

Ad hoc Marktreport Ausgabe Juni 2016

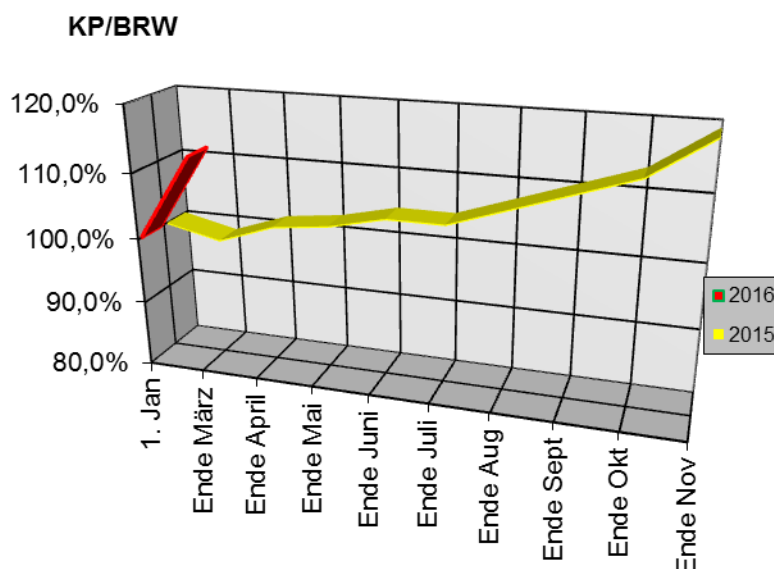
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Januar – März 2016

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 Juni 2016 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Januar bis März 2016 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2016 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebene Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende März 2016 in Höhe von **113 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2016 (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 kriti-

sche 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 % |
|---------------|-------------------------|------------------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| 135 | 113 | 108 | 118 | 54 | 170 |

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).

© 2016, 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 | 19 | 102 | 87 | 116 | 59 | 159 |
| Spandau | 14 | 121 | 103 | 140 | 62 | 170 |
| Steglitz-Zehlendorf | 6 | 133 | 124 | 141 | 121 | 145 |
| Tempelhof-Schöneberg | 3 | 132 | 62 | 203 | 100 | 154 |
| Neukölln | 7 | 116 | 95 | 136 | 77 | 143 |
| Treptow-Köpenick | 22 | 111 | 97 | 126 | 58 | 170 |
| Marzahn-Hellersdorf | 35 | 110 | 102 | 117 | 54 | 165 |
| Lichtenberg | 6 | 132 | 114 | 149 | 110 | 152 |
| Reinickendorf | 23 | 113 | 101 | 125 | 61 | 149 |

| typ. GFZ | Anzahl | Mittelwert % | 95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert | | Minimum % | Maximum % |
|-----------------|---------------|-------------------------|------------------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| 0,2 | 11 | 97 | 87 | 107 | 74 | 120 |
| 0,3 | 25 | 107 | 92 | 122 | 58 | 170 |
| 0,4 | 92 | 117 | 112 | 122 | 54 | 165 |
| 0,6 | 7 | 108 | 88 | 128 | 80 | 135 |

| Wohnlage | Anzahl | Mittelwert % | 95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert | | Minimum % | Maximum % |
|-----------------|---------------|-------------------------|------------------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| Einfache Lage | 47 | 118 | 110 | 127 | 59 | 170 |
| Mittlere Lage | 70 | 111 | 105 | 117 | 58 | 170 |
| Gute Lage | 9 | 115 | 91 | 140 | 61 | 166 |