

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke zum Stichtag 31.12.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 5. Dezember 2025 Seite 3179 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

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

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 2. Teil des 6. Abschnitts des Bewertungsgesetzes<sup>4</sup> 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 9.779 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 selektiert und mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** Vergleichsfaktoren nach § 12 ImmoWertV für Wohnungseigentum ermittelt worden.

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden Kauffälle mit:

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 nicht berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257).

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

<sup>3</sup> ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>4</sup> 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 für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren verwendete Baumanalyse<sup>5</sup> 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.

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 entsprechenden Bäume vom ungetrennten Kaufpreis in Abzug gebracht.

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

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-1 bis IV bezeichnete) separate „Bäume“.

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

Wedding  
Köpenick  
Pankow  
Neukölln

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

Steglitz  
Zehlendorf  
Lichtenberg

---

<sup>5</sup> IBM SPSS Statistics Version 29

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

Spandau  
Hellersdorf  
Hohenschönhausen

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

Reinickendorf  
Treptow  
Tempelhof  
Marzahn

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

Tiergarten  
Weißensee  
Schöneberg

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

Kreuzberg  
Charlottenburg  
Wilmersdorf

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

Prenzlauer Berg  
Friedrichshain

**Baum IV ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:**

Mitte

**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.

## **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 01.01.2024** 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):

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis in EUR /m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Boden- richtwert 01.01.2024 (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
9.779	388.123 <i>124.000 – 920.000</i> <i>25.000 – 8.346.500</i>	5.234 <i>2.479 – 8.912</i> <i>726 – 22.081</i>	71 <i>34 – 130</i> <i>15 – 474</i>	2.500 <i>500 – 5.000</i> <i>380 – 12.000</i>

**Tabelle 2: Altbezirk**

Altbezirk	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Mitte	474
Tiergarten	347
Wedding	347
Prenzlauer Berg	650
Friedrichshain	762
Kreuzberg	427
Charlottenburg	800
Spandau	473
Wilmersdorf	636
Zehlendorf	325
Schöneberg	708
Steglitz	642
Tempelhof	519
Neukölln	413
Treptow	207
Köpenick	283
Lichtenberg	339
Weißensee	162
Pankow	417
Reinickendorf	588
Marzahn	110
Hohenschönhausen	86
Hellersdorf	64
Gesamt	9.779

**Tabelle 3: Baujahr**

Baujahr	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vor 1900	1.461
1900-1918	1.982
1919-1948	1.033
1949-1972	2.476
1973-1990 Westteil	472
1973-1990 Ostteil	179
1991-2020	1.317
größer 2020	859
<b>Gesamt</b>	<b>9.779</b>

**Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage**

Stadträumliche Wohnlage	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
einfach	4.074
mittel	3.291
gut	2.201
sehr gut	213
<b>Insgesamt</b>	<b>9.779</b>

**Tabelle 5: Wohnfläche**

Wohnfläche in m2	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
bis 40	1.045
40 - 59	2.972
60 - 89	3.790
90 - 129	1.467
130 - 170	349
über 170	156
<b>Insgesamt</b>	<b>9.779</b>

**Tabelle 6: Wohnungsart**

Wohnungsart	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Etagenwohnung	9.014
Penthouse, Loft, Dachgeschoss, Maisonette	765
<b>Insgesamt</b>	<b>9.779</b>



**Tabelle 7: Geschosslage**

Geschosslage	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
Erdgeschoss, Tiefparterre, Souterrain	1.653
Hochparterre, Obergeschoss	8.126
Insgesamt	9.779

**Tabelle 8: Verfügbarkeit**

Verfügbarkeit	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
vermietet	2.249
bezugsfrei	7.530
Insgesamt	9.779

**Tabelle 9: Aufzug**

Aufzug	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
nicht vorhanden	5.906
vorhanden	3.873
Insgesamt	9.779

**Tabelle 10: Balkon**

Balkon	Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen
nicht vorhanden	5.213
vorhanden	4.566
Insgesamt	9.779

## D – Vergleichsfaktoren

siehe **Startbaum und Bezirksbäume I-1 bis IV (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 Neukölln*
- *Baujahr 1905*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>*
- *Bodenrichtwert zu 01.01.2024: 2.200,- €/m<sup>2</sup>*

### D2 Baumanalyse

1. Bezirksbaum I-1 Baujahr „ $\leq 2020$ “
2. Bodenrichtwert „1.500-7.999,  $\geq 8.000$  <sup>2)</sup>“
3. **Vergleichsfaktor: Endknoten 3 „bezugsfrei“ = 5.369 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 5.369,- EUR/m<sup>2</sup> errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

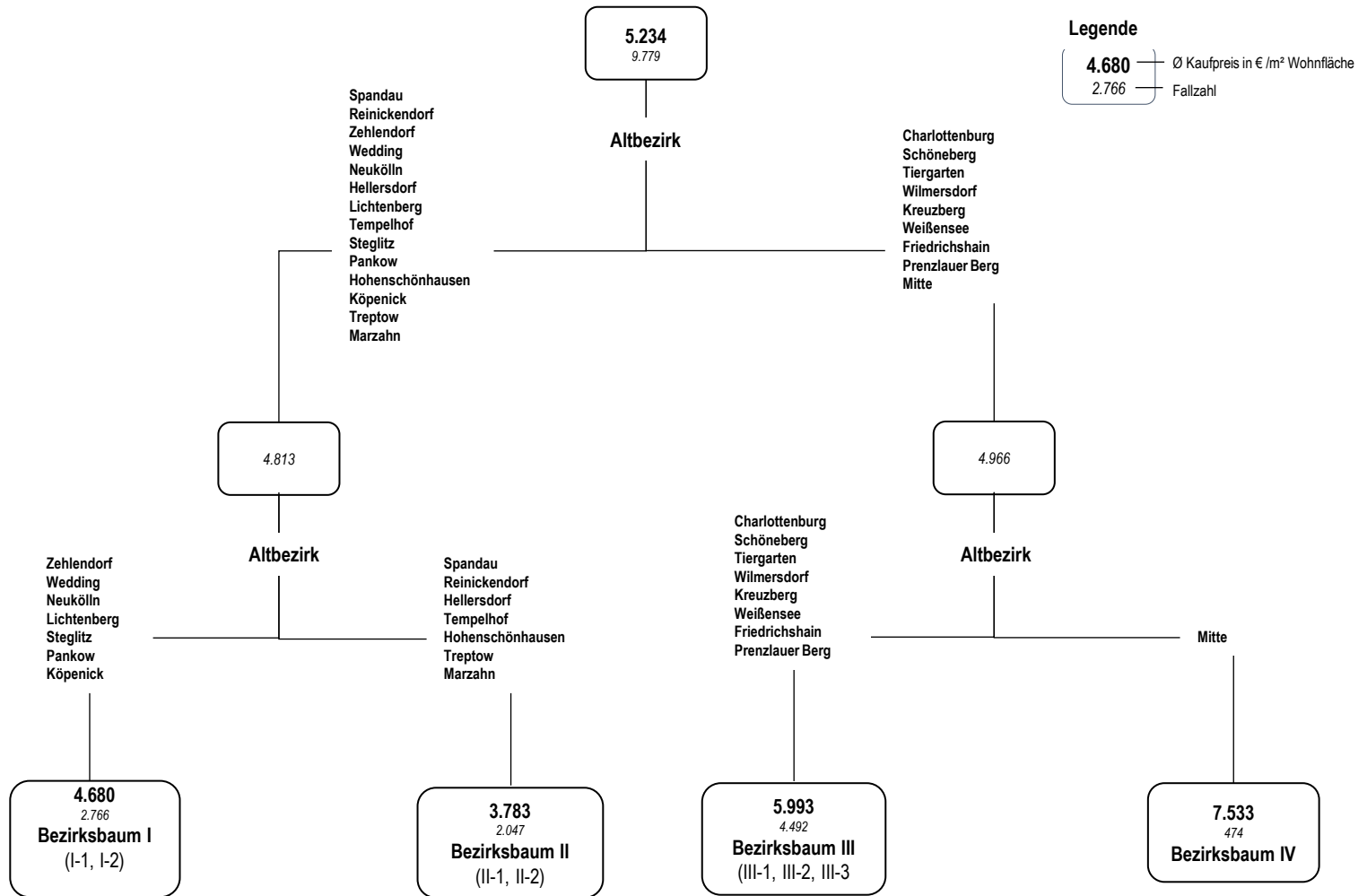
$$5.369,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 80 \text{ m}^2 = 429.520,- \text{ EUR}$$

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

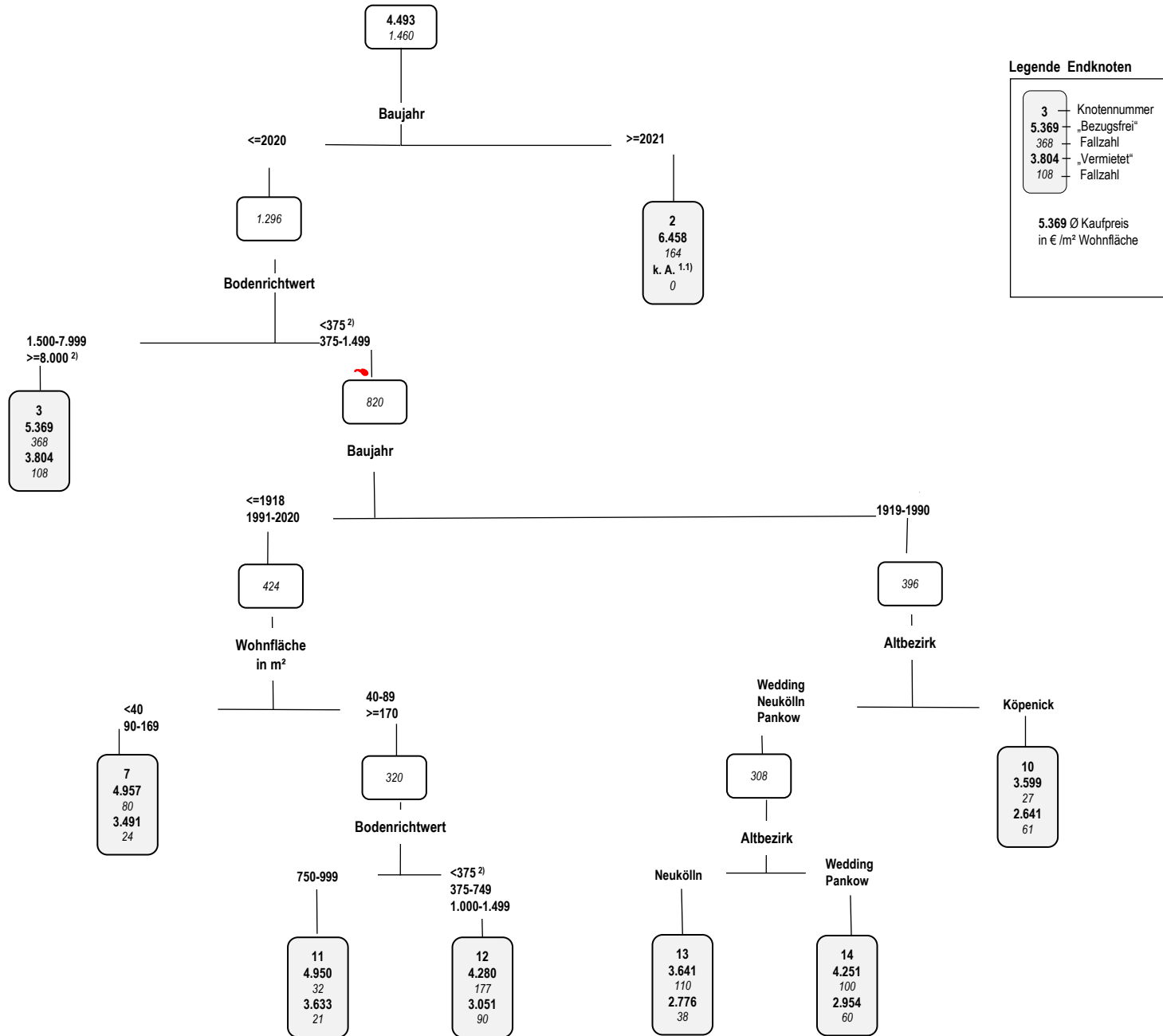
© 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**siehe nachstehende Bäume:**

Startbaum / Altbezirke



**Bezirksbaum I-1**  
 Wedding  
 Köpenick  
 Pankow  
 Neukölln



**Legende Endknoten**

3	Knotennummer
5.369	„Bezugsfrei“
368	Fallzahl
3.804	„Vermietet“
108	Fallzahl

5.369 Ø Kaufpreis  
 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

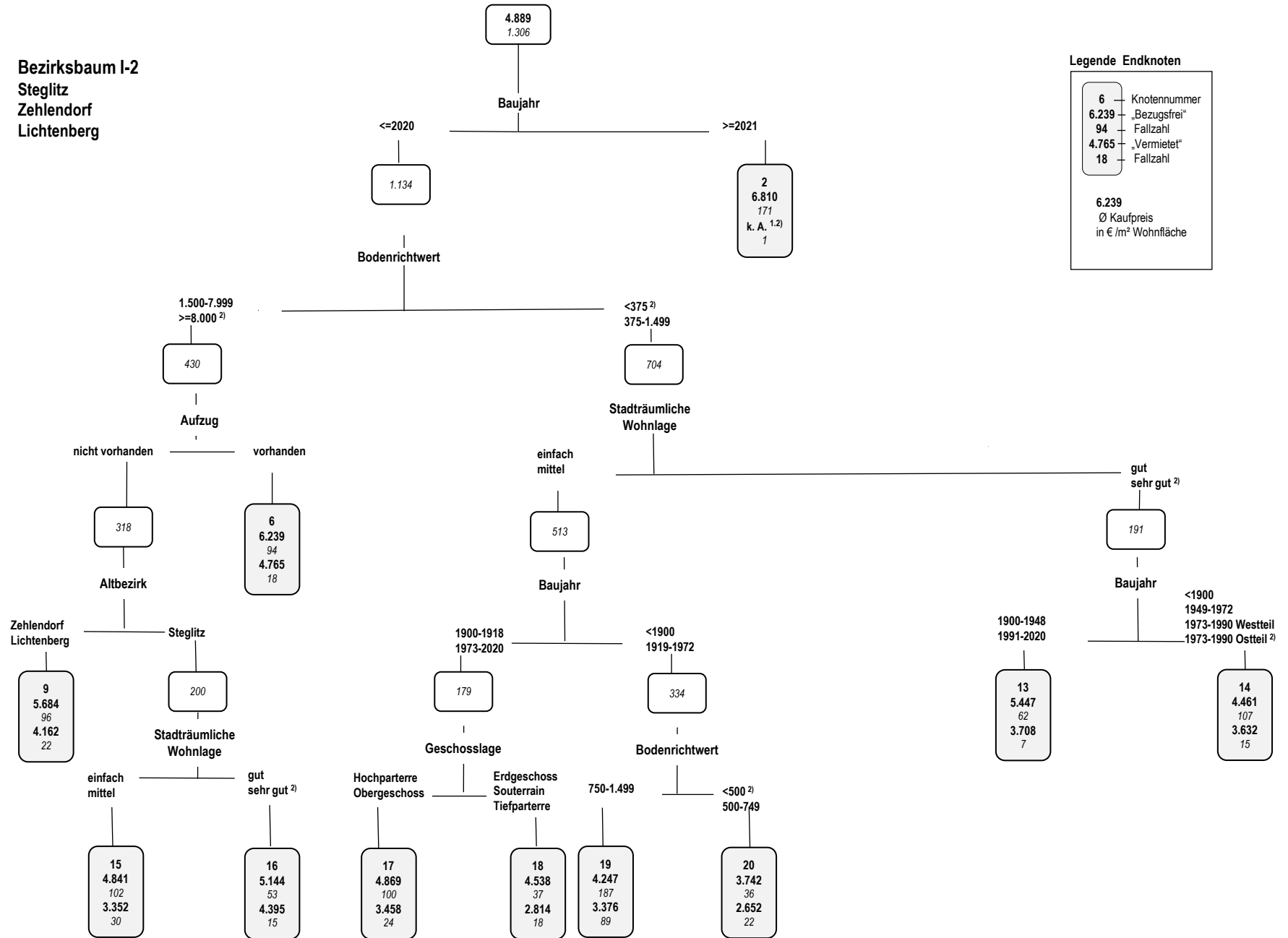
1.1)

Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 28% 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**  
**Steglitz**  
**Zehlendorf**  
**Lichtenberg**



**Legende Endknoten**

- 6 — Knotennummer
- 6.239 — „Bezugsfrei“
- 94 — Fallzahl
- 4.765 — „Vermietet“
- 18 — Fallzahl

6.239  
 Ø Kaufpreis  
 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

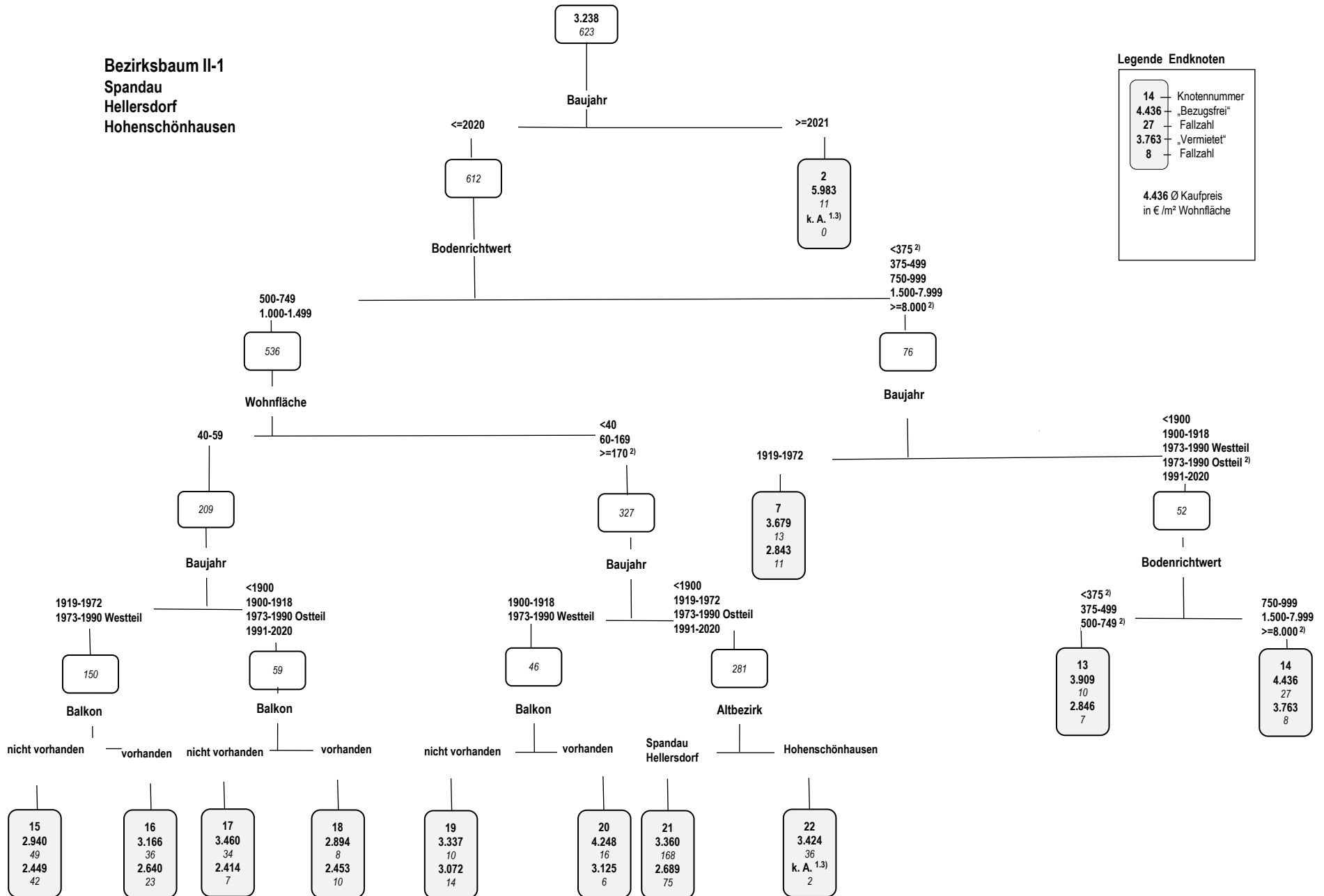
2) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum II-1  
Spandau  
Hellersdorf  
Hohenschönhausen**

**Legende Endknoten**

14	— Knotennummer
4.436	— „Bezugsfrei“
27	— Fallzahl
3.763	— „Vermietet“
8	— Fallzahl

4.436 Ø Kaufpreis  
in € /m<sup>2</sup> Wohnfläche



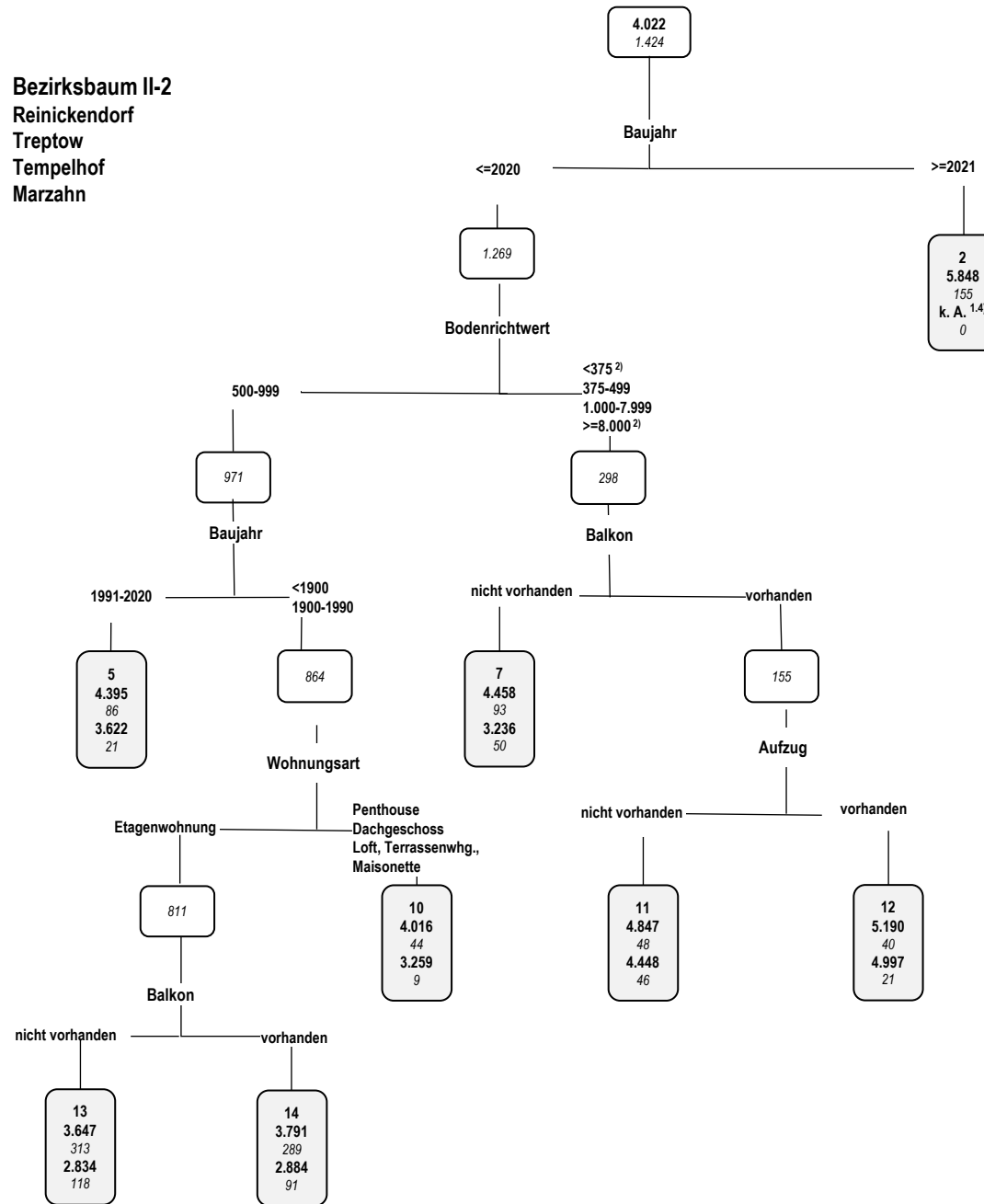
1.3)

Für die Endknoten 2 und 22 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% 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**  
**Reinickendorf**  
**Treptow**  
**Tempelhof**  
**Marzahn**



**Legende Endknoten**

5	Knotennummer
4.395	„Bezugsfrei“
86	Fallzahl
3.622	„Vermietet“
21	Fallzahl

4.395 Ø Kaufpreis  
in €/m² Wohnfläche

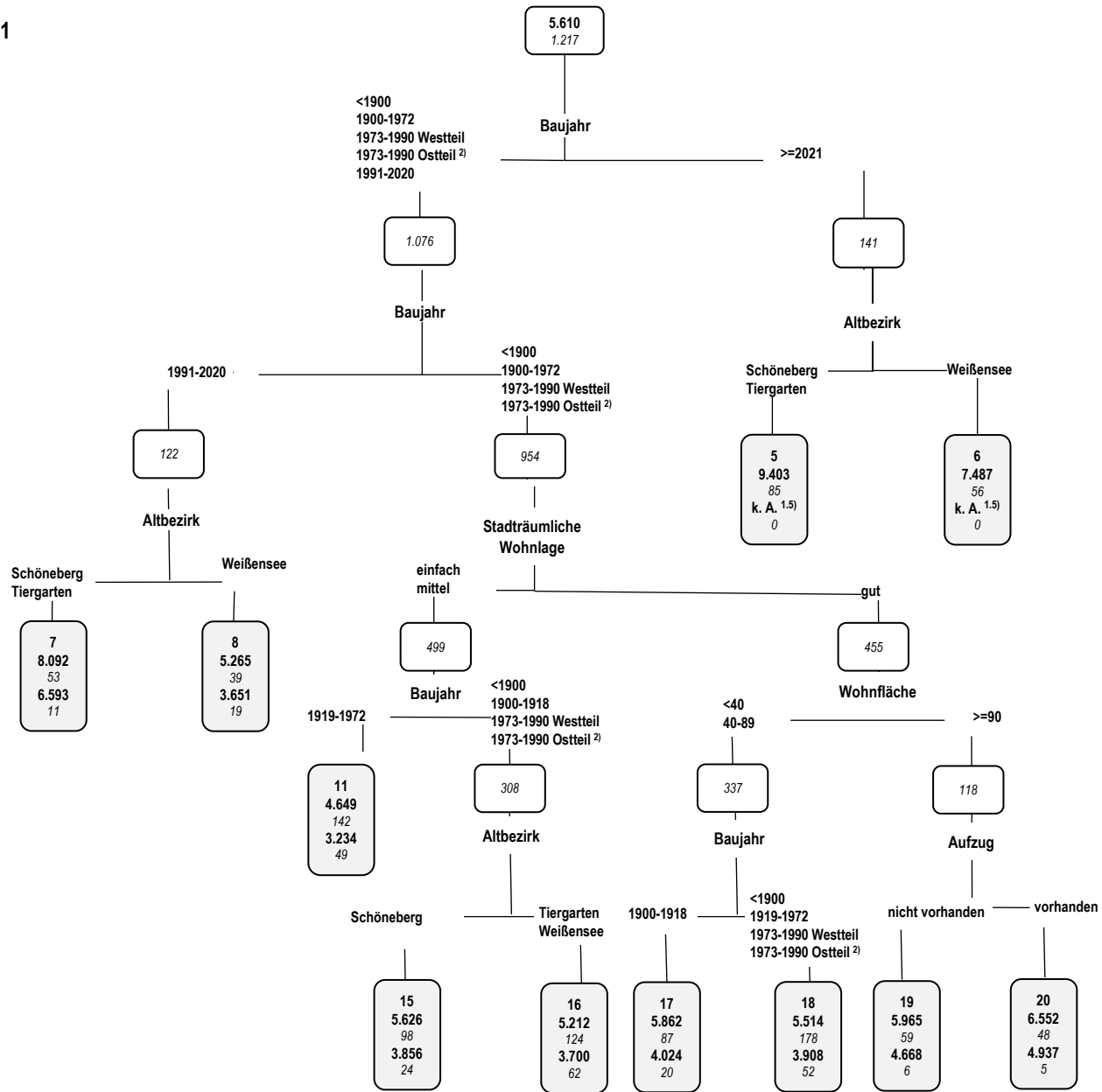
1.4)

Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 17% 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-1**  
 Tiergarten  
 Weißensee  
 Schöneberg



**Legende Endknoten**

- 7 — Knotennummer
- 8.092 — „Bezugsfrei“
- 53 — Fallzahl
- 6.593 — „Vermietet“
- 11 — Fallzahl

8.092 ∅ Kaufpreis  
in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

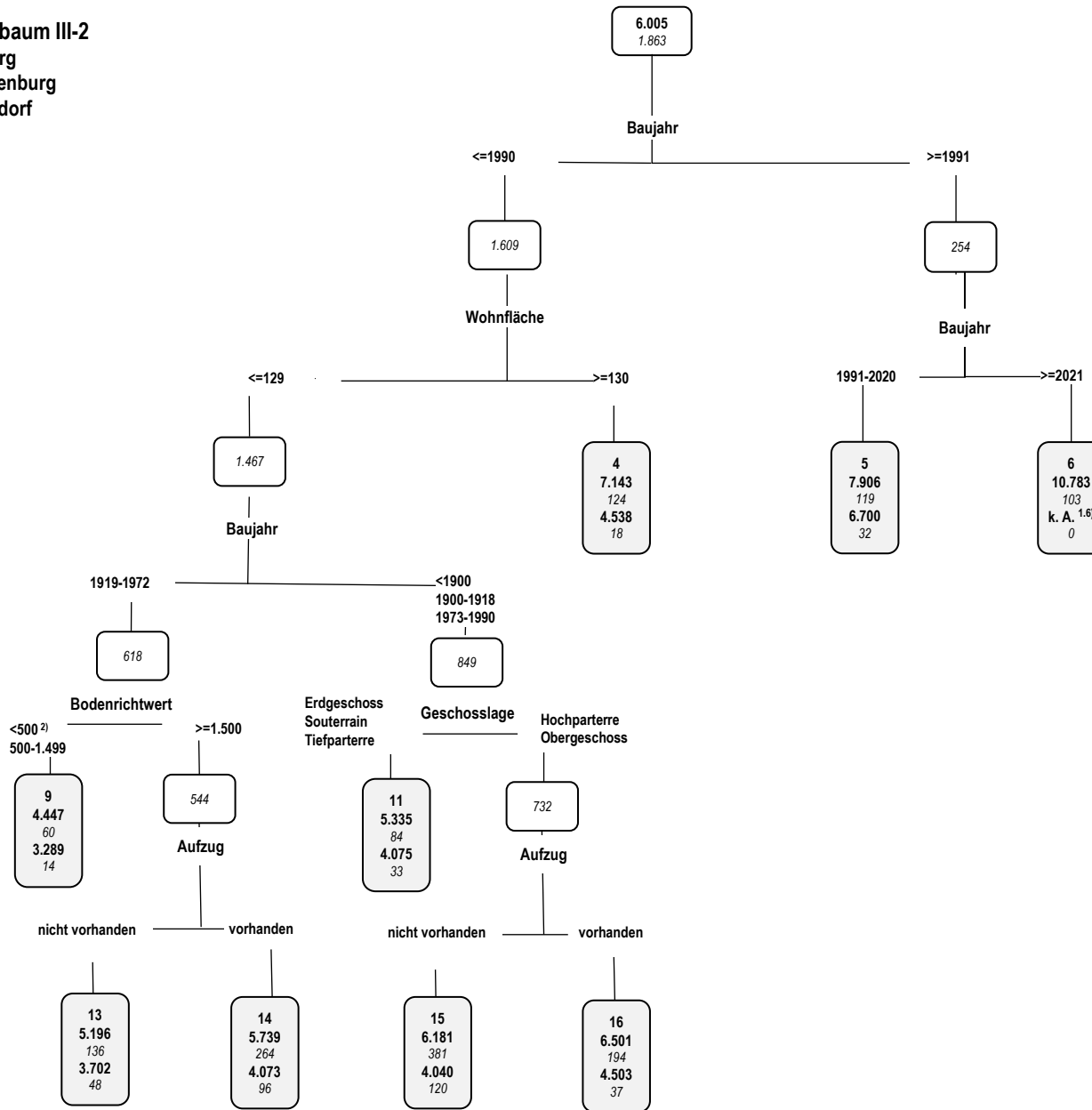
1.5)

Für die Endknoten 5 und 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 27% 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**  
 Kreuzberg  
 Charlottenburg  
 Wilmersdorf



**Legende Endknoten**

4	Knotennummer
7.143	„Bezugsfrei“
124	Fallzahl
4.538	„Vermietet“
18	Fallzahl
7.143 Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	

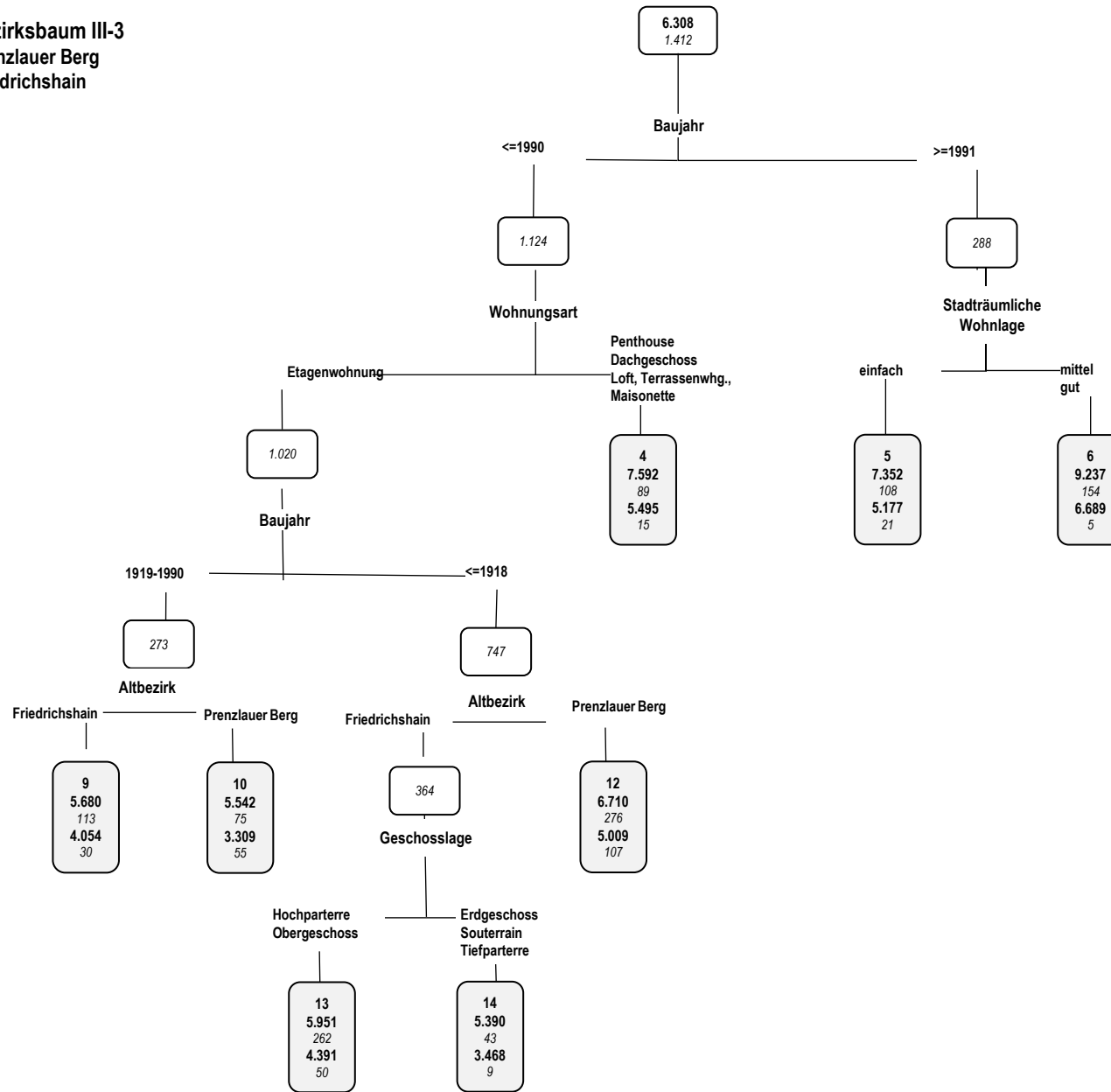
1.6)

Für den Endknoten 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 28% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-2 ermittelt.

2)

Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum III-3**  
**Prenzlauer Berg**  
**Friedrichshain**

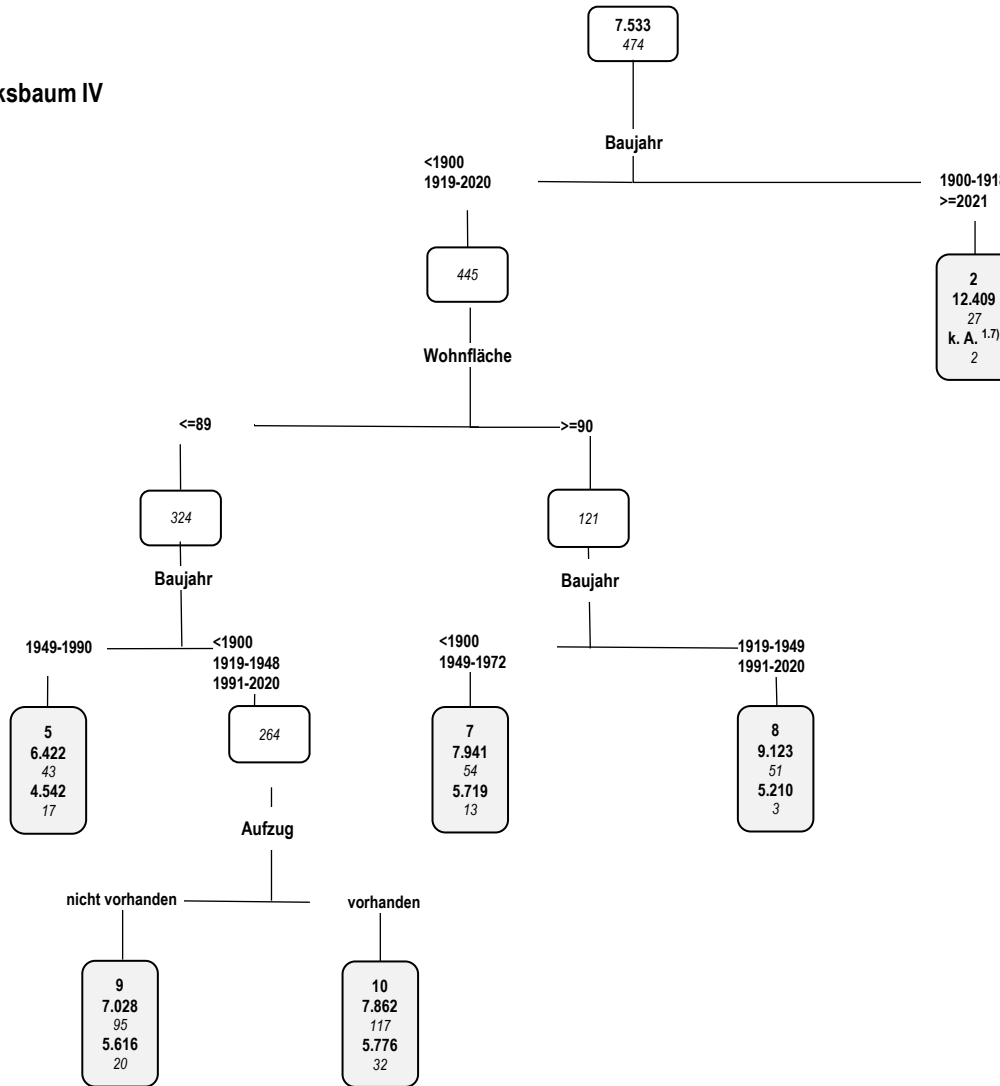


**Legende Endknoten**

4	— Knotennummer
7.592	— „Bezugsfrei“
89	— Fallzahl
5.495	— „Vermietet“
15	— Fallzahl

7.592 ∅ Kaufpreis  
in €/m² Wohnfläche

**Bezirksbaum IV  
Mitte**



**Legende Endknoten**

5	Knotennummer
6.422	„Bezugsfrei“
43	Fallzahl
4.542	„Vermietet“
17	Fallzahl
6.422 Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	

1.7)

Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 29% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV ermittelt.