

Sachwertanpassungsfaktoren 2010

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 12. März 2010 Seite 308 ff.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331), geändert durch Artikel I § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573) 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). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat diese Daten abschließend am 15. Februar 2010 beschlossen.

A – Vorbemerkungen

1 – Verwendete Daten

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 des Zeitraumes von Januar 2006 bis Juli 2009 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.

1 - Ermittlung der Sachwerte

- NHK 2000 und Baunebenkosten werden entsprechend des Bautyps (siehe Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken [Wertermittlungs-Richtlinie 2006 – WertR 06] in der Fassung vom 01. März 2006 im Bundesanzeiger Nr. 108 a vom 10. Juni 2006 angesetzt, wobei für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage ein mittlerer Ausstattungs-

standard und für Gebäude in guter und sehr guter Wohnlage ein gehobener Ausstattungsstandard zugrunde gelegt worden ist. Da in diesen Werken für Reihenhäuser nur die Ausstattungsstandards einfach und mittel nachgewiesen sind, sind abweichend von vorstehendem folgende Ansätze getätigt wurden: Für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage wurde ein einfacher Ausstattungsstandard und für Gebäude in guter 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: Für eine grundsätzliche Anwendbarkeit der vorgelegten Faktoren auch für steuerliche Zwecke wird - abweichend von früheren Veröffentlichungen - ein Regionalfaktor 1,0 zugrunde gelegt.**
- Preisindex für Einfamiliengebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2005 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamts Berlin umbasiert mit dem Faktor 0,985 auf das Jahr 2000.
- 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.
- **Alterswertminderung: Auch hier wird - abweichend von früheren Veröffentlichungen - zur grundsätzlichen Anwendbarkeit der Faktoren auch für steuerliche Zwecke sowie im Vorgriff auf entsprechende Regelungen der noch unveröffentlichten ImmoWertV die lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht.**

2 - Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte sowie lagemäßig angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung findet nicht statt.

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 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. Sie ergibt sich aktuell aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009 (Amtsblatt für Berlin vom 24. Juni 2009, S 1409 ff.). Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Druckschrift der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.

- **Mittlere Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

- **Gute Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

- **Sehr gute Wohnlage**

Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen.

Hierbei handelt es sich um Gebiete in exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind:

- die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wandalenallee und Fernbahntrasse,
- nördlich und südlich der Heerstraße im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,

- der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
- der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze, sowie
- das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße.

Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

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. Neuwertige 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 Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

schlecht

Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, 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) 9012-6833).

© 2010, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 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. des 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches:

Gruppe	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Bruttogrundfläche (m ²)			Bodenwertrichtwert zum Vertragsjahr 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.
1. ¹	3.993	1,074 0,728-1,525	0,50	1,85	542 182-1.047	102	1.339	235 132-382	52	466	184 95-360	75	750
2.	96	1,448 0,848-2,135	0,65	2,63	1.250 769-2.500	671	3.131	625 417-1.250	362	1.482	494 320-720	300	750

¹ 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	Anzahl	NHK00 ²			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 schlecht Anteil in %	normal Anteil in %	einfach gut Anteil in %	mittel sehr gut Anteil in %
1. ³	3.993	708 519-905	455	1.218	210.409 94.784-377.838	41.967	782.697	0,33 0,11-0,79	0,05	1,51	43 4 53		34 15 50	
2.	96	693 623-751	519	751	704.892 361.024-1.617.674	311.763	1.924.160	0,35 0,19-0,62	0,14	0,69	28 0 72		0 62 0	

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 %.

² Normalherstellungskosten 2000 inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor

³ Nummerierung entspricht Tabelle 1

2 - Sachwertanpassungsfaktoren

Tabelle 4

Sachwertanpassungsfaktoren für Gesamt-Berlin ⁴ ,						
Sachwert des Grundstücks (€)						
100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
1,036	0,995	0,954	0,913	0,872	0,831	0,790

Stadträumliche Wohnlage

Abschlag für Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,045
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	0
Zuschlag für Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0,086
Zuschlag für Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0,080

Bauzustand

Zuschlag für Gebäude in gutem Bauzustand:	0,104
Normaler Bauzustand	0
Abschlag für Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,215

Gebäudestellung

Abschlag für die Gebäudestellung Einfamilienhaus:	-0,071
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	0
Gebäudestellung Reihenendhaus:	0
Gebäudestellung Reihenhäuser:	0

Baujahrsgruppen

Zuschlag für die Baujahrsgruppen	
kleiner 1925:	0,356
1925-1945:	0,393
1946-1959:	0,153
1960-1969:	0,099
1970-1984:	0,103
1985-1999:	0,076
größer 1999:	0

⁴ 3.993 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser)

Tabelle 5

Sachwertanpassungsfaktoren für Villen/Landhäuser⁵, für die Baujahre bis einschließlich 1945 in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Wilmersdorf						
Sachwert des Grundstücks (€)						
400.000	500.000	750.000	1.000.000	1.250.000	1.500.000	1.700.000
1,980	1,872	1,676	1,536	1,428	1,340	1,279

Stadträumliche Wohnlage

Gute stadträumliche Wohnlage:	0
Sehr guter stadträumliche Wohnlage:	0

Bauzustand

Guter Bauzustand:	0
Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	-0,368

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.

⁵ 96 Kauffälle