

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2022

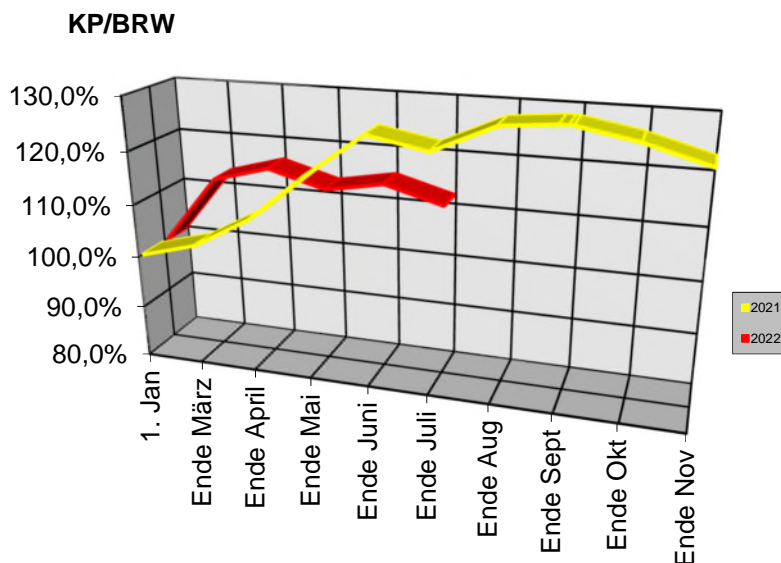
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: Mai – Juli 2022

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 2022 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Mai bis Juli 2022 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2022 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 2022 in Höhe von **112 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2022 (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 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</b> <b>für den Mittelwert</b>		<b>Minimum</b> %	<b>Maximum</b> %
94	112	106	117	50	164

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@senstadt.berlin.de](mailto:gaa@senstadt.berlin.de) oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

© 2022, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



## Gesamt-Berlin

<b>Bezirk</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>95%-Konfidenzintervall</b>		<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
		<b>%</b>	<b>für den Mittelwert</b>		<b>%</b>	<b>%</b>
Pankow	14	124	109	138	59	151
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	125	101	149	106	142
Tempelhof-Schöneberg	7	100	80	120	67	119
Neukölln	3	125	118	132	123	128
Treptow-Köpenick	12	99	82	115	60	129
Marzahn-Hellersdorf	29	114	103	124	62	154
Lichtenberg	7	126	94	157	87	164
Reinickendorf	12	101	91	111	74	125

<b>typ. GFZ</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>95%-Konfidenzintervall</b>		<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
		<b>%</b>	<b>für den Mittelwert</b>		<b>%</b>	<b>%</b>
0,3	15	105	92	119	59	131
0,4	75	115	109	121	62	164

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>95%-Konfidenzintervall</b>		<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
		<b>%</b>	<b>für den Mittelwert</b>		<b>%</b>	<b>%</b>
Einfache Lage	25	114	102	125	62	152
Mittlere Lage	59	111	103	118	50	164
Gute Lage	7	104	87	122	78	139
Sehr gute Lage	3	132	110	153	125	142