



Vergleichsfaktoren 2022 für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 2. Dezember 2022 Seite 3386 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 11.516 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) 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 elf (nachfolgend mit I bis IV-3 bezeichnete) separate „Bäume“.

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

Hellersdorf

Spandau

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

Tempelhof

Reinickendorf

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

Hohenschönhausen

Wedding

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

Köpenick

Marzahn

Neukölln

⁵ IBM SPSS Statistics Version 26



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

Treptow
Pankow
Steglitz

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

Weißensee
Lichtenberg

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

Kreuzberg
Wilmersdorf
Prenzlauer Berg

Baum III-2 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

Mitte

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

Schöneberg
Zehlendorf

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

Charlottenburg
Tiergarten

Baum IV-3 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

Friedrichshain

4 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendung der Vergleichsfaktoren für steuerliche Zwecke richtet sich nach § 183 Abs. 2 S. 3 BewG.

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.

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 01.01.2021 anzusetzen.

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

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

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. Sie 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

Die nachfolgenden Beschreibungen bzgl. der Wohnung werden nach Teilungserklärung, nach den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit oder aus dem Kaufvertrag entnommen.

5 - Wohnfläche

6 - Wohnungsart

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

7 - Geschosslage nach Teilungserklärung bzw. nach den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit

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

8 - Verfügbarkeit

1. vermietet, Mieterkauf
2. bezugsfrei

9 - Aufzug

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

10 - Balkon

1. vorhanden
2. nicht vorhanden



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 01.01.2021 (EUR /m²)
11.516	386.880 <i>125.000 – 914.029</i> <i>15.000 – 5.998.500</i>	5.169 <i>2.604 – 8.601</i> <i>377 – 19.434</i>	71 <i>33 – 132</i> <i>17 – 402</i>	3.300 <i>580 – 7.500</i> <i>250 – 16.000</i>

Tabelle 2: Altbezirk

Altbezirk	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Mitte	581
Tiergarten	507
Wedding	460
Prenzlauer Berg	727
Friedrichshain	1140
Kreuzberg	677
Charlottenburg	494
Spandau	552
Wilmersdorf	463
Zehlendorf	304
Schöneberg	831
Steglitz	850
Tempelhof	533
Neukölln	767
Treptow	425
Köpenick	265
Lichtenberg	445
Weißensee	115
Pankow	448
Reinickendorf	571
Marzahn	204
Hohenschönhausen	117
Hellersdorf	40
Insgesamt	11.516



Tabelle 3: Baujahr

Baujahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vor 1900	1.775
1900 - 1918	2.473
1919 - 1948	1.018
1949 -1972	2.622
1973 – 1990 Westteil	493
1973 - 1990 Ostteil	200
1991 – 2017	1.342
ab 2018	1.593
Insgesamt	11.516

Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage

Stadträumliche Wohnlage	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
einfach	5.125
mittel	4.241
gut	1.968
sehr gut	182
Insgesamt	11.516

Tabelle 5: Wohnfläche

Wohnfläche in m2	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
bis 40	1.301
40 - 59	3.362
60 - 89	4.388
90 - 129	1.845
130 - 170	440
über 170	180
Insgesamt	11.516

Tabelle 6: Wohnungsart

Wohnungsart	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Etagenwohnung	10.444
Penthouse, Loft, Dachgeschoss, Maisonette	1.072
Insgesamt	11.516



Tabelle 7: Geschosslage

Geschosslage	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Erdgeschoss, Tiefparterre, Souterrain	1.959
Hochparterre, Obergeschoss	9.557
Insgesamt	11.516

Tabelle 8: Verfügbarkeit

Verfügbarkeit	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vermietet	3.091
bezugsfrei	8.425
Insgesamt	11.516

Tabelle 9: Aufzug

Aufzug	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vorhanden	4.766
nicht vorhanden	6.750
Insgesamt	11.516

Tabelle 10: Balkon

Balkon	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vorhanden	5.380
nicht vorhanden	6.136
Insgesamt	11.516

D – Vergleichsfaktoren

siehe Startbaum und Bezirksbäume I bis IV-3 (Abbildungen 1 bis 12)

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 Hellersdorf*
- *Baujahr 1974*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 80 m²*

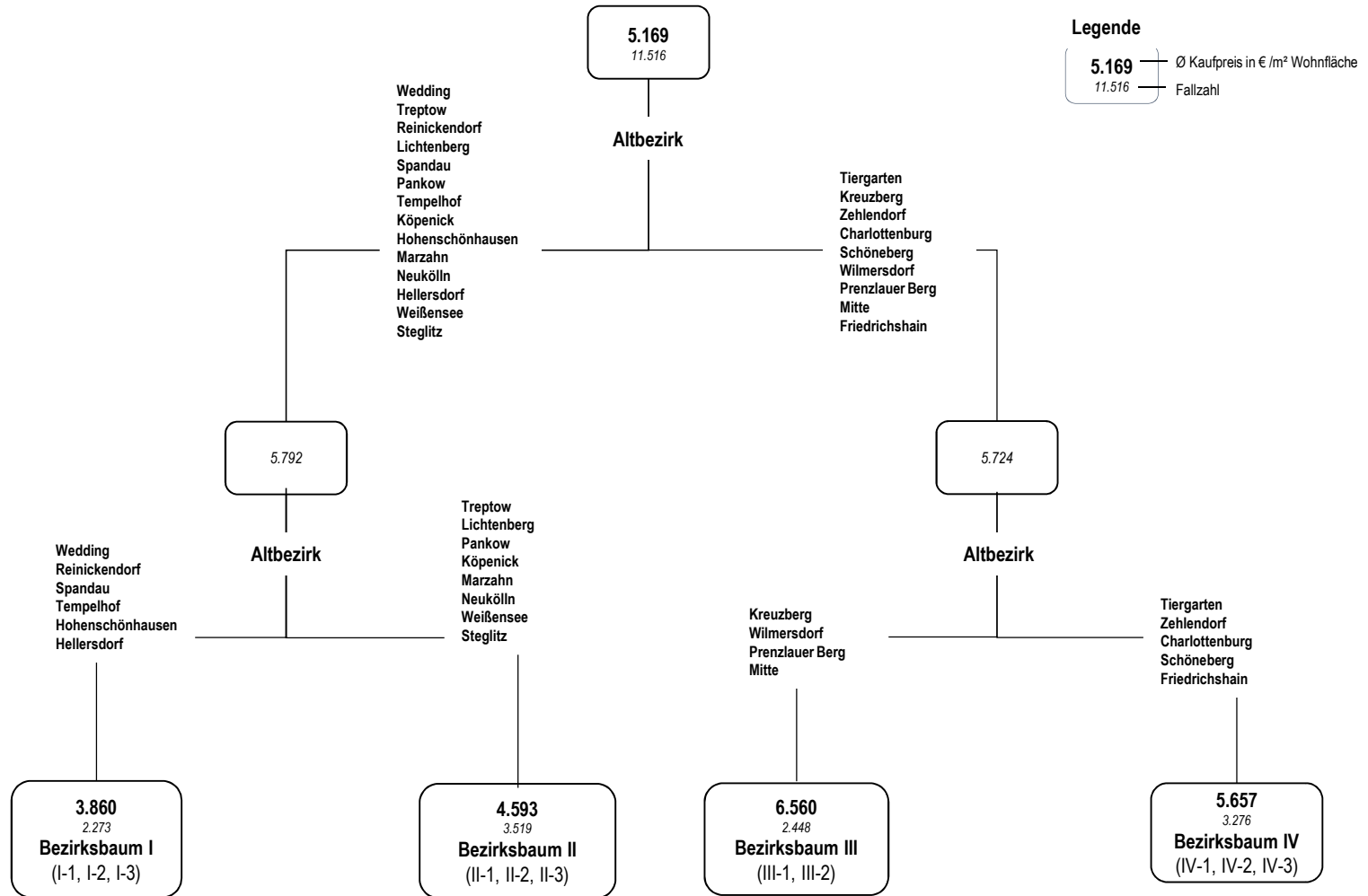
D2 Baumanalyse

1. Bezirksbaum I-1 „Altbezirke Hellersdorf, Spandau“
2. Baujahr „vor 1900, 1900-2017“
3. Baujahr „vor 1900, 1900-1972, 1973-1990 Ostteil“
4. Baujahr „vor 1900, 1919-1948, 1973-1990 Ostteil“
5. **Vergleichsfaktor: Endknoten 8 „bezugsfrei“ = 3.102,- EUR/m² Wohnfläche**

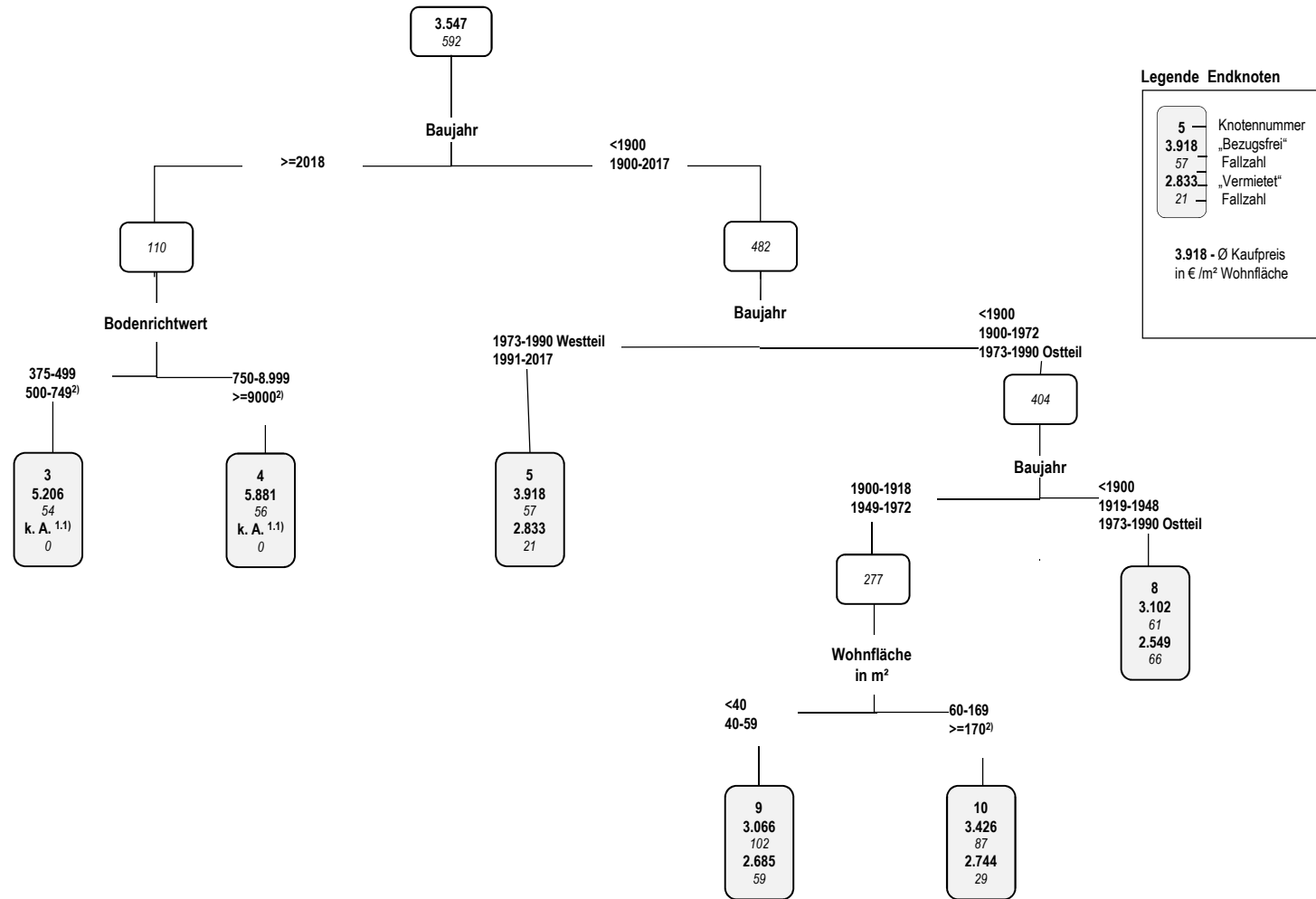
Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 3.102,- EUR/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$3.102,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 80 \text{ m}^2 = 248.160,- \text{ EUR}$$

Startbaum / Altbezirke



**Bezirksbaum I-1
Hellersdorf
Spandau**



Legende Endknoten

5	Knotennummer
3.918	„Bezugsfrei“
57	Fallzahl
2.833	„Vermietet“
21	Fallzahl

3.918 - Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

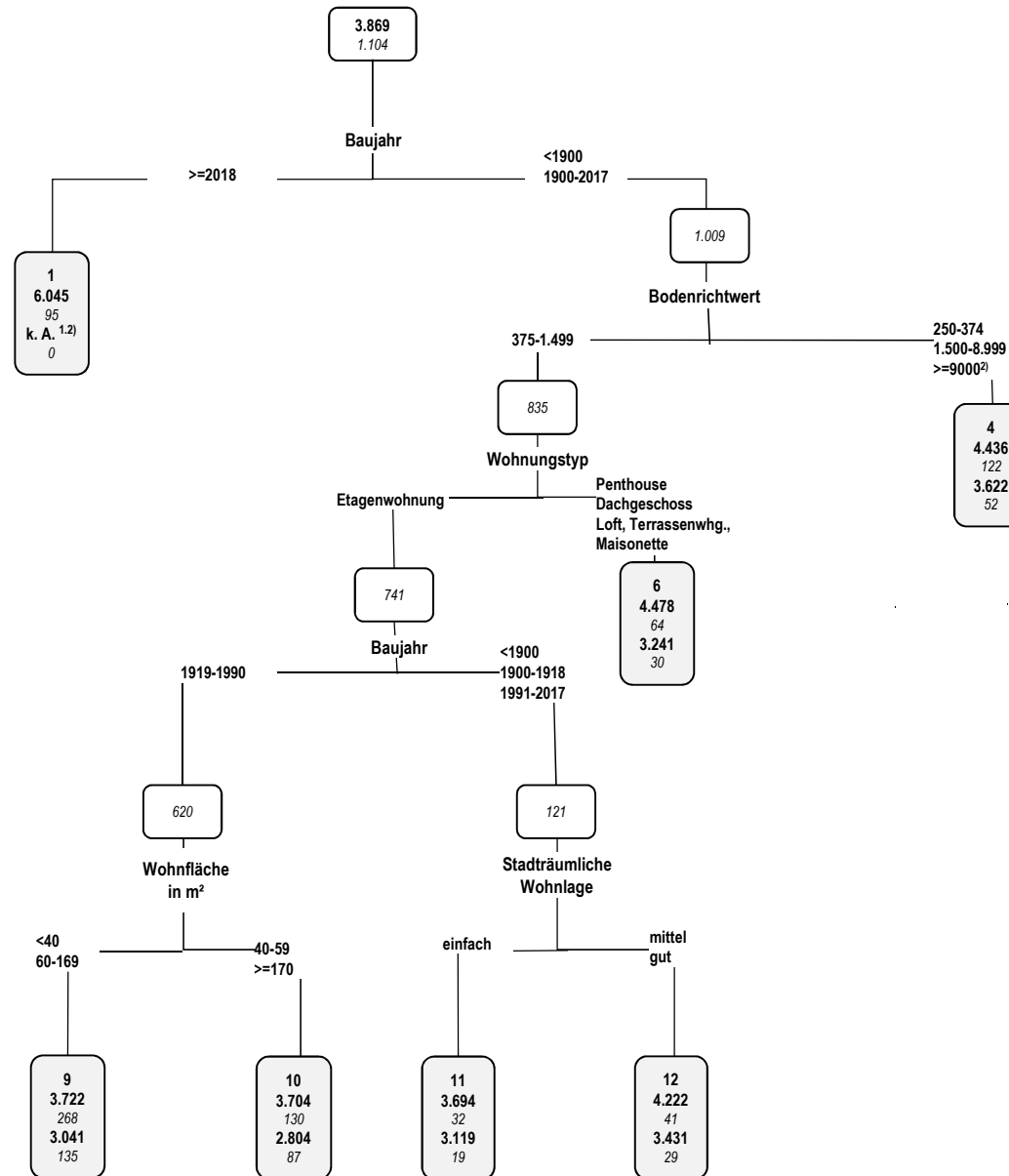
1.1)

Für die Endknoten 3 und 4 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 19% 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
Tempelhof
Reinickendorf**



Legende Endknoten

4	Knotennummer
4.436	„Bezugsfrei“
122	Fallzahl
3.622	„Vermietet“
52	Fallzahl

4.436 - Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

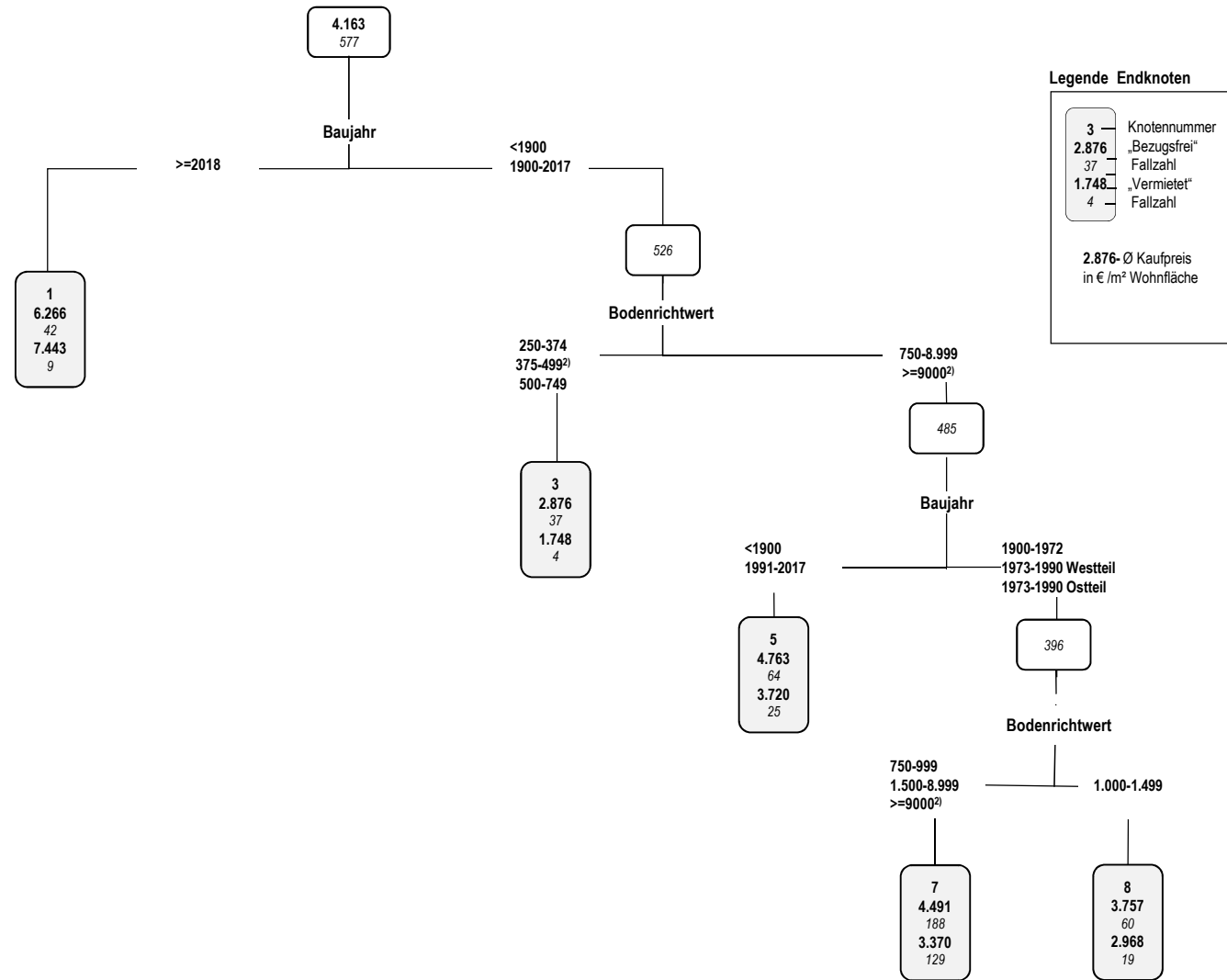
1.2)

Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% 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.

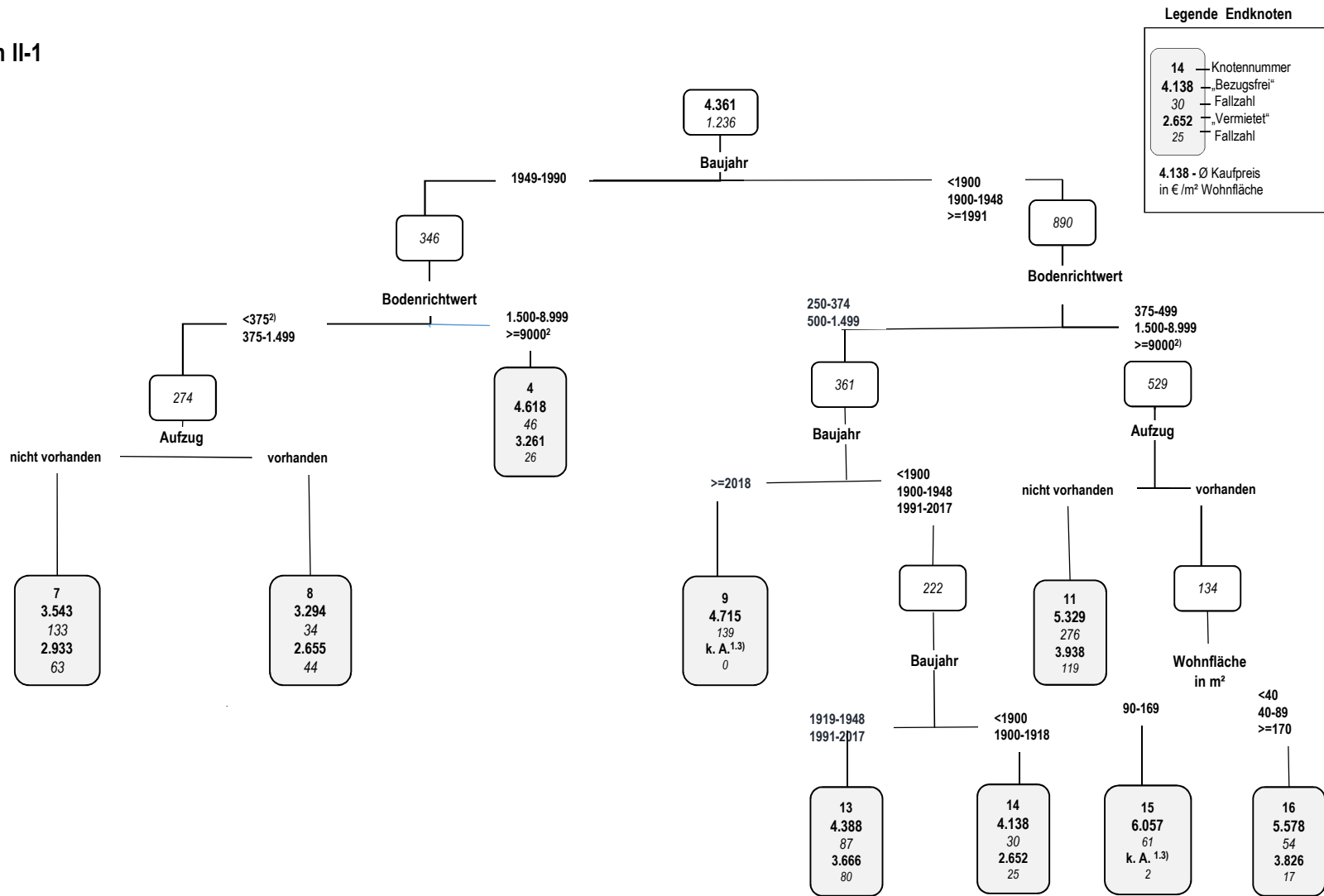
**Bezirksbaum I-3
Hohenschönhausen
Wedding**



2)
Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum II-1

Köpenick
Marzahn
Neukölln



1.3)

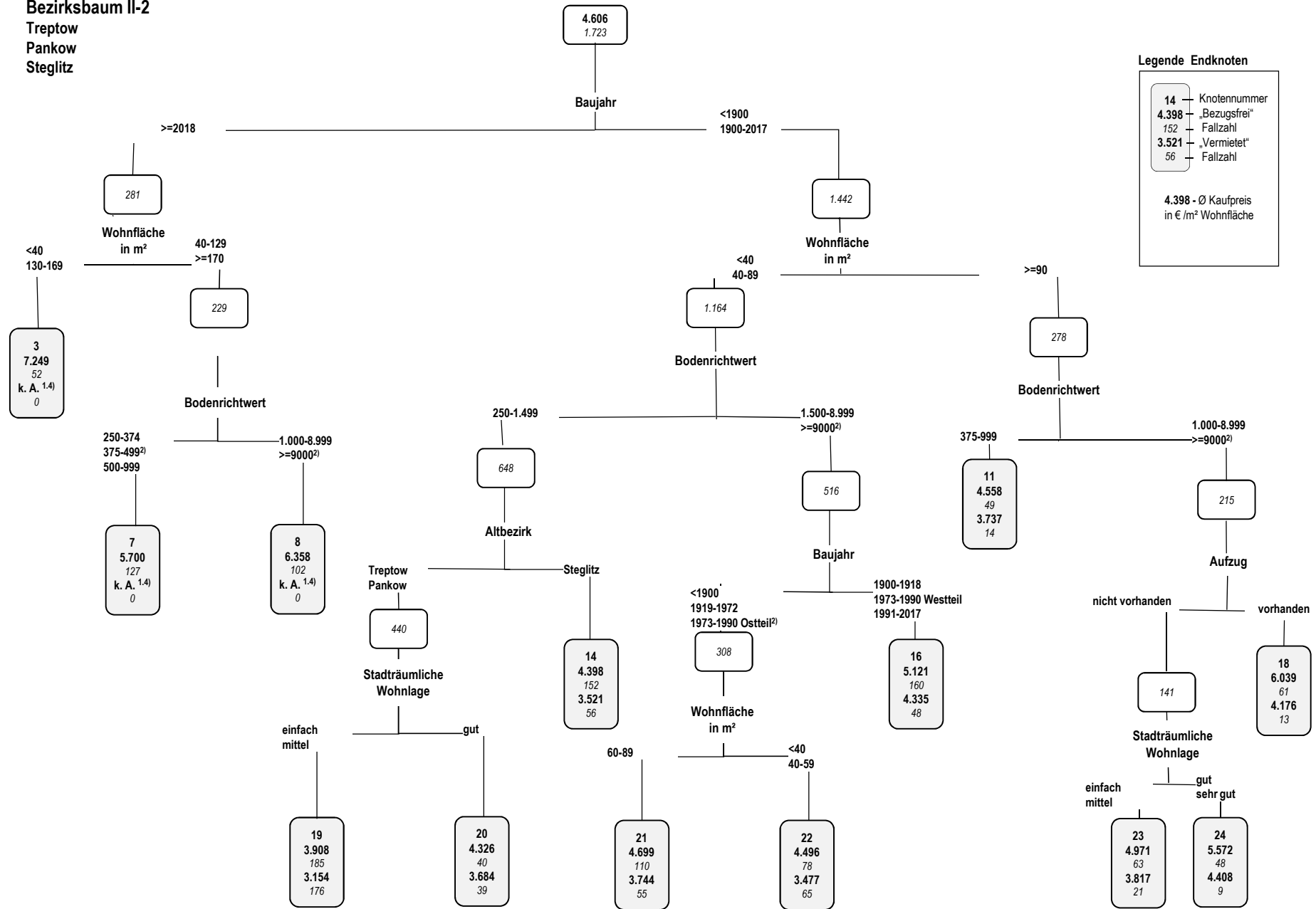
Für die Endknoten 9 und 15 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-1 ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum II-2

Treptow
Pankow
Steglitz



1.4)

Für die Endknoten 3, 7 und 8 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-2 ermittelt.

2)

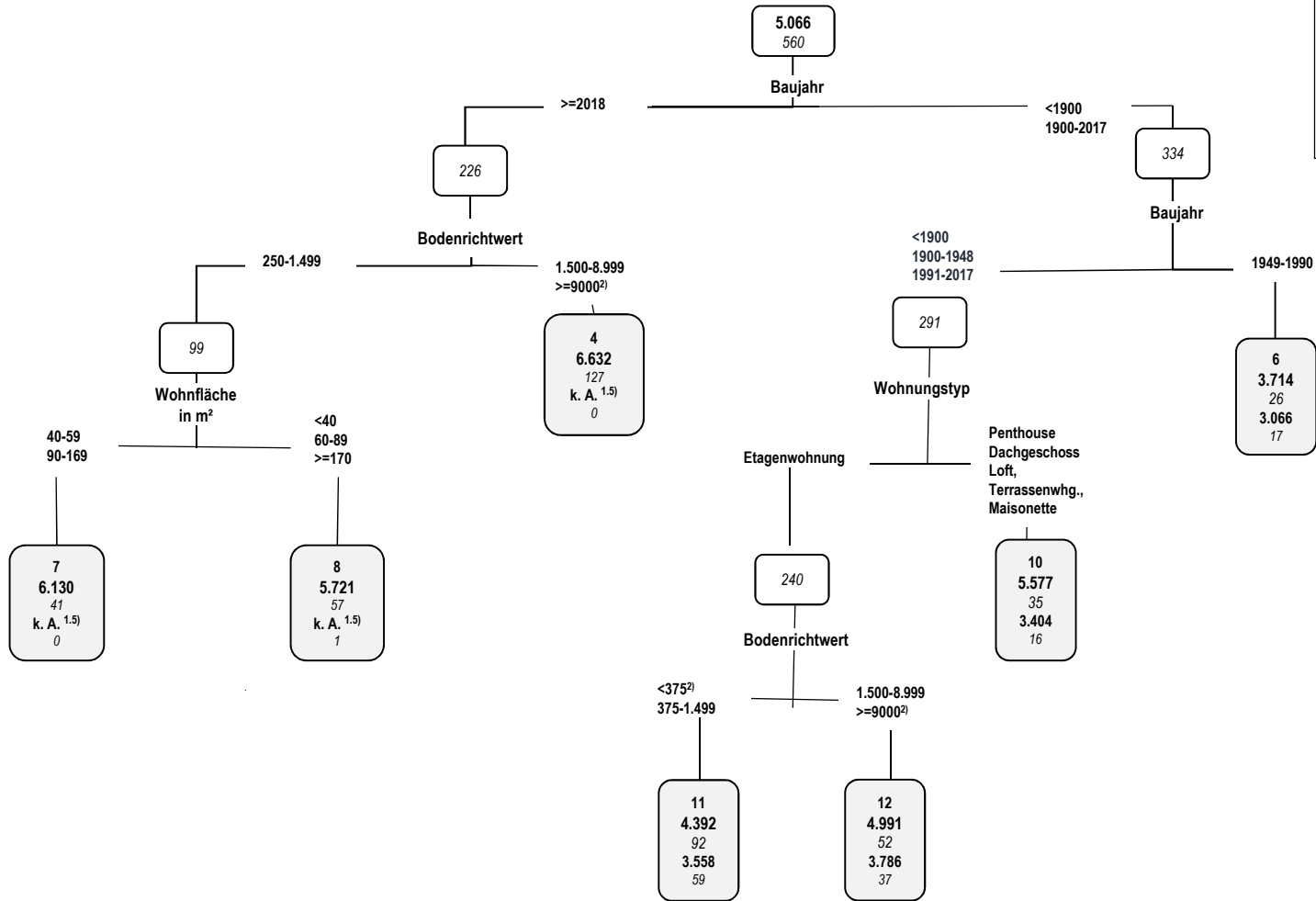
Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum II-3

Weißensee
Lichtenberg

Legende Endknoten

11	— Knotennummer
4.392	— „Bezugsfrei“
92	— Fallzahl
3.558	— „Vermietet“
59	— Fallzahl
4.392 - Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	



1.5)

Für die Endknoten 4, 7 und 8 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-3 ermittelt.

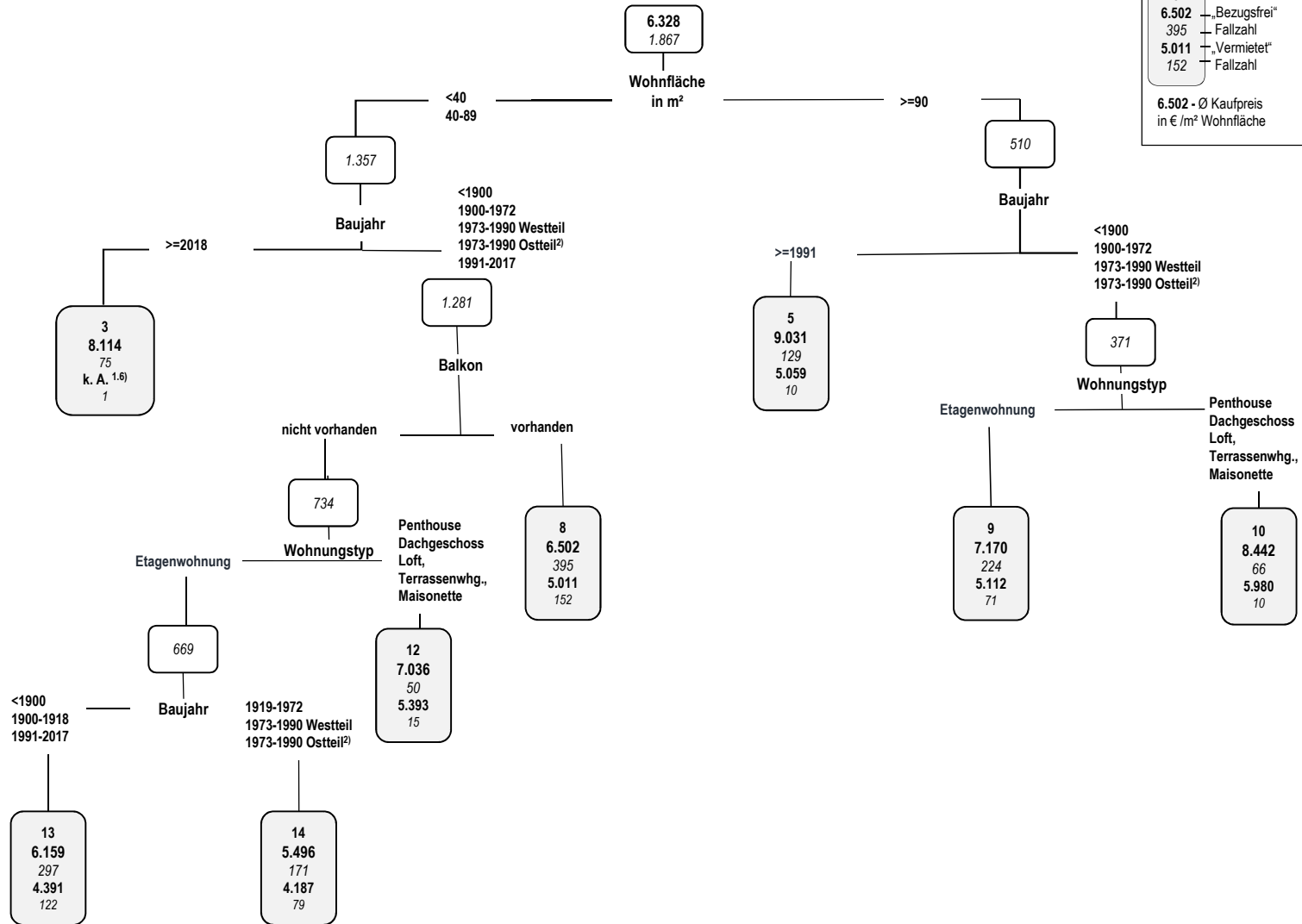
2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum III-1
 Kreuzberg
 Wilmersdorf
 Prenzlauer Berg

Legende Endknoten

8	Knotennummer
6.502	„Bezugsfrei“
395	Fallzahl
5.011	„Vermietet“
152	Fallzahl
6.502 · Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	



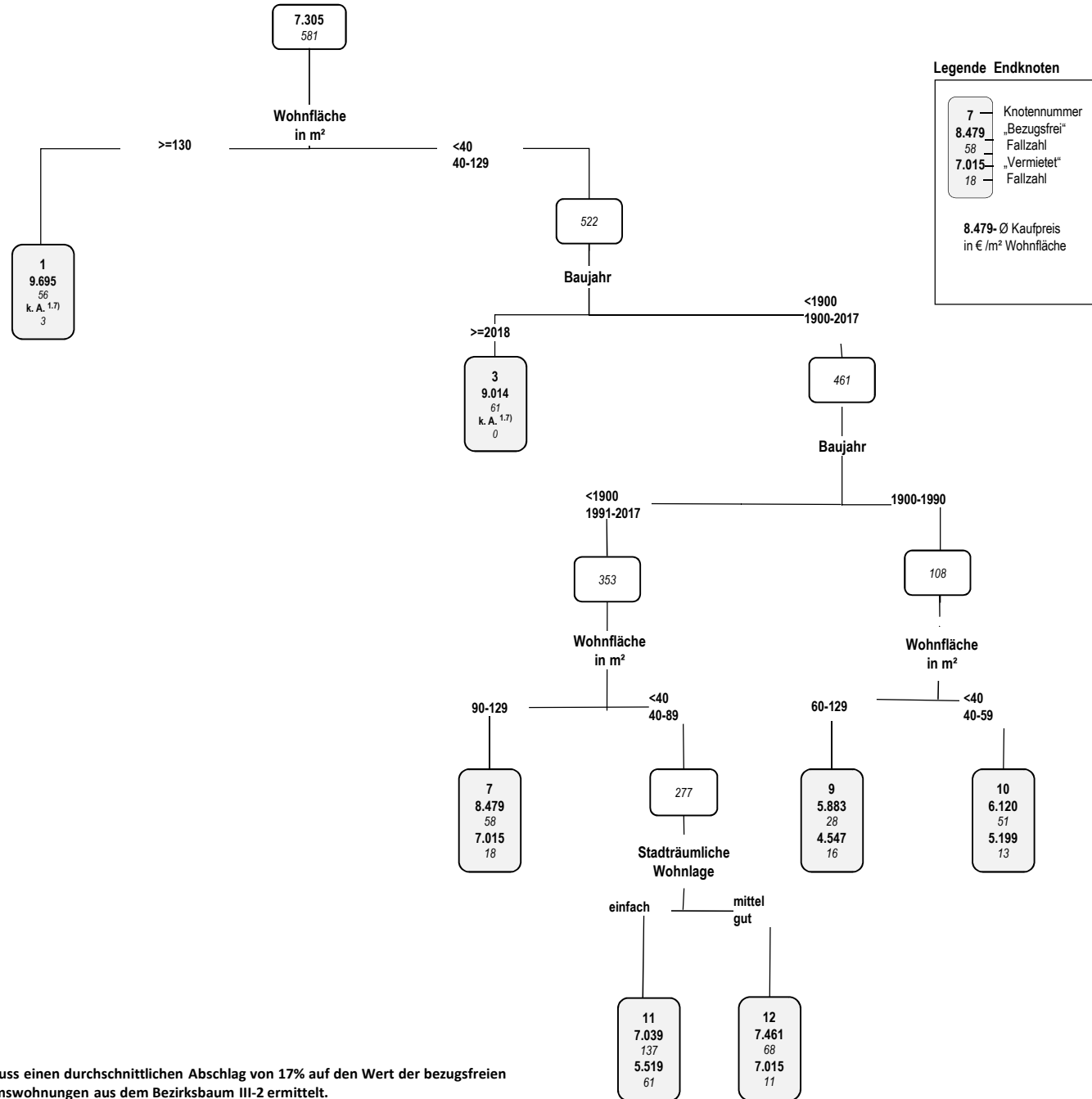
1.6)

Für den Endknoten 3 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 29% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-1 ermittelt.

2)

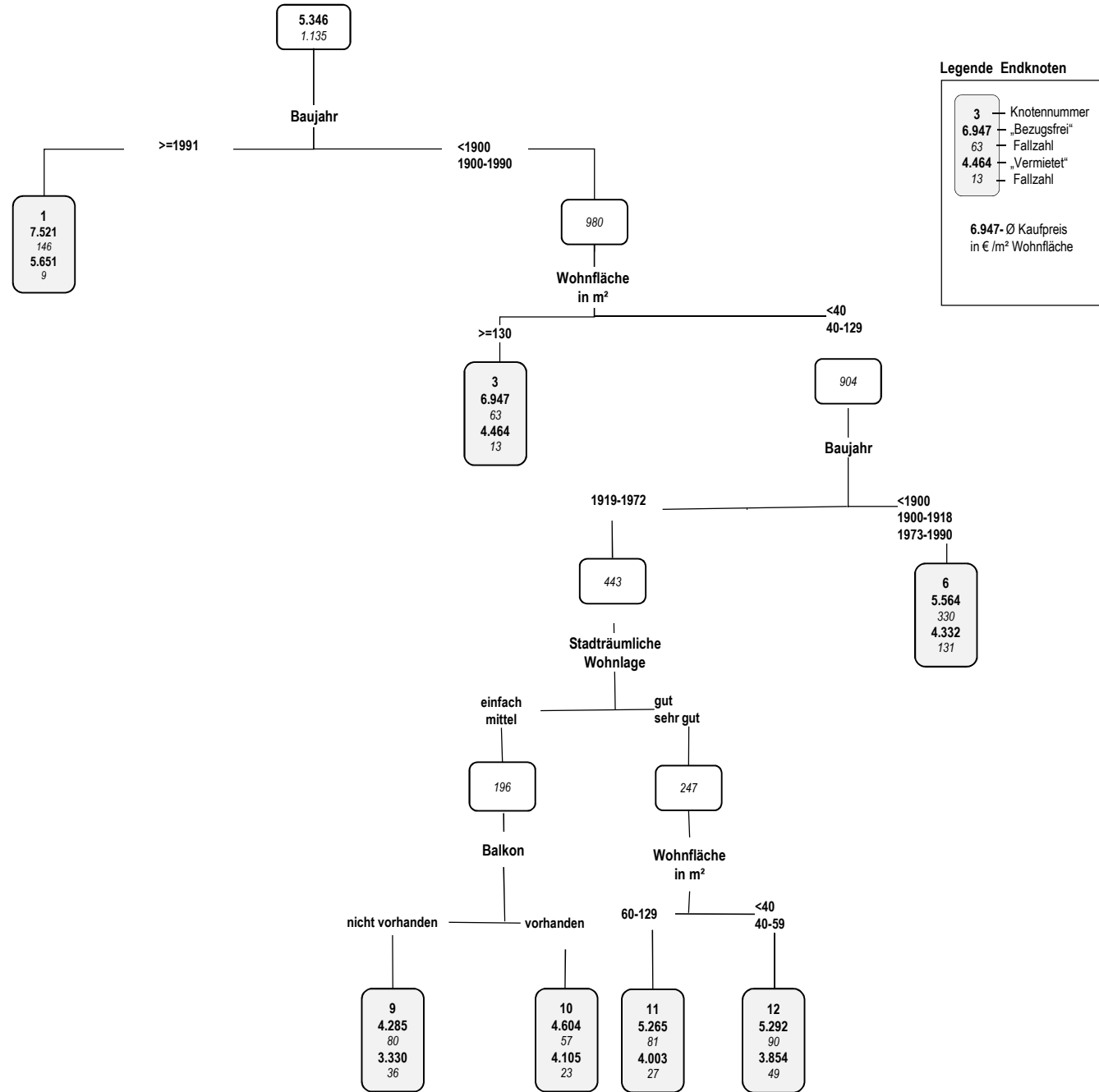
Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum III-2
Mitte**

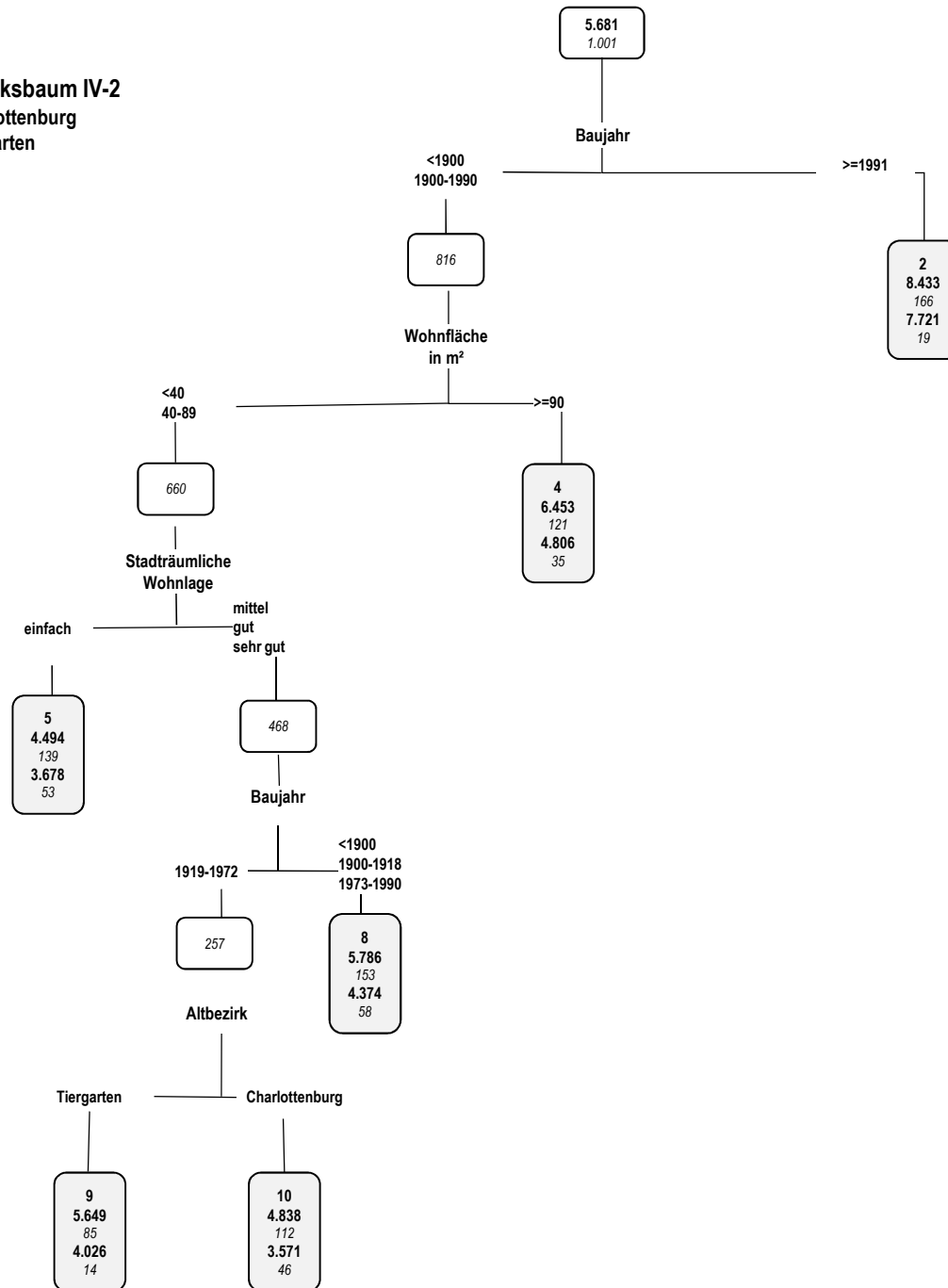


1.7)
Für die Endknoten 1 und 3 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 17% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-2 ermittelt.

Bezirksbaum IV-1
 Schöneberg
 Zehlendorf



**Bezirksbaum IV-2
Charlottenburg
Tiergarten**

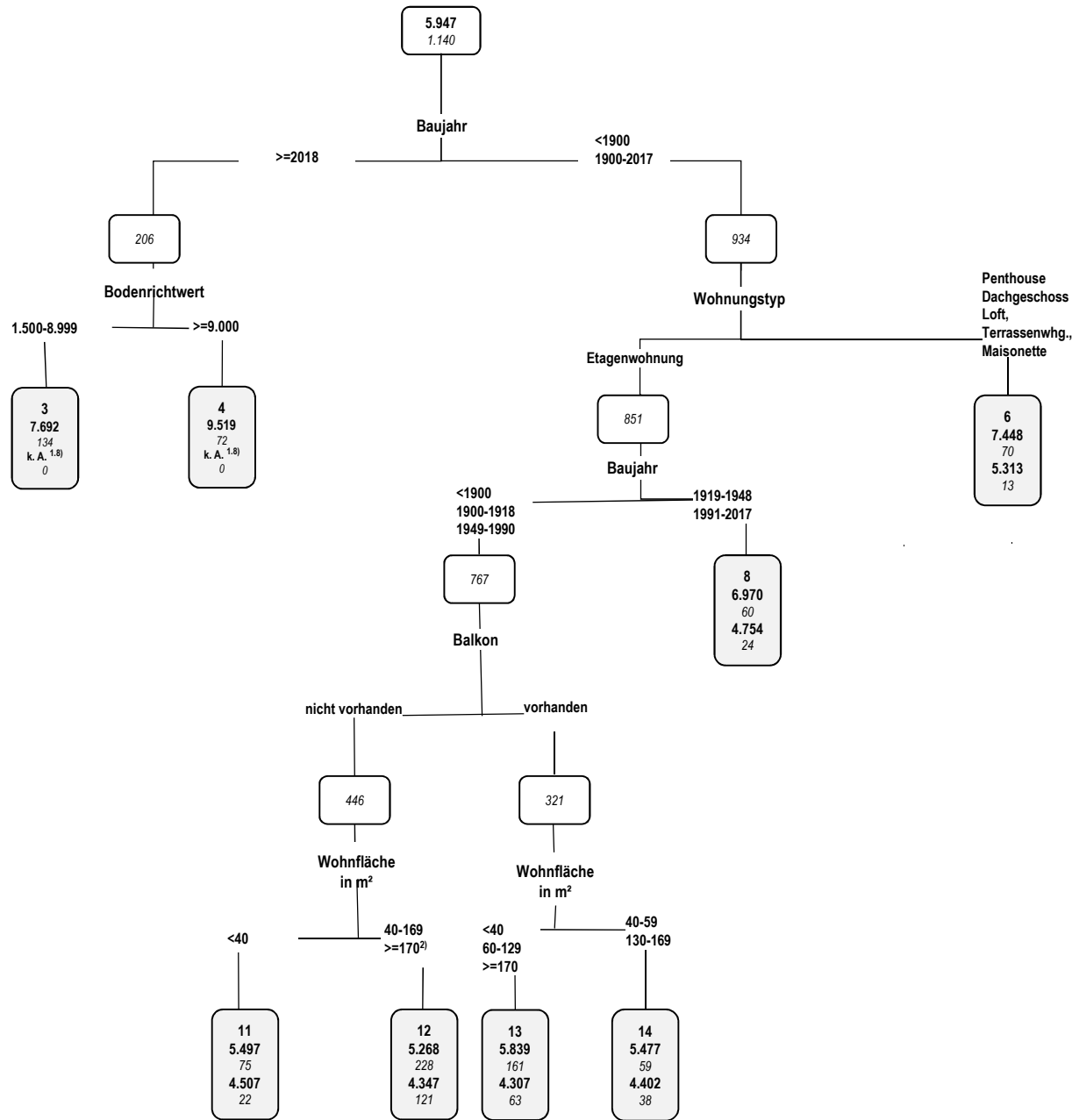


Legende Endknoten

- 2 — Knotennummer
- 8.433 — „Bezugsfrei“
- 166 — Fallzahl
- 7.721 — „Vermietet“
- 19 — Fallzahl

8.433-Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

**Bezirksbaum IV-3
Friedrichshain**



Legende Endknoten

6	— Knotennummer
7.448	— „Bezugsfrei“
70	— Fallzahl
5.313	— „Vermietet“
13	— Fallzahl

7.448 Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

1.8)

Für die Endknoten 3 und 4 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 24% 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.