



Berlin: Deutlicher Anstieg der Bodenrichtwerte

08.04.2022 Fachinformation

Laut einer Pressemitteilung des Gutachterausschusses vom 8. April 2022 haben die Bodenrichtwerte, nach vorübergehender Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer im Jahr 2020 wieder in nahezu allen Teilmärkten angezogen. Bei den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sind Verunsicherungen in Verbindung mit dem Mietendeckel entfallen. Durch steigende Baukosten und bereits hohe Bodenrichtwerte innerhalb des S-Bahn-rings richtet sich das Interesse nun auf Baugebiete außerhalb des S-Bahn-rings. Hier sind Bodenwertsteigerungen von bis zu 20 % zu beobachten, die innerstädtischen Bodenrichtwerten sind nahezu unverändert.

Bei kerngebietstypischen Lagen haben positive Erwartungen bei der Neuvermietung von Büros zu teilweise deutlichen Anhebungen der Bodenrichtwerte geführt. Laut Investoren wird davon ausgegangen, dass das Arbeiten im Home-Office nach der Corona-Pandemie einen Anteil von 20 % nicht dauerhaft überschreitet. Damit ist die Nachfrage nach Büroflächen ungebrochen. Der Bodenrichtwert für den Potsdamer Platz zum Beispiel liegt nunmehr bei 23.000 €/m².

Beim Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind Preissteigerungen von 10 bis zu 30 % zu beobachten. Die unteren und die oberen Bodenwertniveaus nähern sich sowohl zwischen den Stadtrandlagen als auch innerhalb der Bezirke weiter an. In den Spitzenlagen Dahlem und Grunewald ist ein Anstieg von nur 5 % zu beobachten. Der dortige Spitzenwert beträgt 3.000 €/m².

Nach einem Jahr der Ruhe ist ein deutlich gestiegenes Interesse an gewerblichen Baulandflächen zu beobachten. Einfache Gewerbeflächen im Innenstadtbereich stehen erneut unter einem erheblichen Umwandlungsdruck hin zu Büronutzungen. Dies führt zu deutlichen Anhebungen von bislang eher niedrigen Bodenrichtwerten mit Geschossflächenzahl (GFZ)-Bezug von bis zu 40 %. Der Spitzenwert für gewerbliche Nutzungen als Büronutzungen liegt bei 10.000 €/m² im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0). Auch die unteren Bodenrichtwertniveaus Gewerbe sind um bis zu 20% angehoben worden, da die hohe Nachfrage nach derartigen Flächen nur einem geringen Angebot gegenübersteht.

Die Bodenrichtwerte 01.01.2022 werden die wesentliche Bemessungsgrundlage für die Grundsteuerwerte sein, die auf diesen Stichtag für alle Grundstücke in Berlin festzustellen sind. Dies hat zu einer gestiegenen Anzahl von Bodenrichtwerten und damit zu erheblich umfangreicheren Bewertungen geführt, die am 21.03.2022 abgeschlossen wurden.

Aufgrund notwendiger Nacharbeiten zur Erstellung der digitalen Bodenrichtwertkarte ist mit deren Erscheinen voraussichtlich nach Ostern zu rechnen. Die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen zum Stichtag 01.01.2022 können jedoch schon vorab in Listenform über die Internetseite www.berlin.de/gutachterausschuss abgerufen werden.