Vergleichsfaktoren 2026 für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zum Stichtag 31.12.2025

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 30.10.2026 Seite 3389 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des Bewertungsgesetzes[1] 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 Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB[2].

Mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV[3] für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen, für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen sowie für bebaute Villen- und Landhausgrundstücke abgeleitet.

2 - Zeitliche Anwendbarkeit

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

3 - Räumliche Anwendbarkeit

Aufgrund der mathematisch-statistischen Analyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen** können die abgeleiteten Vergleichsfaktoren nicht in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten-Süd, Wedding, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Schmargendorf, Grunewald, Charlottenburg-Nord, Halensee, Schöneberg, Friedenau, Alt-Treptow, Fennpfuhl und 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 19 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. I S. 192) geändert.

2 BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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

Aufgrund der mathematisch-statistischen Analyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in 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 Wilmersdorf, Schmargendorf, Grunewald, Westend, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee, Schlachtensee, Frohnau und Hermsdorf.

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

4 - Verwendeten Daten und Ermittlungsmethodik

Aus der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind für den beschriebenen Verwendungszweck vergleichsgeeignete Kauffälle für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlagen mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2025 und für die Villen- und Landhausgrundstücke mit den Vertragsdaten vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2025 selektiert worden. Der mathematisch-statistischen Analyse lagen 3.554 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlagen und 55 Kauffälle für Villen- und Landhausgrundstücke zugrunde.

Für die Recherche aus der Kaufpreissammlung wurden Kaufpreise mit folgenden Merkmalen nicht berücksichtigt:
Erwerbsumfang kleiner 100 %[4], vermietete Objekte, Nießbrauch, Wohnungsrechte, Mischbaujahre, Mietkauf, Sachenrechtsbereinigung oder Grundstücke mit Wasserlage.
Berücksichtigt wurden nur ausgewertete Kauffälle (Status 7), Kauffälle mit den Vertragsarten Kauf, Angebot/Annahme und private Versteigerung, Kauffälle mit der preisbestimmende Grundstücksart Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Villen/ Landhäuser, Townhouses und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren. Weiterhin wurden Kauffälle, bei denen eine Wertminderung wg. Baumängel/-schäden berücksichtigt wurde, nicht bei der Recherche mit einbezogen.
Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden, der Kaufpreis kleiner als der Bodenwert war, der Verkäufer bewohnt das Haus mehr als 1 Jahr nach Vertragsdatum oder private Bindungen bestanden.

Zur Vorbereitung der statistischen Analyse erfolgte eine Extremwerteliminierung wie folgt:

Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen

-Kaufpreis des Grundstücks:	> 3.000.000 EUR und < 160.000 EUR
-Grundstücksfläche:	<= 120 m²
-Brutto-Grundfläche:	> 900 m²
-tatsächliche GFZ:	>1,7

Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen

-Kaufpreis des Grundstücks:	> 3.100.000 EUR und < 600.000 EUR
-Grundstücksfläche:	> 1.300 m² und <= 120 m²
-Brutto-Grundfläche:	> 770 m²

[4] (=Anteilsverkäufe)

Villen und Landhäuser

Es wurden keine Extremwerte eliminiert.

Die Ableitungen wurden mit Hilfe einer Regressionsanalyse für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen** mit den Variablen Bodenrichtwert, Brutto-Grundfläche, Grundstücksfläche, Zeit (in Tagen) und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlagen, Stadtlagen, Gebäudeart, Denkmalschutz und Gebäudekonstruktion, für die **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen** mit den Variablen Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Zeit (in Tagen), tatsächliche GFZ und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Gebäudeart, Denkmalschutz und Bauzustand und für die **Villen- und Landhausgrundstücke** mit den Variablen Bodenrichtwert, Brutto-Grundfläche, Zeit (in Tagen), tatsächliche GFZ und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Denkmalschutz und Bauzustand durchgeführt.

5 - Teilmarkt

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser und Villen/Landhäuser für Erst- und Weiterverkäufe. 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.
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.

1 - Bodenwert

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte Bodenrichtwert[5] angesetzt.

Eine WGFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren in den Tabellen 1 bis 3 ist im Rahmen der Modellkonformität der **Bodenrichtwert zum 01.01.2025** anzusetzen.

[5] https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/

2 - 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.

3 - 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.

4 – Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) [m^2] ist in Anlehnung an die DIN 277 — 1: 2005-02 (siehe Anlage 4 ImmoWertV) in der Regel aus den Bauakten zu ermitteln.

5 - Denkmalschutz

Das Objekt steht im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) nach dem aktuellen Stand zum Verkaufszeitpunkt. Dazu gehören Baudenkmale (bauliche Anlagen oder Teile davon, ggf. einschl. Zubehör und Ausstattung), Denkmalbereiche (Ensembles oder Gesamt-anlagen), Garten- oder Bodendenkmale.
Eine differenzierte Erfassung nach genannten Bezeichnungen erfolgt in der Kaufpreissammlung nicht.

6 - Anmerkungen zur Auswertung der Kaufverträge

- Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind.
- Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Befestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: gaa@senstadt.berlin.de oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90173-5234).

© 2026, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C – Vergleichsfaktoren

1 – Faktoren

1.1- Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen

Tabelle 1: Vergleichsfaktoren (Beträge in EUR/m² Brutto-Grundfläche)

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Für eine mittlere Grundstücksfläche von 600 m² zum Stichtag							
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	**Brutto-Grundfläche (in m²)**						
	140	**200**	**250**	**300**	**350**	**400**	**430**
400	2.386	2.064	1.796	1.528	1.260	992	831
500	2.577	2.255	1.987	1.719	1.451	1.183	1.022
600	2.768	2.446	2.178	1.910	1.642	1.374	1.213
700	2.959	2.637	2.369	2.101	1.832	1.564	1.404
800	3.149	2.828	2.559	2.291	2.023	1.755	1.594
900	3.340	3.018	2.750	2.482	2.214	1.946	1.785
1.000	3.531	3.209	2.941	2.673	2.405	2.137	1.976

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Korrekturwerte (Additionskonstanten EUR/m² Brutto-Grundfläche):

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-106
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+662
Baujahresgruppen 2010-2020:	+944
Baujahresgruppen ab 2021:	+868

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+174

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-105

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+370
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude in schlechtem Bauzustand:	-474

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt vor:	+304
Denkmalschutz liegt nicht vor:	±0

Grundstücksfläche

1000 m²:	+440
900 m²:	+330
800 m²:	+220
700 m²:	+110
600 m²:	±0
500 m²:	-110
400 m²:	-220
300 m²:	-330
200 m²:	-400

Weitere signifikante Einflussgrößen liegen nicht vor.

1.2 - *Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen*

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

Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald, Westend und Dahlem in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen zum Stichtag					
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)	**Brutto-Grundfläche (in m²)**				
	190	**300**	**400**	**500**	**600**
1.500	4.967	4.549	4.170	3.790	3.411
1.700	5.142	4.725	4.345	3.966	3.586
1.900	5.317	4.900	4.520	4.141	3.761
2.100	5.493	5.075	4.696	4.316	3.937
2.300	5.668	5.251	4.871	4.492	4.112
2.500	5.844	5.426	5.047	4.667	4.288
2.700	6.019	5.602	5.222	4.843	4.463
2.800	6.107	5.689	5.310	4.930	4.551

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Weitere signifikante Einflussgrößen liegen nicht vor.

1.3 - Villen und Landhäuser

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

Vergleichsfaktoren für freistehende Villen und Landhäusern in sehr guten und guten stadträumlichen Wohnlagen zum Stichtag						
BRW 01.01.2025 (EUR/m²)						
740	**800**	**1.000**	**1.500**	**2.000**	**2.500**	**2.800**
3.153	3.287	3.733	4.849	5.964	7.080	7.749

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+1.941
Gebäude in normalem Bauzustand	±0

Weitere signifikante Einflussgrößen liegen nicht vor.

2 - Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial

2.1 - *Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen, mittleren und guten stadträumlichen Wohnlagen*

Tabelle 4: Für die nachfolgende Tabelle sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum- /Maximum-Werte dargestellt.

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grundfläche (EUR /m²)	Baugrund-stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden-richtwert 01.01.2025 (EUR /m²)
3.126	583.351 320.000 –1.000.000 *190.000 –2.250.000*	2.355 1.283 – 3.878 *654 – 5.257*	557 198 – 1.000 *122 – 1.742*	256 143 – 427 *82 – 758*	0,28 0,10 – 0,58 *0,07 – 1,66*	600 380 – 1.000 *270 – 1.800*

Tabelle 5: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Gesundbrunnen	1	0,0
Prenzlauer Berg	2	0,1
Weißensee	12	0,4
Blankenburg	32	1,0
Heinersdorf	35	1,1
Karow	44	1,4
Stadtrandsiedlung Mal-chow	3	0,1
Pankow	3	0,1
Blankenfelde	3	0,1
Buch	10	0,3
Französisch Buchholz	91	2,9
Niederschönhausen	40	1,3
Rosenthal	30	1,0
Wilhelmsruh	7	0,2
Wilmersdorf	1	0,0
Westend	22	0,7
Spandau	1	0,0
Haselhorst	21	0,7
Siemensstadt	6	0,2
Staaken	103	3,3
Gatow	12	0,4
Kladow	127	4,1
Hakenfelde	46	1,5
Falkenhagener Feld	56	1,8
Wilhelmstadt	39	1,2
Steglitz	5	0,2
Lichterfelde	111	3,6
Lankwitz	41	1,3
Zehlendorf	66	2,1
Dahlem	2	0,1
Nikolassee	9	0,3
Wannsee	12	0,4
Schlachtensee	5	0,2
Tempelhof	9	0,3
Mariendorf	89	2,8
Marienfelde	59	1,9
Lichtenrade	208	6,7
Neukölln	2	0,1
Britz	52	1,7
Buckow	95	3,0
Rudow	262	8,4
Gropiusstadt	11	0,4
Plänterwald	1	0,0
Baumschulenweg	6	0,2

Johannisthal	8	0,3
Niederschöneweide	10	0,3
Altglienicke	35	1,1
Adlershof	8	0,3
Bohnsdorf	34	1,1
Oberschöneweide	1	0,0
Köpenick	36	1,2
Friedrichshagen	4	0,1
Rahnsdorf	15	0,5
Grünau	3	0,1
Müggelheim	16	0,5
Schmöckwitz	10	0,3
Marzahn	27	0,9
Biesdorf	100	3,2
Kaulsdorf	72	2,3
Mahlsdorf	143	4,6
Hellersdorf	4	0,1
Friedrichsfelde	4	0,1
Karlshorst	35	1,1
Lichtenberg	9	0,3
Falkenberg	32	1,0
Malchow (Lichtenberg)	1	0,0
Wartenberg	13	0,4
Neu-Hohenschönhausen	5	0,2
Alt-Hohenschönhausen	61	2,0
Reinickendorf	19	0,6
Tegel	91	2,9
Konradshöhe	30	1,0
Heiligensee	119	3,8
Frohnau	116	3,7
Hermsdorf	95	3,0
Waidmannslust	27	0,9
Lübars	39	1,2
Wittenau	77	2,5
Märkisches Viertel	22	0,7
Borsigwalde	13	0,4
Gesamt	3.126	100,0

Tabelle 6: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Einfache Lage	762	24,4
Mittlere Lage	1.998	63,9
Gute Lage	366	11,7
Gesamt	3.126	100,0

Tabelle 7: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	365	11,7
Normal	2.690	86,1
Schlecht	71	2,3
Gesamt	3.126	100,0

Tabelle 8: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	21	0,7
1920 bis 1948	895	28,6
1949 bis 1970	624	20,0
1971 bis 1990	785	25,1
1991 bis 2009	516	16,5
2010 bis 2020	204	6,5
ab 2021	81	2,6
Gesamt	3.126	100,0

Tabelle 9: Gebäudestellung

	Häufigkeit	Prozent
Einzelhaus (freistehend)	1.971	63,1
Doppelhaushälfte	564	18,0
Reihenhaus	381	12,2
Reihenendhaus	210	6,7
Gesamt	3.126	100,0

2.2 — *Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten stadträumlichen Wohnlagen*

Tabelle 10: Für die nachfolgende Tabelle sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum- /Maximum-Werte dargestellt.

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grund-fläche (EUR /m²)	Baugrundstücks-fläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden-richtwert 01.01.2025 (EUR /m²)
32	1.878.188 855.750 – 2.870.000 *690.000 – 3.000.000*	4.761 2.784 – 7.762 *2.260 – 8.333*	751 387 – 1.247 *371 – 1.275*	408 188 – 607 *185 – 620*	0,30 0,15 – 0,72 *0,15 – 0,73*	2.200 1.500 – 2.800 *1.500 – 2.800*

Tabelle 11: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Schmargendorf	12	37,5
Grunewald	10	31,3
Westend	7	21,9
Dahlem	3	9,4
Gesamt	32	100

Tabelle 12: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Sehr gute Lage	32	100,0

Tabelle 13: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	1	3,1
Normal	26	81,3
Schlecht	5	15,6
Gesamt	32	100

Tabelle 14: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
1920 bis 1948	13	40,6
1949 bis 1970	17	53,1
1971 bis 1990	2	6,3
Gesamt	32	100,0

Tabelle 15: Gebäudestellung

freist. Einfamilien-haus	20	62,5
Doppelhaus	9	28,1
Reihenhaus	1	3,1
Reihenendhaus	2	6,3
Gesamt	32	100,0

2.3 — *Villen und Landhäuser*

Tabelle 16: Für die nachfolgende Tabelle sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum- /Maximum-Werte dargestellt.

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis pro Brutto-Grund-fläche (EUR /m²)	Baugrund-stücksfläche (Bauland) (m²)	Brutto-Grundfläche (BGF) (m²)	tatsächliche GFZ	Boden-richtwert 01.01.2025 (EUR /m²)
37	3.624.040 1.339.625 – 9.736.575 *1.251.683 – 9.820.671*	6.097 1.930 –11.358 *1.725 –11.723*	1.224 831 – 1.879 *830 – 2.016*	625 417 – 1.250 *383 – 1.200*	0,33 0,17 – 0,56 *0,13 – 0,56*	1.700 740 – 2.800 *660 – 2.800*

Tabelle 17: Ortsteile

	Häufigkeit	Prozent
Wilmersdorf	2	5,4
Schmargen-dorf	1	2,7
Grunewald	2	5,4
Westend	3	8,1
Lichterfelde	2	5,4
Zehlendorf	7	18,9
Dahlem	7	18,9
Nikolassee	2	5,4
Wannsee	2	5,4
Schlachten-see	5	13,5
Frohnau	3	8,1
Hermsdorf	1	2,7
Gesamt	37	100,0

Tabelle 18: Stadträumliche Wohnlage

	Häufigkeit	Prozent
Gute Lage	25	67,6
Sehr gute Lage	12	32,4
Gesamt	37	100,0

Tabelle 19: Baulicher Zustand

	Häufigkeit	Prozent
Gut	17	45,9
Normal	20	54,1
Gesamt	37	100,0

Tabelle 20: Baujahresgruppen

	Häufigkeit	Prozent
bis 1919	20	54,1
1920 bis 1948	17	45,9
Gesamt	37	100,0

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes Beispiel für die Tabelle 1 soll den Rechengang veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Brutto-Grundfläche:	250 m²
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	800,- EUR/m²
Baujahr:	1970
Grundstücksfläche:	500 m²
baulicher Zustand:	normal
Gebäudekonstruktion:	Fertighaus-Holz
Stadträumliche Wohnlage:	mittel
Denkmalschutz:	nein

Ermittlung des Ausgangswerts (Wertespalte 3, Wertezeile 5):	2.559 EUR/m² BGF
Baujahr 1970:	-106 EUR/m² BGF
500 m² Grundstücksfläche	-110 EUR/m² BGF
Normaler Bauzustand:	0 EUR/m² BGF
Gebäudekonstruktion Fertighaus-Holz	-105 EUR/m² BGF
Mittlere stadträumliche Wohnlage:	0 EUR/m² BGF
Kein Denkmalschutz:	0 EUR/m² BGF
Ergebnis:	2.238 EUR/m² BGF

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

2.238 EUR/m² BGF * 250 m² = **559.500 EUR.**