

Ad hoc Marktreport Ausgabe Juli 2015

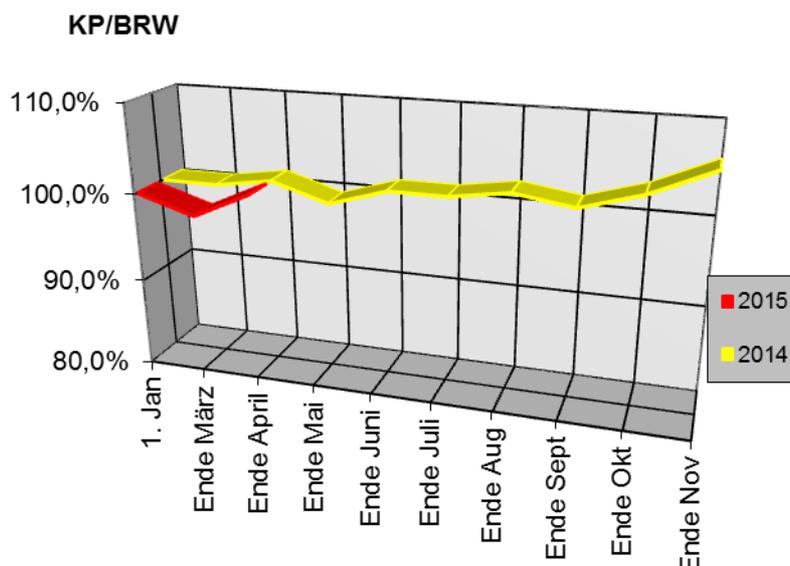
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Februar – April 2015

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 Juli 2015 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Februar bis April 2015 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2015 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 verbleibenden 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 April 2015 in Höhe von **101 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2015 (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 %
70	101	97	104	72	128

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

Die stadträumliche Wohnlage orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin.

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

(siehe www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php)

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

© 2015, 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	3	114	83	145	100	123
Spandau	5	94	73	115	76	116
Steglitz-Zehlendorf	4	106	95	117	101	116
Tempelhof-Schöneberg	8	96	85	108	79	117
Neukölln	4	99	88	109	91	107
Treptow-Köpenick	9	95	81	109	76	126
Marzahn-Hellersdorf	22	105	98	112	80	125
Lichtenberg	7	94	77	111	72	126
Reinickendorf	8	104	88	120	73	128

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	4	108	95	121	100	119
0,3	7	96	81	110	76	126
0,4	56	101	96	105	72	128
0,6	3	102	96	108	100	105

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	31	102	96	108	76	125
Mittlere Lage	32	99	93	105	72	128
Gute Lage	5	101	97	104	97	105