

Wir schätzen Immobilien.

MARKTBERICHT · BERLIN-WANNSEE

Marktbericht Berlin-Wannsee 2024–2026

Immobilienpreisentwicklung in einer Berliner Villenlage.
Die amtlichen Zahlen

Ortsteil	Berlin-Wannsee (14109), Bezirk Steglitz-Zehlendorf
Zeitraum	2024 bis 2026
Stand	Oktober 2026
Datenbasis	Veröffentlichte amtliche Zahlen
Autor	Oliver Preikschat
Herausgeber	Otto & Kollegen · Sachverständige für Immobilienbewertung

Vorwort

Wenn Sie den Goldpreis oder den Ölpreis wissen wollen, schauen Sie auf eine Zahl. Beide Güter sind standardisiert: eine Feinunze ist eine Feinunze, ein Barrel ist ein Barrel. Der Preis bildet sich auf liquiden Märkten mit tausenden Transaktionen pro Tag und lässt sich als Kurve ablesen.

Immobilien funktionieren anders. Jedes Grundstück ist ein Unikat: Lage, Zuschnitt, Baurecht, Gebäudesubstanz, Baujahr, Modernisierungsstand, Vermietung und rechtliche Belastungen unterscheiden sich von Objekt zu Objekt. Es gibt keinen Börsenkurs, und in einem kleinen Teilmarkt wie Berlin-Wannsee kommen weit weniger Verkäufe zusammen als in der Gesamtstadt.

Dieser Bericht stützt sich deshalb ausschließlich auf veröffentlichte amtliche Zahlen: die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu den Stichtagen 01.01.2024, 01.01.2025 und 01.01.2026, seine Mitteilungen und den Immobilienmarktbericht 2025/2026, die Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank und die Zinsbeschlüsse der Europäischen Zentralbank.

Das Ergebnis: In allen elf Bodenrichtwertzonen des Ortsteils liegen die amtlichen Richtwerte 2026 rund 10 bis 14 % unter dem Stand von 2024. Berlinweit beschreibt der Gutachterausschuss die Preise als weitgehend stabil, die Zahl der Verkäufe ist 2026 aber zurückgegangen.

Der Bericht soll Ihnen als Eigentümer, Erbe, Käufer oder Finanzierer eine Orientierung geben. Er nennt keine Einzelfälle, keine Adressen und keine Inserate.

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	6
5	Bewertung, Steuer und Verkauf	9
6	Ausblick	10
7	Quellen	11
	Hinweis und Impressum	12

1 Das Wichtigste auf einer Seite

Die amtlichen Bodenrichtwerte in Wannsee sind vom 01.01.2024 bis zum 01.01.2026 in allen elf Zonen gesunken, um rund 10 bis 14 %. Auf dieser Seite finden Sie die wichtigsten amtlichen Zahlen und was sie für Sie bedeuten.

–14 %

Bodenrichtwert der Zone Königstraße / Am Großen Wannsee / Schäferstraße (1653) von 2024 bis 2026: von 1.400 auf 1.200 €/m².

Kapitel 3

10 bis 14 %

Rückgang der Bodenrichtwerte in den elf Wannseer Zonen zwischen 01.01.2024 und 01.01.2026.

Kapitel 3

1.800 €/m²

höchster Wannseer Bodenrichtwert zum 01.01.2026 (Am Sandwerder, Zone 1598); der niedrigste liegt bei 300 €/m².

Kapitel 2

2 × –5 %

Absenkung der Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen berlinweit, zum 01.01.2025 und erneut zum 01.01.2026.

Kapitel 4

22.912

Kauffälle in Berlin 2025, 10 % mehr als 2024; die Preise blieben laut Gutachterausschuss in nahezu allen Teilmärkten stabil.

Kapitel 4

6.487 €/m²

Häuser 2025 im Altbezirk Zehlendorf, zu dem Wannsee gehört, Mittel je m² Wohnfläche (2024: 5.551).

Kapitel 4

Was das für Sie bedeutet

- **Wenn Sie verkaufen wollen:** Die Bodenrichtwerte in Wannsee liegen 2026 rund 10 bis 14 % unter dem Stand von 2024. Prüfen Sie, ob ein Preis, der sich an früheren Werten orientiert, dem heutigen Richtwertniveau noch entspricht.
- **Wenn Sie erben oder schenken:** Das Finanzamt rechnet typisiert mit dem Bodenrichtwert. Liegt der Verkehrswert Ihrer Immobilie am Bewertungsstichtag niedriger, können Sie ihn mit einem Gutachten nachweisen (§ 198 BewG).
- **Wenn Sie kaufen wollen:** Baukredite mit über zehn Jahren Zinsbindung kosteten im August 2026 im Schnitt 4,04 % (vorläufig; Januar 2024: 3,55 %). Vergleichen Sie die Forderung mit dem Richtwert der Zone.

Worauf Sie achten sollten

- Portale zeigen, was Verkäufer verlangen, nicht was Käufer bezahlt haben. Gezahlte Preise wertet der Gutachterausschuss aus allen notariellen Kaufverträgen aus.
- Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Zone (§ 196 BauGB). Wie weit Ihr Grundstück davon abweicht, hängt von Zuschnitt, Größe, Baurecht und Lage am Wasser ab.
- Für jeden Stichtag gilt ein eigener Richtwert. Für eine Bewertung zum Jahr 2024 zählt ein anderes Niveau als für 2026.

Alle Zahlen stammen aus öffentlichen amtlichen Quellen (Gutachterausschuss Berlin, Bundesbank, EZB); Veränderungsraten sind daraus berechnet. Einzelne Kauffälle und Inserate enthält der Bericht nicht.

2 Lage und Zonen

Dieser Bericht betrachtet den Ortsteil Berlin-Wannsee (Postleitzahl 14109, Bezirk Steglitz-Zehlendorf), eine der Berliner Villenlagen am Wasser. Die amtliche Liste der Bodenrichtwerte (Wohnen, offene Bauweise) führt für Wannsee elf Zonen. Kapitel 3 zeigt alle elf mit ihren Werten.

Die Zonen unterscheiden sich im Preisniveau deutlich: Zum 01.01.2026 reicht der Bodenrichtwert von 300 €/m² (Albrechts Teerofen, Zone 1743) bis 1.800 €/m² (Am Sandwerder, Zone 1598); im Villengebiet um Königstraße, Am Großen Wannsee und Schäferstraße (Zone 1653) liegt er bei 1.200 €/m². Die Geschossflächenzahl, auf die sich der Richtwert bezieht, liegt in den Wannseer Zonen zwischen 0,2 und 0,4.

Wie weit ein einzelnes Grundstück vom Zonenwert abweicht, hängt von Zuschnitt, Größe, Baurecht und Wasserlage ab. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den Merkmalen, die die Liste für die Zone nennt (§ 196 BauGB).

Quelle: Ergebnislisten der Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Stand 19.02.2025 und 19.02.2026 (Wannsee: Seite 20 und 21 der Liste 2025, Seite 18 und 19 der Liste 2026). GFZ: Geschossflächenzahl.

3 Bodenrichtwerte

In allen elf Wannseer Zonen sind die amtlichen Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 bis zum 01.01.2026 gesunken, um rund 10 bis 14 %. Berlinweit hat der Gutachterausschuss die Richtwerte für individuelles Wohnen zum 01.01.2025 und zum 01.01.2026 um jeweils 5 % abgesenkt, über beide Jahre also um knapp 10 %. In Wannsee fiel der Rückgang in jeder Zone mindestens so stark aus, an der nördlichen Bismarckstraße (1620), im Villengebiet um die Königstraße (1653) und am Tillmannsweg (1646) mit rund 13 bis 14 % deutlich stärker.

Zone	Lage laut amtlicher Liste	GFZ	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	2024 bis 2026
1598	Am Sandwerder	0,2	2.000	1.900	1.800	-10,0 %
1602	Am Kleinen Wannsee	0,2	1.800	1.700	1.600	-11,1 %
1620	nördl. Bismarckstr.	0,2	1.500	1.400	1.300	-13,3 %
1653	Königstr. / Am Gr. Wannsee / Schäferstr.	0,4	1.400	1.300	1.200	-14,3 %
1646	Tillmannsweg	0,4	1.100	1.000	950	-13,6 %
2316	Via Tilia, nordwestl. Neue Kreisstr.	0,4	1.000	950	900	-10,0 %
1678	südl. Bismarckstr.	0,4	950	900	850	-10,5 %
1721	Neue Kreisstr. / Kohlhasenbrück	0,4	710	670	640	-9,9 %
1724	Am Waldrand	0,2	570	540	510	-10,5 %
1731	Bernhard-Beyer-Str. / Steinstücken	0,3	570	540	510	-10,5 %
1743	Albrechts Teerofen	0,2	340	320	300	-11,8 %

Bodenrichtwerte in €/m² Grundstücksfläche, Wohnen, offene Bauweise. Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Ergebnislisten der Bodenrichtwerte Wohnen, offene Bauweise 2025 (Seite 20 und 21, Werte 2024 und 2025) und 2026 (Seite 18 und 19, Werte 2025 und 2026). Veränderung von uns aus den amtlichen Werten berechnet. Zone 1743: Die Liste 2025 vermerkt eine Änderung der Zone, der Wert 2024 bezieht sich daher nicht auf genau dieselbe Fläche. GFZ: Geschossflächenzahl.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 196 BauGB). In Berlin beschließt er sie jedes Jahr zum Stichtag 1. Januar. Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf nennt der Immobilienmarktbericht 2025/2026 zum 01.01.2026 eine Absenkung um rund 5 % und eine Spanne der Richtwerte in offener Bauweise von 300 bis 2.700 €/m² ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 30](#)). Die elf Wannseer Zonen sanken von 2025 auf 2026 um 4,5 bis 7,7 %. Zu den Zonen, die der Gutachterausschuss als „sehr gute Wohnlage“ führt, gehört keine Wannseer Zone (Seite 28). Abbildung 22 (Seite 32) zeigt den Verlauf der Zone 1653: deutlicher Anstieg ab Mitte der 2010er-Jahre, höchster Stand um 2022 und 2023, seit dem Stichtag 2024 sinkend.

Zum Vergleich: In der Villenzone Maximiliankorso / Zeltinger Straße / Welfenallee in Berlin-Frohnau (Reinickendorf, Zone 1967, GFZ 0,3) sank der Richtwert von 800 über 750 auf 710 €/m², das sind -6,3 % und -5,3 % zum Vorjahr und -11,3 % über zwei Jahre (Listen 2025, S. 40, und 2026, S. 38).

4 Kaufpreise laut Gutachterausschuss

4.1 Gesamtmarkt Berlin 2024 bis 2026

2024 stiegen die Umsätze nach zwei schwachen Jahren wieder. Laut Gutachterausschuss waren hohe Baukosten und deutlich gestiegene Finanzierungskosten die am häufigsten genannten Gründe für sinkende Umsätze und Kaufpreise der beiden Vorjahre ([Pressemitteilung 21.02.2025](#)). Endgültig zählte er 2024 berlinweit 20.789 Kauffälle mit rund 14,9 Mrd. € Geldumsatz. Zum 01.01.2025 senkte er die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen berlinweit um 5 % ([Pressemitteilung 11.08.2025](#)).

2025 brachte mehr Umsatz bei stabilen Preisen. Laut Immobilienmarktbericht 2025/2026 stieg die Zahl der Kauffälle auf 22.912 (+10 %), der Geldumsatz auf rund 16,1 Mrd. € (+8 %). Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag bei 5.511 €/m² Wohnfläche (+5 %), für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Villen und Landhäuser bei rund 3.830 €/m² wertrelevanter Geschossfläche (+1 %; Seite 49 des Berichts). Die Zwangsversteigerungen stiegen um 31 %. Zum 01.01.2026 senkte der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen erneut um 5 %. Er schreibt, der Markt habe die hohen Finanzierungskosten offenbar inzwischen eingepreist ([Pressemitteilung 31.07.2026](#)).

2026 begann mit einem deutlichen Umsatzrückgang, den der Gutachterausschuss mit den geopolitischen Spannungen im Nahen Osten in Verbindung bringt: Im 1. Quartal sanken die Kauffälle um 10 %, der Geldumsatz um 14 %; bei unbebauten Grundstücken ging der Geldumsatz um 38 % zurück. Die Preistendenz bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen wird als nahezu unverändert beschrieben, bei Wohn- und Geschäftshäusern als leicht rückläufig (ebd.).

Im **1. Halbjahr 2026** sanken die Kauffälle berlinweit um 5 % auf 10.330, der Geldumsatz um 10 % auf 6,1 Mrd. €. Das Preisniveau beschreibt der Gutachterausschuss als weitgehend stabil. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es 5 % weniger Kauffälle bei unverändertem mittlerem Kaufpreis; bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau sank die Zahl der Kauffälle um 16 %, der mittlere Kaufpreis lag 3 % über dem Vorjahreszeitraum. Die Zahlen sind vorläufig ([Blatt 1. Halbjahr 2026](#), veröffentlicht am 03.09.2026).

Berlin gesamt	2024	2025	1. Quartal 2026	1. Halbjahr 2026
Kauffälle	20.789	22.912 (+10 %)	4.811 (–10 %)	10.330 (–5 %)
Geldumsatz	14,9 Mrd. €	16,1 Mrd. € (+8 %)	2,5 Mrd. € (–14 %)	6,1 Mrd. € (–10 %)
Bodenrichtwerte individuelles Wohnen	–5 % zum 01.01.2025	–5 % zum 01.01.2026	(keine Angabe)	(keine Angabe)

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr bzw. dem Vorjahreszeitraum. Quellen: Pressemitteilungen vom 11.08.2025 (2024) und 31.07.2026 (2025 und 1. Quartal 2026), Blatt zum 1. Halbjahr 2026 vom 03.09.2026 (vorläufig; Tabellenzeile „Berlin insgesamt“, die Überschrift des Blatts nennt beim Geldumsatz rund –12 %).

Wannsee ist einer von vielen Berliner Ortsteilen; die Berliner Mittelwerte lassen sich deshalb nicht einfach auf Wannsee übertragen.

4.2 Häuser und Wohnungen im Altbezirk Zehlendorf

Der [Immobilienmarktbericht 2025/2026](#) nennt Durchschnittspreise für Häuser und Wohnungen je Altbezirk und für einige Ortsteile. Wannsee weist er nicht gesondert aus. Der Ortsteil gehört zum früheren Bezirk Zehlendorf ([Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf](#)), für den der Bericht eigene Werte nennt; Dahlem steht dort in einer eigenen Zeile. Die Werte des Altbezirks beschreiben deshalb das Umfeld, nicht Wannsee allein.

€/m² Wohnfläche	Mittel 2024	Spanne 2025	Mittel 2025	Veränderung
Häuser, Altbezirk Zehlendorf	5.551	4.129 bis 9.417	6.487	+16,9 %
Häuser, Berlin gesamt	4.336	2.533 bis 6.307	4.366	+0,7 %
Wohnungen, Altbezirk Zehlendorf	4.638	2.833 bis 6.892	4.768	+2,8 %
Wohnungen, Berlin gesamt	4.796	2.347 bis 7.999	5.017	+4,6 %

Häuser: Ein- und Zweifamilienhäuser, Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 50 (vom Gutachterausschuss aus €/m² wertrelevanter Geschossfläche in €/m² Wohnfläche umgerechnet). Wohnungen: Eigentumswohnungen, Seite 61. Mittel: durchschnittliches Preisniveau nach Ausschluss von 10 % Ausreißern, bei Häusern erst ab zehn Kauffällen (Seite 50, Fußnote 1). Spanne laut Tabelle. Veränderung des Mittels von 2024 auf 2025 von uns berechnet.

Im Altbezirk Zehlendorf lag das mittlere Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser 2025 mit 6.487 €/m² Wohnfläche um 16,9 % über dem Vorjahr; berlinweit blieb es fast gleich (+0,7 %). Bei Eigentumswohnungen stieg es im Altbezirk um 2,8 %, berlinweit um 4,6 %. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass solche Veränderungen nicht unbedingt die tatsächliche Preisentwicklung bestimmter Objekte wiedergeben, weil Lage, Größe, Ausstattung und Zustand der verkauften Objekte von Jahr zu Jahr wechseln (Seite 49). Bei so wenigen verkauften Häusern ist das ein wichtiger Vorbehalt. Der berlinweite Wert für Wohnungen von 5.017 €/m² ist das Preisniveau nach Ausschluss von Ausreißern; der in 4.1 genannte mittlere Kaufpreis von 5.511 €/m² ist das einfache Mittel aller nicht in Paketen verkauften Wohnungen (Seite 59).

Villen und Landhäuser führt der Bericht als eigenen Teilmarkt, nur für Berlin insgesamt und mit sehr wenigen Kauffällen (Seite 58): In guter Wohnlage wurden 2025 nur wenige Objekte verkauft, im Mittel zu 4.852 €/m² wertrelevanter Geschossfläche, in sehr guter Wohnlage ebenfalls nur wenige Objekte zu 8.636 €/m². Für beide Gruppen nennt der Gutachterausschuss eine fallende Tendenz von mehr als 10 % gegenüber dem Vorjahr. Geprägt war dieser Teilmarkt 2025 von Verkäufen in Kladow, Grunewald, Westend, Wilmersdorf, Biesdorf, Pankow und Mahlsdorf; Wannsee nennt der Bericht dort nicht. Bei so wenigen Fällen sind diese Werte nur ein grober Anhalt.

4.3 Zinsen

Die Europäische Zentralbank hat am 11. Juni 2026 beschlossen, ihre drei Leitzinssätze um jeweils 0,25 Prozentpunkte anzuheben; der Zinssatz für die Einlagefazilität stieg mit Wirkung vom 17. Juni 2026 auf 2,25 % ([EZB, Beschlüsse vom 11.06.2026](#)). Am 10. September 2026 folgte eine weitere Anhebung um 0,25 Prozentpunkte, der Einlagesatz liegt seit 16. September 2026 bei 2,50 % ([EZB, Beschlüsse vom 10.09.2026](#)). Als Grund nennt die EZB den Inflationsdruck durch den Konflikt im Nahen Osten; für 2026 erwarten ihre Fachleute im Basisszenario eine Inflation von 3,0 %.

Der durchschnittliche Effektivzins neuer Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung lag nach der Zinsstatistik der Bundesbank im Januar 2024 bei 3,55 % und im August 2026, dem letzten verfügbaren Monat, nach vorläufigem Wert bei 4,04 % ([Deutsche Bundesbank, Zeitreihe SUD119](#)).

5 Bewertung, Steuer und Verkauf

Sinkende Bodenrichtwerte wirken sich nicht nur auf Verkaufspreise aus, sondern auch auf Erbschaft- und Schenkungsteuer, Zugewinnausgleich, Beleihung und die Aufteilung von Kaufpreisen für die Abschreibung. Die folgenden Hinweise geben die Rechtslage wieder; sie ersetzen keine Bewertung Ihres Objekts.

Bodenwert. Ein Bodenrichtwert gilt für ein Grundstück mit den Merkmalen der Zone und für den Stichtag 1. Januar. Für Ihr Grundstück ist er nach § 40 Abs. 2 in Verbindung mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und an die Merkmale des Grundstücks anzupassen. Liegt Ihr Bewertungsstichtag zwischen zwei Richtwertstichtagen, ist auch die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV).

Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 198 BewG). Das Finanzamt bewertet typisiert nach dem Bewertungsgesetz, unter anderem mit dem Bodenrichtwert. Weisen Sie nach, dass der gemeine Wert am Bewertungsstichtag niedriger ist, wird dieser Wert angesetzt. Als Nachweis dient regelmäßig ein Gutachten des Gutachterausschusses oder einer dafür bestellten oder zertifizierten sachverständigen Person. Maßgeblich ist der Bewertungsstichtag, nicht das Datum des Gutachtens: Für einen Erbfall 2024 gilt ein anderes Richtwertniveau als für einen Erbfall 2026 (Kapitel 3). Für die steuerliche Bewertung veröffentlicht der Gutachterausschuss eigene Vergleichsfaktoren, auch für Villen- und Landhausgrundstücke; nach seinen Worten ersetzen sie keine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswerts ([Immobilienmarktbericht 2025/2026, Seite 19](#)).

Kaufpreisaufteilung und Abschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG). Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil eines Kaufpreises, nicht der Boden. Ein zu hoch angesetzter Bodenwert mindert deshalb Ihre Abschreibung.

Verkauf. Der Verkehrswert ist der Preis, der am Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Wenn Sie in Wannsee verkaufen wollen, prüfen Sie Ihren Preis gegen das aktuelle Richtwertniveau und die Merkmale Ihres Objekts. Ein Verkehrswertgutachten zeigt Ihnen diesen Wert für Ihr Objekt.

6 Ausblick

Was die amtlichen Zahlen für die kommenden Monate zeigen:

- Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen berlinweit zwei Jahre nacheinander gesenkt; in Wannsee sanken sie in allen elf Zonen um rund 10 bis 14 %.
- Die Zahl der Kauffälle in Berlin ist 2026 zurückgegangen (1. Quartal –10 %, 1. Halbjahr –5 %), das Preisniveau beschreibt der Gutachterausschuss als weitgehend stabil.
- Die EZB hat ihre Leitzinsen im Juni und September 2026 angehoben und begründet das mit dem Inflationsdruck aus dem Nahen Osten. Neue Baukredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung kosteten im August 2026 im Schnitt 4,04 % (vorläufig), nach 3,55 % im Januar 2024.
- Für Villen und Landhäuser in guter und sehr guter Wohnlage meldet der Gutachterausschuss berlinweit für 2025 eine fallende Tendenz von mehr als 10 %, bei sehr wenigen Verkäufen.

Ob sich der Rückgang der Richtwerte in Wannsee fortsetzt, zeigen die Bodenrichtwerte zum 01.01.2027.

Fazit. Die amtlichen Bodenrichtwerte in Wannsee liegen 2026 in allen elf Zonen rund 10 bis 14 % unter dem Stand von 2024, und Baukredite sind teurer als Anfang 2024. Das mittlere Preisniveau für Häuser im Altbezirk Zehlendorf lag 2025 dagegen über dem Vorjahr; bei einer überschaubaren Zahl von Verkäufen kann das auch an der Zusammensetzung der verkauften Objekte liegen. Wenn Sie verkaufen wollen, prüfen Sie Ihren Preis gegen das heutige Richtwertniveau. Wenn Sie erben oder schenken, zählt der Wert am Bewertungsstichtag; liegt er unter dem Ansatz des Finanzamts, können Sie das mit einem Gutachten nachweisen.

7 Quellen

7.1 Datenbasis und Methodik

Dieser Bericht verwendet ausschließlich veröffentlichte, zusammengefasste Zahlen aus amtlichen Quellen: die Ergebnislisten der Bodenrichtwerte, den Immobilienmarktbericht 2025/2026 und die Mitteilungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank sowie die geldpolitischen Beschlüsse der Europäischen Zentralbank. Die Veränderungsraten der Bodenrichtwerte haben wir aus den amtlichen Werten berechnet und auf eine Nachkommastelle gerundet.

Nicht verwendet werden einzelne Kauffälle, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, nicht veröffentlichte Vergleichsdaten, Auswertungen einzelner Inserate sowie Zahlen von Immobilienportalen und aus der Presse.

Die Bodenrichtwerte der Tabellen sind aus den amtlichen Ergebnislisten abgelesen; jede Zeile wurde am Seitenbild der Liste geprüft. Ebenso sind die Tabellen des Immobilienmarktberichts am Seitenbild gelesen. Wo ein Wert auf weniger als zehn Kauffällen beruht, ist das im Text vermerkt. Die Hinweise in Kapitel 5 geben die Rechtslage wieder.

7.2 Quellenverzeichnis

Alle Links wurden am 27.10.2026 aufgerufen.

1. 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, Werte zum 01.01.2024 und 01.01.2025, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-offene-bauweise-2025.pdf?ts=1752761638
2. 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, Werte zum 01.01.2025 und 01.01.2026, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-offene-bauweise-2026.pdf?ts=1776272642
3. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich 2025 in den Preisen stabil](https://www.berlin.de/sen/stadt/presse/pressemitteilung.1699073.php), Pressemitteilung vom 31.07.2026 (Immobilienmarktbericht 2025/2026, 1. Quartal 2026), abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/stadt/presse/pressemitteilung.1699073.php>
4. 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
5. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Der Berliner Immobilienmarkt nimmt 2024 wieder Fahrt auf](https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilung.1588960.php), Pressemitteilung vom 11.08.2025 (Immobilienmarktbericht 2024/2025), abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilung.1588960.php>
6. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Vorläufige Zahlen zum Berliner Immobilienmarkt 2024](https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilung.1534184.php), Pressemitteilung vom 21.02.2025, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilung.1534184.php>
7. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf), veröffentlicht am 31.07.2026, Seiten 19, 28, 30, 32, 49, 50, 58, 59 und 61, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf
8. Deutsche Bundesbank: [Effektivzinssätze Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre \(SUD119\)](#), Januar 2024 bis August 2026, letzter Wert

vorläufig, 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>

9. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf: [Zehlendorf im Wandel der Geschichte](#), Bildung des Bezirks Zehlendorf 1920 mit Wannsee, abgerufen am 27.10.2026

<https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/ueber-den-bezirk/historisches/artikel.14440.php>

10. Europäische Zentralbank: [Geldpolitische Beschlüsse vom 11. Juni 2026](#), 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](#), 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. Baugesetzbuch: [§ 194 Verkehrswert](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___194.html

13. Baugesetzbuch: [§ 196 Bodenrichtwerte](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___196.html

14. Immobilienwertermittlungsverordnung: [§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___40.html

15. Immobilienwertermittlungsverordnung: [§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___26.html

16. Immobilienwertermittlungsverordnung: [§ 9 Eignung und Anpassung der Daten](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___9.html

17. Bewertungsgesetz: [§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___198.html

18. Einkommensteuergesetz: [§ 7 Absetzung für Abnutzung](#), abgerufen am 27.10.2026

https://www.gesetze-im-internet.de/estg/___7.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. Er enthält ausschließlich veröffentlichte amtliche Zahlen und keine Einzeldaten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Solche Einzeldaten unterliegen der Zweckbindung nach § 195 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 16 DVO-BauGB und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

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