

Ad hoc Marktreport Ausgabe Juni 2021

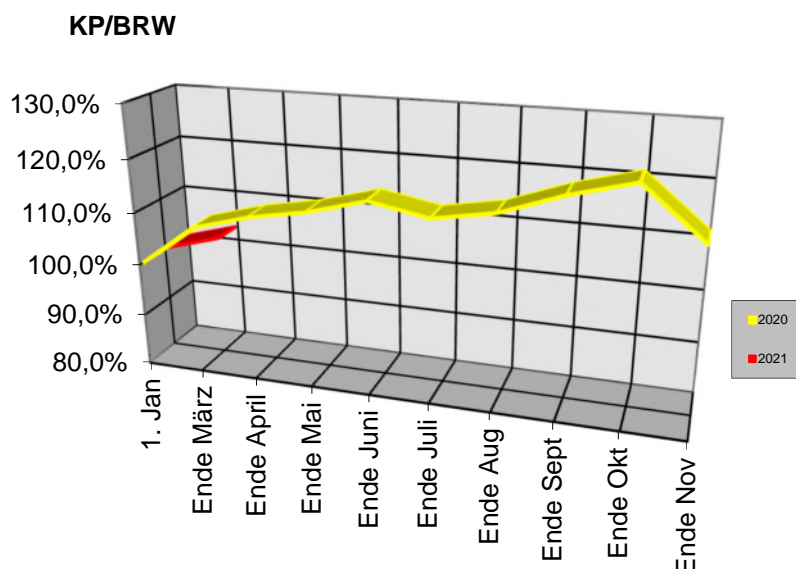
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Januar – März 2021

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 Juni 2021 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Januar bis März 2021 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2021 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 März 2021 in Höhe von **103 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2021 (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 kritische 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 %
73	103	98	107	50	152

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 <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an gaa@sensw.berlin.de oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

© 2021, 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	94	80	107	53	145
Spandau	3	101	45	156	76	119
Steglitz-Zehlendorf	4	95	70	120	71	104
Neukölln	6	115	105	124	104	125
Treptow-Köpenick	10	109	96	121	87	152
Marzahn-Hellersdorf	22	110	103	116	81	136
Lichtenberg	4	90	42	138	50	113
Reinickendorf	7	95	73	117	61	127

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	8	101	82	119	74	145
0,3	11	102	86	119	53	127
0,4	48	102	96	109	50	152
0,6	6	108	99	117	102	125

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	21	109	99	120	59	152
Mittlere Lage	47	100	94	105	50	125
Gute Lage	5	101	72	131	71	127