



## **Vergleichsfaktoren**

**2022**

## **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

Aktenzeichen: OGA 584-36

**Die Gebädefaktoren wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg ermittelt und Anfang 2024 beschlossen.**

**Datum der Veröffentlichung:** Februar 2024

**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: +49 335 5582-520

Telefax: +49 335 5582-503

E-Mail: [Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de](mailto: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 marktüblich erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor). Näheres regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Basis für die nachfolgenden Gebädefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2022, die zum Stichtag 15.09.2023 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 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> und bei RH/DHH zwischen 50 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> beträgt und bei denen die Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 11 Jahren haben. Die Grundstücksgröße beträgt bei EFH/ZFH minimal 300 m<sup>2</sup> und maximal 2000 m<sup>2</sup>, bei RH/DHH minimal 125 m<sup>2</sup> und maximal 1500 m<sup>2</sup>. Es wurden nur Gebäude mit einem tatsächlichen Baujahr ab 1900 berücksichtigt.

Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2022 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 01.01.2022 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:

<b>Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV)</b>	
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.

<b>Standardstufe</b>	<b>Spanne der Standardstufen (Wertebereich)</b>
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 Extrapolation ist nicht sachgerecht.

## C. Anwendungsbeispiel

### Beispiel 1 – EFH/ZFH:

Objektart: *freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert*

Gemeinde: *Werder (Berliner Umland)*

Wohnfläche: *110 m<sup>2</sup>*

Baujahr: *1992*

Grundstücksfläche: *650 m<sup>2</sup>*

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022)<sup>1</sup>: *290 €/m<sup>2</sup>*

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

Pkw-Einstellplätze: *1 Garage*

Der Gebädefaktor (Tabelle 1) beträgt **4.879 €/m<sup>2</sup>**.

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

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

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

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

Anpassungsfaktor Anzahl Pkw-Einstellplätze (Tabelle 6) = **0,97**

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

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.879 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,94 \times 0,96 \times 0,97 \\ = 465.082 \text{ Euro}$$

---

<sup>1</sup>Bodenrichtwertauskunft unter [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de)

## D. Gebädefaktoren für das Berliner Umland

### D1. Gebädefaktoren EFH/ZFH Berliner Umland

Gebädefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland												
		Bodenrichtwertbereich in €/m <sup>2</sup>										
BRW		100	150	200	250	300	350	450	550	650	750	850
Spanne		75-124	125-174	175-224	225-274	275-324	325-399	400-499	500-599	600-699	700-799	800-899
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	4.907	5.372	5.781	6.153	6.500	6.827	7.439	8.007	8.544	9.056	9.549
	70	4.543	4.991	5.385	5.745	6.080	6.397	6.989	7.540	8.061	8.559	9.039
	80	4.232	4.665	5.047	5.395	5.720	6.027	6.602	7.139	7.646	8.131	8.599
	90	3.963	4.382	4.752	5.090	5.406	5.705	6.265	6.787	7.282	7.756	8.212
	100	3.725	4.132	4.491	4.820	5.128	5.419	5.965	6.475	6.959	7.422	7.869
	110	3.513	3.909	4.258	4.579	4.879	5.163	5.696	6.195	6.668	7.122	7.560
	120	3.323	3.708	4.049	4.361	4.654	4.932	5.453	5.941	6.405	6.850	7.279
	130	3.150	3.525	3.858	4.163	4.449	4.721	5.231	5.710	6.164	6.601	7.023
	140	2.993	3.359	3.683	3.982	4.262	4.528	5.028	5.497	5.943	6.372	6.787
	150	2.848	3.205	3.523	3.815	4.089	4.349	4.840	5.300	5.739	6.160	6.568
	160	2.715	3.064	3.374	3.660	3.929	4.184	4.666	5.118	5.549	5.964	6.365
	170	2.592	2.933	3.237	3.517	3.780	4.031	4.504	4.948	5.372	5.780	6.175
	180	2.477	2.811	3.108	3.383	3.641	3.887	4.352	4.789	5.206	5.608	5.997
	190	2.370	2.697	2.988	3.258	3.511	3.753	4.210	4.640	5.051	5.446	5.830
	200	2.270	2.590	2.876	3.140	3.389	3.627	4.076	4.499	4.904	5.294	5.673
	210	2.176	2.489	2.770	3.030	3.274	3.508	3.950	4.367	4.766	5.150	5.524
	220	2.088	2.395	2.670	2.925	3.166	3.396	3.830	4.241	4.634	5.014	5.382
	230	2.004	2.306	2.576	2.827	3.063	3.289	3.717	4.122	4.510	4.884	5.248
240	1.926	2.221	2.487	2.733	2.966	3.188	3.610	4.009	4.392	4.761	5.120	
250	1.851	2.141	2.402	2.644	2.873	3.092	3.508	3.901	4.279	4.644	4.999	

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 m<sup>2</sup>

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	2020-2022
<b>Faktor</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>	<b>1,01</b>	<b>1,02</b>	<b>1,02</b>	<b>1,03</b>
Faktoren-Spanne	0,90-0,95	0,95-0,99	0,99-1,00	1,00-1,01	1,01	1,02	1,02-1,03	1,03

Tabelle 2: Anpassungsfaktor tatsächliches Baujahr

### 2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Wertebereich in m <sup>2</sup>	251-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.600
<b>Faktor</b>	<b>0,83</b>	<b>0,87</b>	<b>0,91</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,08</b>	<b>1,14</b>
Faktoren-Spanne	0,80 - 0,85	0,85 - 0,89	0,89 - 0,93	0,93 - 0,97	0,97 - 1,02	1,02 - 1,07	1,07 - 1,11	1,11 - 1,16

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
<b>Faktor</b>	<b>0,86</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>

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 %
<b>Faktor</b>	<b>0,96</b>	<b>1,00</b>

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 Gebäudefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

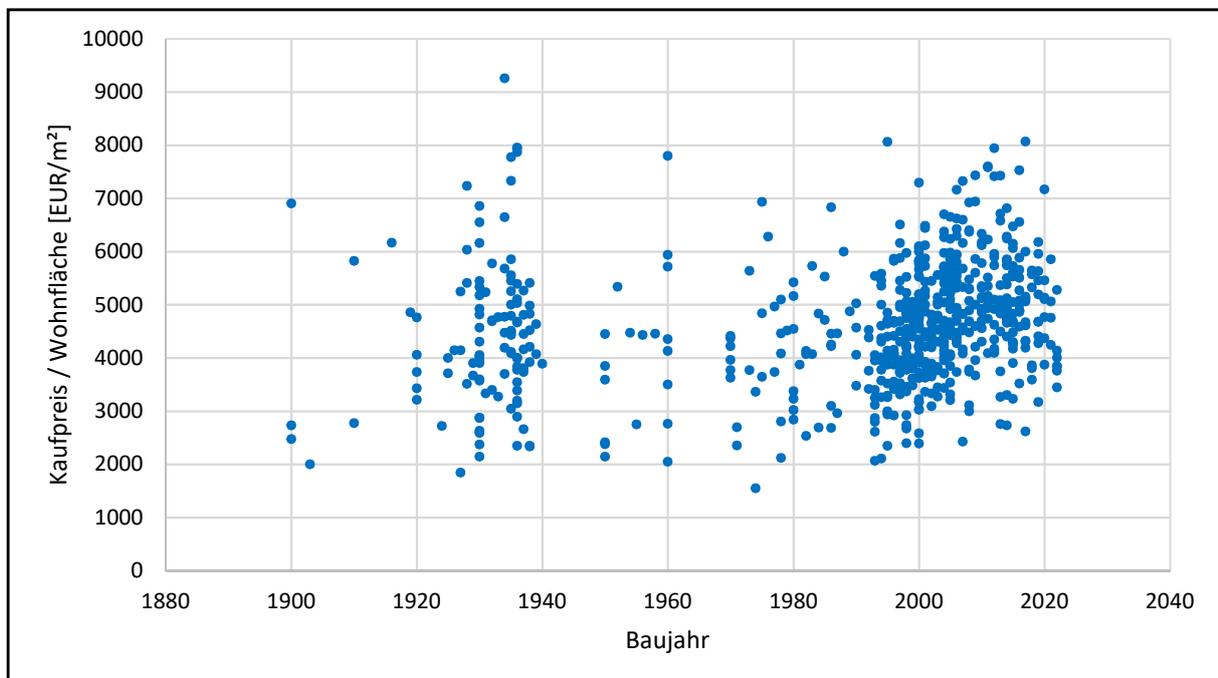
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,97	1,00	1,03

Tabelle 6: Anpassungsfaktor Einstellplätze

## D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland beträgt 673 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 15 – 78 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m<sup>2</sup>), die Größe des Gebäudes (m<sup>2</sup> Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>), die Art der Standardstufe und der Unterkellerung sowie die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,62.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



## D4. Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

Gebädefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland												
		Bodenrichtwertbereich in €/m <sup>2</sup>										
BRW		150	200	250	300	350	450	550	650	750	850	950
Spanne		125-174	175-224	225-274	275-324	325-399	400-499	500-599	600-699	700-799	800-899	900-999
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	4.011	4.418	4.799	5.166	5.525	6.231	6.940	7.663	8.410	9.187	10.001
	70	3.787	4.154	4.496	4.824	5.142	5.765	6.382	7.006	7.644	8.301	8.984
	80	3.583	3.916	4.225	4.519	4.803	5.354	5.897	6.440	6.990	7.552	8.130
	90	3.397	3.700	3.980	4.245	4.500	4.991	5.471	5.947	6.426	6.911	7.406
	100	3.227	3.504	3.758	3.998	4.228	4.668	5.095	5.515	5.935	6.357	6.785
	110	3.071	3.325	3.557	3.775	3.983	4.379	4.760	5.134	5.504	5.875	6.248
	120	2.927	3.161	3.373	3.572	3.761	4.119	4.462	4.795	5.124	5.451	5.779
	130	2.794	3.010	3.205	3.387	3.559	3.885	4.194	4.493	4.787	5.077	5.367
	140	2.671	2.871	3.051	3.218	3.375	3.672	3.952	4.222	4.485	4.745	5.003
	150	2.558	2.742	2.909	3.062	3.207	3.478	3.733	3.977	4.215	4.448	4.679
	160	2.452	2.623	2.777	2.919	3.052	3.301	3.534	3.756	3.971	4.181	4.388
	170	2.353	2.513	2.656	2.787	2.910	3.139	3.352	3.555	3.750	3.941	4.128
180	2.261	2.410	2.543	2.665	2.779	2.990	3.186	3.371	3.550	3.723	3.892	

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 Werteeinfluss)

Grundstücksfläche = 300 m<sup>2</sup>

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.

## D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Berliner Umland

### 5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Wertebereich in m <sup>2</sup>	50-149	150-249	250-349	350-449	450-549	550-649	650-749	750-849	850-949
Faktor	0,77	0,91	1,00	1,06	1,12	1,16	1,19	1,22	1,25
Faktoren-Spanne	0,64 - 0,85	0,85 - 0,96	0,96 - 1,03	1,03 - 1,09	1,09 - 1,14	1,14 - 1,18	1,18 - 1,21	1,21 - 1,24	1,24 - 1,27

Tabelle 8: 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	0,85	1,00	1,20

Tabelle 9: Anpassungsfaktor Standardstufe

## D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland beträgt 319 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 18 bis 78 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m<sup>2</sup>), die Größe des Gebäudes (m<sup>2</sup> Wohnfläche), die Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) und die Standardstufe. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,56.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum											
		Bodenrichtwertbereich in €/m <sup>2</sup>									
BRW		5	15	30	45	60	75	100	150	200	250
Spanne		3-10	11-22	23-37	38-52	53-67	68-87	88-124	125-174	175-224	225-274
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	2.305	2.795	3.192	3.464	3.678	3.856	4.104	4.493	4.799	5.055
	70	2.123	2.595	2.978	3.241	3.447	3.620	3.860	4.237	4.535	4.784
	80	1.975	2.430	2.802	3.057	3.257	3.425	3.660	4.027	4.317	4.560
	90	1.851	2.293	2.653	2.902	3.097	3.261	3.490	3.849	4.132	4.371
	100	1.745	2.175	2.526	2.769	2.960	3.120	3.344	3.695	3.973	4.207
	110	1.653	2.072	2.416	2.653	2.840	2.997	3.217	3.562	3.834	4.064
	120	1.573	1.982	2.319	2.551	2.735	2.889	3.104	3.443	3.711	3.937
	130	1.502	1.902	2.232	2.460	2.640	2.792	3.004	3.337	3.601	3.824
	140	1.438	1.830	2.154	2.378	2.555	2.705	2.913	3.242	3.502	3.722
	150	1.380	1.765	2.083	2.304	2.478	2.625	2.831	3.155	3.412	3.629
	160	1.328	1.706	2.019	2.236	2.408	2.553	2.756	3.076	3.330	3.544
	170	1.280	1.652	1.960	2.174	2.344	2.487	2.687	3.003	3.254	3.466
	180	1.236	1.602	1.906	2.117	2.284	2.426	2.623	2.935	3.184	3.393
	190	1.196	1.556	1.855	2.064	2.229	2.369	2.564	2.873	3.119	3.326
	200	1.159	1.513	1.809	2.015	2.178	2.316	2.509	2.815	3.058	3.264
	210	1.124	1.473	1.765	1.969	2.130	2.267	2.458	2.760	3.001	3.205
	220	1.091	1.436	1.724	1.926	2.086	2.221	2.410	2.710	2.948	3.150
230	1.061	1.401	1.686	1.885	2.044	2.177	2.365	2.662	2.898	3.098	
240	1.033	1.369	1.650	1.847	2.004	2.136	2.322	2.616	2.851	3.050	
250	1.006	1.338	1.616	1.812	1.967	2.098	2.282	2.574	2.806	3.003	

Tabelle 10: Gebädefaktoren EFH/ZFH im weiteren Metropolitanraum

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

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 1.000 m<sup>2</sup>

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = vorhanden (hier: ohne Werteeinfluss)

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

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	2020-2022
<b>Faktor</b>	<b>0,74</b>	<b>0,86</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,04</b>	<b>1,06</b>	<b>1,08</b>
Faktoren-Spanne	0,74-0,85	0,86-0,98	0,99-1,00	1,00-1,03	1,03-1,04	1,04-1,06	1,06-1,07	1,08

Tabelle 11: Anpassungsfaktor Baujahr

### 2.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Wertebereich in m <sup>2</sup>	315-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.350	1.351-1.700	1.701-2.000
<b>Faktor</b>	<b>0,85</b>	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>	<b>0,92</b>	<b>0,96</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,08</b>	<b>1,12</b>
Faktoren-Spanne	0,86-0,87	0,87-0,89	0,89-0,91	0,91-0,94	0,95-0,98	0,98-1,02	1,02-1,06	1,06-1,11	1,11-1,15

Tabelle 12: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

### 2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

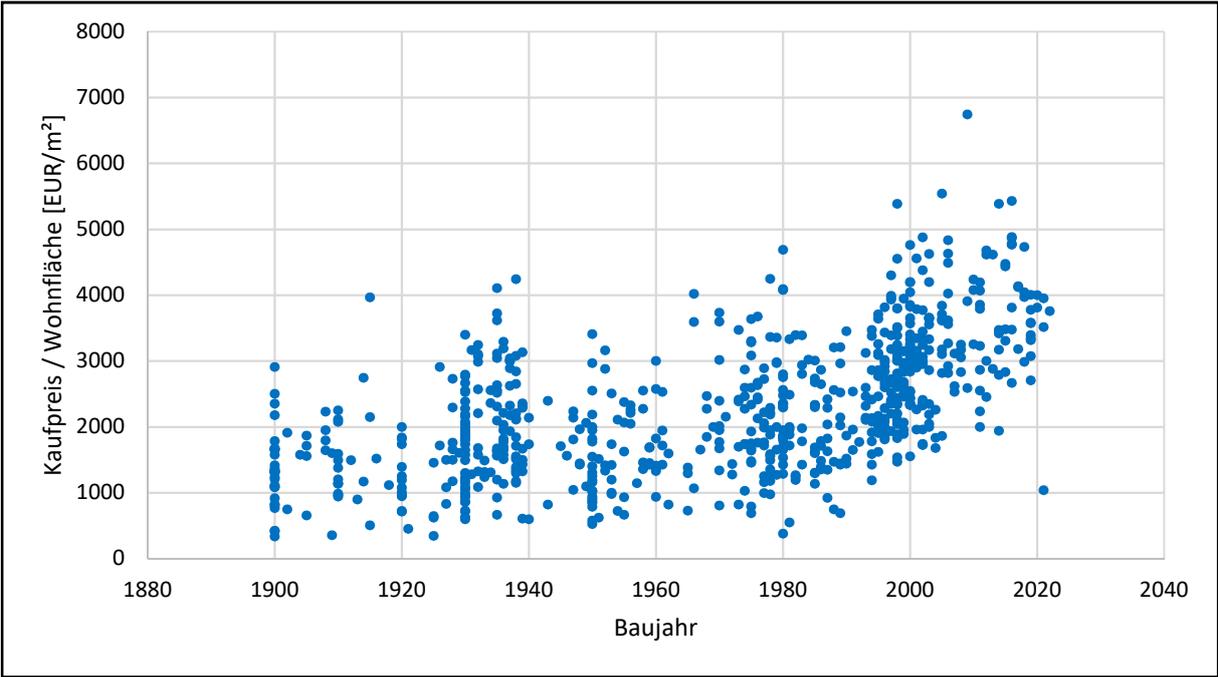
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
<b>Faktor</b>	<b>0,79</b>	<b>1,00</b>	<b>1,24</b>

Tabelle 13: Anpassungsfaktor Standardstufe

## E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im weiteren Metropolitanraum beträgt 750 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 11 bis 75 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m<sup>2</sup>), die Größe des Gebäudes (m<sup>2</sup> Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) und die Art der Standardstufe. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,73.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



## E4. Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

Gebädefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum												
		Bodenrichtwertbereich in €/m <sup>2</sup>										
BRW		5	20	35	50	65	80	100	150	200	250	300
Spanne		3-12	13-27	28-42	43-57	58-72	73-90	91-124	125-174	175-224	225-274	275-324
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	1.913	2.314	2.594	2.829	3.039	3.233	3.472	4.009	4.492	4.941	5.364
	70	1.768	2.155	2.425	2.652	2.856	3.043	3.275	3.798	4.268	4.706	5.119
	80	1.649	2.024	2.286	2.507	2.705	2.887	3.113	3.623	4.083	4.511	4.916
	90	1.550	1.913	2.169	2.384	2.577	2.755	2.976	3.475	3.926	4.346	4.744
	100	1.465	1.819	2.068	2.279	2.468	2.642	2.858	3.348	3.791	4.203	4.595
	110	1.392	1.737	1.981	2.187	2.372	2.543	2.755	3.236	3.672	4.078	4.464
	120	1.327	1.665	1.903	2.106	2.287	2.455	2.664	3.137	3.566	3.967	4.348
	130	1.270	1.601	1.835	2.033	2.212	2.377	2.583	3.049	3.472	3.867	4.243
	140	1.218	1.543	1.773	1.968	2.144	2.307	2.509	2.969	3.387	3.777	4.149
	150	1.172	1.491	1.717	1.909	2.082	2.243	2.442	2.896	3.309	3.695	4.063
	160	1.130	1.443	1.666	1.855	2.026	2.184	2.381	2.830	3.238	3.620	3.984
	170	1.091	1.399	1.619	1.806	1.974	2.130	2.325	2.769	3.173	3.551	3.912
	180	1.056	1.359	1.576	1.760	1.926	2.081	2.274	2.712	3.112	3.487	3.844
	190	1.023	1.322	1.536	1.718	1.882	2.035	2.226	2.660	3.056	3.427	3.782
	200	993	1.288	1.498	1.678	1.841	1.992	2.181	2.611	3.003	3.372	3.723
	210	965	1.256	1.464	1.642	1.803	1.952	2.139	2.565	2.954	3.320	3.668
220	938	1.226	1.431	1.607	1.767	1.915	2.100	2.522	2.908	3.271	3.617	
230	914	1.197	1.401	1.575	1.733	1.879	2.063	2.481	2.864	3.225	3.569	

Tabelle 14: Gebädefaktoren RH/DHH weiterer Metropolitanraum

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

Baujahr = 1995

Grundstücksfläche = 600 m<sup>2</sup>

Kategorie Standardstufe = 3

Art der Unterkellerung = 1

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

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	2020-2022
<b>Faktor</b>	<b>0,87</b>	<b>0,93</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>	<b>1,01</b>	<b>1,02</b>	<b>1,03</b>	<b>1,04</b>
Faktoren-Spanne	0,87-0,93	0,93-0,99	0,99-1,00	1,00-1,01	1,01-1,02	1,02-1,03	1,03	1,04

Tabelle 15: Anpassungsfaktor Baujahr

### 5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Wertebereich in m <sup>2</sup>	251-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.300	1.301-1.600
<b>Faktor</b>	<b>0,88</b>	<b>0,93</b>	<b>0,97</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>	<b>1,10</b>	<b>1,14</b>	<b>1,19</b>
Faktoren-Spanne	0,85 - 0,91	0,91 - 0,95	0,95 - 0,98	0,98 - 1,03	1,03 - 1,08	1,08 - 1,12	1,12 - 1,16	1,16 - 1,21

Tabelle 16: 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
<b>Faktor</b>	<b>0,79</b>	<b>1,00</b>	<b>1,23</b>

Tabelle 17: Anpassungsfaktor Standardstufe

### 5.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

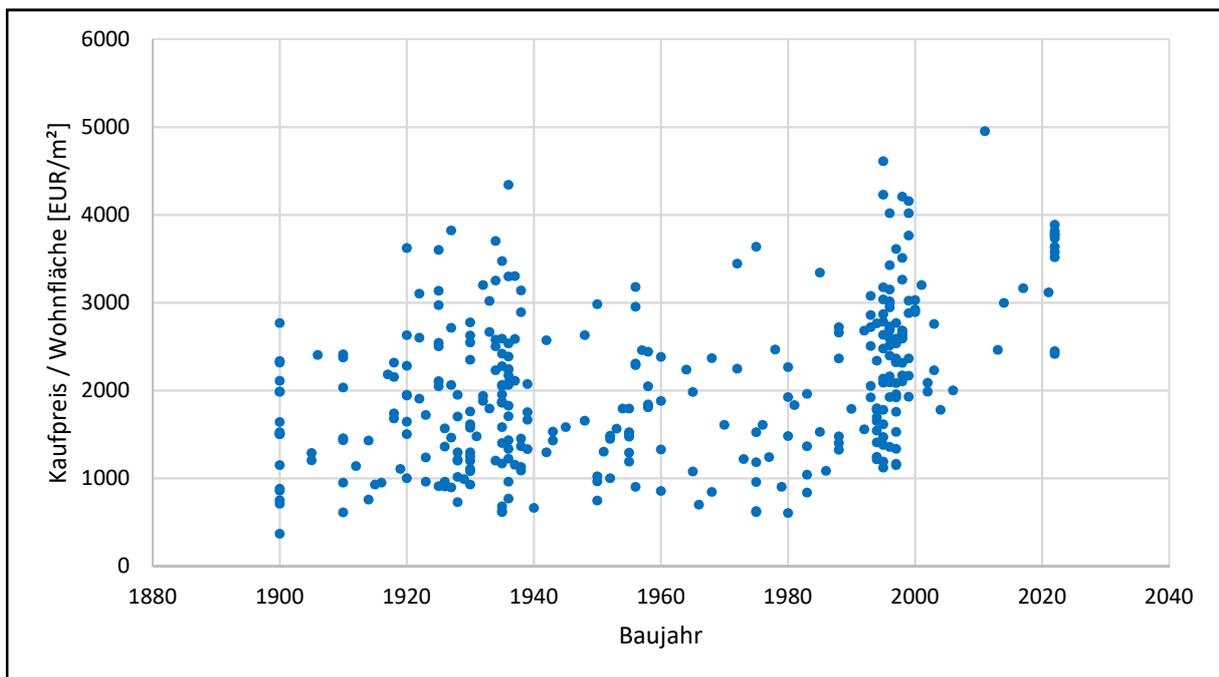
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
<b>Faktor</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>

Tabelle 18: Anpassungsfaktor Unterkellerung

## E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland beträgt 338 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 bis 79 Jahren. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m<sup>2</sup>), die Größe des Gebäudes (m<sup>2</sup> Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>), die Art der Standardstufe und die Art der Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,66.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



**Zusammenfassung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Gebäudefaktoren**

<b>Gebäudefaktoren</b>	
Gebäudearten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH)</li> <li>• Reihenhaushälfte (RH/DHH)</li> </ul>
Berechnungsmodell:	Gebädefaktor = (Kaufpreis ± boG) / m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Wohn- und Nutzfläche:	<p>Die Wohn- und Nutzfläche wurde aus 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"> <li>• EFH/ZFH 60 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> sowie bei</li> <li>• DHH/RH 50 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> beträgt.</li> </ul>
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.
Restnutzungsdauer (RND):	Die RND bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Es werden nur Kauffälle mit einer RND von mindestens 11 Jahre herangezogen.
Pkw-Einstellplätze:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen mindestens ein und maximal zehn Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport) vorhanden sind. Der Werteeinfluss ist im Gebädefaktor enthalten.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wird der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom Kaufpreis zum normierten Kaufpreis (= um den Werteeinfluss der boG bereinigter Kaufpreis) ≤ ± 20 % ist.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Kein Wertansatz; der Werteeinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebädefaktor enthalten.
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ohne objektspezifische Anpassung
Bodenwertanteil:	<p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen das Verhältnis vom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenwertanteil zum normierter Kaufpreis ≤ 80 % und vom</li> <li>• Bodenwert je m<sup>2</sup> zum Bodenrichtwert 70 % - 200 % beträgt.</li> </ul>

Grundstücksfläche	<p>Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen die Grundstücksgröße bei</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• EFH/ZFH 300 m<sup>2</sup> - 2.000 m<sup>2</sup> sowie</li><li>• RH/DHH 125 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup> beträgt.</li></ul>
-------------------	---

## Räumliche Zuordnung



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