

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Februar 2024

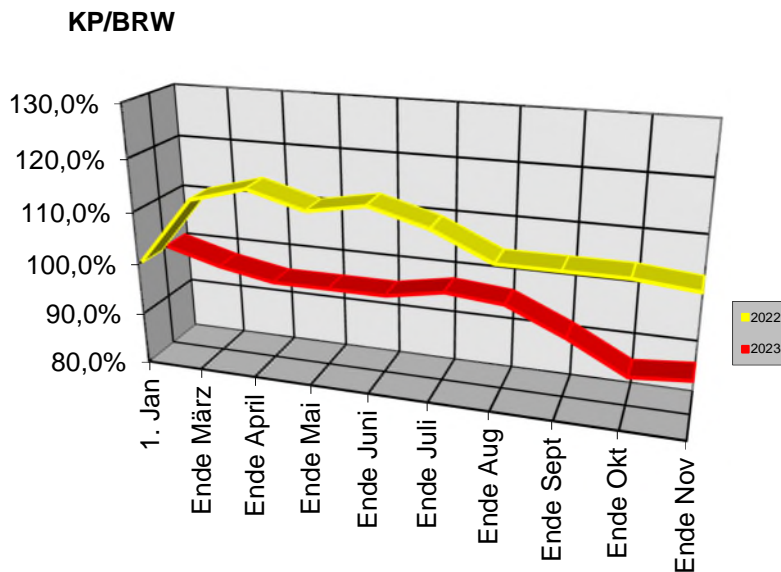
für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: September – November 2023

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 Februar 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten September bis November 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 November 2023 in Höhe von **86 %** 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 %
69	86	83	89	56	112

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	22	83	77	89	56	104
Neukölln	3	91	31	150	65	112
Treptow-Köpenick	9	82	71	94	58	99
Marzahn-Hellersdorf	22	86	80	92	63	108
Lichtenberg	6	97	81	113	76	112
Reinickendorf	6	95	82	108	73	107

<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	13	84	75	93	58	100
0,4	53	87	83	90	56	112
0,6	3	92	68	117	81	100

<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	14	94	89	99	76	111
Mittlere Lage	55	85	80	89	56	112