

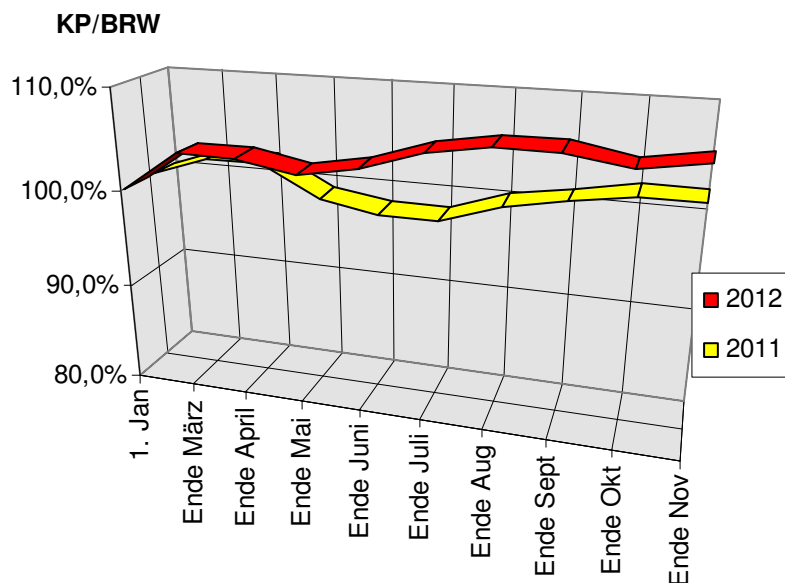
## Ad hoc Marktreport Ausgabe Februar 2013

für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: September – November 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 Februar 2013 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten September 2012 bis November 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 November 2012 in Höhe von **107 %** 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 m<sup>2</sup>, Sachenrechtsbereinigungsfälle (Ostteil) und Extremwerte nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich folgende Preisentwicklungen differenziert nach Stadtlagen

<b>Stadtlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert %</b>	<b>95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
Ostteil	58	107	104	111	83	129
Westteil	45	108	105	110	86	122

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 für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	13	111	104	119	91	128
Spandau (nur West-Staaken)	5	104	87	121	96	128
Treptow-Köpenick	6	103	94	112	95	114
Marzahn-Hellersdorf	34	107	103	112	83	129

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	4	100	88	112	91	109
0,3	6	114	101	127	95	128
0,4	47	107	103	111	83	129

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	39	106	102	110	83	128
Mittlere Lage	11	108	99	117	91	129
Gute Lage	3	104	66	142	86	115

## Westteil

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	114	82	145	99	122
Spandau (ohne West-Staaken)	15	104	101	107	95	118
Steglitz-Zehlendorf	7	113	102	123	93	121
Tempelhof-Schöneberg	3	103	87	118	98	110
Neukölln	7	112	101	123	86	122
Reinickendorf	10	106	100	111	97	118

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,4	23	110	106	115	86	122
0,5	15	107	103	111	96	122
0,6	3	100	94	107	97	102

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	12	105	98	112	86	122
Mittlere Lage	14	108	102	114	93	121
Gute Lage	4	116	110	122	111	120
Sehr gute Lage	3	114	82	145	99	122