

Berichtigung

zum
Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018

GAA Online Produkt „Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018“

Folgender Fehler lag beim Online-Produkt vor. Das Online-Produkt Version 1.2 mit Stand 20.08.2018 (sichtbar im Impressum) enthält die berichtigte Fassung.
--

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018 ist auf der Seite 27, Punkt „5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise“ Absatz 2, Satz 2 eine falsche Aussage getroffen worden. Der Satz muss richtig lauten:

„Das Angebot hinkt jedoch der Nachfrage deutlich hinterher.“

Eine Austauschseite liegt dieser Berichtigung bei.

5. Preisentwicklung 2017

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Anfang des Jahres 2018. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses, die von diesen bei den Beratungen vorgetragen wurden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen und auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) ermittelt, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Nach § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Für Wertunterschiede, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung ergeben, hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland sowie für Dienstleistungs- und Büronutzungen in City-Lagen abgeleitet. Die Umrechnungskoeffizienten stehen in GAA Online zum kostenfreien Abruf bereit (s. Kapitel 3.2.4, S. 16).

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2017 mit 762 Kauffällen gegenüber 865 Kauffällen im Vorjahr einen Rückgang von -12 %. Der Geldumsatz war im Vergleichszeitraum um +6 % auf 229,3 Mio. € angestiegen. Der Flächenumsatz von 67,9 ha im Jahr 2017 war mit -17 % deutlich rückläufig.

Nachgefragt werden im gesamten Stadtgebiet Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. bebaute Einfamilienhausgrundstücke, die entweder kernsaniert oder nach dem Abriss der Altbebauung mit einer höheren GFZ-Auslastung des Grundstücks neu bebaut werden sowie Baulandflächen von Wohnparks, die von privaten und öffentlichen Investoren entwickelt und errichtet werden. Das Angebot hinkt jedoch der Nachfrage deutlich hinterher. In den hochpreisigen Lagen hat sich erkennbar eine Verschiebung von der Ein- und Zweifamilienhausbebauung hin zur Bebauung der freien Grundstücke mit Stadtvillen und der Realisierung von hochwertigen Eigentumsmaßnahmen gezeigt.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern generell zwischen +10 % bis +20 % angehoben. Die Niveaungleichungen der Randlagen Ost / West wie z.B. zwischen Marzahn - Hellersdorf und Spandau haben sich weiter fortgesetzt. Gleichzeitig waren auch stärkere Anhebungen von bis zu +50 % vornehmlich im unteren Bodenrichtwertsegment zu beobachten, die Ausdruck einer Niveaungleichung der Bodenrichtwerte innerhalb einzelner Bezirke waren. So wurde der Bodenrichtwert in Bohnsdorf von 130 €/m² auf 190 €/m² angehoben und an das allgemeine Bodenrichtwertniveau von Treptow-Köpenick weiter angeglichen. In den Spitzenlagen im Südwesten Berlins wurden die Bodenrichtwerte dagegen nur um +5 % gehoben. Der Spitzenwert in Grunewald und Dahlem liegt bei inzwischen 2.200 €/m² Grundstücksfläche.

Die Kaufpreise der im Berichtsjahr in Berlin veräußerten Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer Wasserlage lagen in der Regel deutlich über den Kaufpreisen für Grundstücke in vergleichbaren Lagen ohne Zugang zu einem Gewässer.



Abb. 19:
Wohnbauland in Lichterfelde



Abb. 20:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise im Ortsteil Lankwitz



Abb. 21:
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte „Nördlich vom U-Bhf. Freie Universität - Thielplatz“ im Ortsteil Dahlem