



Vergleichsfaktoren

2020

Land Brandenburg

**Durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes
Brandenburg überregional ermittelte Gebäudefaktoren für
Einfamilienhausgrundstücke zur Verwendung im
Vergleichswertverfahren insbesondere nach
§ 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG)**

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
des Landes Brandenburg

Die Gebädefaktoren wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg ermittelt und im August 2026 beschlossen.

Datum der Veröffentlichung: August 2026

Bezug: *Die Gebädefaktoren stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:*
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>

Herausgeber

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle

Hausanschrift: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Postanschrift: c/o LGB
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Telefon: +49 331 8844 540

Telefax: +49 331 8844 126

E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Inhaltsverzeichnis

A. Rahmenbedingungen für die Auswertung

B. Anwendungshinweise

C. Anwendungsbeispiel

D. Gebädefaktoren für das Berliner Umland

D1. Gebädefaktoren EFH/ZFH

D2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

D4. Gebädefaktoren RH/DHH

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

E. Gebädefaktoren für den Weiteren Metropolenraum

E1. Gebädefaktoren EFH/ZFH

E2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

E4. Gebädefaktoren RH/DHH

E5. Anpassungsfaktoren RH/DHH

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Anlagen:

1. Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebädefaktoren
2. Räumliche Zuordnung

A. Rahmenbedingungen für die Auswertung

Entsprechend § 193 Abs. 5 BauGB führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören unter anderem die **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke** (vgl. § 20 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den marktüblich erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor). Näheres regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Basis für die nachfolgenden Gebäundefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2020, die bis zum Stichtag 13.05.2026 bereitgestellt wurden.

Es werden folgende Objektarten unterschieden:

- 1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) sowie*
- 2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH).*

Normobjekt: Die Gebäundefaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird. Im Gebäundefaktor ist der Wert eines Pkw-Einstellplatzes (eine Garage oder ein Carport oder ein Stellplatz) enthalten. Es wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, deren Wohn- und Nutzfläche bei EFH/ZFH zwischen 60 m² und 250 m² und bei RH/DHH zwischen 50 m² und 250 m² beträgt und bei denen die Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 11 Jahren besitzen. Die Grundstücksgröße beträgt bei EFH/ZFH minimal 300 m² und maximal 2.000 m², bei RH/DHH minimal 125 m² und maximal 1.500 m². Es wurden nur Gebäude mit einem tatsächlichen Baujahr ab 1900 berücksichtigt.

Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2020 wurden zusammengeführt, anhand von Grenzwerten geprüft und mittels multipler Regressionsanalyse statistisch ausgewertet. Die Regressionsanalysen erfolgten getrennt für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolenraum (zur Gebietseinteilung vgl. Anlage 2).

Die Gebäundefaktoren enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens. Sie können bei der steuerlichen Bewertung entsprechend § 183 Abs. 2 BewG Anwendung finden, jedoch nur dann, wenn durch die regionalen Gutachterausschüsse keine Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Daneben können sie der Verkehrswertermittlung dienen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV).

B. Anwendungshinweise

Die Gebädefaktoren werden in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwertniveau) und der Wohnfläche angegeben. Für die Anwendung der Gebädefaktoren ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019 anzusetzen, der nicht objektspezifisch anzupassen ist (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Anpassungsfaktoren zur objektspezifischen Anpassung des Vergleichsfaktors beziehen sich auf

- I. das Baujahr,
- II. die Grundstücksfläche,
- III. die Standardstufe,
- IV. die Unterkellerung des Gebäudes und
- V. die Anzahl der Pkw-Einstellplätze.

Zur Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erfolgt:

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV)	
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

Bei einer Einordnung nach der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist das Ergebnis entsprechend der nachfolgenden Tabelle einer Ganzzahl zuzuordnen.

Standardstufe	Spanne der Standardstufen (Wertebereich)
2	1,6 bis 2,5
3	2,6 bis 3,5
4	3,6 bis 4,5
5	>4,5

Die Gebäudedefaktoren und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb des angegebenen Wertebereichs der jeweiligen Tabelle anzuwenden. Eine Interpolation zwischen den angegebenen Werten ist sachgerecht. Eine Extrapolation über die Grenzen des Wertebereiches hinaus ist nicht sachgerecht.

Die Anwendung der Gebäude- und Anpassungsfaktoren ersetzt keine Ermittlung des Verkehrswertes (vgl. § 194 BauGB) durch einen Sachverständigen in Form eines Verkehrswertgutachtens.

C. Anwendungsbeispiel

Beispiel 1 – EFH/ZFH:

Objektart: *freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert*

Gemeinde: *Werder (Berliner Umland)*

Wohnfläche: *110 m²*

Baujahr: *1990*

Grundstücksfläche: *600 m²*

Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2019)¹: *200 €/m²*

Kategorie Standardstufe: *3 (Modernisierungen wurden nach 1995 durchgeführt)*

Pkw-Einstellplätze: *1 Garage*

Der Gebädefaktor (Tabelle 1) beträgt **3.852 €/m²**.

Anpassungsfaktor Baujahr (Tabelle 2) = **0,99**

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 3) = **0,92**

Anpassungsfaktor Standardstufe (Tabelle 4) = **1,00**

Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 5) = **0,96**

Der vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert) ergibt sich zu:

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.852 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,92 \times 0,96 \\ = 370.487 \text{ Euro}$$

¹Bodenrichtwertauskunft unter <https://boris.brandenburg.de/>

D. Gebädefaktoren für das Berliner Umland

D1. Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland												
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		28 €	50 €	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €	520 €
Wohnfläche in m ²	60	3.325	3.615	4.117	4.525	4.884	5.211	5.516	5.805	6.080	6.344	6.698
	70	3.124	3.405	3.893	4.290	4.639	4.959	5.257	5.538	5.807	6.065	6.412
	80	2.943	3.215	3.690	4.077	4.418	4.729	5.020	5.296	5.558	5.811	6.150
	90	2.777	3.042	3.505	3.882	4.214	4.519	4.803	5.073	5.330	5.577	5.910
	100	2.625	2.883	3.333	3.701	4.027	4.324	4.603	4.866	5.118	5.361	5.687
	110	2.484	2.735	3.175	3.534	3.852	4.143	4.416	4.674	4.921	5.159	5.479
	120	2.353	2.598	3.026	3.378	3.688	3.974	4.241	4.494	4.736	4.970	5.284
	130	2.231	2.469	2.888	3.231	3.535	3.814	4.076	4.325	4.562	4.791	5.100
	140	2.117	2.349	2.757	3.093	3.391	3.664	3.921	4.165	4.398	4.623	4.926
	150	2.009	2.236	2.634	2.962	3.254	3.522	3.774	4.013	4.242	4.463	4.761
	160	1.908	2.129	2.518	2.839	3.125	3.388	3.635	3.869	4.094	4.311	4.605
	170	1.812	2.027	2.408	2.722	3.002	3.260	3.502	3.732	3.953	4.167	4.455
	180	1.721	1.931	2.303	2.611	2.885	3.138	3.375	3.602	3.819	4.029	4.312
	190	1.636	1.840	2.204	2.505	2.773	3.021	3.255	3.477	3.691	3.897	4.176
	200	1.554	1.754	2.109	2.403	2.667	2.910	3.139	3.358	3.567	3.770	4.045
	210	1.476	1.671	2.018	2.307	2.565	2.804	3.029	3.243	3.449	3.649	3.919
	220	1.403	1.593	1.932	2.214	2.467	2.702	2.922	3.133	3.336	3.532	3.798
	230	1.332	1.518	1.849	2.126	2.374	2.604	2.821	3.028	3.227	3.420	3.682
	240	1.265	1.446	1.770	2.041	2.284	2.510	2.723	2.926	3.122	3.312	3.570
	250	1.201	1.378	1.694	1.959	2.198	2.419	2.628	2.829	3.021	3.208	3.462

Tabelle 1: Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit den folgenden Merkmalen (Normobjekt):

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = 2

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

D2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

2.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

Baujahr	1900	1945	1990	1995	2005	2010	2015	2020
Wertebereich der Baujahre	1900-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020
Faktor	0,81	0,90	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
Faktoren-Spanne	0,81-0,90	0,90-0,99	0,99-1,00	1,00-1,02	1,02-1,03	1,03-1,04	1,04-1,05	1,05

Tabelle 2: Anpassungsfaktor tatsächliches Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	400 m²	500 m²	600 m²	800 m²	1.000 m²	1.200 m²	1.400 m²	1.600 m²	1.800 m²
Wertebereich in m²	310-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.500	1.501-1.700	1.701-1.840
Faktor	0,86	0,90	0,94	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16
Faktoren-Spanne	0,80 - 0,88	0,88 - 0,92	0,92 - 0,97	0,97 - 1,02	1,02 - 1,06	1,06 - 1,10	1,10 - 1,13	1,13 - 1,15	1,15 - 1,17

Tabelle 3: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,88	1,00	1,12

Tabelle 4: Anpassungsfaktor Standardstufe

2.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,96	1,00

Tabelle 5: Anpassungsfaktor Unterkellerung

2.5 Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

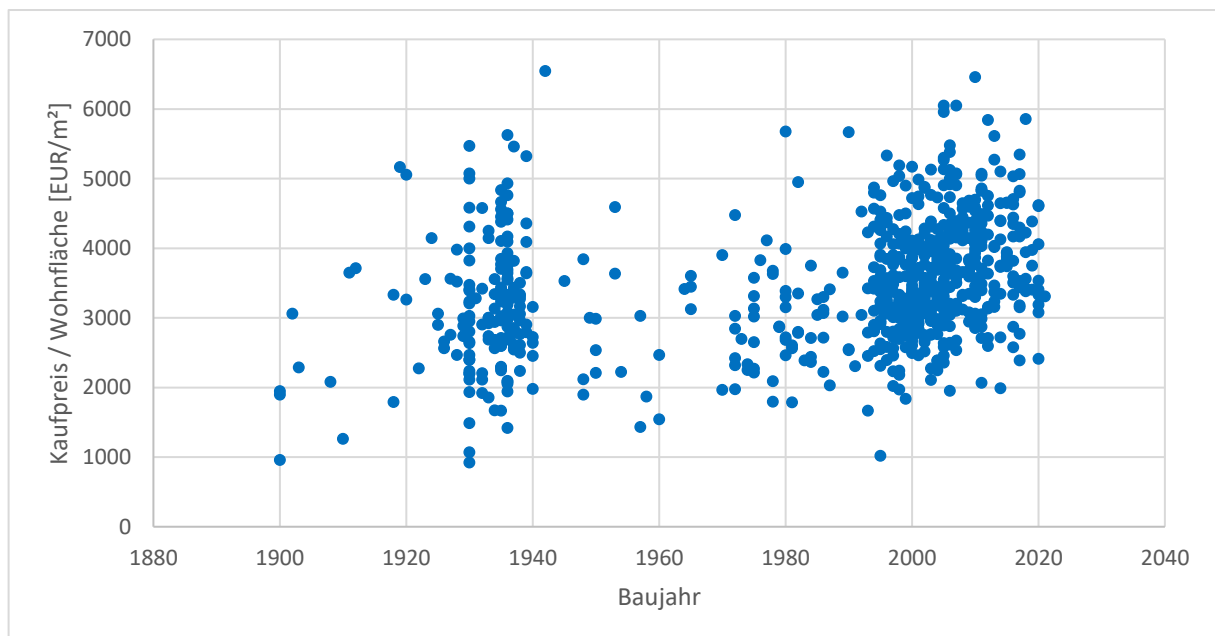
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,97	1,00	1,03

Tabelle 6: Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland umfasst 944 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 bis 75 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe, die Anzahl der Pkw-Einstellplätze und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,66.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



D4. Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland												
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		40 €	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	450 €	550 €	650 €	730 €
Wohnfläche in m ²	60	3.211	4.120	4.637	5.059	5.422	5.745	6.039	6.560	7.019	7.433	7.740
	70	2.981	3.835	4.322	4.720	5.062	5.367	5.644	6.136	6.570	6.962	7.252
	80	2.780	3.585	4.046	4.422	4.746	5.034	5.297	5.763	6.175	6.546	6.822
	90	2.602	3.364	3.800	4.156	4.464	4.738	4.987	5.431	5.822	6.175	6.437
	100	2.442	3.165	3.579	3.918	4.211	4.471	4.708	5.131	5.504	5.841	6.091
	110	2.298	2.985	3.379	3.702	3.981	4.230	4.456	4.859	5.216	5.538	5.776
	120	2.167	2.821	3.197	3.505	3.772	4.009	4.226	4.611	4.952	5.260	5.489
	130	2.047	2.671	3.031	3.325	3.580	3.807	4.014	4.383	4.710	5.005	5.225
	140	1.937	2.534	2.877	3.159	3.403	3.621	3.819	4.173	4.487	4.770	4.981
	150	1.836	2.407	2.736	3.006	3.240	3.449	3.639	3.979	4.280	4.552	4.755
	160	1.743	2.289	2.604	2.864	3.088	3.289	3.471	3.798	4.087	4.350	4.544
	170	1.656	2.179	2.482	2.731	2.947	3.140	3.315	3.630	3.908	4.160	4.348
	180	1.576	2.078	2.368	2.608	2.815	3.001	3.170	3.472	3.740	3.984	4.164
	190	1.500	1.982	2.262	2.492	2.692	2.870	3.033	3.325	3.583	3.818	3.992

Tabelle 7: Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte mit den folgenden Merkmalen (Normobjekt):

Baujahr = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Berliner Umland

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücks- fläche	200 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	700 m²	800 m²	900 m²	1.000 m²
Wertebereich in m²	130-250	251-350	351-450	451-550	551-650	651-750	751-850	851-950	951-1.000
Faktor	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03
Faktoren- Spanne	0,71 - 0,82	0,82 - 0,88	0,88 - 0,92	0,92 - 0,95	0,95 - 0,97	0,97 - 0,99	0,99 - 1,01	1,01 - 1,02	1,02 - 1,03

Tabelle 8: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,78	1,00	1,27

Tabelle 9: Anpassungsfaktor Standardstufe

5.3 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

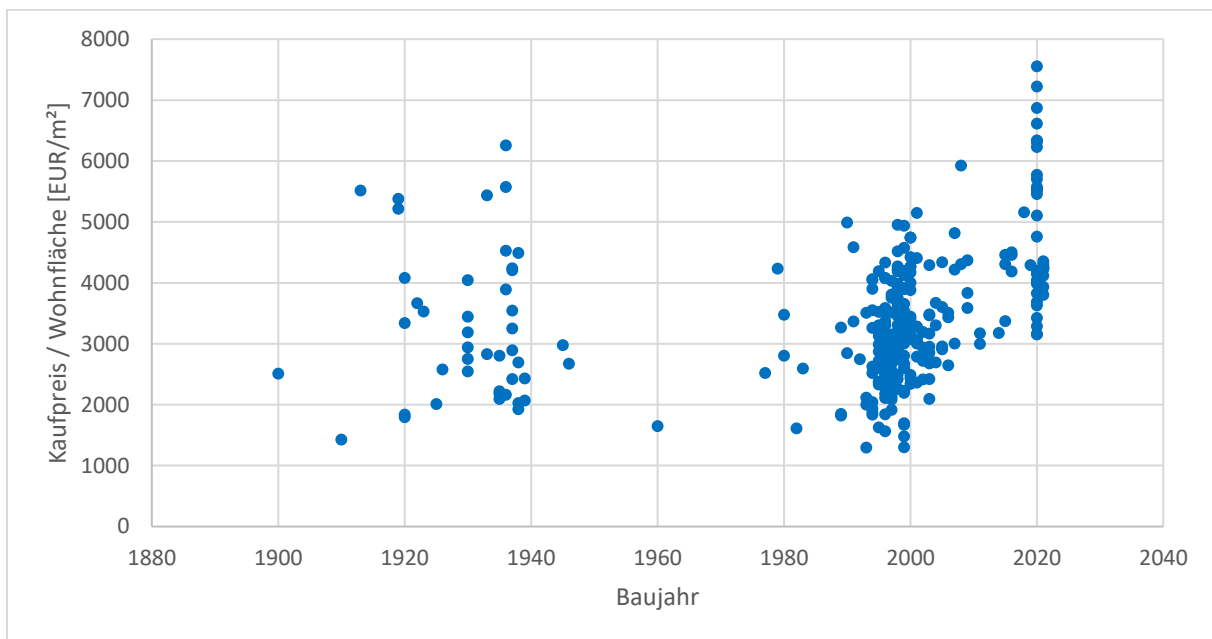
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,89	1,00

Tabelle 10: Anpassungsfaktor Unterkellerung

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland umfasst 397 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 14 bis 80 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,69.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



E. Gebäudefaktoren für den Weiteren Metropolenraum

E1. Gebäudefaktoren EFH/ZFH Weiterer Metropolenraum

Gebäudefaktoren in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiteren Metropolenraum										
	Bodenrichtwertbereich in €/m ²									
BRW		3 €	25 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €
Wohnfläche in m ²	60	1.590	2.368	2.773	3.060	3.291	3.488	3.662	3.818	3.961
	70	1.474	2.226	2.619	2.898	3.124	3.315	3.485	3.637	3.777
	80	1.379	2.109	2.492	2.765	2.985	3.172	3.338	3.487	3.624
	90	1.299	2.011	2.384	2.651	2.867	3.051	3.213	3.360	3.494
	100	1.231	1.926	2.292	2.554	2.765	2.946	3.106	3.250	3.382
	110	1.172	1.852	2.211	2.468	2.677	2.854	3.012	3.153	3.283
	120	1.120	1.786	2.139	2.393	2.598	2.773	2.928	3.068	3.196
	130	1.074	1.728	2.075	2.325	2.527	2.700	2.853	2.991	3.118
	140	1.033	1.675	2.018	2.264	2.463	2.634	2.785	2.922	3.047
	150	995	1.627	1.965	2.208	2.405	2.574	2.723	2.858	2.982
	160	961	1.584	1.917	2.157	2.352	2.519	2.667	2.800	2.923
	170	930	1.544	1.873	2.111	2.303	2.469	2.615	2.747	2.869
	180	901	1.507	1.832	2.067	2.258	2.422	2.567	2.698	2.818
	190	875	1.472	1.795	2.027	2.216	2.378	2.522	2.652	2.771
	200	850	1.440	1.759	1.990	2.177	2.338	2.480	2.609	2.727
	210	827	1.411	1.726	1.955	2.140	2.300	2.441	2.569	2.686
	220	806	1.383	1.695	1.922	2.106	2.264	2.404	2.531	2.648
	230	786	1.356	1.666	1.891	2.073	2.230	2.369	2.495	2.611
	240	767	1.332	1.639	1.861	2.043	2.199	2.337	2.462	2.577
	250	750	1.308	1.613	1.834	2.014	2.168	2.306	2.430	2.544

Tabelle 11: Gebäudefaktoren EFH/ZFH im Weiteren Metropolenraum

Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit den folgenden Merkmalen (Normobjekt):

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = 2

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

E2. Anpassungsfaktoren EFH/ZFH Weiterer Metropolitanraum

2.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

Baujahr	1900	1945	1990	1995	2005	2010	2015	2020
Wertebereich der Baujahre	1900-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020
Faktor	0,71	0,84	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08
Faktoren-Spanne	0,71-0,84	0,84-0,98	0,98-1,00	1,00-1,03	1,03-1,05	1,05-1,06	1,07-1,08	1,08-1,09

Tabelle 12: Anpassungsfaktor Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	400 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.200 m ²	1.400 m ²	1.600 m ²	1.800 m ²	2.000 m ²
Wertebereich in m ²	320-500	501-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.500	1.501-1.700	1.701-1.900	1.901-2.000
Faktor	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
Faktoren-Spanne	0,86-0,93	0,93-0,98	0,98-1,02	1,02-1,05	1,05-1,07	1,07-1,09	1,09-1,11	1,11-1,12	1,12-1,13

Tabelle 13: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,80	1,00	1,23

Tabelle 14: Anpassungsfaktor Standardstufe

2.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,96	1,00

Tabelle 15: Anpassungsfaktor Unterkellerung

2.5 Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

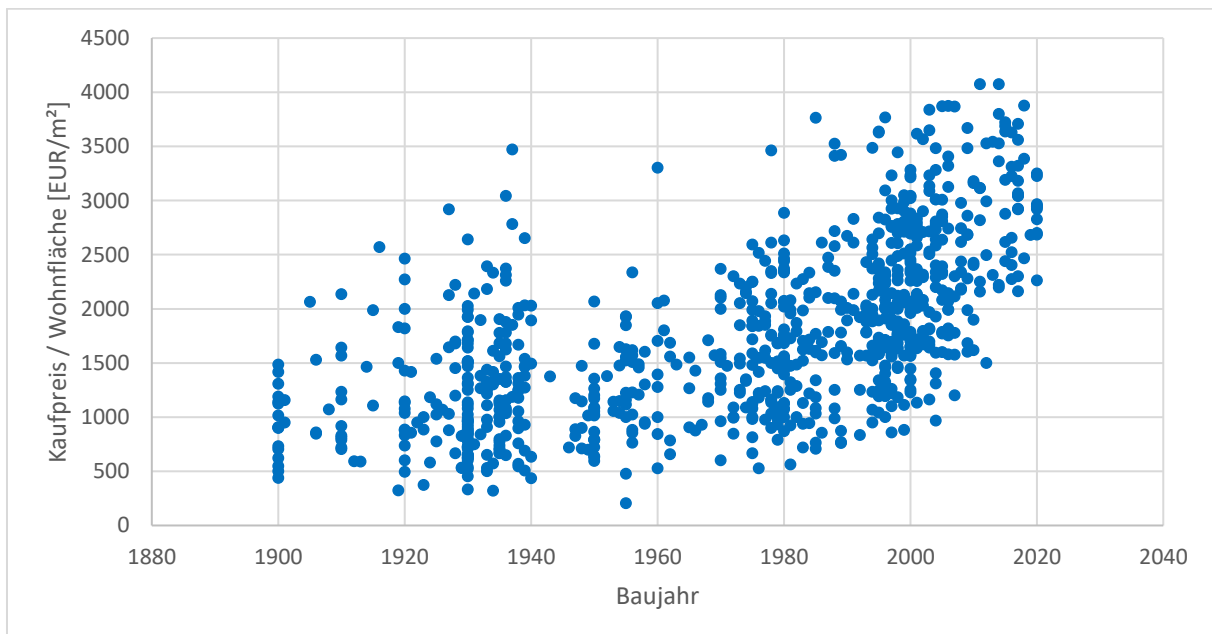
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,96	1,00	1,04

Tabelle 16: Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für EFH/ZFH im Weiteren Metropolenraum umfasst 871 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 11 bis 75 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe, die Anzahl der Pkw-Einstellplätze und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,75.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



E4. Gebädefaktoren RH/DHH Weiterer Metropolitanraum

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiteren Metropolitanraum									
	Bodenrichtwertbereich in €/m ²								
BRW		5 €	25 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €
Wohnfläche in m ²	50	1.641	2.168	2.493	2.722	2.904	3.059	3.194	3.316
	60	1.530	2.040	2.356	2.578	2.756	2.907	3.039	3.157
	70	1.437	1.932	2.240	2.457	2.630	2.778	2.907	3.023
	80	1.357	1.839	2.140	2.352	2.522	2.666	2.792	2.906
	90	1.287	1.757	2.052	2.260	2.426	2.567	2.692	2.803
	100	1.225	1.685	1.973	2.177	2.341	2.480	2.602	2.711
	110	1.169	1.619	1.902	2.103	2.264	2.400	2.520	2.628
	120	1.119	1.560	1.838	2.035	2.193	2.328	2.446	2.553
	130	1.073	1.506	1.779	1.973	2.129	2.261	2.378	2.483
	140	1.031	1.456	1.725	1.916	2.069	2.200	2.315	2.419
	150	992	1.410	1.674	1.863	2.014	2.143	2.257	2.359
	160	956	1.367	1.628	1.813	1.963	2.090	2.202	2.303
	170	923	1.326	1.584	1.767	1.915	2.040	2.151	2.251
	180	891	1.289	1.543	1.723	1.869	1.994	2.103	2.202
	190	862	1.253	1.504	1.683	1.827	1.950	2.058	2.156
	200	834	1.220	1.467	1.644	1.786	1.908	2.015	2.112
	210	808	1.188	1.433	1.607	1.748	1.868	1.974	2.070
	220	784	1.158	1.400	1.572	1.712	1.831	1.936	2.031

Tabelle 17: Gebädefaktoren RH/DHH Weiterer Metropolitanraum

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 800 m²

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz) = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

E5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Weiterer Metropolitanraum

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

Baujahr	1900	1945	1990	1995	2005	2010	2015	2020
Wertebereich der Baujahre	1900-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020
Faktor	0,78	0,88	0,99	1,00	1,03	1,04	1,05	1,06
Faktoren-Spanne	0,78-0,88	0,88-0,99	0,99-1,00	1,00-1,02	1,03-1,04	1,04-1,05	1,05-1,06	1,06

Tabelle 18: Anpassungsfaktor Baujahr

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m²	400 m²	600 m²	800 m²	1.000 m²	1.200 m²	1.400 m²
Wertebereich in m²	130-300	301-500	501-650	651-750	751-900	901-1.100	1.101-1.250
Faktor	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
Faktoren-Spanne	0,79 - 0,86	0,86 - 0,92	0,92 - 0,98	0,98 - 1,02	1,02 - 1,07	1,07 - 1,11	1,11 - 1,14

Tabelle 19: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

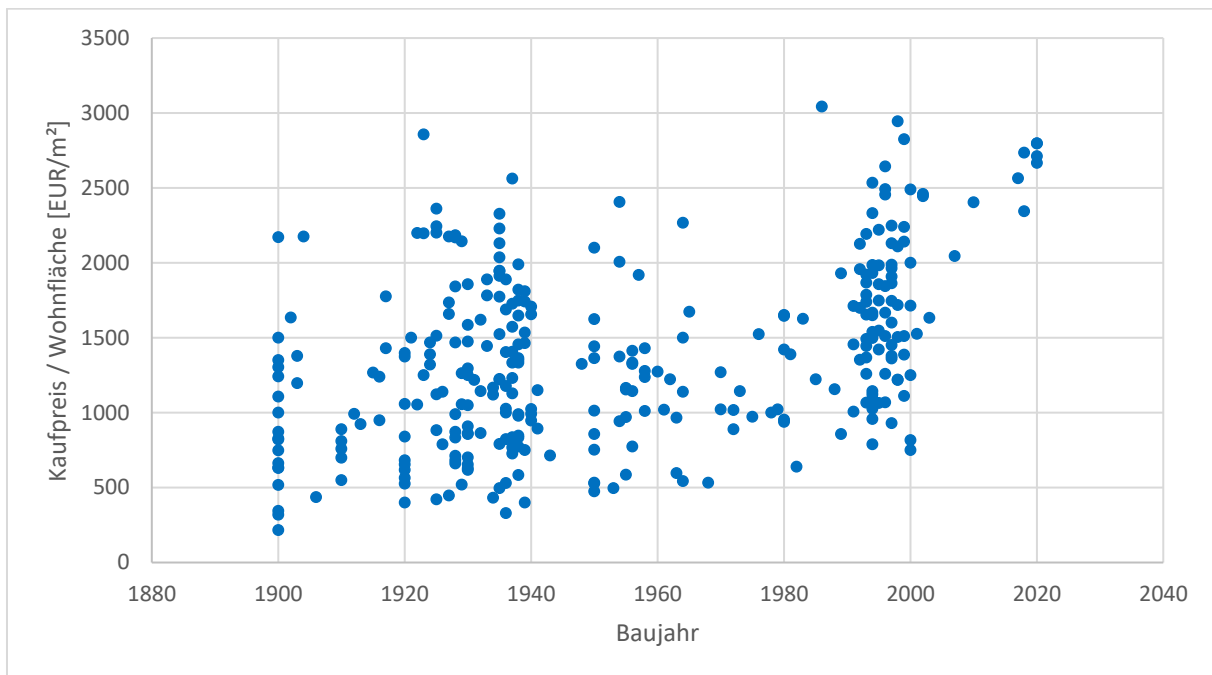
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,77	1,00	1,26

Tabelle 20: Anpassungsfaktor Standardstufe

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für RH/DHH im Weiteren Metropolenraum umfasst 317 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 11 bis 80 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²) und die Standardstufe. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,59.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebädefaktoren

Gebädefaktoren	
Gebäudearten:	• freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) • Reihenhaushälfte (RH/DHH)
Berechnungsmodell:	Gebädefaktor = (Kaufpreis $\pm$ boG) / m ² Wohnfläche
Modellansätze und -parameter	
Wohn- und Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf Plausibilität geprüften Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Befragung der Eigentümer) entnommen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet. Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Wohnfläche bei • EFH/ZFH 60 m² - 250 m² sowie bei • DHH/RH 50 m² - 250 m² beträgt.
Nutzfläche:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen der Anteil der Nutzfläche an der Summe aus Wohn- und Nutzfläche ≤ 20 Prozent beträgt.
Baujahr:	Es wird auf das tatsächliche Baujahr Bezug genommen.
Gebäudestandard:	Die Eingruppierung erfolgt nach den Gebäudestandards der Anlage 4 ImmoWertV bzw. nach Nummer 5.3.1 VV EW-SW in der Spanne 1 bis 5.
Art der Unterkellerung:	• 0 = keine Einstellmöglichkeit • 1 = normale Einstellmöglichkeit
Restnutzungsdauer (RND):	Die RND bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Es werden nur Kauffälle mit einer RND von mindestens 11 Jahren herangezogen.
Pkw-Einstellplätze:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen mindestens ein und maximal zehn Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport) vorhanden sind. Der Werteinfluss ist im Gebädefaktor enthalten.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wird der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt. Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom Kaufpreis zum normierten Kaufpreis (= um den Werteinfluss der boG bereinigter Kaufpreis) $\leq \pm 20$ % ist.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Kein Wertansatz; der Werteinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebädefaktor enthalten.
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 ohne objektspezifische Anpassung
Bodenwertanteil:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom • Bodenwertanteil zum normierter Kaufpreis ≤ 80 % und vom • Bodenwert je m² zum Bodenrichtwert 70 % - 200 % beträgt.

Grundstücksfläche	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Grundstücksgröße bei • EFH/ZFH 300 m² - 2.000 m² sowie • RH/DHH 125 m² - 1.500 m² beträgt.
-------------------	--

Räumliche Zuordnung



Der Weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört.