

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 31. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. August 2026)

zum Thema:

**Bodenrichtwerte in Berlin: Zusammensetzung, Qualifikation und
Unabhängigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte – Berechnung
von Bodenpreisen**

und **Antwort** vom 17. Sept. 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Sept. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27071

vom 31. August 2026

über Bodenrichtwerte in Berlin: Zusammensetzung, Qualifikation und Unabhängigkeit des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte - Berechnung von Bodenpreisen

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

Frage 1:

Wie setzt sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin derzeit zusammen (Zahl der Mitglieder, Vorsitz und Stellvertretungen, ehrenamtliche Gutachter*innen), und wie verteilen sich die Mitglieder auf Berufsgruppen und Fachrichtungen?

Antwort zu 1:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin setzt sich aus einem vorsitzenden Mitglied, vier stellvertretend vorsitzenden Mitgliedern, zwei ehrenamtlich stellvertretend vorsitzenden Mitgliedern sowie 37 ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern zusammen.

Die Mitglieder verteilen sich auf folgende Berufsgruppen und Fachrichtungen: Geodäsie, Bauingenieurwesen, Architektur, Immobilienwirtschaft, Projektenwicklung, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bankenwirtschaft, öffentliche Verwaltung, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-Landwirtschaft, zertifizierte Sachverständige, Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler.

Frage 2:

Wer beruft die Mitglieder auf welcher Rechtsgrundlage, für welche Amtszeit, und wie oft wurden Berufungen in den letzten zehn Jahren wiederholt? Gibt es eine Begrenzung der Amtszeiten?

Antwort zu 2:

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin werden von dem für das Geoinformations- und Vermessungswesen zuständigen Mitglied des Senats für die Dauer von fünf Jahren berufen. Die Berufung erfolgt auf der Grundlage der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB), hier aufgrund von § 7 Absatz 1 DVO-BauGB.

Neben der Begrenzung der Amtszeit auf eine Dauer von fünf Jahren, darf nur berufen werden, wer das 70. Lebensjahr nicht vollendet hat. Die Anzahl der Berufungen ist nicht begrenzt.

In den letzten zehn Jahre wurden von 31 der aktuellen Mitglieder die Berufungen wiederholt.

Frage 3:

Welche Anforderungen an Sachkunde und Erfahrung müssen Gutachter*innen erfüllen, wie werden diese vor der Berufung geprüft und dokumentiert, und gibt es dafür ein förmliches Auswahlverfahren oder eine öffentliche Interessenbekundung?

Antwort zu 3:

Das vorsitzende Mitglied und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Die von den Fachkammern und Fachverbänden vorgeschlagenen Personen werden in einem persönlichen Gespräch auf ihre Fachkunde geprüft. Das Ergebnis der Gespräche wird dokumentiert. Öffentliche Interessenbekundung ist nicht vorgesehen.

Frage 4:

Welche Kammern, Verbände und sonstigen Stellen haben ein Vorschlagsrecht für die ehrenamtlichen Gutachter*innen, und auf wessen Vorschlag gehen die aktuellen Mitglieder jeweils zurück (bitte anonymisiert nach vorschlagender Stelle aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

Das Vorschlagsrecht für die ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter haben die Architektenkammer, die Baukammer, die Industrie- und Handelskammer, die Wirtschaftsprüferkammer und die Verbände entsprechender Fachrichtungen. Entsprechende Statistiken, von welcher Organisation Mitglieder in der Vergangenheit vorgeschlagen wurden, werden nicht geführt.

Frage 5:

Warum haben mieten- und stadtpolitische Organisationen, Mietervereine oder Genossenschaften kein Vorschlagsrecht, und wie steht der Senat zu einer Erweiterung der Vorschlagsberechtigten?

Antwort zu 5:

Ein Vorschlagsrecht von mieten- und stadtpolitischen Organisationen, Mietervereinen oder Genossenschaften schließt die DVO-BauGB grundsätzlich nicht aus. Das bestehende Vorschlagsrecht wird als ausreichend angesehen.

Frage 6:

Wie viele der aktuellen Mitglieder sind beruflich in der Immobilienwirtschaft tätig (bitte aufschlüsseln nach Maklertätigkeit, Projektentwicklung/Bauträger, Immobilienverwaltung, Fonds- und Anlagegesellschaften, Finanzierung/Banken, freie Sachverständigentätigkeit, öffentliche Verwaltung)?

Antwort zu 6:

- Maklertätigkeit: 10 Mitglieder
- Projektentwicklung/Bauträger: 3 Mitglieder
- Immobilienverwaltung: 2 Mitglieder
- Fonds- und Anlagegesellschaften: keine Mitglieder
- Finanzierung/Banken: keine Mitglieder
- freie Sachverständigentätigkeit: 19 Mitglieder
- öffentliche Verwaltung: 10 Mitglieder

Frage 7:

Sieht der Senat einen strukturellen Interessenkonflikt darin, dass Bodenrichtwerte, die den Wert von Immobilienvermögen bestimmen, überwiegend von Personen beraten und beschlossen werden, die selbst wirtschaftlich am Immobilienmarkt tätig sind?

Antwort zu 7:

Der Senat sieht hierin keinen strukturellen Interessenkonflikt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sollen über Sachkunde und Erfahrung in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen verfügen. Diese Fachleute arbeiten in der Regel am Immobilienmarkt beziehungsweise in Unternehmen, die wirtschaftlich am Immobilienmarkt tätig sind. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sollen als Kollegialgremium eine heterogene Mischung aus verschiedenen Berufsgruppen und Fachrichtungen bilden. Interessenskonflikte können im Einzelfall auftreten. In diesen Einzelfällen ist das Mitglied des Gutachterausschusses von einer Mitwirkung ausgeschlossen.

Frage 8:

Sind derzeit oder waren seit Beginn der 19. Wahlperiode Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin, Mitglieder von Bezirksverordnetenversammlungen oder Beschäftigte von Fraktionen zugleich Mitglieder des Gutachterausschusses? Wenn ja: seit wann, auf wessen Vorschlag, und an welchen Beratungen, insbesondere Bodenrichtwertberatungen, haben sie mitgewirkt?

Antwort zu 8:

Es gibt ein Mitglied des Gutachterausschusses, das zugleich Mitglied des Abgeordnetenhauses von Berlin ist. Dieses wurde von einem Verband entsprechender Fachrichtung im Jahr 2004 vorgeschlagen. Das Mitglied nimmt seitdem an den jährlichen Bodenrichtwertberatungen teil.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat eine gleichzeitige Mitgliedschaft im Gutachterausschuss und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Abgeordnetenhauses mit Blick auf die gesetzlich verlangte Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit der Gutachter*innen sowie auf die Vertraulichkeit der Kaufpreissammlung?

Antwort zu 9:

Der Senat hält die gleichzeitige Mitgliedschaft im Gutachterausschuss für Grundstückswerte und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für unbedenklich. Die Mitglieder des Gutachterausschusses erfüllen ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen. Die durch ihre Tätigkeit im Gutachterausschuss sowie aus den Auskünften aus der Kaufpreissammlung erlangten Kenntnisse sind von ihnen vertraulich zu behandeln und ausschließlich im Rahmen ihrer Aufgabe zu verwenden. Auch nach Beendigung der ehrenamtlichen Tätigkeit haben die Mitglieder Verschwiegenheit zu wahren.

Frage 10:

Welche Regelungen zu Befangenheit, Mitwirkungsverboten und zur Offenlegung wirtschaftlicher Interessen und Nebentätigkeiten gelten für Mitglieder des Gutachterausschusses, wie werden sie kontrolliert, und in wie vielen Fällen kam es in den letzten fünf Jahren zum Ausschluss oder zur Selbstanzeige wegen Befangenheit?

Antwort zu 10:

Regelungen zu Befangenheit, Mitwirkungsverboten und Offenlegung sind im § 8 DVO-BauGB zu finden. Danach ist zum Beispiel ein Mitglied des Gutachterausschusses im Einzelfall von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn es an dem Gegenstand der Wertermittlung wirtschaftlich interessiert ist. Das betroffene Mitglied teilt dies dem vorsitzenden Mitglied unverzüglich mit. In den letzten fünf Jahren gab es keine Fälle von Ausschluss oder Selbstanzeige wegen Befangenheit.

Frage 11:

Ist es Mitgliedern untersagt, Erkenntnisse aus ihrer Ausschusstätigkeit oder aus der Kaufpreissammlung für die eigene gewerbliche Tätigkeit zu nutzen, wie wird die Einhaltung überprüft, und welche Sanktionen sind vorgesehen? Wurden entsprechende Verstöße jemals festgestellt?

Antwort zu 11:

Es ist den Mitgliedern untersagt, die Erkenntnisse, welche sie im Rahmen ihrer Tätigkeit im Gutachterausschuss und aus den Auskünften aus der Kaufpreissammlung erlangen, für die eigene gewerbliche Tätigkeit zu nutzen. Bei Verstößen kann die Berufung entzogen werden. Verstöße wurden bisher nicht festgestellt.

Frage 12:

Wie werden die Bodenrichtwerte im Einzelnen ermittelt: Welche Datengrundlagen werden herangezogen, wie werden die Richtwertzonen abgegrenzt und überprüft, welche Verfahren der ImmoWertV kommen zur Anwendung, und wie verteilen sich die Aufgaben zwischen Geschäftsstelle und Gutachterausschuss?

Antwort zu 12:

Bodenrichtwerte werden auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt. Die Bodenrichtwertzonen werden nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung gebildet und jährlich überprüft. Vorrangig wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die Beratungsgrundlagen für die Bodenrichtwertberatungen werden dem Gutachterausschuss von der Geschäftsstelle vorlegt und erläutert. Der Gutachterausschuss berät und beschließt die Bodenrichtwerte.

Frage 13:

In wie vielen Bodenrichtwertzonen lagen zu den Stichtagen 2023 bis 2026 jeweils keine oder weniger als drei auswertbare Kauffälle vor, und wie wurde der Bodenrichtwert dort abgeleitet?

Antwort zu 13:

Entsprechende Statistiken werden nicht geführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht für alle Bodenrichtwertzonen immer genügend Kauffälle vorliegen. Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kauffälle und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

Frage 14:

Wie haben sich die Bodenrichtwerte seit 2015 nach Bezirken und Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung) prozentual entwickelt, und wie erklärt der Senat Wertsteigerungen in Zeiträumen mit rückläufigen Transaktionszahlen?

Antwort zu 14:

Eine derartige Statistik liegt nicht vor. Aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Berliner Immobilienmarkt bei nur geringem Angebot stiegen die Preise bis Mitte 2022 kontinuierlich an.

Frage 15:

Werden Anteilskäufe (Share Deals) sowie Portfolio- und Paketverkäufe in der Kaufpreissammlung erfasst und bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt? Falls nein: Welche Verzerrungen ergeben sich daraus, und wie will der Senat sie beheben?

Antwort zu 15:

Anteilskäufe (Share Deals) werden in der Kaufpreissammlung nicht erfasst. Portfolio- und Paketverkäufe werden in der Kaufpreissammlung erfasst, aber bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt. Der Senat kann den Einfluss von Share-Deals auf den Grundstücksmarkt nicht beurteilen. Eine Gesetzesinitiative zur Übersendung von Share Deals an die Gutachterausschüsse würde der Senat unterstützen.

Frage 16:

Für welche Zwecke sind die Berliner Bodenrichtwerte maßgeblich (u.a. Grundsteuer, Erbbauzinsen des Landes, An- und Vorkäufe des Landes und der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Ausgleichs- und Erschließungsbeträge, Entschädigungen bei Enteignungen), und welche Bedeutung hätten sie für die Bemessung einer Entschädigung im Rahmen einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz?

Antwort zu 16:

Inwieweit die Berliner Bodenrichtwerte für die Bemessung einer Entschädigung im Rahmen einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz von Bedeutung sind, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

Frage 17:

Teilt der Senat die Einschätzung, dass steigende Bodenrichtwerte Preiserwartungen am Immobilienmarkt verstärken und damit auf Kaufpreise und Mieten zurückwirken, und welche Möglichkeiten sieht er, spekulative Erwartungswerte aus der Ermittlung herauszuhalten?

Antwort zu 17:

Nein, der Senat teilt diese Einschätzung nicht. Bodenrichtwerte bilden auf der Grundlage von Kaufpreisen das aktuelle Marktgeschehen ab. Sofern spekulative Erwartungswerte nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, werden sie bei den Bodenrichtwertberatungen nicht berücksichtigt.

Frage 18:

Wie werden Bodenwertsteigerungen, die auf öffentliche Investitionen (Verkehrsinfrastruktur, Grünflächen, Schulen) oder auf Planungsentscheidungen zurückgehen, in der Wertermittlung ausgewiesen, und welche Schlussfolgerungen zieht der Senat daraus für eine Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertzuwächse?

Antwort zu 18:

Bodenwertsteigerungen aufgrund öffentlicher Investitionen oder Planungsentscheidungen verbleiben grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Basis von städtebaulichen Verträgen und Baulandmodellen kann eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung abgeschöpft werden.

Frage 19:

Wie viele Sitzungen und Bodenrichtwertberatungen haben in den Jahren 2024 bis 2026 stattgefunden, werden Protokolle geführt und wie lange aufbewahrt, und welche Unterlagen werden veröffentlicht?

Antwort zu 19:

Von 2024 bis 2026 haben insgesamt 16 Bodenrichtwertberatungen jeweils am Jahresbeginn stattgefunden. Die Bodenrichtwertberatungen werden gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung dokumentiert und die entsprechenden Unterlagen werden mindestens zehn Jahre aufbewahrt. Die Bodenrichtwerte werden auf der Internetseite des Gutachterausschusses in Karten- und Listenform veröffentlicht. Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte im Geoportal Berlin abrufbar.

Frage 20:

Ist die vollständige Liste der Mitglieder mit beruflicher Tätigkeit und vorschlagender Stelle öffentlich einsehbar, und falls nein: Wie steht der Senat zu einer regelhaften Veröffentlichung analog zu anderen mit hoheitlichen Aufgaben betrauten Gremien?

Antwort zu 20:

Auf der Internetseite des Gutachterausschusses sind die Namen der Mitglieder des Gutachterausschusses ohne berufliche Tätigkeit und vorschlagende Stelle veröffentlicht. Das vorsitzende Mitglied hat den Gutachterausschusses nach außen zu vertreten. Das Erfordernis einer regelhaften Veröffentlichung wird nicht gesehen.

Frage 21:

Wie ist die Geschäftsstelle personell ausgestattet, wie viele Stellen sind unbesetzt, und wie lange dauert die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens derzeit im Durchschnitt?

Antwort zu 21:

Die Geschäftsstelle ist mit 17 Mitarbeitenden in zwei Gruppen ausgestattet. Alle Stellen sind derzeit besetzt. Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens dauert in Abhängigkeit von der Beschaffung der für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen zwischen sechs und neun Monaten.

Frage 22:

Warum hat der Senat nie eine Novellierung der DVO-BauGB (Berliner Verordnung), insbesondere zu Zusammensetzung, Vorschlagsrechten, Befangenheitsregeln und Transparenz des Gutachterausschusses erwogen?

Antwort zu 22:

Mit der Neufassung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 05.11.1998 hat der Senat bestimmt, dass mindestens zwei ehrenamtliche Stellvertreterinnen oder Stellvertreter des vorsitzenden Mitglieds des Gutachterausschusses zu berufen sind, die nicht Bedienstete des Landes Berlin sind. Zuvor mussten ausschließlich alle Stellvertreterinnen oder Stellvertreter des vorsitzenden Mitglieds des Gutachterausschusses Bedienstete des Landes Berlin sein. Gleichzeitig wurden mit der Neufassung der Architektenkammer, der Baukammer, der Industrie- und Handelskammer, der Wirtschaftsprüferkammer und den Verbänden entsprechender Fachrichtungen bei der Berufung der ehrenamtlichen weiteren Gutachter ein Vorschlagsrecht eingeräumt. Beide Regelungen führten zu einer veränderten Zusammensetzung des Gutachterausschusses.

Die Befangenheitsregelungen erachtet der Senat als ausreichend. Nach § 8 Absatz 2 DVO-BauGB ist ein Mitglied des Gutachterausschusses im Einzelfall von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn

1. es an dem Gegenstand der Wertermittlung wirtschaftlich interessiert ist oder
2. ein Ausschlussgrund nach § 20 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vorliegt.

Der Senat sieht die Transparenz der Besetzung des Gutachterausschusses durch die namentliche Nennung der Mitglieder auf der Internetseite des Gutachterausschusses als ausreichend an.

Frage 23:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 23:

Es gab keine Beteiligung von Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung der Fragen.

Berlin, den 17.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen