

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2018

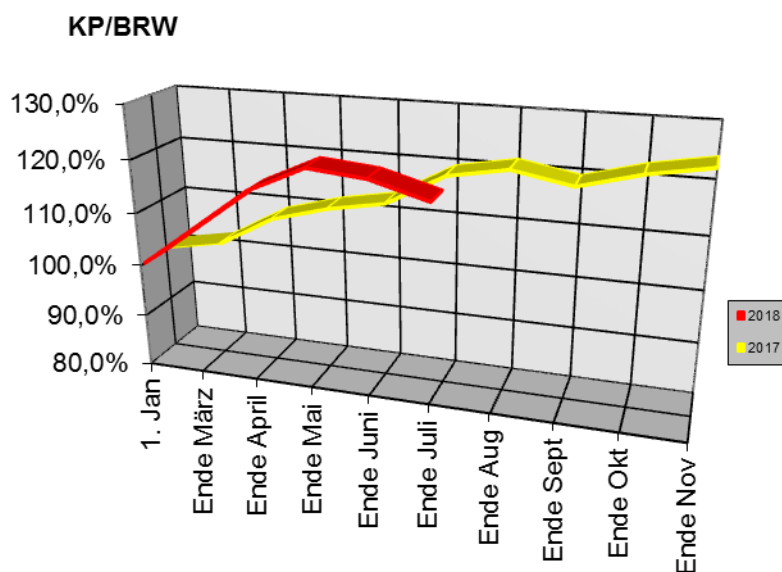
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: Mai – Juli 2018

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 Oktober 2018 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Mai bis Juli 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 Juli 2018 in Höhe von **117 %** 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 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>
129	117	112	122	53	175

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](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).

© 2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 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	27	120	107	133	56	175
Spandau	12	115	99	131	69	159
Steglitz-Zehlendorf	6	122	110	135	107	132
Tempelhof-Schöneberg	6	102	68	136	66	159
Neukölln	5	118	93	143	95	137
Treptow-Köpenick	22	123	109	138	53	173
Marzahn-Hellersdorf	36	118	110	125	57	150
Lichtenberg	3	92	21	164	63	120
Reinickendorf	10	114	98	130	83	146

<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	20	132	119	145	83	173
0,3	28	113	103	123	56	162
0,4	74	114	108	120	53	175
0,6	7	120	99	141	89	141

<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	57	118	112	124	57	162
Mittlere Lage	57	115	107	123	53	173
Gute Lage	12	126	106	146	89	175