



Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025

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

Nutzungsbedingungen:

Für die Nutzung der Daten ist die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 anzuwenden.
Die Lizenz ist über <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0> abrufbar.

Veröffentlichung

Berlin, August 2025

Stand

11. August 2025

Titelfoto:

Ausblick City West vom Dienstgebäude Württembergische Str. 6 in Berlin-Wilmersdorf, Juli 2025

Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	7
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2024 im Überblick	9
2.1	Umsatzzahlen	9
2.2	Umsatz- und Preisentwicklung 2024 im Überblick	10
2.3	Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)	11
3.	Gutachterausschuss und Markttransparenz	13
3.1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle	13
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten	13
3.1.2	Rechtliche Grundlagen	14
3.1.3	Die Kaufpreissammlung	14
3.2	Markttransparenz durch Informationen	16
3.2.1	Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht	16
3.2.2	GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet	17
3.2.3	Bodenrichtwerte	17
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	18
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe	20
4.	Allgemeine Rahmendaten	22
4.1	Berlin im Überblick	22
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	26
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen	27
5.	Preisentwicklung 2024	29
5.1	Bauland	29
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise	30
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise	32
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen	35
5.1.4	Gewerbebauland	38
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche	40
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	40
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB)	41
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	41
5.3.1	Flächen für Land- oder Forstwirtschaft (LF)	41
5.3.2	Sonstige Flächen (SF)	42
5.4	Bebaute Grundstücke	44
5.4.1	Renditegrundstücke	44
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)	46
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	47
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien	48
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	49
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
5.4.2.2	Doppelhaushälften	54
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser	56
5.4.2.4	Townhäuser	58
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser	58
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	59
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	63
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	63
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	63
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	64
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	64
5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum	66
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	67
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	67

5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	72
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	72
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	72
5.5.4.2	Lofts	73
5.5.5	Teileigentum	74
6.	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2024	76
6.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	76
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	76
6.1.2	Geldumsatz	77
6.1.3	Flächenumsatz	78
6.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	79
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	79
6.2.2	Bebaute Grundstücke	81
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	84
6.3	Besondere Umsatzinformationen	86
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	86
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	86
6.3.3	Zwangsversteigerungen	87
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	87
6.4	Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	88
6.4.1	Umsatzentwicklung	88
6.4.2	Preisentwicklung	90
6.4.3	Grafische Darstellung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick	93
7.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2024	97
8.	Ausblick auf das Jahr 2025	99

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Ist der Berliner Immobilienmarkt wieder im Aufwind? Nach den vorläufigen Zahlen des Berliner Gutachterausschusses für 2024 vom Anfang dieses Jahres muss diese Frage mit Blick auf die Umsätze eindeutig mit ja beantwortet werden. In nahezu allen Teilmärkten ist die Anzahl der verkauften Immobilien und der Geldumsatz deutlich angestiegen. Aber kommt diese Entwicklung auch bei den Preisen an? Diese Frage muss mit einem deutlichen nein beantwortet werden. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind in fast allen Teilmärkten im Jahr 2024 weiterhin rückläufig. Waren die Verkäuferinnen und Verkäufer nach den Zeiten von Höchstpreisen am Immobilienmarkt zunächst nicht bereit Preisnachlässe beim Verkauf zu gewähren, was zu einem deutlichen Rückgang der Umsatzzahlen geführt hat, scheint hier mittlerweile ein Umdenken einzusetzen. Die Risiken, die sich im Zusammenhang mit den Kosten für die energetische Sanierung von Beständen oder durch die Auswirkungen der Erhöhung der CO₂-Steuer ergeben haben, haben möglicherweise manche Immobilienbesitzerinnen und manche Immobilienbesitzer dazu bewogen, ihre Immobilien nun mit Preisnachlässen zu verkaufen. Daneben haben sich die allgemeinen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt im Jahr 2024 nicht wesentlich verbessert. Baukosten und Finanzierungskosten sind weiterhin hoch und beeinträchtigen die Investitionsbereitschaft. Diese beiden Punkte werden auch im IBB Wohnungsmarktbarometer 2024 als die drängendsten Probleme für den Neubau auf dem Mietwohnungsmarkt genannt. An dritter Stelle der Nennungen folgen die viel zu langen Baugenehmigungsverfahren. Hier hat das Land Berlin mit dem Schneller-Bauen-Gesetz ein deutliches Signal in die richtige Richtung gesetzt. Dennoch bleibt abzuwarten wie sich die überregionalen Veränderungen auf den Berliner Immobilienmarkt auswirken werden. So warfen u.a. zwei Ereignisse im Jahr 2024 mit erheblichen Auswirkungen auch auf den Immobiliensektor, zum einen das Ende der Ampel-Koalition in Deutschland mit Neuwahlen Anfang 2025 und zum anderen die Wahl von Donald Trump zum 47. Präsidenten der USA im November 2024, ihre Schatten voraus. Da der Immobilienmarkt in der Regel nur mit Verzögerungen auf Veränderungen reagiert, sind in den Zahlen des Immobilienmarktberichtes 2024/2025 Auswirkungen dieser Ereignisse noch nicht zu beobachten. Nach den Zahlen des 1. Quartals 2025 scheinen sich die Preise immerhin zu stabilisieren.



Die beschriebene Marktsituation 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 und kann seinem Auftrag Markttransparenz herzustellen.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2024/2025 wurden 20.789 Kauffälle, die 2024 beurkundet wurden, ausgewertet. Das sind 18 % mehr Kauffälle als im Jahr 2023, in dem 17.563 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 mitwirken. Mein ganz besonderer Dank geht in diesem Jahr an Susanne Düwel und Jens Hagenhaus von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die trotz immenser Belastungen den Großteil der Tabellen, Grafiken und Texte zusammengestellt haben. Mein Dank geht auch an Axel Kluge, den neuen Gruppenleiter für den Bereich Kaufpreissammlung, der sich mit großem Engagement in seine neue Aufgabe und in die Erstellung des Immobilienmarktberichts eingebracht hat. Ebenfalls danken möchte ich allen weiteren 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 Diskussionen und Beiträge während der Bodenrichtwertberatungen Anfang des Jahres bedanken.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre des Berliner Immobilienmarktberichts 2024/2025.

Thomas Sandner

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

2. Der Immobilienmarkt Berlin 2024 im Überblick

Im Jahr 2024 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt in allen Teilmärkten deutliche Umsatzsteigerungen. Die Anzahl der Kauffälle erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 18 % auf 20.789 Kauffälle, der Gesamtgeldumsatz stieg um 20 % auf 14,9 Mrd. € an. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke blieb demgegenüber mit 450,1 ha (-1 %) annähernd gleich. Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich um 19 % auf rd. 1,1 Mio. m².

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2024 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 76 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2024									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	694	788	14%	780,1	924,8	19%	148,3	115,7	-22%
davon in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Bebaute Grundstücke	2.931	3.370	15%	6.573,7	7.991,1	22%	307,9	334,4	9%
davon in Paketen	11	13		16,1	80,2		1,3	2,7	
Grundstücke insgesamt	3.625	4.158	15%	7.353,8	8.915,9	21%	456,2	450,1	-1%
davon in Paketen	11	13		16,1	80,2		1,3	2,7	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
	13.938	16.631	19%	5.044,7	5.972,7	18%	881,4	1.053,2	19%
davon in Paketen	569	696		213,8	268,1		keine Angaben möglich		
Gesamtumsatz	17.563	20.789	18%	12.398,4	14.888,7	20%			
davon in Paketen	580	709		230,0	348,3				

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.

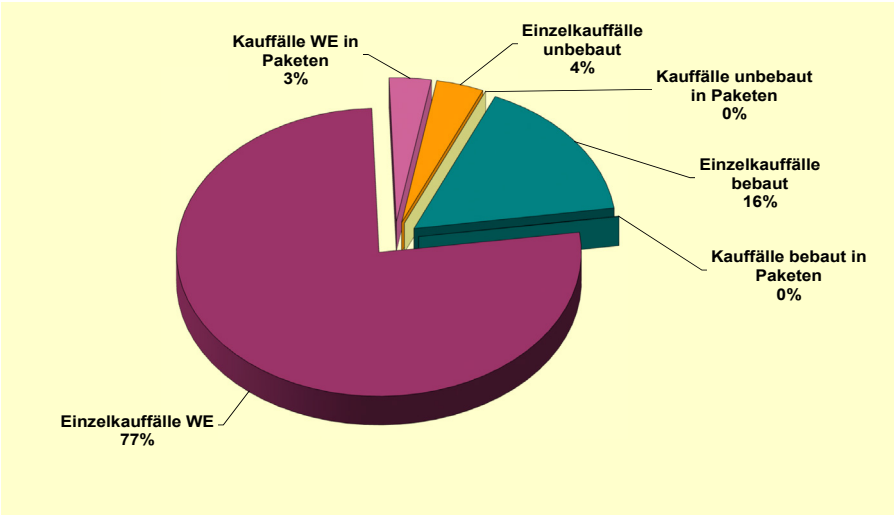


Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024

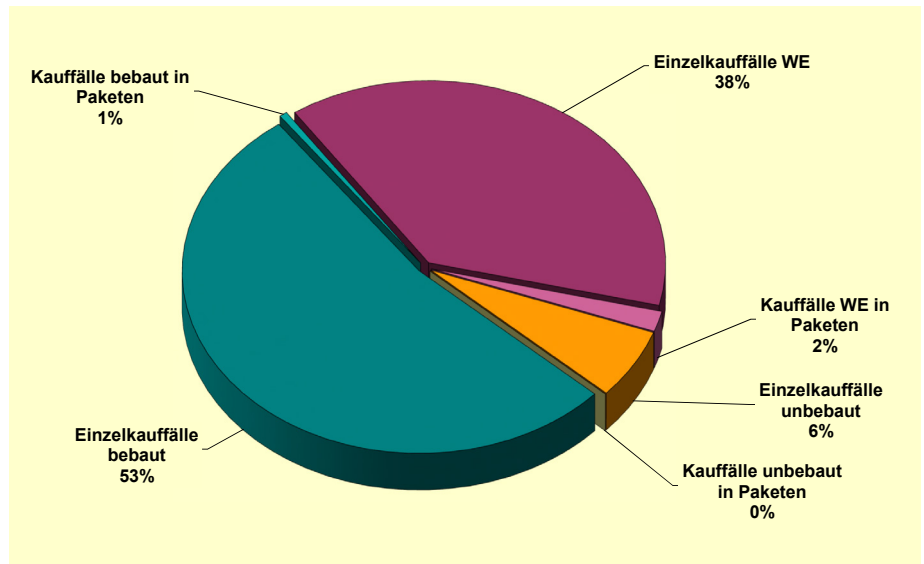


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2024

2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 2024 im Überblick

Gesamtmarkt

- 20.789 Kauffälle (+18 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 14,9 Mrd. € (+20 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 450,1 ha (-1 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,1 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+19 %)

Unbebaute Grundstücke

- 788 Kauffälle (+13 %) mit 115,7 ha Grundstücksfläche (-22 %)
- 924,8 Mio. € Geldumsatz (+19 %)
- Absenkung der Bodenrichtwerte für Bauland in den Teilmärkten Büro und Einzelhandelsnutzungen sowie für renditeorientierte Nutzungen in Gewerbelagen zum 01.01.2025 zwischen -10 bis -30 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte für Bauland im Teilmarkt für individuelles Wohnen zum 01.01.2025 berlinweit um -5 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau für Bauland im Teilmarkt Geschosswohnungsbau sowie einfacher und großhandelsorientierter gewerblicher Nutzungen (z.B. IKEA-Standorte) zum 01.01.2025

Bebaute Grundstücke

- 3.370 Kauffälle (+15 %) mit rd. 334,4 ha Grundstücksfläche (+9 %) und rd. 8,0 Mrd. € (+22 %) Geldumsatz
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Anstieg der Umsätze in Anzahl (+17 %), Geld (+17 %) und Fläche (+19 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 3.800 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Rückgang von -7 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit 12.120 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 17,2 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Kladow
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit rd. 1.915 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-6 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 1.855 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-10 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 16.631 Kauffälle (+19 %) mit insg. rd. 6,0 Mrd. € Geldumsatz (+18 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,1 Mio. (+19 %)

- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,3 Mio. € (entspricht rd. 22.000 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Charlottenburg.
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.251 €/m² Wohnfläche, entspricht einem Rückgang von -1 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.912 €/m² Wohnfläche (+1 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.658 € (+1 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 100.000 € im Bezirk Mitte

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 4.206 Wohneinheiten WE (-48 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 1.552 WE (-65 %)
- Abnahme der im Neubau errichteten Wohnungen auf 2.654 WE (-27 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Weißensee mit 253 WE und Prenzlauer Berg mit 157 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Treptow mit 532, Reinickendorf mit 445 und Köpenick mit 435 WE

Zwangsversteigerungen

- leichter Rückgang der Fallzahlen auf 118 Fälle (-5 %)

Ausblick 2025

- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz haben im 1. Quartal 2025 mit 28 % bzw. 8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zugelegt. Damit scheint sich die positive Umsatzentwicklung von 2023 zu 2024 fortzusetzen.
- Die Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten vom 1. Quartal 2024 zum 1. Quartal 2025 zeigen sich dagegen eher uneinheitlich. Sie bewegen sich zwischen +10 % bei reinen Mietwohnhäusern bis zu -5 % bei Bauland für individuelles Wohnen. Bei Neubauten für Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen liegen die Preissteigerungen sogar bei +12 bzw. +10 %.
- Bei genauerer Betrachtung der Kaufpreise in den einzelnen Teilmärkten zeigt sich, dass diese Entwicklungen nur zum Teil die allgemeinen Wertentwicklungen abbilden. So zeigt sich z. B. bei den Neubauten für Eigentumswohnungen, dass die dargestellte Preissteigerung im Wesentlichen durch eine Vielzahl von Kaufpreisen für Mikroappartements eines einzelnen Objektes beeinflusst ist. Betrachtet man diese Kauffälle als nur einen Kauffall, ergibt sich dagegen ein stabiles Preisniveau.
- Insgesamt haben sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt auch im Jahr 2025 bisher nur unwesentlich verändert. Auch wenn die EZB in weiteren Schritten den Leitzins gesenkt hat, bewegt sich das Zinsniveau für Finanzierungen noch immer auf einem sehr hohen Niveau. Zu hohe Baukosten, Einflüsse der CO₂-Besteuerung sowie der Kosten erforderlicher energetischer Sanierungen führen ebenfalls nicht zu positiven Preiseffekten.
- Die dargestellten Preisentwicklungen im 1. Quartal 2025 bilden dieses Mal eher strukturelle Unterschiede in der Zusammensetzung der Stichproben der einzelnen Teilmärkte ab. Vor diesem Hintergrund sind die Preisentwicklungen als statisches Rauschen zu interpretieren. Ein Preisanstieg kann aus ihnen noch nicht abgeleitet werden. Die Preise haben offensichtlich den Bodensatz erreicht und werden voraussichtlich im Laufe des Jahres nicht weiter sinken.

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 709 Kauffälle (2023: 580 Kauffälle) in insgesamt 192 Paketen (2023: 172 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2024 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 22 % deutlich gestiegen, der Geldumsatz um 51 % auf rd. 348,3 Mio. € (2023: 230,0 Mio. €) (s. fol-

gende 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 ins-

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2024								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	4	4	11	13	16,1	80,2	1,3	2,7
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	1	2	3	4	3,5	3,2	0,2	0,3
Wohn-/Geschäftshäuser	2	2	4	9	3,1	77,0	0,1	2,4
Büro-/Geschäftshäuser	1	0	4	0	9,6	0,0	1,0	0,0
sonstige bebaute Grundstücke	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	168	188	569	696	213,8	268,1	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	172	192	580	709	230,0	348,3	---	---

Umsatzzahlen 2024 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
unbebaut	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
bebaut	0	1	0	7	0,0	72,0	0,0	2,2
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	0	1	0	7	0,0	72,0	0,0	2,2
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	20	29	315	434	67,4	141,1	---	---

gesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatzzahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbau-Gesellschaften) 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 2025) hat der Gutachterausschuss 45 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. 14).

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 <https://www.berlin.de/gutachterausschuss> unter dem Stichwort: Mitglieder

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

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

3.1.2 Rechtliche Grundlagen

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

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (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 Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; 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 29.11.2022 (GVBl. S. 667).

Rechtsvorschrift	Datum	Veröffentlichungsorgan
Baugesetzbuch (BauGB)	3.11.2017	BGBl. I S. 3634
Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)	5.06.2018	GVBl. S. 407
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV)	14.07.2021	BGBl. I S. 2805
Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates (DSGVO)	27.04.2016	ABl. L 119
Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG)	13.06.2018	GVBl. S. 418
Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV)	24.06.2002	BGBl. I S. 2562
Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (SachenRBERG)	21.09.1994	BGBl. I S. 2457
Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	28.02.1983	BGBl. I S. 210
Gesetz über Gebühren und Beiträge	22.05.1957	GVBl. S. 516
Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (VermGebO)	22.08.2005	GVBl. S. 449

Abb. 3:

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

3.1.3 Die Kaufpreissammlung

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

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

² BGBl. = Bundesgesetzblatt

³ GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

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

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

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern⁴ die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien 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.

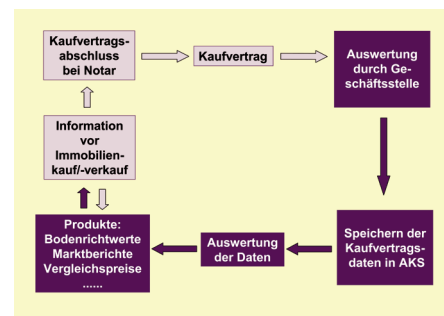


Abb. 4:
Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

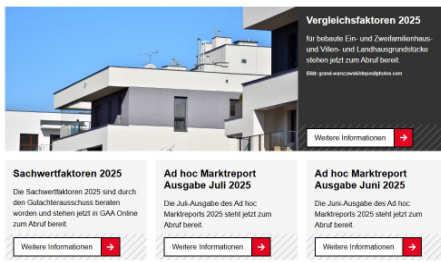


Abb. 5:
Informationen und Produkte über den Berliner Immobilienmarkt im Internet unter www.berlin.de/gutachterausschuss

Für alle am Immobilienmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Immobilienmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz bieten vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Immobilienpreisniveaus. Die regelmäßige Bereitstellung von sachlich, selbstständig und unabhängig ermittelten Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist daher eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses. Neben dem jährlich veröffentlichten Bericht über den Berliner Immobilienmarkt stellt das Internetangebot GAA Online (s. Kapitel 3.2.2, S. 17) 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 52); diese Angaben sind nicht durch Summation der Untergruppen sondern separat ermittelt worden. Die Ausreißereliminierung wird erst ab einer Anzahl von 10 Kauffällen durchgeführt; liegt die Anzahl unter drei, erfolgt keine Ausweisung von Spannen und Mittelwert. In der jeweils untersten Zeile werden die Gesamtanzahl der in der Tabelle verwendeten Kauffälle und der über die Gesamtanzahl dieser Kauffälle gewichtete arithmetische Mittelwert ausgewiesen.

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

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

Frühere Lagedifferenzierungen nach westlichem und östlichem Stadtgebiet werden seit dem Berichtsjahr 2015/2016 durch eine neue Regionalisierung ersetzt (s. Kapitel 4.1, S. 22). Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichteten Bereich innerhalb des S-Bahnringes („City-Bereich“) besser abgebildet werden.

Bei den Angaben zu den bebauten Grundstücken (s. Kapitel 5.4, S. 44) gibt es ab dem Berichtsjahr 2016/2017 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. 14). 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 (<https://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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

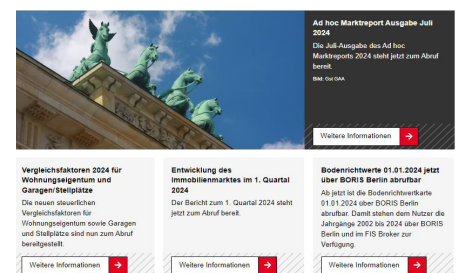


Abb. 6: Homepage GAA Online

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 BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von Bodenrichtwerten eingeführt. Dem folgend wurden für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 in

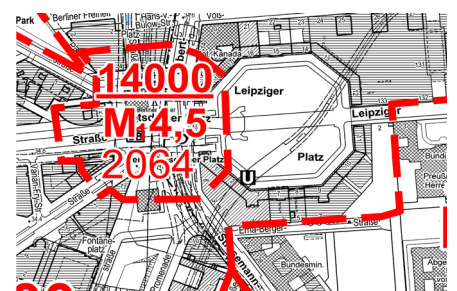


Abb. 7: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2025, Potsdamer Platz in Mitte

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

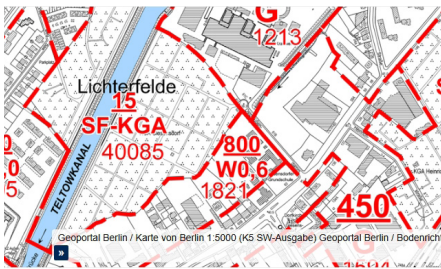


Abb. 8:
BORIS Berlin: Bodenrichtwertkarte, SF - KGA (01.01.2025)

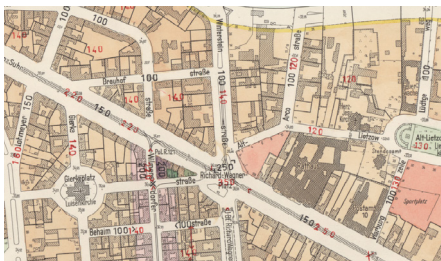


Abb. 9:
Historische Bodenrichtwertkarte 31.12.1964

Berlin erstmalig auch Flächen für sog. „Marktfähiges Nichtbauland“ erfasst. Für diesen Teilmarkt wurden die Kategorien landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, sonstige Flächen (u.a. Freizeit- und Erholungsflächen) sowie bebaute Gemeinbedarfsstandorte gebildet

(s. Kapitel 5.3, S. 41). Für die Berliner Landesfläche sind zum 01.01.2025 insgesamt ca. 2.262 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 Geoportal-Berlin 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 recherchiert werden. Der WebMapService des Geoportals 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 (<https://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 ImmoWertV⁶). 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. 2025 Nr. 29, S. 1852 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. 2024 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 Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mind. vier Mieteinheiten zur Verwendung gemäß § 188 Abs. 2 BewG; veröffentlicht 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 1997⁸ (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007⁹. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

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 2024 (2023) 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)**

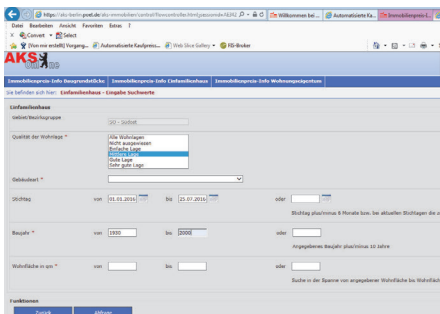


Abb. 10:
Immobilienpreisinfo GAA - Online

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 101 (76) 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.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle

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

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis¹⁰ innerhalb von GAA Online die Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten dieser Kauffälle ausgeben zu lassen. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.

Die Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle lag zu Beginn des Betrachtungs-

¹⁰ s. DVO BauGB § 16 (5)

zeitraumes 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 2024 wurden über AKS Online 21.718 (-0,5 %) Auskünfte mit 391.308 Vergleichsfällen (+ 3 %) abgerufen. Die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 126 Auskünften (2023: 125) mit 1.753 Vergleichsfällen (2023: 1.768).

Die Nutzung der rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage ist fest etabliert; rund 95 % der Auskünfte wurden 2024 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.

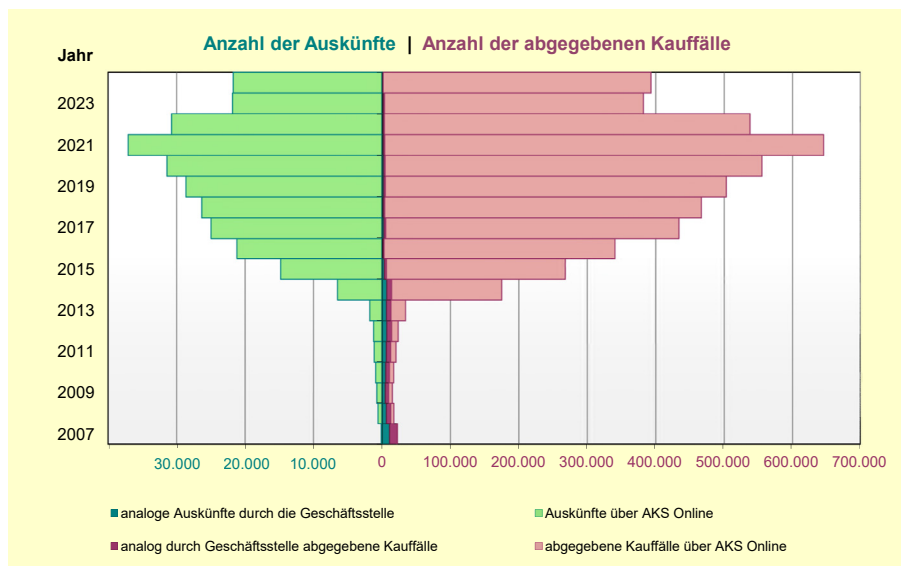


Abb. 11:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit Inbetriebnahme der AKS Online in 2007
(Anmerkungen zur Grafik:
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 21.718 Auskünften betreffen rd. 43 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 50 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

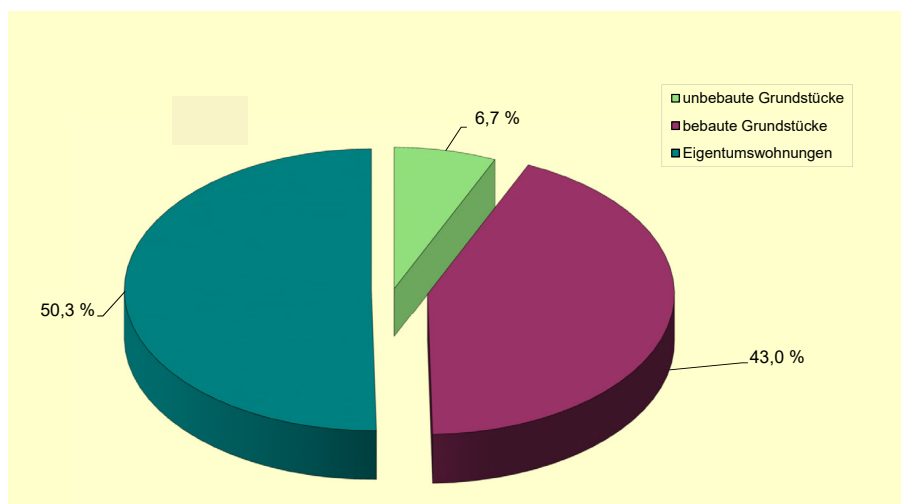


Abb. 12:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2024

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

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

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



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

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

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

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

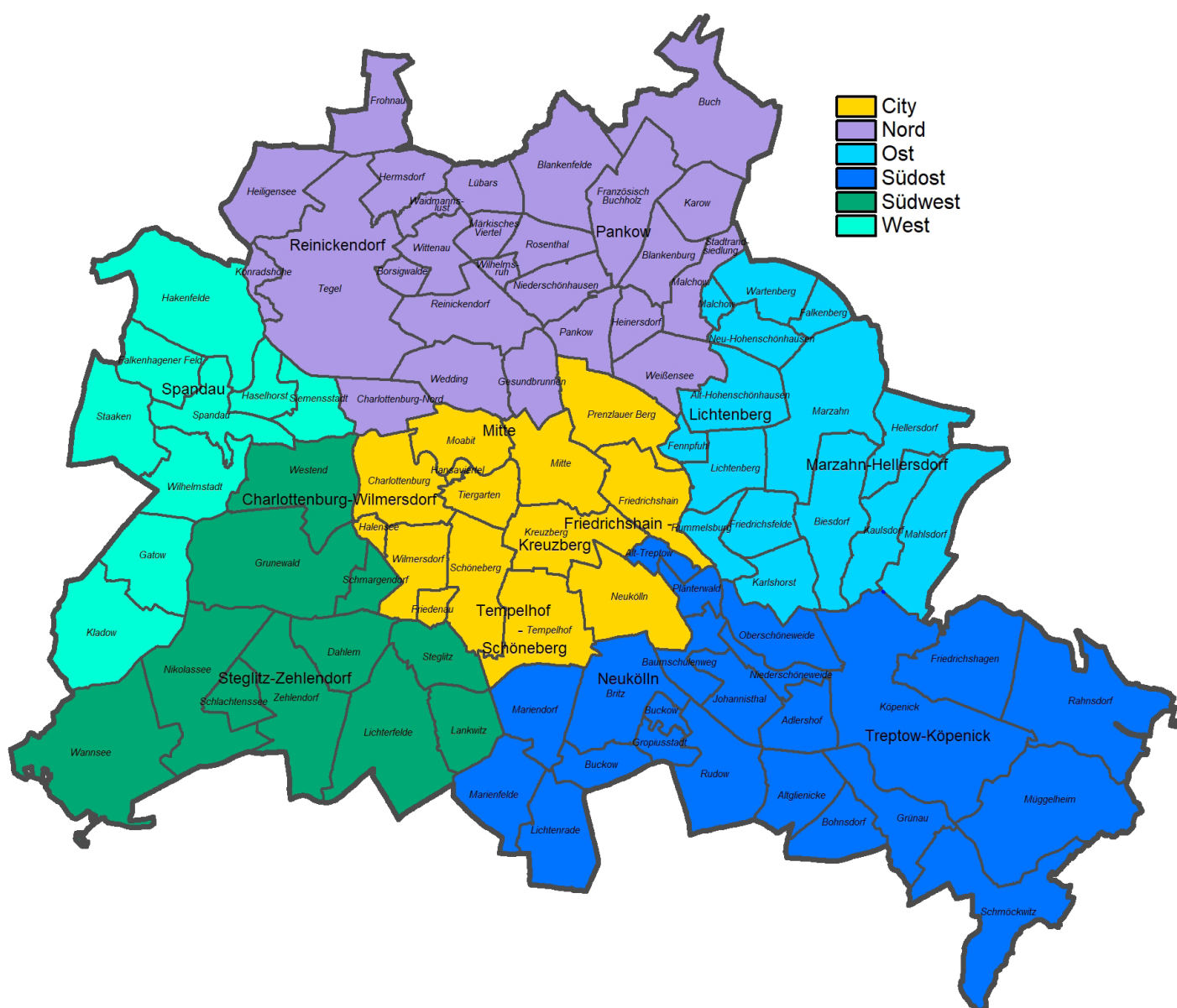


Abb. 14:
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

Die größte Ausdehnung Berlins beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km, die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 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 Regionaldaten¹⁾

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha (Stand: 31.12.2023)					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl (Stand: 31.12.2024)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
	Anzahl 31.12.2023	Anzahl 31.12.2024	insgesamt	Anteil Wald, Gewässer und Landwirtschaft	Wald	Gewässer	Landwirtschaft			
Mitte	397.134	397.004	3.940	3,6%	0	143	0	101	214.593	66,6
Friedrichshain-Kreuzberg	293.454	292.624	2.040	6,5%	0	133	0	144	158.914	67,6
Pankow	424.307	427.276	10.322	30,0%	1.225	198	1.673	41	228.516	72,9
Charlottenburg-Wilmersdorf	343.081	343.500	6.469	29,7%	1.631	283	8	53	197.177	77,0
Spandau	257.091	259.277	9.188	35,4%	1.658	858	740	28	130.289	73,6
Steglitz-Zehlendorf	310.446	310.044	10.256	35,1%	2.458	1.118	26	30	162.542	85,0
Tempelhof-Schöneberg	355.868	356.959	5.305	2,7%	51	45	47	67	189.048	73,4
Neukölln	330.017	329.488	4.493	2,8%	2	86	40	73	168.931	69,7
Treptow-Köpenick	294.081	297.236	16.773	53,0%	6.738	2.045	99	18	160.034	72,0
Marzahn-Hellersdorf	291.948	294.091	6.182	4,5%	79	126	73	47	145.905	72,4
Lichtenberg	311.881	315.548	5.212	13,6%	55	109	547	60	168.712	64,7
Reinickendorf	268.792	294.098	8.932	32,2%	1.885	701	288	30	134.005	77,4
Berlin	3.878.100	3.879.145	89.112	28,2%	15.780	5.846	3.542	44	2.058.666	72,5

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.

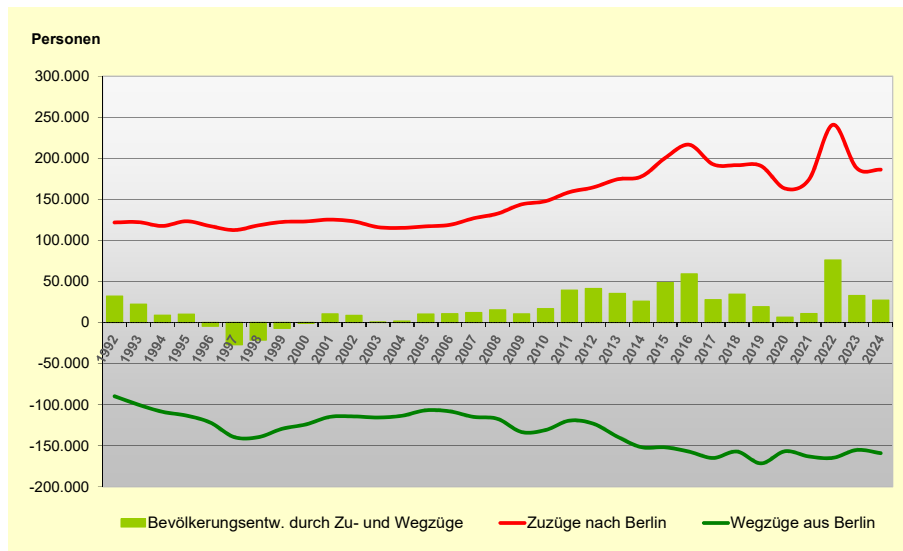
Bis zur Vereinigung 1990 war der westliche Teil Berlins in seiner Insellage über Jahrzehnte vom Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten 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>,

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; 2024 lag das Wanderungsplus bei 19.045 Personen.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl stieg seit 2004 an auf 3.897.145 zum 31.12.2024; ein leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 0,5 % gegenüber dem Vorjahr (s. auch Abb. 15). Laut Einwohnermelderegister liegt der Anteil der Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zum Stichtag 31.12.2024 bei rund 25 %. 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.



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 Zentralf Flughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen und hat sich zu einem beliebtem Freizeit- und Sportgelände entwickelt.

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.

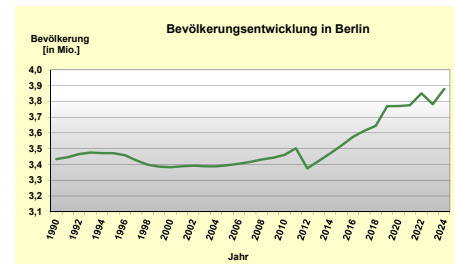


Abb. 15:
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2024
(Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
Hinweis: 2022 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2022)

Abb. 16:
Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle:
<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, Datei Zu- und Fortzüge_Zeitreihen2024_Berlin-Brandenburg.xlsx)



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

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. geopolitische Risiken, Ukraine-Krieg, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2024 um real 0,8 % auf rd. 207,1 Mrd. Euro (2023: 193,2 Mrd. Euro). Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,2 % zurück (2023: -0,3 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2024 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 0,4 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2024 bei 9,7 % (2023: 9,1 %) (s. Abb. 19).

Erwerbstätige* - Entwicklung in Berlin im Vergleich mit Deutschland

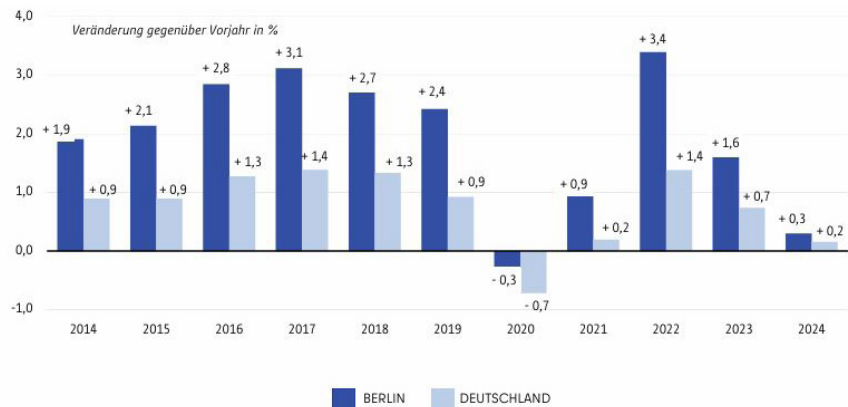


Abb. 18:

Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand April 2025 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;

Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)

* Erwerbstätige im Inland

Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

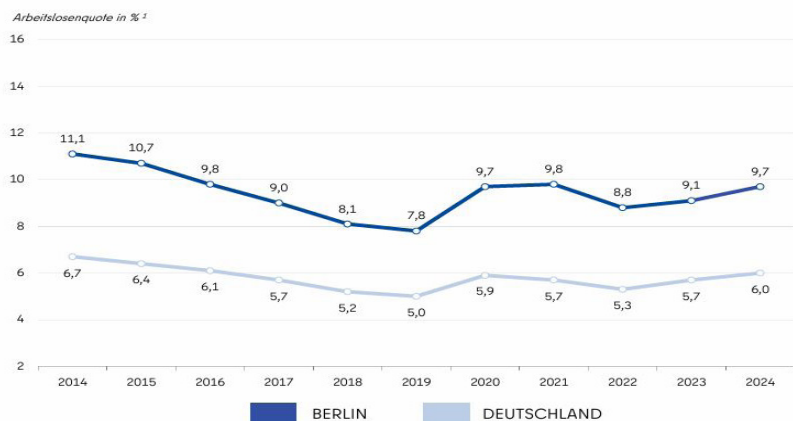


Abb. 19:

Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2025 (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 3,5 % erhöht. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation steigerten sich die Umsätze dabei um real 8,6 % bzw. 7,8 %. Zudem hat sich der Neustart des Berlin-Tourismus im vergangenen Jahr vortgesetzt. Insgesamt wurden in der Hauptstadt 2024 rund 30,61 Mio. Übernachtungen gezählt. Dies waren 3,4 % bzw. 1,02 Mio mehr als ein Jahr zuvor und 89,7 % des Niveaus von 2019, im Vorfeld der Pandemie. Im Gastgewerbe lagen die preisbereinigten Umsätze 2024 um rd. 1 % unter dem Vorjahresniveau. Hier dämpften die gestiegenen Verbraucherpreise die positive Entwicklung.

Im Einzelhandel wirkten sich trotz kräftiger Nominallohnsteigerungen, nachlassender Teuerungsraten und einer robuster Beschäftigungslage hat sich der private Konsum im abgelaufenen Jahr nur verhalten entwickelt. Die Umsätze sind im Vergleich zum Vorjahr um 1 % angestiegen.

Im Bauhauptgewerbe haben sich die Umsätze im Vergleich zum Jahr 2023 im Gesamtbild nicht verändert. In der Baubranche wirken weiterhin gestiegene Baukosten, Materialengpässe und

² Daten/Textpassagen entnommen aus „Konjunkturbericht - Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2024“ der SenWirtschaft, Energie und Betriebe (www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv)

für die Branche ungünstige Zinsentwicklungen dämpfend auf die Umsatzzahlen. Die Baubranche befindet sich weiterhin in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld. Die im Bau geleisteten Arbeitsstunden lagen 2024 über dem Vorjahresniveau. Die konjunkturelle Perspektive ist aber eher negativ ausgerichtet. Was die Zahl der genehmigten Wohnungen betrifft, so fiel diese im Jahr 2024 mit 9.921 Wohnungen um 38 % geringer aus als im Vorjahr mit 15.902 Wohnungen.

Die Industrie befand sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen und von Unsicherheit geprägtem wirtschaftlichen Umfeld. Die Umsätze waren im 4. Quartal noch verhalten und bewegten sich etwas unter dem Stand des Vorjahres; auch die Industrienachfrage blieb gedämpft. Bei der Betrachtung des Gesamtjahres 2024 waren die Umsätze um 2,1 % geringer als 2023. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr von Berlin Waren im Wert von 17,14 Mrd. Euro exportiert, gegenüber 16,70 Mrd. Euro im Jahr 2023. In die EU lag der Ausfuhrwert bei 8,39 Mrd. Euro, dies entsprach 48,9 % der Berliner Exporte. Die drei stärksten Abnehmerländer von Industrieprodukten waren die USA (1,58 Mrd. Euro, anteilig 9,2 %), gefolgt von Frankreich mit (1,58 Mrd. Euro, anteilig 7,7 %) und China (1,27 Mrd. Euro, anteilig 7,4 %).

Das Gründungsgeschehen ist im Jahr 2024 in Berlin gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen auf 38.652 Neugründungen (2023: 37.794) und bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Berlin liegt mit rd. 105 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner vor Hamburg mit 102 im bundesweiten Vergleich auf dem Spitzenplatz. Am häufigsten gibt es Neugründungen im Handel (7.420) und Baugewerbe (4.933). Das verhaltene konjunkturelle Umfeld führt allerdings auch zu einem höheren Niveau bei der Anzahl der Insolvenzverfahren. In Berlin kam es zu rd. 2.092 Unternehmensinsolvenzen, in 2023 lag die Anzahl noch bei rd. 1.650 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 Wohnlageneinstufung 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 Wohnlageneinstufung, 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 Stadt⁴ 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/stadt/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 Immis-sionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsange-bote 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 Zentrums-kernen 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 Preis-situation 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, Wandenallee 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 2024

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Jahresanfang 2025. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2024 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 01.01.2025 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 Grundstückerhaltungen insbesondere in SF - Bodenrichtwertzonen für die Grundsteuererhebung ermittelt worden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte dargestellt.



Abb. 20:
Wohnbauland

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise



Abb. 21:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2024 mit 517 Kauffällen gegenüber 392 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Anstieg um 32 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um 32 % auf 205,5 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz stieg um 58 % auf 43 ha.

Eine gesteigerte Nachfrage für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist trotz der anhaltenden Inflation und der hohen Finanzierungskosten zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch um rd. 5 % gesenkt. Auch wenn sich die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken wieder erholt hat, lässt sich nicht mehr jede Preisvorstellung von den Verkäufern durchsetzen.

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke

Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • rd. 0 %	450	2.800
Friedrichshain-Kreuzberg • ---	--- ¹⁾	---
Pankow • rd. -10 %	270	1.000
Charlottenburg-Wilmersdorf • rd. -10 % • rd. -5 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Grunewald	710	2.800
Spandau • rd. -5 %	280	850
Steglitz-Zehlendorf • rd. -10 % • rd. 0 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem	320	2.800
Tempelhof-Schöneberg • rd. -5 %	360	1.700
Neukölln • rd. -5 %	370	1.100
Treptow-Köpenick • rd. -5 %	190	750
Marzahn-Hellersdorf • rd. -5 %	300	560
Lichtenberg • rd. -5 %	360	900
Reinickendorf • rd. -5 %	280	750

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

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - GFZ 0,4 bis 0,6

Wohnlage • Bezirk bzw. Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024 Minimal- bis Maximalwert	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025 Minimal- bis Maximalwert
sehr gute Wohnlage:		
• Dahlem	2.400 bis 2.900	2.300 bis 2.800
• Grunewald	2.200 bis 2.900	2.100 bis 2.800
• Schmargendorf	1.800 bis 2.400	1.700 bis 2.300
• Westend	1.600 bis 2.000	1.500 bis 1.900
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.900	2.800
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	650 bis 1.100	620 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.000 bis 1.800	950 bis 1.700
• Spandau	850	800
• Steglitz-Zehlendorf	710 bis 2.000	670 bis 1.900
• Tempelhof-Schöneberg	1.800	1.700
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	640 bis 730	610 bis 690
• Marzahn-Hellersdorf	570	540
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	520 bis 800	490 bis 750
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	380 bis 1.000	360 bis 950
• Charlottenburg-Wilmersdorf	750 bis 1.000	710 bis 1.000
• Spandau	380 bis 900	360 bis 850
• Steglitz-Zehlendorf	670 bis 1.100	640 bis 1.000
• Tempelhof-Schöneberg	590 bis 900	560 bis 850
• Neukölln	540 bis 1.200	510 bis 1.100
• Treptow-Köpenick	450 bis 750	430 bis 710
• Marzahn-Hellersdorf	320 bis 590	300 bis 560
• Lichtenberg	390 bis 950	370 bis 900
• Reinickendorf	470 bis 710	450 bis 670
einfache Wohnlage:		
• Mitte	470 bis 750	450 bis 710
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	380 bis 650	360 bis 620
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	320 bis 520	300 bis 490
• Steglitz-Zehlendorf	670 bis 950	640 bis 900
• Tempelhof-Schöneberg	610 bis 680	580 bis 650
• Neukölln	520 bis 750	490 bis 710
• Treptow-Köpenick	490 bis 650	470 bis 620
• Marzahn-Hellersdorf	400 bis 590	380 bis 560
• Lichtenberg	380 bis 700	360 bis 670
• Reinickendorf	410 bis 550	390 bis 520

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.).

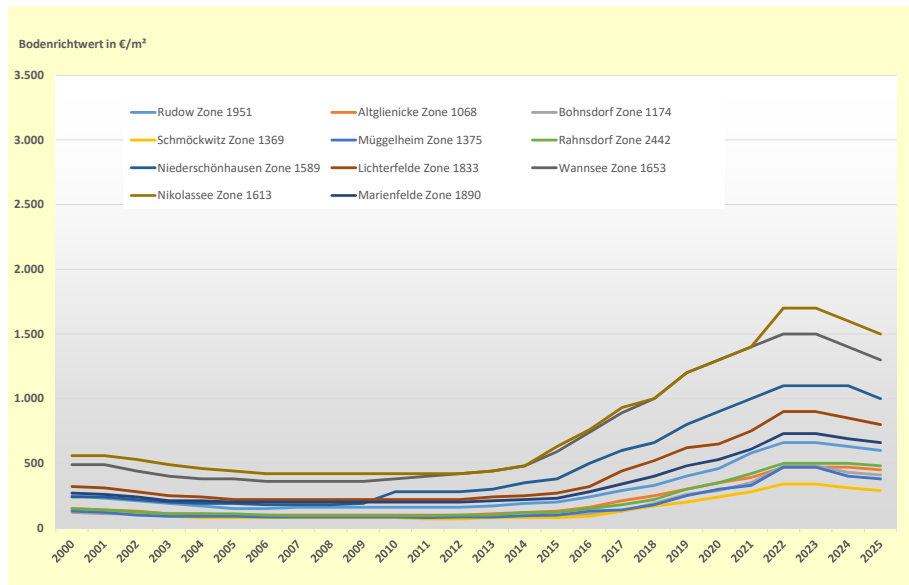


Abb. 22:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre
2010 bis 2025
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01.
des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise



Abb. 23:
Riehmers Hofgarten in Kreuzberg

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise gab es bei der Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Zunahme um 67 % von 55 Kauffällen auf 92 Kauffälle. Der Geldumsatz ist um 133 % von 113,6 Mio. € auf 264,3 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz hat ebenfalls um 49 % von 12,8 ha auf 19,1 ha zugenommen.

Diese Entwicklung deutet auf eine spürbare Belebung des Marktes hin, die vor allem durch eine verstärkte Aktivität eigenkapitalstarker Investoren und eine leichte Entspannung im Finanzierungsumfeld hindeutet. Auch scheint sich das Käuferverhalten an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst zu haben, was sich in einer höheren Abschlussbereitschaft und verstärkter Umsetzung von Projekten niederschlägt.

Die Finanzierungskosten bleiben weiterhin auf hohem Niveau, und die Kreditvergabe zeigt sich nach wie vor selektiv. Dennoch scheinen sich Kaufinteressenten in wachsendem Maße auf das neue Zinsumfeld eingestellt zu haben. Besonders in guten Lagen bleibt die Nachfrage hoch, und es werden weiterhin überdurchschnittliche Preise für hochwertige Eigentumsmaßnahmen erzielt.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in geschlossener Bauweise verharren zum Stichtag 01.01.2025 größtenteils auf dem Niveau des Vorjahres. Eine Seitwärtsbewegung ist festzustellen, was auf einen verhaltenen Markt zurückzuführen ist, der sich nur langsam dem veränderten Preisgefüge anpasst. Trotz der insgesamt schwachen Marktaktivität werden weiterhin hohe Preise für Eigentumsmaßnahmen gezahlt. Während die Spitzenmieten leicht steigen, zeichnet sich gleichzeitig eine Stagnation der Durchschnittsmieten ab. Diese gegenläufigen Entwicklungen führten zu einer Stabilisierung der Bodenrichtwerte.

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

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2024	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	1.900 bis 3.500	1.900 bis 3.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.200 bis 2.400	2.200 bis 2.400
• Pankow	550 bis 1.000	550 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.100 bis 2.100	1.100 bis 2.100
• Spandau	--- ¹⁾	---
• Steglitz-Zehlendorf	900 bis 1.500	900 bis 1.500
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	550 bis 1.100	550 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.300	1.300
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	600 bis 1.500	600 bis 1.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.500	1.500
• Pankow	500 bis 2.200	500 bis 2.200
• Charlottenburg-Wilmersdorf	650	650
• Spandau	400 bis 1.300	400 bis 1.300
• Steglitz-Zehlendorf	500 bis 1.100	500 bis 1.100
• Tempelhof-Schöneberg	550 bis 1.000	550 bis 1.000
• Neukölln	500 bis 850	500 bis 850
• Treptow-Köpenick	400 bis 1.100	400 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	500 bis 600	500 bis 600
• Lichtenberg	500 bis 1.400	500 bis 1.400
• Reinickendorf	550 bis 600	550 bis 600
einfache Wohnlage:		
• Mitte	550 bis 1.600	550 bis 1.600
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	500 bis 1.900	500 bis 1.900
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	450 bis 650	450 bis 650
• Steglitz-Zehlendorf	600	600
• Tempelhof-Schöneberg	550 bis 1.000	550 bis 1.000
• Neukölln	500 bis 600	500 bis 600
• Treptow-Köpenick	450 bis 850	450 bis 850
• Marzahn-Hellersdorf	500 bis 600	500 bis 600
• Lichtenberg	400 bis 1.300	400 bis 1.300
• Reinickendorf	500 bis 700	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 €/m ² 01.01.2024	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.500 bis 12.000	2.500 bis 12.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	5.500	5.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.200 bis 6.000	2.200 bis 6.000
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	3.400	3.400
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.400	1.400
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	2.800 bis 7.000	2.800 bis 7.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.400 bis 2.700	2.400 bis 2.700
• Pankow	2.000 bis 5.000	2.000 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.500 bis 4.000	2.500 bis 4.000
• Spandau	1.000	1.000
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	1.400 bis 2.800	1.400 bis 2.800
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	2.400	2.400
• Reinickendorf	---	---
einfache Wohnlage:		
• Mitte	1.200 bis 6.000	1.200 bis 6.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.100 bis 4.500	2.100 bis 4.500
• Pankow	1.600 bis 5.000	1.600 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.500 bis 2.700	2.500 bis 2.700
• Spandau	1.000 bis 2.200	1.000 bis 2.200
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	2.800	2.800
• Neukölln	1.400 bis 2.200	1.400 bis 2.200
• Treptow-Köpenick	1.900 bis 2.200	1.900 bis 2.200
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	1.600	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 im Jahr 2024 mit 7 Kauffällen gegenüber 5 Kauffällen im Vorjahreszeitraum um 40 % weiter angestiegen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz mit einem Anstieg von 134,3 Mio. € auf 184,5 Mio. € (+37 %) deutlich gewachsen. Auch der Flächenumsatz erhöhte sich von 1,5 ha auf 2,1 ha (+40 %).

Trotz dieser leicht positiven Entwicklung bei Transaktionen und Umsätzen bleibt das Marktumfeld von anhaltender Unsicherheit geprägt. Gründe hierfür liegen in der Kombination aus hoher Inflation, weiterhin erhöhten Zinsen sowie den gestiegenen Anforderungen an ESG - konforme Gebäude. Diese Faktoren führen zu längeren Vermarktungszeiten und selektiverem Investitionsverhalten, insbesondere bei institutionellen Marktteilnehmern.

Der Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte wird zunehmend über die Qualität und Lage von Bürostandorten geführt. Zentrale, zertifizierte Immobilien bleiben gefragt, sodass in diesen Lagen Spitzenmieten stabil auf hohem Niveau verbleiben. In weniger zentralen Lagen hingegen zeigt sich eine differenzierte Marktentwicklung mit sinkender Flächennachfrage.

Im Einzelhandel wirkte sich die durch die Corona - Pandemie beschleunigte Verschiebung hin zum Onlinehandel auch 2024 weiter aus. Die Kundenfrequenz in vielen Lagen nahm ab, und die Marktdynamik in diesem Teilsegment bleibt verhalten.

Die Bodenrichtwerte für M₁ - und M₂ - Flächen wurden zum Stichtag 01.01.2025 differenziert angepasst, abhängig von gebietstypischer Nutzung und Lagequalität. Insgesamt wurden vor allem bei Bürostandorten vorgenommen Abschlüsse von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr vorgenommen. Bei Einzelhandelslagen und Wohngeprägte M₂ Zonen wurden geringere bis keine Abschlüsse angehalten.



Abb. 24: Leipziger Platz in Mitte

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M₁-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²
Pariser Platz ²⁾ (2411)	4,5	60.000	60.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1332)	4,5	20.000	19.000
Gendarmenmarkt ²⁾ (1335)	4,5	16.000	14.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1291)	4,5	15.000	14.000
Kurfürstendamm - zwischen Leibnizstraße und Breitscheidplatz ¹⁾ (1316)	4,5	17.000	16.000
Potsdamer Platz / Leipziger Platz ¹⁾ (2064)	4,5	16.000	14.000
Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße ¹⁾ (1256)	4,5	12.000	11.000
Alexanderplatz - Platzinnenlage ¹⁾ (1246)	4,5	11.000	10.000
Hausvogteiplatz / Französische Straße / Char- lottenstraße ²⁾ (1132)	4,5	11.000	10.000
Friedrichstraße: zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße ²⁾ (1263)	4,5	11.000	9.500
Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ost- bahnhof ²⁾ (2346)	4,5	11.000	9.000
Mollstraße / Otto-Braun-Straße ²⁾ (1073)	4,5	10.000	8.500
Schloßplatz ²⁾ (1128)	4,5	11.000	10.000
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße ²⁾ (2348)	4,5	10.000	9.000
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾ (1151)	4,5	10.000	9.000
Südl. Friedrichstadt: Zimmerstraße / Kochstraße ²⁾ (1033)	4,5	10.000	8.000
An den Treptowers ²⁾ (2340)	4,5	9.000	7.000
Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße ²⁾ (2347)	4,5	9.000	8.000
Lützowviertel: Lützowstraße / Kurfürstenstraße / Potsdamer Straße ²⁾ (1053)	4,5	6.000	5.500
Schloßstraße von Grunewaldstraße bis Peschkestraße ¹⁾ (1275)	4,5	5.000	5.000
Wilmsdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße ¹⁾ (1216)	4,5	4.500	4.500
Altstadt Spandau ¹⁾ (1383)	2,5	2.000	2.000
Elsterwerdaer Platz (2349)	2,0	1.100	1.100
Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße ²⁾ (1425)	--- ³⁾	7.000	6.000

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M₂-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060)	3,5	9.000	8.000
Luisenstraße / Schiffbauerdamm bis Reinhardtstraße (1145)	3,5	8.500	8.000
Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802)	3,5	8.500	8.000
Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (1038)	3,5	7.000	7.000
Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021)	3,5	7.000	6.000
Nörtl. Kurfürstendamm zwischen Leibnitzstraße und Knesebeckstraße (1197)	3,0	7.000	7.000
Schönhauser Allee: Vom S-Bhf. Schönhauser Allee bis Eberswalder Straße (1113)	3,0	-	- ¹⁾
Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156)	3,0	5.000	4.500
Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130)	3,0	4.500	4.000
Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274)	2,0	2.500	2.500
Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfstraße (2173)	2,0	2.000	2.000
Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße (1315)	2,0	1.200	1.200
Bölschestraße: Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße (1331) Aßmannstraße bis Müggelseedamm (1308)	1,5	1.100 950	1.100 950
Zeltinger Platz (1365)	0,6	600	600
Ludolfinger Platz (2406)		600	600

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

5.1.4 Gewerbebauland



Abb. 25:
Bebautes Gewerbegrundstück, Görzwerke

Auf dem Teilmarkt für Gewerbebauland ist die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich zurückgegangen – um rund 25 % auf nunmehr 27 Transaktionen. Der Geldumsatz sank um rund 34 % auf etwa 208 Mio. €. Auch der Flächenumsatz verringerte sich um rund 48 % – von 37,2 ha auf etwa 19 ha.

Mit lediglich 27 Kauffällen erreicht dieses Marktsegment im Zehnjahresvergleich einen neuen Tiefpunkt. Das Bodenwertniveau für dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen hat gegenüber dem Vorjahr konjunkturbedingt in vielen Lagen um etwa 10 bis 30 % nachgegeben. Gründe hierfür sind insbesondere die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, globale Unsicherheiten sowie eine daraus resultierende Investitionszurückhaltung.

Diese Entwicklungen betreffen insbesondere die Lagen mit Büronutzung. Der Gutachterausschuss hat hier – je nach Lage – differenzierte Wertkorrekturen beschlossen: Während in innerstädtischen Lagen deutliche Reduzierungen vorgenommen wurden, wurden in Randlagen außerhalb des Berliner Rings moderate Abschläge festgestellt.

Für handelsorientierte Gewerbenutzungen (außerhalb von Misch- und Kerngebieten) sowie für einfache, produktionsorientierte Nutzungen sieht der Gutachterausschuss hingegen eine weitgehende Stagnation des Bodenwertniveaus.

Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen (G) liegen weiterhin im Bereich Moritzplatz (GFZ 2,5) bei 5.000 €/m² und im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) bei 4.500 €/m² Grundstücksfläche. Dies entspricht einer Geschossflächenwertigkeit von etwa 2.000 €/m² bis 1.500 €/m² BGF. Solche Werte sind ausschließlich in besonders nachgefragten innerstädtischen Lagen mit hochwertiger Nutzungsausrichtung erzielbar.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²
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)	---	700	700
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024)	2,0	2.500	2.000
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmholtzstraße (2041)	2,5	4.000	3.500
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046)	2,5	5.000	4.500
Friedrichshain-Kreuzberg: Moritzplatz / Prinzenstraße (2030)	2,5	6.000	5.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036)	3,0	6.000	4.500

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 Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a. von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab. Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Ein-

zelfaltes 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. 26:
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 Einord-

nung 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)



Abb. 27:
Kleingartenparzelle

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 01.01.2025 €/m ²	Wertniveau 01.01.2025 €/m ²
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 Wassersport- nutzung		150 bis 600
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	250	
- in Wasserlage	350	
- große Parzellen		
- kleine Parzellen	500	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz ²⁾	15	
- 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⁾	20	5 bis 40

- 1) Hierunter fallen Gebiete, bei denen ein größeres Gebiet von mehreren Freizeit- und Erholungsnutzern gemeinschaftlich genutzt wird. In Gebieten mit Wasserlage oder Wassernähe können sich auch höhere Werte ergeben.
- 2) § 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 hat im Berichtsjahr 2024 (2023) mit 3.370 (2.931) Kauffällen um rd. 15 % zugenommen. Der Geldumsatz ist um rd. 22 % auf 8,0 Mrd. € (6,6 Mrd. €) und der Flächenumsatz um rd. 9 % auf 334 ha (308 ha) gestiegen.

Mit einem Anteil von rd. 54 % an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

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

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

5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 28:
Mietwohnhaus mit gewerblichert Nutzung

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2024 (2023) insgesamt 677 (605) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Anstieg von rd. 12 %.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) stieg mit 379 (353) Verkäufen um rd. 7 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 298 (252) Verkäufen um rd. 18 % an (vgl. Kapitel 6.2.2).

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) stieg um rd. 43 % auf 4.230,8 Mio. € (2.967,8 Mio. €). Davon entfielen 1.918,8 Mio. € (1.316,3 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 2.312,0 Mio. € (1.651,5 Mio. €) auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz stieg um rd. 23 % auf 100,3 ha (81,7 ha).

Die Anzahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser ist mit 83 Verkäufen konstant geblieben, während die Geldmenge mit 1.230,4 Mio. € (1.718,3 Mio. €) einen Rückgang von rd. -28 % und der Flächenumsatz mit 30,8 ha (50,5 ha) einen Rückgang von ca. -39 % erfuhr.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2023	2024
Kaufpreis	3.530.000 €	6.250.000
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.035 €/m ²	1.915 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	26,0	23,5
Wohn- /Nutzfläche	1.285 m ²	1.805 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2023	2024
Kaufpreis	7.075.000 €	6.375.000
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.060 €/m ²	1.855 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	24,8	21,7
Wohn- /Nutzfläche	2.305 m ²	2.160 m ²
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2023	2024
Kaufpreis	13.725.000 €	20.675.000
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	3.040 €/m ²	4.300 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	18,6	15,8
Nutzfläche	3.595 m ²	4.850 m ²

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

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien ¹⁾						
Baujahrsgruppe	Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche					
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser		Büro- und Geschäftshäuser		Objekte des Einzelhandels	
	Anzahl	Faktor	Anzahl	Faktor	Anzahl	Faktor
Baujahre bis 1919	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. 29:
Mietwohnhäuser in City Lage

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)			
	2023		2024	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	1 --- ⁴⁾	3 924 bis 1.872 1.445 (24,6 1)	3 1.612 bis 2.020 1.833 (0,0 0)	4 1.170 bis 2.162 1.517 (--- 2)
	24 1.325 bis 2.369 1.863 (28,3 17)	27 800 bis 2.523 1.620 (23,8 17)	27 909 bis 2.368 1.531 (25,8 20)	44 710 bis 2.191 1.412 (22,8 25)
	1 ---	0 ---	2 ---	1 ---
guter Bauzustand ³⁾				
	3 1.498 bis 2.509 2.046 (29,3 3)	11 1.072 bis 3.155 1.881 (22,8 5)	3 1.406 bis 1.775 1.609 (25,5 3)	19 1.189 bis 2.168 1.773 (22,8 8)
	8 1.252 bis 3.213 1.846 (27,8 5)	13 1.223 bis 2.669 1.870 (23,8 7)	15 1.174 bis 2.239 1.586 (24,6 10)	16 1.140 bis 2.116 1.461 (20,4 12)
Baujahre 1920 bis 1948				
Baujahre 1949 bis 1970				
Baujahre 1971 bis 1990				
Baujahre 1991 bis 2019 ⁵⁾ bzw. 2020 ⁶⁾				
Baujahre ab 2020 ⁵⁾ bzw. 2021 ⁶⁾				
Gesamt: Anzahl	36	77	56	122
Mittelwert ⁸⁾	1.822	1.817	1.530	1.647

- 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 2023
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2024
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Wohn- und Geschäftshäuser				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Käufälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)			
	2023		2024	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	3	2	5	2
	1.466 bis 6.567	---	628 bis 3.842	---
	3.177 (--- 2)		1.850 (--- 2)	
normaler Bauzustand ²⁾	82	33	76	55
	859 bis 2.673	975 bis 2.045	966 bis 2.360	820 bis 1.956
	1.633 (25,9 57)	1.474 (21,9 27)	1.560 (22,4 68)	1.396 (19,8 38)
guter Bauzustand ³⁾	3	6	1	1
	1.995 bis 4.908	1.688 bis 3.891	---	---
	3.656 (--- 1)	2.868 (--- 1)		
Baujahre 1920 bis 1948	0	6	2	15
	---	1.138 bis 4.065	---	1.208 bis 2.694
		2.052 (--- 2)		1.854 (16,7 5)
Baujahre 1949 bis 1970	8	5	6	9
	1.259 bis 4.404	1.035 bis 3.969	1.366 bis 2.796	1.307 bis 5.472
	2.180 (23,2 7)	2.483 (--- 1)	1.920 (20,9 3)	2.356 (18,2 5)
Baujahre 1971 bis 1990	5	3	4	6
	1.430 bis 2.494	2.542 bis 5.285	1.480 bis 2.512	1.293 bis 1.896
	1.946 (23,9 4)	3.888 (--- 0)	1.854 (18,6 3)	1.517 (18,5 3)
Baujahre 1991 bis 2019 ⁵⁾ bzw. 2020 ⁶⁾	3	7	2	12
	2.077 bis 4.225	1.266 bis 4.103	---	940 bis 3.400
	3.045 (19,3 3)	2.208 (23,8 4)		2.244 (22,0 5)
Baujahre ab 2020 ⁵⁾ bzw. 2021 ⁶⁾	1	4	2	4
	---	3.350 bis 4.270	---	2.637 bis 3.862
		3.870 (--- 1)		3.279 (--- 1)
Gesamt: Anzahl	97	59	91	97
Mittelwert ⁸⁾	1.657	1.652	1.597	1.529



Abb. 30:
Wohn- und Geschäftshaus in Charlottenburg,

- 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 2023
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2024
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 31:
Büro- und Geschäftshaus in Mitte

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 Käufälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁴⁾)			
	2023		2024	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	9 1.615 bis 9.162 5.082 (19,4 4)	3 1.048 bis 3.139 2.015 (--- 0)	5 4.121 bis 19.888 8.458 (--- 1)	2 ---
Baujahre 1920 bis 1948	0 --- ³⁾	0 ---	0 ---	0 ---
Baujahre 1949 bis 1970	6 2.025 bis 2.804 2.355 (--- 1)	5 798 bis 3.400 1.912 (--- 2)	3 4.568 bis 6.410 5.476 (--- 1)	3 1.515 bis 2.489 1.957 (--- 1)
Baujahre 1971 bis 1990	1 ---	3 993 bis 1.597 1.214 (--- 1)	0 ---	2 ---
Baujahre 1991 bis 2019 ¹⁾ bzw. 2020 ²⁾	0 ---	3 1.322 bis 2.362 1.805 (--- 0)	7 1.824 bis 6.007 4.522 (--- 2)	5 593 bis 3.417 2.103 (--- 2)
Baujahre ab 2020 ¹⁾ bzw. 2021 ²⁾	0 ---	0 ---	2 ---	0 ---
Gesamt:	Anzahl	15	12	13
	Mittelwert ⁵⁾	3.828	1.510	5.282
				1.543

1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2023

2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2024

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

4) Nicht für jeden herangezogenen Kaufall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

5) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.469 (2.117) Verkäufen um 17 % deutlich gestiegen (s. Kapitel 6.2.2, S. 81).

Bei der Angabe des mittleren Preisniveaus für die einzelnen Teilmarktsegmente wird – soweit möglich – nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen unterschieden. Die daraus ableitbaren Veränderungen geben nicht unbedingt die tatsächliche Preisentwicklung bestimmter Objekte wieder. Sie unterliegen durchaus auch Einflüssen, die bei den Kauffällen eines Beobachtungszeitraumes zufällig vermehrt einseitig auftreten können. Hierzu zählen beispielsweise Einflüsse der Lage, abweichende Objektgrößen, divergierende Ausstattungen oder bauliche Unterhaltungszustände (s. Kapitel 3.2.1, S. 16).

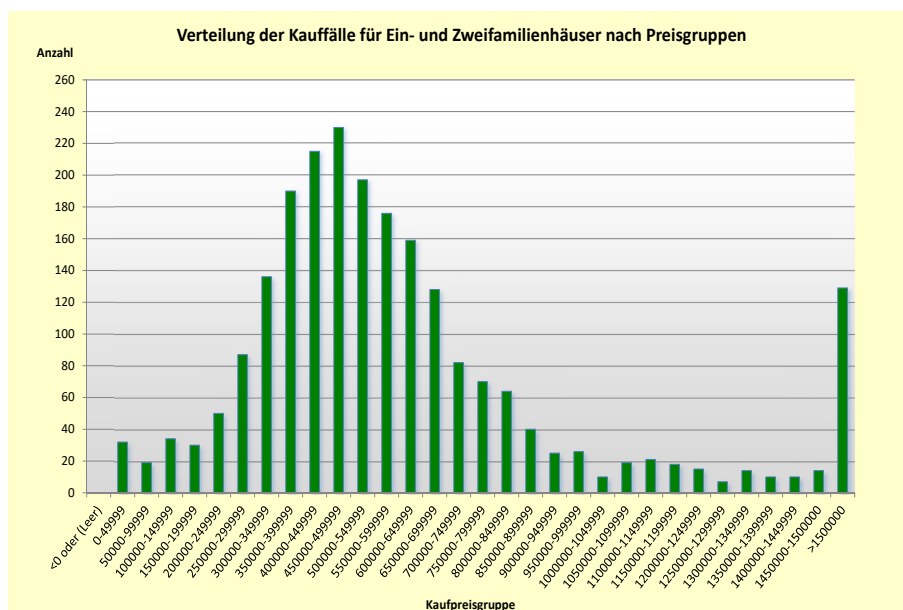
Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben (s. Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 44).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2024 (2023) veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 3.800 €/m² (4.095 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 165 m² (161 m²) wertrelevante Geschossfläche.

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist somit 2024 um rd. -7 % weiterhin gesunken.

Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche (s. Kapitel 5.4, S. 44) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:



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

Altbezirk bzw. Ortsteil	2023 Anzahl Kauffälle: 1.070				2024 Anzahl Kauffälle: 1.303			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	0	---			1	---		
Tiergarten	0	---			0	---		
Wedding	3	4.617	bis 5.994	5.125	5	3.322	bis 5.589	4.544
Friedrichshain	0	---			0	---		
Kreuzberg	0	---			0	---		
Prenzlauer Berg	1	---			1	---		
Weißensee	48	2.956	bis 6.145	4.681	52	3.162	bis 5.579	4.287
Pankow	55	3.506	bis 6.146	4.976	72	3.902	bis 6.098	4.871
Charlottenburg	14	5.082	bis 9.909	7.325	17	5.316	bis 9.076	6.838
Wilmerdorf	14	5.888	bis 12.195	8.640	24	4.674	bis 13.529	8.789
Grunewald	7	6.779	bis 12.195	9.295	14	5.115	bis 19.727	12.120
Schmargendorf	7	6.060	bis 14.249	9.179	9	5.122	bis 12.580	7.901
Spandau	132	2.579	bis 5.577	4.125	182	2.298	bis 5.766	3.994
Steglitz	41	3.762	bis 7.933	5.743	59	3.868	bis 7.090	5.313
Zehlendorf	67	4.338	bis 10.051	7.027	39	3.313	bis 8.130	5.551
Dahlem	6	5.856	bis 13.472	8.866	7	5.705	bis 14.424	8.645
Schöneberg	0	---			1	---		
Tempelhof	121	2.778	bis 6.201	4.392	166	2.470	bis 6.016	4.188
Neukölln	141	2.870	bis 6.230	4.337	129	2.096	bis 5.949	3.934
Treptow	35	3.190	bis 6.085	4.642	44	3.122	bis 5.543	4.317
Köpenick	38	2.795	bis 6.838	4.714	42	2.416	bis 6.291	4.314
Marzahn	59	2.495	bis 6.005	4.218	48	2.687	bis 5.543	4.101
Hellersdorf	73	2.483	bis 5.684	4.097	99	2.677	bis 5.563	4.042
Lichtenberg	15	3.517	bis 5.957	4.893	26	3.484	bis 7.161	5.380
Hohenschönhausen	25	2.606	bis 5.577	4.111	53	2.970	bis 5.651	4.323
Reinickendorf	187	2.852	bis 6.652	4.695	231	2.501	bis 6.030	4.189
gesamt Berlin	1.070	2.624	bis 6.762	4.598	1.303	2.445	bis 6.359	4.336

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

4) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

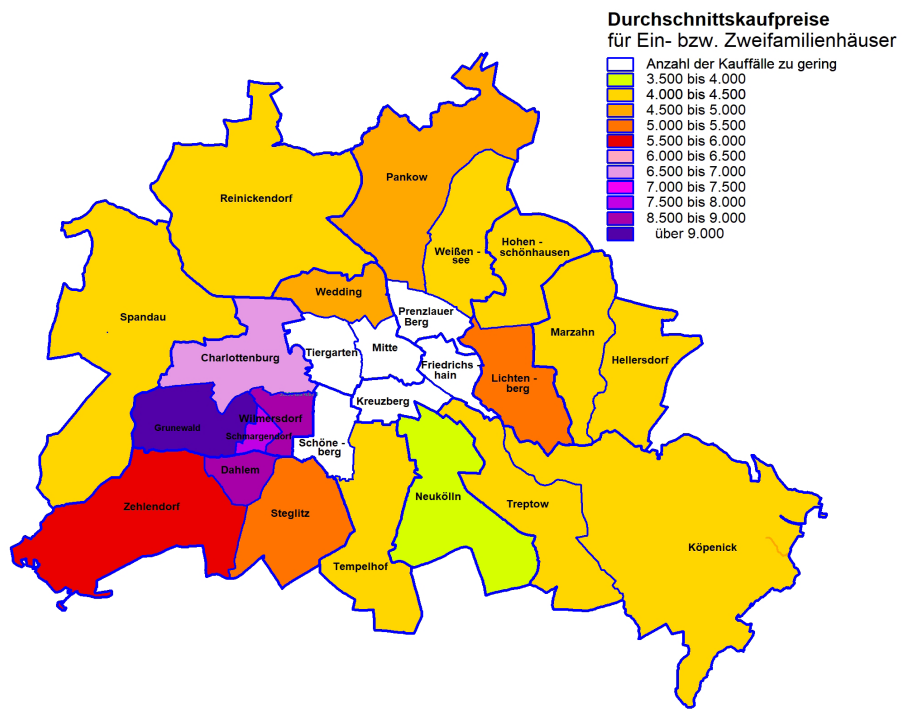


Abb. 34:
Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit 12.120 €/m² Wohnfläche (2023: 9.295 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Grunewald, das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Dahlem ermittelt mit 8.645 €/m² Wohnfläche (2023: 9.179 €/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	2024	2023
freistehend	1 %	19 %	24 %	17 %	61 %	62 %
Doppelhäuser	0 %	8 %	6 %	3 %	17 %	19 %
Reihenhäuser	1 %	6 %	9 %	6 %	22 %	19 %
insgesamt	2 %	33 %	39 %	26 %	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. 61 % 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.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2024 (2023) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 675.000 € (718.000 €), das sind 3.877 €/m² (4.203 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	420.000 bis 950.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	420.000 bis 780.000 €
Baujahre ab 1990:	570.000 bis 990.000 €

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 2024			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegen- über dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	670 bis 1.271 921	182 bis 372 272	9 1.210 bis 8.599 3.604	↑
gute + sehr gute Wohnlage	468 bis 1.481 903	128 bis 796 350	4 2.010 bis 6.818 3.873	↓
insgesamt: ³⁾	670 bis 1.188 868	128 bis 372 254	12 1.210 bis 4.623 2.956	↘
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	425 bis 946 665	77 bis 227 148	188 1.852 bis 4.638 3.204	↘
gute + sehr gute Wohnlage	535 bis 1.154 849	120 bis 335 232	46 2.783 bis 7.400 5.226	↘
insgesamt: ³⁾	425 bis 988 687	77 bis 256 158	234 1.730 bis 5.160 3.315	↘

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	497 bis 938 719	79 bis 208 137	104 2.090 bis 4.878 3.401	↔
gute + sehr gute Wohnlage	528 bis 1.061 790	93 bis 279 183	32 1.401 bis 8.846 4.854	↓
insgesamt: ³⁾	497 bis 970 735	79 bis 222 143	133 1.667 bis 5.804 3.519	↔
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 850 596	100 bis 232 162	158 1.929 bis 4.551 3.165	↔
gute + sehr gute Wohnlage	411 bis 901 605	107 bis 212 160	21 2.374 bis 4.717 3.795	↓
insgesamt: ³⁾	400 bis 863 599	100 bis 231 161	178 1.929 bis 4.776 3.251	↔
Baujahre 1991 bis 2020				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 854 577	111 bis 221 160	190 2.788 bis 4.959 3.840	↔
gute + sehr gute Wohnlage	419 bis 1.232 824	108 bis 353 224	9 2.833 bis 6.897 4.829	↓
insgesamt: ³⁾	400 bis 871 582	108 bis 229 162	200 2.672 bis 5.193 3.869	↔
Baujahr ab 2021				
einfache + mittlere Wohnlage	410 bis 1.152 724	89 bis 288 196	12 2.356 bis 5.556 4.146	↓
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	0 ---	---
insgesamt: ³⁾	410 bis 1.043 658	103 bis 288 205	12 2.356 bis 5.556 4.028	↓

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

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



Abb. 35:
Doppelhaushälften

Der Anteil der Doppelhausgrundstücke am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei rd. 17 %. Auch hier ging das Preisniveau in fast allen Baujahrsgruppen weiterhin zurück. Eine Preissteigerung verzeichneten nur die Baujahre bis 1919 sowie von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2024 (2023) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften liegt bei 547.000 € (573.000 €), das sind 3.583 €/m² (3.889 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	390.000 bis 875.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	390.000 bis 640.000 €
Baujahre ab 1990:	560.000 bis 800.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2024			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ wertre- levante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	422 bis 679 567	153 bis 206 186	3 2.903 bis 4.183 3.445	↑
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	347 bis 679 512	153 bis 206 184	4 2.903 bis 4.183 3.516	↑
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	335 bis 656 508	74 bis 205 133	63 1.958 bis 4.427 3.200	↓
gute + sehr gute Wohnlage	255 bis 612 455	117 bis 305 209	8 3.034 bis 6.216 4.579	↓
insgesamt: ³⁾	322 bis 656 497	74 bis 205 133	67 1.958 bis 4.799 3.270	↓

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	339 bis 483 395	98 bis 170 128	15 2.773 bis 4.797 3.664	↔
gute + sehr gute Wohnlage	366 bis 588 458	103 bis 220 156	12 3.393 bis 6.412 4.612	↘
insgesamt: ³⁾	339 bis 545 417	98 bis 172 133	25 2.773 bis 5.545 4.040	↔
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	226 bis 419 321	102 bis 165 128	40 2.133 bis 4.417 3.289	↘
gute + sehr gute Wohnlage	261 bis 447 347	104 bis 193 148	11 2.083 bis 5.320 3.799	↘
insgesamt: ³⁾	235 bis 419 326	102 bis 172 131	50 2.133 bis 4.478 3.357	↘
Baujahre 1991 bis 2020				
einfache + mittlere Wohnlage	254 bis 448 352	113 bis 180 147	25 3.386 bis 4.728 3.964	↔
gute + sehr gute Wohnlage	297 bis 515 358	113 bis 200 163	5 4.211 bis 8.939 6.496	↘
insgesamt: ³⁾	254 bis 428 344	105 bis 191 148	31 3.386 bis 5.000 4.073	↗
Baujahre ab 2021				
einfache + mittlere Wohnlage	205 bis 387 261	141 bis 198 167	6 3.790 bis 5.109 4.429	↗
gute + sehr gute Wohnlage	293 bis 295 294	120 bis 120 120	4 5.408 bis 5.425 5.417	---
insgesamt: ³⁾	205 bis 295 262	120 bis 198 148	10 3.790 bis 5.425 4.824	↗

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

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. 36:
Reihenhausgrundstücke

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt weiterhin bei rd. 22 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser.
Dieser Teilmarkt verzeichnet in fast allen Baujahrs- und Wohnlagengruppen ein gesunkenes oder stagnierendes Preisniveau. Allein die guten und sehr guten Wohnlagen in der Baujahrsgruppen von 1949 bis 1970 und von 1971 bis 1990 verbuchten einen Preisanstieg.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2024 (2023) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke liegt bei 533.000 € (563.000 €), das sind 3.773 €/m² (3.974 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	350.000 bis 850.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	320.000 bis 520.000 €
Baujahre ab 1990:	470.000 bis 680.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2024			
	Grundstücks- fläche Ø m²	Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levanteGeschoss- fläche Ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	1 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	---	---	2 ---	---
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	144 bis 400 256	72 bis 172 120	68 2.250 bis 5.565 3.990	⇒
gute + sehr gute Wohnlage	157 bis 485 289	134 bis 195 158	12 3.929 bis 5.556 4.606	↓
insgesamt: ³⁾	144 bis 406 258	82 bis 178 126	79 2.469 bis 5.565 4.126	↓

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	126 bis 447 273	86 bis 143 113	71 2.187 bis 4.218 3.201	↔
gute + sehr gute Wohnlage	224 bis 513 361	114 bis 130 121	8 2.982 bis 9.125 5.270	↗
insgesamt: ³⁾	153 bis 465 281	90 bis 141 115	75 2.187 bis 4.619 3.283	↔
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	221 bis 416 315	103 bis 174 134	41 2.188 bis 3.879 3.004	↓
gute + sehr gute Wohnlage	231 bis 623 354	109 bis 205 156	9 2.720 bis 6.707 4.559	↑
insgesamt: ³⁾	206 bis 432 314	103 bis 174 135	47 2.049 bis 4.236 3.026	↓
Baujahre 1991 bis 2020				
einfache + mittlere Wohnlage	154 bis 311 228	110 bis 189 149	52 2.679 bis 5.238 3.877	↔
gute + sehr gute Wohnlage	173 bis 476 308	110 bis 229 163	5 3.527 bis 6.769 4.828	---
insgesamt: ³⁾	154 bis 311 228	106 bis 189 147	57 2.679 bis 5.303 3.936	↔
Baujahre ab 2021				
einfache + mittlere Wohnlage	184 bis 273 254	157 bis 173 170	22 2.982 bis 4.025 3.368	↔
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: ³⁾	184 bis 273 254	157 bis 173 170	22 2.982 bis 4.025 3.368	↔

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

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. 37:
Townhäuser am Werderschen Markt in Mitte

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehr-geschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in inner-städtischen Lagen der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können markante Unterschiede aufweisen. Townhäuser wer-den seit 2005 als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. Im Berichtsjahr betreffen die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg, Pankow und Tiergarten. Der Durch-schnitts Kaufpreis aller 2024 (2023) in Berlin veräußerten Townhäuser liegt bei rd. 2.295.000 € (2.135.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:
Weiterverkäufe: 950.000 bis 8.700.000 €

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 2024			
	Grundstücks-fläche Ø m²	wertrelevante Geschossfläche Ø m²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	228	359	9 3.752 bis 9.235 6.647	↑

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 38:
Villenbebauung in Dahlem

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freiste-henden Ein- oder Zweifamilienhäusern, mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder parkähnlicher Gestaltung. Nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsen-tanz genutzt.
Dieser Teilmarkt wurde im Berichtsjahr geprägt durch Immobilien in den Ortsteilen Kladow, Grunewald, Westend, Wilmersdorf, Biesdorf, Pankow und Mahlsdorf. Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser ist weitgehend objektbedingt auf Unter-schiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen. Der höchste erzielte Kaufpreis für ein Villengrundstück liegt im Ortsteil Kladow mit rd. 17,2 Mio. €.

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					
Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2024				Änderung gegen- über Vor- jahr
	Grundstücks-fläche Ø m²	wertrelevante Geschoss-fläche Ø m²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wert- relevante Geschossfläche Ø €/m²	
mittlere Wohnlage	870 bis 4.164 2.053	235 bis 646 443	1.050.000 bis 2.400.000 1.778.000	5 2.693 bis 6.469 4.298	---
gute Wohnlage	850 bis 9.927 3.374	355 bis 404 382	1.250.000 bis 17.180.000 5.982.500	4 3.125 bis 46.812 16.212	↑
sehr gute Wohnlage	711 bis 2.163 1.369	450 bis 650 563	4.550.000 bis 10.250.000 7.433.333	3 10.111 bis 15.769 12.864	↑

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. 27). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum s. Kapitel 7, S. 97.

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2024 (2023) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.251 €/m² (5.322 €/m²) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 72,28 m² (71,23 m²).

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

Abb. 40 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2024 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.

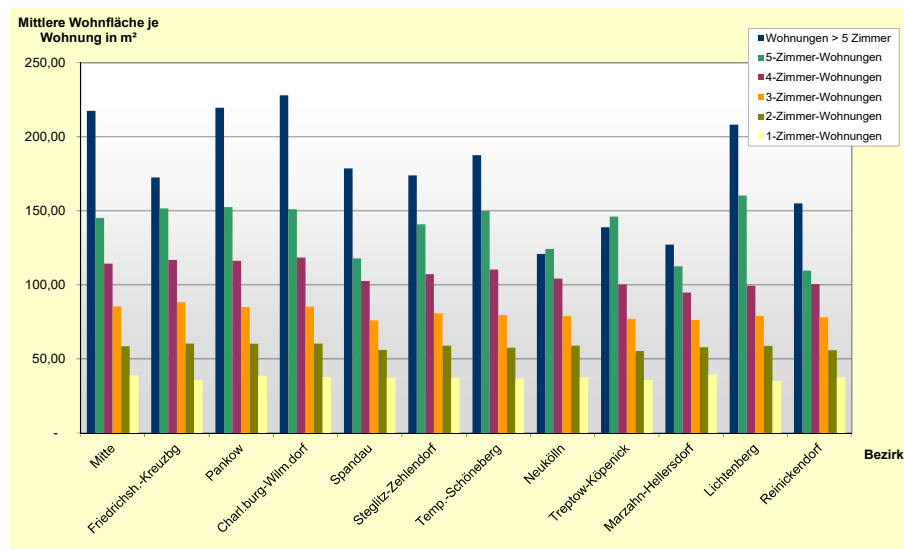


Abb. 39:
Wohnungs- und Teileigentum in Zehlendorf

Abb. 40:
Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2024 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 41 dargestellt.

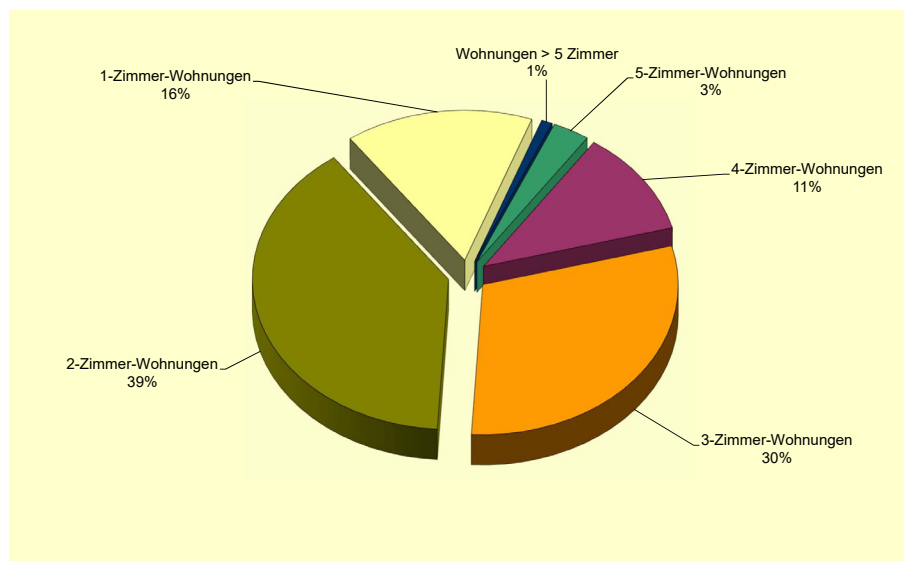


Abb. 41:
Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf die Ortsteil- bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 42. Dieser Darstellung der berlinweiten Verteilung der Durchschnittskaufpreise liegen die in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführten Daten zugrunde.

Das mit durchschnittlich rd. 7.070 €/m² Wohnfläche (2023: rd. 7.108 €/m² Wohnfläche) berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt, das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Rummelsburg mit rd. 6.823 €/m² Wohnfläche (2023: rd. 6.339 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Dahlem). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 8,3 Mio. € im Ortsteil Charlottenburg erzielt.

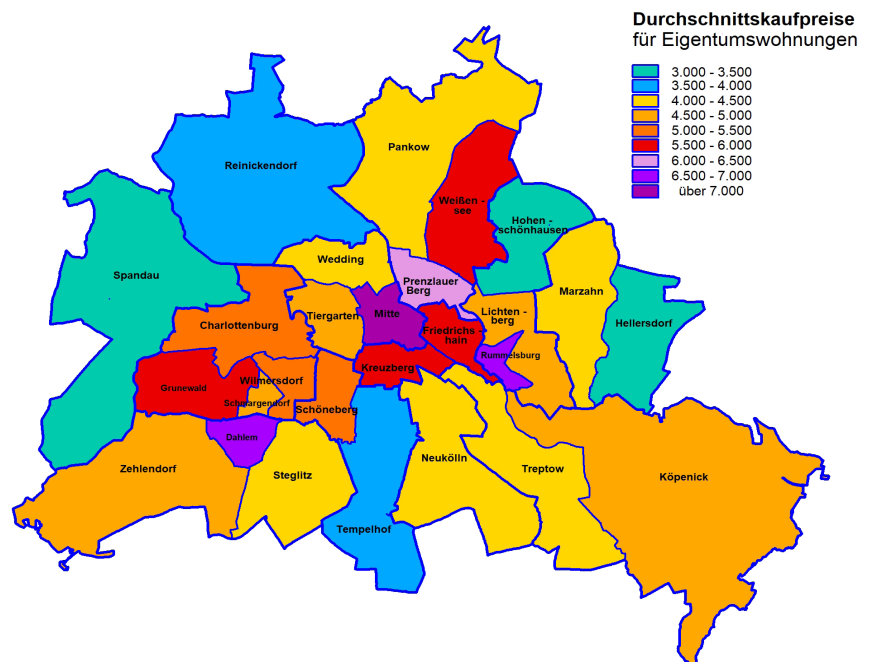


Abb. 42:
Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für
Eigentumswohnungen im Jahr 2024

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche für Eigentumswohnungen								
Altbezirk bzw. Ortsteil	2023				2024			
	Anzahl Kauffälle: 8.603				Anzahl Kauffälle: 10.458			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	391	4.316	bis 9.831	7.108	450	4.540	bis 9.834	7.070
Tiergarten	280	2.681	bis 7.883	5.182	344	2.536	bis 7.703	4.906
Wedding	292	2.215	bis 6.717	4.273	320	2.129	bis 6.349	4.104
Friedrichshain	650	3.615	bis 8.558	5.833	730	3.339	bis 9.151	5.957
Kreuzberg	399	3.659	bis 8.727	6.141	437	2.967	bis 8.335	5.544
Prenzlauer Berg	480	4.145	bis 8.365	6.231	637	3.827	bis 8.404	6.161
Weißensee	136	3.423	bis 8.500	5.957	163	3.115	bis 8.171	5.531
Pankow	308	2.800	bis 6.721	4.722	375	2.719	bis 6.198	4.415
Charlottenburg	594	2.843	bis 8.315	5.343	831	2.684	bis 8.169	5.236
Wilmersdorf	562	3.217	bis 8.477	5.714	720	2.972	bis 8.221	5.440
Grünwald	49	3.237	bis 9.714	6.050	52	3.702	bis 8.710	5.957
Schmargendorf	66	2.891	bis 7.054	4.939	100	2.458	bis 7.519	4.877
Spandau	387	1.700	bis 5.472	3.329	529	1.707	bis 5.225	3.291
Steglitz	527	2.663	bis 6.181	4.419	619	2.550	bis 6.401	4.381
Zehlendorf	215	2.548	bis 7.484	4.813	300	2.464	bis 7.115	4.638
Dahlem	43	4.014	bis 8.699	6.339	65	3.468	bis 10.557	6.689
Schöneberg	488	2.986	bis 7.459	5.200	628	3.027	bis 7.602	5.238
Tempelhof	442	2.434	bis 5.566	3.997	460	2.432	bis 5.362	3.810
Neukölln	589	2.473	bis 6.539	4.425	540	2.427	bis 6.377	4.301
Treptow	419	1.393	bis 11.451	6.069	414	1.696	bis 7.900	4.441
Köpenick	320	2.643	bis 7.322	4.930	466	2.125	bis 7.400	4.658
Marzahn	72	2.906	bis 5.370	4.251	109	2.939	bis 5.431	4.222
Hellersdorf	45	1.941	bis 4.669	3.139	71	2.242	bis 4.443	3.320
Lichtenberg	300	2.924	bis 6.933	4.917	299	2.516	bis 6.929	4.798
Rummelsburg	69	3.578	bis 8.422	5.980	72	2.869	bis 9.234	6.823
Hohenschönhausen	75	2.082	bis 4.437	3.220	78	2.344	bis 4.719	3.404
Reinickendorf	469	2.086	bis 5.842	3.891	563	2.152	bis 5.357	3.637
gesamt Berlin	8.603	2.417	bis 7.781	4.958	10.458	2.283	bis 7.679	4.796

- 1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)
- 2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund eines Neubauprojektes in unmittelbarer Wassernähe (Rummelsburger Bucht)

In der nachstehenden Grafik (Abb. 43) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

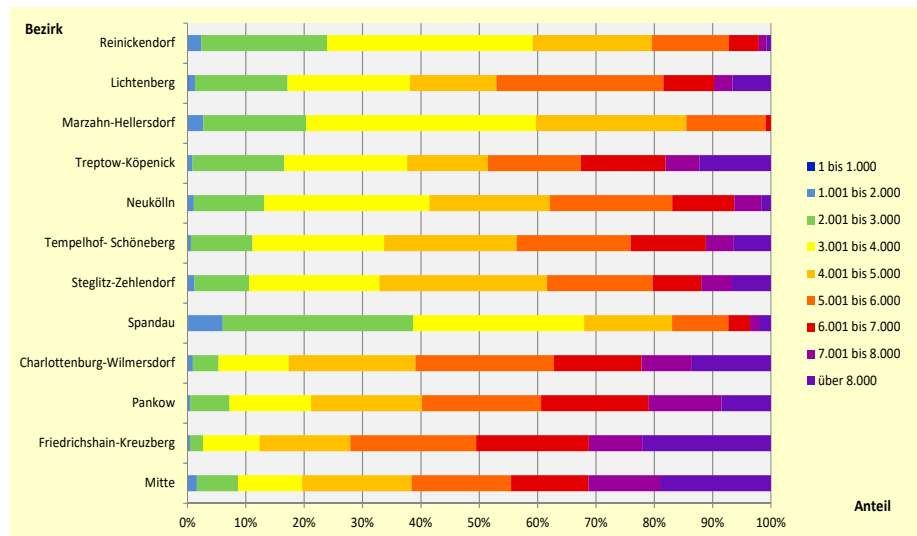


Abb. 43:
Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentums-
wohnungen in den Bezirken im Jahr 2024

Die folgende Grafik (Abb. 44) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

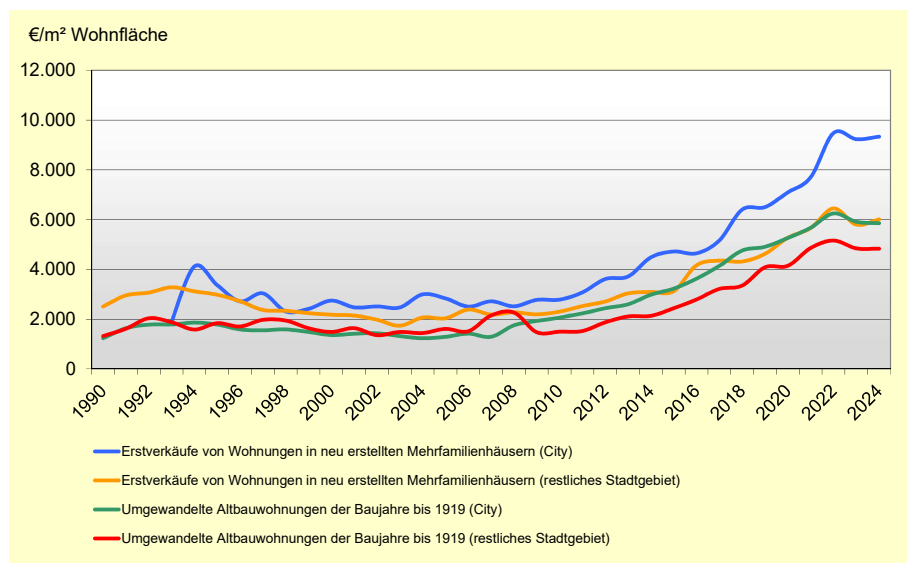


Abb. 44:
Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte
des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

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 2024 (2023) veräußerten Eigentumswohnungen beträgt 7.912 €/m² (7.868 €/m²) Wohnfläche. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt im Jahr 2024 (2023) bei 535.080 € (548.966 €).

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. 45:
Wohnungseigentum in Wilmersdorf

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern					
Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
		2023		2024	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		159	43	212	97
		7.486 bis 11.502	7.857 bis 14.001	7.314 bis 13.310	7.555 bis 13.339
		9.459	10.078	10.102	9.332
Nord		144	16	120	17
		5.013 bis 7.744	6.535 bis 8.779	5.332 bis 7.999	8.327 bis 8.800
		6.408	7.952	6.732	8.562
Ost		123	3	151	3
		4.487 bis 6.645	5.902 bis 6.389	4.496 bis 6.379	6.000 bis 6.939
		5.533	6.213	5.334	6.521
Südost		103	12	218	4
		5.093 bis 6.767	6.751 bis 7.926	5.292 bis 7.622	7.276 bis 8.573
		5.882	7.120	6.384	8.221
Südwest		11	10	22	52
		7.102 bis 8.404	6.300 bis 13.435	4.947 bis 7.947	6.535 bis 14.500
		7.689	8.816	6.374	10.001
West		15	0	21	1
		5.304 bis 8.172	--- ¹⁾	6.753 bis 9.054	---
		7.061		7.971	
Gesamt:	Anzahl	555	84	744	174
	Mittelwert ²⁾	7.033	8.962	7.331	9.369

- 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	
	2023	2024
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	21 4.526 bis 7.240 5.944	29 4.761 bis 8.104 6.209

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 2024 (2023) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.283 €/m² (5.378 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2024 (2023) 439.656 € (447.492 €).

5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Abb. 46:
Mehrfamilienhaus

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. 75 % 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				
Wohnlage Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City, einfach	13	19	13	14
	3.555 bis 5.158	4.254 bis 7.325	3.354 bis 6.686	3.631 bis 6.158
	4.279	5.567	4.956	4.913

Nord		36	2	51	3
		2.570 bis 4.452	--- 1)	2.900 bis 4.253	3.228 bis 4.359
		3.497		3.504	3.845
Ost		0	0	0	0
		---	---	---	---
Südost		37	0	41	0
		2.633 bis 4.301	---	2.679 bis 4.164	---
		3.424		3.427	
Südwest		22	63	30	80
		3.054 bis 4.942	3.247 bis 5.376	2.806 bis 4.746	3.075 bis 5.428
		4.112	4.284	3.795	4.230
West		22	0	29	0
		2.921 bis 4.167	---	2.330 bis 3.820	---
		3.412		3.025	
Gesamt:	Anzahl	130	84	164	97
	Mittelwert ²⁾	3.644	4.568	3.568	4.317

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

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

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2023		2024	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		23	8	32	11
		2.843 bis 6.631	4.389 bis 7.068	3.696 bis 6.634	3.599 bis 7.080
		4.771	5.460	5.033	5.073
Nord		27	5	20	8
		2.568 bis 5.135	3.108 bis 5.082	2.429 bis 4.464	3.513 bis 5.211
		3.785	3.893	3.508	4.322
Ost		0	0	0	0
		---	---	---	---
Südost		51	0	63	0
		2.609 bis 4.424	---	2.427 bis 4.346	---
		3.576		3.376	
Südwest		26	72	29	84
		2.745 bis 5.000	2.359 bis 7.367	2.869 bis 4.939	3.574 bis 6.738
		3.963	4.767	3.968	5.006
West		11	0	13	2
		2.490 bis 4.743	---	2.710 bis 5.068	---
		3.772		3.761	
Gesamt:	Anzahl	138	85	157	105
	Mittelwert ²⁾	3.904	4.781	3.872	4.952

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

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

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2023		2024	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		185	151	230	240
		4.614 bis 9.963	5.143 bis 10.000	4.901 bis 9.472	5.126 bis 10.384
		7.080	7.685	7.233	7.734
Nord		124	27	178	28
		2.613 bis 6.416	3.619 bis 6.667	2.441 bis 5.969	4.167 bis 6.554
		4.362	5.048	4.060	5.275
Ost		87	1	113	3
		2.533 bis 5.805	--- ¹⁾	2.703 bis 5.699	2.516 bis 4.277
		4.065		4.065	3.678
Südost		141	16	152	20
		2.452 bis 6.332	2.774 bis 6.411	2.747 bis 5.539	3.427 bis 6.671
		4.196	4.220	4.011	4.794
Südwest		21	53	29	56
		4.169 bis 5.810	4.816 bis 8.760	4.034 bis 6.117	4.457 bis 8.997
		5.009	6.856	5.158	6.633
West		20	0	32	0
		2.479 bis 4.863	---	2.115 bis 4.046	---
		3.738		2.783	
Gesamt:	Anzahl	578	248	734	247
	Mittelwert ²⁾	5.149	6.981	5.033	7.153

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. 46 % der weiterveräußerten Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums nicht älter als 30 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei verkauft.

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

Berlin	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2023	2024
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	152 3.270 bis 6.423 4.734	150 3.309 bis 6.031 4.664

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 2024 (2023) umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 4.820 €/m² (4.966 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2024 (2023) 337.038 € (337.476 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 97 weitere Informationen gegeben.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

- **Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	510	1.430	650	1.605
	2.869 bis 6.249	4.276 bis 8.095	2.765 bis 5.983	4.276 bis 7.992
	4.537	6.137	4.309	6.063
Nord	78	165	84	220
	1.790 bis 4.763	2.830 bis 6.366	1.897 bis 4.335	3.257 bis 6.277
	3.309	4.707	3.087	4.740
Ost	22	38	18	35
	2.741 bis 5.238	3.568 bis 5.604	2.483 bis 3.865	3.085 bis 6.436
	3.953	4.559	3.031	4.793
Südost	31	67	29	68
	1.981 bis 3.793	3.171 bis 6.827	2.293 bis 4.092	3.053 bis 5.663
	2.824	4.723	3.114	4.264
Südwest	28	90	45	113
	2.663 bis 5.310	3.800 bis 6.854	2.075 bis 5.675	3.726 bis 7.325
	3.847	5.367	3.619	5.402
West	25	25	27	33
	2.033 bis 3.616	1.954 bis 4.571	1.830 bis 3.793	2.006 bis 5.065
	2.749	3.336	2.692	3.560
Gesamt:	Anzahl	694	853	2.074
	Mittelwert ¹⁾	4.212	4.034	5.767

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

- Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	76	178	134	207
	1.782 bis 5.317	3.721 bis 7.010	2.000 bis 4.851	3.434 bis 6.826
	3.362	5.422	3.233	5.155
Nord	53	86	109	120
	2.188 bis 3.953	2.953 bis 5.238	2.129 bis 3.349	2.723 bis 5.137
	3.016	4.114	2.665	3.917
Ost	16	36	17	20
	1.950 bis 4.019	2.973 bis 7.345	1.944 bis 4.300	3.539 bis 7.245
	2.775	5.164	3.045	5.018
Südost	50	48	46	64
	2.110 bis 3.996	2.874 bis 4.712	2.203 bis 3.849	3.046 bis 4.546
	2.935	3.772	3.059	3.767
Südwest	47	88	50	133
	2.294 bis 4.638	3.632 bis 5.988	2.056 bis 4.510	3.601 bis 6.005
	3.417	4.785	3.104	4.851
West	27	24	25	29
	1.969 bis 3.536	2.483 bis 4.527	1.986 bis 2.999	2.622 bis 4.348
	2.769	3.475	2.530	3.524
Gesamt:	Anzahl	269	460	2381
	Mittelwert ¹⁾	3.130	4.762	2.978
				4.583

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

- Steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau ab 1949**

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	1	8	3	7
	--- ¹⁾	3.653 bis 6.611	2.716 bis 4.044	2.788 bis 6.777
		4.909	3.225	4.881
City, mittel	31	69	29	78
	4.147 bis 5.134	4.361 bis 6.906	3.282 bis 5.143	4.557 bis 6.552
	4.645	5.732	4.249	5.583

City, gut + sehr gut		22	39	23	49
		2.829 bis 5.372	4.818 bis 7.388	2.465 bis 5.500	4.547 bis 7.351
		4.151	6.158	3.803	5.856
restl. Stadtgebiet, einfach		4	16	39	20
		1.704 bis 2.936	2.658 bis 4.319	2.391 bis 2.716	2.386 bis 3.987
		2.400	3.449	2.452	3.239
restl. Stadtgebiet, mittel		13	29	22	24
		2.206 bis 4.096	3.263 bis 4.597	2.289 bis 3.695	3.285 bis 4.958
		3.143	3.852	2.959	4.240
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		8	23	7	28
		2.772 bis 4.326	3.801 bis 6.978	1.833 bis 8.210	3.683 bis 6.177
		3.535	5.109	4.933	4.901
Gesamt:	Anzahl	79	184	123	206
	Mittelwert ²⁾	4.008	5.214	3.379	5.147

- 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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	7 2.500 bis 7.028 4.374	8 3.134 bis 7.578 5.318	2 --- ¹⁾	11 3.213 bis 6.636 4.862
	15 1.251 bis 4.739 2.686	34 4.377 bis 7.250 5.771	15 2.587 bis 5.108 3.937	30 4.251 bis 6.840 5.553
	6 3.395 bis 5.997 4.283	17 3.972 bis 7.317 5.621	3 3.636 bis 5.921 4.696	9 3.395 bis 5.655 4.795
restl. Stadtgebiet, einfach	8 2.756 bis 4.373 3.270	21 2.364 bis 4.205 3.416	7 1.553 bis 3.617 2.712	18 2.903 bis 4.688 3.547
	12 2.282 bis 3.594 3.052	41 3.011 bis 4.796 3.950	19 1.931 bis 3.519 2.673	40 3.110 bis 4.785 3.937
	7 2.338 bis 4.987 3.659	37 2.727 bis 6.745 4.573	20 2.322 bis 4.024 3.219	41 3.375 bis 6.029 4.775
Gesamt:				
Anzahl Mittelwert ²⁾		55 3.364	66 3.311	149 4.566

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

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	1	10	0	7
	---	5.116 bis 7.262	---	3.750 bis 8.151
		5.923		6.367
City, mittel	1	9	2	9
	---	6.485 bis 7.871	---	5.172 bis 10.288
		7.128		7.175
City, gut + sehr gut	3	5	4	11
	2.953 bis 5.544	5.446 bis 8.964	3.834 bis 4.935	5.137 bis 10.366
	3.910	7.116	4.532	7.660
restl. Stadtgebiet, einfach	2	4	2	9
	---	1.812 bis 4.994	---	3.168 bis 5.390
		3.729		3.842
restl. Stadtgebiet, mittel	7	9	12	22
	2.136 bis 5.440	3.392 bis 5.649	2.844 bis 4.127	3.650 bis 4.907
	3.743	4.831	3.451	4.293
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	0	6	10	9
	---	3.165 bis 9.474	2.300 bis 3.976	4.247 bis 7.017
		6.377	2.664	5.592
Gesamt: Anzahl	14	43	30	67
Mittelwert ²⁾	3.808	5.945	3.315	5.563

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

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

• Sozialer Wohnungsbau ab 1950

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

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

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	21	48	16	39
	2.174 bis 4.086	3.795 bis 5.800	2.628 bis 3.994	3.113 bis 6.419
	3.306	4.821	3.271	4.740
City, mittel	40	100	33	117
	2.434 bis 4.527	3.699 bis 6.235	2.432 bis 4.814	3.724 bis 6.407
	3.508	4.910	3.557	5.018

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.

		33	106	35	115
City, gut + sehr gut		2.687 bis 4.963	4.414 bis 6.313	2.182 bis 5.401	4.214 bis 6.765
		3.778	5.360	3.699	5.430
restl. Stadtgebiet, einfach		47	179	80	187
		1.608 bis 3.761	2.412 bis 4.563	1.667 bis 3.769	2.576 bis 4.578
restl. Stadtgebiet, mittel		2.714	3.512	2.648	3.611
		60	149	56	150
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		1.824 bis 3.856	2.761 bis 4.777	1.545 bis 3.927	2.660 bis 4.532
		2.724	3.734	2.710	3.566
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		18	54	13	54
		2.778 bis 4.834	3.112 bis 5.919	2.746 bis 3.827	3.398 bis 5.654
Gesamt:	Anzahl	219	636	233	662
	Mittelwert ¹⁾	3.166	4.279	3.031	4.306

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. 70 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.



Abb. 47:
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			
		2023		2024	
Wohnlage		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach		10	19	11	38
		2.798 bis 3.556	2.994 bis 4.223	2.237 bis 2.690	2.406 bis 4.315
mittel		3.075	3.538	2.473	3.314
		45	106	49	107
mittel		2.055 bis 3.933	2.129 bis 5.696	2.086 bis 3.804	2.339 bis 5.009
		2.814	3.721	2.915	3.525
Gesamt:	Anzahl	55	125	60	145
	Mittelwert ¹⁾	2.861	3.693	2.834	3.469

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		
	2023	2024	
Baujahre bis 1919	4	5	
	3.831 bis 13.604	3.353 bis 9.422	
	7.525	6.814	
Baujahre 1920 - 1948	26	38	
	2.317 bis 8.634	2.165 bis 6.499	
	4.384	4.014	
Baujahre 1949 - 1970	16	9	
	2.854 bis 7.764	1.298 bis 4.450	
	5.106	2.862	
Baujahre 1971 - 1990	8	8	
	3.695 bis 8.357	3.139 bis 7.414	
	5.165	5.572	
Baujahre ab 1991	7	5	
	2.024 bis 6.647	2.081 bis 4.129	
	3.671	3.054	
Gesamt:	Anzahl	61	65
	Mittelwert ¹⁾	4.800	4.188

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 48:
Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss

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.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen			
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert		
	2023	2024	
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	22	21	
	7.500 bis 10.291	6.757 bis 10.547	
	8.908	8.538	
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	0	8	
	--- ¹⁾	3.918 bis 12.404	
		7.971	
Weiterverkäufe, City	91	127	
	4.552 bis 8.552	4.098 bis 8.812	
	6.357	6.509	
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	83	78	
	2.660 bis 5.838	2.377 bis 5.944	
	4.150	4.071	
Gesamt: Anzahl Mittelwert ²⁾	196	234	
	5.709	5.928	

- 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.



Abb. 49:
McNair Barracks im Ortsteil Lichterfelde

5.5.5 Teileigentum

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

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2023	2024
unausgebauter Dachraum	65 167 bis 3.595 1.739	61 79 bis 6.421 2.392
Keller	27 36 bis 2.622 717	39 14 bis 3.070 1.000
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	8 1.667 bis 5.053 3.147	16 485 bis 5.950 2.511
Gewerbe		
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	87 1.886 bis 6.140 3.920	113 2.021 bis 5.919 4.020
Büroflächen / Praxisräume	54 1.902 bis 6.316 3.806	41 2.007 bis 7.067 4.262
Sonstige Gewerberäume	131 2.056 bis 6.537 4.226	135 1.640 bis 7.397 4.338
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
	2023	2024
Stellplätze (in Sammelgaragen)	665 11.000 bis 51.920 31.410	831 11.500 bis 51.000 31.658
Garagen (auch Doppelgaragen)	45 4.000 bis 36.000 19.219	76 8.000 bis 51.000 23.326

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 2024 wieder in Altbauten: rd. 68 % 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 2024 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 erst-rangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2024 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 2024 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m² und ca. 250 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 63 % der in 2024 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Neukölln.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **Kfz-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise zwischen 29.950 € und 39.900 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 100.000 € wurde im Bezirk Mitte erzielt.

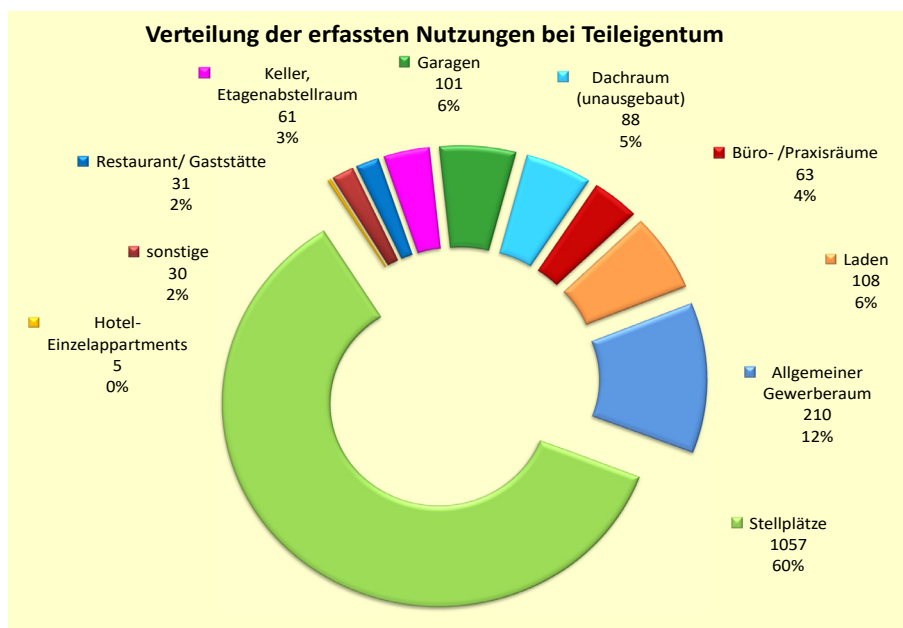


Abb. 50:
Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2024

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2024

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 2024 werden am Anfang des Immobilienmarktberichtes gegeben (s. Kapitel 2.1, S. 9).

6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2024 insgesamt

20.789 Kauffälle (2023: 17.563)

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

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

Nachdem die Anzahl der Transaktionen am Berliner Immobilienmarkt 2015 mit einer Anzahl von über 35.000 Kauffällen ihren Höchstwert erreicht hatte, ging die Zahl der Kauffälle in den nachfolgenden Jahren kontinuierlich zurück. Im Jahr 2020 sank die Anzahl pandemiebedingt um weitere rd. -10 %. Im Jahr 2021 stieg die Zahl der erfassten Kauffälle kurzzeitig wieder an, um in den Jahren 2022 und 2023 auf einen neuen Tiefstwert von unter 18.000 Kaufverträgen zu sinken. Im Berichtsjahr stieg die Anzahl der Transaktionen um rd. 18 % auf über 20.000 Kauffälle. (s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 88).

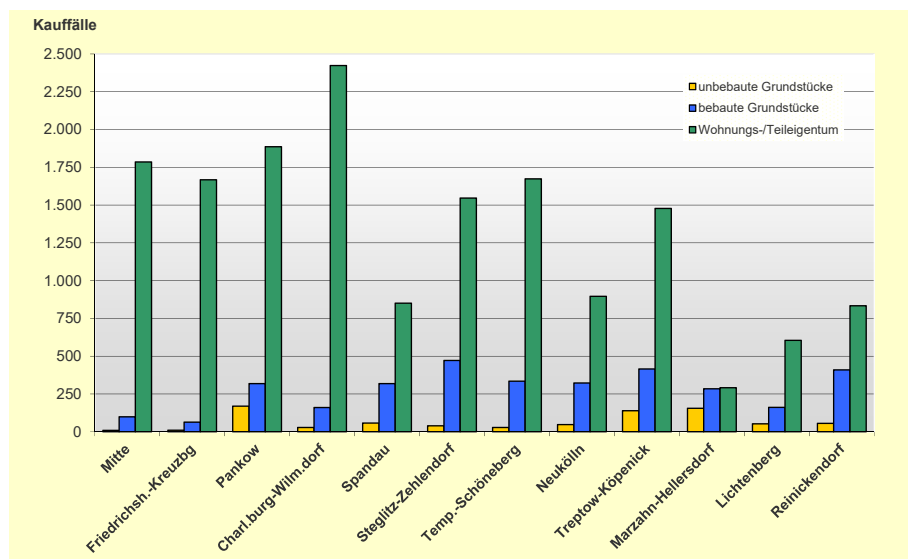


Abb. 51:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke
nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024
(ohne Paketverkäufe)

Bei den unbebauten Grundstücken liegt der Umsatzschwerpunkt der im Jahr 2024 getätigten

Kauffälle im Bezirk Pankow mit rd. 21 %, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit rd. 20 % und Treptow-Köpenick mit rd. 18 % (s. nachfolgende Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024").

Die meisten bebauten Grundstücke wurden in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf mit rd. 14 % und in Treptow-Köpenick sowie Reinickendorf mit jeweils rd. 12 % und registriert. Spitzenreiter bei den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 15 %, gefolgt vom Bezirk Pankow mit rd. 12 % und den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg 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 Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wurden nur in rd. 1 % der Fälle Verträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Bezogen auf alle 20.080 Kauffälle (ohne Paketverkäufe) entfällt nahezu jeder achte Immobilienkaufvertrag auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Demgegenüber erfolgte mit 3,6 % aller Kauffälle annähernd nur jede dreißigste Übereignung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024

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	9	1,1%	0,5%	99	2,9%	5,2%	1.785	11,2%	94,3%	1.893	9,4%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	10	1,3%	0,6%	63	1,9%	3,6%	1.667	10,5%	95,8%	1.740	8,7%	100%
Pankow	169	21,4%	7,1%	318	9,5%	13,4%	1.886	11,8%	79,5%	2.373	11,8%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	28	3,6%	1,1%	160	4,8%	6,1%	2.423	15,2%	92,8%	2.611	13,0%	100%
Spandau	57	7,2%	4,6%	318	9,5%	25,9%	851	5,3%	69,4%	1.226	6,1%	100%
Steglitz-Zehlendorf	39	4,9%	1,9%	472	14,1%	22,9%	1.546	9,7%	75,2%	2.057	10,2%	100%
Tempelhof-Schöneberg	28	3,6%	1,4%	335	10,0%	16,5%	1.673	10,5%	82,2%	2.036	10,1%	100%
Neukölln	47	6,0%	3,7%	323	9,6%	25,5%	896	5,6%	70,8%	1.266	6,3%	100%
Treptow-Köpenick	139	17,6%	6,8%	415	12,4%	20,4%	1.478	9,3%	72,7%	2.032	10,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	155	19,7%	21,2%	284	8,5%	38,9%	291	1,8%	39,9%	730	3,6%	100%
Lichtenberg	52	6,6%	6,4%	161	4,8%	19,7%	605	3,8%	74,0%	818	4,1%	100%
Reinickendorf	55	7,0%	4,2%	409	12,2%	31,5%	834	5,2%	64,3%	1.298	6,5%	100%
alle Bezirke	788	100%	3,9%	3.357	100%	16,7%	15.935	100%	79,4%	20.080	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0	---	0,0%	13,0	---	1,8%	696,0	---	98,2%	709	---	100%
Berlin insgesamt	788	---	3,8%	3.370	---	16,2%	16.631	---	80,0%	20.789	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin beträgt für das Jahr 2024

rd. 14,9 Mrd. € (2023: 12,4 Mrd. €).

Damit ist der Geldumsatz um 20 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, liegt jedoch weiterhin deutlich unter dem höchsten Geldumsatz aus dem Jahr 2021 (23,9 Mrd. €).

Den rechnerisch deutlichsten Zuwachs verzeichneten die Flächen für den Geschosswohnungsbau mit rd. 133 %. Dem steht allerdings ein Rückgang im Jahr 2023 in Höhe von rd. 67 % gegenüber.

Bei den bebauten Grundstücken verzeichneten die Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 43 % eine deutliche Umsatzsteigerung und glichen damit den Rückgang im vergangenen Jahr von rd. -18 % mehr als aus.

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 10).

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

Geldumsatz im Jahr 2024

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	64,7	7,0%	4,0%	841,3	10,6%	51,5%	726,1	12,7%	44,5%	1.632,1	11,2%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	179,9	19,5%	14,8%	342,9	4,3%	28,3%	690,6	12,1%	56,9%	1.213,4	8,3%	100%
Pankow	110,9	12,0%	6,7%	814,6	10,3%	49,3%	728,4	12,8%	44,0%	1.653,9	11,4%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	78,9	8,5%	4,1%	735,7	9,3%	38,6%	1.090,8	19,1%	57,2%	1.905,4	13,1%	100%
Spandau	44,6	4,8%	5,4%	566,4	7,2%	68,6%	214,5	3,8%	26,0%	825,6	5,7%	100%
Steglitz-Zehlendorf	39,7	4,3%	3,0%	755,1	9,5%	56,6%	540,3	9,5%	40,5%	1.335,1	9,2%	100%
Tempelhof-Schöneberg	13,7	1,5%	1,1%	722,0	9,1%	55,8%	557,1	9,8%	43,1%	1.292,8	8,9%	100%
Neukölln	46,3	5,0%	5,3%	565,6	7,2%	64,4%	267,0	4,7%	30,4%	878,9	6,0%	100%
Treptow-Köpenick	67,6	7,3%	6,6%	541,8	6,8%	52,6%	421,5	7,4%	40,9%	1.030,9	7,1%	100%
Marzahn-Hellersdorf	143,6	15,5%	11,3%	1.045,0	13,2%	82,2%	82,2	1,4%	6,5%	1.270,8	8,7%	100%
Lichtenberg	99,7	10,8%	11,4%	594,6	7,5%	68,3%	176,8	3,1%	20,3%	871,0	6,0%	100%
Reinickendorf	35,3	3,8%	5,6%	385,8	4,9%	61,2%	209,3	3,7%	33,2%	630,4	4,3%	100%
alle Bezirke	924,8	100%	6,4%	7.910,9	100%	54,4%	5.704,6	100%	39,2%	14.540,4	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,0	---	0,0%	80,2	---	23,0%	268,1	---	77,0%	348,3	---	100%
Berlin insgesamt	924,8	---	6,2%	7.991,1	---	53,7%	5.972,7	---	40,1%	14.888,7	---	100%

6.1.3 Flächenumsatz

Der Umsatz nach Grundstücksfläche betrug im Jahre 2024 insgesamt

450,1 ha (2023: 456,2 ha) ¹.

Damit ist der Flächenumsatz mit einem geringen Rückgang von ca. -1 % nahezu unverändert.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Flächenumsatz um rd. -22 % gesunken, demgegenüber stieg der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken um rd. 9 % leicht an.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2024 insgesamt

1.053,2 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2023: 881,4 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 2024									
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	2,4	2,1%	19,8%	9,9	3,0%	80,2%	12,3	2,7%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	2,6	2,3%	32,8%	5,3	1,6%	67,2%	7,9	1,8%	100%
Pankow	21,4	18,5%	38,9%	33,6	10,1%	61,1%	55,0	12,3%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	2,6	2,2%	13,5%	16,5	5,0%	86,5%	19,1	4,3%	100%
Spandau	15,4	13,3%	33,7%	30,3	9,1%	66,3%	45,7	10,2%	100%
Steglitz-Zehlendorf	5,7	4,9%	12,5%	39,7	12,0%	87,5%	45,4	10,1%	100%
Tempelhof-Schöneberg	2,8	2,5%	8,0%	32,7	9,9%	92,0%	35,5	7,9%	100%
Neukölln	6,3	5,4%	16,6%	31,6	9,5%	83,4%	37,8	8,5%	100%
Treptow-Köpenick	13,5	11,7%	22,3%	47,1	14,2%	77,7%	60,7	13,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	20,4	17,6%	38,1%	33,2	10,0%	61,9%	53,6	12,0%	100%
Lichtenberg	9,4	8,1%	32,0%	20,0	6,0%	68,0%	29,4	6,6%	100%
Reinickendorf	13,1	11,4%	29,2%	31,9	9,6%	70,8%	45,0	10,1%	100%
Bezirke insgesamt	115,7	100%	25,9%	331,7	100%	74,1%	447,4	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,0	---	0,0%	2,7	---	100,0%	2,7	---	100%
Berlin insgesamt	115,7	---	25,7%	334,4	---	74,3%	450,1	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden gut zwei Drittel aller unbebauten Grundstücke als Flächen für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 78 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 52 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2024 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

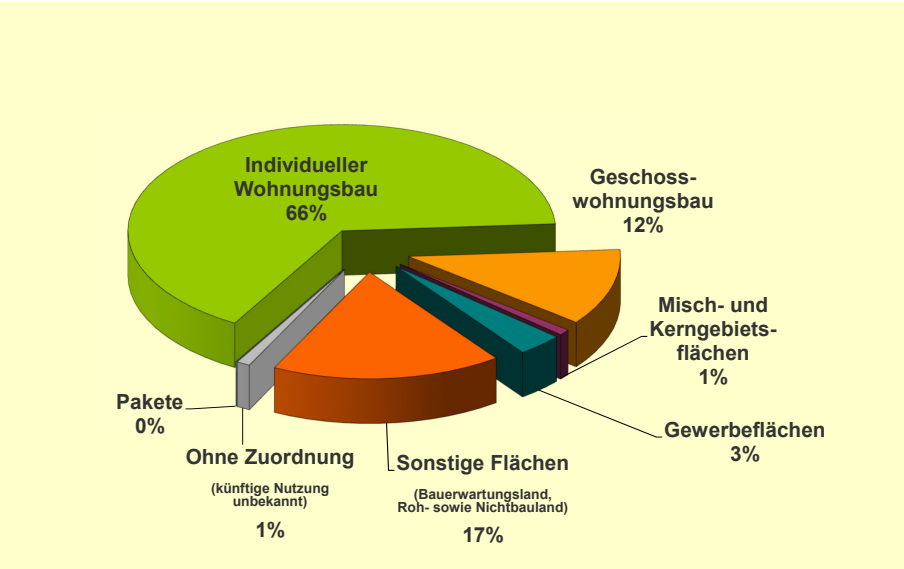


Abb. 52:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2024

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2024									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	694	788	14%	780,1	924,8	19%	148,3	115,7	-22%
davon in 0 (0) Paketen ¹⁾	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	392	517	32%	155,6	205,5	32%	27,0	42,7	58%
Flächen für Geschosswohnungsbau	55	92	67%	113,6	264,3	133%	12,8	19,1	49%
Misch- und Kerngebietsflächen	5	7	40%	134,3	184,5	37%	1,5	2,1	40%
Gewerbeflächen	36	27	-25%	314,5	207,6	-34%	37,2	19,3	-48%
Sonstige Flächen ²⁾	191	137	-28%	46,7	56,2	20%	67,3	31,8	-53%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	15	8	-47%	15,4	6,7	-57%	2,5	0,8	-68%

- 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. 53 zeigt die bezirkliche Verteilung der Kauffälle. Erkennbar sind die auch im Jahr 2024 herausragenden Umsatzanteile in den östlichen Stadtbezirken Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Mit dem dort noch vorhandenen großen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist Pankow mit einem Umsatzanteil von rd. 21 % Spitzenreiter, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit rd. 20 % und Treptow-Köpenick mit rd. 18 %.

Den geringsten Anteil nach Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke verzeichneten die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit jeweils rd. 1 %.

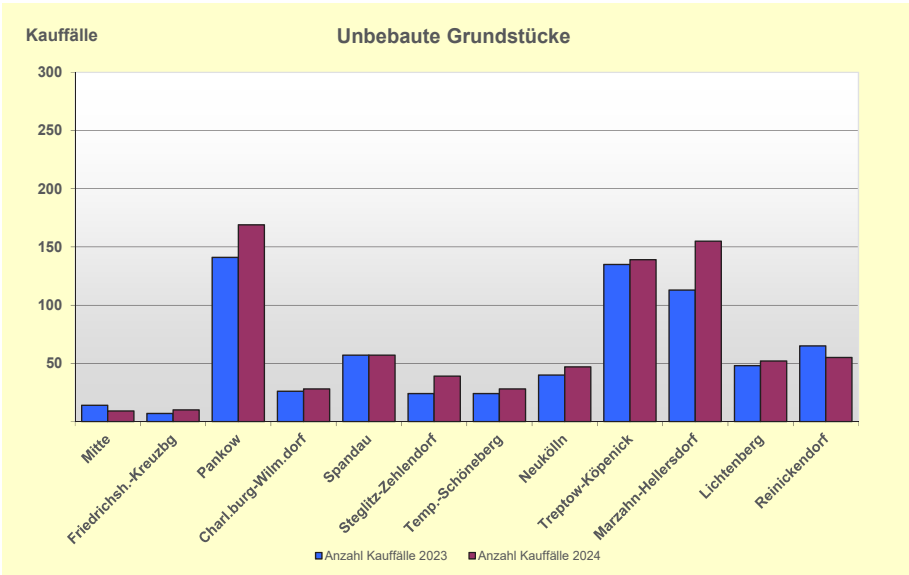


Abb. 53:
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2023 und 2024 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 54 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).

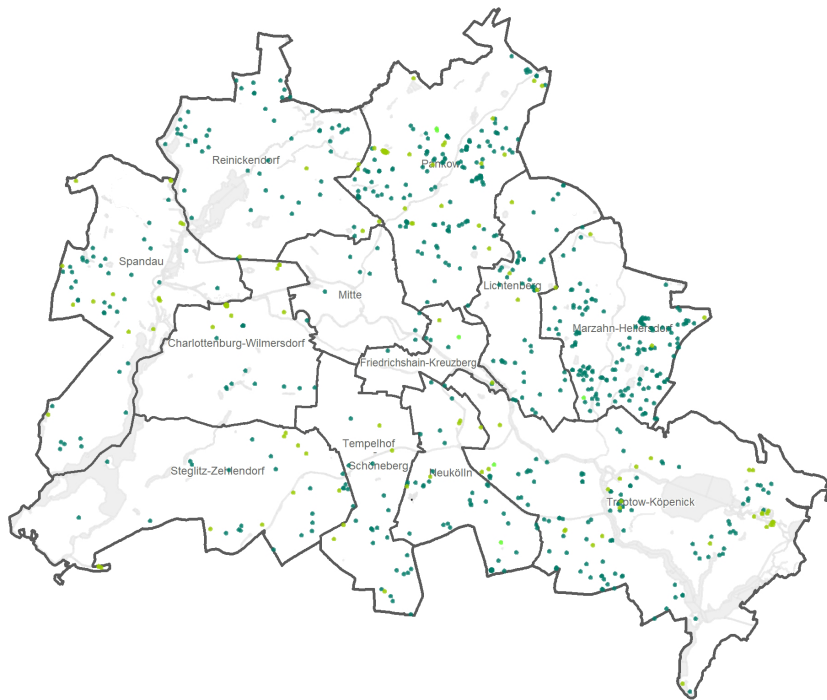


Abb. 54:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2024 verkauften unbebauten Grundstücke
(<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

In Abb. 55 ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke dargestellt. Die Kauffallzahlen sind im Jahr 2024 (2023) mit 3.370 (2.931) um ca. 15 % gestiegen. Der Geldumsatz verzeichnet einen Anstieg von rd. 22 % und der Flächenumsatz von rd. 9 %.

Die Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung stellen mit rd. 73 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz ist bei diesen Grundstücken mit jeweils 17 % gestiegen.

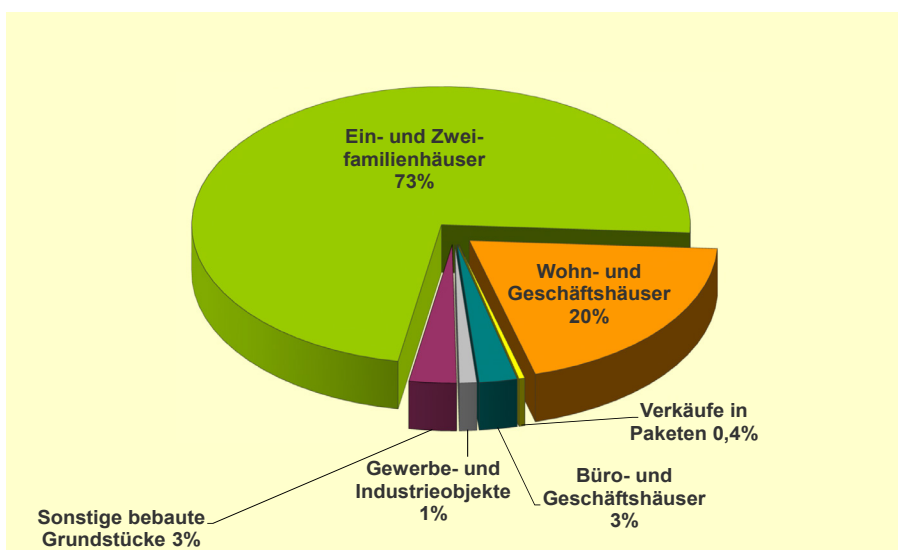


Abb. 55:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024

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

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2024									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.
Bebaute Grundstücke	2.931	3.370	15%	6.573,7	7.991,1	22%	307,9	334,4	9%
davon in 4 (4) Paketen	11	13		16,1	80,2		1,3	2,7	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	2.117	2.469	17%	1.336,7	1.562,5	17%	126,0	150,2	19%
davon in 2 (1) Paketen	3	4		3,5	3,2		0,2	0,3	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	605	677	12%	2.967,8	4.230,8	43%	81,7	100,3	23%
davon in 2 (2) Paketen	4	9		3,1	77,0		0,1	2,4	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	353	379	7%	1.316,3	1.918,8	46%	47,7	55,0	15%
davon in 0 (1) Paketen	2	0		0,9	0,0		0,1	0,0	
Wohn- und Geschäftshäuser	252	298	18%	1.651,5	2.312,0	40%	34,0	45,3	34%
davon in 2 (1) Paketen	2	9		2,2	77,0		0,1	2,4	
Büro- und Geschäftsimmobilien	83	83	0%	1.718,3	1.230,4	-28%	50,5	30,8	-39%
davon in 0 (1) Paketen	4	0		9,6	0,0		1,0	0,0	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartentröckmärkte, Kaufhäuser)	29	25	-14%	1.017,2	177,7	-83%	18,6	9,4	-50%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	39	38	-3%	203,3	122,4	-40%	25,0	18,1	-28%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	87	103	18%	347,6	845,0	143%	24,7	35,1	42%
davon in 1 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	12	9	-25%	113,9	171,7	51%	2,0	1,2	-40%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Alten- und Pflegeheime	8	13	63%	86,9	240,7	177%	4,2	5,0	19%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Überdurchschnittlich hohe Anteile an den Umsätzen bebauter Grundstücke weisen auch im Jahr 2024 die äußeren Stadtbezirke auf. Dies ist auf die hohen Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Mit 472 Verkäufen (14,1 %) bebauter Grundstücke ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf Spitzenreiter, gefolgt von Treptow-Köpenick mit 415 Verkäufen (12,4 %) und Reinickendorf mit 409 Verkäufen (12,2 %) - (s. auch Kapitel 6.1.1).

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt bebaute Grundstücke sind mit 3.370 (2.981) Kauffällen um rd. 15 % gestiegen, wobei die Verteilung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich ist (s. Abb. 56). Den stärksten Anstieg verzeichneten die Bezirke Lichtenberg mit rd. 50 %, Mitte mit rd. 29 % und Spandau mit rd. 26 %. Allein der Bezirk Treptow-Köpenick weist einen leichten Verlust mit rd. -2 % auf. Die in Paketen veräußerten Renditegrundstücke bleiben bei diesen Angaben unberücksichtigt.

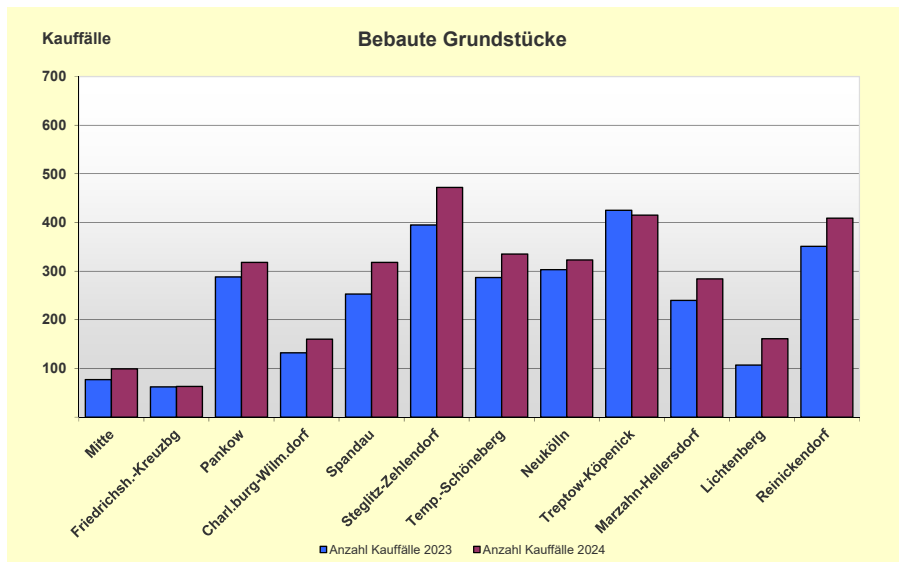


Abb. 56:
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2023 und 2024 (ohne Pakete)

Aus Abb. 57 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).

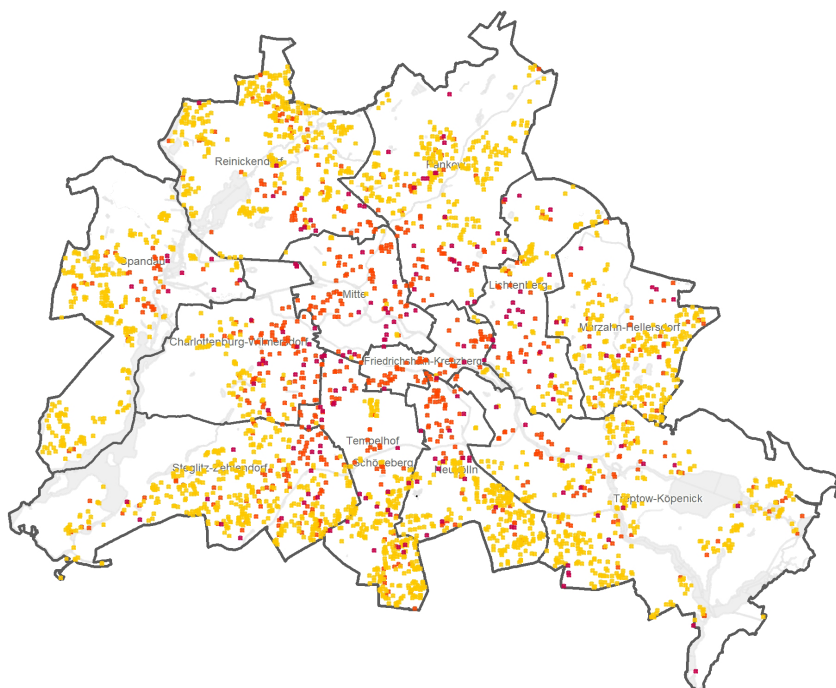


Abb. 57:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2024 verkauften bebauten Grundstücke
(<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit einem Umsatzanteil von rd. 88 % dominiert wie üblich der Verkauf von Eigentumswohnungen. In Abb. 58 ist die Verteilung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2024									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.	2023	2024	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m²		
	13.938	16.631	19%	5.044,7	5.972,7	18%	881,4	1.053,2	19%
davon in 168 (312) Paketen	569	696		213,8	268,1		---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	12.321 ⁵⁾	14.722	19%	4.782,9	5.699,5	19%	837,0	1.013,8	21%
davon in 168 (312) Paketen ²⁾	569	696		213,8	268,1				
Gewerberäume	408	419	3%	193,6	180,6	-7%	44,4	39,5	-11%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	1.058	1.340	27%	62,0	84,6	37%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	151	150	-1%	6,1	8,0	32%	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)
- 5) Korrigierte Zahl, da im Vorjahresbericht die 569 Paketverkäufe nicht enthalten waren

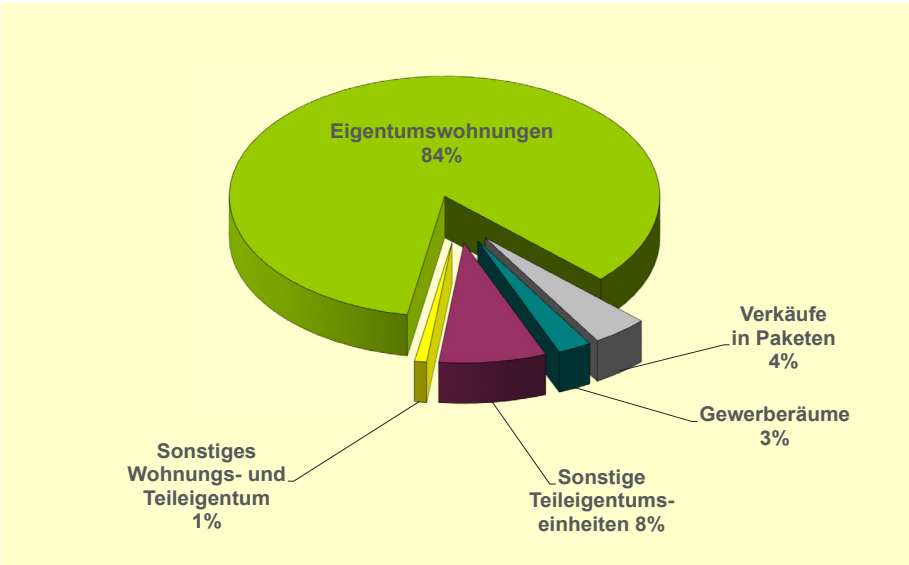


Abb. 58:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024

Nach Anzahl führt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bezirksvergleich mit 2.423 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von rd. 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Mit 291 Kaufverträgen ist Marzahn-Hellersdorf der umsatzschwächste Bezirk dieses Teilmarktes (s. Abb. 59).

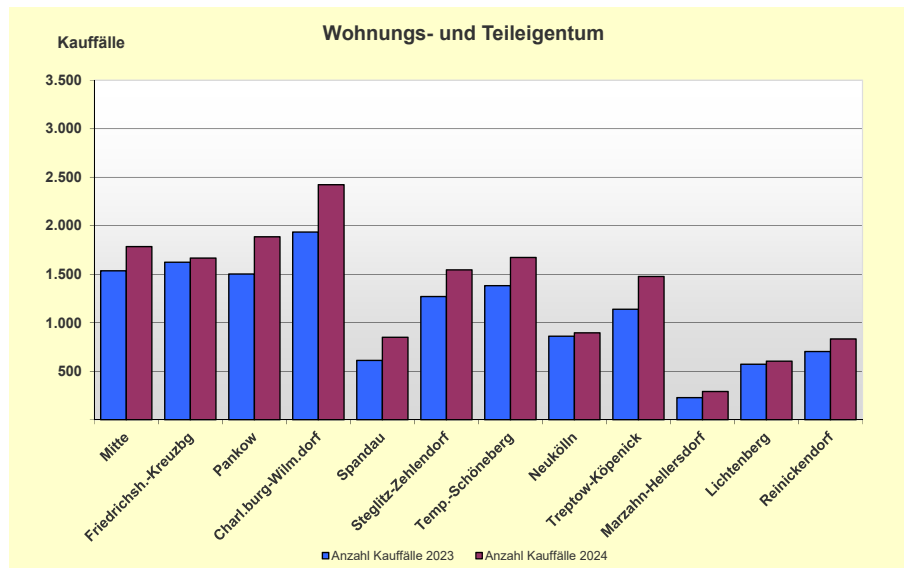


Abb. 59:
Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2023 und 2024 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 60 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Eigentumswohnung (mittelblau), Teileigentum Gewerbe (dunkelblau) und sonstiges Teileigentum (hellblau).

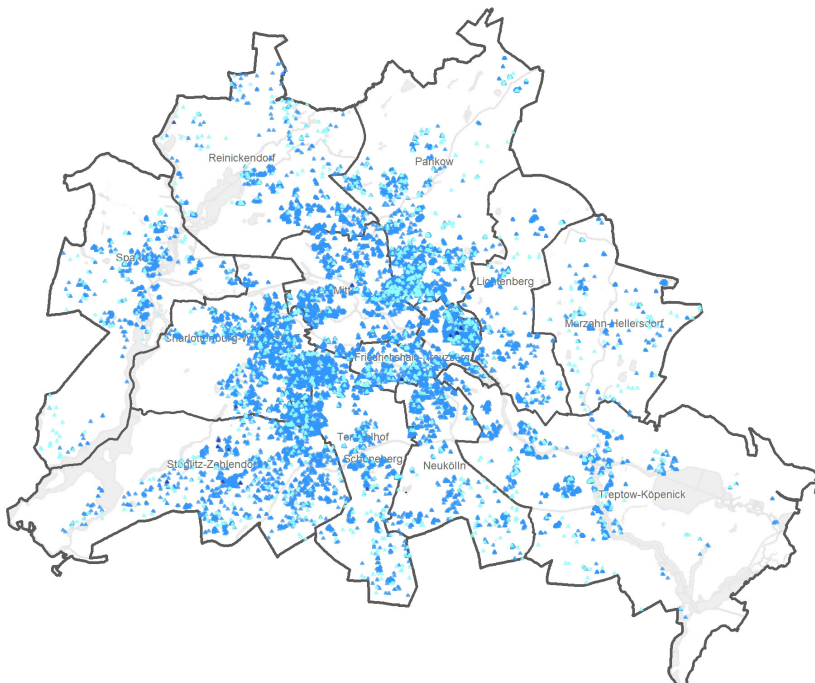


Abb. 60:
Räumliche Verteilung der im Jahr 2024 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums
(<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>)

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.

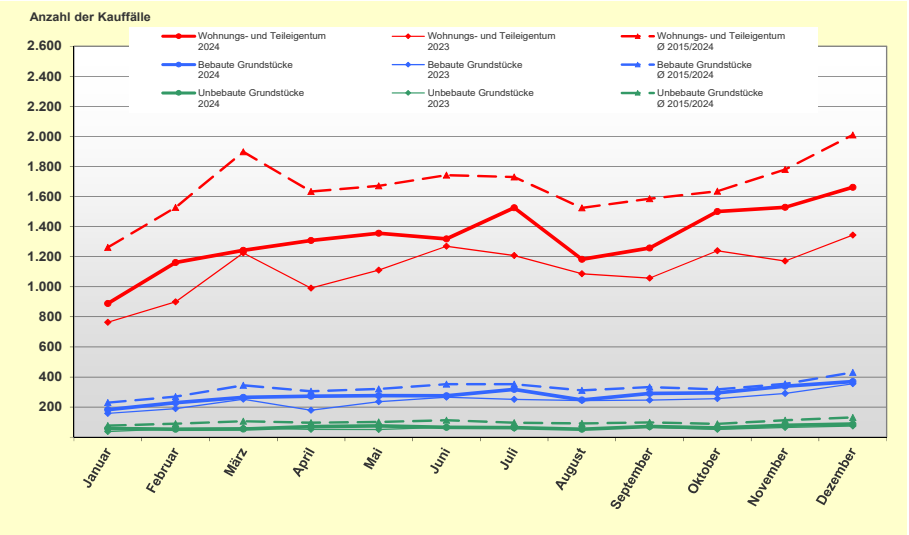


Abb. 61:
Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2023 und 2024
sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2015 bis 2024;
ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 **Einzelkaufpreise über 10 Millionen €**

Der Geldumsatz wird nicht unerheblich beeinflusst von den Kauffällen über große bzw. hochwertige Grundstücke mit hohen Absolutpreisen. 2024 (2023) erzielten insgesamt 127 (106) Einzelgrundstücke Kaufpreise von jeweils mehr als 10 Mio. €, davon lagen 17 (9) Kaufpreise jeweils über 50 Mio. €. In 6 (4) Fällen überstieg der Einzelkaufpreis 100 Mio. €.

Umsatzzahlen 2024 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	14	19	429,1	509,3	24,6	20,0
Bebaute Grundstücke	92	108	3.329,2	4.539,3	81,4	75,7
Grundstücke > 10 Mio. €	106	127	3.758,3	5.048,6	106,1	95,7
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	0	1	0,0	72,0	0,0	2,2

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 118 Fällen (2023: 124) benannt. Davon entfielen 40 (53) auf unbebaute und bebaute Grundstücke und 78 (71) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die langjährige Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in Abb. 62 dargestellt.

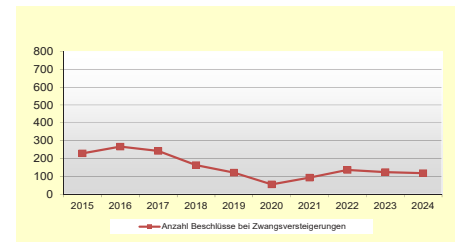


Abb. 62:
In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2024			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	4	0,7	0,1
Bebaute Grundstücke	36	175,7	4,4
Wohnungs- und Teileigentum	78	19,3	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	118	195,7	4,5

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 72 (93) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gesunken. Hierbei handelte es sich um 7 (20) Erbbaurechtsbestellungen, 59 (60) Verkäufe von Erbbaurechten und um 6 (13) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

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

Erbbaurechtsfälle 2024			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	7	0,4 ¹⁾	2,2
davon nach Sachenrechts- bereinigungsgesetz		entfällt	0,0
Kauffälle Erbbaurecht	59	55,4	10,2
Kauffälle Erbbaugrundstück	6	4,4	1,2
Erbbaurechtsfälle insgesamt	72	60,1	13,7

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

6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

6.4.1 Umsatzentwicklung



Abb. 63:
Blick über Berlin - Wilmersdorf

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 Immobilienkaufälle in der Stadt in den ersten beiden Jahren nach der Vereinigung nur wenig. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt die weitere Entwicklung abwartete, andererseits behinderten über lange Zeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im östlichen Stadtgebiet vielfach den Immobilienmarkt. Zudem konnte sich dort das Wohnungs- und Teileigentum als neue Rechtsform erst etablieren.

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8 %	3.739	18,5 %	398	74,0 %
1991	14.380	17,4 %	6.067	62,3 %	1.032	159,3 %
1992	14.545	1,1 %	7.619	25,6 %	912	-11,6 %
1993	20.006	37,5 %	10.294	35,1 %	1.178	29,2 %
1994	18.684	-6,6 %	9.158	-11,0 %	1.130	-4,1 %
1995	19.300	3,3 %	7.363	-19,6 %	1.045	-7,5 %
1996	23.966	24,2 %	10.814	46,9 %	1.220	16,7 %
1997	18.266	-23,8 %	6.156	-43,1 %	1.051	-13,9 %
1998	30.567	67,3 %	9.957	61,7 %	1.290	22,7 %
1999	22.861	-25,2 %	7.644	-23,2 %	1.310	1,6 %
2000	18.444	-19,3 %	7.017	-8,2 %	1.050	-19,8 %
2001	18.660	1,2 %	6.307	-10,1 %	982	-6,5 %
2002	18.274	-2,1 %	6.549	3,8 %	1.024	4,3 %
2003	18.341	0,4 %	5.437	-17,0 %	957	-6,6 %
2004	18.708	2,0 %	6.161	13,3 %	1.027	7,3 %
2005 ¹⁾	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %
2014 ²⁾	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %
2017	30.770	-6,0 %	18.159	10,7 %	899	-7,2 %
2018	27.534	-10,5 %	19.215	5,8 %	877	-2,4 %
2019	26.833	-2,5 %	21.727	13,1 %	781	-10,9 %
2020	24.242	-9,7 %	18.669	-14,1 %	695	-11,0 %
2021	27.646	14,0 %	23.858	27,8 %	803	15,6 %

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

2022	21.708	-21,5 %	17.491	-26,7 %	823	2,4 %
2023	17.563	-19,1 %	12.398	-29,1 %	456	-44,5 %
2024	20.789	22%	14.889	20%	450	-1%

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. Betrag 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. 64). 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 bis dahin das Spitzenjahr nach allen drei Teilmärkten. Der Geldumsatz hatte sich seit Anfang der 90er Jahre bis 2006 nahezu verdreifacht, die Zahl der Kauffälle hatte sich verdoppelt und überstieg nach 1998 zum zweiten Mal die Anzahl von 30.000 Kauffällen.

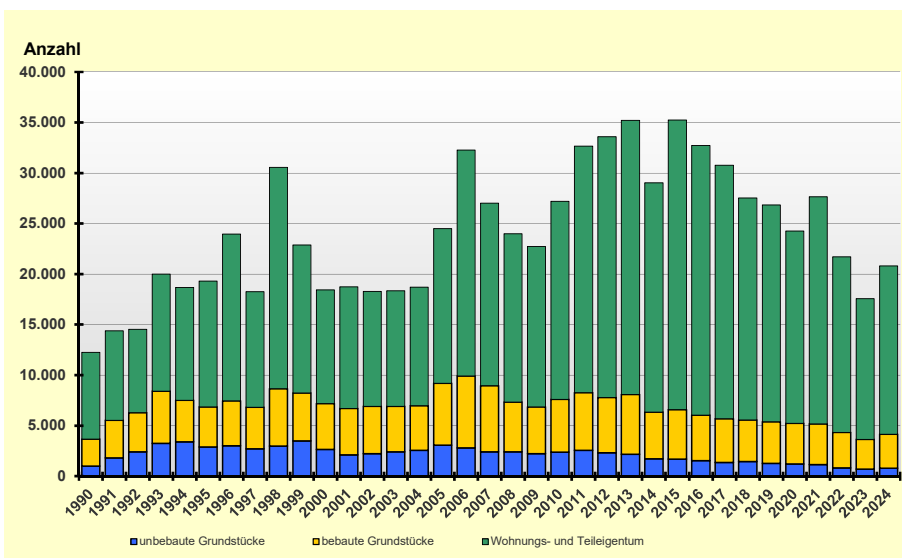
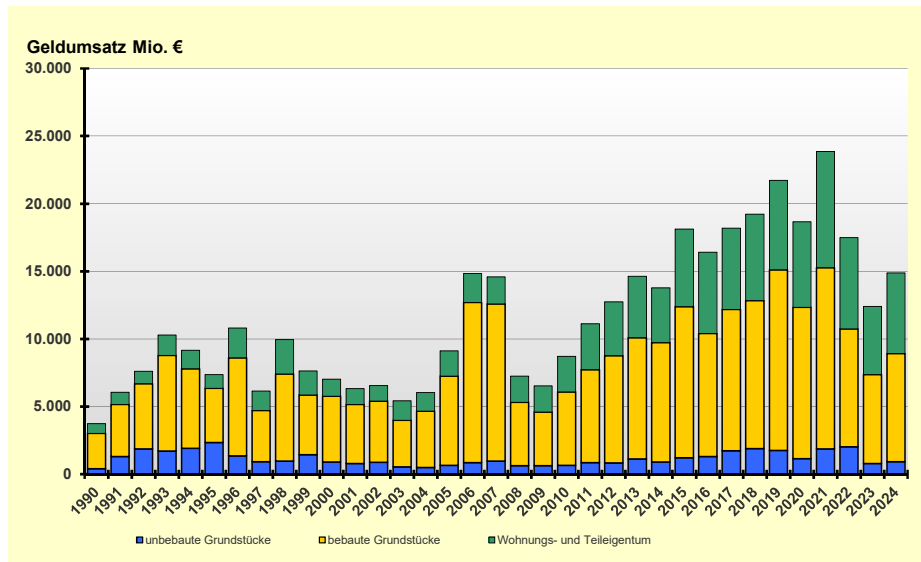


Abb. 64:
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

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.

Abb. 65:
Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbeauter Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

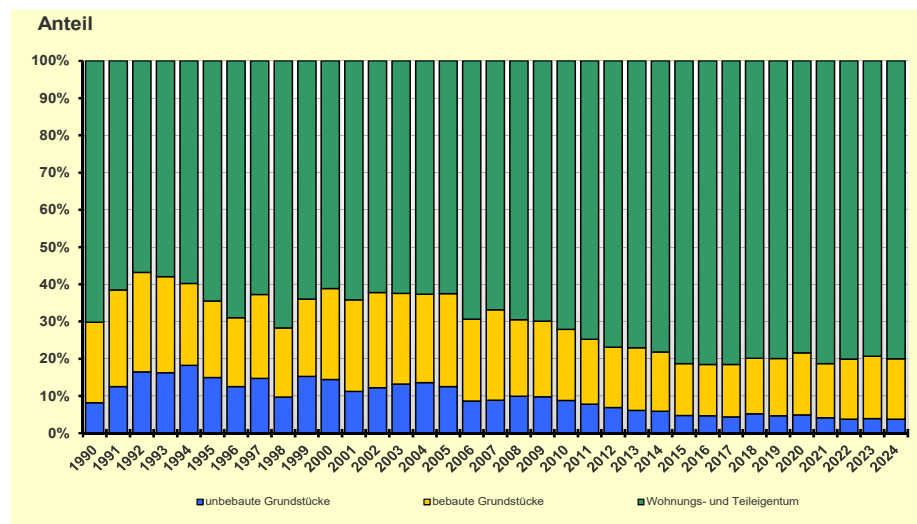


Neben den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben vor allem die Regelungen des Mietendeckels im Jahr 2020 zu Umsatzrückgängen geführt. Nachdem der Mietendeckel durch das Verfassungsgericht 2021 gekippt wurde, sind die Umsätze wieder auf das Niveau vor Inkrafttreten des Mietendeckels angestiegen. Seit 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 2024 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

Abb. 66:
Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbeaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden



6.4.2 Preisentwicklung

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

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

Für die Erstellung der Grafiken wurden die Mittelwerte der Kaufpreise in €/m² der Berichtsjahre 2009 - 2024 für die ausgewählten Teilmärkte gebildet und deren Entwicklung grafisch dargestellt. Der allgemeinen Auswertesystematik dieses Marktberichtes folgend, wurde auch hier eine Ausreißereliminierung bei den Kaufpreisen innerhalb des jeweiligen Berichtsjahrs durchgeführt (s. Kapitel 3.2.1, S. 16). 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.

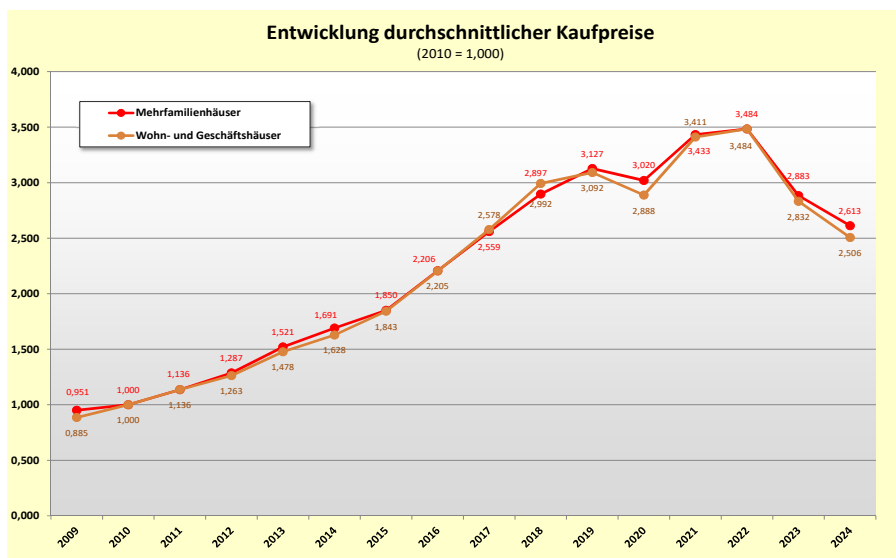


Abb. 67:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für
Mietwohnhäuser sowie
Wohn- und Geschäftshäuser

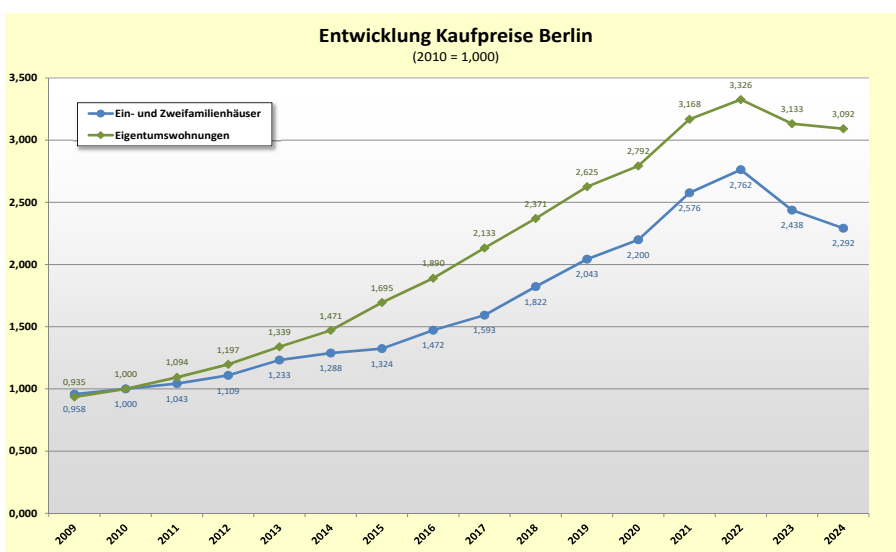


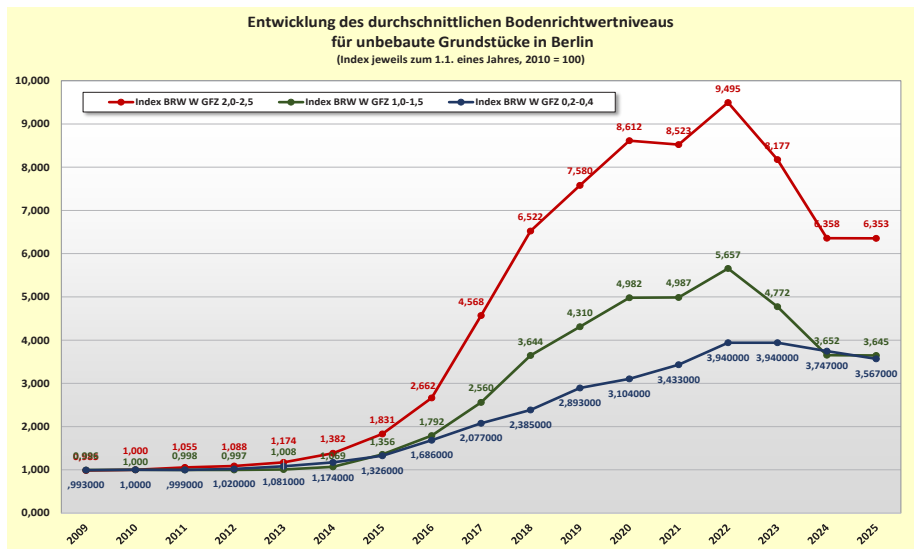
Abb. 68:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise für
Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie
Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

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.

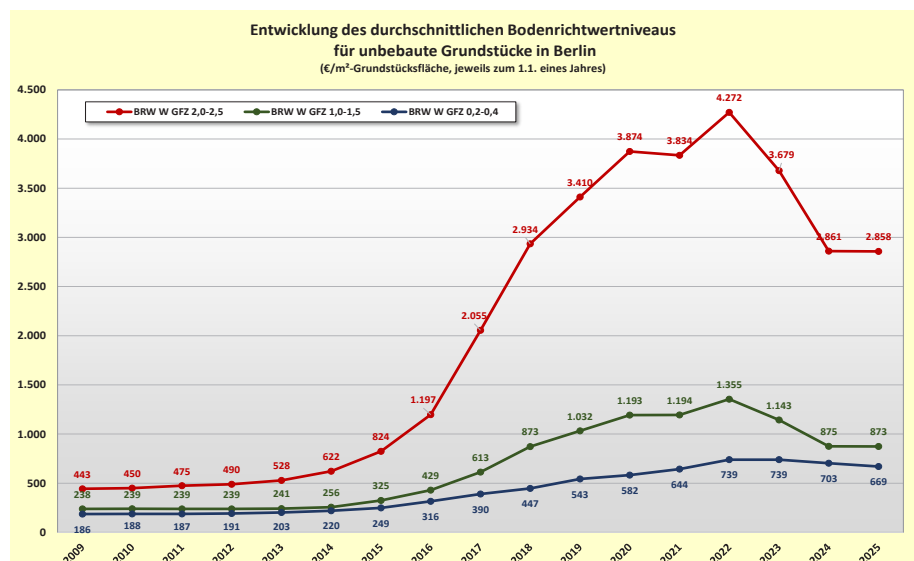
Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 69 und Abb. 70). Deren Entwicklung wird anhand der jährlich vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwerte für Wohnbauland dargestellt. Basis hierfür sind Angaben der seit 2002 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführten Bodenrichtwertdatenbank.

Abb. 69:
Index-Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus €/m² für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)



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

Abb. 70:
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 und der Geldumsatz verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um jeweils 32 % deutlich gestiegen. Das mittlere Preisniveau liegt mit -10 % unter dem des Vorjahreszeitraums.

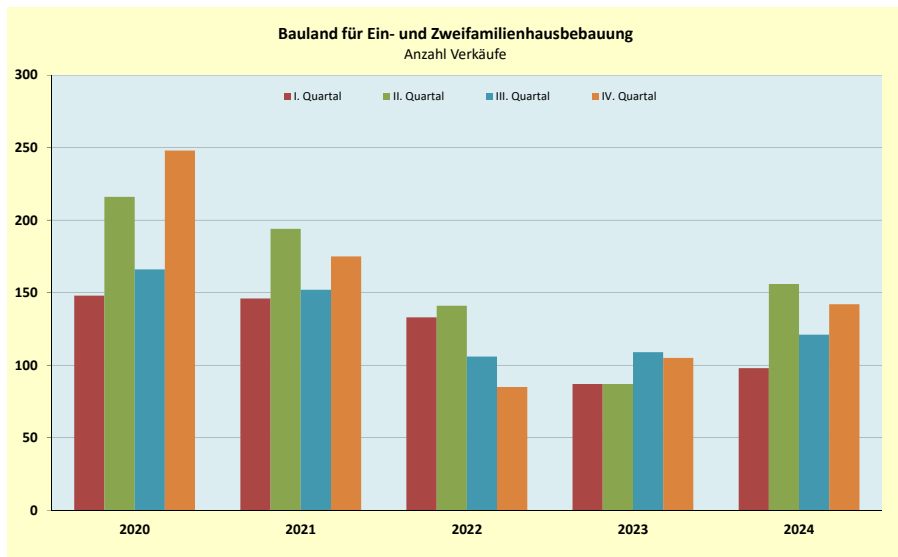


Abb. 71:
Anzahl der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

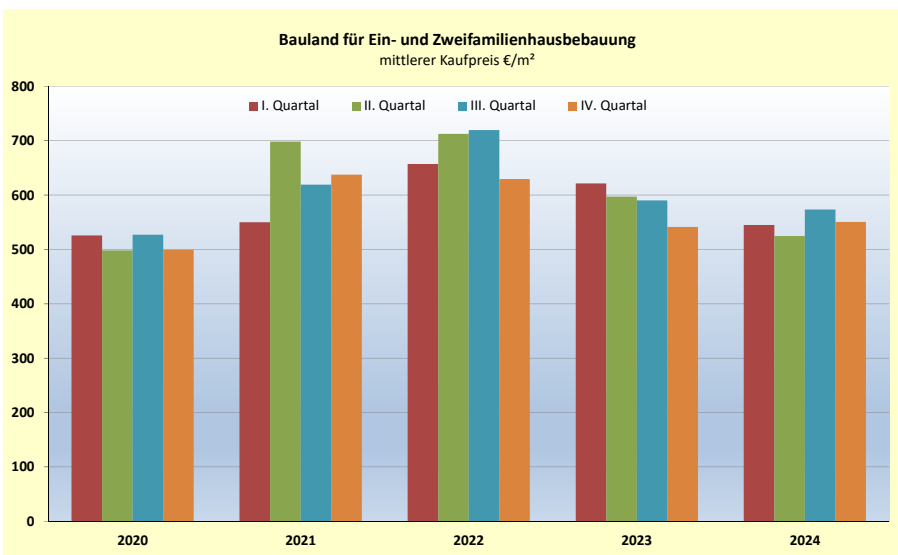


Abb. 72:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2024 um jeweils 17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -7 % gesunken.

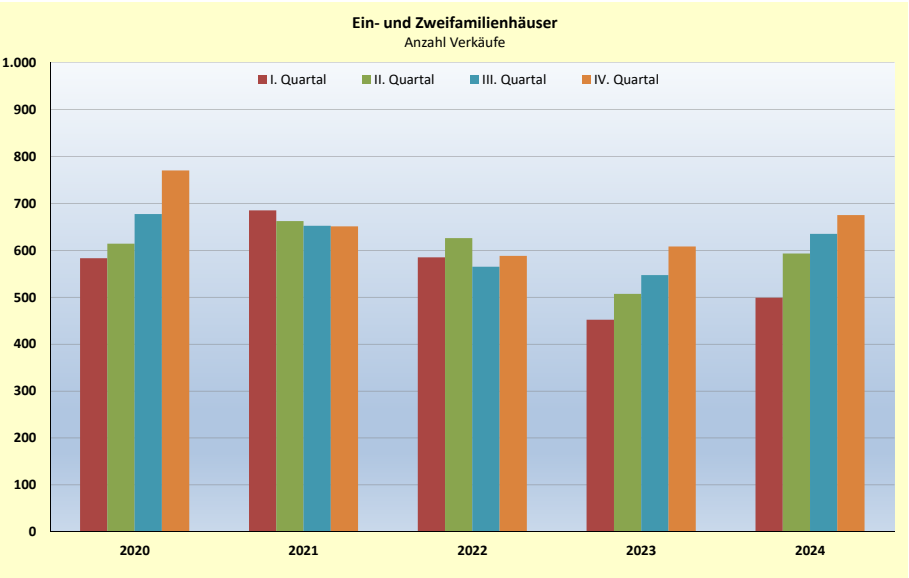


Abb. 73:
Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern
nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

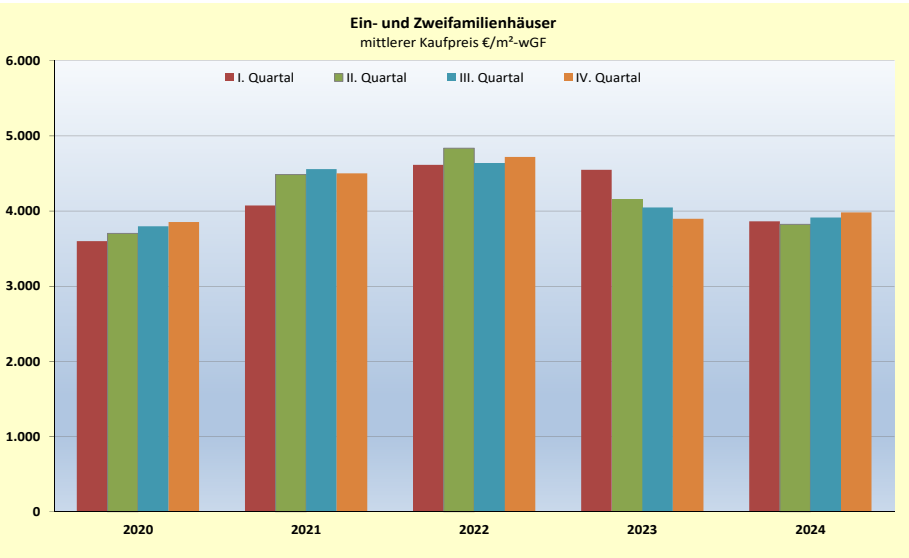


Abb. 74:
Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach
Quartalen im 5-Jahresvergleich

im Jahr 2024 ist bei Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Vorjahr ein Anstieg der Kauffälle sowie des Geldumsatzes um jeweils 19 % zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. -1 % annähernd gleich geblieben..

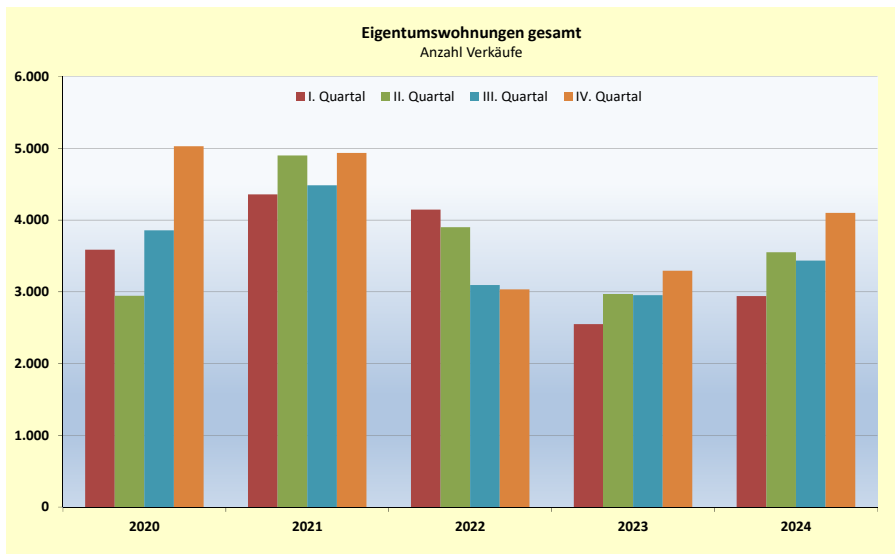


Abb. 75:
Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

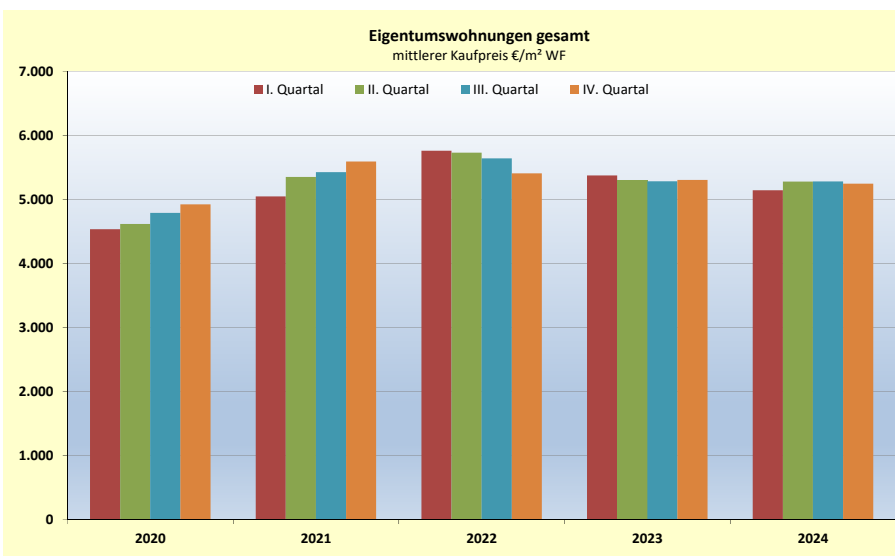


Abb. 76:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ist die Anzahl der Verkäufe im Verhältnis zum Vorjahr um 12 % gestiegen, besonders im 4. Quartal ist ein enormer Anstieg gegenüber den drei Vorquartalen zu beobachten. Einen noch größeren Zuwachs verzeichnete der Geldumsatz mit rd. 43 %, wobei fast die Hälfte des Geldumsatzes (45 %) auf Verkäufe im 4. Quartal zurückzuführen ist. Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt einen Rückgang von rd. -9 % gegenüber dem Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2024 zeigt sich die Entwicklung dagegen relativ stabil.

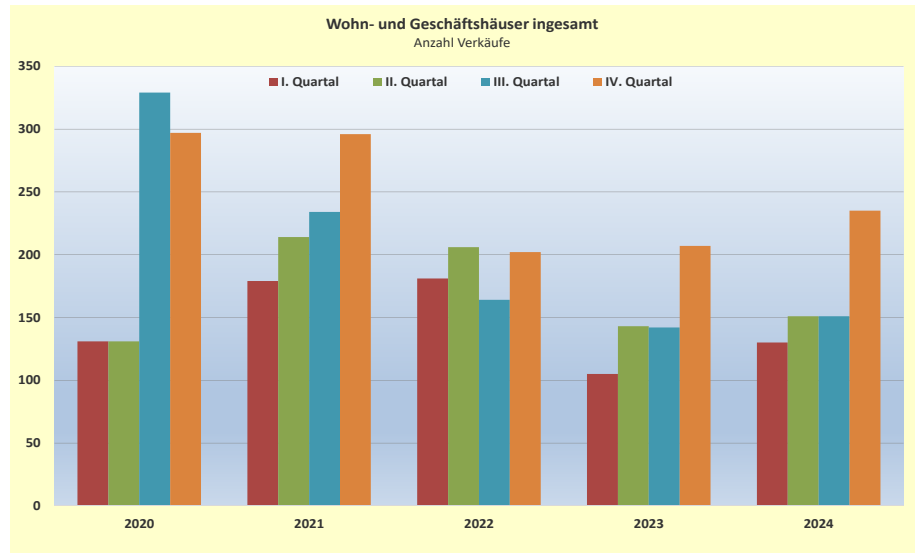


Abb. 77:
Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern
nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

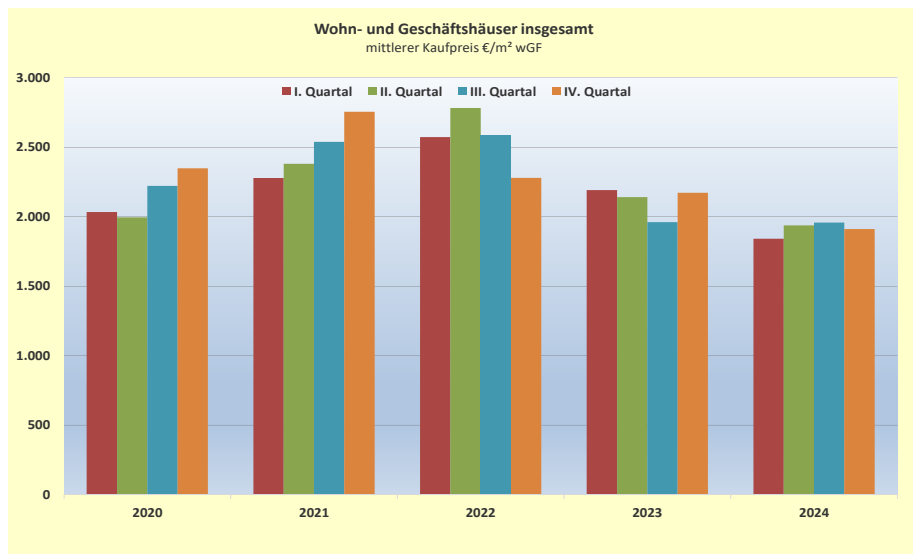


Abb. 78:
Mittlere Kaufpreise der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern
nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die vorliegenden Zahlen vermitteln bei den bebauten Grundstücken im Jahresvergleich 2024 zu 2023 einen deutlich Trend zu weiter sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten. Im Jahresverlauf 2024 haben sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen nur geringfügig bewegt. Die Schwankungen zwischen den Quartalen innerhalb des Jahres 2024 sind dabei kein Ausdruck von Preisentwicklungen, sondern durch die jeweilige Stichprobe pro betrachtetem Zeitraum zufallsbedingt.

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2024

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 bestimmbaran 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 365 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 2024 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.

2024 (2023) wurden in Berlin rd. -48 % (rd. -62 %) weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl fiel auf 4.206 (8.130) Neubegründungen. Hiervon entfallen 2.654 (3.643) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rd. -27 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. -65 % auf 1.552 (4.487) gesunken. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Weißensee umgewandelt (253 Wohnungen bzw. rd. 16 % von insgesamt 1.552 umgewandelten Wohnungen).

Die Verteilung (hier bezogen auf Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 79 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 2024								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	3	91	30	1	54	54	4	145
Tiergarten	1	4	4	0	0	0	1	4
Wedding	4	111	28	1	91	91	5	202
Friedrichshain	1	27	27	1	75	75	2	102
Kreuzberg	1	27	27	1	25	25	2	52
Prenzlauer Berg	6	157	26	0	0	0	6	157
Weißensee	7	253	36	0	0	0	7	253
Pankow	8	84	11	4	60	15	12	144
Charlottenburg	7	88	13	3	97	32	10	185
Wilmerdorf	5	36	7	1	59	59	6	95
Spandau	3	32	11	1	2	2	4	34
Steglitz	9	93	10	6	119	20	15	212
Zehlendorf	11	44	4	2	72	36	13	116
Schöneberg	5	105	21	0	0	0	5	105
Tempelhof	5	68	14	2	61	31	7	129
Neukölln	8	124	16	4	97	24	12	221
Treptow	3	88	29	5	532	106	8	620
Köpenick	8	40	5	8	435	54	16	475
Marzahn	1	3	3	0	0	0	1	3
Hellersdorf	3	11	4	3	52	17	6	63
Lichtenberg	1	1	1	4	329	82	5	330
Hohenschönhausen	1	4	4	5	49	10	6	53
Reinickendorf	6	61	10	9	445	49	15	506
Berlin	107	1.552	15	61	2.654	44	168	4.206

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

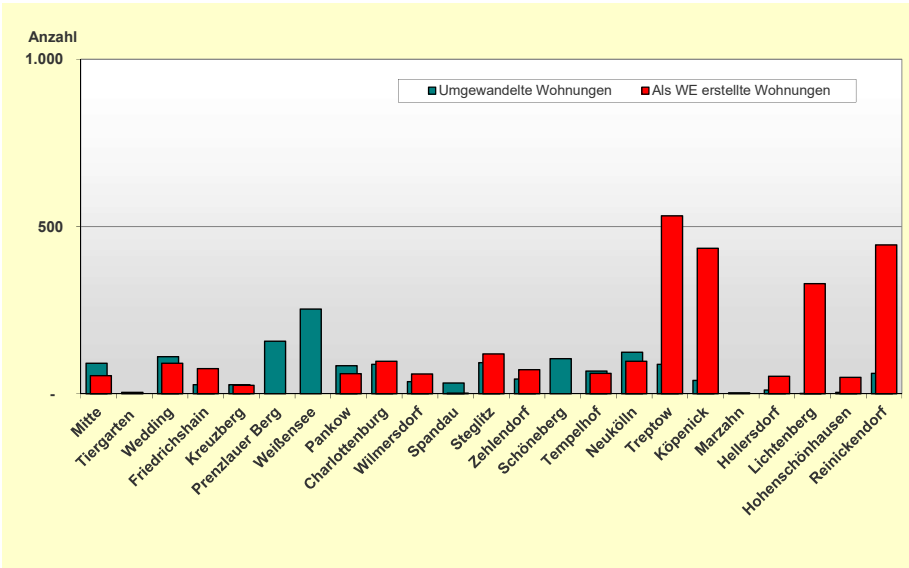


Abb. 79:
 Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum
 durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2024
 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2025

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 2025		
Teilmarkt	Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet	Preise gesamtes Stadtgebiet
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	⇒
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇒	⇒
Bauland - Kerngebiete	⇒	↘
Gewerbebauland	↘	↘
Ein- und Zweifamilienhäuser	⇒	⇒
Mehrfamilienhäuser	⇒	⇒
Wohnungs- und Teileigentum	⇒	⇒

Zeichenerklärung

⇒ stagnierend

↗ steigend bis 10 %

↘ fallend bis 10 %

↑ steigend über 10 %

↓ fallend über 10 %

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2025 (ohne Paketverkäufe) ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2024		1. Quartal 2025		Änderung 2025 zu 2024	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	146	164,2	180	185,9	23%	13%
Bebaute Grundstücke	681	1.281,5	814	1.152,4	20%	-10%
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	528	318,9	603	358,1	14%	12%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	130	796,1	157	580,9	21%	-27%
Davon:						
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	85	480,9	94	376,4	11%	-22%
Wohn- und Geschäftshäuser	45	315,2	63	204,6	40%	-35%
Büro- und Geschäftshäuser	6	56,8	20	171,6	233%	202%
Wohnungs- und Teileigentum	3.243	1.150,2	4.129	1.462,5	27%	27%
insgesamt	4.070	2.596,0	5.123	2.800,8	26%	8%

1) Stand der AKS jeweils zum 10. Mai

Nach den vorläufigen Zahlen des Berliner Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt 2024 vom Anfang des Jahres ist die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz von 2023 zu 2024 wieder deutlich angestiegen. Bei einem Blick auf die Umsatzzahlen des 1. Quartals 2025 im Vergleich zum 1. Quartal 2024 scheint sich dieser Trend zu bestätigen. Die Mitglieder des Berliner Gutachterausschusses haben in ihrer Prognose zum Anfang des Jahres dagegen eher eine Seitwärtsbewegung der Umsatzzahlen eingeschätzt. Und in der Tat ist hier ein Blick auf die absoluten Zahlen hilfreich. Danach zeigt sich nämlich, dass der Berliner Immobilienmarkt nach den Umsatzrückgängen der letzten Jahre mittlerweile auf einem sehr niedrigen Niveau angekommen ist, sodass der Anstieg der Umsatzzahlen noch kein belastbares Indiz für das Anspringen des Immobilienmarktes ist. Er bewegt sich noch immer auf einem niedrigen absoluten Niveau. Bei einem Blick auf die Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 zeigt sich, dass im Jahr 2024 in etwa das Niveau von 1993 erreicht ist. Es bleibt daher abzuwarten, ob sich der Anstieg der Umsatzzahlen, der sich 2024 angedeutet hat und sich nach den Zahlen des 1. Quartals 2025 fortzusetzen scheint, über das gesamte Jahr verstetigt und zu einer deutlicheren Belebung des Immobilienmarktes führen wird. Während sich die Entwicklungen der Umsatzzahlen 2024 und im 1. Quartal 2025 über alle Teilmärkte doch recht einheitlich gezeigt haben, stellen sich die Preisentwicklung dagegen differenzierter dar. Während nach den Zahlen des vorläufigen Marktberichts 2024 die Preise in allen Teilmärkten rückläufig waren, scheinen sie im Vergleich des 1. Quartals 2025 zum 1. Quartal 2024 teilweise wieder leicht anzusteigen. Die Einschätzungen der Mitglieder des Berliner Gutachterausschusses gehen für das 1. Quartal 2025 eher von einer Seitwärtsbewegung bzw. von einem weiteren Rückgang der Preise aus.

Betrachtet man die allgemeinen Rahmenbedingungen dann scheint die Einschätzung der Mitglieder des Gutachterausschusses eher die Realität zu treffen. Diese haben sich noch nicht in dem Maße positiv entwickelt, dass ein nachhaltiger Anstieg der Kaufpreise beobachtet werden kann. So haben zwar Finanzierungszusagen der Kreditinstitute beim Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wieder zugenommen, was man als positives Signal werten kann, dennoch sind die Baukosten und die Bauzinsen weiter hoch und belasten die Investitionsbereitschaft. Zusätzlich führen erhöhte Anforderungen an energetisches Bauen bzw. energetisches Sanieren von Beständen, Kosten im Zusammenhang mit der CO₂-Besteuerung sowie die unkalkulierbaren geopolitischen Einflüsse eher zu einer Zurückhaltung bei den Preisgestaltungen. Auch wenn einzelne Veröffentlichungen zu Entwicklungen der Immobilienmärkte bereits von deutlichen Anstiegen der Kaufpreise insbesondere bei Wohnimmobilien berichten, so lässt sich dies bei genauerer Betrachtung der Kauffälle nicht bestätigen. Schwerpunktverkäufe in einzelnen Teilmärkten beeinflussen die Änderungen der Durchschnittspreise, so dass sich im Vergleich des 1. Quartal 2025 zum 1. Quartal 2024 nicht nur konjunkturelle Entwicklungen abbilden. Berücksichtigt man diesen Umstand ergibt sich eher eine Seitwärtsbewegung bei der Preisgestaltung über alle Teilmärkte. Damit scheinen die Preisrückgänge der letzten Jahre, die auch noch von 2023 zu 2024 zu beobachten waren, immerhin gestoppt zu sein. Die Preise am Berliner Immobilienmarkt haben damit wohl die Talsohle erreicht. Für den Verlauf des Jahres 2025 ist zu erwarten, dass die Preise weiter stabil bleiben.

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

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

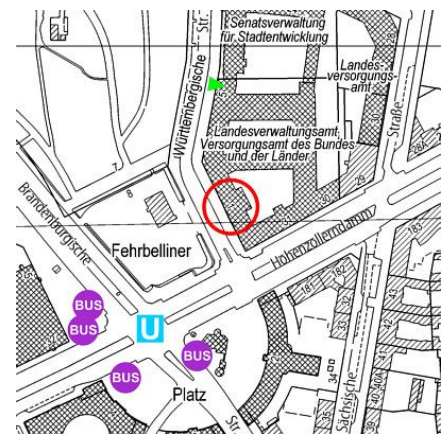
- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90139 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90139 5225
- Fragen zu GAA Online 030 / 90139 5235

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)



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 1



Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 1

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 Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

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

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2024/2025 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.