

Sachwertfaktoren 2024

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 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 Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag 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.

1 - Verwendete Daten und Ermittlungsmethodik

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2023 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 3.075 Kauffälle zugrunde.

Folgende Kaufpreise wurden bei der Recherche in der Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt: Erwerbsumfang kleiner 100 %, vermietete Objekte, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Mischbaujahre, Mietkauf, Sachenrechtsbereinigung.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit Status 7 (Vertrag ausgewertet), Kauffälle mit den Vertragsarten Kauf, Angebot/Annahme und private Versteigerung, Kauffälle mit der preisbestimmenden Grundstücksart Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Villen, Landhäuser, einer tatsächlichen GFZ $\geq 0,07$ und einer gebietstypischen $GFZ \leq 0,6$ und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

¹ BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. Nr. 394) geändert worden ist.

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)

Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden. Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz in die Ableitung ein.

Zur Vorbereitung der statistischen Analyse erfolgte eine Extremwerteliminierung wie folgt:

- Sachwert des Grundstücks: < 140.000,- EUR und > 4.900.000,- EUR
- Grundstücksfläche: <= 120 m²
- Tatsächliche GFZ: >= 1,4

Die Ableitung erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse für die Variable Altbezirke⁴ durchgeführt.

Die hier verwendete Baumanalyse⁵ 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.

Im Startknoten (vollständiger Datensatz) und jedem Filialknoten wird unter den unabhängigen Variablen (Einflussgrößen) die jeweils am besten trennende Variable mit dem zugehörigen optimalen Cut-off für den folgenden Split rechnerisch ermittelt und der entsprechende Split in die Filialknoten durchgeführt.

Anschließend wurde die Regressionsanalyse mit der Variablen Sachwert des Grundstücks und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlage, Kaufvertragshalbjahr, Stadtlage, Gebäudeart, Gebäudekonstruktion, Bauerrichtungsvertrag und den Endknoten der Altbezirke durchgeführt.

2 - Teilmarkt

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Erst- und Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern, die als Massiv- bzw. Fertighaus errichtet worden sind. Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

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.

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).

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

⁵ IBM SPSS Statistics Version 26

- 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 Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0.
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010.
- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre (siehe Anlage 1 ImmoWertV).
- 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 Bodenrichtwert⁶ angesetzt.

Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der **Bodenrichtwert zum 01.01.2023** 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 2023=161,3 (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts⁷ umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010=179,0 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. 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

⁶ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte>

⁷ www.destatis.de, >Wirtschaft >Preise >Bau- und Immobilienpreisindex

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 3 Altbezirksgruppen gemäß Tabelle 1.

Tabelle 1

Für die Gebäudetypen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser für alle Baujahre, Massiv- und Fertighäuser sind Sachwertfaktoren für folgende Altbezirke dargestellt:
1. Pankow, Wilmersdorf, Spandau, Steglitz, Zehlendorf, Treptow, Charlottenburg und Lichtenberg.
2. Weißensee und Hellersdorf.
3. Tempelhof, Neukölln, Köpenick, Marzahn, Hohenschönhausen und Reinickendorf.

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. Für diesen Gebäudetyp können individuelle Sachwertfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: gaa@senstadt.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.
2.904	1,17 0,697-1,775	0,33	2,47	576 215-1.045	122	1.782	262 146-441	82	1.007	670 380-1.300	240	2.900



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

Anzahl	NHK2010 ⁸			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 %
2.904	970 825-1.215	740	1.420	604.508 275.301-1.114.223	147.996	3.333.557	0,26 0,11-0,54	0,07	1,33	13,7 2,8	83,5	24,4 12,9	62,5 0,1

⁸ Nomalherstellungskosten 2010 und Regionalfaktor (1,0)

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4:

Sachwertfaktoren für Objekte ⁸ in den Altbezirken Pankow (164), Wilmersdorf (6), Spandau (376), Steglitz (150), Zehlendorf (202), Treptow (109), Charlottenburg (5) und Lichtenberg (19)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
<i>150.000</i>	<i>250.000</i>	<i>500.000</i>	<i>750.000</i>	<i>800.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>3.300.000</i>
<i>1,07</i>	<i>1,04</i>	<i>0,97</i>	<i>0,91</i>	<i>0,89</i>	<i>0,84</i>	<i>0,23</i>

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Objekte ⁸ in den Altbezirken Weißensee (113) und Hellersdorf (123)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
<i>150.000</i>	<i>250.000</i>	<i>500.000</i>	<i>750.000</i>	<i>800.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>3.300.000</i>
<i>0,95</i>	<i>0,92</i>	<i>0,85</i>	<i>0,79</i>	<i>0,77</i>	<i>0,72</i>	<i>0,11</i>

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte ⁸ in den Altbezirken Tempelhof (351), Neukölln (405), Köpenick (108), Marzahn (92), Hohenschönhausen (73) und Reinickendorf (608)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
<i>150.000</i>	<i>250.000</i>	<i>500.000</i>	<i>750.000</i>	<i>800.000</i>	<i>1.000.000</i>	<i>3.300.000</i>
<i>0,98</i>	<i>0,96</i>	<i>0,89</i>	<i>0,82</i>	<i>0,81</i>	<i>0,76</i>	<i>0,14</i>

⁸ Für Villen und Landhäuser nicht anwendbar.

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

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,108
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,135
Baujahresgruppen 2010-2018:	+0,114
Baujahresgruppen ab 2019:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,108
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,211
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,397

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,156
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,146

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,049

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,036
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,060
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,406

Stadtlagen

Westteil:	+0,029
Ostteil:	±0

Tabelle 7: Altbezirke

	Häufigkeit	Prozent
Charlottenburg	5	0,2
Spandau	376	12,9
Wilmersdorf	6	0,2
Zehlendorf	202	7,0
Steglitz	150	5,2
Tempelhof	351	12,1
Neukölln	405	13,9
Treptow	109	3,8
Köpenick	108	3,7
Lichtenberg	19	0,7
Weißensee	113	3,9
Pankow	164	5,6
Reinickendorf	608	20,9
Marzahn	92	3,2
Hohenschönhausen	73	2,5
Hellersdorf	123	4,2
Gesamt	2.904	100,0

Tabelle 8: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	41	1,4
1920 bis 1948	880	30,3
1949 bis 1970	574	19,8
1971 bis 1990	744	25,6
1991 bis 2009	449	15,5
2010 bis 2018	180	6,2
ab 2019	36	1,2
Gesamt	2.904	100,0

Tabelle 9: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
freist. Einfamilienhaus	1.909	65,7
Doppelhaus	572	19,7
Reihenhaus	249	8,6
Reihenendhaus	174	6,0
Gesamt	2.904	100,0

Tabelle 10: Halbjahre

	Häufigkeit	Prozent
1.Halbjahr 2021	547	18,8
2.Halbjahr 2021	534	18,4
1.Halbjahr 2022	500	17,2
2.Halbjahr 2022	400	13,8
1.Halbjahr 2023	433	14,9
2.Halbjahr 2023	490	16,9
Gesamt	2.904	100,0