



Vergleichsfaktoren

2025

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 (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 2025, 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 2025 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 01.01.2025 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 01.01.2025)¹: *450 €/m²*

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

Pkw-Einstellplätze: *1 Garage*

Der Gebädefaktor (Tabelle 1) beträgt **5.149 €/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:

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5.149 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,91 \times 0,97 \\ = 494.953 \text{ Euro}$$

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		86 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €	450 €	500 €	600 €	700 €
Wohnfläche in m ²	60	4.434	4.935	5.255	5.536	5.790	6.024	6.242	6.446	6.639	6.999	7.330
	70	4.115	4.617	4.936	5.217	5.471	5.705	5.923	6.127	6.321	6.680	7.011
	80	3.833	4.334	4.654	4.935	5.189	5.423	5.641	5.845	6.039	6.398	6.729
	90	3.580	4.081	4.400	4.681	4.936	5.170	5.387	5.592	5.785	6.145	6.475
	100	3.349	3.850	4.169	4.451	4.705	4.939	5.157	5.361	5.554	5.914	6.245
	110	3.137	3.638	3.958	4.239	4.493	4.727	4.945	5.149	5.343	5.702	6.033
	120	2.941	3.442	3.762	4.043	4.297	4.531	4.749	4.953	5.147	5.506	5.837
	130	2.759	3.260	3.579	3.860	4.115	4.349	4.566	4.771	4.964	5.324	5.654
	140	2.588	3.089	3.408	3.689	3.944	4.177	4.395	4.600	4.793	5.153	5.483
	150	2.427	2.928	3.247	3.528	3.783	4.017	4.234	4.439	4.632	4.992	5.322
	160	2.275	2.776	3.095	3.376	3.631	3.864	4.082	4.287	4.480	4.840	5.170
	170	2.130	2.632	2.951	3.232	3.486	3.720	3.938	4.142	4.336	4.695	5.026
	180	1.993	2.494	2.814	3.095	3.349	3.583	3.801	4.005	4.199	4.558	4.889
	190	1.862	2.364	2.683	2.964	3.218	3.452	3.670	3.874	4.068	4.427	4.758
	200	1.737	2.238	2.558	2.839	3.093	3.327	3.545	3.749	3.943	4.302	4.633
	210	1.617	2.119	2.438	2.719	2.973	3.207	3.425	3.629	3.823	4.182	4.513
	220	1.502	2.003	2.323	2.604	2.858	3.092	3.310	3.514	3.708	4.067	4.398
	230	1.392	1.893	2.212	2.493	2.748	2.981	3.199	3.404	3.597	3.957	4.287
	240	1.285	1.786	2.105	2.386	2.641	2.875	3.092	3.297	3.490	3.850	4.181
	250	1.182	1.683	2.002	2.283	2.538	2.772	2.989	3.194	3.387	3.747	4.078

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	2020-2025
Faktor	0,84	0,91	0,99	1,00	1,02	1,03	1,03	1,04
Faktoren-Spanne	0,84-0,91	0,91-0,99	0,99-1,00	1,00-1,02	1,02	1,03	1,03-1,04	1,04

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	1.500 m²	1.700 m²
Wertebereich in m²	300-350	351-450	451-550	551-700	701-900	901-1.100	1.101-1.350	1.351-1.600	1.601-1.700
Faktor	0,78	0,84	0,89	0,93	1,00	1,06	1,10	1,16	1,20
Faktoren-Spanne	0,78 - 0,81	0,81 - 0,87	0,87 - 0,91	0,91 - 0,97	0,97 - 1,03	1,03 - 1,08	1,08 - 1,13	1,13 - 1,18	1,18 - 1,20

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

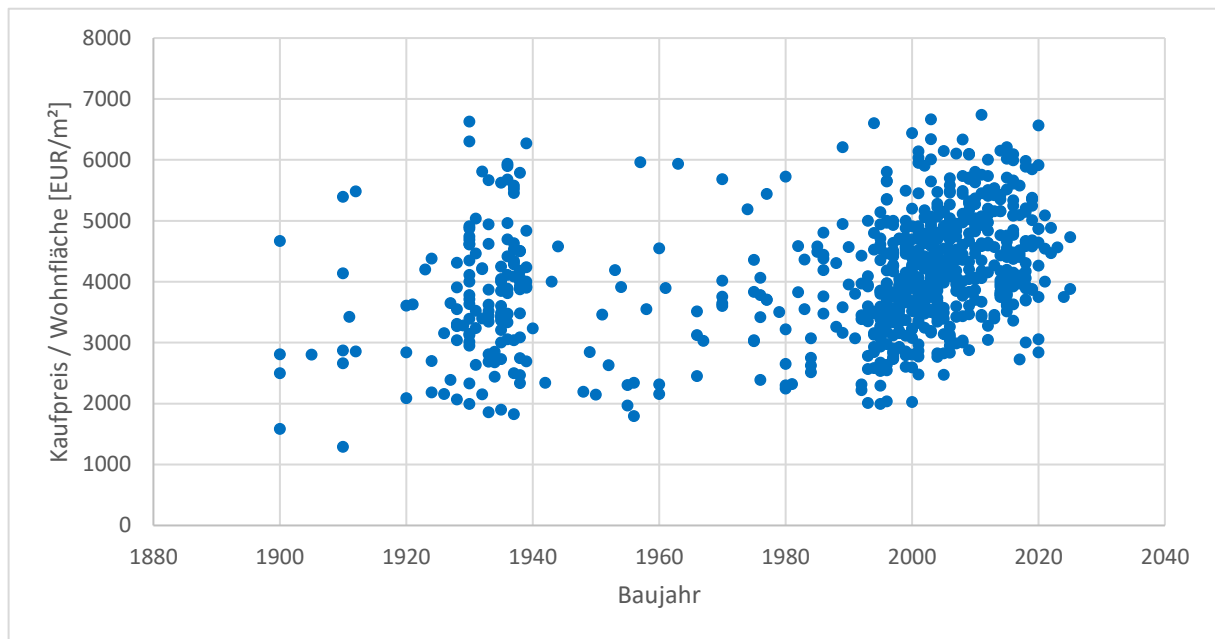
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0-49 %	50-100 %
Faktor	0,97	1,00

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 776 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 und die vorhandene Unterkellerung. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,61.

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 €	1.100 €
Wohnfläche in m ²	70	3.720	4.910	5.608	6.098	6.475	6.779	7.035	7.254	7.445	7.615	7.768
	80	3.450	4.599	5.275	5.751	6.117	6.413	6.661	6.874	7.061	7.226	7.375
	90	3.205	4.316	4.971	5.434	5.790	6.078	6.320	6.527	6.709	6.870	7.015
	100	2.982	4.057	4.693	5.142	5.489	5.769	6.005	6.207	6.385	6.542	6.684
	110	2.778	3.818	4.435	4.872	5.210	5.483	5.713	5.911	6.084	6.237	6.375
	120	2.589	3.596	4.196	4.621	4.950	5.217	5.441	5.634	5.803	5.953	6.088
	130	2.414	3.389	3.972	4.387	4.707	4.967	5.186	5.374	5.539	5.686	5.818
	140	2.252	3.196	3.763	4.167	4.479	4.733	4.947	5.131	5.292	5.435	5.565
	150	2.100	3.015	3.567	3.960	4.265	4.513	4.721	4.901	5.059	5.199	5.325
	160	1.959	2.846	3.382	3.765	4.062	4.304	4.508	4.684	4.838	4.975	5.099
	170	1.827	2.686	3.207	3.581	3.871	4.107	4.306	4.478	4.629	4.763	4.884
	180	1.703	2.535	3.042	3.406	3.689	3.920	4.114	4.282	4.430	4.561	4.679
	190	1.586	2.392	2.886	3.241	3.517	3.742	3.932	4.096	4.241	4.369	4.485
	200	1.477	2.257	2.738	3.083	3.353	3.573	3.759	3.919	4.060	4.186	4.300

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) = 2

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	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	2020-2025
Faktor	0,85	0,90	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05
Faktoren-Spanne	0,85-0,90	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 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
Wertebereich in m²	130-250	151-350	351-450	451-550	551-650	651-750	751-870
Faktor	0,82	0,88	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00
Faktoren-Spanne	0,76 - 0,85	0,85 - 0,90	0,90 - 0,93	0,93 - 0,96	0,96 - 0,98	0,98 - 0,99	0,99 - 1,01

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	0,88	1,00	1,12

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	0,94	1,00

Tabelle 10: 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.

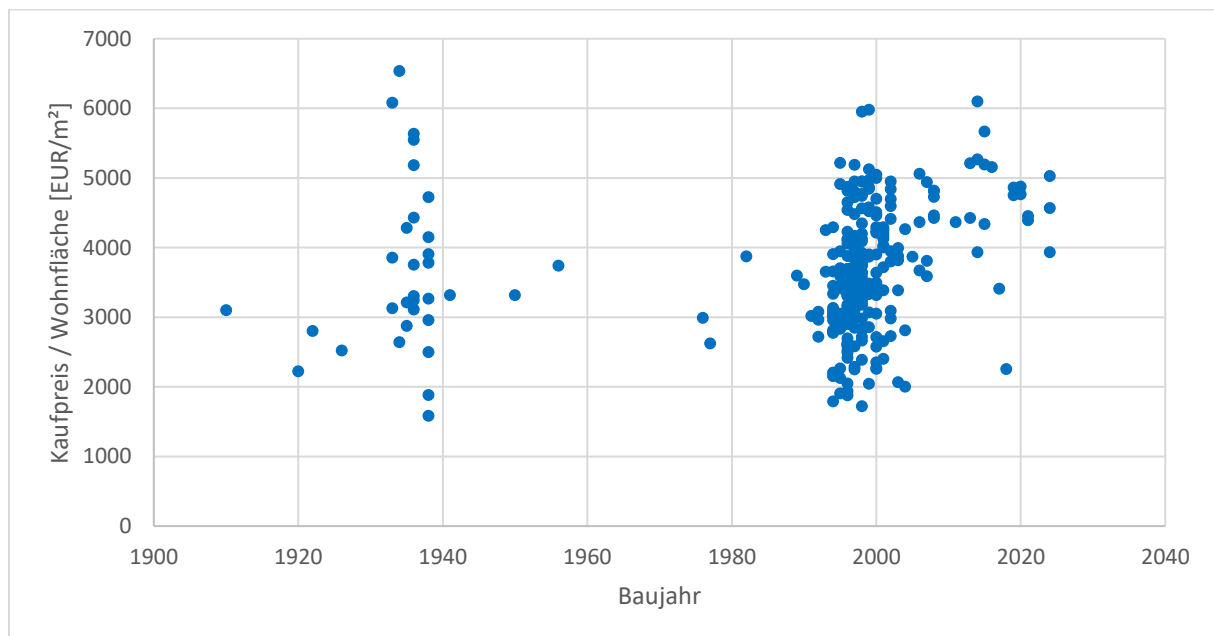
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,96	1,00	1,04

Tabelle 11: Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

D6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebädefaktoren für RH/DHH im Berliner Umland umfasst 365 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:



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		4 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	250 €	300 €	350 €
Wohnfläche in m ²	60	2.136	3.213	3.468	3.667	3.833	3.977	4.105	4.220	4.424	4.600	4.757
	70	1.957	2.993	3.239	3.431	3.592	3.732	3.855	3.967	4.165	4.336	4.489
	80	1.813	2.814	3.052	3.239	3.396	3.531	3.652	3.761	3.953	4.120	4.269
	90	1.694	2.665	2.897	3.079	3.231	3.364	3.481	3.588	3.776	3.939	4.084
	100	1.593	2.538	2.764	2.942	3.091	3.221	3.336	3.440	3.624	3.784	3.927
	110	1.506	2.428	2.649	2.824	2.970	3.097	3.209	3.312	3.492	3.649	3.789
	120	1.430	2.331	2.548	2.719	2.863	2.987	3.098	3.199	3.376	3.531	3.668
	130	1.363	2.246	2.459	2.627	2.768	2.890	3.000	3.098	3.273	3.425	3.561
	140	1.304	2.169	2.379	2.544	2.683	2.804	2.911	3.008	3.181	3.331	3.464
	150	1.250	2.100	2.306	2.469	2.606	2.725	2.831	2.927	3.097	3.245	3.377
	160	1.202	2.037	2.241	2.401	2.536	2.653	2.758	2.853	3.021	3.167	3.297
	170	1.158	1.980	2.181	2.339	2.472	2.588	2.691	2.785	2.951	3.095	3.224
	180	1.118	1.927	2.125	2.282	2.413	2.528	2.630	2.723	2.887	3.030	3.157
	190	1.081	1.879	2.074	2.229	2.359	2.472	2.573	2.665	2.827	2.969	3.095
	200	1.047	1.834	2.027	2.180	2.309	2.421	2.521	2.611	2.772	2.912	3.037
	210	1.015	1.792	1.983	2.134	2.262	2.373	2.472	2.561	2.720	2.859	2.983
	220	986	1.753	1.942	2.092	2.218	2.328	2.426	2.515	2.672	2.810	2.933
	230	959	1.717	1.904	2.052	2.177	2.285	2.383	2.471	2.627	2.764	2.886
	240	933	1.682	1.867	2.014	2.138	2.246	2.342	2.430	2.585	2.720	2.841
	250	909	1.650	1.833	1.979	2.101	2.208	2.304	2.391	2.545	2.679	2.799

Tabelle 12: 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) = 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	2020-2025
Faktor	0,76	0,87	0,99	1,00	1,03	1,04	1,05	1,07
Faktoren-Spanne	0,76-0,87	0,87-0,98	0,99-1,00	1,00-1,02	1,03-1,04	1,04-1,05	1,05-1,07	1,07

Tabelle 13: 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	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13
Faktoren-Spanne	0,84-0,91	0,91-0,94	0,94-0,97	0,97-0,99	0,99-1,03	1,03-1,07	1,07-1,10	1,10-1,12	1,12-1,14

Tabelle 14: 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	0,79	1,00	1,24

Tabelle 15: Anpassungsfaktor Standardstufe

2.4 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.

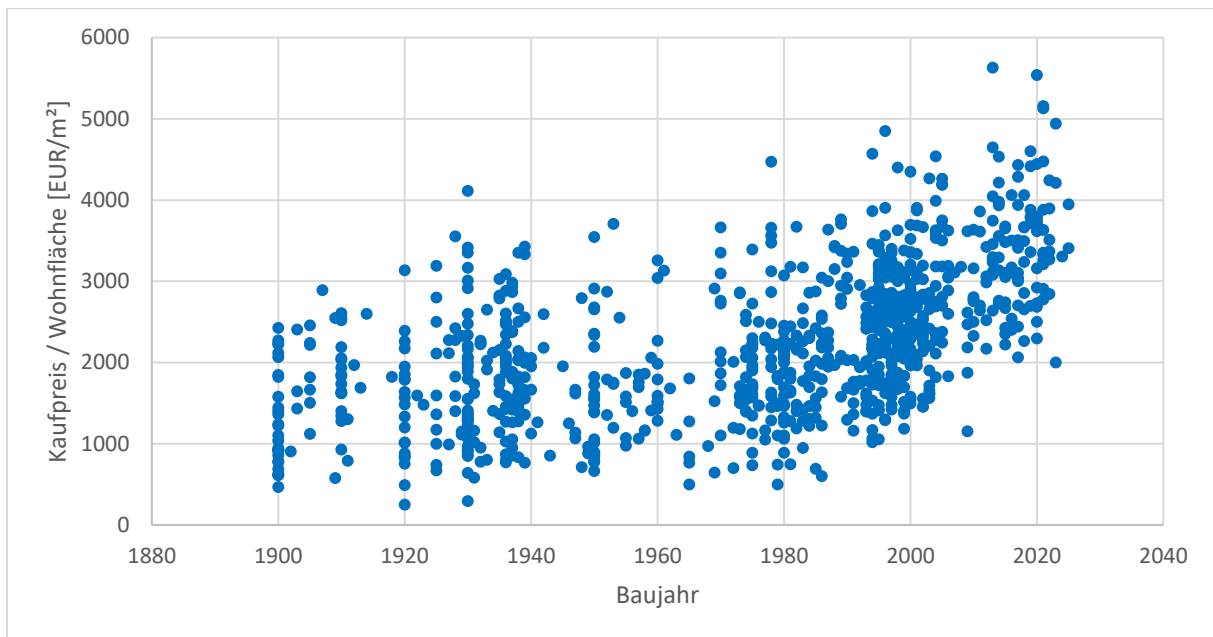
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥ 3
Faktor	0,98	1,00	1,02

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 942 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 Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,72.

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 €	25 €	50 €	75 €	100 €	125 €	150 €	175 €	200 €	225 €	280 €
Wohnfläche in m ²	50	2.248	2.759	3.130	3.401	3.623	3.815	3.986	4.141	4.284	4.418	4.685
	60	2.040	2.528	2.884	3.144	3.358	3.543	3.707	3.857	3.995	4.124	4.383
	70	1.877	2.345	2.688	2.940	3.147	3.326	3.485	3.631	3.765	3.890	4.141
	80	1.743	2.196	2.528	2.772	2.973	3.147	3.302	3.444	3.575	3.697	3.941
	90	1.632	2.070	2.393	2.631	2.827	2.996	3.148	3.286	3.414	3.533	3.773
	100	1.536	1.963	2.278	2.510	2.701	2.867	3.015	3.151	3.276	3.393	3.627
	110	1.454	1.870	2.177	2.404	2.592	2.754	2.900	3.032	3.155	3.270	3.500
	120	1.382	1.788	2.089	2.311	2.495	2.654	2.797	2.928	3.048	3.161	3.388
	130	1.318	1.715	2.010	2.228	2.409	2.565	2.706	2.834	2.953	3.064	3.287
	140	1.261	1.649	1.939	2.154	2.331	2.485	2.624	2.750	2.867	2.976	3.196
	150	1.209	1.590	1.875	2.086	2.261	2.413	2.549	2.673	2.789	2.897	3.114
	160	1.162	1.536	1.817	2.024	2.196	2.346	2.481	2.604	2.717	2.824	3.038
	170	1.119	1.487	1.763	1.968	2.138	2.285	2.418	2.539	2.652	2.757	2.969
	180	1.080	1.442	1.714	1.916	2.083	2.229	2.360	2.480	2.591	2.695	2.905
	190	1.044	1.400	1.668	1.867	2.033	2.177	2.307	2.425	2.535	2.638	2.845
	200	1.011	1.361	1.626	1.823	1.986	2.129	2.257	2.374	2.483	2.585	2.790
	210	979	1.325	1.586	1.781	1.942	2.083	2.210	2.326	2.434	2.535	2.738
	220	950	1.291	1.549	1.742	1.901	2.041	2.166	2.281	2.388	2.488	2.689

Tabelle 17: Gebädefaktoren RH/DHH Weiterer Metropolenraum

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 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.

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	2020-2025
Faktor	0,77	0,88	0,99	1,00	1,03	1,04	1,05	1,06
Faktoren-Spanne	0,77-0,88	0,88-0,98	0,99-1,00	1,00-1,02	1,03-1,04	1,04-1,05	1,05-1,06	1,06-1,07

Tabelle 18: Anpassungsfaktor Baujahr

5.2 Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	200 m²	400 m²	600 m²	700 m²	800 m²	1.000 m²	1.200 m²	1.300 m²	1.400 m²
Wertebereich in m²	130-300	301-500	501-650	651-750	751-900	901-1.100	1.101-1.250	1.251-1.350	1.351-1.470
Faktor	0,80	0,88	0,94	0,97	1,00	1,05	1,10	1,12	1,14
Faktoren-Spanne	0,76 - 0,84	0,84 - 0,91	0,91 - 0,96	0,96 - 0,99	0,99 - 1,03	1,03 - 1,08	1,08 - 1,11	1,11 - 1,13	1,13 - 1,16

Tabelle 19: Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

5.3 Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe

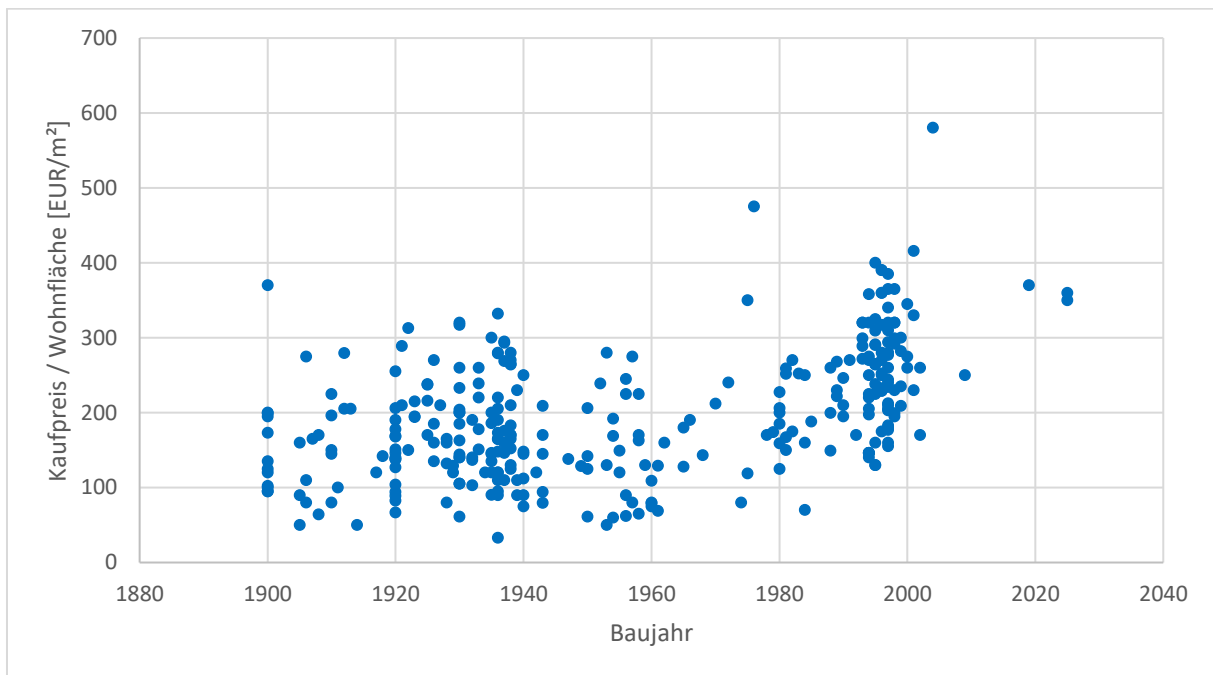
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6-2,5	2,6-3,5	3,6-4,5
Faktor	0,78	1,00	1,25

Tabelle 20: Anpassungsfaktor Standardstufe

E6. Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für RH/DHH im Weiteren Metropolenraum umfasst 331 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), die Grundstücksgröße (m²) und die Standardstufe. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,63.

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) / m² 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 01.01.2025 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.