

Sachwertfaktoren 2021

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

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5602

Aufgrund des § 193 Abs. 5 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 § 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 2018 bis zum 30. Juni 2021 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 3.687 Kauffälle zugrunde, von denen 3.499 in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen sind.

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.

Die Recherche wurde auf eine gebietstypische $GFZ \leq 0,6$ beschränkt.

¹ BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.

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 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert

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.
- Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz in die Ableitung ein.

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.
Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt.
 - 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.
- Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010.
- 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 im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 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 2021 (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 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 Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese bekannt 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-statistischen Analyse zur Ableitung von Sachwertfaktoren ergaben sich 4 Altbezirksgruppen gemäß Tabelle 1.

Tabelle 1

Gebäudetyp
1. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke ⁴ Charlottenburg, Lichtenberg und Steglitz.
2. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke Treptow, Neukölln, Spandau, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Marzahn, Hohenschönhausen und Wilmersdorf.
3. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für den Altbezirk Weißensee.
4. Freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser für die Altbezirke Reinickendorf, Hellersdorf und Köpenick.

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.

⁴ https://www.berlin.de/gutachterausschuss/assets/aservice/aglossar/uebersicht_altbezirke_neubezirke.pdf

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: gaa@sensw.berlin.de oder 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 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.
3.499	1,182 0,733-1,738	0,34	2,35	570 220-1.041	126	1.782	257 144-435	71	1.025	480 260-1.000	180	3.400

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 %- Perzentil e der Ein- zelwerte	Min.	Max.	gut schlecht Anteil in %	normal Anteil in %	einfach gut Anteil in %	mittel sehr gut Anteil in %
3.499	975 825-1.215	740	1.420	469.365 221.199-877.483	115.566	2.112.723	0,26 0,10-0,55	0,05	1,15	28,4 1,6	75,0	28,4 14,4	56,8 0,5

⁸ Nomalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Charlottenburg (27), Lichtenberg (48) und Steglitz (172) für das Jahr 2021.					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	200.000	400.000	600.000	800.000	2.100.000
<i>1,35</i>	<i>1,32</i>	<i>1,27</i>	<i>1,22</i>	<i>1,16</i>	<i>0,82</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Treptow (150), Neukölln (449), Spandau (653), Pankow (141), Zehlendorf (203), Tempelhof (361), Marzahn (98), Hohenschönhausen (145) und Wilmersdorf (15) für das Jahr 2021.					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	200.000	400.000	600.000	800.000	2.100.000
<i>1,23</i>	<i>1,21</i>	<i>1,16</i>	<i>1,10</i>	<i>1,05</i>	<i>0,70</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte im Altbezirk Weißensee (98) für das Jahr 2021.					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	200.000	400.000	600.000	800.000	2.100.000
<i>1,13</i>	<i>1,10</i>	<i>1,05</i>	<i>1,00</i>	<i>0,95</i>	<i>0,60</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Tabelle 7

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Reinickendorf (667), Hellersdorf (174) und Köpenick (98) für das Jahr 2021.					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	200.000	400.000	600.000	800.000	2.100.000
<i>1,17</i>	<i>1,15</i>	<i>1,09</i>	<i>1,04</i>	<i>0,99</i>	<i>0,64</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 4, 5, 6 und 7 ändert sich der Sachwertfaktor wie folgt:

Korrekturwerte (Additionskonstanten):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919 ⁵ :	±0
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,082
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,133
Baujahrsgruppen 1971-1990:	±0
Baujahrsgruppen 1991-2009:	+0,099
Baujahrsgruppen 2010-2016:	+0,178
Baujahrsgruppen ab 2017:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,114
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,189
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,348

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	±0
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,095

⁵ 10 Kauffälle

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,095
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	+0,024
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,077
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

Stadtlagen

Westteil:	+0,056
Ostteil:	±0

Bauerrichtungsvertrag

Mit Kaufvertrag beurkundet:	+0,119
Mit Kaufvertrag nicht beurkundet:	±0

Tabelle 7: Altbezirke

	Häufigkeit	Prozent
Charlottenburg	27	0,8
Spandau	653	18,7
Wilmerdorf	15	0,4
Zehlendorf	203	5,8
Steglitz	172	4,9
Tempelhof	361	10,3
Neukölln	449	12,8
Treptow	150	4,3
Köpenick	98	2,8
Lichtenberg	48	1,4
Weißensee	98	2,8
Pankow	141	4,0
Reinickendorf	667	19,1
Marzahn	98	2,8
Hohenschönhausen	145	4,1
Hellersdorf	174	5,0
Gesamt	3.499	100,0

Tabelle 8: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
freist. Einfamilienhaus	2.199	62,8
Doppelhaus	719	20,5
Reihenhaus	352	10,1
Reihenendhaus	229	6,5
Gesamt	3.499	100,0

Tabelle 9: Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	10	0,3
1920 bis 1948	903	25,8
1949 bis 1970	733	20,9
1971 bis 1990	829	23,7
1991 bis 2009	493	14,1
2010 bis 2016	128	3,7
ab 2017	403	11,5
Gesamt	3.499	100,0