

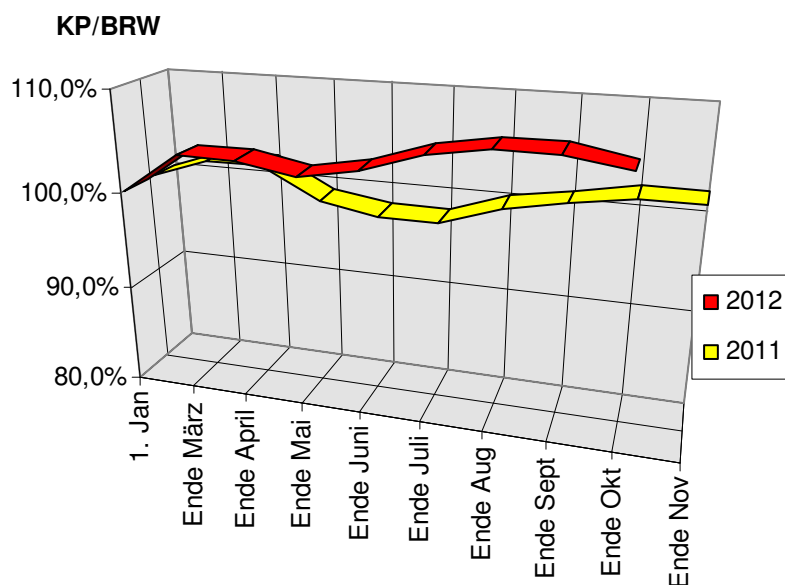
Ad hoc Marktreport Ausgabe Januar 2013

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: August – Oktober 2012

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS - Berlin) erstellt.

Zum Ausgabezeitpunkt Januar 2013 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten August 2012 bis Oktober 2012 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2012 bezogen. In einem ersten Schritt werden dabei die Verkaufsfälle, bei denen das Verhältnis Kaufpreis (KP)/Bodenrichtwert (BRW) mehr als $\pm 30\%$ vom arithmetischen Mittelwert abweicht für die weitere Analyse nicht berücksichtigt. Die Geschäftsstelle geht davon aus, dass diese Verkaufsfälle durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und verwendet sie daher im Weiteren nicht. Das verbleibende Datenmaterial wird nach Ost- und Westteil getrennt analysiert, dabei werden weitere Ausreißer mit statistischen Methoden eliminiert.

Das sich daraus ergebene Verhältnis Kaufpreis (KP)/Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Oktober 2012 in Höhe von **106 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2012 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:



Nachfolgend wurde aus den Verhältniszahlen KP/BRW die Mittelwerte und die 95%-Konfidenzintervalle (Vertrauensbereich) dieser Mittelwerte abgeleitet. Der Konfidenzbereich ist ein

Genauigkeitsmaß für den Bereich, der bei einer statistischen Sicherheit von 95 % den wahren Mittelwert enthält.

Diese Analyse stellt ausschließlich eine Momentaufnahme des betrachteten Zeitraumes dar. Somit sind zu einem veränderten Betrachtungszeitraum andere Fallzahlen und damit Abweichungen der Verhältniszahlen nach oben bzw. nach unten typisch. Diese Abweichungen können zufälliger aber auch systematischer Art sein. Daher erfordern diese veröffentlichten Zahlen vom Anwender eine kritische Würdigung. Bei der Ermittlung sind Grundstücke mit einer Fläche kleiner 120 m², Sachenrechtsbereinigungsfälle (Ostteil) und Extremwerte nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich folgende Preisentwicklungen differenziert nach Stadtlagen

Stadtlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Ostteil	63	108	105	110	87	129
Westteil	49	103	100	107	77	130

Nachfolgend werden die Angaben zu den Gruppierungen Bezirk, typische Geschossflächenzahl und stadträumliche Wohnlage dargestellt, soweit mindestens 3 Verkaufsfälle hierfür in der AKS vorhanden sind.

Für die nachfolgenden Tabellen wird die Wohnlageneinstufung des Berliner Mietspiegels zugrunde gelegt.

Einfache stadträumliche Wohnlage

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Immissionsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigten Straßen), ungünstiger Verkehrsverbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

Mittlere stadträumliche Wohnlage

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

Gute stadträumliche Wohnlage

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In der Sparte „Gute stadträumliche Wohnlage“ hat der Gutachterausschuss preislich herausragende Wohnquartiere ausgemacht, denen er die Note „sehr gute stadträumliche Wohnlage“ zumisst.

Sehr gute stadträumliche Wohnlage

Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind u.a. Gebiete in Westend, an der Heerstraße (Charlottenburg), in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

© 2013, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Ostteil

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Pankow	16	108	101	114	87	128
Spandau (nur West-Staaken)	3	100	86	114	96	106
Treptow-Köpenick	10	102	98	107	95	113
Marzahn-Hellersdorf	31	110	106	114	87	129
Lichtenberg	3	104	94	115	99	107

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
0,2	3	98	74	122	91	109
0,3	8	110	98	121	87	128
0,4	51	108	105	111	87	129

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Einfache Lage	35	106	102	110	87	129
Mittlere Lage	17	106	100	111	91	129

Westteil

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	114	82	145	99	122
Spandau (ohne West-Staaken)	21	103	97	108	77	130
Steglitz-Zehlendorf	5	116	105	128	101	123
Tempelhof-Schöneberg	7	94	82	106	79	115
Neukölln	3	105	55	155	83	122
Reinickendorf	10	100	94	107	89	119

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
0,2	5	105	93	117	93	119
0,3	3	101	34	167	77	130
0,4	21	101	95	108	79	123
0,5	17	107	102	111	88	126
0,6	3	96	80	113	89	102

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Einfache Lage	11	100	90	110	83	130
Mittlere Lage	16	99	92	106	77	121
Gute Lage	3	120	111	128	117	123
Sehr gute Lage	3	114	82	145	99	122