

Sachwertfaktoren 2019

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 13.12.2019 Seite 7862

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 13 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)² werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

A - Vorbemerkungen

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist zwingend Modellkonformität einzuhalten.

1 - Zeitraum der verwendeten Daten

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2016 bis zum 30. Juni 2019 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 3.611 Kauffälle zugrunde.

2 - Teilmarkt

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

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung von Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Es wurden nur ursprüngliche 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.
- Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage in die Ableitung ein.

¹ BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

² DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

³ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

1 - Ermittlung der Sachwerte

- Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, BAnz AT 18.10.2012 B1). Dabei ist folgendes zu beachten:
 - Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebautes Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet.
Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.
 - Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet.
 - Für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen.
 - Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0
- Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010.
- Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1).
- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre
- Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV wird die lineare Abschreibung angesetzt.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:
 - Gut: 55 Jahre
 - Normal: 40 Jahre
 - Schlecht: 25 Jahre
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:

Baualter in Jahren	baulicher Zustand: gut	baulicher Zustand: normal	baulicher Zustand: schlecht
bis 2	80	75	70
3 – 7	75	70	65
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	55	40	25

2 - Bodenwert

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

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist der Bodenrichtwert 01.01.2019 anzusetzen.

3 - Bauliche Anlagen

Villen bzw. Landhäuser sind aufwendig errichtete Gebäude auf entsprechendem Grundstück, die sich von ihrer Größe, ihrer Bauweise, ihrer Ausstattung sowie ihrer Außengestaltung (und ihrem Preis) vom Üblichen nach oben abheben. Derartige Gebäude sind vorrangig in besseren Wohnlagen anzutreffen.

Nicht zu verwenden bei Nutzung als Mehrfamilienhaus (sog. Stadtvillen) nach entsprechendem Umbau.

Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist der Baupreisindex Mai 2019 (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen.

4 – Außenanlagen, bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen

Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

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 Wohnlage wird nach den folgenden Kategorien unterschieden:

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

Die Kriterien zur Differenzierung der Wohnlagen werden unter der Internetadresse:

<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php> beschrieben.

6 - Baulicher Zustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Zustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Zustand werden unter der Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> beschrieben.

7 - Erläuterungen zu den folgenden Tabellen

Aus der mathematisch-statistische Analyse zur Ableitung von Sachwertfaktoren ergaben sich 3 Gruppen mit unterschiedlichen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1.

Tabelle 1

Gebäudetyp
1. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke ⁴ Weißensee, Wilmersdorf, Trep- tow, Köpenick, Hellersdorf und Reinickendorf
2. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke Pankow, Prenzlauer Berg, Char- lottenburg, Spandau, Steglitz, Zehlendorf, Tempelhof, Neukölln, Marzahn und Hohenschönhausen.
3. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für den Altbezirk Lichtenberg.

Neben den Sachwertfaktoren werden auch

- die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren aus dem Kaufpreis-
material 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 den Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwen-
dung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

⁴ https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aservice/aglossar/uebersicht_altbezirke_neubezirke.pdf

Aufgrund der geringen Fallzahlen können für den Gebäudetyp Villen/ Landhäuser keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Hilfsweise können individuelle Sachwertfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden.

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

© 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C – Sachwertfaktoren

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:

Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Brutto-Grundfläche (m ²)			Bodenrichtwert zum 01.01.2019 pro m ² 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.
3.447	1,170 0,717- 1,686	0,30	2,31	549 175-1.003	91	2.413	261 147-443	69	1.025	498 300-1.200	200	2.600

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

An- zahl	NHK10 ⁸			Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Wohnlage	
	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Ein- zelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Ein- zelwerte	Min.	Max.	\bar{X} 5%- bzw. 95 %- Perzentil e der Ein- zelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht Anteil in %		einfach gut Anteil in %	mittel sehr gut Anteil in %
3.447	968 825-1.215	740	1.420	392.256 178.129-755.820	99.466	2.014.540	0,29 0,11-0,64	0,10	2,32	32 2	66 66	34,5 16	48,5 1,0

⁸ Normalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Weißensee (139), Wilmersdorf (15), Trep- tow (27), Köpenick (25), Hellersdorf (207) und Reinickendorf (658) für das Jahr 2019.						
Sachwert des Grundstücks (EUR)						
100.000	180.000	200.000	400.000	600.000	760.000	2.000.000
<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>0,97</i>	<i>0,92</i>	<i>0,87</i>	<i>0,82</i>	<i>0,49</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.
Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Pankow (162), Prenzlauer Berg (4), Char- lottenburg (43), Spandau (548), Steglitz (198), Zehlendorf (209), Tempelhof (368), Neukölln (508), Marzahn (168) und Hohenschönhausen (92) für das Jahr 2019.						
Sachwert des Grundstücks (EUR)						
100.000	180.000	200.000	400.000	600.000	760.000	2.000.000
<i>1,11</i>	<i>1,09</i>	<i>1,08</i>	<i>1,03</i>	<i>0,97</i>	<i>0,93</i>	<i>0,60</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.
Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirk Lichtenberg (76) für das Jahr 2019.						
Sachwert des Grundstücks (EUR)						
100.000	180.000	200.000	400.000	600.000	760.000	2.000.000
<i>1,45</i>	<i>1,43</i>	<i>1,42</i>	<i>1,37</i>	<i>1,31</i>	<i>1,27</i>	<i>0,94</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.
Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 4, 5 und 6 ändert sich der Sachwertfaktor wie folgt:

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919 ⁵ :	±0
Baujahrsgruppen 1920-1948:	±0
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,086
Baujahrsgruppen 1971-1990:	+0,034
Baujahrsgruppen 1991-2014:	+0,123
Baujahrsgruppen ab 2015:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,130
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,130
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,335

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,051
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	±0

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,062
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,079
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

Stadtlagen

Westteil:	+0,073
Ostteil:	±0

Bauerrichtungsvertrag

Das Grundstück ist mit einem Bauerrichtungsvertrag beurkundet:	+0,058
Das Grundstück ist ohne ein Bauerrichtungsvertrag beurkundet:	±0

⁵ 8 Kauffälle

Tabelle 7: Altbezirke

	Häufigkeit	Prozent
Prenzlauer Berg	4	0,1
Charlottenburg	43	1,2
Spandau	548	15,9
Wilmersdorf	15	0,4
Zehlendorf	209	6,1
Steglitz	198	5,7
Tempelhof	368	10,7
Neukölln	508	14,7
Treptow	27	0,8
Köpenick	25	0,7
Lichtenberg	76	2,2
Weißensee	139	4,0
Pankow	162	4,7
Reinickendorf	658	19,1
Marzahn	168	4,9
Hohenschönhausen	92	2,7
Hellersdorf	207	6,0
Gesamt	3447	100,0

Tabelle 8: Gebäudeart

	Häufigkeit	Prozent
freist. Einfamilienhaus	2088	60,6
Doppelhaus	689	20,0
Reihenhaus	390	11,3
Reihenendhaus	280	8,1
Gesamt	3447	100,0

Tabelle 9: Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	8	0,2
1920 bis 1948	885	25,7
1949 bis 1970	743	21,6
1971 bis 1990	769	22,3
1991 bis 2014	568	16,5
ab 2015	474	13,8
Gesamt	3447	100,0