

## Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2014

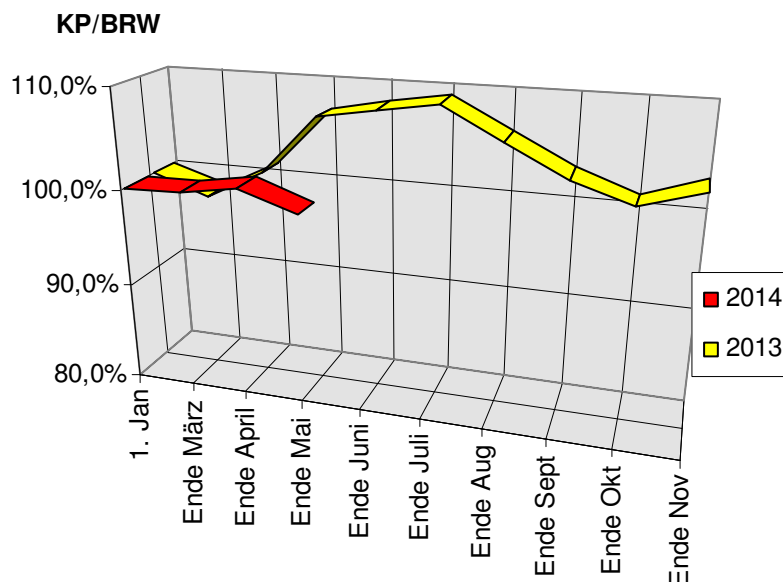
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: März – Mai 2014

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 August 2014 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März 2014 bis Mai 2014 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2014 bezogen. In einem ersten Schritt werden dabei die Verkaufsfälle, bei denen das Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) mehr als +/- 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 Mai 2014 in Höhe von **99 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2014 (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 und Extremwerte nicht berücksichtigt.

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

<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b> %	<b>95%-Konfidenzintervall</b> für den Mittelwert	<b>Minimum</b> %	<b>Maximum</b> %
94	99	96	71	127

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).

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## Gesamt-Berlin

<b>Bezirk</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert %</b>	<b>95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
Pankow	5	101	79	124	75	121
Steglitz-Zehlendorf	4	99	76	123	82	114
Neukölln	16	95	89	101	80	116
Treptow-Köpenick	20	94	88	100	71	119
Marzahn-Hellersdorf	34	98	92	104	72	127
Lichtenberg	3	111	97	126	105	115
Reinickendorf	8	107	94	119	79	123

<b>typ. GFZ</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert %</b>	<b>95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
0,2	5	91	74	107	78	109
0,3	12	97	87	107	71	121
0,4	69	100	96	103	72	127
0,6	8	97	86	109	75	114

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert %</b>	<b>95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
Einfache Lage	55	99	95	103	72	127
Mittlere Lage	31	97	92	103	75	121
Gute Lage	6	108	94	121	85	123