

Vergleichsfaktoren 2021 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5613 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des Bewertungsgesetzes¹ 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 BauGB².

Mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV³ für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen, für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guter stadträumlicher Wohnlage sowie für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke abgeleitet.

2 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendung der Vergleichsfaktoren für steuerliche Zwecke richtet sich nach Vorgaben der Finanzverwaltung.

3 - Räumliche Anwendbarkeit

Aufgrund der mathematisch-statistischen Analyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen** können die abgeleiteten Vergleichsfaktoren nicht in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Gesundbrunnen, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schlachtensee, Schöneberg, Friedenau, Neukölln, Alt-Treptow, Plänterwald, Oberschöneweide, Fennpfuhl, Rummelsburg angewendet werden.

Dagegen können diese Vergleichsfaktoren in allen nicht genannten Ortsteilen angewendet werden.

¹ 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.

² BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.

³ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert

Aufgrund der mathematisch-statistischen Analyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den sehr guten stadträumlichen Wohnlagen** können die entsprechend abgeleiteten Vergleichsfaktoren in den Ortsteilen **Schmargendorf, Grunewald, Westend und Dahlem** angewendet werden. Gleiches gilt für die **Villen- und Landhausgrundstücke** in den Ortsteilen **Schmargendorf, Grunewald, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Hermsdorf**.

Dagegen können diese Vergleichsfaktoren in allen nicht genannten Ortsteilen keine Aussage treffen.

4 - Zeitraum der verwendeten Daten

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgerechte Kauffälle mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2021 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 4.342 Kauffälle zugrunde.

5 - Teilmarkt

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser und Villen/Landhäuser. Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums und Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä. wurden ausgeschlossen. Für diese Objekte kann das Modell keine Aussage treffen.

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Vergleichsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Bei der Kaufvertragsauswertung wurden nur ursprüngliche Baujahre angesetzt.
- Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht.
- Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt.
- Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage in die Ableitung ein.

1 - Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt.

Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren in den Tabellen 1 bis 3 ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen.

2 - Bauliche Anlagen

Villen und Landhäuser sind aufwendig errichtete Gebäude auf entsprechendem Grundstück, die sich von ihrer Größe, ihrer Bauweise, ihrer Ausstattung sowie ihrer Außengestaltung (und ihrem Preis) vom Üblichen nach oben abheben. Derartige Gebäude sind vorrangig in besseren Wohnlagen anzutreffen.

Nicht zu verwenden bei Nutzung als Mehrfamilienhaus (sog. Stadtvillen) nach entsprechendem Umbau.

3 - Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. 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 Wohnlage wird nach den folgenden Kategorien unterschieden:

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

Die Kriterien zur Differenzierung der Wohnlagen werden unter der Internetadresse:
<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php> beschrieben.

4 - Baulicher Zustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Zustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Zustand werden unter der Internetadresse:
<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> beschrieben.

5 – Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche [m²] ist in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BANz AT 18.10.2012 B1) zu ermitteln.

Anmerkung zur Auswertung der Kaufpreissammlung:

Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.

Separate Garagen werden nicht bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt.

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

C – Vergleichsfaktoren

1 – Faktoren

1.1- Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage

Tabelle 1.1 : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021									
BRW 01.01.2021 (EUR/m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)								
	<i>70</i>	150	200	250	300	350	400	440	<i>800</i>
<i>200</i>	<i>2.857</i>	<i>2.614</i>	<i>2.463</i>	<i>2.311</i>	<i>2.159</i>	<i>2.007</i>	<i>1.856</i>	<i>1.734</i>	<i>642</i>
350	<i>3.097</i>	2.854	2.703	2.551	2.399	2.247	2.096	1.974	882
400	<i>3.177</i>	2.934	2.783	2.631	2.479	2.327	2.176	2.054	962
500	<i>3.337</i>	3.094	2.943	2.791	2.639	2.487	2.336	2.214	1.122
600	<i>3.497</i>	3.254	3.103	2.951	2.799	2.647	2.496	2.374	1.282
700	<i>3.657</i>	3.414	3.263	3.111	2.959	2.807	2.656	2.534	1.442
800	<i>3.817</i>	3.574	3.423	3.271	3.119	2.967	2.816	2.694	1.602
900	<i>3.977</i>	3.734	3.583	3.431	3.279	3.127	2.976	2.854	1.762
1100	<i>4.297</i>	4.054	3.903	3.751	3.599	3.447	3.296	3.174	2.082
<i>1900</i>	<i>5.577</i>	<i>5.334</i>	<i>5.183</i>	<i>5.031</i>	<i>4.879</i>	<i>4.727</i>	<i>4.576</i>	<i>4.454</i>	<i>3.362</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum- und Maximumwerte aus der Tabelle 4.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919:	-378
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-419
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-523
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-526
Baujahrsgruppen: 1991-2009:	±0
Baujahrsgruppen 2010-2016:	+167
Baujahrsgruppen ab 2017:	±0

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudestellung Doppelhaushälfte:	-185
Gebäudestellung Reihenendhaus:	-230
Gebäudestellung Reihemittelhaus:	-347

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+404
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-372

Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-198
Massivhaus:	±0

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-86
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	±0

Stadtlagen

Westteil:	±0
Ostteil:	-68

1.2 - Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

Tabelle 2 : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend und Dahlem in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage 2021						
BRW 01.01.2021 (EUR/m²)						
<i>1.700</i>	2.000	2.200	2.400	2.600	2.800	2.900
<i>4.083</i>	4.591	4.930	5.269	5.608	5.947	6.116

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die Minimum- und Maximumwerte aus der Tabelle 10.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Gebäudestellung

Gebäudestellung freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus: ±0

Gebäudestellung Doppelhaushälfte/Reihenmittelhaus/Reihenendhaus: -1.169

Die Kaufvertragsjahre, Baujahresgruppen und Bauzustand haben keinen signifikanten Einfluss.

1.3 - Villen und Landhäuser

Tabelle 3 : Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Vergleichsfaktoren für freistehende Villen und Landhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Hermsdorf in den sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen 2021												
BRW 01.01.2021 (EUR/m²)												
600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.200	2.400	2.600	2.800	<i>2.900</i>
2.866	3.167	3.432	3.671	3.891	4.096	4.288	4.470	4.643	4.808	4.967	5.119	5.194

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum- und Maximumwerte aus der Tabelle 16.

Die Kaufvertragsjahre, die stadträumlichen Wohnlagen, Baujahrsgruppen und Bauzustand haben keinen signifikanten Einfluss.

2 - Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

2.1 - Ein- und Zweifamilienhäuser in der einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlage

Tabelle 4 : 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 pro Brutto-Grundfläche (EUR /m²)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2021 (EUR /m²)
3.960	524.189 <i>260.000 – 933.310</i> <i>97.000 – 2.150.000</i>	2.105 <i>1.103 – 3.472</i> <i>369 – 4.970</i>	555 <i>211 – 1.014</i> <i>126 – 1.782</i>	258 <i>148 – 435</i> <i>71 – 800</i>	0,27 <i>0,11 – 0,57</i> <i>0,09 – 0,86</i>	600 <i>350 – 1.100</i> <i>240 – 1.900</i>

Tabelle 5 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Wedding	2	0,1
Weißensee	5	0,1
Blankenburg	27	0,7
Heinersdorf	21	0,5
Karow	50	1,3
Malchow	2	0,1
Pankow	2	0,1
Blankenfelde	11	0,3
Buch	12	0,3
Französisch Buchholz	55	1,4
Niederschönhausen	29	0,7
Rosenthal	41	1,0
Wilhelmsruh	7	0,2
Wilmersdorf	3	0,1
Westend	19	0,5
Spandau	8	0,2
Haselhorst	24	0,6
Siemensstadt	9	0,2
Staaken	164	4,1
Gatow	36	0,9
Kladow	257	6,5
Hakenfelde	47	1,2
Falkenhagener Feld	50	1,3
Wilhelmstadt	64	1,6
West-Staaken	1	0,0
Steglitz	7	0,2
Lichterfelde	148	3,7
Lankwitz	60	1,5
Zehlendorf	145	3,7
Dahlem	6	0,2
Nikolassee	35	0,9
Wannsee	27	0,7
Tempelhof	30	0,8
Mariendorf	95	2,4
Marienfelde	57	1,4
Lichtenrade	261	6,6
Britz	61	1,5
Buckow	167	4,2
Rudow	277	7,0
Gropiusstadt	4	0,1
Baumschulenweg	6	0,2
Johannisthal	28	0,7
Niederschöneweide	7	0,2

Altglienicke	68	1,7
Adlershof	14	0,4
Bohnsdorf	69	1,7
Köpenick	54	1,4
Friedrichshagen	5	0,1
Rahnsdorf	27	0,7
Grünau	5	0,1
Müggelheim	17	0,4
Schmöckwitz	16	0,4
Marzahn	25	0,6
Biesdorf	88	2,2
Kaulsdorf	65	1,6
Mahlsdorf	134	3,4
Hellersdorf	2	0,1
Friedrichsfelde	2	0,1
Karlshorst	51	1,3
Lichtenberg	11	0,3
Falkenberg	60	1,5
Malchow	2	0,1
Wartenberg	23	0,6
Neu-Hohenschönhausen	4	0,1
Alt-Hohenschönhausen	79	2,0
Reinickendorf	33	0,8
Tegel	105	2,7
Konradshöhe	40	1,0
Heiligensee	150	3,8
Frohnau	167	4,2
Hermisdorf	125	3,2
Waidmannslust	22	0,6
Lübars	29	0,7
Wittenau	76	1,9
Märkisches Viertel	19	0,5
Borsigwalde	6	0,2
Gesamt	3960	100,0

Tabelle 6 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	1.087	27,4
Mittlere Lage	2.306	58,2
Gute Lage	567	14,3
Gesamt	3.960	100,0

Tabelle 7 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	903	22,8
Normal	2.959	74,7
Schlecht	98	2,5
Gesamt	3.960	100,0

Tabelle 8 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	31	0,8
1920 bis 1948	1.166	29,4
1949 bis 1970	750	18,9
1971 bis 1990	919	23,2
1991 bis 2009	557	14,1
2010 bis 2016	145	3,7
ab 2017	392	9,9
Gesamt	3.960	100,0

Tabelle 9 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	2.409	60,8
Doppelhaushälfte	831	21,0
Reihenhaus	467	11,8
Reihenendhaus	253	6,4
Gesamt	3.960	100,0

2.2 — Ein- und Zweifamilienhäuser in der sehr guten stadträumlichen Wohnlage

Tabelle 10 : 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 pro Brutto-Grund- fläche (EUR /m²)	Baugrundstücks- fläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2021 (EUR /m²)
38	2.193.592 <i>697.500 – 3.981.000</i> <i>650.000 – 4.000.000</i>	5.190 <i>2.614 – 7.631</i> <i>1.799 – 10.128</i>	813 <i>375 – 1.355</i> <i>321 – 1.599</i>	413 <i>195 – 654</i> <i>190 – 661</i>	0,30 <i>0,11 – 0,49</i> <i>0,11 – 0,68</i>	2.600 <i>2000 – 2.900</i> <i>1.700 – 2.900</i>

Tabelle 11 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	11	28,9
Grunewald	8	21,1
Westend	3	7,9
Dahlem	16	42,1
Gesamt	38	100,0

Tabelle 12 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	38	100,0

Tabelle 13 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	10	26,3
Normal	25	65,8
Schlecht	3	7,9
Gesamt	38	100,0

Tabelle 14 : Baujahrsgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	19	50,0
1949 bis 1970	13	34,2
1971 bis 1990	3	7,9
1991 bis 2009	3	7,9
Gesamt	38	100,0

Tabelle 15 : Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	26	68,4
Doppelhaushälfte	10	26,3
Reihenendhaus	2	5,3
Gesamt	38	100,0

2.3 — Villen und Landhäuser

Tabelle 16 : 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 pro Brutto-Grund- fläche (EUR /m²)	Baugrund- stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden- richtwert 01.01.2021 (EUR /m²)
26	2.813.419 <i>1.151.000 – 5.115.000</i> <i>1.130.000 – 5.500.000</i>	4.057 <i>2.124 – 6.657</i> <i>2.085 – 6.876</i>	1.235 <i>719 – 2.169</i> <i>714 – 2.292</i>	702 <i>364 – 1.170</i> <i>329 – 1.250</i>	0,30 <i>0,18 – 0,50</i> <i>0,17 – 0,52</i>	1.620 <i>610 – 2.800</i> <i>610 – 2.900</i>

Tabelle 17 : Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	1	3,8
Grunewald	1	3,8
Lichterfelde	3	11,5
Zehlendorf	8	30,8
Dahlem	5	19,2
Nikolassee	3	11,5
Wannsee	2	7,7
Hermsdorf	3	11,5
Gesamt	26	100,0

Tabelle 18 : Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	21	80,8
Sehr gute Lage	5	19,2
Gesamt	26	100,0

Tabelle 19 : Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	9	34,6
Normal	14	53,8
Schlecht	3	11,5
Gesamt	26	100,0

Tabelle 20 : Baualtersgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	16	61,5
1920 bis 1948	10	38,5
Gesamt	26	100,0

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes Beispiel für die Tabelle 2 soll den Rechengang veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	2.600 EUR/m ²
Brutto-Grundfläche:	400 m ²
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte
baulicher Zustand:	normal
Gebäudekonstruktion:	massiv
Stadträumliche Wohnlage:	sehr gut

Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 5):	5.608 EUR/m ² BGF
Doppelhaushälfte:	<u>-1.169 EUR/m² BGF</u>
Ergebnis:	4.439 EUR/m ² BGF

Somit errechnet sich der Wert für das zu bewertende Grundstück wie folgt:

$$4.439 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} * 400 \text{ m}^2 = \mathbf{1.775.600 \text{ EUR.}}$$