

Ad hoc Marktreport Ausgabe November 2013

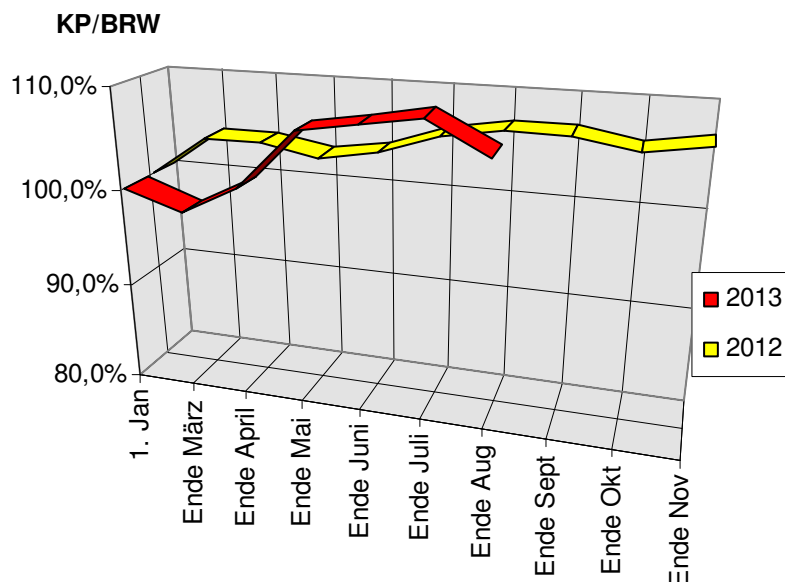
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Juni – August 2013

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 November 2013 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juni 2013 bis August 2013 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2013 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.

Im verbleibende Datenmaterial werden dabei 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 August 2013 in Höhe von **106 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2013 (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 und Extremwerte nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich folgende Preisentwicklungen für **Gesamt-Berlin**

| Anzahl | Mittelwert % | 95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert | | Minimum % | Maximum % |
|---------------|------------------------|--|-----|---------------------|---------------------|
| 113 | 106 | 104 | 109 | 80 | 129 |

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

Gesamt-Berlin

| Bezirk | Anzahl | Mittelwert % | 95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert | | Minimum % | Maximum % |
|----------------------|---------------|-------------------------|--|-----|----------------------|----------------------|
| Pankow | 13 | 106 | 98 | 114 | 84 | 127 |
| Spandau | 9 | 101 | 89 | 112 | 88 | 124 |
| Steglitz-Zehlendorf | 3 | 110 | 90 | 130 | 101 | 116 |
| Tempelhof-Schöneberg | 5 | 95 | 84 | 106 | 87 | 109 |
| Neukölln | 14 | 108 | 102 | 115 | 86 | 123 |
| Treptow-Köpenick | 10 | 102 | 93 | 112 | 85 | 120 |
| Marzahn-Hellersdorf | 27 | 109 | 103 | 116 | 80 | 129 |
| Lichtenberg | 7 | 110 | 106 | 115 | 105 | 121 |
| Reinickendorf | 25 | 107 | 103 | 112 | 87 | 127 |

| typ. GFZ | Anzahl | Mittelwert % | 95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert | | Minimum % | Maximum % |
|-----------------|---------------|-------------------------|--|-----|----------------------|----------------------|
| 0,2 | 7 | 107 | 93 | 121 | 89 | 127 |
| 0,3 | 16 | 105 | 97 | 114 | 84 | 127 |
| 0,4 | 85 | 107 | 104 | 109 | 80 | 129 |
| 0,6 | 4 | 104 | 84 | 125 | 92 | 123 |

| Wohnlage | Anzahl | Mittelwert % | 95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert | | Minimum % | Maximum % |
|-----------------|---------------|-------------------------|--|-----|----------------------|----------------------|
| Einfache Lage | 50 | 105 | 101 | 109 | 84 | 129 |
| Mittlere Lage | 43 | 106 | 102 | 110 | 80 | 125 |
| Gute Lage | 11 | 105 | 95 | 115 | 87 | 127 |