



Vergleichsfaktoren

2021

Land Brandenburg

**Überregional ermittelte Gebädefaktoren für
Einfamilienhausgrundstücke durch den Oberen
Gutachterausschuss des Landes Brandenburg
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 Februar 2026 beschlossen.

Datum der Veröffentlichung: März 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)

Robert-Havemann-Straße 4

15236 Frankfurt (Oder)

Postanschrift: c/o LGB

Heinrich-Mann-Alle 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 (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor). Näheres regeln die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Basis für die nachfolgenden Gebädefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2021, die bis zum Stichtag 12.11.2025 bereitgestellt wurden.

Es werden folgende Objektarten unterschieden:

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

Normobjekt: Die Gebädefaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird. Im Gebädefaktor 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 2000 m², bei RH/DHH minimal 125 m² und maximal 1500 m². Es wurden nur Gebäude mit einem tatsächlichen Baujahr ab 1900 berücksichtigt.

Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2021 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 Gebädefaktoren 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 31.12.2020 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 Gebädefaktoren 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: *1992*

Grundstücksfläche: *650 m²*

Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2020)¹: *270 €/m²*

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

Pkw-Einstellplätze: *1 Garage*

Der Gebädefaktor (Tabelle 1) beträgt **4.550 €/m²**.

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

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 3) = **0,94**

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

Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 5) = **0,93**

Anpassungsfaktor Anzahl Pkw-Einstellplätze (kein Einfluss) = **1,00**

Der Verkehrswert (gemeiner Wert) ergibt sich näherungsweise zu:

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.550 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,94 \times 0,93 \\ = 433.162 \text{ Euro}$$

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		44 €	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €	500 €	650 €
Wohnfläche in m ²	60	4.687	5.008	5.295	5.581	5.868	6.155	6.441	6.728	7.014	7.301	8.161
	70	4.337	4.658	4.945	5.232	5.518	5.805	6.092	6.378	6.665	6.951	7.811
	80	4.043	4.364	4.650	4.937	5.224	5.510	5.797	6.083	6.370	6.657	7.517
	90	3.789	4.110	4.397	4.683	4.970	5.256	5.543	5.830	6.116	6.403	7.263
	100	3.567	3.888	4.174	4.461	4.748	5.034	5.321	5.607	5.894	6.181	7.041
	110	3.369	3.690	3.977	4.264	4.550	4.837	5.124	5.410	5.697	5.983	6.843
	120	3.192	3.513	3.800	4.087	4.373	4.660	4.947	5.233	5.520	5.806	6.666
	130	3.032	3.353	3.640	3.926	4.213	4.500	4.786	5.073	5.360	5.646	6.506
	140	2.886	3.207	3.493	3.780	4.067	4.353	4.640	4.927	5.213	5.500	6.360
	150	2.752	3.073	3.359	3.646	3.932	4.219	4.506	4.792	5.079	5.366	6.226
	160	2.628	2.949	3.235	3.522	3.808	4.095	4.382	4.668	4.955	5.242	6.101
	170	2.512	2.833	3.120	3.407	3.693	3.980	4.267	4.553	4.840	5.126	5.986
	180	2.405	2.726	3.013	3.299	3.586	3.873	4.159	4.446	4.732	5.019	5.879
	190	2.305	2.626	2.912	3.199	3.485	3.772	4.059	4.345	4.632	4.919	5.779
	200	2.210	2.531	2.818	3.104	3.391	3.678	3.964	4.251	4.538	4.824	5.684
	210	2.121	2.442	2.729	3.016	3.302	3.589	3.875	4.162	4.449	4.735	5.595
	220	2.037	2.358	2.645	2.932	3.218	3.505	3.791	4.078	4.365	4.651	5.511
	230	1.958	2.279	2.565	2.852	3.139	3.425	3.712	3.998	4.285	4.572	5.432
	240	1.882	2.203	2.490	2.776	3.063	3.350	3.636	3.923	4.210	4.496	5.356
	250	1.810	2.131	2.418	2.704	2.991	3.278	3.564	3.851	4.138	4.424	5.284

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) = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts 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	2020-2021
Faktor	0,80	0,89	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
Faktoren-Spanne	0,80-0,89	0,89-0,99	0,99-1,00	1,00-1,02	1,02-1,03	1,03-1,04	1,04-1,05	1,05-1,06

Tabelle 2: Anpassungsfaktor tatsächliches Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.200 m ²	1.400 m ²	1.700 m ²
Wertebereich in m ²	300-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.550	1.551-1.780
Faktor	0,81	0,86	0,91	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,17
Faktoren-Spanne	0,81 - 0,84	0,84 - 0,89	0,89 - 0,92	0,92 - 0,97	0,97 - 1,02	1,02 - 1,07	1,07 - 1,10	1,10 - 1,14	1,14 - 1,18

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

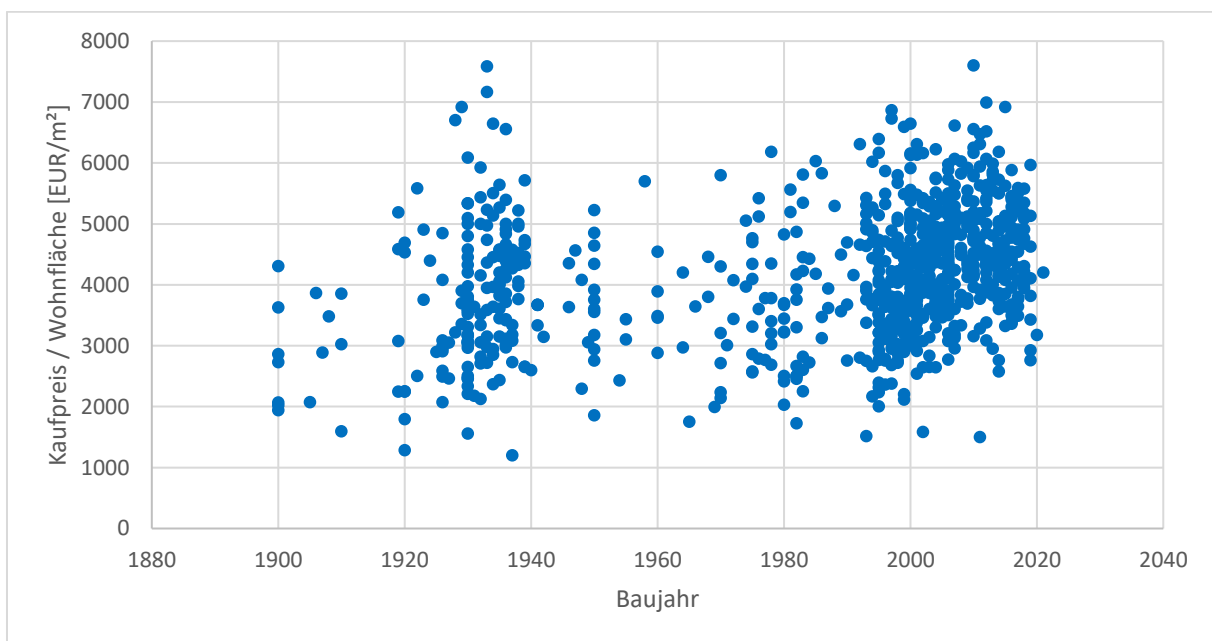
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,93	1,00

Tabelle 5: Anpassungsfaktor Unterkellerung

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland umfasst 823 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 bis 78 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 und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,57.

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		50 €	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €	500 €	550 €
Wohnfläche in m ²	70	4.326	4.528	4.729	4.930	5.132	5.333	5.535	5.736	5.937	6.139	6.340
	80	3.981	4.182	4.384	4.585	4.786	4.988	5.189	5.390	5.592	5.793	5.994
	90	3.694	3.895	4.097	4.298	4.499	4.701	4.902	5.103	5.305	5.506	5.707
	100	3.451	3.652	3.853	4.055	4.256	4.457	4.659	4.860	5.061	5.263	5.464
	110	3.241	3.442	3.644	3.845	4.046	4.248	4.449	4.650	4.852	5.053	5.254
	120	3.058	3.259	3.460	3.662	3.863	4.064	4.266	4.467	4.669	4.870	5.071
	130	2.896	3.097	3.298	3.500	3.701	3.903	4.104	4.305	4.507	4.708	4.909
	140	2.751	2.953	3.154	3.355	3.557	3.758	3.959	4.161	4.362	4.563	4.765
	150	2.621	2.823	3.024	3.225	3.427	3.628	3.829	4.031	4.232	4.433	4.635
	160	2.504	2.705	2.906	3.108	3.309	3.510	3.712	3.913	4.114	4.316	4.517
	170	2.396	2.598	2.799	3.000	3.202	3.403	3.604	3.806	4.007	4.208	4.410
	180	2.298	2.499	2.701	2.902	3.103	3.305	3.506	3.707	3.909	4.110	4.311
	190	2.207	2.409	2.610	2.811	3.013	3.214	3.415	3.617	3.818	4.019	4.221

Tabelle 6: Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

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

Baujahr = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

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 Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Berliner Umland

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m²	300 m²	400 m²	600 m²	800 m²	900 m²
Wertebereich in m ²	127-250	251-350	351-500	501-700	701-849	850-901
Faktor	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,01
Faktoren-Spanne	0,69 - 0,83	0,83 - 0,88	0,88 - 0,94	0,94 - 0,98	0,98 - 1,01	1,01

Tabelle 7: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

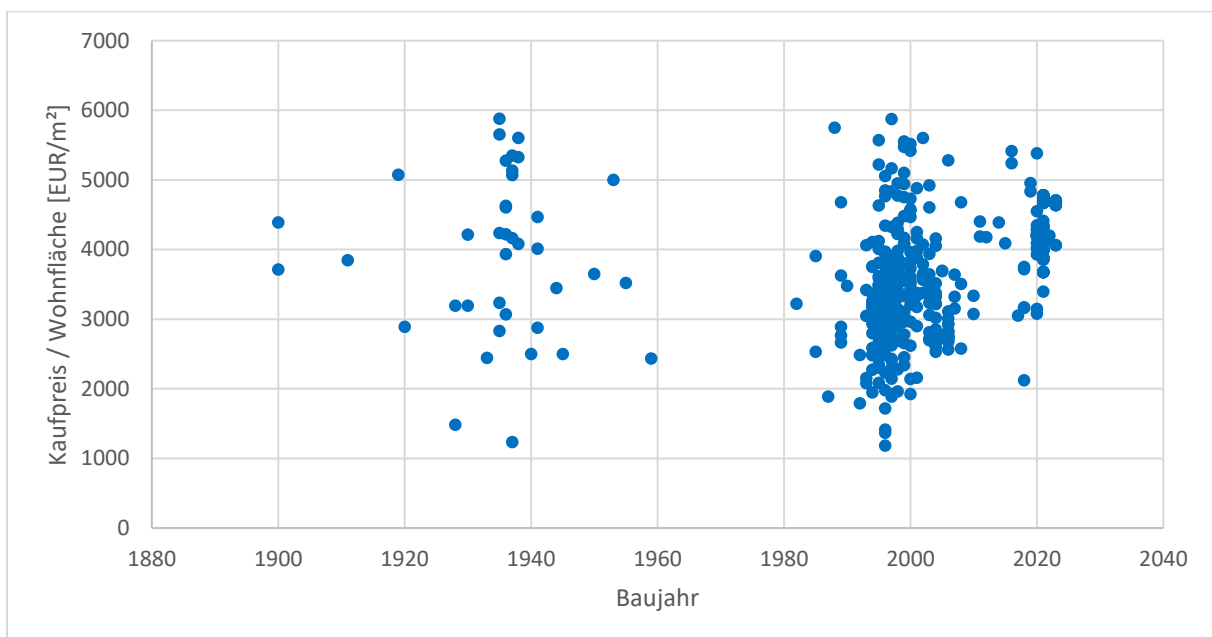
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,90	1,00	1,10

Tabelle 8: Anpassungsfaktor Standardstufe

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland umfasst 472 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 21 bis 78 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), die Grundstücksgröße (m²) und die Standardstufe. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,60.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



E. Gebädefaktoren für den weiteren Metropolitanraum

E1. Gebädefaktoren EFH/ZFH weiterer Metropolitanraum

		Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum										
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		4 €	20 €	40 €	60 €	80 €	100 €	120 €	140 €	160 €	180 €	200 €
Wohnfläche in m ²	60	1.905	2.181	2.387	2.545	2.679	2.797	2.903	3.001	3.092	3.177	3.258
	70	1.857	2.133	2.339	2.497	2.631	2.748	2.855	2.952	3.043	3.129	3.210
	80	1.812	2.088	2.294	2.452	2.586	2.703	2.810	2.908	2.999	3.084	3.165
	90	1.770	2.046	2.252	2.410	2.544	2.661	2.768	2.865	2.956	3.042	3.123
	100	1.730	2.006	2.212	2.370	2.504	2.621	2.728	2.826	2.917	3.002	3.083
	110	1.692	1.968	2.174	2.332	2.466	2.584	2.690	2.788	2.879	2.964	3.045
	120	1.656	1.932	2.138	2.296	2.430	2.547	2.654	2.751	2.842	2.928	3.009
	130	1.621	1.897	2.103	2.262	2.395	2.513	2.619	2.717	2.808	2.893	2.974
	140	1.588	1.863	2.070	2.228	2.362	2.479	2.586	2.683	2.774	2.860	2.941
	150	1.556	1.831	2.038	2.196	2.329	2.447	2.553	2.651	2.742	2.828	2.908
	160	1.525	1.800	2.006	2.165	2.298	2.416	2.522	2.620	2.711	2.796	2.877
	170	1.494	1.770	1.976	2.134	2.268	2.386	2.492	2.590	2.681	2.766	2.847
	180	1.465	1.740	1.947	2.105	2.239	2.356	2.463	2.560	2.651	2.737	2.818
	190	1.436	1.712	1.918	2.077	2.210	2.328	2.434	2.532	2.623	2.708	2.789
	200	1.409	1.684	1.890	2.049	2.182	2.300	2.406	2.504	2.595	2.680	2.761
	210	1.382	1.657	1.863	2.022	2.155	2.273	2.379	2.477	2.568	2.653	2.734
	220	1.355	1.630	1.837	1.995	2.129	2.246	2.353	2.450	2.541	2.627	2.708
230	1.329	1.605	1.811	1.969	2.103	2.220	2.327	2.424	2.515	2.601	2.682	
240	1.304	1.579	1.786	1.944	2.077	2.195	2.301	2.399	2.490	2.576	2.656	
250	1.279	1.554	1.761	1.919	2.053	2.170	2.277	2.374	2.465	2.551	2.632	

Tabelle 9: Gebädefaktoren EFH/ZFH im weiteren Metropolitanraum

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 = vorhanden (hier: ohne Einfluss)

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

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts 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	2020-2021
Faktor	0,83	0,91	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,04
Faktoren-Spanne	0,83-0,91	0,91-0,99	0,99-1,00	1,00-1,02	1,02	1,03	1,04	1,04-1,05

Tabelle 10: Anpassungsfaktor Baujahr

2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.300 m ²	1.600 m ²	1.900 m ²
Wertebereich in m ²	300-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.150	1.151-1.450	1.451-1.750	1.751-1.995
Faktor	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
Faktoren-Spanne	0,89-0,91	0,91-0,94	0,94-0,96	0,96-0,98	0,98-1,01	1,01-1,04	1,04-1,07	1,07-1,10	1,10-1,11

Tabelle 11: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

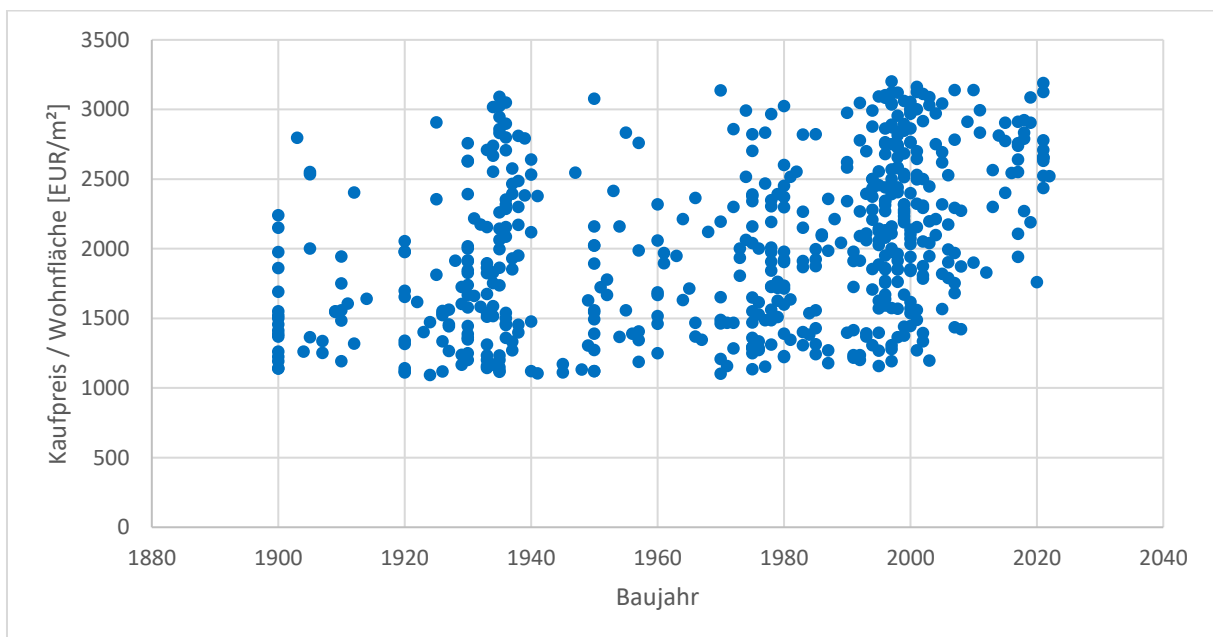
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,86	1,00	1,14

Tabelle 12: Anpassungsfaktor Standardstufe

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im weiteren Metropolenraum umfasst 562 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 bis 77 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 0,49.

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 €	200 €	225 €	250 €
Wohnfläche in m ²	60	1.627	2.219	2.621	2.917	3.161	3.373	3.563	3.736	3.896	4.045	4.186
	70	1.499	2.069	2.458	2.745	2.982	3.188	3.372	3.541	3.696	3.842	3.979
	80	1.396	1.948	2.325	2.605	2.836	3.037	3.217	3.381	3.534	3.676	3.810
	90	1.311	1.847	2.215	2.488	2.714	2.911	3.087	3.248	3.398	3.537	3.669
	100	1.239	1.762	2.122	2.389	2.610	2.803	2.976	3.135	3.281	3.419	3.548
	110	1.178	1.688	2.041	2.303	2.520	2.710	2.880	3.036	3.181	3.316	3.443
	120	1.124	1.624	1.970	2.227	2.441	2.628	2.796	2.949	3.092	3.225	3.351
	130	1.077	1.567	1.907	2.161	2.371	2.556	2.721	2.873	3.013	3.145	3.269
	140	1.035	1.516	1.851	2.101	2.309	2.491	2.654	2.803	2.942	3.072	3.195
	150	997	1.470	1.800	2.047	2.252	2.432	2.593	2.741	2.878	3.007	3.129
	160	963	1.429	1.754	1.998	2.201	2.378	2.538	2.684	2.820	2.948	3.068
	170	932	1.391	1.712	1.953	2.154	2.329	2.487	2.632	2.767	2.893	3.012
	180	903	1.356	1.674	1.912	2.111	2.284	2.441	2.585	2.718	2.843	2.961
	190	877	1.324	1.638	1.874	2.071	2.243	2.398	2.540	2.673	2.797	2.914
	200	853	1.294	1.605	1.839	2.034	2.204	2.358	2.499	2.630	2.754	2.870
210	831	1.267	1.575	1.806	1.999	2.168	2.321	2.461	2.591	2.713	2.829	
220	810	1.241	1.546	1.775	1.967	2.135	2.286	2.425	2.554	2.676	2.791	

Tabelle 13: Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

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

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 Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

E5. Anpassungsfaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.200 m ²	1.400 m ²
Wertebereich in m ²	130-250	251-350	351-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.495
Faktor	0,88	0,91	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
Faktoren-Spanne	0,86 - 0,89	0,89 - 0,92	0,92 - 0,96	0,96 - 0,98	0,98 - 1,01	1,02-1,04	1,04 - 1,07	1,07 - 1,09

Tabelle 14: 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	0,75	1,00	1,28

Tabelle 15: Anpassungsfaktor Standardstufe

5.3 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

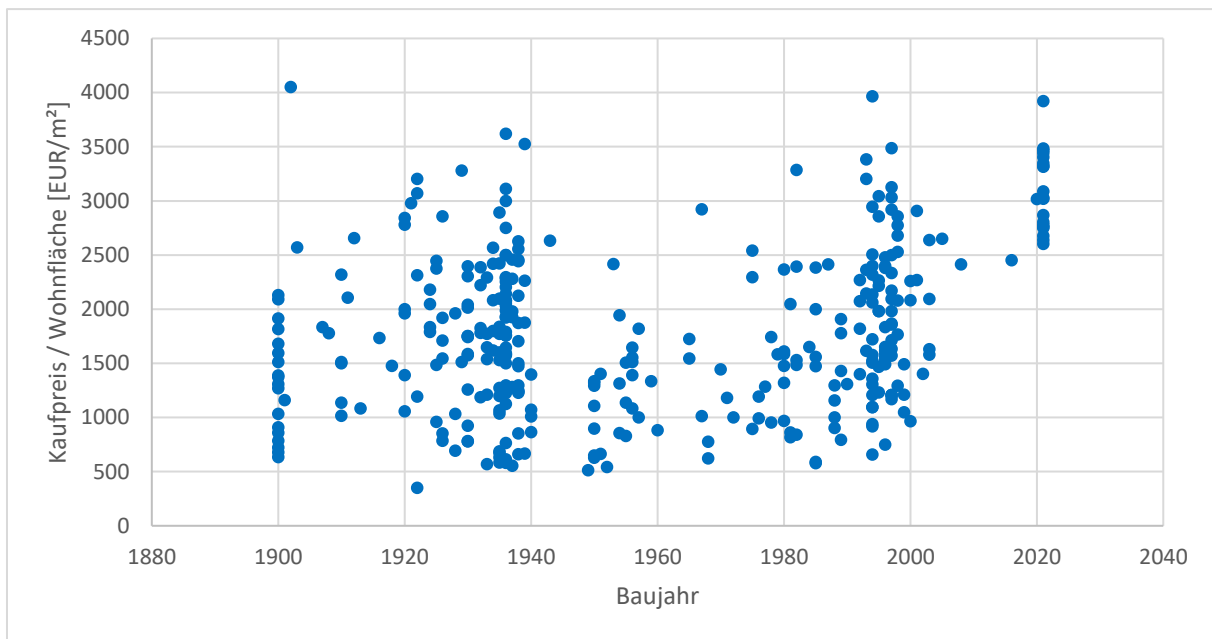
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,92	1,00

Tabelle 16 Anpassungsfaktor Unterkellerung

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im weiteren Metropolitanraum umfasst 358 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), die Grundstücksgröße (m²), die Standardstufe und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,62.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:

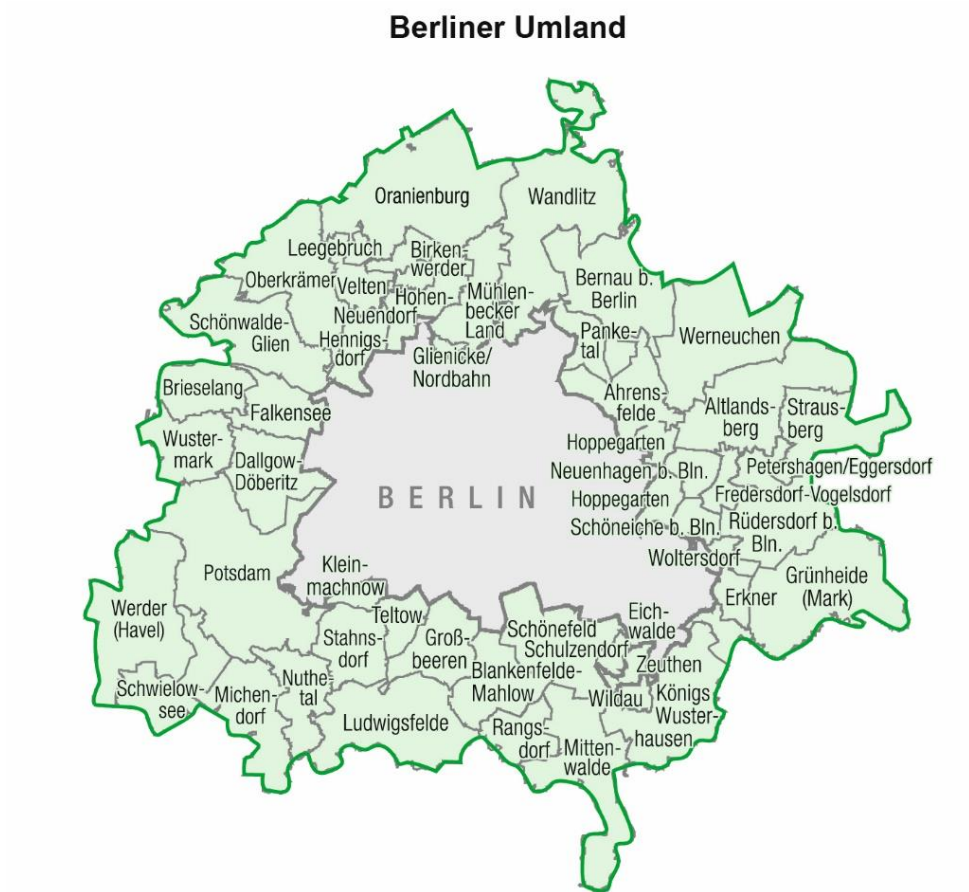


Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebädefaktoren

Gebädefaktoren	
Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) • Reihenhaus und Doppelhaushälfte (RH/DHH)
Berechnungsmodell:	Gebädefaktor = (Kaufpreis ± boG) / m ² Wohnfläche
Modellansätze und -parameter	
Wohn- und Nutzfläche:	<p>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.</p> <p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Wohnfläche bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 0 = keine Einstellmöglichkeit • 1 = normale Einstellmöglichkeit
Restnutzungsdauer:	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) ≤ ± 20 % ist.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Kein Wertansatz; der Werteinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebädefaktor enthalten.
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 ohne objektspezifische Anpassung
Bodenwertanteil:	<p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenwertanteil zum normierten Kaufpreis ≤ 80 % und vom • Bodenwert je m² zum Bodenrichtwert 70 % - 200 % beträgt.

Grundstücksfläche	<p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Grundstücksgröße bei</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.