

Sachwertanpassungsfaktoren 2006 Ostteil

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Ostteil Berlins für die Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Pankow, Treptow-Köpenick und den Ortsteil West-Staaken

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 13. April 2006 Seite 1376 ff.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524, 525) nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat diese Daten abschließend am 04. Januar 2006 beschlossen.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 7 und 21 bis 25 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde anhand aller ausgewerteten, in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Verkäufe auf dem Berliner Grundstücksmarkt (Ost) des Zeitraumes von Januar 2001 bis April 2005 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

Die ermittelten Anpassungsfaktoren wurden mit folgenden Ansätzen des Sachwertverfahrens abgeleitet:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und Baunebenkosten entsprechend des Bautyps (siehe Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2002 WertR 02)) in der Fassung vom 19. Juli 2002 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 238a), wobei für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage ein mittlerer Ausstattungsstandard und für Gebäude in guter Wohnlage ein gehobener Ausstattungsstandard zugrunde gelegt worden ist. Für Reihenhäuser sind abweichend von dem Vorstehendem folgende Ansätze gewählt worden: Für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage wurde ein einfacher Ausstattungsstandard und für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage ein mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt. Für Fertighäuser wurde entsprechend der Berliner Auswertepaxis einheitlich für alle Baujahre ein Abschlag von 10% von den NHK 2000 vorgenommen.
- Regionalfaktor Einfamilienhäuser Berlin 1,24 bzw. 1,10.

Der Gutachterausschuss verwendet in der Automatisierten Kaufpreissammlung den Regionalfaktor 1,24! Auf Wunsch der Marktteilnehmer wurde zusätzlich eine Berechnung mit dem Regionalfaktor 1,10 durchgeführt.

- Der zuletzt veröffentlichte Preisindex für Einfamiliengebäude in Berlin, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin vor den jeweiligen Kaufvertragsabschluss (2000 = 100)
- Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 i.d.F. von 1987.
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre. Sofern das Gebäudealter ≥ 65 Jahre war, wurde die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand wie folgt angesetzt:
guter Bauzustand: 20 Jahre
normaler Bauzustand: 15 Jahre
schlechter Bauzustand: 10 Jahre
- Die Einschätzung des Bauzustandes erfolgte durch eine Außenbesichtigung.
- Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters, bei Fertighäusern lineare Abschreibung.
- Fertighäuser sind in Fertigbauweise massiver Bauart errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.
- Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte und auf den Kaufzeitpunkt zeitlich sowie lagemäßig angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung findet nicht statt.
- Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wurde entsprechend der Berliner-Auswertepaxis kein Wertansatz vorgenommen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) wurden mit dem Zeitwert berücksichtigt.

Für die nachfolgenden Tabellen werden die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels angehalten:

Einfache stadträumliche Lage: Innerer Stadtbereich überwiegend geschlossener, stark verdichtete Bauweise, sehr wenige Frei- und Grünflächen, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen und andere Faktoren stark beeinträchtigt. Stadtrandlagen überwiegend offener Bauweise, un-günstige Verkehrsanbindung, Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten.

Mittlere stadträumliche Lage: Innerer Stadtbereich überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen. Gebiete offener Bauweise mit Durchgrünung und durchschnittlicher Verkehrsanbindung/Infrastruktur.

Gute stadträumliche Lage: Innerer Stadtbereich überwiegend geschlossener Bauweise mit Frei- und Grünflächen sowie über-durchschnittlicher Verkehrsanbindung/Infrastruktur und (sehr) guten Einkaufsmöglichkeiten. Mehrfamilienhausgebiete überwiegend in offener Bauweise mit starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, ruhiger Wohnsituation und guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur. Gebiete offener Bauweise mit höchstens drei Geschossen mit starker Durchgrünung und gepflegten Wohnumfeld.

Neben den Sachwertanpassungsfaktoren werden auch

- die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertanpassungsfaktoren aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind, und

- die 5% und 95% Perzentile für die Einzelwerte (d.h. 90% aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich)

veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll es dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertanpassungsfaktoren einzuschätzen.

Für die einzelnen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1 wurden Anpassungsfaktoren ermittelt:

Tabelle 1

Gebäudetyp
❶ Freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser)
❷ Freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser)
❸ Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Massivhäuser), Baujahre bis 1945
❹ Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Massivhäuser), Baujahre ab 2000
❺ Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Fertighäuser), Baujahre ab 2000
❻ Reihenhäuser (Massivhäuser), Baujahre ab 2000

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Frau Prokott (Tel. (030) 9012-6833).

Tabelle 2 (Regionalfaktor 1,24)

Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Bruttogrundfläche (m ²)			Angepasster Bodenrichtwert (01.01.2005) pro m ² Fläche		
		\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.
① ¹	705	0,964 0,605-1,388	0,41	1,56	733 384-1.190	271	1.755	253 133-430	98	573	120 97-175	74	227
②	58	0,833 0,541-1,162	0,49	1,17	647 421-1.055	343	1.118	257 156-347	132	410	121 95-183	86	188
③	107	1,162 0,710-1,610	0,61	1,64	613 298-966	244	1.172	202 112-342	78	396	122 84-189	79	230
④	356	0,862 0,680-1,018	0,65	1,14	310 215-443	186	1.351	204 132-279	108	325	126 96-183	87	196
⑤	37	0,961 0,833-1,091	0,83	1,09	282 209-349	198	455	190 130-254	130	254	112 85-149	85	151
⑥	85	0,837 0,668-1,022	0,63	1,19	152 126-192	99	211	201 134-252	124	274	118 90-183	87	187

¹ Nummerierung entspricht Tabelle 1

Tabelle 3 (Regionalfaktor 1,24)

Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe	Anzahl	NHK00 ²			Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Wohnlage	
		\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht Anteil in %	einfach gut Anteil in %	mittel	
① ³	705	818 592-1.122	564	1.352	199.618 98.040-358.394	63.817	539.219	0,22 0,10-0,40	0,04	0,59	25 42 33	46 39 15		
②	58	869 671-1.168	625	1.217	263.303 186.817-379.237	157.473	390.997	0,23 0,11-0,38	0,09	0,45	59 41 -	47 31 22		
③	107	722 671-830	643	830	113.221 69.412-165.632	45.065	204.107	0,22 0,10-0,47	0,09	0,58	5 59 36	32 55 13		
④	356	1035 898-1.110	898	1.159	248.340 176.267-335.905	162.137	399.548	0,46 0,22-0,70	0,08	0,88	100 - -	32 55 13		
⑤	37	921 859-986	859	986	201.648 164.917-241.440	164.098	252.216	0,47 0,37-0,66	0,32	0,67	100 - -	- 86 14		
⑥	85	1.032 884-1.088	884	1.088	222.340 161.349-272.525	131.379	316.288	0,87 0,47-1,17	0,44	1,65	100 - -	61 25 14		

Zu ①: Bezirke: Pankow: 30 %, West-Staaken: 2 %, Treptow-Köpenick: 15%, Marzahn-Hellersdorf: 43%, Lichtenberg: 10 %.

Zu ②: Bezirke: Pankow: 33 %, West-Staaken: 5 %, Treptow-Köpenick: 17%, Marzahn-Hellersdorf: 41%, Lichtenberg: 4 %.

Zu ③: Bezirke: Pankow: 28 %, West-Staaken: 0 %, Treptow-Köpenick: 22%, Marzahn-Hellersdorf: 29%, Lichtenberg: 21 %.

Zu ④: Bezirke: Pankow: 45 %, West-Staaken: 5 %, Treptow-Köpenick: 8%, Marzahn-Hellersdorf: 28%, Lichtenberg: 14 %.

Zu ⑤: Bezirke: Pankow: 5 %, West-Staaken: 0 %, Treptow-Köpenick: 90 %, Marzahn-Hellersdorf: 5 %, Lichtenberg: 0 %.

Zu ⑥: Bezirke: Pankow: 42 %, West-Staaken: 5 %, Treptow-Köpenick: 0%, Marzahn-Hellersdorf: 26%, Lichtenberg: 27 %.

Tabelle 4

² Nomalherstellungskosten 2000 inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor

³ Nummerierung entspricht Tabelle 1

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser)⁴

Regionalfaktor 1,24

Sachwert des Grundstücks (€)

100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000
1,228	1,131	1,063	1,010	0,966	0,930

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,109
für Gebäude normalen Bauzustand:	0
Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand:	- 0,170

Abschlag für die Baujahre	
bis einschließlich 1945:	0
1946-1959:	- 0,137
1970-1984:	- 0,236
1985-1999:	- 0,212
ab 2000:	- 0,196

Eine Korrektur für die Bezirke und die stadträumlichen Wohnlagen ist statistisch nicht nachweisbar.

Für die Baujahrsgruppe 1960-1969 ist keine Aussage möglich.

⁴ 705 Kauffälle

Tabelle 5

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser) ⁵						
für die Baujahre ab 1970						
Regionalfaktor 1,24						
Bodenrichtwert 01.01.2005	Sachwert des Grundstücks (€)					
	180.000	220.000	260.000	300.000	340.000	380.000
90	0,875	0,811	0,747	0,683	0,619	0,555
100	0,915	0,851	0,787	0,723	0,659	0,595
120	0,976	0,912	0,848	0,784	0,720	0,656
140	1,019	0,955	0,891	0,827	0,763	0,699
160	1,051	0,987	0,923	0,859	0,795	0,731
180	1,077	1,013	0,949	0,885	0,821	0,757

Eine Korrektur für die Bezirke, den Bauzustand und die stadträumlichen Wohnlagen ist statistisch nicht nachweisbar.

Für Gebäude mit schlechtem Bauzustand ist keine Aussage möglich

⁵ 58 Kauffälle

Tabelle 6

Sachwertanpassungsfaktoren für massive Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ⁶ für die Baujahre bis einschließlich 1945 Regionalfaktor 1,24					
Sachwert des Grundstücks (€)					
70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000
1,306	1,269	1,233	1,196	1,160	1,124

Gebäude mit guten Bauzustand: 0
Gebäude mit normalen Bauzustand: 0
Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand: -0,180

Eine Korrektur für die Bezirke und die stadträumlichen Wohnlagen ist statistisch nicht nachweisbar.

Für den Ortsteil West-Staaken ist keine Aussage möglich.

⁶ 107 Kauffälle

Tabelle 7

Sachwertanpassungsfaktoren für massive Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁷					
für die Baujahre ab 2000					
Regionalfaktor 1,24					
Sachwert des Grundstücks (€)					
170.000	200.000	230.000	270.000	300.000	330.000
0,826	0,780	0,735	0,674	0,628	0,583

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage: 0 Gebäude mit guten Bauzustand: 0
 Zuschlag für Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage: 0,095
 Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage: 0,165

Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001: 0,128
 Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002: 0,096
 Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003: 0,064
 Zuschlag für den Stichtag 01.01.2004: 0,032
 Stichtag 01.01.2005: 0

Zuschlag für Spandau (West-Staaken): 0,180
 Zuschlag für Treptow-Köpenick: 0,042
 Zuschlag für Marzahn-Hellersdorf: 0,055
 Zuschlag für Lichtenberg: 0,088
 Pankow: 0

Für einen normalen bzw. schlechten Bauzustand ist keine Aussage möglich.

⁷ 356 Kauffälle

Tabelle 8

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁸ (Fertighäuser) für die Baujahre ab 2000 Regionalfaktor 1,24				
Sachwert des Grundstücks (€)				
160.000	180.000	200.000	220.000	240.000
1,028	0,989	0,949	0,909	0,870

Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage: 0,120
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage: 0

Eine Korrektur für die Bezirke und den Bauzustand ist statistisch nicht nachweisbar.

Für eine einfache stadträumliche Wohnlage, für den Bezirk Lichtenberg bzw. den Ortsteil West-Staaken und für Gebäude mit normalen bzw. schlechten Bauzustand sind keine Aussagen möglich.

⁸ 37 Kauffälle

Tabelle 9

Sachwertanpassungsfaktoren für massive Reihenhäuser ⁹ für die Baujahre ab 2000 Regionalfaktor 1,24						
Sachwert des Grundstücks (€)						
160.000	180.000	200.000	220.000	240.000	260.000	270.000
0,965	0,919	0,873	0,827	0,782	0,736	0,713

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	0	Gebäude mit guten Bauzustand:	0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	0		
Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0,068		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001:	0,097	Zuschlag für Spandau (West-Staaken):	0,182
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002:	0,073	Abschlag für Pankow:	-0,103
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003:	0,048	Marzahn-Hellersdorf:	0
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2004:	0,024	Lichtenberg:	0
Stichtag 01.01.2005:	0		

Für Gebäude mit normalen bzw. schlechten Bauzustand und den Bezirk Treptow-Köpenick sind keine Aussagen möglich.

⁹ 85 Kauffälle

Tabelle 10 (Regionalfaktor 1,10)

Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Bruttogrundfläche (m ²)			Angepasster Bodenrichtwert (01.01.2005) pro m ² Fläche		
		\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.
① ¹⁰	705	1,014 0,644-1,447	0,44	1,65	733 384-1.190	271	1.755	253 133-430	98	573	120 97-175	74	227
②	58	0,901 0,593-1,227	0,53	1,26	647 421-1.055	343	1.118	257 156-347	132	410	121 95-183	86	188
③	107	1,203 0,737-1,680	0,60	1,80	613 298-966	244	1.172	202 112-342	78	396	122 84-189	79	230
④	356	0,950 0,749-1,120	0,68	1,26	310 215-443	186	1.351	204 132-279	108	325	126 96-183	87	196
⑤	37	1,166 1,022-1,320	1,02	1,32	282 209-349	198	455	190 130-254	130	254	112 85-149	85	151
⑥	85	0,933 0,745-1,139	0,70	1,32	152 126-192	99	211	201 134-252	124	274	118 90-183	87	187

¹⁰ Nummerierung entspricht Tabelle 1

Tabelle 11 (Regionalfaktor 1,10)

Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe	Anzahl	NHK00 ¹¹			Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Wohnlage	
		\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht Anteil in %	einfach mittel gut Anteil in %		
① ¹²	705	726 525-995	501	1.199	188.274 95.330-329.871	62.573	492.903	0,22 0,10-0,40	0,04	0,59	25 42 33	46 39 15		
②	58	771 595-1.036	554	1.080	242.982 172.233-351.719	149.392	360.949	0,23 0,11-0,38	0,09	0,45	59 41 -	47 31 22		
③	107	722 671-830	643	830	109.613 65.671-158.147	43.318	201.570	0,22 0,10-0,47	0,09	0,58	5 59 36	32 55 13		
④	356	918 796-984	796	1.028	225.177 160.342-305.760	147.388	361.238	0,46 0,22-0,70	0,08	0,88	100 - -	49 35 16		
⑤	37	817 762-875	762	875	165.965 138.209-197.114	137.390	206.156	0,47 0,37-0,66	0,32	0,67	100 - -	- 86 14		
⑥	85	915 784-966	784	966	199.500 145.348-244.755	118.243	284.130	0,87 0,47-1,17	0,44	1,65	100 - -	61 25 14		

Zu ①: Bezirke: Pankow: 30 %, West-Staaken: 2 %, Treptow-Köpenick: 15%, Marzahn-Hellersdorf: 43%, Lichtenberg: 10 %.

Zu ②: Bezirke: Pankow: 33 %, West-Staaken: 5 %, Treptow-Köpenick: 17%, Marzahn-Hellersdorf: 41%, Lichtenberg: 4 %.

Zu ③: Bezirke: Pankow: 28 %, West-Staaken: 0 %, Treptow-Köpenick: 22%, Marzahn-Hellersdorf: 29%, Lichtenberg: 21 %.

Zu ④: Bezirke: Pankow: 45 %, West-Staaken: 5 %, Treptow-Köpenick: 8%, Marzahn-Hellersdorf: 28%, Lichtenberg: 14 %.

Zu ⑤: Bezirke: Pankow: 5 %, West-Staaken: 0 %, Treptow-Köpenick: 90 %, Marzahn-Hellersdorf: 5 %, Lichtenberg: 0 %.

Zu ⑥: Bezirke: Pankow: 42 %, West-Staaken: 5 %, Treptow-Köpenick: 0%, Marzahn-Hellersdorf: 26%, Lichtenberg: 27 %.

¹¹ Nomalherstellungskosten 2000 inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor

¹² Nummerierung entspricht Tabelle 1

Tabelle 12

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Massivhäuser)¹³					
Regionalfaktor 1,10					
Sachwert des Grundstücks (€)					
100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	330.000
1,264	1,160	1,086	1,029	0,982	0,957

Zuschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand: 0,120

Normaler Bauzustand: 0

Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand: - 0,182

Abschlag für die Baujahre

bis einschließlich 1945: 0

1946-1959: - 0,131

1970-1984: - 0,227

1985-1999: - 0,189

ab 2000: - 0,167

Eine Korrektur für die Bezirke und die stadträumlichen Wohnlagen ist statistisch nicht nachweisbar.

Für die Baujahrsgruppe 1960-1969 ist keine Aussage möglich.

¹³ 705 Kauffälle

Tabelle 13

Sachwertanpassungsfaktoren für freistehende Einzelhäuser (Fertighäuser) ¹⁴							
für die Baujahre ab 1970							
Regionalfaktor 1,10							
Bodenrichtwert 01.01.2005	Sachwert des Grundstücks (€)						
	170.000	200.000	230.000	260.000	290.000	320.000	350.000
90	0,939	0,884	0,828	0,773	0,718	0,663	0,608
100	0,981	0,926	0,870	0,815	0,760	0,705	0,650
120	1,044	0,989	0,933	0,878	0,823	0,768	0,713
140	1,089	1,034	0,979	0,923	0,868	0,813	0,758
160	1,123	1,067	1,012	0,957	0,902	0,847	0,791
180	1,149	1,094	1,039	0,983	0,928	0,873	0,818

Eine Korrektur für die Bezirke, den Bauzustand und die stadträumlichen Wohnlagen ist statistisch nicht nachweisbar.

Für Gebäude mit schlechtem Bauzustand ist keine Aussage möglich.

¹⁴ 58 Kauffälle

Tabelle 14

Sachwertanpassungsfaktoren für massive Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ¹⁵					
für die Baujahre bis einschließlich 1945					
Regionalfaktor 1,10					
Sachwert des Grundstücks (€)					
70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	160.000
1,369	1,324	1,278	1,233	1,187	1,164

Gebäude mit guten Bauzustand: 0
Gebäude mit normalen Bauzustand: 0
Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand: -0,207

Eine Korrektur für die Bezirke und die stadträumlichen Wohnlagen ist statistisch nicht nachweisbar.

Für den Ortsteil West-Staaken ist keine Aussage möglich.

¹⁵ 107 Kauffälle

Tabelle 15

Sachwertanpassungsfaktoren für massive Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ¹⁶				
für die Baujahre ab 2000				
Regionalfaktor 1,10				
Sachwert des Grundstücks (€)				
160.000	200.000	240.000	280.000	300.000
0,899	0,825	0,751	0,677	0,640

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	0	Gebäude mit guten Bauzustand:	0
Zuschlag für Gebäude in mittleren stadträumlicher Wohnlage:	0,104		
Zuschlag für Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	0,181		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001:	0,139		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002:	0,104		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003:	0,070		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2004:	0,035		
Stichtag 01.01.2005:	0		
Zuschlag für Spandau (West-Staaken):	0,198		
Zuschlag für Treptow-Köpenick:	0,046		
Zuschlag für Marzahn-Hellersdorf:	0,060		
Zuschlag für Lichtenberg:	0,101		
Pankow:	0		

Für einen normalen bzw. schlechten Bauzustand ist keine Aussage möglich.

¹⁶ 356 Kauffälle

Tabelle 16

Sachwertanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser¹⁷ für die Baujahre ab 2000 (Fertighäuser), Regionalfaktor 1,10			
Sachwert des Grundstücks (€)			
140.000	160.000	180.000	200.000
1,215	1,163	1,110	1,058

Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage: 0,144
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage: 0

Eine Korrektur für die Bezirke und den Bauzustand ist statistisch nicht nachweisbar.

Für eine einfache stadträumliche Wohnlage, für den Bezirk Lichtenberg bzw. dem Ortsteil West-Staaken und für Gebäude mit normalen bzw. schlechten Bauzustand sind keine Aussagen möglich.

¹⁷ 37 Kauffälle

Tabelle 17

Sachwertanpassungsfaktoren für massive Reihenhäuser¹⁸				
für die Baujahre ab 2000				
Regionalfaktor 1,10				
Sachwert des Grundstücks (€)				
150.000	175.000	200.000	225.000	250.000
1,055	0,984	0,914	0,843	0,772

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	0	Gebäude mit guten Bauzustand:	0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	0		
Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0,075		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2001:	0,107		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2002:	0,080		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2003:	0,054		
Zuschlag für den Stichtag 01.01.2004:	0,027		
Stichtag 01.01.2005:	0		
Zuschlag für Spandau (West-Staaken):	0,202		
Abschlag für Pankow:	- 0,115		
Marzahn-Hellersdorf:	0		
Lichtenberg:	0		

Für Gebäude mit normalen bzw. schlechten Bauzustand und den Bezirk Treptow-Köpenick sind keine Aussagen möglich.

¹⁸ 85 Kauffälle