

Bodenleitwerte 01.07.1990

Berlin

**Bezirke: Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow,
Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Mar-
zahn, Hohenschönhausen, Hellersdorf**

Hinweise
des Sachverständigenausschusses zu den zum 1. Juli 1990
ermittelten Bodenleitwerten in Berlin (Ost)

(alle Wertangaben in DM)^A

Definition des Bodenleitwertes

Bodenleitwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für Gruppen von Grundstücken ermittelt werden, die in ihren Merkmalen tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Ermittlung ein annähernd gleiches Wertniveau aufweisen. Der Bodenleitwert berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften bzw. Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Verkehrs- und Geschäftslage. Art und Maß der baulichen Ausnutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung sowie mit dem Grundstück verbundener Rechte. In bebauten Gebieten werden Bodenleitwerte mit dem Wert ermittelt, der sich für unbebaute Grundstücke ergeben würde.

Die Bodenleitwerte sind auf einen freien Grundstücksverkehr abgestellt. Sie sollen der Orientierung aller Interessenten des Grundstücksmarktes dienen und eine Transparenz des entstehenden Marktes fördern. Sie wurden zum Stichtag 1. Juli 1990 ermittelt und haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt wird. Es besteht kein Anspruch auf Ermittlung von Bodenleitwerten

Auswirkungen planungsrechtlicher Unsicherheiten auf die Ermittlung der Bodenleitwerte

Maßgeblichen Einfluß auf den Bodenwert haben die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die der Ermittlung von Bodenleitwerten zugrunde gelegte Art der baulichen Nutzung wurde aus der von der Magistratsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Verfügung gestellten Bestandskartierung der Flächennutzung, ergänzt durch örtliche Besichtigungen, abgeleitet (Tatsächlicher Bestand).

Verbindliche Aussagen über eine Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuches liegen für Berlin (Ost) nicht vor, so daß bei einigen Gebieten die derzeitige Nutzung nicht als bestandskräftig anzusehen ist. Andererseits ist die künftig mögliche bauliche Nutzung noch nicht bestimmbar, denn über Entwicklungstendenzen und -erwartungen, die allerdings nicht als gesichert angesehen werden können, gehen die Planungsaussagen nicht hinaus. Deshalb hat es der Sachverständigenausschuß in den Kerngebieten und anderen hochwertigen Dienstleistungsstandorten, insbesondere im Citybe-

^A Anm. der Internetredaktion: Alle Jahrgänge vor dem 01.01.2002 werden weiterhin in DM/m² angegeben

reich, dabei belassen, nur vorläufige Bodenleitwerte zu ermitteln. Siehe Ersten Bericht des Sachverständigenausschusses an den Magistrat von Berlin vom 25. Juli 1990. Hier wurden für Kerngebiete im Citybereich Werte von 2000 DM (Leipziger Straße, Nikolaiviertel, Unter den Linden, Platz der Akademie) bis 3000 DM (Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Straße, Rathausstraße, Friedrichstraße) ermittelt. Diese Werte berücksichtigen lediglich die Unterschiede in den wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Einzelheiten der Vorgehensweise können der nachstehenden Beschreibung des angewandten Wertermittlungsverfahrens entnommen werden.

Auf die Darstellung von Gewerbestandorten, die sich innerhalb von Wohngebieten entwickelt haben, ist verzichtet worden. Bei einer Konzentration kleiner Gewerbestandorte in Wohngebieten wäre auch eine Klassifizierung als Mischgebiet denkbar, die aber wegen der fehlenden planungsrechtlichen Aussage nicht möglich ist. Für kleingärtnerisch genutzte Flächen wurde ebenfalls kein Bodenleitwert ermittelt.

Besondere Probleme bereitet erfahrungsgemäß die Wertermittlung von Flächen mit Bauerwartung und von Rohbauland. Aufgrund des großen Flächenbedarfes, hervorgerufen insbesondere durch starken Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen, können viele unbebaute, in der Regel landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauerwartungsland angesehen werden. Für einige Flächen gab es auch Planungen, deren Realisierung aber durch die geänderten Rahmenbedingungen zweifelhaft geworden ist. Aus diesen Gründen ordnet der Sachverständigenausschuß den Bauerwartungsflächen keinen Bodenleitwert zu. Je nach Konkretisierung der Planung kann der Wert des Bauerwartungslandes bis zu 80 DM betragen.

Der Wert von Rohbauland liegt zwischen dem von Bauerwartungsland und baureifem Land.

Verfahren der Ermittlung

Der Magistrat von Berlin hat mit Beschluß Nr. 248/90 vom 14.05.1990 die Einrichtung eines unabhängigen, nicht an Weisungen gebundenen Sachverständigenausschusses für die Ermittlung von Bodenleitwerten für Berlin (Ost) beschlossen. Der Ausschuß besteht aus acht Mitgliedern aus Berlin (Ost) und vier Mitgliedern aus Berlin (West). Der Vorsitz ist paritätisch mit einem Mitglied aus Berlin (Ost) und einem Mitglied aus Berlin (West) besetzt.

Der Sachverständigenausschuß hat in einem ersten Arbeitsschritt die nach ihrer Charakteristik in Berlin (Ost) wie in Berlin (West) in gleicher oder ähnlicher Weise vorhandenen Gebietsarten beschrieben und nach Besichtigungsfahrten durch Berlin (Ost) und Berlin (West) ihnen zum Vergleich geeignete typische Gebiete aus beiden Stadthälften zugeordnet. Hiermit ist die Absicht verbunden, aus dem aktuellen Bodenpreisniveau der in Berlin (West) gelegenen Gebiete durch zwei Anpassungsschritte zeitnahe realistische Bodenwerte für Berlin (Ost) als Bodenleitwerte abzuleiten. Das aktuelle Bodenwertniveau für Berlin (West) zum Stichtag 1. Juli 1990 wurde auf der Grundlage der Bodenrichtwerte vom 31.12.1988 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin von dessen Geschäftsstelle anhand der dort geführten Kaufpreissammlung aufbereitet und zur Verfügung gestellt.

Zur Wertermittlung wurden insgesamt 22 repräsentative Gebiete definiert, hiervon vier Ein- und Zweifamilienhausgebiete, neun Mietwohngebiete, sechs Gewerbe- und Industriegebiete sowie drei Gebiete mit überwiegend gehobenen Dienstleistungen (Kerngebiete).

Für die Ermittlung von Bodenleitwerten in Berlin (Ost) ergab sich nach Auffassung des Sachverständigenausschusses die Notwendigkeit der ersten Anpassung des Bodenwertniveaus von Berlin (West) wegen unterschiedlicher wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen, wie Baulandknappheit, Insellage, öffentliche Wohnungsbau- und Industrieansiedlungsförderung, Rendite- und Einkommenssituation. Die Notwendigkeit der zweiten Anpassung folgt aus den Unterschieden der einander zugeordneten Gebiete hinsichtlich ihrer Lage und Gebietscharakteristika, Verkehrsanbindung, technischen und sozialen Infrastruktur.

Die erste Korrektur erfolgte durch einvernehmlich vom Sachverständigenausschuß geschätzte Abschläge von

35 % bei Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser,
50 % bei Wohnbauflächen für den Mietwohnungsbau,
60 % bei gewerblichen und industriellen Bauflächen und
10 % bei Kerngebietsflächen.

Dem vorausgegangen war eine von den Mitgliedern des Sachverständigenausschusses schriftlich und unabhängig voneinander vorgenommene Einschätzung, bei der sich bereits eine weitgehende Übereinstimmung in den einzelnen Ansätzen zeigte.

Die zweite Anpassung wurde mit Hilfe der Multifaktorenanalyse vorgenommen. Bei diesem Verfahren läßt sich die Erfüllung eines Oberzieles (hier: Vergleichbarkeit) aus der Erfüllung seiner Teilziele (hier: technische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Verkehrslage und Gebietseinschätzung) ableiten. Dabei werden die Teilziele der stärkeren Konkretetheit wegen in Zielkriterien aufgeteilt und wie diese ebenfalls durch Gewichtung relativiert. Solche Vorgehensweise erleichtert erfahrungsgemäß die sachverständige Beurteilung und Bewertung. Bei dieser individuellen Bewertung wurde als Ausgangsbasis das jeweilige Repräsentanzgebiet in Berlin (West) herangezogen und die einzelnen Zielkriterien zwischen wesentlich schlechter bis wesentlich besser bewertet. Die notwendige Gewichtung von Zielkriterien und Teilzielen erfolgte jeweils einheitlich für die genannten vier Gebietsarten. Bei diesem zweiten Anpassungsschritt haben sich sowohl Zuschläge als auch Abschläge ergeben.

Die gebietspezifischen Unterschiede zwischen den in die Betrachtung einbezogenen Gebieten in Berlin (Ost) und den zum Vergleich herangezogenen Gebieten in Berlin (West) in

- Lage und Gebietscharakteristika (räumliche Lage, Umfeld, Immissionen),
- Verkehrsanbindung (ÖPNV, Straße, Schiene, Wasserstraße),
- technischer Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Wärme, Telekommunikation) und
- sozialer Infrastruktur (Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Sozial-, Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen, Dienstleistungen)

wurden bei diesem Anpassungsschritt für jedes einzelne Gebiet berücksichtigt. Dabei war Ausgangsbasis das jeweilige Repräsentanzgebiet in Berlin (West) mit der Bezugsgröße 10; die relationale Größe 5 bedeutet "wesentlich schlechter", die relationale Größe 15 "wesentlich besser".

Erste Anwendungen dieser Multifaktorenanalyse für beispielhafte Gebiete hatten gezeigt, daß die wegen der unterschiedlichen Rahmenbedingungen bereits reduzierten Ausgangswerte zur Herstellung der Vergleichbarkeit der einander zugeordneten Gebiete aus Berlin (Ost) und Berlin (West) überwiegend um etwa + 10 % bis - 10 % zu verändern sein würden. Diese Erkenntnis sowie der dringende Bedarf an marktgerechten Bodenleitwerten hat der Sachverständigenausschuß für die Ermittlung von Bodenleitwerten für Berlin (Ost) zum Anlaß genommen, im Interesse einer baldigen Be-

kanntgabe von Bodenleitwerten vorab für die beschriebenen 22 Repräsentanzgebiete und ihnen beispielhaft zugeordnete typische Gebiete in Berlin (Ost) auf den 1. Juli 1990 bezogene vorläufige Bodenleitwerte zu ermitteln. Die anschließend flächendeckend ermittelten (endgültigen) Bodenleitwerte unterscheiden sich tatsächlich überwiegend nur im Rahmen der o.g. Spanne von den vorläufigen Bodenleitwerten. Bei ihrer Anwendung ist zu beachten, daß sie sich auf Gruppen gebietspezifischer Grundstücke beziehen, so daß sich der Wert auch nur auf eine in planungsrechtlicher Hinsicht durchschnittliche Angabe gründen kann. Bei der Ermittlung des Wertes von Einzelgrundstücken ist es deshalb zwingend erforderlich, die wertbestimmenden Merkmale, insbesondere Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung zu berücksichtigen.

Der Sachverständigenausschuß für die Ermittlung von Bodenleitwerten in Berlin (Ost)

Herausgegeben 1990

**Magistratsverwaltung für
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
Abt. IX-Vermessungs-und Liegenschaftswesen**

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin