

Wir schätzen Immobilien.

MARKTBERICHT · BERLIN-GRUNEWALD

Marktbericht Berlin-Grunewald 2024–2026

Bodenrichtwerte, Kaufpreise und Marktumfeld.
Zahlen aus amtlichen Veröffentlichungen

Ortsteil	Berlin-Grunewald, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Zeitraum	2024 bis 2026
Stand	Oktober 2026 (Quellen abgerufen am 27.10.2026)
Autor	Oliver Preikschat
Herausgeber	Otto & Kollegen · Sachverständige für Immobilienbewertung

Vorwort

Grunewald gehört zu den teuersten Wohnlagen Berlins. Dieser Bericht zeigt, wie sich Bodenrichtwerte und Kaufpreise im Ortsteil von 2024 bis 2026 entwickelt haben, und verwendet dafür ausschließlich Zahlen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, die Deutsche Bundesbank und die Europäische Zentralbank veröffentlicht haben. Jede Zahl können Sie in der angegebenen Quelle selbst nachlesen.

Drei Entwicklungen prägen den Zeitraum:

- **Die Bodenrichtwerte sinken.** In der Kernzone der Villenkolonie fiel der Bodenrichtwert in zwei Jahren von 2.900 auf 2.700 €/m², das sind -6,9 %. Die übrigen Grunewalder Zonen haben prozentual stärker nachgegeben.
- **Das Preisniveau für Häuser bleibt das höchste in Berlin.** Der Gutachterausschuss weist für Ein- und Zweifamilienhäuser in Grunewald 9.650 €/m² Wohnfläche aus (2025), nach 12.120 €/m² im Vorjahr. Beide Werte beruhen auf wenigen Verkäufen.
- **Der Berliner Markt verliert an Schwung.** Nach einem Jahr mit mehr Verkäufen ist die Zahl der Kauffälle im ersten Halbjahr 2026 wieder gesunken, und die Europäische Zentralbank hat ihre Leitzinsen 2026 zweimal angehoben.

Einzelne Kauffälle und Auswertungen, die der Gutachterausschuss nicht selbst veröffentlicht hat, enthält dieser Bericht nicht.

Berlin, im Oktober 2026
Otto & Kollegen, Sachverständige für Immobilienbewertung

Inhalt

1	Das Wichtigste auf einer Seite	3
2	Lage und Zonen	4
3	Bodenrichtwerte	5
4	Kaufpreise laut Gutachterausschuss	7
5	Bewertung, Steuer und Finanzierung	9
6	Ausblick	10
7	Quellen	11
	Hinweis und Impressum	12

1 Das Wichtigste auf einer Seite

Die Bodenrichtwerte in Grunewald sind 2024 bis 2026 gesunken, in der Kernzone weniger als im Berliner Durchschnitt. Für Häuser weist der Gutachterausschuss im Ortsteil weiterhin das höchste Preisniveau Berlins aus, allerdings auf der schmalen Grundlage weniger Verkäufe.

2.700 €/m²

Bodenrichtwert der Kernzone (Zonen 2072, 2073, 2371) am 01.01.2026; am 01.01.2024: 2.900 €/m² (-6,9 %).

Kapitel 3

1.600 €/m²

Bodenrichtwert der Zone Hilde-Ephraim-Straße (2314) am 01.01.2026; am 01.01.2024: 1.800 €/m² (-11,1 %).

Kapitel 3

9.650 €/m²

Wohnfläche: Ein- und Zweifamilienhäuser in Grunewald 2025, höchstes Niveau in Berlin (2024: 12.120 €/m²).

Kapitel 4

6.111 €/m²

Wohnfläche: Eigentumswohnungen in Grunewald 2025, rund 22 % über dem Berliner Wert derselben Tabelle (5.017 €/m²).

Kapitel 4

-5 %

Kauffälle in Berlin im 1. Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (10.330 Fälle, vorläufig); das Preisniveau blieb weitgehend stabil.

Kapitel 4

2,50 %

Einlagesatz der EZB seit 16.09.2026. Neue Wohnungsbaukredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung: 4,04 % im August 2026 (vorläufig).

Kapitel 6

Was das für Sie bedeutet

- **Wenn Sie verkaufen wollen:** Die amtlichen Durchschnittswerte für Grunewald beruhen auf wenigen Verkäufen und schwanken von Jahr zu Jahr stark. Für Ihr Haus oder Ihre Wohnung sagen sie wenig; es zählen Lage, Grundstück, Baujahr und Zustand.
- **Wenn Sie kaufen wollen:** Langfristige Baukredite sind teurer geworden (3,55 % im Januar 2024, 4,04 % im August 2026). Rechnen Sie Ihre Finanzierung durch, bevor Sie über den Preis verhandeln.
- **Wenn Sie erben oder schenken:** Ein Gutachten nach § 198 BewG senkt die Steuer nur, wenn der Verkehrswert unter dem Wert des Finanzamts liegt. Prüfen Sie das vor einem Auftrag.
- **Wenn Sie einen Bodenwert brauchen:** Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnitt für die Zone und muss an Ihr Grundstück angepasst werden.

Worauf Sie achten sollten

- Die Durchschnittspreise des Gutachterausschusses für Grunewald beruhen 2025 auf wenigen Verkäufen, bei Häusern auf sehr wenigen; einzelne Verkäufe verschieben solche Werte stark.
- Die Postleitzahl 14193 deckt sich nicht mit dem Ortsteil Grunewald.
- Die Zahlen für 2026 sind vorläufig.

Alle Zahlen stammen aus veröffentlichten Quellen des Gutachterausschusses Berlin, der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank oder sind daraus gerechnet. Einzelne Kauffälle enthält der Bericht nicht.

2 Lage und Zonen

Dieser Bericht betrachtet den Ortsteil Grunewald im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Postleitzahl 14193 deckt sich nicht mit dem Ortsteil und reicht über ihn hinaus. Die Zahlen des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Ortsteil, die Bodenrichtwerte auf seine amtlichen Zonen.

Die amtliche Liste der Bodenrichtwerte (Wohnen, offene Bauweise) führt im Ortsteil Grunewald fünf Zonen:

Zone	Lage laut amtlicher Liste	Wohnlage	GFZ	Im Bericht
2072	Koenigsallee / Hubertusallee / westl. Johannaplatz	sehr gut	0,4	Kernzone
2073	südl. Hagenstraße / Griegstraße	sehr gut	0,4	Kernzone
2371	Johanna-Platz	sehr gut	0,4	Kernzone
2074	Bismarckplatz / nördl. Warmbrunner Straße	sehr gut	0,4	Zone Bismarckplatz
2314	Hilde-Ephraim-Straße	gut	0,5	Zone Hilde-Ephraim-Straße

Quelle: Ergebnisliste der Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise, Gutachterausschuss Berlin, Stichtage 01.01.2025 (Seite 7 und 8) und 01.01.2026 (Seite 6 und 7); Ortsteil Grunewald, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. GFZ: Geschossflächenzahl. Die Lagebezeichnung steht so in der amtlichen Liste.

Kernzone und Zone Hilde-Ephraim-Straße

Die Zonen 2072, 2073 und 2371 bilden die **Kernzone** der Villenkolonie; ihre Bodenrichtwerte sind an allen drei Stichtagen gleich. Zusammen mit der Zone 2074 zählt der Gutachterausschuss sie zu den sehr guten Wohnlagen Berlins ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 28](#)).

Die **Zone Hilde-Ephraim-Straße** (2314) ist als gute Wohnlage mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Die Straße erschließt ein Wohngebiet auf dem Gelände des früheren Güterbahnhofs Grunewald und wurde am 1. April 2010 benannt ([Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 119. Kiezspaziergang](#)).

3 Bodenrichtwerte

3.1 Entwicklung 2024 bis 2026

In allen fünf Grunewalder Zonen ist der Bodenrichtwert zu jedem Stichtag um 100 €/m² gesunken. Weil die Ausgangswerte verschieden hoch sind, fällt der Rückgang in Prozent in der Kernzone am geringsten aus.

Zone	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränderung 2024 bis 2026
Kernzone (2072, 2073, 2371), GFZ 0,4	2.900 €/m ²	2.800 €/m ²	2.700 €/m ²	-6,9 %
Zone Bismarckplatz (2074), GFZ 0,4	2.200 €/m ²	2.100 €/m ²	2.000 €/m ²	-9,1 %
Zone Hilde-Ephraim-Straße (2314), GFZ 0,5	1.800 €/m ²	1.700 €/m ²	1.600 €/m ²	-11,1 %

Quelle: Ergebnislisten der Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise 2025 und 2026, Gutachterausschuss Berlin; Veränderung eigene Rechnung. Zum Vergleich Wannsee, Zone 1653 (Königstraße / Am Großen Wannsee / Schäferstraße, gute Wohnlage, GFZ 0,4): 1.400, 1.300 und 1.200 €/m², das sind -14,3 %.

Der Bodenrichtwert der Kernzone liegt 2026 um rund 69 % über dem der Zone Hilde-Ephraim-Straße, 2024 waren es rund 61 % (eigene Rechnung). Dazu drei Beobachtungen:

- **Die Kernzone gibt weniger nach als der Berliner Durchschnitt.** Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen zum 1. Januar 2025 ([Pressemitteilung 11.08.2025](#)) und zum 1. Januar 2026 ([Pressemitteilung 31.07.2026](#)) berlinweit um jeweils rund 5 % gesenkt, zusammen um rund 10 %. Die Kernzone liegt mit -6,9 % in zwei Jahren darunter.
- **Für die sehr guten Wohnlagen in Grunewald nennt der Gutachterausschuss rund -5 %** zum 1. Januar 2026 ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 30](#)). Die Spanne der Bodenrichtwerte dort sank von 2.100 bis 2.800 €/m² auf 2.000 bis 2.700 €/m² (Seite 31). In der Liste beträgt der Rückgang von 2025 auf 2026 in der Kernzone 3,6 %, in der Zone Bismarckplatz 4,8 % und in der Zone Hilde-Ephraim-Straße 5,9 % (eigene Rechnung).
- **Der Geschosswohnungsbau blieb unverändert.** Das Bodenrichtwertniveau für Bauland des Geschosswohnungsbaus hat der Gutachterausschuss berlinweit zum 1. Januar 2026 nicht angepasst ([Pressemitteilung 31.07.2026](#)).

3.2 Was ein Bodenrichtwert aussagt

Ein Bodenrichtwert ist nach [§ 196 BauGB](#) ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss auf Grund der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten gibt er den Wert an, den der Boden hätte, wenn er unbebaut wäre. Für ein einzelnes Grundstück ist er deshalb ein Ausgangswert und noch kein Bodenwert.

Berlinweit wurden 2025 im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus 512 unbebaute Grundstücke verkauft (-1 %), der Geldumsatz stieg um 5 % auf 215,0 Mio. €. Der Gutachterausschuss beschreibt die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser wegen hoher Bau- und Finanzierungskosten als verhalten ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 30](#)). Im 1. Halbjahr

2026 sank die Zahl dieser Verkäufe berlinweit um 16 %, das mittlere Preisniveau lag 3 % über dem Vorjahreszeitraum ([Blatt 1. Halbjahr 2026](#)). Wie viele Baugrundstücke im Ortsteil Grunewald verkauft wurden, weisen die hier ausgewerteten Veröffentlichungen nicht gesondert aus.

WAS DAS FÜR DIE BEWERTUNG BEDEUTET

- Der Bodenrichtwert ist nach [§ 40 Absatz 2](#) in Verbindung mit [§ 26 Absatz 2 ImmoWertV](#) auf seine Eignung zu prüfen und an das konkrete Grundstück anzupassen. Zuschnitt, Größe, Erschließung, Baurecht, Baumbestand und Topografie können vom Richtwertgrundstück abweichen.
- Stehen weder ausreichend Vergleichspreise noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, erlaubt § 40 Absatz 3 ImmoWertV eine deduktive oder eine andere geeignete Ermittlung. Die Herleitung gehört dann offen ins Gutachten.
- Bei großen Grundstücken kann die Frage, ob geteilt werden darf, den Wert bestimmen. Das richtet sich nach dem Baurecht, also nach dem Bebauungsplan oder der umgebenden Bebauung.
- Zum Gewicht des Bodens: Bei 2.700 €/m² und einer GFZ von 0,4 entfallen auf jeden Quadratmeter zulässiger Geschossfläche rund 6.750 € Bodenwert (eigene Rechnung).

4 Kaufpreise laut Gutachterausschuss

4.1 Berlin 2025 und 2026

Berlinweit sind die Preise 2025 stabil geblieben, die Umsätze haben zugelegt und im ersten Halbjahr 2026 wieder nachgegeben.

Berlin gesamt	2025	1. Quartal 2026	1. Halbjahr 2026
Kauffälle	22.912 (+10 %)	4.811 (–10 %)	10.330 (–5 %)
Geldumsatz	16,1 Mrd. € (+8 %)	2,5 Mrd. € (–14 %)	6,1 Mrd. € (–10 %)
Geldumsatz unbebaute Grundstücke	1,5 Mrd. € (+62 %)	115 Mio. € (–38 %)	334 Mio. € (–14 %)

Veränderung jeweils zum Vorjahr beziehungsweise zum Vorjahreszeitraum. Die Zahlen für 2026 sind vorläufig (Erfassungsstand 10. Mai beziehungsweise 15. August). Beim Geldumsatz im 1. Halbjahr nennt die Überschrift des Gutachterausschusses rund –12 %, seine Tabelle –10 %; wir verwenden die Tabelle. Quellen: [Pressemitteilung 31.07.2026](#), [Blatt 1. Quartal 2026](#), [Blatt 1. Halbjahr 2026](#).

2025 stieg die Zahl der Kauffälle auf 22.912, der Geldumsatz auf rund 16,1 Mrd. €. Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag bei 5.511 €/m² Wohnfläche (+5 %), für Ein- und Zweifamilienhäuser bei rund 3.830 €/m² wertrelevanter Geschossfläche (+1 %).

Im 1. Quartal 2026 sanken die Kauffälle berlinweit um 10 %, der Geldumsatz um 14 %; bei unbebauten Grundstücken ging der Geldumsatz um 38 % zurück. Im 1. Halbjahr 2026 fiel der Rückgang bei den Kauffällen mit 5 % geringer aus; der Gutachterausschuss beschreibt das Preisniveau als weitgehend stabil. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gingen die Kauffälle um 5 % zurück, das durchschnittliche Preisniveau blieb stabil.

4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser in Grunewald

Das berlinweit höchste Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser weist der Gutachterausschuss mit durchschnittlich **9.650 €/m² Wohnfläche** für Grunewald aus. Im Vorjahr lag der Wert bei **12.120 €/m²**. Beide Durchschnitte beruhen auf sehr wenigen Kauffällen. Rechnerisch ist das ein Rückgang um gut 20 % (eigene Rechnung). So wenige Verkäufe ergeben aber keinen Trend: Größe, Lage und Zustand der verkauften Häuser bestimmen solche Durchschnitte stärker als der Markt. Für Berlin insgesamt nennt dieselbe Tabelle 4.366 €/m² (2024: 4.336 €/m²); Grunewald liegt damit beim rund 2,2-Fachen (eigene Rechnung). Das zweithöchste Niveau hat Dahlem mit 9.120 €/m² (2024: 8.645 €/m²). In beiden Ortsteilen wurden nach Angabe des Gutachterausschusses ausschließlich Häuser in guter und sehr guter Wohnlage verkauft ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 10, 50 und 51](#)).

4.3 Eigentumswohnungen und Neubau

Für Eigentumswohnungen in Grunewald weist der Gutachterausschuss 2025 ein mittleres Preisniveau von 6.111 €/m² Wohnfläche aus (2024: 5.957 €/m²). Der Vergleichswert für Berlin aus derselben Tabelle beträgt 5.017 €/m² (2024: 4.796 €/m²). Grunewald liegt damit rund 22 % über dem Berliner

Wert (eigene Rechnung; beide Werte nach Ausreißerbereinigung, [Seite 61](#)). Der oben genannte Berliner Mittelwert von 5.511 €/m² ist nach einem anderen Verfahren gerechnet und mit diesen Zahlen nicht vergleichbar.

Für Neubauwohnungen nennt der Gutachterausschuss keine Werte je Ortsteil. Berlinweit liegt der Durchschnitt aller Erstverkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 8.108 €/m² (2024: 7.912 €/m², +2 %), in guten und sehr guten Wohnlagen bei einem gewichteten Mittel von 9.199 €/m² (2024: 9.369 €/m²) ([Seite 63](#)).

In seinen Quartals- und Halbjahresblättern führt der Gutachterausschuss als Neubau nur Objekte ab Baujahr 2023. Für den mittleren Preis der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen meldet er im 1. Quartal 2026 ein Minus von 13 % und im 1. Halbjahr 2026 ein Minus von 8 %. Ohne die vielen verkauften Mikroapartments ergibt sich im Quartal –2 % und im Halbjahr +2 %.

5 Bewertung, Steuer und Finanzierung

Aus den amtlichen Zahlen folgen einige Punkte, die Sie bei Bewertung, Steuer und Finanzierung einer Immobilie in Grunewald beachten sollten.

5.1 Durchschnittswerte und Einzelobjekt

Die Durchschnittspreise des Gutachterausschusses für Häuser in Grunewald beruhen in beiden Jahren auf sehr wenigen Verkäufen. Nach der Fußnote der Tabelle werden Ausreißer erst ab zehn Kauffällen ausgeschlossen ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 50](#)). Solche Werte zeigen das Preisgefüge des Ortsteils, eignen sich aber nicht als Wertansatz für ein einzelnes Haus. Dafür braucht es eine Bewertung des Objekts mit seinem Grundstück, seinem Baujahr und seinem Zustand.

Für Eigenheime im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) veröffentlicht der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Berlin ([Seite 19](#)). Ob sie für ein Objekt in Grunewald tragen, ist im Einzelfall zu prüfen und im Gutachten zu begründen.

5.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Weisen Sie nach, dass der gemeine Wert Ihrer Immobilie am Bewertungsstichtag niedriger ist als der Wert, den das Finanzamt typisiert ermittelt hat, ist nach [§ 198 BewG](#) der niedrigere Wert anzusetzen. Als Nachweis dient regelmäßig ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines entsprechend bestellten oder zertifizierten Sachverständigen. Ein solches Gutachten lohnt sich nur, wenn der Verkehrswert tatsächlich unter dem Steuerwert liegt. Prüfen Sie das deshalb, bevor Sie es in Auftrag geben.

5.3 Kaufpreisaufteilung

Bei Bodenrichtwerten von 1.600 bis 2.700 €/m² (2026) kann ein erheblicher Teil des Kaufpreises auf den Boden entfallen, der nicht abgeschrieben wird. Wenn Sie eine Immobilie vermieten, kann sich eine Aufteilung nach den Verhältnissen am Stichtag lohnen, statt nach der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums.

5.4 Beleihung

Banken setzen den Beleihungswert vorsichtiger an als den Marktwert. Wenn Sie kaufen, rechnen Sie damit, dass die Bank nicht den vollen Kaufpreis als Sicherheit ansetzt, und planen Sie den Unterschied beim Eigenkapital ein, bevor Sie über den Preis verhandeln.

5.5 Stellplätze

Für einen Stellplatz in einer Sammelgarage nennt der Gutachterausschuss für Berlin 2025 einen mittleren Kaufpreis von 32.639 € (2024: 31.658 €) ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 74](#)). Ist ein Stellplatz als eigenes Teileigentum gebildet, kann er getrennt von der Wohnung verkauft werden. Weisen Sie ihn in einer Bewertung als eigenen Wertbestandteil aus, damit er den Quadratmeterpreis der Wohnfläche nicht verzerrt.

6 Ausblick

Die veröffentlichten Zahlen sprechen für einen ruhigeren Markt. Berlinweit sank die Zahl der Kauffälle im 1. Halbjahr 2026 um 5 % und der Geldumsatz um 10 %; die Preise blieben nach Angaben des Gutachterausschusses weitgehend stabil. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen ging der mittlere Preis berlinweit um 8 % zurück, ohne Mikroapartments stieg er um 2 %.

Die Finanzierung ist teurer geworden. Die Europäische Zentralbank hat den Einlagesatz am 11. Juni 2026 auf 2,25 % (wirksam ab 17. Juni) und am 10. September 2026 auf 2,50 % (wirksam ab 16. September) angehoben ([EZB, 11. Juni 2026](#); [EZB, 10. September 2026](#)). Der durchschnittliche Effektivzins neuer Wohnungsbaukredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung lag nach der Statistik der Bundesbank im Januar 2024 bei 3,55 % und im August 2026 nach vorläufigem Wert bei 4,04 % ([Deutsche Bundesbank, Zeitreihe SUD119](#)).

Zwei Veröffentlichungen sind im Auge zu behalten:

- **Die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2027.** Sie zeigen, ob der Gutachterausschuss die Werte für individuelles Wohnen nach den Senkungen von 2025 und 2026 weiter senkt.
- **Der nächste Immobilienmarktbericht.** Er zeigt, ob das Preisniveau für Häuser in Grunewald nach dem Rückgang von 2024 auf 2025 weiter nachgibt oder ob der Wert von 2025 von der kleinen Zahl der Verkäufe geprägt war.

Fazit. Die Bodenrichtwerte der Grunewalder Kernzone haben mit –6,9 % in zwei Jahren weniger nachgegeben als der Berliner Durchschnitt; die Zone Hilde-Ephraim-Straße verlor 11,1 %. Für Häuser weist der Gutachterausschuss in Grunewald weiterhin das höchste Preisniveau Berlins aus, mit 9.650 €/m² Wohnfläche (2025) nach 12.120 €/m² (2024), jeweils aus wenigen Verkäufen. Eigentumswohnungen liegen mit 6.111 €/m² rund 22 % über dem Berliner Wert. Berlinweit hat der Markt 2026 an Schwung verloren, und die Zinsen sind gestiegen.

Für Eigentümer, Erben und Käufer bedeutet das vor allem eines: Pauschale Durchschnittswerte tragen in Grunewald wenig. Was zählt, ist das einzelne Objekt mit seinem Baujahr, seinem Zustand und seiner Lage innerhalb des Ortsteils.

7 Quellen

7.1 Datenbasis und Methodik

Der Bericht stützt sich ausschließlich auf veröffentlichte Quellen:

- **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin:** Ergebnislisten der Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise, zu den Stichtagen 01.01.2024, 01.01.2025 und 01.01.2026, der Immobilienmarktbericht 2025/2026, die Blätter zum 1. Quartal und 1. Halbjahr 2026 sowie zwei Pressemitteilungen.
- **Deutsche Bundesbank** (Zinsstatistik) und **Europäische Zentralbank** (geldpolitische Beschlüsse).
- **Gesetze und Verordnungen:** Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Bewertungsgesetz.
- **Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf** zur Lage der Hilde-Ephraim-Straße.

Prozentwerte und Verhältnisse, die nicht in der Quelle stehen, haben wir aus den veröffentlichten Zahlen gerechnet und als eigene Rechnung gekennzeichnet. Einzelne Kauffälle und Auswertungen, die der Gutachterausschuss nicht selbst veröffentlicht, verwendet der Bericht nicht.

Die Durchschnittswerte des Gutachterausschusses für den Ortsteil beruhen teils auf weniger als zehn Kauffällen. Sie zeigen das Preisgefüge, sind aber keine Wertfeststellung für einzelne Objekte.

7.2 Quellenverzeichnis

Alle Links wurden am 27.10.2026 aufgerufen.

1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich 2025 in den Preisen stabil](https://www.berlin.de/sen/stadt/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1699073.php), Pressemitteilung vom 31.07.2026, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/stadt/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1699073.php>
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf), Stand 31.07.2026, Seiten 10, 19, 28, 30, 31, 50, 51, 61, 63 und 74, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf
3. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Der Berliner Immobilienmarkt nimmt 2024 wieder Fahrt auf](https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1588960.php), Pressemitteilung vom 11.08.2025, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1588960.php>
4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2601.pdf), veröffentlicht am 15.06.2026, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2601.pdf
5. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2602.pdf), veröffentlicht am 03.09.2026, vorläufige Zahlen, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2602.pdf
6. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise 2025](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-offene-bauweise-2025.pdf?ts=1752761638), Stand 19.02.2025, Seiten 7, 8 und 20, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-offene-bauweise-2025.pdf?ts=1752761638
7. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise 2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-offene-bauweise-2026.pdf?ts=1776272642), Stand 19.02.2026, Seiten 6, 7 und 18, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-offene-bauweise-2026.pdf?ts=1776272642

8. BORIS Berlin: [Bodenrichtwertauskünfte zu den Stichtagen 01.01.2024, 01.01.2025 und 01.01.2026](https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/), abgerufen am 27.10.2026
<https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>
9. Deutsche Bundesbank: [Effektivzinssätze Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre \(SUD119\)](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.P.R.A.2250.EUR.N), Januar 2024 bis August 2026, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.P.R.A.2250.EUR.N>
10. Europäische Zentralbank: [Geldpolitische Beschlüsse vom 11. Juni 2026](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.de.html), Einlagesatz 2,25 % ab 17.06.2026, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.de.html>
11. Europäische Zentralbank: [Geldpolitische Beschlüsse vom 10. September 2026](https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260910~314e508016.de.html), Einlagesatz 2,50 % ab 16.09.2026, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260910~314e508016.de.html>
12. Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf: [119. Kiezspaziergang am 12.11.2011](https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/ueber-den-bezirk/spazieren-und-wandern/kiezspaziergaenge/artikel.162286.php), Benennung der Hilde-Ephraim-Straße am 1. April 2010, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/ueber-den-bezirk/spazieren-und-wandern/kiezspaziergaenge/artikel.162286.php>
13. Baugesetzbuch: [§ 195 Kaufpreissammlung](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___195.html), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___195.html
14. Baugesetzbuch: [§ 196 Bodenrichtwerte](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___196.html), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___196.html
15. Immobilienwertermittlungsverordnung: [§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___26.html), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___26.html
16. Immobilienwertermittlungsverordnung: [§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___40.html), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___40.html
17. Bewertungsgesetz: [§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts](https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___198.html), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___198.html

Hinweis und Impressum

Dieser Bericht gibt die fachliche Einschätzung der Verfasser wieder. Er ersetzt kein objektbezogenes Gutachten und begründet keine Haftung für Entscheidungen, die auf seiner Grundlage getroffen werden. Die genannten Zahlen sind veröffentlichte Durchschnittswerte und keine Wertfeststellungen für einzelne Objekte.

Der Bericht enthält keine Einzeldaten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und keine Auswertungen, die nicht veröffentlicht sind. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach § 195 Absatz 5 BauGB nur bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften erteilt.

Otto & Kollegen

Sachverständige für Immobilienbewertung
www.ottoundkollegen.net

Anbieter: OCP Preikschat AG · Otto & Kollegen ist eine Marke der OCP Preikschat AG · Arnold-Knoblauch-Ring 74, 14109 Berlin · Vertreten durch den Vorstand: Oliver Preikschat · Telefon +49 30 34408 3088 · mail@ottoundkollegen.net · Amtsgericht Charlottenburg, HRB 180422 B