

Ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2014

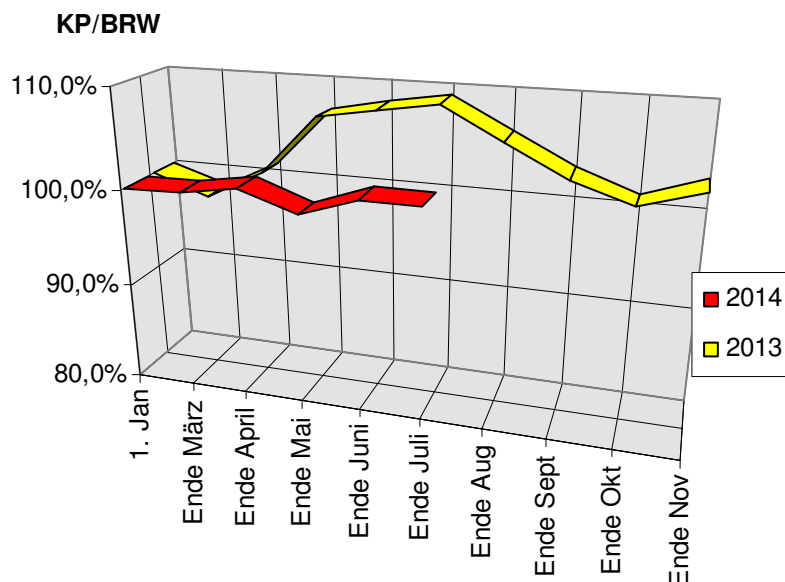
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Mai – Juli 2014

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 Oktober 2014 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Mai 2014 bis Juli 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 $\pm 30\%$ 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 Juli 2014 in Höhe von 101 % 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 m², Sachenrechtsbereinigungsfälle und Extremwerte nicht berücksichtigt.

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

Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
101	101	98	104	71	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).

© 2014, 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	4	107	75	139	87	128
Spandau	12	100	90	110	79	124
Steglitz-Zehlendorf	4	109	79	140	82	125
Tempelhof-Schöneberg	8	104	92	115	85	129
Neukölln	5	96	85	107	82	105
Treptow-Köpenick	22	96	90	103	71	124
Marzahn-Hellersdorf	37	101	95	106	72	126
Lichtenberg	7	108	104	113	104	115
Reinickendorf	3	96	53	138	79	114

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	9	103	94	112	89	126
0,3	16	102	92	113	71	128
0,4	70	100	96	103	72	129
0,6	6	107	91	123	82	125

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	49	100	96	105	72	128
Mittlere Lage	50	101	97	106	75	129