

# **Sachwertanpassungsfaktoren 2010**

## **(geänderte Restnutzungsdauer)**

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen  
an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 19. November 2010 Seite 1882 ff.

Die Sachwertanpassungsfaktoren der ursprünglichen Bekanntmachung vom 12. März 2010 (ABl. 2010 S. 308 ff.) werden rückwirkend unter Verwendung geänderter Restnutzungsdauern (siehe Punkt B -Grundsätze der Kaufvertragsauswertung) abgeleitet.

Die Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter  $\geq 65$  Jahre beträgt nunmehr:

Guter Bauzustand: 30 Jahre

Normaler Bauzustand: 20 Jahre

Schlechter Bauzustand: 10 Jahre.

Damit wird ein unmittelbarer Vergleich zu neueren Ableitungen von Sachwertanpassungsfaktoren ermöglicht.

### **Erläuterungen zu den folgenden Tabellen**

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)

in den Tabellen 2 und 3 veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll 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 (siehe Tabellen 4 und 5) ermittelt:

**Tabelle 1**

| Gebäudetyp   |
|--|
| 1. Freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenhäuser für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für Gesamt-Berlin |
| 2. Villen/Landhäuser für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf  |

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

## Sachwertanpassungsfaktoren

### 1 – Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

**Tabelle 2** : Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

| Gruppe <sup>1</sup> | Anzahl | Kaufpreis / Sachwert   |      |      | Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )                              |      |       | Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )                                  |      |       | Bodenwertrichtwert zum Vertragsjahr pro m <sup>2</sup> Fläche    |      |      |
|---------------------|--------|--|------|------|--|------|-------|--|------|-------|--|------|------|
|                     |        | $\bar{X}$<br>5%- bzw. 95<br>%-<br>Perzentile<br>der Einzel-<br>werte | Min. | Max. | $\bar{X}$<br>5%- bzw. 95<br>%-Perzentile<br>der Einzel-<br>werte | Min. | Max.  | $\bar{X}$<br>5%- bzw.<br>95 %-<br>Perzentile<br>der Einzel-<br>werte | Min. | Max.  | $\bar{X}$<br>5%- bzw. 95<br>%-Perzentile<br>der Einzel-<br>werte | Min. | Max. |
| 1.                  | 3.993  | 1,060<br>0,728-1,470   | 0,50 | 1,72 | 542<br>182-1.047   | 102  | 1.339 | 235<br>132-382   | 52   | 466   | 184<br>95-360  | 75   | 750  |
| 2.                  | 96     | 1,395<br>0,828-2,026   | 0,64 | 2,42 | 1.250<br>769-2.500   | 671  | 3.131 | 625<br>417-1.250   | 362  | 1.482 | 494<br>320-720   | 300  | 750  |

<sup>1</sup> Nummerierung entspricht Tabelle 1

**Tabelle 3** : Darstellung der Mittelwerte inkl. der 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d.h. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

| Gruppe <sup>2</sup> | Anzahl | NHK00 <sup>3</sup>   |      |       | Sachwert des Grundstücks                                       |         |           | tatsächliche GFZ   |      |      | Bauzustand                            |   | Wohnlage |  |
|---------------------|--------|--|------|-------|--|---------|-----------|--|------|------|---------------------------------------|---|----------|--|
|                     |        | $\bar{X}$<br>5%- bzw. 95<br>%-Perzentile<br>der Einzel-<br>werte | Min. | Max.  | $\bar{X}$<br>5%- bzw. 95 %-<br>Perzentile der Ein-<br>zelwerte | Min.    | Max.      | $\bar{X}$<br>5%- bzw. 95 %-<br>Perzentile der<br>Einzelwerte | Min. | Max. | gut normal<br>schlecht<br>Anteil in % | einfach mittel<br>gut sehr gut<br>Anteil in % |          |  |
| 1.                  | 3.993  | 708<br>519-905   | 455  | 1.218 | 212.261<br>97.470-379.910                                      | 45.089  | 794.357   | 0,33<br>0,11-0,79  | 0,05 | 1,51 | 43 53<br>4                            | 34 50<br>15 1                                 |          |  |
| 2.                  | 96     | 693<br>623-751   | 519  | 751   | 729.854<br>381.132-1.649.363                                   | 324.487 | 1.943.498 | 0,35<br>0,19-0,62  | 0,14 | 0,69 | 28 72<br>0                            | 0 0<br>62 38                                  |          |  |

Zu 1.: Bezirke: Pankow: 6 %, Charlottenburg-Wilmersdorf: 2 %, Spandau: 10 %, Steglitz-Zehlendorf: 17 %, Tempelhof-Schöneberg: 10 %, Neukölln: 10 %, Treptow-Köpenick: 9 %, Marzahn-Hellersdorf: 13%, Lichtenberg: 5 %, Reinickendorf: 18 %.

Zu 2.: Bezirke: Charlottenburg-Wilmersdorf: 19 %, Steglitz-Zehlendorf: 81 %.

<sup>2</sup> Nummerierung entspricht Tabelle 1

<sup>3</sup> Normalherstellungskosten 2000 inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor

## 2 - Sachwertanpassungsfaktoren

Tabelle 4

| Sachwertanpassungsfaktoren für Gesamt-Berlin <sup>4</sup> , |         |         |         |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sachwert des Grundstücks (€)                                |         |         |         |         |         |         |
| 100.000   | 150.000 | 200.000 | 250.000 | 300.000 | 350.000 | 400.000 |
| 1,033   | 0,995   | 0,957   | 0,919   | 0,881   | 0,843   | 0,805   |

### Stadträumliche Wohnlage

|  |        |
|--|--------|
| Abschlag für Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:  | -0,044 |
| Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:               | 0      |
| Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:      | 0,084  |
| Zuschlag für Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage: | 0,081  |

### Bauzustand

|   |        |
|---|--------|
| Zuschlag für Gebäude in gutem Bauzustand:       | 0,096  |
| Normaler Bauzustand                             | 0      |
| Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand: | -0,166 |

### Gebäudestellung

|   |        |
|---|--------|
| Abschlag für die Gebäudestellung Einfamilienhaus: | -0,072 |
| Gebäudestellung Doppelhaushälfte:                 | 0      |
| Gebäudestellung Reihenendhaus:                    | 0      |
| Gebäudestellung Reihenhäuser:                     | 0      |

### Baujahrsgruppen

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Zuschlag für die Baujahrsgruppen |       |
| kleiner 1925:                    | 0,299 |
| 1925-1945:                       | 0,336 |
| 1946-1959:                       | 0,149 |
| 1960-1969:                       | 0,097 |
| 1970-1984:                       | 0,101 |
| 1985-1999:                       | 0,075 |
| größer 1999:                     | 0     |

<sup>4</sup> 3.993 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser)

**Tabelle 5**

| <b>Sachwertanpassungsfaktoren für Villen/Landhäuser<sup>5</sup>,<br/>für die Baujahre bis einschließlich 1945<br/>in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Wilmersdorf</b> |                |                |                  |                  |                  |                  |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Sachwert des Grundstücks (€)</b>   |                |                |                  |                  |                  |                  |
| <b>400.000</b>  | <b>500.000</b> | <b>750.000</b> | <b>1.000.000</b> | <b>1.250.000</b> | <b>1.500.000</b> | <b>1.700.000</b> |
| 1,904   | 1,804          | 1,623          | 1,494            | 1,394            | 1,312            | 1,256            |

**Stadträumliche Wohnlage**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Gute stadträumliche Wohnlage:       | 0 |
| Sehr guter stadträumliche Wohnlage: | 0 |

**Bauzustand**

|   |        |
|---|--------|
| Guter Bauzustand:                             | 0      |
| Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand: | -0,332 |

*Für Gebäude mit schlechtem Bauzustand und Grundstücke in der einfachen und mittleren stadträumlichen Wohnlage und für die Baujahre größer 1945 sind keine Aussagen auf der Grundlage von Kaufverträgen möglich.*

<sup>5</sup> 96 Kauffälle