

# Sachwertfaktoren 2018

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 11.01.2019 Seite 444

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>1</sup> in Verbindung mit § 13 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

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 2015 bis zum 30. Juni 2018 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 3.985 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.

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

<sup>2</sup> DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

<sup>3</sup> 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 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 01.01.2018 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 2018 (2010=100) anzusetzen.

## **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: <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 2 Gruppen mit unterschiedlichen Gebäudetypen gemäß Tabelle 1.

**Tabelle 1**

Gebäudetyp
1. Reihemittelhäuser für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke Charlottenburg, Neukölln, Reinickendorf, Spandau, Steglitz, Tempelhof, Wilmersdorf, Zehlendorf, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Marzahn, Pankow, Treptow und Weißensee
2. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 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.

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).

© 2018, 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 <sup>2</sup> )			Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Bodenrichtwert 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.
3.724	1,147 0,705-1,658	0,27	2,26	572 175-1.070	91	3.235	260 142-444	60	831	302 150-620	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:

Anzahl	NHK10 <sup>8</sup>			Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand		Wohnlage	
	$\bar{X}$ 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.	gut schlecht Anteil in %	normal Anteil in %	einfach gut Anteil in %	mittel sehr gut Anteil in %
3.724	972 825-1.215	740	1.420	357.639 164.484-689.961	95.306	1.671.369	0,29 0,10-0,65	0,03	1,42	35 3	62	35 16	48 1

<sup>8</sup> Nomalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

## 2 – Sachwertfaktoren

**Tabelle 4**

<b>Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser im Jahr 2018</b>						
<b>Sachwert des Grundstücks (EUR)</b>						
<i>90.000</i>	<b>160.000</b>	<b>200.000</b>	<b>400.000</b>	<b>600.000</b>	<b>700.000</b>	<i>1.700.000</i>
1,62	1,60	1,58	1,51	1,43	1,39	1,02

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

*Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.*

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

### **Baujahrsgruppen**

Baujahrsgruppen bis 1919:	±0
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,175
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,214
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-0,082
Baujahrsgruppen 1991-2013:	±0
Baujahrsgruppen ab 2014:	±0

### **Gebäudeart**

Gebäudeart Reihemittelhaus	±0
----------------------------	----

### **Baulicher Zustand**

Gebäude in gutem Zustand:	±0
Gebäude in normalem Zustand	±0
Gebäude in schlechtem Zustand:	±0

### **Gebäudekonstruktion**

Fertighaus:	-0,074
Massivhaus:	±0

### **Stadträumliche Wohnlage**

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,058
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0



## **Stadtlagen**

Westteil:	+0,112
Ostteil:	±0

## **Altbezirke<sup>4</sup>**

### *Stadtlage Westteil*

Charlottenburg	±0
Neukölln:	±0
Reinickendorf	-0,148
Spandau	-0,148
Steglitz	-0,148
Tempelhof	-0,148
Wilmersdorf	-0,148
Zehlendorf	±0

### *Stadtlage Ostteil*

Hellersdorf	-0,148
Hohenschönhausen	-0,148
Köpenick	-0,148
Marzahn	-0,148
Pankow	-0,148
Treptow	-0,148
Weißensee	-0,148

---

<sup>4</sup> [http://www.berlin.de/gutachterausschuss/\\_assets/aservice/aglossar/uebersicht\\_altbezirke\\_neubezirke.pdf](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aservice/aglossar/uebersicht_altbezirke_neubezirke.pdf)

**Tabelle 5**

<b>Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser* im Jahr 2018</b>						
<b>Sachwert des Grundstücks (EUR)</b>						
<i>90.000</i>	<b>160.000</b>	<b>200.000</b>	<b>400.000</b>	<b>600.000</b>	<b>700.000</b>	<i>1.700.000</i>
<i>1,18</i>	1,16	1,14	1,07	0,99	0,95	<i>0,58</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

*Die kursiv dargestellten Werte sind die Maximumwerte aus der Tabelle 3.*

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

**Baujahrsgruppen**

Baujahrsgruppen bis 1919:	±0
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,175
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,214
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-0,082
Baujahrsgruppen 1991-2013:	±0
Baujahrsgruppen ab 2014:	±0

**\*Gebäudeart**

Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,081
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,081
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0

**Baulicher Zustand**

Gebäude in gutem Zustand:	±0
Gebäude in normalem Zustand:	±0
Gebäude in schlechtem Zustand:	±0

**Gebäudekonstruktion**

Fertighaus:	-0,074
Massivhaus:	±0

**Stadträumliche Wohnlage**

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,058
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

### **Stadtlagen**

Westteil:	+0,112
Ostteil:	±0

### **Altbezirke**

#### *Stadtlage Westteil*

Charlottenburg	+0,196
Neukölln	±0
Reinickendorf	±0
Spandau	±0
Steglitz	+0,196
Tempelhof	±0
Wilmersdorf	+0,196
Zehlendorf	+0,196

#### *Stadtlage Ostteil*

Hellersdorf	±0
Hohenschönhausen	±0
Köpenick	±0
Lichtenberg	+0,196
Marzahn	+0,196
Pankow	+0,196
Prenzlauer Berg	+0,196
Treptow	±0
Weißensee	±0

**Tabelle 6: Altbezirke**

	Anzahl	Prozent
Prenzlauer Berg	4	0,1
Charlottenburg	47	1,3
Spandau	502	13,5
Wilmersdorf	22	0,6
Zehlendorf	223	6,0
Steglitz	230	6,2
Tempelhof	392	10,5
Neukölln	478	12,8
Treptow	42	1,1
Köpenick	50	1,3
Lichtenberg	93	2,5
Weißensee	168	4,5
Pankow	202	5,4
Reinickendorf	740	19,9
Marzahn	204	5,5
Hohenschönhausen	75	2,0
Hellersdorf	252	6,8
Gesamt	3724	100,0

**Tabelle 7: Gebäudeart**

	Anzahl	Prozent
freist. Einfamilienhaus	2318	62,2
Doppelhaushälfte	736	19,8
Reihenhaus	359	9,6
Reihenendhaus	311	8,4
Gesamt	3724	100,0

**Tabelle 8: Baujahrsgruppen**

	Anzahl	Prozent
bis 1919	4	0,1
1920 bis 1948	995	26,7
1949 bis 1970	763	20,5
1971 bis 1990	790	21,2
1991 bis 2013	573	15,4
ab 2014	599	16,1
Gesamt	3724	100,0