

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2016

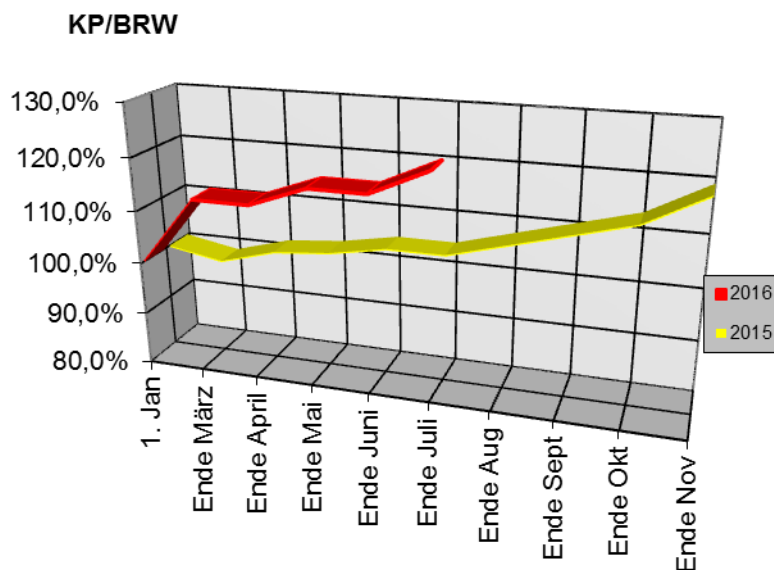
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: Mai – Juli 2016

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 Oktober 2016 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Mai bis Juli 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 Juli 2016 in Höhe von **122 %** 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 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 für den Mittelwert</b>		<b>Minimum %</b>	<b>Maximum %</b>
123	122	116	128	52	190

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).

© 2016, 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>%</b>	<b>95%-Konfidenzintervall</b> <b>für den Mittelwert</b>		<b>Minimum</b> <b>%</b>	<b>Maximum</b> <b>%</b>
Pankow	17	110	94	126	75	167
Spandau	8	143	107	178	88	190
Steglitz-Zehlendorf	12	141	125	157	100	173
Tempelhof-Schöneberg	6	127	96	159	71	159
Neukölln	13	93	81	105	66	143
Treptow-Köpenick	14	121	106	136	62	180
Marzahn-Hellersdorf	39	130	121	139	52	171
Lichtenberg	8	117	87	147	70	180
Reinickendorf	5	103	75	131	74	136

<b>typ. GFZ</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b> <b>%</b>	<b>95%-Konfidenzintervall</b> <b>für den Mittelwert</b>		<b>Minimum</b> <b>%</b>	<b>Maximum</b> <b>%</b>
0,2	8	124	107	141	102	159
0,3	17	112	95	129	62	180
0,4	92	125	119	132	52	190
0,6	5	98	69	127	71	135

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b> <b>%</b>	<b>95%-Konfidenzintervall</b> <b>für den Mittelwert</b>		<b>Minimum</b> <b>%</b>	<b>Maximum</b> <b>%</b>
Einfache Lage	72	123	115	131	62	190
Mittlere Lage	39	122	113	131	52	173
Gute Lage	8	111	90	132	74	153