

## Ad hoc Marktreport Ausgabe November 2023

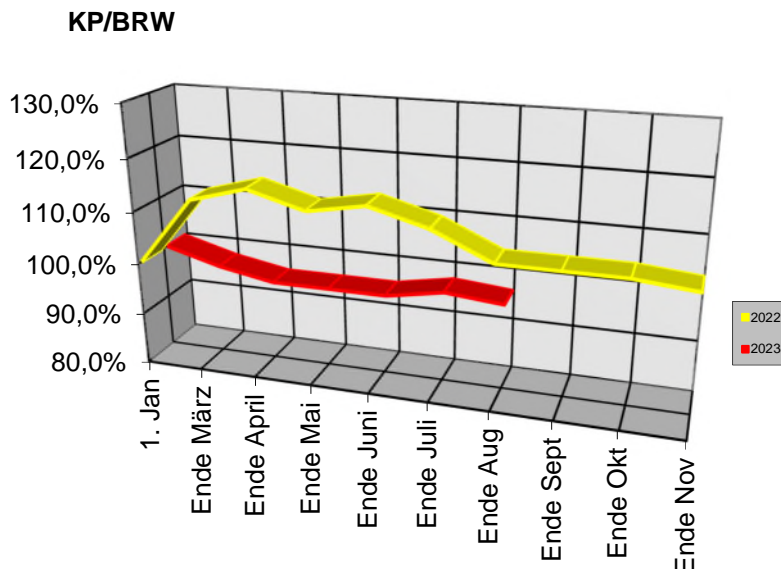
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: Juni – August 2023

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 November 2023 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juni bis August 2023 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2023 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 August 2023 in Höhe von **96 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023 (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**

Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
65	96	91	101	46	143

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).



## 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	18	96	86	106	55	125
Spandau	4	99	74	124	76	112
Treptow-Köpenick	6	85	72	99	70	106
Marzahn-Hellersdorf	25	90	81	98	46	126
Lichtenberg	3	112	58	166	90	133
Reinickendorf	8	113	92	133	63	143

<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	14	93	83	103	67	124
0,4	50	97	90	103	46	143

<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	18	81	72	90	55	118
Mittlere Lage	47	102	96	108	46	143