

Grundstücksmarktbericht 2022

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam
- Geschäftsstelle: bei der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation
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: 01.01.2022 bis 31.12.2022
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2023
- Bezug: als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/>)
als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
- Gebühr: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,00 €¹
- Titelfoto: **Waschhaus Potsdam**, Schiffbauergasse – das denkmalgeschützte Objekt wurde 1880/1882 als Königliche Garnisons-Dampf-Waschanstalt erbaut und wird heute als Kulturzentrum genutzt (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 2022, 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	23.05.2023		Erstveröffentlichung
1.1	24.05.2023	61	Korrektur einer Grundstücksflächenangabe in Abb. 88
1.2	09.06.2023	19, 24, 27	Korrektur einiger Umsatzzahlen in Abb. 16, 25 und 30

Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o.ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Vorwort

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018).

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen (ab Seite 110 ff) zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

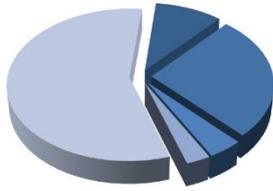
Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	2
Vorwort	4
Inhaltsverzeichnis	5
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	8
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	9
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	10
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten	12
3.3 Stadtentwicklung	15
3.3.1 Bauleitplanung	15
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	15
4 Übersicht über die Umsätze	18
4.1 Vertragsvorgänge	19
4.1.1 Marktteilnehmer	22
4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe	23
4.2 Geldumsatz	24
4.3 Flächenumsatz	27
5 Bauland	29
5.1 Allgemeines	29
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	30
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	31
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	33
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	33
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	33
5.3.2 Bodenpreisindexreihen	34
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten	35
5.4 Bauland für Gewerbe	37
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	39

5.6	Sonstiges Bauland	41
5.6.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten	41
5.6.2	Baugrundstücke für soziale Einrichtungen	41
5.7	Erbbaurechte	42
5.8	Sonderauswertungen	43
5.8.1	Baugrundstücke in Uferlage	43
5.8.2	Arrondierungsflächen	43
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	45
6.1	Allgemeines	45
6.2	Preisniveau, Preisentwicklung	45
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	47
7.1	Hausgärten, private Grünflächen	47
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	47
8	Bebaute Grundstücke	49
8.1	Allgemeines	49
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	50
8.2.2	Sachwertfaktoren	53
8.2.3	Vergleichsfaktoren	55
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	59
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
8.3.2	Sachwertfaktoren	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren	63
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
8.4	Mehrfamilienhäuser	68
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	68
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	69
8.4.3	Nutzflächenpreise	71
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	74
8.5.3	Nutzflächenpreise	76
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	78
8.7	Villen, Landhäuser	79

9	Wohnungs- und Teileigentum	82
9.1	Allgemeines.....	82
9.2	Wohnungseigentum	84
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	84
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	89
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	93
9.3	Teileigentum.....	95
10	Bodenrichtwerte	97
10.1	Allgemeine Informationen.....	97
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	98
10.2.1	Bodenrichtwerte für baureifes Land	99
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	102
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	102
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	104
11.1	Nutzungsentgelte	104
11.2	Mieten	104
11.3	Pachten.....	105
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	106
Anhang	110
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	110
(B)	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.....	114
(C)	Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	118
(D)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung.....	121
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen	123
(F)	Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau	124
(G)	Weitere Ansprechpartner.....	126
(H)	Abkürzungsverzeichnis.....	127

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Gesamtumsätze gefallen

Neben dem Rückgang der Kauftransaktionen von 27 % ist sowohl der Flächenumsatz um 18 % als auch der Geldumsatz um 12 % gegenüber den Vorjahresumsätzen gesunken. Dennoch entspricht der Jahresumsatz von 990,1 Mio. EUR dem vierthöchsten Geldumsatz seit 1991. Erneut wurden 11 % des landesweiten umgesetzten Geldes auf dem Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben. Mit einem Anteil von 57 % bei den Transaktionen im Berichtsjahr ist der Teilmarkt ‚Wohnungs- und Teileigentum‘ nach wie vor am stärksten auf dem Potsdamer Immobilienmarkt gefragt.



Große Preissteigerungen in zweiter Jahreshälfte ausgeblieben

Im ersten Halbjahr 2022 hat sich bei den unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Wohnungseigentum der Anstieg der Kaufpreise in den letzten Jahren fortgesetzt. Im zweiten Halbjahr war dagegen ein konstantes Preisniveau zu verzeichnen.



Differenzierte Entwicklung der Wohnflächenpreise

Beim individuellen Wohnungsbau lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Eigenheim bei 830.000 € bzw. 5.800 € je m² Wohnfläche. Dies entspricht im Jahresmittel einer Preissteigerung von 12 %. In der mittleren Wohnlage hat sich im zweiten Halbjahr eine leichte Preisabsenkung abzeichnet. Bei den Mehrfamilienhäusern mit mittlerem bis sehr gutem optischen Gesamteindruck betrug der durchschnittliche Wohnflächenpreis rund 3.500 €/m².



Weitere Preissteigerungen beim Wohnungseigentum

Die Anzahl an Erstverkäufen von Wohnungseigentum ist um 64 % zurückgegangen und hat sich auf dem Niveau der Vorjahre stabilisiert. Das begrenzte Angebot führte jedoch zu weiteren Preissteigerungen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnfläche betrug bei den Erstverkäufen 7.580 €/m² und bei den Weiterverkäufen 4.570 €/m². Das macht eine Preissteigerung von 17 % bzw. 14 % gegenüber dem Vorjahr aus.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende 32. Grundstücksmarktbericht wurde am 17.05.2023 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2022 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 29 ff);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 49ff);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 82 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 45 ff);

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

Sonstige unbebaute Grundstücke (ab Seite 41 ff bzw. Seite 47 ff);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 97 ff).

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Marktanalysen basieren auf eigenen statistischen Untersuchungen der in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt 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:	187,8 km²
Einwohner (12/2022):	186.300
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. Medienzentrum.

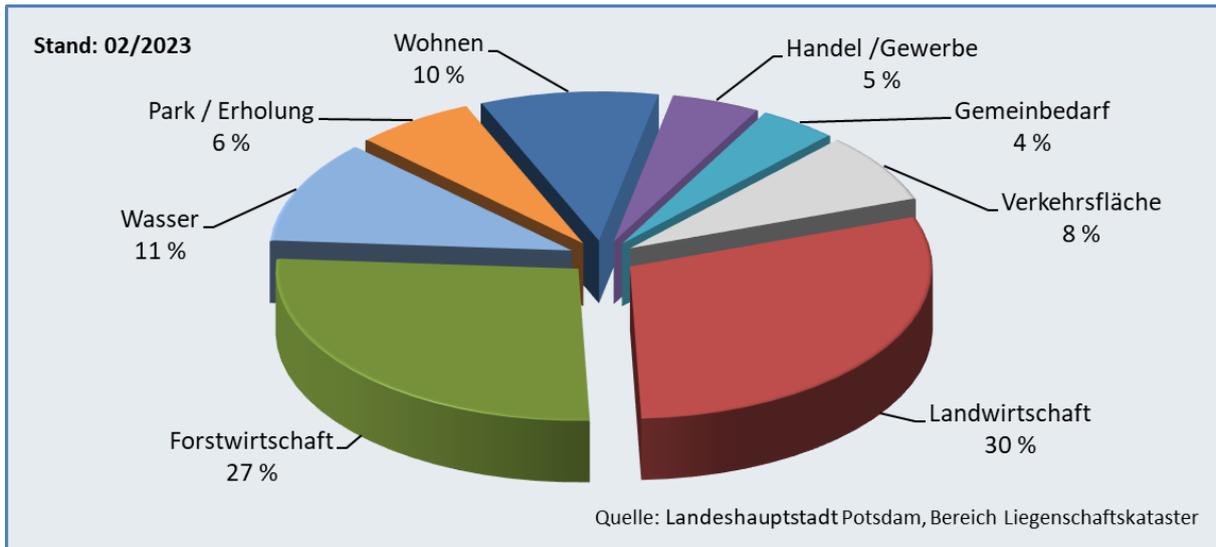
Die Stadt Potsdam grenzt unmittelbar an das Land Berlin sowie an die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.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



Abb. 2 Gemarkungsübersicht

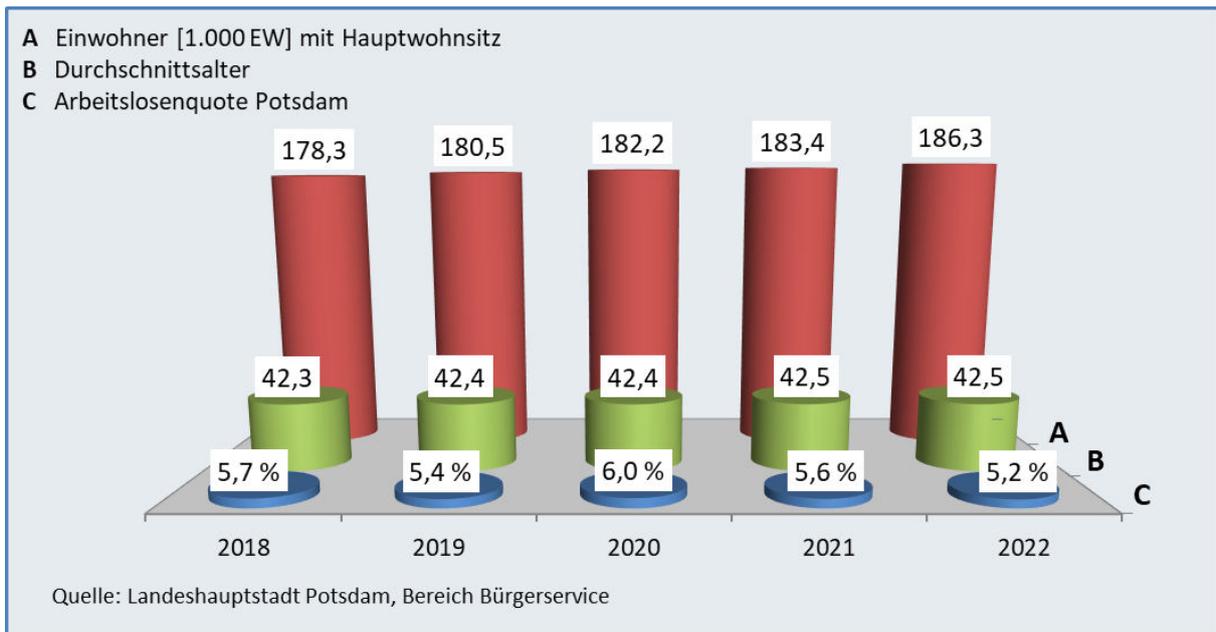
Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1935 bis 1939 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow sowie die 1993 eingegliederten Ortsteile Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile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

Abb. 3 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Abb. 4 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2022: 5,6 %

Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein starkes, konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Dem Bevölkerungswachstum steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber. Das Ganze spiegelt sich vor allem in einem geringen Wohnungsleerstand und weiter steigenden Mieten wieder.

Abb. 5 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam²

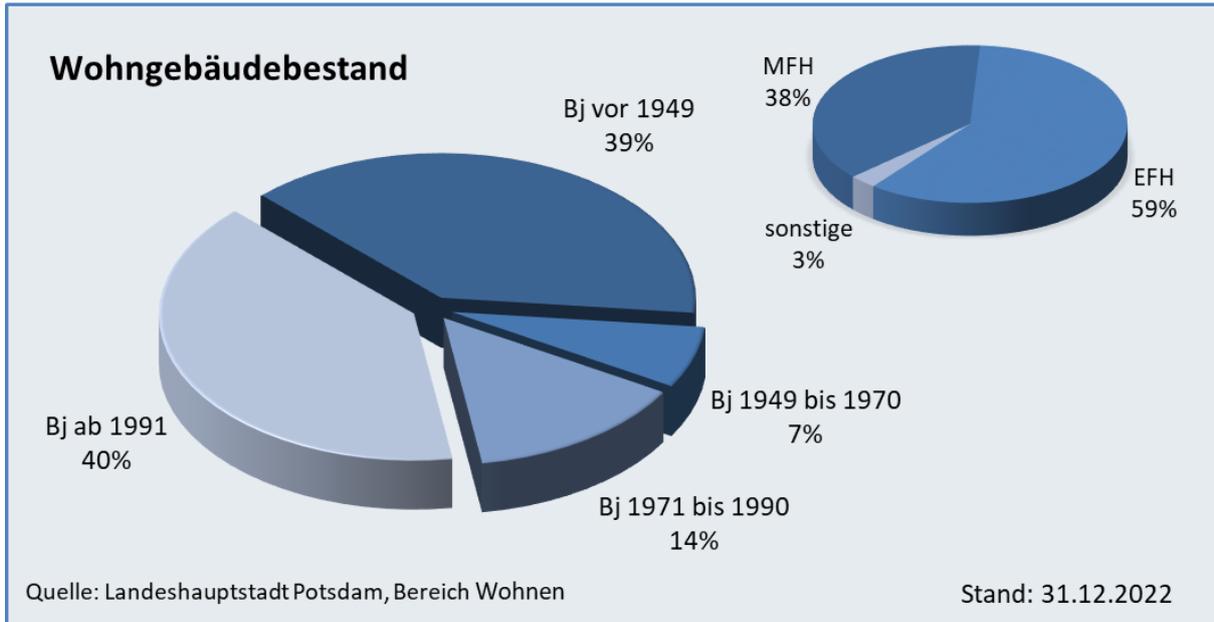
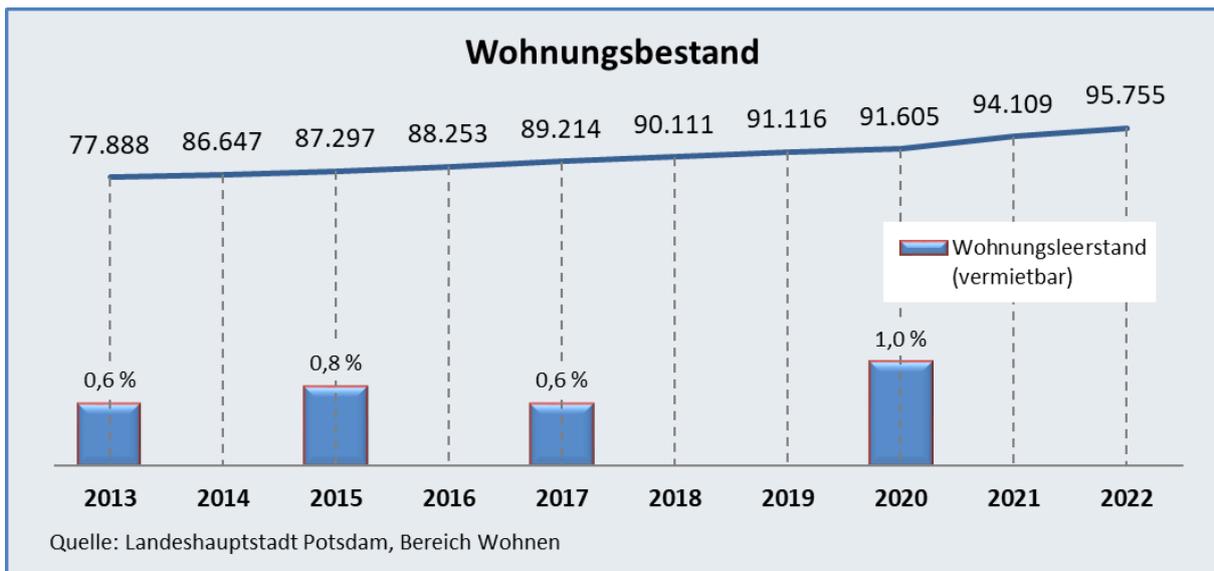


Abb. 6 Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Potsdam



Die Landeshauptstadt Potsdam setzt auch in den kommenden Jahren 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.

² Bj = Baujahr; MFH = Mehrfamilienhäuser; EFH = Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser

Abb. 7 Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt Potsdam

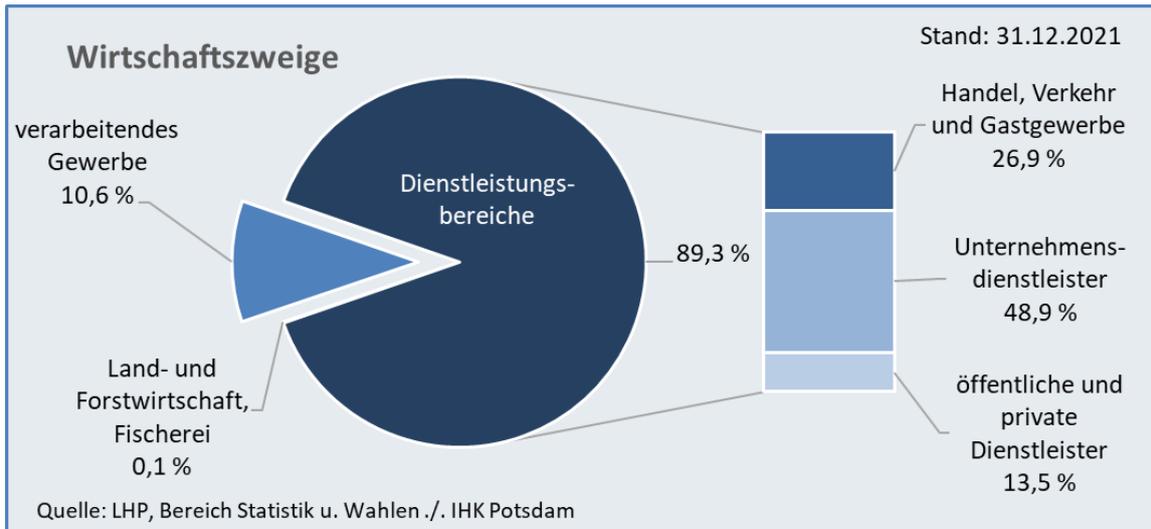


Abb. 8 Kaufkraft in der Landeshauptstadt Potsdam

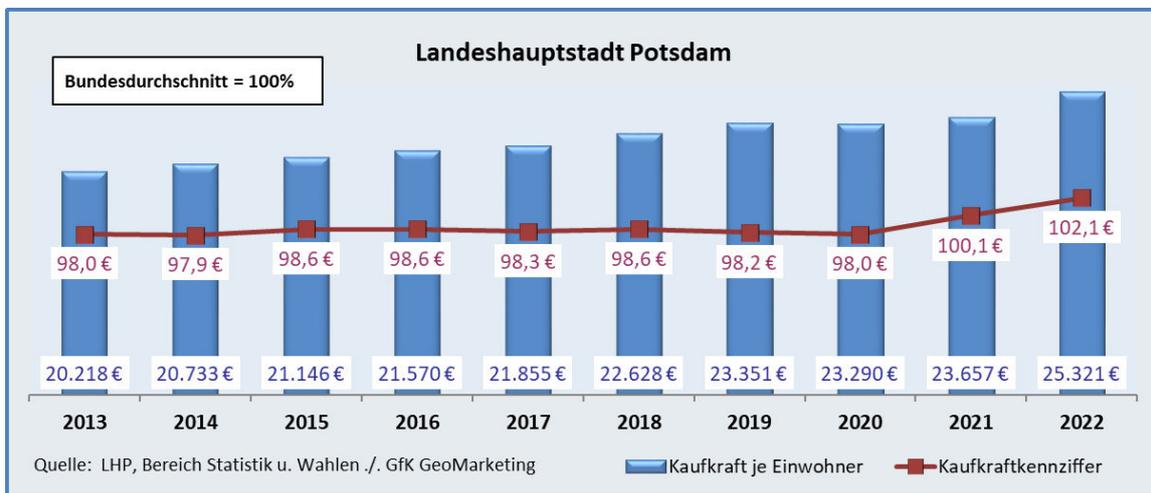
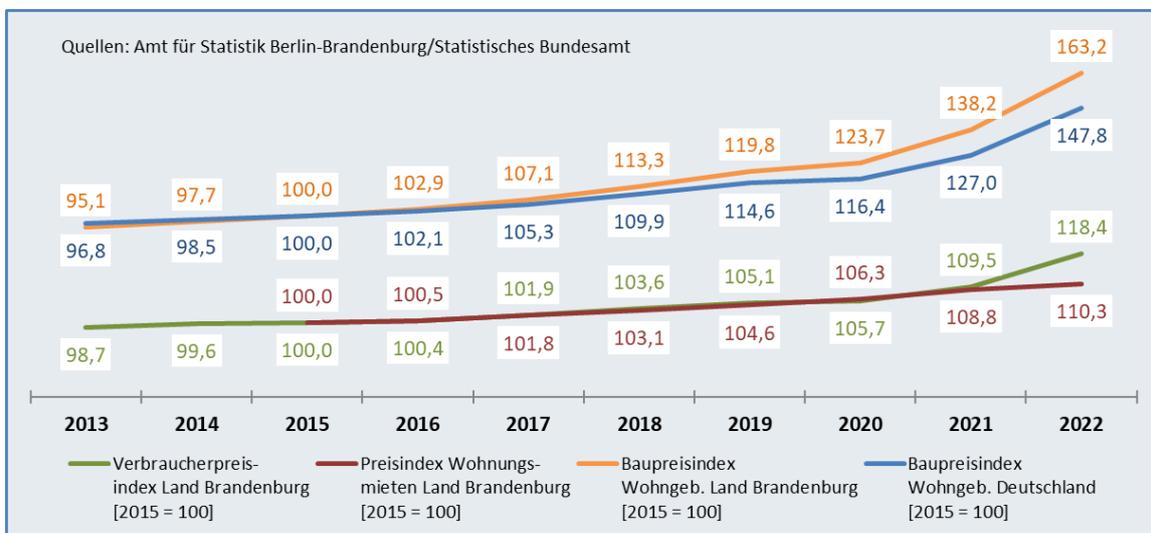


Abb. 9 ausgewählte Preisindexreihen³



³ Wohngebäude (Wohngeb.)

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es eine Vielzahl an **rechtsgültigen Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen**, welche online unter <https://www.potsdam.de/rechtsgueltige-bebauungsplaene> für jeden einsehbar sind.

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam** ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.02.2014 wirksam. Nähere Informationen zum Inhalt des FNP und seinen fortlaufenden Änderungen (Arbeitskarte) sind erhältlich unter: <https://www.potsdam.de/flaechennutzungsplan>.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Abb. 10 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Landeshauptstadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	26.03.2015	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	
2. barocke Stadterweiterung	19.05.1993	31,0 ha
<i>1. Änderung des Geltungsbereiches</i>	26.03.2000	+ 1,1 ha
<i>2. Änderung des Geltungsbereiches</i>	01.06.2007	+ 2,5 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	28.05.2020	---
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,0 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	30.10.2002	+ 3,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	30.12.2021	---
Babelsberg – Süd	16.07.1993	26,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	30.12.2021	---
Potsdamer Mitte	16.12.1999	27,0 ha
Schiffbauergasse	27.06.2002	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	
Am Findling	31.03.2012	
<i>aufgehoben am</i>	23.02.2023	

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	
Am Obelisk	01.07.2004	
<i>aufgehoben am</i>	02.05.2019	

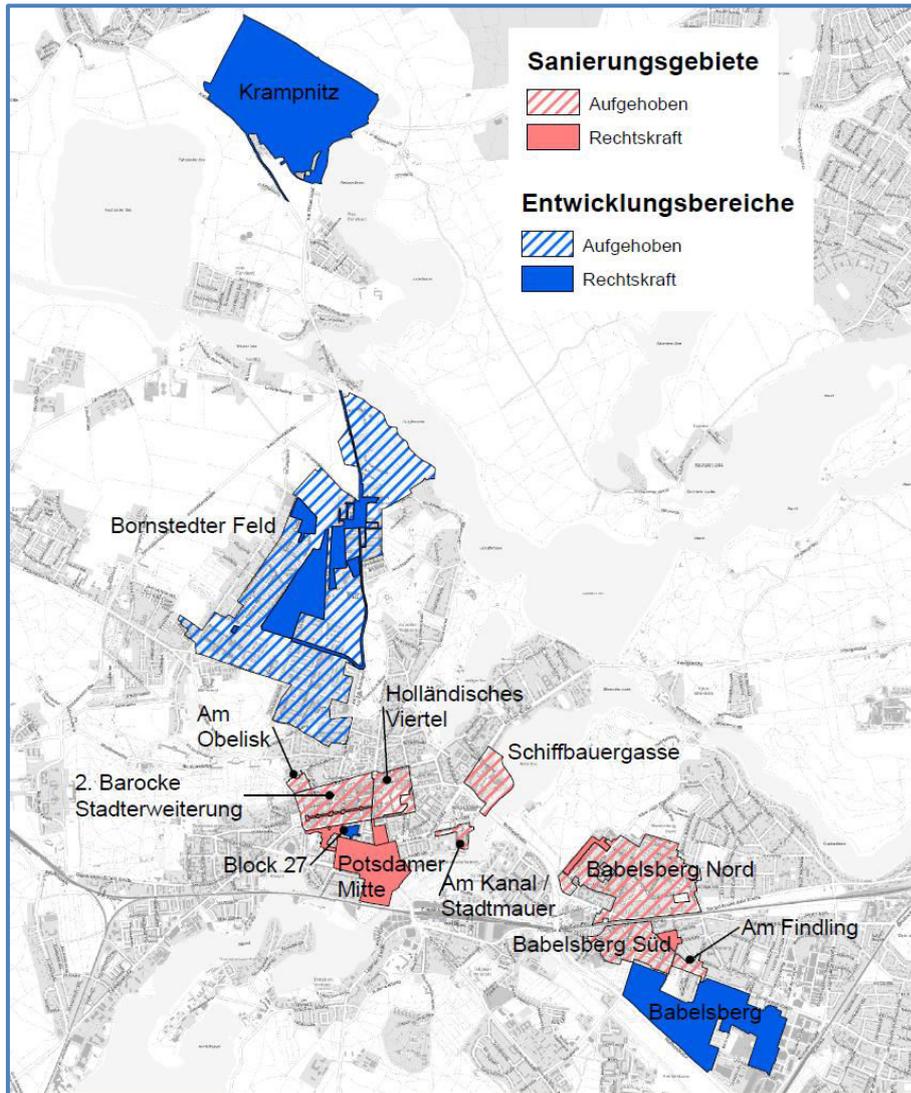


Abb. 11
Sanierungsgebiete und
Entwicklungsbereiche –
Lageübersicht

Abb. 12 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
<i>teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung</i>	29.12.2022	---

Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Babelsberg	19.04.1996	76,0 ha
<i>Klarstellungen des Geltungsbereiches</i>	<i>31.05.2001 07.09.2017</i>	---
Krampnitz	30.10.2013	135,8 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	<i>01.03.2018</i>	<i>- 10,8 ha</i>

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 126

4 Übersicht über die Umsätze

Im Berichtsjahr 2022 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 5,5 Grundstückskaufverträge abgeschlossen und rd. 5.160 € pro Einwohner für den Kauf von Grundstücken ausgegeben. Mit einem Geldumsatz von 990,1 Mio. € ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 11 % gesunken. Wie im Vorjahr wurden rund 11 % des landesweiten Geldumsatzes auf den Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt.

Abb. 13 Umsätze – Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen

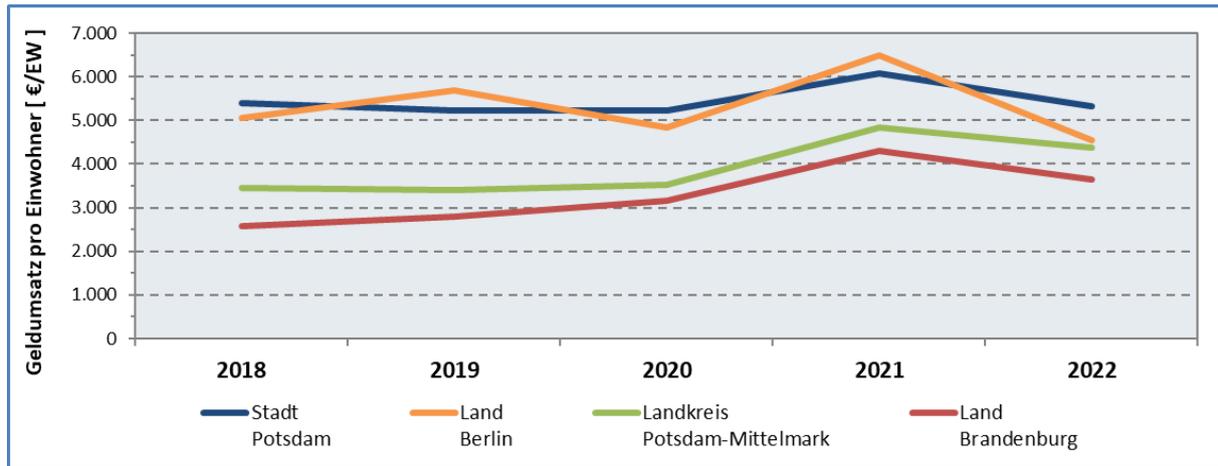
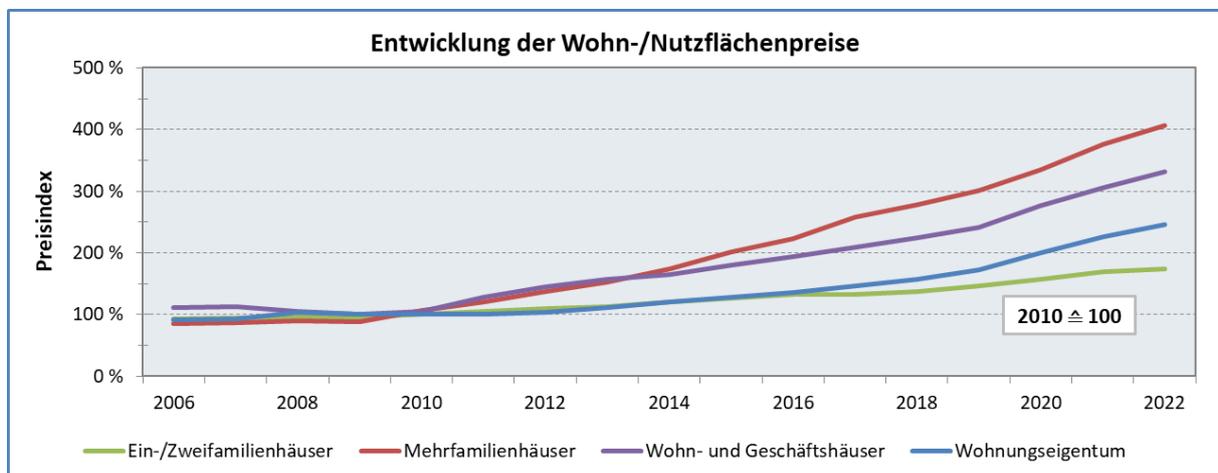


Abb. 14 Umsätze – Entwicklung der Wohn-/Nutzflächenpreise⁴



In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden für das Jahr 2022 **14 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 77,1 Mio. € erfasst. Bei einer ähnlichen Anzahl an Kaufverträgen hat sich der Gesamtgeldumsatz im Gegensatz zum Vorjahresumsatz fast verdoppelt.

⁴ Bodenwertanteil enthalten

- ① Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte veräußert werden und sie bilden keine wirtschaftliche Einheit.

Auf dem Potsdamer Immobilienmarkt wurden im Berichtsjahr 17 Objekte **von ausländischen Investoren bzw. Privatpersonen** für insgesamt 114,3 Mio. € gekauft. Dies macht 11,5 % des Gesamtgeldumsatzes von 2022 aus.

4.1 Vertragsvorgänge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam sind für das Jahr 2022 insgesamt 1.061 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. vier Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerung und ein Notverkauf⁵.

Abb. 15 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

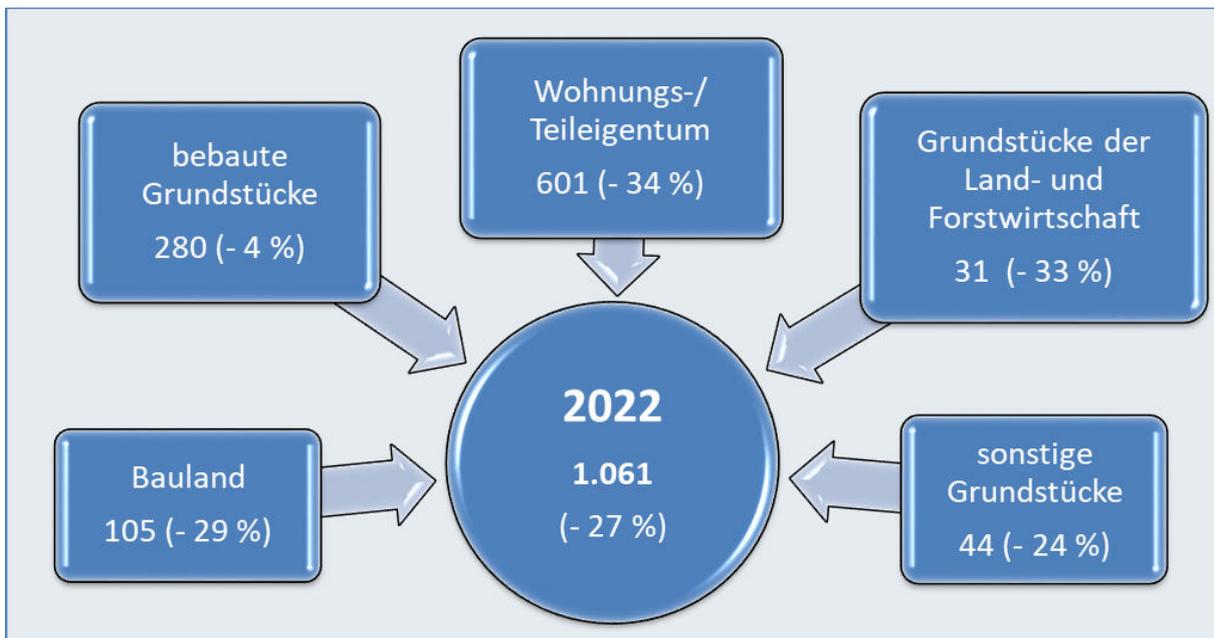


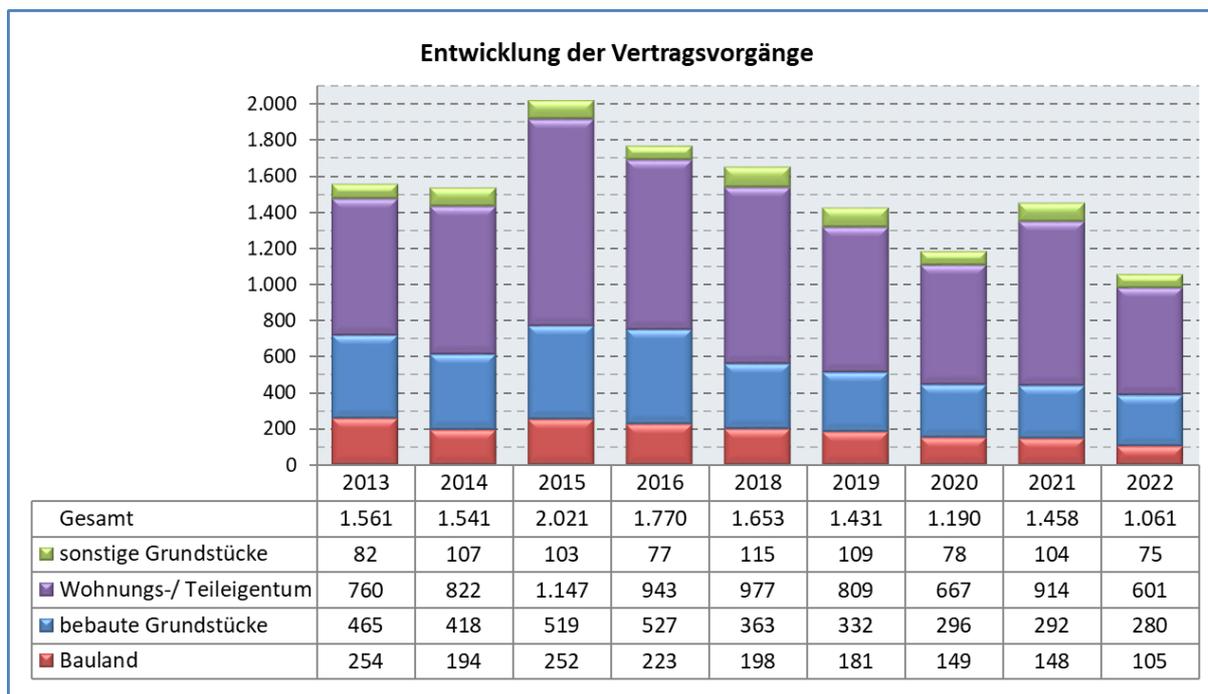
Abb. 16 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2022	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland		
werdendes Bauland	16	+ 33 %
baureifes Land	89	- 35 %

⁵ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

2022		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	59	- 42 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	15	- 40 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	14	+ 2,3- fache
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	204	+ 3 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	122	- 3 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	82	+ 14 %
	Mehrfamilienhäuser	28	± 0 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	38	- 22 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	557	- 36 %
	Teileigentum	44	+ 5 %

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. Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 18 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

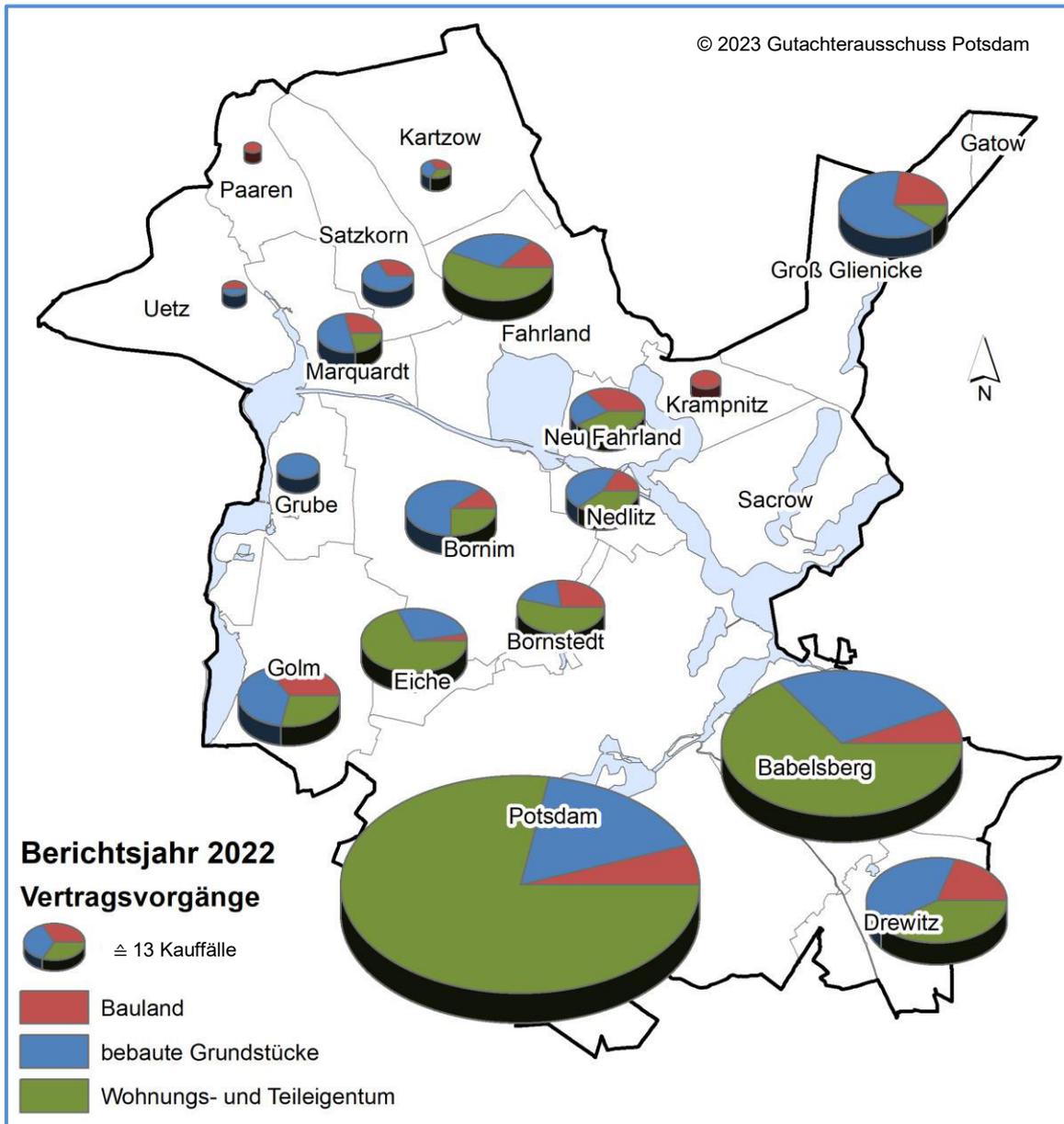


Abb. 19 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

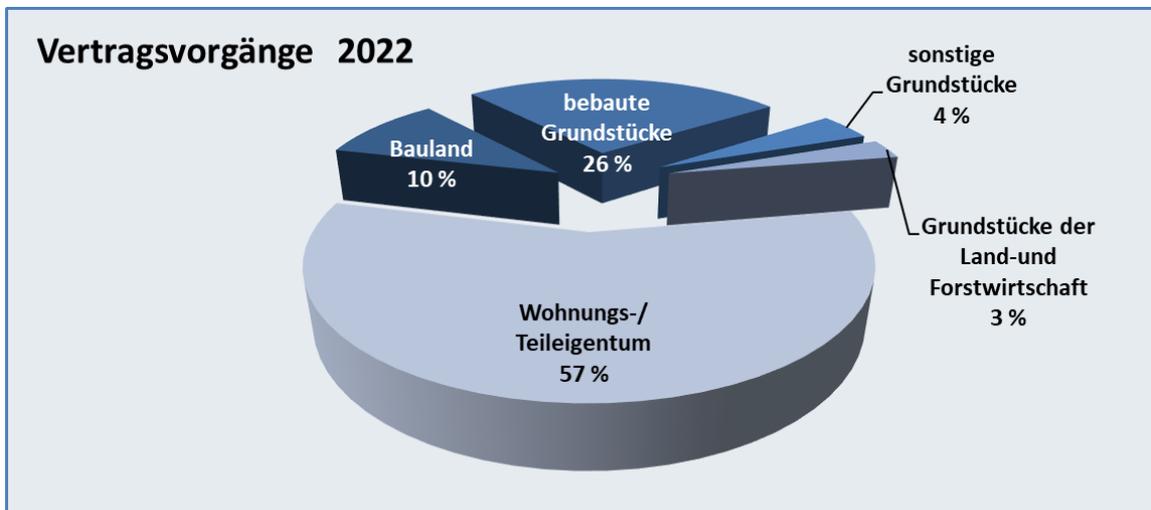
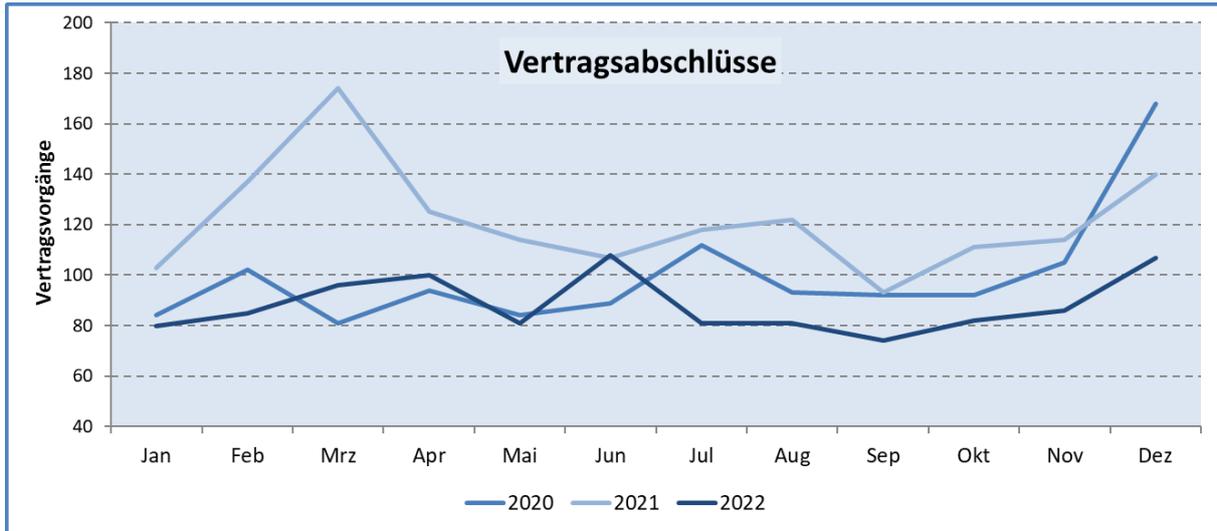
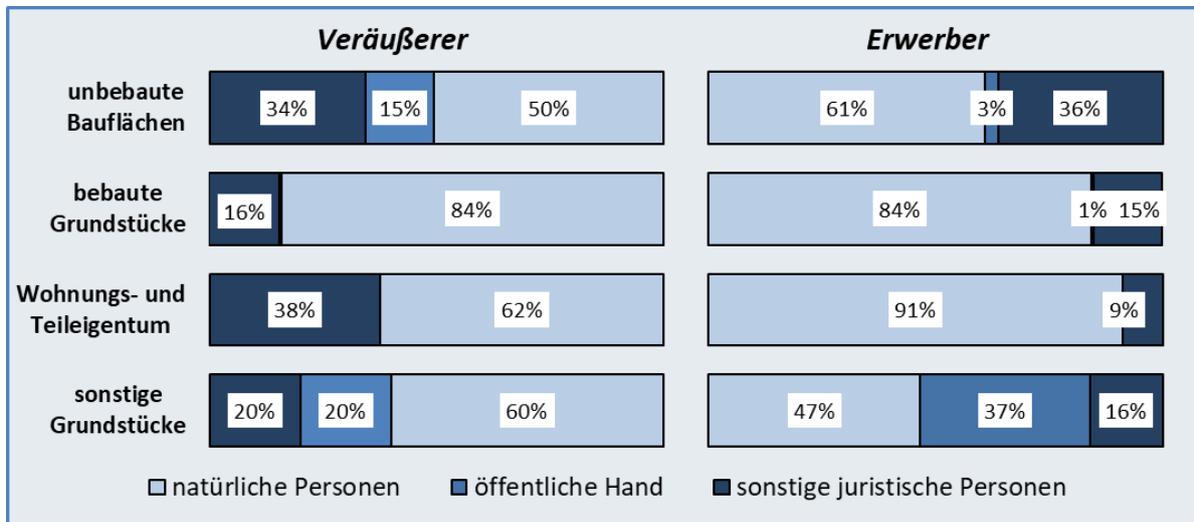
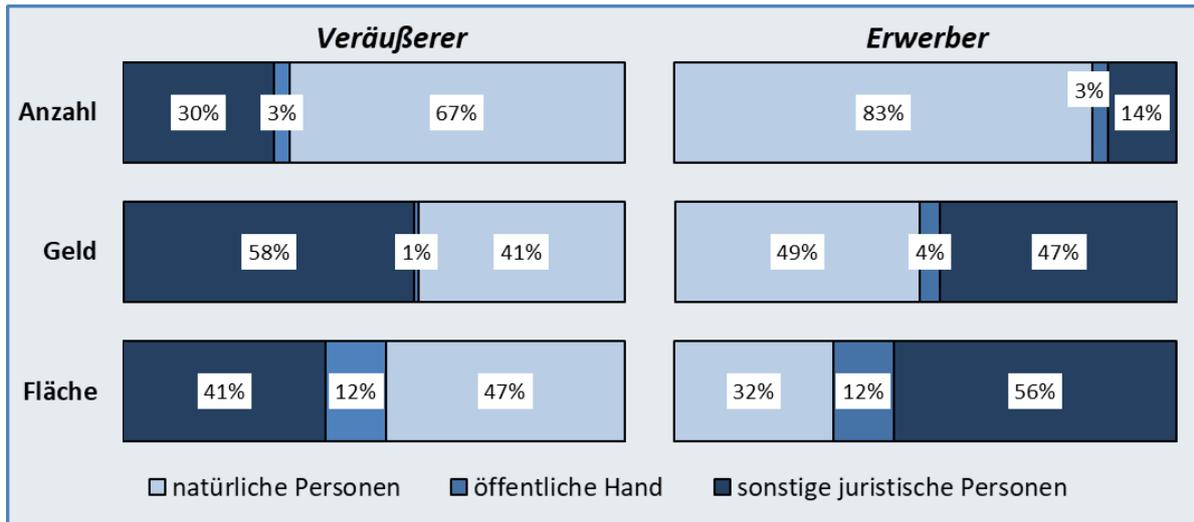


Abb. 20 Vertragsvorgänge – Entwicklung der monatlichen Abschlüsse



4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 21/22 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze bzw. Umsätze auf Teilmärkten im Jahr 2022



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 Vermögen⁶ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Abb. 23 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

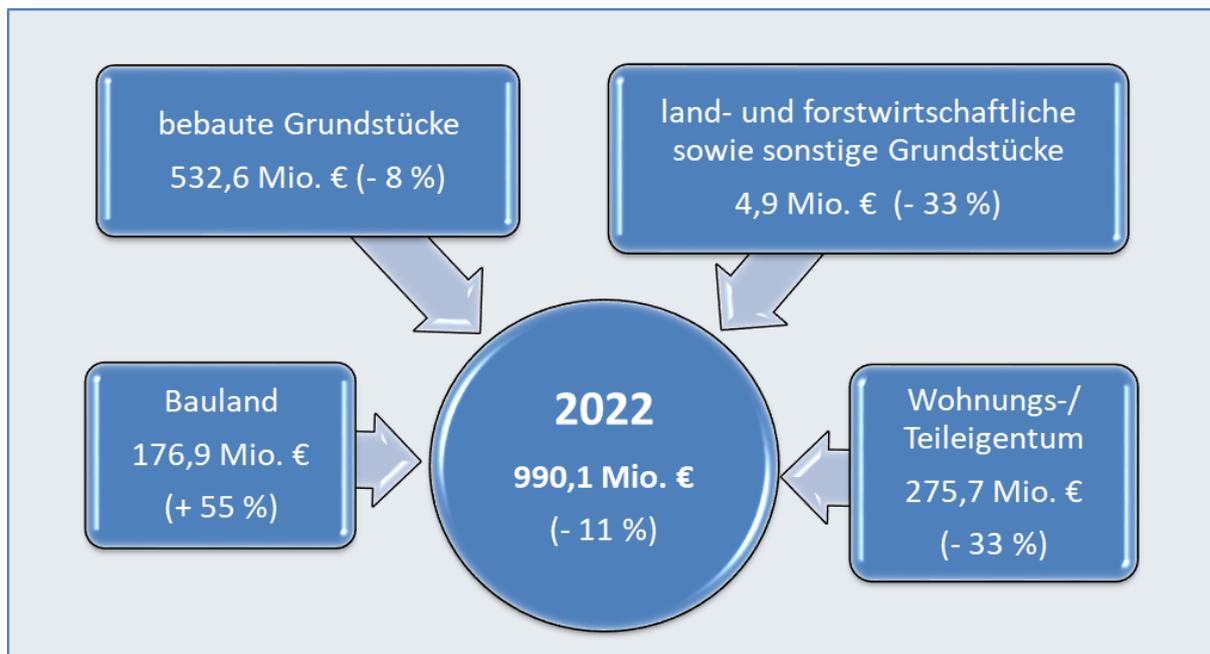
2022	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	5	± 0 %	2,30 Mio. €	+ 12 %
Bauland	1		0,20 Mio. €	
Bebaute Grundstücke	3		1,38 Mio. €	
Wohnungs- und Teileigentum	1		0,72 Mio. €	
Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke	0			

Zwangsversteigerungen und Notverkäufe spielen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam nur eine untergeordnete Rolle. Daher verzichtet der Gutachterausschuss Potsdam auf eine Veröffentlichung von weiteren Daten zu diesem Marktsegment.

⁶ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

4.2 Geldumsatz

Abb. 24 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. 25 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2022		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	21,9 Mio. €	+ 3,6-fache
	Baureifes Land	155,0 Mio. €	+ 43 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	26,0 Mio. €	- 54 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	60,0 Mio. €	+ 101 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	67,4 Mio. €	+ 3,2-fache
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	170,0 Mio. €	- 8%
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	118,8 Mio. €	- 15 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	51,2 Mio. €	+ 13 %
	Mehrfamilienhäuser	174,5 Mio. €	+ 2,5-fache
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	186,3 Mio. €	- 34 %

2022		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	241,3 Mio. €	- 39 %
	Teileigentum	34,4 Mio. €	+ 65 %

Abb. 26 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

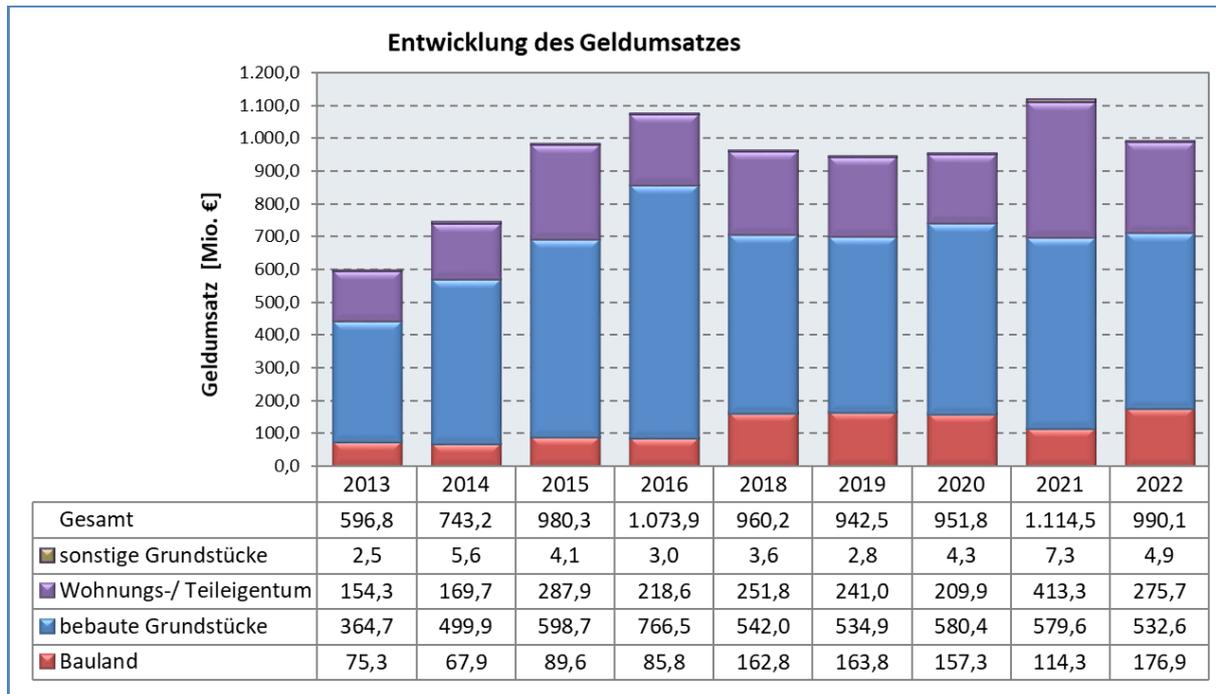


Abb. 27 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

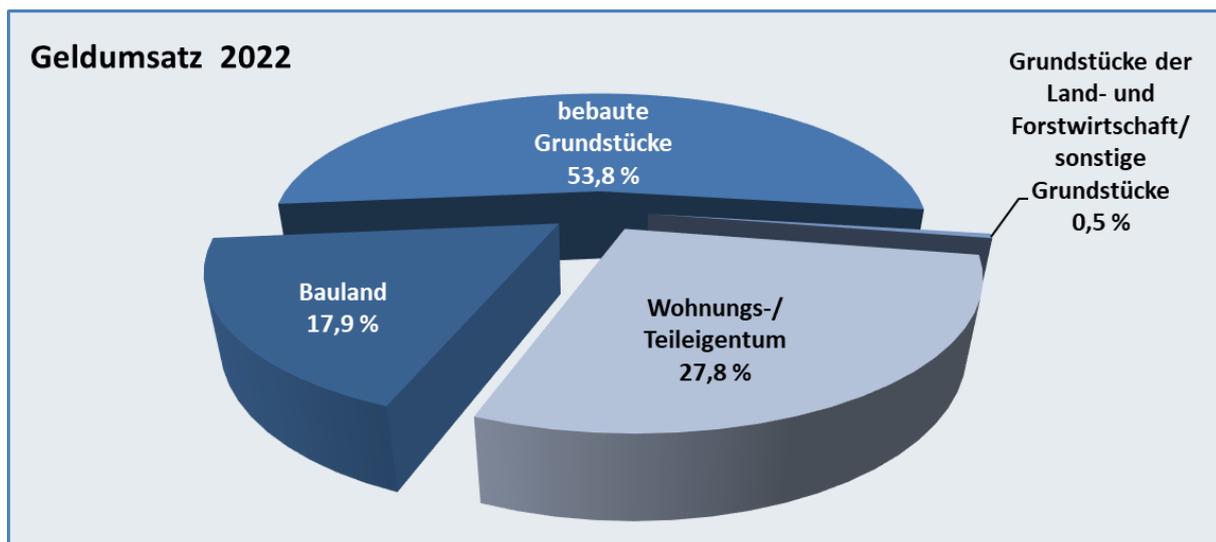
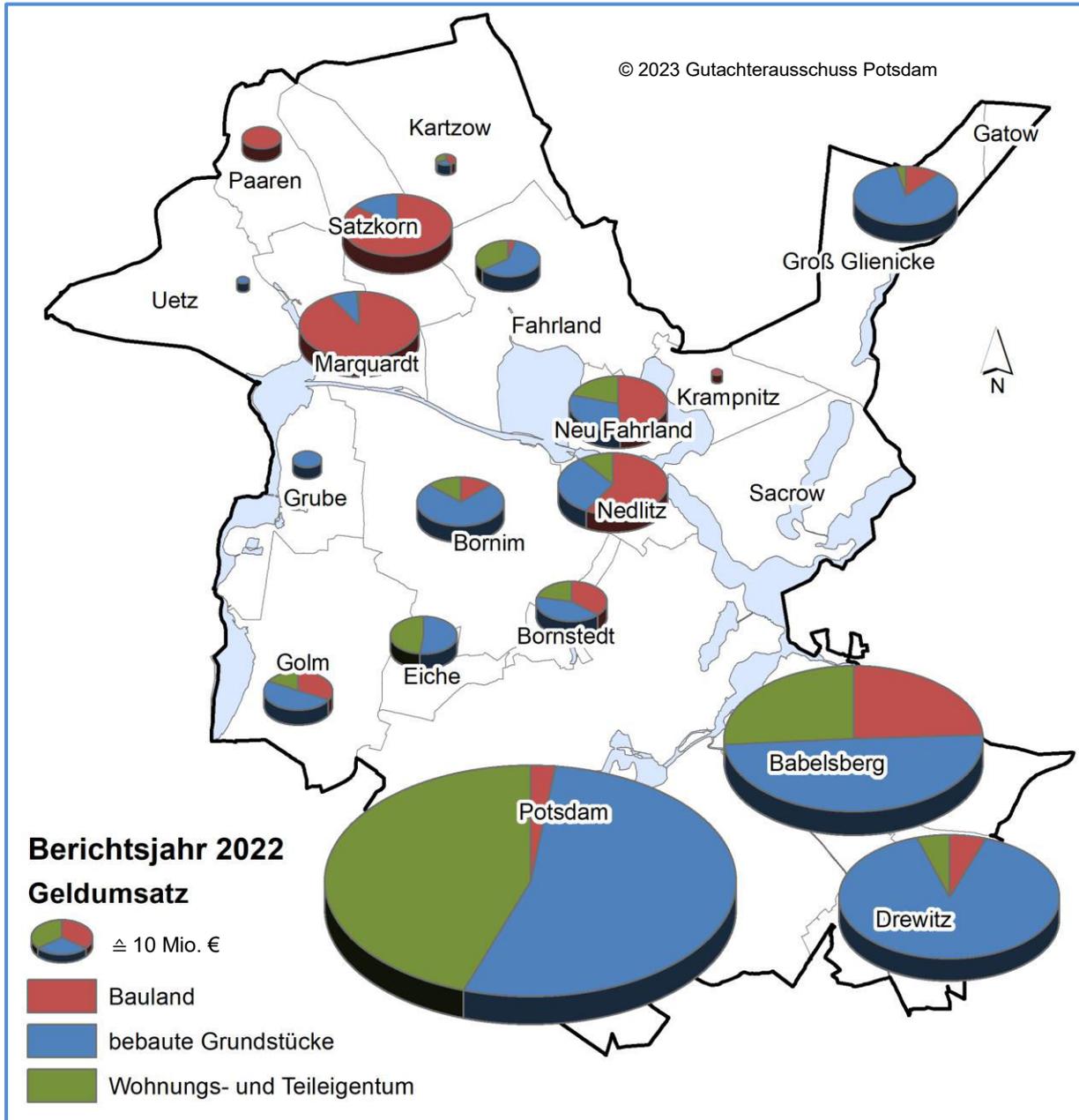


Abb. 28 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr



4.3 Flächenumsatz

Abb. 29 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

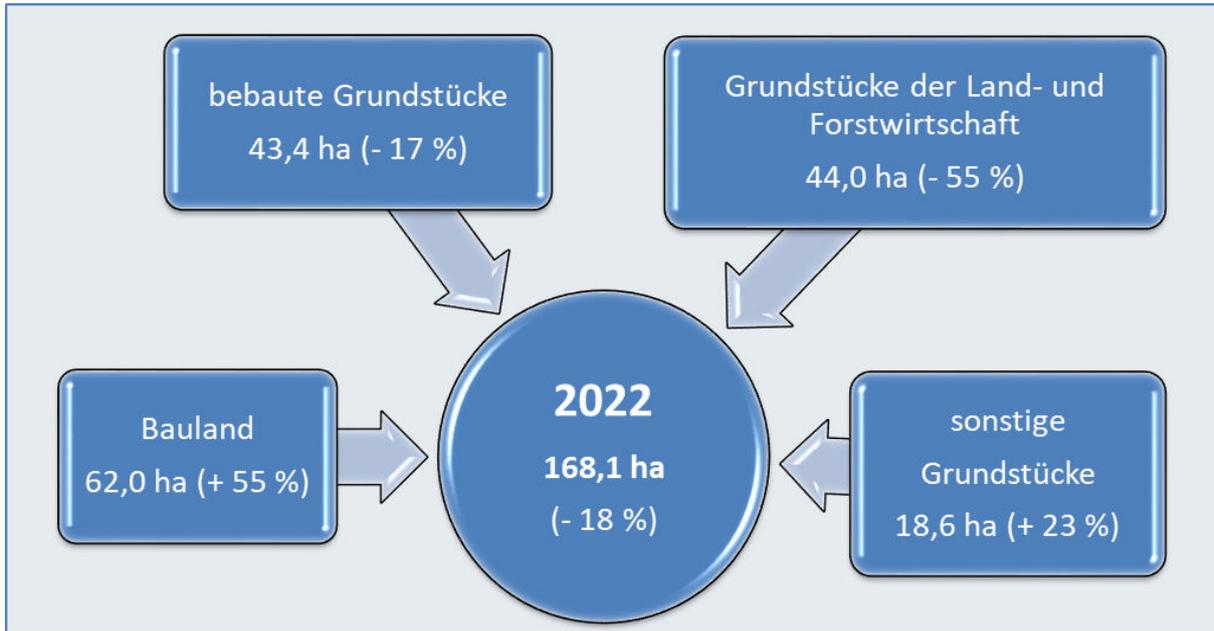
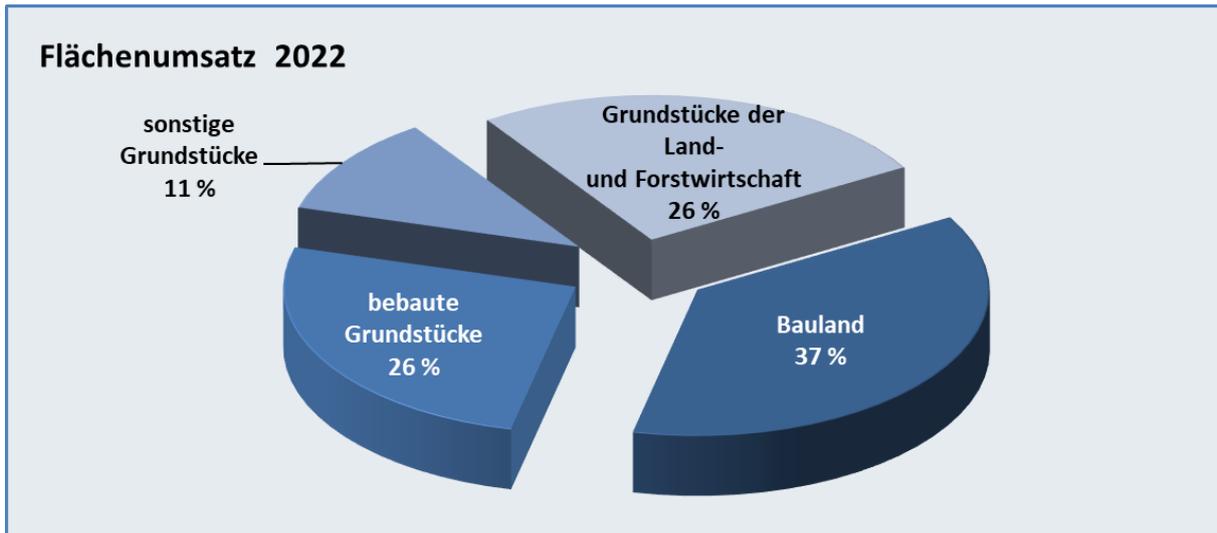


Abb. 30 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

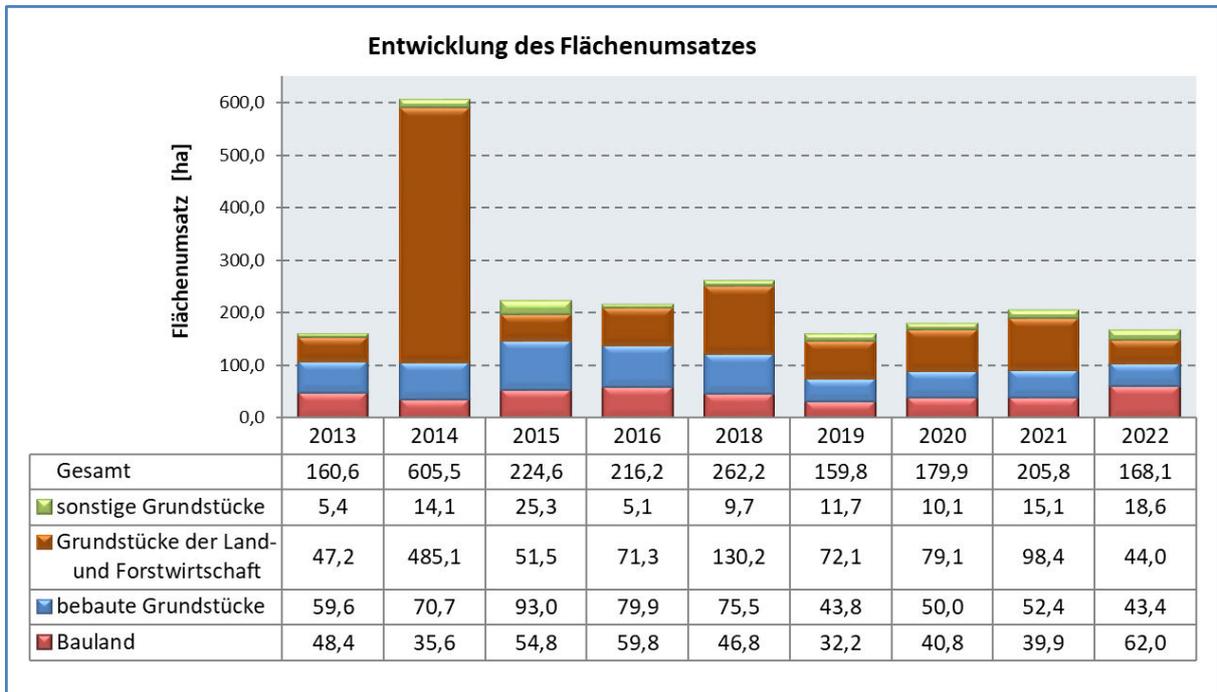
2022		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	20,0 ha	- 5 %
	Bauland	41,9 ha	+ 2,2-fache
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	4,3 ha	- 50 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	3,6 ha	- 26 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	33,4 ha	+ 7,3-fache
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	14,7 ha	- 30 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	11,5 ha	- 31 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	3,3 ha	- 28 %
	Mehrfamilienhäuser	6,4 ha	+ 28 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	21,4 ha	± 0 %

Abb. 31 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. 32 Flächenumsatz – Umsatzentwicklungen



5 Bauland

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 (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

5.1 Allgemeines

Abb. 33 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

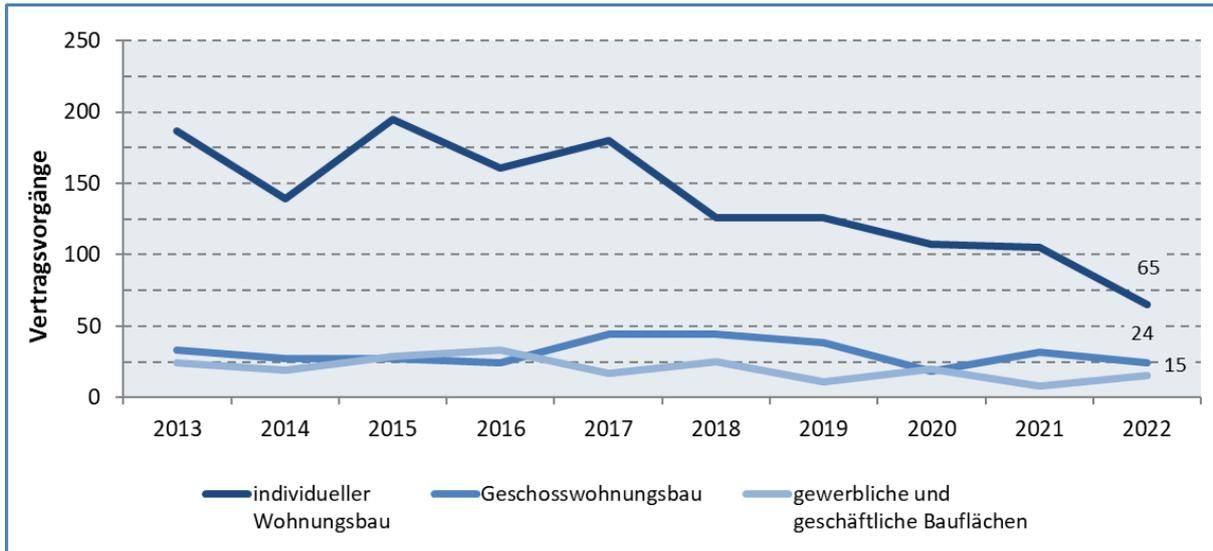


Abb. 34 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

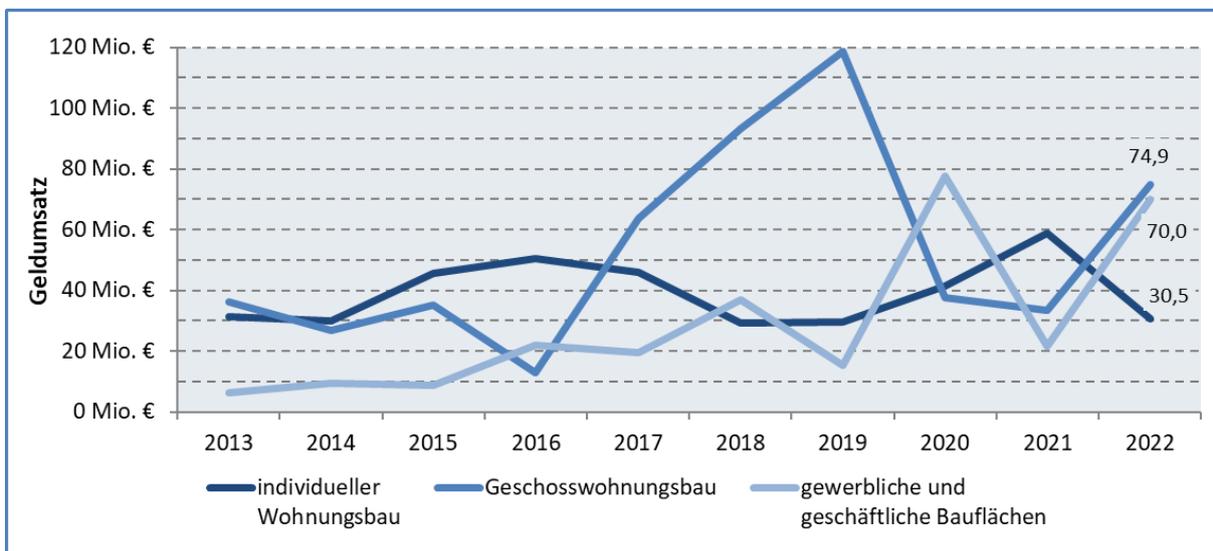
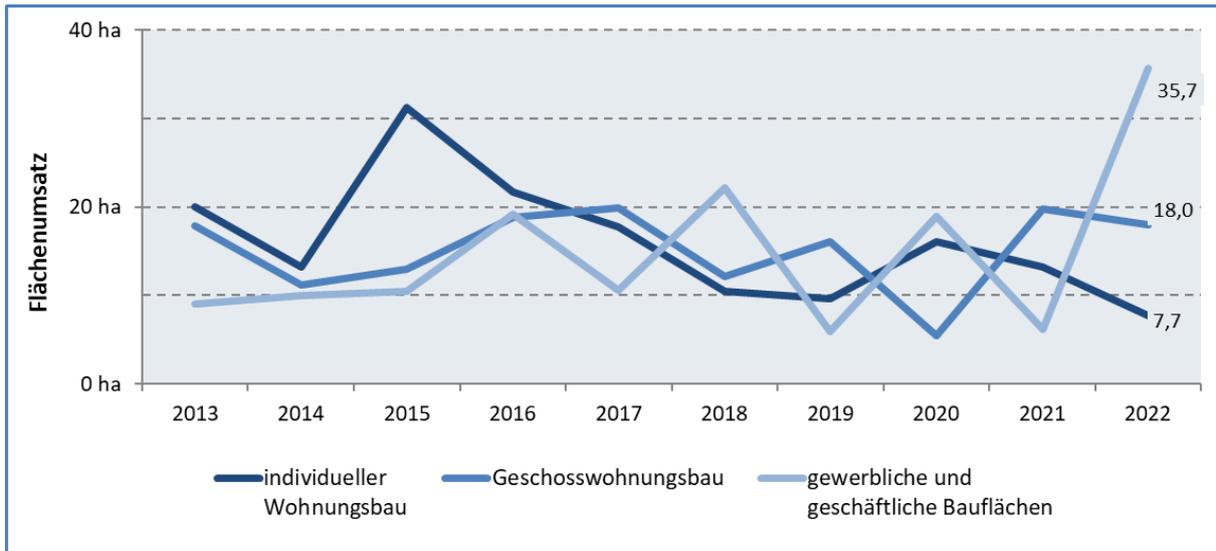


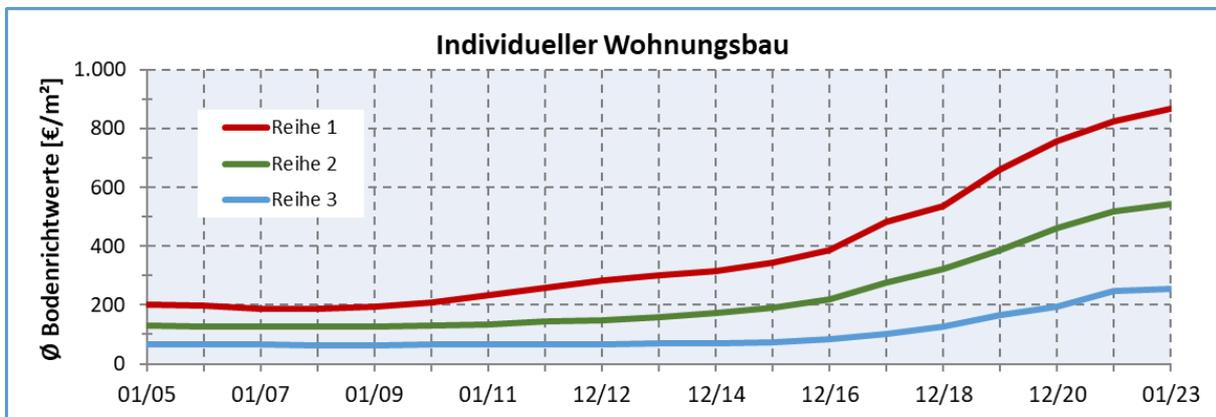
Abb. 35 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 36 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



- Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage⁷
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Wohnlage
- Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertniveaus finden Sie ab Seite 97.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang,

⁷ Wohnlageeinstufung siehe Seite 121 ff

mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 37 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

Individueller Wohnungsbau			
Lage ⁸	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022			
Inneres Stadtgebiet	68	220 ... 925 m ² Ø 550 m ²	270 ... 1.040 €/m² Ø 640 €/m ²
Äußeres Stadtgebiet	48	500 ... 1.355 m ² Ø 735 m ²	185 ... 675 €/m² Ø 470 €/m ²

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 (§ 18 ImmoWertV).

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **im individuellen Wohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), 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 Untersuchungsräume – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 123

Abb. 38 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe 1

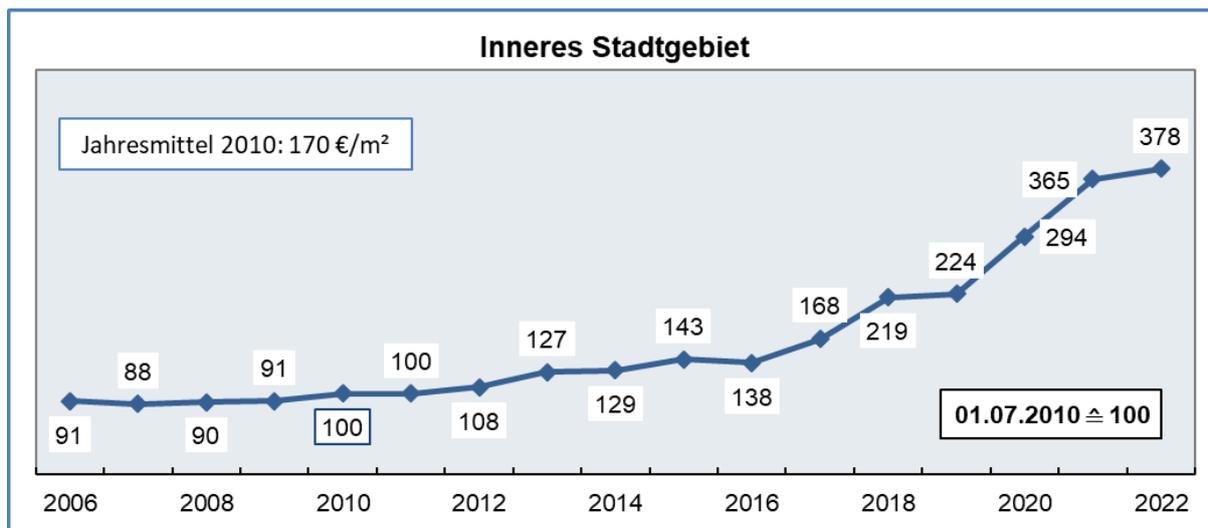


Abb. 39 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe 2

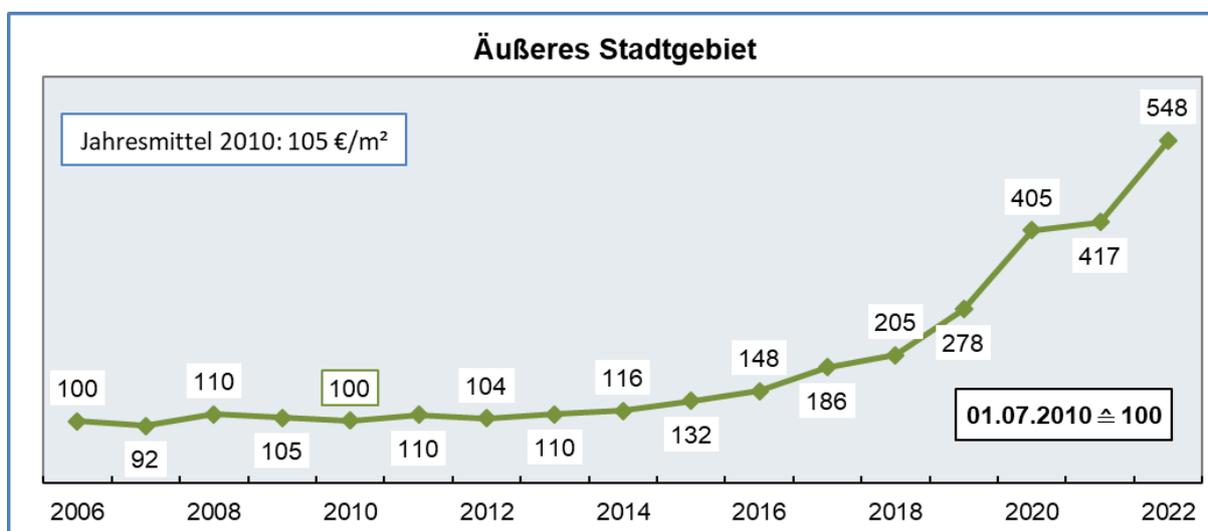


Abb. 40 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihen

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2006	83	25	2015	41	47
2007	96	38	2016	29	43
2008	106	37	2017	64	32
2009	75	19	2018	43	17
2010	134	27	2019	41	15
2011	60	24	2020	39	12
2012	87	35	2021	21	37
2013	42	58	2022	15	7
2014	36	42			

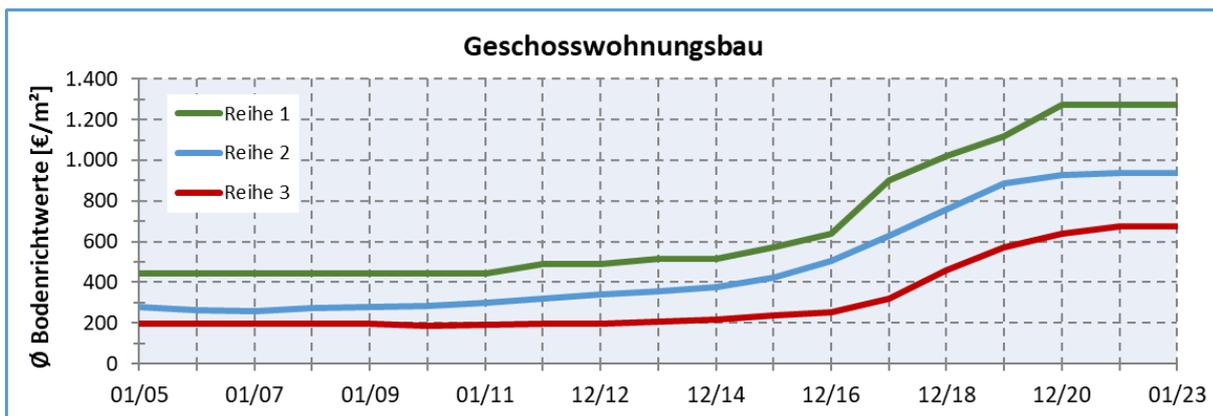
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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) konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit nachgewiesen werden. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse und dem aktuellen Marktverhalten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt veröffentlicht der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 41 Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



Reihe 1: Potsdamer Stadtzentrum

Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in guter bis sehr guter Wohnlage⁹

Reihe 3: Mehrfamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage

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 $\pm 3,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

⁹ Wohnlageneinstufung siehe Seite 121 ff

Abb. 42 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Geschosswohnungsbau				
Lage ⁹	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (ebf)	GFZ ¹⁰
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022				
einfache bis mittlere Wohnlage	13	470 ... 11.900 m ² Ø 4.060 m ²	105 ... 1.300 €/m² Ø 590 €/m ²	0,4 ... 2,9 Ø 1,2
gute bis sehr gute Wohnlage	12	325 ... 12.205 m ² Ø 2.120 m ²	910 ... 1.785 €/m² Ø 1.190 €/m ²	0,5 ... 4,5 Ø 2,0

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 (§ 18 ImmoWertV).

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **im Geschosswohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des Geschosswohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen ein. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang. Des Weiteren erfolgte keine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine einheitliche Richtgröße.

¹⁰ Geschossflächenzahl (Erläuterungen siehe Pkt. 5.3.3), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Abb. 43 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

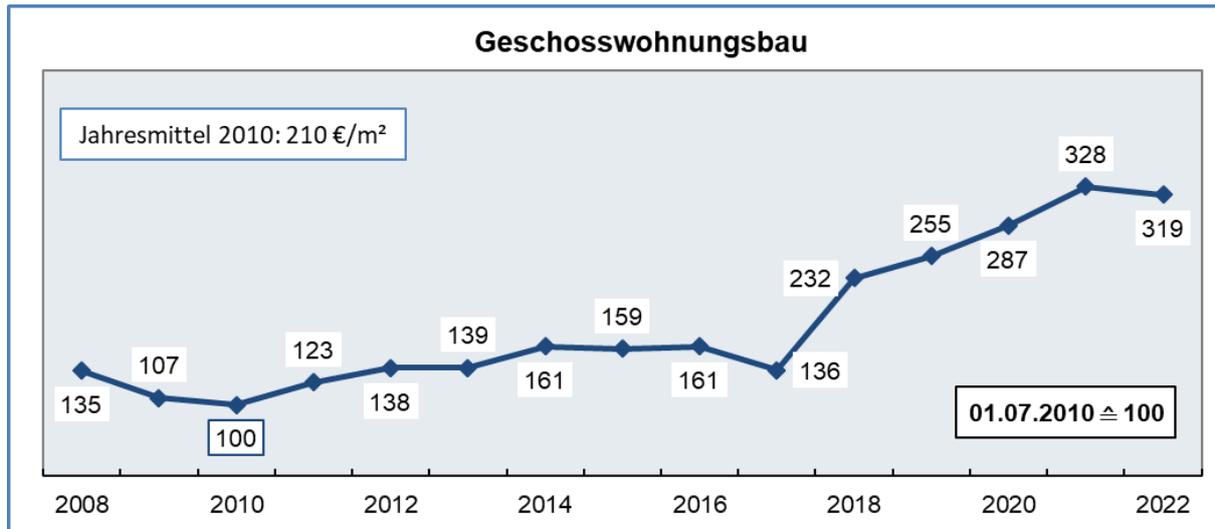


Abb. 44 Geschosswohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2008	5	2013	13	2018	13
2009	6	2014	11	2019	17
2010	16	2015	9	2020	7
2011	7	2016	11	2021	12
2012	12	2017	12	2022	4

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenwerte bei abweichender Geschossflächenzahl an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anpassen.

 Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Aus der Summe der Außenmaße des Gebäudes (Bruttofläche) in allen Vollgeschossen unter Beachtung der Begriffsdefinition in der entsprechenden landesrechtlichen Vorschrift wird die Geschossfläche ermittelt.

Wenn regelmäßig vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung abgewichen wird, sind die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes auf das üblicherweise zugrunde gelegte Maß der Nutzung abzustellen (§ 5 ImmoWertV). Aus diesem Grund werden bei den Bodenrichtwertgrundstücken, vorrangig beim Geschosswohnungsbau, in der Landeshauptstadt Potsdam lagertypische Geschossflächenzahlen als wertbestimmendes Maß der baulichen Nutzung angegeben. Die lagertypischen Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden gemäß § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Sinne der

Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Das heißt, es werden alle oberirdischen Geschosse als Vollgeschosse berücksichtigt, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Der § 16 Abs. 4 ImmoWertV wurde bei den Ermittlungen der Geschossflächen nicht angewendet.

 Aufgrund derzeitiger technischer Möglichkeiten sind unsere lagetypischen Geschossflächenzahlen (GFZ) derzeit als wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) in der Bodenrichtwertkarte (Link: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>) ausgewiesen.

Die empirischen Untersuchungen zur **Abhängigkeit der lagetypischen Geschossflächenzahl (GFZ) zum Bodenwert in der Landeshauptstadt Potsdam** erfolgte mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und ergaben die nachfolgend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. In der Auswertung wurde die konjunkturellen Entwicklung auf den Stichtag innerhalb des Betrachtungszeitraums angepasst sowie Ausreißer über die normierten Verbesserungen (mit 5 % Signifikanzniveau) in einem statistischem Testverfahren ausgeschlossen.

Abb. 45 Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl – Stichprobe

Kennzahlen	unbebaute Baugrundstücke
Auswertungszeitraum	01.01.2015 ... 31.12.2021
Stichtag	31.12.2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam, inneres Stadtgebiet ¹¹
Grundstücksart	Geschosswohnungsbau (ca. 55%), Gemischte Nutzung
Entwicklungszustand	beitragsfreies, baureifes Land
Stichprobenumfang	53 Kauffälle
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,41
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5 ... 3,3 (Ø 1,6)
Bodenwertniveau	95 ... 1.200 €/m ² (Ø 485 €/m ²)
nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang

¹¹ siehe Abb. 162 auf Seite 123

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert an.

Abb. 46 Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,5	0,68	1,5	1,29	2,5	1,82
0,6	0,75	1,6	1,34	2,6	1,87
0,7	0,81	1,7	1,40	2,7	1,92
0,8	0,88	1,8	1,45	2,8	1,97
0,9	0,94	1,9	1,51	2,9	2,02
1,0	1,00	2,0	1,56	3,0	2,07
1,1	1,06	2,1	1,61	3,1	2,12
1,2	1,12	2,2	1,66	3,2	2,17
1,3	1,18	2,3	1,72	3,3	2,22
1,4	1,23	2,4	1,77		

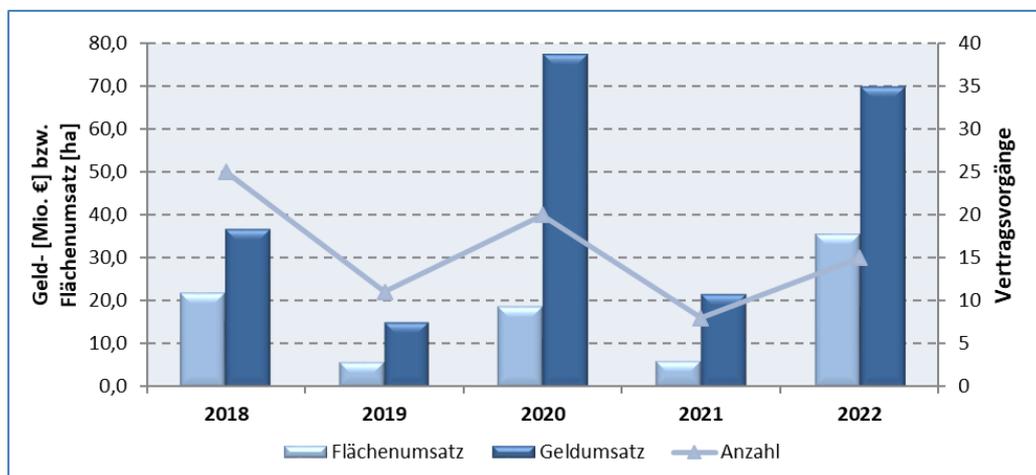
 **Anwendungsbeispiel:** Vorhanden ist ein Bodenrichtwert von 500 €/m² bei einer lagetypischen GFZ von 1,9 (UK = 1,51). Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit einer GFZ von 2,6 (UK = 1,87).

$$500 \text{ €/m}^2 \times 1,87/1,51 = \text{rd. } 619 \text{ €/m}^2$$

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. Es kann zwischen den Umrechnungskoeffizienten interpoliert werden. Eine Extrapolation über den aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus wäre nicht sachgerecht.

5.4 Bauland für Gewerbe

Abb. 47 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung



Für das Berichtsjahr 2022 wurden 15 Verkäufe von gewerblich und geschäftlich genutzten Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 10 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 2022 bei 215 €/m².

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. 48 Gewerbebauland – Bodenpreise

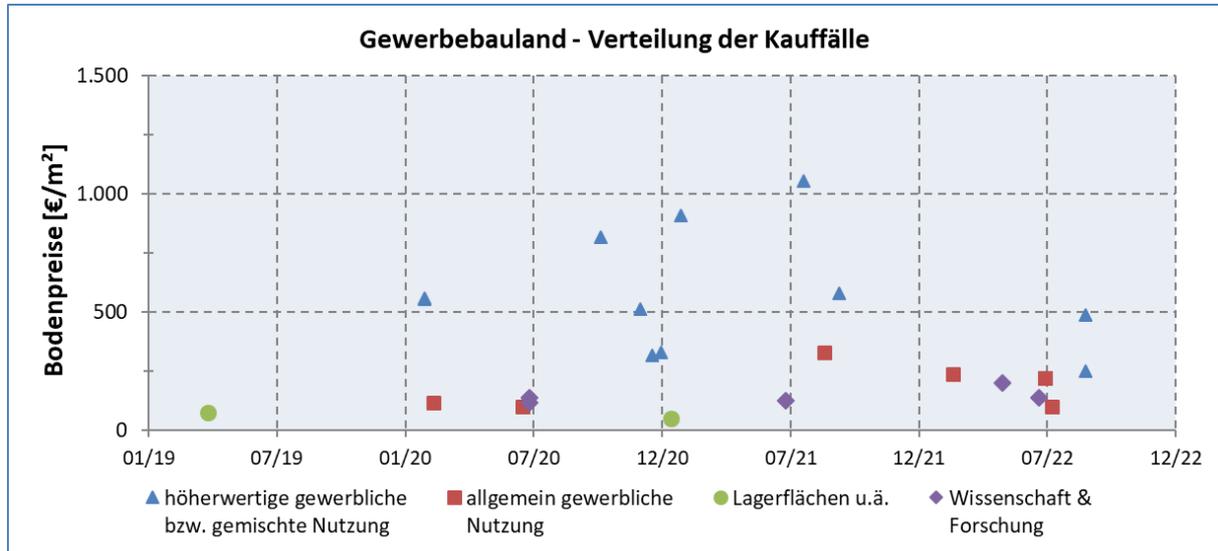
baureife Gewerbegrundstücke			
Zukünftige Nutzung	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022			
höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung¹²	11	165 ... 20.955 m ² Ø 8.040 m ²	250 ... 1.055 €/m² Ø 580 €/m ²
allgemeine gewerbliche Nutzung	8	945 ... 88.715 m ² Ø 27.520 m ²	100 ... 330 €/m² Ø 195 €/m ²
Wissenschaft und Forschung	5	2.000 ... 9.240 m ² Ø 4.955 m ²	125 ... 200 €/m² Ø 150 €/m ²
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021			
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	2 ¹³	2.550 ... 8.470 m ²	50 ... 75 €/m²

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

¹³ Im Jahr 2022 lagen keine Kauffälle für diese Rubrik vor.

- Unter der Rubrik „höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung“ sind baureife Gewerbegrundstücke für zukünftige Ertragswertobjekte, wie z.B. Bürogebäude, Hotel, Boardinghouse, Gastronomie, Seniorenresidenzen, Kaufhaus usw., erfasst. Unter der Rubrik „allgemein gewerbliche Nutzung“ sind baureife Gewerbegrundstücke mit zukünftiger Bebauung, wie z.B. Produktions- bzw. Werkstattgebäude, Handwerkerhof, Tankstelle, Autohaus u.ä., eingeordnet.

Abb. 49 Gewerbebauland



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Eine weitere Entwicklungsstufe eines Grundstücks ist **Rohbauland**. Das sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 16 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen mit einem Umsatz von 20,0 ha bzw. 21,9 Mio. € getätigt. Dies entspricht einem Rückgang von 5 % beim Flächenumsatz und einem 3,6-fachen Anstieg beim Geldumsatz gegenüber dem Vorjahresumsatz auf diesem Teilmarkt.

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

Abb. 50 Bauerwartungs-/Rohbauland – Bodenpreise

Auswertungszeitraum 2018 bis 2022				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis/Baulandbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	16	Ø 10.540 m ²	2 ... 44 % Ø 24 %	1,50 ... 155 €/m ² Ø 75 €/m ²
Geschosswohnungsbau	10	Ø 23.825 m ²	6 ... 20 % Ø 13 %	20 ... 60 €/m ² Ø 35 €/m ²
Rohbauland				
Gewerbe	6	Ø 10.625 m ²	39 ... 97 % Ø 69 %	50 ... 300 €/m ² Ø 125 €/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.

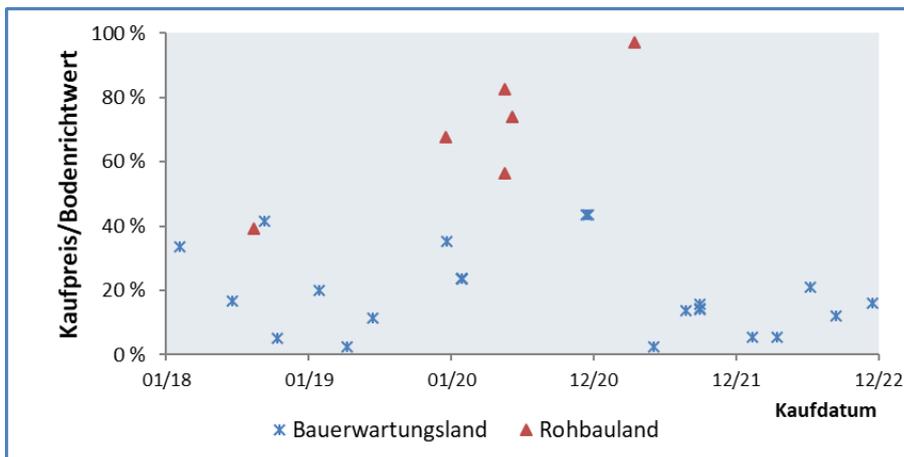


Abb. 51
Bauerwartungs-/
Rohbauland - Verteilung
Kaufpreis/ Bodenrichtwert

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

Abb. 52 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2018 bis 2022		
Garten- und Erholungsgrundstücke	51	5,50 ... 81,50 €/m² Ø 32 €/m ²
Dauerkleingärten	10	7,00 ... 37,50 €/m² Ø 18 €/m ²
Erholungsgrundstücke inklusive baulicher Anlage¹⁴	13	14,00 ... 220,00 €/m² Ø 88 €/m ²

 Informationen zu Bodenpreisen für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 47 zu finden.

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.

¹⁴ in der Regel bebaut mit einem einfachen Wochenendhaus, Kaufpreis (inklusive baulicher Anlage) pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Abb. 53 Grundstücke für soziale Einrichtungen – Bodenpreise

baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2018 bis 2022			
4	1.890 ... 17.635 m ² Ø 6.650 m ²	195 ... 530 €/m² Ø 315 €/m ²	Ø 82 %

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk im Eigentum zu haben bzw. zu errichten (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG). Das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück verbleibt dabei im Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber). In der Vereinbarung zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer über ein in der Regel entgeltliches Erbbaurecht wird u.a. die Laufzeit und die Zahlung eines jährlichen Entgeltes (Erbbauzins) festgelegt.

Im Berichtsjahr 2022 wurde in der Landeshauptstadt Potsdam ein Erbbaurechtsvertrag neu begründet und 8 Objekte inklusive dem Erbbaurecht weiterveräußert. In der Regel konnten diesen notariell beurkundeten Verträgen keine Erbbauzinssätze entnommen werden. Auf Grund der geringen Anzahl an auswertbaren Verträgen verzichtet der Gutachterausschuss Potsdam auf eine Aussage zu regionalen Erbbauzinssätzen für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam und verweist auf die Veröffentlichungen im Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses (Link: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>).

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 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 werden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 54 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreise

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2018 bis 2022	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	15	Ø Faktor zum BRW	1,70
Ø Grundstücksfläche	2.695 m ²	Kaufpreis zum BRW	115 ... 245 %

5.8.2 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 style="text-align: center;">Straße</p>	<p>(B) baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist; 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 style="text-align: center;">Straße</p>	<p>(D) als Funktionsfläche oder zur Verbesserung des Grenzverlaufs dient.</p> <p style="text-align: center;">Straße</p>

Abb. 55 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2018 – 2022	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	133	50	57	25	1

Bei der Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2018 bis 2022** wurden die Verhältnisse zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der zu eliminierenden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, ermittelt. Die dargestellten Werte sollten sachverständig angewendet und ggf. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 56 Arrondierung – Bodenpreise, Wertverhältnisse

2018 – 2022			(A)	(B)	(C)	
Durchschnittlicher Kaufpreis			310 €/m ²	210 €/m ²	105 €/m ²	
Grundstücksfläche			Ø 170 m ² (5 ... 1.200 m ²)	Ø 205 m ² (5 ... 1.480 m ²)	Ø 335 m ² (10 ... 1.110 m ²)	
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	23	12		
		Ø	82 %	43 %		
		Spanne	17 ... 131 %	23 ... 72 %		
	seitlich gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	18	16		
		Ø	52 %	51 %		
		Spanne	1 ... 103 %	2 ... 128 %		
	hinten gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	6	21		
		Ø	43 %	30 %		
		Spanne	24 ... 65 %	2 ... 67 %		
			Anzahl Kauffälle			25
			Ø			33 %
			Spanne			6 ... 68 %

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Obwohl rund 57 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, spielt dieser Teilmarkt nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

6.1 Allgemeines

Abb. 57 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2022	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	31	12	8	0	8
Tendenz zum Vorjahr ¹⁵	↓	↓	↓	→	↓

Abb. 58 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsätze

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Vertragsvorgänge	54	41	27	46	31
Geldumsatz	1,4 Mio. €	1,0 Mio. €	1,2 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €
Flächenumsatz	130,2 ha	72,1 ha	79,1 ha	98,4 ha	44,0 ha

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 mit einer Mindestgröße von 2.000 m² und in der Regel ortsfremde Flächen (> 0,5 km), bei denen der Erwerber ein Landwirt ist, berücksichtigt. Es konnten keine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität festgestellt werden.

 Weitere Informationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten und deren Entwicklungen finden Sie ab Seite 102.

¹⁵ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Abb. 59 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertrags- vorgänge	Bodenpreise	Acker-/ Grünlandzahl	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023
Auswertungszeitraum 2021 bis 2022				
Ackerland	9	0,75 ... 5,00 €/m ²	20 ... 35	1,50 €/m²
Grünland	16	0,80 ... 1,25 €/m ²	15 ... 45	0,95 €/m²
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022				
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	1			0,70 €/m²

 Bei Nutzungsarten mit weniger als 3 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinen Landesgrundstücksmarktberichten die Ergebnisse überregionaler Untersuchungen von land- und forstwirtschaftlichen Flächenkäufen im Land Brandenburg, u.a. einen Faktor für das Verhältnis des Bodenwertes zum Gesamtkaufpreis (Forst mit Aufwuchs) bei forstwirtschaftlichen Flächen.

- ⓘ Links für kostenfreien Download der Landesgrundstücksmarktberichte:
 aktueller Bericht: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>;
 ältere Berichte: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/gmb.htm>.

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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

7.1 Hausgärten, private Grünflächen

Abb. 60 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹⁶
Auswertungszeitraum 2018 bis 2022			
Hausgärten	14	Ø 765 m ²	1 ... 60 % Ø 23 % vom Bodenrichtwert
private Grünflächen, private Parkanlagen	3	Ø 1.505 m ²	8,00 ... 77,00 €/m²

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. Je nach der vorherigen Nutzung (Vorwirkung) ergeben sich die in Abb. 61 angegebenen Kaufpreisspannen.

Abb. 61 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹⁶
Auswertungszeitraum 2018 bis 2022			
Bauland	6	Ø 55 m ²	40 ... 100 % vom Bodenrichtwert

¹⁶ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert für Bauland

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise¹⁶
Auswertungszeitraum 2018 bis 2022			
Landwirtschaftliche Flächen	19	Ø 5.800 m ²	0,60 ... 2,80 €/m²
Gemeinbedarfsflächen (Rückständiger Grunderwerb ¹⁷)	35	Ø 1.375 m ²	0,60 ... 15,00 €/m²

📖 Bei den Verkäufen von Baulandflächen für zukünftige Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Zukäufe von Kleinstflächen.

① Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch zukünftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind.

Abb. 62 Öffentliche Grünflächen – Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2018 bis 2022		
Öffentliche Grünflächen	11	0,10 ... 31,00 €/m² Ø 11 €/m ²

¹⁷ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abb. 63 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

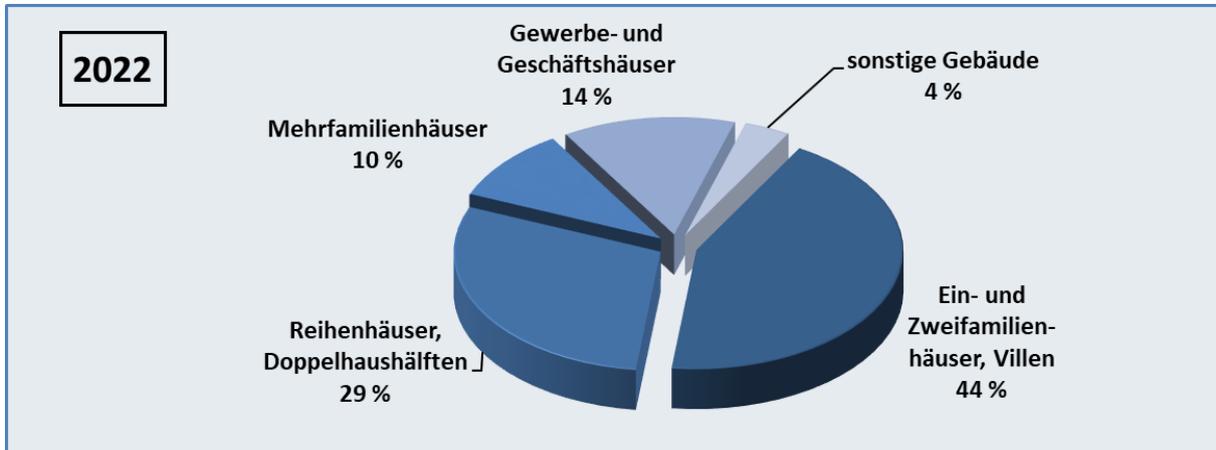


Abb. 64 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

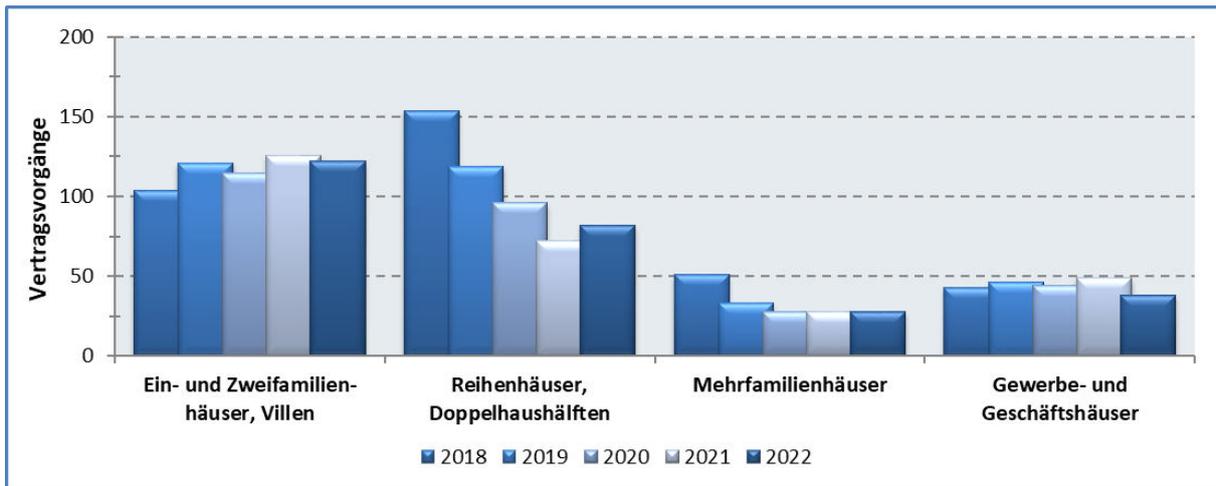


Abb. 65 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

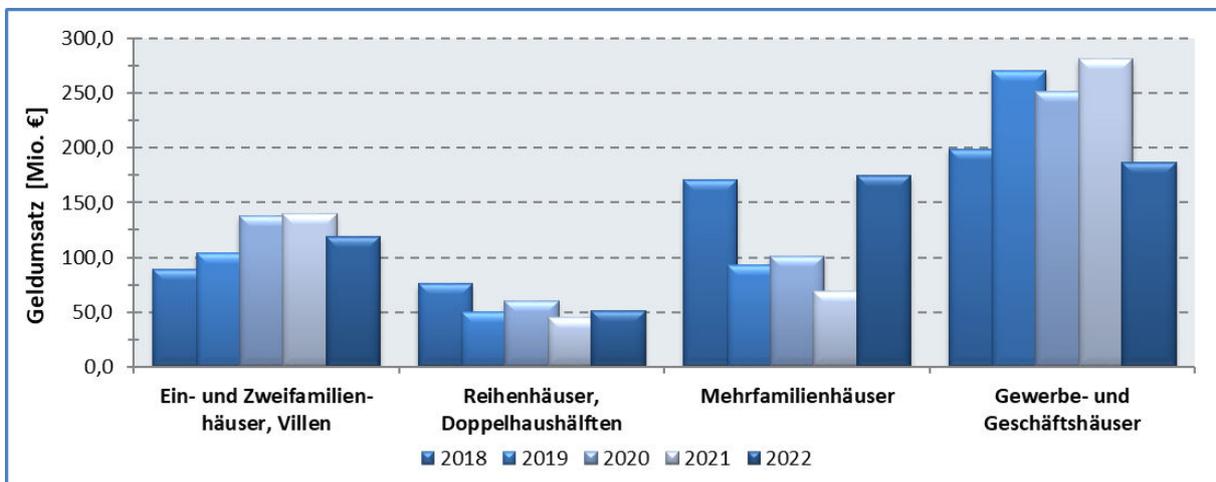
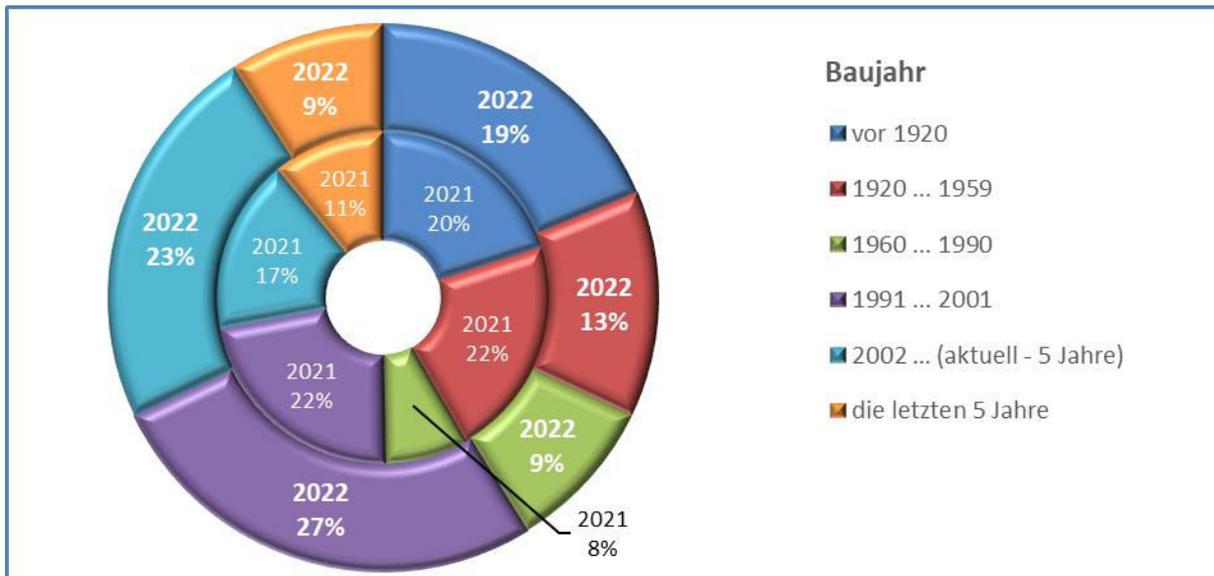


Abb. 66 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



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 79) gesondert betrachtet. *Ausnahme:* Bei den Ermittlungen von Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren (8.2.2, 8.2.3) wurden kleine Villen und Landhäuser mit einer Wohnfläche $\leq 300 \text{ m}^2$ und ohne Wasserzugang in die Untersuchungen miteinbezogen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 67 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisverteilung¹⁸



¹⁸ 1 T€ = 1.000 €

Die in Abb. 68 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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 68 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2022				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnflächenpreise [€/m²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	12	65 ... 225 Ø 155	380 ... 2.055 Ø 965	3.655 ... 10.000 Ø 6.030
1960 ... 1990	7	85 ... 235 Ø 145	490 ... 1.505 Ø 865	2.975 ... 8.055 Ø 5.210
1991 ... 2001	19	95 ... 255 Ø 145	315 ... 1.210 Ø 690	2.425 ... 8.690 Ø 5.045
2002 ... 2017	15	100 ... 265 Ø 160	360 ... 930 Ø 635	1.860 ... 8.665 Ø 5.585
ab 2018	4	130 ... 190 Ø 160	420 ... 1.170 Ø 730	5.715 ... 9.280 Ø 7.165

Abb. 69 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung

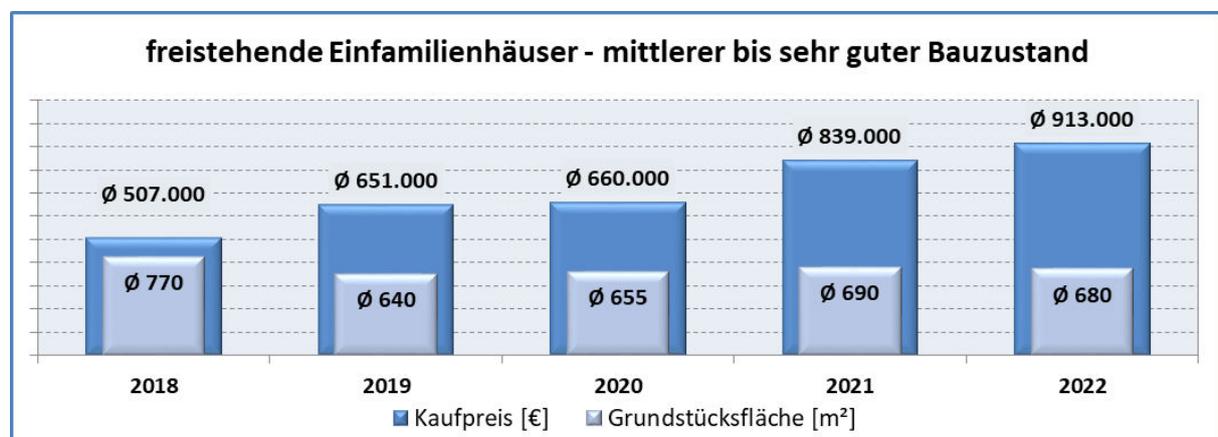
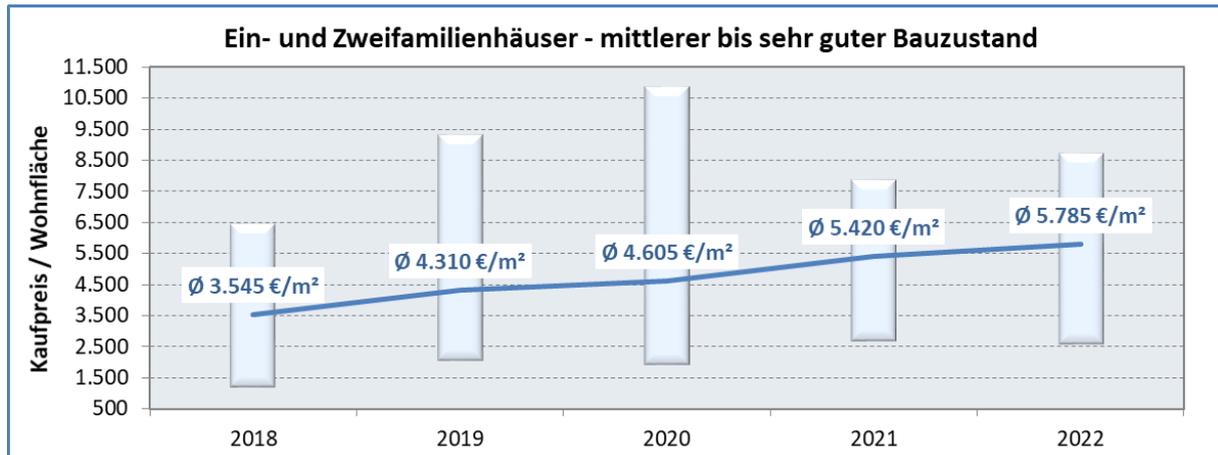


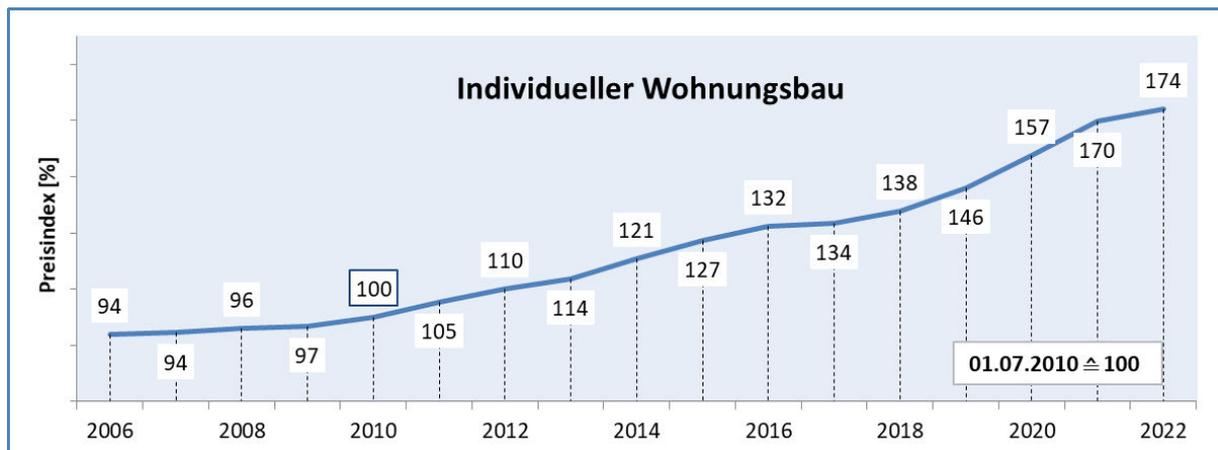
Abb. 70 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise¹⁹



In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern (Neubau- & Bestandsimmobilien), bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Nicht berücksichtigt wurden Wassergrundstücke sowie Kaufobjekte mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

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

Abb. 71 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Preisindexreihe¹⁹



¹⁹ umfasst den Gebäude- und Bodenwertanteil

Abb. 72 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Stichprobe der Kaufpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2006	110	2012	185	2018	162
2007	110	2013	175	2019	112
2008	131	2014	165	2020	77
2009	169	2015	288	2021	65
2010	244	2016	284	2022	40
2011	181	2017	308		

8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 21 ImmoWertV). 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 110 zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung konnten die nachfolgend dargestellten **Sachwertfaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** 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. 73 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2022
Stichtag	01.07.2022
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	49 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	100 ... 950 €/m ² (Ø 530 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4
Restnutzungsdauer	28 ... 73 Jahre (Ø 51 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	135 ... 480 m ² (Ø 265 m ²)

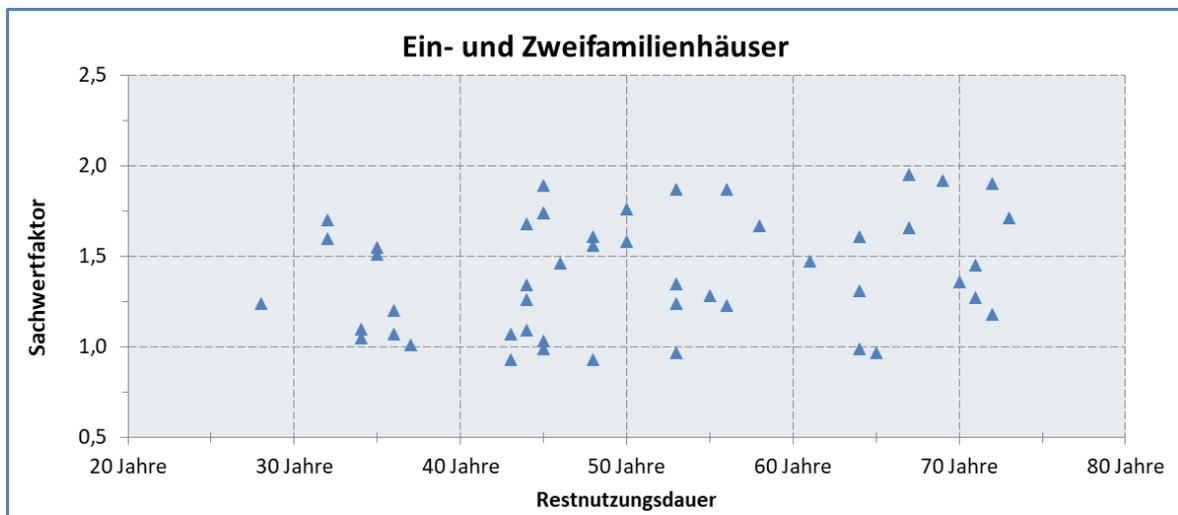
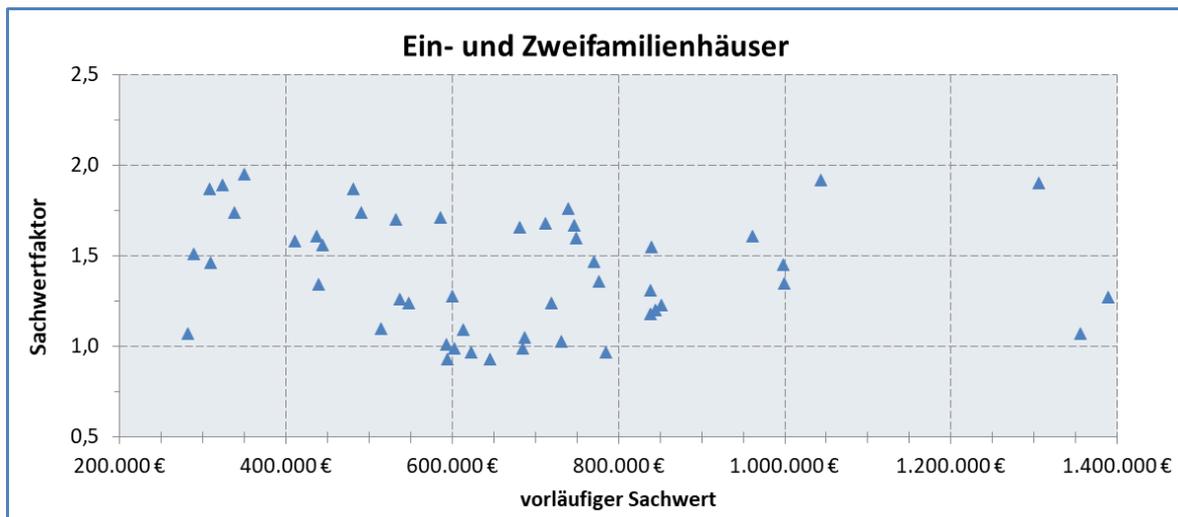
Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
vorläufiger Sachwert	282.000 ... 1.390.000 € (Ø 672.000 €)
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 270 m ² (Ø 155 m ²)
Grundstücksfläche	315 ... 1.240 m ² (Ø 700 m ²)

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

Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 73)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1,41	0,93 ... 1,95

Abb. 75/76 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 73)



Bei der Regressionsanalyse der auswertbaren Daten konnten keine statistischen Abhängigkeiten der Einflussgrößen zu den Sachwertfaktoren ermittelt werden.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. 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 sind auf Seite 118 ff zu finden.

Die **Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ein mittlerer bis sehr guter optischer Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht mit in die Auswertung einbezogen.

Abb. 77 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Gebädefaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2022
Stichtag	01.01.2022
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	99 Kauffälle
multiple Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,62
rentierliche Grundstücksfläche	315 ... 1.170 m ²
Restnutzungsdauer	22 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2022
Wohnfläche	90 ... 270 m ²
rentierliches Bodenwertniveau	90 ... 950 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe	2 ... 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 müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angepasst werden und sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (Abb. 77) anzuwenden.

Abb. 78 Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebädefaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebädefaktoren [€/m² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]										
	90	100	200	300	400	500	600	700	800	900	950
90	4.088	4.143	4.704	5.300	5.933	6.600	7.304	8.043	8.818	9.628	10.047
100	3.983	4.036	4.590	5.180	5.805	6.466	7.163	7.895	8.662	9.466	9.881
110	3.879	3.931	4.478	5.061	5.679	6.333	7.023	7.748	8.508	9.305	9.716
120	3.776	3.828	4.368	4.943	5.555	6.202	6.884	7.602	8.356	9.145	9.553
130	3.674	3.726	4.259	4.827	5.432	6.071	6.747	7.458	8.205	8.987	9.391
140	3.574	3.625	4.151	4.713	5.310	5.943	6.611	7.315	8.055	8.830	9.231
150	3.476	3.526	4.045	4.599	5.189	5.815	6.477	7.174	7.906	8.674	9.072
160	3.378	3.428	3.940	4.487	5.070	5.689	6.343	7.033	7.759	8.520	8.914
170	3.282	3.331	3.836	4.376	4.953	5.564	6.212	6.895	7.613	8.368	8.758
180	3.188	3.236	3.734	4.267	4.836	5.441	6.081	6.757	7.469	8.216	8.603
190	3.095	3.142	3.633	4.159	4.721	5.319	5.953	6.622	7.326	8.066	8.450
200	3.003	3.049	3.533	4.053	4.608	5.199	5.825	6.487	7.185	7.918	8.298
210	2.913	2.958	3.435	3.948	4.496	5.080	5.699	6.354	7.044	7.771	8.147
220	2.824	2.869	3.339	3.844	4.385	4.962	5.574	6.222	6.906	7.625	7.998
230	2.736	2.780	3.243	3.742	4.276	4.845	5.451	6.092	6.768	7.480	7.850
240	2.650	2.693	3.149	3.641	4.168	4.730	5.329	5.963	6.632	7.337	7.703
250	2.565	2.608	3.057	3.541	4.061	4.617	5.208	5.835	6.497	7.196	7.558
260	2.481	2.524	2.965	3.443	3.956	4.505	5.089	5.709	6.364	7.055	7.414
270	2.399	2.441	2.876	3.346	3.852	4.394	4.971	5.584	6.232	6.916	7.272

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

Stichtag: 01.01.2022 Restnutzungsdauer: 50 Jahre
 Grundstücksfläche: 700 m²

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

Abb. 79 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 1

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum					
Stichtag	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2022	01.07.2022	31.12.2022
Faktor	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07

Abb. 80 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 2

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m ²]	350	500	700	900	1.200	1.500
Wertebereich [m ²]	315 ... 400	401 ... 600	601 ... 800	801 ... 1.000	1.001 ... 1.300	1.301 ... 1.700
Faktor	0,80	0,89	1,00	1,10	1,23	1,35
Faktoren-Spanne	0,78 ... 0,84	0,84 ... 0,95	0,95 ... 1,05	1,05 ... 1,14	1,14 ... 1,27	1,27 ... 1,43

Abb. 81 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 3

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	22 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 75
Faktor	0,90	0,90	1,00	1,10	1,20
Faktoren-Spanne	0,80 ... 0,90	0,90 ... 1,00	1,00	1,00 ... 1,10	1,10 ... 1,20

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 160 m² Wohnfläche, 500 €/m² Bodenwert, 710 m² Grundstücksfläche, Kaufdatum 01.07.2022, Restnutzungsdauer 35 Jahre

Der Gebäudefaktor (Abb. 78) beträgt:	5.689 €/m ² Wohnfläche
Anpassungsfaktor Datum (Abb. 79):	1,03
Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 80):	1,00
Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 81):	0,90

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil ergibt sich näherungsweise zu:

$$160 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5.689 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,90 = \text{rd. } \mathbf{844.000 \text{ €}}$$

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Da in der Regel individuelle Wohngebäude zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt gekauft werden, standen für die Ermittlung von **Liegenschaftszinssätzen** für **Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam nur eine geringe Datenmenge an tatsächlich vermieteten Gebrauchtimmobilien zur Verfügung. Daher dienen die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Potsdamer Eigenheime nur zur Orientierung und sind dementsprechend sachverständig anzuwenden. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind ab Seite 114 ff zu finden.

Abb. 82 Individueller Wohnungsbau – Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften			
Auswerteperiodenraum	01.01.2020 bis 31.12.2022		
Stichtag	01.07.2021		
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam		
Stichprobenumfang	12 Kauffälle		
Restnutzungsdauer	44 ... 71 Jahre	54 Jahre	Ø 2,3 % (0,2 ... 5,3 %)
Bodenwertniveau	180 ... 750 €/m ²	380 €/m ²	
Wohnfläche	90 ... 240 m ²	135 m ²	
Ø monatliche Nettokaltmiete	7,3 ... 18,7 €/m ²	10,9 €/m ²	
tatsächliches Baujahr	1995 ... 2018		
Grundstücksfläche	280 ... 625 m ²		
Rohertragsfaktor	17,0 ... 49,2	30,2	

☞ In der Stichprobe dieser Untersuchung sind nur verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften aus dem Potsdamer Stadtgebiet enthalten, bei denen die tatsächliche Nettokaltmiete dem Gutachterausschuss bekannt gegeben wurde.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2022 überregionale Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Eigenheime, u.a. für den Untersuchungsraum Berliner Umland mit Potsdam. Dieser Bericht wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

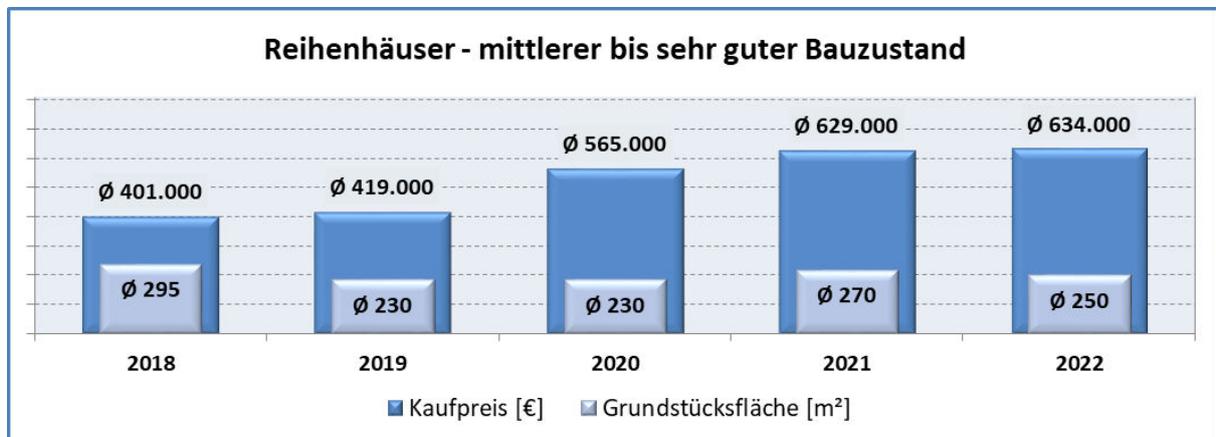
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

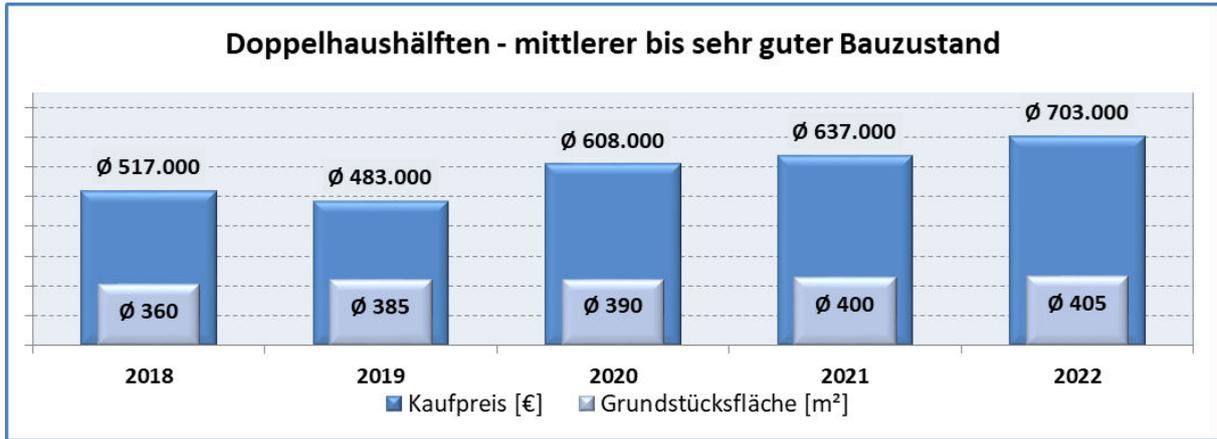
Abb. 83 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisverteilung²⁰



Abb. 84/85 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklungen

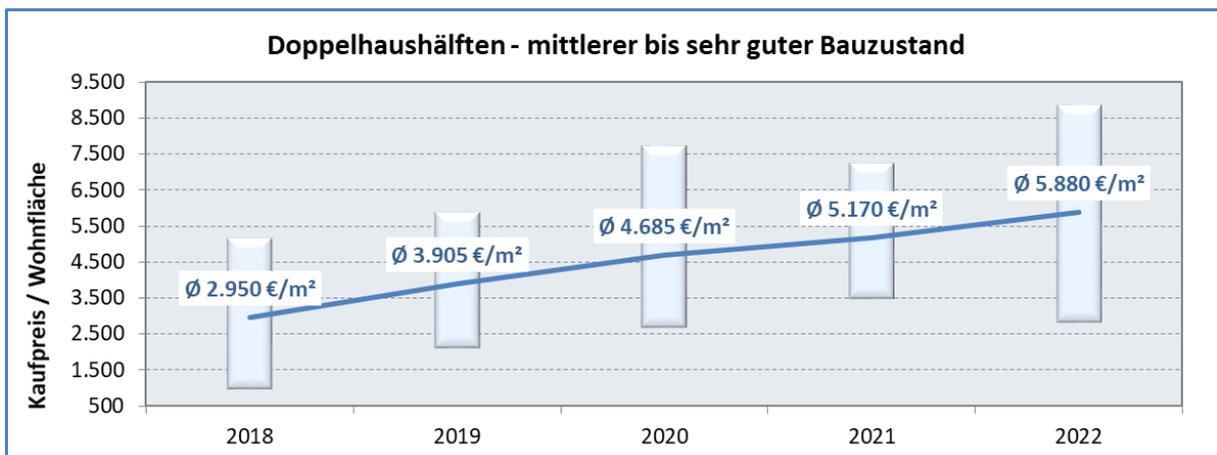
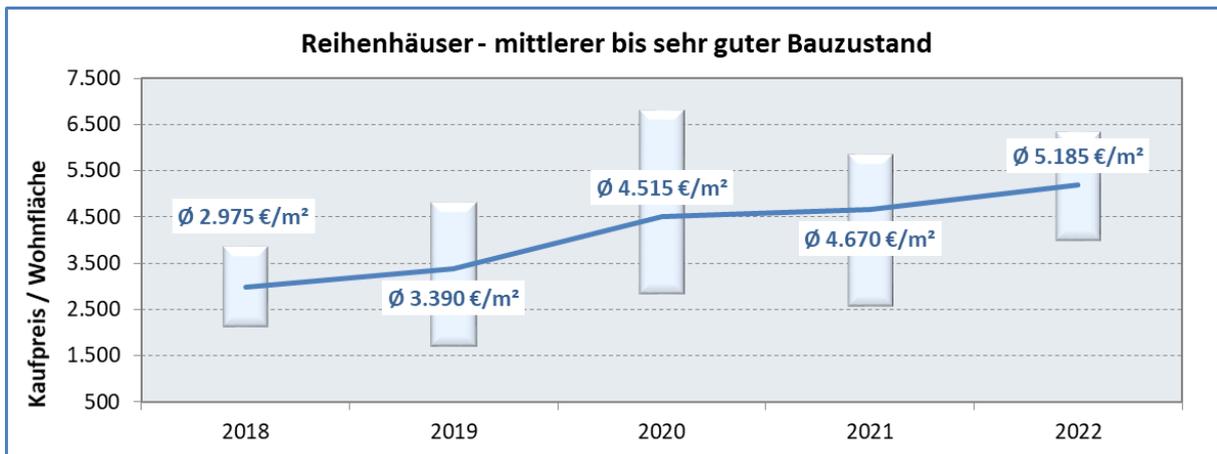


²⁰ 1 T€ = 1.000 €



In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte eine **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) **von Eigenheimen** (Neubau- und Bestandsimmobilien) abgeleitet werden. Diese ist auf Seite 52 ff veröffentlicht.

Abb. 86/87 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen der Wohnflächenpreise²¹



²¹ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Die nachfolgend veröffentlichten 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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 88 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2022				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]
Reihenhäuser – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	5	65 ... 170 Ø 110	165 ... 535 Ø 300	4.445 ... 6.320 Ø 5.130
1991 ... 2001	4	95 ... 165 Ø 125	215 ... 350 Ø 255	4.820 ... 6.230 Ø 5.615
2002 ... 2017	6	95 ... 165 Ø 130	115 ... 600 Ø 240	3.990 ... 5.910 Ø 4.895
Doppelhaushälften – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	12	80 ... 155 Ø 115	120 ... 1.050 Ø 585	3.095 ... 9.585 Ø 6.715
1991 ... 2001	11	100 ... 175 Ø 120	300 ... 465 Ø 360	2.850 ... 6.500 Ø 5.015
2002 ... 2017	9	85 ... 170 Ø 115	200 ... 435 Ø 335	5.000 ... 8.695 Ø 7.015
ab 2018	6	80 ... 210 Ø 125	260 ... 610 Ø 345	3.685 ... 7.930 Ø 5.915

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

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 21 ImmoWertV). 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 110 ff zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung 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. 89 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

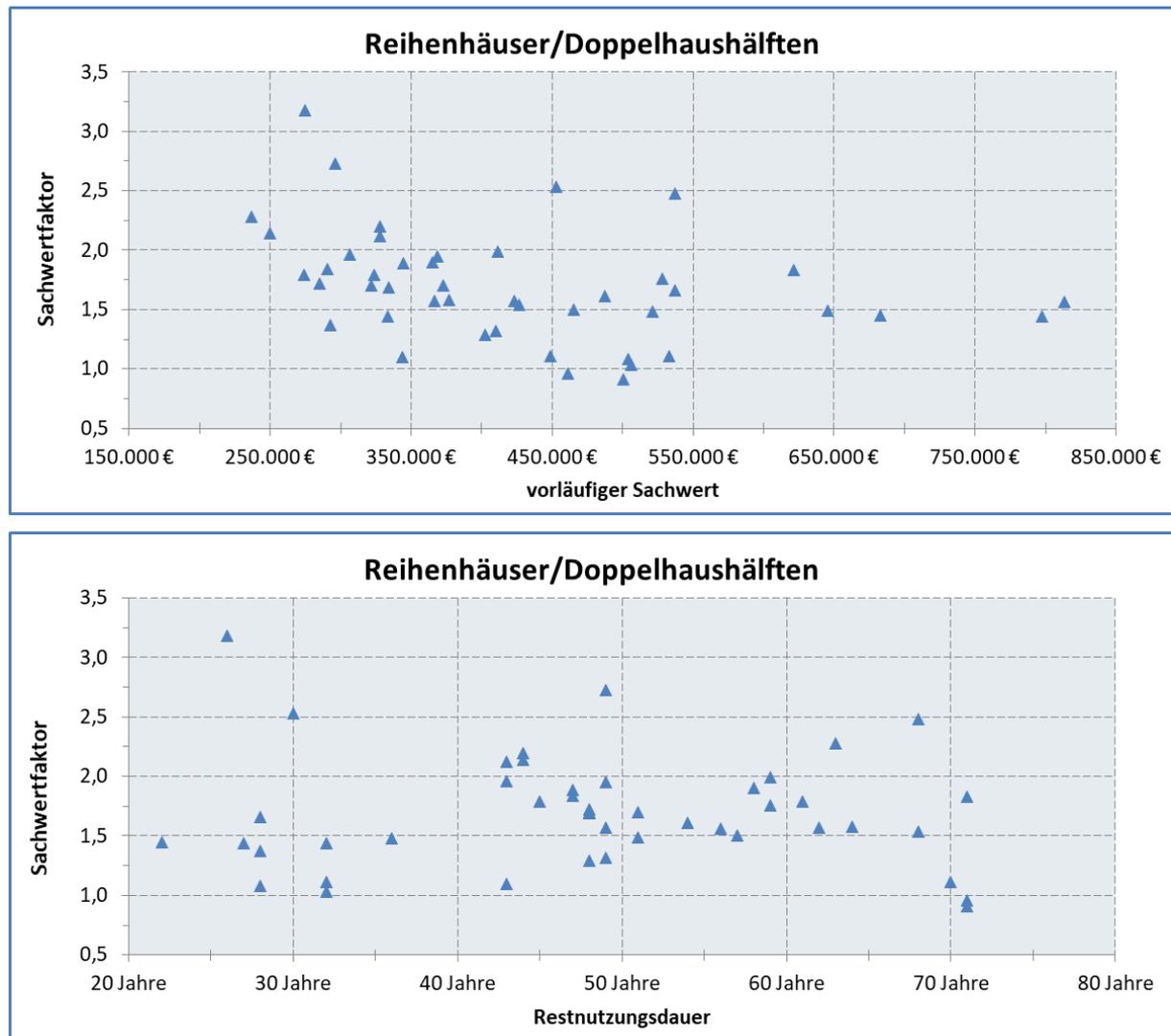
Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2022
Stichtag	01.07.2022
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	45 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	160 ... 900 €/m ² (Ø 595 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4
Restnutzungsdauer	22 ... 71 Jahre (Ø 48 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	120 ... 340 m ² (Ø 210 m ²)
vorläufiger Sachwert	237.000 ... 813.500 € (Ø 425.000 €)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2018
Wohnfläche	90 ... 175 m ² (Ø 120 m ²)
Grundstücksfläche	115 ... 1.050 m ² (Ø 385 m ²)

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

Abb. 90 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 89)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,70	0,91 ... 3,18

Abb. 91/92 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 89)



Bei der Regressionsanalyse der auswertbaren Daten konnten keine statistischen Abhängigkeiten der Einflussgrößen zu den Sachwertfaktoren ermittelt werden.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerli-

chen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 118 ff zu finden.

Die **Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ein mittlerer bis sehr guter optischer Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht mit in die Auswertung einbezogen.

Die ausgewiesenen Gebädefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (**Wohnflächenpreise**). Sie müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angepasst werden und sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Abb. 93 bzw. Abb. 98) anzuwenden.

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

8.3.3.1 Reihenhäuser

Abb. 93 Reihenhäuser – Stichprobe für Gebädefaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser
Auswertungszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2022
Stichtag	01.01.2022
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	34 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,54
Grundstücksfläche	115 ... 535 m ²
Restnutzungsdauer	28 ... 74 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 175 m ²
Bodenwertniveau	250 ... 990 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden

Kennzahlen	Reihenhäuser
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ²²	3 ... 4

Abb. 94 Reihenhäuser – Gebäudefaktoren

Reihenhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]												
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]											
	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	990
90	4.086	4.191	4.296	4.403	4.511	4.621	4.731	4.843	5.072	5.305	5.543	5.763
100	3.943	4.046	4.149	4.255	4.361	4.468	4.577	4.688	4.912	5.142	5.377	5.593
110	3.803	3.904	4.005	4.109	4.213	4.319	4.426	4.534	4.755	4.981	5.213	5.425
120	3.665	3.764	3.864	3.965	4.068	4.172	4.277	4.384	4.601	4.823	5.051	5.260
130	3.530	3.627	3.725	3.825	3.925	4.028	4.131	4.236	4.449	4.668	4.892	5.098
140	3.397	3.492	3.589	3.686	3.785	3.886	3.987	4.090	4.300	4.515	4.735	4.938
150	3.267	3.360	3.455	3.551	3.648	3.746	3.846	3.947	4.153	4.365	4.581	4.781
160	3.139	3.231	3.323	3.417	3.513	3.609	3.707	3.807	4.009	4.217	4.430	4.626
170	3.014	3.104	3.195	3.287	3.380	3.475	3.571	3.669	3.868	4.072	4.281	4.474
175	2.952	3.041	3.131	3.222	3.315	3.409	3.504	3.601	3.798	4.000	4.208	4.399

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

Grundstücksfläche: 250 m² PKW-Stellplatz: 1 Einstellmöglichkeit
Standardstufe 3,0

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 57 zu finden.

²² Erläuterungen siehe Seite 118 ff

Abb. 95 Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren 1

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche				
Grundstücksfläche [m ²]	150	250	350	450
Wertebereich [m ²]	115 ... 200	201 ... 300	301 ... 400	401 ... 535
Faktor	0,86	1,00	1,09	1,15
Faktoren-Spanne	0,78 ... 0,94	0,94 ... 1,05	1,05 ... 1,12	1,12 ... 1,18

Abb. 96 Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren 2

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Standardstufe		
Standardstufe	3,0	4,0
Wertebereich	2,6 ... 3,5	3,6 ... 4,5
Faktor	1,00	1,31

Abb. 97 Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren 3

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze				
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeiten	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten	> 2 Einstellmöglichkeiten
Faktor	0,88	1,00	1,13	1,27

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Abb. 98 Doppelhaushälften – Stichprobe für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2022
Stichtag	01.01.2022
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	56 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,25
Grundstücksfläche	200 ... 770 m ²
Restnutzungsdauer	22 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2021
Wohnfläche	90 ... 190 m ²
Bodenwertniveau	160 ... 1.300 €/m ²

Kennzahlen	Doppelhaushälften
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ²³	2 ... 4

Abb. 99 Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren

Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]										
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]									
	160	200	300	400	500	600	700	800	1.000	1.300
90	4.569	4.830	5.348	5.752	6.088	6.379	6.636	6.868	7.276	7.789
100	4.421	4.678	5.188	5.586	5.917	6.204	6.458	6.687	7.089	7.596
110	4.275	4.528	5.030	5.422	5.748	6.031	6.281	6.507	6.904	7.405
120	4.132	4.381	4.874	5.260	5.582	5.861	6.108	6.330	6.722	7.216
130	3.992	4.236	4.721	5.101	5.418	5.693	5.936	6.156	6.542	7.029
140	3.853	4.093	4.571	4.945	5.257	5.527	5.767	5.984	6.365	6.846
150	3.717	3.953	4.423	4.791	5.098	5.365	5.601	5.814	6.190	6.664
160	3.584	3.816	4.277	4.639	4.942	5.204	5.437	5.647	6.018	6.485
170	3.453	3.681	4.134	4.490	4.788	5.046	5.275	5.482	5.847	6.308
180	3.325	3.548	3.993	4.343	4.636	4.890	5.116	5.320	5.680	6.134
190	3.199	3.418	3.855	4.199	4.487	4.737	4.959	5.160	5.515	5.963

 Die abgebildeten Gebäudefaktoren beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Merkmalen:

Grundstücksfläche: 400 m²

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 57 zu finden.

²³ Erläuterungen siehe Seite 118 ff

Abb. 100 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren 1

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m ²]	200	300	400	500	600	700
Wertebereich [m ²]	200 ... 250	251 ... 350	351 ... 450	451 ... 550	551 ... 650	651 ... 770
Faktor	0,79	0,92	1,00	1,05	1,09	1,12
Faktoren-Spanne	0,79 ... 0,86	0,86 ... 0,96	0,96 ... 1,03	1,03 ... 1,08	1,08 ... 1,11	1,11 ... 1,14

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften finden Sie unter Pkt. 8.2.4 auf Seite 58.

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. 101 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁴	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche
2020	28	101,4 Mio. €	2,5 Mio. €	975 m ²
2021	28	68,9 Mio. €	3,5 Mio. €	985 m ²
2022	28	174,5 Mio. €	7.1 Mio. €	2.725 m ²

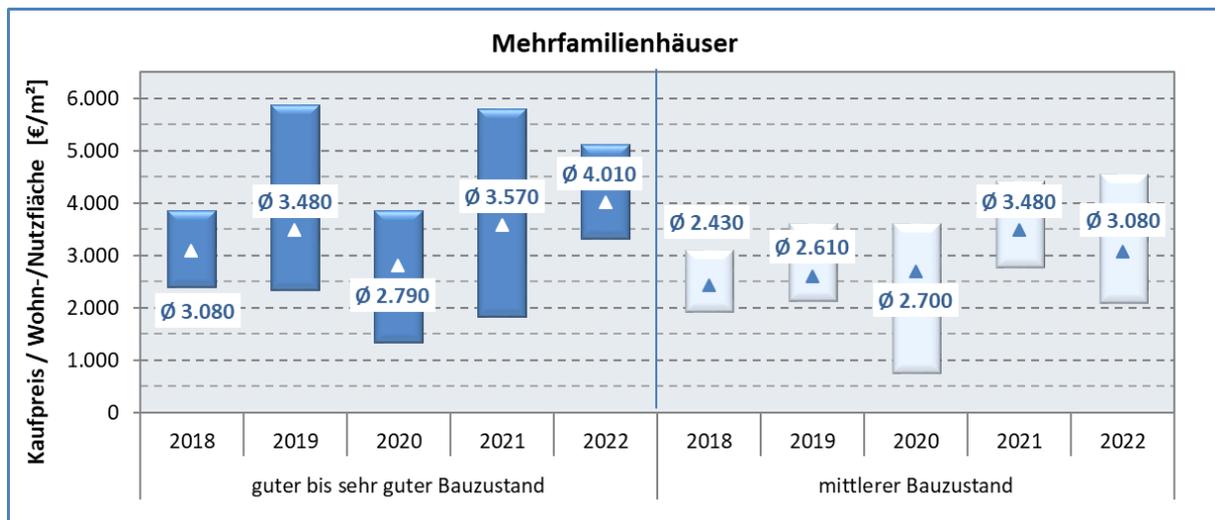
Bei den für das Berichtsjahr dargestellten Informationen wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, nicht berücksichtigt.

²⁴ Die Kaufpreise sowie die Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Abb. 102 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreinsniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2022				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzflächenpreise ²⁴ [€/m ²]
gut bis sehr gut	6	220 ... 3.900 Ø 985	555 ... 2.390 Ø 1.125	3.310 ... 5.110 Ø 3.965
mittel	9	285 ... 9.215 Ø 4.625	565 ... 11.475 Ø 4.625	2.070 ... 4.560 Ø 3.080

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

Abb. 103 Mehrfamilienhäuser – Entwicklungen der Nutzflächenpreise²⁴

8.4.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die angegebenen **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. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 114 ff zu finden.

Abb. 104 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

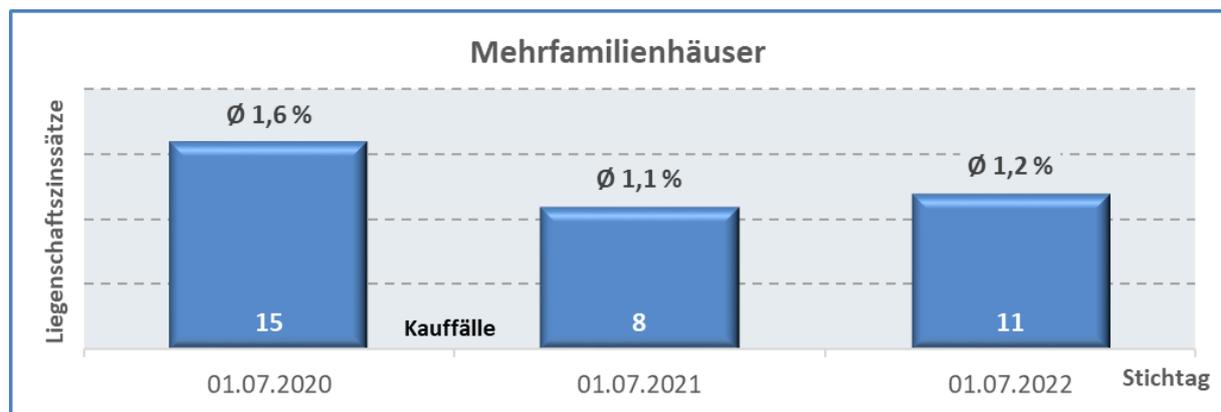
Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2022
Stichtag	01.07.2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	34 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 75 Jahre (Ø 41 Jahre)
Bodenwertniveau	60 ... 1.200 €/m ² (Ø 710 €/m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	200 ... 9.215 m ² (Ø 1.600 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	6,4 ... 11,1 €/m ² (Ø 8,5 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2016

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

Abb. 105 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis siehe Abb. 104)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	1,4 %	- 0,8 ... 4,0 %

Abb. 106 Mehrfamilienhäuser – Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 104)



Die empirischen Untersuchungen haben ergeben, dass mit steigender Restnutzungsdauer auch der Liegenschaftszinssatz steigt.

Die **Rohertagsfaktoren** sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

Abb. 107 Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – (Datenbasis siehe Abb. 104)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	
Rohertagsfaktoren	Ø 30,4 (15,9 ... 43,0)

8.4.3 Nutzflächenpreise

Die ermittelten Nutzflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV 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 Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 108 Mehrfamilienhäuser – Nutzflächenpreise

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbe- fläche [m ²]	Restnut- zungsdauer [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	13	295 ... 2.390 Ø 1.000	170 ... 3.900 Ø 860	Ø 39	1.825 ... 5.805 Ø 3.720

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	Restnutzungs- dauer [Jahre]	
1960 ... 1990	3	1.490 ... 2.400 Ø 1.795	680 ... 1.475 Ø 1.210	Ø 43	1.325 ... 2.270 Ø 1.775
ab 1991	5	565 ... 1.320 Ø 885	225 ... 1.955 Ø 970	Ø 64	3.410 ... 3.850 Ø 3.675
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	15	215 ... 1.815 Ø 765	200 ... 1.750 Ø 800	Ø 33	2.380 ... 4.560 Ø 3.380
1991 ... 2001	5	620 ... 11.475 x̄ 9.060	345 ... 9.215 x̄ 7.870	Ø 53	2.060 ... 2.610 Ø 2.210
schlechter Bauzustand					
vor 1960	3	685 ... 1.550	265 ... 900	Ø 13	2.105 ... 2.610

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

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 Einheiten und einem gewerblichen Mietanteil von 80 % bis 100 % sind. Unter der Sonderrubrik „Verbrauchermärkte“ werden ein- bis zweigeschossige

Objekte, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Baumarkt, Markthalle, Autohaus u.ä., erfasst und gesondert ausgewertet.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 109 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshäuser	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁵	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche
2020	37	237,7 Mio. €		3,1 Mio. €	905 m ²
2021	42	276,7 Mio. €		4,4 Mio. €	855 m ²
2022	29	125,5 Mio. €		1,9 Mio. €	745 m ²

Bei den für das Berichtsjahr dargestellten Informationen wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, nicht berücksichtigt.

Abb. 110 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

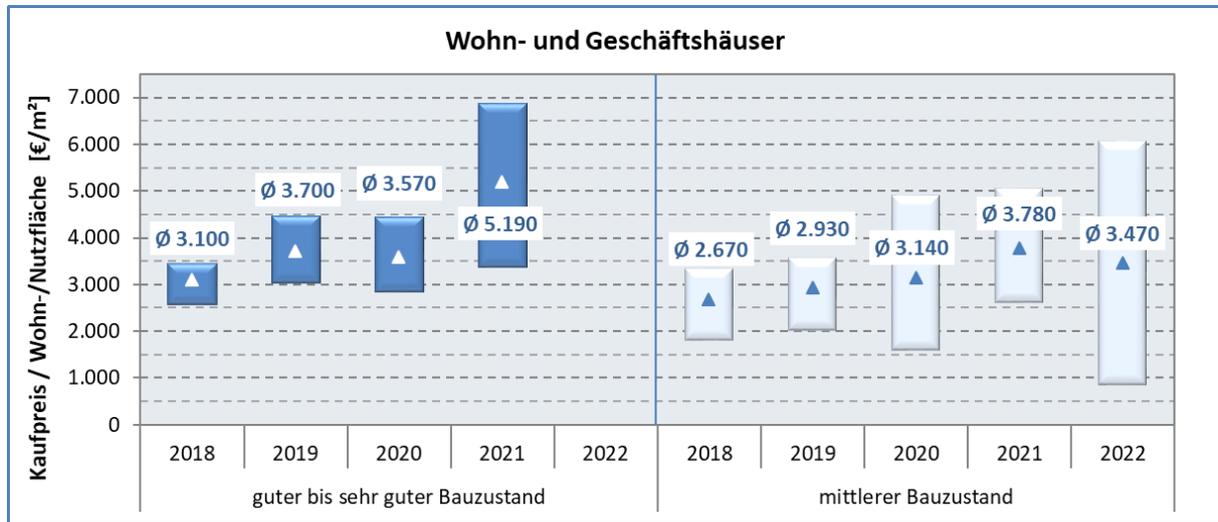
Auswertungszeitraum 2022				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbefläche ²⁶ [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzflächenpreise ²⁵ [€/m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)				
mittel bis sehr gut	10	185 ... 1.975 Ø 575	190 ... 4.945 Ø 1.170	835 ... 6.055 Ø 3.840
Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)				
mittel bis sehr gut	5	325 ... 4.800 x̄ 1.210	445 ... 4.365 x̄ 2.455	1.505 ... 7.425 x̄ 2.545

²⁵ Die Kaufpreise sowie die Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

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

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

Abb. 111 Wohn- und Geschäftshäuser – Entwicklungen der Nutzflächenpreise²⁵



8.5.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die **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 ab Seite 114 ff zu finden.

Abb. 112 Renditeobjekte – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2022	
Stichtag	01.07.2021	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	25 Kauffälle	7 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 70 Jahre (Ø 39 Jahre)	20 ... 35 Jahre (Ø 29 Jahre)
Bodenwertniveau	325 ... 1.685 €/m ² (Ø 920 €/m ²)	250 ... 2.310 €/m ² (Ø 880 €/m ²)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Wohn-/Gewerbefläche	185 ... 2.070 m ² (Ø 660 m ²)	495 ... 3.720 m ² (Ø 1.645 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	6,2 ... 24,9 €/m ² (Ø 11,2 €/m ²)	7,6 ... 23,9 €/m ² (Ø 12,0 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2010	18. Jh. ... 1996

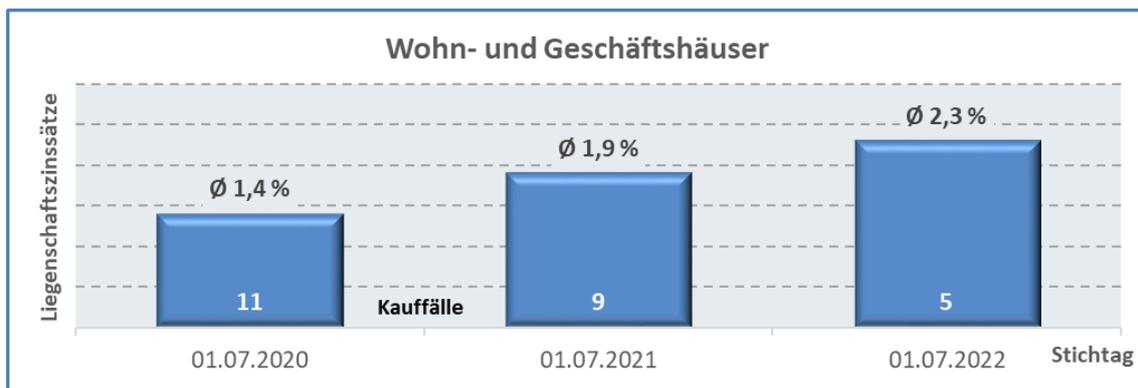
① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 113 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Abb. 112)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	1,8 %	2,7 %
Spanne	- 0,6 ... 4,6 %	- 0,5 ... 4,8 %

Bei den empirischen Untersuchungen konnten keine Abhängigkeiten der Untersuchungsgrößen vom Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

Abb. 114 Renditeobjekte – Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 112)



Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg u.a. **überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro-/Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte** u.a. für den Untersuchungsraum Berliner Umland mit Potsdam ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

Abb. 115 Renditeobjekte – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 112)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Rohertagsfaktoren	Ø 27,6 (15,5 ... 41,6)	Ø 19,7 (14,7 ... 28,3)

8.5.3 Nutzflächenpreise

Die ermittelten Nutzflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 116 Wohn- und Geschäftshäuser – Nutzflächenpreise

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %)					
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	RND ²⁷ [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	5	195 ... 1.410 Ø 645	325 ... 870 Ø 575	Ø 42	2.835 ... 5.860 Ø 4.515

²⁷ Restnutzungsdauer (RND)

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %)					
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	RND²⁷ [Jahre]	
ab 1991	6	155 ... 4.100 Ø 1.460	255 ... 5.115 Ø 1.500	Ø 71	2.950 ... 6.880 Ø 4.560
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	31	170 ... 4.945 Ø 875	185 ... 1.975 Ø 620	Ø 33	835 ... 6.055 Ø 3.465

Abb. 117 Büro-/Geschäftshäuser – Nutzflächenpreise

Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)				
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022				
Anzahl	Baujahr	Kennzahlen²⁸ (Spanne und arithmetisches Mittel)		Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]	
guter bis sehr guter Bauzustand				
5	19. Jh. ... 2022	645 ... 5.425 x̄ 2.715	515 ... 7.460 x̄ 4.800	1.505 ... 7.425 x̄ 5.035
mittlerer Bauzustand				
12	19. Jh. ... 1996	135 ... 9.480 x̄ 1.160	80 ... 3.720 x̄ 1.035	305 ... 3.220 x̄ 2.075

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

²⁸ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

Abb. 118 Verbrauchermärkte – Nutzflächenpreise

Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022				
Anzahl	Kennzahlen²⁹ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand				
9	1995 ... 2011	1.200 ... 12.070 x̄ 7.245	150 ... 8.980 x̄ 2.745	1.160 ... 6.655 x̄ 2.795

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

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Rubrik werden unterschiedliche Gewerbe- und Industrieobjekte, wie z.B. Hotel, Gastronomie, Seniorenresidenz, Altenpflegeheim, Wohnheim, Aus- und Fortbildungsstätte, Lager-, Produktions- und Werkstattgebäude, Industrieanlage, Tankstelle, Parkhaus u.ä., betrachtet.

Im Berichtsjahr wurden auf diesem Teilmarkt 11 Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von 14,5 ha und einem Gesamtgeldumsatz von 60,8 Mio. € abgeschlossen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Lagen und Nutzungen sowie wenigen auswertbaren Kauffällen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die nachfolgend angeführten Gewerbeflächenpreise dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

²⁹ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

Abb. 119 Gewerbe und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022				
Gebäudeart	Kennzahlen³⁰ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)			Kaufpreis/ Gewerbefläche³¹ [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand				
allgemein gewerbliche Objekte	11	1915 ... 2006	120 ... 30.065 x̄ 990	315 ... 3.150 x̄ 745
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	4	1985 ... 2015	385 ... 11.560 x̄ 2.570	1.545 ... 2.770 x̄ 2.430

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.

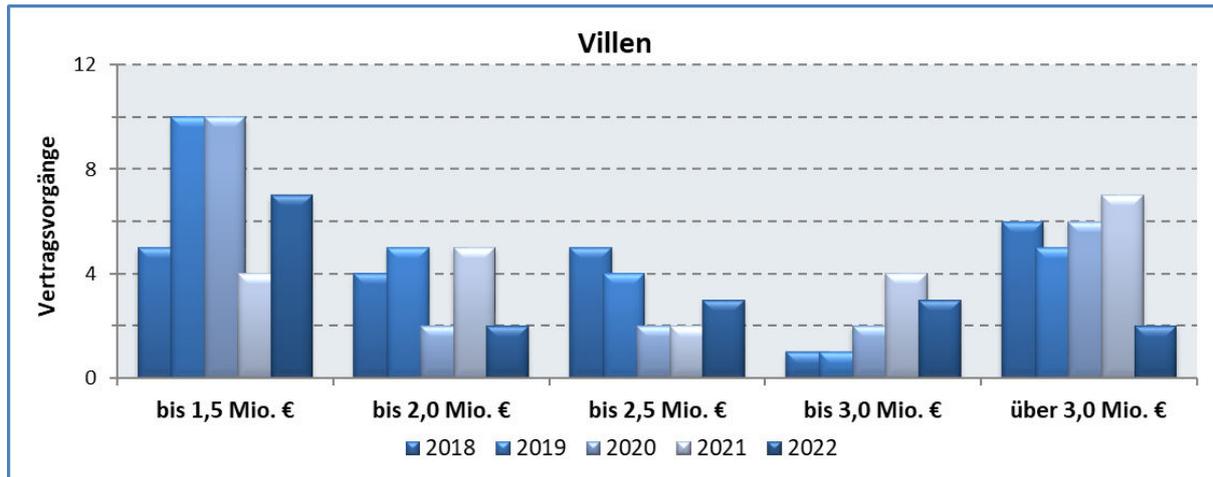
Abb. 120 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2020	2021	2022
Vertragsvorgänge	22	22	17
Geldumsatz	78,7 Mio. €	70,4 Mio. €	39,3 Mio. €

³⁰ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³¹ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

Abb. 121 Villen, Landhäuser – Kaufpreisverteilung



Die ermittelten Wohn- bzw. Nutzflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 der ImmoWertV 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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 122 Villen, Landhäuser – Kaufpreisniveau

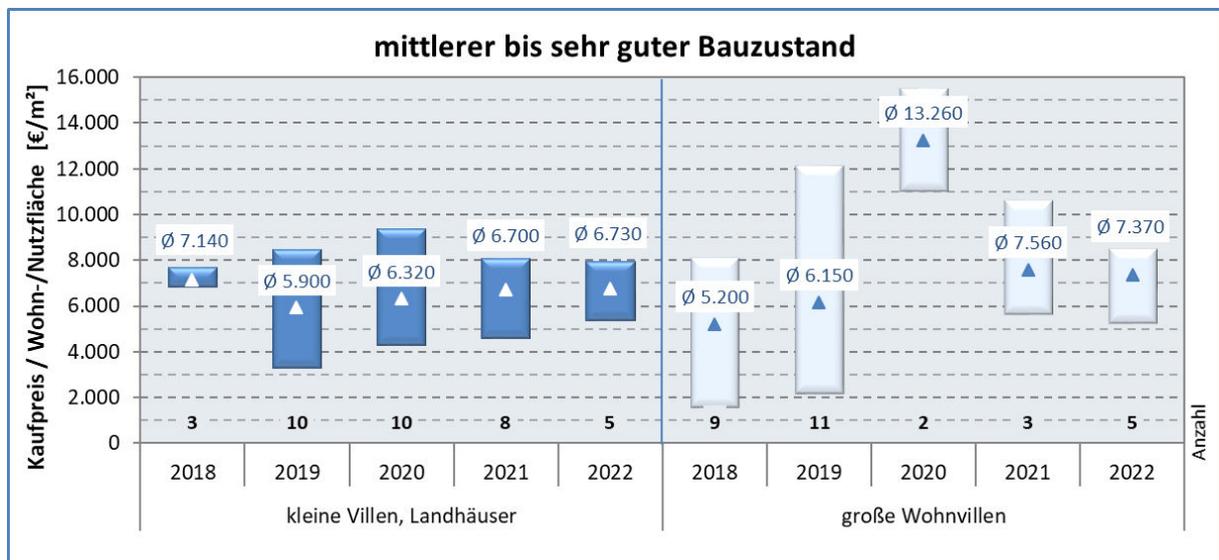
Auswertungszeitraum 2020 bis 2022					
Anzahl	Kennzahlen ³² (arithmetisches Mittel oder Medianwert bzw. Standardabweichung)				Wohn- bzw. Nutzflächenpreise [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbefläche [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis guter Bauzustand					
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m²)					
23	19 Jh. ... 2018	385 ... 1.870 Ø 1.055	160 ... 300 Ø 240	Ø 44	4.285 ... 9.375 Ø 6.540

³² Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (\bar{x}) → wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

Auswertungszeitraum 2020 bis 2022					
Anzahl	Kennzahlen ³² (arithmetisches Mittel oder Medianwert bzw. Standardabweichung)				Wohn- bzw. Nutzflächenpreise [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbefläche [m ²]	RND [Jahre]	
große Villen (Wohn-/Gewerbefläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
10	19. Jh. ... 2017	995 ... 10.000 Ø 2.540	320 ... 505 Ø 430	Ø 44	5.265 ... 15.520 Ø 8.605
Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 %					
4	1910 ... 2011	1.010 ... 2.870 Ø 1.960	220 ... 900 Ø 530	Ø 44	3.990 ... 7.355 Ø 5.695

☞ Auf Grund der geringen Anzahl an Villen mit schlechtem Bauzustand wird auf eine Veröffentlichung dieser Kategorie verzichtet. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 123 Villen, Landhäuser – Entwicklungen der Wohn-/Nutzflächenpreise



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 unter Pkt. 8.2.3 verwendet werden. Informationen zu Liegenschaftszinssätzen sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsart und Größe der Villa auf den Seiten 58, 69 bzw. 74 ff zu finden.

9 Wohnungs- und Teileigentum

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 können u.a. Sondernutzungsrechte (z.B. an PKW-Stellplätzen, Terrassen- oder Gartenflächen) gehören. Sondereigentum an Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wird als **Teileigentum** (z.B. Büros, Läden, Arztpraxen) bezeichnet. Zum Teileigentum zählt auch das Sondereigentum 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 **Umwandlungsverkäufen** 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 für längere 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 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 124 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

2022		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		557	- 36 %	241,3 Mio. €	- 39%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	9	- 80 %	10,0 Mio. €	- 71 %
	Baujahr 1960 bis 2019	0			
	Baujahr ab 2020	137	- 62 %	82,6 Mio. €	- 58 %
	Gesamt	146	- 64 %	92,6 Mio. €	- 61 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	202	- 1 %	80,5 Mio. €	+ 8 %
	Baujahr 1960 bis 1990	32	- 16 %	6,2 Mio. €	- 10 %
	Baujahr 1991 bis 2019	157	- 18 %	52,8 Mio. €	- 11 %
	Gesamt	391	- 10 %	139,6 Mio. €	- 1 %
Umwandlungsverkauf		20	- 39 %	9,1 Mio.€	- 44 %

2022		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Teileigentum³³		44	+ 5 %	34,4 Mio. €	+ 65 %
Erstverkauf		5	- 58 %	0,1 Mio. €	- 95 %
Umwandlungsverkauf		0			
Weiterverkauf		39	+ 39 %	34,2 Mio. €	+ 99 %

Abb. 125 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

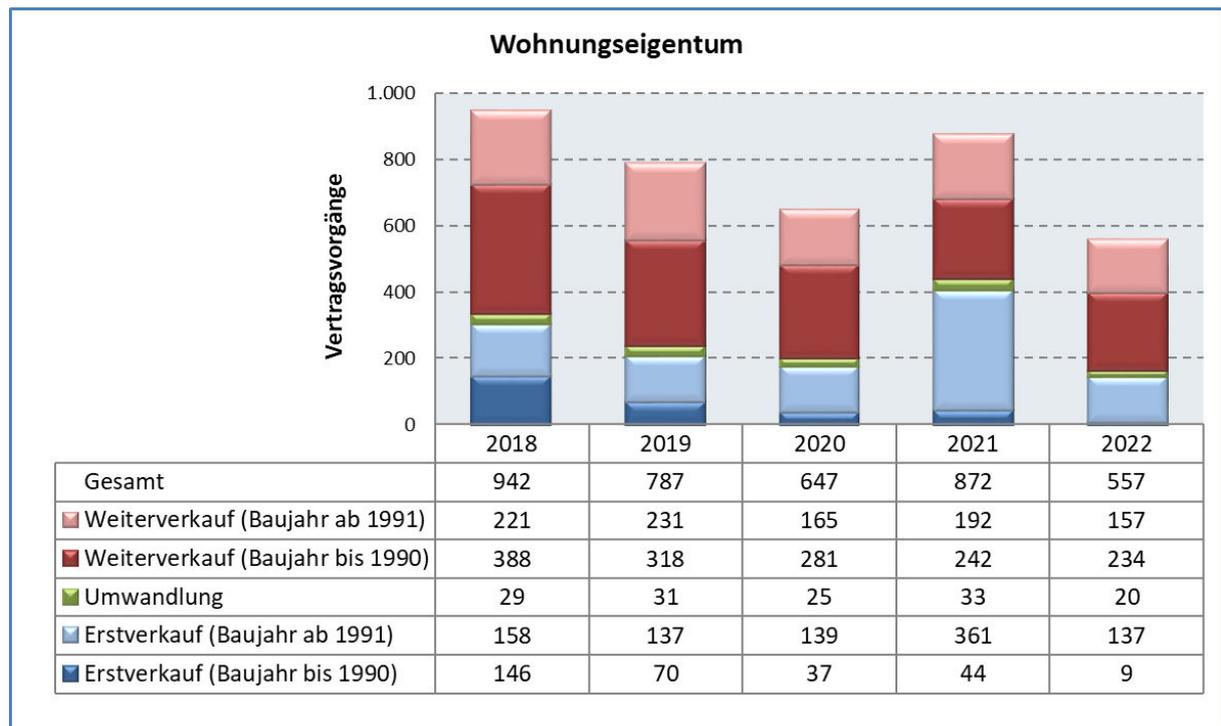
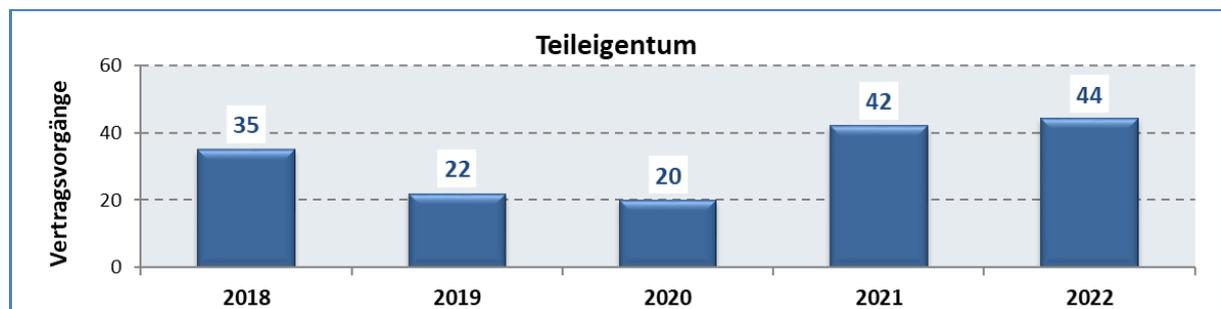


Abb. 126 Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

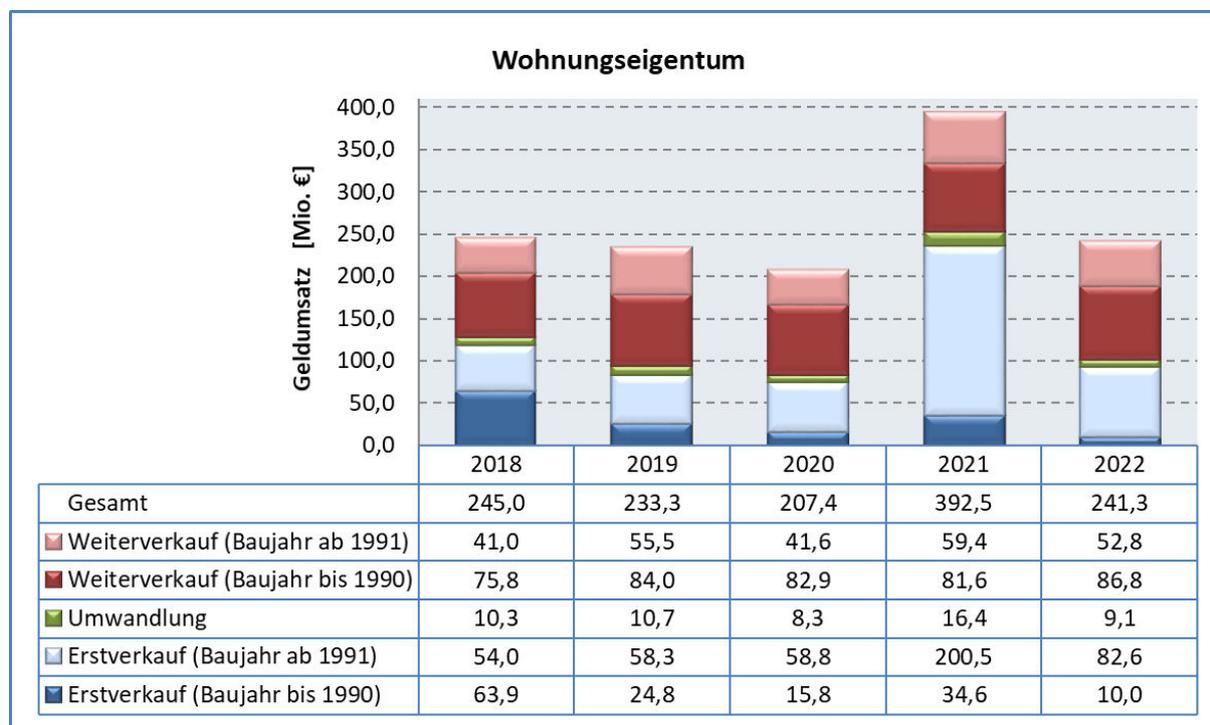


Trotz des Umsatzrückganges nimmt die Landeshauptstadt Potsdam im landesweiten Vergleich weiterhin eine Sonderstellung ein. Rund 21 % des landesweiten Geldumsatzes beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2022 wurde auf dem Potsdamer

³³ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

Immobilienmarkt umgesetzt. Bei den Vertragsvorgängen sind 13 % des landesweiten Umsatzes auf Veräußerungen von Potsdamer Immobilien zurückzuführen.

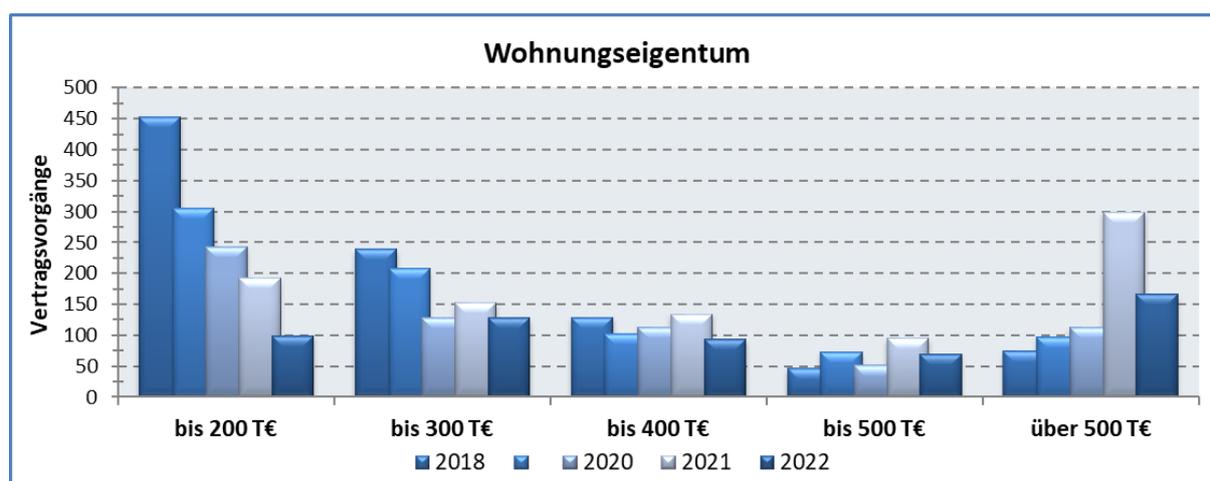
Abb. 127 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



9.2 Wohnungseigentum

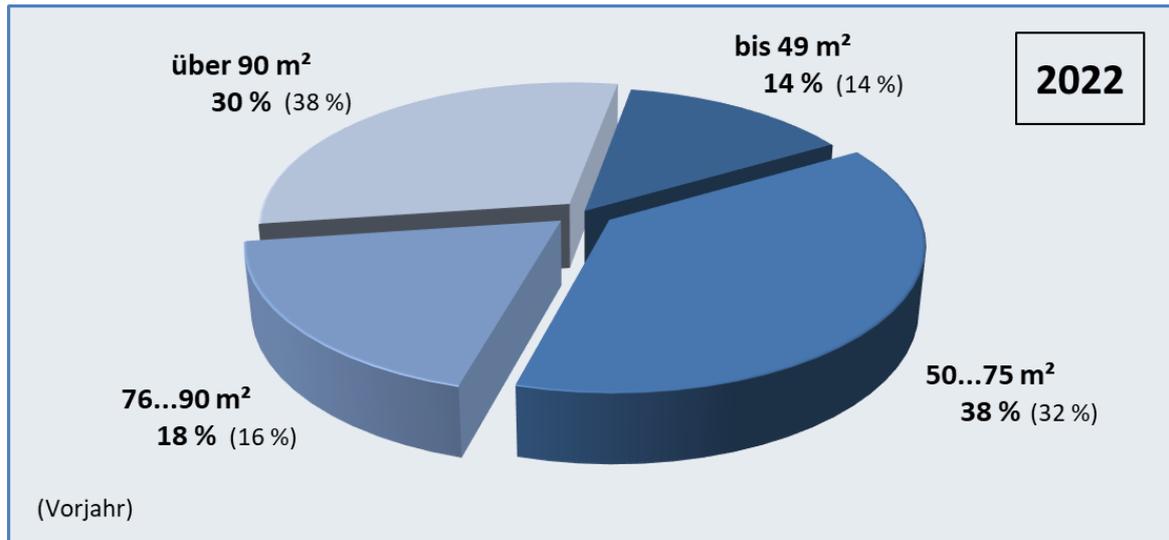
9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 128 Wohnungseigentum – Kaufpreisverteilung³⁴



³⁴ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 129 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen im Berichtsjahr



Die angegebenen 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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 130 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau³⁵

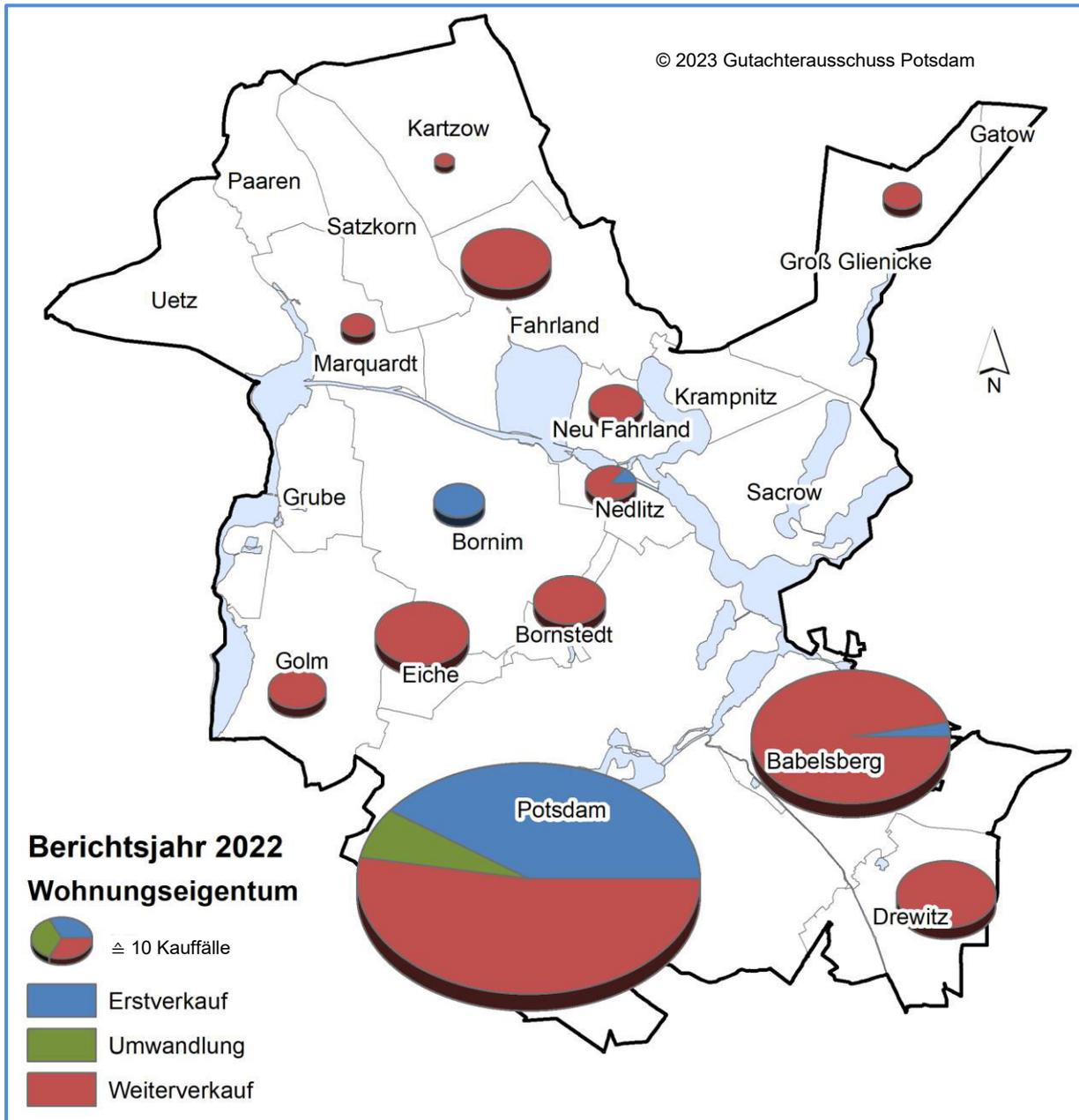
Auswertungszeitraum 2022			
Teilmärkte	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
Erstverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Wohnlage	9	77 ... 199 Ø 128	7.035 ... 9.620 Ø 8.720
Baujahr ab 2020			
mittlere Wohnlage	37	32 ... 132 Ø 75	4.480 ... 9.310 Ø 6.745

³⁵ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 82 und die Übersicht zur Wohnlageneinstufung auf Seite 121 ff zu finden.

Auswertungszeitraum 2022			
Teilmärkte	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
gute bis sehr gute Wohnlage	90	32 ... 151 Ø 81	5.695 ... 10.455 Ø 7.740
Umwandlungsverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere bis sehr gute Wohnlage	8	82 ... 155 Ø 114	4.310 ... 5.425 Ø 4.870
Baujahr 1991 bis 2019			
mittlere Wohnlage	11	58 ... 110 Ø 81	4.170 ... 6.295 Ø 5.700
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Wohnlage	92	25 ... 155 Ø 76	3.835 ... 5.810 Ø 4.770
gute bis sehr gute Wohnlage	46	29 ... 208 Ø 86	3.710 ... 7.910 Ø 5.685
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)			
einfache bis mittlere Wohnlage	25	28 ... 91 Ø 60	2.375 ... 4.020 Ø 3.350
Baujahr 1991 bis 2019			
einfache Wohnlage	21	35 ... 72 Ø 54	2.275 ... 3.760 Ø 2.820
mittlere Wohnlage	58	34 ... 139 Ø 62	2.440 ... 5.990 Ø 4.170
gute bis sehr gute Wohnlage	19	39 ... 180 Ø 75	4.565 ... 6.820 Ø 5.520

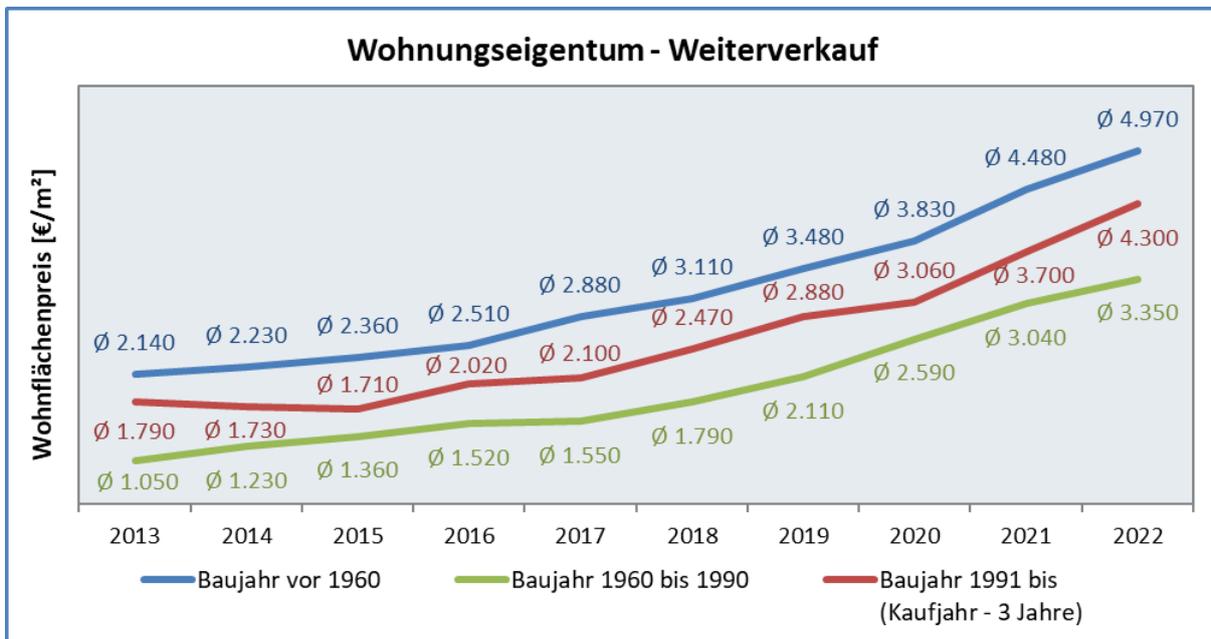
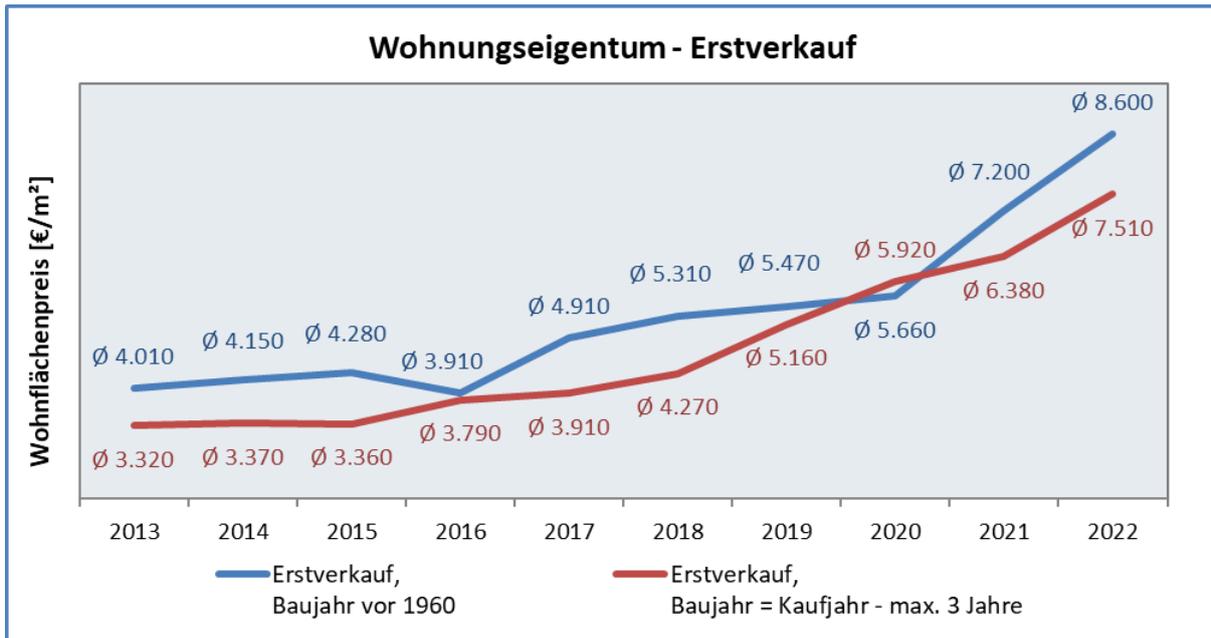
Bei einer Untersuchung der Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2022 zeigte es sich, dass die Wohnflächenpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1960 im Durchschnitt 16 % sowie mit Baujahr 1991 bis 2017 im Durchschnitt 12 % niedriger lagen als bei nicht vermieteten Wohnungen der jeweils gleichen Kategorie.

Abb. 131 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr



Wie auch in den Vorjahren liegt der Hotspot der Verkäufe von Wohnungseigentum mit einem 77 %igen Anteil in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. Schwerpunkte beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen waren Neubauprojekte im Bornstedter Feld sowie in der Potsdamer Mitte inklusive der Speicherstadt. Bei den Weiterverkäufen lagen 42 % der im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen im Stadtteil Potsdam und 27 % im Stadtteil Babelsberg.

Abb. 132/133 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) von **Wohnungseigentum**, bezogen auf das jeweilige Jahresmittel (01.07.), abgeleitet werden. Nicht berücksichtigt wurde Wohnungseigentum mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

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

Abb. 134 Wohnungseigentum – Preisindexreihe



Abb. 135 Wohnungseigentum – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2006	704	2012	496	2018	722
2007	506	2013	558	2019	625
2008	416	2014	584	2020	544
2009	510	2015	922	2021	713
2010	583	2016	782	2022	435
2011	482	2017	634		

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. Bei Wohnungseigentum ist neben dem Rohertragsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Wohnungs- und Bodenwertanteil sowie ggf. ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

Die **Gebädefaktoren für Wohnungseigentum** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Gebrauchtimmobilien (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ein mittlerer bis sehr guter optischer Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung unterstellt werden.

Abb. 137 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]												
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]											
	160	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.250	1.500
20	3.145	3.250	3.495	3.724	3.944	4.157	4.365	4.569	4.771	4.970	5.461	5.945
30	3.317	3.424	3.675	3.910	4.135	4.353	4.566	4.775	4.981	5.185	5.686	6.180
40	3.448	3.557	3.813	4.053	4.282	4.503	4.720	4.932	5.142	5.348	5.857	6.358
50	3.555	3.667	3.926	4.169	4.401	4.626	4.845	5.061	5.273	5.482	5.997	6.504
60	3.647	3.760	4.023	4.268	4.503	4.731	4.953	5.170	5.384	5.596	6.116	6.628
70	3.728	3.842	4.107	4.356	4.593	4.822	5.046	5.266	5.482	5.696	6.220	6.737
80	3.800	3.915	4.183	4.433	4.673	4.904	5.130	5.352	5.569	5.785	6.313	6.833
90	3.865	3.981	4.251	4.504	4.745	4.979	5.206	5.429	5.648	5.865	6.397	6.921
100	3.925	4.042	4.314	4.569	4.812	5.047	5.276	5.500	5.721	5.939	6.474	7.001
110	3.980	4.098	4.372	4.628	4.873	5.109	5.340	5.566	5.788	6.007	6.546	7.075
120	4.032	4.150	4.426	4.684	4.930	5.168	5.400	5.627	5.850	6.070	6.612	7.144
130	4.080	4.200	4.477	4.736	4.984	5.223	5.456	5.684	5.908	6.130	6.674	7.208
140	4.126	4.246	4.525	4.785	5.034	5.274	5.508	5.738	5.963	6.186	6.732	7.269
150	4.169	4.290	4.570	4.832	5.082	5.323	5.558	5.788	6.015	6.238	6.787	7.326
160	4.210	4.331	4.613	4.876	5.127	5.369	5.605	5.837	6.064	6.289	6.839	7.380
170	4.249	4.371	4.654	4.918	5.170	5.413	5.650	5.883	6.111	6.336	6.889	7.432
180	4.287	4.409	4.693	4.958	5.211	5.455	5.693	5.927	6.156	6.382	6.937	7.481
190	4.322	4.445	4.730	4.997	5.251	5.496	5.735	5.969	6.199	6.425	6.982	7.528
200	4.357	4.480	4.766	5.033	5.288	5.534	5.774	6.009	6.240	6.467	7.026	7.574
210	4.390	4.513	4.801	5.069	5.325	5.572	5.812	6.048	6.279	6.507	7.068	7.617
220	4.421	4.545	4.834	5.103	5.360	5.607	5.849	6.085	6.317	6.546	7.108	7.659
230	4.452	4.577	4.866	5.136	5.394	5.642	5.884	6.121	6.354	6.583	7.147	7.699
240	4.482	4.607	4.897	5.168	5.426	5.676	5.918	6.156	6.389	6.620	7.184	7.738
250	4.511	4.636	4.927	5.199	5.458	5.708	5.951	6.189	6.424	6.655	7.221	7.776

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

Abb. 138 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 1

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum					
Stichtag	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2022	01.07.2022	31.12.2022
Faktor	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14

Abb. 139 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 2

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	32 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 77
Faktor	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10
Faktoren-Spanne	0,90 ... 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00 ... 1,10

Abb. 140 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 3

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichenden Vermietungszustand		
Vermietung	nicht vermietet	vermietet
Faktor	1,00	0,93

 Anwendungsbeispiel:

Wohnungseigentum: Weiterverkauf, 80 m² Wohnfläche, 800 €/m² Bodenwertniveau, Kaufdatum 01.07.2022, Restnutzungsdauer 70 Jahr, nicht vermietet

Der Gebädefaktor (Abb. 137) beträgt: 5.352 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Datum (Abb. 138) 1,07

Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 139): 1,10

Anpassungsfaktor Vermietung (Abb. 140): 1,00

Der Wert der Eigentumswohnung ergibt sich näherungsweise zu:

$$80 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5.352 \text{ €/m}^2 \times 1,07 \times 1,10 \times 1,00 = \text{rd. } 504.000 \text{ €}$$

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 (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 114 ff zu finden.

Abb. 141 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2022
Stichtag	01.01.2022
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	244 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 77 Jahre (Ø 47 Jahre)
Bodenwertniveau	180 ... 1.500 €/m ² (Ø 715 €/m ²)
Wohnfläche	20 ... 150 m ² (Ø 70 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	5,8 ... 15,7 €/m ² (Ø 9,2 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2018

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

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

Abb. 142 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (Datenbasis siehe Abb. 141)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	0,9 %	- 2,3 ... 3,9 %

Die negativen Liegenschaftszinssätze traten insbesondere bei den modernisierten Altbauten auf. Hauptsächlich die Kombination von relativ hohen Kaufpreisen mit modellkonform angesetzten niedrigen wirtschaftlichen Restnutzungsdauern führte zu diesen negativen Werten.

Abb. 143 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 141)

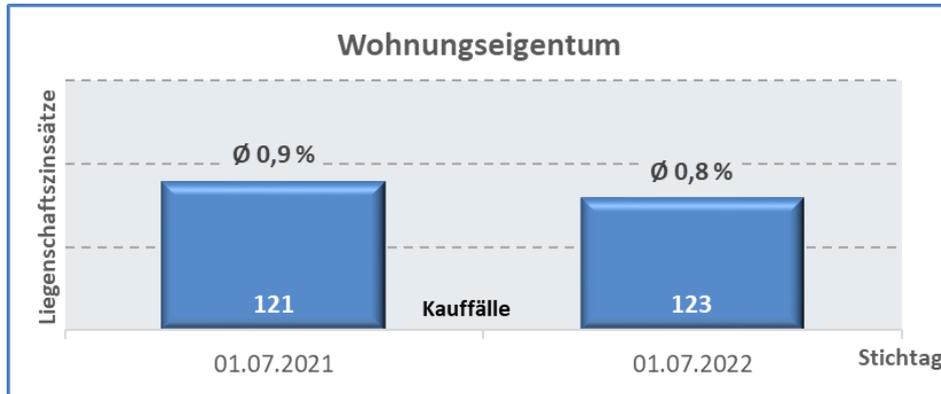


Abb. 144 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 141)

Wohnungseigentum			
	Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
Baujahr	vor 1960	Ø 0,2 %	119 Kauffälle
	1960 bis 1990	Ø 0,4 %	12 Kauffälle
	ab 1991	Ø 1,7 %	113 Kauffälle

Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

Abb. 145 Wohnungseigentum – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 141)

Wohnungseigentum	
Rohertagsfaktoren	Ø 35,7 (20,0 ... 58,4)

9.3 Teileigentum

Die ermittelten Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für Teileigentum im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten den Bodenwertanteil. Kaufpreise, die das $\pm 2,5$ -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. 146 Teileigentum – Kaufpreisniveau³⁸

Auswertungszeitraum 2020 bis 2022		
Anzahl	Gewerbefläche	Gewerbeflächenpreise
Erstverkauf		
5	39 ... 290 m ² Ø 126 m ²	2.960 ... 5.930 €/m² Ø 4.370 €/m ²
Weiterverkauf		
vor 1960 (saniert)		
15	43 ... 1.630 m ² Ø 260 m ²	2.215 ... 3.700 €/m² Ø 2.865 €/m ²
ab 1991		
10	71 ... 145 m ² Ø 104 m ²	2.095 ... 3.355 €/m² Ø 2.995 €/m ²

 Sind in einer Gruppierung weniger als 4 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 82 zu finden.

³⁸ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

Abb. 147 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

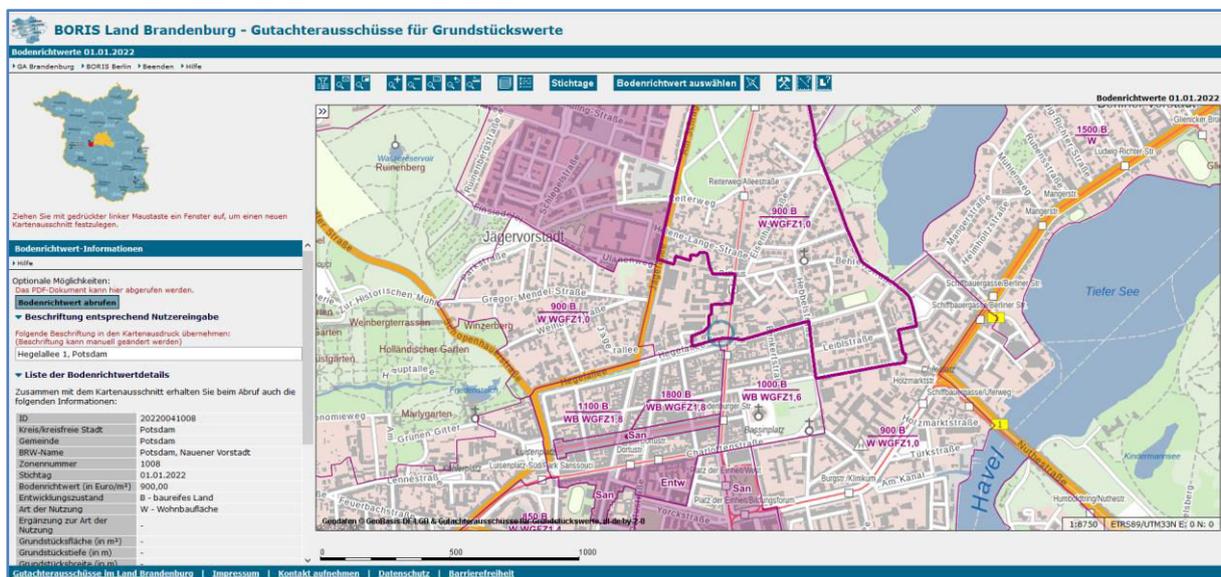
2022		Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	32	29
	Kaufpreise	19.500 ... 33.500 € Ø 26.500 €	20.000 ... 59.500 € Ø 37.000 €
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	21	33
	Kaufpreise	5.000 ... 40.200 € Ø 19.300 €	5.000 ... 43.000 € Ø 20.100 €

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 01. Januar ermitteln und beschließen. Sie werden in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ veröffentlicht.

Abb. 148 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 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 (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er bezieht sich auf ein unbebautes, fiktives Grundstück mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden in der Regel für baureifes Land sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen.

Die 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 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Des Weiteren werden sie grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und Festlegungen der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks entfalten keine planungsrechtlichen Wirkungen; insbesondere können daraus keine planungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. 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.

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.

10.2.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land

Im Januar 2023 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt **105 Bodenrichtwerte für beitragsfreies, baureifes Land zum Stichtag 01.01.2023** beschlossen.

Potsdam ist als Landeshauptstadt und wegen seiner Nähe zu Berlin ein begehrter und nachgefragter Immobilienstandort. Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich, der großen Nachfrage nach Wohnobjekten steht jedoch nur ein begrenztes Angebot entgegen. Des Weiteren führten die schnell steigenden Bauzinsen, die hohen Baukosten, die Energiepolitik sowie der Einfluss der hohen Inflation zur Zurückhaltung der Beteiligten am Immobilienmarkt. Diese geänderten Rahmenbedingungen wurden bei den Beschlüssen der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 berücksichtigt. Der Gutachterausschuss hat bei 82 Bodenrichtwerten für baureifes Land keine Wertveränderungen gegenüber dem Vorjahr vorgenommen. In den 21 Bodenrichtwertzonen, wo sich ein individuell anderes Kaufverhalten zeigte, wurden Anpassungen von + 10 €/m² bis + 100 €/m² vorgenommen

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

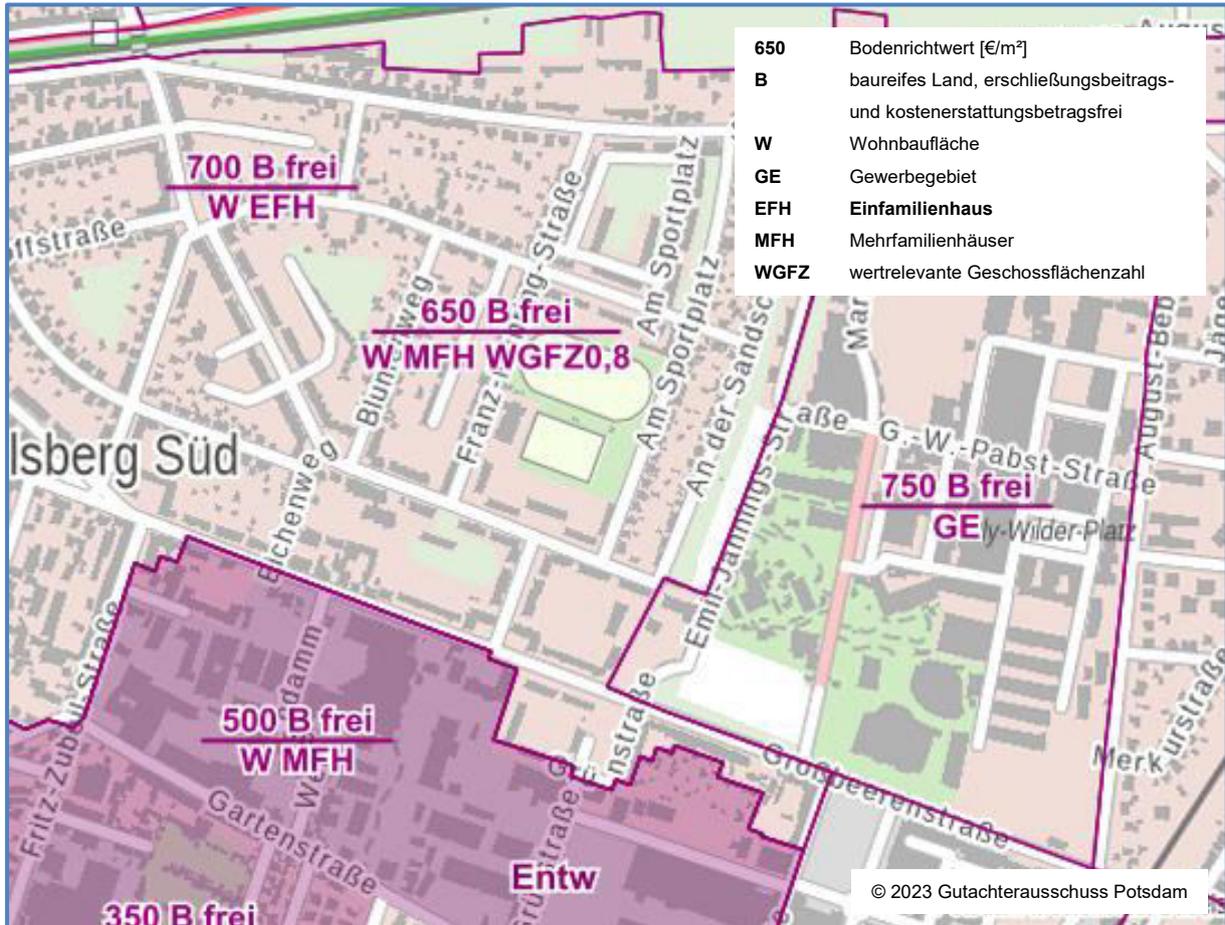
Abb. 149 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten (Teil 1)

Lage ³⁹	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2023)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁰
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		600 ... 1.000 €/m²	↗
mittlere Wohnlage		400 ... 700 €/m²	↗
Wohngebiet in städtischer Randlage		100 ... 450 €/m²	↗

³⁹ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 121 ff

⁴⁰ → ± 2% ↗ bis ± 10 % ↘ über ± 10 %

Abb. 150 Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023)



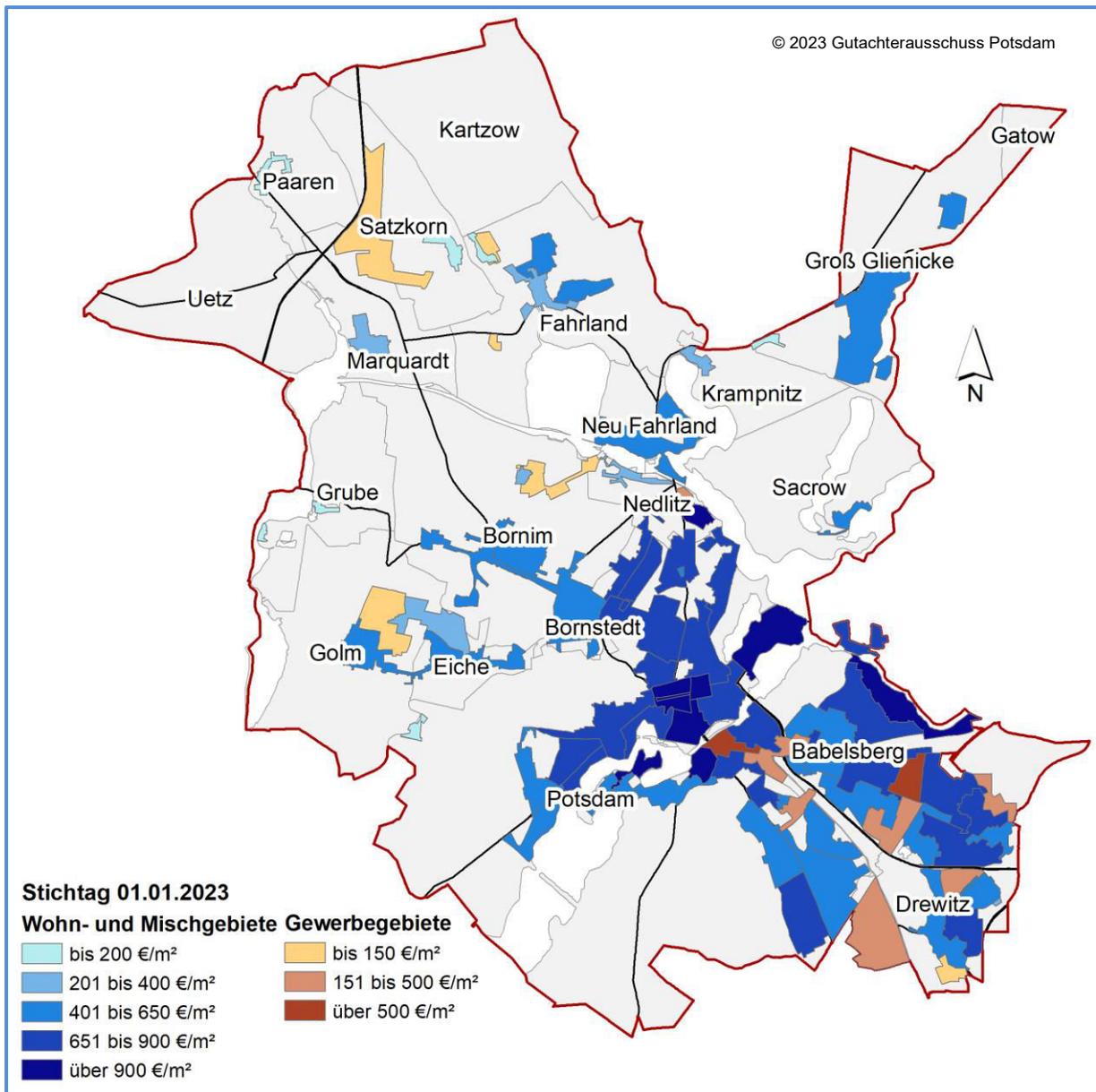
Der Gutachterausschuss Potsdam verwendet zur Anpassung des Bodenrichtwertgrundstückes an das Bewertungsobjekt bei abweichender **Geschossflächenzahl** eigene Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3, Seite 33).

Abb. 151 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten (Teil 2)

Lage ³⁹	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2023)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁰
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		600 ... 1.500 €/m ²	→
mittlere Lage		430 ... 850 €/m ²	→
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		550 ... 900 €/m ²	→
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	1.000 ... 1.800 €/m ²	→
	Babelsberg	800 €/m ²	→

Lage ³⁹	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2023)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁰
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	850 ... 1.000 €/m ²	→
	Babelsberg	430 ... 650 €/m ²	→
Gewerbliche Bauflächen			
---		100 ... 900 €/m ²	↗

Abb. 152 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2023



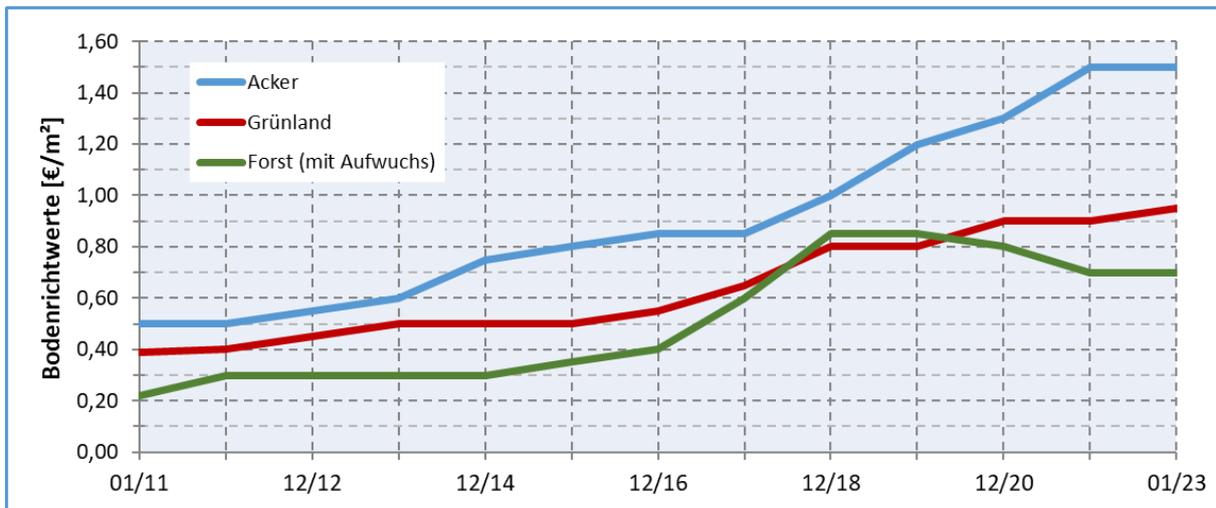
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 153 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ⁴¹	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
31.12.2020	1,30 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)	0,80 €/m ²
01.01.2022	1,50 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)	0,70 €/m ²
01.01.2023	1,50 €/m ² (AZ 25-50)	0,95 €/m ² (GZ 15-45)	0,70 €/m ²

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 finden Sie auf Seite 45.

Abb. 154 Land- und Forstwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



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 jeweils in einer gesonderten Karte dargestellt.

⁴¹ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

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 und Ausgleichsbeiträgen im Entwicklungsbereich Babelsberg können Sie bei der Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH einholen.

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

Mit der Bekanntgabe im Amtsblatt trat der qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2022 am 10.08.2022 in Kraft. 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 mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, Wohnungen in Heimen, (teil-)möblierte Wohnungen sowie Untermietverhältnisse. Für Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern gilt er nur eingeschränkt. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam können alle seit 2006 veröffentlichten Mietspiegel und Methodenberichte unter dem Link <https://www.potsdam.de/mietspiegel-0> kostenfrei als PDF-Dokument 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/ihk-service-und-beratung/gewerbeflaechen-finden>) 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.

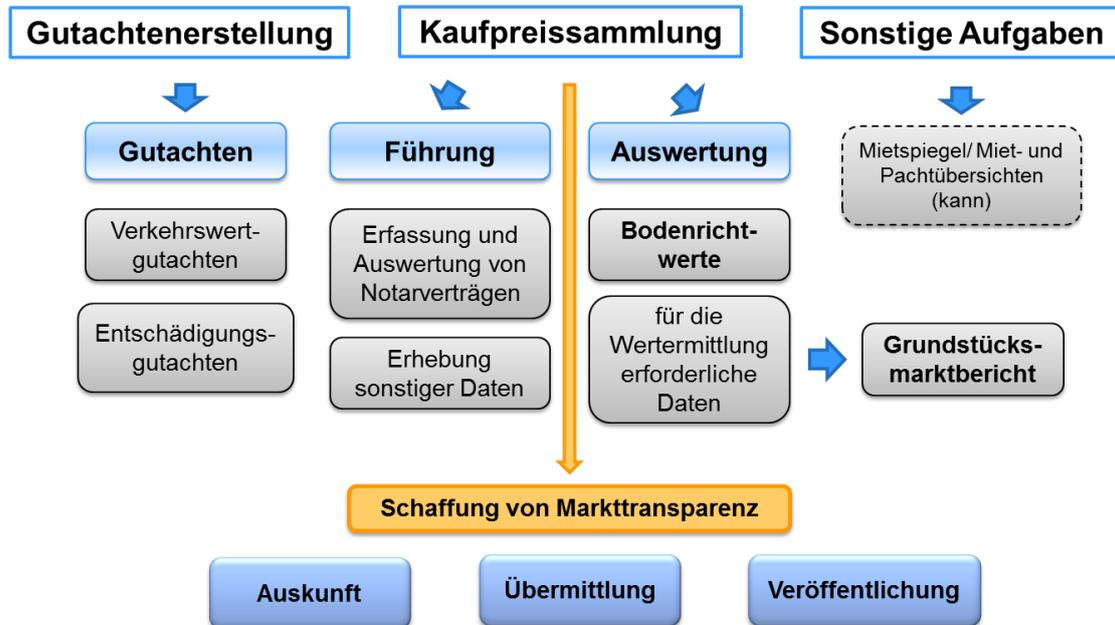
Am 18.06.1991 trat die Gutachterausschuss-Verordnung des Landes Brandenburg in Kraft. Seit dem erfassen die Brandenburger Gutachterausschüsse alle Transaktionen auf den örtlichen Grundstücksmärkten, werten diese aus und stellen umfangreiche Informationen in Form von Bodenrichtwerten und Marktberichten der Öffentlichkeit zur Verfügung. Heute gibt es im Land Brandenburg 16 örtliche Gutachterausschüsse. Die aktuellen 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6);
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl. II/17 Nr. 52).

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 (BbgGAV) u.a. folgende Aufgaben übertragen:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der automatisierten 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).



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

Gemäß § 22 der BbgGAV 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. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der BbgGAV 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 Landeshauptstadt Potsdam** gehören folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Winfried Schmidt Stadtvermessungsdirektor a.D.

stellvertretender Vorsitzender:

Marco Jähne Bereich 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

Prof. Dr. Maik Zeißler öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Andreas Schleef CIS HypZert F-zertifizierter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter 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 14.07.2021 (BGBl. I Nr. 44, Seite 2805) unter Berücksichtigung § 53 (2) - Übergangsregelungen:

- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (MIK, Az.: MI 13–584–85), geändert durch Erlass vom 21.03.2018 – in Verbindung mit der **Sachwert-Richtlinie⁴² (SW-RL)** vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1);
- **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)** vom 04.08.2017 (MIK, Az.:03-13-584-87) – in Verbindung mit der **Ertragswertrichtlinie⁴² (EW-RL)** vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4);
- **Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW)** vom 31.01.2023 (MIK);
- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.2018 (GVBl. I/18 Nr. 7), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19 Nr. 43);
- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **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 Verordnung vom 29.08.2022 (GVBl. II/22 Nr. 61);
- **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 20.12.2021;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AuskunftKPSVV)** 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 dem nachfolgenden Link kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt:

www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/vorschriften.htm

⁴² wurden mit der am 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV aufgehoben

Anhang

Mit der am 01.01.2022 in Kraft getreten neuen ImmoWertV werden verbindliche Modellansätze für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung getroffen. Im Land Brandenburg erfolgt die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren vorerst unverändert nach den alten Richtlinien und Modellen.

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor** multipliziert werden (§ 21 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten für vergleichbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Im Land Brandenburg wurden bis zum 31.12.2022 bzw. werden gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV weiterhin bei der Ermittlung der Sachwerte und Sachwertfaktoren die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (**Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 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. 155 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter	
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Informationen von den Erwerbern der Immobilien Die Beurteilung erfolgte nach Inaugenscheinnahme bei Ortsbesichtigungen (keine Innenbesichtigung) bzw. gemäß Angaben im Fragebogen.
Kauffälle	nur gebrauchte Wohnimmobilien ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Modellansätze und -parameter																			
Grundstücksarten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Landhäuser/Villen (bis 300 m ² Wohnfläche) Doppelhaushälften, Reihen- bzw. Siedlungshäuser																		
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)																		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis).																		
Grundstücksfläche	Die tatsächliche Grundstücksgröße, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.																		
Bodenwert	beitrags- und abgabefrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster ⁴³ Bodenrichtwert * Grundstücksfläche <i>Hinweis:</i> Es wurde keine entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.																		
Normalherstellungskosten	2010 (NHK 2010) – Anlage 4 ImmoWertV → Bezugsmaßstab = Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV																		
Standardstufe (STST)	Eingruppierung gemäß Anlage 4 ImmoWertV bzw. Orientierungshilfe in Pkt. 3.4 (1) RL SW-BB <table border="1" data-bbox="555 1055 1374 1391"> <thead> <tr> <th>Standardstufe</th> <th>Wertebereich</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,0 ... 1,5</td> <td>normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,6 ... 2,5</td> <td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,6 ... 3,5</td> <td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3,6 ... 4,5</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>4,5 ... 5,0</td> <td>hochwertige Bauausführung</td> </tr> </tbody> </table>	Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung	1	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung	2	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995	3	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995	4	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005	5	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung
Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung																	
1	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung																	
2	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995																	
3	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995																	
4	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005																	
5	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung																	
Regionalfaktor	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)																		
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)																		
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland → Bei der Verwendung der NHK 2010 müssen die Indizes 2015 auf das Jahr 2010 umbasiert werden: $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$																		
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB 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):																		

⁴³ mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten

Modellansätze und -parameter																			
	<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>Bei besonderen Bauteilen, die unüblich sind bzw. über die o.a. Vorgaben der RL SW-BB hinausgehen, wurde der Kaufpreis um deren Werteinfluss bereinigt. Hierbei wurden Wertansätze (Zeitwert) nur für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>																		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>Anlage 2 RL SW-BB in Verbindung Anlage 3 der SW-RL: 60 bis 80 Jahre</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="border-right: 1px solid black; padding: 5px;">STST</th> <th style="padding: 5px;">GND</th> <th style="border-right: 1px solid black; padding: 5px;">STST</th> <th style="padding: 5px;">GND</th> <th style="border-right: 1px solid black; padding: 5px;">STST</th> <th style="padding: 5px;">GND</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">60 Jahre</td> <td style="border-right: 1px solid black; text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">65 Jahre</td> <td style="border-right: 1px solid black; text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">70 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">75 Jahre</td> <td style="border-right: 1px solid black; text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">80 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	STST	GND	STST	GND	STST	GND	1	60 Jahre	2	65 Jahre	3	70 Jahre	4	75 Jahre	5	80 Jahre		
STST	GND	STST	GND	STST	GND														
1	60 Jahre	2	65 Jahre	3	70 Jahre														
4	75 Jahre	5	80 Jahre																
Restnutzungsdauer (RND)	<p>entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV</p> <p style="text-align: center;">RND = GND – Gebäudealter</p> <p>ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad)</p>																		
Alterswertminderung	linear																		
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebüdesachwerts																		
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	<p>Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010</p> <p>Carport: Zeitwert</p> <p>ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert</p>																		
Landeshauptstadt Potsdam																			
nicht berücksichtigte Grundstücke	<p>große Villen, Grundstücksflächen > 1.500 m², Wohnfläche < 80 m² bzw. > 300 m², Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %</p> <p>Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Außenbereichslagen</p> <p>Paketverkäufe</p>																		
Potsdamer Normobjekte	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <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="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5;">Beispiel</p> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5;">Beispiel</p> </div> </div> </div>																		

Modellansätze und -parameter	
Ermittlungsmethodik	<p>Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen</p> <p>→ bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte</p> <p>Objekte, die das $\pm 2,5$-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer eliminiert</p>
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Sachwertfaktor, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Brutto-Grundfläche, rentierliches Bodenwertniveau, Standardstufe, Kaufdatum

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 nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) 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.

(B) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Ertragswertverfahren wird der **Liegenschaftszinssatz** verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt bis zu einer landesweiten Neuregelung nach dem bisherigen Modell (siehe Hinweis auf Seite 110): Bei der Ermittlung der Ertragswerte und der Liegenschaftszinssätze werden im Land Brandenburg die Verwaltungsvorschrift vom Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (**Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB**) angewendet. Sie regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie die Ermittlung der Werte.

Liegenschaftszinssätze lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ aus Kaufpreisen von geeigneten Ertragsobjekten nach der folgenden Berechnungsformel ermitteln:

$$p = \left[\frac{RE}{(KP \pm boG)} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{(KP \pm boG)} \right] \times 100$$

-  p Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / (KP \pm boG)) \times 100$
 RE jährlicher Reinertrag des Objektes KP Kaufpreis
 q $1 + p/100$ n wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 BW Bodenwert des Grundstücks
 boG ... besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, sind die verwendeten Modellansätze und -parameter zu beachten.

Abb. 156 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und –parameter		
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Informationen von den Erwerbern der Immobilien, Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. Übersicht zu Gewerbemieten von der IHK Potsdam	
Kauffälle	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte (Gebrauchsimmobilien) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	
Grundstücksarten	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	
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis).	
Grundstücksfläche	Die tatsächliche Grundstücksgröße, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.	
Bodenwert	beitrags- und abgabefrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster ⁴⁴ Bodenrichtwert * Grundstücksfläche bzw. anteilige Grundstücksfläche <i>Hinweise:</i> Es wurde keine entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen. Beim Wohnungseigentum wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.	
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen <i>Ausnahme:</i> Sind die Mieten unbekannt, werden marktüblich erzielbare Nettokaltmieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).	
Wohn-/Gewerbeflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Fragebogen) oder anhand von Gebäudeparametern überschlägig berechnet	
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV bzw. Pkt. 3.4 (3) RL EW-BB	
	Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Abb. 157 und Abb. 158
	Mietausfallwagnis	für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	entsprechend Anlage 2 RL SW-BB in Verbindung der Anlage 3 der SW-RL Mehrfamilienhäuser 80 Jahre	

⁴⁴ mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und –parameter	
	<p>Wohn- und Geschäftshäuser 80 Jahre</p> <p>Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) 60 Jahre</p> <p>Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) 30 Jahre</p> <p>Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre</p> <p>Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen) 80 Jahre</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV</p> <p style="text-align: center;">RND = GND – Gebäudealter</p> <p>ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad)</p> <p>Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren. <i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i></p>
Landeshauptstadt Potsdam	
nicht berücksichtigte Grundstücke	<p>Bodenwertanteil am Kaufpreis $> 80\%$, Rohertragsfaktor $< 5,0$, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) $< 5,00$ €/m²;</p> <p>Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen;</p> <p>Restnutzungsdauer < 30 Jahre bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Wohnungseigentum</p>
boG	<p><i>Wohnungseigentum:</i> Bereinigung des Kaufpreises um den Wert des Sondernutzungsrechtes an PKW-Stellplätzen. War kein Wert für das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen bekannt, wurden unter Berücksichtigung der Potsdamer Kaufpreise für PKW-Stellplätze pauschale Ansätze verwendet.</p> <p><i>Eigenheime:</i> Berücksichtigung von boG siehe Modellbeschreibung in Anhang (A) - Sachwertermittlung</p>
Ermittlungsmethodik	<p>Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen</p> <p>→ bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte</p> <p>Objekte, die das $\pm 2,5$-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer eliminiert</p>
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	<p>Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, rentierliches Bodenwertniveau, Wohn-/Gewerbefläche = Mietfläche, durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete, Kaufdatum</p>

Abb. 157 Jährliche Verwaltungskosten (Auszug)

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	je Eigentumswohnung	je Pkw-Stellplatz	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Abb. 158 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz ⁴⁵
ab 01.01.2020	11,70 €/m ²	88 €	27 €
ab 01.01.2021	11,70 €/m ²	88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €	28 €
ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €	
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Gewerbefläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2020	3,50 €/m ²	5,90 €/m ²	11,70 €/m ²
ab 01.01.2021	3,50 €/m ²	5,90 €/m ²	11,70 €/m ²
ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ²	13,20 €/m ²

⁴⁵ spezifischer Erfahrungswert aus dem Land Brandenburg

(C) Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 20 ImmoWertV) dienen zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie sind insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (**Gebäudefaktor**) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (**Ertragsfaktor**). Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um Gebäudefaktoren, 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. 159 Modell zur Ermittlung von Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren – Modellansätze und -parameter		
Kauffälle	Wohnimmobilien ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Informationen von den Erwerbern der Immobilien	
Grundstücksarten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäushälften, Landhäuser/Villen (bis 300 m ² Wohnfläche)	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern
Berechnungsmodell	Gebäudefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche (Wohnflächenpreise)	
Bodenwert enthalten	ja	
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)	
Grundstücksfläche	Die tatsächliche Grundstücksgröße, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren. ≤ 1.500 m ² keine Einschränkungen	
Wohnfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Fragebogen) oder anhand von Gebäudeparametern überschlägig berechnet 90 ... 300 m ² keine Einschränkungen	
Pkw-Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport)	... wenn vorhanden, dann wertmäßig enthalten	
weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren in Anhang (A)	

Gebäundefaktoren – Modellansätze und -parameter		
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%
Unterkellerung	<i>nicht vorhanden</i> = 0 ... 49 % Unterkellerung <i>vorhanden</i> = 50 ... 100 % Unterkellerung	
Ermittlungsmethodik	Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte Objekte, die das ± 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer eliminiert	
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Wohnflächenpreis, Wohnfläche, Bodenwertniveau, Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer, Baujahr, Unterkellerung, Pkw-Stellplätze, Standardstufe, Kaufdatum	Wohnflächenpreis, Wohnfläche, Bodenwertniveau, Restnutzungsdauer, Baujahr, Pkw-Stellplätze, Stockwerk, Vorhandensein eines Fahrstuhls, Vermietung, Kaufdatum

Abb. 160 Modell zur Ermittlung von Rohertragsfaktoren

Ertragsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
Kauffälle	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte (Gebrauchsimmobilien) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Informationen von den Erwerbern der Immobilien, Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. Übersicht zu Gewerbemieten von der IHK Potsdam
Grundstücksarten	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
Berechnungsmodell	Rohertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltmiete
Bodenwert enthalten	ja
weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modellbeschreibung für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen in Anhang (B)

Ertragsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben)
Ermittlungsmethodik	arithmetischer Mittelwert Objekte, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer eliminiert

(D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 161 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.

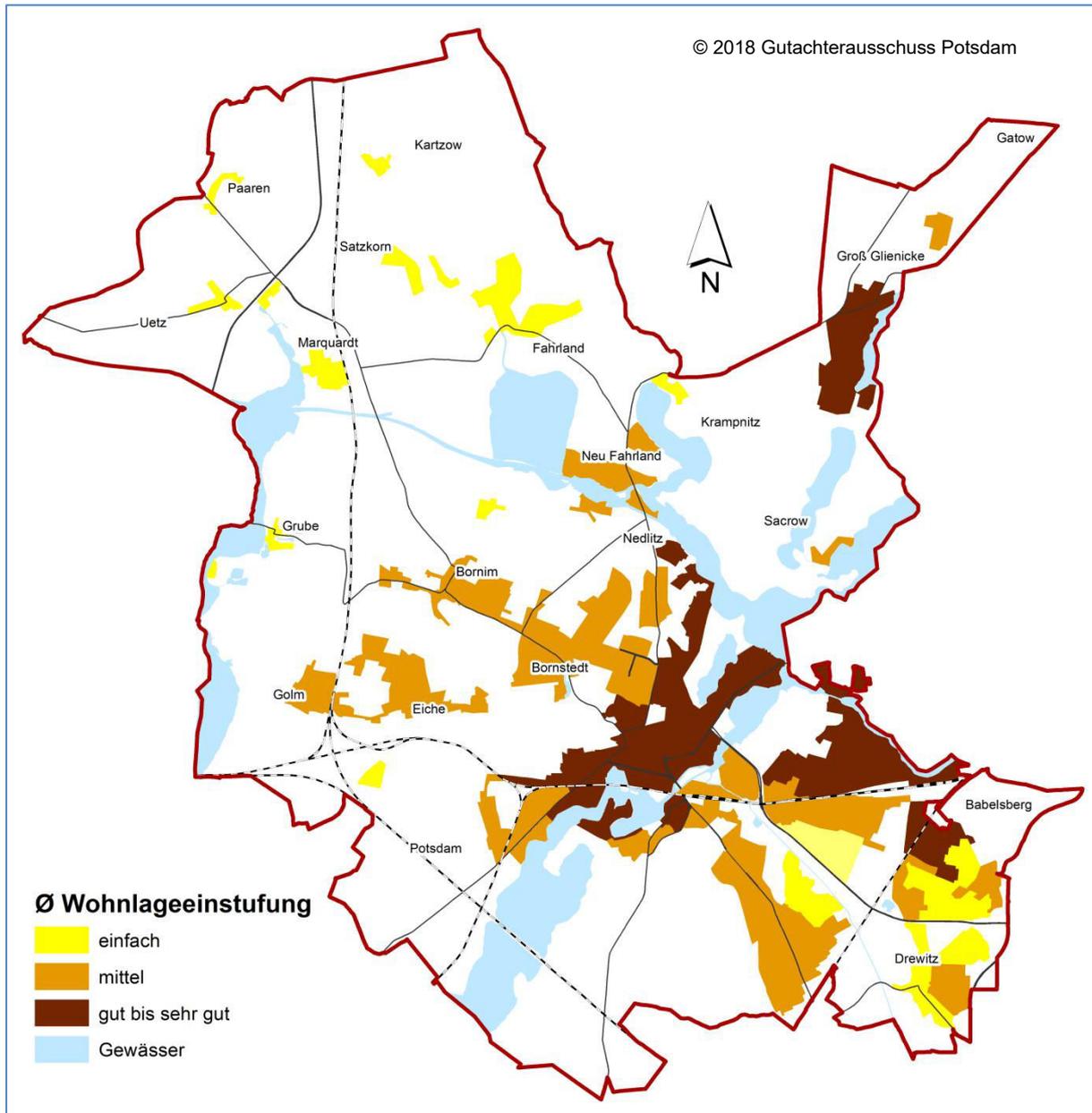
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen 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 Nichtvorliegen 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.

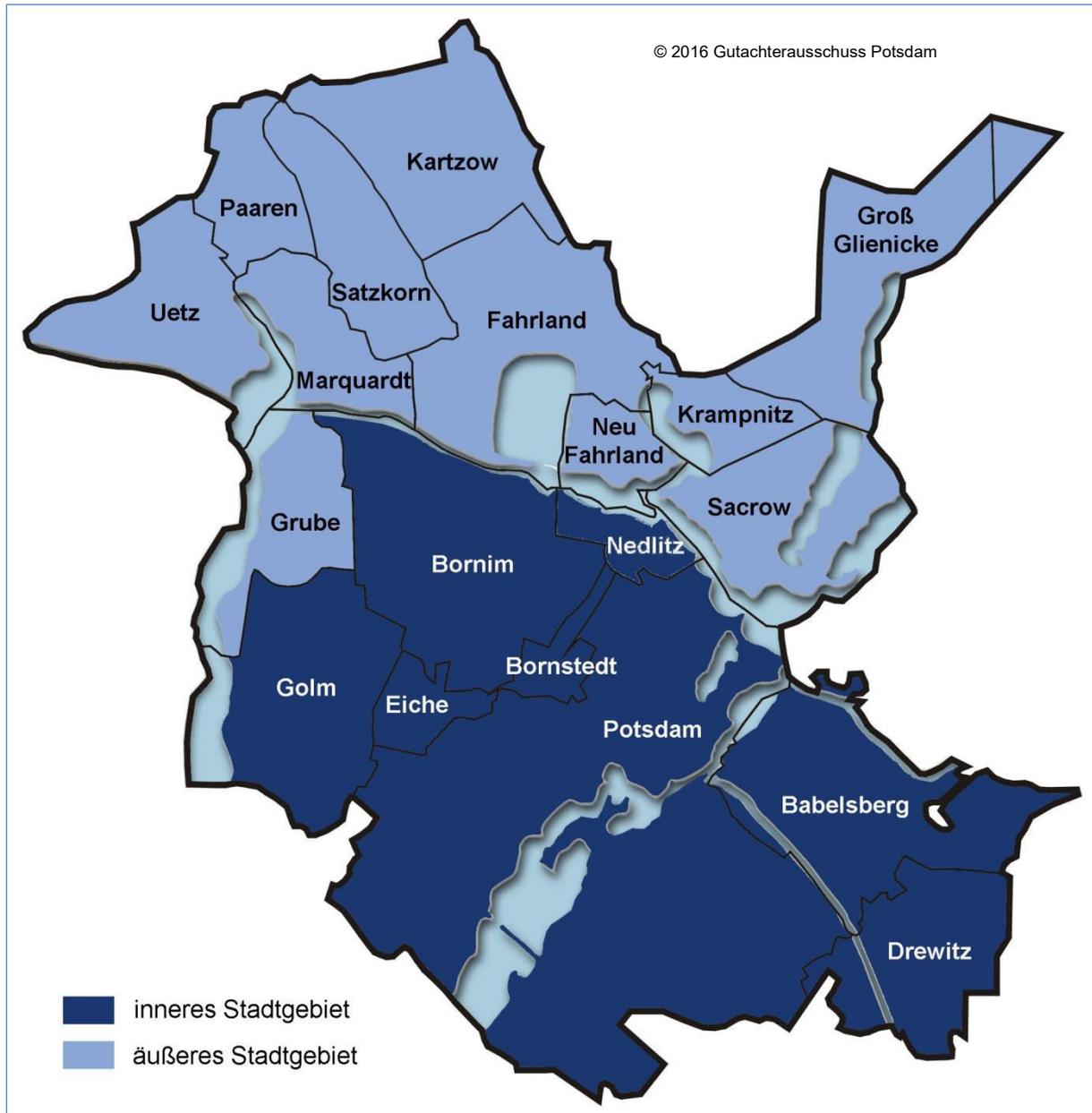
Abb. 161 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 162 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 die vormals ermittelten typischen Grundstücksflächen der betroffenen Bodenrichtwertzonen als Orientierungshilfe nachrichtlich aufgeführt.

Abb. 163 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴⁶	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
Stadtteil Potsdam			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m ²	230 ... 1.300 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder Ost	Ø 900 m ²	660 ... 1.250 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH ⁴⁷)	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 ⁴⁷)	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 ⁴⁷)	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

⁴⁶ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁷ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴⁶	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 Jungfernsee	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
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. 164 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Geodatenservice	0331 / 289 – 3192 Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 2524 Bauaufsicht@Rathaus.Potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr	KIS Flächenankauf	0331 / 289 – 1485 KIS1@Rathaus.Potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 3208 Umlegungsausschuss@Rathaus.Potsdam.de
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1247 Statistik@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Wohnen	Arbeitsgruppe Wohnungsaufsicht	0331 / 289 – 2694 und 2721 Wohnungswesen@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 27 86 – 453 www.ihk-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 info@propotsdam.de www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Krampritz“	Entwicklungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 info@propotsdam.de www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 74 35 70 stadtkontor@stadtkontor.de www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 poststelle.fa-potsdam@fa.brandenburg.de www.finanzamt.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 Fax. 0331 / 20 17 29 60 https://ordentliche-gerichtsbarkeit.brandenburg.de

<https://www.potsdam.de/>

(H) Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
€	Euro
€/m ²	Euro pro Quadratmeter
< >	kleiner als, weniger als bzw. größer als, mehr als
≤ ≥	kleiner gleich bzw. größer gleich
§	Paragraf
...	von bis
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
Bestimmtheitsmaß	ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Stärke des linearen Zusammenhanges zwischen einer abhängigen Variablen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen. Je kleiner R ² ist, desto geringer ist der lineare Zusammenhang.
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
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
GFZ	Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
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
∅	Durchschnitt, arithmetisches Mittel
Pkt.	Punkt
Prof. Dr.	Professor Doktor
R ²	Bestimmtheitsmaß
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, δ	Standardabweichung, Sigma
S.	Seite
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Sachwertrichtlinie)
T€	1.000 Euro
UK	Umrechnungskoeffizient
usw.	und so weiter
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
vgl.	vergleiche
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Vergleichswertrichtlinie)
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Wohngeb.	Wohngebäude
ẋ	Medianwert