

Ad hoc Marktreport Ausgabe Dezember 2022

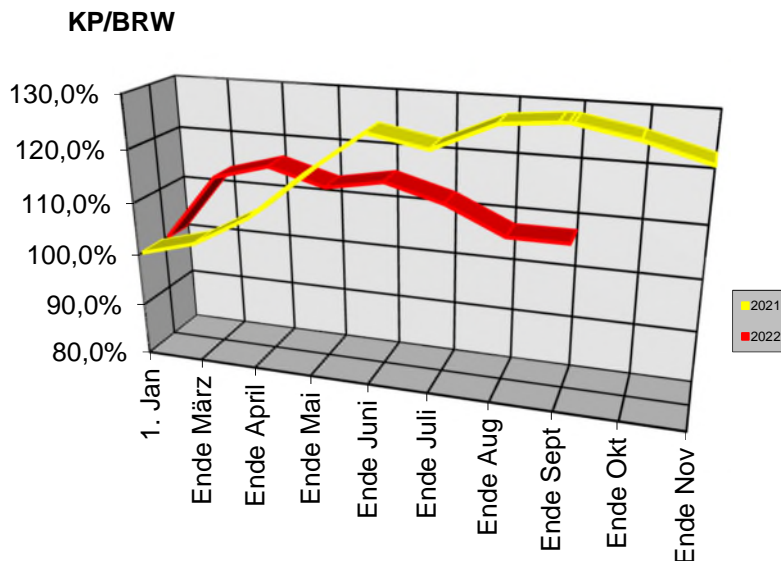
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Juli – September 2022

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 Dezember 2022 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juli bis September 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 September 2022 in Höhe von **107 %** 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 m², Sachenrechtsbereinigungsfälle und Extremwerte nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich folgende Preisentwicklungen für **Gesamt-Berlin**

Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
68	107	101	112	58	158

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 oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).



Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Pankow	12	109	95	122	65	151
Spandau	7	85	64	106	58	110
Tempelhof-Schöneberg	7	104	81	127	75	142
Neukölln	3	125	37	213	88	158
Treptow-Köpenick	4	121	79	162	86	145
Marzahn-Hellersdorf	20	109	100	118	70	138
Lichtenberg	4	97	84	110	87	106
Reinickendorf	7	104	87	121	80	137

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
0,3	12	104	89	118	58	145
0,4	53	108	102	114	61	158

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Einfache Lage	18	98	85	111	61	158
Mittlere Lage	43	110	104	116	65	145
Gute Lage	7	108	82	134	58	142