

Sachwertfaktoren 2017

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 19.01.2018 Seite 310

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

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 2014 bis zum 30. Juni 2017 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 4.126 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.

¹ BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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)

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
- Als Baupreisindex ist der Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2010 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg anzusetzen.
- 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 Bauzustand:
Guter Bauzustand: 55 Jahre
Normaler Bauzustand: 40 Jahre
Schlechter Bauzustand: 25 Jahre.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit vom Bauzustand:

Baualter in Jahren	Bauzustand: gut	Bauzustand: normal	Bauzustand: 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: <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

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.

4 - Außenanlagen

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 wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden 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: <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php> beschrieben.

6 - Baulicher Unterhaltungszustand

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

1. Guter Bauzustand
2. Normaler Bauzustand
3. Schlechter Bauzustand

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Unterhaltungszustände werden unter der Internetadresse: <http://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 2 Gruppen mit unterschiedlichen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1.

Tabelle 1

Gebäudetyp
1. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen/ Landhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke Charlottenburg, Neukölln, Reinickendorf, Spandau, Steglitz, Tempelhof, Wilmersdorf, Zehlendorf, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.
2. Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke Charlottenburg, Neukölln, Reinickendorf, Spandau, Steglitz, Tempelhof, Wilmersdorf, Zehlendorf, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Neben den Sachwertfaktoren werden auch

- die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren 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 den Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

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

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 (m²)			Brutto-Grundfläche (m²)			Bodenrichtwert zum Vertragsjahr pro m² Fläche		
	\bar{x} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{x} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{x} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	\bar{x} 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.
4.010	1,141 0,687- 1,704	0,27	2,31	530 175-1.066	102	3.235	260 140-450	67	1.420	274 120-600	70	2.100

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 %- Perzenti- le der Einzel- werte	Min.	Max.	gut schlecht Anteil in %	normal Anteil in %	einfach gut Anteil in %	mittel sehr gut Anteil in %
4.010	975 825-1.215	740	1.420	337.504 152.726-664.770	80.332	2.327.397	0,31 0,10-0,69	0,03	1,42	36 2	62	31 18	49 2

⁸ Nomalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2017					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	500.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	2.300.000
1,16 ⁴	1,05	0,92	0,78	0,64	0,56

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	-0,141
Baujahrsgruppen 1925-1945:	-0,142
Baujahrsgruppen 1946-1959:	-0,145
Baujahrsgruppen 1960-1969:	-0,216
Baujahrsgruppen 1970-1984:	-0,109
Baujahrsgruppen 1985-1999:	-0,043
Baujahrsgruppen größer 1999:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart Villen/ Landhäuser:	+0,362
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	-0,027
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-0,055

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,050
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,094
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

Stadtlagen

Westteil:	+0,061
-----------	--------

⁴ Sachwertanpassungsfaktor = Sachwert des Grundstücks * (-0,0000002705) + 1,186

Ostteil: ±0

Altbezirke⁵

Stadtlage Westteil

Charlottenburg: +0,241

Neukölln: ±0

Reinickendorf: ±0

Spandau: ±0

Steglitz: ±0

Tempelhof: ±0

Wilmersdorf: +0,241

Zehlendorf: +0,241

Stadtlage Ostteil

Hellersdorf: ±0

Hohenschönhausen: ±0

Köpenick: ±0

Lichtenberg: +0,241

Marzahn: ±0

Pankow: +0,241

Prenzlauer Berg: +0,241

Treptow: ±0

Weißensee: ±0

⁵ http://www.berlin.de/gutachterausschuss/assets/aservice/aglossar/uebersicht_altbezirke_neubezirke.pdf

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Jahr 2017					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	500.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	2.300.000
1,23 ⁶	1,12	0,98	0,85	0,71	0,63

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen kleiner 1925:	-0,141
Baujahrsgruppen 1925-1945:	-0,142
Baujahrsgruppen 1946-1959:	-0,145
Baujahrsgruppen 1960-1969:	-0,216
Baujahrsgruppen 1970-1984:	-0,109
Baujahrsgruppen 1985-1999:	-0,043
Baujahrsgruppen größer 1999:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart Doppelhaushälfte:	±0
Gebäudeart Reihenendhaus:	±0
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,171

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	-0,027
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-0,055

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,050
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,094
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

⁶ Sachwertanpassungsfaktor = Sachwert des Grundstücks * (-0,0000002705) + 1,186+0,067

Stadtlagen

Westteil:	+0,061
Ostteil:	±0

Altbezirke

Stadtlage Westteil

Charlottenburg:	+0,179
Neukölln:	+0,179
Reinickendorf:	±0
Spandau:	±0
Steglitz:	+0,179
Tempelhof:	+0,179
Wilmersdorf:	±0
Zehlendorf:	+0,179

Stadtlage Ostteil

Hellersdorf:	±0
Hohenschönhausen:	±0
Köpenick:	±0
Lichtenberg:	+0,179
Marzahn:	±0
Pankow:	±0
Prenzlauer Berg:	+0,179
Treptow:	±0
Weißensee:	±0

Tabelle 6: Altbezirke

	Anzahl	in Prozent
Prenzlauer Berg	3	0,1
Charlottenburg	63	1,6
Spandau	535	13,3
Wilmerdorf	42	1,0
Zehlendorf	355	8,9
Steglitz	277	6,9
Tempelhof	384	9,6
Neukölln	496	12,4
Treptow	48	1,2
Köpenick	62	1,5
Lichtenberg	99	2,5
Weißensee	165	4,1
Pankow	193	4,8
Reinickendorf	753	18,8
Marzahn	144	3,6
Hohenschönhausen	81	2,0
Hellersdorf	310	7,7
Gesamt	4010	100

Tabelle 7: Gebäudeart

	Anzahl	in Prozent
Einfamilienhaus	3788	94,5
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	53	1,3
Zweifamilienhaus	155	3,9
Villa, Landhaus	14	0,3
Gesamt	4010	100

Tabelle 8: Baujahrsgruppen

	Anzahl	in Prozent
kleiner 1925	131	3,3
1925-1945	975	24,3
1946-1959	258	6,4
1960-1969	504	12,6
1970-1984	763	19
1985-1999	329	8,2
größer 1999	1050	26,2
Gesamt	4010	100