

Wir schätzen Immobilien.

MARKTBERICHT · BERLIN

Marktbericht Charlottenburg und Wilmersdorf 2024–2026

Dachgeschosswohnungen im Altbau.
Amtliche Zahlen und Einschätzung aus der Bewertungspraxis

Ortsteile	Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Zeitraum	2024 bis 2026
Stand	Oktober 2026 (Quellen abgerufen am 27.10.2026)
Autor	Oliver Preikschat
Herausgeber	Otto & Kollegen · Sachverständige für Immobilienbewertung

Vorwort

Das ausgebaute Dachgeschoss im Gründerzeithaus ist eine eigene Art von Wohnung. Es teilt mit den Etagen darunter die Adresse, den Boden und das Baujahr, sonst wenig. Der Ausbau kam meist Jahrzehnte nach dem Bau des Hauses; im westlichen Berlin wurden Dachräume nach Angabe des Gutachterausschusses weitestgehend seit Mitte der 1980er-Jahre ausgebaut. Dachschrägen, Aufzug, Terrasse, Wärmeschutz und der Zustand des Daches bestimmen den Wert stärker als bei jeder anderen Wohnung im selben Haus.

Dieser Bericht stützt sich ausschließlich auf veröffentlichte amtliche Zahlen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist Wohnungen in ausgebauten Dachräumen gesondert aus, allerdings nur für die City insgesamt, zu der Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee gehören. Dort kosteten weiterverkaufte Dachgeschosswohnungen 2025 im Mittel 6.777 €/m² Wohnfläche, Wohnungen im Erstverkauf nach dem Ausbau 9.638 €/m². Beide Mittelwerte lagen höher als 2024.

Eine amtliche Dachgeschosszahl nur für Charlottenburg und Wilmersdorf gibt es nicht. Wir zeigen deshalb, was die amtlichen Quellen für die City, für die beiden Altbezirke und für die Bodenrichtwerte der Gründerzeitquartiere hergeben, und ergänzen, worauf es nach unserer Erfahrung bei Bewertung, Besteuerung und Verkauf eines Dachgeschosses ankommt. Eigene Preisangaben enthält der Bericht nicht.

Berlin, im Oktober 2026

Otto & Kollegen, Sachverständige für Immobilienbewertung

Inhalt

1	Das Wichtigste auf einer Seite	3
2	Lage und Zonen	4
3	Bodenrichtwerte	5
4	Kaufpreise laut Gutachterausschuss	7
5	Einschätzung aus der Praxis	10
6	Ausblick	13
7	Quellen	14
	Hinweis und Impressum	15

1 Das Wichtigste auf einer Seite

Weiterverkaufte Dachgeschosswohnungen kosteten 2025 in der Berliner City, zu der Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee gehören, im Mittel 6.777 €/m² (Gutachterausschuss). Den Unterschied zwischen einzelnen Wohnungen machen nach unserer Erfahrung vor allem Ausbaujahr, Ausstattung und Terrasse.

6.777 €/m²

Weiterverkäufe von Dachraumwohnungen, City, Mittel 2025 (2024: 6.509).

Kapitel 4

9.638 €/m²

Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City, Mittel 2025 (2024: 8.538).

Kapitel 4

6.082 €/m²

Altbauwohnungen bis 1919, City, bezugsfrei, Mittel 2025 (vermietet: 4.270).

Kapitel 4

5.201 und 5.547 €/m²

Alle Eigentumswohnungen, Altbezirke Charlottenburg und Wilmersdorf, Mittel 2025.

Kapitel 4

2.500 bis 6.500 €/m²

Bodenrichtwerte der Gründerzeitzone am 01.01.2026, seit 2024 unverändert.

Kapitel 3

4,04 %

Neue Wohnungsbaukredite, über zehn Jahre Zinsbindung, August 2026 (Bundesbank).

Kapitel 6

Was das für Sie bedeutet

- **Wenn Sie ein Dachgeschoss besitzen:** Wert und Restnutzungsdauer hängen am Ausbaujahr, nicht am Baujahr des Hauses. Ein Ausbau aus den 1980er-Jahren ist oft selbst sanierungsbedürftig, ein junger Ausbau steht einem Neubau nahe.
- **Wenn Sie kaufen wollen:** Lassen Sie Wohnfläche und Terrasse nachmessen und prüfen Sie Aufzug, Dach und Rücklage, bevor Sie Quadratmeterpreise vergleichen.
- **Wenn Sie verkaufen:** Terrasse, Aufzug und ein junger oder modernisierter Ausbau halten Ihren Preis oben. Frisch ausgebaute Dachgeschosse lagen in der City 2025 im Mittel rund 42 % über weiterverkauften.
- **Wenn Sie erben oder schenken:** Das Finanzamt bewertet typisiert und liegt bei Dachgeschossen in beide Richtungen daneben. Ein Gutachten nach § 198 BewG lohnt sich hier oft, aber nicht immer.

Worauf Sie achten sollten

- Dachschrägen zählen nach § 4 WoFIV unter 1 m lichter Höhe gar nicht, zwischen 1 und 2 m zur Hälfte. Vergleichen Sie Quadratmeterpreise nur bei gleicher Flächenermittlung.
- Die amtlichen Zahlen unterscheiden nicht nach Aufzug, Terrasse oder Ausbaujahr; ein Dachgeschoss ohne Aufzug muss gesondert bewertet werden.

Alle Zahlen stammen aus amtlichen Quellen. Dachgeschosszahlen weist der Gutachterausschuss nur für die City insgesamt aus, nicht für Charlottenburg und Wilmersdorf allein.

2 Lage und Zonen

2.1 Abgrenzung des Teilmarkts

Betrachtet werden Eigentumswohnungen im ausgebauten Dachgeschoss von Altbauten in den Ortsteilen Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, also in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren beiderseits des Kurfürstendamms. Westend, Grunewald, Schmargendorf und Charlottenburg-Nord gehören nicht dazu.

Der Gutachterausschuss führt „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“ als eigene Gruppe des Wohnungseigentums, unterscheidet dabei aber nur zwischen der City und dem übrigen Stadtgebiet. Die City umfasst annähernd das Gebiet innerhalb des S-Bahnringes; nach der Karte im Immobilienmarktbericht (Seite 23) gehören die Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee dazu, Westend, Grunewald, Schmargendorf und Charlottenburg-Nord nicht. Zur City zählen außerdem unter anderem Mitte, Moabit, Tiergarten, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Schöneberg. Die amtlichen Dachgeschosszahlen beschreiben also einen größeren Raum als diesen Bericht.

Ein ausgebautes Dachgeschoss über dem vierten Obergeschoss eines Altbaus ist eindeutig abzugrenzen, eine Maisonette über zwei Ebenen weniger.

2.2 Bodenrichtwertzonen der Gründerzeitquartiere

Die amtliche Liste der Bodenrichtwerte (Wohnen, geschlossene Bauweise) führt in den drei Ortsteilen vierzehn Zonen mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5, in denen die Gründerzeitbebauung liegt: sechs in Charlottenburg, sieben in Wilmersdorf und eine in Halensee. Am Kurfürstendamm und an der Tauentzienstraße kommen Kerngebietszonen (M1) mit einer GFZ von 4,5 hinzu (Kapitel 3).

Lage und Werte der Zonen stehen in Tabelle 3.1. Die Liste ordnet fünf der sechs Charlottenburger Zonen Wohnlagen von einfach (Helmholtzstraße / Hallerstraße) bis gut (beiderseits Lietzensee) zu; bei den Wilmersdorfer Zonen nennt sie nur für die Zone Karlsruher Straße / Lewishamstraße eine Wohnlage (gut), bei den übrigen und in Halensee keine.

Quelle: Ergebnisliste der Bodenrichtwerte Wohnen, geschlossene Bauweise, Gutachterausschuss Berlin, Stichtag 01.01.2026 (Seiten 24 bis 28; als Seitenbild gelesen). Wohnlage laut Liste: E, M und G als einfache, mittlere und gute Wohnlage gelesen.

3 Bodenrichtwerte

3.1 Wohnen in Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee, 2023 bis 2026

Die Bodenrichtwerte aller vierzehn Zonen sind seit dem 1. Januar 2024 unverändert. Zum 1. Januar 2024 waren sie gegenüber dem 1. Januar 2023 deutlich gesenkt worden, je nach Zone um 13 bis 27 %.

Zone, Lage (Ortsteil)	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Änderung 2023 zu 2024
1862 Tegeler Weg / Mierendorffstraße (Charlottenburg)	3.400	2.500	2.500	2.500	–26 %
1875 Helmholtzstraße / Hallerstraße (Charlottenburg)	3.400	2.700	2.700	2.700	–21 %
2493 westlich A 100 / Königin- Elisabeth-Straße (Charlottenburg)	4.700	3.500	3.500	3.500	–26 %
1872 nördlich Kaiserdamm / Schloßstraße / Otto-Suhr-Allee / Spree (Charlottenburg)	5.000	4.000	4.000	4.000	–20 %
1883 südlich Bismarckstraße bis S-Bahn (Charlottenburg)	6.000	5.000	5.000	5.000	–17 %
1892 beiderseits Lietzensee (Charlottenburg)	7.000	6.000	6.000	6.000	–14 %
2502 südlich Güntzelstraße / Fechnerstraße (Wilmersdorf)	4.700	3.800	3.800	3.800	–19 %
2503 Prinzregentenstraße / nördlich A 100 (Wilmersdorf)	4.700	3.800	3.800	3.800	–19 %
2504 nördlich A 100 / Hildegardstraße (Wilmersdorf)	5.000	4.000	4.000	4.000	–20 %
2501 Spichernstraße / nördlich Güntzelstraße (Wilmersdorf)	5.000	4.000	4.000	4.000	–20 %
2523 Cicerostraße / Seesener Straße / Westfälische Straße (Halensee)	5.500	4.000	4.000	4.000	–27 %
2499 Paulsborner Straße / Hochmeisterplatz (Wilmersdorf)	5.500	4.500	4.500	4.500	–18 %
2066 Karlsruher Straße / Lewishamstraße / nördlich Kurfürstendamm (Wilmersdorf)	5.500	4.500	4.500	4.500	–18 %
2500 Ludwigkirchplatz / Pariser Straße (Wilmersdorf)	7.500	6.500	6.500	6.500	–13 %

Werte in €/m² Grundstücksfläche. Quelle: Ergebnislisten der Bodenrichtwerte Wohnen, geschlossene Bauweise 2024 (Spalten 2023 und 2024), 2025 und 2026, Gutachterausschuss Berlin; alle Zonen GFZ 2,5. Bei den Zonen 1862 und 1872 vermerkt die Liste 2024 eine Änderung des Zonenzuschnitts. Prozente: eigene Rechnung, gerundet.

Berlin hat den Bodenrichtwert für Bauland des Geschosswohnungsbaus zum 1. Januar 2025 ([Pressemitteilung 11.08.2025](#)) und zum 1. Januar 2026 ([Pressemitteilung 31.07.2026](#)) unverändert gelassen; die Listen bestätigen das für alle vierzehn Zonen. Anders ist es bei den Geschäftslagen: Die Kerngebietszonen am Kurfürstendamm wurden zum 1. Januar 2025 um rund 5 bis 14 % gesenkt und blieben 2026 unverändert.

3.2 Kerngebiet am Kurfürstendamm

Zone	Lage laut amtlicher Liste (M1, GFZ 4,5)	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026
1170	Lietzenburger Straße bis Kurfürstendamm, zwischen Knesebeck- und Uhlandstraße	10.000 €/m ²	9.000 €/m ²	9.000 €/m ²
1232	Kurfürstendamm zwischen Leibnizstraße und Waitzstraße	11.000 €/m ²	9.500 €/m ²	9.500 €/m ²
2391	westlich und östlich Rankestraße	11.000 €/m ²	10.000 €/m ²	10.000 €/m ²
1278	Kurfürstendamm / Tauentzienstraße (nördlich Ku'Damm-Tauentzien)	15.000 €/m ²	14.000 €/m ²	14.000 €/m ²
1291	Nordseite Tauentzienstraße	15.000 €/m ²	14.000 €/m ²	14.000 €/m ²
1316	Kurfürstendamm zwischen Leibnizstraße und Breitscheidplatz	17.000 €/m ²	16.000 €/m ²	16.000 €/m ²
1332	Südseite Tauentzienstraße, Joachimsthaler Straße bis Wittenbergplatz	20.000 €/m ²	19.000 €/m ²	19.000 €/m ²

Quelle: Ergebnislisten der Bodenrichtwerte, Teilmärkte M1 und M2 (kerngebietstypische Nutzung), 2025 und 2026, Gutachterausschuss Berlin. Der Stand 01.01.2024 steht in der Liste 2025.

3.3 Was die Bodenrichtwerte über Dachgeschosse sagen

Die Lage setzt den Rahmen, nicht den Preis. Die Bodenrichtwerte der vierzehn Wohnzonen reichen von 2.500 bis 6.500 €/m², eine Spanne von 1 zu 2,6. Der Bodenrichtwert beschreibt aber den Boden, und ein Dachgeschoss ist überwiegend Gebäude, Ausbau und Freifläche. Deshalb können zwei Dachgeschosse in derselben Zone sehr unterschiedlich viel kosten.

Dass die Bodenrichtwerte seit 2024 stillstehen, während die amtlichen Mittelwerte der Dachgeschosswohnungen in der City 2025 leicht gestiegen sind (Kapitel 4.2), passt zum Bild eines knappen, stabilen Altbaumarkts. Ein Beleg für einzelne Dachgeschosspreise sind die Bodenrichtwerte nicht.

4 Kaufpreise laut Gutachterausschuss

4.1 Berlin 2025 und 2026

Der Gutachterausschuss beschreibt die Berliner Preise 2025 als stabil, bei Eigentumswohnungen mit +5 %. Die Umsätze haben 2025 zugelegt und 2026 nachgegeben; die Preise für Eigentumswohnungen blieben im 1. Halbjahr 2026 nahezu unverändert.

Berlin gesamt	2025	1. Quartal 2026	1. Halbjahr 2026
Kauffälle	22.912 (+10 %)	4.811 (–10 %)	10.330 (–5 %)
Geldumsatz	16,1 Mrd. € (+8 %)	2,5 Mrd. € (–14 %)	6,1 Mrd. € (–10 %)
Eigentumswohnungen, mittlerer Kaufpreis	5.511 €/m ² (+5 %)	unverändert	nahezu unverändert (rund 1 %)

Veränderung jeweils zum Vorjahr beziehungsweise zum Vorjahreszeitraum. Die Zahlen für 2026 sind vorläufig. Beim Geldumsatz im 1. Halbjahr nennt die Überschrift des Gutachterausschusses rund –12 %, seine Tabelle –10 %; wir verwenden die Tabelle. Quellen: [Pressemitteilung 31.07.2026](#), [Blatt 1. Quartal 2026](#), [Blatt 1. Halbjahr 2026](#).

4.2 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Der Immobilienmarktbericht weist Dachgeschosswohnungen gesondert aus, getrennt nach Erstverkäufen nach dem Ausbau und Weiterverkäufen, und nach City und übrigen Stadtgebiet. Die Zahlen umfassen Häuser aller Baujahre. Die Wohnungen wurden nach Angabe des Gutachterausschusses überwiegend bezugsfrei verkauft; gefragt waren sie in den letzten Jahren vor allem in den bevorzugten Lagen der City.

€/m ² Wohnfläche	Mittel 2024	Spanne 2024	Mittel 2025	Spanne 2025
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	8.538	6.757 bis 10.547	9.638	8.286 bis 11.339
Weiterverkäufe, City	6.509	4.098 bis 8.812	6.777	4.287 bis 9.516
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, übriges Stadtgebiet	7.971	3.918 bis 12.404	keine Angabe	keine Angabe
Weiterverkäufe, übriges Stadtgebiet	4.071	2.377 bis 5.944	4.099	2.503 bis 5.998
Insgesamt, Berlin	5.928	nicht ausgewiesen	6.045	nicht ausgewiesen

Quelle: [Immobilienmarktbericht 2025/2026](#), Seiten 72 und 73. Nach den Erläuterungen des Gutachterausschusses (Seite 16) sind ab zehn Käuffällen 10 % Ausreißer vorab ausgeschieden. Bei weniger als drei Fällen weist er keine Werte aus. Das Mittel „Insgesamt“ ist ein über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel. City: annähernd das Gebiet innerhalb des S-Bahnringes, einschließlich Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee (Seite 23).

- **Anstieg von 2024 zu 2025 (eigene Rechnung, wie alle Prozente dieser Liste).** Weiterverkaufte Dachgeschosswohnungen in der City lagen 2025 im Mittel rund 4 % über 2024, Erstverkäufe nach dem Ausbau rund 13 % (bei nur wenigen Fällen). Berlinweit stieg das Mittel aller Dachgeschosswohnungen um rund 2 %.

- **Neu ausgebaut kostet deutlich mehr.** Erstverkäufe nach dem Ausbau lagen 2024 rund 31 % und 2025 rund 42 % über den Weiterverkäufen in der City. Das deckt sich mit unserer Erfahrung, dass das Alter des Ausbaus den Preis stärker bestimmt als das Alter des Hauses.
- **Die City liegt weit vorn.** Weiterverkäufe kosteten in der City im Mittel rund 60 % (2024) und 65 % (2025) mehr als im übrigen Stadtgebiet.
- **Große Streuung.** Schon nach Ausscheiden der Ausreißer reichen die Weiterverkäufe in der City 2025 von 4.287 bis 9.516 €/m². Ein Mittelwert ist für eine einzelne Wohnung deshalb nur ein grober Anhalt.

4.3 Charlottenburg und Wilmersdorf im amtlichen Vergleich

Für Charlottenburg und Wilmersdorf weist der Gutachterausschuss die Eigentumswohnungen insgesamt nach Altbezirken aus, für die City die umgewandelten Altbauwohnungen der Baujahre bis 1919.

Preisniveau in €/m ² Wohnfläche	2024	2025
Eigentumswohnungen Altbezirk Charlottenburg, Mittel	5.236	5.201
Preisspanne dazu	2.684 bis 8.169	3.019 bis 7.583
Eigentumswohnungen Altbezirk Wilmersdorf, Mittel	5.440	5.547
Preisspanne dazu	2.972 bis 8.221	3.251 bis 8.009
Eigentumswohnungen Berlin gesamt, Mittel	4.796	5.017
Umgewandelte Altbauwohnungen bis 1919, City, bezugsfrei	6.063	6.082
Umgewandelte Altbauwohnungen bis 1919, City, vermietet	4.309	4.270

Quelle: [Immobilienmarktbericht 2025/2026](#), Seite 61 (Eigentumswohnungen, Preisniveau nach Ausreißereliminierung von 10 %) und Seite 67 (umgewandelte Mietwohnungen). Die Altbezirke umfassen nach der Gliederung vor 2001 auch Westend und Charlottenburg-Nord beziehungsweise Halensee, Grunewald und Schmargendorf. Der Berliner Mittelwert 5.511 €/m² aus Kapitel 4.1 ist nach einem anderen Verfahren gerechnet und mit diesen Zahlen nicht vergleichbar.

Weiterverkaufte Dachgeschosswohnungen lagen in der City 2024 rund 7 % und 2025 rund 11 % über bezugsfreien umgewandelten Altbauwohnungen (eigene Rechnung; die Dachgeschosszahlen enthalten auch Häuser jüngerer Baujahre). Das Dachgeschoss bewegt sich im Mittel also auf Altbauniveau und etwas darüber, mit größerer Streuung. Zwischen vermieteten und bezugsfreien Altbauwohnungen in der City liegt amtlich ein deutlicher Abstand (4.270 gegenüber 6.082 €/m² im Jahr 2025); für Dachgeschosse weist der Gutachterausschuss diese Unterscheidung nicht aus.

4.4 Unausgebaute Dachräume

Wenn Sie einen Dachraum zum Ausbau kaufen, erwerben Sie Teileigentum. Berlinweit gab es 2025 weniger solcher Verkäufe als 2024; das Mittel lag bei 2.392 (2024) und 2.266 €/m² Nutzfläche (2025; Spannen 79 bis 6.421 und 56 bis 6.173 €/m²). Rund 72 % der Verkäufe 2025 betrafen Häuser der

Baujahre bis 1910. Für den Preis sind nach Angabe des Gutachterausschusses Art und Alter des Gebäudes kaum von Bedeutung, wohl aber die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraums, Größe und Schnitt der späteren Fläche, **eine vorhandene Aufzugsanlage** und der Aufwand für den Grundausbau.

Quelle: [Immobilienmarktbericht 2025/2026](#), Seite 74. Werte für ganz Berlin; eine Aufteilung nach City und übrigen Stadtgebiet gibt es hier nicht.

5 Einschätzung aus der Praxis

Dieses Kapitel beschreibt, worauf es nach unserer Erfahrung aus Gutachten in Charlottenburg und Wilmersdorf ankommt. Es enthält keine eigenen Preisangaben; wo Zahlen stehen, stammen sie aus den amtlichen Quellen der Kapitel 3 und 4.

5.1 Warum das Dachgeschoss ein eigener Teilmarkt ist

Eine Dachgeschosswohnung teilt mit der Wohnung im zweiten Obergeschoss die Adresse und das Baujahr und sonst fast nichts. Sechs Merkmale machen sie für die Bewertung zu einem anderen Objekt.

- **Das Baujahr führt in die Irre.** Der Rohbau stammt aus der Zeit um 1900, der Ausbau im westlichen Berlin nach Angabe des Gutachterausschusses weitestgehend aus der Zeit seit Mitte der 1980er-Jahre. Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist das Ausbaujahr maßgeblich, nicht das Baujahr des Hauses. Ein um 1900 errichtetes Haus mit einem vor wenigen Jahren ausgebauten Dachgeschoss hat dort eine Restnutzungsdauer, die näher an einem Neubau liegt als an einem Altbau, mit erheblichen Folgen für Sachwert und Abschreibung.
- **Die Wohnfläche ist nicht die Wohnfläche.** Dachschrägen werden nach [§ 4 WoFIV](#) nur anteilig angerechnet: unter 1 m lichter Höhe gar nicht, zwischen 1 und 2 m zur Hälfte. Zwei Wohnungen mit gleicher Grundfläche können sich in der anrechenbaren Wohnfläche deutlich unterscheiden. Quadratmeterpreise lassen sich nur vergleichen, wenn die Flächenermittlung geprüft ist.
- **Der Aufzug ist Eintrittskarte, nicht Ausstattungsmerkmal.** Die meisten Dachgeschosse, die wir in diesem Teilmarkt bewertet haben, haben einen Aufzug. Im fünften oder sechsten Obergeschoss eines Gründerzeithauses ist ein fehlender Aufzug kein Komfortmangel, sondern schließt ältere Käufer und Familien mit kleinen Kindern weitgehend aus. Auch der Gutachterausschuss nennt eine vorhandene Aufzugsanlage als Preisfaktor beim Kauf unausgebaute Dachräume (Kapitel 4.4). Einen Abschlag für fehlenden Aufzug weisen die amtlichen Zahlen nicht aus; er muss im Einzelfall hergeleitet werden.
- **Terrasse, Dachloggia und Blick.** Diese Merkmale tragen die höchsten Preise. Eine große nutzbare Dachterrasse in guter Lage ist in Berlin knapp und wird entsprechend bezahlt. Die Freifläche ist dabei kein Zuschlag auf den Quadratmeterpreis der Wohnfläche, sondern ein eigener Wertbestandteil.
- **Bauphysik und Haftung.** Sommerlicher Wärmeschutz, Dämmung der Dachschrägen, Dichtigkeit der Dachflächenfenster und der Zustand der Dacheindeckung sind die typischen Schwachstellen. Sie liegen zudem häufig im Gemeinschaftseigentum: Ein Mangel am Dach trifft die Eigentümergemeinschaft, nicht nur den Dachgeschosseigentümer. Die Rücklage der Gemeinschaft ist hier wertrelevant.
- **Sondereigentum und Gemeinschaftsordnung.** Bei nachträglich ausgebauten Dachgeschossen ist die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum oft unsauber geregelt: Wem gehört die Dachhaut über der Wohnung, wer trägt die Instandhaltung der Gauben, wer darf die Terrasse nutzen? Diese Fragen gehören in jedes Gutachten, und sie sind in der Teilungserklärung zu prüfen, nicht zu unterstellen.

5.2 Die Preistreiber

Vier Merkmale erklären nach unserer Erfahrung den Großteil der Unterschiede. Die Lage ist dabei nicht das wichtigste.

- **Lage: wichtig, aber nicht entscheidend.** Die Bodenrichtwerte (Kapitel 3) setzen den Rahmen, aber nicht den Preis. Auch innerhalb derselben Zone liegen Dachgeschosse weit auseinander.
- **Ausbau- und Modernisierungsjahr: der stärkste Einzeltreiber.** Je jünger der Ausbau, desto höher der Quadratmeterpreis, bei sonst vergleichbarer Lage und Größe. Das Ausbaujahr bestimmt zugleich Grundriss, Dämmstandard, Fenster, Haustechnik und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Der amtliche Abstand zwischen Erstverkäufen nach dem Ausbau und Weiterverkäufen in der City (rund 42 % im Jahr 2025, Kapitel 4.2) zeigt dieselbe Richtung.
- **Größe und Grundriss.** Große Dachgeschosse ersetzen für manche Käufer das Stadthaus in der Innenstadt. Eine große Wohnung mit schlechtem Grundriss und viel Schräge erzielt aber auch in guter Lage keinen Spitzenpreis.
- **Terrasse und Freifläche.** Eine große, zusammenhängend nutzbare Dachterrasse ist in der Innenstadt knapp. In der Bewertung ist sie als eigener Wertbestandteil anzusetzen, nicht als pauschaler Zuschlag; sonst verschiebt sie den Quadratmeterpreis der Wohnfläche so weit, dass er sich mit anderen Objekten nicht mehr vergleichen lässt.

Was weniger durchschlägt, als Sie erwarten würden: das Baujahr des Hauses. Der Gutachterausschuss unterscheidet Dachraumwohnungen nicht nach dem Baulter der Häuser, und bei unausgebauten Dachräumen haben Art und Alter des Gebäudes nach seiner Auswertung augenscheinlich kaum Einfluss auf die Preisspanne. Unsere Erfahrung ist dieselbe: Für das Dachgeschoss zählt der Ausbau.

5.3 Bewertungspraxis: worauf es bei Dachgeschosswohnungen ankommt

Die häufigsten Fehler in Gutachten zu Dachgeschosswohnungen im Altbau sind immer dieselben fünf.

- **Restnutzungsdauer vom falschen Jahr aus gerechnet.** Eine Restnutzungsdauer, die aus dem Baujahr des Hauses um 1900 abgeleitet wird, ergibt Werte, die dem tatsächlichen Zustand nicht entsprechen. Maßgeblich ist der Ausbauzustand des Dachgeschosses: Ein junger Ausbau rechtfertigt eine deutlich längere Restnutzungsdauer, als das Baujahr des Hauses nahelegt. Umgekehrt kann ein Ausbau aus den 1980er-Jahren heute selbst modernisierungsbedürftig sein; dann liegt die Restnutzungsdauer unter dem, was eine Rechnung nach Baujahr und pauschaler Modernisierung ergäbe. Für Gutachten nach § 7 Abs. 4 EStG ist das der zentrale Punkt.
- **Wohnfläche ungeprüft übernommen.** Die Flächenangabe aus Teilungserklärung oder Exposé stimmt bei Dachgeschossen überdurchschnittlich oft nicht. Entweder ist nach anderen Regeln gerechnet worden, oder die Schrägenanrechnung fehlt. Beim amtlichen Mittel weiterverkaufter Dachgeschosswohnungen in der City von 6.777 €/m² bedeutet eine Abweichung von 10 m² einen Unterschied von rund 68.000 €. Die Fläche gehört nachgemessen, nicht übernommen.
- **Freiflächen pauschal eingerechnet.** Dachterrassen werden häufig mit einem Bruchteil ihrer Fläche der Wohnfläche zugeschlagen und verschwinden damit im Quadratmeterpreis. Besser ist der gesonderte Ansatz als eigener Wertbestandteil; das macht den Wert prüfbar und den Vergleich mit anderen Objekten überhaupt erst möglich.

- **Gemeinschaftseigentum nicht geprüft.** Dachhaut, Gauben, Dachflächenfenster, Entwässerung: Was davon im Sondereigentum steht und was die Gemeinschaft trägt, ergibt sich aus der Teilungserklärung und weicht bei nachträglichen Ausbauten oft vom Üblichen ab. Dazu gehört ein Blick in Instandhaltungsrücklage und Beschlusssammlung. Eine anstehende Dachsanierung ist ein wertrelevanter Umstand.
- **Vergleichswerte aus dem falschen Teilmarkt.** Eine Dachgeschosswohnung lässt sich nicht mit der Wohnung im zweiten Obergeschoss desselben Hauses vergleichen und auch nicht mit einem Neubau-Penthouse. Bei der Streuung in diesem Segment ist die Auswahl vergleichbarer Objekte die eigentliche gutachterliche Leistung, und sie ist zu begründen, nicht zu behaupten.

Für die Besteuerung. Bei Erbschaft- und Schenkungsteuer bewertet das Finanzamt typisiert. Bei Dachgeschosswohnungen führt das in beide Richtungen zu Abweichungen: Ein gut ausgebautes Dachgeschoss mit Terrasse wird typisiert eher unterschätzt, ein schlecht geschnittenes mit hohem Schrägenanteil eher überschätzt. Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach [§ 198 BewG](#) lohnt sich hier besonders oft, aber eben nicht immer. Das gehört vor der Beauftragung geprüft.

6 Ausblick

Wir erwarten, dass das Preisniveau hält, mit einem wachsenden Abstand zwischen modernisiertem und nicht modernisiertem Ausbau. Die amtlichen Zahlen stützen die erste Hälfte dieser Erwartung: Dachgeschosswohnungen in der City lagen 2025 im Mittel über 2024, und die Preise für Eigentumswohnungen blieben in Berlin im 1. Halbjahr 2026 nahezu unverändert.

Für Stabilität sprechen die Knappheit des innerstädtischen Altbaubestands und eine Käuferschicht, die das Dachgeschoss als Alternative zum Stadthaus sucht. Dagegen stehen die Finanzierungskosten: Neue Wohnungsbaukredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung kosteten im August 2026 effektiv 4,04 %, mit fünf bis zehn Jahren Zinsbindung 3,81 % ([Bundesbank](#), [Zinsstatistik](#), vorläufige Werte). Der Gutachterausschuss nennt hohe Bau- und Finanzierungskosten weiterhin als Bremse, hält es aber für wahrscheinlich, dass der Markt vor allem die Finanzierungskosten inzwischen eingepreist hat ([Pressemitteilung 31.07.2026](#)). Hinzu kommt, dass die Umsätze 2026 berlinweit gesunken sind und dass viele Dachgeschossausbauten der 1980er- und 1990er-Jahre jetzt in den Modernisierungszyklus kommen.

Zwei Punkte für die nächsten Jahre:

- **Die Energiefrage erreicht das Dachgeschoss zuerst.** Sommerlicher Wärmeschutz und Dämmung der Dachschrägen sind die Schwachstellen des Bestands. Steigende Anforderungen und heißere Sommer werden hier schneller preiswirksam als in den unteren Etagen.
- **Der Abstand wird größer, nicht kleiner.** Wenn Sie in den nächsten Jahren modernisieren, bleibt Ihre Wohnung im oberen Bereich; wenn nicht, rückt sie näher an das untere Ende der amtlichen Spanne.

Fazit. Dachgeschosswohnungen in der Berliner City, zu der Charlottenburg, Wilmersdorf und Halensee gehören, kosteten 2025 im Weiterverkauf im Mittel 6.777 €/m² und im Erstverkauf nach dem Ausbau 9.638 €/m², beides mehr als 2024. Die Unterschiede zwischen einzelnen Wohnungen erklären sich nach unserer Erfahrung überwiegend aus dem Ausbaujahr, der Ausstattung und den Freiflächen, weniger aus der Lage. Für Eigentümer, Erben und Käufer bedeutet das: In diesem Teilmarkt sagt ein Durchschnittswert wenig. Entscheidend ist, wann zuletzt gebaut wurde, nicht, wann das Haus entstand.

7 Quellen

7.1 Datenbasis und Methodik

Alle Zahlen dieses Berichts stammen aus veröffentlichten amtlichen Quellen:

- **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.** Immobilienmarktbericht 2025/2026 (Wohnungen in ausgebauten Dachräumen, Eigentumswohnungen nach Altbezirken, umgewandelte Altbauwohnungen, Teileigentum), Pressemitteilungen und die Blätter zum 1. Quartal und 1. Halbjahr 2026.
- **Bodenrichtwerte.** Ergebnislisten des Gutachterausschusses zu den Stichtagen 01.01.2023 bis 01.01.2026, als Seitenbild gelesen; Auskunft auch über BORIS Berlin.
- **Deutsche Bundesbank.** MFI-Zinsstatistik, Effektivzinssätze für neue Wohnungsbaukredite an private Haushalte.
- **Gesetze und Verordnungen.** Wohnflächenverordnung, Bewertungsgesetz, Einkommensteuergesetz.

Die Einschätzungen in den Kapiteln 1, 5 und 6 beruhen auf unserer Bewertungspraxis, insbesondere auf Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB, Restnutzungsdauergutachten nach § 7 Abs. 4 EStG und Gutachten nach § 198 BewG mit Ortsbesichtigung. Sie enthalten keine Preisangaben aus eigenen oder fremden Kauffällen.

Zur Belastbarkeit. Amtliche Zahlen für Dachgeschosswohnungen gibt es nur für die City insgesamt und bisher nur bis 2025. Für Charlottenburg und Wilmersdorf allein, für 2026 und nach Merkmalen wie Aufzug, Terrasse oder Ausbaujahr weist der Gutachterausschuss keine Dachgeschosszahlen aus. Prozente und Abstände, die wir aus den amtlichen Werten berechnet haben, sind als eigene Rechnung gekennzeichnet.

7.2 Quellenverzeichnis

Die Links wurden am 27.10.2026 aufgerufen.

1. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf), Stand 31.07.2026, Seiten 16, 23, 61, 67, 72 bis 74, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-2500.pdf
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich 2025 in den Preisen stabil](https://www.berlin.de/sen/stadt/presse/pressemeldungen/pressemitteilung.1699073.php), Pressemitteilung vom 31.07.2026, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/stadt/presse/pressemeldungen/pressemitteilung.1699073.php>
3. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Der Berliner Immobilienmarkt nimmt 2024 wieder Fahrt auf](https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemeldungen/pressemitteilung.1588960.php), Pressemitteilung vom 11.08.2025, abgerufen am 27.10.2026
<https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemeldungen/pressemitteilung.1588960.php>
4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2601.pdf), veröffentlicht am 15.06.2026, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2601.pdf
5. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2026](https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2602.pdf), veröffentlicht am 03.09.2026, vorläufige Zahlen, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-2602.pdf

6. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte Wohnen, geschlossene Bauweise 2024](#), Stand 21.02.2024, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-geschlossene-bauweise-2024.pdf
7. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte Wohnen, geschlossene Bauweise 2025](#), Stand 26.02.2025, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-geschlossene-bauweise-2025.pdf
8. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte Wohnen, geschlossene Bauweise 2026](#), Stand 19.02.2026, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-geschlossene-bauweise-2026.pdf?ts=1786435882
9. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte M1 und M2 \(Kerngebiet\) 2025](#), Stand 19.02.2025, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-m1-und-m2-2025.pdf
10. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: [Ergebnisliste Bodenrichtwerte M1 und M2 \(Kerngebiet\) 2026](#), Stand 19.02.2026, abgerufen am 27.10.2026
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/aaktuelles/brw-liste-m1-und-m2-2026.pdf?ts=1786435887
11. BORIS Berlin: [Bodenrichtwertauskünfte zu den Stichtagen 01.01.2024, 01.01.2025 und 01.01.2026](#), abgerufen am 27.10.2026
<https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>
12. Deutsche Bundesbank: [Effektivzinssätze, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre \(SUD119\)](#), August 2026: 4,04 %, vorläufig, abgerufen am 27.10.2026
<https://statistiken.bundesbank.de/statistiken-de/zeitreihen/BBIM1/M.DE.B.A2C.P.R.A.2250.EUR.N>
13. Deutsche Bundesbank: [Effektivzinssätze, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre \(SUD118\)](#), August 2026: 3,81 %, vorläufig, abgerufen am 27.10.2026
<https://statistiken.bundesbank.de/statistiken-de/zeitreihen/BBIM1/M.DE.B.A2C.O.R.A.2250.EUR.N>
14. Wohnflächenverordnung: [§ 4 Anrechnung der Grundflächen](#), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/___4.html
15. Bewertungsgesetz: [§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts](#), abgerufen am 27.10.2026
https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___198.html

Hinweis und Impressum

Dieser Bericht gibt die fachliche Einschätzung der Verfasser wieder. Er ersetzt kein objektbezogenes Gutachten und begründet keine Haftung für Entscheidungen, die auf seiner Grundlage getroffen werden. Die genannten Werte sind veröffentlichte Durchschnittswerte und Spannen, keine Wertfeststellungen für einzelne Objekte.

Alle Kaufpreiszahlen dieses Berichts sind veröffentlichte, zusammengefasste Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Der Bericht enthält keine Einzeldaten aus der Kaufpreissammlung und keine Kaufpreise aus nicht veröffentlichten Quellen.

Otto & Kollegen

Sachverständige für Immobilienbewertung

www.ottoundkollegen.net

Anbieter: OCP Preikschat AG · Otto & Kollegen ist eine Marke der OCP Preikschat AG · Arnold-Knoblauch-Ring 74, 14109 Berlin · Vertreten durch den Vorstand: Oliver Preikschat · Telefon +49 30 34408 3088 · mail@ottoundkollegen.net · Amtsgericht Charlottenburg, HRB 180422 B