

Ad hoc Marktreport Ausgabe Januar 2023

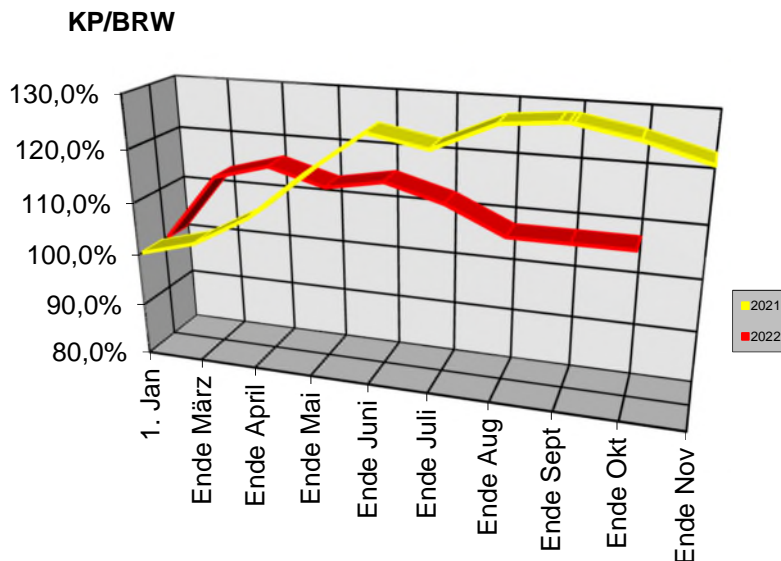
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: August – Oktober 2022

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 Januar 2023 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten August bis Oktober 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 Oktober 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 % |
|---------------|------------------------|--|-----|---------------------|---------------------|
| 56 | 107 | 101 | 113 | 58 | 162 |

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).

© 2023, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Gesamt-Berlin

| Bezirk | Anzahl | Mittelwert | 95%-Konfidenzintervall | | Minimum | Maximum |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-----|----------------|----------------|
| | | % | für den Mittelwert | | % | % |
| Pankow | 11 | 105 | 92 | 117 | 65 | 134 |
| Spandau | 10 | 90 | 73 | 107 | 58 | 126 |
| Tempelhof-Schöneberg | 8 | 107 | 90 | 125 | 78 | 142 |
| Neukölln | 4 | 122 | 75 | 169 | 88 | 158 |
| Treptow-Köpenick | 5 | 124 | 95 | 153 | 86 | 145 |
| Marzahn-Hellersdorf | 15 | 110 | 98 | 123 | 78 | 162 |
| Lichtenberg | 3 | 111 | 48 | 173 | 88 | 138 |

| typ. GFZ | Anzahl | Mittelwert | 95%-Konfidenzintervall | | Minimum | Maximum |
|-----------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-----|----------------|----------------|
| | | % | für den Mittelwert | | % | % |
| 0,3 | 11 | 102 | 87 | 117 | 58 | 145 |
| 0,4 | 46 | 109 | 102 | 116 | 61 | 162 |

| Wohnlage | Anzahl | Mittelwert | 95%-Konfidenzintervall | | Minimum | Maximum |
|-----------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-----|----------------|----------------|
| | | % | für den Mittelwert | | % | % |
| Einfache Lage | 25 | 104 | 94 | 115 | 61 | 162 |
| Mittlere Lage | 32 | 110 | 103 | 117 | 65 | 145 |