

Sachwertanpassungsfaktoren 2011

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 16. Dezember 2011 Seite 2966 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 21 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

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 Januar 2008 bis Juni 2011 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 entsprechend des Bautyps (siehe z.B. Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg am Lech, Verlag Moderne Industrie oder Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten, Bundesanzeiger Verlag, 2001), wobei für Gebäude in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage ein mittlerer Ausstattungsstandard

¹ BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

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

und für Gebäude in guter und sehr guter Wohnlage ein gehobener Ausstattungsstandard zugrunde gelegt worden ist. Objekte mit Luxusausstattung sind hier nicht enthalten.

Da in diesen Werken für Reihenhäuser nur die Ausstattungsstandards einfach und mittel nachgewiesen sind, werden hier folgende Ansätze gewählt: Für Reihenhäuser in einfacher und mittlerer stadträumlicher Wohnlage wurde ein einfacher Ausstattungsstandard und für Reihenhäuser 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 1,0; zur Anwendbarkeit auch für steuerliche Zwecke.
- Preisindex für Einfamiliengebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2005 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin umbasiert mit dem Faktor 0,985 auf das Jahr 2000.
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 i.d.F. von 1987.
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre; sofern das Gebäudealter ≥ 65 Jahre war, wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand wie folgt angesetzt:
Guter Bauzustand: 30 Jahre
Normaler Bauzustand: 20 Jahre
Schlechter Bauzustand: 10 Jahre.
Ist das Gebäudealter ≥ 65 Jahre, dann errechnet sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Summe des Gebäudealters und der Restnutzungsdauer.⁴
- 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 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.

⁴ Die Analyse erfolgt auf das in Berlin bisher geltende Modell. Nach Verabschiedung der bundesweiten Sachwertrichtlinie wird dieses Modell künftig geändert.

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 2011 (Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 30. Mai 2011). Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin (Druckschrift der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung).

Der Differenzierung der Wohnlagen nach dem Mietspiegel liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe

In Stadtrandlagen in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

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

- **Mittlere Wohnlage**

In Gebieten 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.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

- **Gute Wohnlage**

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, gutem Image und normaler Verkehrsanbindung.

- **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, Ubierstraße, 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. 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).

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 ⁵	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m ²)			Brutto-Grundfläche (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.	3.850	1,051 0,721-1,445	0,54	1,74	563 194-1.048	107	1.348	239 132-388	64	475	180 95-380	70	740
2.	67	1,544 0,924-2,315	0,81	2,79	1.111 769-2.500	671	3.131	588 385-1.250	323	1.320	484 308-720	300	740

⁵ 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 ⁶	Anzahl	NHK00 ⁷			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.	3.850	704 504-905	455	1.218	222.000 101.585-399.166	41.182	868.428	0,32 0,11-0,69	0,05	1,44	46 50 4	35 48 16 1		
2.	67	694 579-751	519	774	668.372 345.311-1.463.586	293.608	1.656.140	0,33 0,19-0,62	0,19	0,69	28 72 0	0 0 66 34		

Zu 1.: Bezirke: Pankow: 4 %, Charlottenburg-Wilmersdorf: 1 %, Spandau: 10 %, Steglitz-Zehlendorf: 14 %, Tempelhof-Schöneberg: 9 %, Neukölln: 10 %, Treptow-Köpenick: 11 %, Marzahn-Hellersdorf: 15 %, Lichtenberg: 6 %, Reinickendorf: 20 %.

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

⁶ Nummerierung entspricht Tabelle 1

⁷ Normalherstellungskosten 2000 inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor (1,0)

2 - Sachwertanpassungsfaktoren

Tabelle 4

Sachwertanpassungsfaktoren für Gesamt-Berlin ⁸ ,						
Sachwert des Grundstücks (€)						
100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
1,127	1,093	1,060	1,027	0,994	0,960	0,927

Stadträumliche Wohnlage

Abschlag für Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,039
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	0
Zuschlag für Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	0,100
Zuschlag für Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0,128

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Gebäude in normalem Bauzustand	0
Abschlag für Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,179

Gebäudestellung

Abschlag für die Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	-0,060
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	0
Gebäudestellung Reihenendhaus:	0
Gebäudestellung Reihenhaushaus:	0

Baujahrsgruppen

Zuschlag für die Baujahrsgruppen kleiner 1925:	0,202
Zuschlag für die Baujahrsgruppen 1925-1945:	0,233
Baujahrsgruppen 1946-1959:	0
Baujahrsgruppen 1960-1969	0
Baujahrsgruppen 1970-1984	0
Baujahrsgruppen 1985-1999	0
Baujahrsgruppen größer 1999	0

⁸ 3.850 Kauffälle (ohne Villen/Landhäuser)

Tabelle 5

Sachwertanpassungsfaktoren für Villen/Landhäuser⁹, für die Baujahre bis einschließlich 1945 in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf						
Sachwert des Grundstücks (€)						
300.000	400.000	500.000	750.000	1.000.000	1.250.000	1.500.000
2,039	1,946	1,873	1,741	1,648	1,575	1,516

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	keine statistische Aussage möglich
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	keine statistische Aussage möglich
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	0
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	0

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	0
Abschlag für Gebäude mit normalen Bauzustand:	- 0,336
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	keine statistische Aussage möglich

⁹ 67 Kauffälle