

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2015



IMMOMENTE®



- Grundstücksfläche +11 % auf insgesamt 1.166 ha gestiegen
- Wohn-/Nutzfläche bei Wohnungs- und Teileigentum in Höhe von rund 1,8 Mio. m² (+27 %)

Unbebaute Grundstücke

- deutliche Umsatzsteigerungen mit +45 % bei der Geldmenge und +33 % bei der Fläche, dagegen mit -2 % nahezu unveränderte Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr
- anhaltende Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser führt zur berlinweiten Anhebung der Bodenrichtwerte zu Jahresbeginn 2016 um durchschnittlich +20 %, im Südwesten der Stadt sogar um bis zu +50 %
- starke Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau zur Realisierung i.d.R. von Eigentumsmaßnahmen führt innerstädtisch zu Anhebung der Bodenrichtwerte um bis zu +50 %. In den weniger verdichteten Bereichen außerhalb des S-Bahnringes wurden die Bodenrichtwerte um bis zu +30 % erhöht
- die erhöhte Nachfrage nach Gewerbebauland aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen führt zu einer Anhebung des Bodenrichtwertniveaus in den einfachen gewerblichen Lagen

Bebaute Grundstücke

- deutlicher Anstieg um +32 % nach Geldumsatz und um +6 % nach Kauffallzahlen, bei nahezu unveränderter Fläche
- Umsatzzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser legten merklich zu
- mittlerer Kaufpreis (in €/m²) bei Ein- und Zweifamilienhäusern rund +22 % über dem Vorjahr
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit rund 9.200 €/m² Geschossfläche im Ortsteil Grunewald

DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2015 IM ÜBERBLICK

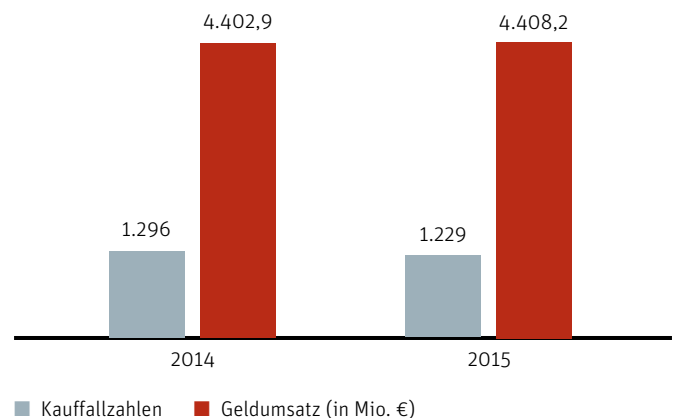
Im Jahr 2015 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt deutliche Umsatzsteigerungen. Der Geldumsatz stieg in allen Marktsegmenten stark an und erreichte insgesamt ein neues Rekordhoch von 18,1 Mrd. € (+35 % gegenüber dem Vorjahr). Die Anzahl der Kauffälle nahm wieder deutlich zu und stieg auf 35.244 (+21 %). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg auf 1.166 ha (+11 %), die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum stieg sogar um +27 % auf rund 1,8 Mio. m².

UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – DIE TENDENZEN 2015 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

- 35.244 Kauffälle bei einem Geldumsatz von 18,1 Mrd. €
- Spitzenumsatz nach Kauffallzahlen und Geldumsatz
- Kauffallzahlen um 21 %, Geldumsatz um 35 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2014 und 2015



Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2014 und 2015						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2014	1.296	4.402,9				
2015	1.229	4.408,2	-67	+5,3	-5,00 %	+0,12 %

- mittlerer Kaufpreis bei reinen Mietwohnhäusern rund +20 % über dem Vorjahreswert
- mittlerer Kaufpreis bei Wohn- und Geschäftshäusern rund +19 % über dem Vorjahreswert

Wohnungs- und Teileigentum

- neue Spitzenzahlen mit 28.664 Kauffällen bei einem Geldumsatz von 5,76 Mio. €
- deutliche Umsatzsteigerung um +26 % nach Anzahl, +41 % nach Geldmenge und +27 % nach Fläche; deutlicher Umsatzanstieg bei Neubau nach Anzahl (rund +50 %)
- mittlerer Kaufpreis bei Eigentumswohnungen in Höhe von rund +14 %

- höchster Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Höhe von rund 13.500 €/m² Wohnfläche nahe Gendarmenmarkt
- Weiterverkäufe in Nachwendebauten mit lageabhängigen Steigerungen bis über +10 %
- Preisentwicklung bei Neubauten liegt leicht unter der bei Weiterverkäufen
- mittlerer Kaufpreis für Wohnungseigentum in Dachgeschossen im Erstverkauf rund +8 %, bei Weiterverkäufen rund +20 % über dem Vorjahreswert
- mittlerer Kaufpreis für Stellplätze rund +10 % über dem Vorjahreswert

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Anzahl aller neubegründeter Wohneinheiten um +61 % auf insgesamt 24.452 gestiegen: Anstieg bei Umwandlungen von Mietwohnungen um +53 % und bei Neubau um +84 %
- Altbezirk Prenzlauer Berg mit 3.179 umgewandelten Wohneinheiten neuer Spitzenreiter
- sprunghafter Anstieg der Umwandlungen in Altbezirken Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg

Zwangsversteigerungen

- Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse auf neuem Tiefstand

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten¹

Die Berliner Industrie zeigt sich stabil in einem unsicheren internationalen Umfeld. Die Umsätze des Jahres 2015 haben das Vorjahresniveau um 4,5% übertroffen. Im Plus befanden sich dabei umsatzstarke Berliner Industriezweige wie Pharma und Elektro. Daneben fiel auch der Personalstand höher aus als ein Jahr zuvor, ein Indiz für den gefestigten Produktionsstandort Berlin. Die Auftragseingänge für Berlins Industrie bewegten sich im vierten Quartal über dem Vorjahresstand, der bezogen auf das Gesamtjahr 2015 aber nicht ganz erreicht wurde. Expansiv fallen die Umsatzzahlen für das Berliner Bauhauptgewerbe aus. Im Jahr 2015 entstand ein Zuwachs von 6,6% (Berichtskreis der Betriebe ab 20 Beschäftigten). Der wichtigste Impuls ging dabei vom Wohnungsbau aus, der im letzten Jahr

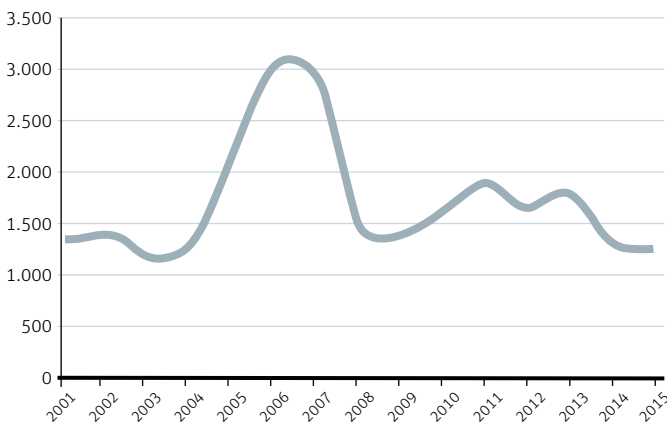


den Umsatz um 21,2% gesteigert hat und weiter von dem günstigen konjunkturellen Rahmen für die Branche profitiert.

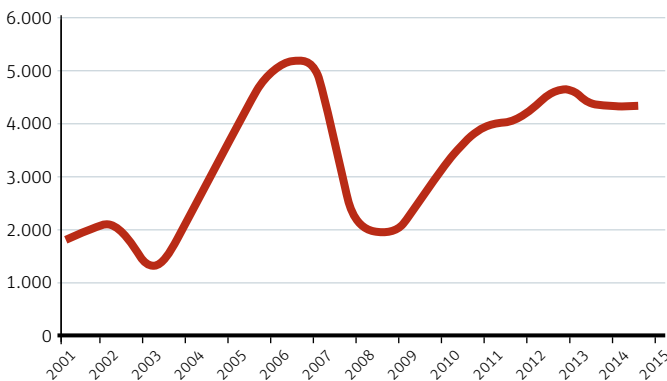
Im Berliner Einzelhandel und auch im Gastgewerbe lagen die preisbereinigten Umsätze 2015 insgesamt über dem Stand des Vorjahres, wobei die Entwicklungen jeweils günstiger ausfielen als im Bundesdurchschnitt. Im Berliner Einzelhandel erhöhten sich die Umsätze um preisbereinigt 5,2% (in Deutschland insgesamt um +2,9%). Ein besonders deutliches Plus (+18,6%) gab es dabei im Onlinehandel, der in der Hauptstadt stark präsent ist.

Neben der positiven Entwicklung der Konsumkräfte am Standort Berlin, u.a. durch zunehmende Einwohner- und Beschäftigtenzahlen, bleibt der Berlin-Tourismus ein zentraler Impulsgeber für Einzelhandel und Gastgewerbe. Im Jahr 2015 kam es in der Hauptstadt zu insgesamt 20,25 Mio. Gästeübernachtungen. Der Stand vom Vorjahr wurde damit um 1,56 Mio. bzw. 5,4% übertroffen. Die Zahl der ausländischen Besucher stieg 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 7,6% (inländische Besucher +2,1%) bei einer um 9,2% höheren Übernachtungszahl (inländische Gäste +2,5%).

Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2001–2015)²



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2001–2015)³



Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2014/2015)		
Mietwohnhäuser		
	2014	2015
Kaufpreis	€ 2.695.000	€ 3.185.000
Wohnfläche	1.765 m ²	1.670 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	€ 1.527/m ²	€ 1.907/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	19,7	23,2
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2014	2015
Kaufpreis	€ 3.495.000	€ 4.460.000
Nutzfläche	2.090 m ²	2.140 m ²
Kaufpreis pro m ² Nutzfläche	€ 1.672/m ²	€ 2.084/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	20,3	22,3



Von den internationalen Gästen kam in 2015 die größte Zahl aus Großbritannien (556.000). Dahinter folgten die USA (389.000) und Italien (304.000).

Ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins ist das Gründungsgeschehen: Im Vergleich der Bundesländer liegt Berlin auf dem Spitzenplatz mit insgesamt rund 38.900 Gewerbenueuerrichtungen (das entspricht 105 Gewerbenueuerrichtungen pro 10.000 Einwohner).

Die meisten neuen Arbeitsplätze entstehen im Dienstleistungssektor, der auch den Großteil der Stellen in Berlin stellt mit rund 88 % aller Arbeitsplätze. Dies wirkt sich positiv auf die Arbeitslosenzahlen aus, obgleich zahlreiche Stellen von außerhalb besetzt werden.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2015

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2015 (2014) um 6 % auf 4.893 (4.603) gestiegen. Der Geldumsatz nahm um 32 % auf 11,15 Mrd. € (8,48 Mrd. €) deutlich zu, während der Flächenumsatz mit einem Zuwachs um 1 % auf

744 ha (735 ha) nahezu unverändert geblieben ist. Mit einem Anteil von 61 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch in diesem Berichtsjahr wieder den größten wertrelevanten Teilmarkt.

Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2015 (2014) insgesamt 1.229 (1.296) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen leichten Rückgang von -5%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 569 (641) Verkäufen einen Rückgang von rund -11%, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit einem leichten Zuwachs um rund 1% auf 660 (655) Verkäufe annähernd gleich blieb.

Die umgesetzte Geldmenge in Höhe von 4.408,2 Mio. € (4.402,9 Mio. €) blieb ebenfalls nahezu unverändert, während der Flächenumsatz um rund -20% auf 228 ha (286,7 ha) deutlich zurückging.

Die Umsätze des Teilmarktes der Büro- und Geschäftshäuser zeigen sich sehr uneinheitlich. Während die Kauffallzahlen um 5% auf 287 (274) Kauffälle leicht anstiegen, ist die Geldmenge um 94% auf 4.381,8 Mio. € (2.255,7 Mio. €) fast um das Doppelte angewachsen. Diese Steigerung ist insbesondere zurückzuführen auf hochpreisige, ungewöhnliche Grundstücksverkäufe am Potsdamer Platz (als Portfolioverkauf) sowie mehrere Verkäufe von größeren Gewerbegebieten bzw. Einkaufszentren. Hierdurch erhöhte sich auch der Flächenumsatz um 36% auf 207,8 ha (152,4 ha).



NEUERUNGEN IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2015/2016

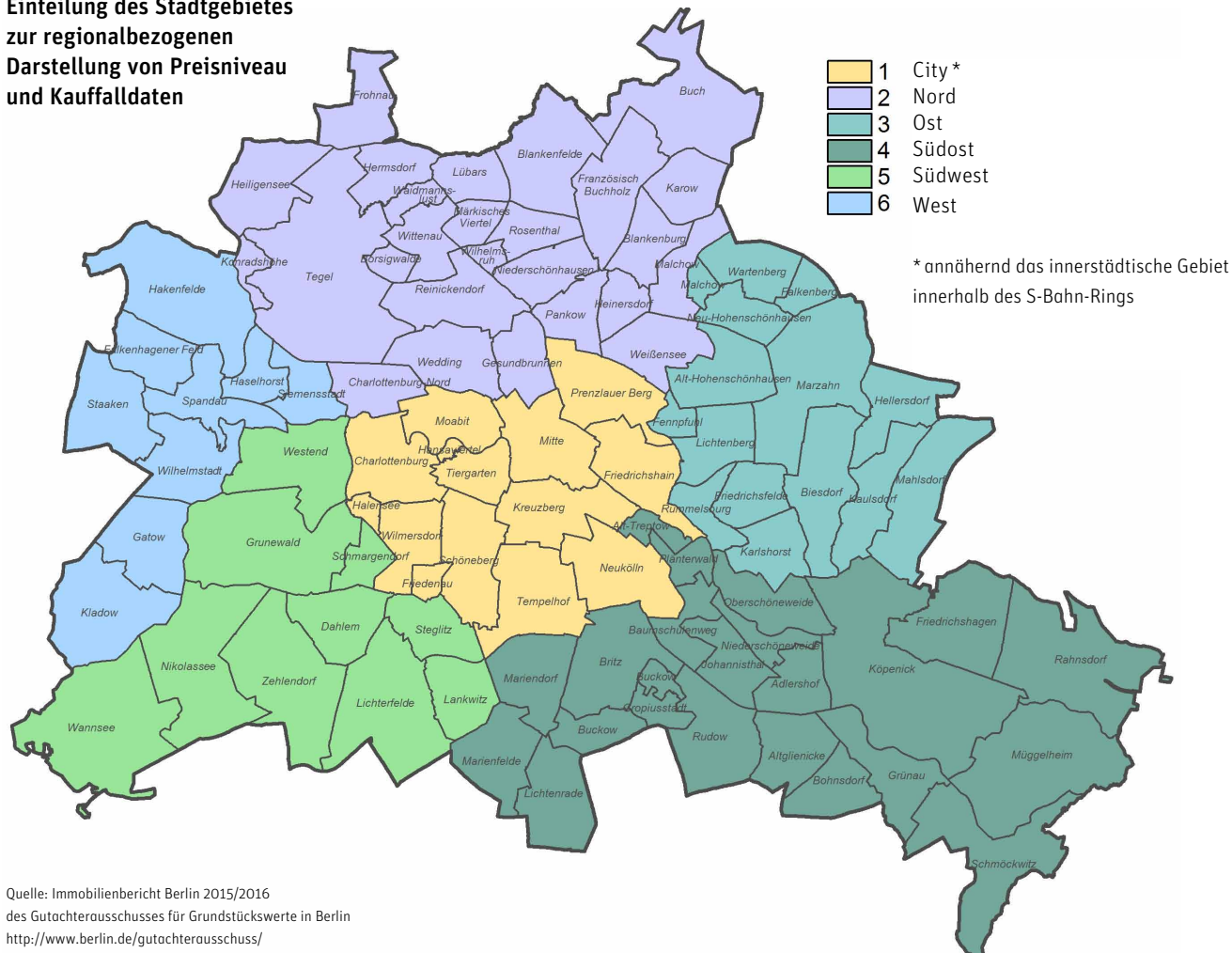
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat sich für den Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016 entschieden, eine neue Gliederung vorzunehmen. Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Im neuen Marktbericht entfällt damit erstmals die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung der Stadtbereiche. In der untenstehenden Darstellung wird die zukünftige Einteilung in folgende Bereiche vorgegeben: City, Nord, Ost, Südost, Südwest und West.

Neu ist auch die Offenlegung der jeweiligen Fallzahlen, die den Angaben der einzelnen Teilmärkte bzw. Baujahresgruppen zugrunde liegen. Damit kann jetzt der Nutzer eigenverantwortlich entscheiden, wie belastbar die jeweiligen Preisangaben (Mittel- bzw. Spannenwerte) insbesondere bei Vorjahresvergleichen sind.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in den tabellarischen Übersichten für die einzelnen Teilmärkte der Renditehäuser, das Preisniveau (neben dem Vielfachen der Jahresnettomiete) grundsätzlich bezogen auf die vorgefundene Geschossfläche. Die aus einer größeren Zahl von Kauffällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Wohn-/ Nutzfläche und Geschossfläche werden für die Baualtersgruppen der Renditehäuser wie folgt ausgewiesen:

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für reine Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	
Baujahre bis 1919	73/100
Baujahre 1920 bis 1948	76/100
Baujahre 1949 bis 1990	76/100
Baujahre ab 1991	80/100

Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveau und Kauffalldaten



Quelle: Immobilienbericht Berlin 2015/2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/>

Entsprechend der vorstehenden Umrechnungsfaktoren haben wir in den beiden nachfolgenden Tabellen die Preisangaben je m² Geschossfläche (sowohl Spann- als auch Mittelwerte) auf Wohn- bzw. Nutzfläche umgerechnet. Bitte beachten Sie, dass die in den Tabellen ausgewiesenen Fallzahlen nicht identisch mit den Gesamtfallzahlen des jeweiligen Berichtsjahres sind; es sind nur rund die Hälfte aller Kauffälle berücksichtigt. Aufgenommen werden nur endausgewertete Kauffälle, die besichtigt wurden und als Vergleichsfall geeignet sind.

1) Quelle: „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2015“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (Fundort: <http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft-und-technologie/konjunktur-und-statistik/>).

2) Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin die Zahlen für die Kauffälle im Jahr 2014 für den Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016 korrigiert hat (Angabe im Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/15: 1.304; Angabe im Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016: 1.296), haben auch wir die Zahlen für den aktuellen Marktbericht 2015 geändert, sodass sie von denen im Marktbericht 2014 abweichen.

3) Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin die Zahlen für den Geldumsatz im Jahr 2014 für den Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016 korrigiert hat (Angabe im Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/15: 4.742,6 Mio. €; Angabe im Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016: 4.402,9 Mio. €), haben auch wir die Zahlen für den aktuellen Marktbericht 2015 geändert, sodass sie von denen im Marktbericht 2014 abweichen.



Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Wohnfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2014		2015	
Baujahre bis 1919	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
>> schlechter Bauzustand ⁴	6 430 bis 1.673 1.293 (25,5)	6 468 bis 1.175 834 (11,1)	4 842 bis 4.177 2.385 (-)	3 564 bis 2.767 1.586 (-)
>> normaler Bauzustand ⁵	52 967 bis 2.007 1.478 (21,4)	46 816 bis 1.695 1.201 (18,7)	39 1.115 bis 2.288 1.719 (24,5)	58 485 bis 2.318 1.371 (19,2)
>> guter Bauzustand ⁶	5 1.768 bis 4.171 2.426 (24,9)	10 1.345 bis 2.949 1.937 (22,9)	6 2.171 bis 3.605 2.621 (25,9)	15 1.455 bis 3.204 2.201 (23,3)
Baujahre 1920 bis 1948	8 742 bis 1.854 1.324 (20,8)	32 543 bis 1.768 1.133 (18,0)	3 1.420 bis 2.229 1.726 (-)	21 476 bis 3.349 1.901 (19,2)
Baujahre 1949 bis 1970	14 871 bis 2.004 1.549 (22,8)	45 645 bis 1.918 1.211 (16,9)	15 1.443 bis 2.686 2.088 (27,9)	22 858 bis 2.251 1.432 (19,1)
Baujahre 1971 bis 1990	14 750 bis 1.792 1.341 (18,8)	45 971 bis 1.908 1.408 (16,7)	5 1.482 bis 2.108 1.711 (16,9)	36 864 bis 2.507 1.680 (18,6)
Baujahre 1991 bis 2010 ⁷ , bzw. 2011 ⁸	2 (-) ⁹	22 1.133 bis 2.534 1.769 (19,0)	7 1.411 bis 2.926 1.955 (24,2)	28 1.390 bis 3.194 2.340 (19,9)

4) Schlechter Bauzustand, d.h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.

5) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d.h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung/ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.

6) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten zehn Jahre), d.h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d.h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert/saniert/instandgesetzt.

7) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2014.

8) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015.

9) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering.

Wohn- und Geschäftshäuser				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Nutzfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete)			
	2014		2015	
Baujahre bis 1919	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
>> schlechter Bauzustand ¹⁰	22 501 bis 2.241 1.449 (23,6)	4 558 bis 4.196 1.634 (-)	13 800 bis 2.670 1.574 (25,3)	9 1.004 bis 1.370 1.196 (-)
>> normaler Bauzustand ¹¹	124 910 bis 2.266 1.573 (21,3)	76 673 bis 1.719 1.160 (15,8)	132 1.114 bis 2.673 1.867 (24,2)	99 830 bis 2.214 1.493 (20,4)
>> guter Bauzustand ¹²	22 1.533 bis 3.592 2.204 (22,9)	15 733 bis 2.253 1.548 (19,3)	28 1.233 bis 3.684 2.508 (24,0)	12 1.645 bis 2.568 2.011 (19,8)
Baujahre 1920 bis 1948	2 (-) ¹²	18 771 bis 2.000 1.359 (19,0)	3 1.141 bis 2.400 1.664 (-)	17 1.245 bis 2.924 1.978 (23,1)
Baujahre 1949 bis 1970	15 1.317 bis 2.196 1.645 (20,4)	19 678 bis 1.793 1.291 (16,1)	13 1.246 bis 2.255 1.780 (19,2)	18 917 bis 2.766 1.454 (16,3)
Baujahre 1971 bis 1990	16 882 bis 2.704 1.853 (19,0)	9 736 bis 1.570 1.195 (14,8)	6 1.454 bis 3.058 2.093 (20,5)	12 1.089 bis 2.234 1.622 (14,5)
Baujahre 1991 bis 2010 ¹⁴ , bzw. 2011 ¹⁵	8 1.538 bis 3.403 2.201 (19,0)	19 960 bis 1.890 1.351 (16,0)	15 1.423 bis 3.035 2.226 (22,5)	11 851 bis 2.481 1.669 (17,4)

10) Schlechter Bauzustand, d.h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.

11) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d.h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung/ ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.

12) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten zehn Jahre), d.h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d.h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert/saniert/instandgesetzt.

13) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering.

14) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2014.

15) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015.

IMPRESSUM

Quelle:

Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Geoinformation, Referat III E
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin
Tel. +49 (0)30 901395239
Fax +49 (0)30 901395211
gaa@senstadtum.berlin.de
www.berlin.de/gutachterausschuss

Herausgeber dieses Berichtes:

IMMOMENTE Berlin GmbH
Niebuhrstraße 62
10629 Berlin
Tel. +49 (0)30 3101050
Fax +49 (0)30 31010530
info@immomente.de
www.immomente.de

Geschäftsführer:
Karsten Witte und Michael Schult
Ust-ID-Nr.: DE186723041
Handelsregister:
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 61741 B
Zuständige Gewerbebehörde:
Zulassung nach § 34c GewO durch das Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,
Abteilung Wirtschaft

Fotos: © Karsten Witte
Layout: www.peschel-design.de

Objekte die zu 100 % gewerblich genutzt werden, sind in diesem Bericht nicht erfasst. Sie bilden ein eigenes Marktsegment, obwohl sie auch als Renditehäuser bezeichnet werden können.

Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig.