter Bauzustand [3]	4 3.329 bis 8.276 5.023 (--- | 1)	5 1.979 bis 3.438 2.835 (--- | 2)	3 1.995 bis 4.908 3.656 (--- | 1)	6 1.688 bis 3.891 2.868 (--- | 1)
Baujahre 1920 bis 1948	1 ---[4]	14 1.498 bis 2.970 2.083 (25,8 | 10)	0 ---	6 1.138 bis 4.065 2.052 (--- | 2)
Baujahre 1949 bis 1970	11 1.073 bis 4.184 2.567 (34,0 | 10)	9 1.674 bis 3.867 2.727 (26,3 | 3)	8 1.259 bis 4.404 2.180 (23,2 | 7)	5 1.035 bis 3.969 2.483 (--- | 1)
Baujahre 1971 bis 1990	3 1.855 bis 2.517 2.145 (--- | 2)	14 1.059 bis 4.312 2.368 (25,1 | 6)	5 1.430 bis 2.494 1.946 (23,9 | 4)	3 2.542 bis 5.285 3.888 (--- | 0)
Baujahre 1991 bis 2018[5] bzw. 2019[6]	4 3.697 bis 6.999 4.903 (--- | 1)	8 1.707 bis 3.500 2.545 (22,8 | 5)	3 2.077 bis 4.225 3.045 (19,3 | 3)	7 1.266 bis 4.103 2.208 (23,8 | 4)
Baujahre ab 2019 [5] bzw. 2020 [6]	0 ---	2 ---	1 ---	4 3.350 bis 4.270 3.870 (--- | 1)
Gesamt: Anzahl	103	107	97	59
Mittelwert [8]	2.431	2.232	1.657	1.652

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 2022
6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2023
7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
8) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien

Abb. 27:
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 €/m² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete | Anzahl [4])			
	2022		2023	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	5 1.347 bis 16.844 7.036 [6] (--- | 1)	2 --- [3]	9 1.615 bis 9.162 5.082 (19,4 | 4)	3 1.048 bis 3.139 2.015 (--- | 0)
Baujahre 1920 bis 1948	1 ---	0 ---	0 ---	0 ---
Baujahre 1949 bis 1970	2 ---	1 ---	6 2.025 bis 2.804 2.355 (--- | 1)	5 798 bis 3.400 1.912 (--- | 2)
Baujahre 1971 bis 1990	0 ---	3 2.211 bis 3.351 2.598 (--- | 1)	1 ---	3 993 bis 1.597 1.214 (--- | 1)
Baujahre 1991 bis 2018 [1] bzw. 2019 [2]	8 3.536 bis 7.421 5.655 (30,9 | 4)	6 2.144 bis 5.037 3.117 (21,2 | 3)	0 ---	3 1.322 bis 2.362 1.805 (--- | 0)
Baujahre ab 2019 [1] bzw. 2020 [2]	1 ---	0 ---	0 ---	0 ---
Gesamt: Anzahl	16	11	15	12
Mittelwert [5]	5.440	2.395	3.828	1.510

1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2022
2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2023
3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
4) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
5) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel
6) Mittelwert stark beeinflusst durch einen hochpreisigen Kauffall in zentraler Lage im Bezirk Mitte.

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.117 *(2.416)* Verkäufen weiterhin um -12 % zurückgegangen (s. Kapitel 6.2.2, S. 79).

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

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

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2023 (*2022*) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 4.095 €/m² (*4.660 €/m²*) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 161 m² (*165 m²*) wertrelevante Geschossfläche.

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist somit 2023 um rd. -12 % deutlich gesunken.

Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche (s. Kapitel 5.4, S. 42) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Abb. 28:
Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen im Jahr 2023. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 10 Mio. €

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

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

Die Daten dieser Tabelle sind in Abb. 29 auf Seite 49 auch grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

Durchschnittliches Preisniveau[1] in €/m² Wohnfläche[2] für Ein- und Zweifamilienhäuser

Altbezirk bzw. Ortsteil	2022 Anzahl Kauffälle: 1.137					2023 Anzahl Kauffälle: 1.070				
	Anz.	Preisspanne			Mittel	Anz.	Preisspanne			Mittel
Mitte	0	---[3]				0	---			
Tiergarten	0	---				0	---			
Wedding	6	3.557	bis	8.274	5.980	3	4.617	bis	5.994	5.125
Friedrichshain	0	---				0	---			
Kreuzberg	0	---				0	---			
Prenzlauer Berg	5	5.709	bis	8.785	7.631	1	---			
Weißensee	41	3.088	bis	6.712	4.805	48	2.956	bis	6.145	4.681
Pankow	57	3.567	bis	7.584	5.308	55	3.506	bis	6.146	4.976
Charlottenburg	9	3.455	bis	10.221	6.946	14	5.082	bis	9.909	7.325
Wilmersdorf	13	2.132	bis	16.550	9.581	14	5.888	bis	12.195	8.640
Grunewald	5	7.452	bis	18.915	12.153	7	6.779	bis	12.195	9.295
Schmargendorf	4	7.173	bis	16.550	11.794	7	6.060	bis	14.249	9.179
Spandau	142	2.951	bis	6.939	4.869	132	2.579	bis	5.577	4.125
Steglitz	55	4.283	bis	7.954	6.081	41	3.762	bis	7.933	5.743
Zehlendorf	90	4.878	bis	11.221	7.865	67	4.338	bis	10.051	7.027
Dahlem	7	7.898	bis	15.244	10.186	6	5.856	bis	13.472	8.866
Schöneberg	0	---				0	---			
Tempelhof	94	3.309	bis	6.704	5.008	121	2.778	bis	6.201	4.392
Neukölln	131	3.283	bis	6.961	5.102	141	2.870	bis	6.230	4.337
Treptow	61	3.409	bis	5.694	4.433	35	3.190	bis	6.085	4.642
Köpenick	23	3.089	bis	8.370	5.577	38	2.795	bis	6.838	4.714
Marzahn	59	3.134	bis	6.354	4.927	59	2.495	bis	6.005	4.218
Hellersdorf	96	2.609	bis	6.504	4.463	73	2.483	bis	5.684	4.097
Lichtenberg	23	3.965	bis	8.959	6.422	15	3.517	bis	5.957	4.893
Hohenschönhausen	21	3.443	bis	6.645	5.063	25	2.606	bis	5.577	4.111
Reinickendorf	207	3.451	bis	7.530	5.428	187	2.852	bis	6.652	4.695
gesamt Berlin	1.137	2.991	bis	7.687	5.223	1.070	2.624	bis	6.762	4.598

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %), ab einer Anzahl von 10 Kauffällen.
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

Abb. 29:
Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m²
Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 9.295 €/m² Wohnfläche (*2022: 12.153 €/m² Wohnfläche)* im Ortsteil Grunewald, das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Schmargendorf ermittelt mit 9.179 €/m² Wohnfläche (*2022: 11.794 €/m² Wohnfläche*). In beiden Ortsteilen wurden ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage veräußert.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle						
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahre				Insgesamt	
	bis 1919	1920 - 1948	1949 – 1990	ab 1991	2023	2022
freistehend	2 %	20 %	24 %	16 %	62 %	60 %
Doppelhäuser	0 %	6 %	8 %	5 %	19 %	23 %
Reihenhäuser	0 %	6 %	10 %	3 %	19 %	17 %
insgesamt	2 %	32 %	42 %	24 %	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. 62 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesem Teilmarkt zeigte sich im Berichtsjahr in fast allen Baujahrsgruppen und Wohnlagen ein deutlich gesunkenes Preisniveau, nur bei den Neubauten stieg das Preisniveau weiterhin an.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2023 *(2022)* in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 718.000 € *(787.000 €)*, das sind 4.203 €/m² *(4.692 €/m²)* *wertrelevante* Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	450.000 bis 1.195.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	450.000 bis 830.000 €
Baujahre ab 1990:	600.000 bis 1.190.000 €

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahrsgruppe / Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2023: Grundstücksfläche Ø m²	wertrelevante Geschossfläche Ø m²	Anzahl Kauffälle [1] / Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	416 bis 993 717	133 bis 384 241	11 1.758 bis 4.633 3.209	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	696 bis 1.163 876	178 bis 422 287	5 2.254 bis 11.611 5.253	---
insgesamt: [3]	416 bis 1.000 742	133 bis 384 244	15 1.758 bis 4.633 3.139	⇩
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	434 bis 951 689	83 bis 217 145	156 1.953 bis 5.080 3.350	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	529 bis 1.161 862	129 bis 320 216	42 2.723 bis 9.015 5.605	⇘
insgesamt: [3]	434 bis 1.000 711	83 bis 242 154	195 1.913 bis 5.782 3.605	⇩

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	427 bis 960 684	78 bis 210 137	99 2.193 bis 5.303 3.725	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	570 bis 1.045 819	74 bis 206 136	28 3.689 bis 8.242 5.567	⇘
insgesamt: [3]	450 bis 1.014 720	72 bis 210 136	128 2.079 bis 5.674 3.869	⇩
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 836 601	99 bis 219 154	111 2.370 bis 4.764 3.519	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	408 bis 837 608	106 bis 215 153	13 2.709 bis 5.785 4.290	⇩
insgesamt: [3]	400 bis 831 599	99 bis 219 154	124 2.370 bis 5.000 3.567	⇩
Baujahre 1991 bis 2019				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 827 566	110 bis 222 160	149 2.872 bis 5.150 3.979	⇘
gute + sehr gute Wohnlage	417 bis 1.233 788	146 bis 530 265	8 4.186 bis 10.495 6.896	⇗
insgesamt: [3]	400 bis 832 568	104 bis 235 162	158 2.759 bis 5.342 3.996	⇘
Baujahr ab 2020				
einfache + mittlere Wohnlage	437 bis 852 650	149 bis 276 212	7 3.758 bis 9.668 6.369	⇧
gute + sehr gute Wohnlage	--- [2]	---	1 ---	---
insgesamt: [3]	437 bis 852 625	149 bis 276 207	8 3.758 bis 9.668 6.194	⇧

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 seperat 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

5.4.2.2 Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei rd. 19 %. Auch hier ging das Preisniveau in fast allen Baujahrsgruppen deutlich zurück. Eine Preissteigerung verzeichneten auch hier nur die Neubauten in einfacher und mittlerer Wohnlage.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2023 *(2022)* in Berlin veräußerten Doppelhaushälften liegt bei 573.000 € *(687.000 €)*, das sind 3.889 €/m² *(4.417 €/m²) wertrelevante* Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	390.000 bis 750.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	410.000 bis 630.000 €
Baujahre ab 1990:	540.000 bis 860.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften

Baujahrsgruppe / Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2023: Grundstücksfläche ø m²	wertrelevante Geschossfläche ø m²	Anzahl Kauffälle[1] / Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	493 bis 534 509	117 bis 240 192	3 1.553 bis 4.316 2.720	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	---[2]	---	1 ---	---
insgesamt: [3]	482 bis 534 502	117 bis 240 191	4 1.553 bis 4.316 2.761	⇩
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	338 bis 636 496	85 bis 163 120	43 2.581 bis 4.990 3.800	⇗
gute + sehr gute Wohnlage	343 bis 678 533	135 bis 330 215	12 2.761 bis 7.370 5.291	⇩
insgesamt: [3]	338 bis 642 495	73 bis 186 123	54 2.581 bis 5.234 3.895	⇘

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	263 bis 639 442	93 bis 140 117	18 2.338 bis 4.375 3.486	⇘
gute + sehr gute Wohnlage	310 bis 499 404	107 bis 170 137	12 4.060 bis 6.403 5.033	⇩
insgesamt: [3]	269 bis 560 409	99 bis 161 126	29 2.338 bis 5.559 4.026	⇘
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	236 bis 488 355	105 bis 165 130	41 2.500 bis 4.653 3.507	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	322 bis 503 408	114 bis 162 136	9 3.285 bis 4.946 4.229	⇩
insgesamt: [3]	249 bis 488 364	105 bis 165 131	50 2.581 bis 4.889 3.746	⇩
Baujahre 1991 bis 2019				
einfache + mittlere Wohnlage	218 bis 491 348	118 bis 186 143	33 2.823 bis 4.897 3.901	⇘
gute + sehr gute Wohnlage	264 bis 686 439	128 bis 306 203	7 4.420 bis 8.454 6.953	⇘
insgesamt: [3]	218 bis 491 348	118 bis 193 148	40 2.586 bis 5.331 3.886	⇩
Baujahre ab 2020				
einfache + mittlere Wohnlage	257 bis 501 355	143 bis 201 177	7 1.194 bis 7.381 4.422	⇧
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	2 ---	---
insgesamt: [3]	257 bis 501 351	143 bis 201 178	9 1.194 bis 7.381 4.475	⇧

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 seperat 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. 30:
Reihenhausbebauung im „Schweizer Viertel“, Ortsteil Lichterfelde

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt weiterhin bei rd. 19 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Teilmarkt verzeichnet in fast allen Baujahrs- und Wohnlagengruppen ein gesunkenes Preisniveau. Allein die guten und sehr guten Wohnlagen in der Baujahrsgruppen von 1920 bis 1948 und von 1949 bis 1970 stagnieren bzw. verbuchten einen leichten Preisanstieg.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2023 *(2022)* in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke liegt bei 563.000 € *(595.000 €)*, das sind 3.974 €/m² *(4.327 €/m²)* wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	360.000 bis 1.015.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	370.000 bis 585.000 €
Baujahre ab 1990:	460.000 bis 780.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser

Baujahrsgruppe / Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2023: Grundstücksfläche ø m²	Wertrelevante Geschossfläche ø m²	Anzahl Kauffälle [1] / Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	---[2]	---	0 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: [3]	---	---	0 ---	---
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	135 bis 399 255	80 bis 169 120	46 1.923 bis 6.282 3.921	↘
gute + sehr gute Wohnlage	159 bis 429 264	127 bis 198 152	20 4.802 bis 6.843 5.892	⇨
insgesamt: [3]	135 bis 408 257	82 bis 179 131	66 2.273 bis 6.843 4.643	⇗
Baujahre 1949 bis 1970				

einfache + mittlere Wohnlage	146 bis 385 242	93 bis 140 115	55 2.500 bis 4.366 3.470	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	249 bis 345 288	109 bis 151 123	7 3.576 bis 6.422 4.859	⇗
insgesamt: [3]	146 bis 354 245	93 bis 140 115	61 2.407 bis 4.727 3.545	⇩
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	211 bis 374 284	105 bis 174 139	45 2.536 bis 4.208 3.368	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	195 bis 413 319	114 bis 130 121	4 2.692 bis 4.234 3.668	⇩
insgesamt: [3]	211 bis 374 286	102 bis 174 136	50 2.536 bis 4.234 3.394	⇩
Baujahre 1991 bis 2019				
einfache + mittlere Wohnlage	154 bis 295 215	110 bis 196 152	33 2.840 bis 5.132 3.941	⇘
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: [3]	154 bis 295 215	110 bis 196 152	33 2.840 bis 5.132 3.941	⇘
Baujahre ab 2020				
einfache + mittlere Wohnlage	190 bis 369 254	131 bis 240 202	8 1.564 bis 4.744 3.444	⇩
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: [3]	190 bis 369 254	131 bis 240 202	8 1.564 bis 4.744 3.444	⇩

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 seperat 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. 31:
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 2023 die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2023 (*2022*) in Berlin veräußerten Townhäuser liegt bei 2.135.000 € *(2.765.000 €)*.

Typische Kaufpreisspanne:
Weiterverkäufe: 630.000 bis 10.200.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):
- ⇨ unverändert (± 2 %)
- ⇗ steigend bis 10 % ⇧ steigend über 10 %
- ⇘ fallend bis 10 % ⇩ fallend über 10 %
- --- Keine Angaben im Vorjahr bzw. im aktuellen Jahr

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2023			
	Grundstücksfläche Ø m²	wertrelevante Geschossfläche Ø m²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	213	304	9 3.013 bis 9.575 5.903	⇩

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser

Abb. 32:
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 Nikolassee mit rd. 9,8 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 bzw. im aktuellen Jahr

Villen- und Landhäuser					
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2023				
Wohnlage	Grundstücksfläche Ø m²	wertrelevante Geschossfläche Ø m²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr
mittlere Wohnlage	--- [1]	---	---	2 ---	---
gute Wohnlage	830 bis 2.337 1.212	255 bis 654 397	1.750.000 bis 4.300.000 2.910.000	6 4.128 bis 12.011 7.932	⇧
sehr gute Wohnlage	831 bis 1.233 966	287 bis 840 473	2.500.000 bis 7.000.000 4.833.333	3 8.333 bis 17.422 11.429	⇩

5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

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

Der Preisanstieg setzte sich auf fast allen Marktsegmenten weiter fort. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2023 *(2022)* nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.322 €/m² *(5.646 €/m²)* Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 71,23 m² *(72,26 m²)*.

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

Abb. 33 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2023 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

Abb. 33:
Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2023 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 34 dargestellt.

Abb. 34:
Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf die Ortsteil- bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 35. Dieser Darstellung der berlinweiten Verteilung der Durchschnittskaufpreise liegen die in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführten Daten zugrunde.

Das mit durchschnittlich rd. 7.108 €/m² Wohnfläche (*2022: rd. 7.446 €/m² Wohnfläche)* berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt, das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Dahlem mit rd. 6.339 €/m² Wohnfläche (*2022: rd. 7.340 €/m² Wohnfläche*). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 8,7 Mio. € im Ortsteil Prenzlauer Berg erzielt.

Abb. 35:
Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2023

Durchschnittliches Preisniveau [1] in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2022 Anzahl Kauffälle: 10.024					2023 Anzahl Kauffälle: 8.603				
	Anz.	Preisspanne			Mittel	Anz.	Preisspanne			Mittel
Mitte	443	4.638	bis	10.447	7.446	391	4.316	bis	9.831	7.108
Tiergarten	329	2.431	bis	8.811	5.236	280	2.681	bis	7.883	5.182
Wedding	351	2.497	bis	5.996	4.161	292	2.215	bis	6.717	4.273
Friedrichshain	789	3.602	bis	8.679	5.944	650	3.615	bis	8.558	5.833
Kreuzberg	421	3.981	bis	9.091	6.438	399	3.659	bis	8.727	6.141
Prenzlauer Berg	617	4.298	bis	8.802	6.434	480	4.145	bis	8.365	6.231
Weißensee	262	4.737	bis	8.900	7.062	136	3.423	bis	8.500	5.957
Pankow	404	3.046	bis	7.257	5.107	308	2.800	bis	6.721	4.722
Charlottenburg	709	3.040	bis	8.780	5.726	594	2.843	bis	8.315	5.343
Wilmersdorf	624	3.424	bis	9.180	6.109	562	3.217	bis	8.477	5.714
Grunewald	48	3.986	bis	10.792	7.268	49	3.237	bis	9.714	6.050
Schmargendorf	78	3.424	bis	8.235	5.530	66	2.891	bis	7.054	4.939
Spandau	418	1.721	bis	5.901	3.594	387	1.700	bis	5.472	3.329
Steglitz	616	3.018	bis	6.593	4.713	527	2.663	bis	6.181	4.419
Zehlendorf	211	3.074	bis	7.789	5.235	215	2.548	bis	7.484	4.813
Dahlem	35	5.208	bis	9.297	7.340	43	4.014	bis	8.699	6.339
Schöneberg	707	3.061	bis	8.757	5.636	488	2.986	bis	7.459	5.200
Tempelhof	447	2.636	bis	5.999	4.206	442	2.434	bis	5.566	3.997
Neukölln	582	2.584	bis	6.920	4.601	589	2.473	bis	6.539	4.425
Treptow	652	2.281	bis	10.249	6.269	419	1.393	bis	11.451	6.069
Köpenick	269	2.936	bis	7.207	5.025	320	2.643	bis	7.322	4.930
Marzahn	130	2.907	bis	6.135	4.594	72	2.906	bis	5.370	4.251
Hellersdorf	54	2.324	bis	5.968	4.279	45	1.941	bis	4.669	3.139
Lichtenberg	322	3.158	bis	7.371	5.213	300	2.924	bis	6.933	4.917
Rummelsburg	58	4.093	bis	9.438	7.125 [2]	69	3.578	bis	8.422	5.980
Hohenschönhausen	88	1.916	bis	6.626	4.218	75	2.082	bis	4.437	3.220
Reinickendorf	461	2.471	bis	5.827	4.038	469	2.086	bis	5.842	3.891
gesamt Berlin	10.024	2.636	bis	8.361	5.295	8.603	2.417	bis	7.781	4.958

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

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

In der nachstehenden Grafik (Abb. 36) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

Abb. 36:
Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2023

Die folgende Grafik (Abb. 37) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

Abb. 37:
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 2023 *(2022)* veräußerten Eigentumswohnungen beträgt 7.868 €/m² *(7.937 €/m²)* Wohnfläche. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt im Jahr 2023 *(2022)* bei 548.966 € *(563.922 €)*.

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. 38:
Neu erstellte Eigentumswohnungen bei Eiswerder

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Stadtgebiet \ Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	369 7.088 bis 11.726 9.369	86 6.363 bis 12.575 8.756	159 7.486 bis 11.502 9.459	43 7.857 bis 14.001 10.078
Nord	206 6.043 bis 7.943 7.039	39 6.849 bis 8.594 7.834	144 5.013 bis 7.744 6.408	16 6.535 bis 8.779 7.952
Ost	172 4.083 bis 7.427 5.629	9 3.158 bis 7.014 4.650	123 4.487 bis 6.645 5.533	3 5.902 bis 6.389 6.213
Südost	121 5.251 bis 7.330 6.187	9 7.709 bis 9.441 8.534	103 5.093 bis 6.767 5.882	12 6.751 bis 7.926 7.120
Südwest	31 6.335 bis 8.218 7.357	23 4.928 bis 10.162 7.611	11 7.102 bis 8.404 7.689	10 6.300 bis 13.435 8.816
West	45 5.098 bis 6.788 5.960	0 ---[1]	15 5.304 bis 8.172 7.061	0 ---
Gesamt: Anzahl	944	166	555	84
Gesamt: Mittelwert [2]	7.543	8.146	7.033	8.962

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 €/m² Wohnfläche Mittelwert	
	2022	2023
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	56 4.181 bis 7.736 5.997	21 4.526 bis 7.240 5.944

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 2023 *(2022)* veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.378 €/m² *(5.705 €/m²)* Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2023 *(2022)* 447.492 € *(479.570 €)*.

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. 76 % 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 Preisrückgänge, allerdings in unterschiedlicher Höhe, erkennbar.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden				
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
Wohnlage / **Stadtgebiet**	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City, einfach	19 1.890 bis 7.214 4.418	15 4.205 bis 6.904 5.454	13 3.555 bis 5.158 4.279	19 4.254 bis 7.325 5.567

Nord	46 3.266 bis 4.660 3.978	1 --- 1)	36 2.570 bis 4.452 3.497	2 ---
Ost	0 --- 	0 --- 	0 --- 	0 ---
Südost	32 2.584 bis 4.392 3.475	0 --- 	37 2.633 bis 4.301 3.424	0 ---
Südwest	26 3.684 bis 5.431 4.466	68 2.860 bis 6.084 4.409	22 3.054 bis 4.942 4.112	63 3.247 bis 5.376 4.284
West	18 1.740 bis 4.822 3.549	0 --- 	22 2.921 bis 4.167 3.412	0 ---
Gesamt: Anzahl Mittelwert 2)	141 3.958	84 4.628	130 3.644	84 4.568

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

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

Wohnlage / Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	25 3.143 bis 6.238 4.566	12 5.040 bis 7.511 6.075	23 2.843 bis 6.631 4.771	8 4.389 bis 7.068 5.460
Nord	24 2.681 bis 5.000 3.861	7 3.909 bis 7.087 4.932	27 2.568 bis 5.135 3.785	5 3.108 bis 5.082 3.893
Ost	0 ---1) 	0 --- 	0 --- 	0 ---
Südost	62 2.474 bis 4.855 3.681	0 --- 	51 2.609 bis 4.424 3.576	0 ---
Südwest	23 3.045 bis 5.363 4.159	61 3.040 bis 7.720 5.176	26 2.745 bis 5.000 3.963	72 2.359 bis 7.367 4.767
West	10 1.979 bis 5.094 3.464	0 --- 	11 2.490 bis 4.743 3.772	0 ---
Gesamt: Anzahl Mittelwert 2)	144 3.926	80 5.289	138 3.904	85 4.781

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

Wohnlage / Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	217 4.900 bis 9.752 7.208	186 5.215 bis 10.729 8.023	185 4.614 bis 9.963 7.080	151 5.143 bis 10.000 7.685
Nord	122 3.192 bis 6.058 4.435	25 3.827 bis 6.818 5.246	124 2.613 bis 6.416 4.362	27 3.619 bis 6.667 5.048
Ost	79 2.999 bis 6.384 4.590	2 ---[1)]	87 2.533 bis 5.805 4.065	1 ---
Südost	117 3.102 bis 5.691 4.320	16 1.048 bis 5.660 3.619	141 2.452 bis 6.332 4.196	16 2.774 bis 6.411 4.220
Südwest	22 4.179 bis 7.408 5.588	67 4.345 bis 9.019 6.631	21 4.169 bis 5.810 5.009	53 4.816 bis 8.760 6.856
West	23 2.667 bis 6.123 4.370	0 ---	20 2.479 bis 4.863 3.738	0 ---
Gesamt: Anzahl Mittelwert[2)]	580 5.511	296 7.218	578 5.149	248 6.981

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. 53 % 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 €/m² Wohnfläche Mittelwert	
	2022	2023
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	158 3.602 bis 7.183 5.283	152 3.270 bis 6.423 4.734

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 2023 *(2022)* umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 4.966 €/m² *(5.214 €/m²)* Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2023 *(2022)* 337.476 € *(362.693 €)*. Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 95 weitere Informationen gegeben.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
Stadtgebiet	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	682 3.116 bis 6.356 4.692	1.425 4.509 bis 8.478 6.435	510 2.869 bis 6.249 4.537	1.430 4.276 bis 8.095 6.137
Nord	145 2.368 bis 4.915 3.574	206 3.443 bis 6.687 5.094	78 1.790 bis 4.763 3.309	165 2.830 bis 6.366 4.707
Ost	22 3.168 bis 4.893 3.991	32 4.456 bis 5.850 5.077	22 2.741 bis 5.238 3.953	38 3.568 bis 5.604 4.559
Südost	61 2.497 bis 4.534 3.470	60 3.471 bis 6.190 4.841	31 1.981 bis 3.793 2.824	67 3.171 bis 6.827 4.723
Südwest	45 3.577 bis 5.642 4.591	95 4.183 bis 7.917 6.086	28 2.663 bis 5.310 3.847	90 3.800 bis 6.854 5.367
West	27 1.888 bis 3.453 2.622	19 2.435 bis 4.455 3.604	25 2.033 bis 3.616 2.749	25 1.954 bis 4.571 3.336
Gesamt: Anzahl	982	1.837	694	1.815
Mittelwert[1)]	4.374	6.162	4.212	5.845

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

- **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948

Stadtgebiet		2022 vermietet	2022 bezugsfrei	2023 vermietet	2023 bezugsfrei
		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
City	Anzahl	83	202	76	178
	Preisspanne	2.876 bis 5.196	3.920 bis 7.544	1.782 bis 5.317	3.721 bis 7.010
	Mittelwert	3.986	5.873	3.362	5.422
Nord	Anzahl	74	94	53	86
	Preisspanne	2.661 bis 4.219	3.246 bis 5.785	2.188 bis 3.953	2.953 bis 5.238
	Mittelwert	3.435	4.463	3.016	4.114
Ost	Anzahl	16	33	16	36
	Preisspanne	2.746 bis 4.261	2.866 bis 5.908	1.950 bis 4.019	2.973 bis 7.345
	Mittelwert	3.428	4.484	2.775	5.164
Südost	Anzahl	67	57	50	48
	Preisspanne	2.642 bis 4.168	3.167 bis 5.245	2.110 bis 3.996	2.874 bis 4.712
	Mittelwert	3.346	4.290	2.935	3.772
Südwest	Anzahl	66	97	47	88
	Preisspanne	3.030 bis 5.366	3.718 bis 6.464	2.294 bis 4.638	3.632 bis 5.988
	Mittelwert	4.080	5.076	3.417	4.785
West	Anzahl	20	28	27	24
	Preisspanne	1.990 bis 3.453	2.769 bis 4.696	1.969 bis 3.536	2.483 bis 4.527
	Mittelwert	2.747	3.876	2.769	3.475
Gesamt:	Anzahl	326	511	269	460
	Mittelwert[1)]	3.645	5.086	3.130	4.762

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		2022 vermietet	2022 bezugsfrei	2023 vermietet	2023 bezugsfrei
		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
City, einfach	Anzahl	7	9	1	8
	Preisspanne	2.000 bis 5.525	2.707 bis 7.621	---[1)]	3.653 bis 6.611
	Mittelwert	3.222	5.107		4.909
City, mittel	Anzahl	36	49	31	69
	Preisspanne	3.426 bis 5.092	5.207 bis 7.310	4.147 bis 5.134	4.361 bis 6.906
	Mittelwert	4.226	6.084	4.645	5.732

City, gut + sehr gut	23 3.584 bis 6.563 4.996	43 4.709 bis 7.568 6.197	22 2.829 bis 5.372 4.151	39 4.818 bis 7.388 6.158
restl. Stadtgebiet, einfach	13 1.401 bis 3.990 2.734	15 2.625 bis 4.638 3.611	4 1.704 bis 2.936 2.400	16 2.658 bis 4.319 3.449
restl. Stadtgebiet, mittel	25 2.856 bis 4.304 3.402	22 3.561 bis 4.918 4.209	13 2.206 bis 4.096 3.143	29 3.263 bis 4.597 3.852
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	7 1.854 bis 5.820 4.496	17 3.859 bis 6.591 5.327	8 2.772 bis 4.326 3.535	23 3.801 bis 6.978 5.109
Gesamt: Anzahl Mittelwert[2)]	111 3.979	155 5.470	79 4.008	184 5.214

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 1971 - 1990

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
Stadtgebiet, Wohnlage	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	12 2.624 bis 7.069 4.755	16 4.249 bis 7.961 6.530	7 2.500 bis 7.028 4.374	8 3.134 bis 7.578 5.318
City, mittel	14 4.249 bis 5.739 4.912	31 4.845 bis 7.323 6.094	15 1.251 bis 4.739 2.686	34 4.377 bis 7.250 5.771
City, gut + sehr gut	2 ---[1)]	13 4.755 bis 7.401 6.122	6 3.395 bis 5.997 4.283	17 3.972 bis 7.317 5.621
restl. Stadtgebiet, einfach	3 1.384 bis 2.358 1.848	17 1.900 bis 4.783 3.428	8 2.756 bis 4.373 3.270	21 2.364 bis 4.205 3.416
restl. Stadtgebiet, mittel	13 1.446 bis 5.497 3.496	34 2.958 bis 4.862 3.902	12 2.282 bis 3.594 3.052	41 3.011 bis 4.796 3.950
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	14 2.292 bis 5.049 3.969	37 3.600 bis 7.378 5.469	7 2.338 bis 4.987 3.659	37 2.727 bis 6.745 4.573
Gesamt: Anzahl Mittelwert[2)]	58 4.164	148 5.177	55 3.364	158 4.666

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	2022 vermietet	2022 bezugsfrei	2023 vermietet	2023 bezugsfrei
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
City, einfach	1 ---[1)] 	9 5.444 bis 7.731 6.201	1 --- 	10 5.116 bis 7.262 5.923
City, mittel	2 --- 	7 6.839 bis 10.331 7.886	1 --- 	9 6.485 bis 7.871 7.128
City, gut + sehr gut	5 4.906 bis 6.402 5.748	4 6.176 bis 14.685 9.371	3 2.953 bis 5.544 3.910	5 5.446 bis 8.964 7.116
restl. Stadtgebiet, einfach	1 --- 	1 --- 	2 --- 	4 1.812 bis 4.994 3.729
restl. Stadtgebiet, mittel	3 3.897 bis 4.162 3.985	14 4.167 bis 6.258 5.282	7 2.136 bis 5.440 3.743	9 3.392 bis 5.649 4.831
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	5 3.091 bis 9.308 5.472	4 4.439 bis 6.584 5.769	0 --- 	6 3.165 bis 9.474 6.377
Gesamt: Anzahl Mittelwert[2)]	17 5.062	39 6.403	14 3.808	43 5.945

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

- **Sozialer Wohnungsbau ab 1950**

Historisch bedingt finden sich umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus[1] nur im westlichen Stadtgebiet.

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

Stadtgebiet, Wohnlage	2022 vermietet	2022 bezugsfrei	2023 vermietet	2023 bezugsfrei
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
City, einfach	21 2.400 bis 5.111 3.973	54 4.381 bis 6.558 5.479	21 2.174 bis 4.086 3.306	48 3.795 bis 5.800 4.821
City, mittel	44 2.412 bis 5.963 4.158	97 3.750 bis 7.599 5.629	40 2.434 bis 4.527 3.508	100 3.699 bis 6.235 4.910

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.

City, gut + sehr gut	34 2.593 bis 6.089 4.368	92 4.283 bis 7.292 5.655	33 2.687 bis 4.963 3.778	106 4.414 bis 6.313 5.360
restl. Stadtgebiet, einfach	82 2.329 bis 4.195 3.262	165 2.862 bis 4.844 3.851	47 1.608 bis 3.761 2.714	179 2.412 bis 4.563 3.512
restl. Stadtgebiet, mittel	66 2.182 bis 4.279 3.225	144 2.972 bis 5.047 3.998	60 1.824 bis 3.856 2.724	149 2.761 bis 4.777 3.734
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	15 3.200 bis 4.815 3.853	53 3.855 bis 6.000 4.930	18 2.778 bis 4.834 3.772	54 3.112 bis 5.919 4.553
Gesamt: Anzahl Mittelwert[1)]	262 3.638	605 4.685	219 3.166	636 4.279

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. 69 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.

Abb. 39:
Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

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

	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
Wohnlage	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	13 3.200 bis 3.556 3.495	19 2.824 bis 4.116 3.489	10 2.798 bis 3.556 3.075	19 2.994 bis 4.223 3.538
mittel	64 2.000 bis 4.437 3.125	101 2.366 bis 6.066 4.039	45 2.055 bis 3.933 2.814	106 2.129 bis 5.696 3.721
Gesamt: Anzahl Mittelwert[1)]	77 3.187	120 3.952	55 2.861	125 3.693

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 €/m² Wohnfläche Mittelwert 2022	2023
Baujahre bis 1919	9 2.350 bis 7.374 5.153	4 3.831 bis 13.604 7.525
Baujahre 1920 - 1948	31 2.999 bis 8.198 5.304	26 2.317 bis 8.634 4.384
Baujahre 1949 - 1970	12 2.183 bis 8.135 5.196	16 2.854 bis 7.764 5.106
Baujahre 1971 - 1990	7 3.667 bis 6.667 4.754	8 3.695 bis 8.357 5.165
Baujahre ab 1991	11 2.456 bis 4.886 3.599	7 2.024 bis 6.647 3.671
Gesamt: Anzahl Mittelwert[1)]	70 4.943	61 4.800

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. 40:
Wohnung in ausgebautem Dachraum

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert 2022	2023
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	17 6.895 bis 10.522 8.761	22 7.500 bis 10.291 8.908
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	6 3.301 bis 9.434 6.364	0 ---[1]
Weiterverkäufe, City	118 4.344 bis 9.827 6.976	91 4.552 bis 8.552 6.357
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	91 2.543 bis 6.494 4.528	83 2.660 bis 5.838 4.150
Gesamt: Anzahl Mittelwert[2]	232 6.131	196 5.709

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
2) 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 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		
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Nutzfläche Mittelwert in €/m² Nutzfläche	
Art des Teileigentums	2022	2023
unausgebauter Dachraum	38 95 bis 3.503 1.370	65 167 bis 3.595 1.739
Keller	29 69 bis 2.851 1.047	27 36 bis 2.622 717
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	8 762 bis 3.674 2.332	8 1.667 bis 5.053 3.147
Gewerbe		
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	105 1.781 bis 6.410 4.068	87 1.886 bis 6.140 3.920
Büroflächen / Praxisräume	56 2.065 bis 6.687 4.458	54 1.902 bis 6.316 3.806
Sonstige Gewerberäume	151 1.820 bis 7.879 4.644	131 2.056 bis 6.537 4.226
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
Stellplätze (in Sammelgaragen)	837 14.500 bis 53.000 32.430	665 11.000 bis 51.920 31.410
Garagen (auch Doppelgaragen)	67 6.000 bis 36.000 19.575	45 4.000 bis 36.000 19.219

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 2023 wieder in Altbauten: rd. 80 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne. Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.). Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

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

Nutzungsmöglichkeit, aber auch durch die Zugangsmöglichkeit zu den Räumen beeinflusst sein. Die Flächen der 2023 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 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 aufgegliedert 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 erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2023 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 2023 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 56 % der in 2023 veräusserten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg und Neukölln.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **Kfz-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise zwischen 27.500 € und 48.750 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 100.000 € wurde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt.

Abb. 41:
Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2023

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023

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 2023 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 2023 insgesamt

17.563 Kauffälle *(2022: 21.708)*

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 Immobilientausch.

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

Nachdem die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt 2015 mit einer Anzahl von über 35.000 Kauffällen ihren Höchstwert erreicht hatte, ging die Zahl der Kauffälle in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. Nachdem die Kauffallzahlen im Jahr 2020 pandemiebedingt um -10 % deutlich gesunken waren, stieg die Zahl der erfassten Kauffälle im Jahr 2021 wieder um 14 % an. Im Jahr 2022 gingen die Zahlen jedoch erneut um rd. -21 % und im Berichtsjahr um rd. -19 % weiterhin deutlich zurück.
(s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 86).

Bei den unbebauten Grundstücken liegt der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2023 getätigten Kauffälle im Bezirk Pankow mit rd. 20 %, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 19 % und Marzahn-Hellersdorf mit rd. 16 % (s. nachfolgende Tab. “Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023”).

Abb. 42:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 (ohne Paketverkäufe)

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick mit rd. 15 %, Steglitz-Zehlendorf mit rd. 14 % und Reinickendorf mit rd. 12 % registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 14 %, gefolgt von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg mit rd. 12 % und Mitte und Pankow mit jeweils rd. 11 %.

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

Bezogen auf alle 16.983 Kauffälle (ohne Paketverkäufe) entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Demgegenüber erfolgte mit 3,4 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-
Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023

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	14	2,0%	0,9%	77	2,6%	4,7%	1.536	11,5%	94,4%	1.627	9,6%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	7	1,0%	0,4%	62	2,1%	3,7%	1.625	12,2%	95,9%	1.694	10,0%	100%
Pankow	141	20,3%	7,3%	288	9,9%	14,9%	1.503	11,2%	77,8%	1.932	11,4%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	26	3,7%	1,2%	132	4,5%	6,3%	1.936	14,5%	92,5%	2.094	12,3%	100%
Spandau	57	8,2%	6,2%	253	8,7%	27,4%	612	4,6%	66,4%	922	5,4%	100%
Steglitz-Zehlendorf	24	3,5%	1,4%	395	13,5%	23,4%	1.270	9,5%	75,2%	1.689	9,9%	100%
Tempelhof-Schöneberg	24	3,5%	1,4%	287	9,8%	17,0%	1.382	10,3%	81,6%	1.693	10,0%	100%
Neukölln	40	5,8%	3,3%	303	10,4%	25,2%	861	6,4%	71,5%	1.204	7,1%	100%
Treptow-Köpenick	135	19,5%	7,9%	425	14,6%	25,0%	1.140	8,5%	67,1%	1.700	10,0%	100%
Marzahn-Hellersdorf	113	16,3%	19,4%	240	8,2%	41,3%	228	1,7%	39,2%	581	3,4%	100%
Lichtenberg	48	6,9%	6,6%	107	3,7%	14,7%	572	4,3%	78,7%	727	4,3%	100%
Reinickendorf	65	9,4%	5,8%	351	12,0%	31,3%	704	5,3%	62,9%	1.120	6,6%	100%
alle Bezirke	694	100%	4,1%	2.920	100%	17,2%	13.369	100%	78,7%	16.983	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	11	---	1,9%	569	---	98,1%	580	---	100%
Berlin insgesamt	694	---	4,0%	2.931	---	16,7%	13.938	---	79,4%	17.563	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt für das Jahr 2023

rd. 12,4 Mrd. € *(2022: 17,5 Mrd. €)*.

Damit ist der Geldumsatz im Vergleich zum höchsten Geldumsatz im Jahr 2021(23,9 Mrd. €) um -29 % abermals beträchtlich gesunken.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke verzeichnete mit -61 % zum Vorjahr (rd. -1,2 Mrd. €) den prozentual stärksten Rückgang des Geldumsatzes. Um jeweils -25 % zum Vorjahr ging der Geldumsatz beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke (rd. -2,1 Mrd. €) und beim Wohnungs- und Teileigentum (rd. -1,7 Mrd. €) zurück.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen rd. 6 % auf unbebaute Grundstücke, rd. 54 % auf bebaute Grundstücke und rd. 40 % 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.

6.1.3 Flächenumsatz

Geldumsatz im Jahr 2023

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %	
	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk
Mitte	118,5	15,2%	6,4%	1.093,5	16,7%	58,9%	645,3	13,4%	34,7%	1.857,3	15,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	86,3	11,1%	6,9%	495,4	7,6%	39,4%	675,3	14,0%	53,7%	1.257,0	10,3%	100%
Pankow	64,6	8,3%	5,3%	546,1	8,3%	45,0%	602,9	12,5%	49,7%	1.213,6	10,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	19,8	2,5%	1,2%	796,6	12,1%	47,2%	870,0	18,0%	51,6%	1.686,3	13,9%	100%
Spandau	78,2	10,0%	11,1%	472,0	7,2%	66,9%	155,6	3,2%	22,0%	705,8	5,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	23,7	3,0%	2,2%	581,5	8,9%	55,1%	450,9	9,3%	42,7%	1.056,2	8,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	113,1	14,5%	9,7%	606,3	9,2%	52,1%	444,0	9,2%	38,2%	1.163,4	9,6%	100%
Neukölln	38,3	4,9%	4,8%	518,8	7,9%	64,9%	242,7	5,0%	30,3%	799,8	6,6%	100%
Treptow-Köpenick	54,6	7,0%	5,7%	583,8	8,9%	61,2%	315,1	6,5%	33,0%	953,5	7,8%	100%
Marzahn-Hellersdorf	65,4	8,4%	21,4%	178,7	2,7%	58,6%	60,7	1,3%	19,9%	304,8	2,5%	100%
Lichtenberg	33,2	4,3%	7,1%	256,7	3,9%	54,8%	178,2	3,7%	38,1%	468,1	3,8%	100%
Reinickendorf	84,5	10,8%	12,0%	428,2	6,5%	60,9%	190,1	3,9%	27,0%	702,8	5,8%	100%
alle Bezirke	780,1	100%	6,4%	6.557,6	100%	53,9%	4.830,8	100%	39,7%	12.168,4	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,0	---	0,0%	16,1	---	7,0%	213,8	---	93,0%	230,0	---	100%
Berlin insgesamt	780,1	---	6,3%	6.573,7	---	53,0%	5.044,7	---	40,7%	12.398,4	---	100%

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2023 insgesamt

456,2 ha *(2022: 822,6 ha)* [1].

Damit sank der Flächenumsatz deutlich um -45 %.

Der beträchtliche Rückgang ist zurückzuführen auf den Verkauf großer Areale des ehemaligen Flughafens Tegel im Vorjahr von insgesamt 245,7 ha, so dass bei den unbebauten Grundstücken der Flächenumsatz um rd. -67 % gesunken ist. Der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken ging demgegenüber um rd. -19 % zurück.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2023 insgesamt

881,4 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche *(2022: 1,162 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 2023									
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %	
	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk
Mitte	2,7	1,8%	25,3%	7,9	2,6%	74,7%	10,5	2,3%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	1,3	0,9%	18,8%	5,5	1,8%	81,2%	6,8	1,5%	100%
Pankow	23,8	16,1%	47,1%	26,7	8,7%	52,9%	50,5	11,1%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,3	2,3%	18,9%	14,4	4,7%	81,1%	17,7	3,9%	100%
Spandau	19,3	13,0%	44,4%	24,2	7,9%	55,6%	43,5	9,6%	100%
Steglitz-Zehlendorf	2,5	1,7%	7,0%	32,7	10,7%	93,0%	35,2	7,7%	100%
Tempelhof-Schöneberg	10,8	7,3%	19,5%	44,7	14,6%	80,5%	55,5	12,2%	100%
Neukölln	10,5	7,1%	28,5%	26,4	8,6%	71,5%	36,9	8,1%	100%
Treptow-Köpenick	25,4	17,2%	34,3%	48,7	15,9%	65,7%	74,2	16,3%	100%
Marzahn-Hellersdorf	14,9	10,1%	42,7%	20,0	6,5%	57,3%	34,9	7,7%	100%
Lichtenberg	7,9	5,3%	38,4%	12,6	4,1%	61,6%	20,5	4,5%	100%
Reinickendorf	25,9	17,4%	37,6%	42,8	14,0%	62,4%	68,7	15,1%	100%
Bezirke insgesamt	148,3	100%	32,6%	306,6	100%	67,4%	454,9	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,0	---	0,0%	1,3	---	100,0%	1,3	---	100%
Berlin insgesamt	148,3	---	32,5%	307,9	---	67,5%	456,2	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden gut die Hälfte aller unbebauten Grundstücke als Flächen für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 65 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 43 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2023 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

Abb. 43:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2023

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	819	694	-15%	2.019,3	780,1	-61%	444,0	148,3	-67%
davon in 0 (0) Paketen [1]	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	462	392	-15%	276,4	155,6	-44%	35,7	27,0	-24%
Flächen für Geschosswohnungsbau	95	55	-42%	346,3	113,6	-67%	18,6	12,8	-31%
Misch- und Kerngebietsflächen	9	5	-44%	74,8	134,3	80%	1,1	1,5	40%
Gewerbeflächen	38	36	-5%	831,0	314,5	-62%	45,6	37,2	-18%
Sonstige Flächen [2]	203	191	-6%	464,5	46,7	-90%	336,7	67,3	-80%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung [3]	12	15	25%	26,4	15,4	-41%	6,4	2,5	-61%

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. 44 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2023 herausragenden Umsatzanteile in den östlichen Stadtbezirken Pankow, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Pankow mit einem Umsatzanteil von rd. 20 % Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit rd. 19 % und Marzahn-Hellersdorf mit rd. 16 %.

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

Abb. 44:
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2022 und 2023 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 45 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).

Abb. 45:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2023 verkauften unbebauten Grundstücke (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 46 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2023 *(2022)* mit 2.931 *(3.498)* um ca. -16 % gesunken. Der Geldumsatz verzeichnet einen deutlichen Rückgang von rd. -25 % und der Flächenumsatz von rd. -19 %.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 72 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz ist bei diesen Grundstücken mit -12 % bzw. -22 % zurückgegangen.

Abb. 46:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023

Bei den Mietwohnhäusern (auch mit teilgewerblicher Nutzung) sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr um rd. -21 %, der Geldumsatz um rd. -18 % und der Flächenumsatz um rd. -21% weiterhin gesunken.

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
Bebaute Grundstücke	3.498	2.931	-16%	8.719,0	6.573,7	-25%	378,5	307,9	-19%
davon in 4 (7) Paketen	23	11		111,9	16,1		2,6	1,3	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser[1)]	2.416	2.117	-12%	1.706,7	1.336,7	-22%	142,4	126,0	-12%
davon in 1 (1) Paketen	2	3		1,3	3,5		0,05	0,2	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	768	605	-21%	3.637,9	2.967,8	-18%	102,9	81,7	-21%
davon in 2 (5) Paketen	18	4		44,4	3,1		0,8	0,1	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	421	353	-16%	1.710,7	1.316,3	-23%	67,2	47,7	-29%
davon in 1 (1) Paketen	2	2		13,1	0,9		0,04	0,1	
Wohn- und Geschäftshäuser	347	252	-27%	1.927,2	1.651,5	-14%	35,7	34,0	-5%
davon in 1 (4) Paketen	16	2		31,2	2,2		0,7	0,1	
Büro- und Geschäftsimmobilien	91	83	-9%	2.219,9	1.718,3	-23%	34,5	50,5	46%
davon in 1 (0) Paketen	0	4		0,0	9,6		0,0	1,0	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartenmärkte, Kaufhäuser)	33	29	-12%	701,9	1.017,2	45%	17,3	18,6	8%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	61	39	-36%	493,0	203,3	-59%	57,8	25,0	-57%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	162	87	-46%	661,5	347,6	-47%	41,0	24,7	-40%
davon in 0 (1) Paketen	3	0		66,2	0,0		1,8	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	11	12	9%	180,4	113,9	-37%	5,3	2,0	-61%
Alten- und Pflegeheime	6	8	33%	105,0	86,9	-17%	4,3	4,2	-2%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an den Umsätzen bebauter Grundstücke weisen auch im Jahr 2023 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 425 Verkäufen (14,6 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Treptow-Köpenick Spitzenreiter, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 395 Verkäufen (13,5 %) und Reinickendorf mit 351 Verkäufen (12,0 %) - (s. auch Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind mit 2.931 *(3.498)* Kauffällen um rd. -16 % gesunken, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 47). Den stärksten Umsatzrückgang verzeichneten die Bezirke Mitte mit rd. -31 %, Lichtenberg mit rd. -25 % und Marzahn-Hellersdorf mit rd. -23 %. Den geringsten Verlust mit rd. -6 % weist der Bezirk Neukölln auf. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke bleiben bei diesen Angaben unberücksichtigt.

Abb. 47:
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2022 und 2023 (ohne Pakete)

Aus Abb. 48 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. 48:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2023 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. 84 % dominiert wie üblich der Verkauf von Eigentumswohnungen. In Abb. 49 ist die Verteilung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche [1] in Tsd. m²		
	17.391	13.938	-20%	6.753,0	5.044,7	-25%	1.162,3	881,4	-24%
davon in 168 (*312*) Paketen	1.246	569		427,8	213,8		---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	15.407	11.752	-24%	6.359,7	4.782,9	-25%	1.113,4	837,0	-25%
davon in 168 (*312*) Paketen [2]	1.246	569,0		427,8	213,8				
Gewerberäume	485	408	-16%	233,9	193,6	-17%	48,9	44,4	-9%
Sonstige Teileigentumseinheiten [3]	1.292	1.058	-18%	152,2	62,0	-59%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum [4]	207	151	-27%	7,2	6,1	-16%	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. 49:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 1.936 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von rd. 14 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 228 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 50).

Abb. 50:
Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2022 und 2023 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 51 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Eigentumswohnung (mittelblau), Teileigentum Gewerbe (dunkelblau) und sonstiges Teileigentum (hellblau) .

Abb. 51:
Räumliche Verteilung der im Jahr 2023 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.

Abb. 52:
Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2022 und 2023 sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2014 bis 2023; 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. 2023 (*2022*) erzielten insgesamt 106 (*184*) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 9 (*30*) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 4 (*11*) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2023 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	37	14	1.476,7	429,1	307,3	24,6
Bebaute Grundstücke	147	92	4.689,6	3.329,2	111,9	81,4
Grundstücke > 10 Mio. €	184	106	6.166,3	3.758,3	419,2	106,1
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	3	0	100,2	0,0	2,2	0,0

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 124 Fällen *(2022: 136)* benannt. Davon entfielen 53 *(45)* auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 71 *(91)* auf Wohnungs- und Teileigentum. Die langjährige Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 53 dargestellt.

Abb. 53:
In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2023			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	4	0,7	3,3
Bebaute Grundstücke	49	87,2	4,1
Wohnungs- und Teileigentum	71	13,3	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	124	101,2	7,4

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 93 *(98)* Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gesunken. Hierbei handelte es sich um 20 *(23)* Erbbaurechtsbestellungen, 60 *(61)* Verkäufe von Erbbaurechten und um 13 *(14)* Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

Erbbaurechtsfälle 2023			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	20	0,2[1)]	8,8
davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz	0	entfällt	0,0
Kauffälle Erbbaurecht	60	20,6	6,7
Kauffälle Erbbaugrundstück	13	16,9	5,1
Erbbaurechtsfälle insgesamt	93	37,7	20,6

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

6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

6.4.1 Umsatzentwicklung

Abb. 54:
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 %
2022	21.708	-21,5 %	17.491	-26,7 %	823	2,4 %
2023	17.563	-19,1 %	12.398	-29,1 %	456	-44,5 %

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

Die Erwartungshaltung über die politische-wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war überaus groß und von der Euphorie einer bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des geringen Angebotes schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrug der Geldumsatz 1990 noch rd. 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 binnen Jahresfrist um rd. 60 % auf über 6 Milliarden €. 1993 überstieg er erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996, waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 55). 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. 55:
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

Abb. 56:
Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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

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

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

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 57 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 2023 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

Abb. 57:
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 Immobilienteilmärkte 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 2019 - 2023 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 durch-

geführt (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.

Mit der Finanz- oder Bankenkrise der Jahre 2008/2009 ausgelöst durch den Zusammenbruch des US-Immobilienmarktes setzte entgegen den Erwartungen ab dem Jahr 2010 ein beispielloser Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland und somit auch in Berlin ein. In dieser Zeit gewann die Immobilie als Anlageobjekt und Finanzprodukt immer mehr an Bedeutung. Insbesondere die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank führte dazu, dass Investitionen in Immobilien alternativlos wurden und eine übergroße Nachfrage entstand. Bei einem nur geringen Angebot stiegen die Immobilienpreise zwangsläufig deutlich an. Die nachfolgenden Grafiken belegen dies nachdrücklich.

Abb. 58:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser

Abb. 59:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise für Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

Mit dem Inkrafttreten des Mietendeckels in Berlin haben die Immobilienpreise im Jahr 2020 einen leichten Rückgang erfahren. Die gesetzlich verordnete Deckelung der Mietenentwicklung führte zur Zurückhaltung der Marktteilnehmenden. Mit der Aufhebung des Mietendeckelgesetzes durch das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2021 setzte sich die Preisentwicklung wieder ungehindert fort. Im Jahr 2022 zeigten sich erste Anzeichen einer Marktberuhigung, die mittlerweile in ein Absinken der Immobilienpreise übergegangen sind.

Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 60 und Abb. 61). 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. 60:
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-Bahnrings. 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. 61:
Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

6.4.3 Grafische Darstellung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick

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

Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -15 % deutlich zurückgegangen. Der Rückgang des Geldumsatzes fällt mit -44 % noch stärker aus. Das mittlere Preisniveau liegt mit -10 % unter dem des Vorjahreszeitraums.

Abb. 62:
Anzahl der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Abb. 63:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2023 um -12 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -13 % gesunken.

Abb. 64:
Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

.

Abb. 65:
Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Bei Eigentumswohnungen nimmt die Anzahl der Kauffälle 2023 im Verhältnis zum Vorjahr weiterhin ab. Jedoch ist ab dem 2. Quartal des Jahres wieder ein leichtes Umsatzplus gegenüber dem Jahresbeginn festzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr zwar leicht gesunken (-5 %), stagnieren jedoch im Jahresverlauf.

Abb. 66:
Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Abb. 67:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Der Umsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern ist im Verhältnis zum Vorjahr mit -21 % insgesamt zurückläufig, jedoch ist der Umsatz im 4. Quartal noch einmal deutlich gegenüber den 3 Vorquartalen abgestiegen. Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt einen deutlichen Rückgang von rd. -19 % gegenüber dem Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2023 zeigt sich die Entwicklung dagegen relativ stabil.

Abb. 68:
Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Abb. 69:
Mittlere Kaufpreise der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die derzeit vorliegenden Zahlen vermitteln einen deutlich Trend zu sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten im Jahresvergleich 2023 zu 2022. Im Jahresverlauf 2023 stabilisieren sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau als zum Anfang des Jahres. Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern fallen die Kaufpreise bis zum Ende des Jahres über alle Quartale.

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2023

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 bestimmbaren Teilen von Gebäuden/Räumen zu begründen. Wohnungs- und Teileigentum (WE) kann wie ein Grundstück belastet und veräußert werden.

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

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

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insbesondere bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 355 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 2023 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.

2023 (*2022*) wurden in Berlin rd. -62 % (rd. -*32 %*) weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl fiel auf 8.130 (*21.489*) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.643 (*4.366*) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rd. -17 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. -74 % auf 4.487 (*17.123*) gesunken. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Charlottenburg umgewandelt (694 Wohnungen bzw. rd. 15 % von insgesamt 4.487 umgewandelten Wohnungen).

Die Verteilung (hier bezogen auf Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 70 ersichtlich.

1 WEG - Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2023

Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA[1)]	Woh-nungen	WE je WA[2)]	WA[1)]	Woh-nungen	WE je WA[2)]	WA[1)]	Woh-nungen
Mitte	6	147	25	2	592	296	8	739
Tiergarten	13	486	37	0	0	0	13	486
Wedding	10	317	32	0	0	0	10	317
Friedrichshain	6	275	46	3	556	185	9	831
Kreuzberg	13	271	21	2	25	13	15	296
Prenzlauer Berg	13	337	26	0	0	0	13	337
Weißensee	4	21	5	3	99	33	7	120
Pankow	9	79	9	8	259	32	17	338
Charlottenburg	19	694	37	1	45	45	20	739
Wilmersdorf	8	153	19	4	89	22	12	242
Spandau	7	43	6	4	103	26	11	146
Steglitz	21	410	20	4	77	19	25	487
Zehlendorf	5	26	5	2	11	6	7	37
Schöneberg	20	451	23	1	19	19	21	470
Tempelhof	10	72	7	5	142	28	15	214
Neukölln	20	395	20	3	155	52	23	550
Treptow	8	109	14	7	447	64	15	556
Köpenick	6	36	6	10	481	48	16	517
Marzahn	2	11	6	2	7	4	4	18
Hellersdorf	9	23	3	2	7	4	11	30
Lichtenberg	5	28	6	6	265	44	11	293
Hohenschönhausen	2	10	5	3	56	19	5	66
Reinickendorf	11	93	8	5	208	42	16	301
Berlin	227	4.487	20	77	3.643	48	304	8.130

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

Abb. 70:
Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2023 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2024

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 2024

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 % ⇧ steigend über 10 %
⇘ fallend bis 10 % ⇩ fallend über 10 %

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2024 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal [1)]

Teilmarkt	1. Quartal 2023		1. Quartal 2024		Änderung 2024 zu 2023	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	**149**	**149,4**	**146**	**164,2**	-2%	10%
Bebaute Grundstücke	601	1.163,0	681	1.281,5	13%	10%
Davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	454	329,8	528	318,9	16%	-3%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	104	426,0	130	796,1	25%	87%
Davon: Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	70	231,4	85	480,9	21%	108%
Wohn- und Geschäftshäuser	34	193,7	45	315,2	32%	63%
Büro- und Geschäftshäuser	17	292,1	6	56,8	-65%	-81%
Wohnungs- und Teileigentum	2.963	1.057,7	3.234	1.150,2	9%	9%
insgesamt	3.613	2.370,1	4.070	2.596,0	13%	10%

1) Stand der AKS jeweils zum 10. Mai

Mit großen Erwartungen hoffen die Markteilnehmenden auf erste Anzeichen, dass der Berliner Immobilienmarkt wieder anspringt. Die Entwicklungen im 1. Quartal 2024 geben allerdings nur begrenzt Anlass zur Hoffnung, dass 2024 eine Wende eintreten könnte. Die Anzahl der Kauffälle in allen beobachteten Teilmärkten lag im 1. Quartal 2024 zwar durchweg über denen des 1. Quartals 2023. Schaut man allerdings auf die letzten beiden Quartale des Jahres 2023 im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 wird deutlich, dass eine positive Entwicklung des Immobilienmarktes noch nicht festzustellen ist. Die Umsatzzahlen bewegen sich noch immer auf einem niedrigen Niveau und liegen unter dem Jahresdurchschnitt 2023. Etwas anders sieht es bei den Preisentwicklungen aus. Insbesondere bei den selbstgenutzten Immobilien, also Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Neubau deutet sich ein leichter Preisanstieg für das 1. Quartal 2024 im Verhältnis zu den letzten beiden Quartalen des Jahres 2023 an. Hier bestätigt sich scheinbar die Beobachtung der Kreditinstitute, dass für privat genutzte Immobilien die Kreditvergabe wegen des mittlerweile leicht erholten Zinsniveaus wieder zugenommen hat. Bei den renditeorientierten Immobilien wie reine Mietwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser aber auch Eigentumswohnungen im Bestand zeigen sowohl die Kauffallzahlen als auch die Preisentwicklungen weiter einen negativen Trend.

Hohe Finanzierungskosten und weiter steigende Baukosten belasten noch immer den Immobilienmarkt und verhindern mehr Investitionen z.B. in den Wohnungsneubau. Eine Situation die zu einem deutlichen Anstieg an Insolvenzen in der Immobilienbranche geführt hat. Vor allem die Insolvenz- und Sanierungsverfahren der österreichischen Signa-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften sorgten für Schlagzeilen. Die Zurückhaltung von Projektentwicklern, Bauträgern und Investoren ist weiterhin deutlich zu spüren. Ein erstes positives Signal hat die EZB Anfang Juni 2024 gesetzt, in dem sie den Leitzins um 0,25 % auf nunmehr 4,25 % gesenkt hat. Ob dies schon die erhoffte Trendwende für den Immobilienmarkt bringen wird, bleibt abzuwarten. Für Viele ist es ein Schritt in die richtige Richtung, aber noch zu wenig.

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

Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1

Adresse des besonderen Behördenpostfachs für Datenaustausch mit Notaren / Gerichten
Organisation: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Name/Firma: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / Gutachterausschuss
Postleitzahl: 10707
Ort: Berlin

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

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

- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90139 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90139 5225
- Fragen zu GAA Online 030 / 90139 5235

Abb. 1:
Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1

Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

- U-Bahn Linien: 3 und 7 (U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)
- Bus-Linien: 101, 115, 143 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

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 2023 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisnveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2023/2024 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN