



Vergleichsfaktoren

2023

Land Brandenburg

**Durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes
Brandenburg überregional ermittelte Gebäudedefaktoren 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 (Gebäudefaktor) oder auf den marktüblich erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor). Näheres regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Basis für die nachfolgenden Gebäudefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2023, 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 Gebäudefaktoren beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird. Im Gebäudefaktor 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 2023 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 Gebäudefaktoren 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 01.01.2023 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 01.01.2023)¹: *350 €/m²*

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

Pkw-Einstellplätze: *1 Garage*

Der Gebädefaktor (Tabelle 1) beträgt **4.428 €/m²**.

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

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 3) = **0,91**

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

Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 5) = **0,97**

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

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.428 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,91 \times 0,97 \\ = 425.646 \text{ Euro}$$

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		55 €	100 €	150 €	200 €	250 €	350 €	450 €	550 €	650 €	750 €	850 €
Wohnfläche in m ²	60	4.542	4.756	4.999	5.248	5.503	6.032	6.586	7.163	7.765	8.391	9.041
	70	4.156	4.361	4.594	4.833	5.078	5.587	6.119	6.676	7.258	7.863	8.493
	80	3.843	4.039	4.264	4.494	4.731	5.222	5.737	6.277	6.841	7.430	8.042
	90	3.581	3.771	3.988	4.211	4.440	4.916	5.417	5.942	6.491	7.064	7.662
	100	3.359	3.543	3.753	3.970	4.192	4.655	5.143	5.654	6.190	6.750	7.335
	110	3.166	3.345	3.550	3.760	3.977	4.428	4.904	5.404	5.928	6.477	7.049
	120	2.998	3.172	3.372	3.577	3.788	4.229	4.694	5.183	5.697	6.235	6.797
	130	2.849	3.019	3.214	3.414	3.621	4.052	4.507	4.987	5.491	6.020	6.572
	140	2.716	2.882	3.072	3.268	3.471	3.893	4.340	4.811	5.306	5.826	6.369
	150	2.597	2.759	2.945	3.137	3.335	3.750	4.188	4.651	5.138	5.650	6.186
	160	2.488	2.647	2.830	3.018	3.212	3.619	4.050	4.506	4.986	5.489	6.018
	170	2.390	2.545	2.724	2.909	3.100	3.500	3.924	4.373	4.845	5.342	5.864
	180	2.299	2.452	2.627	2.809	2.997	3.390	3.808	4.250	4.716	5.207	5.721
	190	2.216	2.366	2.538	2.717	2.901	3.289	3.700	4.136	4.596	5.081	5.589
	200	2.139	2.286	2.456	2.632	2.813	3.195	3.601	4.031	4.485	4.964	5.467
	210	2.067	2.212	2.379	2.552	2.731	3.107	3.508	3.933	4.381	4.855	5.352
	220	2.001	2.144	2.308	2.478	2.655	3.026	3.421	3.841	4.284	4.752	5.245
	230	1.939	2.079	2.241	2.409	2.583	2.949	3.340	3.754	4.193	4.656	5.144
	240	1.881	2.019	2.179	2.344	2.516	2.877	3.263	3.673	4.108	4.566	5.049

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 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	2020-2023
Faktor	0,83	0,91	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
Faktoren-Spanne	0,83-0,91	0,91-0,99	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	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	800 m²	1.000 m²	1.200 m²	1.300 m²	1.400 m²
Wertebereich in m²	300-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.250	1.251-1.350	1.351-1.430
Faktor	0,78	0,84	0,89	0,93	1,00	1,06	1,11	1,13	1,16
Faktoren-Spanne	0,78 - 0,81	0,81 - 0,86	0,86 - 0,91	0,91 - 0,97	0,97 - 1,03	1,03 - 1,09	1,09 - 1,12	1,12 - 1,14	1,14 - 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
Faktor	0,89	1,00	1,12

Tabelle 4: Anpassungsfaktor Standardstufe

2.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

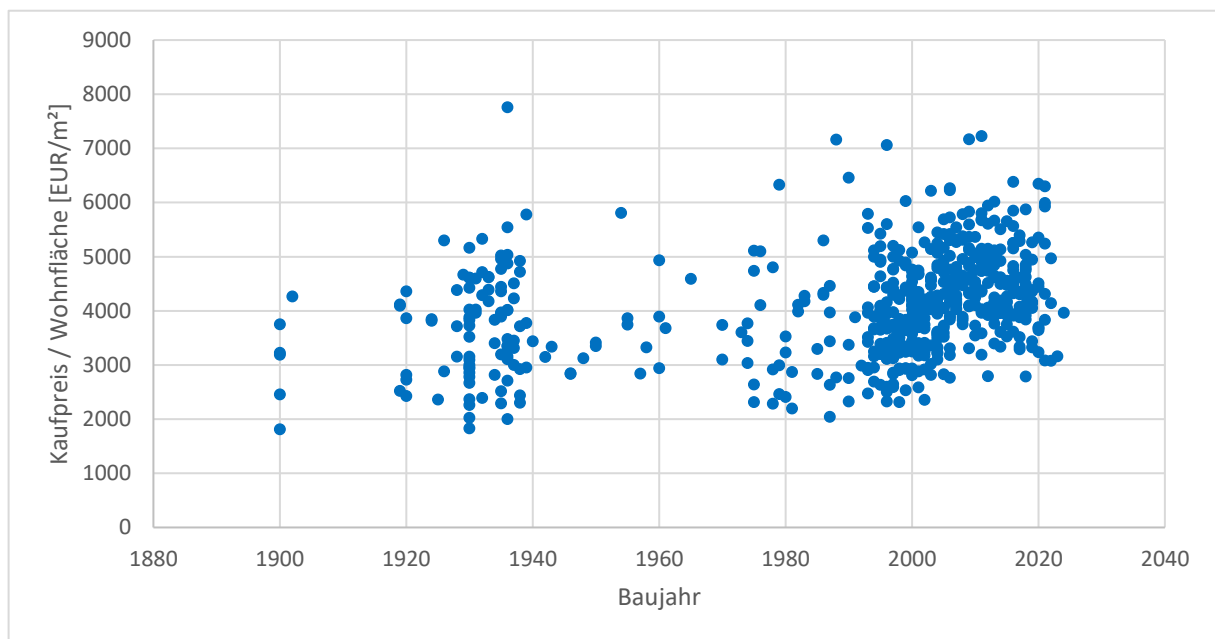
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,97	1,00

Tabelle 5: Anpassungsfaktor Unterkellerung

D3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland umfasst 585 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 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), die Standardstufe und die vorhandene Unterkellerung. 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 ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland											
	Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		100 €	200 €	300 €	400 €	500 €	600 €	700 €	800 €	900 €	1.000 €
Wohnfläche in m ²	60	4.723	5.656	6.521	7.371	8.230	9.109	10.015	10.955	11.932	12.952
	70	4.309	5.145	5.918	6.677	7.441	8.221	9.024	9.855	10.718	11.616
	80	3.961	4.718	5.415	6.098	6.784	7.484	8.203	8.945	9.715	10.516
	90	3.663	4.354	4.988	5.607	6.229	6.861	7.510	8.180	8.872	9.592
	100	3.406	4.039	4.619	5.185	5.752	6.328	6.917	7.525	8.153	8.804
	110	3.181	3.764	4.298	4.818	5.338	5.865	6.404	6.958	7.531	8.124
	120	2.982	3.522	4.015	4.495	4.974	5.459	5.954	6.463	6.988	7.532
	130	2.804	3.307	3.764	4.209	4.652	5.100	5.557	6.027	6.510	7.010
	140	2.645	3.114	3.540	3.953	4.365	4.781	5.205	5.639	6.086	6.548
	150	2.501	2.940	3.338	3.724	4.108	4.495	4.889	5.292	5.707	6.135
	160	2.371	2.783	3.156	3.517	3.875	4.237	4.604	4.980	5.367	5.764
	170	2.252	2.639	2.990	3.329	3.665	4.003	4.347	4.698	5.059	5.430
	180	2.143	2.509	2.839	3.157	3.473	3.791	4.113	4.442	4.780	5.127
	190	2.043	2.389	2.700	3.000	3.298	3.596	3.899	4.209	4.525	4.851

Tabelle 6: Gebädefaktoren RH/DHH Berliner Umland

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte 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 Normobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

D5. Anpassungsfaktoren RH/DHH Berliner Umland

5.1 Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre

Baujahr	1912	1945	1990	1995	2005	2010	2015	2020
Wertebereich der Baujahre	1912-1944	1945-1989	1990-1994	1995-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2023
Faktor	0,77	0,85	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09
Faktoren-Spanne	0,77-0,85	0,85-0,98	0,98-1,00	1,00-1,03	1,03-1,05	1,05-1,06	1,07-1,08	1,09

Tabelle 7: Anpassungsfaktor tatsächliches Baujahr

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	700 m²	800 m²	900 m²
Wertebereich in m²	125-250	251-350	351-450	451-550	551-650	651-750	751-850	851-910
Faktor	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
Faktoren-Spanne	0,68 - 0,79	0,80 - 0,85	0,85 - 0,90	0,90 - 0,93	0,93 - 0,96	0,96 - 0,99	0,99 - 1,01	1,01 - 1,02

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	0,92	1,00	1,08

Tabelle 9: Anpassungsfaktor Standardstufe

5.4 Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung

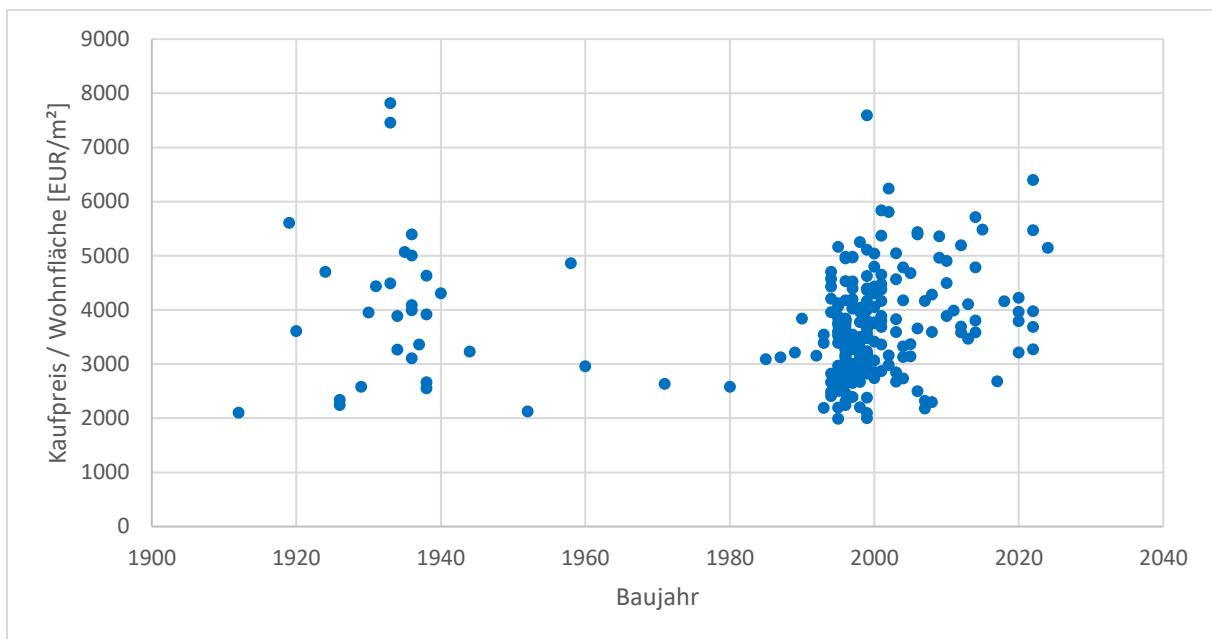
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,90	1,00

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 250 Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von 12 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), die Standardstufe und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,70.

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		7 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	225 €	250 €	330 €
Wohnfläche in m ²	60	2.189	3.244	3.535	3.760	3.947	4.108	4.250	4.377	4.494	4.601	4.898
	70	1.999	3.012	3.292	3.510	3.690	3.846	3.983	4.107	4.220	4.323	4.612
	80	1.846	2.823	3.095	3.306	3.481	3.632	3.766	3.886	3.996	4.097	4.377
	90	1.719	2.666	2.930	3.135	3.306	3.453	3.583	3.701	3.808	3.906	4.180
	100	1.612	2.531	2.789	2.989	3.156	3.300	3.427	3.542	3.647	3.744	4.012
	110	1.519	2.415	2.667	2.863	3.026	3.167	3.292	3.405	3.508	3.602	3.866
	120	1.439	2.314	2.560	2.752	2.913	3.051	3.173	3.284	3.385	3.478	3.737
	130	1.368	2.224	2.465	2.654	2.811	2.947	3.068	3.176	3.276	3.367	3.622
	140	1.305	2.143	2.380	2.566	2.721	2.854	2.973	3.080	3.178	3.268	3.519
	150	1.248	2.070	2.304	2.486	2.639	2.770	2.887	2.993	3.089	3.178	3.426
	160	1.197	2.004	2.234	2.414	2.564	2.694	2.809	2.913	3.008	3.096	3.341
	170	1.151	1.944	2.171	2.348	2.496	2.624	2.738	2.841	2.934	3.021	3.263
	180	1.108	1.889	2.112	2.287	2.433	2.560	2.672	2.774	2.866	2.952	3.191
	190	1.069	1.838	2.058	2.231	2.375	2.500	2.611	2.712	2.804	2.888	3.125
	200	1.033	1.791	2.008	2.179	2.322	2.445	2.555	2.654	2.745	2.829	3.063
	210	1.000	1.747	1.962	2.130	2.272	2.394	2.503	2.601	2.691	2.774	3.005
	220	969	1.706	1.918	2.085	2.225	2.346	2.453	2.551	2.640	2.722	2.952
	230	940	1.667	1.878	2.043	2.181	2.301	2.407	2.504	2.592	2.674	2.901
	240	913	1.631	1.839	2.003	2.140	2.259	2.364	2.460	2.547	2.628	2.854
	250	888	1.598	1.803	1.965	2.101	2.219	2.323	2.418	2.505	2.585	2.809

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 = 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.

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	2020-2023
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	500 m ²	600 m ²	700 m ²	800 m ²	1.100 m ²	1.400 m ²	1.700 m ²	1.900 m ²
Wertebereich in m ²	300-450	451-550	551-650	651-750	751-950	951-1.250	1.251-1.550	1.551-1.800	1.801-2.000
Faktor	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,07	1,09	1,10
Faktoren-Spanne	0,88-0,93	0,93-0,95	0,95-0,97	0,97-0,99	0,99-1,02	1,02-1,05	1,05-1,08	1,08-1,09	1,10-1,11

Tabelle 13: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

2.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

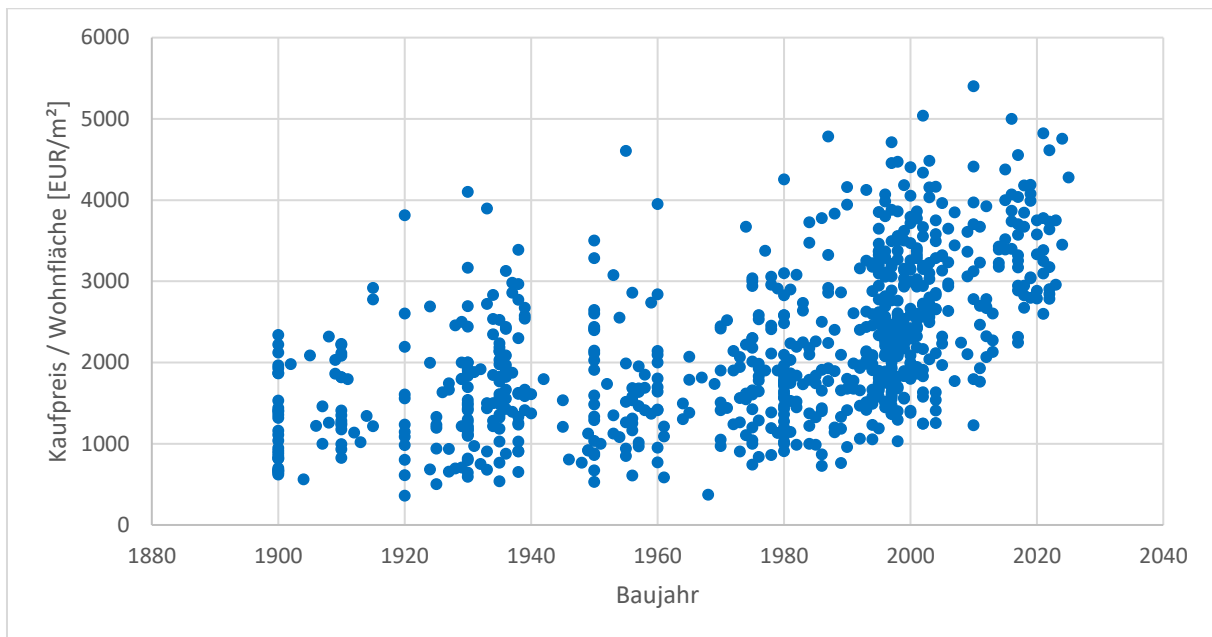
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,82	1,00	1,19

Tabelle 14: Anpassungsfaktor Standardstufe

E3. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für EFH/ZFH im Weiteren Metropolenraum umfasst 688 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 0,79.

Die Verteilung der Baujahre ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt:



E4. Gebädefaktoren RH/DHH Weiterer Metropolenraum

Gebädefaktoren in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiteren Metropolenraum												
		Bodenrichtwertbereich in €/m ²										
BRW		6 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	225 €	250 €	300 €
Wohnfläche in m ²	50	1.962	2.941	3.230	3.465	3.665	3.842	4.002	4.148	4.284	4.411	4.644
	60	1.844	2.796	3.078	3.307	3.503	3.676	3.832	3.976	4.109	4.233	4.461
	70	1.738	2.666	2.942	3.166	3.357	3.527	3.680	3.821	3.951	4.073	4.297
	80	1.643	2.548	2.818	3.037	3.224	3.391	3.541	3.679	3.807	3.927	4.146
	90	1.556	2.439	2.703	2.918	3.102	3.265	3.413	3.548	3.674	3.791	4.007
	100	1.476	2.339	2.598	2.808	2.989	3.149	3.294	3.427	3.550	3.666	3.878
	110	1.402	2.245	2.499	2.705	2.883	3.040	3.182	3.313	3.435	3.548	3.757
	120	1.333	2.157	2.406	2.609	2.783	2.938	3.078	3.206	3.326	3.438	3.644
	130	1.268	2.075	2.319	2.518	2.689	2.841	2.979	3.106	3.223	3.334	3.536
	140	1.207	1.997	2.237	2.432	2.601	2.750	2.886	3.010	3.126	3.235	3.434
	150	1.150	1.923	2.159	2.351	2.516	2.664	2.797	2.920	3.034	3.141	3.338
	160	1.096	1.853	2.085	2.274	2.436	2.581	2.712	2.833	2.946	3.051	3.245
	170	1.045	1.787	2.014	2.200	2.360	2.502	2.632	2.751	2.862	2.966	3.157
	180	997	1.723	1.947	2.129	2.287	2.427	2.555	2.672	2.781	2.884	3.072
	190	951	1.663	1.882	2.062	2.217	2.355	2.481	2.596	2.704	2.805	2.991
	200	907	1.605	1.820	1.997	2.150	2.286	2.410	2.524	2.630	2.730	2.913

Tabelle 15: Gebädefaktoren RH/DHH Weiterer Metropolenraum

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

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.

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	2020-2023
Faktor	0,82	0,90	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
Faktoren-Spanne	0,82-0,90	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 16: Anpassungsfaktor Baujahr

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m²	400 m²	600 m²	800 m²	1.000 m²	1.200 m²	1.300 m²	1.400 m²
Wertebereich in m²	130-300	301-500	501-650	751-900	901-1.100	1.101-1.250	1.251-1.350	1.351-1.450
Faktor	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08
Faktoren-Spanne	0,87 - 0,91	0,91 - 0,95	0,95 - 0,98	0,99 - 1,01	1,01 - 1,04	1,04 - 1,06	1,06 - 1,07	1,07 - 1,08

Tabelle 17: 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 18: 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 %
Faktor	0,90	1,00

Tabelle 19: Anpassungsfaktor Unterkellerung

5.5 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.

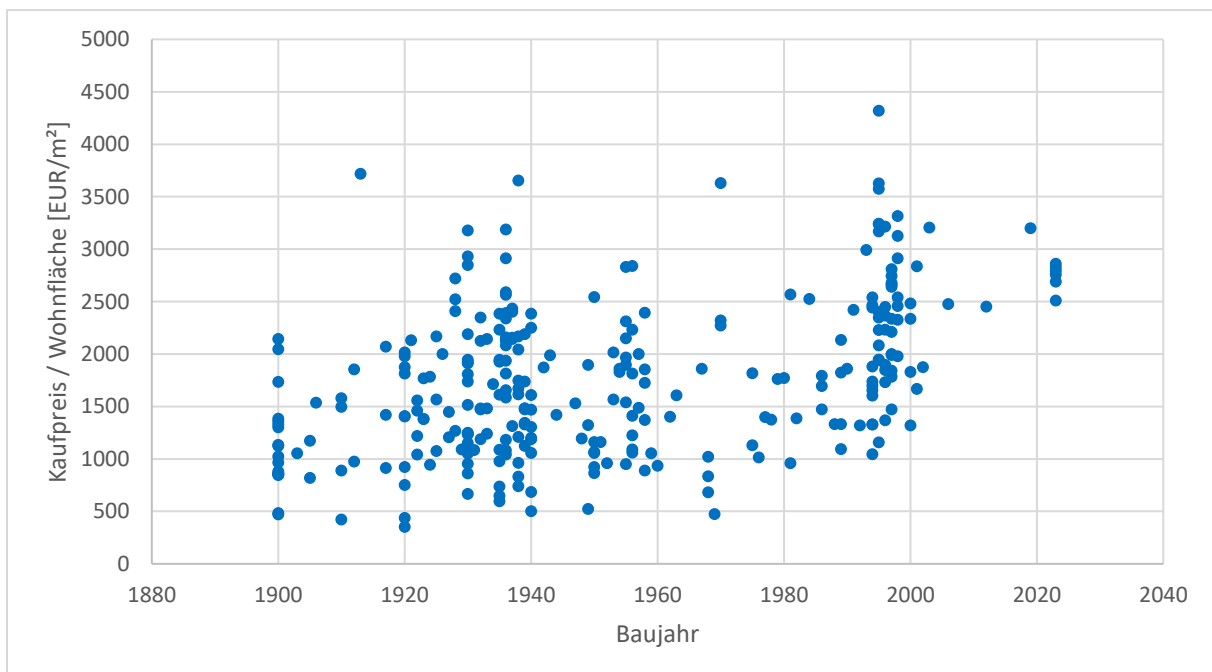
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,95	1,00	1,05

Tabelle 20: Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für RH/DHH im Weiteren Metropolenraum umfasst 296 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), die Standardstufe, die Anzahl der Pkw-Einstellplätze und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,70.

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 ± 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) ≤ ± 20 % ist.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Kein Wertansatz; der Werteinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebädefaktor enthalten.
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 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.