

Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2016

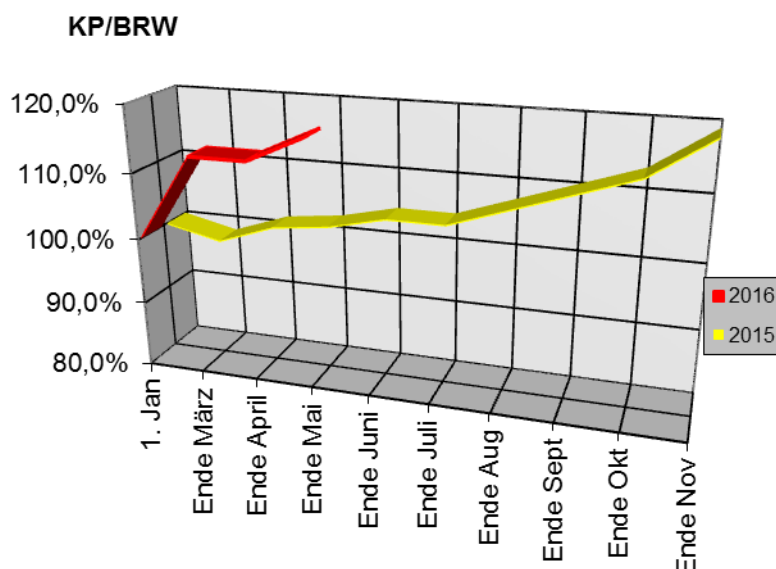
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: März – Mai 2016

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 August 2016 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März bis Mai 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 Mai 2016 in Höhe von **117 %** 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 %
123	117	111	122	55	180

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).

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	14	122	100	143	67	180
Spandau	11	114	96	133	81	156
Steglitz-Zehlendorf	8	152	128	177	100	180
Tempelhof-Schöneberg	3	140	93	187	121	159
Neukölln	15	96	86	106	68	139
Treptow-Köpenick	15	116	100	132	68	170
Marzahn-Hellersdorf	33	115	105	126	55	171
Lichtenberg	6	121	90	151	78	152
Reinickendorf	18	114	101	127	68	149

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	7	104	93	115	83	120
0,3	19	116	100	133	67	177
0,4	94	118	112	125	55	180
0,6	3	102	65	138	88	117

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	48	115	106	124	56	180
Mittlere Lage	57	118	110	126	55	173
Gute Lage	8	115	85	144	74	180