

Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2021

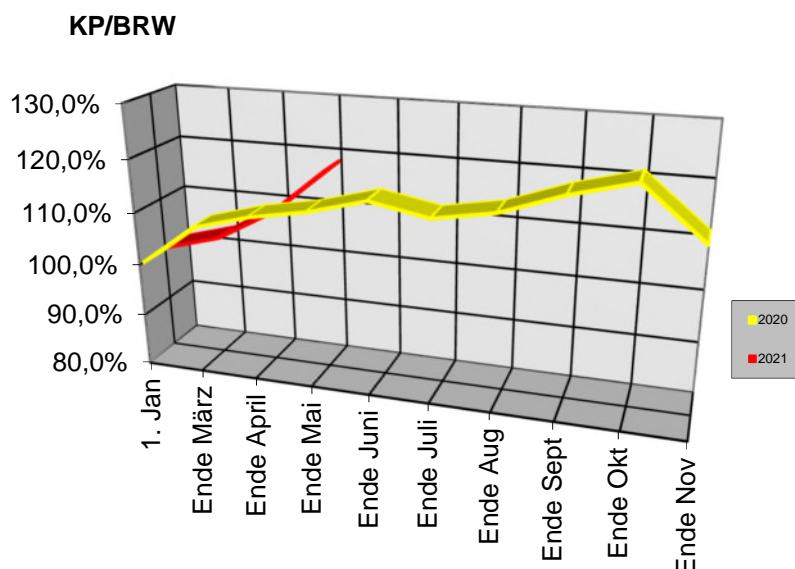
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: März – Mai 2021

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 August 2021 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März bis Mai 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 Mai 2021 in Höhe von **118 %** 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		Minimum	Maximum
	%	für den Mittelwert		%	%
110	118	114	123	64	174

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		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Pankow	23	114	102	126	64	174
Spandau	5	118	102	133	107	132
Tempelhof-Schöneberg	9	122	111	132	98	141
Neukölln	13	109	101	117	88	125
Treptow-Köpenick	10	125	106	144	84	161
Marzahn-Hellersdorf	33	122	113	130	82	167
Lichtenberg	5	101	68	133	73	132
Reinickendorf	10	127	116	137	106	160

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
0,2	4	128	107	149	114	145
0,3	20	122	109	136	65	174
0,4	79	117	112	122	64	173
0,6	7	112	104	120	102	125

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Einfache Lage	36	122	114	129	64	160
Mittlere Lage	65	116	110	122	65	174
Gute Lage	9	124	108	139	102	173