

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Roman Simon (CDU)**

vom 08. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Dezember 2022)

zum Thema:

**Bodenrichtwerte in Berlin**

und **Antwort** vom 20. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Roman Simon (CDU)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14 242  
vom 08. Dezember 2022  
über Bodenrichtwerte in Berlin

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Aus welchen Personen setzt sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin zusammen?

Antwort zu 1:

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern sowie weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern zusammen, die alle in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss um Mitglieder aus der Senatsverwaltung für Finanzen mit Erfahrung in steuerlichen Bewertungsfragen ergänzt.

Frage 2:

Anhand welcher Kriterien werden die Bodenrichtwerte in Berlin bestimmt?

Antwort zu 2:

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Bodenrichtwertzonen sollen Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung, also der Nutzungsart und der Bebauungsdichte, aber auch nach weiteren grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. Dabei werden planungsrechtliche Aspekte nur unverbindlich unterstellt.

Frage 3:

Anhand welcher Kriterien werden die Grenzen zwischen den einzelnen Bodenrichtwertgebieten gezogen?

Antwort zu 3:

Die Bodenrichtwertzonen sind nach § 15 ImmoWertV so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken nicht mehr als 30% betragen. Zusätzlich werden Ausweisungen im Flächennutzungsplan, im Baunutzungsplan für den Westteil der Stadt sowie in einzelnen Bebauungsplänen für die Abgrenzungen herangezogen.

Frage 4:

Werden Grenzen zwischen Bodenrichtwertgebieten auch innerhalb einzelner Straßenzüge gezogen? Nach welchen Kriterien wird dabei vorgegangen?

Antwort zu 4:

Bodenrichtwertzonen können auch innerhalb einzelner Straßenzüge gezogen werden, wenn es sich nach den unter Pkt. 2 und 3 beschriebenen Kriterien ergibt. Straßen sind häufig natürliche Grenzen zwischen unterschiedlichen Bebauungsstrukturen.

Frage 5:

Welche Daten und Quellen werden für die Bodenrichtwertbestimmung genutzt?

Antwort zu 5:

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind die in der Kaufpreissammlung registrierten und ausgewerteten Kauffälle unbebauter Grundstücke. Zusätzlich werden Veröffentlichungen über Mietenentwicklungen, Baukostenentwicklungen, wirtschaftliche Rahmendaten, Bevölkerungsentwicklungen etc. sowie Kauffälle bebauter Grundstücke herangezogen. Aus den

Beratungen des Gutachterausschusses auf der Grundlage der genannten Quellen ergibt sich ein Gesamtbild für die Bodenrichtwertentwicklungen.

Frage 6:

Sind die Gutachter zur Bestimmung von Bodenrichtwerten und ihren jeweiligen Grenzen zwischen Gebieten vor Ort in Begehungen unterwegs?

Antwort zu 6:

An der Vorbereitung der Bodenrichtwertberatungen wirken die bezirklichen Vermessungsstellen mit. Sie überprüfen jährlich die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen. Zusätzlich werden die Abgrenzungen in Einzelfällen auch durch die Mitglieder des Gutachterausschusses aufgrund ihrer jeweiligen Tätigkeiten am Immobilienmarkt kritisch überprüft.

Frage 7:

In der Fuggerstraße in Schöneberg verläuft eine Gebietsgrenze. Für die Häuser auf der Nordseite der Straße gilt demnach ein Bodenrichtwert von 14.000 Euro, auf der gegenüberliegenden Straßenseite beläuft er sich lediglich auf 5.500 Euro. Wie begründet sich diese Differenz? Wie bewertet der Senat die Diskrepanz von 8.500 Euro bei den Bodenrichtwerten innerhalb einzelner Straßenzüge?

Antwort zu 7:

Der Bodenrichtwert auf der Nordseite der Fuggerstraße bezieht sich auf eine kerngebietstypische Nutzung mit einer gebietstypischen GFZ von 4,5. Hier sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude prägend. Südlich davon handelt es sich um eine Wohnnutzung mit einer gebietstypischen GFZ von 2,5. Dieser Bereich ist geprägt von Geschosswohnungsbau. Die deutlich höheren Mieten bei Büro- und Geschäftshäusern im Verhältnis zu Wohnhäusern erklären den Unterschied im Bodenrichtwertniveau. Wegen der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung in den Bodenrichtwertzonen können die beiden Bodenrichtwerte nicht miteinander verglichen werden.

Frage 8:

Gibt es Überlegungen im Hinblick auf die Fuggerstraße, künftig andere Gebietsgrenzen für den Bodenrichtwert zu ziehen? Wenn ja, wie sehen diese aus? Wenn nein, warum nicht??

Antwort zu 8:

Der gesamte Bereich südlich der Fuggerstraße ist zu den Bodenrichtwertberatungen 2022 sehr umfänglich neu strukturiert worden. Es gibt derzeit keine Veranlassung erneut Veränderungen vorzunehmen.

Berlin, den 20.12.2022

In Vertretung

Radziwill

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen