

Ad hoc Marktreport Ausgabe Juli 2018

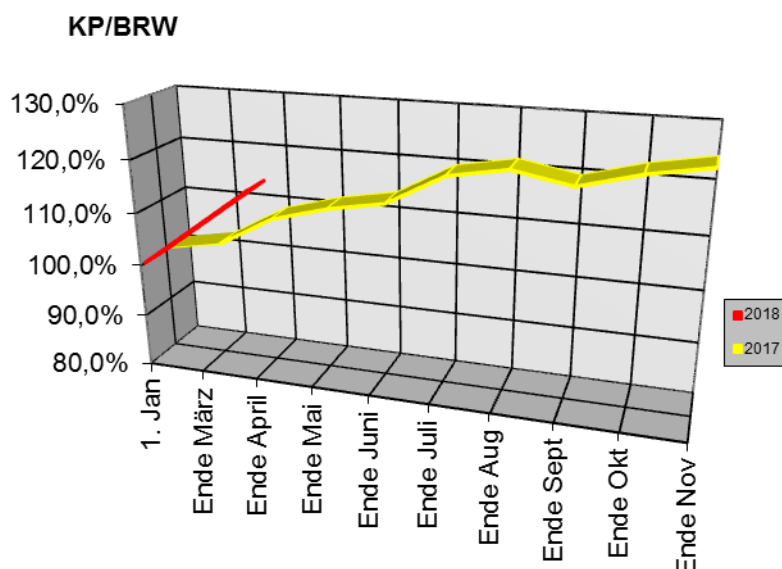
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Februar – April 2018

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 Juli 2018 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Februar bis April 2018 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2018 bezogen.

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende April 2018 in Höhe von **116 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2018 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:



Nachfolgend wurden 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 %
116	116	111	121	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.

Eine Einflussgröße ist die Lage im Stadtgebiet. Als Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials das Merkmal „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt definiert:

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).

© 2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	17	118	105	130	72	157
Spandau	4	123	89	157	101	152
Steglitz-Zehlendorf	5	123	109	137	105	133
Tempelhof-Schöneberg	4	120	76	165	88	156
Neukölln	10	111	98	125	82	139
Treptow-Köpenick	14	130	117	142	93	159
Marzahn-Hellersdorf	44	114	107	121	54	158
Reinickendorf	17	109	92	127	61	170

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	8	110	92	127	80	135
0,3	20	122	110	134	72	159
0,4	84	115	109	120	54	170
0,6	4	126	77	175	83	155

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	56	115	109	121	54	159
Mittlere Lage	50	118	111	126	68	170
Gute Lage	10	109	90	128	61	157