

Zerbster Straße 10, 12209 Berlin.

VOLLANALYSE

§ 34 - RAHMEN

UNGENUTZTE GESCHOSSFLÄCHE

+100 bis +250 m²

● ● ● ● **hohes Potenzial** 44 % des Rahmens frei

zusätzlich zum Bestand von 350 m² im Rahmen der Nachbarschaft. Untere Grenze am Median, obere am oberen Viertel der Nachbargrundstücke. Vorbild für die obere Grenze ist Mariannenstraße 48 mit rund 621 m² auf Ihre Fläche übertragen.



Das reicht rechnerisch für eine zusätzliche Etage auf der bebauten Grundfläche von 175 m².
Ohne Statik- und Abstandsflächenprüfung.



aus 16 Gebäuden der näheren Umgebung (Zerbster Straße, 16 Grundstücke im Abschnitt von 150 m), 76 % Höhen gemessen

● ● **Konfidenz mittel**

01 · DIE ANTWORT

STAND 08.09.2026 · KONFIDENZ MITTEL

FLURSTÜCK

1.270 m²

nahezu rechteckig · 47 × 28 m

ALKIS

BESTAND

350 m² GF2 Vollgeschosse · 175 m² Grundfläche

ALKIS · LoD2

GESCHOSSFLÄCHE GESAMT MÖGLICH

450 bis 600 m²davon zusätzlich 100 bis 250 m² · hohes Potenzial

§34 · Median bis Maximum

EMPFEHLUNG

Aufstocken

möglich · nach Regel, ohne Rendite

Best-Use Stufe 1

Zerbster Straße 10, 12209 Berlin: Flurstück 1451/34, Flur 4, Gemarkung Lichterfelde (Steglitz-Zehlendorf), 1.270 m², nahezu rechteckig (47 × 28 m), bebaut mit 6 Gebäuden: Hauptgebäude 175 m² Grundfläche, 2 Vollgeschosse, 350 m² Geschossfläche.

Kein Bebauungsplan, Maßstab ist die nähere Umgebung (§34 BauGB). Der Rahmen liegt bei 450 bis 600 m² Geschossfläche, davon 100 bis 250 m² zusätzlich zum Bestand, rechnerisch bis zu eine zusätzliche Etage, am unteren Rand der Spanne keine volle Etage auf der bestehenden Grundfläche.

Empfehlung nach Regel: Aufstocken (möglich). Nach dem Rahmen der Nachbarschaft sind 100 bis 250 m² Geschossfläche frei, rechnerisch bis zu eine zusätzliche Etage, am unteren Rand der Spanne keine volle Etage auf der bestehenden Grundfläche. Statik und Abstandsflächen ungeprüft. Rendite je Pfad folgt, sobald Erlöse aus der Markthistorie vorliegen.

Bodenwert rechnerisch 952.500 € (Bodenrichtwert 750 €/m², Stichtag 01.01.2026). Residualwert und Erlösannahmen stehen in Block 05, alle Annahmen editierbar.

AUSSAGE

BELASTBARKEIT

KLÄRT

Flurstück 1451/34, 1.270 m², nahezu rechteckig (47 × 28 m)

gesichert

ALKIS

ANLAGE	BEWERTUNG	RECHT
Bestand 175 m² Grundfläche, 2 Vollgeschosse, 350 m² Geschossfläche, First 7,1 m	gesichert	ALKIS, LoD2
§34-Rahmen 450 bis 600 m² Geschossfläche aus 16 Referenzgebäuden	wahrscheinlich	Bauamt, Bauvorbescheid
Halten und sanieren: möglich. Bestandsschutz. Sanierung und Modernisierung brauchen keine neue planungsrechtliche Prüfung.	gesichert	Bauamt
Aufstocken: möglich. Nach dem Rahmen der Nachbarschaft sind 100 bis 250 m² Geschossfläche frei, rechnerisch bis zu eine zusätzliche Etage, am unteren Rand der Spanne keine volle Etage auf der bestehenden Grundfläche. Statik und Abstandsflächen ungeprüft.	wahrscheinlich	Statiker, Bauamt
Anbauen: möglich. Nach Nachbarschaftsmaß (GRZ bis 0,29) wären rund 200 m² zusätzliche Grundfläche denkbar; Abstandsflächen und Baugrenzen ungeprüft.	wahrscheinlich	Bauamt
Abriss und Neubau: möglich. Die Nachbarschaft erreicht bis GFZ 0,58, der Bestand liegt bei 0,28. Ein Neubau schafft deutlich mehr Fläche als der Bestand.	wahrscheinlich	Bauamt
Teilen: unwahrscheinlich. Zwei Grundstücke wären kleiner als die bebauten Nachbargrundstücke (Median 749 m²).	wahrscheinlich	Vermesser, Bauamt
Straßenfront rund 27,8 m, aus dem Zuschnitt geschätzt (Kante an der Erschließungsstraße aus der Abgrenzung der näheren Umgebung)	wahrscheinlich	Vermesser, Straßenlayer
Abstandsflächen und Statik einer Aufstockung	offen	Architekt, Statiker
Bodenwert 952.500 € (Bodenrichtwert 750 €/m² × 1.270 m²)	gesichert	BORIS

gesichert = amtliche Geometrie, gemessene Höhe oder Gesetz · wahrscheinlich = aus Median und Maximum der Nachbarschaft abgeleitet, Bestätigung durch das Bauamt steht aus · offen = hängt

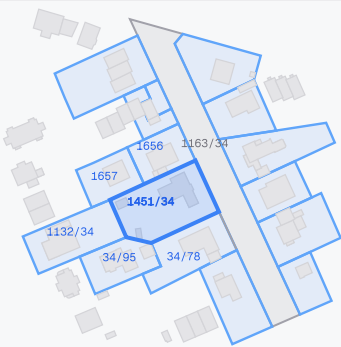
02.1 · GRUNDSTÜCK · FLURSTÜCK

Bundesland	Berlin
Gemarkung	Lichterfelde
Gemeinde	Steglitz-Zehlendorf
Flur	4
Flurstück	1451/34
Flurstückskennzeichen	110052004014510034
Flurstücksfläche	1.270 m²
Koordinaten	52.42198, 13.33550
Nutzung (BRW-Zone)	Wohnbaufläche (W)
GFZ (BRW-Zone)	0,4
Zuschnitt	47 × 28 m · nahezu rechteckig
Bestand · Grundfläche	6 Gebäude · 175 m² Hauptgebäude, 103 m² Nebenanlagen

Quellen: ALKIS-Kataster · BORIS-Bodenrichtwerte · Abruf am 08.09.2026 über den LandIQ-Service.

FLURSTÜCKSKARTE

ALKIS-GEOMETRIE



Flurstück

Nachbare Umgebung (834)

Erschließungsstraße

Weitere Nachbarn

Gebäude

02.2 · BESTAND AUF DEM FLURSTÜCK				6 GEBÄUDE · ALKIS · LOD2	
GEBÄUDE	GRUNDFLÄCHE	HÖHE	GESCHOSSE		
Ferienhaus · Flachdach	175 m²	7,1 m Traufe 4,3 m	2	gemessen (LoD2) · Geschosse	
Gebäude · Nebengebäude	36 m²	3 m	1	geschätzt (Geschosse × 3 m) · Geschosse	
Gebäude · Nebengebäude	15 m²	3 m	1	geschätzt (Geschosse × 3 m) · Geschosse	
Gebäude · Nebengebäude	17 m²	3 m	1	geschätzt (Geschosse × 3 m) · Geschosse	
Garage · Sonstiges · Nebengebäude	14 m²	17,6 m Traufe 14,9 m	1	gemessen (LoD2) · Geschosse	
Gartenhaus · Walmdach · Nebengebäude	22 m²	4,1 m Traufe 3,1 m	1	gemessen (LoD2) · Geschosse	
Zuschnitt 47 × 28 m · nahezu rechteckig Straßenfront rund 27,8 m, geschätzt: Flurstückskante an der Erschließungsstraße aus der Abgrenzung der näheren Umgebung, der Hauskoordinate am nächsten (9,9 m; 5 Kanten, 5 an Nachbarn im Kartenkontext) Bebaute Grundfläche 175 m² Hauptgebäude · 103 m² Nebenanlagen · GRZ 0,14 Geschossfläche Bestand 350 m² · GFZ 0,28 (Grundfläche × Vollgeschosse, R1)					
Der Bestand wird am Recht seiner Bauzeit gemessen. Liegt er über dem heutigen Nachbarschaftsmaß, ist das kein Verstoß, sondern Bestandsschutz; nur Erweiterungen müssen sich in den heutigen Rahmen einfügen.					

03.1 · PLANUNGSRECHT

EINORDNUNG

Innenbereich §34

Grund: kein Plan deckt das Flurstück,
Bebauung steht in der Nähe

● ● ● Konfidenz mittel

BEBAUUNGSPLAN

kein B-Plan

kein Plan berührt das Flurstück

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

hinterlegt

Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)

§35-RISIKO

gering

größter Abstand zur Bebauung 14 m, im Mittel
6 m, 12 Messpunkte

Geometrie-Indikator, keine verbindliche
Grenze · ab 40 m mittel · ab 60 m hoch ·
Raster 10 m

03.2 · REFERENZGEBÄUDE DER UMGEBUNG

16 GRUNDSTÜCKE · 150 M

Maßgeblich ist der Straßenabschnitt der Zerbster Straße über 150 m, beidseits, dazu die angrenzenden Grundstücke: 16 Grundstücke mit 16 Referenzgebäuden. Einbezogen sind Zerbster Straße 4 bis 16, dazu Geraer Straße 49 und Kiesstraße 30 und Mariannenstraße 48 bis 49.

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Zerbster Straße

FRONT

27,8 m

STRASSENRAUM

15 m, nicht trennend

ABSCHNITT

150 m, beidseits

GRUNDSTÜCKE

16

REFERENZGEBÄUDE

16 · Wohnen

EINBEZOGENE GRUNDSTÜCKE

Ihr Grundstück	Zerbster Straße 10
Eigene Straßenseite	Zerbster Straße 4, 6, 8A, 12, 16 · Flurstück 110052004000340083
Gegenüberliegende Seite	Geraer Straße 49 · Zerbster Straße 7, 9, 11, 13 · Kiesstraße 30
Angrenzend	Mariannenstraße 48, 49 · Zerbster Straße 8

Vorbild für ein Maximum-Szenario ist Zerbster Straße 11 mit der höchsten Ausnutzung der näheren Umgebung (GFZ 0,581). Auf Ihre Grundstücksfläche übertragen wären das rund 737 m² Geschossfläche.

Abgrenzung aus der Katastergeometrie, Belastbarkeit wahrscheinlich. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die nähere Umgebung enger zu ziehen als für die Art der Nutzung; der Gebietstyp beruht deshalb weiter auf 69 Gebäuden im Umkreis von 100 m. Das Bauamt kann die nähere Umgebung im Einzelfall anders ziehen.

ART DER NUTZUNG

WA, faktisches Baugebiet

§34 Abs. 2, Gebietstyp WA · dominant 95 % Wohnen



BAUWEISE

offen, gemischt

REFERENZGEBÄUDE

131

85 % mit gemessener Höhe (LoD2) · 65 Nachbarflurstücke

Nachbarflurstücke bebaut: GRZ median 0,24 · GFZ median 0,42 · Fläche median 749 m²

GEBÄUDE GRUNDFLÄCHE HÖHE GESCHOSSE ABSTAND

Zerbster Straße 10 (Ihr Grundstück) §34 1.270 m² · GRZ 0,14 · GFZ 0,28 5 Nebengebäude, 104 m² · 1 Gebäude anderer Nutzung, 175 m²

Ferienhaus · Flachdach	175 m²	7,1 m Traufe 4,3 m	2	0 m
Gebäude · Nebengebäude	36 m²	3 m	1	0 m
Gebäude · Nebengebäude	15 m²	3 m	1	0 m
Gebäude · Nebengebäude	17 m²	3 m	1	0 m
Garage · Sonstiges · Nebengebäude	14 m²	17,6 m Traufe 14,9 m	1	0 m
Gartenhaus · Walmdach · Nebengebäude	22 m²	4,1 m Traufe 3,1 m	1	0 m

Zerbster Straße 12 §34 906 m² · GRZ 0,21 · GFZ 0,21 · angrenzend 1 Wohnhaus, 167 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 25 m²

Wohnhaus · Walmdach	167 m²	6,2 m Traufe 4 m	1	4 m
---------------------	--------	------------------	---	-----

Mariannenstraße 48 §34 668 m² · GRZ 0,28 · GFZ 0,49 · angrenzend 1 Wohnhaus, 145 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 43 m²

Wohnhaus · Satteldach	145 m²	11,6 m Traufe 6,7 m	2	5 m
-----------------------	--------	---------------------	---	-----

Zerbster Straße 8A §34 560 m² · GRZ 0,44 · GFZ 0,58 · angrenzend 1 Wohnhaus, 82 m² Grundfläche · 3 Nebengebäude, 161 m²

Wohnhaus · Satteldach	82 m²	8 m Traufe 5,2 m	2	5 m
-----------------------	-------	------------------	---	-----

Zerbster Straße 8 §34 560 m² · GRZ 0,18 · GFZ 0,36 · angrenzend 1 Wohnhaus, 102 m² Grundfläche

Wohnhaus · Zeltdach	102 m²	7,8 m Traufe 6,3 m	2	6 m
---------------------	--------	--------------------	---	-----

Zerbster Straße 9 §34 931 m² · GRZ 0,26 · GFZ 0,42 · 15 m entfernt 1 Wohnhaus, 155 m² Grundfläche · 4 Nebengebäude, 82 m²

Wohnhaus · Flachdach	155 m²	6,9 m Traufe 5,7 m	2	22 m
----------------------	--------	--------------------	---	------

Zerbster Straße 11 §34 587 m² · GRZ 0,29 · GFZ 0,58 · 15 m entfernt 1 Wohnhaus, 170 m² Grundfläche

Wohnhaus · Flachdach	170 m ²	7,5 m	2	22 m
Mariannenstraße 49 §34 938 m ² · GRZ 0,3 · GFZ 0,49 · angrenzend 1 Wohnhaus, 183 m ² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 95 m ²				
Wohnhaus · Sonstiges	183 m ²	10,4 m Traufe 4,2 m	2	23 m
Mariannenstraße 50 §34 370 m ² · GRZ 0,2 · GFZ 0,41 · 10 m entfernt 1 Wohnhaus, 76 m ² Grundfläche				
Wohnhaus · Walmdach	76 m ²	8,4 m Traufe 6,3 m	2	28 m
Zerbster Straße 7 §34 650 m ² · GRZ 0,23 · GFZ 0,42 · 16 m entfernt 1 Wohnhaus, 124 m ² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 27 m ²				
Wohnhaus · Walmdach	124 m ²	8,1 m Traufe 6,5 m	2	28 m
Zerbster Straße 13 §34 830 m ² · GRZ 0,24 · GFZ 0,34 · 20 m entfernt 1 Wohnhaus, 87 m ² Grundfläche · 5 Nebengebäude, 111 m ²				
Wohnhaus · Zeltdach	87 m ²	8,9 m Traufe 7,3 m	2	29 m
Zerbster Straße 6B §34 144 m ² · GRZ 0,39 · GFZ 0,77 · 20 m entfernt 1 Wohnhaus, 56 m ² Grundfläche				
Wohnhaus · Pultdach	56 m ²	8,9 m Traufe 6,7 m	2	29 m
Zerbster Straße 6C §34 362 m ² · GRZ 0,15 · GFZ 0,29 · 20 m entfernt 1 Wohnhaus, 53 m ² Grundfläche				
Wohnhaus · Satteldach	53 m ²	9,3 m Traufe 7,2 m	2	29 m
Mariannenstraße 50A §34 370 m ² · GRZ 0,2 · GFZ 0,41 · 14 m entfernt 1 Wohnhaus, 76 m ² Grundfläche				
Wohnhaus · Walmdach	76 m ²	8,6 m Traufe 6,5 m	2	30 m
Zerbster Straße 6 §34 286 m ² · GRZ 0,25 · GFZ 0,44 · 20 m entfernt 1 Wohnhaus, 55 m ² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 16 m ²				
Wohnhaus · Satteldach	55 m ²	8,9 m Traufe 6,8 m	2	31 m
Zerbster Straße 6A §34 144 m ² · GRZ 0,37 · GFZ 0,74 · 20 m entfernt 1 Wohnhaus, 53 m ² Grundfläche				
Wohnhaus · Pultdach	53 m ²	8,9 m Traufe 6,9 m	2	31 m
Zerbster Straße 16 §34 871 m ² · GRZ 0,12 · GFZ 0,12 · 21 m entfernt 1 Wohnhaus, 93 m ² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 14 m ²				

Wohnhaus · Zeltdach **93 m²** **9,3 m** Traufe 6 m **1** **31 m**

Mariannenstraße 48A (§34) 440 m² · GRZ 0,27 · GFZ 0,52 · 25 m entfernt 1 Wohnhaus, 110 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 10 m²

Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen · Satteldach **110 m²** **14,2 m** Traufe 7,4 m **2** **31 m**

Mariannenstraße 51 (§34) 832 m² · GRZ 0,16 · GFZ 0,29 · 20 m entfernt 1 Wohnhaus, 108 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 28 m²

Wohnhaus · Mischform **108 m²** **9,5 m** Traufe 5,1 m **2** **35 m**

Mariannenstraße 47 (§34) 952 m² · GRZ 0,12 · GFZ 0,23 · 16 m entfernt 1 Wohnhaus, 100 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 15 m²

Wohnhaus · Satteldach **100 m²** **12,1 m** Traufe 5,4 m **2** **38 m**

Geraer Straße 47A (§34) 1.060 m² · GRZ 0,2 · GFZ 0,2 · 22 m entfernt 2 Wohnhäuser, 141 m² Grundfläche

Wohnhaus · Satteldach **72 m²** **9,8 m** Traufe 4,6 m **1** **40 m**

Wohnhaus · Satteldach **69 m²** **9,4 m** Traufe 5,8 m **1** **40 m**

Kiesstraße 30 (§34) 840 m² · GRZ 0,13 · GFZ 0,36 · 28 m entfernt 1 Wohnhaus, 99 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 6 m²

Wohnhaus · Satteldach **99 m²** **13 m** Traufe 7,6 m **3** **41 m**

Geraer Straße 45 (§34) 472 m² · GRZ 0,28 · GFZ 0,5 · 34 m entfernt 1 Wohnhaus, 105 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 28 m²

Wohnhaus · Mischform **105 m²** **12,4 m** Traufe 7,5 m **2** **45 m**

Mariannenstraße 51A (§34) 779 m² · GRZ 0,24 · GFZ 0,45 · 38 m entfernt 1 Wohnhaus, 174 m² Grundfläche · 4 Nebengebäude, 12 m²

Wohnhaus · Sonstiges **174 m²** **10,1 m** Traufe 5,6 m **2** **45 m**

Zerbster Straße 4 (§34) 1.096 m² · GRZ 0,18 · GFZ 0,18 · 44 m entfernt 2 Wohnhäuser, 133 m² Grundfläche

Wohnhaus · Satteldach **66 m²** **11,2 m** Traufe 5,4 m **1** **47 m**

Wohnhaus · Satteldach **67 m²** **11 m** Traufe 5,1 m **1** **53 m**

Kiesstraße 34A §34 824 m² · GRZ 0,25 · GFZ 0,46 · 43 m entfernt 2 Wohnhäuser, 114 m² Grundfläche · 4 Nebengebäude, 30 m²

Wohnhaus · Satteldach 59 m² 10,7 m Traufe 6,7 m 2 48 m

Wohnhaus · Satteldach 55 m² 10,3 m Traufe 6,5 m 2 53 m

Mariannenstraße 46 §34 386 m² · GRZ 0,32 · GFZ 0,56 · 41 m entfernt 1 Wohnhaus, 92 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 12 m² · 1 Gebäude anderer Nutzung, 21 m²

Wohnhaus · Satteldach 92 m² 11,2 m Traufe 5,3 m 2 52 m

Zerbster Straße 11A §34 428 m² · GRZ 0,27 · GFZ 0,27 · 45 m entfernt 1 Wohnhaus, 96 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 19 m²

Wohnhaus · Krüppelwalmdach 96 m² 8,6 m Traufe 4,3 m 1 52 m

Geraer Straße 49 §34 452 m² · GRZ 0,26 · GFZ 0,43 · 40 m entfernt 1 Wohnhaus, 79 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 38 m²

Wohnhaus · Satteldach 79 m² 9,5 m Traufe 5,7 m 2 53 m

Geraer Straße 51 §34 387 m² · GRZ 0,19 · GFZ 0,38 · 49 m entfernt 1 Wohnhaus, 74 m² Grundfläche

Wohnhaus · Satteldach 74 m² 9,4 m Traufe 5,5 m 2 57 m

Geraer Straße 53 §34 883 m² · GRZ 0,31 · GFZ 0,48 · 51 m entfernt 2 Wohnhäuser, 225 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 46 m²

Wohnhaus · Satteldach 162 m² 8,6 m Traufe 5,1 m 2 66 m

Hauptgebäude, Nutzung 63 m² 3 m 1 66 m
offen

Mariannenstraße 52 §34 797 m² · GRZ 0,11 · GFZ 0,21 · 55 m entfernt 1 Wohnhaus, 84 m² Grundfläche

Wohnhaus · Sonstiges 84 m² 11,6 m Traufe 8,6 m 2 67 m

Mariannenstraße 8 §34 804 m² · GRZ 0,4 · GFZ 1,01 · 62 m entfernt 1 Wohnhaus, 250 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 70 m²

Wohnhaus · Flachdach 250 m² 13,5 m Traufe 8,1 m 3 69 m

Mariannenstraße 9 §34 725 m² · GRZ 0,37 · GFZ 0,94 · 62 m entfernt 1 Wohnhaus, 217 m² Grundfläche · 3 Nebengebäude, 51 m²

Wohnhaus · Walmdach **217 m²** **13,7 m** Traufe 10,6 m **3** **70 m**

Mariannenstraße 7 §34 951 m² · GRZ 0,22 · GFZ 0,56 · 62 m entfernt 1 Wohnhaus, 164 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 45 m²

Wohnhaus · Mischform **164 m²** **14,2 m** Traufe 12,4 m **3** **71 m**

Kiesstraße 28 §34 622 m² · GRZ 0,15 · GFZ 0,15 · 68 m entfernt 1 Wohnhaus, 92 m² Grundfläche

Wohnhaus · Krüppelwalmdach **92 m²** **9,1 m** Traufe 5 m **1** **71 m**

Mariannenstraße 6 §34 1.007 m² · GRZ 0,27 · GFZ 0,8 · 64 m entfernt 1 Wohnhaus, 270 m² Grundfläche

Wohnhaus · Sonstiges **270 m²** **15,3 m** Traufe 2,1 m **3** **72 m**

Kiesstraße 36 §34 527 m² · GRZ 0,2 · GFZ 0,2 · 67 m entfernt 1 Wohnhaus, 105 m² Grundfläche

Wohnhaus · Walmdach **105 m²** **5,3 m** Traufe 2,1 m **1** **74 m**

Kiesstraße 36A §34 651 m² · GRZ 0,19 · GFZ 0,19 · 66 m entfernt 1 Wohnhaus, 127 m² Grundfläche

Wohnhaus · Satteldach **127 m²** **9,1 m** Traufe 4 m **1** **75 m**

Mariannenstraße 10 §34 646 m² · GRZ 0,16 · GFZ 0,16 · 69 m entfernt 1 Wohnhaus, 93 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 12 m²

Wohnhaus · Mischform **93 m²** **4,8 m** **1** **77 m**

Mariannenstraße 5 §34 1.181 m² · GRZ 0,08 · GFZ 0,17 · 71 m entfernt 1 Wohnhaus, 99 m² Grundfläche

Wohnhaus · Krüppelwalmdach **99 m²** **12,7 m** Traufe 7,8 m **2** **81 m**

Geraer Straße 55 §34 623 m² · GRZ 0,21 · GFZ 0,38 · 71 m entfernt 1 Wohnhaus, 105 m² Grundfläche · 2 Nebengebäude, 23 m²

Wohnhaus · Zelt Dach **105 m²** **10,3 m** Traufe 6,8 m **2** **83 m**

Kiesstraße 26 §34 992 m² · GRZ 0,19 · GFZ 0,33 · 68 m entfernt 1 Wohnhaus, 140 m² Grundfläche · 1 Nebengebäude, 52 m²

Wohnhaus · Walmdach **140 m²** **11,5 m** Traufe 6,1 m **2** **84 m**

Geraer Straße 48 §34 412 m² · GRZ 0,33 · GFZ 0,58 · 77 m entfernt 1 Wohnhaus, 104 m²
Grundfläche · 2 Nebengebäude, 32 m²

Wohnhaus · Satteldach 104 m² 10,5 m Traufe 4,5 m 2 85 m

Geraer Straße 46 §34 403 m² · GRZ 0,31 · GFZ 0,54 · 78 m entfernt 1 Wohnhaus, 93 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 34 m²

Wohnhaus · Satteldach 93 m² 10,1 m Traufe 5,9 m 2 85 m

Geraer Straße 50 §34 689 m² · GRZ 0,17 · GFZ 0,31 · 77 m entfernt 1 Wohnhaus, 98 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 18 m²

Wohnhaus · Satteldach 98 m² 9,7 m Traufe 7,2 m 2 87 m

Geraer Straße 39 §34 551 m² · GRZ 0,24 · GFZ 0,24 · 79 m entfernt 1 Wohnhaus, 127 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 8 m²

Wohnhaus · Pultdach 127 m² 7,2 m Traufe 5,2 m 1 87 m

Geraer Straße 57A §34 573 m² · GRZ 0,2 · GFZ 0,2 · 82 m entfernt 1 Wohnhaus, 112 m²
Grundfläche

Wohnhaus · Satteldach 112 m² 8,7 m Traufe 4,8 m 1 87 m

Mariannenstraße 53 §34 866 m² · GRZ 0,11 · GFZ 0,11 · 68 m entfernt 1 Wohnhaus, 81 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 17 m²

Wohnhaus · Satteldach 81 m² 10,1 m Traufe 8 m 1 88 m

Mariannenstraße 4A §34 424 m² · GRZ 0,21 · GFZ 0,63 · 83 m entfernt 1 Wohnhaus, 89 m²
Grundfläche

Wohnhaus · Walmdach 89 m² 15,2 m Traufe 11,6 m 3 92 m

Zerbster Straße 19 §34 969 m² · GRZ 0,23 · GFZ 0,59 · 80 m entfernt 1 Wohnhaus, 178 m²
Grundfläche

Wohnhaus · Satteldach 178 m² 12,3 m Traufe 4,6 m 3 94 m

Kiesstraße 38 §34 984 m² · GRZ 0,11 · GFZ 0,2 · 89 m entfernt 1 Wohnhaus, 84 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 8 m²

Wohnhaus · Walmdach 84 m² 11,6 m Traufe 5 m 2 95 m

Mariannenstraße 4 §34 424 m² · GRZ 0,21 · GFZ 0,62 · 90 m entfernt 1 Wohnhaus, 87 m²
Grundfläche

Wohnhaus · Walmdach **87 m²** **15,2 m** Traufe 11,5 m **3** **96 m**

Geraer Straße 44 §34 804 m² · GRZ 0,15 · GFZ 0,26 · 80 m entfernt 1 Wohnhaus, 94 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 24 m²

Wohnhaus · Satteldach **94 m²** **11,2 m** Traufe 7,7 m **2** **97 m**

Geraer Straße 57 §34 549 m² · GRZ 0,21 · GFZ 0,4 · 86 m entfernt 1 Wohnhaus, 100 m²
Grundfläche · 1 Nebengebäude, 17 m²

Wohnhaus · Satteldach **100 m²** **10,5 m** Traufe 4,4 m **2** **97 m**

Zerbster Straße 18 §34 487 m² · GRZ 0,22 · GFZ 0,41 · 97 m entfernt 1 Wohnhaus, 90 m²
Grundfläche

Wohnhaus · Walmdach **90 m²** **10,2 m** Traufe 7,7 m **2** **97 m**

Geraer Straße 54 §34 636 m² · GRZ 0,22 · GFZ 0,22 · 91 m entfernt 1 Wohnhaus, 123 m²
Grundfläche

Wohnhaus · Flachdach **123 m²** **8,2 m** **1** **100 m**

56 Grundstücke mit 60 Gebäuden gleicher Nutzung (Wohnen), GRZ und GFZ je Flurstück, Abstand von Ihrem Grundstück. Nutzungsklasse aus der Umgebung, weil auf Ihrem Grundstück kein maßstabsbildendes Hauptgebäude steht. Gezählt, nicht gelistet: 2 Gebäude anderer Nutzung, 2 außerhalb des Rahmens, 64 Nebengebäude, 3 doppelte Katastereinträge.

03.3 · BAUORDNUNGSRECHT

BERLIN

ABSTANDSFLÄCHEN

0,4 H mind. 3 m

heute rund 3 m bei 5,2 m Wandhöhe (Traufe 4,3 m plus ein Drittel der Dachhöhe) · nach Aufstockung um 1 Geschoss rund 3,3 m · Grenzabstand in der Umgebung median 3 m

§ 6 BauO Bln · Regelfall, ohne Privilegierungen

GEBÄUDEKLASSE

GK 1 bis 3 → GK 4

Fußboden des höchsten Aufenthaltsraums rund 4,3 m (Traufhöhe), nach Aufstockung rund 7,3 m; Innenmaße entscheiden

§ 2 Abs. 3 LBO · Schwellen 7 m und 13 m · offen

WAS DAS FÜR DIE PFADE HEISST

Aufstockung prüfen

Ab Gebäudeklasse 5 gelten höhere Anforderungen an Brandschutz und Rettungswege; die Abstandsflächen wachsen mit der Wandhöhe. Beides begrenzt die Etagenzahl aus Block O4 real.

Belastbarkeit offen · Architekt, Bauamt

Bauordnungsrecht in einem Absatz: Abstandsflächen und Gebäudeklasse sind hier nach Landesbauordnung überschlagen, nicht geprüft. Sonderfälle (Grenzbebauung, Privilegierungen, Bestandsschutz für vorhandene Abstände) klärt der Entwurf.

ZUSÄTZLICH MÖGLICH

+100 bis +250 m² GF●●●●● **hohes Potenzial** 44 % des Rahmens freiGESAMT MÖGLICH **450 bis 600 m²**BESTAND **350 m²**DAVON ZUSÄTZLICH **+100 bis +250 m²**

Geschossfläche nach dem Maß der Nachbarschaft, unten am Median, oben am oberen Viertel der Nachbargrundstücke (R2, R3). Der Zusatz reicht rechnerisch für bis zu eine zusätzliche Etage, am unteren Rand der Spanne keine volle Etage (R4).

Die Nachbarschaft ist der Maßstab

Für das Flurstück gilt kein Bebauungsplan. Nach §34 BauGB muss sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen: Höhe, Geschosse und Ausnutzung der 16 Referenzgebäude der näheren Umgebung setzen den Rahmen. Maßgeblich ist nicht ein Umkreis, sondern der Bereich, der das Grundstück prägt (Zerbster Straße, 16 Grundstücke im Abschnitt von 150 m).

Die Tabelle stellt den Bestand gegen Median und Maximum der Nachbarschaft. Die Spanne von 100 bis 250 m² ist die Geschossfläche zwischen Bestand und Rahmen; sie ist Evidenz mit Fundstelle, keine Genehmigung.

KENNWERT	BESTAND	UMGEBUNG MEDIAN	UMGEBUNG MAXIMUM	N
Geschossfläche	350 m ²	448 m ²	737 m ² Zerbster Straße 11	14
Vollgeschosse	2	2	3 Kiesstraße 30	16
Firsthöhe	7,1 m	9,4 m	13 m Kiesstraße 30	16

REINWERT	BESTAND	UMGEBUNG MEDIAN	UMGEBUNG MAXIMUM	N
Traufhöhe	4,3 m	5,8 m	7,6 m Kiesstraße 30	16
GRZ	0,14	0,18	0,29 Zerbster Straße 11	14
GFZ	0,28	0,35	0,58 Zerbster Straße 11	14
Grundfläche je Gebäude	175 m²	96 m²	183 m² Mariannenstraße 49	16

Median und Maximum aus 16 Gebäuden der näheren Umgebung (Zerbster Straße, 16 Grundstücke im Abschnitt von 150 m), Höhen aus dem 3D-Gebäudemodell. Evidenz mit Fundstelle, keine Rechtsauskunft; die verbindliche Antwort gibt das Amt.

04.2 · PFADE IN ZAHLEN		REGELN AUS DEN DATEN, KEINE BERATUNG		
PFAD	EINSCHÄTZUNG	ZAHLEN	WARUM	BELASTBARKEIT
Halten und sanieren	● möglich	Bestand 350 m² GF	Bestandsschutz. Sanierung und Modernisierung brauchen keine neue planungsrechtliche Prüfung.	gesichert
Aufstocken	● möglich	+100 bis +250 m² GF · bis zu eine zusätzliche Etage, am unteren Rand der Spanne keine volle Etage · Höhenreserve 5,9 m bis zum Umgebungsmaximum · R3, R4	Nach dem Rahmen der Nachbarschaft sind 100 bis 250 m² Geschossfläche frei, rechnerisch bis zu eine zusätzliche Etage, am unteren Rand der Spanne keine volle Etage auf der bestehenden Grundfläche. Statik und Abstandsflächen ungeprüft.	wahrscheinlich

MAß	EINSCHÄTZUNG	ZAHLEN	WARTOM	BEACHTUNGEN
Anbauen	● möglich	freie Grundfläche rund 200 m ² bis GRZ 0,29 · R5	Nach Nachbarschaftsmaß (GRZ bis 0,29) wären rund 200 m ² zusätzliche Grundfläche denkbar; Abstandsflächen und Baugrenzen ungeprüft.	wahrscheinl.
Abriss und Neubau	● möglich	bis 600 m ² GF im Rahmen · Abriss 350 m ² · R2	Die Nachbarschaft erreicht bis GFZ 0,58, der Bestand liegt bei 0,28. Ein Neubau schafft deutlich mehr Fläche als der Bestand.	wahrscheinl.
Teilen	● unwahrscheinlich	2 × 635 m ² · Front je 13,9 m · Breite 28 m gegen 20 m · R6	Zwei Grundstücke wären kleiner als die bebauten Nachbargrundstücke (Median 749 m ²).	wahrscheinl.
Verkaufen	● möglich	Bodenwert 952.500 € · R7	Rechnerischer Bodenwert 952.500 € (Bodenrichtwert 750 €/m ² × 1.270 m ²). Der Marktwert hängt zusätzlich von Gebäude, Zustand und Nachfrage ab.	wahrscheinl.

FRAGEN	EINGESCHRÄNKUNG	ZAHLEN	WARTUNG	BEACHTUNGEN
Dach und Keller	● offen	ohne Zahl		Flachdach, kein Dachraum; ein Dachausbau entfällt, eine Aufstockung siehe oben. Ob Kellerräume Aufenthaltsräume werden dürfen, sagen die Daten nicht; hier nur qualitativ.
Regeln: möglich, eingeschränkt oder unwahrscheinlich nach dem Maß der Nachbarschaft, dem Zuschnitt und dem Bestand; offen, wenn die Antwort im Plandokument steht. Die Zahlen verweisen auf die Rechenwege im Anhang. Teilung und Straßenfront sind im Browser aus der Geometrie gerechnet.				

05 · WERT & VERWERTUNG

BODENRICHTWERT

750 €/m²

Wohnbaufläche (W) · Zone Steglitz-Zehlendorf

BORIS · Stichtag 01.01.2026

BEST-USE NACH REGEL

Aufstocken

möglich · wahrscheinlich

Stufe 1 · Rendite je Pfad folgt mit Erlösen

BODENWERT RECHNERISCH

952.500 €

Bodenrichtwert × 1.270 m² Fläche (R7)

amtlich · kein Verkehrswert

BODENRICHTWERT-VERLAUF

alle Stichtage der Zone



PFAD	EINSCHÄTZUNG	RENDITE	BELASTBARKEIT
Halten und sanieren	● möglich	folgt mit Markthistorie	gesichert
Aufstocken	● möglich	folgt mit Markthistorie	wahrscheinlich
Anbauen	● möglich	folgt mit Markthistorie	wahrscheinlich
Abriss und Neubau	● möglich	folgt mit Markthistorie	wahrscheinlich
Teilen	● unwahrscheinlich	folgt mit Markthistorie	wahrscheinlich

Verkaufen

● möglich

folgt mit Markthistorie

wahrscheinlich

Residualwert mit Annahmenblatt

Was das Grundstück maximal kosten darf: Verkaufserlös der verkaufbaren Fläche (Wohn- oder Nutzfläche) minus Bau- und Nebenkosten, Abriss und Gewinn (R8). Der Verkaufserlös ist die Erlösannahme aus der Mikrolage und bleibt leer, bis die Markthistorie einen Endpunkt hat; Baukosten und Prozentsätze sind Startwerte, alle Felder editierbar. Im Browser gerechnet.

SZENARIO

Neubau, 600 m² BGF

BGF

m²

600

VERKAUFBARE FLÄCHE JE BGF

Wohn- oder Nutzfläche

0,8

VERKAUFSERLÖS

€/m² verkaufbare Fläche

Angebotsmedian eintragen

BAUKOSTEN

€/m² BGF, KG 300 + 400

2900

BAUNEBEKOSTEN

% der Baukosten

18

GEWINN UND RISIKO

% vom Erlös

15

ABRISS

€/m² BGF Bestand, nur Neubau

150

RESIDUALWERT

offen

Verkaufserlös je m² verkaufbare Fläche
eintragen (Angebotsmedian der Mikrolage)

R8 · im Browser gerechnet

ERLÖS

•

verkaufbare Fläche × Verkaufserlös

KOSTEN	
• $\text{Baukosten} \times (1 + \text{Nebenkosten}) + \text{Abriss}$	
Der rechnerische Bodenwert ist kein Verkehrswert. Der Residualwert ist eine Rechnung mit offenen Annahmen, kein Gutachten; Startwerte LandIQ 09/2026, keine Marktdaten, vor Verwendung prüfen. Für den Marktwert zählt ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB.	

06.1 · LAGE & ERSCHLIESSUNG

Gut erschlossen

ÖPNV-Halt, Restaurant und Kita in fünf Minuten zu Fuß, Grundschule und Naherholung in zehn Minuten, Supermarkt und Apotheke in einer Viertelstunde, Autobahn in 16 Minuten Fahrt.

DIMENSIONEN GUT ODER BESSER

4 von 4

Mobilität

SEHR GUT

ÖPNV-Halt 2,3 min zu Fuß · Autobahn 15,8 min Fahrt · Flughafen 36,3 min Fahrt

- Einzelwerte

ÖPNV-Halt	2,3 min zu Fuß	Geraer Straße	70 Halte im 2-km-Umkreis
Autobahn	15,8 min Fahrt	AS 5 Schloßstraße	
Flughafen	36,3 min Fahrt	Flughafen Berlin Brandenburg (BER)	

Nahversorgung

GUT

Supermarkt 10,8 min zu Fuß · Apotheke 12,1 min zu Fuß · Restaurant 3,2 min zu Fuß

- Einzelwerte

Supermarkt	10,8 min zu Fuß	Edeka	24 Supermärkte im 2-km-Umkreis
Apotheke	12,1 min zu Fuß	Hedwig-Apotheke	11 Apotheken im 2-km-Umkreis
Restaurant	3,2 min zu Fuß	Constantino.de	71 Restaurants im 2-km-Umkreis
Ärzte	.	Allgemeinmedizin, Gynäkologie, Innere Medizin, Psychiatrie	26 Ärzte im 2-km-Umkreis

Bildung & Familie

SEHR GUT

- Einzelwerte

Kita 3,7 min zu Fuß

Kita St. Monika

Grundschule 9,7 min zu Fuß

Grundschule am Karpfenteich

Erholung

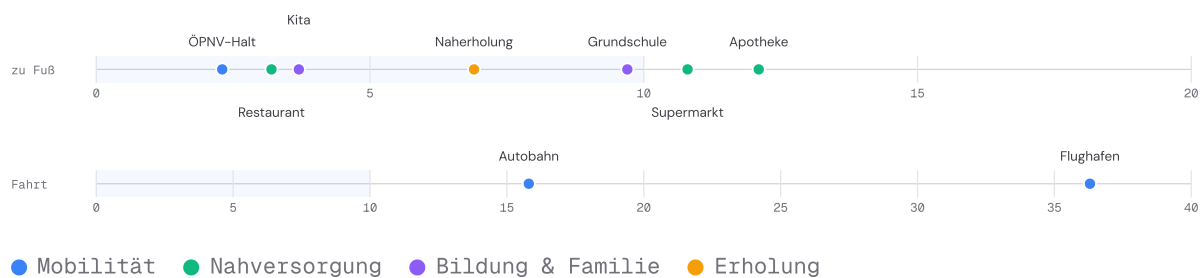
GUT

Naherholung 6,9 min zu Fuß

- Einzelwerte

Naherholung 6,9 min zu Fuß

ERREICHBARKEIT VOM GRUNDSTÜCK



Blau hinterlegt: bis 10 Minuten

Wertung nach Gehzeit zum nächsten Angebot: bis 5 Minuten sehr gut, bis 10 gut, bis 15 solide, darüber schwach. Autobahn nach Fahrzeit: bis 10 Minuten sehr gut, bis 20 gut, bis 30 solide. Gehzeiten gemessen im Straßennetz, nicht Luftlinie.

© OpenStreetMap contributors (ODbL 1.0)

06.2 · DEMOGRAFIE & KAUFKRAFT

GEMEINDE / KREIS

EINWOHNER · BERLIN GESAMT

3.700.577

+1 % in 5 Jahren · Bund +0,4 %

Ø ALTER · BERLIN GESAMT

42,4 Jahre

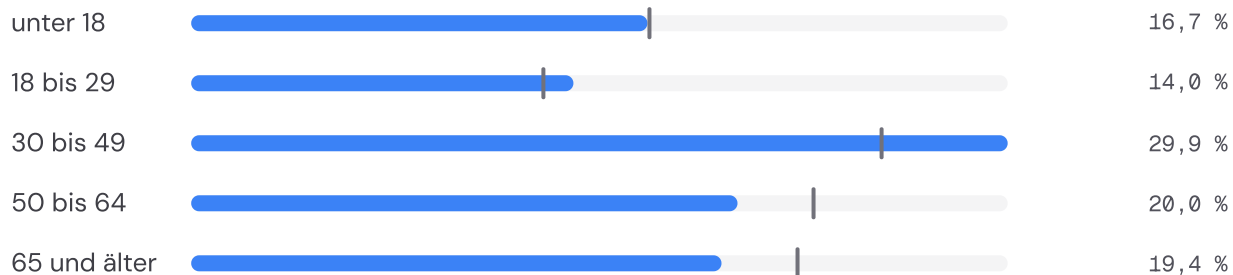
Zensus 2022, Wert unsicher · Bund 44,2 J.

KAUFKRAFT JE KOPF · BERLIN GESAMT

26.209 €

Verfügbares Einkommen 2023 · Bund 28.452 €

ALTERSVERTEILUNG



Balken: Anteil vor Ort · Strich: Bundeswert · Ebene Berlin gesamt · Zensus 2022 · Stichtag 15.05.2022 · gerundete Zensuswerte

© GeoBasis-DE / BKG (dl-de/by-2.0) · © Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2.0)

A.1 · OFFENE PRÜFPUNKTE

4 PUNKTE

PRÜFPUNKT	WER KLÄRT	UNTERLAGE, DIE SCHÄRFT
1 · Einordnung nach §34 und Bebauungspläne in Aufstellung	Bauamt Steglitz-Zehlendorf	Bauberatung, Planverzeichnis
2 · Statik und Lastreserve des Bestands für eine Aufstockung	Tragwerksplaner	Bestandsstatik, Bauakte
3 · Abstandsflächen nach Aufstockung zu allen Grenzen	Architekt, Bauamt	Lageplan mit Höhen, Abstandsflächenplan
4 · Bauvoranfrage für das konkrete Vorhaben	Bauamt Steglitz-Zehlendorf	Bauvorbescheid, die einzige verbindliche Antwort

A.2 · RECHENWEGE

JEDE ZAHL MIT FORMEL

R0 Nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB) = Erschließungsstraße = das angrenzende Flurstück ohne Gebäude, an dem die meisten Anlieger dieselbe Straßenbezeichnung tragen wie das Grundstück, bei Gleichstand die längste gemeinsame Grenze (27,8 m Front); Abschnitt = 75 m Lauflänge in beide Richtungen ab der Frontmitte, beidseits der Straße, dazu die unmittelbar angrenzenden Flurstücke · Straßenraum 15 m breit, unter 30 m und damit nicht trennend → Zerbster Straße, 16 Grundstücke im Abschnitt von 150 m mit 16 Referenzgebäuden (Zerbster Straße 4 bis 16, dazu Geraer Straße 49 und Kiesstraße 30 und Mariannenstraße 48 bis 49) · aus der Katastergeometrie gerechnet, Belastbarkeit wahrscheinlich; das Bauamt kann die nähere Umgebung im Einzelfall anders ziehen

R1 Geschossfläche Bestand = Summe je Hauptgebäude (Grundfläche × Vollgeschosse) = $175 \times 2 = 350 \text{ m}^2$ (ALKIS-Grundriss, Geschosse amtlich oder aus LoD2-Höhe)

R2 Rahmen = GFZ Median $0,35 \times 1.270 \text{ m}^2 = 448 \text{ m}^2$ (unten) · GFZ oberes Viertel der Grundstücke der näheren Umgebung × Fläche $\approx 600 \text{ m}^2$ (oben), auf 50 m^2 gerundet · Referenz für das Maximum: Mariannenstraße 48 (GFZ $0,49$)

R3 Zusätzlich = Rahmen – Bestand $350 \text{ m}^2 = 98$ bis rund 250 m^2 , gerundet 100 bis 250 m^2 · Gesamt = Bestand + Zusatz = 450 bis 600 m^2

R4 Etagen = Zusatz ÷ Grundfläche $175 \text{ m}^2 = 0,6$ bis $1,4$, begrenzt durch Höhenreserve $5,9 \text{ m} \div 3 \text{ m}$ je Geschoss = 2 → unten keine volle Etage, oben bis 1 Etagen (gerundet)

Potenzial-Stufe = freier Anteil am Rahmen oben = 44% → hohes Potenzial (Schwellen $55 / 35 / 15 / 5 \%$)

R5 Freie Grundfläche = (GRZ Nachbarn max $0,29$ – GRZ Bestand $0,14$) × $1.270 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$ (auf 50 m^2 gerundet)

R6 Teilung = Fläche $1.270 \text{ m}^2 \div 2 = 635 \text{ m}^2$ je Parzelle, gegen $2 \times$ Nachbar-Median $749 \text{ m}^2 =$

(Front = Flurstückskante an der Erschließungsstraße aus der Abgrenzung der näheren Umgebung, der Hauskoordinate am nächsten; 5 Kanten, 5 an Nachbarn; im Browser gerechnet)

R7 Bodenwert = Bodenrichtwert 750 €/m² × Fläche 1.270 m² = 952.500 € (nicht gerundet)

R8 Residualwert = verkaufbare Fläche × Verkaufserlös – Baukosten × (1 + Nebenkosten) – Abriss – Gewinn; offen, bis ein Verkaufserlös eingetragen ist

R9 Abstandsfläche = max(0,4 × Wandhöhe 5,2 m, 3 m) = 3 m · Wandhöhe = Traufe 4,3 + (First 7,1 – Traufe 4,3) ÷ 3 = 5,2 m (Dachneigung unter 70°, Dach zu einem Drittel) · nach Aufstockung: Wandhöhe 5,2 + 1 × 3 m = 8,2 m → 3,3 m (§ 6 BauO Bln)

A.3 · DATENLAGE, WOMIT GERECHNET WURDE

BERLIN 12 von 12 Quellen verfügbar · Stand 01.09.2026

EBENE	ANBIETER	ATTRIBUTION · LIZENZ	STAND	
Flurstücke 404.432 Datensätze · landesweit	ALKIS Flurstücke	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Gebäude 901.467 Datensätze · landesweit	Berlin ALKIS Gebäude (FIS- Broker alkis_gebaueud e)	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Gebäudehöhen 799.928 Datensätze · landesweit	Gebäudehöhen	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Bodenrichtwerte 30.693 Datensätze · landesweit	Bodenrichtwer te	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Bebauungspläne 4.131 Datensätze · landesweit	Bebauungsplän e	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Flächennutzungsplan 4.514 Datensätze · landesweit	Flächennutzun gsplan	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar

LIZENZ

3D-Gebäudemodell (LoD2)

641.619 Datensätze · landesweit

LoD2 3D-Stadtmodell

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · [dl-de/by-2.0](#)

Stand 01.09.2026

verfügbar

Adressen

394.440 Datensätze · landesweit

Adresspunkte

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · [dl-de/by-2.0](#)

Stand 01.09.2026

verfügbar

OpenStreetMap Points of Interest

Lage-Analyse

© OpenStreetMap contributors · [ODbL 1.0](#)

Stichtag 27.07.2026

verfügbar

Verwaltungsgebiete VG250 (Gemeinden)

Lage-Analyse

© GeoBasis-DE / BKG · [dl-de/by-2.0](#)

importiert 01.09.2026

verfügbar

Zensus 2022 Gitterzellen

Lage-Analyse

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder · [dl-de/by-2.0](#)

Stichtag 15.05.2022

verfügbar

Regionalstatistik (GENESIS)

Lage-Analyse

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder · [dl-de/by-2.0](#)

Stichtag 31.12.2024

verfügbar

Bekannte Lücken: Straßenabstand, Bautiefe und Erschließung: kein Straßenlayer verfügbar (mittel). 15 von 16 Bundesländern; Bayern gibt Kataster, Gebäude und 3D-Daten nicht offen ab.

A.4 · ATTRIBUTION UND ANALYSE-LAUF

08.09.2026

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin (dl-de/by-2.0) · © OpenStreetMap contributors (ODbL 1.0) · © GeoBasis-DE / BKG (dl-de/by-2.0) · © Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2.0)

Analyse-Lauf 08.09.2026 · nähere Umgebung Zerbster Straße, 16 Grundstücke im Abschnitt von 150 m · Umkreis für die Art der Nutzung 100 m · Schema 2026-05-28 · Ebenen, Lizenzen und Stand je Datensatz in der Datenlage oben. Methodik versioniert unter [landiq.de/methodik](#).

Evidenz mit Fundstelle, keine Rechtsauskunft. Die verbindliche Antwort gibt das Amt; ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und ein Bauvorbescheid werden durch dieses Dossier nicht ersetzt.