

Pressemitteilung

Berlin, 23. Februar 2017

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen 2016 zusammen mit den vorläufigen Umsatzzahlen über Grundstücke und Eigentumswohnungen im Jahr 2016 vorgestellt. Die Bodenrichtwerte können ab sofort unter www.berlin.de/gutachterausschuss abgerufen werden.

Berlin verzeichnete auch im vergangenen Jahr einen starken Bevölkerungsanstieg. Dieser hat positive Auswirkungen auf die Berliner Wirtschaft, gleichzeitig sorgt er aber auch für steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Das günstige Zinsniveau und fehlende Anlagemöglichkeiten verschärfen die Situation auf den Immobilienmarkt zusätzlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nutzt deshalb alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, um einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenspekulation zu leisten und dämpfend auf die Steigerung der Bodenwerte einzuwirken.

Wichtige Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind die Baulandentwicklung nach dem Berliner Modell sowie die Ausweitung des sozialen Erhaltungsrechtes. Derzeit gibt es in Berlin 33 sogenannte Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) in sechs Bezirken. Hier leben rund 520.000 Personen in 282.000 Wohnungen. In diesen Gebieten bedürfen Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer zusätzlichen Genehmigung. „So werden Luxusmodernisierungen und eine damit verbundene Verdrängung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen verhindert“, erklärt **Katrin Lompscher**, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. „Die Zahl der Gebiete soll künftig weiter erhöht werden. Berlin engagiert sich zudem im Bundesrat für verbesserte Regelungen des Baugesetzbuchs bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.“

Die Ergebnisse des Gutachterausschuss im Detail:

1. Vorläufige Zahlen über die Entwicklungen des Berliner Immobilienmarktes 2016

- Bei den unbebauten Grundstücken um -6 % auf 1.471 Kaufverträge, bei bebauten Grundstücken um -4 % auf 4.510 und bei Wohnungs- und Teileigentum um -1 % auf 25.978 Kaufverträge. Wegen der nachlaufenden Auswertung der Kaufverträge kann aber insgesamt von Umsatzzahlen auf Vorjahresniveau ausgegangen werden.
- Der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser verzeichnet deutliche Umsatzrückgänge gegenüber 2015 (Anzahl -26 %, Geld -43 %, Fläche -32 %). Dies ist aber im Wesentlichen auf einmalige, überproportionale Zuwächse nach Geldmenge und Fläche im Jahr 2015 wegen größerer Einzelverkäufe (u.a. Potsdamer Platz) zurückzuführen. Im Vergleich der Umsätze des Jahres 2016 mit denen des Jahres 2014 zeigen sich beim Geldumsatz ein deutlicher Zuwachs und eine Verteuerung der verkauften Flächen.
- Die Kaufpreisentwicklung zeigt bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen weiterhin nach oben: Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2016 im Durchschnitt lediglich um 7 % gestiegen sind, haben die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Durchschnitt 15 % und die Kaufpreise für Mietwohnhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 20 % weitaus deutlicher zugelegt.
- Bei unbebauten Grundstücken ist nach aktuellem Stand die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um -6 % leicht gesunken. Gleichzeitig sind Geldumsatz (+ 42 % auf 1,4 Mrd. €) und Flächenumsatz (+ 18 % auf 378 ha) deutlich angestiegen. Fehlende Baulandangebote bei gleichzeitig weiter steigender Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau führen insbesondere in den hochverdichteten Innenstadtlagen zu einem Anstieg der Preise und somit zu dem deutlich gestiegenen Geldumsatz.

2. Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen zum Stichtag 1.1.2017

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat auf der Grundlage der ihm vorliegenden Kaufpreise und der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke z.T. mehr als deutlich nach oben angepasst.

Offene Bauweise (Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)

- Anhebung der Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern um durchschnittlich um 20 %
- z.T. sogar um 30 % (Marzahn-Hellersdorf, Steglitz, Zehlendorf, Lichterfelde, Köpenick, Adlershof, Grünau)
- in Spitzenlagen im Südwesten der Stadt dagegen nur um 15 %
- der Spitzenwert in Dahlem liegt jetzt bei 2.100 €/m² Grundstücksfläche.

Geschlossene Bauweise W (Grundstücke für Geschosswohnungsbau)

- Anhebung der Bodenrichtwerte deutlich z.T. um mehr als 60 % in an innerstädtische Lagen angrenzenden Gebieten
- Anhebung der Bodenrichtwerte um rund 30 Prozent in den weniger verdichteten Bereichen
- Spitzenwert liegt bei 5.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich südlich der Torstraße

Geschlossene Bauweise M1 (Kerngebietstypische Nutzungen)

- Die Bodenrichtwerte für innerstädtische Kerngebietslagen wie z.B. am Potsdamer Platz, am Gendarmenmarkt oder an der Friedrichstraße blieben nahezu unverändert
- Anhebung des Bodenrichtwertniveaus in Kerngebietslagen mit bislang niedrigerem Niveau um deutlich mehr als 50%
- Anhebung des Bodenrichtwertes am Pariser Platz 60.000 €/m², somit Spitzenwert in Berlin

Gewerbe

- Wegen fehlender Flächenangebote im Zentrum erhöht sich die Nachfrage nach innerhalb des S-Bahnringes deutlich
- Anhebung der Bodenrichtwerte in diesen Bereichen z.T. deutlich über 50 %
- Spitzenwert liegt hier im Bereich der Franklinstraße bei 1.800 €/m² Grundstücksfläche

Der Online-Zugriff auf die digitale Bodenrichtwertkarte BORIS Berlin wird demnächst freigeschaltet.