

Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2023

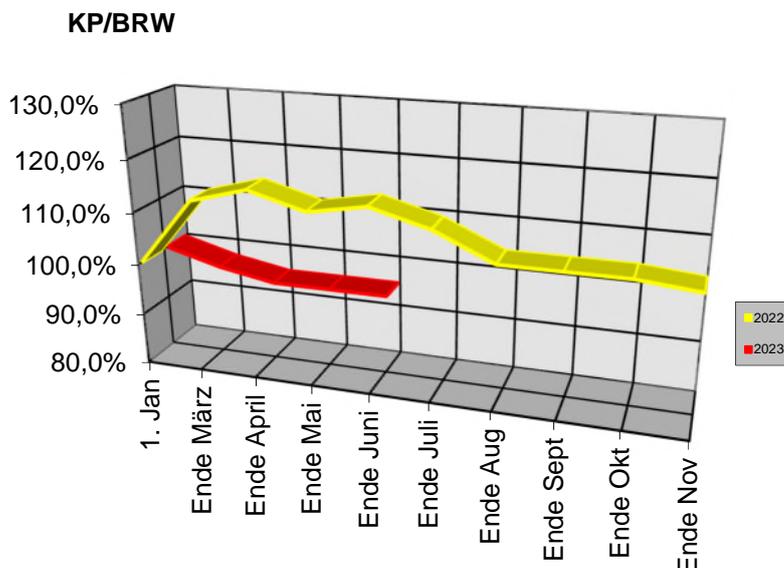
für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: April – Juni 2023

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 September 2023 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten April bis Juni 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 Juni 2023 in Höhe von **95 %** 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 m², Sachenrechtsbereinigungsfälle und Extremwerte nicht berücksichtigt.

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

Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
60	95	91	100	60	128

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	15	101	93	110	67	125
Spandau	4	100	73	127	76	114
Neukölln	5	98	70	125	60	112
Treptow-Köpenick	8	87	73	102	70	122
Marzahn-Hellersdorf	15	90	82	99	63	118
Lichtenberg	5	99	88	109	90	113
Reinickendorf	6	99	82	116	83	128

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
0,3	12	96	83	108	67	124
0,4	44	94	90	99	60	128
0,6	4	105	95	115	98	113

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Einfache Lage	20	88	80	97	60	122
Mittlere Lage	37	100	96	105	67	128
Gute Lage	3	83	74	91	79	86