

Grundstücksmarktbericht 2019

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
- Geschäftsstelle: bei der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
-  0331 / 289 3182 bzw. 3183
 0331 / 289 84 3183
 Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de
 Gutachterausschüsse Land Brandenburg: www.gutachterausschuss-bb.de
Landeshauptstadt Potsdam: www.potsdam.de
- Berichtszeitraum: 01.01.2019 bis 31.12.2019
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2020
- Bezug: als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/>)
als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
- Gebühr: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 €¹
- Titelfoto: **Potsdam, Nauener Tor** (Baujahr 1754/55) – es ist eines der drei erhaltenen Stadttore Potsdams. Das Tor wurde im Auftrag von König Friedrich II. im Zuge der zweiten barocken Stadterweiterung neu errichtet und ist das älteste Beispiel für neugotische Architektur, welche nach englischen Vorbildern auf dem europäischen Festland entstanden sind. Im Jahr 1867/68 wurde es in seine heutige Erscheinungsgestalt umgebaut. (Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Potsdam)
- Nutzungsbedingungen: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß diesen Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben.
Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de
- Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

| Version | Datum | Seite | Beschreibung |
|---------|------------|-------|---|
| 1.0 | 28.05.2020 | | Erstveröffentlichung |
| 1.1 | 29.05.2020 | 46 | Änderung des Ø Kaufpreises für 2019 von 561.000 € auf 651.000 € (Abb. 63) |
| 1.2 | 10.08.2020 | 45 | Austausch der falschen Grafik – Entwicklung des Geldumsatzes (Abb. 60) |

Inhaltsverzeichnis

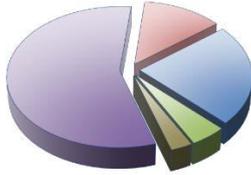
| | Seite |
|---|-----------|
| Impressum | 2 |
| Inhaltsverzeichnis | 4 |
| 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze | 7 |
| 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts | 8 |
| 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 9 |
| 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 9 |
| 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten | 12 |
| 3.3 Stadtentwicklung | 14 |
| 3.3.1 Bauleitplanung | 14 |
| 3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche | 15 |
| 4 Übersicht über die Umsätze | 17 |
| 4.1 Vertragsvorgänge | 18 |
| 4.1.1 Marktteilnehmer | 21 |
| 4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe | 21 |
| 4.2 Geldumsatz | 22 |
| 4.3 Flächenumsatz | 25 |
| 5 Bauland | 27 |
| 5.1 Allgemeines | 27 |
| 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 28 |
| 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 28 |
| 5.2.2 Bodenpreisindexreihen | 30 |
| 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten | 32 |
| 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke | 32 |
| 5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 32 |
| 5.3.2 Bodenpreisindexreihen | 33 |
| 5.3.3 Umrechnungskoeffizienten | 34 |
| 5.4 Bauland für Gewerbe | 35 |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland | 36 |
| 5.6 Sonstiges Bauland | 38 |
| 4 | |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.6.1 | Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten | 38 |
| 5.6.2 | Baugrundstücke für soziale Einrichtungen..... | 39 |
| 5.7 | Sonderauswertungen..... | 39 |
| 5.7.1 | Baugrundstücke in Uferlage | 39 |
| 5.7.2 | Arrondierungsflächen..... | 40 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 41 |
| 6.1 | Allgemeines | 41 |
| 6.2 | Preisniveau, Preisentwicklung | 42 |
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 43 |
| 7.1 | Hausgärten, private Grünflächen | 43 |
| 7.2 | Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen | 43 |
| 8 | Bebaute Grundstücke | 44 |
| 8.1 | Allgemeines | 44 |
| 8.2 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 46 |
| 8.2.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 46 |
| 8.2.2 | Sachwertfaktoren..... | 48 |
| 8.2.3 | Vergleichsfaktoren..... | 51 |
| 8.2.4 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 54 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 54 |
| 8.3.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 54 |
| 8.3.2 | Sachwertfaktoren..... | 57 |
| 8.3.3 | Vergleichsfaktoren..... | 59 |
| 8.3.4 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 64 |
| 8.4 | Mehrfamilienhäuser..... | 64 |
| 8.4.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 64 |
| 8.4.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 65 |
| 8.4.3 | Vergleichsfaktoren..... | 67 |
| 8.5 | Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser | 69 |
| 8.5.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 69 |
| 8.5.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 70 |
| 8.5.3 | Wohn- und Gewerbeflächenpreise | 72 |
| 8.6 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 75 |
| 8.7 | Villen, Landhäuser | 76 |
| 9 | Wohnungs- und Teileigentum | 79 |
| 9.1 | Allgemeines | 79 |
| 9.2 | Wohnungseigentum | 83 |

| | | |
|---------------|---|------------|
| 9.2.1 | Preisniveau, Preisentwicklung..... | 83 |
| 9.2.2 | Vergleichsfaktoren..... | 86 |
| 9.2.3 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 89 |
| 9.2.4 | Zwangsversteigerung / Notverkauf..... | 91 |
| 9.3 | Teileigentum | 91 |
| 10 | Bodenrichtwerte | 93 |
| 10.1 | Allgemeine Informationen..... | 93 |
| 10.2 | Allgemeine Bodenrichtwerte..... | 94 |
| 10.2.1 | Bodenrichtwerte für baureifes Land..... | 95 |
| 10.2.2 | Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 98 |
| 10.3 | Besondere Bodenrichtwerte | 99 |
| 11 | Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten | 100 |
| 11.1 | Nutzungsentgelte | 100 |
| 11.2 | Mieten..... | 100 |
| 11.3 | Pachten | 101 |
| 12 | Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss | 102 |
| Anhang | | 106 |
| (A) | Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren | 106 |
| (B) | Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | 109 |
| (C) | Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren | 113 |
| (D) | Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung..... | 115 |
| (E) | Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen | 117 |
| (F) | Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau | 118 |
| (G) | Weitere Ansprechpartner..... | 120 |
| (H) | Abkürzungsverzeichnis..... | 122 |

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Gesamtumsatz leicht gesunken



Bei einem Rückgang bei den Vertragsvorgängen in Höhe von 13 % ist der Geldumsatz dagegen nur um 2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Bei einem 4 %igen Anteil an den landesweiten Vertragsvorgängen wurden 13 % des landesweiten Geldumsatzes auf den Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben.



Dynamik bei den Kaufpreisen für Baugrundstücke

Die dynamische Preisentwicklung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt setzt sich auch 2019 fort und spiegelt sich bei den im Bericht veröffentlichten Kaufpreisen und in den neuen Bodenrichtwerten wieder. Beim Geschosswohnungsbau und bei den Eigenheimgebieten stiegen die Bodenrichtwerte jeweils um durchschnittlich 25 %.



Preissteigerung bei den Wohnflächenpreisen

Beim individuellen Wohnungsbau lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 535.000 € bzw. 3.975 €/m²-Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung des Wohnflächenpreises um rund 10 %. Bei den Mehrfamilienhäusern dagegen betrug der durchschnittliche Wohnflächenpreis im Jahr 2019 2.335 €/m², was ein Sinken des durchschnittlichen Preises gegenüber dem Vorjahr um 8 % entspricht.



Weitere Preissteigerung bei den Eigentumswohnungen

Trotz des leichten Rückgangs bei den Umsätzen im Jahr 2019 stiegen die Wohnflächenpreise weiter an. Bei den Erstverkäufen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Wohnfläche in Höhe von 5.245 €/m² und bei den Weiterverkäufen in Höhe von 3.130 €/m² erzielt. Das macht eine Preissteigerung von 8 % bzw. 23 % gegenüber dem Vorjahr aus.



Weiter fallende Liegenschaftszinssätze

Die für Ertragsobjekte ermittelte durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sinken weiter, im Gegenzug steigen die Rohertragsfaktoren. Die durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

| Wohnfläche (m ²) | Gebäudedefaktoren (€/m ² Wohnfläche) | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1.000 | | |
| 90 | 1.024 | 4.214 | 5.264 | 5.553 | 5.953 | 6.285 | 6.811 | 7.653 | 8.487 | 9.319 | 10.151 | 10.987 |
| 100 | 2.858 | 3.878 | 4.764 | 5.385 | 5.950 | 5.984 | 6.395 | 7.373 | 7.546 | 8.726 | 9.487 | 10.260 |
| 110 | 1.738 | 2.884 | 4.513 | 4.937 | 5.313 | 5.692 | 6.065 | 6.807 | 7.338 | 8.232 | 8.975 | 9.700 |
| 120 | 1.625 | 3.587 | 4.536 | 4.723 | 5.090 | 5.452 | 5.806 | 6.505 | 7.256 | 7.883 | 8.569 | 9.256 |
| 130 | 1.540 | 3.427 | 4.534 | 4.556 | 4.908 | 5.254 | 5.594 | 6.264 | 6.826 | 7.583 | 8.238 | 8.895 |
| 140 | 2.409 | 3.327 | 4.268 | 4.437 | 4.757 | 5.090 | 5.419 | 6.064 | 6.781 | 7.334 | 7.905 | 8.506 |
| 150 | 2.408 | 3.242 | 3.963 | 4.300 | 4.650 | 4.953 | 5.270 | 5.896 | 6.512 | 7.134 | 7.754 | 8.344 |
| 160 | 2.357 | 3.170 | 3.870 | 4.199 | 4.520 | 4.834 | 5.164 | 5.753 | 6.350 | 6.945 | 7.537 | 8.129 |
| 170 | 2.332 | 3.037 | 3.791 | 4.133 | 4.426 | 4.732 | 5.034 | 5.627 | 6.211 | 6.790 | 7.367 | 7.944 |
| 180 | 2.275 | 3.052 | 3.722 | 4.037 | 4.343 | 4.643 | 4.938 | 5.534 | 6.080 | 6.655 | 7.218 | 7.782 |
| 190 | 2.238 | 3.003 | 3.660 | 3.960 | 4.270 | 4.564 | 4.853 | 5.423 | 5.981 | 6.555 | 7.088 | 7.619 |
| 200 | 2.207 | 2.960 | 3.606 | 3.950 | 4.255 | 4.544 | 4.778 | 5.376 | 5.880 | 6.435 | 6.972 | 7.513 |
| 210 | 1.980 | 2.833 | 3.556 | 3.857 | 4.147 | 4.432 | 4.713 | 5.260 | 5.800 | 6.355 | 6.888 | 7.400 |

Gebäudedefaktoren im neuen „Gewand“

Vergleichsfaktoren dienen zur Ermittlung von überschlägigen Vergleichswerten für bestimmte Immobilien und können u.a. für steuerlichen Bewertungen herangezogen werden. Für Wohngebäude des individuellen Wohnungsbaus und Eigentumswohnungen sind Gebäudedefaktoren in Form von Matrizen mit den dazugehörigen Anpassungsfaktoren veröffentlicht.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende neunundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde Ende Mai 2020 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2019 auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen einen Überblick über die Wertverhältnisse gegeben werden.

In dem jährlich neu erscheinenden Grundstücksmarktbericht werden ausführliche Informationen zu nachfolgenden Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes objektiv und interessenfrei durch den Gutachterausschuss vermittelt:

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (ab Seite 27 ff);

... sind Grundstücke, die gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauungsart (ab Seite 44 ff);

... sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Objekten bebaut sind.

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 79 ff);

... sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (ab Seite 41 ff);

... sind Grundstücke, welche nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind.

Sonstige unbebaute Grundstücke (ab Seite 38 ff bzw. Seite 43);

... sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zugeordnet werden konnten, u.a. Garten- und Erholungsgrundstücke, Hausgärten, Verkehrsflächen.

Bodenrichtwerte (ab Seite 93 ff).

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam registrierten Kauffälle.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Stadt Potsdam zählt als brandenburgische Landeshauptstadt zu den attraktivsten Städten Deutschlands. Sie war die Residenz- und Garnisonsstadt der preußischen Könige. Im 18. Jahrhundert veranlasste Friedrich II. – als Friedrich der Große bekannt – den massiven Umbau des Stadtbildes. Diese baulichen Veränderungen bestimmen neben den modernen Neubauten noch heute das Bild und den Charakter der Stadt.

Abb. 1 Topografischer Kartenausschnitt



| | |
|-----------------------------|--|
| Gesamtfläche: | 187,7 km² |
| Einwohner (12/2019): | 180.503 |
| Mittlere Höhenlage: | 35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN) |

Neben den vielen historischen Gebäuden gehören die seit 1991 zum UNESCO–Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen zu den Besonderheiten dieser Stadt, welche jedes Jahr immer mehr Besucher aus aller Welt anziehen. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sie sich zu einer Behördenstadt und einem Wissenschafts- bzw. Filmzentrum.

Die Stadt Potsdam grenzt unmittelbar an das Land Berlin sowie an die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Über eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin besteht die Möglichkeit in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein. Die Flughäfen in Berlin-Tegel und Berlin-Schönefeld, welche ca. 25 km bzw. 35 km von Potsdam entfernt liegen, garantieren eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr.



Abb. 2 Gemarkungsübersicht

Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1935 bis 1939 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow sowie die 1993 eingegliederten Orte Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm, Uetz/Paaren, Marquardt, Satz Korn, Fahrland, Krampnitz, Kartzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke ebenfalls zum Stadtgebiet.

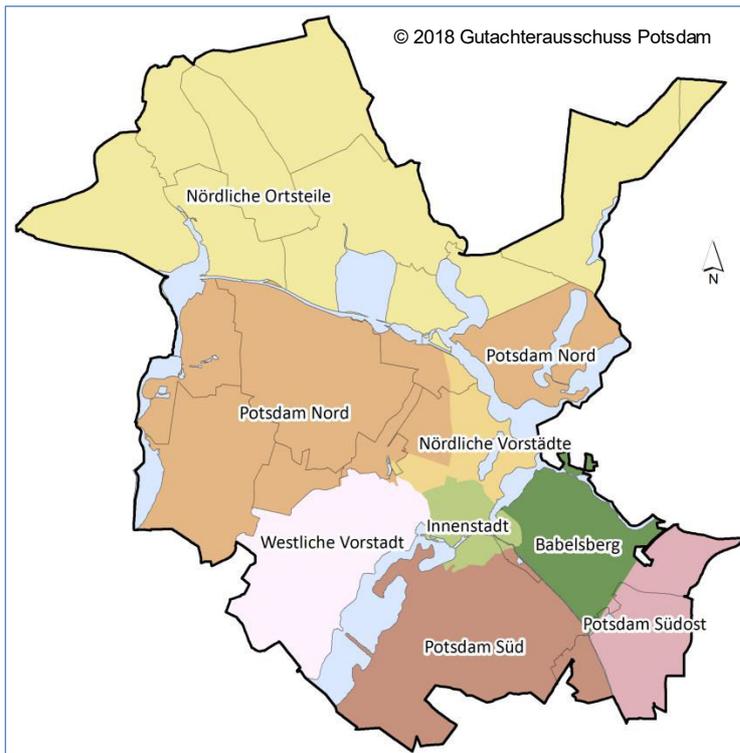


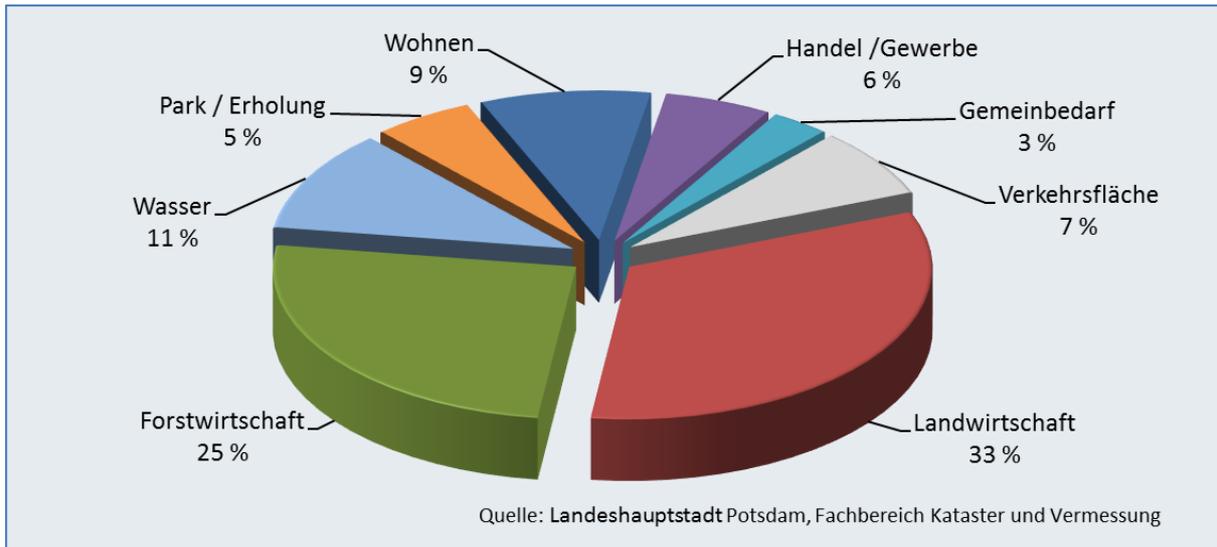
Abb. 3 statistische Aufteilung des Stadtgebietes – Stadtbezirke

Abb. 4 Verteilung der Einwohner nach Stadtbezirken

| Stadtbezirke | Gemarkungen | Gebietsfläche (Stand: 31.12.2019) | Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2019) |
|---------------------|--|--------------------------------------|--|
| Potsdam Nord | Golm, Bornim, Eiche, Nedlitz, Sacrow, Grube | 51,2 km ² | 27.800 |
| Nördliche Vorstädte | Potsdam | 6,6 km ² | 11.170 |
| Westliche Vorstadt | Bornstedt, Potsdam | 16,7 km ² | 19.830 |
| Innenstadt | Potsdam | 4,2 km ² | 22.280 |
| Babelsberg | Babelsberg | 9,7 km ² | 25.010 |
| Potsdam Süd | Potsdam | 23,4 km ² | 32.020 |
| Potsdam Südost | Drewitz, Babelsberg | 9,5 km ² | 28.940 |
| Nördliche Ortsteile | Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren, Kartzow, Groß Glienicke, Krampnitz, Gatow | 66,4 km ² | 13.460 |

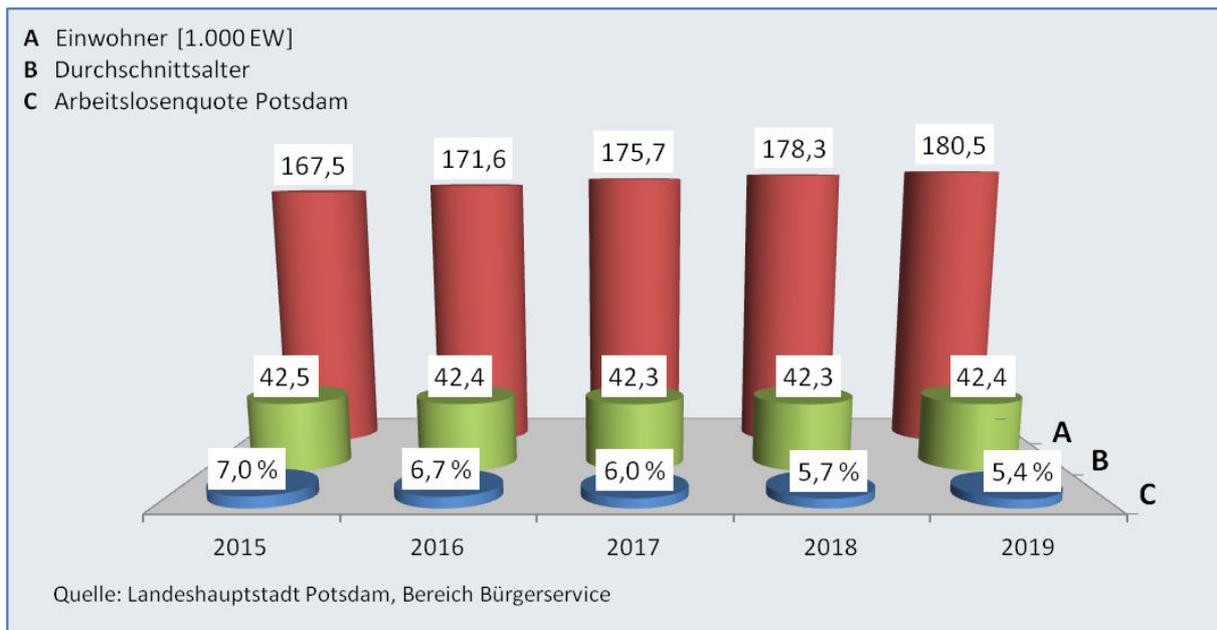
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Abb. 5 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Abb. 6 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam

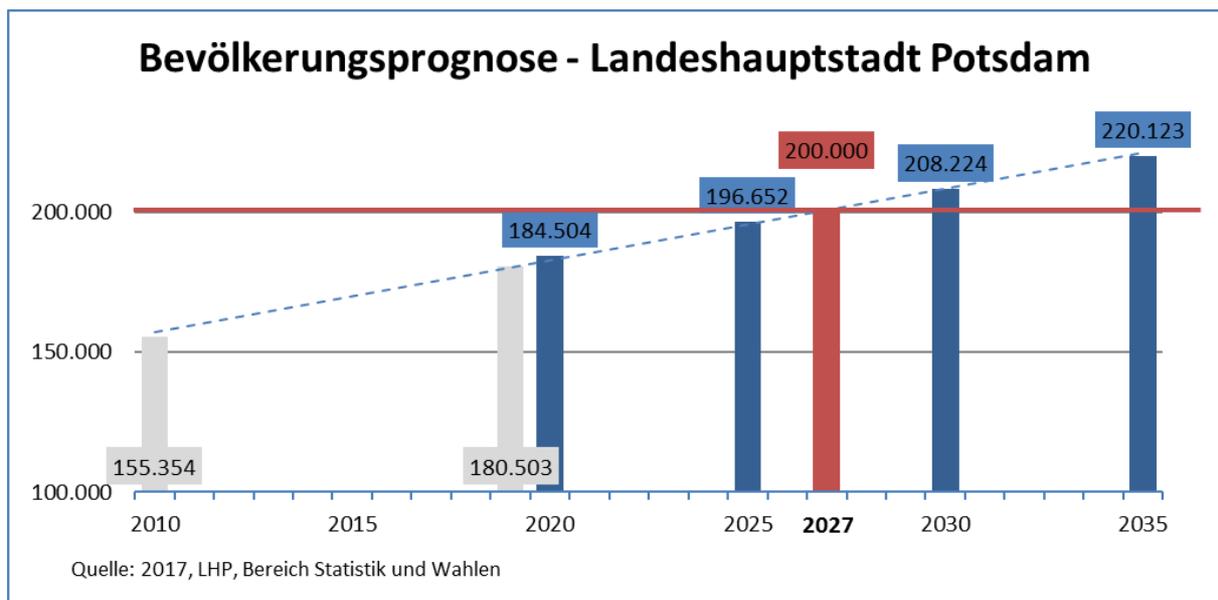


 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2019: 5,9 %

Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein starkes, konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Dem rasanten Bevölkerungswachstum steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber. Das Ganze spiegelt sich vor allem in einem sehr geringen Wohnungsleerstand ($\leq 1\%$) und weiter steigenden Mieten wider. Um mit dem vorhergesagten Wachstum Schritt halten zu können, müssten jährlich 1.500 bis

2.000 neue Wohnungen errichtet werden. Die städtische Immobilienholding Pro Potsdam plant für die nächsten 10 Jahre den Neubau von ca. 2.800 Wohnungen im Quartier „Rote Kaserne West“ im Bornstedter Feld, auf dem ehemaligen Tramdepot an der Heinrich-Mann-Allee sowie auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Am Potsdamer Sterncenter will ein Investor bis zu 700 neue Wohnungen errichten. Des Weiteren sollen die sogenannten Plattenbaugebiete Schlaatz, Waldstadt II, Stern und Drewitz durch kräftige Förderungen zu attraktiven Wohnvierteln entwickelt werden.

Abb. 7 Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Potsdam von 2017



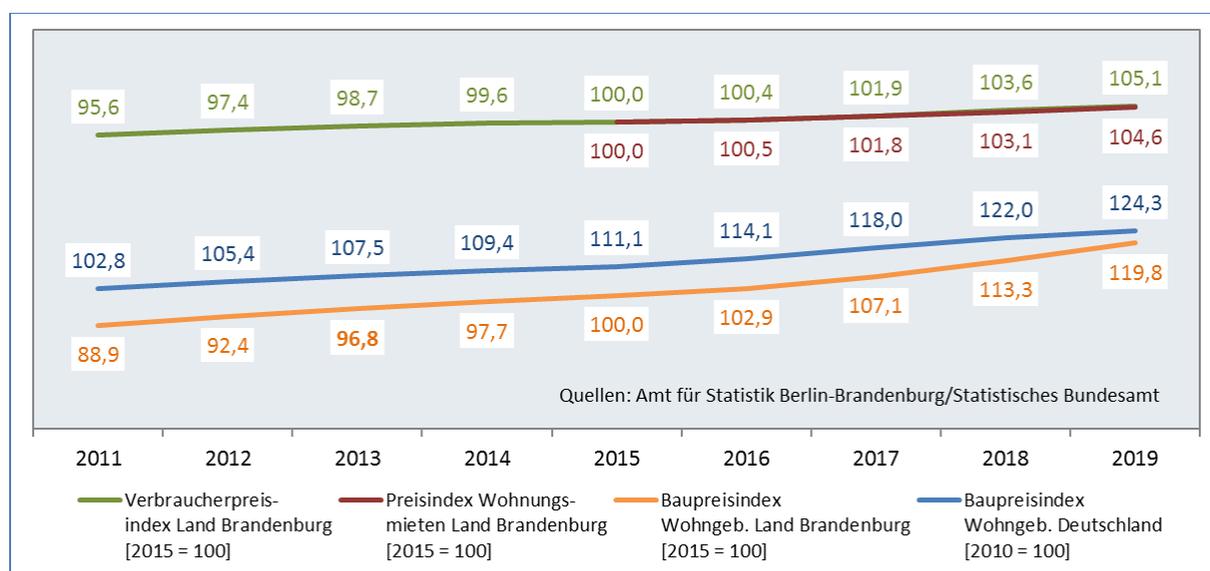
Entscheidend für die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist nicht nur die Anzahl an Wohnungen, sondern auch das Preis- und Mietniveau. Hochwertige Eigentumswohnungen entschärfen nicht den Mangel an günstigen Mietwohnungen. Da es in der Landeshauptstadt Potsdam vor allem an Sozialwohnungen fehlt, ist das vorrangige Ziel der Stadtpolitik, den Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für Familien, Senioren, Studenten und Singles zu fördern bzw. stärker selbst als Käufer aufzutreten. Gleichzeitig werden auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisen verpflichtet.

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt auch im Jahr 2019/2020 ihr Augenmerk auf die Entwicklung und Förderung des innovativen Gewerbes sowie der Medien. Durch eine enge Zusammenarbeit von Unternehmen, Mittelständlern, Start-ups und Wissenschaftlern soll auf engem Raum die digitale Innovation und Forschung gefördert werden. Ziele sind eine noch intensivere nationale und internationale Vernetzung und die Ansiedlung internationaler Start-ups. Aus diesem Grund werden u.a. der Label Technology Campus in Golm – hier sollen in

den nächsten Jahren rund 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen –, das SAP-Innovationszentrum im Bornstedter Feld und das Innovations- und Digitalzentrums im ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) errichtet sowie die Medienstadt Babelsberg erweitert und der Gewerbepark „Friedrichspark“ in einen Innovationspark umgewandelt. Im Angesicht des knappen Angebotes an potenziellen Gewerbeflächen für weitere Ansiedlungen und Erweiterungen will die Landeshauptstadt Potsdam in nächster Zeit die Entwicklung des ehemaligen Sago-Geländes an der Michendorfer Chaussee beschleunigen.

Aufgrund von auslaufenden Mietverträgen und sehr hohen Gewerbe neumieten sind in der Potsdamer Innenstadt z.Z. große Leerstände bei Geschäften und Restaurants sowie das Verschwinden von vielfältigen Angeboten vor allem durch Einzelhändler zu verzeichnen.

Abb. 8 ausgewählte Preisindexreihen² der Statistischen Ämter



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit **172 rechtskräftige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne**, welche online unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Bauen in Potsdam für jedermann einsehbar sind.

Der aktuelle **Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam** ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.02.2014 wirksam. Nähere Informationen zum Inhalt

² Wohngebäude (Wohngeb.)

des FNP und seinen fortlaufenden Änderungen (Arbeitskarte) sind unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Stadtentwicklung erhältlich.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Der Prozess der Stadterneuerung wird wesentlich durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts geprägt. So bestehen seit 1993 für die Innenstadtbereiche Potsdam und Babelsberg städtebauliche Sanierungsgebiete. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden zur Erschließung von ehemals brachliegenden Flächen im Bornstedter Feld, ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg und Flächen in der ehemaligen Kaserne Krampnitz durchgeführt.

Abb. 9 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Landeshauptstadt Potsdam

| Sanierungsgebiete | Inkrafttreten der Satzung | Fläche |
|---|---------------------------|----------|
| Holländisches Viertel | 07.07.1992 | 15,6 ha |
| Holländisches Viertel – teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung | 26.03.2015 | --- |
| 2. barocke Stadterweiterung | 19.05.1993 | 31,0 ha |
| 1. Änderung des Geltungsbereiches | 26.03.2000 | + 1,1 ha |
| 2. Änderung des Geltungsbereiches | 01.06.2007 | + 2,5 ha |
| Babelsberg – Nord | 16.07.1993 | 72,0 ha |
| Änderung des Geltungsbereiches | 30.10.2002 | + 3,0 ha |
| Babelsberg – Süd | 16.07.1993 | 26,0 ha |
| Potsdamer Mitte | 16.12.1999 | 27,0 ha |
| Schiffbauergasse | 27.06.2002 | 11,9 ha |
| Am Kanal – Stadtmauer | 27.05.2004 | 3,7 ha |
| Am Obelisk | 01.07.2004 | --- |
| aufgehoben am | 02.05.2019 | |
| Am Findling | 31.03.2012 | 7,0 ha |

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 121

Abb. 10 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam

| Entwicklungsbereiche | Inkrafttreten der Satzung | Fläche |
|---|---------------------------|-----------|
| Block 27 | 21.10.1992 | 2,9 ha |
| Bornstedter Feld | 22.02.1993 | 300,0 ha |
| Babelsberg | 19.04.1996 | 76,0 ha |
| <i>Klarstellungen des Geltungsbereiches</i> | 31.05.2001 07.09.2017 | --- |
| Kramnitz | 30.10.2013 | 135,8 ha |
| <i>Änderung des Geltungsbereiches</i> | 01.03.2018 | - 10,8 ha |

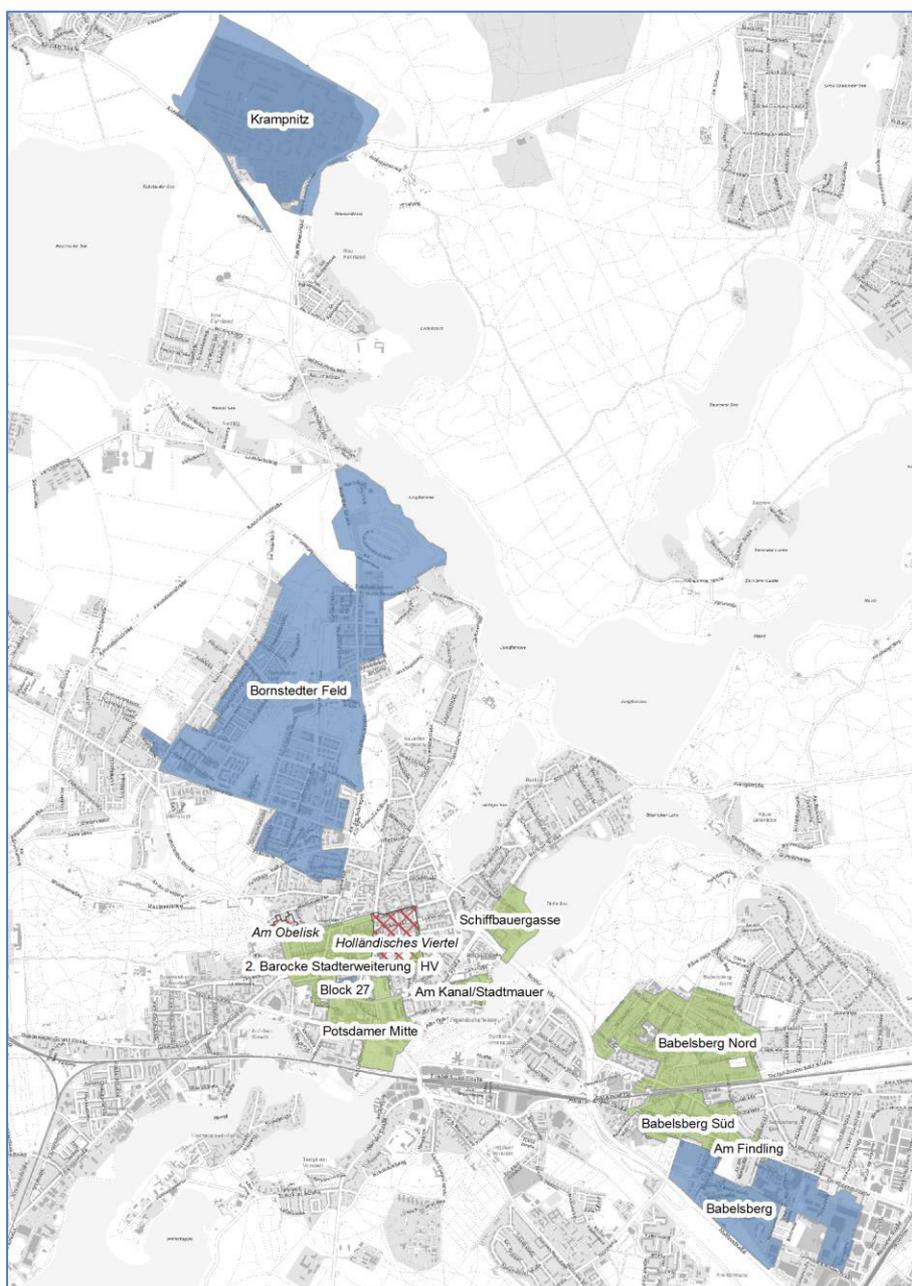
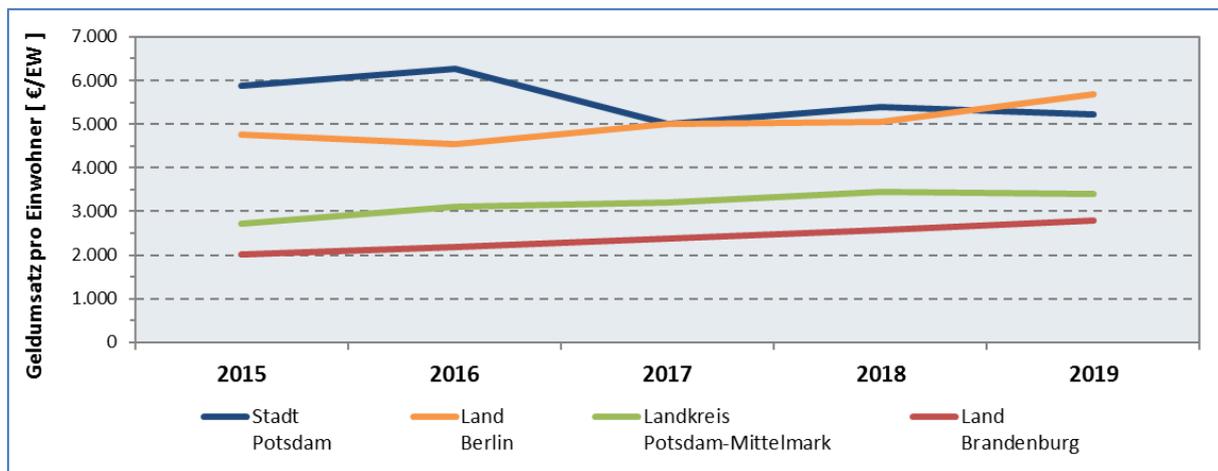


Abb. 11 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche – Lageübersicht

4 Übersicht über die Umsätze

Im Berichtsjahr 2019 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 7,9 Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Dabei war ein Geldumsatz von rd. 5.222 € pro Einwohner – 3 % weniger als im Vorjahr – zu verzeichnen. Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus und der Umsätze eine Sonderstellung ein. Ca. 13 % des landesweiten Geldumsatzes im Jahr 2019 entfallen auf den Potsdamer Immobilienmarkt.

Abb. 12 Umsätze – Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen in der Landeshauptstadt Potsdam Käufe von Immobilien durch **Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** eine untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr wurden 25 Objekte mit einem Geldumsatz von 85,4 Mio. €, welcher 9 % des Gesamtgeldumsatzes von 2019 ausmacht, durch diese Personengruppe gekauft.

Im Berichtsjahr 2019 wurden **12 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 57,5 Mio. € in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Potsdam erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl an Vertragsvorgängen sowie der Geldumsatz halbiert.

4.1 Vertragsvorgänge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam sind für das Jahr 2019 insgesamt 1.431 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. 7 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 1 Notverkauf³.

Abb. 13 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

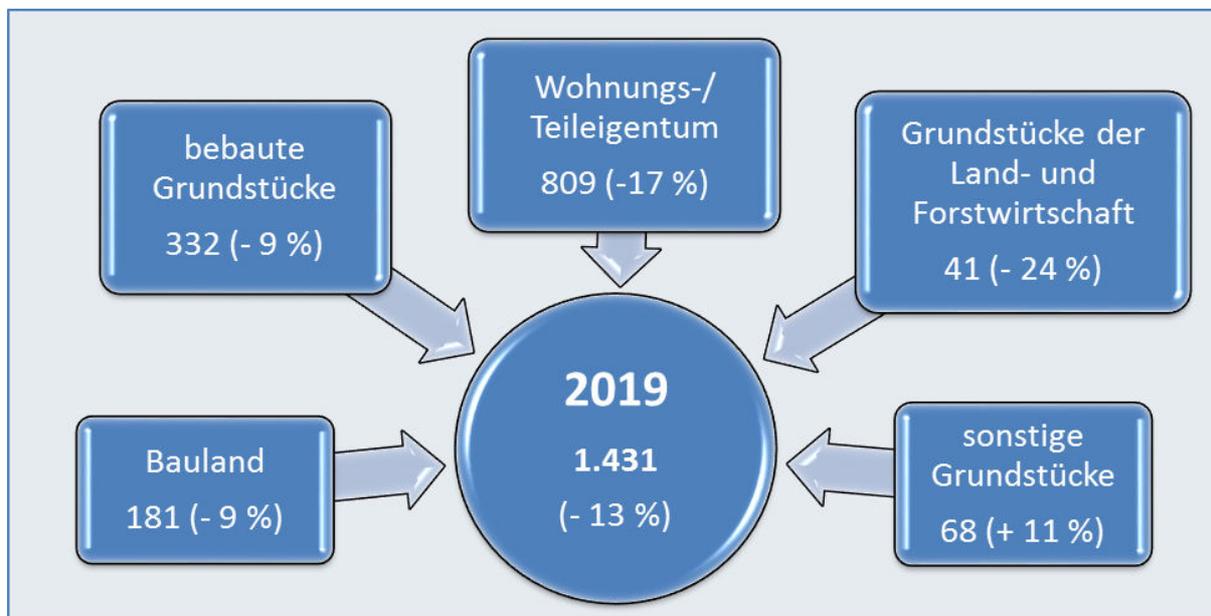


Abb. 14 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

| 2019 | | Vertragsvorgänge | Tendenz zum Vorjahr |
|----------------------------|---|------------------|---------------------|
| Bauland | | | |
| AUSWAHL | werdendes Bauland | 6 | - 50 % |
| | baureifes Land | 175 | - 6 % |
| | <i>Individueller Wohnungsbau</i> | 123 | + 2 % |
| | <i>Geschosswohnungsbau</i> | 36 | - 14 % |
| | <i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i> | 10 | - 52 % |
| Bebaute Grundstücke | | | |
| AUSWAHL | Individuelle Wohngebäude | 240 | - 7 % |
| | <i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i> | 121 | + 16 % |
| | <i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i> | 119 | - 23 % |
| | Mehrfamilienhäuser | 33 | - 35 % |

³ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

| 2019 | | Vertragsvorgänge | Tendenz zum Vorjahr |
|-----------------------------------|--|------------------|---------------------|
| Geschäfts- und Gewerbehäuser | | 46 | + 7 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | |
| Wohnungseigentum | | 787 | - 16 % |
| Teileigentum | | 22 | - 37 % |

Abb. 15 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

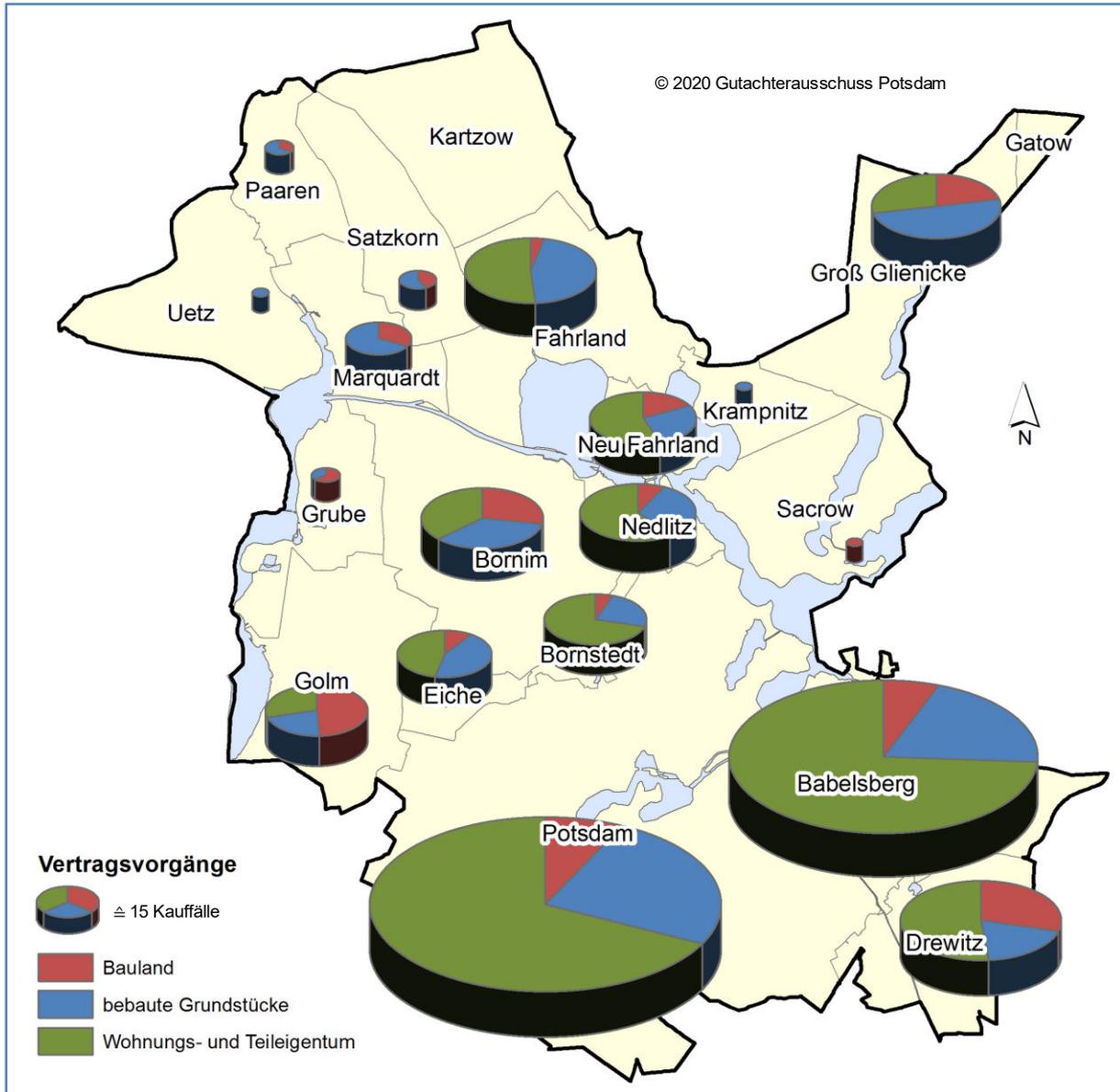


Abb. 16 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

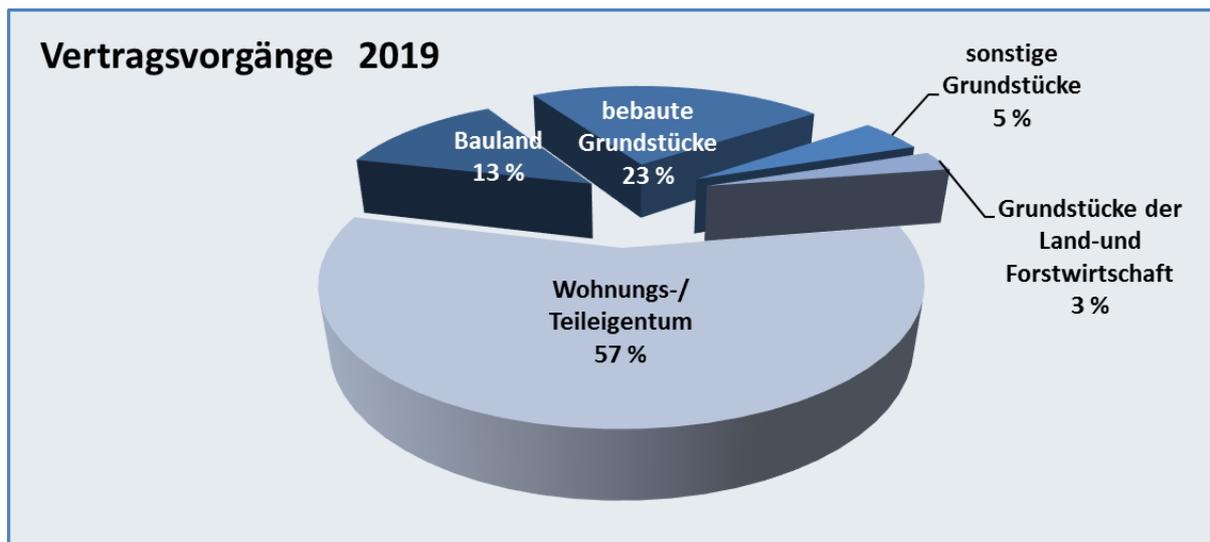
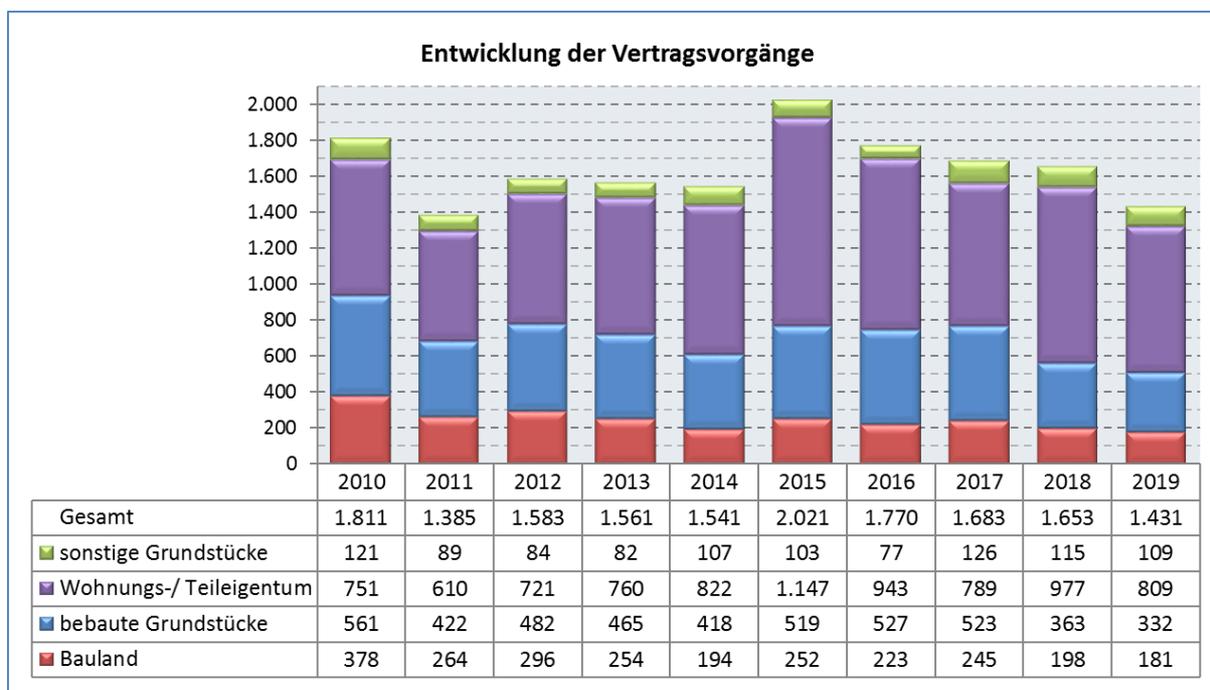


Abb. 17 Vertragsvorgänge - Umsatzentwicklungen



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Auf Grund des im Verhältnis zu den anderen Teilmärkten relativ geringen Umsatzes wurden die Vertragsvorgänge der Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft zusammen mit den sonstigen Grundstücken in Abb. 17 dargestellt. Käufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 18 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2019

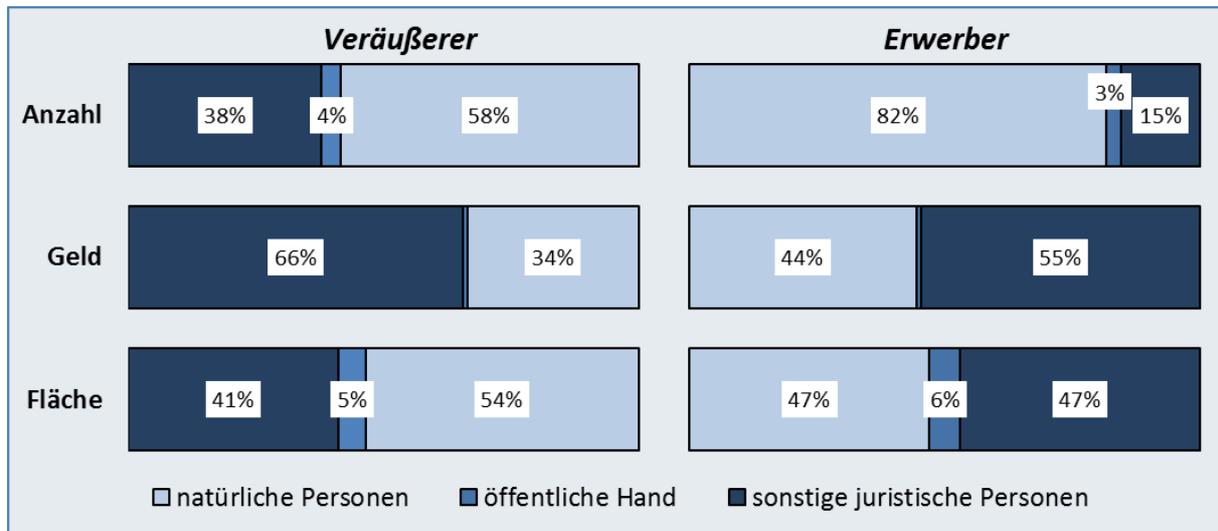
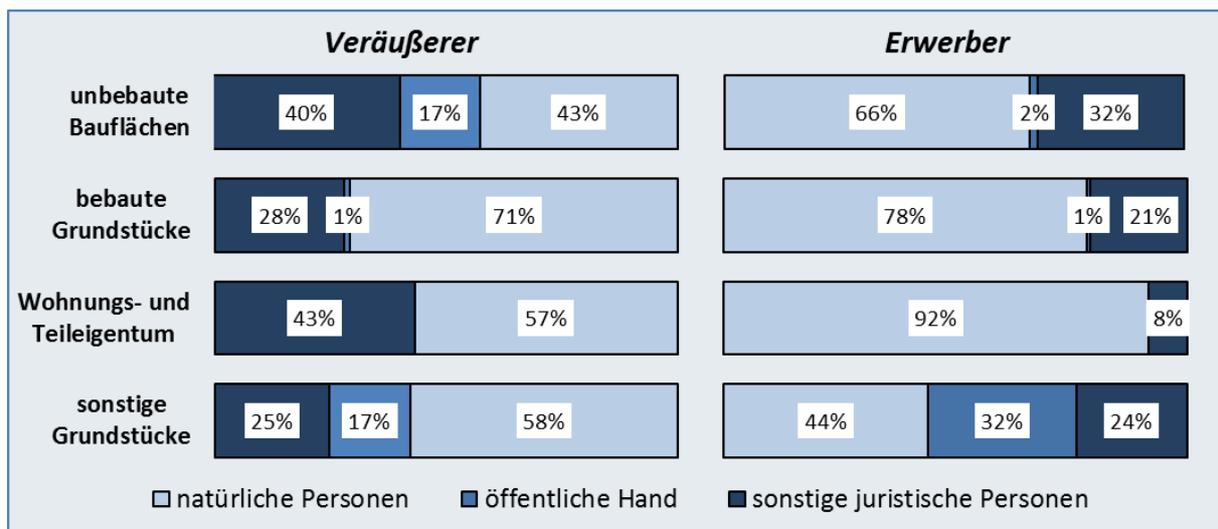


Abb. 19 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2019



4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe

Eine **Zwangsversteigerung** ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen⁴ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

⁴ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

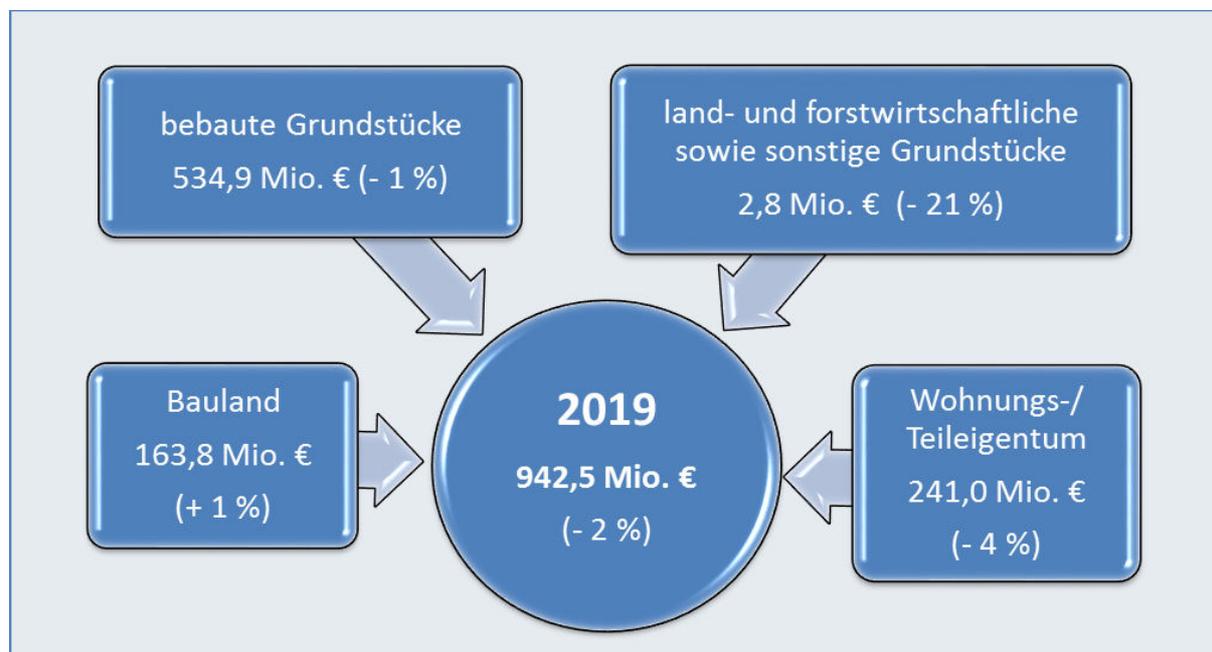
Zwangsversteigerungen und Notverkäufe spielen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam nur eine untergeordnete Rolle. Informationen zum Preisniveau finden Sie ggf. bei der entsprechenden Objektart.

Abb. 20 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

| 2019 | Vertragsvorgänge | Tendenz zum Vorjahr | Geldumsatz | Tendenz zum Vorjahr |
|---|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Gesamt | 8 | - 81 % | 3,82 Mio. € | - 57 % |
| Bauland | 0 | | 0,00 Mio. € | |
| Bebaute Grundstücke (siehe Seite 45) | 5 | | 3,34 Mio. € | |
| Wohnungs- und Teileigentum (siehe Seite 91) | 2 | | 0,47 Mio. € | |
| Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke | 1 | | 0,01 Mio. € | |

4.2 Geldumsatz

Abb. 21 Geldumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr



 Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) wurden bei den dargestellten Umsatzzahlen in die Kategorie „Bauland“ eingeordnet.

Abb. 22 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

| 2019 | | Geldumsatz | Tendenz zum Vorjahr |
|-----------------------------------|---|--------------|---------------------|
| Bauland | | | |
| AUSWAHL | werdendes Bauland | 11,5 Mio. € | + 112 % |
| | Baureifes Land | 152,4 Mio. € | - 3 % |
| | <i>Individueller Wohnungsbau</i> | 29,2 Mio. € | + 3 % |
| | <i>Geschosswohnungsbau</i> | 117,0 Mio. € | + 27 % |
| | <i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i> | 5,7 Mio. € | - 83 % |
| Bebaute Grundstücke | | | |
| AUSWAHL | Individuelle Wohngebäude | 154,7 Mio. € | - 6 % |
| | <i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i> | 104,1 Mio. € | + 17 % |
| | <i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i> | 50,6 Mio. € | - 33 % |
| | Mehrfamilienhäuser | 92,8 Mio. € | - 46 % |
| | Geschäfts- und Gewerbehäuser | 270,9 Mio. € | + 36 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | |
| | Wohnungseigentum | 233,3 Mio. € | - 5 % |
| | Teileigentum | 7,6 Mio. € | + 12 % |

Abb. 23 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

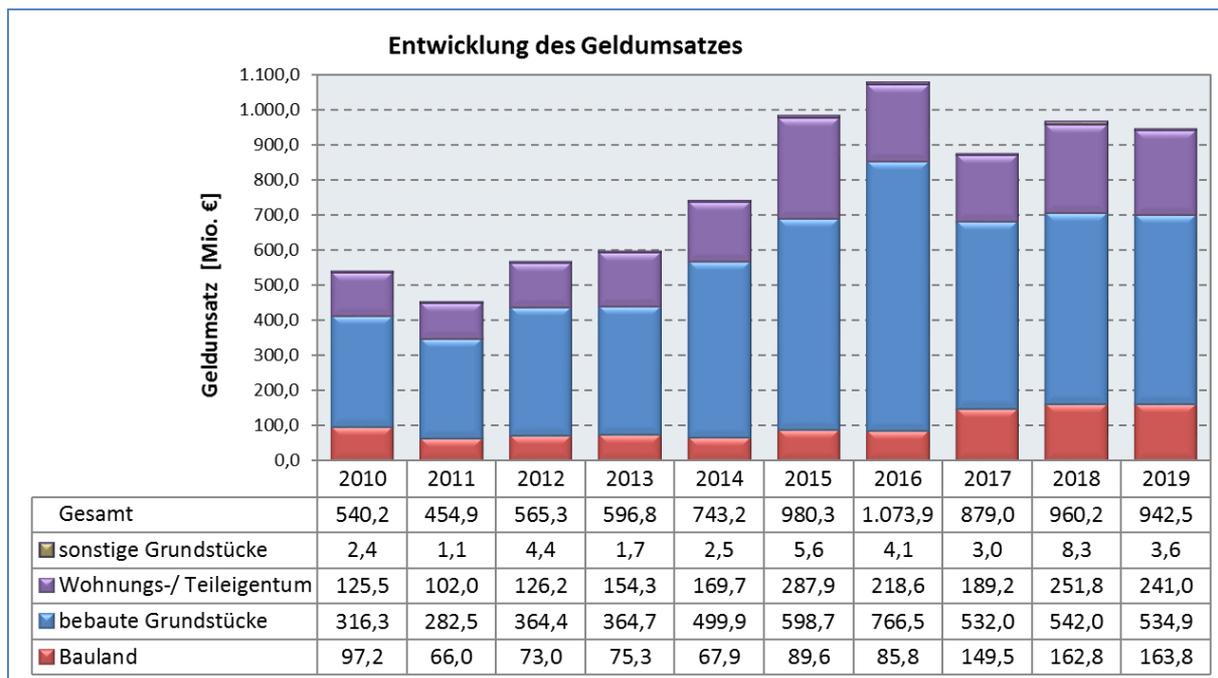


Abb. 24 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr

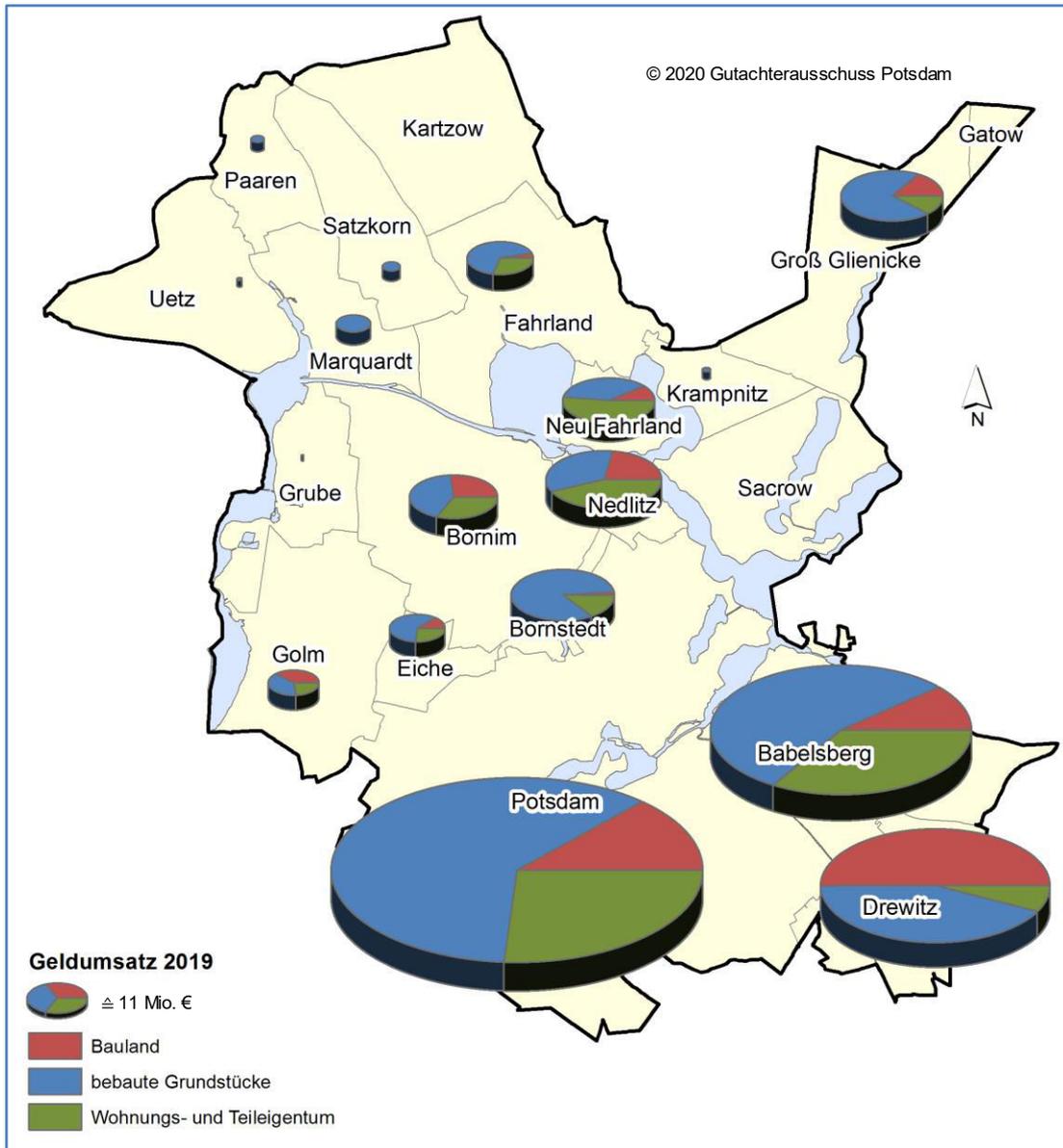
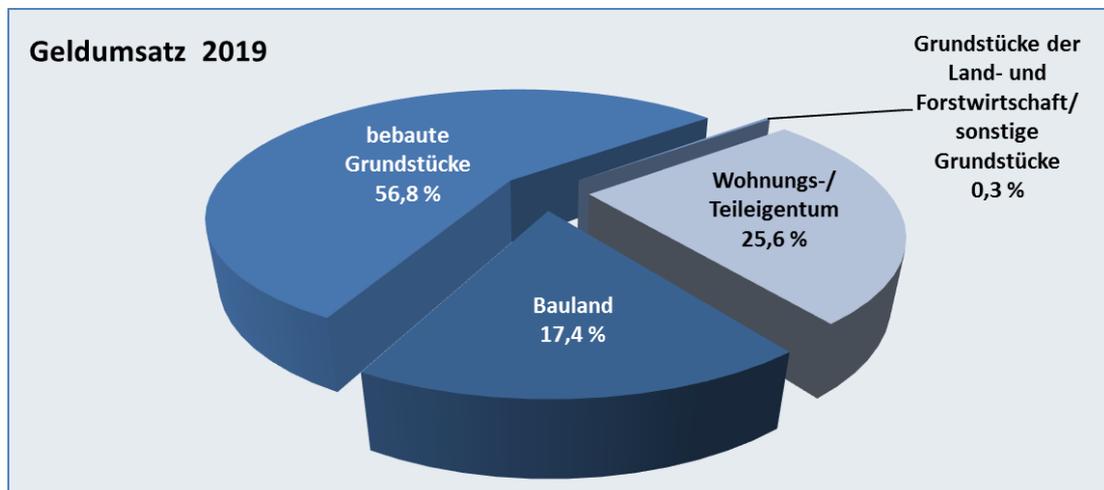


Abb. 25 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



4.3 Flächenumsatz

Abb. 26 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

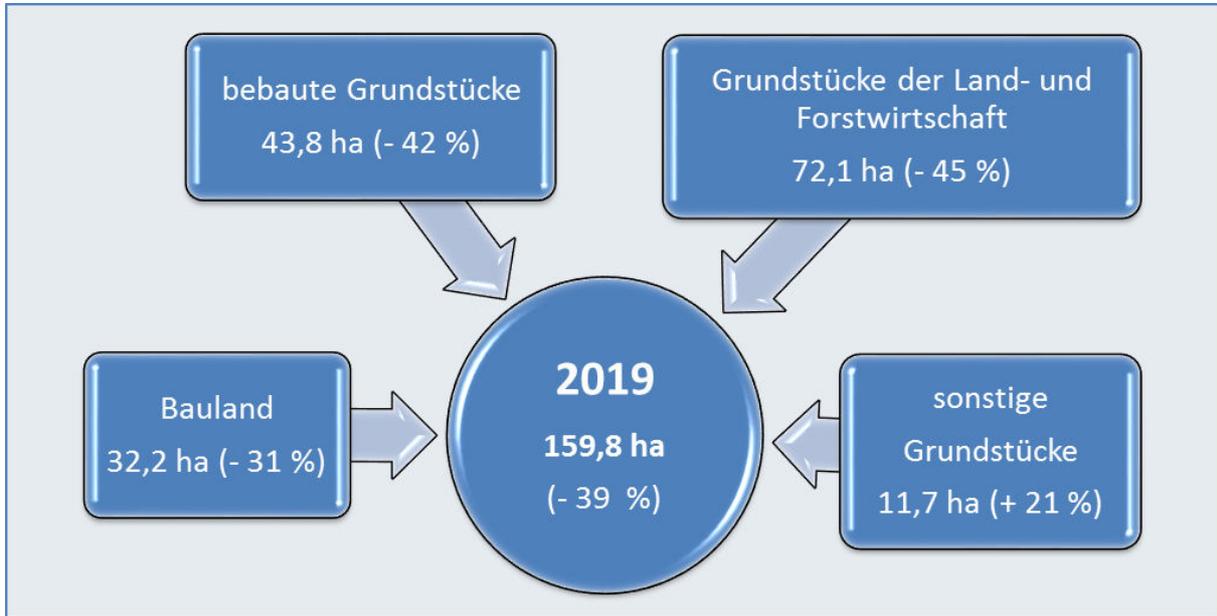
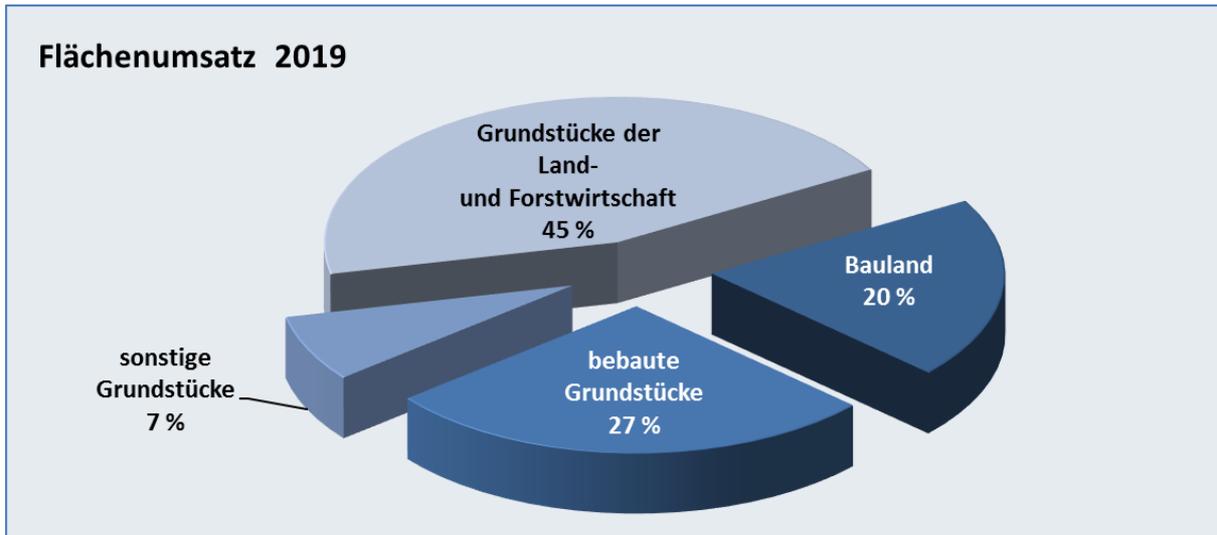


Abb. 27 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

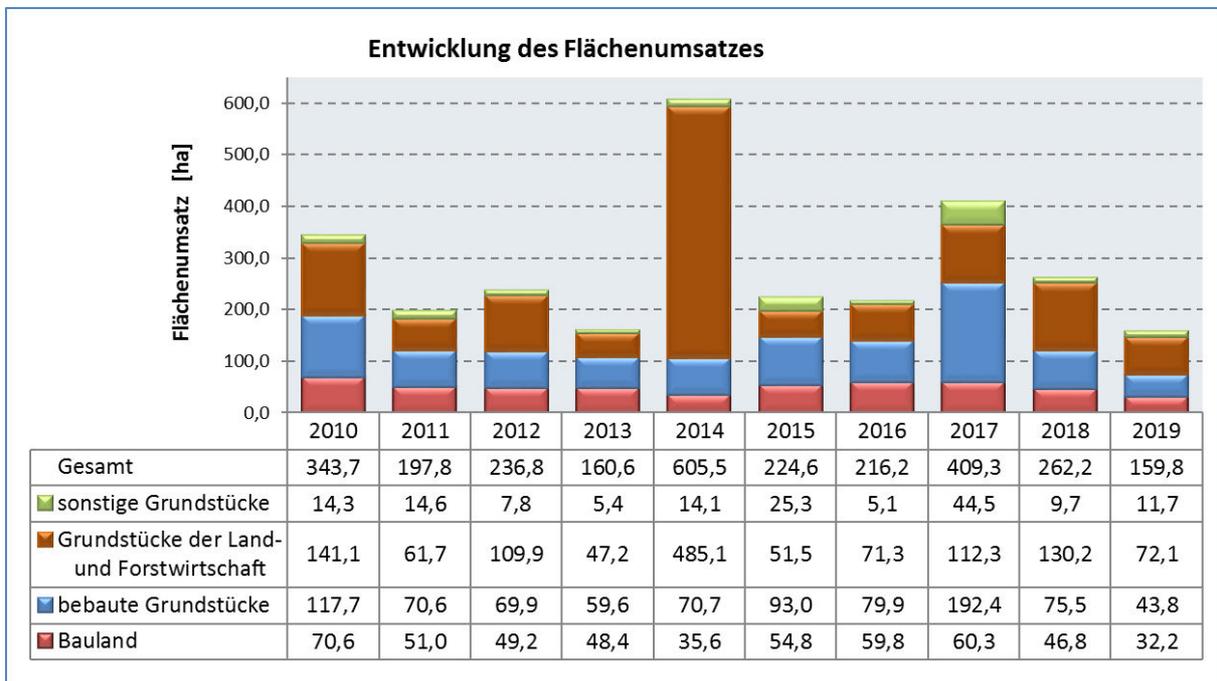
| 2019 | | Flächenumsatz | Tendenz zum Vorjahr |
|----------------------------|---|---------------|---------------------|
| Bauland | | | |
| AUSWAHL | werdendes Bauland | 7,4 ha | - 12 % |
| | Bauland | 24,8 ha | - 36 % |
| | <i>Individueller Wohnungsbau</i> | 7,9 ha | - 6 % |
| | <i>Geschosswohnungsbau</i> | 13,5 ha | + 18 % |
| | <i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i> | 2,8 ha | - 83 % |
| Bebaute Grundstücke | | | |
| AUSWAHL | Individuelle Wohngebäude | 17,0 ha | - 61 % |
| | <i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i> | 12,2 ha | - 67 % |
| | <i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i> | 4,8 ha | - 24 % |
| | Mehrfamilienhäuser | 4,4 ha | - 53 % |
| | Geschäfts- und Gewerbehäuser | 19,3 ha | + 16 % |

Abb. 28 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Käufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 29 Flächenumsatz – Umsatzentwicklungen



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Die in diesem Kapitel veröffentlichten Aussagen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich überwiegend auf **baureifes Land**, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Unter diesem Teilmarkt sind auch Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind und deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist (**Rohbauland**) sowie Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (**Bauerwartungsland**) erfasst.

Abb. 30 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

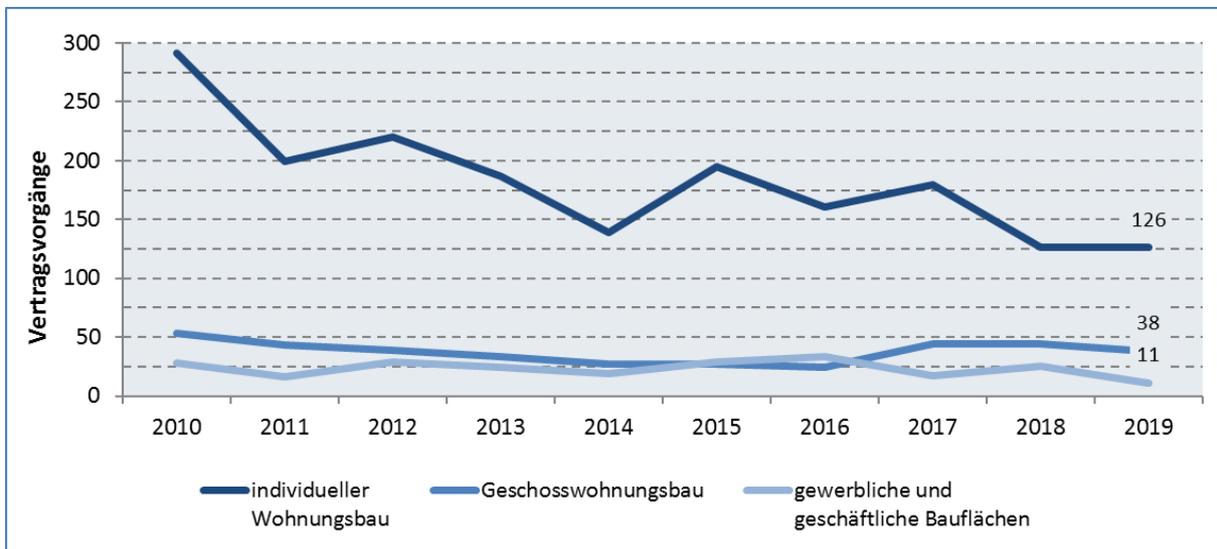


Abb. 31 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

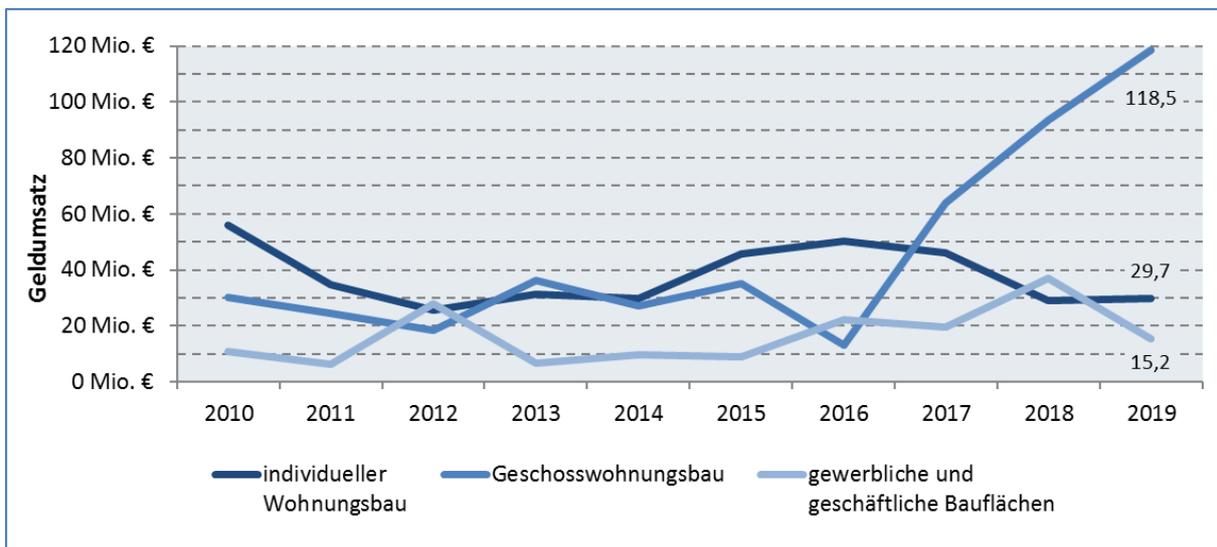
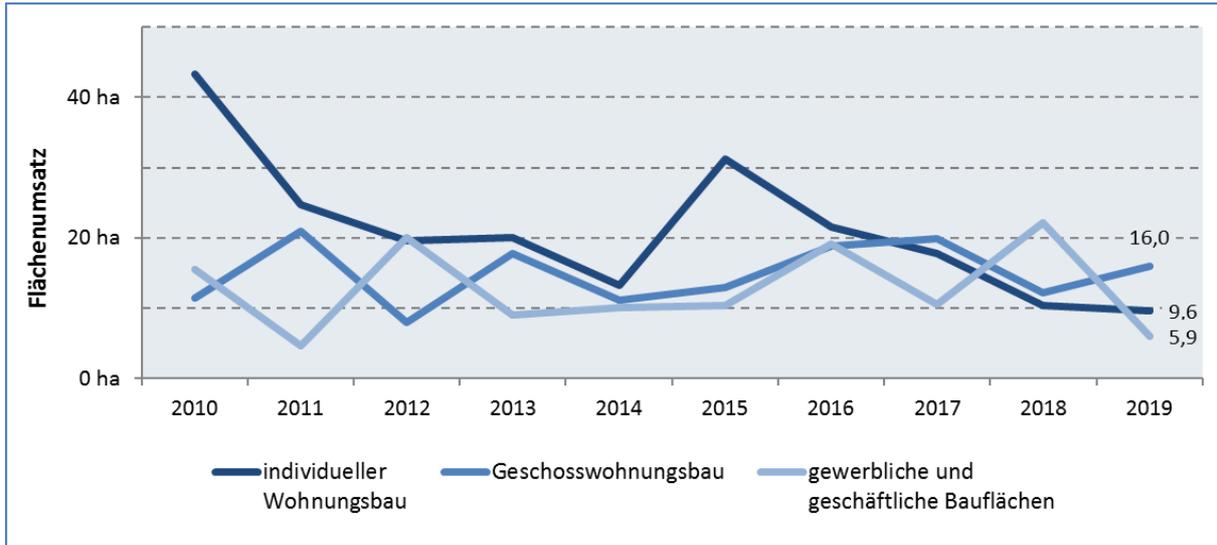


Abb. 32 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

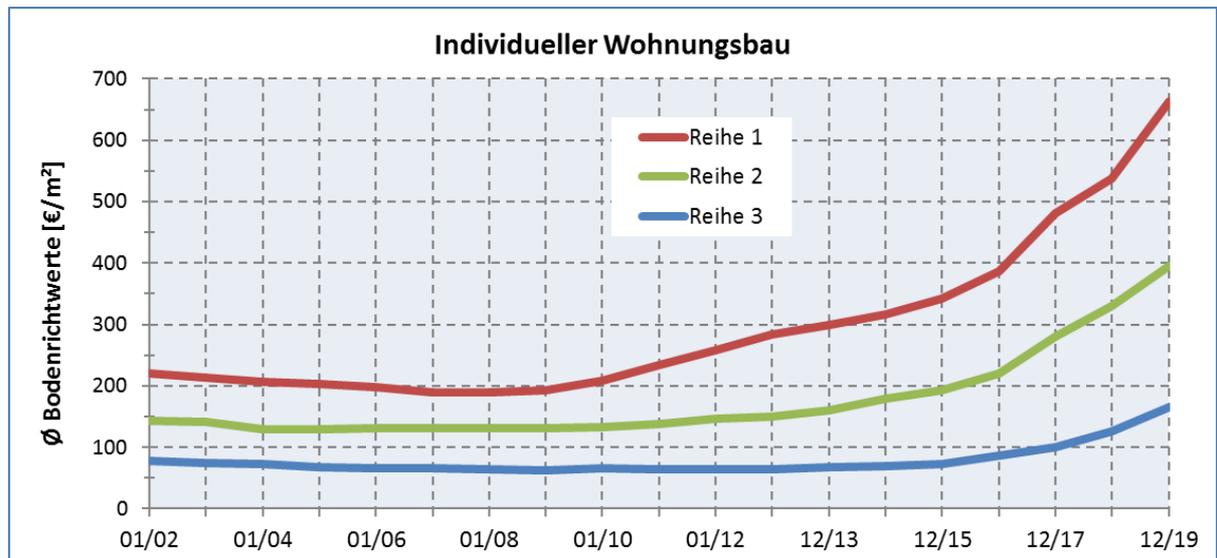


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In diesem Abschnitt werden baureife Grundstücke berücksichtigt, welche einer zukünftigen Eigenheimbebauung zugeführt werden sollen.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 33 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



- Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage⁵
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Wohnlage
- Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

⁵ Wohnlageeinstufung siehe Seite 115 ff

- ① Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertniveaus finden Sie ab Seite 93.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar und müssen sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

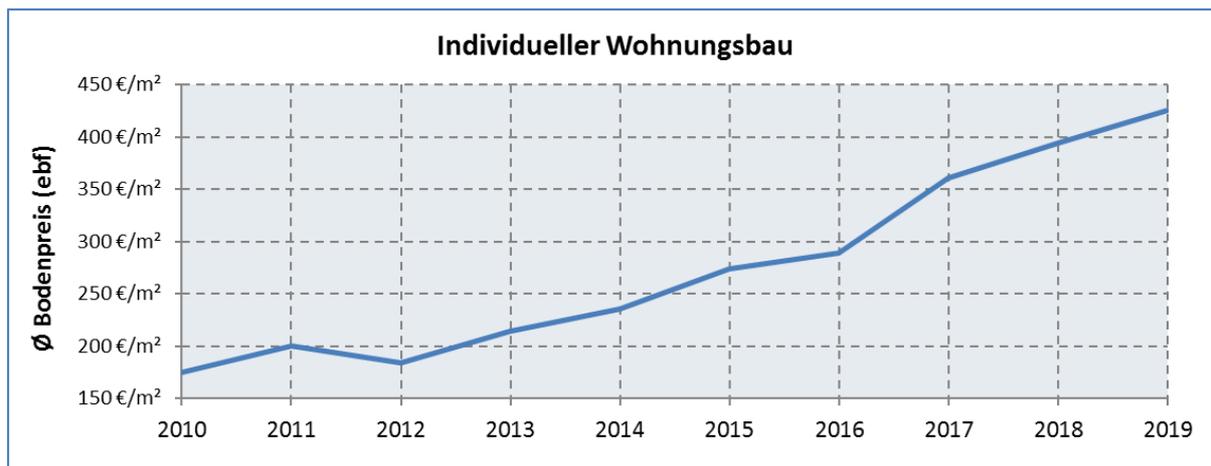
Abb. 34 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisniveau

| Individueller Wohnungsbau | | | |
|--|-------------------------|---|---|
| Lage⁶ | Vertragsvorgänge | Grundstücksfläche | Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei) |
| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | |
| einfache Wohnlage | 11 | 560 ... 800 m ² (Ø 730 m ²) | 60 ... 310 €/m² (Ø 170 €/m ²) |
| Inneres Stadtgebiet ⁶ | | | |
| mittlere Wohnlage | 119 | 360 ... 705 m ² (Ø 515 m ²) | 185 ... 635 €/m² (Ø 385 €/m ²) |
| gute bis sehr gute Wohnlage | 22 | 405 ... 1.575 m ² (Ø 930 m ²) | 330 ... 850 €/m² (Ø 595 €/m ²) |
| Äußeres Stadtgebiet ⁶ | | | |
| mittlere Wohnlage | 50 | 420 ... 1.025 m ² (Ø 805 m ²) | 155 ... 540 €/m² (Ø 350 €/m ²) |
| gute bis sehr gute Wohnlage | 12 | 515 ... 1.355 m ² (Ø 825 m ²) | 235 ... 420 €/m² (Ø 350 €/m ²) |

Im Berichtsjahr 2019 lagen die Schwerpunkte der Verkäufe von Wohngrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sowie in den Ortsteilen Golm und Groß Glienicke.

⁶ Übersicht zur Lageeinstufung ab Seite 115 ff und zu den Untersuchungsräumen auf Seite 117

Abb. 35 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenpreisentwicklung



5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von **Indexreihen** lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV).

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **im individuellen Wohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung (Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume⁷ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 117

Abb. 36 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

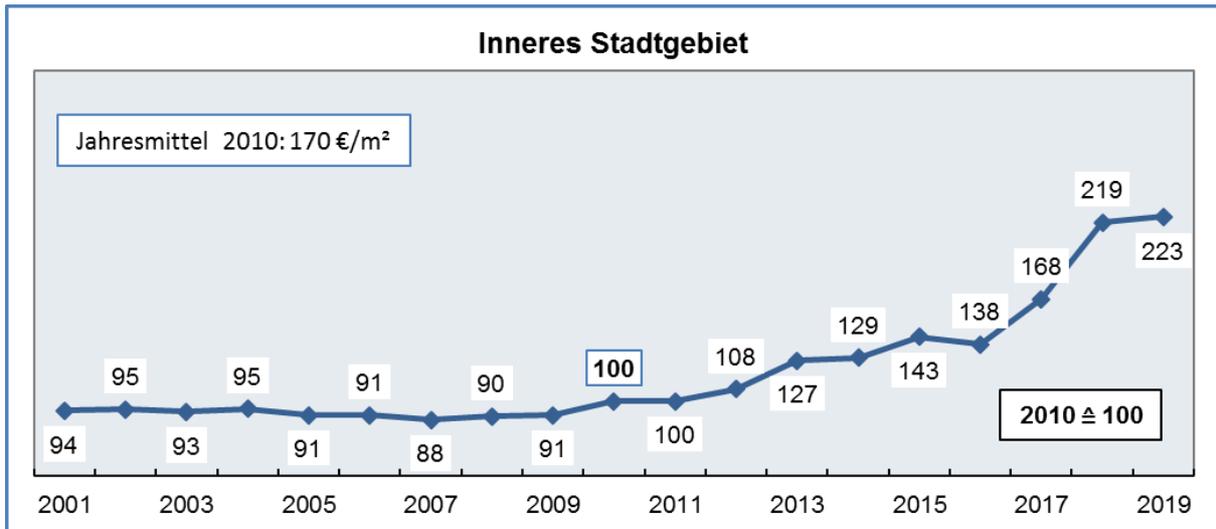


Abb. 37 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

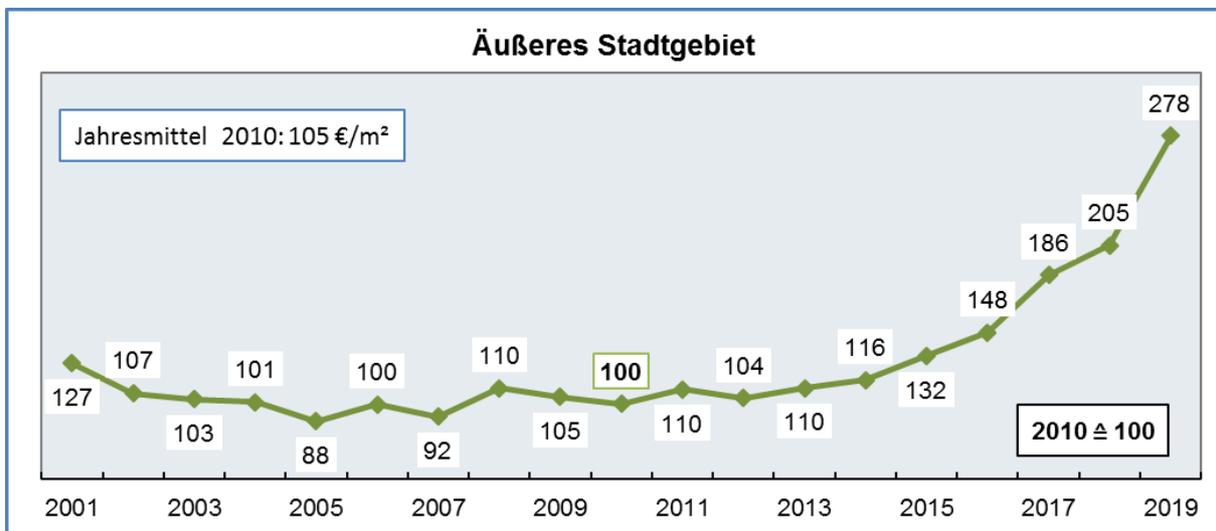


Abb. 38 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihen

| Jahr | Inneres Stadtgebiet | Äußeres Stadtgebiet | Jahr | Inneres Stadtgebiet | Äußeres Stadtgebiet |
|------|----------------------|---------------------|------|----------------------|---------------------|
| | Anzahl der Kauffälle | | | Anzahl der Kauffälle | |
| 2001 | 39 | 25 | 2011 | 60 | 24 |
| 2002 | 55 | 28 | 2012 | 87 | 35 |
| 2003 | 105 | 40 | 2013 | 42 | 58 |
| 2004 | 95 | 27 | 2014 | 36 | 42 |
| 2005 | 141 | 26 | 2015 | 41 | 47 |
| 2006 | 83 | 25 | 2016 | 29 | 43 |
| 2007 | 96 | 38 | 2017 | 64 | 32 |
| 2008 | 106 | 37 | 2018 | 43 | 17 |
| 2009 | 75 | 19 | 2019 | 41 | 15 |
| 2010 | 134 | 27 | | | |

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

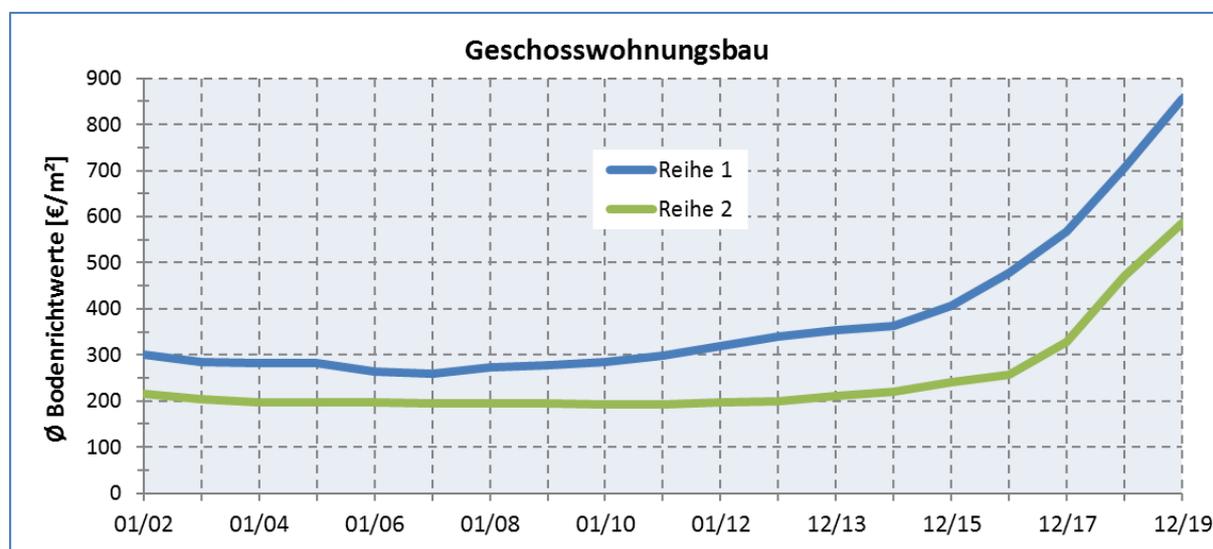
Im Rahmen empirischer Untersuchungen zur **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche** bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit typischer Grundstücksfläche (bis max. 1.500 m²) konnten aktuell nur sehr geringe Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse und dem aktuellen Marktverhalten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt, wo die Größe des Grundstücks bei den typischen Wohnbaugrundstücken nur eine untergeordnete Rolle spielt, verzichtet der Gutachterausschuss auf eine Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst baureife Grundstücke, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden mit einem überwiegenden Wohnanteil vorgesehen sind.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 39 Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



 Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in guter bis sehr guter Wohnlage⁸

Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in mittlerer bis einfacher Wohnlage

⁸ Wohnlageeinstufung siehe Seite 115 ff

Die angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar und sind sachverständig anzuwenden. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis $2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

Abb. 40 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisniveau

| Geschosswohnungsbau | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------|---|---|----------------------------------|
| Lage ⁹ | Unterteilung nach Grundstücksgröße | Vertragsvorgänge | Grundstücksfläche | Bodenpreise für Wohnbauland (ebf ¹⁰) | WGFZ ¹¹ |
| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | | |
| einfache bis mittlere Wohnlage | bis 5.000 m ² | 28 | 280 ... 4.085 m ² (Ø 1.775 m ²) | 145 ... 1.420 €/m² (Ø 685 €/m ²) | Ø 1,30 (0,30 ... 2,90) |
| | ab 5.000 m ² | 12 | 5.730 ... 21.500 m ² (Ø 12.360 m ²) | 190 ... 1.370 €/m² (Ø 740 €/m ²) | Ø 1,40 (0,60 ... 2,05) |
| gute bis sehr gute Wohnlage | | 10 | 215 ... 1.605 m ² (Ø 1.095 m ²) | 500 ... 1.800 €/m² (Ø 1.030 €/m ²) | Ø 1,50 (0,50 ... 2,40) |

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von **Indexreihen** lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV).

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **im Geschosswohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte

⁹ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 115 ff

¹⁰ erschließungsbeitragsfrei (ebf)

¹¹ wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des Geschosswohnungsbau im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen ein. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang. Es erfolgte keine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (u.a. WGFZ) auf eine einheitliche Richtgröße.

Abb. 41 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

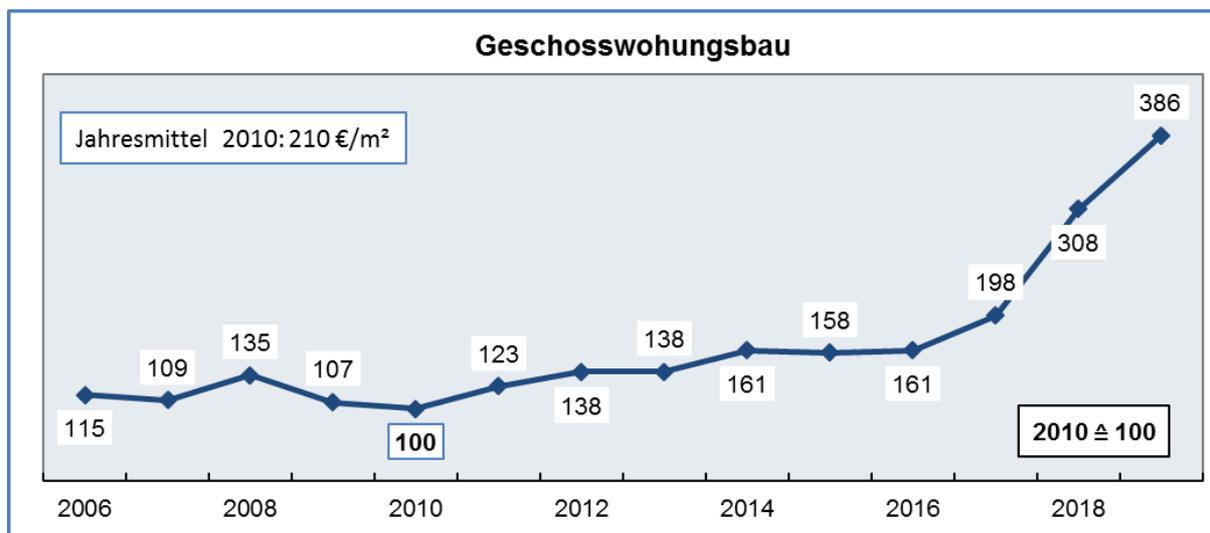


Abb. 42 Geschosswohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Jahr | Anzahl der Kauffälle |
|------|----------------------|------|----------------------|
| 2006 | 6 | 2013 | 13 |
| 2007 | 13 | 2014 | 11 |
| 2008 | 5 | 2015 | 9 |
| 2009 | 6 | 2016 | 11 |
| 2010 | 16 | 2017 | 12 |
| 2011 | 7 | 2018 | 13 |
| 2012 | 12 | 2019 | 17 |

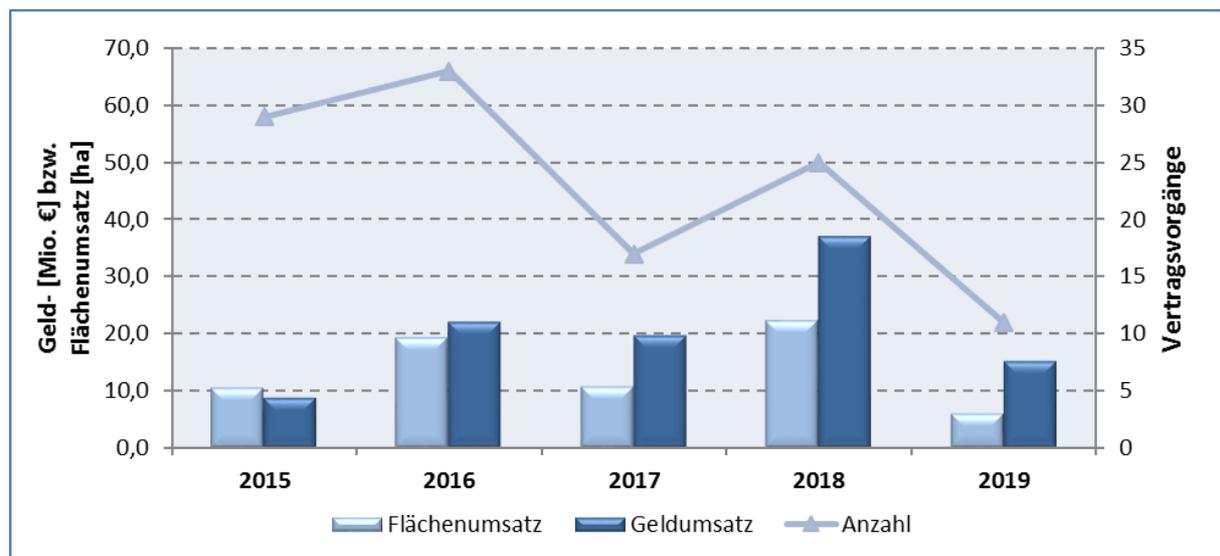
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam sind noch keine eigenen Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenwertes bei abweichender **wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)** ermittelt worden. Daher wendet der Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kaufpreissammlung die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sachverständig an.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2019 wurden 11 Verkäufe von gewerblichen und geschäftlichen Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 8 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter erschließungsbeitragsfreiem Gewerbebauland lag, unabhängig von der Lagequalität und der konkret beabsichtigten Nutzung, im Jahr 2019 bei 216 €/m².

Abb. 43 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung

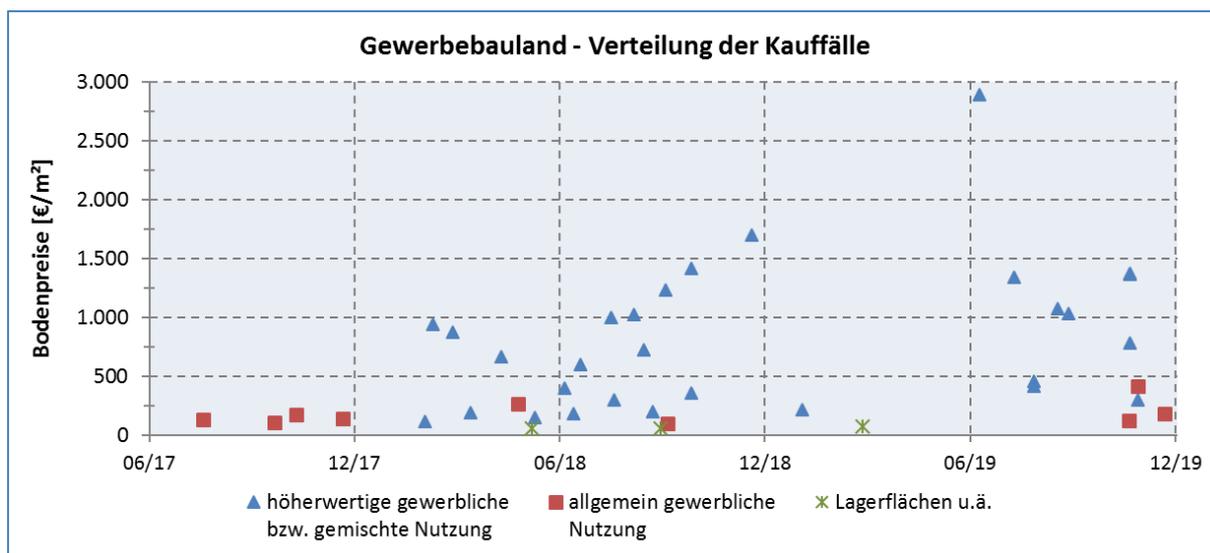


Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Prognose der zukünftigen Nutzung kaum zulassen. Diese Schwankungen ergeben sich aus den für jedes einzelne Grundstück unterschiedlichen wertbildenden Faktoren, wie z.B. geplante Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand oder sanierungs-/ entwicklungsrechtliche Ausgleichsbeträge, die das Kaufpreisniveau beeinflussen. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 44 Gewerbebauland – Bodenpreisniveau

| baureife Gewerbegrundstücke | | | |
|---|------------------|---|---|
| Zukünftige Nutzung | Vertragsvorgänge | Grundstücksfläche | Bodenpreisniveau (erschließungsbeitragsfrei) |
| Auswertungszeitraum 2018 bis 2019 | | | |
| höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung ¹² | 28 | 280 ... 21.500 m ² (Ø 6.710 m ²) | 120 ... 2.895 €/m² (Ø 785 €/m ²) |
| Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage) | 3 | 490 ... 66.945 m ² (Ø 23.325 m ²) | 55 ... 75 €/m² (Ø 65 €/m ²) |
| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | |
| allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch) | 9 | 955 ... 11.165 m ² (Ø 3.775 m ²) | 100 ... 420 €/m² (Ø 185 €/m ²) |

Abb. 45 Gewerbebauland – Verteilung der Verkäufe



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 6 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Zwei Verträge konnten nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

¹² Die angegebenen Bodenpreise bei den Bauflächen für höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung sind vor allem durch eine zukünftige Mischnutzung geprägt.

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden Verkäufe von Grundstücken mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben, eliminiert.

Abb. 46 Bauerwartungsland – Bodenpreisniveau

| Bauerwartungsland | | | | |
|--|-----------------------|--------------------------------|---|---|
| Grundstücksart | Vertrags- vorgänge | Grundstücks- fläche | Verhältnis Kaufpreis/Bau- landbodenrichtwert | Bodenpreise (erschließungsbeitrags- pflichtig) |
| Auswertungszeitraum 2015 bis 2019 | | | | |
| Individueller Woh- nungsbau | 14 | Ø 7.600 m ² | Ø 17 % (1 ... 42 %) | Ø 35 €/m² (1 ... 115 €/m ²) |
| Geschosswohnungs- bau | 5 | Ø 12.785 m ² | Ø 25 % (11 ... 43 %) | Ø 70 €/m² (35 ... 115 €/m ²) |

Abb. 47 Rohbauland – Bodenpreisniveau

| Rohbauland | | | | |
|--|-----------------------|--------------------------------|---|---|
| Grundstücksart | Vertrags- vorgänge | Grundstücks- fläche | Verhältnis Kaufpreis/Bau- landbodenrichtwert | Bodenpreise (erschließungsbeitrags- pflichtig) |
| Auswertungszeitraum 2015 bis 2019 | | | | |
| Individueller Woh- nungsbau | 14 | Ø 9.690 m ² | Ø 39 % (22 ... 93 %) | Ø 60 €/m² (20 ... 130 €/m ²) |

 Bei Grundstücksarten mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung bzw. durch die Unsicherheiten bei der Realisierung beeinflusst werden, können zu diesem Teilmarkt keine detaillierten Aussagen gemacht werden. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

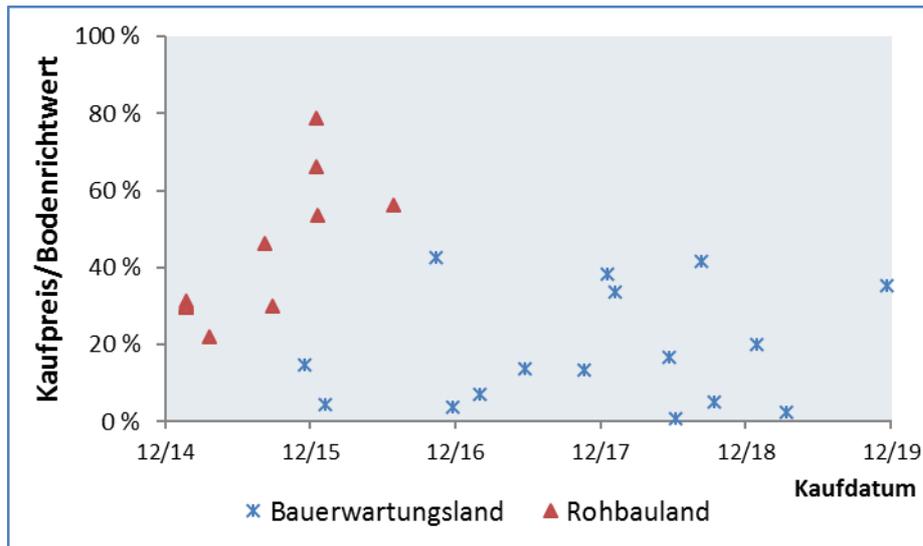


Abb. 48
Verteilung Kaufpreis/
Bodenrichtwert

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis $2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben.

Abb. 49 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreisniveau

| Nutzungsart | Anzahl | Bodenpreisniveau |
|---|--------|---|
| Auswertungszeitraum 2015 bis 2019 | | |
| Garten- und Erholungsgrundstücke | 54 | 5,20 ... 55,00 €/m² (Ø 23 €/m ²) |
| Dauerkleingärten | 3 | |
| Erholungsgrundstücke inklusive baulicher Anlage ¹³ | 10 | 20,00 ... 100,00 €/m² (Ø 50 €/m ²) |

 Informationen zum Bodenpreisniveau für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 43 zu finden.

¹³ in der Regel bebaut mit einem einfachen Wochenendhaus, Kaufpreis (inklusive baulicher Anlage) pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Die Höhe der Kaufpreise für Garten- und Erholungsgrundstücke wird vor allem durch den „Erholungswert im Grünen“, die Anbindung an die Infrastruktur und die Lage zum Wasser bestimmt. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang sind nicht in die Auswertung eingeflossen, gleichwohl vereinzelte Fälle in den vergangenen Jahren registriert wurden. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

5.6.2 Baugrundstücke für soziale Einrichtungen

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücksverkäufe untersucht, bei denen soziale Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Altenwohnheime, in privater oder öffentlicher Trägerschaft errichtet werden sollen. Die angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 50 Grundstücke für soziale Einrichtungen – Bodenpreisniveau

| baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen | | | |
|--|---|---|---|
| Anzahl | Grundstücksflächen | Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei) | Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert |
| Auswertungszeitraum 2015 bis 2019 | | | |
| 8 | 1.890 ... 30.115 m ² (Ø 12.080 m ²) | 105 ... 530 €/m ² (Ø 220 €/m ²) | Ø 80 % |

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Baugrundstücke in Uferlage

Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. nur getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen. Nicht berücksichtigt wurden Ausreißer, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

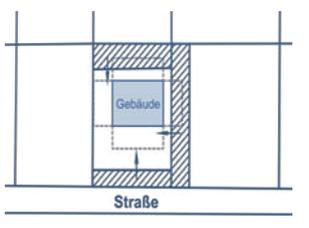
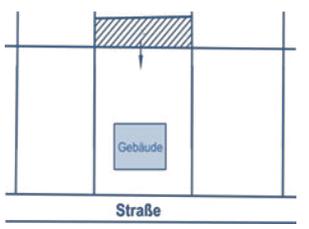
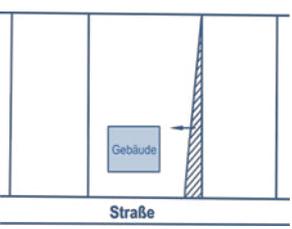
Abb. 51 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreisniveau

| Baugrundstücke mit Wasserzugang | | | |
|--------------------------------------|----------------------|--|---------------|
| Auswertungszeitraum | 2015 bis 2019 | Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW) | |
| Anzahl verwertbarer Kauffälle | 20 | Ø Faktor vom BRW | 1,60 |
| Ø Grundstücksfläche | 2.215 m ² | Kaufpreis zum BRW | 105 ... 210 % |

5.7.2 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind in der Regel nicht selbständig bebaubare oder sonstig wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch in Verbindung mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Dabei wird neben der Lage der Teilfläche unterschieden, ob sie ...

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>(A) baurechtlich notwendig ist;</p> |  | <p>(B) baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist;</p> | <p>Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p> |
| <p>(C) baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland ist;</p> |  | <p>(D) als Funktionsfläche oder zur Verbesserung des Grenzverlaufs dient.</p> |  |

Der Gutachterausschuss verzichtet in diesem Jahr auf eine Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen und verweist auf die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2018 (Link: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/P/gmb.htm>). Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher untergeordnet.

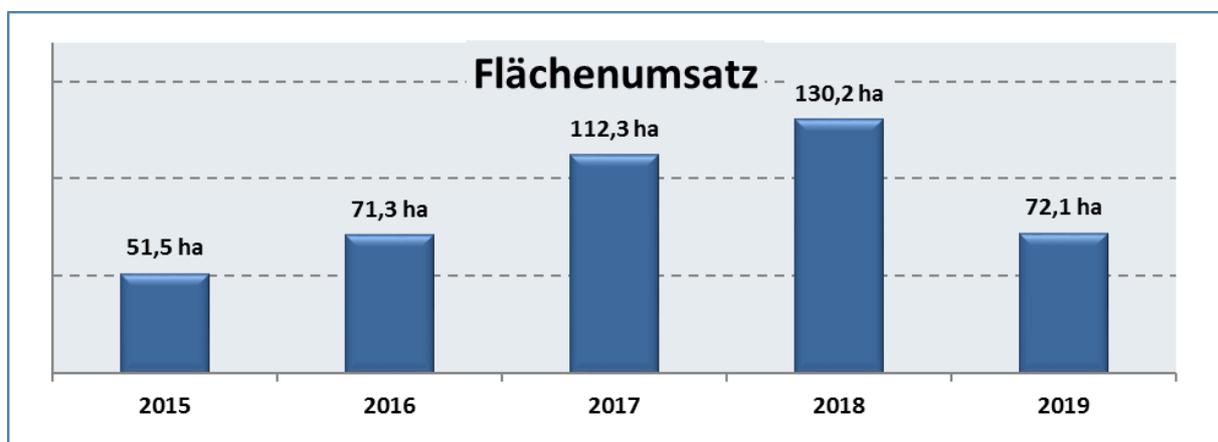
Abb. 52 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

| 2019 | Gesamt | Nutzungsart (Auswahl) | | | |
|-----------------------------------|--------|-----------------------|----------|---------------|------------------------------|
| | | Ackerland | Grünland | Dauerkulturen | Forstwirtschaftliche Flächen |
| Anzahl der Vertragsvorgänge | 41 | 16 | 14 | 1 | 8 |
| Tendenz zum Vorjahr ¹⁴ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ |

Abb. 53 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsatzentwicklungen

| Jahr | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Vertragsvorgänge | 42 | 36 | 59 | 54 | 41 |
| Geldumsatz | 0,3 Mio. € | 1,1 Mio. € | 2,0 Mio. € | 1,4 Mio. € | 1,0 Mio. € |
| Flächenumsatz | 51,5 ha | 71,3 ha | 112,3 ha | 130,2 ha | 72,1 ha |

Abb. 54 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Flächenumsatzentwicklung



¹⁴ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

6.2 Preisniveau, Preisentwicklung

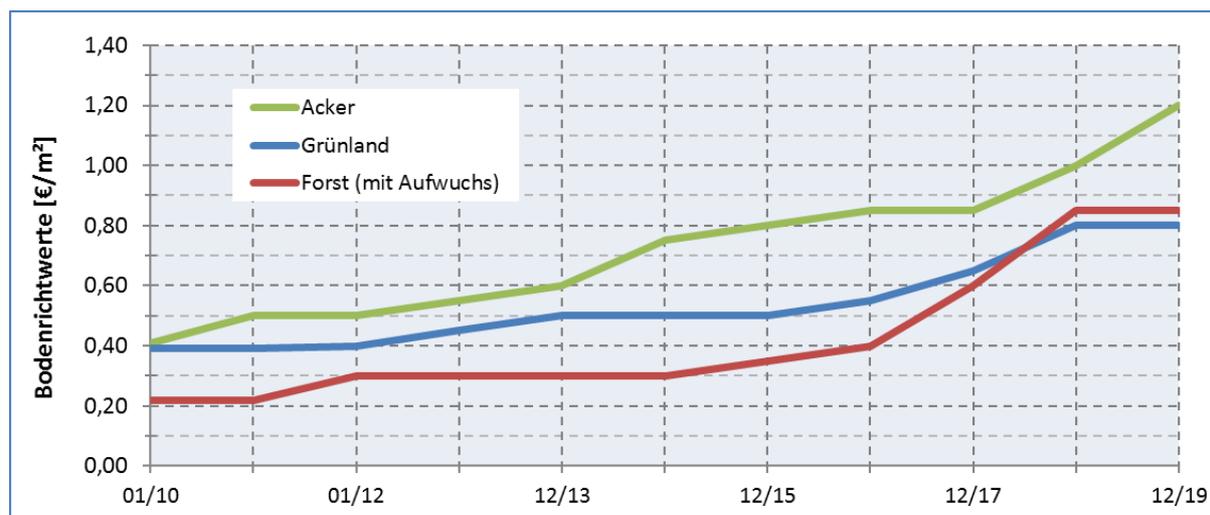
Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet **nur typische land- und forstwirtschaftliche Flächenkäufe** in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur die Kaufverträge von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) mit einer Mindestgröße von 2.000 m², bei denen der Erwerber ein Landwirt ist, berücksichtigt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität konnte nicht festgestellt werden.

Abb. 55 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

| Nutzungsart | Vertragsvorgänge | Bodenpreisniveau (ortsfern) | Acker-/ Grünlandzahl | Bodenrichtwert 31.12.2019 |
|---|------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Auswertungszeitraum 2018 bis 2019 | | | | |
| Ackerland | 17 | 0,85 ... 1,72 €/m ² | 20 ... 50 | 1,20 €/m² |
| Grünland | 13 | 0,50 ... 1,04 €/m ² | 20 ... 35 | 0,80 €/m² |
| Flächen für Dauerkulturen/ Obstanbau | 3 | 0,97 ... 1,22 €/m ² | | |
| forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs) | 6 | 0,20 ... 2,18 €/m ² | | 0,85 €/m² |

 Weitere Informationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten finden Sie ab Seite 93.

Abb. 56 Land- und Forstwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Die in den Tabellen angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar und sind sachverständig anzuwenden. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

7.1 Hausgärten, private Grünflächen

Abb. 57 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreisniveau

| Nutzungsart | Anzahl | Grundstücksfläche | Bodenpreisniveau ¹⁵ |
|--|--------|------------------------|---|
| Auswertungszeitraum 2015 bis 2019 | | | |
| Hausgärten | 18 | Ø 675 m ² | Ø 23 % vom Baulandbodenrichtwert |
| private Grünflächen bzw. Parkanlagen | 5 | Ø 1.125 m ² | 6,00 ... 77,00 €/m ² (Ø 50 €/m ²) |

7.2 Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen

Unter dem Begriff „Verkehrsfläche“ sind solche Grundstücke eingeordnet, die bereits oder zukünftig der Nutzung als Verkehrseinrichtung (z.B. Straße, Radweg, Fußweg und Parkplatz) dienen.

Der Gutachterausschuss verzichtet in diesem Jahr auf eine Auswertung der Verkäufe von Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen und verweist auf die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2018 (Link: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/P/gmb.htm>). Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

¹⁵ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis zum Baulandbodenrichtwert

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abb. 58 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

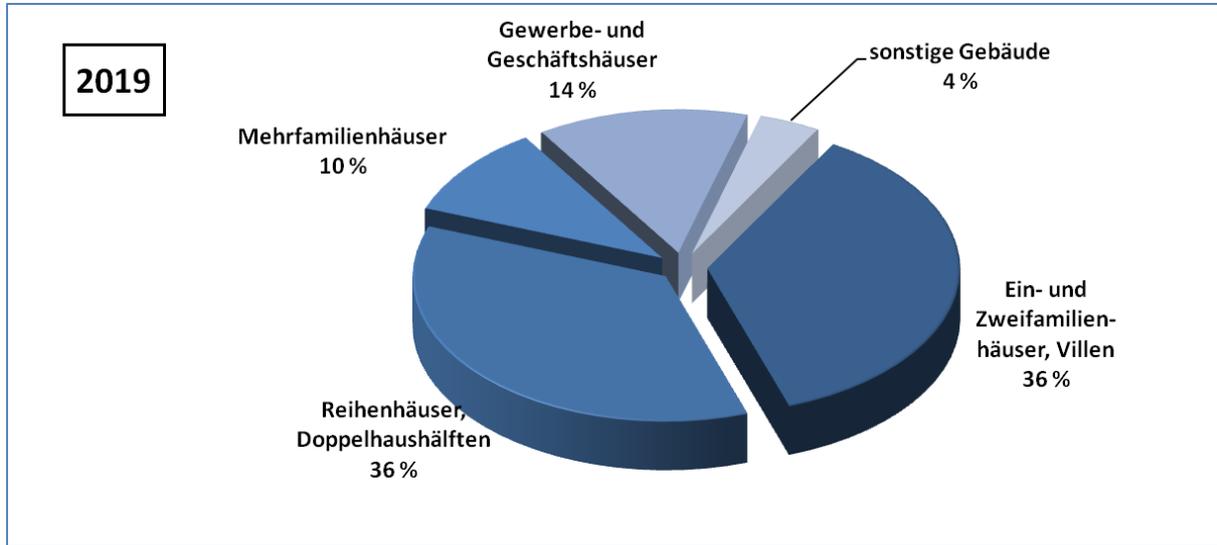


Abb. 59 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

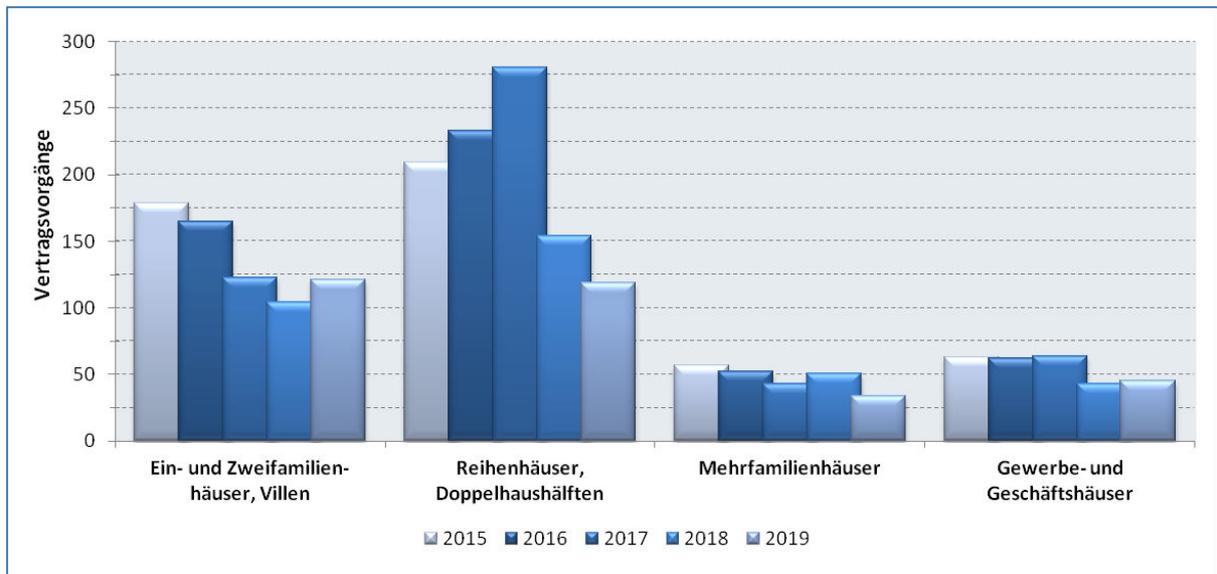


Abb. 60 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

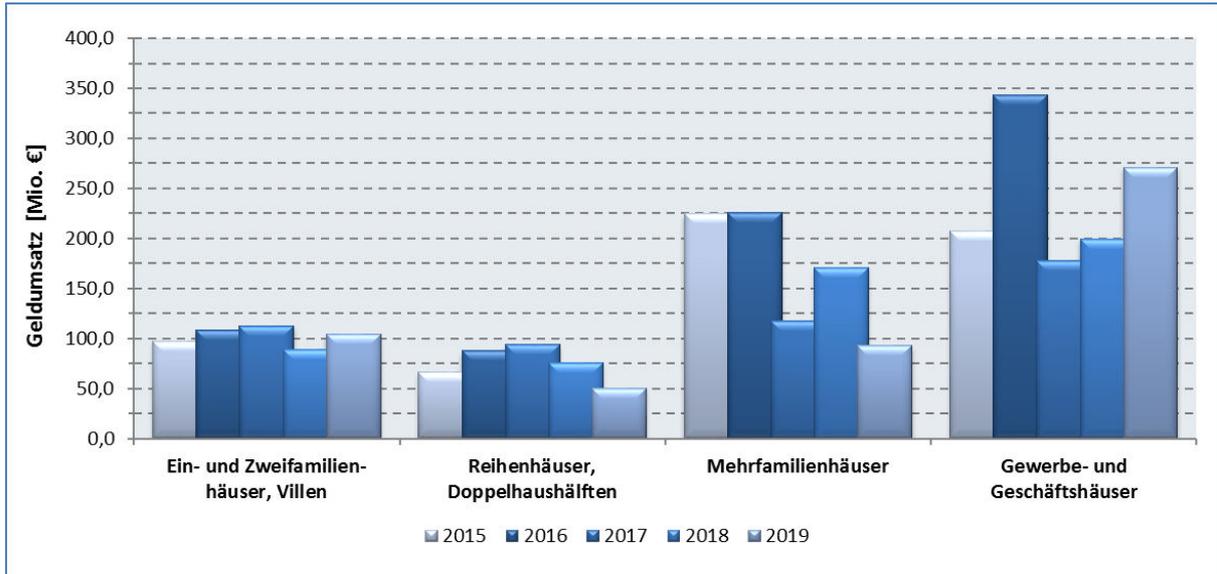
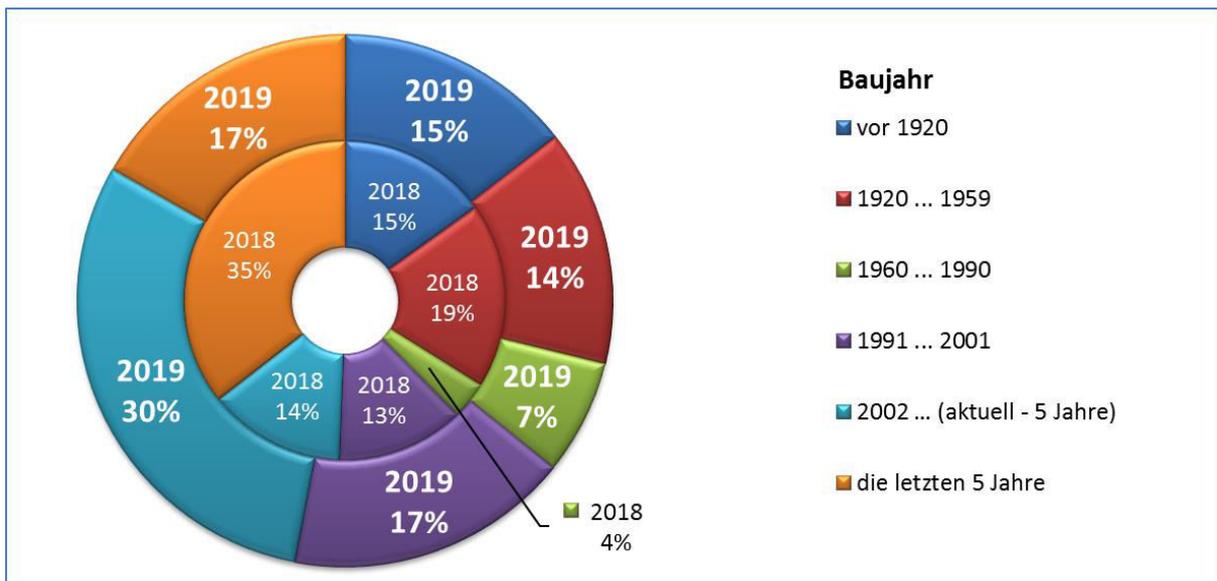


Abb. 61 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



Der Geldumsatz bei den **Zwangsversteigerungen bzw. Notverkäufen** von bebauten Grundstücken im Berichtsjahr entspricht einem Anteil von 0,6 % am Gesamtumsatz des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“. Nur bei 2 von 5 Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken konnte das Verhältnis zwischen Zuschlag und Verkehrswert ermittelt werden:

Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert: Ø 85 %

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel befasst sich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die in den letzten Jahren verkauft wurden. Aufgrund der speziellen Verhältnisse auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt werden **Villen und Landhäuser** im Abschnitt 8.7 (ab Seite 76) gesondert betrachtet.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 62 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis-Verteilung¹⁶

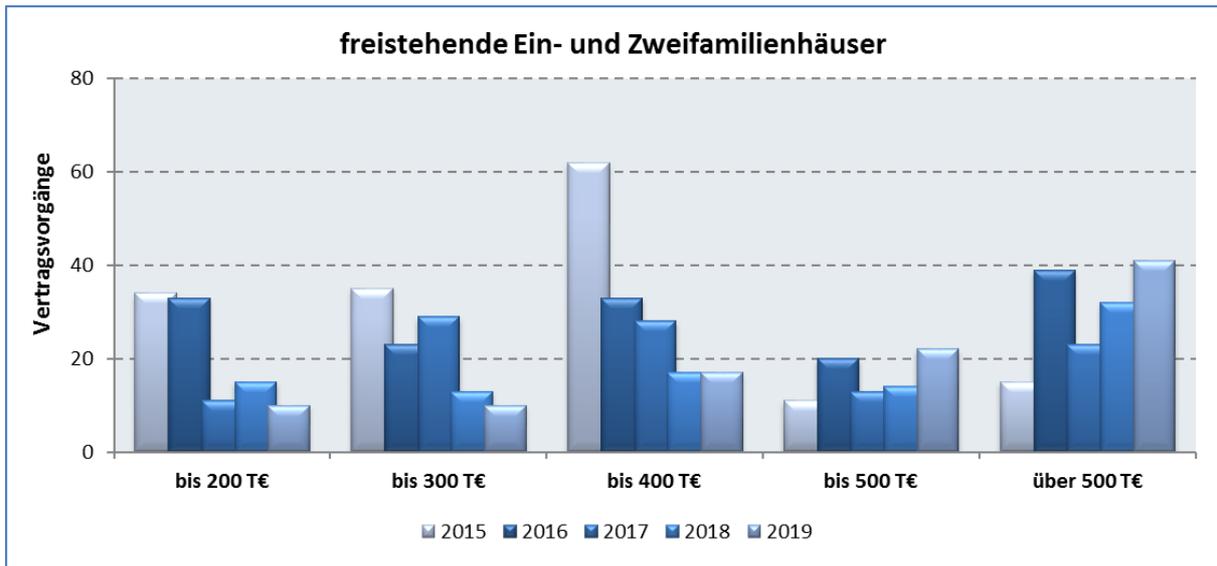
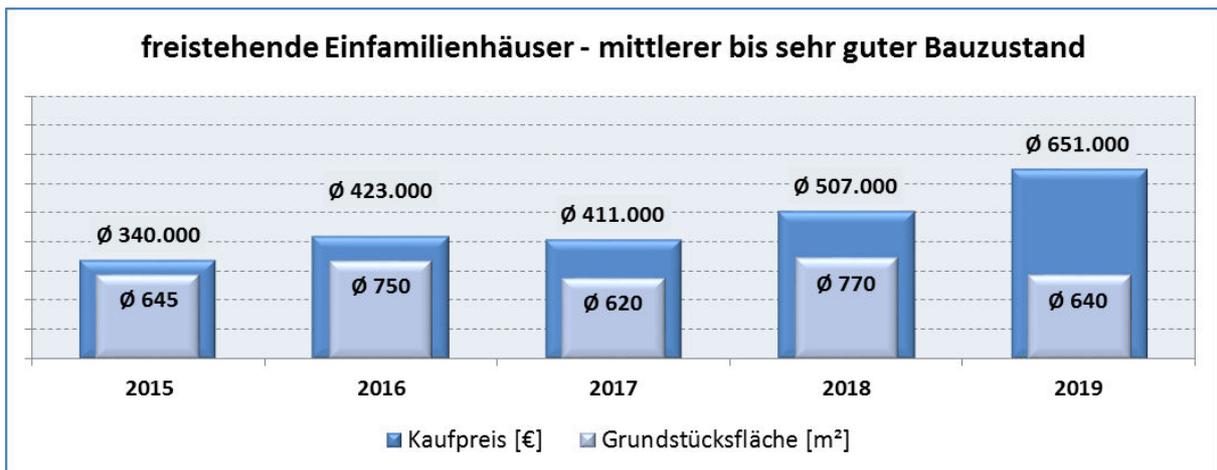


Abb. 63 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung



Die Abb. 64 angegebenen Wohnflächenpreise stellen Orientierungswerte dar und beinhalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das

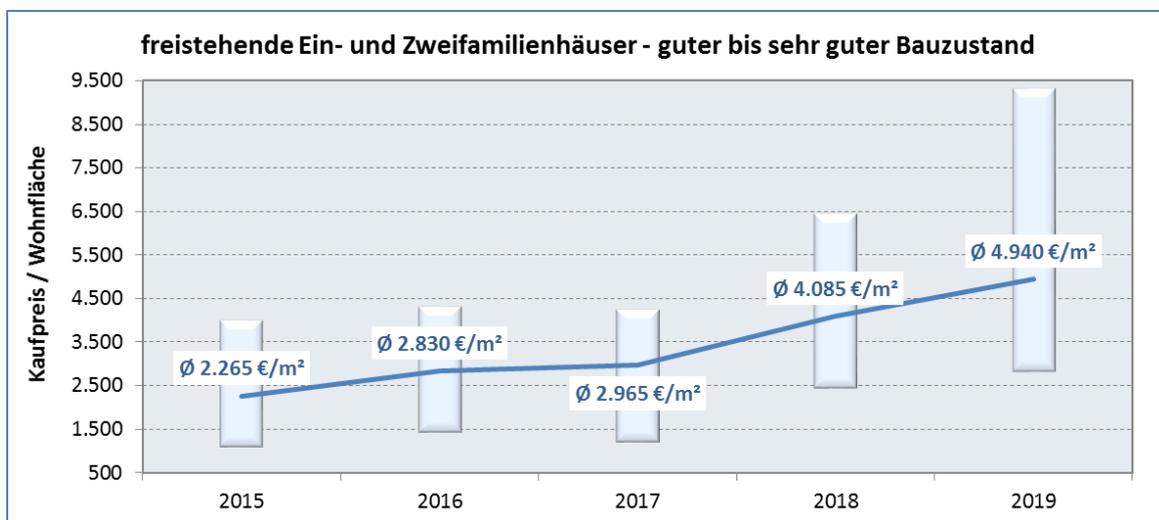
¹⁶ 1 T€ = 1.000 €

± 2,0 ... 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 64 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

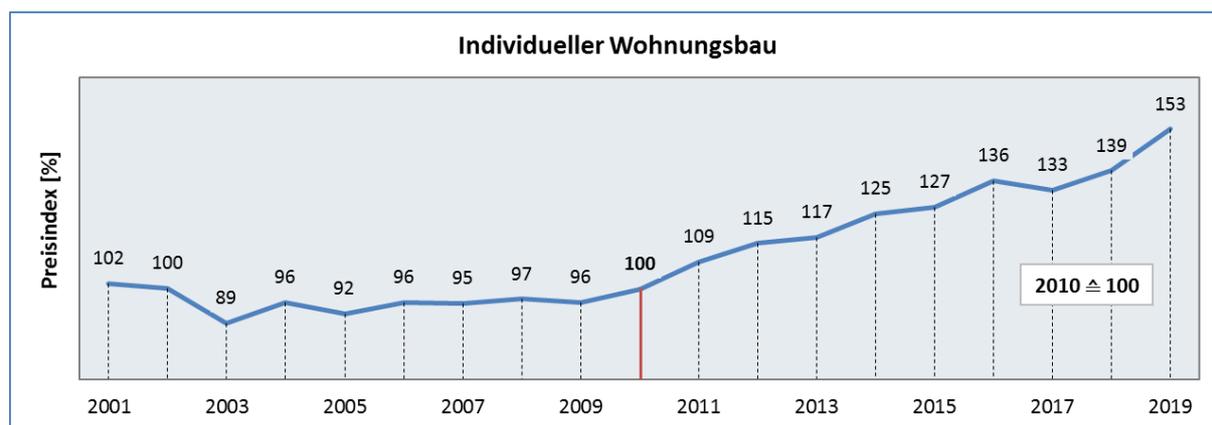
| Auswertungszeitraum 2019 | | | | |
|--|--------|---------------------------------|--|---|
| Baujahr | Anzahl | Wohnfläche [m ²] | Grundstücksfläche [m ²] | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²] |
| mittlerer bis sehr guter Bauzustand | | | | |
| vor 1960 | 14 | 100 ... 220 (Ø 150) | 360 ... 1.710 (Ø 750) | 2.085 ... 5.365 (Ø 3.610) |
| 1960 ... 1990 | 8 | 110 ... 240 (Ø 145) | 500 ... 1.515 (Ø 875) | 2.590 ... 3.870 (Ø 3.290) |
| 1991 ... 2001 | 6 | 100 ... 175 (Ø 130) | 470 ... 2.350 (Ø 1.050) | 2.545 ... 6.380 (Ø 3.620) |
| 2002 ... 2014 | 24 | 90 ... 200 (Ø 130) | 325 ... 1.565 (Ø 605) | 2.830 ... 6.570 (Ø 4.310) |
| ab 2015 | 8 | 90 ... 245 (Ø 200) | 345 ... 735 (Ø 550) | 3.070 ... 6.665 (Ø 5.395) |
| schlechter Bauzustand | | | | |
| 1930 ... 1980 | 4 | 105 ... 165 (Ø 135) | 615 ... 2.075 (Ø 1.170) | 1.305 ... 5.715 (Ø 2.805) |

Abb. 65 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise



In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) **von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Nicht berücksichtigt wurden Villen, Wassergrundstücke sowie Kaufobjekte mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

Abb. 66 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Kaufpreisindexreihe



- ① Eine Indexreihe besteht aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Abb. 67 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Stichprobe der Kaufpreisindexreihe

| Jahr | Anzahl der Kauffälle |
|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|
| 2001 | 61 | 2006 | 118 | 2011 | 199 | 2016 | 305 |
| 2002 | 88 | 2007 | 119 | 2012 | 201 | 2017 | 322 |
| 2003 | 101 | 2008 | 152 | 2013 | 190 | 2018 | 177 |
| 2004 | 106 | 2009 | 182 | 2014 | 187 | 2019 | 149 |
| 2005 | 159 | 2010 | 271 | 2015 | 305 | | |

8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 14 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten für vergleichbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig

angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte der Normobjekte und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 106 zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten die nachfolgend dargestellten **Sachwertfaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** des regionalen Potsdamer Grundstücksmarktes abgeleitet werden. Hierbei wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. In die Auswertung wurden auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptgebäuden einbezogen.

Abb. 68 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

| Kennzahlen | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |
|--------------------------------|---|
| Auswertungszeitraum | 2018 ... 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 86 Kauffälle |
| rentierliches Bodenwertniveau | 90 ... 650 €/m ² (Ø 320 €/m ²) |
| Standardstufe | 1 ... 4 (Ø 3,0) |
| Restnutzungsdauer | 15 ... 73 Jahre (Ø 46 Jahre) |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 110 ... 580 m ² (Ø 260 m ²) |
| vorläufiger Sachwert | 191.000 ... 862.000 € (Ø 413.000 €) |
| tatsächliches Baujahr | 19. Jh. ... 2017 |
| rentierliche Grundstücksfläche | 325 ... 1.325 m ² (Ø 690 m ²) |

Die Auswertung der Daten von 2018 und 2019 haben keine signifikanten Unterschiede bei den Sachwertfaktoren aufgrund des Kaufjahres aufgezeigt.

Abb. 69 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 68)

| Gebäudeart | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Spanne |
|--|-----------------------------------|---------------|
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 1,36 | 0,87 ... 2,25 |

Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Sachwertfaktoren der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

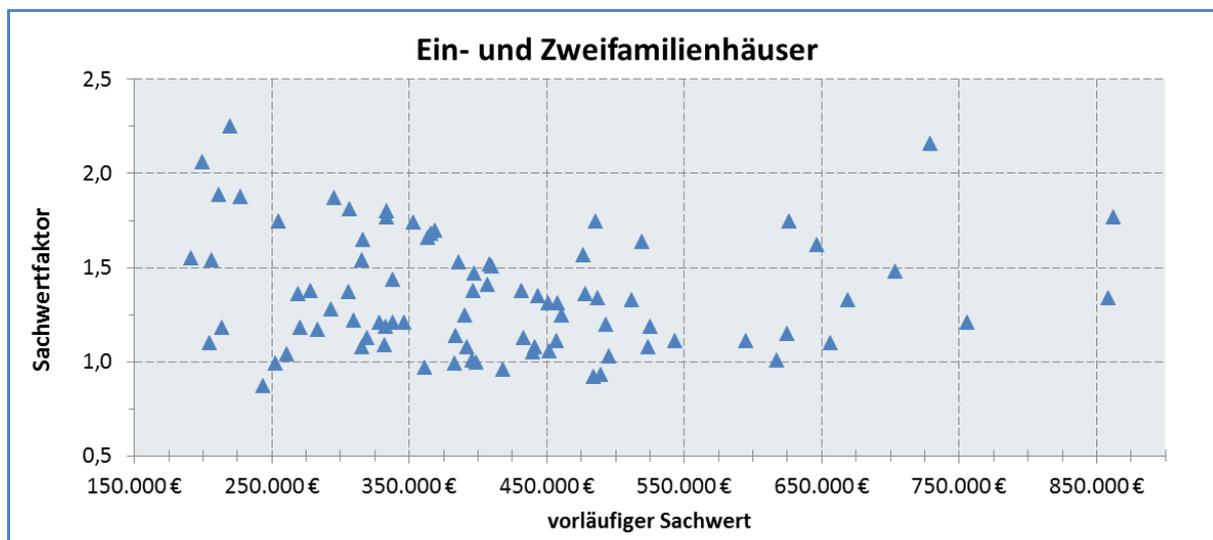
Abb. 70 Ein- und Zweifamilienhäuser – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 68)

| Bodenwertniveau | Anzahl | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Spanne |
|------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------|
| ≤ 210 €/m ² | 18 | 1,33 | 0,87 ... 2,06 |
| 211 ... 449 €/m ² | 50 | 1,35 | 0,96 ... 2,25 |
| ≥ 450 €/m ² | 18 | 1,40 | 0,92 ... 2,16 |

Abb. 71 Ein- und Zweifamilienhäuser – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 68)

| Vorläufiger Sachwert | Anzahl | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Spanne |
|-----------------------|--------|-----------------------------------|---------------|
| ≤ 300.000 € | 18 | 1,46 | 0,87 ... 2,25 |
| 300.001 ... 500.000 € | 51 | 1,31 | 0,92 ... 1,81 |
| > 500.000 € | 17 | 1,37 | 1,01 ... 2,16 |

Abb. 72 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren



Bei Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer ‚Restnutzungsdauer > 50 Jahren‘ zeigten sich im Ergebnis der multiplen Regressionsanalysen folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer, rentierlichem Bodenwert bzw. Brutto-Grundfläche steigt der Sachwertfaktor und mit zunehmenden vorläufigen Sachwert fällt der Sachwertfaktor.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie dienen der überschlägigen Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen finden Sie auf Seite 113 ff.

Die **Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht mit in die Auswertung einbezogen.

Abb. 73 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Gebädefaktoren

| Kennzahlen | Ein-/Zweifamilienhäuser |
|---|--|
| Auswertungszeitraum | 2018 ... 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 101 Kauffälle |
| multiple Bestimmtheitsmaß (R ²) | 0,60 |
| rentierliche Grundstücksfläche | 290 ... 1.335 m ² |
| Restnutzungsdauer | 15 ... 75 Jahre |
| tatsächliches Baujahr | 19. Jh. ... 2019 |
| Wohnfläche | 90 ... 275 m ² |
| rentierliches Bodenwertniveau | 100 ... 1.000 €/m ² |
| Unterkellerung ¹⁷ | nicht vorhanden ... vorhanden |
| Pkw-Stellplätze | keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten |
| Standardstufe ¹⁷ | 1 ... 4 |

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Die ausgewiesenen Gebädefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjek-

¹⁷ Erläuterungen siehe Seite 113 ff

tes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäude- und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschafts-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren

| Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche] | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Wohnfläche [m ²] | Bodenwertniveau [€/m ²] | | | | | | | | | | | |
| | 100 | 200 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1.000 |
| 90 | 3.024 | 4.114 | 5.064 | 5.513 | 5.953 | 6.385 | 6.811 | 7.653 | 8.487 | 9.319 | 10.151 | 10.987 |
| 100 | 2.858 | 3.878 | 4.764 | 5.183 | 5.592 | 5.994 | 6.391 | 7.173 | 7.946 | 8.716 | 9.487 | 10.260 |
| 110 | 2.728 | 3.694 | 4.531 | 4.927 | 5.313 | 5.692 | 6.065 | 6.801 | 7.528 | 8.252 | 8.975 | 9.700 |
| 120 | 2.625 | 3.547 | 4.346 | 4.723 | 5.090 | 5.451 | 5.806 | 6.505 | 7.196 | 7.883 | 8.569 | 9.256 |
| 130 | 2.540 | 3.427 | 4.194 | 4.556 | 4.908 | 5.254 | 5.594 | 6.264 | 6.926 | 7.583 | 8.238 | 8.895 |
| 140 | 2.469 | 3.327 | 4.068 | 4.417 | 4.757 | 5.090 | 5.419 | 6.064 | 6.701 | 7.334 | 7.965 | 8.596 |
| 150 | 2.408 | 3.242 | 3.961 | 4.300 | 4.630 | 4.953 | 5.270 | 5.896 | 6.512 | 7.124 | 7.734 | 8.344 |
| 160 | 2.357 | 3.170 | 3.870 | 4.199 | 4.520 | 4.834 | 5.144 | 5.752 | 6.350 | 6.945 | 7.537 | 8.129 |
| 170 | 2.312 | 3.107 | 3.791 | 4.113 | 4.426 | 4.732 | 5.034 | 5.627 | 6.211 | 6.790 | 7.367 | 7.944 |
| 180 | 2.273 | 3.052 | 3.722 | 4.037 | 4.343 | 4.643 | 4.938 | 5.518 | 6.089 | 6.655 | 7.218 | 7.782 |
| 190 | 2.238 | 3.003 | 3.660 | 3.969 | 4.270 | 4.564 | 4.853 | 5.422 | 5.981 | 6.535 | 7.088 | 7.639 |
| 200 | 2.207 | 2.960 | 3.606 | 3.910 | 4.205 | 4.494 | 4.778 | 5.336 | 5.886 | 6.430 | 6.972 | 7.513 |
| 210 | 2.180 | 2.921 | 3.558 | 3.857 | 4.147 | 4.432 | 4.711 | 5.260 | 5.800 | 6.335 | 6.868 | 7.400 |
| 220 | 2.155 | 2.886 | 3.514 | 3.808 | 4.095 | 4.375 | 4.651 | 5.192 | 5.724 | 6.250 | 6.775 | 7.299 |
| 230 | 2.132 | 2.855 | 3.474 | 3.765 | 4.048 | 4.324 | 4.596 | 5.130 | 5.654 | 6.174 | 6.691 | 7.207 |
| 240 | 2.112 | 2.826 | 3.438 | 3.726 | 4.005 | 4.278 | 4.546 | 5.073 | 5.591 | 6.104 | 6.614 | 7.123 |
| 250 | 2.093 | 2.799 | 3.405 | 3.689 | 3.966 | 4.236 | 4.501 | 5.022 | 5.534 | 6.040 | 6.544 | 7.047 |
| 260 | 2.075 | 2.775 | 3.375 | 3.656 | 3.930 | 4.197 | 4.459 | 4.975 | 5.481 | 5.982 | 6.480 | 6.978 |
| 270 | 2.060 | 2.753 | 3.347 | 3.626 | 3.896 | 4.161 | 4.421 | 4.931 | 5.432 | 5.928 | 6.421 | 6.914 |
| 275 | 2.052 | 2.743 | 3.334 | 3.611 | 3.881 | 4.144 | 4.403 | 4.911 | 5.409 | 5.903 | 6.394 | 6.884 |

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein freistehendes **Ein- bzw. Zweifamilienhaus** mit folgenden Merkmalen:

Grundstücksfläche: 700 m² Unterkellerung: vorhanden
 Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Abb. 75 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

| Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Grundstücksfläche [m ²] | 300 | 500 | 700 | 900 | 1.100 | 1.300 |
| Wertebereich [m ²] | 290...400 | 401...600 | 601...800 | 801...1.000 | 1.001...1.200 | 1.201...1.340 |
| Faktor | 0,76 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,20 |
| Faktoren-Spanne | 0,75...0,84 | 0,84...0,95 | 0,95...1,04 | 1,04...1,11 | 1,11...1,18 | 1,18...1,21 |

Abb. 76 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer

| Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 25 | 35 | 45 | 55 | 65 | 75 |
| Wertebereich [m ²] | 15...27 | 28...39 | 40...50 | 51...59 | 60...68 | 69...75 |
| Faktor | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,30 |

Abb. 77 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Unterkellerung

| Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Unterkellerung | | |
|---|-----------------|--------------|
| Unterkellerung | nicht vorhanden | vorhanden |
| Wertebereich – Anteil der Unterkellerung | 0 ... 49 % | 50 ... 100 % |
| Faktor | 0,83 | 1,00 |

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 140 m² Wohnfläche, 300 €/m² Bodenwert,
 500 m² Grundstücksfläche, nicht unterkellert, 50 Jahre Restnutzungsdauer

Der Gebädefaktor (Abb. 74) beträgt: **4.068 €/m² Wohnfläche**

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 75): 0,90

| | |
|---|------|
| Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 76): | 1,00 |
| Anpassungsfaktor Unterkellerung (Abb. 77): | 0,83 |

Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich näherungsweise zu:

$$140 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.068 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,83 = \text{rd. } 425.000 \text{ €}$$

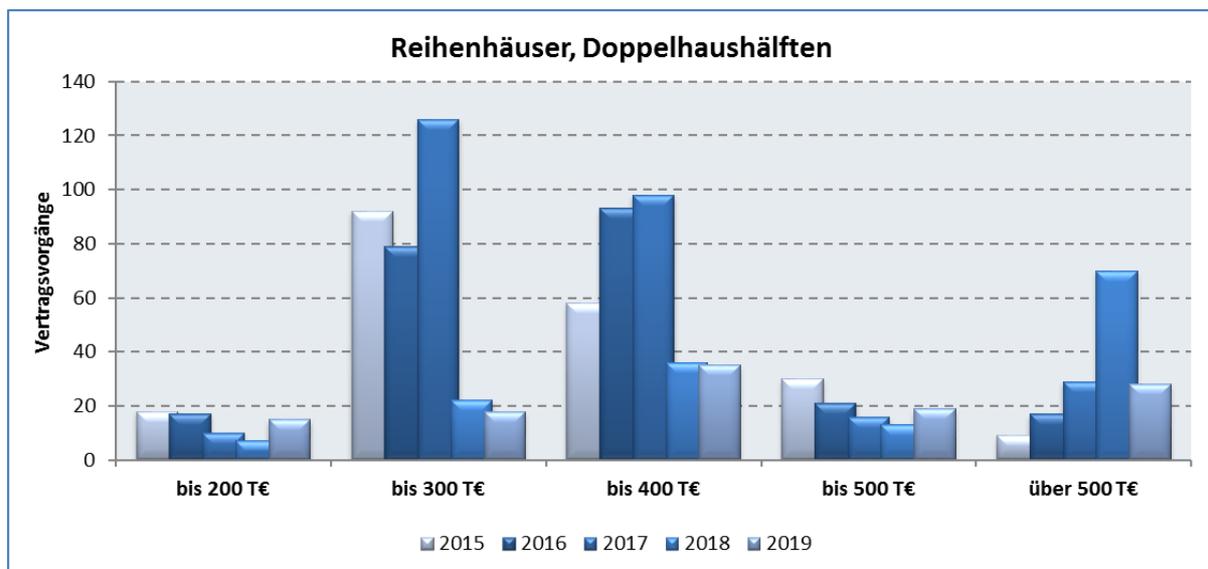
8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Für die Ermittlung von **Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam stand nur eine geringe Datenmenge zur Verfügung, da in der Regel Eigenheime zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung in Potsdam gekauft werden. Aus diesem Grund veröffentlicht der Gutachterausschuss in diesem Bericht keine Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime in der Landeshauptstadt Potsdam und verweist auf die überregionalen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime im Berliner Umland, die der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2019 im Abschnitt 5 veröffentlicht hat. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/qmb.htm> bereitgestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

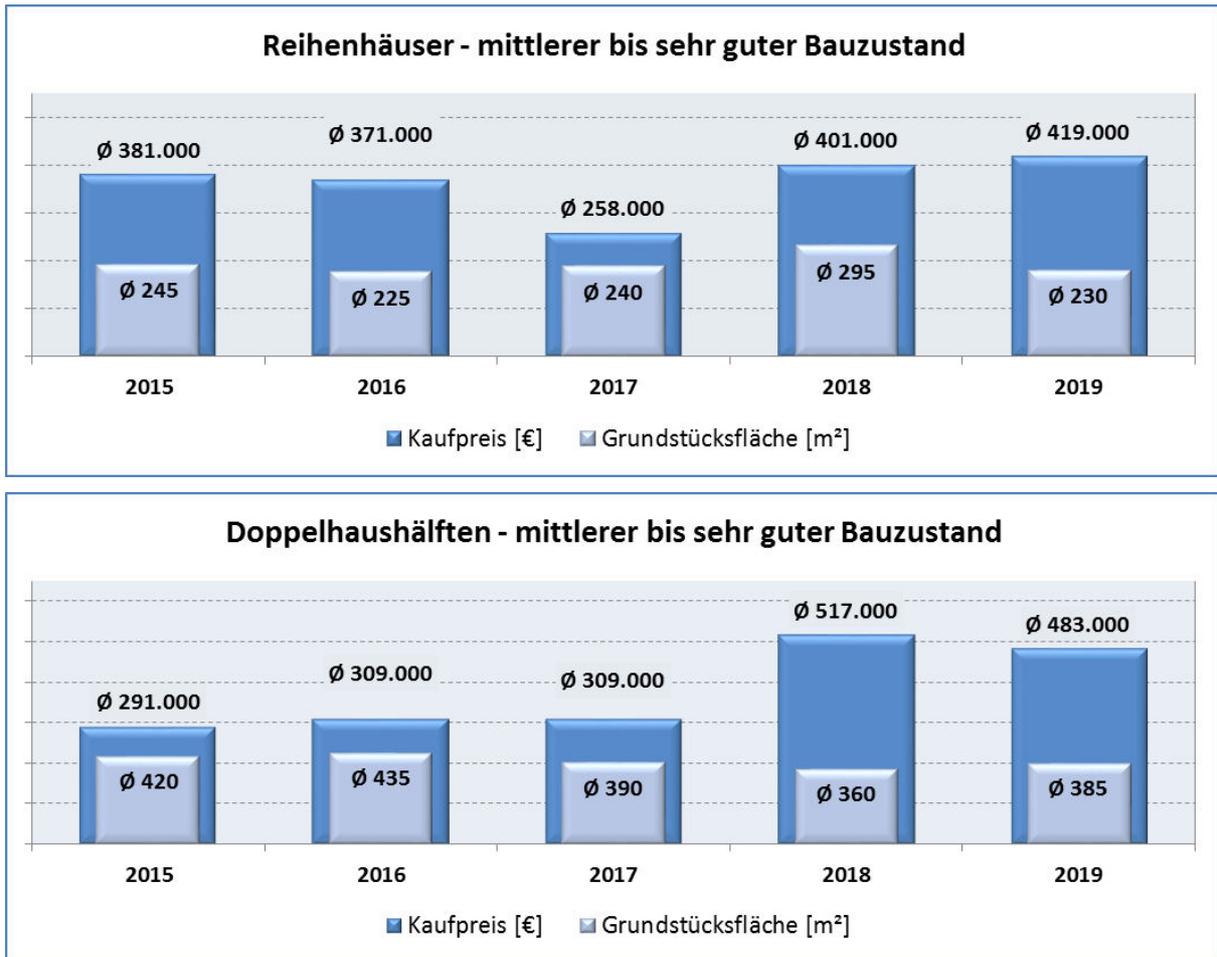
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 78 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis-Verteilung¹⁸



¹⁸ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 79/80 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklungen



Die angegebenen Wohnflächenpreise stellen Orientierungswerte dar und beinhalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis $2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

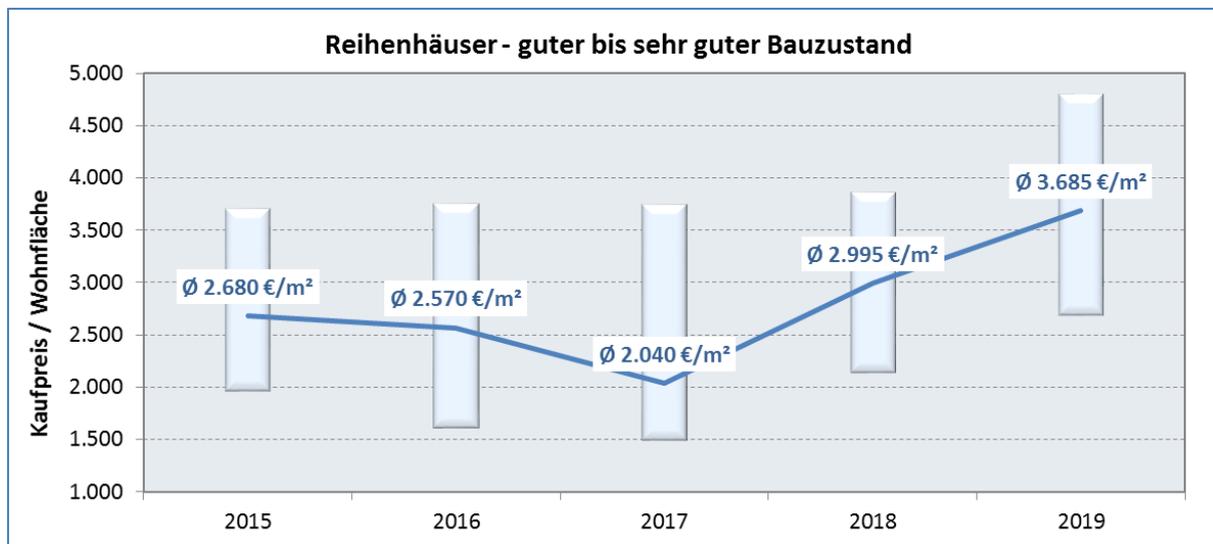
Abb. 81 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreinsniveau im Berichtsjahr

| Auswertungszeitraum 2019 | | | | |
|---|--------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Baujahr | Anzahl | Wohnfläche [m²] | Grundstücksfläche [m²] | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] |
| Reihenhäuser – mittlerer bis sehr guter Bauzustand | | | | |
| vor 1960 | 8 | 95 ... 140 (Ø 110) | 185 ... 500 (Ø 285) | 3.370 ... 4.790 (Ø 4.140) |

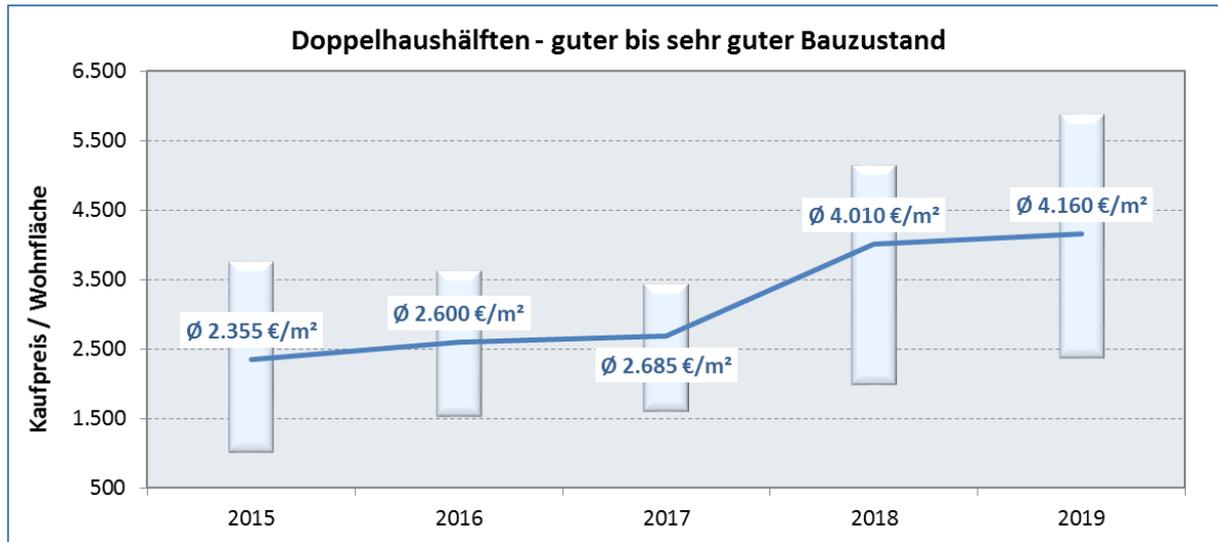
| Auswertungszeitraum 2019 | | | | |
|---|--------|---------------------------------|--|---|
| Baujahr | Anzahl | Wohnfläche [m ²] | Grundstücksfläche [m ²] | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²] |
| 1991 ... 2014 | 13 | 115 ... 155 (Ø 125) | 130 ... 335 (Ø 205) | 2.560 ... 3.430 (Ø 2.875) |
| ab 2015 | 4 | 95 ... 170 (Ø 145) | 170 ... 315 (Ø 230) | 3.940 ... 6.335 (Ø 5.125) |
| Doppelhaushälften – mittlerer bis sehr guter Bauzustand | | | | |
| vor 1960 | 13 | 75 ... 200 (Ø 110) | 465 ... 1.295 (Ø 695) | 1.390 ... 5.735 (Ø 3.350) |
| 1991 ... 2014 | 31 | 90 ... 130 (Ø 105) | 195 ... 850 (Ø 350) | 2.385 ... 4.525 (Ø 3.385) |
| ab 2015 | 17 | 120 ... 155 (Ø 150) | 290 ... 565 (Ø 385) | 3.125 ... 5.870 (Ø 5.015) |

Bei Baujahresgruppen mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Abb. 82 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen Wohnflächenpreise¹⁹



¹⁹ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Abb. 83 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen der Wohnflächenpreise¹⁹

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam wurden **Indizes zu Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) für Objekte des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet und auf Seite 48 veröffentlicht.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 14 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten für vergleichbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und -parameter sowie Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte von Normobjekten und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 106 ff zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten die nachfolgend dargestellten **Sachwertfaktoren** für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** des Potsdamer Grundstücksmarktes abgeleitet werden. Hierbei wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. In die Auswertung wurden auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptgebäuden einbezogen.

Abb. 84 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

| Kennzahlen | Reihenhäuser, Doppelhaushälften |
|--------------------------------|---|
| Auswertungszeitraum | 2018 ... 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 95 Kauffälle |
| rentierliches Bodenwertniveau | 70 ... 650 €/m ² (Ø 285 €/m ²) |
| Standardstufe | 2 ... 4 (Ø 3,1) |
| Restnutzungsdauer | 23 ... 72 Jahre (Ø 49 Jahre) |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 110 ... 280 m ² (Ø 205 m ²) |
| vorläufiger Sachwert | 169.600 ... 390.100 € (Ø 257.000 €) |
| tatsächliches Baujahr | 18. Jh. ... 2015 |
| rentierliche Grundstücksfläche | 125 ... 1.295 m ² (Ø 370 m ²) |

Die Auswertung der Daten von 2018 und 2019 haben keine signifikanten Unterschiede bei den Sachwertfaktoren aufgrund des Kaufdatums aufgezeigt.

Abb. 85 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 84)

| Gebäudeart | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Spanne |
|--|-----------------------------------|---------------|
| Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 1,47 | 0,99 ... 2,10 |

Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Sachwertfaktoren der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

Abb. 86 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 84)

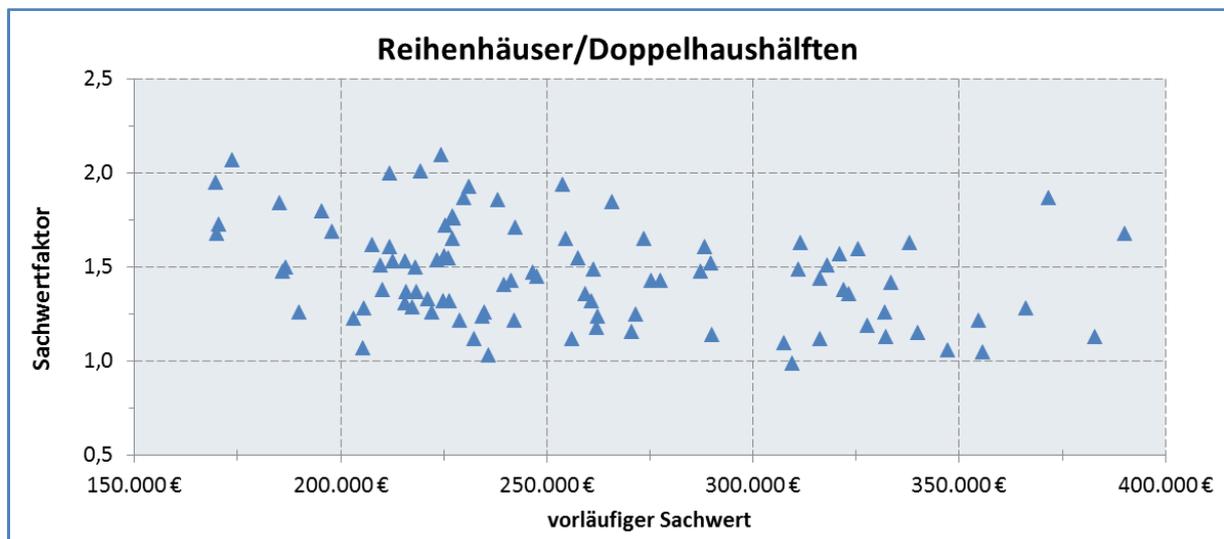
| Bodenwertniveau | Anzahl | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Spanne |
|------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------|
| ≤ 210 €/m ² | 34 | 1,45 | 0,99 ... 1,95 |
| 211 ... 449 €/m ² | 48 | 1,47 | 1,03 ... 2,07 |
| ≥ 450 €/m ² | 13 | 1,51 | 1,12 ... 2,10 |

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 87 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 84)

| Vorläufiger Sachwert | Anzahl | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | Spanne |
|-----------------------|--------|-----------------------------------|---------------|
| ≤ 200.000 € | 10 | 1,70 | 1,26 ... 2,07 |
| 200.001 ... 300.000 € | 61 | 1,48 | 1,03 ... 2,10 |
| > 300.000 € | 24 | 1,34 | 0,99 ... 1,87 |

Abb. 88 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren



Im Ergebnis der multiplen Regressionsanalysen zeigten sich bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer bzw. Bodenniveau steigt der Sachwertfaktor und mit zunehmenden vorläufigen Sachwert sinkt der Sachwertfaktor.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie dienen der überschlägigen Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen

den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen finden Sie ab Seite 113 ff.

Die **Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht mit in die Auswertung einbezogen.

Abb. 89 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kennzahlen für Gebäudefaktoren

| Kennzahlen | Reihenhäuser, Doppelhaushälften |
|---|--|
| Auswertungszeitraum | 2018 ... 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 198 Kauffälle |
| multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²) | 0,66 bzw. 0,62 |
| Grundstücksfläche | 125 ... 850 m ² |
| Restnutzungsdauer | 15 ... 75 Jahre |
| tatsächliches Baujahr | 19. Jh. ... 2019 |
| Wohnfläche | 90 ... 240 m ² |
| Bodenwertniveau | 130 ... 650 €/m ² |
| Unterkellerung ²⁰ | nicht vorhanden ... vorhanden |
| Pkw-Stellplätze | keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten |
| Standardstufe ²⁰ | 1 ... 4 |

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Die ausgewiesenen Gebäudefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäudefaktoren und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschafts-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

²⁰ Erläuterungen siehe Seite 113 ff

8.3.3.1 Reihenhäuser

Abb. 90 Reihenhäuser – Gebäudefaktoren

| Reihenhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche] | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wohn- fläche [m ²] | Bodenwertniveau [€/m ²] | | | | | | | | | | | |
| | 130 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 550 | 600 | 650 |
| 90 | 1.910 | 1.973 | 2.150 | 2.351 | 2.573 | 2.814 | 3.074 | 3.350 | 3.642 | 3.949 | 4.270 | 4.605 |
| 100 | 1.759 | 1.823 | 2.000 | 2.201 | 2.423 | 2.664 | 2.923 | 3.200 | 3.491 | 3.798 | 4.120 | 4.454 |
| 110 | 1.633 | 1.696 | 1.873 | 2.074 | 2.296 | 2.537 | 2.797 | 3.073 | 3.365 | 3.672 | 3.993 | 4.328 |
| 120 | 1.524 | 1.588 | 1.765 | 1.966 | 2.188 | 2.429 | 2.689 | 2.965 | 3.257 | 3.564 | 3.885 | 4.220 |
| 130 | 1.431 | 1.494 | 1.671 | 1.872 | 2.094 | 2.336 | 2.595 | 2.871 | 3.163 | 3.470 | 3.791 | 4.126 |
| 140 | 1.349 | 1.412 | 1.589 | 1.790 | 2.012 | 2.253 | 2.513 | 2.789 | 3.081 | 3.388 | 3.709 | 4.044 |
| 150 | 1.276 | 1.339 | 1.516 | 1.717 | 1.939 | 2.181 | 2.440 | 2.716 | 3.008 | 3.315 | 3.636 | 3.971 |
| 160 | 1.211 | 1.275 | 1.452 | 1.653 | 1.875 | 2.116 | 2.375 | 2.652 | 2.943 | 3.250 | 3.572 | 3.906 |
| 170 | 1.153 | 1.217 | 1.394 | 1.594 | 1.817 | 2.058 | 2.317 | 2.593 | 2.885 | 3.192 | 3.513 | 3.848 |
| 180 | 1.101 | 1.164 | 1.341 | 1.542 | 1.764 | 2.005 | 2.265 | 2.541 | 2.833 | 3.140 | 3.461 | 3.796 |
| 190 | 1.053 | 1.116 | 1.293 | 1.494 | 1.716 | 1.958 | 2.217 | 2.493 | 2.785 | 3.092 | 3.413 | 3.748 |
| 200 | 1.009 | 1.073 | 1.250 | 1.451 | 1.673 | 1.914 | 2.173 | 2.450 | 2.742 | 3.048 | 3.370 | 3.705 |
| 210 | 969 | 1.033 | 1.210 | 1.411 | 1.633 | 1.874 | 2.133 | 2.410 | 2.702 | 3.008 | 3.330 | 3.665 |
| 220 | 933 | 996 | 1.173 | 1.374 | 1.596 | 1.837 | 2.097 | 2.373 | 2.665 | 2.972 | 3.293 | 3.628 |
| 230 | 898 | 962 | 1.139 | 1.340 | 1.562 | 1.803 | 2.063 | 2.339 | 2.631 | 2.938 | 3.259 | 3.594 |
| 240 | 867 | 930 | 1.107 | 1.308 | 1.530 | 1.772 | 2.031 | 2.307 | 2.599 | 2.906 | 3.227 | 3.562 |

 Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein **Reihenhaus** mit folgenden Merkmalen:

Grundstücksfläche: 250 m² Pkw-Stellplätze: 1 Einstellmöglichkeit
 Unterkellerung: nicht vorhanden

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 53 zu finden.

Abb. 91 Reihenhäuser – Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

| Reihenhäuser – Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Grundstücksfläche [m ²] | 150 | 250 | 350 | 450 | 530 |
| Wertebereich [m ²] | 125 ... 200 | 201 ... 300 | 301 ... 400 | 401 ... 500 | 501 ... 530 |
| Faktor | 0,87 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,17 |
| Faktoren-Spanne | 0,82 ... 0,94 | 0,94 ... 1,04 | 1,04 ... 1,11 | 1,11 ... 1,16 | 1,16 ... 1,17 |

Abb. 92 Reihenhäuser – Anpassungsfaktor Unterkellerung

| Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Art der Unterkellerung | | |
|--|-----------------|--------------|
| Unterkellerung | nicht vorhanden | vorhanden |
| Wertebereich – Anteil der Unterkellerung | 0 ... 49 % | 50 ... 100 % |
| Faktor | 1,00 | 1,30 |

Abb. 93 Reihenhäuser – Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

| Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Pkw-Stellplätze | keine Einstellmöglichkeit | 1 Einstellmöglichkeit | 2 Einstellmöglichkeiten |
| Faktor | 0,83 | 1,00 | 1,17 |

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Abb. 94 Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren

| Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche] | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wohnfläche [m ²] | Bodenwertniveau [€/m ²] | | | | | | | | | | |
| | 130 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 550 | 580 |
| 90 | 3.125 | 3.216 | 3.445 | 3.673 | 3.902 | 4.131 | 4.359 | 4.588 | 4.817 | 5.045 | 5.183 |
| 100 | 3.051 | 3.142 | 3.371 | 3.599 | 3.828 | 4.057 | 4.285 | 4.514 | 4.743 | 4.971 | 5.109 |
| 110 | 2.977 | 3.068 | 3.297 | 3.525 | 3.754 | 3.983 | 4.211 | 4.440 | 4.669 | 4.897 | 5.035 |
| 120 | 2.903 | 2.994 | 3.223 | 3.451 | 3.680 | 3.909 | 4.137 | 4.366 | 4.595 | 4.823 | 4.961 |
| 130 | 2.828 | 2.920 | 3.149 | 3.377 | 3.606 | 3.835 | 4.063 | 4.292 | 4.521 | 4.749 | 4.887 |

| Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche] | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Wohnfläche [m²] | Bodenwertniveau [€/m²] | | | | | | | | | | |
| | 130 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 550 | 580 |
| 140 | 2.754 | 2.846 | 3.075 | 3.303 | 3.532 | 3.761 | 3.989 | 4.218 | 4.447 | 4.675 | 4.813 |
| 150 | 2.680 | 2.772 | 3.001 | 3.229 | 3.458 | 3.687 | 3.915 | 4.144 | 4.373 | 4.601 | 4.739 |
| 160 | 2.606 | 2.698 | 2.927 | 3.155 | 3.384 | 3.613 | 3.841 | 4.070 | 4.299 | 4.527 | 4.665 |
| 170 | 2.532 | 2.624 | 2.853 | 3.081 | 3.310 | 3.539 | 3.767 | 3.996 | 4.225 | 4.453 | 4.590 |
| 180 | 2.458 | 2.550 | 2.779 | 3.007 | 3.236 | 3.465 | 3.693 | 3.922 | 4.151 | 4.379 | 4.516 |
| 190 | 2.384 | 2.476 | 2.705 | 2.933 | 3.162 | 3.391 | 3.619 | 3.848 | 4.077 | 4.305 | 4.442 |
| 200 | 2.310 | 2.402 | 2.631 | 2.859 | 3.088 | 3.317 | 3.545 | 3.774 | 4.003 | 4.231 | 4.368 |

 Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf eine **Doppelhaushälfte** mit folgenden Merkmalen:
 Restnutzungsdauer: 60 Jahre Unterkellerung: vorhanden

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 53 zu finden.

Abb. 95 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer

| Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Restnutzungsdauer [Jahre] | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 75 |
| Wertebereich [m ²] | 17 ... 27 | 28 ... 35 | 36 ... 49 | 50 ... 55 | 56 ... 70 | 71 ... 75 |
| Faktor | 0,80 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |

Abb. 96 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktor Unterkellerung

| Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Art der Unterkellerung | | |
|--|------------------------|------------------|
| Unterkellerung | nicht vorhanden | vorhanden |
| Wertebereich – Anteil der Unterkellerung | 0 ... 49 % | 50 ... 100 % |
| Faktor | 0,91 | 1,00 |

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften finden Sie unter Pkt. 8.2.4 auf Seite 54.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Unter der Gebäudeart „Mehrfamilienhäuser“ werden Kauffälle von Mietwohnhäusern registriert, die mindestens drei Wohneinheiten und einen gewerblichen Mietanteil von 0 % bis 20 % aufweisen.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 97 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

| Kaufjahr | Vertragsvorgänge | Geldumsatz | mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²¹ | |
|----------|------------------|--------------|---|---------------------------------------|
| | | | durchschnittlicher Gesamtkaufpreis | durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche |
| 2017 | 43 | 117,5 Mio. € | 1,9 Mio. € | 865 m ² |
| 2018 | 51 | 171,1 Mio. € | 4,0 Mio. € | 1.465 m ² |
| 2019 | 33 | 92,8 Mio. € | 3,7 Mio. € | 1.360 m ² |

Abb. 98 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

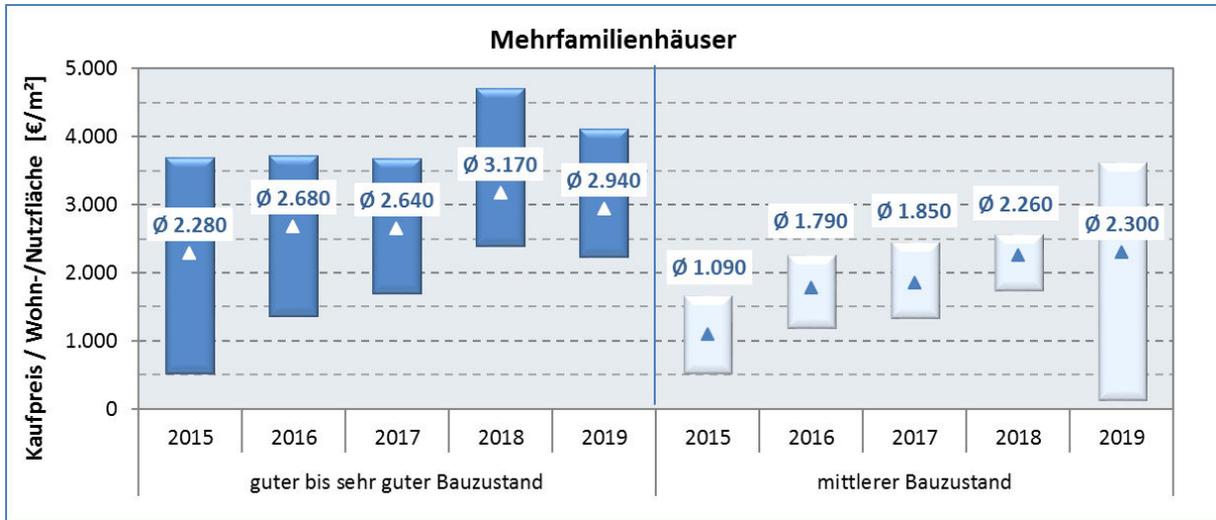
| Auswertungszeitraum 2019 | | | | |
|--|--------|--|--|---|
| Bauzustand (optischer Gesamteindruck) | Anzahl | Wohn-/Gewerbefläche [m ²] | Grundstücksfläche [m ²] | Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbefläche ^{21/22} [€/m ²] |
| guter bis sehr guter | 5 | 680 ... 3.985 (Ø 1.990) | 654 ... 3.420 (Ø 1.880) | 2.325 ... 4.115 (Ø 3.085) |
| mittlerer | 10 | 325 ... 5.590 (Ø 1.220) | 215 ... 5.150 (Ø 1.385) | 2.105 ... 3.625 (Ø 2.515) |
| schlechter | 6 | 280 ... 1.315 (Ø 575) | 510 ... 2.080 (Ø 1.170) | 1.105 ... 2.245 (Ø 1.605) |

²¹ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

²² Die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Im Berichtsjahr wurden Mehrfamilienhäuser vorrangig in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert.

Abb. 99 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche^{21/22}



8.4.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Potsdamer Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 106 ff zu finden.

Abb. 100 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

| Kennzahlen | Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %) |
|-------------------------------|--|
| Auswertungszeitraum | 2017 bis 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 60 Kauffälle |
| Restnutzungsdauer | 32 ... 77 Jahre (Ø 41 Jahre) |
| rentierliches Bodenwertniveau | 230 ... 1.065 €/m ² (Ø 480 €/m ²) |
| Wohn-/Gewerbefläche | 200 ... 4.385 m ² (Ø 1.125 m ²) |
| Ø monatliche Nettokaltmiete | 5,8 ... 10,2 €/m ² (Ø 8,2 €/m ²) |
| tatsächliches Baujahr | 18. Jh. ... 2015 |

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 101 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis siehe Abb. 100)

| Gebäudeart | | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz | Spanne |
|---|-----------------|--|---------------|
| Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %) | | 1,8 % | 0,1 ... 3,8 % |
| | <i>nur 2019</i> | 1,7 % | |

- 📖 Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2017 bis 2019 zeigten sich folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmender Nettokaltmiete sinkt der Liegenschaftszinssatz.

Abb. 102 Mehrfamilienhäuser – historische Liegenschaftszinssätze

| Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %) | | |
|--|------------------------|-------------------|
| Auswertungszeitraum | Liegenschaftszinssätze | Stichprobenumfang |
| 2014 ... 2016 | Ø 2,7 % | 38 Kauffälle |
| 2015 ... 2017 | Ø 2,3 % | 62 Kauffälle |
| 2016 ... 2018 | Ø 1,9 % | 56 Kauffälle |

Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 113 ff.

Abb. 103 Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – (Datenbasis siehe Abb. 100)

| Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %) | |
|--|----------------------------------|
| Auswertungszeitraum | 2017 bis 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 60 Kauffälle |
| Rohertagsfaktoren | Ø 26,0 (18,6 ... 35,2) |

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie dienen der übersichtlichen Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei Ertragsobjekten ist neben dem Rohertagsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor.

Die angegebenen **Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser** stellen Orientierungswerte dar und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 104 Mehrfamilienhäuser – Gebüdefaktoren

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | | |
|---|--------|--|---|-----------------------------------|---|
| Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %) | | | | | |
| Baujahr | Anzahl | Kennzahlen ²³ (arithmetisches Mittel und Standardabweichung) | | | Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbeflä- che [€/m ²] |
| | | Grundstücks- fläche [m ²] | Wohn-/ Gewerbeflä- che [m ²] | Restnut- zungsdauer [Jahre] | |
| guter bis sehr guter Bauzustand | | | | | |
| vor 1960 | 22 | Ø 810 s 490 | Ø 835 s 525 | Ø 40 | 2.285 ... 4.705 (Ø 2.810) |
| 1991 ... 2014 | 7 | Ø 1.105 s 405 | Ø 745 s 285 | Ø 60 | 2.050 ... 3.675 (Ø 2.985) |
| ab 2015 | 6 | Ø 3.335 s 985 | Ø 2.525 s 1.490 | Ø 80 | 3.435 ... 4.115 (Ø 3.790) |
| mittlerer Bauzustand | | | | | |
| vor 1960 | 28 | Ø 1.380 s 1.115 | Ø 1.205 s 1.090 | Ø 31 | 1.315 ... 2.640 (Ø 2.115) |
| schlechter Bauzustand | | | | | |
| vor 1960 | 16 | Ø 1.280 s 1.120 | Ø 655 s 315 | Ø 14 | 695 ... 2.370 (Ø 1.500) |

📖 Bei Baujahresgruppen mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

²³ Standardabweichung (s)

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Zu dieser Kategorie gehören Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis 79 % sowie Bürogebäude und Geschäftshäuser, die im wesentlichen Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen mit einem gewerblichen Mietanteil von 80 % bis 100 % sind.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 105 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

| Kaufjahr | Vertragsvorgänge | Geldumsatz | Wohn- und Geschäftshäuser | mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁴ | |
|----------|------------------|--------------|---------------------------|---|--|
| | | | | durchschnittlicher Gesamtkaufpreis | durchschnittliche Wohn-/Gewerbe-fläche |
| 2017 | 51 | 157,6 Mio. € | | 1,6 Mio. € | 640 m ² |
| 2018 | 35 | 192,4 Mio. € | | 1,6 Mio. € | 545 m ² |
| 2019 | 35 | 238,8 Mio. € | | 3,0 Mio. € | 1.020 m ² |

Im Berichtsjahr 2019 wurden Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und Geschäftshäuser überwiegend in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert.

Abb. 106 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

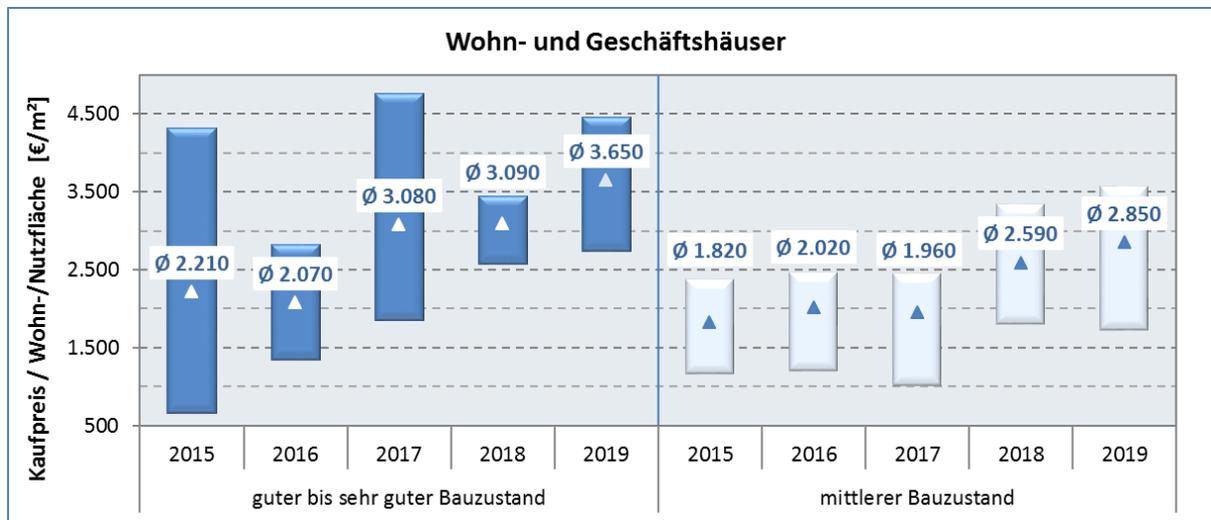
| Auswertungszeitraum 2019 | | | | |
|---|--------|---|--|--|
| Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %) | | | | |
| Bauzustand (optischer Gesamteindruck) | Anzahl | Wohn-/Gewerbe-fläche [m ²] | Grundstücksfläche [m ²] | Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbe-fläche ^{24/25} [€/m ²] |
| guter bis sehr guter | 4 | 350 ... 670 | 180 ... 2.125 | 2.730 ... 4.460 (Ø 3.645) |
| mittlerer | 11 | 200 ... 7.065 | 240 ... 9.135 | 1.715 ... 3.565 (Ø 2.845) |

²⁴ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

²⁵ Die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

☞ Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis $2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben.

Abb. 107 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche ^{24/25}



8.5.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Potsdamer Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Büro-/Geschäftshäuser** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 106 ff zu finden.

Abb. 108 Renditeobjekte – Stichprobe

| Kennzahlen | Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %) | Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %) |
|-------------------------------|--|--|
| Auswertungszeitraum | 2017 bis 2019 | |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam | |
| Stichprobenumfang | 30 Kauffälle | 15 Kauffälle |
| Restnutzungsdauer | 30 ... 60 Jahre (Ø 39 Jahre) | 24 ... 54 Jahre (Ø 34 Jahre) |
| rentierliches Bodenwertniveau | 250 ... 1.100 €/m ² (Ø 555 €/m ²) | 140 ... 1.450 €/m ² (Ø 670 €/m ²) |
| Wohn-/Gewerbefläche | 280 ... 1.500 m ² (Ø 685 m ²) | 375 ... 6.845 m ² (Ø 2.775 m ²) |

| Kennzahlen | Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 21...79 %) | Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 80... 100 %) |
|-----------------------------|---|--|
| Ø monatliche Nettokaltmiete | 6,6 ... 14,7 €/m ² (Ø 9,5 €/m ²) | 8,4 ... 29,1 €/m ² (Ø 14,0 €/m ²) |
| tatsächliches Baujahr | 18. Jh. ... 1997 | 18. Jh. ... 2012 |

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 109 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Abb. 108)

| Kennzahlen | Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 21...79 %) | Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 80...100 %) |
|---|---|--|
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz | 1,8 % | 2,7 % |
| <i>nur 2019</i> | 1,2 % | |
| Spanne | 0,4 ... 4,7 % | 0,7 ... 5,8 % |

- 📖 Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2017 bis 2019 zeigte sich bei den **Wohn- und Geschäftshäusern** folgende Tendenz: mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz.

Abb. 110 Renditeobjekte – historische Liegenschaftszinssätze

| Auswertungszeitraum | Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 21...79 %) | | Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 80 ... 100 %) | |
|---------------------|---|-------------------|--|-------------------|
| | Liegenschaftszinssätze | Stichprobenumfang | Liegenschaftszinssätze | Stichprobenumfang |
| 2014 ... 2016 | Ø 3,7 % | 25 Kauffälle | Ø 5,0 % | 30 Kauffälle |
| 2015 ... 2017 | Ø 2,9 % | 33 Kauffälle | Ø 4,7 % | 23 Kauffälle |
| 2016 ... 2018 | Ø 2,1 % | 28 Kauffälle | Ø 4,0 % | 22 Kauffälle |

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg u.a. **überregionale Liegenschaftszins-**

sätze und Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte im Berliner Umland inklusive der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 unter Punkt 5 veröffentlicht. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

Die angegebenen **Rohertragsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 113 ff.

Abb. 111 Renditeobjekte – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 108)

| Kennzahlen | Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %) | Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %) |
|---------------------------|--|--|
| Auswertungszeitraum | 2017 bis 2019 | |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam | |
| Stichprobenumfang | 30 Kauffälle | 15 Kauffälle |
| Rohertragsfaktoren | Ø 25,6 (14,5 ... 34,1) | Ø 20,7 (13,1 ... 27,7) |

8.5.3 Wohn- und Gewerbeflächenpreise

Die ermittelten Wohn-/Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. VW-RL dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

- ① Bei Objektgruppen mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten in den Tabellen verzichtet.

Abb. 112 Wohn- und Geschäftshäuser – Wohn-/Gewerbeflächenpreise

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | | |
|---|--------|---|---|--|--|
| Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %) | | | | | |
| Baujahr | Anzahl | Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel) | | | Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbe- fläche [€/m ²] |
| | | Grundstücks- fläche [m ²] | Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²] | Restnut- zungs- dauer [Jahre] | |
| guter bis sehr guter Bauzustand | | | | | |
| vor 1960 | 17 | 175 ... 2.820 (Ø 690) | 220 ... 1.360 (Ø 580) | Ø 40 | 1.900 ... 4.760 (Ø 3.190) |
| mittlerer Bauzustand | | | | | |
| vor 1960 | 18 | 240 ... 1.650 (Ø 635) | 200 ... 1.500 (Ø 560) | Ø 33 | 1.715 ... 3.565 (Ø 2.635) |
| schlechter Bauzustand | | | | | |
| vor 1960 | 4 | 245 ... 1.400 (Ø 750) | 265 ... 1.875 (Ø 1.020) | Ø 16 | 775 ... 2.665 (Ø 1.850) |

Abb. 113 Verbrauchermärkte – Gewerbeflächenpreise

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | |
|---|---------------|---|--|---|
| Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %) | | | | |
| Anzahl | Baujahr | Kennzahlen ²⁶ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert) | | Kaufpreis/Gewerbe- fläche [€/m ²] |
| | | Grundstücksfläche [m ²] | Gewerbefläche [m ²] | |
| mittlerer bis sehr guter Bauzustand | | | | |
| 6 | 1990 ... 2008 | 6.070 ... 28.280 (\bar{x} 11.585) | 1.925 ... 16.805 (\bar{x} 7.135) | 700 ... 2.330 (Ø 1.595) |

²⁶ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

 Unter der Rubrik „Verbrauchermärkte“ werden ein- bis zweigeschossige Objekte, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Baumarkt, Markthalle, Autohaus u.ä., erfasst.

Abb. 114 Büro-/Geschäftshäuser – Gewerbeflächenpreise

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | | |
|---|--------|--|--|------------------------------------|---|
| Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %) | | | | | |
| Gewerbefläche | Anzahl | Kennzahlen (Spanne und arithmetisches Mittel) | | | Kaufpreis pro Gewerbefläche [€/m ²] |
| | | Baujahr | Grundstücksfläche [m ²] | Gewerbefläche [m ²] | |
| guter bis sehr guter Bauzustand | | | | | |
| bis 5.000 m ² | 9 | 19. Jh. ... 2019 | Ø 3.240 (1.225 ... 6.830) | Ø 2.490 (300 ... 4.810) | 1.520 ... 4.025 (Ø 2.645) |
| mehr als 5.000 m ² | 5 | 19. Jh. ... 2019 | Ø 5.650 (4.040 ... 6.525) | Ø 7.655 (6.720 ... 8.695) | 1.910 ... 4.500 (Ø 3.150) |
| mittlerer Bauzustand | | | | | |
| bis 5.000 m ² | 10 | 1900 ... 1999 | Ø 2.810 (980 ... 5.135) | Ø 2.050 (280 ... 3.530) | 1.020 ... 3.280 (Ø 2.250) |
| mehr als 5.000 m ² | 4 | 1995 ... 1997 | Ø 9.840 (2.565 ... 17.225) | Ø 11.305 (7.200 ... 18.945) | 415 ... 1.440 (Ø 860) |

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Rubrik werden unterschiedliche Objekte, wie z.B. Hotel, Gastronomie, Seniorenresidenz, Altenpflegeheim, Wohnheim, Aus- und Fortbildungsstätte, Lager-, Produktions- und Werkstattgebäude, Industrieanlage, Tankstelle, Parkhaus u.ä., betrachtet. Im Berichtsjahr wurden 15 Kaufverträge für eine Gesamtfläche von 8,3 ha und einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 46,2 Mio. € abgeschlossen.

Aufgrund von wenigen auswertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Lagen und Gewerbenutzungen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gewerbeflächenpreise dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 115 Gewerbe- und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | |
|---|--|------------------|--------------------------------------|--|
| Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %) | | | | |
| Gebäudeart | Kennzahlen ²⁷ (arithmetisches Mittel oder Medianwert bzw. Spanne) | | | Kaufpreis/ Gewerbefläche ²⁸ [€/m ²] |
| | Anzahl | Baujahr | Gewerbefläche [m ²] | |
| mittlerer bis guter Bauzustand | | | | |
| allgemein gewerbliche Objekte | 7 | 20. Jh. ... 2012 | 290 ... 10.800 (\bar{x} 3.165) | 195 ... 695 ($\bar{\varnothing}$ 455) |
| höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz) | 6 | 18. Jh. ... 1996 | 330 ... 8.190 (\bar{x} 455) | 955 ... 2.945 ($\bar{\varnothing}$ 1.950) |

²⁷ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁸ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

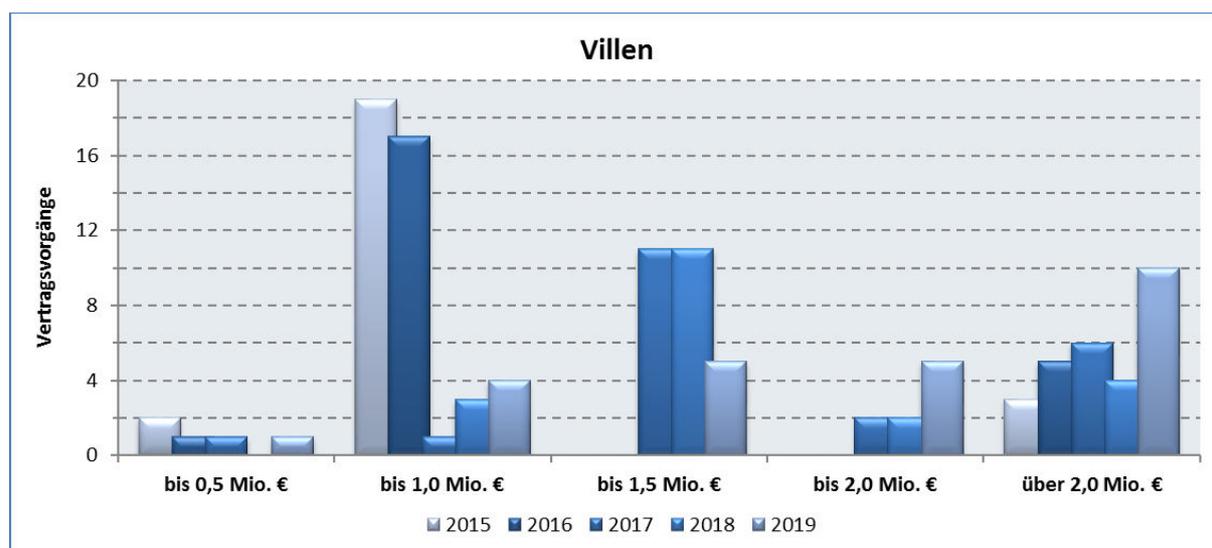
8.7 Villen, Landhäuser

Villen und Landhäuser zeichnen sich durch großzügige Grundrissgestaltung, gehobene Ausstattung sowie besondere architektonische Gestaltung der Baulichkeit gegenüber Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern aus. In der Landeshauptstadt Potsdam entstanden vor allem im 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts viele villenartige Bebauungen. Diese Gebäudegruppe wird wegen ihrer Besonderheiten vom Gutachterausschuss gesondert untersucht.

Abb. 116 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

| Kaufjahr | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Vertragsvorgänge | 21 | 21 | 25 |
| Geldumsatz | 70,2 Mio. € | 50,5 Mio. € | 53,1 Mio. € |

Abb. 117 Villen, Landhäuser – Kaufpreisverteilung



Der höchste Kaufpreis, der im Berichtsjahr 2019 erzielt wurde, betrug 6,0 Mio. € und wurde für eine denkmalgeschützte, sanierte Wohnvilla mit Wasserzugang im Stadtteil Babelsberg gezahlt.

Die ermittelten Wohn- bzw. Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 118 Villen, Landhäuser – Kaufpreisniveau

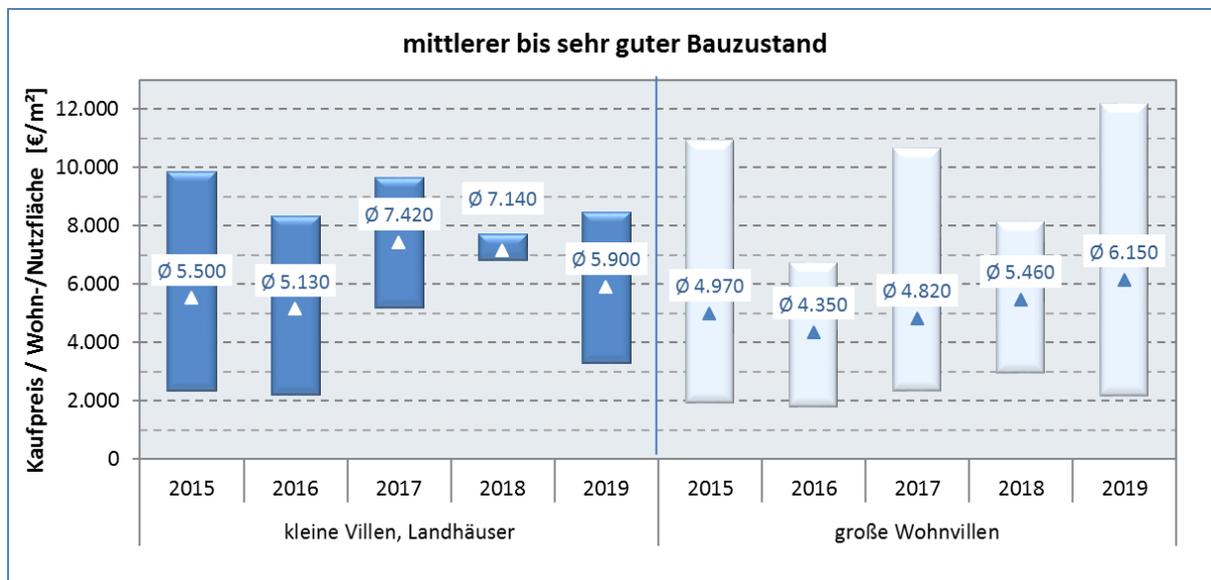
| Villen, Landhäuser – Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | | | |
|--|--|---|--|-----------------------|--|
| Anzahl | Kennzahlen²⁹ (arithmetisches Mittel und Standardabweichung) | | | | Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbefläche [€/m ²] |
| | Baujahr | Grundstücks- fläche [m ²] | Wohn-/ Gewerbe- fläche [m ²] | RND [Jahre] | |
| mittlerer bis sehr guter Bauzustand | | | | | |
| kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m ²) | | | | | |
| 15 | 19. Jh. ... 2019 | Ø 1.275 s 495 | Ø 245 s 45 | Ø 56 | 3.275 ... 9.665 (Ø 6.355) |
| große Villen (Wohn-/Gewerbefläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 % | | | | | |
| 27 | 19. Jh. ... 2010 | Ø 1.740 s 856 | Ø 490 s 165 | Ø 47 | 2.190 ... 12.165 (Ø 5.575) |
| 9 | <i>Objekte in Uferlage</i> | | | | 3.625 ... 12.165 (Ø 7.360) |
| 18 | <i>Objekte ohne Wasserzugang</i> | | | | 2.190 ... 8.140 (Ø 4.680) |
| Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 % | | | | | |
| 6 | 19. Jh. | Ø 1.150 s 285 | Ø 815 s 255 | Ø 32 | 1.240 ... 3.885 (Ø 2.680) |

 Bei Objekten mit schlechtem Bauzustand gibt es weniger als 4 auswertbare Verkäufe. Aus diesem Grund wird auf eine Veröffentlichung dieser Daten verzichtet.

²⁹ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s)

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 119 Wohnvillen – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche³⁰



- ① Zur Ermittlung von Vergleichswerten im Zuge der steuerlichen Bewertungen können für kleine Villen/Landhäuser mit einer Wohnfläche bis 300 m² und ohne Wasserzugang die Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Pkt.8.2.3, Seite 51 ff) verwendet werden.
- ① Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsart und Größe der Villa auf den Seiten 54, 65 bzw. 70 ff zu finden.

³⁰ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt; kleine Villen, Landhäuser → Wohnfläche bis 300 m³

9 Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Abschnitt wird auf den Teilmarkt „Wohnungs- bzw. Teileigentum“ eingegangen. Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen sind auf Seite 89 zu finden.

9.1 Allgemeines

Das **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an Räumen, die zu einer Wohnung gehören, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Zum Wohnungseigentum kann auch das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen gehören. Sondereigentum an Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wird als **Teileigentum** (z.B. Büros, Läden, Arztpraxen) bezeichnet. Zum Teileigentum zählt auch das Eigentum an PKW-Stellplätzen.

Bei **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert wurden. Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtet/saniert und seit längerer Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, welche bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und abermals veräußert wurden. Bei den Objekten mit Baujahr 1965 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 120 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

| 2019 | | Anzahl | Tendenz zum Vorjahr | Geldumsatz | Tendenz zum Vorjahr |
|-------------------------|-----------------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Wohnungseigentum | | 787 | - 16 % | 233,3 Mio. € | - 5 % |
| Erstverkauf | Baujahr vor 1960 | 70 | - 52 % | 24,8 Mio. € | - 61 % |
| | Baujahr 1960 bis 1990 | 0 | | | |
| | Baujahr 1991 bis 2016 | 0 | | | |
| | Baujahr ab 2017 | 137 | - 13 % | 58,3 Mio. € | + 8 % |
| | Gesamt | 207 | - 32 % | 83,1 Mio. € | - 29 % |
| Umwandlung | | 31 | + 7 % | 10,7 Mio. € | + 4 % |

| 2019 | | Anzahl | Tendenz zum Vorjahr | Geldumsatz | Tendenz zum Vorjahr |
|----------------------------------|-----------------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Weiterverkauf | Baujahr vor 1960 | 241 | - 3 % | 71,1 Mio. € | + 17 % |
| | Baujahr 1960 bis 1990 | 77 | - 45 % | 13,0 Mio. € | - 13 % |
| | Baujahr 1991 bis 2016 | 231 | + 8 % | 55,5 Mio. € | + 52 % |
| | Gesamt | 549 | - 10 % | 139,5 Mio. € | + 19 % |
| Teileigentum³¹ | | 22 | - 37 % | 7,6 Mio. € | + 12 % |
| | Erstverkauf | 2 | - 83 % | 0,1 Mio. € | - 97 % |
| | Umwandlung | 0 | | | |
| | Weiterverkauf | 20 | - 13 % | 7,6 Mio. € | + 77 % |

Abb. 121 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

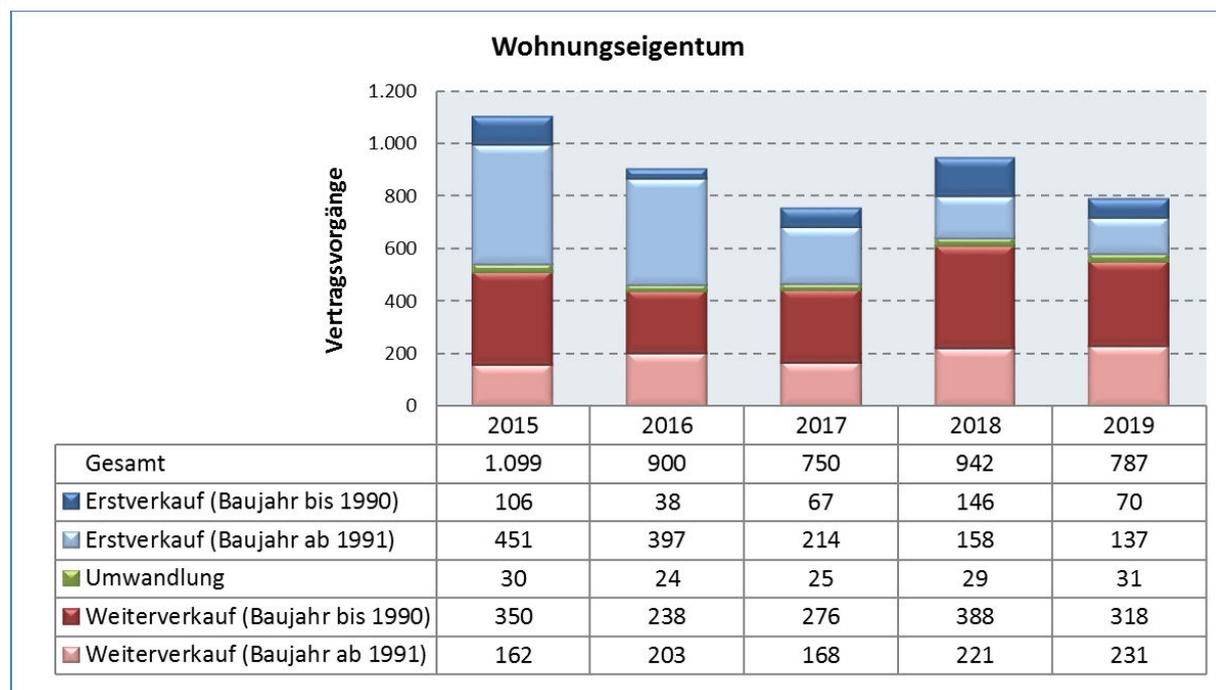
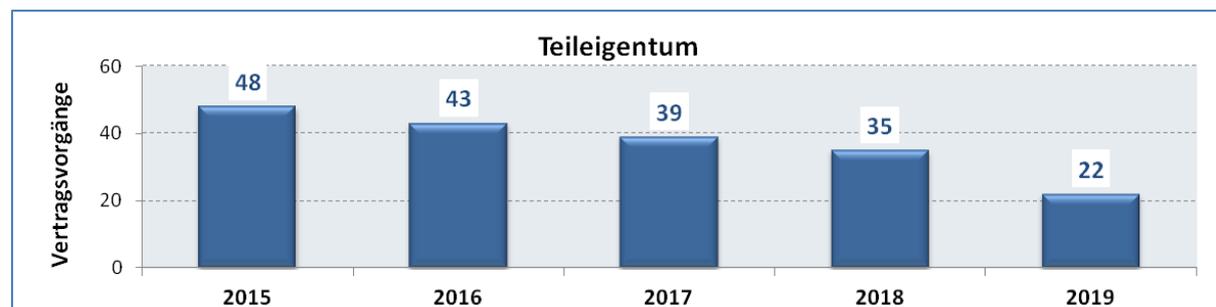


Abb. 122 Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



³¹ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus auch auf diesem Teilmarkt eine Sonderstellung ein. Rund 17 % der landesweiten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum fanden im Jahr 2019 auf dem Potsdamer Immobilienmarkt statt.

Abb. 123 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes

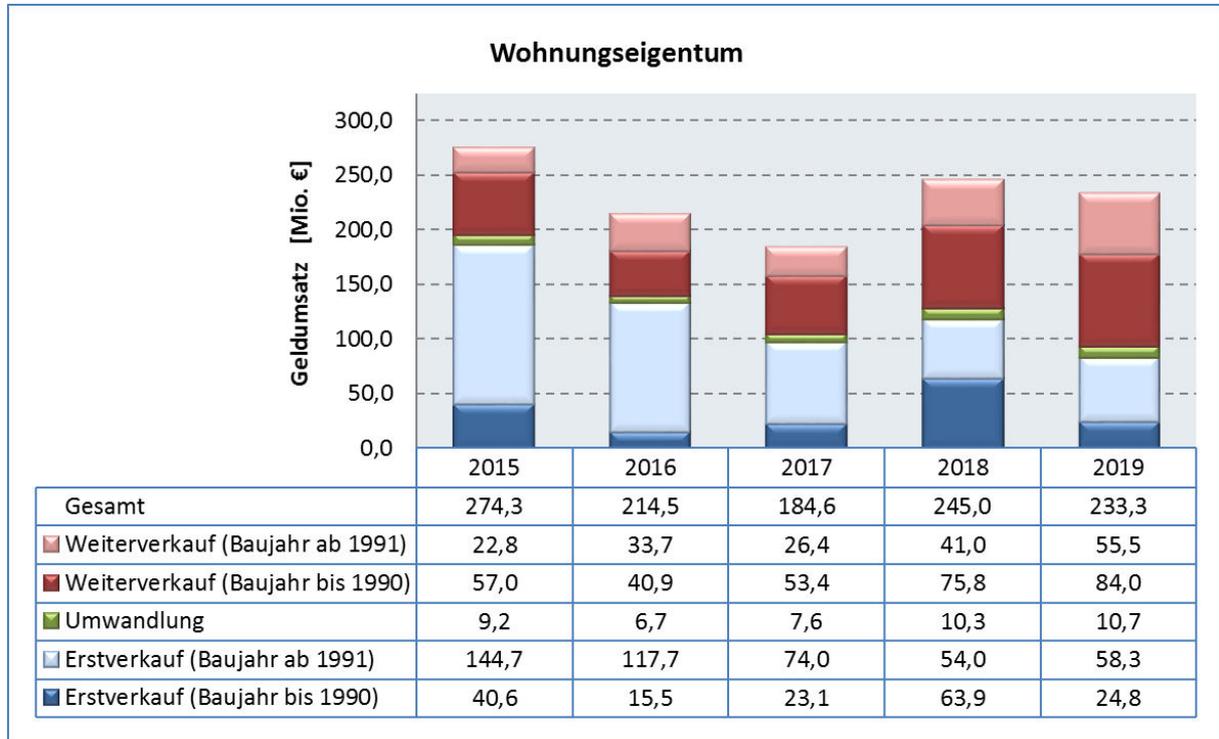
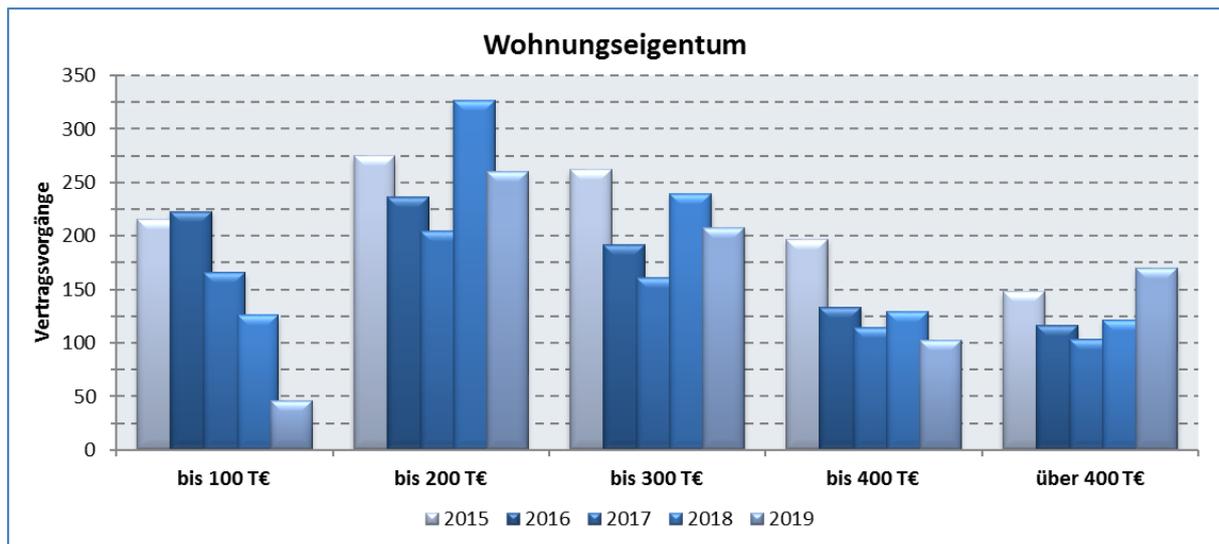
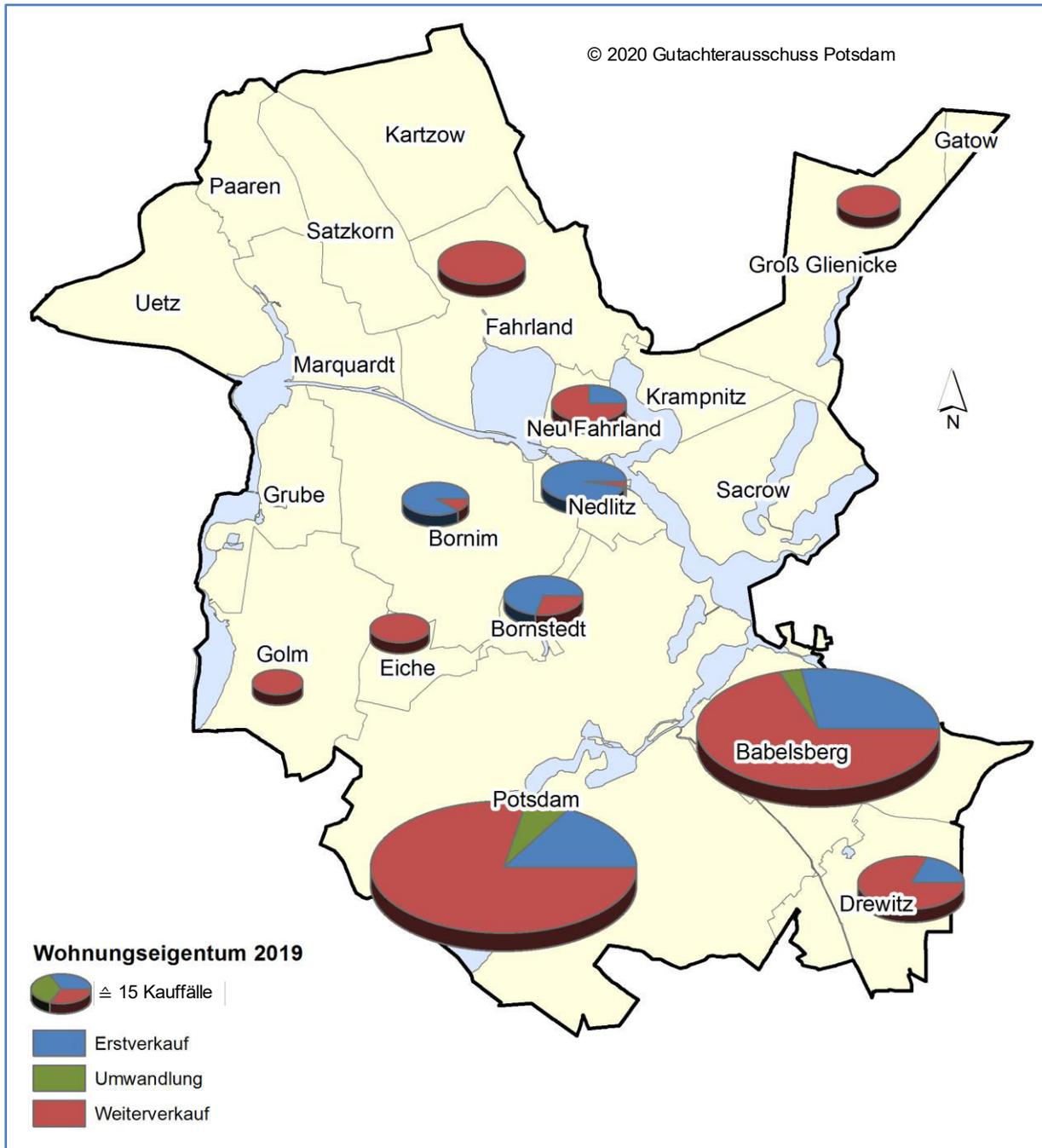


Abb. 124 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen³²



³² 1 T€ = 1.000 €

Abb. 125 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr

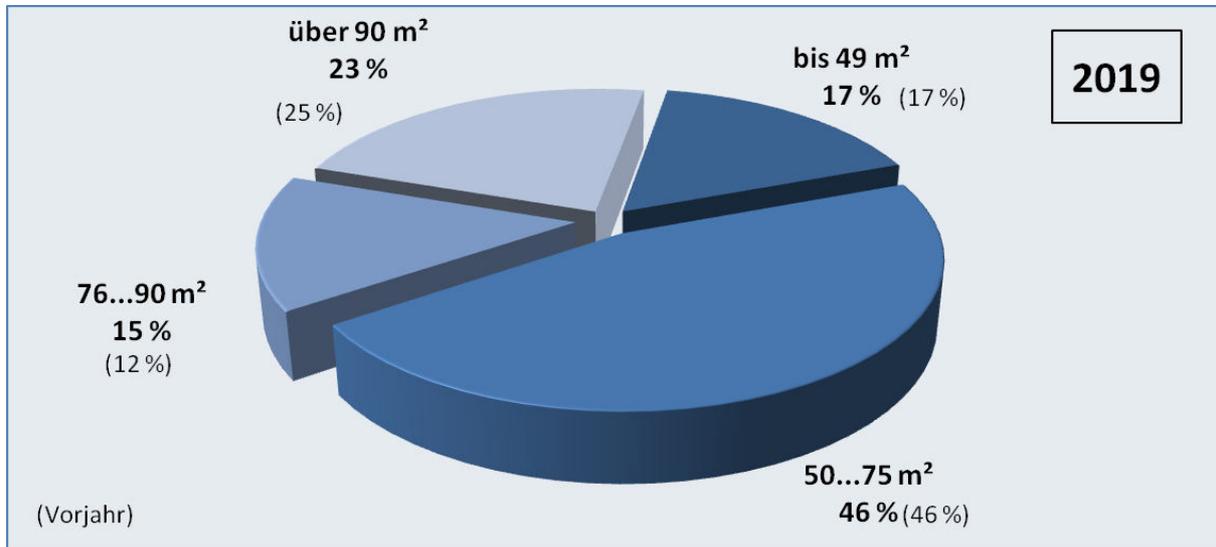


Wie auch in den Vorjahren liegt der Hotspot bei den verkauften Eigentumswohnungen mit einem 71 %igen Anteil in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. Der Schwerpunkt beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen war im Jahr 2019 ein Sanierungs- bzw. Neubauprojekt auf dem Gelände des ehemaligen Filmstudios am Park Babelsberg mit mehr als 55 verkauften Eigentumswohnungen.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 126 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



Die angegebenen durchschnittlichen **Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum** stellen Orientierungswerte dar und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 127 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau³³

| Auswertungszeitraum 2019 | | | |
|-----------------------------------|--------|---------------------------------|---|
| Lage | Anzahl | Wohnfläche [m ²] | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²] |
| Erstverkauf | | | |
| Baujahr vor 1960 (saniert) | | | |
| mittlere Lage | 18 | 45 ... 125 (Ø 85) | 3.305 ... 4.745 (Ø 4.240) |

³³ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf sind auf Seite 79 und die Übersicht zur Lageneinstufung auf Seite 115 ff zu finden.

| Auswertungszeitraum 2019 | | | |
|--|---------------|---------------------------------------|---|
| Lage | Anzahl | Wohnfläche [m²] | Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²] |
| gute bis sehr gute Lage | 45 | 35 ... 75 (Ø 60) | 4.715 ... 6.220 (Ø 5.460) |
| Baujahr ab 2017 | | | |
| mittlere Lage | 67 | 20 ... 170 (Ø 65) | 3.665 ... 6.240 (Ø 4.935) |
| gute bis sehr gute Lage | 55 | 45 ... 205 (Ø 95) | 3.965 ... 7.155 (Ø 5.440) |
| Umwandlung | | | |
| | 27 | 60 ... 215 (Ø 90) | 2.065 ... 4.260 (Ø 3.390) |
| Weiterverkauf | | | |
| Baujahr vor 1960 (saniert) | | | |
| mittlere Lage | 134 | 30 ... 185 (Ø 75) | 2.485 ... 4.230 (Ø 3.375) |
| gute bis sehr gute Lage | 73 | 40 ... 200 (Ø 95) | 2.690 ... 5.515 (Ø 3.785) |
| Baujahr 1960 bis 1990 (saniert) | | | |
| einfache Lage | 18 | 25 ... 75 (Ø 60) | 1.550 ... 2.500 (Ø 2.010) |
| mittlere Lage | 22 | 35 ... 80 (Ø 60) | 1.635 ... 2.605 (Ø 2.125) |
| Baujahr 1991 bis 2016 | | | |
| einfache Lage | 32 | 35 ... 70 (Ø 55) | 1.230 ... 2.615 (Ø 2.045) |
| mittlere Lage | 103 | 25 ... 110 (Ø 60) | 1.610 ... 4.310 (Ø 2.740) |
| gute bis sehr gute Lage | 44 | 35 ... 225 (Ø 95) | 2.060 ... 5.700 (Ø 3.705) |

Sind in einer Gruppierung weniger als 5 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Der höchste Kaufpreis im Jahr 2019 wurde beim Verkauf einer Eigentumswohnung in einem Altneubau mit Pkw-Einstellplatz und Wasserzugang in der Nauener Vorstadt mit rd. 9.000 €/m²-Wohnfläche erzielt.

Abb. 128 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise

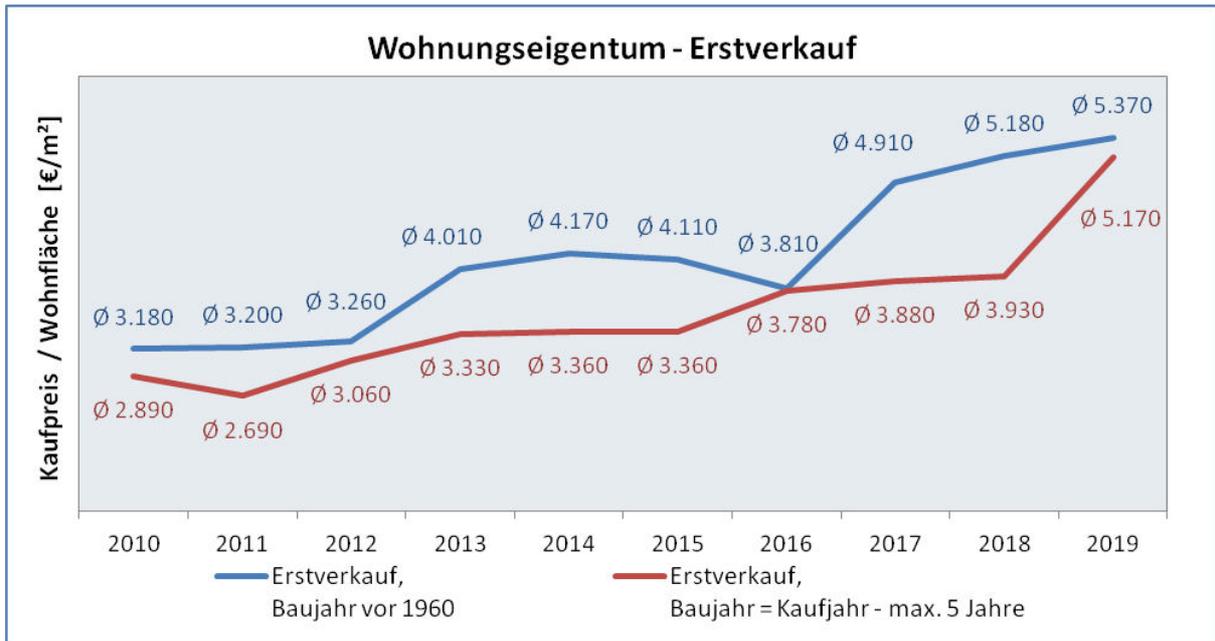
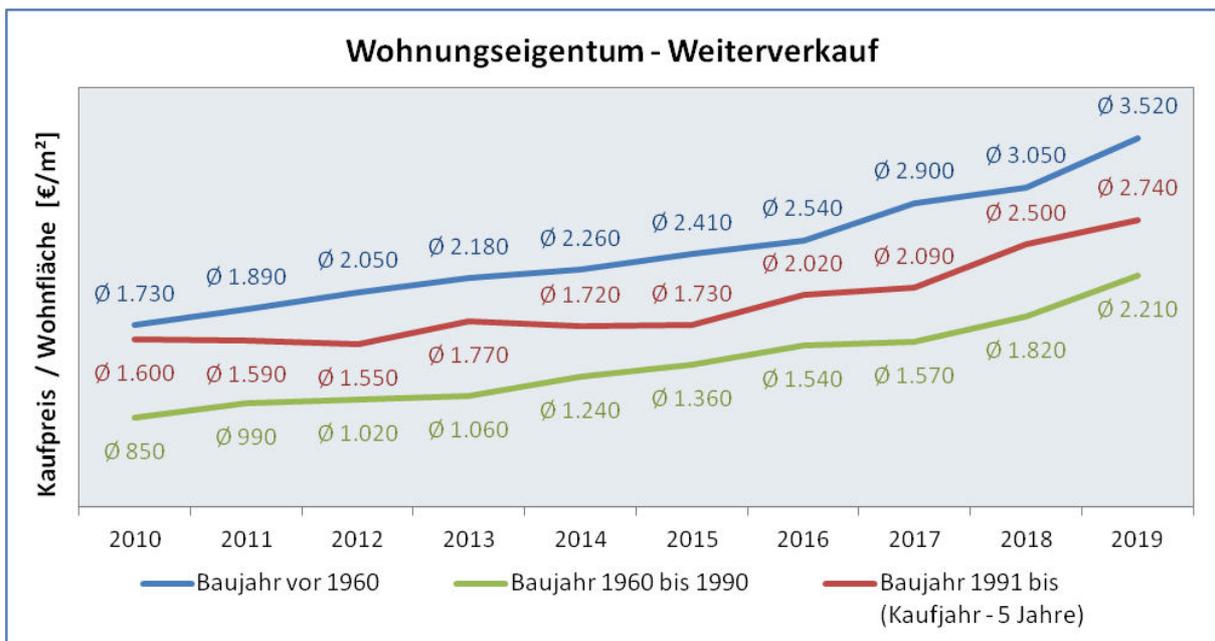
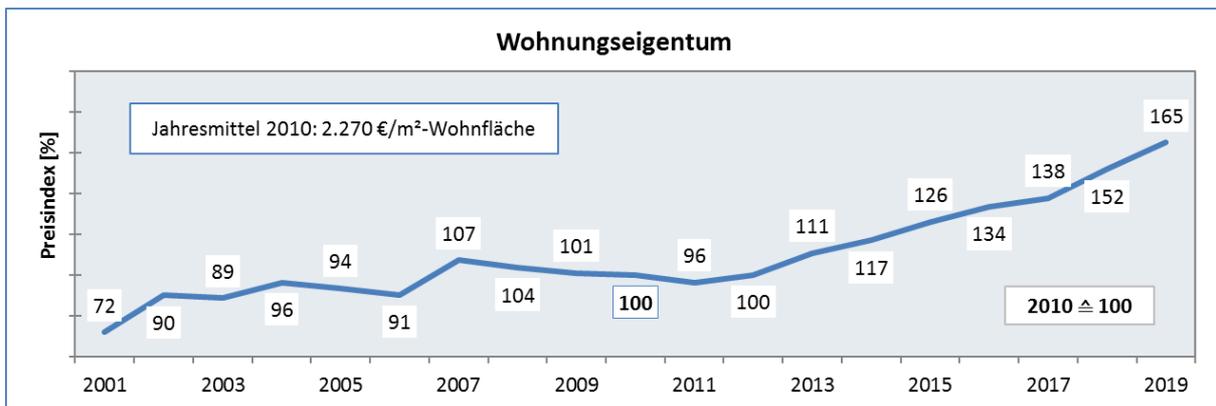


Abb. 129 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) **von Wohnungseigentum**, bezogen auf das jeweilige Jahresmittel, abgeleitet werden. Nicht berücksichtigt wurde Wohnungseigentum mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

Abb. 130 Wohnungseigentum – Preisindexreihe



- ① Eine Indexreihe besteht aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Abb. 131 Wohnungseigentum – Stichprobe für Preisindexreihe

| Jahr | Anzahl der Kauffälle |
|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|
| 2001 | 489 | 2006 | 716 | 2011 | 483 | 2016 | 785 |
| 2002 | 339 | 2007 | 517 | 2012 | 545 | 2017 | 631 |
| 2003 | 304 | 2008 | 438 | 2013 | 539 | 2018 | 356 |
| 2004 | 414 | 2009 | 503 | 2014 | 533 | 2019 | 618 |
| 2005 | 531 | 2010 | 581 | 2015 | 911 | | |

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie dienen der übersichtlichen Ermittlung von Vergleichswerten für Wohnungseigentum und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei Wohnungseigentum ist neben dem Rohertragsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Wohnungs- und Bodenwertanteil sowie das Sondernutzungsrecht am

Pkw-Stellplatz. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind auf Seite 113 ff zu finden.

- ① Informationen zu Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum sind auf Seite 90 ff zu finden.

Die **Gebäundefaktoren für Wohnungseigentum** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird.

Abb. 132 Wohnungseigentum – Stichprobe für Gebäundefaktoren

| Kennzahlen | Wohnungseigentum |
|-------------------------------------|--|
| Auswertungszeitraum | 2018 ... 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Vertragsart | Weiterverkauf bzw. Umwandlung |
| Stichprobenumfang | 291 Kauffälle |
| multiple Bestimmtheitsmaß (R^2) | 0,56 |
| Restnutzungsdauer | 26 ... 77 Jahre |
| Baujahr | 18. Jh. ... 2016 |
| Wohnfläche | 23 ... 197 m ² |
| Bodenwertniveau | 100 ... 1.100 €/m ² |
| Pkw-Stellplätze | keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten |
| Stockwerk ³⁴ | Erdgeschoss ... Dachgeschoss |

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Die ausgewiesenen Gebäundefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäude- und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Stichprobe) anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschafts-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ggf. verzichtet werden.

³⁴ Im Kellergeschoss liegende Souterrain-Wohnungen sind in der Untersuchung nicht mitberücksichtigt worden.

Abb. 133 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

| Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche] | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wohnfläche [m ²] | Bodenwertniveau [€/m ²] | | | | | | | | | | |
| | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1.000 | 1.100 |
| 23 | 1.756 | 2.067 | 2.323 | 2.550 | 2.759 | 2.955 | 3.141 | 3.319 | 3.491 | 3.658 | 3.820 |
| 30 | 1.838 | 2.156 | 2.417 | 2.648 | 2.861 | 3.061 | 3.250 | 3.431 | 3.606 | 3.775 | 3.940 |
| 40 | 1.925 | 2.250 | 2.516 | 2.752 | 2.969 | 3.172 | 3.365 | 3.549 | 3.727 | 3.899 | 4.067 |
| 50 | 1.991 | 2.321 | 2.592 | 2.831 | 3.051 | 3.257 | 3.452 | 3.639 | 3.819 | 3.993 | 4.162 |
| 60 | 2.044 | 2.378 | 2.652 | 2.895 | 3.117 | 3.325 | 3.522 | 3.711 | 3.892 | 4.068 | 4.239 |
| 70 | 2.088 | 2.426 | 2.703 | 2.947 | 3.172 | 3.381 | 3.580 | 3.770 | 3.954 | 4.131 | 4.303 |
| 80 | 2.126 | 2.467 | 2.746 | 2.992 | 3.218 | 3.430 | 3.630 | 3.821 | 4.006 | 4.184 | 4.357 |
| 90 | 2.160 | 2.503 | 2.784 | 3.032 | 3.259 | 3.472 | 3.673 | 3.866 | 4.051 | 4.231 | 4.405 |
| 100 | 2.189 | 2.535 | 2.817 | 3.066 | 3.295 | 3.509 | 3.711 | 3.905 | 4.091 | 4.272 | 4.447 |
| 110 | 2.215 | 2.563 | 2.847 | 3.098 | 3.327 | 3.542 | 3.746 | 3.940 | 4.127 | 4.308 | 4.484 |
| 120 | 2.239 | 2.589 | 2.874 | 3.126 | 3.357 | 3.572 | 3.777 | 3.972 | 4.160 | 4.342 | 4.518 |
| 130 | 2.261 | 2.612 | 2.898 | 3.152 | 3.383 | 3.600 | 3.805 | 4.001 | 4.190 | 4.372 | 4.549 |
| 140 | 2.281 | 2.634 | 2.921 | 3.175 | 3.408 | 3.625 | 3.831 | 4.028 | 4.217 | 4.400 | 4.577 |
| 150 | 2.300 | 2.653 | 2.942 | 3.197 | 3.430 | 3.649 | 3.855 | 4.052 | 4.242 | 4.426 | 4.604 |
| 160 | 2.317 | 2.672 | 2.962 | 3.217 | 3.451 | 3.670 | 3.877 | 4.075 | 4.265 | 4.449 | 4.628 |
| 170 | 2.333 | 2.689 | 2.980 | 3.236 | 3.471 | 3.690 | 3.898 | 4.096 | 4.287 | 4.472 | 4.651 |
| 180 | 2.348 | 2.705 | 2.997 | 3.254 | 3.490 | 3.709 | 3.918 | 4.116 | 4.308 | 4.493 | 4.672 |
| 197 | 2.372 | 2.731 | 3.024 | 3.282 | 3.518 | 3.739 | 3.948 | 4.148 | 4.340 | 4.525 | 4.705 |

Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein **Wohnungseigentum** mit folgenden Merkmalen:

Pkw-Stellplätze:

keine Einstellmöglichkeiten

Fahrstuhl:

nicht vorhanden

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 53 zu finden.

Abb. 134 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

| Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Pkw-Stellplätze | keine Einstellmöglichkeit | 1 Einstellmöglichkeit | 2 Einstellmöglichkeiten | 3 ... 5 Einstellmöglichkeiten |
| Faktor | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,22 |

Abb. 135 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktor Fahrstuhl

| Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichendes Vorhandensein eines Fahrstuhls | | |
|---|-----------------|-------------|
| Fahrstuhl | nicht vorhanden | vorhanden |
| Faktor | 1,00 | 1,07 |

9.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum** des Potsdamer Marktes stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien (Weiterverkäufe sowie Umwandlungen von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 109 ff zu finden.

Abb. 136 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

| Kennzahlen | Wohnungseigentum |
|-----------------------------|--|
| Auswertungszeitraum | 2018 bis 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 292 Kauffälle |
| Restnutzungsdauer | 30 ... 76 Jahre (Ø 48 Jahre) |
| Bodenwertniveau | 130 ... 1.000 €/m ² (Ø 410 €/m ²) |
| Wohnfläche | 23 ... 126 m ² (Ø 64 m ²) |
| Ø monatliche Nettokaltmiete | 5,0 ... 13,3 €/m ² (Ø 8,1 €/m ²) |
| tatsächliches Baujahr | 18. Jh. ... 2015 |

Abb. 137 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Abb. 136)

| Objektart | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz | Spanne |
|------------------|--|---------------|
| Wohnungseigentum | 2,1% | 0,8 ... 3,6 % |

Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2018 bis 2019 zeigten sich beim Wohnungseigentum folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer und Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmendem Bodenwertniveau sinkt der Liegenschaftszinssatz.

Abb. 138 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 136)

| Wohnungseigentum | | |
|------------------|------------------------|-------------------|
| Kennzahlen | Liegenschaftszinssätze | Stichprobenumfang |
| Baujahr | vor 1960 | Ø 1,6 % |
| | 1960 bis 1990 | Ø 1,9 % |
| | ab 1991 | Ø 2,5 % |

Abb. 139 Wohnungseigentum – historische Liegenschaftszinssätze

| Wohnungseigentum | | |
|---------------------|------------------------|-------------------|
| Auswertungszeitraum | Liegenschaftszinssätze | Stichprobenumfang |
| 2016 ... 2017 | Ø 2,7 % | 131 Kauffälle |
| 2017 ... 2018 | Ø 2,2 % | 186 Kauffälle |

Die angegebenen **Rohtragsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 113 ff.

Abb. 140 Wohnungseigentum – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 136)

| Wohnungseigentum | |
|---------------------|-------------------------------|
| Auswertungszeitraum | 2018 bis 2019 |
| Bereich | Landeshauptstadt Potsdam |
| Stichprobenumfang | 292 Kauffälle |
| Rohertragsfaktor | Ø 25,8 (17,9 ... 39,2) |

9.2.4 Zwangsversteigerung / Notverkauf

Im Berichtsjahr 2019 waren nur zwei Zwangsversteigerungen für einen Geldumsatz von 0,47 Mio. € auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt zu verzeichnen. Daher verzichtet der Gutachterausschuss auf eine Veröffentlichung weiterer Daten.

9.3 Teileigentum

Die ermittelten Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für Teileigentum im Sinne des § 13 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gewerbe- sowie den Bodenwertanteil. Kaufpreise, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 141 Teileigentum – Kaufpreisniveau³⁵

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | |
|-----------------------------------|--------|---|---|
| Baujahr | Anzahl | Gewerbefläche | Kaufpreis/Gewerbefläche |
| Erstverkauf | | | |
| ab 1991 | 7 | 40 ... 125 m ² (Ø 70 m ²) | 2.755 ... 4.015 €/m² (Ø 3.250 €/m ²) |

³⁵ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

| Auswertungszeitraum 2017 bis 2019 | | | |
|-----------------------------------|--------|--|---|
| Baujahr | Anzahl | Gewerbefläche | Kaufpreis/Gewerbefläche |
| Weiterverkauf | | | |
| vor 1960 (saniert) | 19 | 25 ... 215 m ² (Ø 85 m ²) | 990 ... 3.325 €/m² (Ø 2.245 €/m ²) |
| 1991 ... 2016 | 6 | 80 ... 560 m ² (Ø 185 m ²) | 1.140 ... 2.575 €/m² (Ø 1.560 €/m ²) |

 Sind in einer Gruppierung weniger als 4 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zu den Begriffen Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf sind auf Seite 79 zu finden.

Abb. 142 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

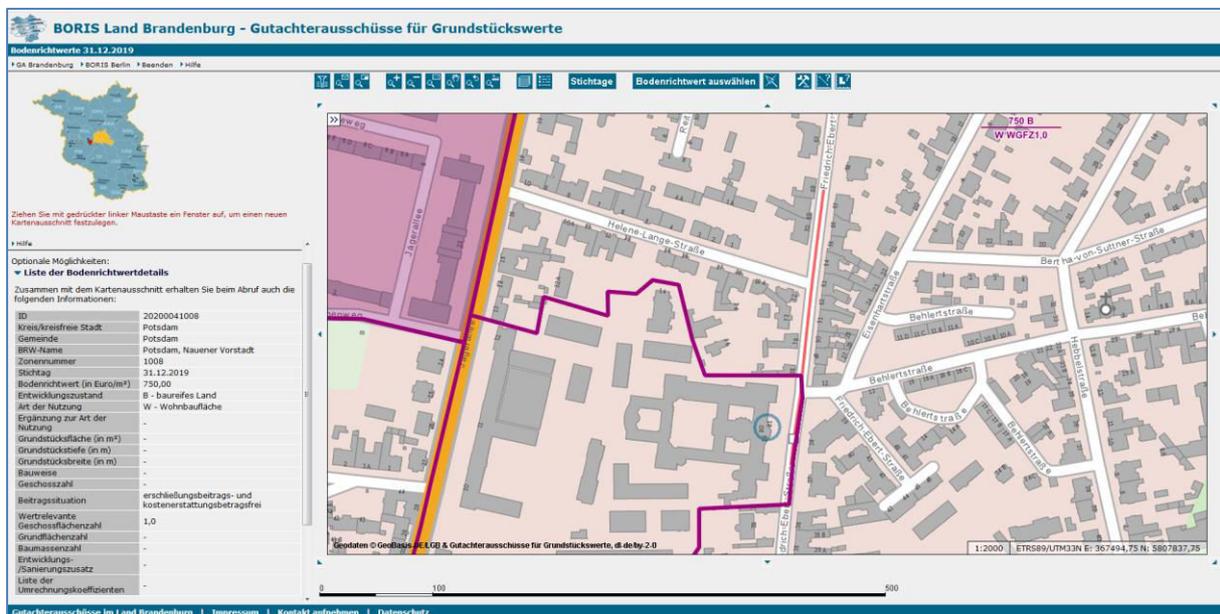
| 2019 | | Offener PKW-Stellplatz | Tiefgaragenstellplatz |
|----------------------|-------------------|---|--|
| Erstverkauf | Vertragsvorgänge | 60 | 64 |
| | Kaufpreise | 7.000 ... 20.000 € (Ø 16.100 €) | 19.500 ... 65.000 € (Ø 39.500 €) |
| Weiterverkauf | Vertragsvorgänge | 104 | 159 |
| | Kaufpreise | 4.000 ... 15.000 € (Ø 9.300 €) | 4.200 ... 25.000 € (Ø 13.400 €) |

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leitet sich aus § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) ab. In der Brandenburgische Bodenrichtwert-Richtlinie (RL BRW-BB) ist geregelt, dass im Land Brandenburg die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte flächendeckende Bodenrichtwerte einmal jährlich zum Stichtag 31. Dezember ermitteln und beschließen sowie sie in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im amtlichen Bodenrichtwert-Portal ‚BORIS Land Brandenburg‘ veröffentlichen.

Abb. 143 Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg



Link zum Bodenrichtwert-Portal: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

In diesem Portal stehen aktuelle wie auch historische Bodenrichtwerte mit Stichtag ab 01.01.2010 neben einer kostenfreien Ansicht auch für einen anmelde- und kostenfreien automatisierten Abruf einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument zur Verfügung.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte zurückliegender Jahrgänge – sowie auch aktueller – bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses einzuholen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden in der Regel für baureifes Land sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zonal ausgewiesen. Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135 a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Es wird auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Obergerverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) verwiesen.

Des Weiteren werden Bodenrichtwerte grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit,

Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

In den Bodenrichtwertzonen für baureifes Land können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) enthalten sein. Dagegen können in den Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen Nutzung höher- bzw. geringwertige wertrelevante Nutzungen aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen, Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzung). Für alle diese Sonderflächen gilt der dort jeweils angegebene Bodenrichtwert nicht.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (z. B. größere Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Militärgelände), können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet und ausgewiesen werden. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

10.2.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land

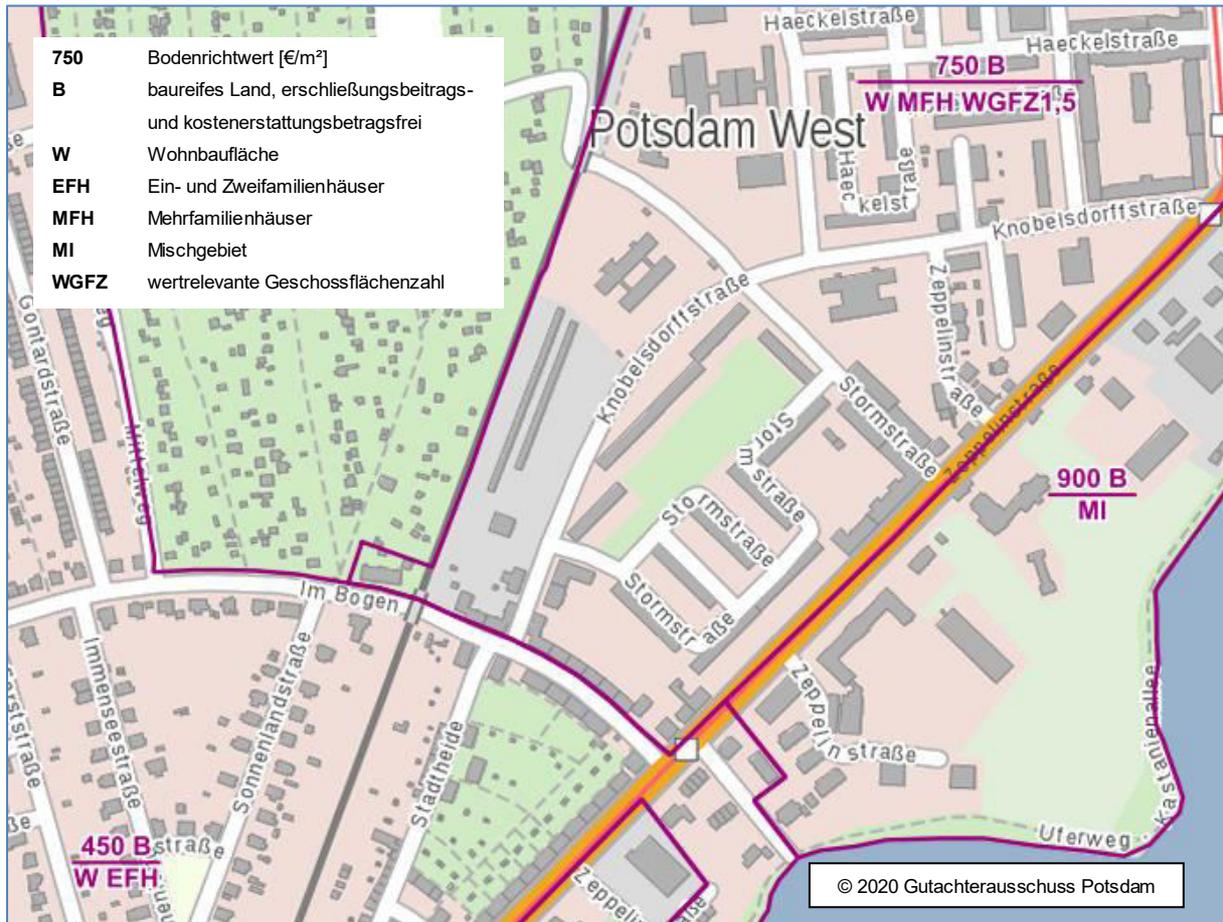
Im Januar 2020 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **93 Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies³⁶, baureifes Land zum Stichtag 31.12.2019** ermittelt und beschlossen. Im Zuge dieser Beratung hat der Gutachterausschuss die Zusammenlegung von zwei Bodenrichtwertzonen und die Einrichtung von fünf neuen Bodenrichtwertzonen mit den dazugehörigen Bodenrichtwerten beschlossen. Für einige förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche wurden vom Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte für sanierungs-/entwicklungs-unbeeinflusste bzw. sanierungs-/entwicklungsbeeinflusste Qualität veröffentlicht.

Es besteht weiterhin eine große Nachfrage an Potsdamer Immobilien bei einem begrenzten Angebot. Damit einhergehend stiegen die Kaufpreise weiterhin deutlich an. Das spiegelt sich auch in den Bodenrichtwerten für baureifes Land mit Stichtag 31.12.2019 wieder. Bei den Eigenheimgebieten wurden fast alle Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um 20 €/m² bis 200 €/m² angehoben. Im den Wohngebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau

³⁶ Erläuterungen siehe Punkt 10.2

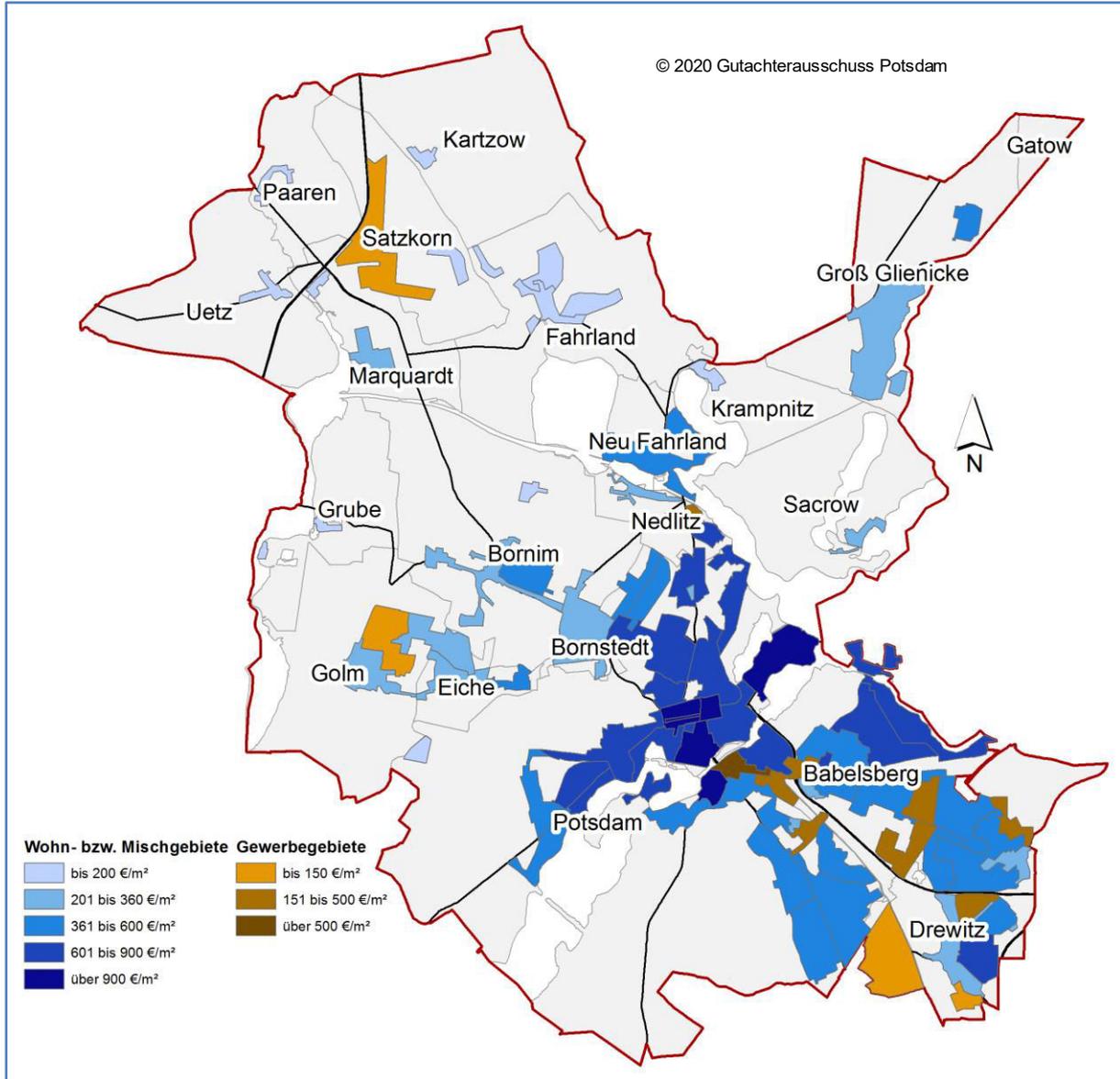
wurden mit Steigerungen um 50 €/m² bis 250 €/m² die höchsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr beschlossen. Bei den Bodenrichtwerten in den Wohngebieten mit überwiegender Bebauung aus den 60er bis 80er Jahren wurden das Bodenrichtwertniveau um + 100 €/m² bis + 150 €/m² gegenüber dem Vorjahr geändert. Die Stadtzentren Potsdam und Babelsberg wurden mit Zuschlägen von 100 €/m² bis 200 €/m² an die allgemeinen Wertsteigerungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt angepasst. Bei den gewerblichen Bodenrichtwerten wurde eine Anpassung von bis zu + 250 €/m² beschlossen.

Abb. 144 Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2019)



Der Gutachterausschuss Potsdam verwendet zur Anpassung des Richtwertgrundstückes an das Bewertungsobjekt bei abweichender **wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)** die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Abb. 145 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2019



Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in der nachfolgenden Tabelle einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau und die Preisentwicklung widerspiegeln.

Abb. 146 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau

| Lage ³⁷ | Stadtteil | Bodenrichtwertniveau (Stichtag 31.12.2019) | Preisentwicklung zum Vorjahr ³⁸ |
|---|------------|---|---|
| Individueller Wohnungsbau | | | |
| gute bis sehr gute Wohnlage | | 400 ... 800 €/m ² | ↑ |
| mittlere Wohnlage | | 300 ... 550 €/m ² | ↑ |
| Wohngebiet in städtischer Randlage | | 80 ... 300 €/m ² | ↑ |
| Geschosswohnungsbau | | | |
| gute bis sehr gute Lage | | 750 ... 1.200 €/m ² | ↑ |
| mittlere Lage | | 400 ... 700 €/m ² | ↑ |
| Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau) | | 450 ... 750 €/m ² | ↑ |
| Gemischt genutzte Bauflächen | | | |
| Innenstadt | Potsdam | 800 ... 1.700 €/m ² | ↗ |
| | Babelsberg | 650 €/m ² | ↑ |
| Randlage zur Innenstadt | Potsdam | 750 ... 900 €/m ² | ↑ |
| | Babelsberg | 350 ... 520 €/m ² | ↑ |

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 147 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

| Bodenrichtwerte zum Stichtag | Ackerland ³⁹ | Grünland | Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs) |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 31.12.2017 | 0,85 €/m ² (AZ 25-50) | 0,65 €/m ² (GZ 15-45) | 0,60 €/m ² |
| 31.12.2018 | 1,00 €/m ² (AZ 25-50) | 0,80 €/m ² (GZ 15-45) | 0,85 €/m ² |
| 31.12.2019 | 1,20 €/m ² (AZ 25-50) | 0,80 €/m ² (GZ 15-45) | 0,85 €/m ² |

³⁷ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 115 ff

³⁸ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

³⁹ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnte aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Bodenrichtwertentwicklungen finden Sie auf Seite 41.

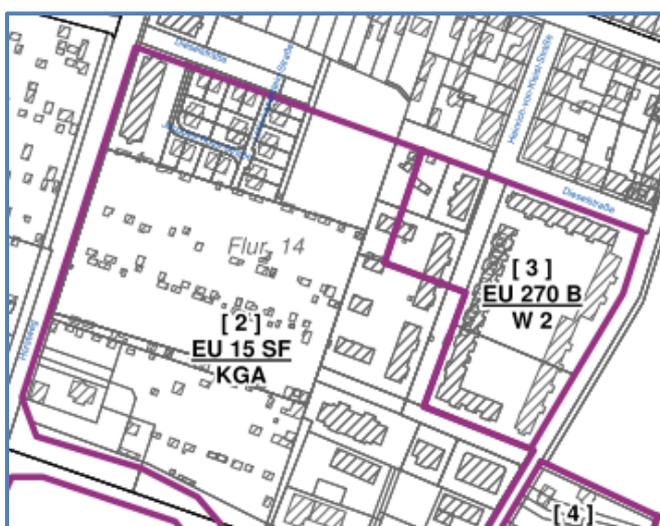
10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten sind auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden – in der Regel Sanierungs- und Entwicklungsträger – besondere Bodenrichtwerte für einzelne Verfahrensgebiete, bezogen auf einen eventuell abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Sie werden in einer gesonderten Karte dargestellt.

Für den förmlich festgelegten **Entwicklungsbereich „Babelsberg II“** wurden auf Antrag des Entwicklungsträgers 13 Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 05.07.1993 vom Gutachterausschuss Potsdam ermittelt und beschlossen. Sie wurden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.1998 und ab 01.01.2001 jährlich fortgeschrieben.

Informationen zu den besonderen Bodenrichtwerten im Entwicklungsbereich Babelsberg können Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam bzw. beim Entwicklungsträger Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH einholen.

Abb. 148 Beispielhafter Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2018)



| | |
|--------------|--|
| 270 | Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsbeitragsfrei |
| EU | entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität) |
| W 2 | Wohnbaufläche mit geringer Dichte (WGfZ < 0,6) |
| KGA | Kleingartenfläche |
| B | baureifes Land |
| SF | sonstige Fläche |
| [2] | Zonenummer |

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (**Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV**) regelt die schrittweise Anpassung der Entgelte für Grundstücke (Erholungsgrundstücke und Garagenstellflächen), die auf der Grundlage des § 312 des Zivilgesetzbuchs der DDR vertraglich genutzt werden, bis zur Höhe der Ortsüblichkeit. Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 02.10.1990 für vergleichbar genutzte Grundstücke frei vereinbart worden sind. Die NutzEV gilt u.a. nicht für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

Mit Ausnahme der Kommunen besteht seitens der Vertragsparteien bei Neuabschlüssen von Pachtverträgen keine Mitteilungspflicht. Aus diesem Grund ist die beim Gutachterausschuss Potsdam geführte Datensammlung über Entgelte für Potsdamer Garagen- und Erholungsgrundstücken, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen wurden, nicht flächendeckend und aktuell. Auf die Darstellung einer Übersicht über frei vereinbarte Nutzungsentgelte aus dem Potsdamer Stadtgebiet wird an dieser Stelle verzichtet, da die letzte Aktualisierung unserer Datensammlung im Dezember 2009 erfolgte. Es werden weiterhin anonymisierte Auskünfte aus unserer Datensammlung erteilt bzw. Anträge zur Erstattung von Gutachten nach § 7 NutzEV vom Gutachterausschuss angenommen.

11.2 Mieten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte im September 2018 den qualifizierten **Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2018**. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile und vermittelt einen Überblick über die **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum. Keine Anwendung findet der Mietspiegel unter anderem auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern, auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auf Wohnungen in Heimen. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam können unter dem Link <https://www.potsdam.de/mietspiegel-0> alle seit 2006 veröffentlichten Mietspiegel kostenfrei als PDF-Dokumente abgerufen werden.

Für den Bereich des Kammerbezirkes Potsdam veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam eine tabellarische Übersicht über **Gewerbemieten** als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Im Jahr 2019 ist sie letztmalig aktualisiert worden und

kann kostenlos über den Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam (Link: <https://www.ihk-potsdam.de/>) als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

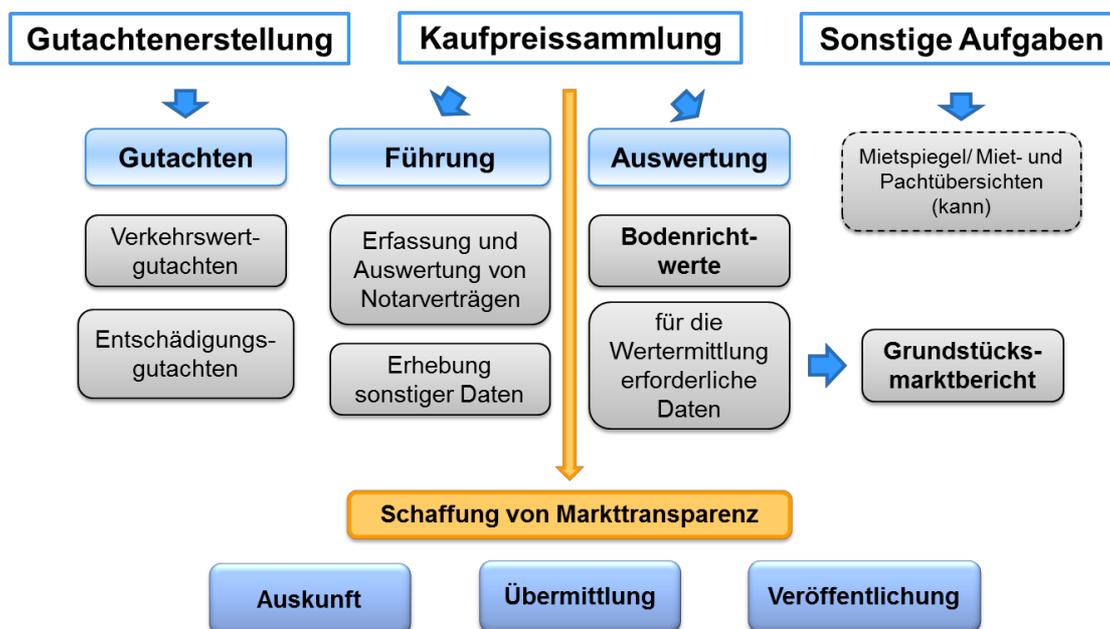
Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde – in der Landeshauptstadt Potsdam dem Bereich Umwelt und Natur – anzuzeigen. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden keine landwirtschaftlichen Pachtverträge zugeleitet. Aus diesem Grund werden vom Gutachterausschuss Potsdam keine landwirtschaftlichen Pachtübersichten veröffentlicht bzw. Auskünfte darüber erteilt.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Verordnungen der Bundesländer ein selbstständiges und unabhängiges Fachgremium, das als Landeseinrichtung für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird. Er besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die z.B. als Sachverständige für Grundstücksbewertungen, Immobilienmakler sowie als Bedienstete der Finanzbehörde tätig sind. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweils zuständigen Kataster- und Vermessungsbehörde eingerichtet ist.

Im Land Brandenburg gibt es 16 örtliche Gutachterausschüsse. Die gesetzlichen Grundlagen für die Einrichtung und Aufgaben der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, Seite 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, Seite 587);
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl. II/17 Nr. 52).



Link zu den Dienstleistungen der Gutachterausschüsse: https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Faltblatt_GA_Dienstleistungen_Produkte.pdf

Neben den in anderen Rechtsvorschriften aufgeführten Aufgaben werden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seiner Geschäftsstelle entsprechend § 193 BauGB in Verbindung mit Abschnitt 2 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (Bbg GAV) u.a. folgende Aufgaben übertragen:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Jährliche Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Analyse des Grundstücksmarktes sowie die jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, aus der Kaufpreissammlung bzw. anderen Datensammlungen;
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte gemäß Nutzungsentgeltverordnung (§ 7 NutzEV) bzw. ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Bundeskleingartengesetz).

Gemäß § 22 der Bbg GAV wurde für den Bereich des Landes Brandenburg ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Frankfurt/Oder angesiedelt ist. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 120. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der Bbg GAV als Aufgaben die jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg, die Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen, die Datenabgaben für den Immobilienmarktbericht Deutschland sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg (MIK) für die Dauer von 5 Jahren nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft bestellt und verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrungen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Dem **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam** gehören folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Winfried Schmidt Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Toralf Schöbe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter/innen:

Elke Hänicke-Hurlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Lutz Kaden Sachverständiger

Christoph König öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Philipp Krentz Immobilienmakler

Petra Schmökel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Bernd Quappe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Prof. Dr. Maik Zeißler öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Andreas Schleef CIS HypZert F-zertifizierter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Potsdam:

Catrin Schmidt

Maria-Magdalena Kastl (Stellvertreterin)

Für die Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen kommen weitere wesentliche Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften zur Anwendung:

- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 19.05.2010 (BGBl I Seite 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I Seite 1794);
- **Sachwert-Richtlinie (SW-RL)** vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1);
- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (MIK, Az.: MI 13-584-85), geändert durch Erlass vom 21.03.2018;
- **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)** vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3);
- **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)** vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4);
- **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)** vom 04.08.2017 (MIK, Az.:03-13-584-87);

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**⁴⁰ in der Neufassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (BAnz. 108a 10.06.2010), Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121, Seite 4798);
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I, Seite 2562);
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30.07.2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch zweite Verordnung zur Änderung der BbgGAGebO vom 21.01.2019 (GVBl. II Nr. 7);
- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.2018 (GVBl. I/18 Nr. 7);
- **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)** vom 20.09.2011 (MIK, Az.: III/4–584–33), zuletzt geändert durch Erlass vom 16.03.2016 (MIK, Az.: 13–584–81);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 13.05.2020 (MIK, Az.: 13–584–37);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 14.01.2020;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AuskunftKPSV)** vom 29.06.2018 (MIK, Az.: 13–584–32), zuletzt geändert durch Erlass vom 04.11.2019;

Die wichtigsten Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften, die für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg von Bedeutung sind, werden unter den nachfolgenden Links kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt:

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/vorschriften.htm>

⁴⁰ Für Bereiche, die von den neuen Richtlinien nicht erfasst werden, bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Anhang

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor** multipliziert werden (§ 14 ImmoWertV).

Im Land Brandenburg wird bei der Ermittlung der Sachwerte und Sachwertfaktoren die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (**Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**) angewendet.

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß dem folgenden Berechnungsmodell ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} \pm \text{boG})}{\text{vorläufiger Sachwert des Normobjektes}}$$

 Link zum Download: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Abb. 149 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

| Modellansätze und -parameter | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|
| Gebäudearten | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – gebrauchte Wohnimmobilien | | | | | | | | | | | | |
| Normalherstellungskosten | 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 SW-RL | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudebaujahresklassen | keine | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudestandard (→ Standardstufe) | Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL bzw. Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW_BB <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardstufe</th> <th>Wertebereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,0 ... 1,5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,6 ... 2,5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,6 ... 3,5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3,6 ... 4,5</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>4,5 ... 5,0</td> </tr> </tbody> </table> | Standardstufe | Wertebereich | 1 | 0,0 ... 1,5 | 2 | 1,6 ... 2,5 | 3 | 2,6 ... 3,5 | 4 | 3,6 ... 4,5 | 5 | 4,5 ... 5,0 |
| Standardstufe | Wertebereich | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 0,0 ... 1,5 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 1,6 ... 2,5 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 2,6 ... 3,5 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 3,6 ... 4,5 | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 4,5 ... 5,0 | | | | | | | | | | | | |
| Baunebenkosten | keine (in den NHK 2010 enthalten) | | | | | | | | | | | | |
| Regionale Korrekturfaktoren | keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL) | | | | | | | | | | | | |
| Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL | | | | | | | | | | | | |
| Baupreisindex | Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden | | | | | | | | | | | | |

| Modellansätze und -parameter | |
|---|--|
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | RND = GND – Gebäudealter ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL |
| Alterswertminderung | linear |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG ⁴¹ (Zeitwert) bereinigt (normierter Kaufpreis). |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u> , da sie in der Regel bereits Bestandteil eines Normobjektes sind (Nr. 3.4 Abs. 2 RL SW-BB): <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt ➤ Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche ➤ Vordächer im üblichen Umfang ➤ übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p> <p>Bei besonderen Bauteilen, die unüblich sind bzw. über die o.a. Vorgaben der RL SW-BB hinausgehen, wurde der Kaufpreis um deren Werteeinfluss bereinigt. Hierbei wurden Wertansätze (Zeitwert) nur für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p> |
| Wertansatz für übliche Außenanlagen | pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebüdesachwerts |
| Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze | Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: Zeitwert ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert |
| Bodenwert, rentierlich | Ermittlung mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten |
| Grundstücksfläche, rentierlich | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt |
| Landeshauptstadt Potsdam | |
| Potsdamer Normobjekte | <p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Ein bis zwei Garagen oder Carports und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5; transform: rotate(-15deg);">Beispiel</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5; transform: rotate(-15deg);">Beispiel</p> </div> </div> <p>Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p> |

⁴¹ siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

| Modellansätze und -parameter | |
|-------------------------------|--|
| Ableitungsmethode | Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Abhängigkeit der Einflussgrößen bzw. zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte |
| Auswertungszeitraum | bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen) |
| Ausreißer | ... sind Objekte, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben. |
| nicht berücksichtigte Objekte | Villen, Grundstücksflächen > 1.500 m ² , Wohnfläche < 80 m ² bzw. > 300 m ² , Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 % Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück Außenbereichslagen, Paketverkäufe, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen |

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Sachwertfaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten zu beachten. Nach der Marktanpassung des vorläufig ermittelten Sachwertes sind noch die Wertanteile der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie der vom Normobjekt abweichenden Objektmerkmale zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Abb. 150 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

| Modellansätze und –parameter | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------|---------------------------|--|---|----------|--|----------|--|-----------------|---|----------|
| Kauffälle (Ertragsobjekte) | nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Gebrauchsimmobilien) | | | | | | | | | | | | |
| besondere objektspezifische Merkmale (boG) | keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG (→ normierter Kaufpreis) | | | | | | | | | | | | |
| Objektarten | vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 21...79 %) Büro-/Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) vermietetes Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Eigenheimen, Villen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern | | | | | | | | | | | | |
| Rohertrag | marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (z. B. aus Mietspiegel) | | | | | | | | | | | | |
| Wohn-/Gewerbeflächen | auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet | | | | | | | | | | | | |
| Bewirtschaftungskosten | entsprechend Anlage 1 EW-RL und Pkt. 3.4 (3) RL EW-BB | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; background-color: #d9e1f2;">Verwaltungs- und Instandhaltungskosten</td> <td>Abb. 151 und Abb. 152</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">Mietausfallwagnis</td> <td>für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %</td> </tr> </table> | Verwaltungs- und Instandhaltungskosten | Abb. 151 und Abb. 152 | Mietausfallwagnis | für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 % | | | | | | | | |
| Verwaltungs- und Instandhaltungskosten | Abb. 151 und Abb. 152 | | | | | | | | | | | | |
| Mietausfallwagnis | für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 % | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.)</td> <td style="text-align: right;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)</td> <td style="text-align: right;">30 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)</td> <td style="text-align: right;">60 bis 80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen)</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> </table> | Mehrfamilienhäuser | 80 Jahre | Wohn- und Geschäftshäuser | 80 Jahre | Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) | 60 Jahre | Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) | 30 Jahre | Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL) | 60 bis 80 Jahre | Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen) | 80 Jahre |
| Mehrfamilienhäuser | 80 Jahre | | | | | | | | | | | | |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 80 Jahre | | | | | | | | | | | | |
| Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) | 60 Jahre | | | | | | | | | | | | |
| Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) | 30 Jahre | | | | | | | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL) | 60 bis 80 Jahre | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen) | 80 Jahre | | | | | | | | | | | | |
| Restnutzungsdauer (RND) ⁴³ | RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren. <i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i> | | | | | | | | | | | | |

⁴³ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

| Modellansätze und –parameter | |
|--|--|
| Grundstücksfläche, rentierlich | nur objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet |
| Bodenwert, rentierlich | <p>objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf)</p> <p>aus dem zum Kaufzeitpunkt zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten⁴⁴ angepasst;</p> <p><i>Wohnungseigentum</i>: Es wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.</p> |
| Landeshauptstadt Potsdam | |
| nicht berücksichtigte Objekte | <p>Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Rohertragsfaktor < 5,0, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) < 5,00 €/m;</p> <p>Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen;</p> <p>Restnutzungsdauer < 30 Jahre bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Wohnungseigentum</p> |
| Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG) | <p>Bereinigung des Kaufpreises um den Wert des Sondernutzungsrechtes an PKW-Stellplätzen</p> <p>War kein Wert für das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Potsdamer Kaufpreise für PKW-Stellplätze pauschale Ansätze verwendet.</p> |
| Auswertungszeitraum | bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen) |
| Ableitungsmethode | <p>Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen</p> <p>→ bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte</p> |
| Ausreißer | sind Objekte, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben. |

Die jeweiligen **Bewirtschaftungskosten** entsprechen der Anlage 1 der EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 der RL EW-BB und werden unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm> als Download zur Verfügung gestellt.

⁴⁴ Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Abb. 151 Jährliche Verwaltungskosten (Auszug)

| Verwaltungskosten | | | | |
|-------------------|---|---------------------|------------------------------|---|
| Zeitraum | Wohnnutzung | | Garagen bzw. Stellplätze | gewerbliche Nutzung |
| | je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH | je Eigentumswohnung | je Garage oder Einstellplatz | |
| ab 01.01.2017 | 284 € | 339 € | 37 € | 3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages |
| ab 01.01.2018 | 288 € | 344 € | 38 € | |
| ab 01.01.2019 | 295 € | 353 € | 39 € | |
| ab 01.01.2020 | 299 € | 357 € | 39 € | |

Abb. 152 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

| Instandhaltungskosten | | | |
|-----------------------|--|---------------------------|---|
| Zeitraum | Wohnnutzung | Garagen bzw. Stellplätze | |
| | je Wohnfläche | je Garagenstellplatz | je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert) |
| ab 01.01.2017 | 11,1 €/m ² | 84 € | 25 € |
| ab 01.01.2018 | 11,3 €/m ² | 85 € | 25 € |
| ab 01.01.2019 | 11,6 €/m ² | 87 € | 26 € |
| ab 01.01.2020 | 11,7 €/m ² | 88 € | 26 € |
| Zeitraum | Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Gewerbefläche) | | |
| | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä. | SB-Verbrauchermärkte u.ä. | Büro, Praxen, Geschäfte u.ä. |
| ab 01.01.2017 | 3,3 €/m ² | 5,6 €/m ² | 11,1 €/m ² |
| ab 01.01.2018 | 3,4 €/m ² | 5,7 €/m ² | 11,3 €/m ² |
| ab 01.01.2019 | 3,5 €/m ² | 5,8 €/m ² | 11,6 €/m ² |
| ab 01.01.2020 | 3,5 €/m ² | 5,9 €/m ² | 11,7 €/m ² |

(C) Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) sollen zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie sind insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (**Gebäudedefaktor**) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (**Ertragsfaktor**). Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um Gebäudedefaktoren, die auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen werden. Bei Renditeobjekten handelt es sich dagegen um Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktor, Mietenmultiplikator), denen der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag zugrunde liegt. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden.

Abb. 153 Modell zur Ermittlung von Gebäudedefaktoren

| Modellansätze und -parameter – Gebäudedefaktoren | | | | |
|--|---|--------------|--|--------------|
| Gebäudearten | Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Landhäuser | | Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern | |
| Berechnungsmodell | Gebäudedefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche (Wohnflächenpreise) | | | |
| Bodenwert enthalten | ja | | | |
| nicht berücksichtigt wurden | Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80%, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20% | | Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80%, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20% | |
| besondere objektspezifische Merkmale (boG) | keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG | | | |
| Gebäudestandard (→ Standardstufe) | Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL bzw. Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW_BB | | | |
| | Standardstufe | Wertebereich | Standardstufe | Wertebereich |
| | 1 | 0,0 ... 1,5 | 4 | 3,6 ... 4,5 |
| | 2 | 1,6 ... 2,5 | 5 | 4,5 ... 5,0 |
| | 3 | 2,6 ... 3,5 | | |
| Wohnfläche | 90 ... 300 m ² | | | |
| Grundstücksfläche, rentierlich | ≤ 1.500 m ² selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt | | | |

| Modellansätze und -parameter – Gebädefaktoren | | |
|--|--|--|
| Unterkellerung | <i>nicht vorhanden</i> = 0 ... 49 % Unterkellerung <i>vorhanden</i> = 50 ... 100 % Unterkellerung | |
| Pkw-Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport) | ... wenn vorhanden, dann wertmäßig enthalten | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre | 80 Jahre bzw. in Eigenheimen: 60 bis 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen | |
| Bodenwert (rentierlich) | objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten angepasst <i>Hinweis: Aufgrund des relativ geringen Einflusses auf den Faktor wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten beim Wohnungseigentum verzichtet.</i> | |
| Auswertungszeitraum | bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben) | |
| Ableitungsmethode | Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte | |
| Ausreißer | ... sind Objekte, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben. | |

Abb. 154 Modell zur Ermittlung von Rohertragsfaktoren

| Modellansätze und -parameter – Rohertragsfaktoren | |
|---|--|
| Gebäudearten | Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum |
| Berechnungsmodell | Rohertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltmiete |
| Bodenwert enthalten | ja |
| weitere Modellansätze und -parameter | siehe Modell für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Seite 109 ff) |
| Auswertungszeitraum | bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben) |
| Ableitungsmethode | arithmetischer Mittelwert |

(D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 155 dargestellten durchschnittlichen Wohnlageeinstufungen einzelner Richtwertzonen und weiterer Bereiche wurden vom Gutachterausschuss Potsdam erarbeitet. Sie sollen zur besseren Orientierung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt und der sachgerechten Auswertung der Grundstücksverkäufe dienen.

Wesentliche Indikatoren für eine Klassifizierung der Wohnlage sind u.a.

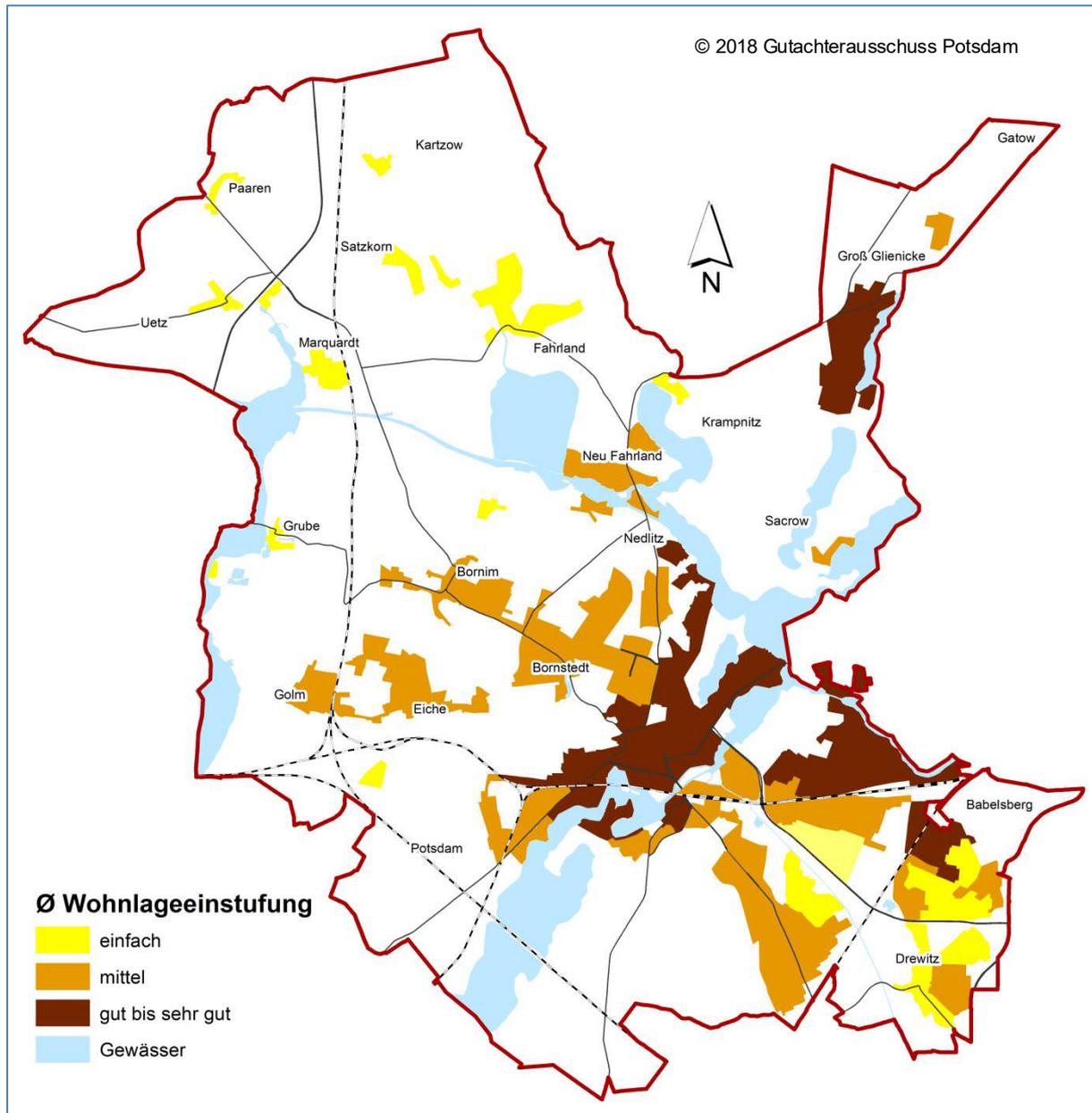
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen und überregionalen ÖPNV
- Entfernung zum Stadtzentrum
- mögliche Nutzungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe
- Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schadstoffe (Immissionsbelastung)
- Lage mit Bezug zu Wasser und Landschaft

Die **einfache Wohnlage** ist geprägt durch Nutzungskonflikte, Immissionsbelastungen, städtebauliche Defizite, eingeschränktes Image, hohe Baudichte mit wenigen Freiflächen sowie eine dörfliche bzw. städtische Randlage mit geringer sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

Die **mittlere Wohnlage** zeichnet sich durch das Fehlen besonderer Vor- und Nachteile aus, d.h. dass die Indikatoren weitgehend ausgeglichen sind. Es liegen durchschnittliche ortsübliche Verhältnisse vor.

Die **gute bis sehr gute Wohnlage** ist geprägt durch überwiegend hochwertige, aufgelockerte bis großzügige Bebauung mit guter Infrastruktur, städtebaulich ansprechende Gestaltung, keine wesentlichen Beeinträchtigungen und ein gutes bis sehr gutes Image. Es existiert oftmals ein Bezug zu Wasser, Landschaft oder Weltkulturerbe.

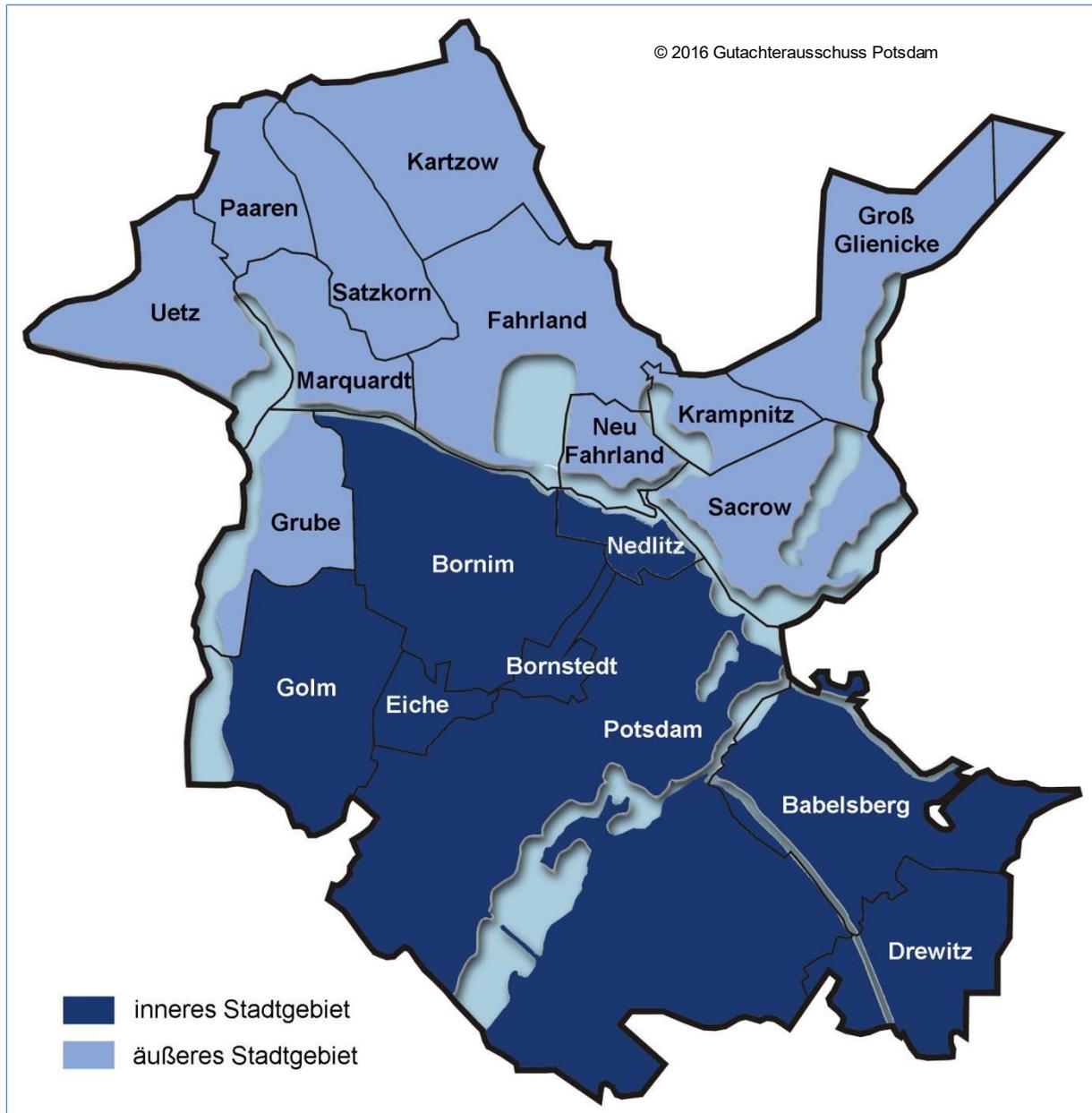
Abb. 155 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



Hinweis: Eine konkrete Wohnlageeinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann dieser Abbildung nicht entnommen werden.

(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 156 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(F) Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau

Weil auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt beim Kauf von typisch großen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus die Grundstücksfläche nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, werden bei den Potsdamer Bodenrichtwerten mit Stichtag ab 31.12.2015 keine **durchschnittlichen Grundstücksflächen** als wertbeeinflussende Merkmale mehr ausgewiesen. Nachfolgend sind als Orientierungshilfe die vormals ermittelten typischen Grundstücksflächen der betroffenen Bodenrichtwertzonen nachrichtlich aufgeführt.

Abb. 157 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

| Nr. ⁴⁵ | Bodenrichtwertzone | typische Grundstücksflächen | |
|--|--|-----------------------------|------------------------------|
| Stadtteil Potsdam | | | |
| 1011 | Potsdam, Forststraße | Ø 600 m ² | 230 ... 1.300 m ² |
| 1012 | Potsdam, Hermannswerder | Ø 900 m ² | 660 ... 1.250 m ² |
| 1013 | Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH ⁴⁶) | Ø 650 m ² | 195 ... 1.400 m ² |
| 1024 | Potsdam, Siedlung Eigenheim | Ø 600 m ² | 325 ... 955 m ² |
| 1095 | Potsdam, An den Kopfweiden | Ø 300 m ² | 130 ... 730 m ² |
| 1026 | Potsdam, Stadtrandsiedlung | Ø 700 m ² | 385 ... 985 m ² |
| 1073 | Potsdam, Gartenstadt | Ø 350 m ² | 130 ... 795 m ² |
| 1085 | Potsdam, Angermannsiedlung | Ø 500 m ² | 315 ... 820 m ² |
| Stadtteile Babelsberg und Drewitz | | | |
| 1018 | Babelsberg, Klein Glienicke | Ø 650 m ² | 325 ... 1.310 m ² |
| 1019 | Babelsberg, Scheffelstraße | Ø 600 m ² | 250 ... 1.285 m ² |
| 1075 | Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH ⁴⁶) | Ø 650 m ² | 225 ... 1.095 m ² |
| 1022 | Babelsberg, Musikerviertel | Ø 600 m ² | 155 ... 1.105 m ² |
| 1045 | Babelsberg, Am Griebnitzsee (EFH ⁴⁶) | Ø 800 m ² | 405 ... 1.295 m ² |
| 1030 | Drewitz, Ortskern | Ø 650 m ² | 305 ... 1.385 m ² |
| 1034 | Drewitz, Schäferfichten | Ø 600 m ² | 300 ... 1.080 m ² |
| 1036 | Drewitz, Jagdhausstraße | Ø 800 m ² | 400 ... 1.295 m ² |
| 1098 | Drewitz, Priesterweg | Ø 800 m ² | 700 ... 1.000 m ² |
| Nordwestliche Stadtteile | | | |
| 1037 | Bornstedt, Ort | Ø 550 m ² | 220 ... 1.105 m ² |
| 1097 | Bornstedt, Kirschallee | Ø 700 m ² | 375 ... 1.045 m ² |
| 1038 | Bornim, Ort | Ø 700 m ² | 300 ... 1.345 m ² |
| 1072 | Bornim, Wohnpark „Hügelweg“ | Ø 500 m ² | 300 ... 870 m ² |

⁴⁵ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁶ Einfamilienhäuser (EFH)

| Nr. ⁴⁵ | Bodenrichtwertzone | typische Grundstücksflächen | |
|-------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| | | Ø | Fläche |
| 1080 | Bornim, Max-Eyth-Allee | Ø 700 m ² | 210 ... 1.175 m ² |
| 1041 | Nedlitz, Ort | Ø 1.000 m ² | 525 ... 1.500 m ² |
| 1096 | Nedlitz, Campus am Jungfersee | Ø 850 m ² | 560 ... 1.300 m ² |
| Ortsteile | | | |
| 1039 | Eiche, Ortskern | Ø 650 m ² | 300 ... 1.245 m ² |
| 1043 | Eich/Golm, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“ | Ø 400 m ² | 150 ... 920 m ² |
| 1063 | Fahrland, Ortskern | Ø 800 m ² | 215 ... 1.310 m ² |
| 1064 | Fahrland, Wohnpark „Am Königsweg“ | Ø 350 m ² | 140 ... 790 m ² |
| 1079 | Fahrland, Wohnpark „Eisbergstücke“ | | |
| 1081 | Fahrland, An der Jubelitz | Ø 800 m ² | 235 ... 935 m ² |
| 1092 | Golm, Kuhfort (Ausbau) | Ø 1.000 m ² | 705 ... 1.560 m ² |
| 1068 | Groß Glienicke, Ortskern | Ø 800 m ² | 160 ... 1.500 m ² |
| 1071 | Groß Glienicke, Waldsiedlung | Ø 700 m ² | 420 ... 1.285 m ² |
| 1040 | Grube, Ortskern | Ø 550 m ² | 405 ... 1.005 m ² |
| 1086 | Grube, Nattwerder | | |
| 1062 | Kartzow, Ort | Ø 900 m ² | 415 ... 1.400 m ² |
| 1067 | Krampnitz, Ort | Ø 800 m ² | 485 ... 1.200 m ² |
| 1057 | Marquardt, Ortskern | Ø 600 m ² | 215 ... 1.200 m ² |
| 1078 | Marquardt, Siedlung | Ø 900 m ² | 695 ... 1.580 m ² |
| 1065 | Neu Fahrland, Ringstraße | Ø 800 m ² | 340 ... 1.450 m ² |
| 1089 | Neu Fahrland, Im Apfelgarten | Ø 400 m ² | 180 ... 935 m ² |
| 1056 | Paaren, Ort | Ø 1.000 m ² | 545 ... 1.655 m ² |
| 1042 | Sacrow, Ortskern | Ø 1.000 m ² | 500 ... 1.570 m ² |
| 1055 | Uetz, Ort | Ø 900 m ² | 565 ... 1.305 m ² |

(G) Weitere Ansprechpartner

Abb. 158 Gutachterausschüsse im näheren Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam

| Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ... | Telefon Fax E-Mail |
|---|--|
| Landkreis Potsdam-Mittelmark Postfach 1138 14801 Bad Belzig | 03328 / 318 311 ... 314 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de |
| Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen | 03321 / 40 36 181 03321 / 40 336 181 gaa@havelland.de |
| Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | 03371 / 608 4299 03371 / 608 9221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de |
| Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Geschäftsstelle - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin | 030 / 901 39 52 33 030 / 901 39 52 31 gaa@sensw.berlin.de |
| Oberer Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Land Brandenburg beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/Oder | 0335 / 55 82 520 0335 / 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de |

Abb. 159 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

| Informationen über ... | können Sie erhalten bei ... | unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ... |
|---|---|---|
| Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice | Fachbereich Kataster und Vermessung | 0331 / 289 – 3192 Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de |
| Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen | Bereich Planungsrecht | 0331 / 289 – 3109 Planungsrecht@Rathaus.Potsdam.de |
| städtischer Grundstücksverkehr | KIS Flächenan-kauf | 0331 / 289 – 1485 Grundstuecksmanagement@Rathaus.Potsdam.de |
| Umlegung, Bodenordnung | Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses | 0331 / 289 – 2576 Umlegungsausschuss@Rathaus.Potsdam.de |
| sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag | Bereich Stadterneuerung | 0331 / 289 – 3222 Stadterneuerung@Rathaus.Potsdam.de |
| Statistiken | Bereich Statistik und Wahlen | 0331 / 289 – 1246 Statistik@Rathaus.Potsdam.de |
| Mietspiegel Wohnen | Bereich Wohnen | 0331 / 289 – 2663 Wohnungswesen@Rathaus.Potsdam.de |
| Mietspiegel Gewerbe | Industrie- und Handelskammer Potsdam | www.ihk-potsdam.de |
| Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam | PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH | 0331 / 62 06 – 0 www.ProPotsdam.de |
| Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Krampritz“ | PRO Potsdam - Entwicklungsträger GmbH | 0331 / 62 06 – 0 www.ProPotsdam.de |
| Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg | Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH | 0331 / 74 35 70 www.stadtkontor.de |
| Steuern; Einheitswert | Finanzamt Potsdam | 0331 / 287 – 0 www.fa-potsdam.brandenburg.de |
| Grundbuchangelegenheiten | Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen | 0331 / 20 17 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de |

www.potsdam.de

(H) Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------------|--|
| % | Prozent |
| € | Euro |
| €/m ² | Euro pro Quadratmeter) |
| < | kleiner als, weniger als |
| > | größer als, mehr als |
| ≤ | kleiner gleich |
| ≥ | größer gleich |
| § | Paragraf |
| ... | von bis |
| Abb. | Abbildung |
| Abs. | Absatz |
| Az | Aktenzeichen |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BGBl. | Bundesgesetzblatt |
| BGF | Bruttogrundfläche |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRW | Bodenrichtwert |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa, ungefähr |
| d.h. | das heißt |
| Dr. | Doktor |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| EFH | Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser |
| ErbStRG | Erbschaftsteuerreformgesetz |
| EW-RL | Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Ertragswertrichtlinie) |
| f, ff | folgend, folgende |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| ggf. | gegebenfalls |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GVBl. | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| ha | Hektar (1 ha = 10.000 m ²) |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| inkl. | inklusive |
| Jh. | Jahrhundert (z.B. 18. Jh. ≙ 01.01.1701 bis 31.12.1800) |
| km | Kilometer |

| | |
|-----------------|--|
| km ² | Quadratkilometer |
| LGB | Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| max. | maximal |
| MIK | Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg |
| min. | mindestens, minimal |
| Mio. | Millionen (1.000.000) |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NRW | Nordrhein-Westfalen |
| Prof. | Professor |
| rd. | rund |
| RL | Richtlinie |
| RL EW-BB | Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg |
| RL SW-BB | Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg |
| RND | Restnutzungsdauer |
| s | Standardabweichung |
| S. | Seite |
| SW-RL | Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Sachwertrichtlinie) |
| T€ | 1.000 Euro |
| usw. | und so weiter |
| VerkFlBerG | Verkehrsflächenbereinigungsgesetz |
| vgl. | vergleiche |
| VW-RL | Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Vergleichswertrichtlinie) |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| Wfl. | Wohnfläche |
| WGFZ | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| Wohnggeb. | Wohngebäude |
| \tilde{x} | Medianwert |