Sachwertfaktoren 2026

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes (Sachwertfaktoren) von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Villen und Landhäusern an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin
zum Stichtag 31.12.2025

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 30.10.2026 Seite 3405 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 5 Nr. 2 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 § 12 Abs.1 Nr. 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)[3] veröffentlicht.

A - Vorbemerkungen

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 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.

Die Verwendung der nachfolgenden Sachwertfaktoren ersetzt nicht automatisch die nach ImmoWertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Sachwerte. Eine weitere Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag der Sachwertfaktoren eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Sachwertgrundstücken stattgefunden hat. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind gesondert zu berücksichtigen, insbesondere bei Abweichungen des Wertermittlungsobjekts von den Modellansätzen für die Ermittlung der Sachwertfaktoren.

Verwendete Daten und Ermittlungsmethodik

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurde in der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2025 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 3.579 Kauffälle zugrunde.

Für die Recherche aus der Kaufpreissammlung wurden Kaufpreise mit folgenden Merkmalen nicht berücksichtigt:
Erwerbsumfang kleiner 100 %[4], vermietete Objekte, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Mischbaujahre, Mietkauf, Sachenrechtsbereinigung oder Grundstücke mit Wasserlage.

---

1 BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
2 DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. November 2021 (GVBl. I S. 1119) geändert
3 ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
4 (=Anteilsverkäufe)

Berücksichtigt wurden nur ausgewertete Kauffälle (Status 7), Kauffälle mit den Vertragsarten Kauf, Angebot/Annahme und private Versteigerung, Kauffälle mit der preisbestimmende Grundstücksart Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Villen/Landhäuser, Townhouses ,Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion (Massiv-/Fertighäuser), Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren sowie Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer (Bauerrichtungsverträge) erfolgte.
Kauffälle, bei denen eine Wertminderung wg. Baumängel/-schäden bei der Auswertung berücksichtigt wurde, wurden nicht bei der Recherche mit einbezogen.
Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden, der Kaufpreis kleiner als der Bodenwert war, der Verkäufer das Haus mehr als 1 Jahr nach Vertragsdatum bewohnt oder private Bindungen bestanden.

Mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für folgende zwei Teilmärkte abgeleitet:

1) Ein-/Zweifamilienhäuser in einfacher und mittlerer Wohnlage (keine Einschränkung der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage kleiner 400 m² BGF.
2) Villen/Landhäuser in guter und sehr guter Wohnlage (keine Einschränkung bei der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage größer gleich 400 m² BGF

abgeleitet.

Villen und Landhäuser sind aufwendig errichtete Gebäude auf entsprechenden Grundstücken, 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.

Zur Vorbereitung der statistischen Analyse erfolgte eine Extremwerteliminierung wie folgt:

Ein-/Zweifamilienhäuser in einfacher und mittlerer Wohnlage (keine Einschränkung der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage kleiner 400 m² BGF

-Sachwert des Grundstücks: > 3.000.000, - EUR

-Grundstücksfläche: <= 120 m²

-Brutto-Grundfläche: > 800 m²

-Tatsächliche GFZ: > 2,0

Villen/Landhäuser in guter und sehr guter Wohnlage (keine Einschränkung bei der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage größer gleich 400 m² BGF

-Grundstücksfläche: > 1.800 m²

-Brutto-Grundfläche: >=1.100 m²

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für Teilmarkt 1 erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse für die Variable Altbezirke[5] durchgeführt.

[5] https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aservice/aglossar/uebersicht_altbezirke_neubezirke.pdf

Die hier verwendete Baumanalyse[6] zerlegt die Gesamtheit aller Kauffälle durch sukzessive binäre Splits derart, dass die dabei entstehenden Teile jeweils eine maximale und statistische signifikante Distanz (Mittelwertdifferenz) sowie eine maximale Homogenität, d.h. minimale Streuung aufweisen.

Anschließend wurde die Regressionsanalyse mit den metrischen Variablen Sachwert des Grundstücks, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, tatsächliche GFZ, der Zeit (in Tagen) und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlage, Stadtlage, Gebäudeart, Gebäudekonstruktion, Bauerrichtungsvertrag, Denkmalschutz und den Endknoten der Altbezirke durchgeführt.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für Teilmarkt 2 wurde mithilfe einer Regressionsanalyse mit den metrischen Variablen Sachwert des Grundstücks, der Zeit (in Tagen), Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, tatsächliche GFZ und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlage, Stadtlage, Gebäudeart, Gebäudekonstruktion, Bauerrichtungsvertrag, Denkmalschutz und den Altbezirken durchgeführt.

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.

1 - Ermittlung der Sachwerte

- Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Anlage 4 der ImmoWertV).
- Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Anlage 4 ImmoWertV). 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.
    Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können
    (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt.
  - Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind.
  - 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.
  - Typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse, normale Freiflächengestaltung) sind im Bodenwert enthalten
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0.
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010.
- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre (siehe Anlage 1 ImmoWertV).

[6] IBM SPSS Statistics Version 26

- Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters wird gemäß ImmoWertV 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

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte Bodenrichtwert[7] angesetzt.
Eine WGFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der **Bodenrichtwert zum 01.01.2025** anzusetzen.

3 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer für das IV. Quartal 2025=135,0 (2021 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts, umbasiert auf das Jahr 2010=190,7, 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 Befestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

[7] https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte

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. Es 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 des baulichen Zustands werden unter der Internetadresse: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php beschrieben.

7 - Denkmalschutz

Das Objekt steht im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) nach dem aktuellen Stand zum Verkaufszeitpunkt. Dazu gehören Baudenkmale (bauliche Anlagen oder Teile davon, ggf. einschl. Zubehör und Ausstattung), Denkmalbereiche (Ensembles oder Gesamt-anlagen), Garten- oder Bodendenkmale.
Eine differenzierte Erfassung nach genannten Bezeichnungen erfolgt in der Kaufpreissammlung nicht.

8 - Erläuterungen zu den folgenden Tabellen

Aus der mathematisch-statistischen Analysen zur Ableitung der Sachwertfaktoren ergaben sich für den Teilmarkt 1 vier Altbezirksgruppen und für den Teilmarkt 2 keine weitere räumliche Untergliederung. Die räumliche Untergliederung ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1

1. Ein-/Zweifamilienhäuser in einfacher und mittlerer Wohnlage (keine Einschränkung der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage kleiner 400 m² BGF
1.1 Neukölln, Tempelhof und Köpenick
1.2 Lichtenberg
1.3 Reinickendorf, Hellersdorf, Weißensee und Marzahn
1.4 Zehlendorf, Pankow, Steglitz, Hohenschönhausen, Treptow, Spandau, Wedding, Charlottenburg und Wilmersdorf
2. Villen/Landhäuser in guter und sehr guter Wohnlage (keine Einschränkung bei der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage größer gleich 400 m² BGF für die Altbezirke Charlottenburg, Spandau, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz und Reinickendorf

Neben den Sachwertfaktoren werden auch die statistischen Angaben zum verwendeten Datenmaterial veröffentlicht. Dabei werden:

- 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 dargestellt.

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: gaa@senstadt.berlin.de oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90179-5234).

© 2026, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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:

Gruppe[8]	Anzahl	Kaufpreis / Sachwert			Grundstücksfläche (m²)			Brutto-Grundfläche (m²)			Bodenrichtwert 01.01.2025 pro m² Fläche		
		$\overline{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	$\overline{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	$\overline{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	$\overline{X}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.
1.	3.036	1,00 0,614-1,503	0,38	1,90	552 205-971	124	1.742	252 144-403	83	756	610 380-1.000	270	2.800
2.	129	0,97 0,550-1,592	0,46	1,81	930 590-1.530	344	1.703	503 404-755	400	870	1.200 600-2.800	500	3.000

[8] Nummerierung entspricht Tabelle 1

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

Gruppe[9]	An-zahl	NHK10[8]			vorläufiger Sachwert des Grundstücks			tatsächliche GFZ			Bauzustand	Wohnlage
		$\overline{x}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	$\overline{x}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	$\overline{x}$ 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte	Min.	Max.	gut normal schlecht Anteil in %	einfach mittel gut sehr gut Anteil in %
1.	3.036	970 825-1.215	740	1.420	596.732 292.615-1.001.441	179.231	2.250.850	0,28 0,10-0,57	0,07	1,66	11,2 85,9 2,9	24,8 65,2 9,8 0,2
2.	129	950 840-1.025	775	1.085	1.512.539 842.981-3.445.226	722.159	4.685.579	0,25 0,11-0,50	0,11	0,89	18,6 79,1 2,3	- - 82,9 17,1

[9] Nummerierung entspricht Tabelle 1

[8] Normalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertfaktoren

2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser in einfacher und mittlerer Wohnlage (keine Einschränkung der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage kleiner 400 m² BGF

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Neukölln (422), Tempelhof (370) und Köpenick (88) zum Stichtag					
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	**vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)**				
	300.000	**500.000**	**700.000**	**900.000**	**1.000.000**
380	1,00	0,91	0,82	0,72	0,68
400	1,00	0,91	0,82	0,73	0,68
500	1,03	0,94	0,84	0,75	0,71
600	1,05	0,96	0,87	0,77	0,73
700	1,07	0,98	0,89	0,80	0,75
800	1,09	1,00	0,91	0,82	0,77
900	1,12	1,03	0,93	0,84	0,80
1.000	1,14	1,05	0,96	0,87	0,82

Formel:

SWF zum Stichtag 31.12.2025 = 1,111 -0,000000457 x Sachwert des Grundstücks + 0,000227 x (Bodenrichtwert 01.01.2025) – 0,061

(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Objekte in dem Altbezirk Lichtenberg (18) zum Stichtag					
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	**vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)**				
	300.000	**500.000**	**700.000**	**900.000**	**1.000.000**
380	1,23	1,13	1,04	0,95	0,91
400	1,23	1,14	1,05	0,96	0,91
500	1,25	1,16	1,07	0,98	0,93
600	1,28	1,18	1,09	1,00	0,96
700	1,30	1,21	1,12	1,02	0,98
800	1,32	1,23	1,14	1,05	1,00
900	1,34	1,25	1,16	1,07	1,02
1.000	1,37	1,28	1,18	1,09	1,05

Formel:

SWF zum Stichtag 31.12.2025 = 1,111 -0,000000457 x Sachwert des Grundstücks + 0,000227 x (Bodenrichtwert 01.01.2025) + 0,166

(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Reinickendorf (601), Hellersdorf (220), Weißensee (126) und Marzahn (131) zum Stichtag					
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	**vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)**				
	300.000	**500.000**	**700.000**	**900.000**	**1.000.000**
380	0,97	0,88	0,79	0,70	0,65
400	0,98	0,88	0,79	0,70	0,66
500	1,00	0,91	0,82	0,72	0,68
600	1,02	0,93	0,84	0,75	0,70
700	1,04	0,95	0,86	0,77	0,72
800	1,07	0,98	0,88	0,79	0,75
900	1,09	1,00	0,91	0,82	0,77
1.000	1,11	1,02	0,93	0,84	0,79

Formel:

SWF zum Stichtag 31.12.2025 = 1,111 -0,000000457 x Sachwert des Grundstücks + 0,000227 x (Bodenrichtwert 01.01.2025) – 0,089

(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

Tabelle 7

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Zehlendorf (96), Pankow (189), Steglitz (138), Hohenschönhausen (110), Treptow (99), Spandau (392), Wedding (1), Charlottenburg (27) und Wilmersdorf (8) zum Stichtag					
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	**vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)**				
	300.000	**500.000**	**700.000**	**900.000**	**1.000.000**
380	1,06	0,97	0,88	0,79	0,74
400	1,06	0,97	0,88	0,79	0,74
500	1,09	1,00	0,90	0,81	0,77
600	1,11	1,02	0,93	0,84	0,79
700	1,13	1,04	0,95	0,86	0,81
800	1,16	1,06	0,97	0,88	0,84
900	1,18	1,09	1,00	0,90	0,86
1.000	1,20	1,11	1,02	0,93	0,88

Formel:

SWF zum Stichtag 31.12.2025 = 1,111 - 0,000000457 x Sachwert des Grundstücks + 0,000227 x (Bodenrichtwert 01.01.2025)

(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

Zudem sind die folgenden Korrekturen zu verwenden:

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	-0,032
Baujahresgruppen 1949-1970:	±0
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,156
Baujahresgruppen 2010-2020:	±0
Baujahresgruppen ab 2021:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,072
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,125
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,245

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,177
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,105

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,038

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,035
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt vor:	+0,169
Denkmalschutz liegt nicht vor:	±0

2.2 Villen/Landhäuser in guter und sehr guter Wohnlage (keine Einschränkung bei der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage größer gleich 400 m² BGF

Tabelle 8

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Charlottenburg (14), Spandau (11), Wilmersdorf (15), Zehlendorf (23), Steglitz (9) und Reinickendorf (57) zum Stichtag										
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	Grundstücksfläche (in m²)									
	590	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
600	0,99	0,95	0,92	0,90	0,88	0,85	0,84	0,82	0,80	0,79
800	1,01	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80
1.000	1,02	0,98	0,95	0,93	0,91	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82
1.200	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83
1.400	1,05	1,01	0,98	0,96	0,94	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85
1.600	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86
1.800	1,08	1,04	1,01	0,99	0,97	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88
2.000	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89
2.200	1,11	1,07	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91
2.400	1,13	1,09	1,06	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92
2.600	1,14	1,10	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94
2.800	1,16	1,12	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95

Formel:

SWF zum Stichtag 31.12.2025 = 2,357 -0,221 x (ln Grundstücksfläche) + 0,00007487 x (Bodenrichtwert 01.01.2025)

(Nur innerhalb der 5% und 95% Perzentilen statistisch verlässlich anwendbar.)

Zudem sind die folgenden Korrekturen zu verwenden:

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,166
Baujahresgruppen 1971-1990:	-0,186
Baujahresgruppen 1991-2009:	±0
Baujahresgruppen 2010-2020:	±0
Baujahresgruppen ab 2021:	k.A.

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,398
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	±0

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,213

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt vor:	+0,177
Denkmalschutz liegt nicht vor:	±0

Altbezirk

Charlottenburg:	±0
Spandau:	+0,210
Wilmersdorf:	±0
Zehlendorf:	±0
Steglitz:	±0
Reinickendorf:	±0

2 – Häufigkeiten

2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser in einfacher und mittlerer Wohnlage (keine Einschränkung der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage kleiner 400 m² BGF

Tabelle 9: Altbezirke

	Häufigkeit	Prozent
Wedding	1	0
Charlottenburg	27	0,9
Spandau	392	12,9
Wilmersdorf	8	0,3
Zehlendorf	96	3,2
Steglitz	138	4,5
Tempelhof	370	12,2
Neukölln	422	13,9
Treptow	99	3,3
Köpenick	88	2,9
Lichtenberg	18	0,6
Weißensee	126	4,2
Pankow	189	6,2
Reinickendorf	601	19,8
Marzahn	131	4,3
Hohenschönhausen	110	3,6
Hellersdorf	220	7,2
Gesamt	3.036	100

Tabelle 10: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	16	0,5
1920 bis 1948	859	28,3
1949 bis 1970	614	20,2
1971 bis 1990	769	25,3
1991 bis 2009	505	16,6
2010 bis 2020	192	6,3
ab 2021	81	2,7
Gesamt	3.036	100

Tabelle 11: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
freist. Einfamilien-haus	1.920	63,2
Doppelhaus	557	18,3
Reihenhaus	353	11,6
Reihenendhaus	206	6,8
Gesamt	3.036	100

Tabelle 12: Halbjahre

	Häufigkeit	Prozent
1. HJ 2023	426	14
2. HJ 2023	500	16,5
1. HJ 2024	547	18
2. HJ 2024	579	19,1
1. HJ 2025	526	17,3
2. HJ 2025	458	15,1
Gesamt	3.036	100

2.2 Villen/ Landhäuser in guter und sehr guter Wohnlage (keine Einschränkung bei der BGF) und Ein-/Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage größer gleich 400 m² BGF

Tabelle 13: Altbezirke

	Häufigkeit	Prozent
Charlottenburg	14	10,9
Spandau	11	8,5
Wilmersdorf	15	11,6
Zehlendorf	23	17,8
Steglitz	9	7,0
Reinickendorf	57	44,2
Gesamt	129	100,0

Tabelle 14: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	10	7,8
1920 bis 1948	73	56,6
1949 bis 1970	20	15,5
1971 bis 1990	21	16,3
1991 bis 2009	4	3,1
2010 bis 2020	1	0,8
Gesamt	129	100,0

Tabelle 15: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Villen	13	10,1
freist. Einfamilienhaus	107	82,9
Doppelhaus	7	5,4
Reihenhaus	2	1,6
Gesamt	129	100,0

Tabelle 16: Halbjahre

	Häufigkeit	Prozent
1. HJ 2023	21	16,3
2. HJ 2023	21	16,3
1. HJ 2024	20	15,5
2. HJ 2024	25	19,4
1. HJ 2025	24	18,6
2. HJ 2025	18	14,0
Gesamt	129	100,0