

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke zum Stichtag 01.01.2023

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 11. August 2023 Seite 3567 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 9.171 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:

Mitte

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

Weißensee

Tiergarten

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

Friedrichshain

Charlottenburg

Schöneberg

Wilmersdorf

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

Kreuzberg

Prenzlauer Berg

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

Neukölln

Köpenick

⁵ IBM SPSS Statistics Version 29

Steglitz

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

Pankow

Lichtenberg

Zehlendorf

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

Spandau

Hellersdorf

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

Tempelhof

Reinickendorf

Treptow

Wedding

Hohenschönhausen

Marzahn

4 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendung der Vergleichsfaktoren für steuerliche Zwecke richtet sich nach § 183 Abs. 2 S. 3, § 177 Abs. 2 S. 2 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.

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 01.01.2022 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. 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

5 - Wohnfläche

6 - Wohnungsart

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

7 - Geschosslage

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

Die Merkmale 5 - 10 werden der Teilungserklärung, den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit 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 01.01.2022 (EUR /m²) |
|---------------|--|--|--|---|
| 9.171 | 411.128 <i>135.000 – 969.965</i> <i>22.500 – 5.375.000</i> | 5.610 <i>2.817 – 9.500</i> <i>427 – 25.790</i> | 70 <i>34 – 126</i> <i>15 – 479</i> | 3.600 <i>700 – 7.500</i> <i>200 – 19.000</i> |

Tabelle 2: Altbezirk

| Altbezirk | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|------------------|---|
| Mitte | 429 |
| Tiergarten | 339 |
| Wedding | 396 |
| Prenzlauer Berg | 523 |
| Friedrichshain | 812 |
| Kreuzberg | 449 |
| Charlottenburg | 574 |
| Spandau | 408 |
| Wilmersdorf | 452 |
| Zehlendorf | 239 |
| Schöneberg | 814 |
| Steglitz | 653 |
| Tempelhof | 493 |
| Neukölln | 622 |
| Treptow | 272 |
| Köpenick | 207 |
| Lichtenberg | 272 |
| Weißensee | 137 |
| Pankow | 313 |
| Reinickendorf | 496 |
| Marzahn | 137 |
| Hohenschönhausen | 91 |
| Hellersdorf | 43 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 3: Baujahr

| Baujahr | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|----------------------|--|
| vor 1900 | 1.381 |
| 1900 - 1918 | 1.953 |
| 1919 - 1948 | 922 |
| 1949 - 1972 | 2.274 |
| 1973 - 1990 Westteil | 405 |
| 1973 - 1990 Ostteil | 169 |
| 1991 - 2018 | 1.070 |
| größer 2018 | 997 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage

| Stadträumliche Wohnlage | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|-------------------------|--|
| einfach | 4.153 |
| mittel | 3.168 |
| gut | 1.695 |
| sehr gut | 155 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 5: Wohnfläche

| Wohnfläche in m2 | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|------------------|--|
| bis 40 | 996 |
| 40 - 59 | 2.842 |
| 60 - 89 | 3.571 |
| 90 - 129 | 1.341 |
| 130 - 170 | 293 |
| über 170 | 128 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 6: Wohnungsart

| Wohnungsart | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|--|--|
| Etagenwohnung | 8.380 |
| Penthouse, Loft, Dachgeschoss, Maisonette | 791 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 7: Geschosslage

| Geschosslage | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|---------------------------------------|--|
| Erdgeschoss, Tiefparterre, Souterrain | 1.563 |
| Hochparterre, Obergeschoss | 7.608 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 8: Verfügbarkeit

| Verfügbarkeit | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|---------------|--|
| vermietet | 2.503 |
| bezugsfrei | 6.668 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 9: Aufzug

| Aufzug | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|-----------------|--|
| vorhanden | 3.478 |
| nicht vorhanden | 5.693 |
| Insgesamt | 9.171 |

Tabelle 10: Balkon

| Balkon | Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen |
|-----------------|--|
| vorhanden | 4.295 |
| nicht vorhanden | 4.876 |
| Insgesamt | 9.171 |

D – Vergleichsfaktoren

siehe **Startbaum und Bezirksbäume I bis IV-2 (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 1914*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 80 m²*
- *Bodenrichtwert zu 01.01.2022: 2.800,- €/m²*

D2 Baumanalyse

1. Bezirksbaum III-2 „Altbezirke Pankow, Lichtenberg, Zehlendorf“
2. Baujahr „vor 1900, 1900-1972, 1973-1990 Ostteil, 1991-2018“
3. Wohnfläche „<=89“
4. Bodenrichtwert „250-374, 1.500-8.999“
5. **Vergleichsfaktor: Endknoten 6 „bezugsfrei“ = 5.411,- EUR/m² Wohnfläche**

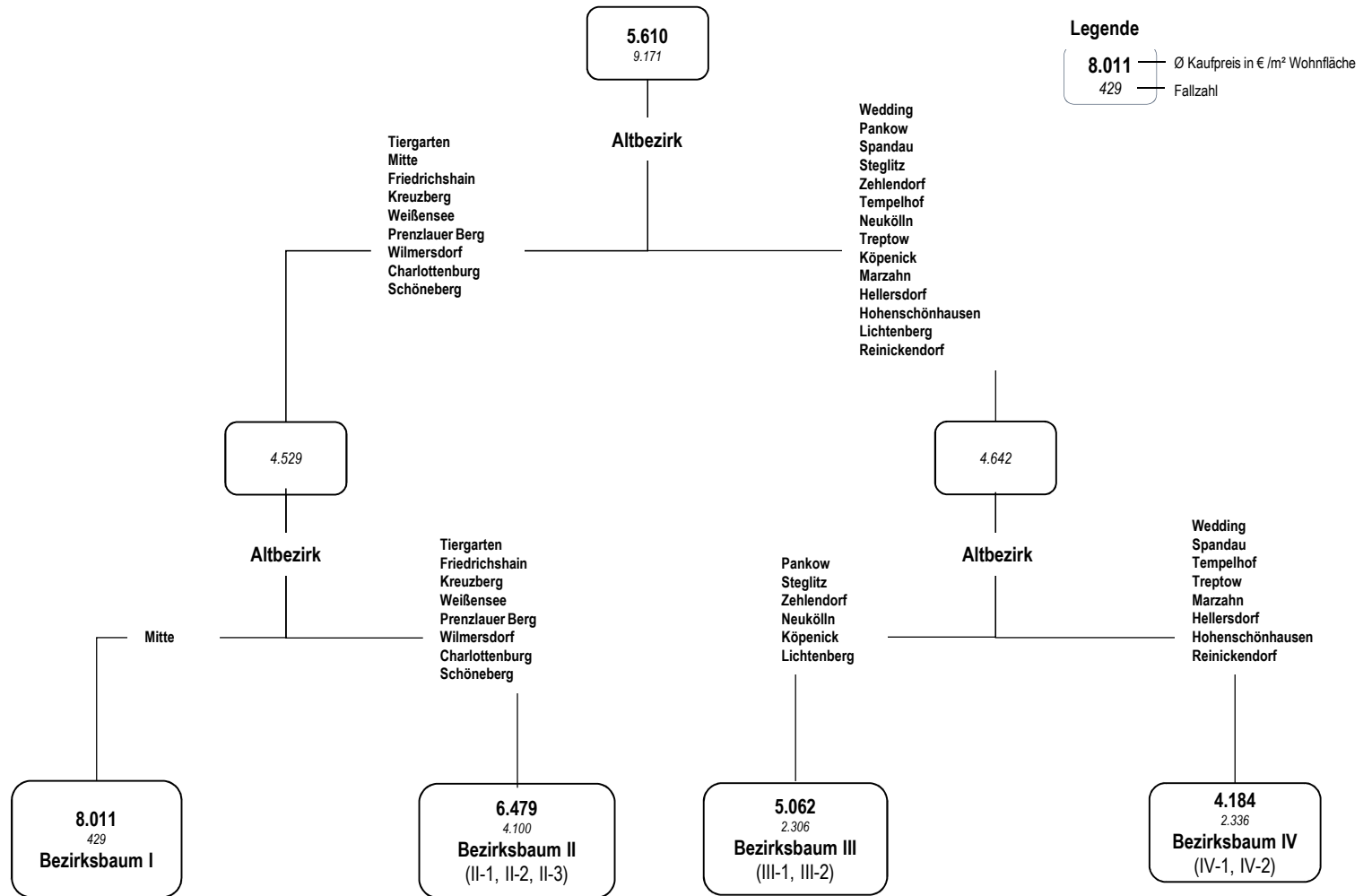
Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 5.411,- EUR/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$5.411,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 80 \text{ m}^2 = 432.880,- \text{ EUR}$$

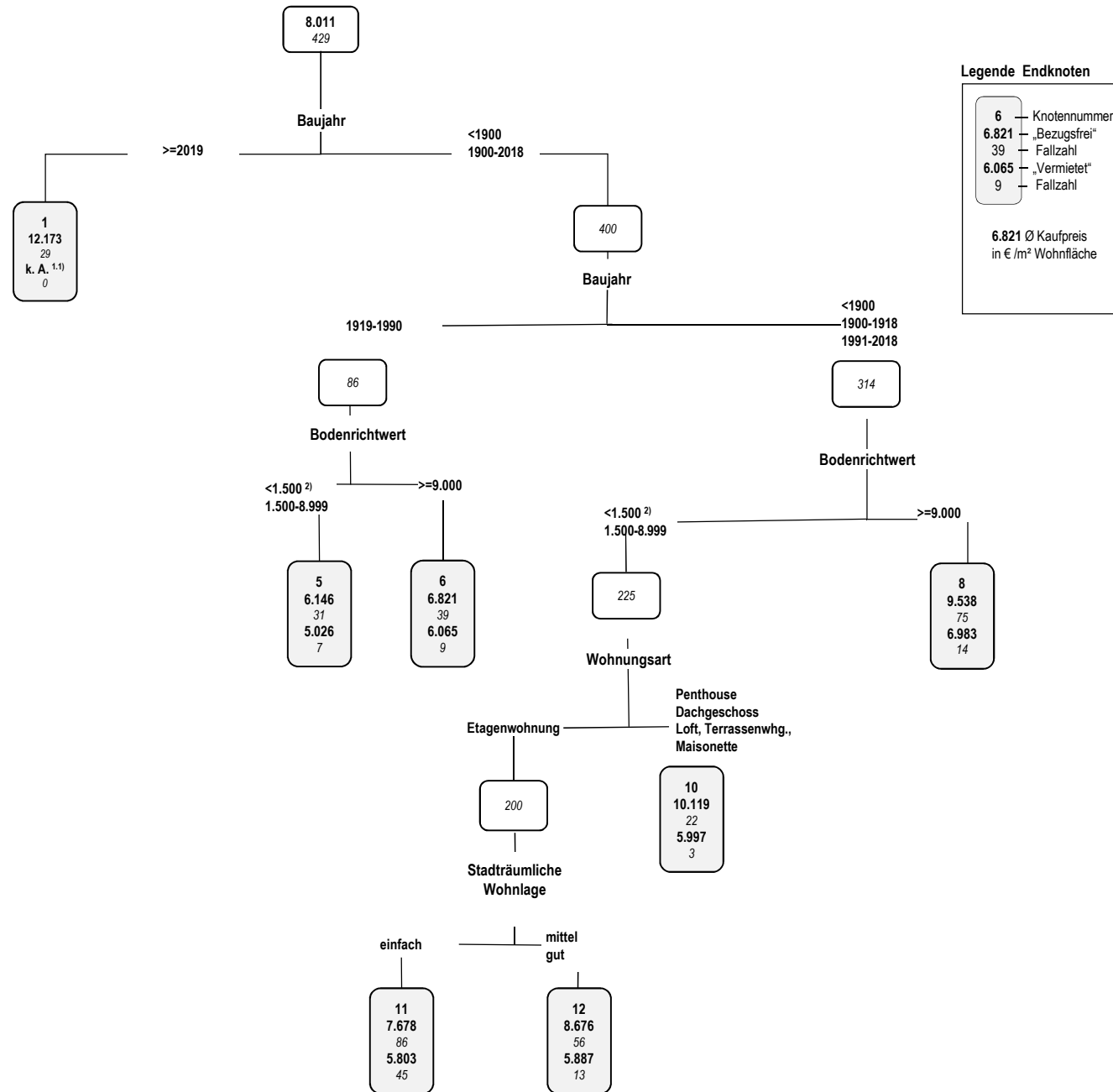
Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: gaa@senstadt.berlin.de oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

siehe nachstehende Bäume:

Startbaum / Altbezirke



**Bezirksbaum I
Mitte**



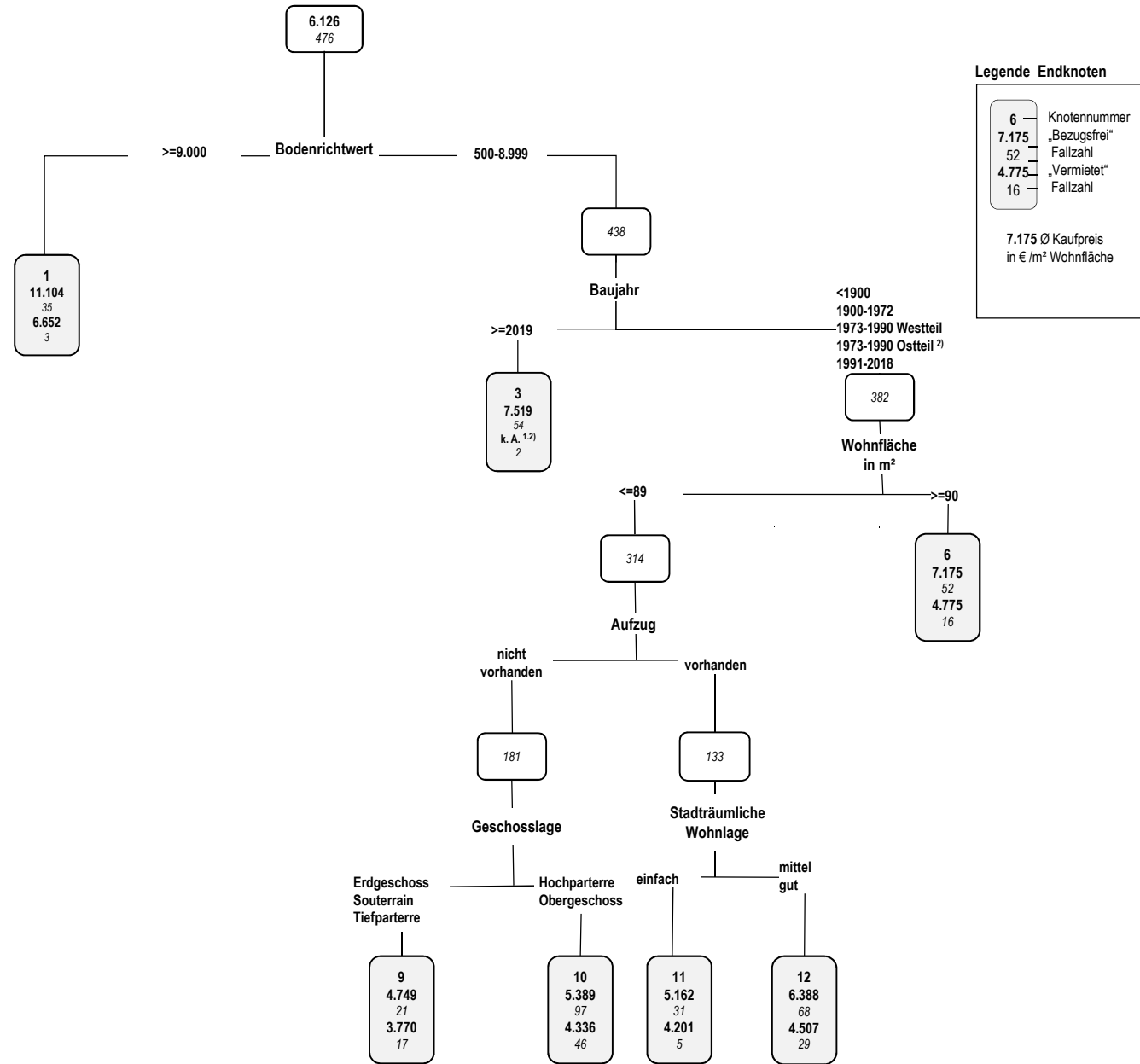
1.1)

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

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

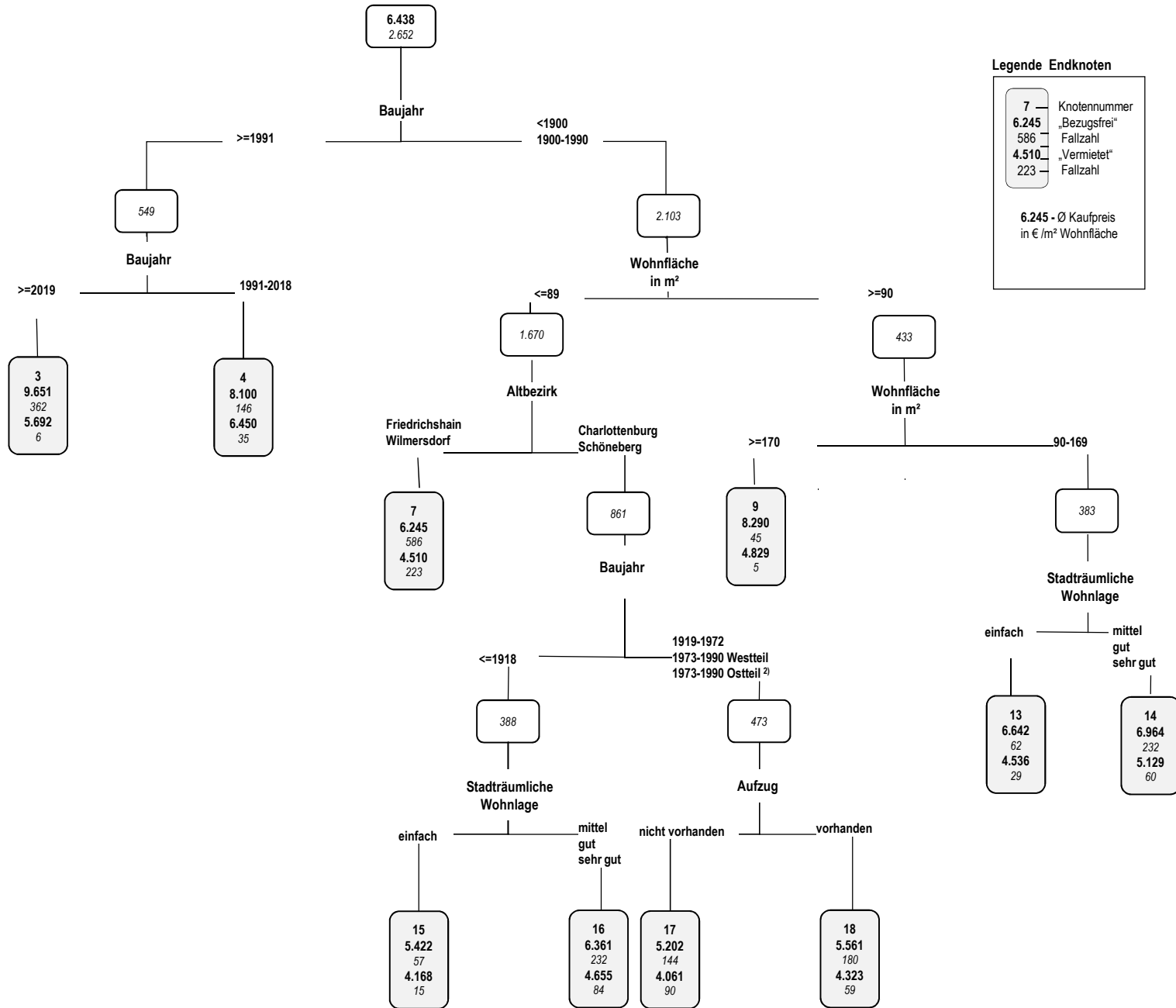
Bezirksbaum II-1
 Weißensee
 Tiergarten



1.2)
 Für den Endknoten 3 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 27% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-1 ermittelt.

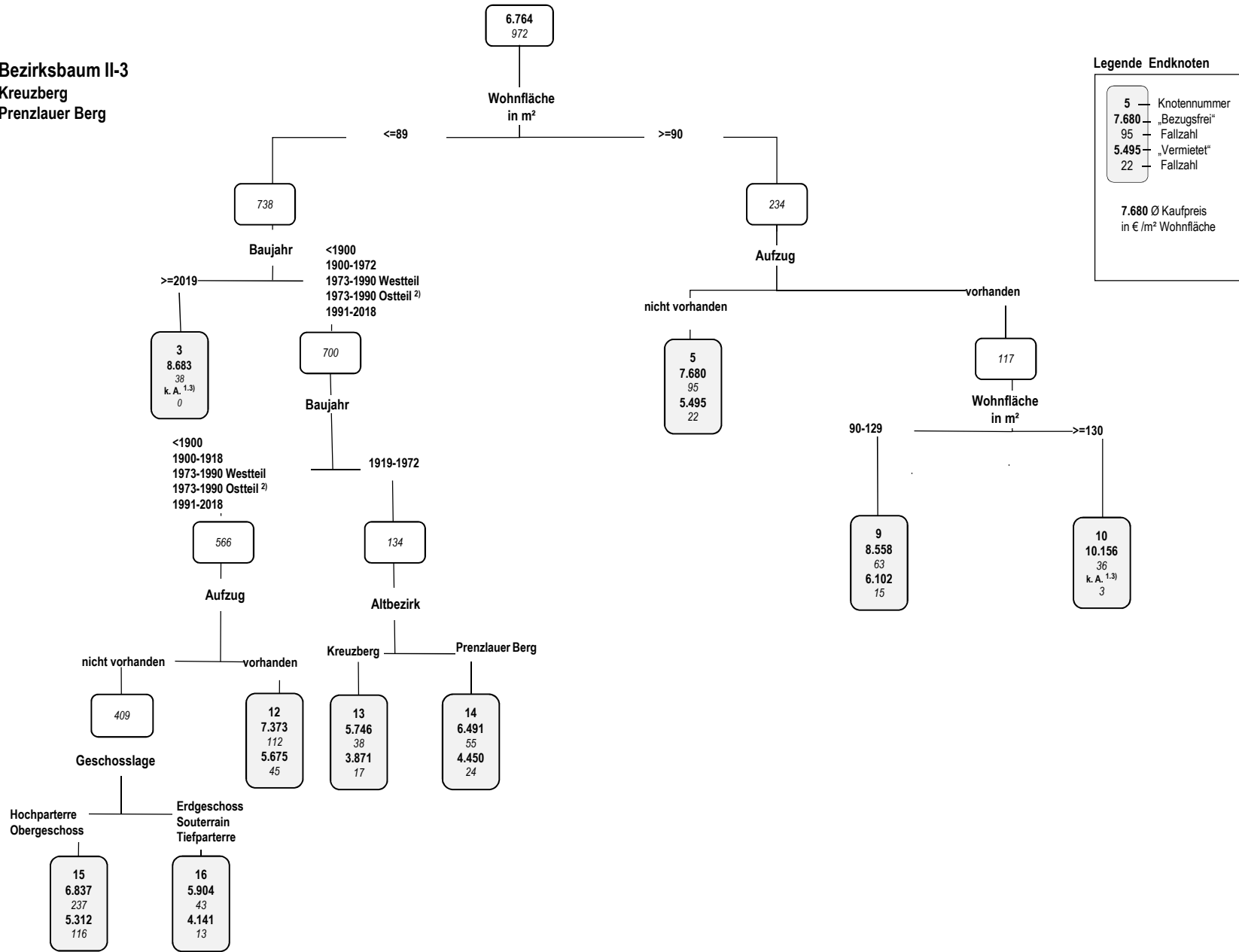
2)
 Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Bezirksbaum II-2
 Friedrichshain
 Charlottenburg
 Schöneberg
 Wilmersdorf



2) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum II-3
Kreuzberg
Prenzlauer Berg**



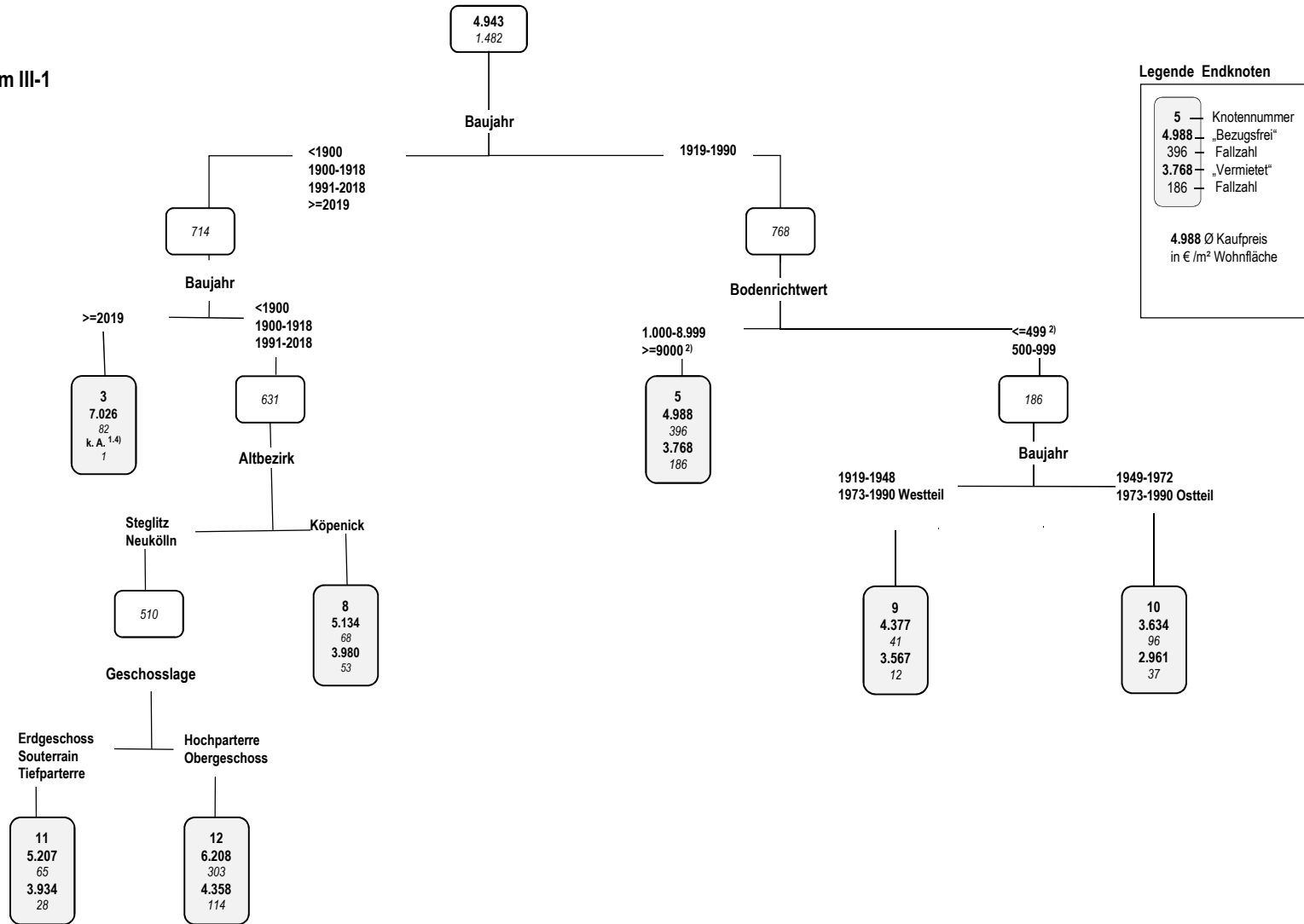
1.3)

Für die Endknoten 3 und 10 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 28% 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
Neukölln
Köpenick
Steglitz



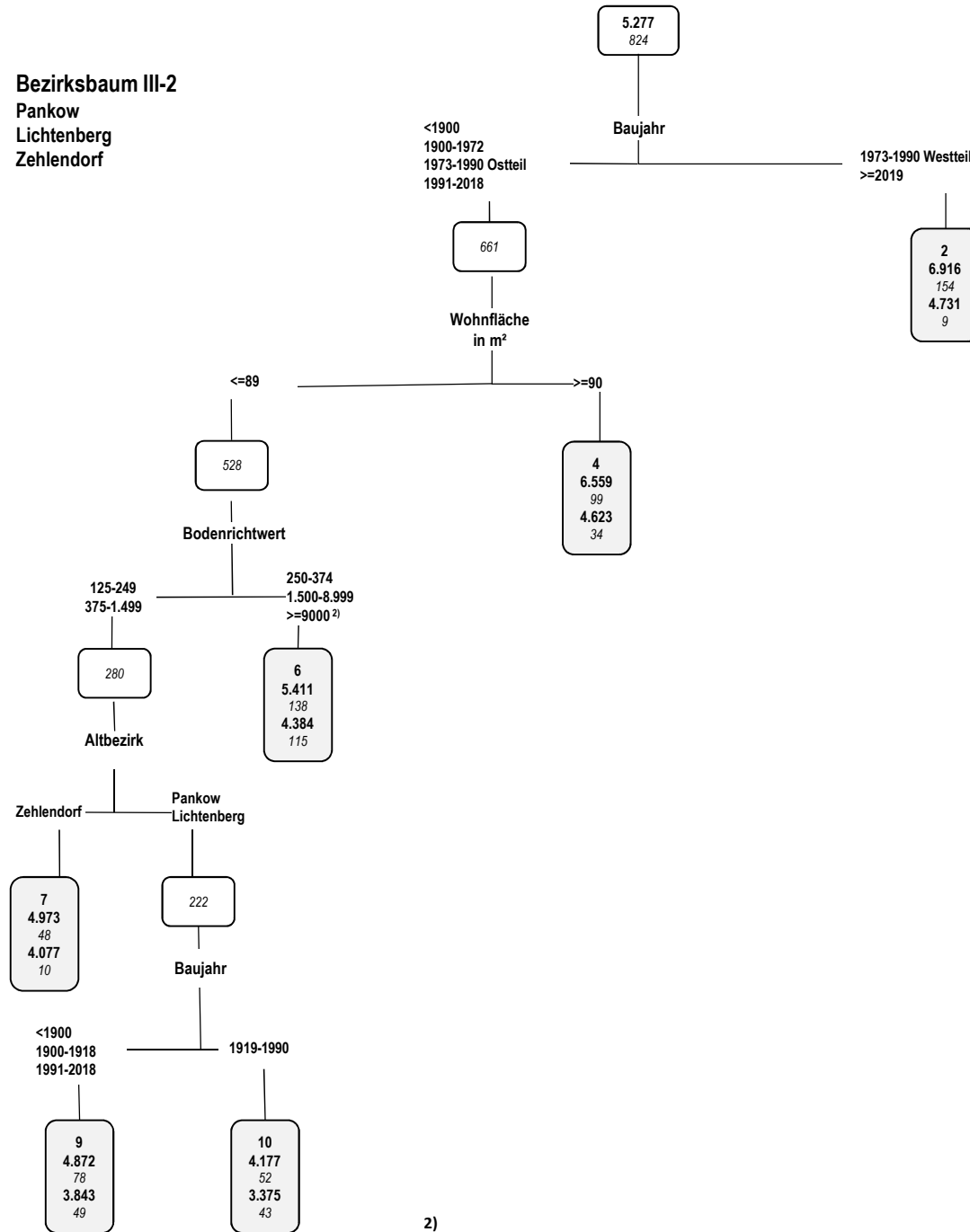
1.4)

Für den Endknoten 3 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 23% 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
Pankow
Lichtenberg
Zehlendorf

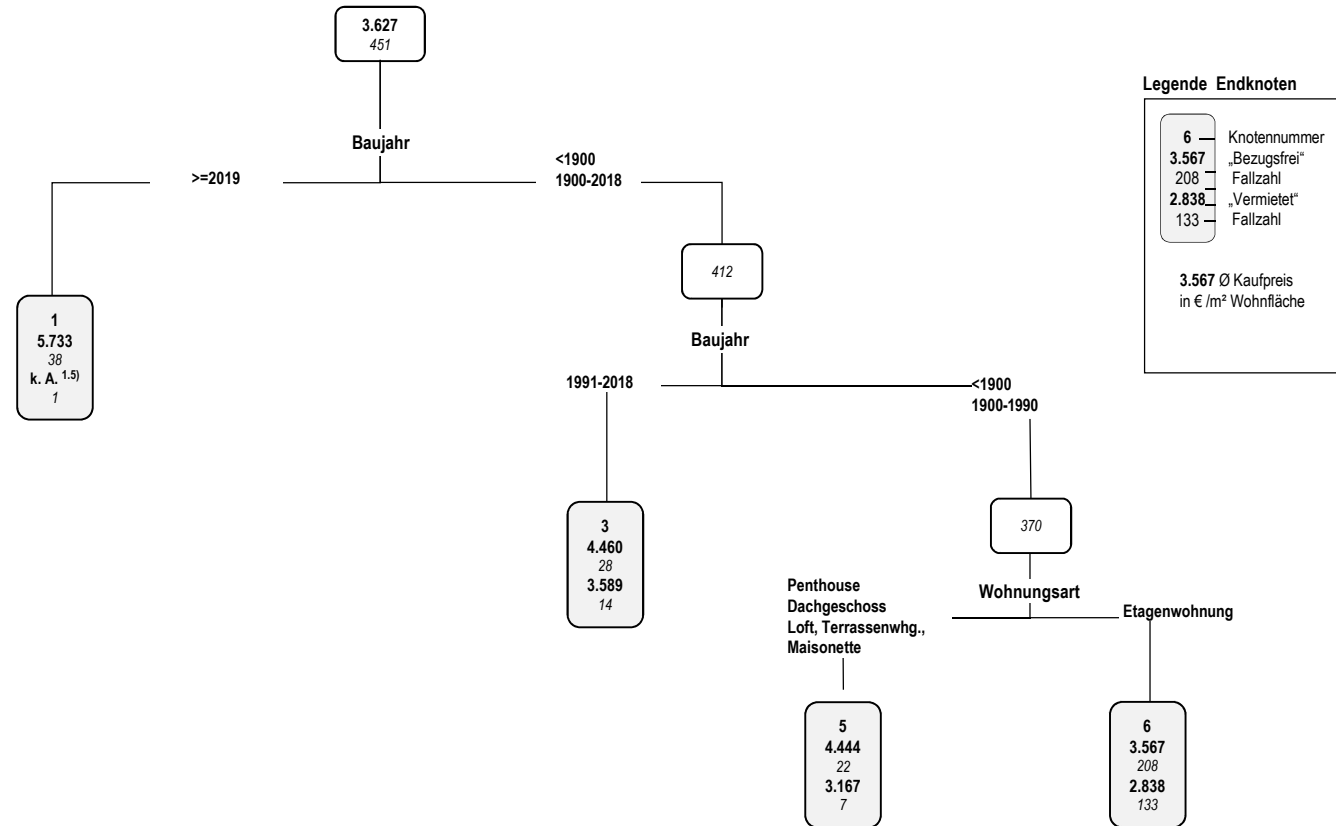


Legende Endknoten

| | |
|---|----------------|
| 4 | — Knotennummer |
| 6.559 | — „Bezugsfrei“ |
| 99 | — Fallzahl |
| 4.623 | — „Vermietet“ |
| 34 | — Fallzahl |
| 6.559 Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche | |

2) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

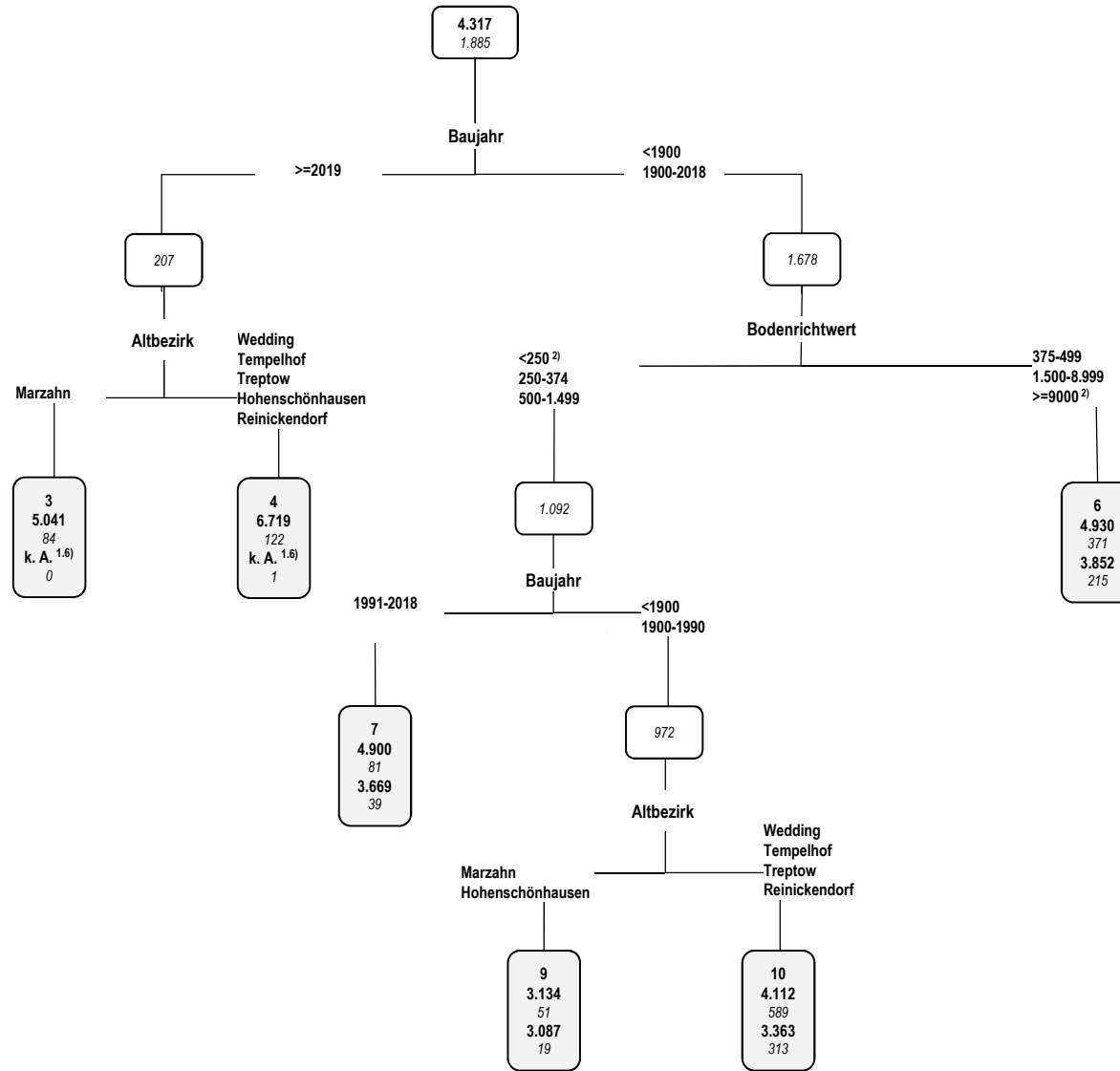
Bezirksbaum IV-1
Spandau
Hellersdorf



1.5)

Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 23% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-1 ermittelt.

Bezirksbaum IV-2
 Tempelhof
 Reinickendorf
 Treptow
 Wedding
 Hohenschönhausen
 Marzahn



Legende Endknoten

| | |
|-------|--------------|
| 6 | Knotennummer |
| 4.930 | „Bezugsfrei“ |
| 371 | Fallzahl |
| 3.852 | „Vermietet“ |
| 215 | Fallzahl |

4.930 - Ø Kaufpreis
in €/m² Wohnfläche

1.6)

Für die Endknoten 3 und 4 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 17% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-2 ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.