

# Sachwertanpassungsfaktoren 2014

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 12. Dezember 2014 Seite 2283 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>1</sup> in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)<sup>2</sup> werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>3</sup> veröffentlicht.

### A - Vorbemerkungen

#### 1 - Verwendete Daten

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV 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 des Zeitraumes von 01. Januar 2011 bis 30. Juni 2014 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

#### 2 - Teilmarkt

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser bzw. Villen/ Landhäuser, die als Massiv- bzw. Fertighaus errichtet worden sind. Kauffälle, wo die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten.

### B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Es wurden nur „echte“ Baujahre angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind. Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt.

#### 1 - Ermittlung der Sachwerte

- Entsprechend der Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, BAnz AT 18.10.2012). Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Regionalfaktor 1,0

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

<sup>2</sup> DVO-BauGB vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)

<sup>3</sup> ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

- **Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2010 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin.**
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 i.d.F. von 1987 (aktuell 2005, siehe Sachwerttrichtlinie)
- Gesamtnutzungsdauer beträgt **konstant** 80 Jahre
- Bei einem Gebäudealter  $\geq 65$  Jahre, wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom baulichen Zustand wie folgt angesetzt:  
Guter Bauzustand: 55 Jahre  
Normaler Bauzustand: 40 Jahre  
Schlechter Bauzustand: 25 Jahre.
- Lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV

## 2 - Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

## 3 - Außenanlagen

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wurde kein Wertansatz vorgenommen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) wurden mit dem Zeitwert berücksichtigt.

## 4 - Erläuterungen

Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Villen bzw. Landhäuser sind große in offener Bauweise bis 1945 errichtete, nach heutigem Zeitgeschmack meist aufwändig und großzügig gestaltete Ein- oder Zweifamilienhäuser mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder Park. Straßenseitige Fassaden in der Regel im Jugendstil bzw. im Stil des Historismus ausgebildet, bei Landhäusern häufig nicht besonders betont und repräsentativ. Landhäusern fehlt oft das Souterrain, bei Villen ist es meistens als Tiefparterre angelegt.

## 5 - Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal „Wohnlage“ ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Internetadresse: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

(Internetadresse: [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php))

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage

3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

## **6 - Baulicher Unterhaltungszustand**

In dieser Veröffentlichung wird auf den baulichen Unterhaltungszustand der Immobilie Bezug genommen und wird mit gut, normal oder schlecht angegeben. Welche Kriterien sich hinter diesen Zustandsnoten verbergen, wird nachfolgend erläutert.

### **gut**

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

### **normal**

Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

### **schlecht**

Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

## **7 - 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).

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

## C – Sachwertanpassungsfaktoren

### 1 – Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

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

Gruppe <sup>4</sup>	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )			Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Bodenwertrichtwert zum Vertragsjahr pro m <sup>2</sup> Fläche		
		$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.
1.	3.855	0,961 0,640-1,308	0,46	1,55	551 180-1.010	112	1.306	247 139-408	64	493	183 95-310	70	800
2.	85	1,492 0,779-2,139	0,60	2,52	1.250 833-2.500	713	2.633	707 414-1.064	315	1.150	474 300-835	260	850

<sup>4</sup> Nummerierung entspricht Tabelle 1

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

Gruppe <sup>5</sup>	Anzahl	NHK10 <sup>6</sup>			Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Wohnlage	
		$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzel- werte	Min.	Max.	$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Ein- zelwerte	Min.	Max.	$\bar{X}$ 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht Anteil in %	einfach mittel gut sehr gut Anteil in %		
1.	3.855	986 825-1.215	740	1.420	269.067 133.767-452.110	47.608	1.167.728	0,33 0,12-0,75	0,06	1,29	41 57 2	30,7 55,4 13,6 0,4		
2.	85	984 880-1.025	880	1.105	1.034.574 627.940-1.842.990	534.988	2.303.638	0,36 0,20-0,58	0,14	0,59	62 38 0	0 0 79 21		

Zu 1.: Bezirke: Pankow: 6 %, Charlottenburg-Wilmersdorf: 1 %, Spandau: 10 %, Steglitz-Zehlendorf: 12 %, Tempelhof-Schöneberg: 10 %, Neukölln: 11 %, Treptow-Köpenick: 6 %, Marzahn-Hellersdorf: 15 %, Lichtenberg: 8 %, Reinickendorf: 21 %.

Zu 2.: Bezirke: Charlottenburg-Wilmersdorf: 7 %, Steglitz-Zehlendorf: 93 %

<sup>5</sup> Nummerierung entspricht Tabelle 1

<sup>6</sup> Normalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

## 2 - Sachwertanpassungsfaktoren

Tabelle 4

Sachwertanpassungsfaktoren für Gesamt-Berlin <sup>7</sup>							
Sachwert des Grundstücks (EUR)							
100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
1,015	0,996	0,978	0,959	0,940	0,921	0,902	0,883

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

### Stadträumliche Wohnlage

Abschlag für Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,033
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	0
Zuschlag für Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	0,120
Zuschlag für Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0,490

### Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Gebäude in normalem Bauzustand:	0
Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,155

### Gebäudestellung

Abschlag für die Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	-0,094
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	0
Gebäudestellung Reihenendhaus:	0
Zuschlag für die Gebäudestellung Reihenhaus:	0,068

### Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,079
Massivhaus:	0

### Baujahrsgruppen

Abschlag für die Baujahrsgruppen kleiner 1925:	-0,109
Abschlag für die Baujahrsgruppen 1925-1945:	-0,065
Zuschlag für die Baujahrsgruppen 1946-1959:	0,050
Baujahrsgruppen 1960-1969:	0
Baujahrsgruppen 1970-1984:	0
Zuschlag für die Baujahrsgruppen 1985-1999:	0,032
Zuschlag für die Baujahrsgruppen größer 1999:	0,057

### Kaufvertragsjahr

Jahr 2011:	0
Zuschlag für das Jahr 2012:	0,023
Zuschlag für das Jahr 2013:	0,076
Zuschlag für das Jahr 2014:	0,096

### Stadtlagen

Zuschlag für den Westteil:	0,047
Ostteil:	0

<sup>7</sup> 3855 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser); innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

**Tabelle 5**

**Sachwertanpassungsfaktoren für Villen/Landhäuser<sup>8</sup>,  
für die Baujahre bis einschließlich 1945  
in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf**

<b>Sachwert des Grundstücks (EUR)</b>					
<b>600.000</b>	<b>850.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.350.000</b>	<b>1.600.000</b>	<b>1.850.000</b>
1,805	1,516	1,303	1,133	0,993	0,872

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

**Stadträumliche Wohnlage**

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	keine Sachwertanpassungsfaktoren ableitbar
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	keine Sachwertanpassungsfaktoren ableitbar
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0,392

**Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Abschlag für Gebäude mit normalen Bauzustand:	-0,421
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	keine Sachwertanpassungsfaktoren ableitbar

**Baujahrsgruppen**

Zuschlag für die Baujahrsgruppen kleiner 1925:	0,288
Baujahrsgruppen 1925-1945:	0

Die Kaufvertragsjahre haben keinen signifikanten Einfluss.

<sup>8</sup> 85 Kauffälle; innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.