

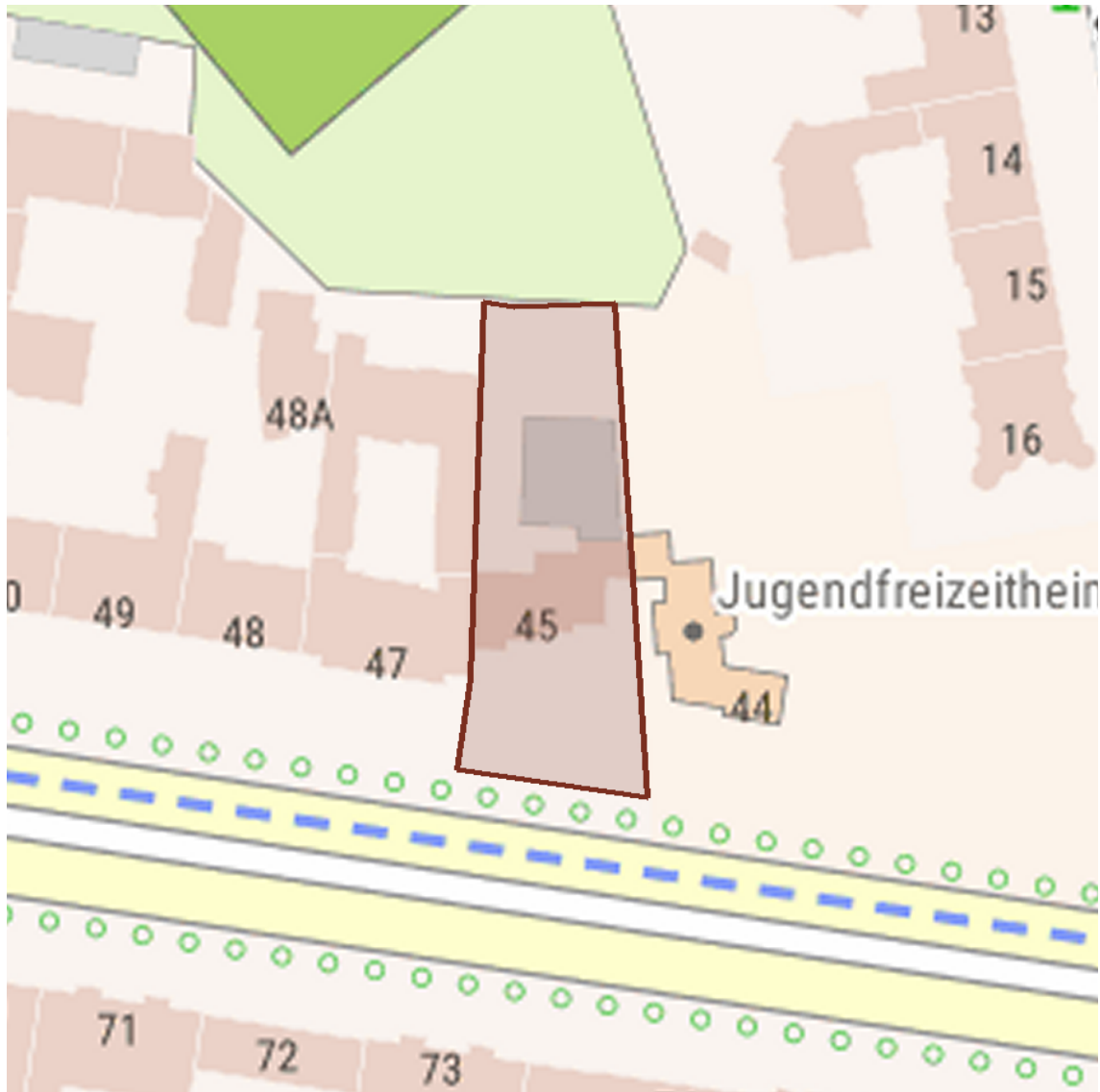
Grundstücksbericht Plus — Berlin

Gemarkung Kreuzberg, Flur 3, Flurstück 320 · Stand 17.10.2026 · aus amtlichen offenen Daten erstellt · flurstueck.pages.dev

Zusammenfassung

Thema	Ergebnis
Flurstück	Gemarkung Kreuzberg, Flur 3, Flurstück 320
Amtliche Fläche	1.735 m²
Bodenrichtwert 01.01.2026	3.500 €/m² (Wohnbaufläche, baureifes Land)
Bodenrichtwert 01.01.2022 (Grundsteuer)	5.500 €/m²
Bodenwert (Indikation)	≈ 6.072.500 € (Richtwerte × Flächenanteile, ohne Anpassungen)
Immobilienrichtwerte 2026	keine veröffentlicht
Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)	— Verordnungsflächen des Landes nicht abgefragt; siehe Gefahrenflächen und Abschnitt 3
Hochwassergefahrenfläche (HWRM-RL)	nein
Bodenschätzung	nicht Teil des Berichts in Berlin
Schutzgebiete	keine
Natura 2000	nein, auch nicht im Umkreis von ~500 m

Lage des Flurstücks



Kartenausschnitt etwa 166 × 166 m. Hintergrund: TopPlusOpen, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2026), Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf (dl-de/by-2.0). Rot: das Flurstück (Geometrie aus dem Liegenschaftskataster).

1. Flurstück

Feld	Wert
Land	Berlin
Gemarkung	Kreuzberg (0006)
Flur	3
Flurstücksnummer	320
Flurstückskennzeichen	11000600300320 ____
Amtliche Fläche	1.735 m²
Lage	— (im Katasterdienst Berlin nicht enthalten)
Tatsächliche Nutzung	— (im Katasterdienst Berlin nicht enthalten)
Stand des Katasters	2019-02-04

2. Bodenrichtwert

Wert 2026	Nutzung	Entwicklungszustand	GFZ / Geschosse	Wert 2022	Nr.
3.500 €/m²	Wohnbaufläche	baureifes Land	2,5	5.500 €/m²	2489

Flächenanteile des Flurstücks in den Richtwertzonen

Zone (Nr.)	Nutzung	Fläche im Flurstück	Richtwert	Teilwert
2489	Wohnbaufläche	1.735 m ²	3.500 €/m ²	6.072.500 €

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 des zuständigen Gutachterausschusses. Der Wert zum 01.01.2022 ist der für die Grundsteuer-Hauptfeststellung maßgebliche Stichtag. Indikation: $\approx 6.072.500 \text{ €}$ (Richtwerte $\times$ Flächenanteile, ohne Anpassungen). Die Flächenanteile sind aus den Geometrien von Flurstück und Richtwertzonen berechnet; Bauland hat Vorrang, die übrige Fläche wird mit dem landwirtschaftlichen Richtwert der Nutzung bewertet (bei überlagernden Zonen nach der Bodenschätzung am Punkt). Weicht das Grundstück vom Richtwertgrundstück ab (GFZ, Größe, Zuschnitt, Erschließung), ist der Bodenwert entsprechend anzupassen. Kein Verkehrswertgutachten.

2a. Entwicklung des Bodenrichtwerts an dieser Stelle

Stichtag	Bodenrichtwert	Nutzung laut Zone
2010-01-01	380 €/m ²	W - Wohngebiet
2011-01-01	420 €/m ²	W - Wohngebiet
2012-01-01	460 €/m ²	W - Wohngebiet
2013-01-01	500 €/m ²	W - Wohngebiet
2014-01-01	600 €/m ²	W - Wohngebiet
2015-01-01	800 €/m ²	W - Wohngebiet
2016-01-01	1.200 €/m ²	W - Wohngebiet
2017-01-01	2.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2018-01-01	3.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2019-01-01	4.000 €/m ²	W - Wohngebiet
2020-01-01	4.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2021-01-01	4.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2022-01-01	5.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2023-01-01	4.700 €/m ²	W - Wohngebiet
2024-01-01	3.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2025-01-01	3.500 €/m ²	W - Wohngebiet
2026-01-01	3.500 €/m ²	W - Wohngebiet

Von 2010-01-01 bis 2026-01-01: 380 €/m² $\rightarrow$ 3.500 €/m² (+821 %). Ein Sprung kann auch auf eine neue Zonenabgrenzung oder einen anderen Entwicklungszustand zurückgehen (z. B. Acker $\rightarrow$ Bauland).

Einordnung in der Gemeinde: der Median aller 812 Wohnbaulandzonen liegt bei 610 €/m²; 95 % dieser Zonen haben einen niedrigeren Richtwert als die Zone dieses Flurstücks (3.500 €/m²).

2b. Immobilienrichtwerte (je m² Wohnfläche)

Immobilienrichtwerte sind für Berlin nicht Teil dieses Berichts.

2c. Bodenschätzung

Die Bodenschätzung ist für Berlin nicht Teil dieses Berichts (Auskunft: Katasterbehörde).

3. Hochwasser: Überschwemmungsgebiete

Das Flurstück liegt in keiner Hochwassergefahrenfläche (HQhäufig, HQ100, HQextrem) der HWRM-RL-Berichte des Landes. Die Gefahrenflächen zeigen, wo bei dem jeweiligen Hochwasser Überflutung zu erwarten ist (Berichtsstand des Landes an die EU).

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) entsprechen meist der HQ100-Fläche, verbindlich ist aber allein die Verordnung des Landes — sie ist in diesem Bericht nicht abgefragt: bitte im Kartendienst des Landes bzw. bei der unteren Wasserbehörde prüfen. Starkregen und Grundwasser sind nicht erfasst.

4. Natur- und Landschaftsschutz

Kein Nationalpark, Biosphärenreservat, Nationales Naturmonument, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet und kein Naturpark am Punkt des Flurstücks. Quelle: Bundesamt für Naturschutz, zusammengeführte Daten der Länder; geschützte Biotope und Naturdenkmale sind darin nicht enthalten. Die Verbote und Gebote ergeben sich aus der Schutzverordnung.

5. Natura 2000

Kein Natura-2000-Gebiet auf dem Flurstück und im Umkreis von ~500 m.

5b. Gemeinde

Merkmal	Wert
Gemeinde	Berlin, Stadt (kreisfreie Stadt)
Gemeindeschlüssel (AGS)	11000000
Kreis / Land	Berlin, Stadt / Berlin
Einwohner (31.12.2024)	3.685.265
Fläche	891,12 km²
Einwohner je km²	4.136
Postleitzahl (Verwaltungssitz)	10178

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Gemeindeverzeichnis, Gebietsstand 30.06.2026; Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2022.

6. Was dieser Bericht nicht enthält

- Grundbuch (Eigentümer, Grundschulden, Rechte): Grundbuchamt beim Amtsgericht, Einsicht bei berechtigtem Interesse.
- Baulasten: Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde.
- Altlasten: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt (in Berlin nicht als offene Daten veröffentlicht).
- Bebauungsplan und Bauplanungsrecht: Gemeinde.
- Verkehrswert: nur durch ein Gutachten.

7. Vor dem Kauf

- Grundbuchauszug und Baulastenauskunft anfordern.
- Altlastenauskunft beim Kreis anfragen.
- Bebauungsplan prüfen; in Überschwemmungs- oder Schutzgebieten die Einschränkungen mit der zuständigen Behörde klären.

Quellen und Hinweise

Liegenschaftskataster: Geoportal Berlin, ALKIS Flurstücke (dl-de/zero-2.0). Bodenrichtwerte: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Geoportal Berlin, dl-de/zero-2.0, Stand 16.10.2026. Hochwassergefahrenflächen: Bundesanstalt für Gewässerkunde, HWRM-RL-Berichtsdaten der Länder. Schutzgebiete: Bundesamt für Naturschutz. Beide nach den Nutzungsbestimmungen für die Bereitstellung von Geodaten des Bundes (GeoNutzV). Natura 2000: Europäische Umweltagentur (CC BY 4.0). Dienste abgefragt am 17.10.2026. Der Bericht gibt wieder, was die Register zu diesem Datum veröffentlichen; er ist kein amtlicher Auszug, kein Gutachten und keine Rechtsberatung.