

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke zum Stichtag 01.01.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 14. Juni 2024 Seite 1653 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)² werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums nach § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 2. Teil des 6. Abschnitts des Bewertungsgesetzes⁴ sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Die Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den anteiligen Wert für den Grund und Boden wie für die Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

2 - Verwendete Daten und Ermittlungsmethodik

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 7.980 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 selektiert und mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** Vergleichsfaktoren nach § 12 ImmoWertV für Wohnungseigentum ermittelt worden.

Folgende Kaufpreise wurden bei der Recherche in der Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt:

Erwerbsumfang kleiner 100 %, typische Nutzungsart produzierendes Gewerbe und Sonstige Flächen, Wohnungsart Ladenwohnung, Heizungsart ohne Beheizung, Einliegerwohnung, Atelier, Geschosslage Keller und Untergeschoss, Anzahl der Räume größer 10, Miteigentumsanteil größer 40 %, Zwangsversteigerung, Insolvenzverkauf und private Bindungen der Vertragsparteien.

¹ BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.

² DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

³ ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁴ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist.

Die hier verwendete Baumanalyse⁵ zerlegt die Gesamtheit aller Kauffälle durch sukzessive binäre Splits derart, dass die dabei entstehenden Teile jeweils eine maximale und statistische signifikante Distanz (Mittelwertdifferenz) sowie eine maximale Homogenität, d.h. minimale Streuung aufweisen.

Im Startknoten (vollständiger Datensatz) und jedem Filialknoten wird unter den unabhängigen Variablen (Einflussgrößen) die jeweils am besten trennende Variable mit dem zugehörigen optimalen Cut-off für den folgenden Split rechnerisch ermittelt und der entsprechende Split in die Filialknoten durchgeführt.

Es wurden keine Extremwerte eliminiert.

3 - Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Mittelwertdifferenzen der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php>)

Es ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und acht (nachfolgend mit I bis IV-2 bezeichnete) separate „Bäume“.

Baum I-1 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Hellersdorf
Spandau
Hohenschönhausen

Baum I-2 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Marzahn
Reinickendorf
Treptow
Tempelhof

Baum II-1 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Wedding
Köpenick
Steglitz
Neukölln

Baum II-2 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Pankow
Lichtenberg

⁵ IBM SPSS Statistics Version 29

Zehlendorf

Baum III ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

Mitte

Baum IV-1 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

Schöneberg

Baum IV-2 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Tiergarten

Charlottenburg

Weißensee

Friedrichshain

Baum IV-3 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Wilmersdorf

Prenzlauer Berg

Kreuzberg

4 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendbarkeit der Vergleichsfaktoren richtet sich nach den steuerlichen Vorschriften.

5 - Teilmarkt

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) für Erst- und Weiterverkäufe. Kauffälle von Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Teileigentum und Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä. sind in dieser Analyse nicht enthalten.

Bei einem ungetrennten Kaufpreis von Wohnungseigentum und Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätze im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht wurde der Kaufpreis der Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätze im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht mit Hilfe der vorliegenden Bäume⁶ in Abzug gebracht.

Die Durchschnittspreise in den Endknoten der Baumanalyse enthalten somit keine Preisanteile für Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätze im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht.

⁶ siehe zeitgleiche Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren 2022 für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

1 - Baujahr

Es wurden nur tatsächliche Baujahre der Gebäude angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen oder Dachgeschossumbau oder -ausbau.

2 - Ausstattung und baulicher Unterhaltungszustand

Eine Besichtigung der Wohnanlagen sowie Wohnungseigentume erfolgte nicht. Die konkrete Ausstattung und der bauliche Unterhaltungszustand der Wohnanlagen sowie Wohnungseigentume (z.B. Modernisierung und energetische Eigenschaften) zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sind nicht bekannt.

3 - Bodenwert

Für den Bodenwert wurde der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert (BRW) ohne Anpassung an Maß und Art der baulichen Nutzung oder Mikrolage angesetzt. Für die Anwendung der Bäume ist der **Bodenrichtwert 01.01.2023** anzusetzen.
(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

4 - Stadträumliche Wohnlage

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum.

Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "**Wohnlage**" ein. Es spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt differenziert:

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

5 - Wohnfläche

Die Wohnfläche wird der Teilungserklärung, den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung oder dem Kaufvertrag entnommen.

6 - Wohnungsart

1. Etagenwohnung
2. Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft, Maisonette, Terrassenwohnung

7 - Geschosslage

1. Erdgeschoss, Souterrain, Tiefparterre
2. Hochparterre, Obergeschoss

8 - Verfügbarkeit

1. vermietet
2. bezugsfrei

9 - Aufzug

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

10 - Balkon

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

Die Merkmale 6 - 10 werden der Teilungserklärung, den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung oder dem Kaufvertrag entnommen.

C-Angaben zum verwendeten Datenmaterial

Tabelle 1 : Mittelwerte (1. Zeile) und die 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile):

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis in EUR /m²	Wohnfläche (m²)	Boden- richtwert 01.01.2023 (EUR/m²)
7.980	381.015 <i>125.000 – 878.173</i> <i>23.900 – 8.740.000</i>	5.268 <i>2.545 – 8.792</i> <i>420 – 23.202</i>	69 <i>33 – 126</i> <i>17 – 558</i>	3.100 <i>640 – 6.000</i> <i>300 – 16.000</i>

Tabelle 2: Altbezirk

Altbezirk	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Mitte	396
Tiergarten	279
Wedding	296
Prenzlauer Berg	430
Friedrichshain	691
Kreuzberg	406
Charlottenburg	507
Spandau	388
Wilmersdorf	479
Zehlendorf	210
Schöneberg	531
Steglitz	547
Tempelhof	482
Neukölln	629
Treptow	179
Köpenick	184
Lichtenberg	318
Weißensee	107
Pankow	244
Reinickendorf	482
Marzahn	68
Hohenschönhausen	82
Hellersdorf	45
Insgesamt	7.980

Tabelle 3: Baujahr

Baujahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vor 1900	1.223
1900 - 1918	1.708
1919 - 1948	778
1949 - 1972	2.149
1973 - 1990 Westteil	416
1973 - 1990 Ostteil	133
1991 - 2019	987
größer 2019	586
Insgesamt	7.980

Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage

Stadträumliche Wohnlage	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
einfach	3.562
mittel	2.700
gut	1.561
sehr gut	157
Insgesamt	7.980

Tabelle 5: Wohnfläche

Wohnfläche in m2	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
bis 40	925
40 - 59	2.444
60 - 89	3.110
90 - 129	1.164
130 - 170	248
über 170	89
Insgesamt	7.980

Tabelle 6: Wohnungsart

Wohnungsart	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Etagenwohnung	7.315
Penthouse, Loft, Dachgeschoss, Maisonette	665
Insgesamt	7.980



Tabelle 7: Geschosslage

Geschosslage	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Erdgeschoss, Tiefparterre, Souterrain	1.355
Hochparterre, Obergeschoss	6.625
Insgesamt	7.980

Tabelle 8: Verfügbarkeit

Verfügbarkeit	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vermietet	1.761
bezugsfrei	6.219
Insgesamt	7.980

Tabelle 9: Aufzug

Aufzug	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
nicht vorhanden	4.973
vorhanden	3.007
Insgesamt	7.980

Tabelle 10: Balkon

Balkon	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
nicht vorhanden	4.319
vorhanden	3.661
Insgesamt	7.980

D – Vergleichsfaktoren

siehe Startbaum und Bezirksbäume I bis IV-3 (Abbildungen 1 bis 9)

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen.
Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

D1 Objektdaten

- *Eigentumswohnung im Altbezirk Pankow*
- *Baujahr 1960*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 62 m²*
- *Bodenrichtwert zu 01.01.2023: 1.800,- €/m²*

D2 Baumanalyse

1. Bezirksbaum II-2 Bodenrichtwert „1.500-7.999, ≥ 8.000 ²⁾“
2. Baujahr „vor 1900, 1900-1972, 1973-1990 Westteil, 1973-1990 Ostteil ²⁾“
3. Wohnfläche „ ≥ 60 “
4. **Vergleichsfaktor: Endknoten 7 „bezugsfrei“ = 5.569,- EUR/m² Wohnfläche**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 5.569,- EUR/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

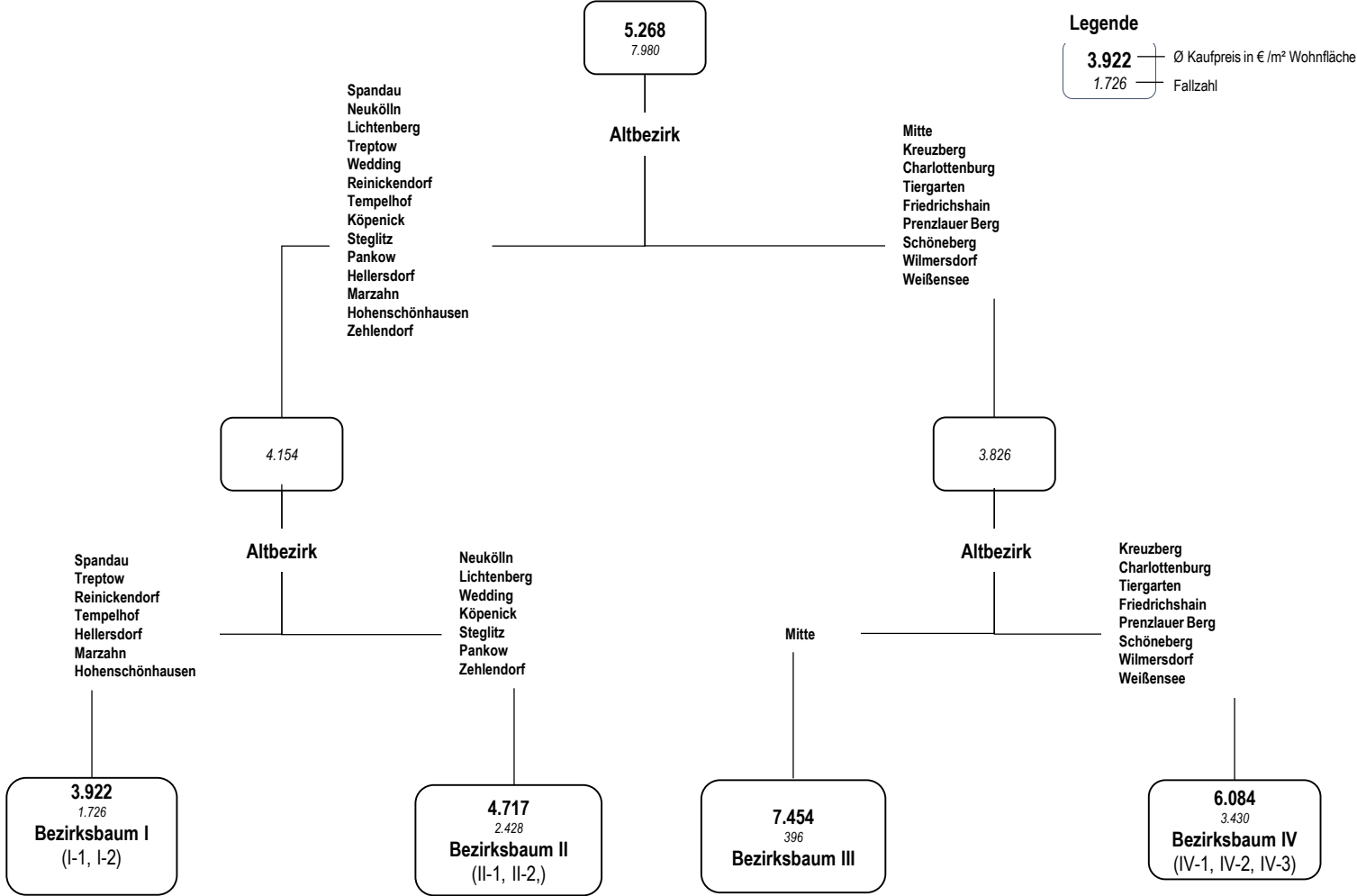
$$5.569,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 62 \text{ m}^2 = 345.278,- \text{ EUR}$$

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: gaa@senstadt.berlin.de oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

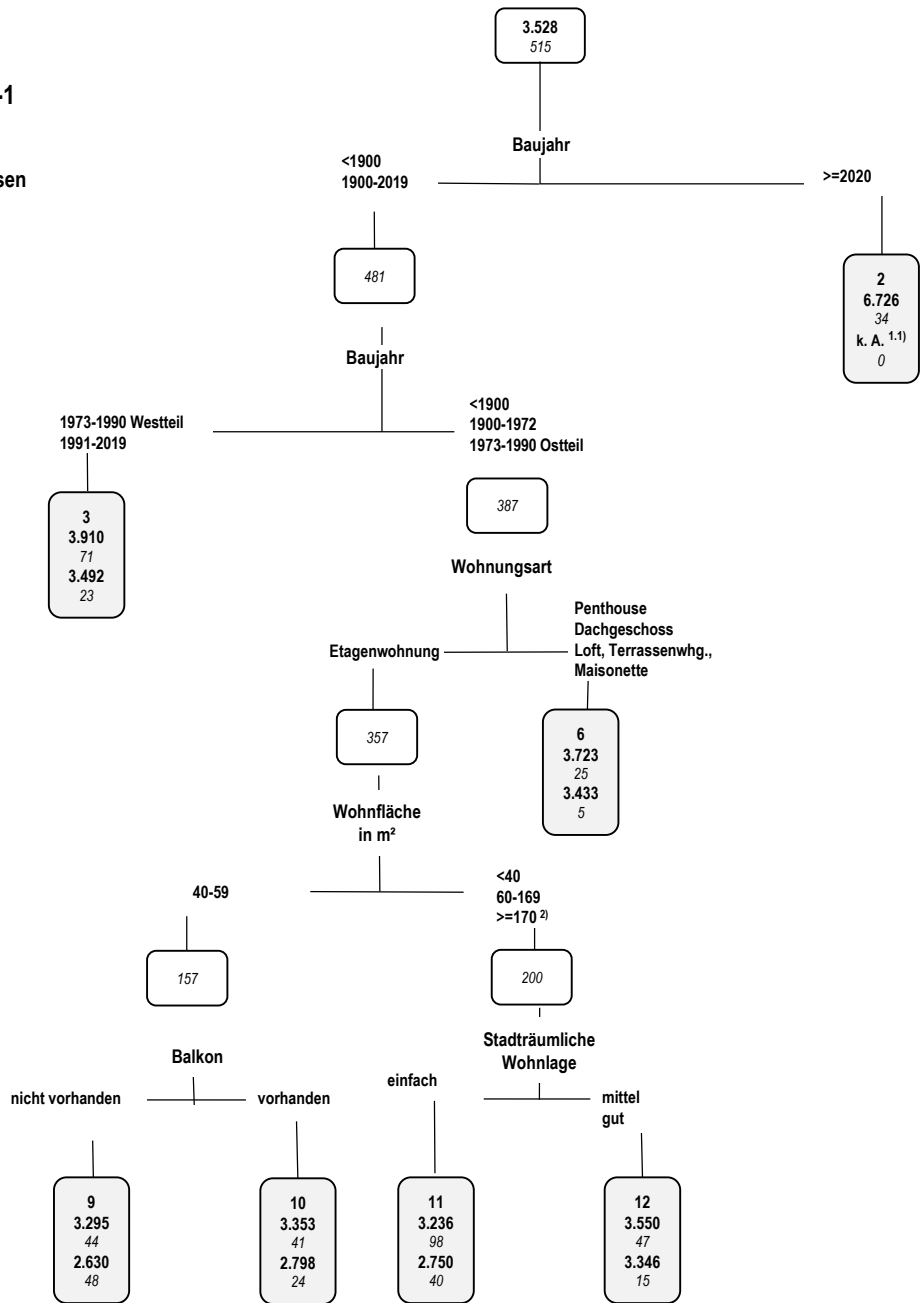
© 2024, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

siehe nachstehende Bäume:

Startbaum / Altbezirke



Bezirksbaum I-1
Hellersdorf
Spandau
Hohenschönhausen



Legende Endknoten

3	Knotennummer
3.910	„Bezugsfrei“
71	Fallzahl
3.492	„Vermietet“
23	Fallzahl

3.910 Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

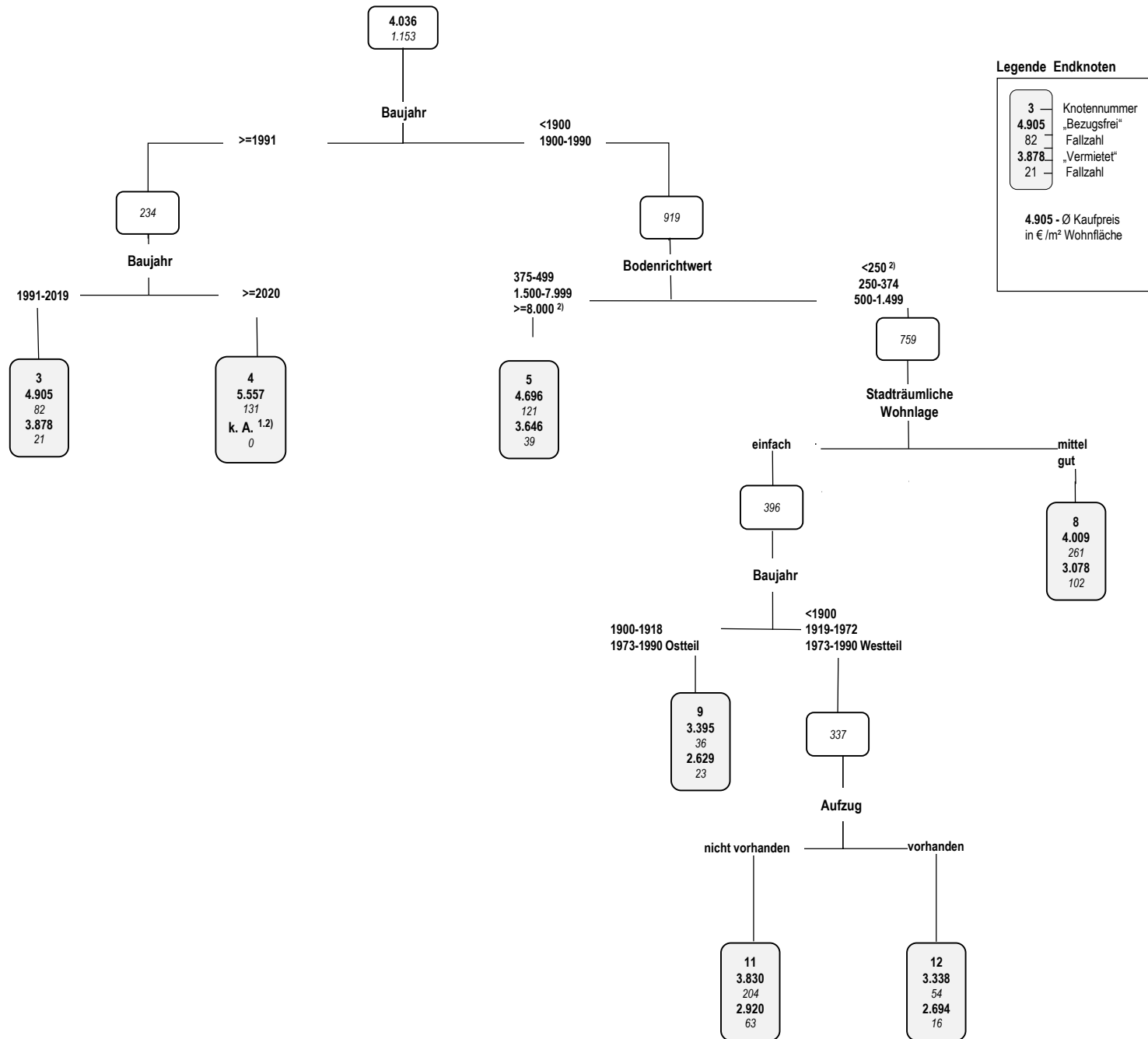
1.1)

Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 13% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I-1 ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum I-2
 Marzahn
 Reinickendorf
 Treptow
 Tempelhof



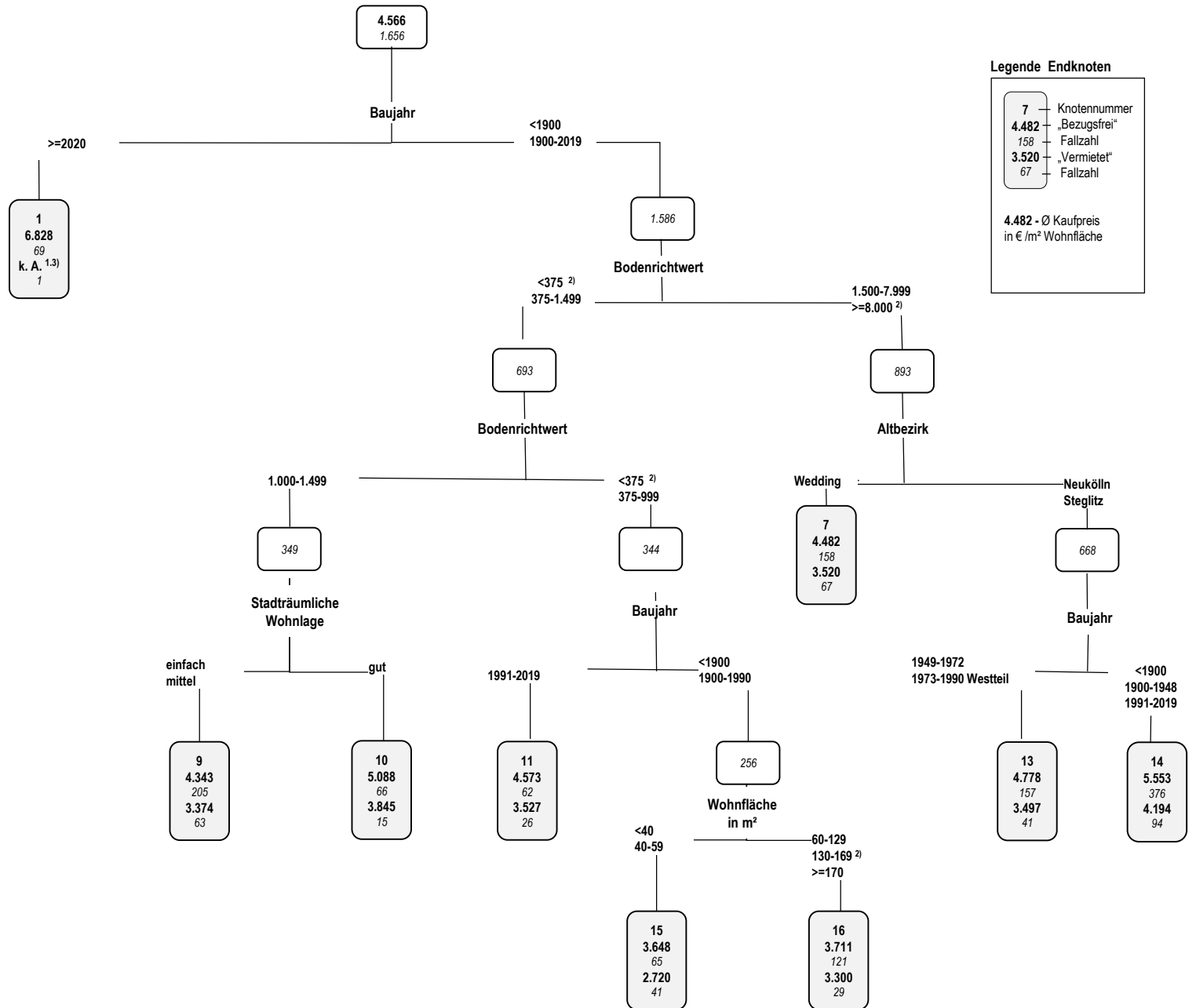
1.2)

Für den Endknoten 4 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 22% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I-2 ermittelt.

2)
 Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum II-1

Wedding
Köpenick
Steglitz
Neukölln



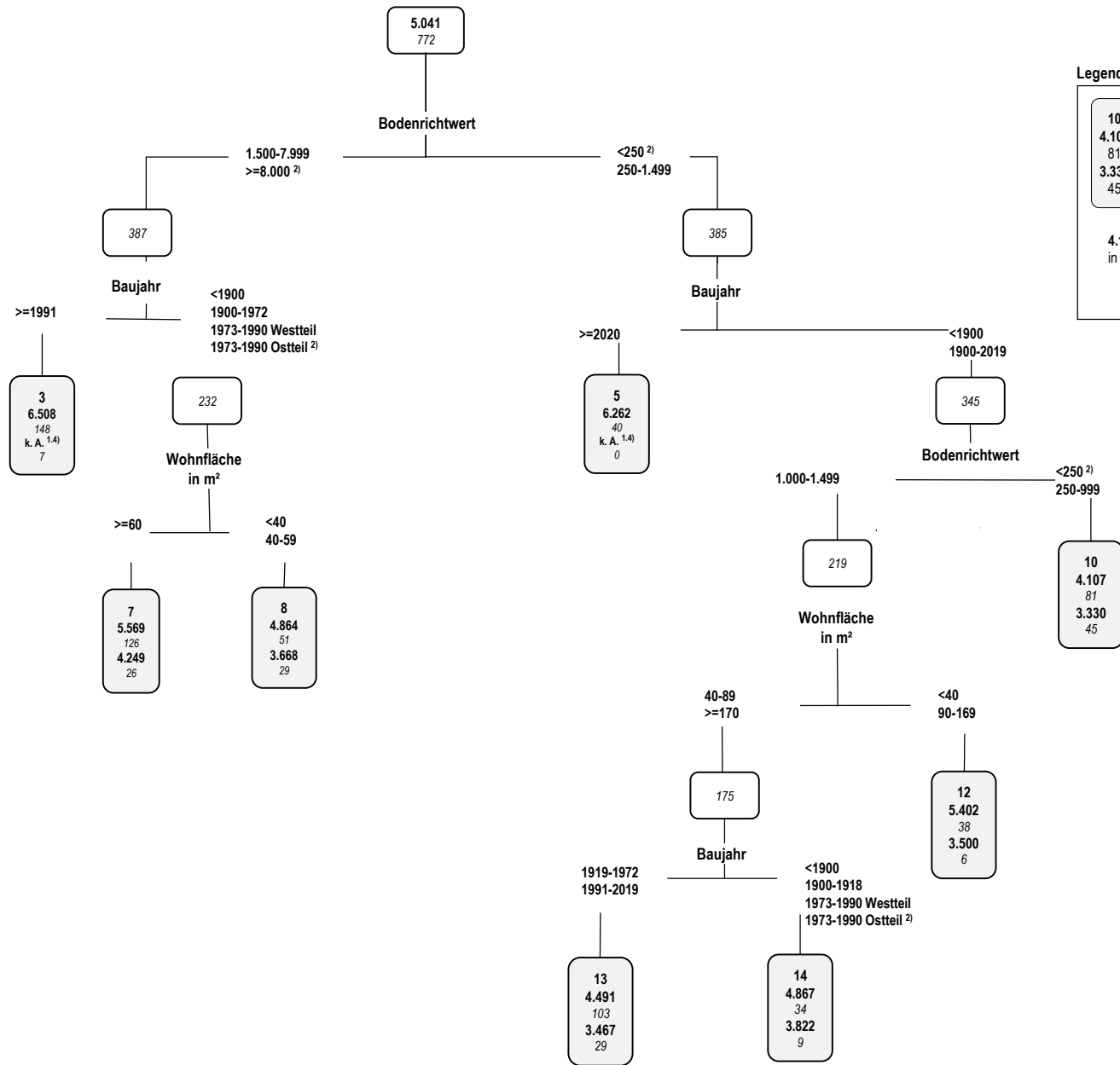
1.3)

Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 22% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-1 ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum II-2
Pankow
Lichtenberg
Zehlendorf



Legende Endknoten

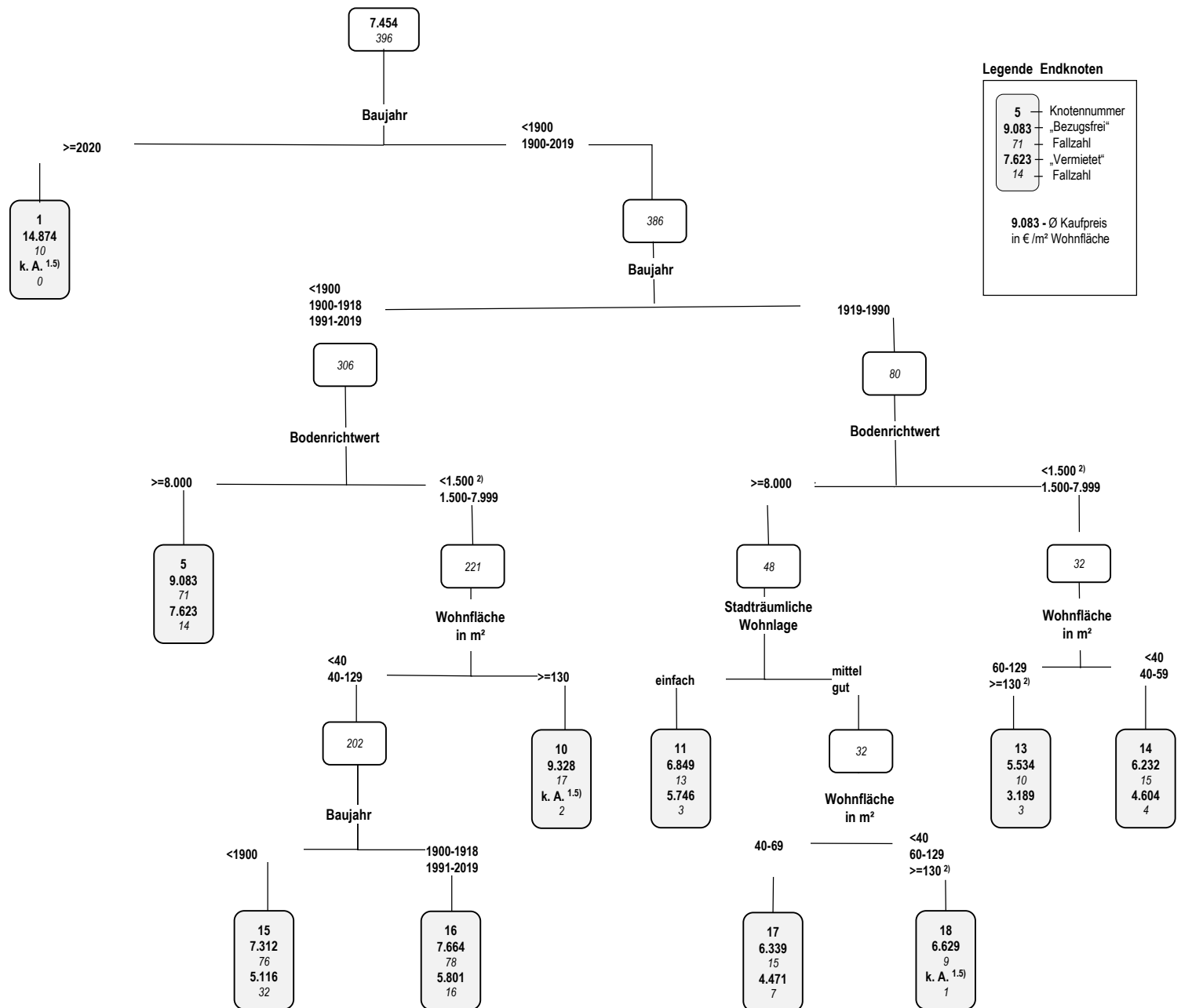
10	Knotennummer
4.107	„Bezugsfrei“
81	Fallzahl
3.330	„Vermietet“
45	Fallzahl

4.107 Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

1.4) Für die Endknoten 3 und 5 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 24% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-2 ermittelt.

2) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum III
Mitte**



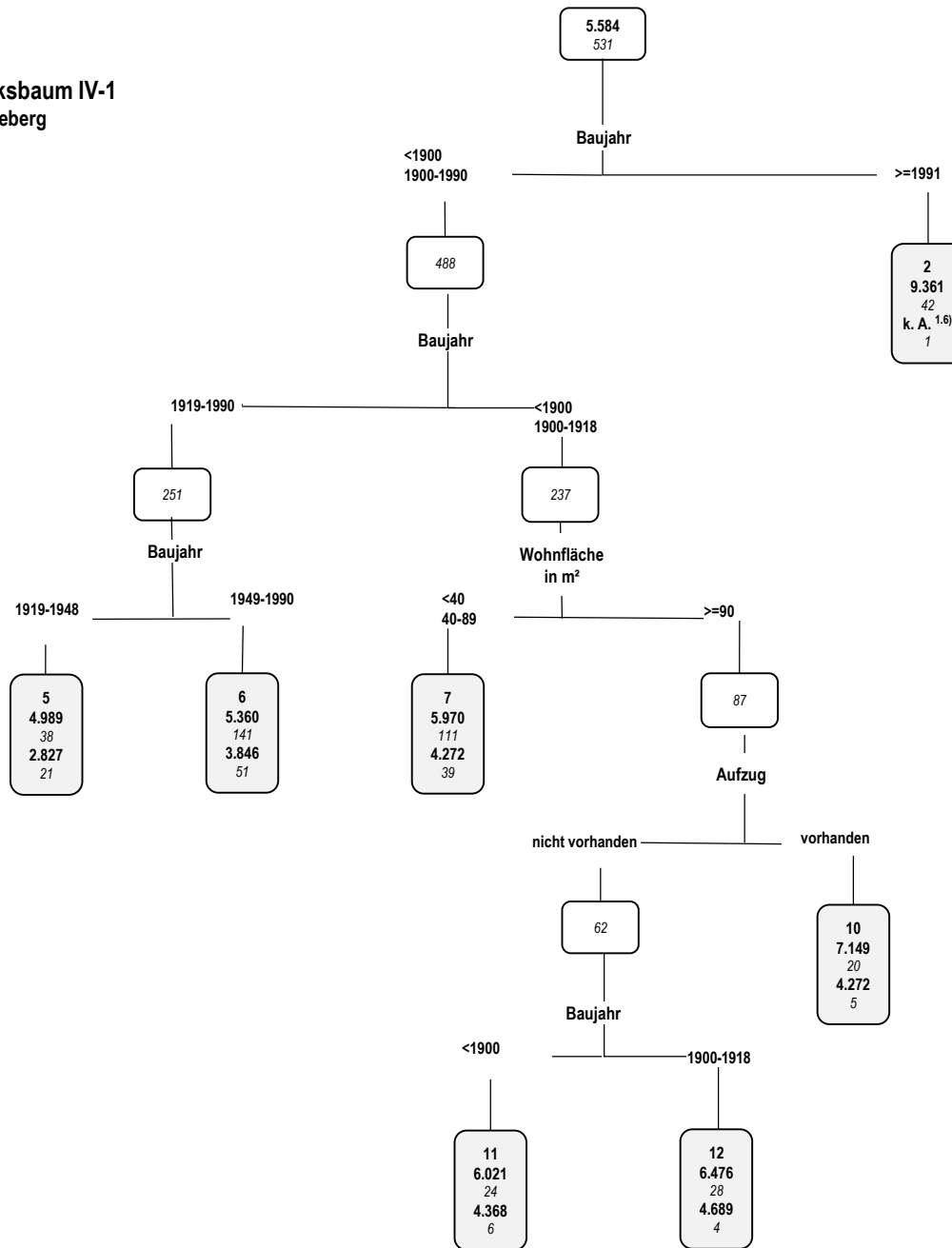
1.5)

Für die Endknoten 1, 10 und 18 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 26% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum IV-1
Schöneberg**



Legende Endknoten

5	Knotennummer
4.989	„Bezugsfrei“
38	Fallzahl
2.827	„Vermietet“
21	Fallzahl
4.989 Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	

1.6)

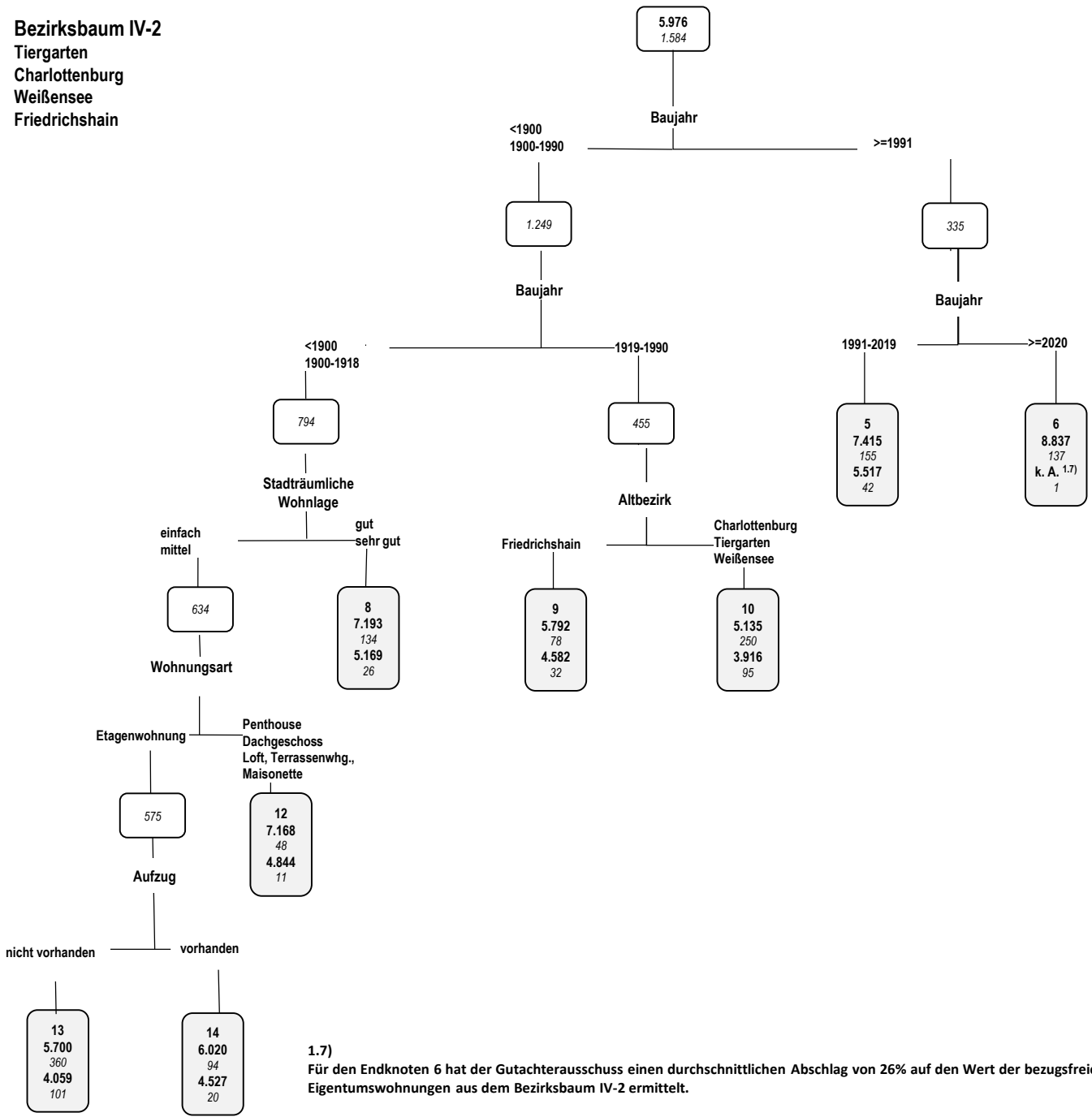
Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 33% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-1 ermittelt.

Bezirksbaum IV-2

Tiergarten
 Charlottenburg
 Weißensee
 Friedrichshain

Legende Endknoten

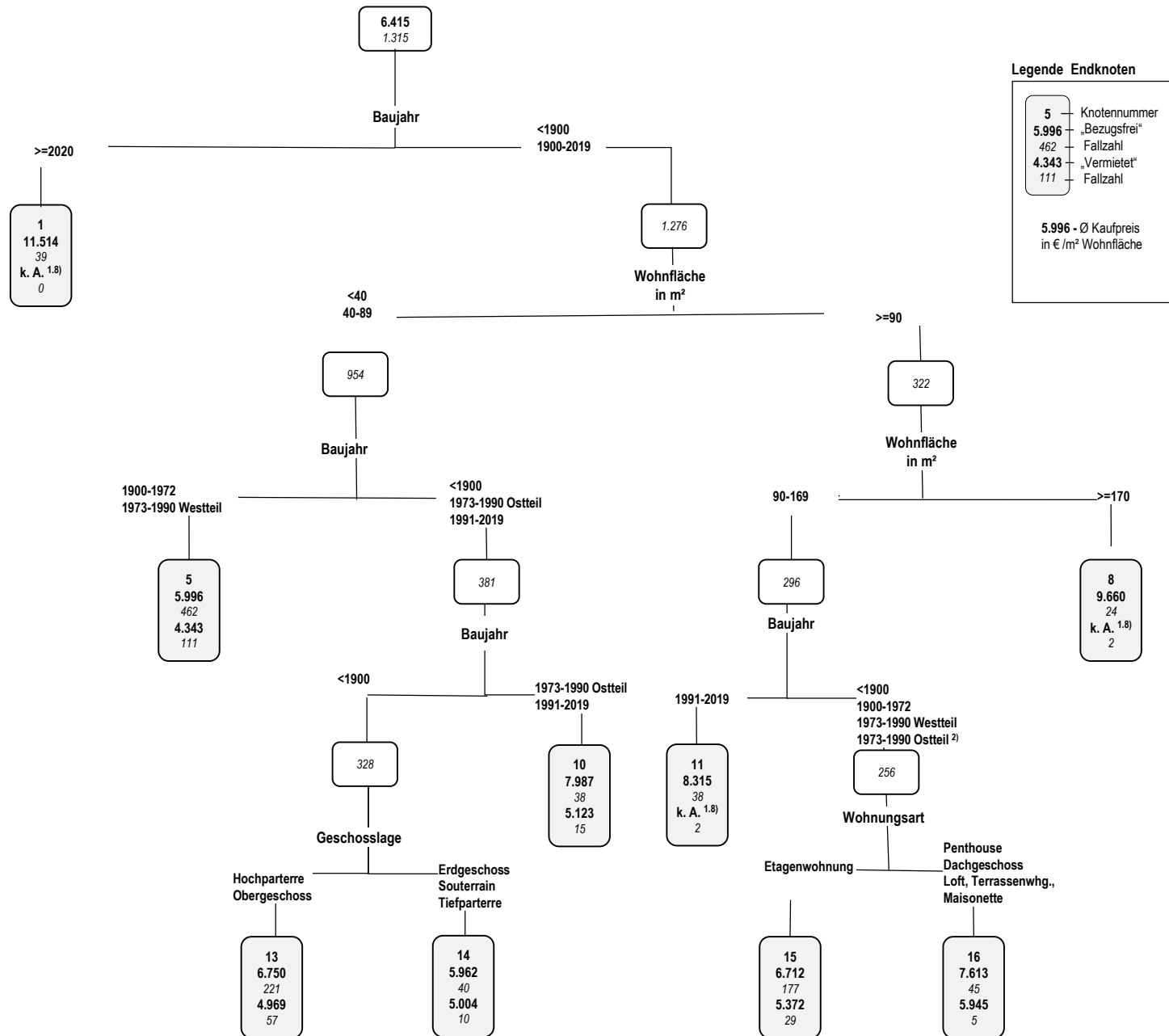
5	Knotennummer
7.416	„Bezugsfrei“
155	Fallzahl
5.517	„Vermietet“
42	Fallzahl
7.416 Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	



1.7)

Für den Endknoten 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 26% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-2 ermittelt.

Bezirksbaum IV-3
 Wilmersdorf
 Prenzlauer Berg
 Kreuzberg



1.8)

Für die Endknoten 1, 8 und 11 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-3 ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.