

## Ad hoc Marktreport Ausgabe November 2016

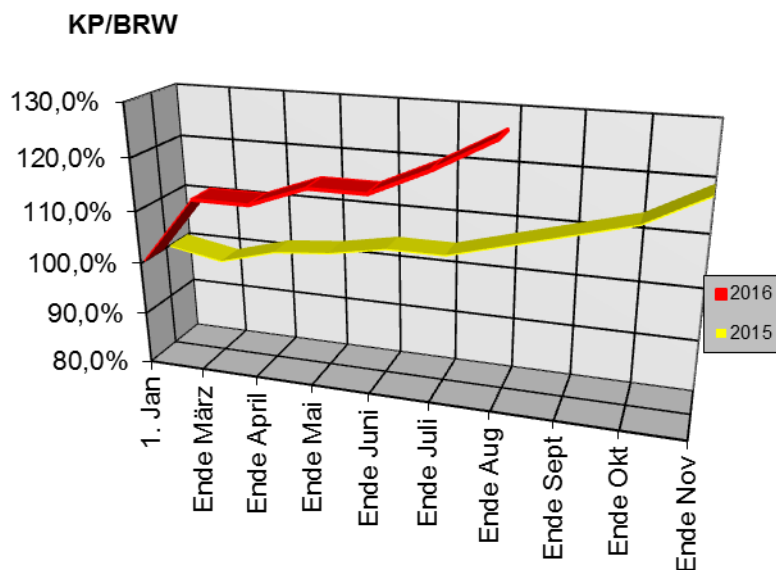
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: Juni – August 2016

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 November 2016 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juni bis August 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 August 2016 in Höhe von **128 %** 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>
122	128	122	132	66	195

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	15	120	102	137	75	167
Spandau	6	146	99	194	88	195
Steglitz-Zehlendorf	10	124	107	141	90	166
Tempelhof-Schöneberg	6	126	81	172	71	192
Neukölln	5	105	68	143	66	143
Treptow-Köpenick	15	128	115	141	77	180
Marzahn-Hellersdorf	50	131	125	138	68	176
Lichtenberg	12	130	104	157	70	180
Reinickendorf	3	102	83	121	97	111

<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	140	128	152	114	159
0,3	15	123	103	142	75	180
0,4	95	129	123	134	66	195
0,6	4	98	55	141	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	82	128	122	134	66	189
Mittlere Lage	32	129	117	141	71	195
Gute Lage	4	107	77	137	90	124