

## Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2015

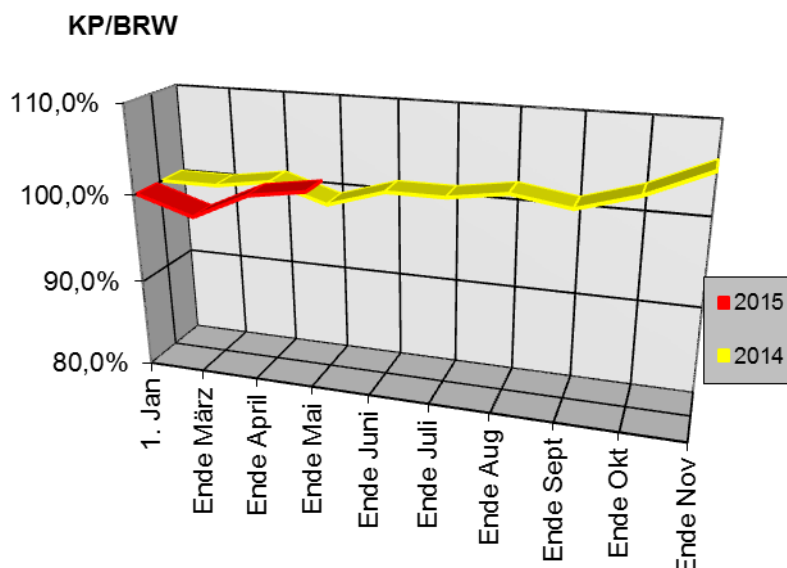
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: März – Mai 2015

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 August 2015 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März bis Mai 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 +/- 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 Mai 2015 in Höhe von **102 %** 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 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> %
67	102	98	107	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.

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](http://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

<b>Bezirk</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert %</b>	<b>95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
Pankow	3	104	69	139	92	119
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	111	90	133	102	119
Spandau	3	105	43	168	76	123
Steglitz-Zehlendorf	3	106	86	127	101	116
Tempelhof-Schöneberg	6	97	83	112	79	117
Neukölln	3	101	89	114	97	107
Treptow-Köpenick	8	90	76	104	76	126
Marzahn-Hellersdorf	25	105	98	113	71	129
Lichtenberg	3	111	72	151	95	126
Reinickendorf	10	100	86	114	73	128

<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	3	101	57	145	84	119
0,3	5	97	73	120	76	126
0,4	56	103	98	108	71	129
0,6	3	105	87	123	100	113

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert %</b>	<b>95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
Einfache Lage	32	104	97	110	76	129
Mittlere Lage	22	103	95	111	73	128
Gute Lage	7	95	86	103	75	102
Sehr gute Lage	3	111	90	133	102	119