

Grundstücksmarktbericht 2014

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
- Geschäftsstelle: bei der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
14461 Potsdam
- Telefon: 0331 / 289 3182 bzw. 3183
Telefax: 0331 / 289 84 3183
E-Mail: Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/P/index.htm
www.potsdam.de
- Berichtszeitraum: 01.01.2014 bis 31.12.2014
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2015
- Bezug: als Druckexemplar oder PDF-Dokument in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER (<http://geobroker.geobasis-bb.de>)
- Gebühr: 30,00 € (entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung)
- Titelfoto: **Holländisches Viertel** (Baujahr 1733 bis 1742) – wurde vom Architekten Jan Boumann im Auftrag des Soldatenkönigs für holländische Handwerker errichtet und ist das größte geschlossene Bauensemble im holländischen Stil außerhalb der Niederlande.
- Urheberrechtsschutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	8
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmendaten	9
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....	11
3.3 Stadtentwicklung	14
3.3.1 Bauleitplanung.....	14
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	14
4 Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge.....	16
4.1.1 Gesamtumsatz	16
4.1.2 Marktteilnehmer.....	18
4.2 Geldumsatz.....	19
4.3 Flächenumsatz.....	21
5 Bauland	23
5.1 Allgemeines.....	23
5.2 Bauland für individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ...	24
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	24
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	26
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	27
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	29
5.4 Bauland für Gewerbe	30
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6 Garten- und Erholungsflächen.....	32
5.7 Sonderauswertungen	33
5.7.1 Baugrundstücke mit Wasserzugang.....	33
5.7.2 Arrondierungsflächen	33
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	35
7 Sonstige unbebaute Grundstücke – Verkehrsflächen	36

8	Bebaute Grundstücke	37
8.1	Allgemeines	37
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
8.2.2	Sachwertfaktoren	40
8.2.3	Vergleichsfaktoren	42
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	43
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	44
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
8.3.2	Sachwertfaktoren	45
8.3.3	Vergleichsfaktoren	48
8.4	Mehrfamilienhäuser	50
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	50
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	51
8.4.3	Vergleichsfaktoren	53
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	53
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	55
8.5.3	Vergleichsfaktoren	56
8.6	Gewerbeobjekte	57
8.7	Villen	57
9	Wohnungs- und Teileigentum	59
9.1	Wohnungseigentum	61
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	61
9.1.2	Vergleichsfaktoren	63
9.1.3	Zwangsversteigerung / Notverkauf	65
9.2	Teileigentum	66
10	Bodenrichtwerte	67
10.1	Allgemeine Informationen	67
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	68
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	68
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	70
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	71
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	72
11.1	Nutzungsentgelte	72
11.2	Mieten, Pachten	73

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss74

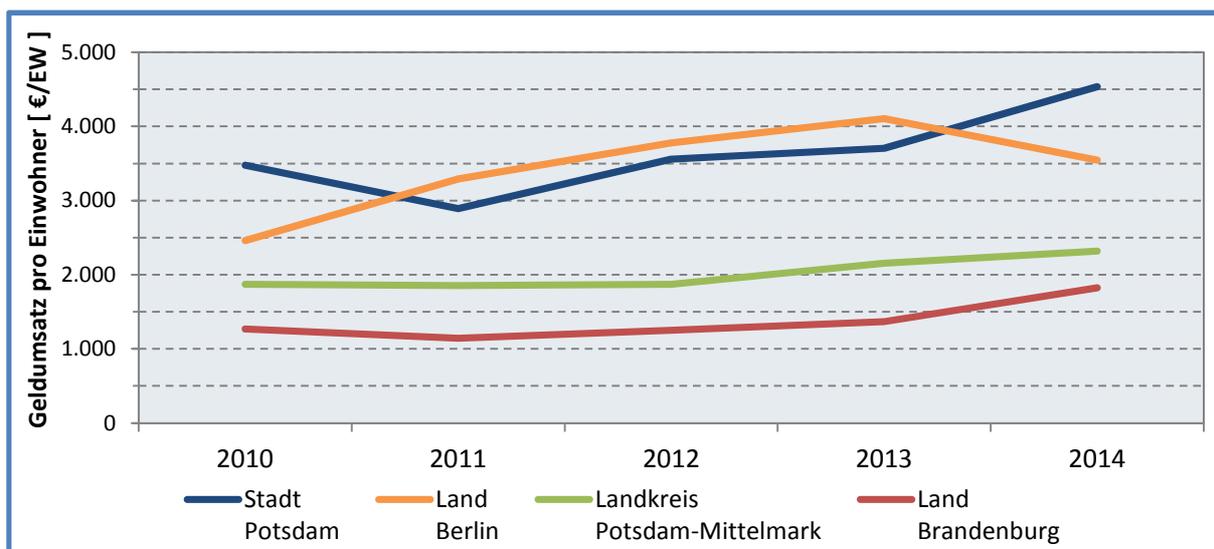
Anhang76

(A) Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren	76
(B) Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	78
(C) Durchschnittliche Lageneinstufung	80
(D) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet	82
(E) Weitere Ansprechpartner	83
(F) Abkürzungsverzeichnis	85

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt haben sich auch 2014 fortgesetzt. Die Baulandpreise zeigen sich seit 2010 in einem deutlichen Aufwärtstrend. Bei etwa gleicher Anzahl der Verträge ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr nochmals um 25 % gewachsen und damit der zweithöchste Umsatz seit 1991.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Potsdam nimmt landesweit sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Stellung ein. Sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regionalen Gegebenheiten wirken sich anhaltend positiv auf die Stadtentwicklung aus. Im Berichtsjahr stieg der Geldumsatz auf 4.538 € pro Einwohner, wobei 9,4 Kaufverträge pro 1.000 Einwohner abgeschlossen wurden.

Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2014 und die Tendenzen zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.541	605,5 ha	743,2 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↓	↓	↘
	Bebaute Grundstücke	↘	↑	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↗		↗

Die Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. So bleibt die Nachfrage und Knappheit an Wohnraum und das Mietpreisniveau unverändert hoch. Alleine auf dem

¹ → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↕ über ± 10%

Potsdamer Grundstücksmarkt wurde beim Verkauf von Wohnungseigentum etwa ein Drittel des landesweiten Umsatzes realisiert.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Teilmärkte		Kaufpreise	Tendenz ³ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 4.170 €/m ² Wfl.	↗
	Weiterverkauf	Ø 2.260 €/m ² Wfl.	↗
freistehende Einfamilienhäuser	Neubau (Baujahr ab 1991)	Ø 305.000 €	→
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	Neubau (Baujahr ab 1991)	Ø 260.000 €	→

Das anhaltend hohe Kaufinteresse an Potsdamer Immobilien wird auch anhand des weiter steigenden Bodenpreisniveaus deutlich. Begehrte sind vor allem attraktive Lagen in Wassernähe sowie guten Lagen in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg. In diesen exponierten Lagen als auch in den meisten Eigenheimgebieten stiegen die Bodenrichtwerte um 10 €/m² bis 60 €/m². Es wurden vereinzelt auch Preise registriert, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2014 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche ²	Bodenpreisniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ³
Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	230 ... 450 €/m ²	↗
individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	110 ... 200 €/m ²	↗
gemischt genutzte Bauflächen in innerstädtischer Lage	330 ... 790 €/m ²	→

² Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 80

³ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende vierundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 20.05.2015 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam beraten und beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2014 auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen ein Überblick über die Wertverhältnisse in die Hand 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 23);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 37);

... sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zugeordnet werden können.

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 59);

... 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 35);

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

Sonstige Grundstücke (ab Seite 32 bzw. Seite 36);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 67);

Nutzungsentgelte, Mieten (ab Seite 72).

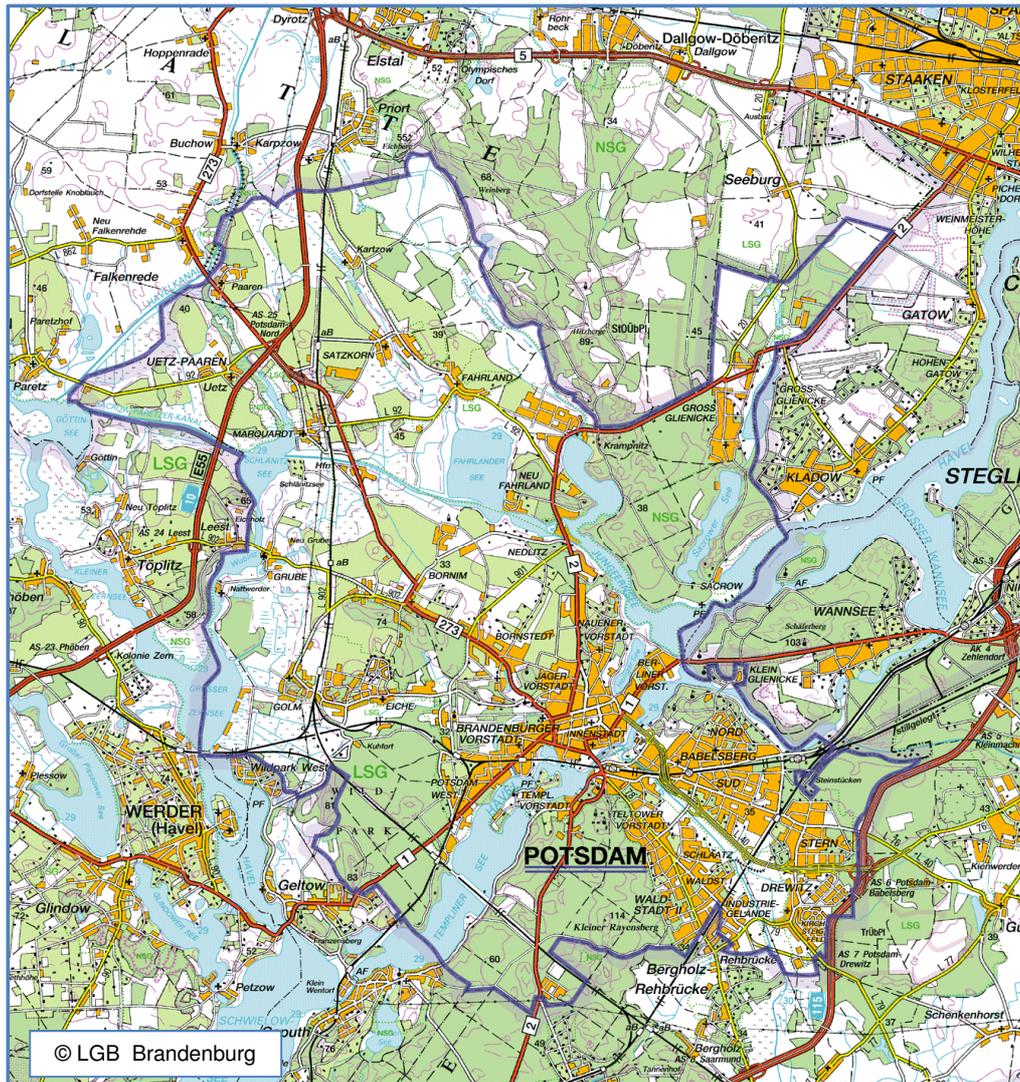
Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam registrierten Kauffälle.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmendaten

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, welche zu den attraktivsten Städten Deutschlands zählt, erstreckt sich beiderseits der seenartig erweiterten Havel.

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche:	188,2 km²
Einwohner (12/2014):	rd. 163.700
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

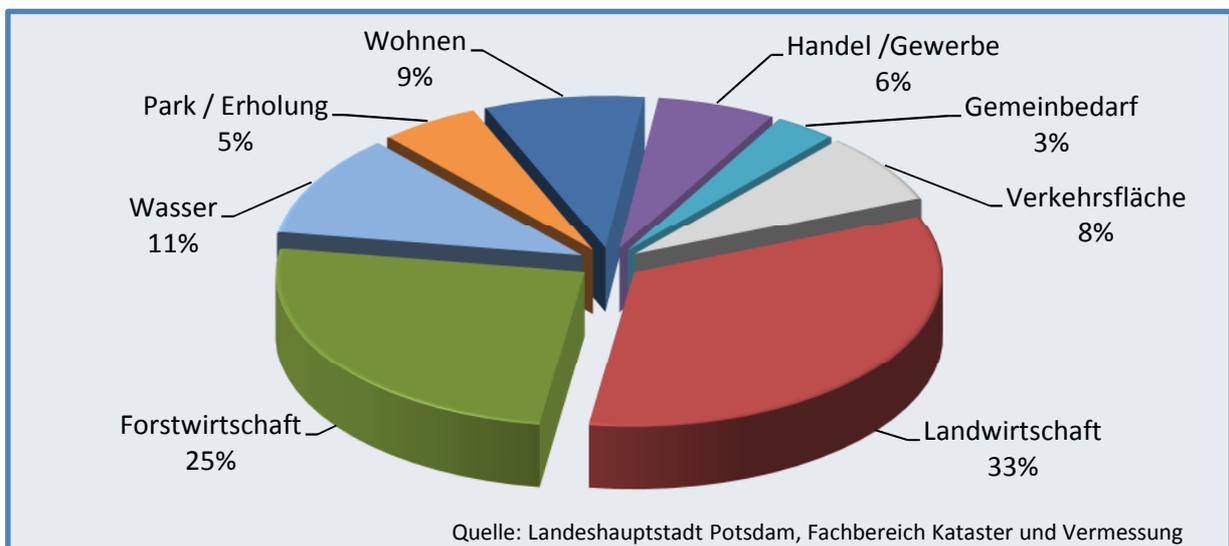
Das Besondere dieser Stadt sind neben den vielen historischen Gebäuden die 1991 zum Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen, welche jedes Jahr viele Besucher aus aller Welt anziehen.

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



Abb. 3 Gemarkungsübersicht

Abb. 4 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam

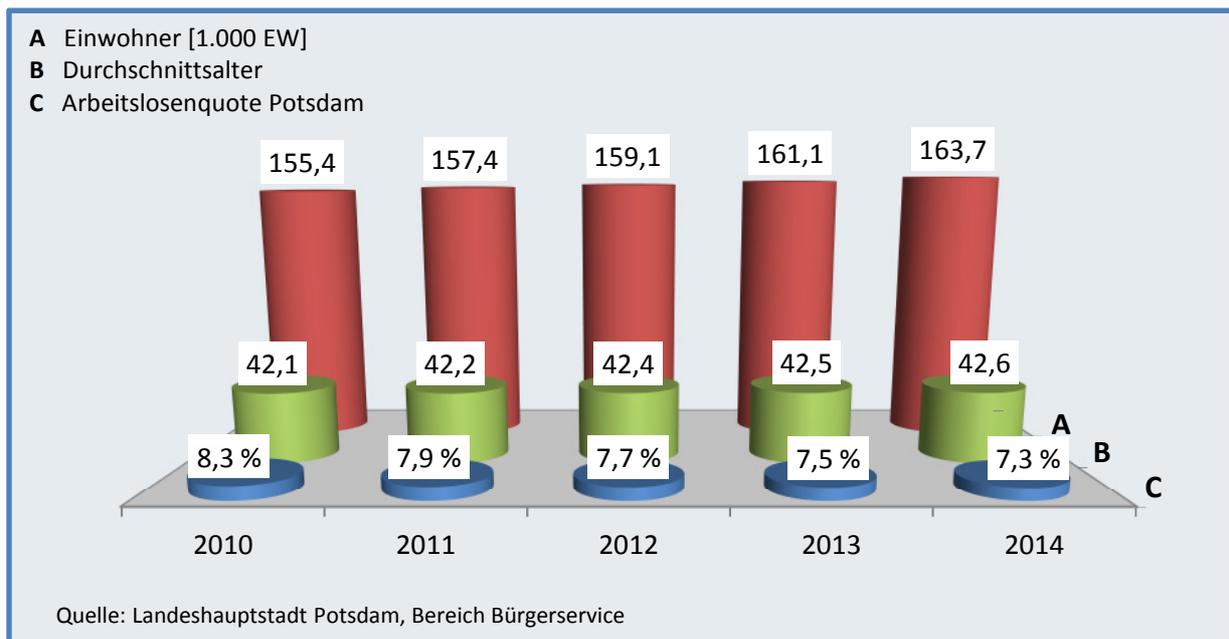


Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1935 bis 1939 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow sowie die 1993 eingegliederten Orte Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm,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

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Potsdam zählt zu den chancenreichsten Städten Deutschlands. Im statistischen Vergleich der deutschen Landeshauptstädte nimmt Potsdam regelmäßig eine der vorderen Positionen ein. Sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regionalen Gegebenheiten wirken sich anhaltend positiv auf die Stadtentwicklung aus. Potsdam bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin.

Abb. 5 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam

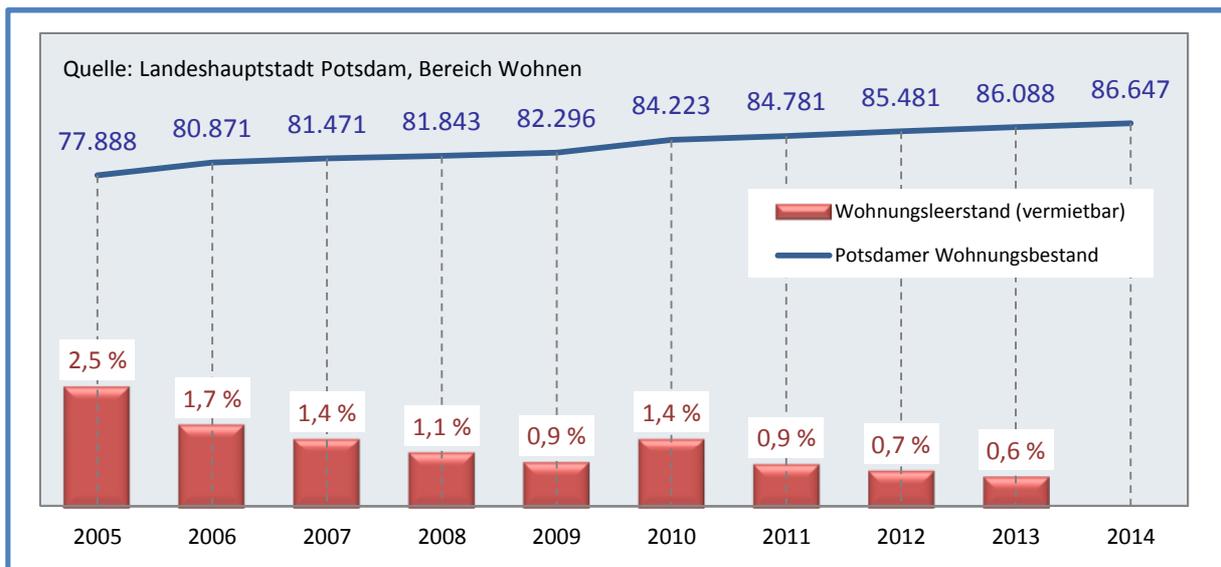


☞ Ø Arbeitslosenquote im Land Brandenburg: 9,4 %

In Potsdam sind unter anderem ein stetiges Bevölkerungswachstum, eine relativ geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft zu verzeichnen. Die Investition in die Wachstumsregion verspricht gute Renditechancen bei geringem Risiko. Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Leben heute ca. 163.700 Einwohner in der Stadt, so ist laut Prognose vom Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg mit einer Zunahme auf 176.000 Einwohner für 2020 zu

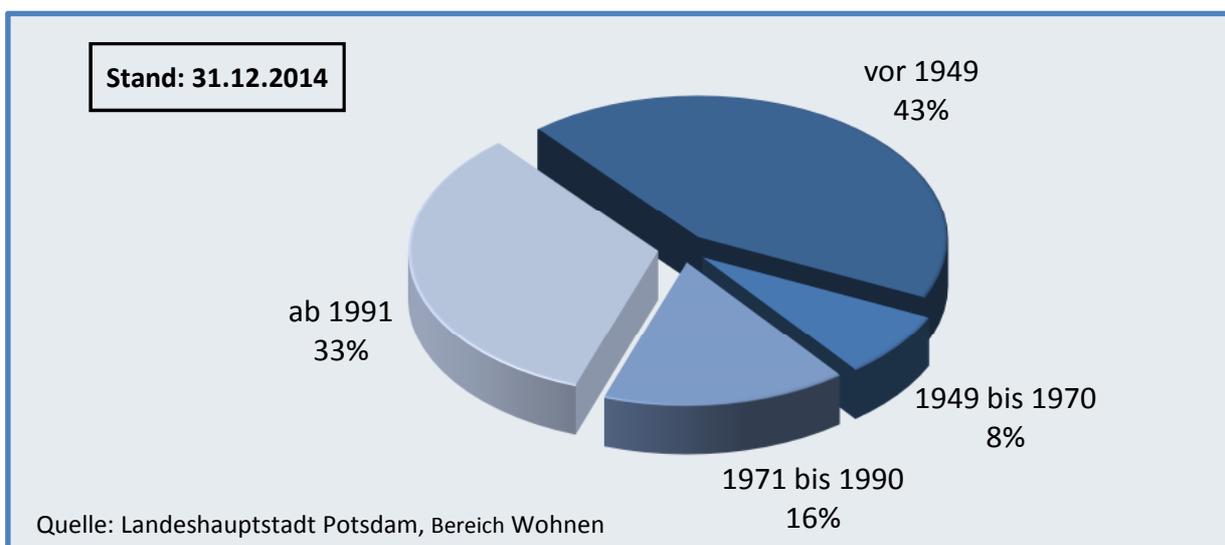
rechnen. Die Lage auf dem bereits angespannten Wohnungsmarkt wird sich weiter verschärfen, da der großen Nachfrage nach Wohnraum nur ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Mietpreissteigerungen sind daher die Folge. Deswegen ist eines der politischen Ziele der Stadt, den hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten durch geeignete Förderprogramme zu decken. Gleichzeitig sollen auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisen verpflichtet werden.

Abb. 6 Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Potsdam



📖 Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes waren die Daten für den Wohnungsl leerstand im Berichtszeitraum noch nicht bekannt.

Abb. 7 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam nach Baujahresklassen



Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbe-
reich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Fahrland, Bornim und Eiche. Ein wichtiges
Projekt ist auch die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Hier sollen ca. 1.600
Wohnungen bis zum Jahr 2023 entstehen. Des Weiteren liegt der Schwerpunkt der städte-
baulichen Entwicklung in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche
rund um den neuen Landtag, dem Brauhausberg und in der Speicherstadt an der Leipziger
Straße. Ca. 15 % des Potsdamer Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamili-
enhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Abb. 8 Kaufkraft in der Landeshauptstadt Potsdam

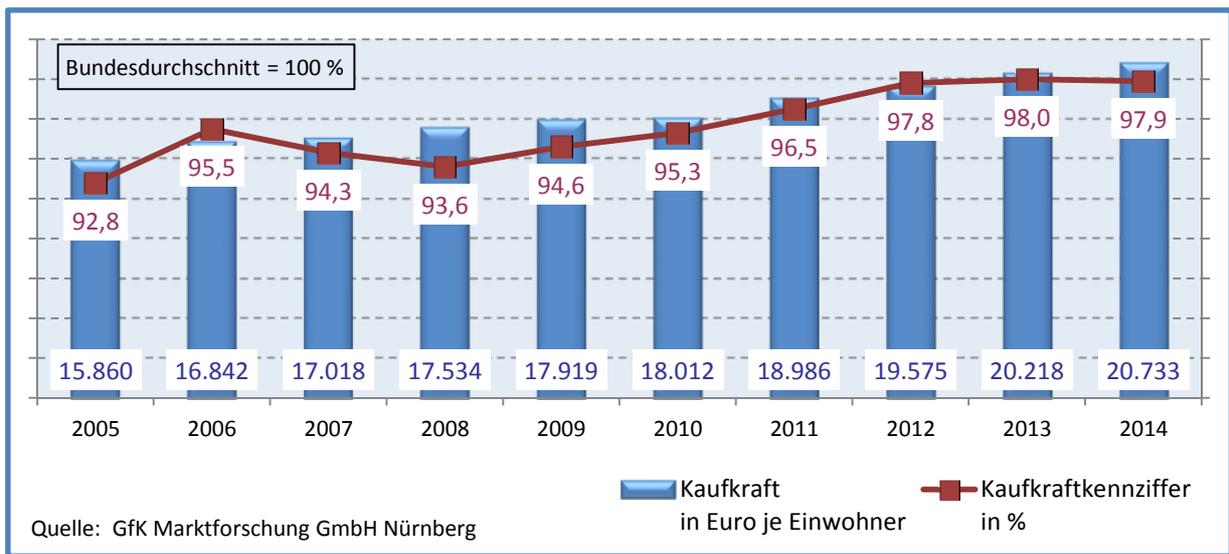
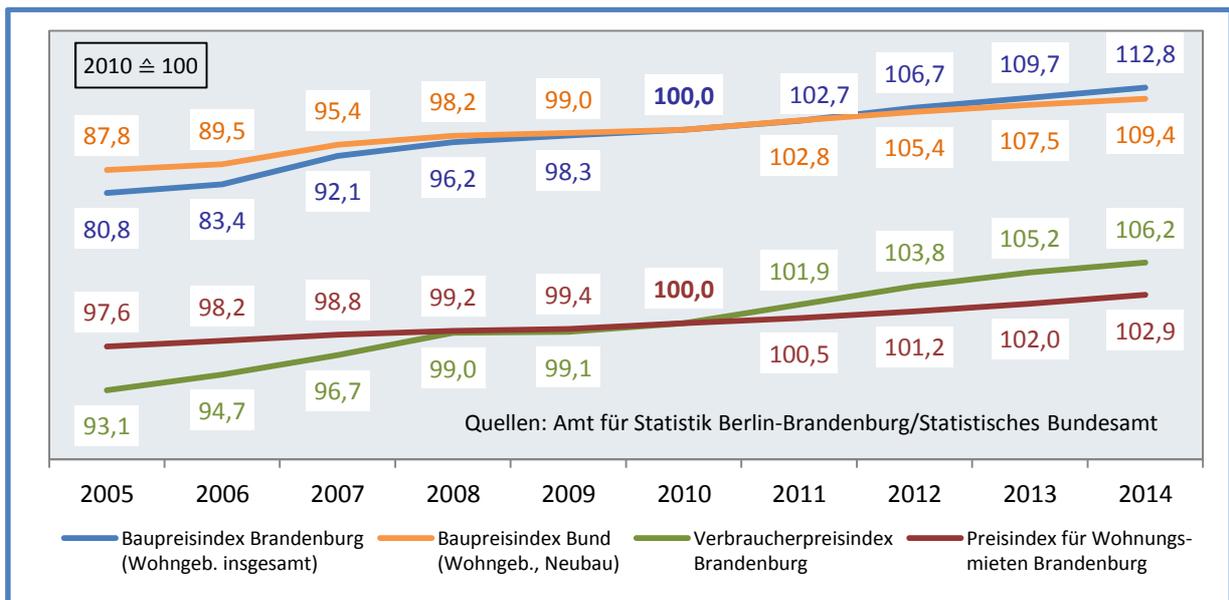


Abb. 9 Bau-/Verbraucherpreisindexreihen



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit rund 155 **rechtskräftige Bebauungspläne**, welche online unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Bauen in Potsdam für jedermann einsehbar sind.

Der aktuelle **Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam** ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.02.2014 wirksam. Nähere Informationen zum Inhalt des FNP und seinen Änderungen sind unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Stadtentwicklung erhältlich.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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

Tab. 4 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	15,6 ha
2. Barocke Stadterweiterung	19.05.1993	31,9 ha
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,4 ha
Babelsberg – Süd	16.07.1993	27,5 ha
Potsdamer Mitte	16.12.1999	30,3 ha
1. Änderung des Geltungsbereiches von „2. Barocke Stadterweiterung“	26.03.2000	+ 1,1 ha
Schiffbauergasse	27.06.2002	11,9 ha
Änderung des Geltungsbereiches von „Babelsberg – Nord“	30.10.2002	+ 3,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
2. Änderung des Geltungsbereiches von „2. Barocke Stadterweiterung“	01.06.2007	+ 2,5 ha
Am Findling	31.03.2012	7,0 ha

Tab. 5 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam

Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
Babelsberg II	19.04.1996	76,0 ha
Klarstellung des Geltungsbereiches von „Babelsberg II“	31.05.2001	---
Kramnitz	30.10.2013	154,0 ha



Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 84

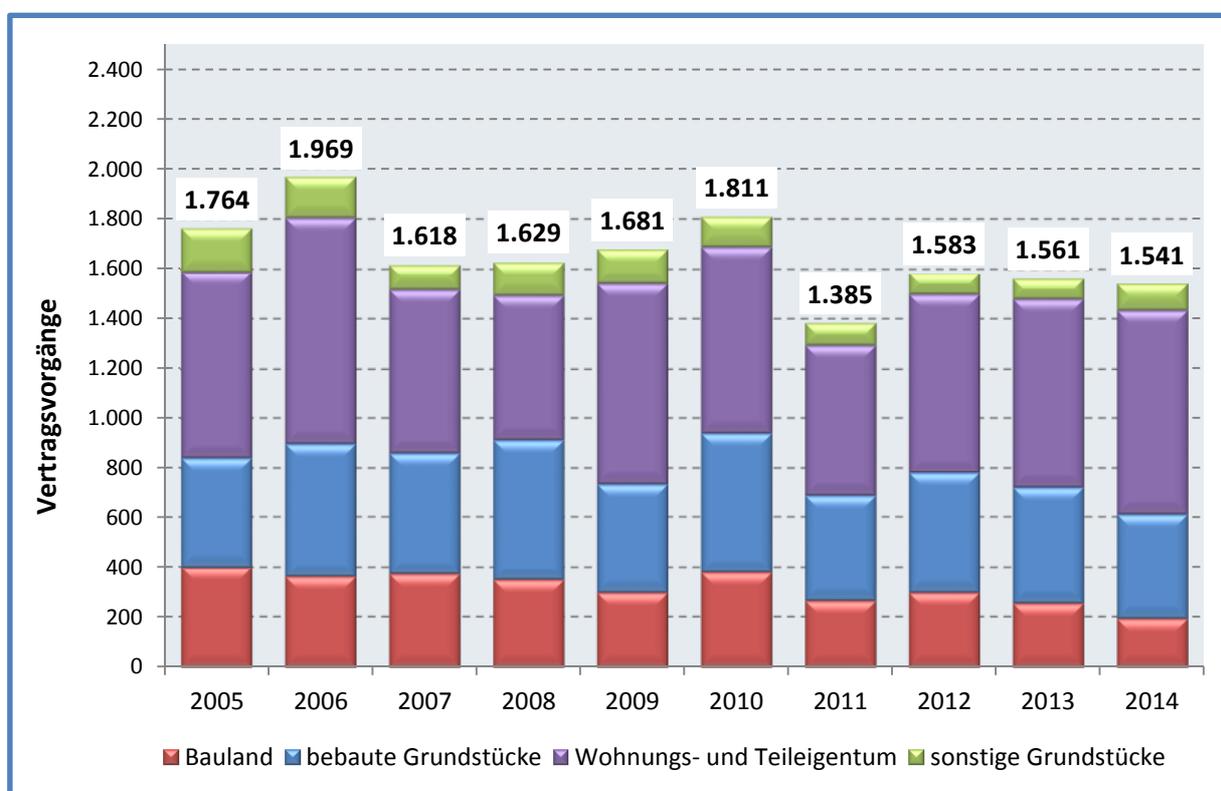
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden für das Jahr 2014 insgesamt 1.541 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Zu den übernommenen Vertragsvorgängen gehören u.a. 27 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 23 Notverkäufen⁴.

Abb. 10 Vertragsvorgänge – Entwicklung der letzten 10 Jahre



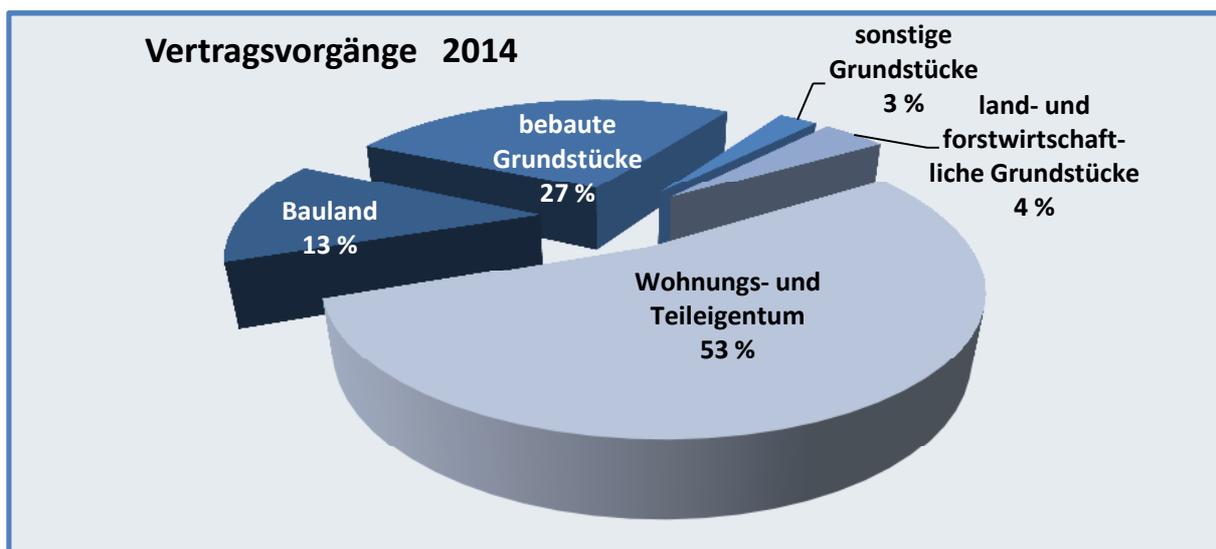
 In Abb. 10 ist zu beachten, dass unter „Bauland“ auch Bauerwartungs- und Rohbauland eingeordnet sind. Unter „sonstige Grundstücke“ sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen und weitere ähnliche Grundstücke zusammengefasst.

⁴ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

Tab. 6 Vertragsvorgänge

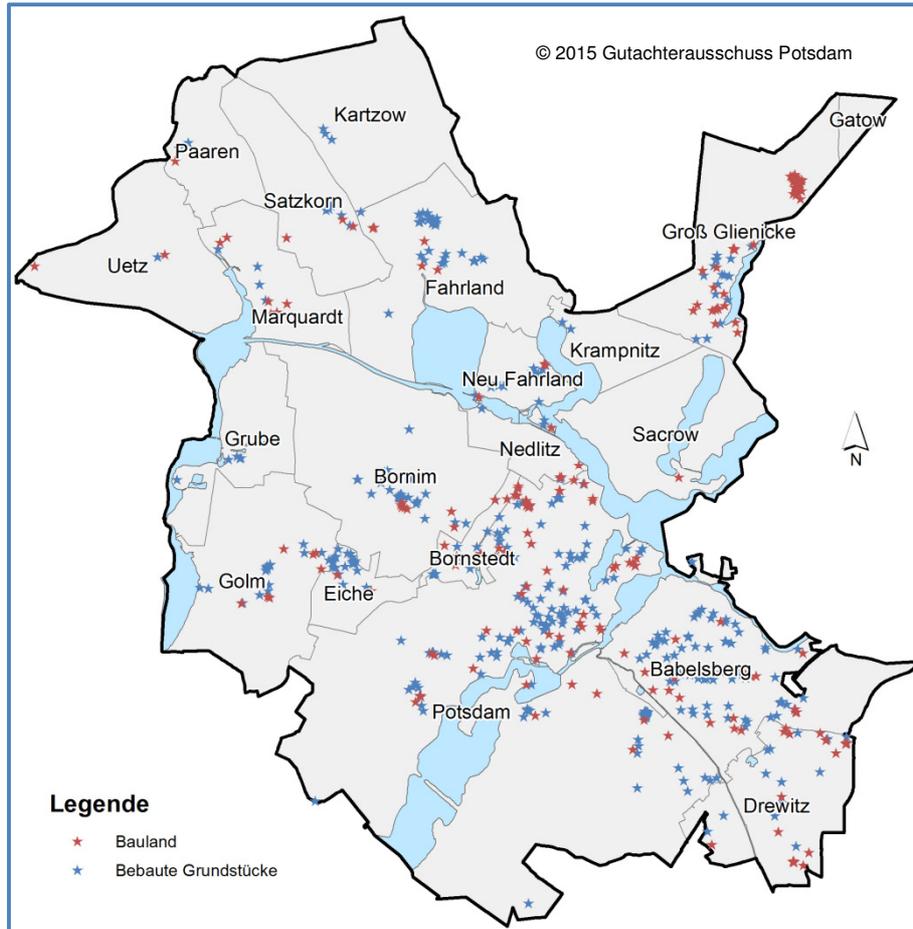
Teilmärkte 2014		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.541	- 1 %
Bauland		194	- 24 %
	Individueller Wohnungsbau	139	- 26 %
	Geschosswohnungsbau	27	- 18 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	19	- 21 %
Bebaute Grundstücke		418	- 10 %
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	153	+ 5 %
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	144	- 9 %
	<i>Individuelle Wohngebäude insgesamt</i>	<i>297</i>	<i>- 3 %</i>
	Mehrfamilienhäuser	46	- 31 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	61	- 8 %
Wohnungs- und Teileigentum		822	+ 8 %
	Wohnungseigentum	773	+ 5 %
	Teileigentum	49	+ 113 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		66	+ 78 %
Sonstige Grundstücke ⁵		41	- 9 %

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2014



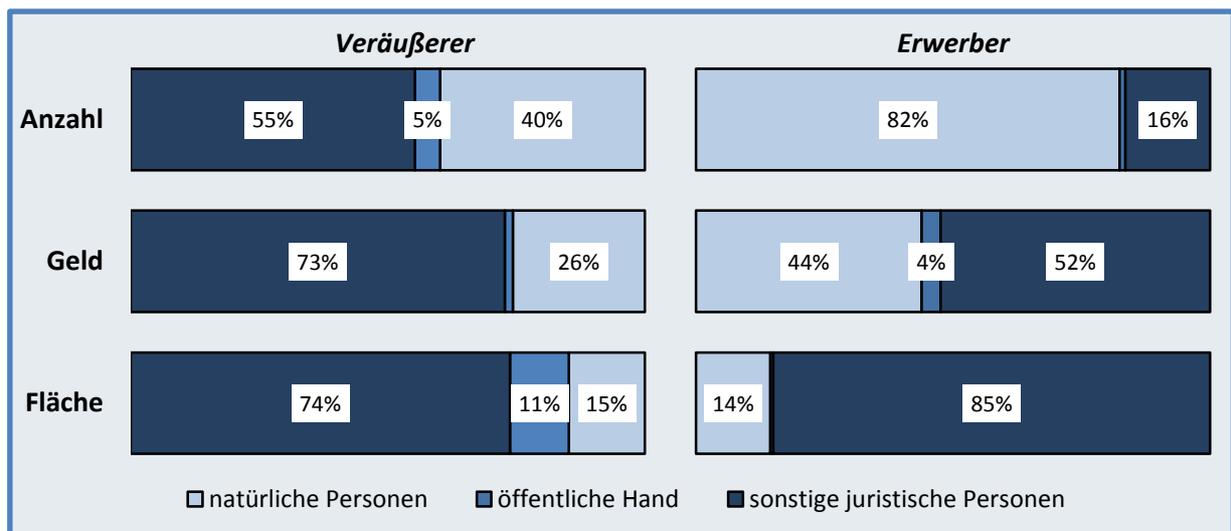
⁵ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge 2014 – Bauland/Bebaute Grundstücke



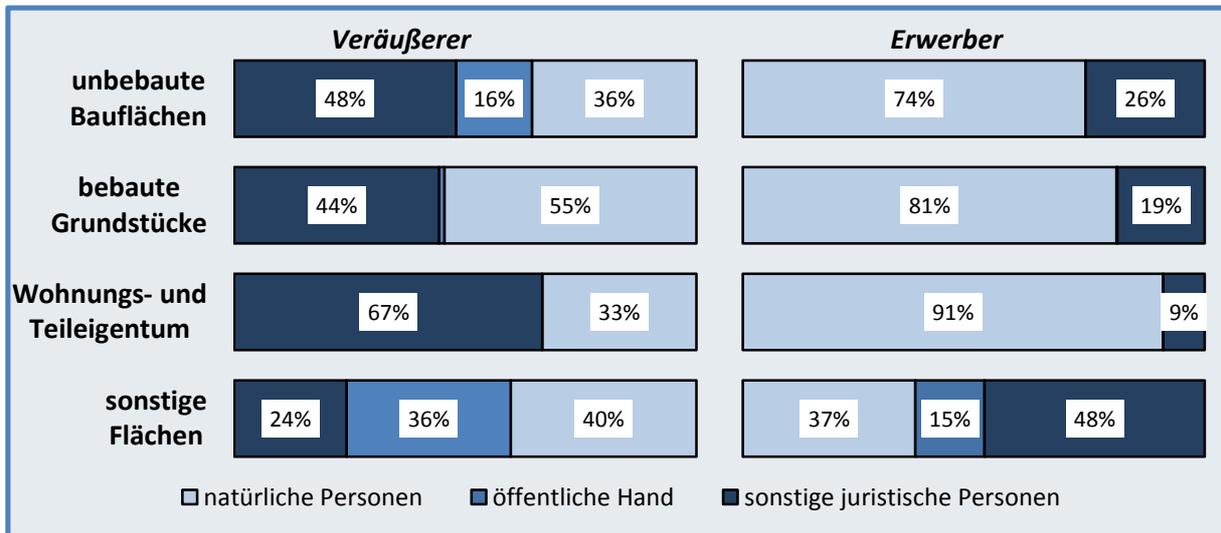
4.1.2 Marktteilnehmer

Abb. 13 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2014



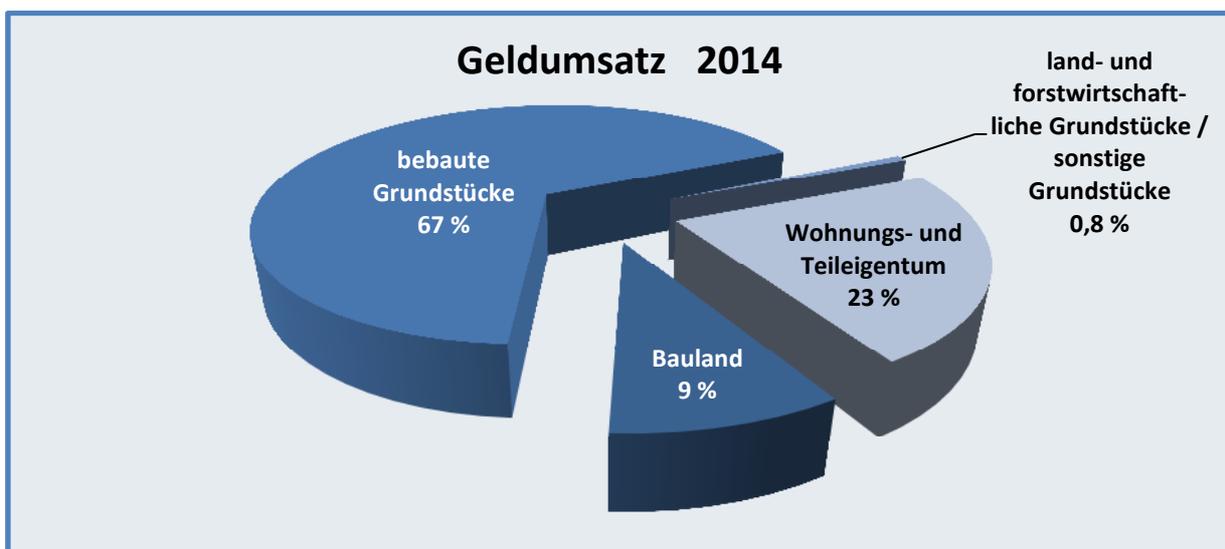
Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen **Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** beim Erwerb von Potsdamer Immobilien eine nur untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr wurden 25 Objekte für 23,0 Mio. € erworben. Das macht 3,1 % des Potsdamer Gesamtumsatzes aus. Im Vorjahr wurden 44 Objekte für 23,4 Mio. € gekauft.

Abb. 14 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2014



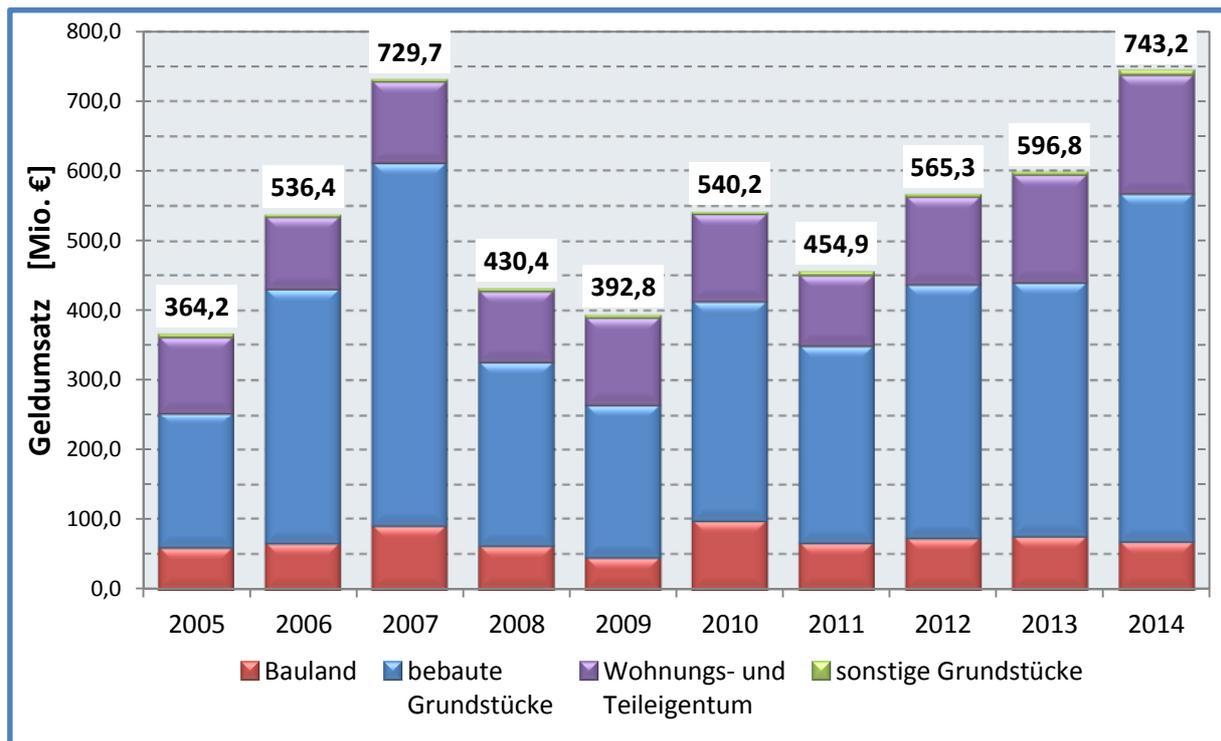
4.2 Geldumsatz

Abb. 15 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2014



Der Geldumsatz auf dem Potsdamer Immobilienmarkt erfuhr weiterhin eine dynamische Entwicklung. Bei ähnlicher Anzahl an Verträgen ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 25 % gestiegen. Damit wurde der zweithöchste Geldumsatz seit 1991 erzielt.

Abb. 16 Geldumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



Tab. 7 Geldumsatz

Teilmärkte – 2014		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		743,2 Mio. €	+ 25 %
Bauland		67,9 Mio. €	- 10 %
	Individueller Wohnungsbau	29,9 Mio. €	- 4 %
	Geschosswohnungsbau	27,0 Mio. €	- 25 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	9,4 Mio. €	+ 47 %
Bebaute Grundstücke		499,9 Mio. €	+ 37 %
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	78,0 Mio. €	- 8 %
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	40,1 Mio. €	- 4 %
	<i>Individuelle Wohngebäude insgesamt</i>	<i>118,1 Mio. €</i>	<i>- 6 %</i>
	Mehrfamilienhäuser	153,5 Mio. €	+ 30 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	225,6 Mio. €	2,3-fache
Wohnungs- und Teileigentum		169,7 Mio. €	+ 10 %
	Wohnungseigentum	156,9 Mio. €	+ 4 %
	Teileigentum	12,9 Mio. €	3,6-fache

Teilmärkte – 2014	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / sonstige Grundstücke	5,6 Mio. €	2,2-fache

Im Berichtsjahr wurden **32 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz von 124,5 Mio. € registriert. Das macht eine Steigerung des Geldumsatzes bei Paketverkäufen von 33 % gegenüber dem Vorjahr aus.

4.3 Flächenumsatz

Tab. 8 Flächenumsatz

Teilmärkte – 2014	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	605,5 ha	3,8-fache
Bauland	35,6 ha	- 26 %
Individueller Wohnungsbau	13,2 ha	- 34 %
Geschosswohnungsbau	11,2 ha	- 37 %
gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	10,0 ha	+ 11 %
Bebaute Grundstücke	70,7 ha	+ 19 %
Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	15,3 ha	- 24 %
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	5,5 ha	- 2 %
Mehrfamilienhäuser	11,0 ha	+ 20 %
Gewerbe- und Geschäftshäuser	30,2 ha	+ 58 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	485,1 ha	10,3-fache
Sonstige Grundstücke ⁶	14,1 ha	2,6-fache

Mit einem Gesamtflächenumsatz von 605,5 ha ist es der höchste Umsatz seit 1991, der in Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registriert wurde. Dies ist vor allem auf den Ankauf von Betriebs- und Bewirtschaftungsflächen einiger Agrarbetriebe im Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ zurück zu führen.

⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 17 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2014

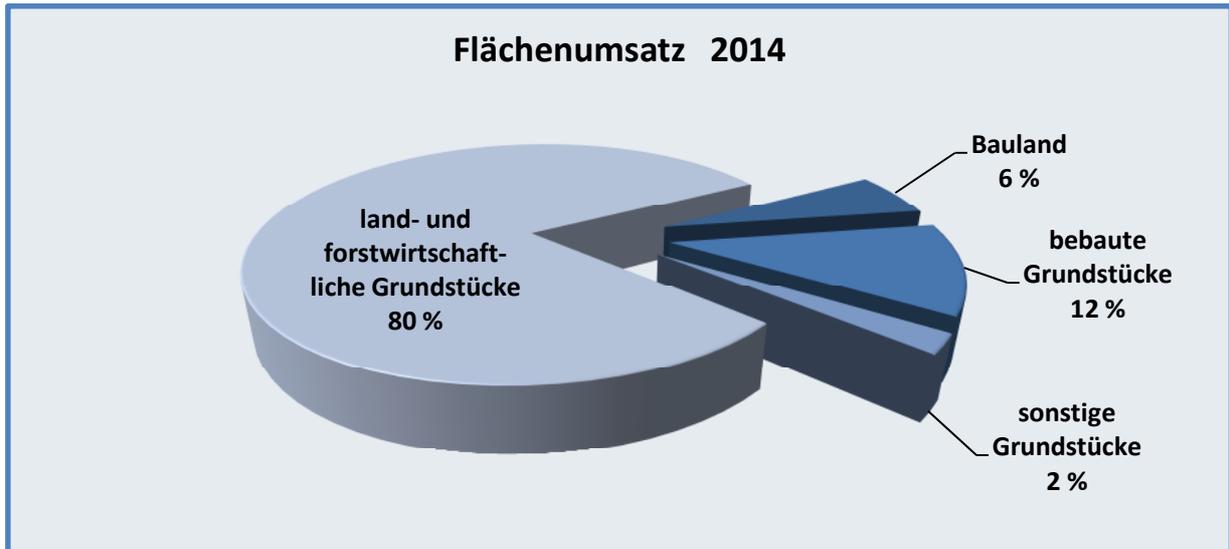
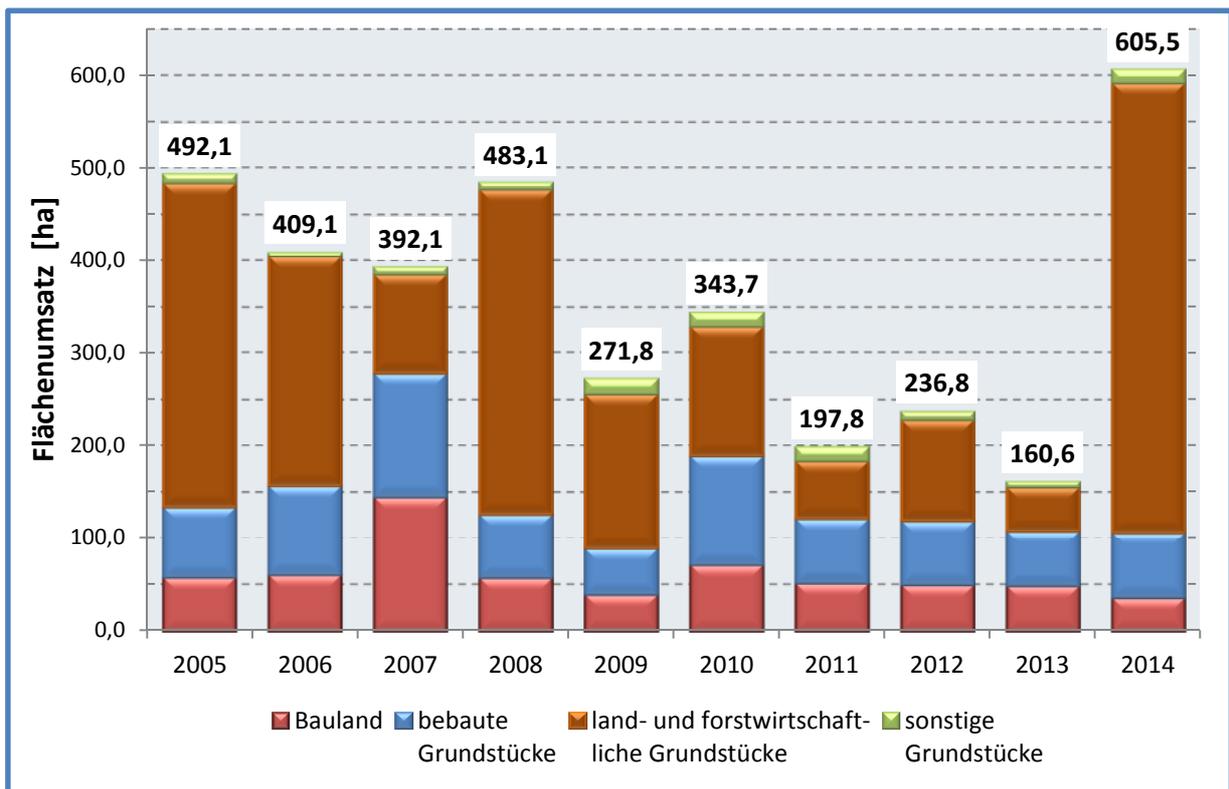


Abb. 18 Flächenumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



5 Bauland

Die in diesem Kapitel veröffentlichten Aussagen bzw. Auswertungen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich in der Regel auf baureifes Land. Das sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV). Zu diesem Teilmarkt zählen auch Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind und deren Erschließung noch nicht gesichert ist (Rohbauland) sowie Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (Bauerwartungsland).

5.1 Allgemeines

Abb. 19 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

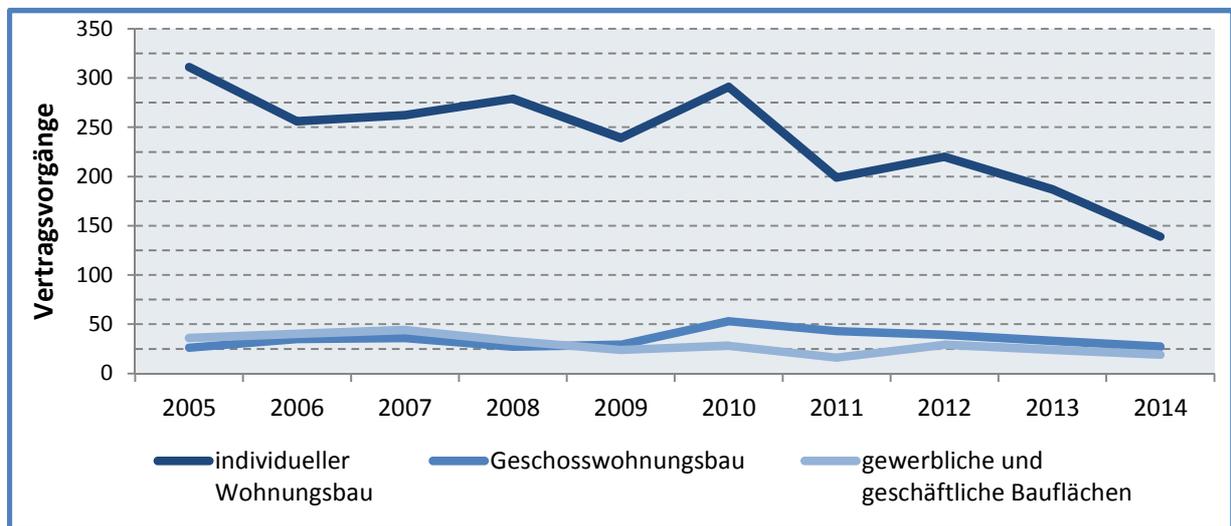


Abb. 20 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

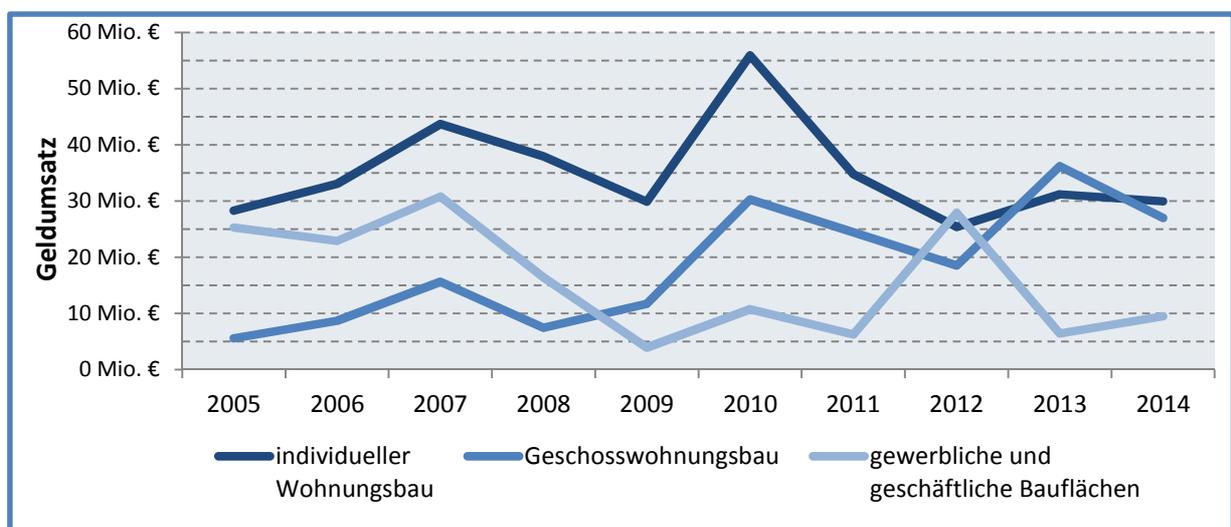
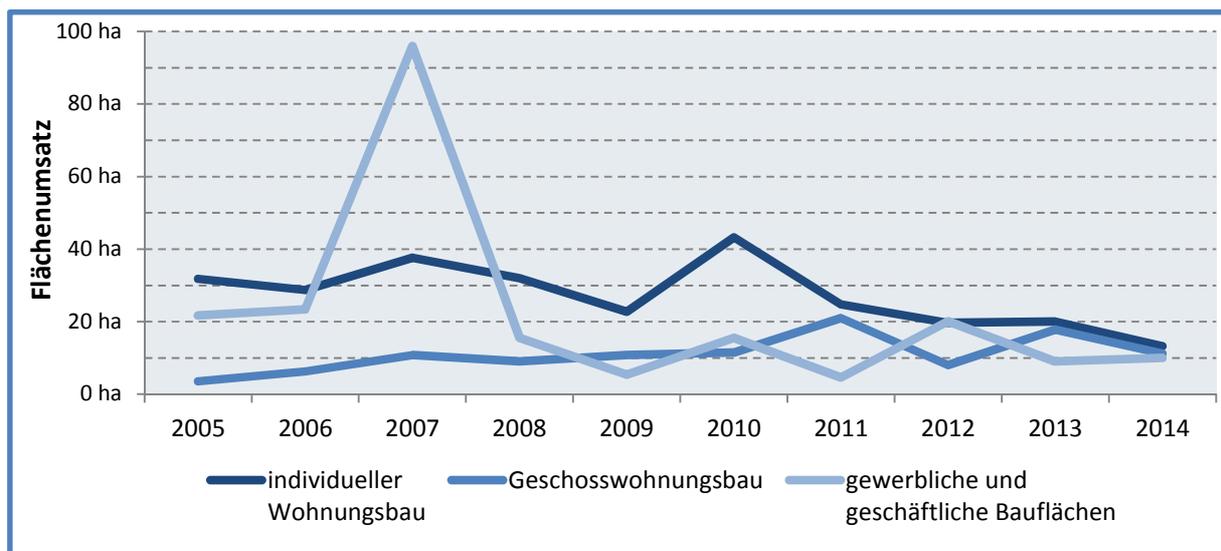


Abb. 21 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

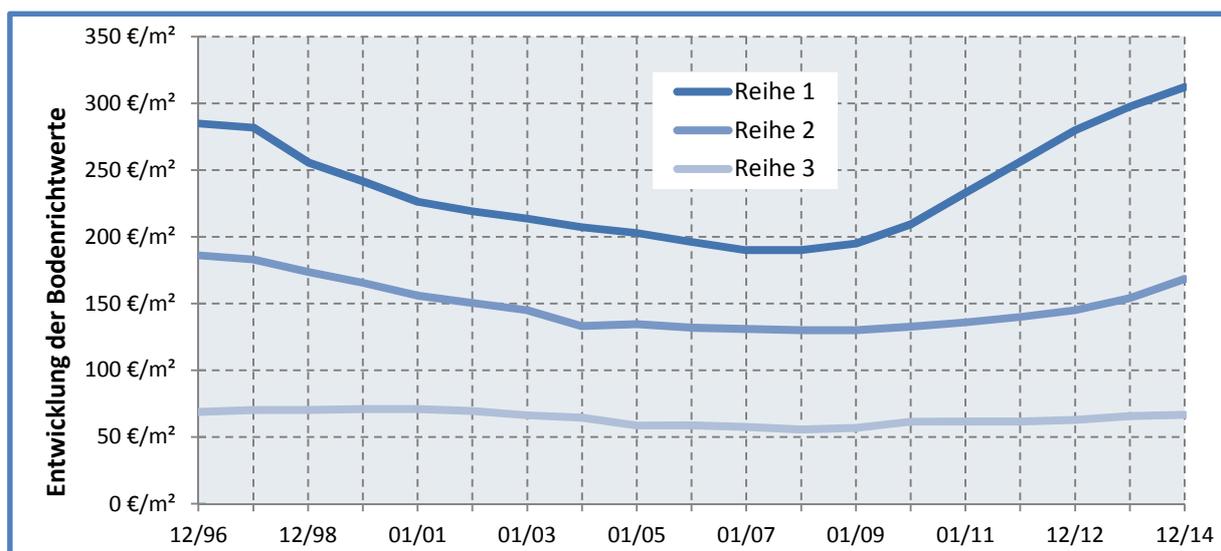


5.2 Bauland für individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Beim Teilmarkt "Individueller Wohnungsbau" werden Grundstücke berücksichtigt, welche zukünftig einer Eigenheimbebauung zugeführt werden sollen.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 22 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen

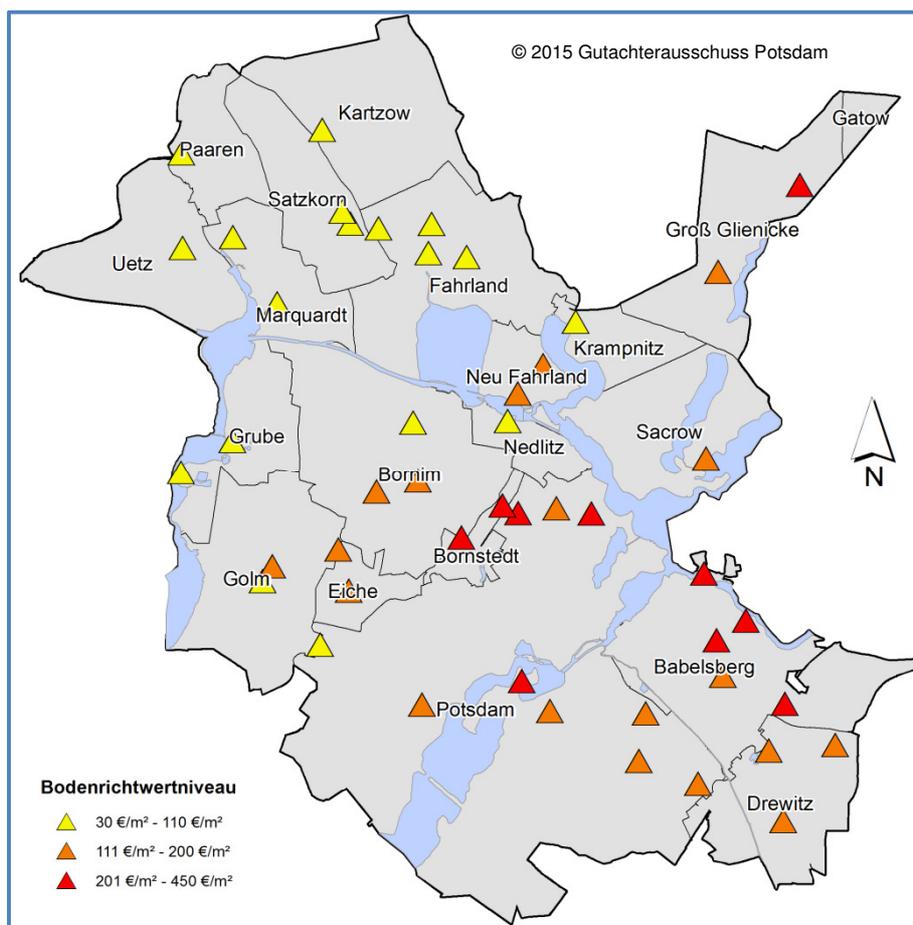


- 📖 Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Lage
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Lage
- Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

Auswertungszeitraum 2012 bis 2014			
Lage ⁷	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksfläche	Bodenpreise ⁸
inneres Stadtgebiet			
mittlere Wohnlage	147	Ø 610 m ² (185 ... 1.395 m ²)	100 ... 260 €/m ² (Ø 185 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	26	Ø 1.135 m ² (465 ... 2.225 m ²)	155 ... 635 €/m ² (Ø 405 €/m ²)
äußeres Stadtgebiet			
mittlere/gute Wohnlage	124	Ø 765 m ² (400 ... 1.335 m ²)	125 ... 270 €/m ² (Ø 195 €/m ²)

Abb. 23 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 31.12.2014



⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 82

⁸ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, keine Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang

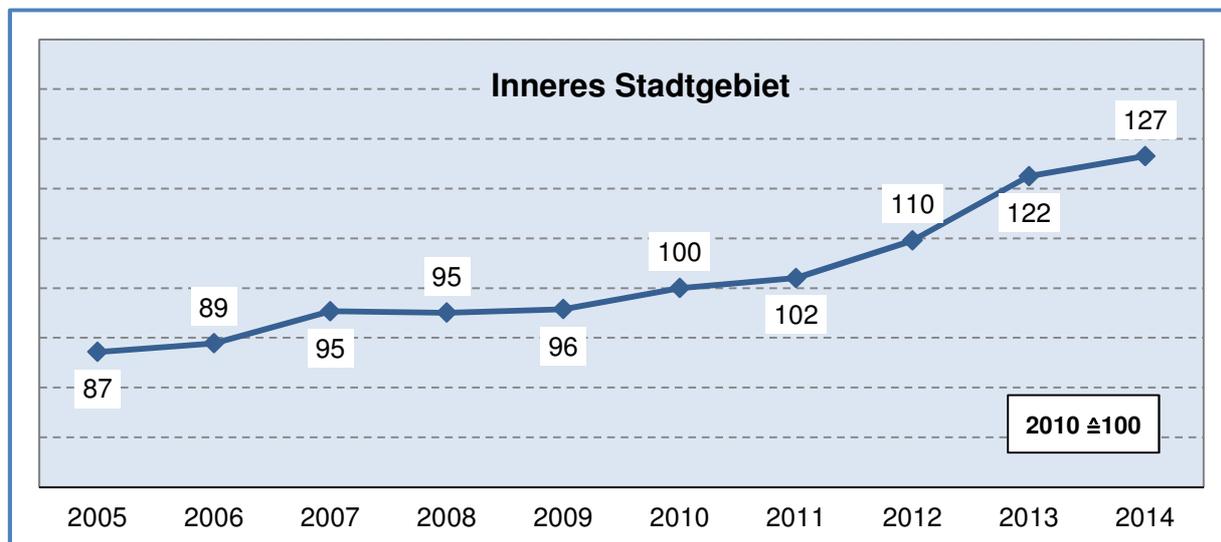
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von **Indexreihen** lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV⁹).

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

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung (große Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume¹⁰ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

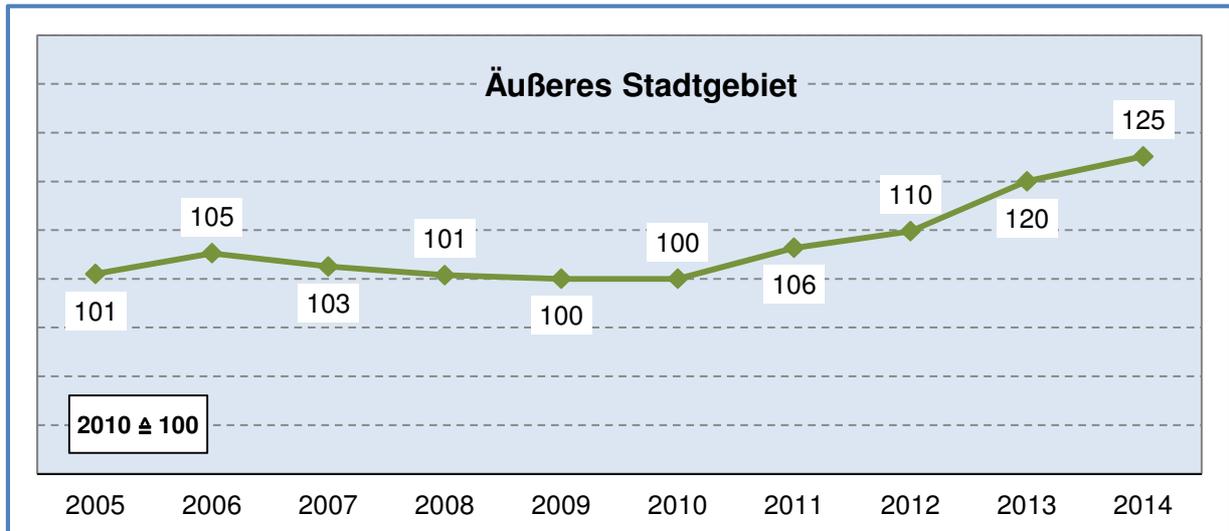
Abb. 24 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“



⁹ Immobilienwertermittlungsverordnung

¹⁰ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 82

Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



Tab. 10 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

Jahr	inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle	
2005	56	25
2006	39	25
2007	33	32
2008	54	36
2009	50	17
2010	100	23
2011	54	20
2012	49	33
2013	18	49
2014	22	29
Jahresmittel 2010	168 €/m²	114 €/m²

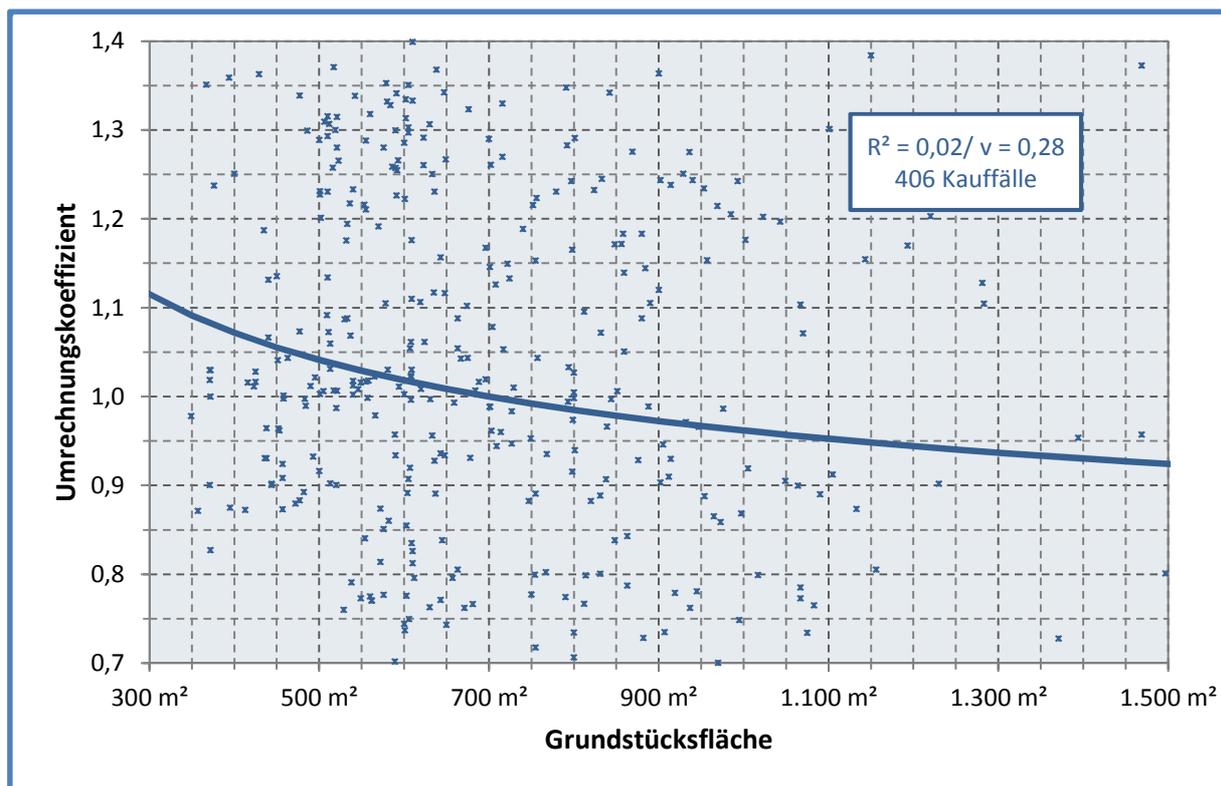
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen einer Untersuchung wurde die **Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksfläche** mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. Dabei wurden nur erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit typischer Grundstücksfläche (bis 1.500 m²) berücksichtigt. Baugrundstücke mit Wasserzugang wurden bei dieser Untersuchung ausgeschlossen.

Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe

Auswertungszeitraum 2010 bis 2014	
Stichprobenumfang	406
Grundstücksfläche	325...1.495 m ² (Ø 710 m ²)
Bodenwert	35 ... 335 €/m ² (Ø 190 €/m ²)

Abb. 26 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten



📖 Je näher das Bestimmtheitsmaß (R^2) bei 1 liegt, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionskurve erklärten Mittelwert ab. Der Variationskoeffizient (v) zeigt die Streuung innerhalb einer Datenmenge an.

Tab. 12 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
300 m ²	1,12	800 m ²	0,99	1.300 m ²	0,94
400 m ²	1,07	900 m ²	0,97	1.400 m ²	0,93
500 m ²	1,04	1.000 m ²	0,96	1.500 m ²	0,92
600 m ²	1,02	1.100 m ²	0,95		
700 m ²	1,00	1.200 m ²	0,94		

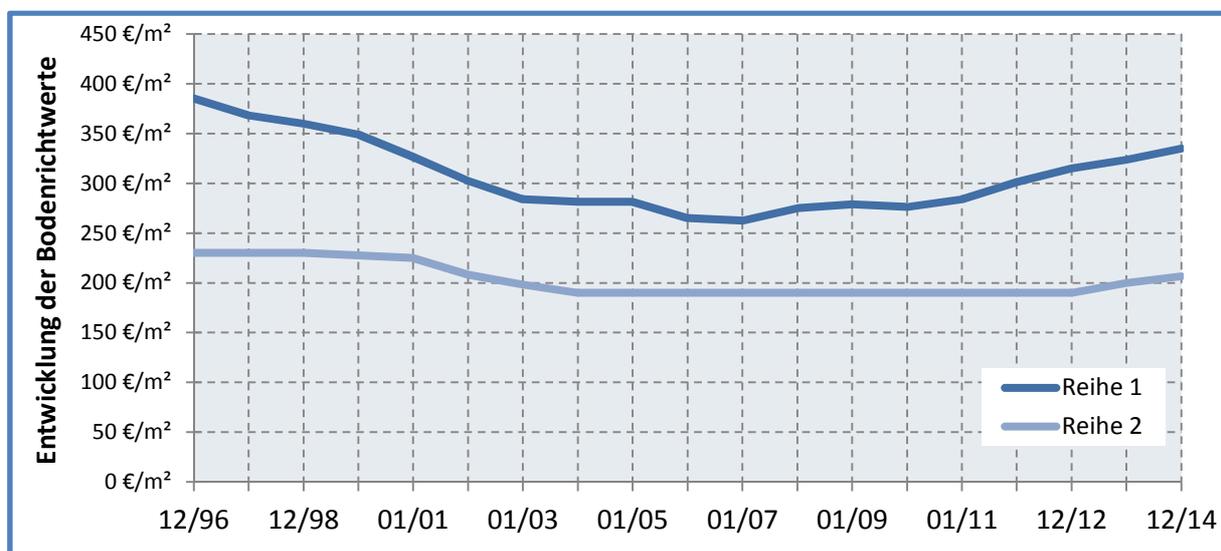
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Bei diesem Teilmarkt wurden Baugrundstücke für die Auswertung herangezogen, welche einer zukünftigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Häusern mit einem überwiegenden Wohnanteil zugeführt werden sollen.

Tab. 13 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Lage	Anzahl verwertbarer Kauffälle	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹¹
Auswertungszeitraum 2010 bis 2014			
mittlere Wohnlage	20	Ø 1.945 m ² (310 ... 3.615 m ²)	160 ... 290 €/m ² (Ø 215 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	14	Ø 1.590 m ² (670 ... 3.660 m ²)	120 ... 720 €/m ² (Ø 360 €/m ²)

Abb. 27 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



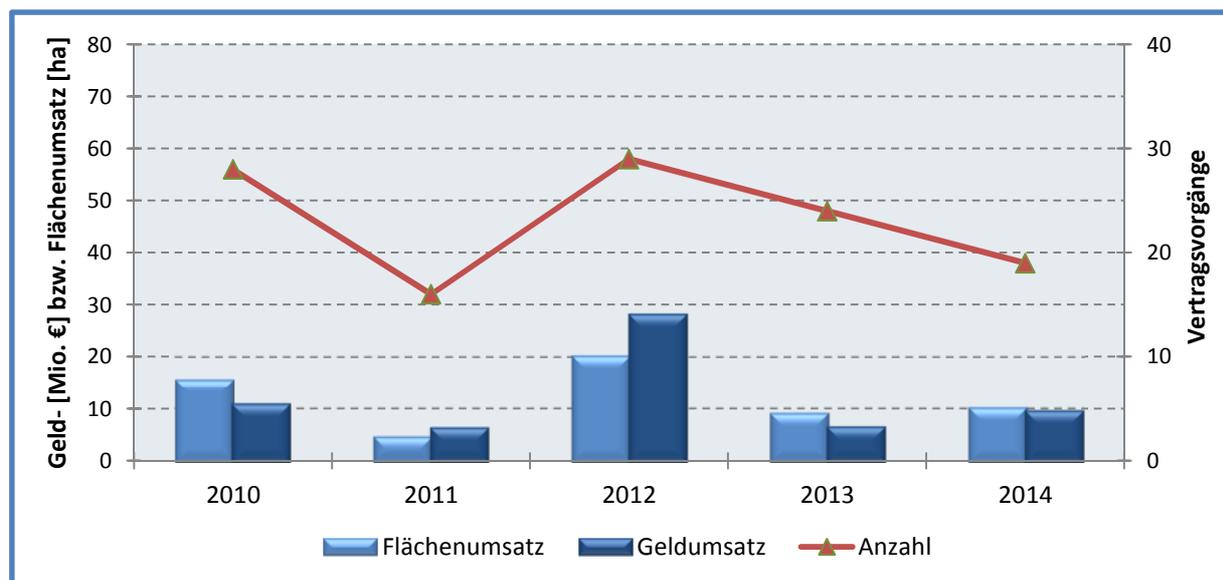
Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in städtischen Wohngebieten der 60er bis 80er Jahre

¹¹ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.4 Bauland für Gewerbe

Abb. 28 Gewerbliche Bauflächen – Umsatzentwicklung



Von den 19 registrierten Verträgen aus dem Jahr 2014 über gewerbliche Bauflächen konnten nur 9 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 220 €/m² (Vorjahr: 125 €/m²) für erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland gezahlt. Dieser starke Preisanstieg ist einem Kauffall in Innenstadtlage mit geplanter höherwertiger Bebauung geschuldet, bei welchem das 2,7-fache des Bodenrichtwertniveaus gezahlt wurde.

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Prognose der zukünftigen Entwicklung 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, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträgen, die das Kaufpreinsniveau in hohem Maße beeinflussen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Zeitpunkt des Verkaufes konnte nicht festgestellt werden. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist dagegen besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 14 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹²
Auswertungszeitraum 2010 bis 2014			
großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹³	5	460 m ² ... 12.850 m ² (Ø 4.215 m ²)	90 €/m² ... 430 €/m² (Ø 165 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Nutzung	20	995 m ² ... 16.365 m ² (Ø 4.845 m ²)	110 €/m² ... 425 €/m² (Ø 215 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	25	255 m ² ... 13.325 m ² (Ø 3.965 m ²)	45 €/m² ... 195 €/m² (Ø 110 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	9	2.125 m ² ... 12.485 m ² (Ø 5.035 m ²)	45 €/m² ... 100 €/m² (Ø 70 €/m ²)

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 4 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert, von denen 3 Kauffälle aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht mit in die Auswertung einbezogen werden konnten.

Tab. 15 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Bodenwert
Auswertungszeitraum 2010 bis 2014			
Bauerwartungsland			
individueller Wohnungsbau	6	Ø 29 % (7 ... 55 %)	Ø 40 €/m² (10 ... 90 €/m ²)
Rohbauland			
individueller Wohnungsbau	11	Ø 49 % (13 ... 76 %)	Ø 65 €/m² (25 ... 100 €/m ²)
Geschosswohnungsbau	6	Ø 73 % (31 ... 90 %)	Ø 140 €/m² (55 ... 180 €/m ²)

¹² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

¹³ in der Regel 1 Vollgeschoss

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.

5.6 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 16 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		verwertbare Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2010 bis 2014			
bebaut¹⁴			
Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet ¹⁵	17	8,70 ... 43,20 €/m² (Ø 26,50 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet ¹⁵ (Stadtrandlage)	13	12,90 ... 56,30 €/m² (Ø 35,80 €/m ²)
unbebaut			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	13	8,70 ... 40,00 €/m² (Ø 19,90 €/m ²)
Dauerkleingärten	inneres Stadtgebiet	12	1,20 ... 15,00 €/m² (Ø 5,10 €/m ²)
Hausgarten (Verhältnis KP/BRW)	inneres Stadtgebiet	33	Ø 15 %
	äußeres Stadtgebiet (Stadtrandlage)	7	Ø 36 %

Die Höhe der Kaufpreise für Garten- und Erholungsflächen wird vor allem durch den „Erholungswert im Grünen“, die Anbindung an die Infrastruktur und die Lage zum Wasser bestimmt. Grundstücke mit direktem Wasserzugang sind nicht in die Auswertung eingeflossen, gleichwohl vereinzelte Fälle in den vergangenen Jahren registriert wurden.

¹⁴ in der Regel bebaut mit einem Wochenendhaus

¹⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 82

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Baugrundstücke mit Wasserzugang

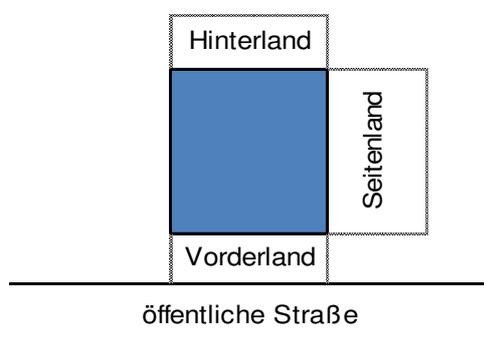
Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen.

Tab. 17 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

Auswertungszeitraum		2010 bis 2014
Anzahl verwertbarer Kauffälle		38
Grundstücksfläche		Ø 1.380 m ²
Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)		
inneres Stadtgebiet ¹⁶	Ø Faktor zum BRW	Ø 1,4 (21)
	Spanne vom BRW	100 ... 194 %
äußeres Stadtgebiet ¹⁶	Ø Faktor zum BRW	Ø 1,9 (17)
	Spanne vom BRW	118 ... 276 %

5.7.2 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Teilflächen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, jedoch in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Auslastungsmöglichkeiten erhöhen bzw. einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.



In den **Jahren 2010 bis 2014** wurden 161 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 25 Kauffälle von überbauten Flächen und 8 Kauffälle von Kleinstflächen. In Auswertung der verwertbaren Kauffälle nach dem Verhältnis zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter und dem jeweiligen Bodenrichtwert ergaben sich nachfolgende Werte.

¹⁶ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 82

Tab. 18 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 110 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	über 180 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			16	43	47
Durchschnittlicher Kaufpreis			31 €/m ²	46 €/m ²	84 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	25 %	23 %	18 %
		Spanne		17 ... 34 %	10 ... 26 %
	Seitenland	Ø	27 %	31 %	28 %
		Spanne	8 ... 48 %	5 ... 53 %	2 ... 56 %
	Hinterland	Ø	49 %	57 %	53 %
		Spanne	19 ... 81 %	31 ... 100 %	10 ... 114 %

📖 Unabhängig von der Art der Arrondierungsfläche wurden im Vergleichszeitraum durchschnittlich 38 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau gezahlt.

In Auswertung der Zukäufe aus 2010 bis 2014 wurden 24 verwertbare Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 55 % vom Bodenrichtwert gezahlt wurden. Bei den veräußerten **Kleinstflächen** wurden durchschnittlich 39 % vom Bodenrichtwert gezahlt.

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 (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering. Im Jahr 2014 wurde auf diesem Teilmarkt eine Gesamtfläche von 485,1 ha (Tendenz: 10-fache) für 3,8 Mio. € (Tendenz: 38-fache) umgesetzt. Dieser im Verhältnis zum Vorjahr relativ hohe Umsatz ist auf den umfangreichen Ankauf von Betriebs- und Bewirtschaftungsflächen einiger Agrarbetriebe zurück zu führen.

Tab. 19 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2014	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forsten
Anzahl der Vertragsvorgänge	66	31	15	3	15
Tendenz zum Vorjahr ¹⁷	↑	↑	↑		↑

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 in Höhe von 0,57 €/m² für Ackerland, 0,42 €/m² für Grünland und 0,33 €/m² für Forsten mit Aufwuchs beschlossen und veröffentlicht. Angrenzend an Potsdam betragen im Landkreis Havelland die Bodenrichtwerte 0,79 bis 0,85 €/m² für Ackerland, 0,50 €/m² für Grünland und 0,30 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Aufwuchs).

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur typische Landwirtschaftsflächen in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur Käufe von ortsfernen Flächen (> 0,5 km), bei denen der Erwerber ein Landwirt war, berücksichtigt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität konnte weder beim Ackerland noch beim Grünland festgestellt werden, da im Stadtgebiet andere Kriterien eine größere Rolle bei der Preisbildung spielen.

¹⁷ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Tab. 20 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau	Bodenpunkte	Bodenrichtwert ¹⁸ 31.12.2014
Auswertungszeitraum 2013 bis 2014				
Ackerland	13	0,46 ... 1,10 €/m ²	15 ... 45	0,75 €/m²
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014				
Grünland	10	0,25 ... 0,72 €/m ²	15 ... 40	0,50 €/m²
Forsten (mit Aufwuchs)	3	0,29 ... 0,50 €/m ²		0,30 €/m²

7 Sonstige unbebaute Grundstücke – Verkehrsflächen

Tab. 21 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzung vorher	verwertbare Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2010 bis 2014		
Bauland	13	2 ... 99 % vom Bodenrichtwert (Ø 34 %)
Landwirtschaftliche Flächen	23	Ø 0,70 €/m² (0,35 ... 1,50 €/m²)
Gemeinbedarfsflächen¹⁹	28	Ø 3,15 €/m² (0,35 ... 6,00 €/m²)

¹⁸ Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und deren Entwicklungstendenzen ab Seite 70

¹⁹ rückständiger Grunderwerb

8 Bebaute Grundstücke

In den nächsten Abschnitten wird auf die unterschiedlichen Teilmärkte, wie z.B. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Villen, eingegangen. Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen finden Sie auf Seite 38.

8.1 Allgemeines

Abb. 29 Vertragsvorgänge 2014

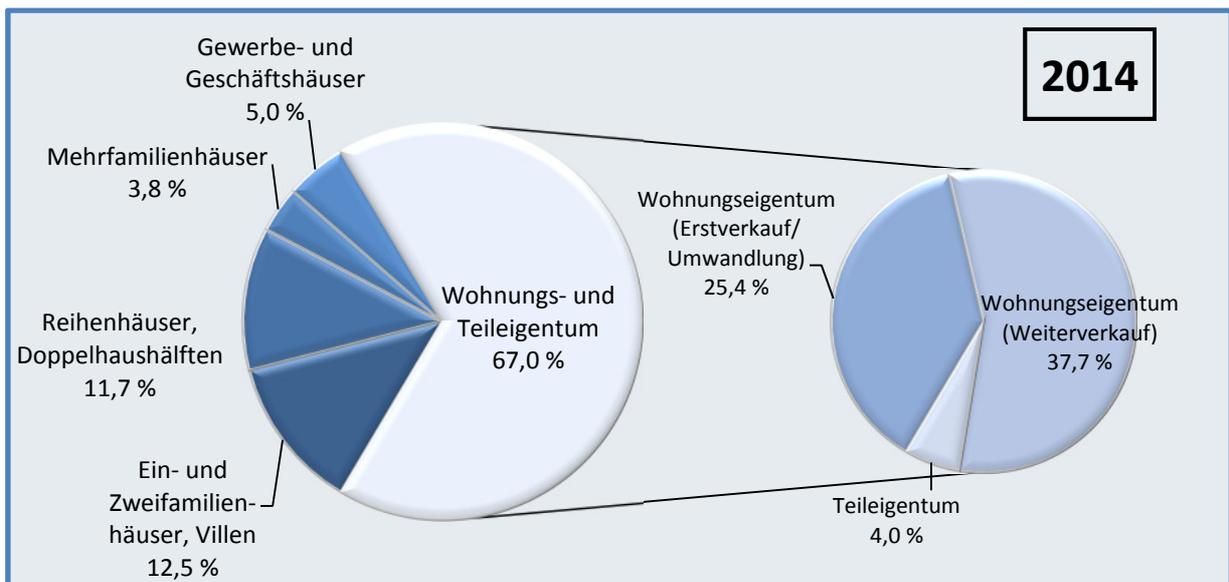


Abb. 30 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

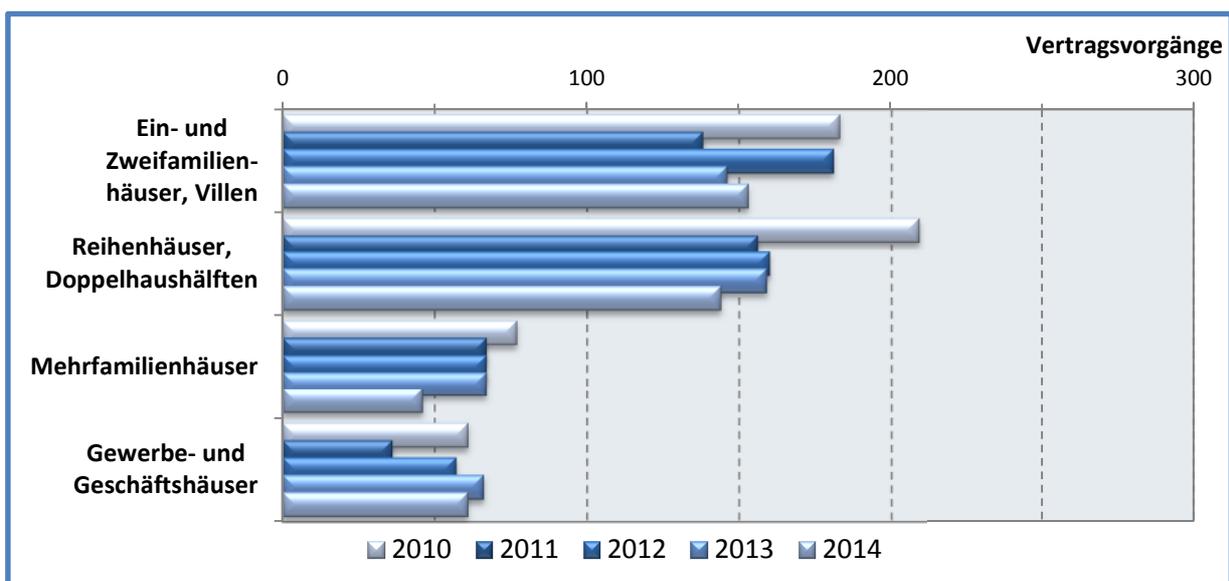


Abb. 31 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

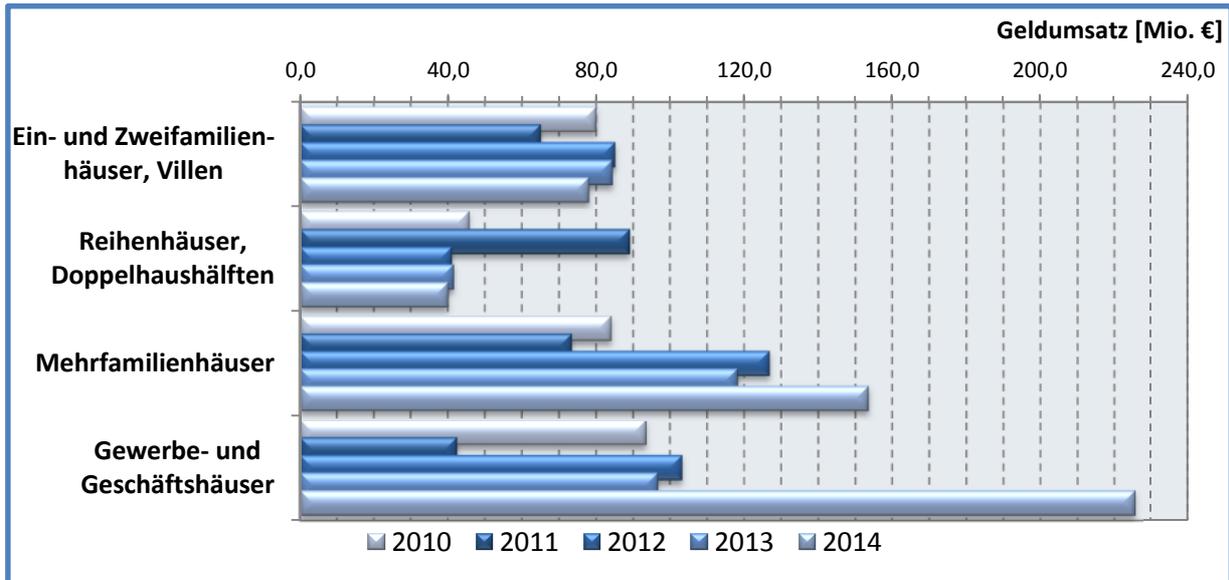
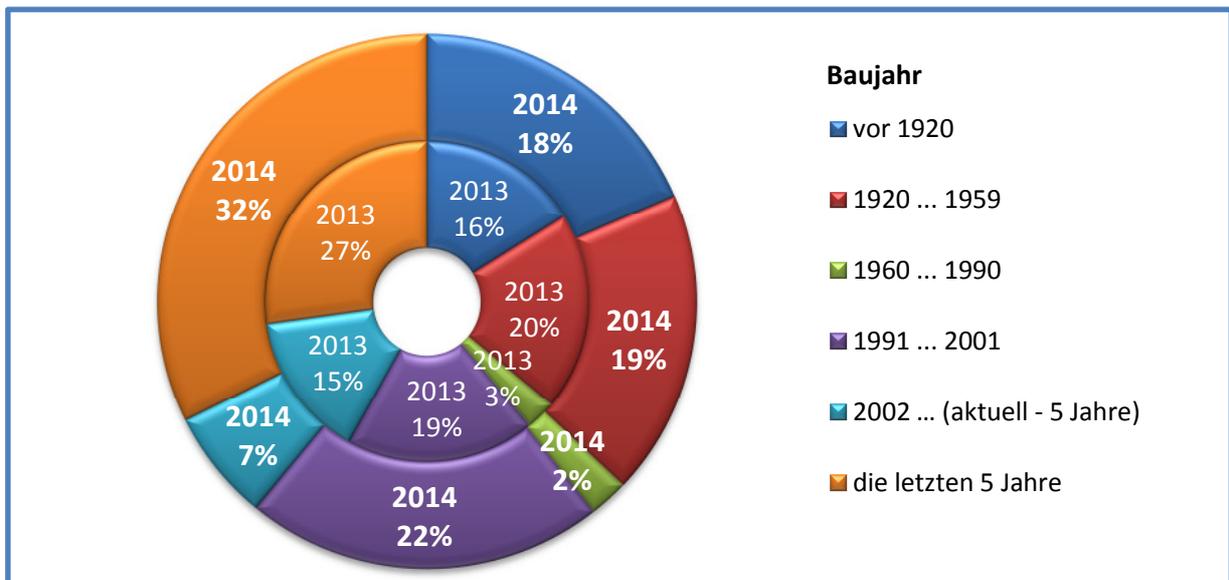


Abb. 32 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



Tab. 22 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2014	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	12	± 0 %
Geldumsatz	5,9 Mio. €	- 31 %
Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert		Ø 93 %

7 der 12 Kauffälle wurden durch **Zwangsversteigerungen / Notverkäufe** von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Die verbleibenden 5 Vertragsvorgänge sind den Gewerbe- und Geschäftshäusern zu zurechnen. Insgesamt machten die Vertragsvorgänge 1,2 % des Gesamtumsatzes für bebaute Grundstücke im Berichtsjahr aus und spielen somit nur eine untergeordnete Rolle.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser²⁰

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 33 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge²¹

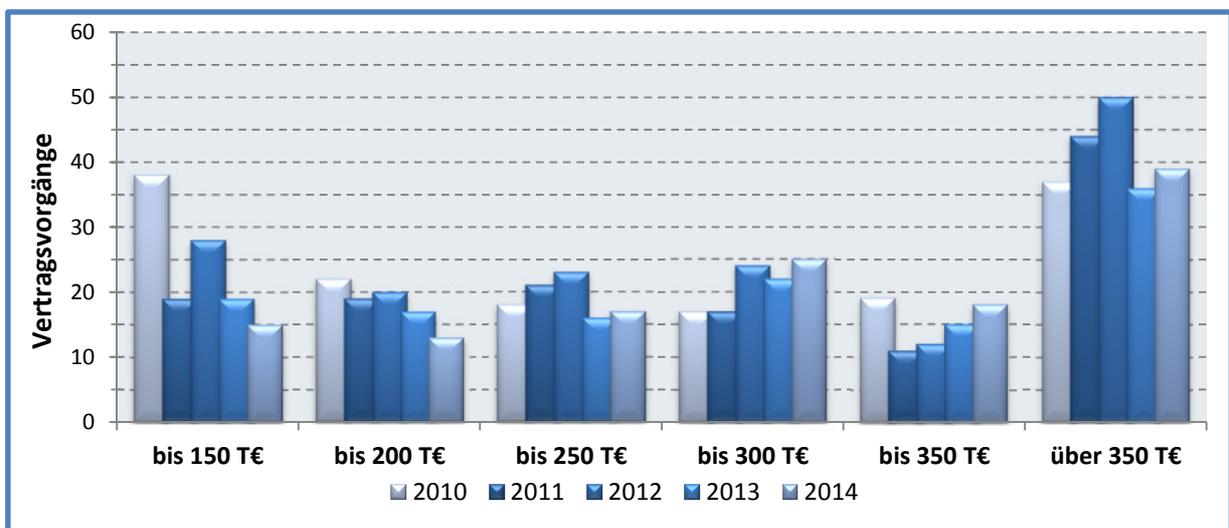
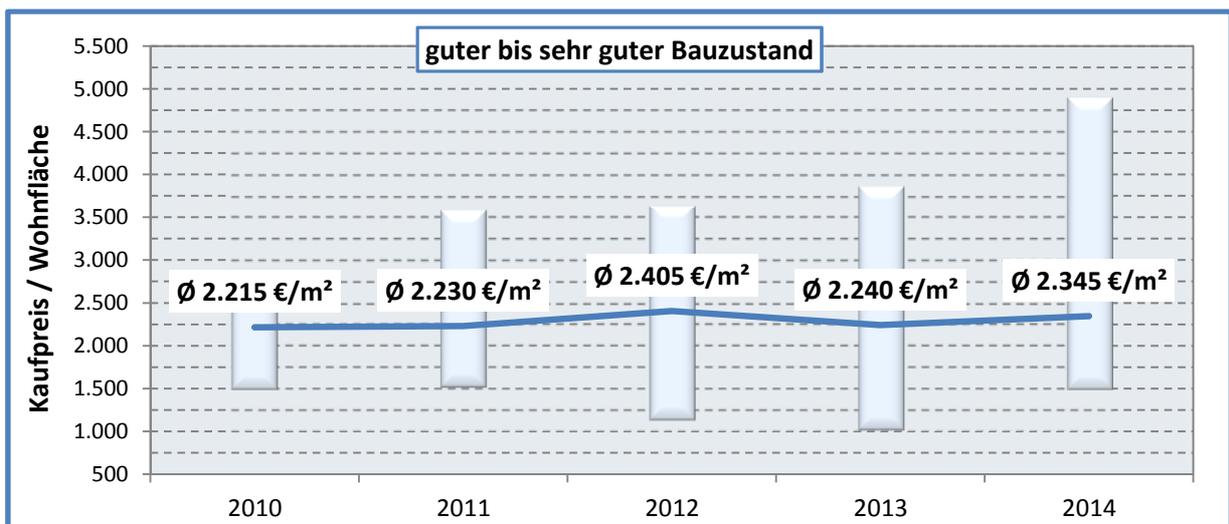


Abb. 34 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche



²⁰ Ausführungen und Auswertungen zu **Villen** ab Seite 57

²¹ 1 T€ = 1.000 €

Tab. 23 Ein- und Zweifamilienhäuser²² – durchschnittliche Kaufpreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
2014	guter bis sehr guter Bauzustand		mittlerer Bauzustand	
Baujahr	Vertragsvorgänge	Ø Kaufpreis	Vertragsvorgänge	Ø Kaufpreis
vor 1960	17	482.600 €	17	255.200 €
1991 bis 2001	12	300.800 €		
2002 bis 2009	2	380.800 €		
ab 2010	33	302.300 €		

8.2.2 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Ermittlung von **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser²²** wurde das Verhältnis der normierten Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten (NHK 2010) untersucht und mittels der multiplen Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. Es wurden nur Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit durchschnittlich ortsüblichen Verhältnissen und einer Restnutzungsdauer von min. 20 Jahren berücksichtigt.

Tab. 24 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe

STICHPROBE	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)
Auswertungszeitraum	2012 bis 2014
Stichprobenumfang	120 Kauffälle
Bodenrichtwert	30 €/m ² ... 350 €/m ²
Standardstufe	1 ... 4
Grundstücksfläche	280 m ² ... 1.780 m ² (Ø 745 m ²)
Baujahr	1755 ... 2012 (Ø 1968)
Bruttogrundfläche (BGF)	90 m ² ... 690 m ² (Ø 265 m ²)
Restnutzungsdauer	25 ... 73 Jahre (Ø 49 Jahre)

²² ohne Villen/Landhäuser

📖 Modellansätze, Modellparameter und Berechnungsmodell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie sind im Anhang ab Seite 76 abgebildet.

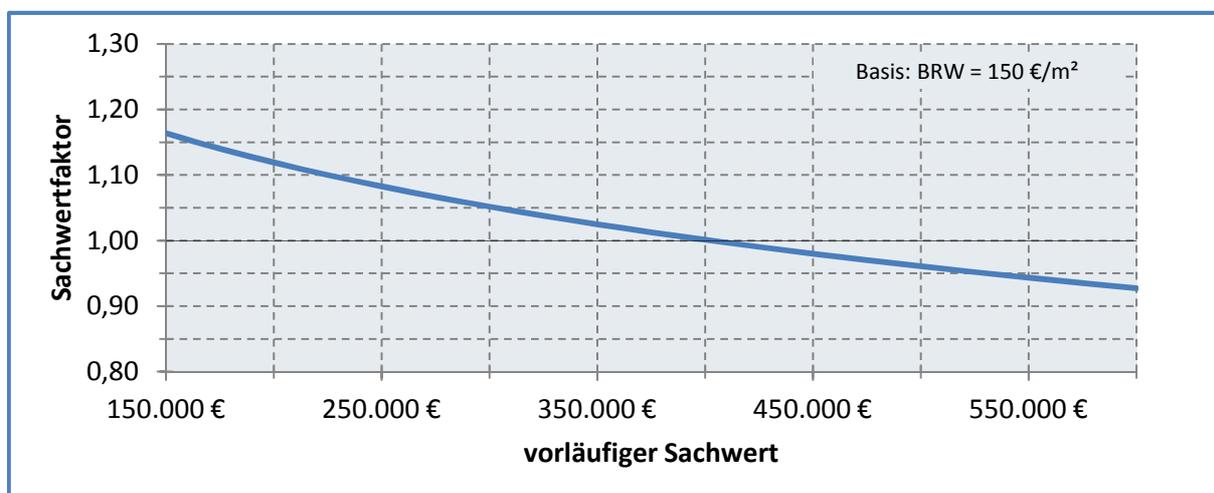
Die nachfolgende Tabelle und Abbildung zeigen die **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und vom Bodenrichtwert (BRW)**. Als Basiswert liegt ein Bodenrichtwert von 150 €/m² zugrunde. Bei Objekten, die vom Basiswert abweichen, ist ein Korrekturfaktor anzuwenden. Eine Abhängigkeit von der Standardstufe konnte nicht ermittelt werden.

Tab. 25 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	bei einer Abweichung vom Basiswert	
		Bodenrichtwert	Korrekturfaktor
150.000 €	1,16		
200.000 €	1,12	30 €/m ²	0,79
250.000 €	1,08	50 €/m ²	0,83
300.000 €	1,05	100 €/m ²	0,92
350.000 €	1,02	150 €/m ²	1,00
400.000 €	1,00	200 €/m ²	1,08
450.000 €	0,98	250 €/m ²	1,17
500.000 €	0,96	300 €/m ²	1,26
550.000 €	0,94	350 €/m ²	1,35
600.000 €	0,93	Multiples Bestimmtheitsmaß	0,16

📖 Rechenbeispiel siehe Seite 47

Abb. 35 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) dienen bei der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei individuell genutzten Grundstücken handelt es sich in der Regel um einen Gebädefaktor, der auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen wird.

Bei der Ermittlung von **Gebädefaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde das **Verhältnis vom Kaufpreis zur Wohnfläche** untersucht und nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Die Kaufpreise pro Wohnfläche, die über dem $\pm 2,0$ -fachen der Standardabweichung vom Mittel lagen, wurden als Ausreißer eliminiert.

Tab. 26 Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebädefaktoren

2014	guter bis sehr guter Bauzustand	mittlerer Bauzustand
Baujahr vor 1960		
Verwertbare Kauffälle	17	17
Grundstücksfläche	Ø 775 m ²	Ø 950 m ²
Wohnfläche	Ø 180 m ²	Ø 155 m ²
Restnutzungsdauer	Ø 43 Jahre	Ø 30 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche²³	Ø 2.895 €/m² (1.540 ... 4.880 €/m ²)	Ø 1.630 €/m² (685 ... 3.000 €/m ²)
Baujahr 1991 bis 2001		
Verwertbare Kauffälle	12	
Grundstücksfläche	Ø 655 m ²	
Wohnfläche	Ø 145 m ²	
Restnutzungsdauer	Ø 53 Jahre	
Kaufpreis / Wohnfläche²³	Ø 2.085 €/m² (1.500 ... 2.950 €/m ²)	
Baujahr 2002 bis 2009		
Verwertbare Kauffälle	2	
Grundstücksfläche	Ø 525 m ²	
Wohnfläche	Ø 130 m ²	
Restnutzungsdauer	Ø 62 Jahre	
Kaufpreis / Wohnfläche²³	Ø 2.995 €/m²	

²³ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

2014	guter bis sehr guter Bauzustand	mittlerer Bauzustand
Baujahr ab 2010		
Verwertbare Kauffälle	33	
Grundstücksfläche	Ø 465 m ²	
Wohnfläche	Ø 145 m ²	
Restnutzungsdauer	Ø 75 Jahre	
Kaufpreis / Wohnfläche²³	Ø 2.120 €/m² (1.730 ... 2.605 €/m ²)	

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie auf Seite 76 ff.

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt **im Mittel 3,8 %**. In diese Analyse sind 370 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 eingegangen. Der angegebene Liegenschaftszinssatz ist ein Orientierungswert und muss entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Weitere Informationen hierzu sind dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg zu entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 36 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge²⁴

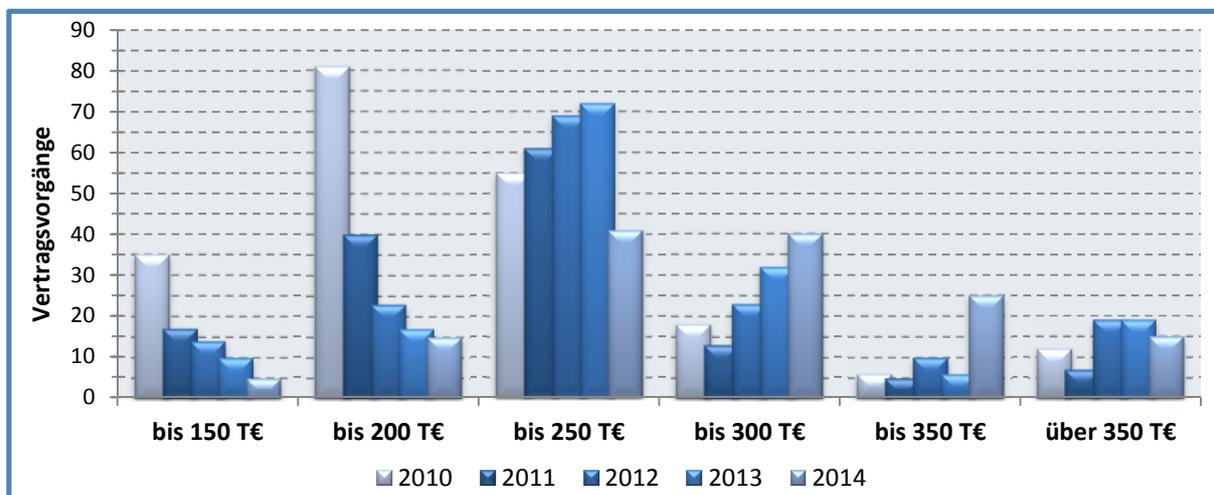
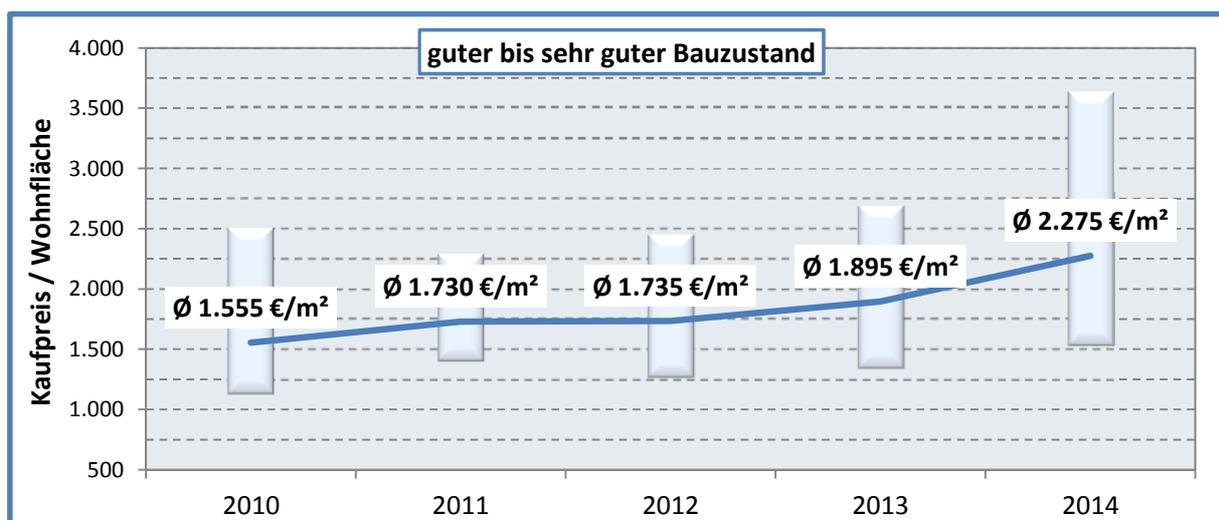


Abb. 37 Reihenhäuser – Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche



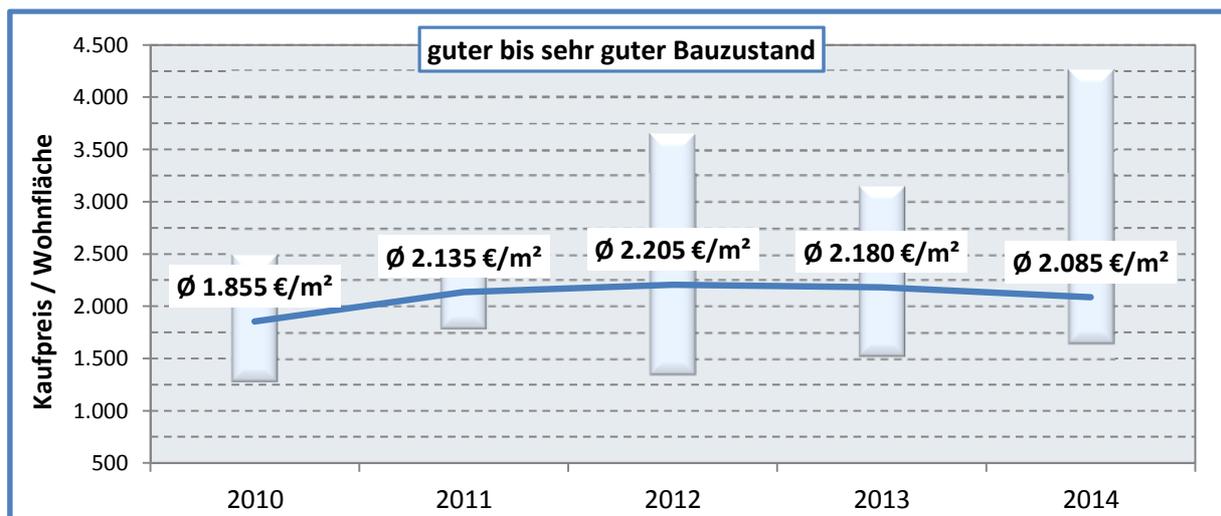
Tab. 27 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – durchschnittliche Kaufpreise

2014	Reihenhäuser		Doppelhaushälften	
Baujahr	guter bis sehr guter Bauzustand			
	Vertragsvorgänge	Ø Kaufpreis	Vertragsvorgänge	Ø Kaufpreis
vor 1960	8	309.500 €	6	352.000 €
1991 bis 2001	7	235.000 €	26	231.100 €

²⁴ 1 T€ = 1.000 €

2014	Reihenhäuser		Doppelhaushälften	
Baujahr	guter bis sehr guter Bauzustand			
	Vertragsvorgänge	Ø Kaufpreis	Vertragsvorgänge	Ø Kaufpreis
2002 bis 2009	3	284.700 €	8	217.800 €
ab 2010	9	322.800 €	41	283.400 €

Abb. 38 Doppelhaushälften – Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche



8.3.2 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Ermittlung von **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurde das Verhältnis der normierten Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten (NHK 2010) untersucht und mittels der multiplen Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. Es wurden nur Gebrauchtimmobiliien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit durchschnittlich ortsüblichen Verhältnissen und einer Restnutzungsdauer von mind. 20 Jahren berücksichtigt.

Tab. 28 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe

STICHPROBE	Reihenhäuser (gebrauchte Immobilien)	Doppelhaushälfte (gebrauchte Immobilien)
Auswertungszeitraum	2012 bis 2014	
Stichprobenumfang	59 Kauffälle	140 Kauffälle
Bodenrichtwert	110 €/m² ... 280 €/m²	60 €/m² ... 270 €/m²
Standardstufe	2 ... 4	2 ... 4

STICHPROBE	Reihenhäuser (gebrauchte Immobilien)	Doppelhaushälfte (gebrauchte Immobilien)
Grundstücksfläche	125 m ² ... 1.325 m ² (Ø 295 m ²)	185 m ² ... 1.140 m ² (Ø 385 m ²)
Baujahr	1770 ... 2008 (Ø 1972)	1919 ... 2011 (Ø 1992)
Bruttogrundfläche (BGF)	120 m ² ... 400 m ² (Ø 225 m ²)	120 m ² ... 340 m ² (Ø 210 m ²)
Restnutzungsdauer	25 ... 70 Jahre (Ø 52 Jahre)	20 ... 73 Jahre (Ø 55 Jahre)

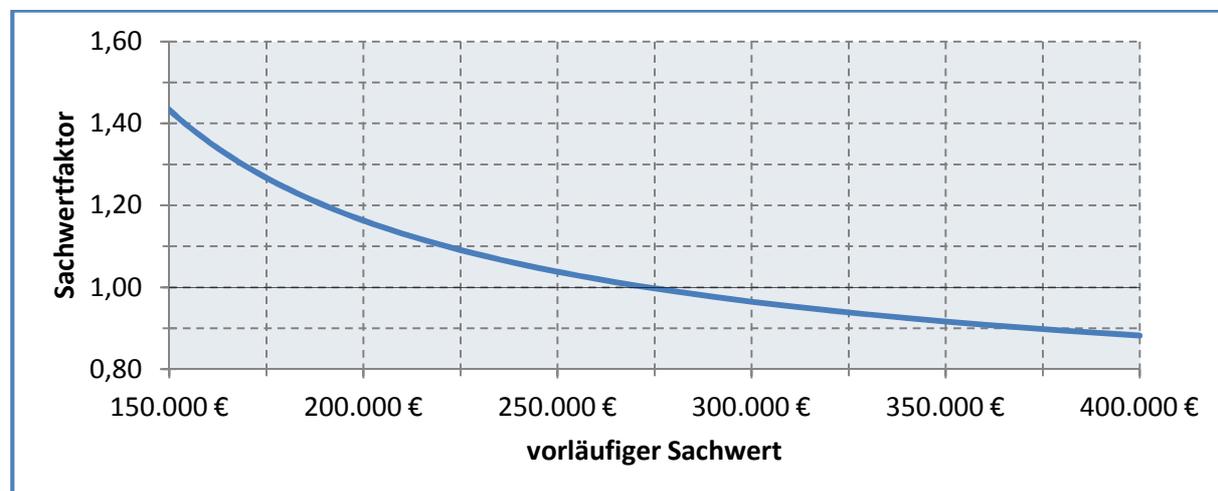
Modellansätze, Modellparameter und Berechnungsmodell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie sind im Anhang ab Seite 76 abgebildet.

Die nachfolgende Tabelle und Abbildung zeigen die **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert**. Es konnten bei der statistischen Auswertung keine Abhängigkeiten vom Bodenrichtwert und von der Standardstufe nachgewiesen werden.

Tab. 29 Reihenhäuser – Sachwertfaktoren

Reihenhäuser		Multiples Bestimmtheitsmaß 0,40
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	
150.000 €	1,43	
200.000 €	1,16	
250.000 €	1,04	
300.000 €	0,96	
350.000 €	0,92	
400.000 €	0,88	

Abb. 39 Reihenhäuser – Sachwertfaktoren



Die nachfolgende Tabelle und Abbildung zeigen die **Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, Bodenrichtwert (BRW) und Standardstufe (STST)**. Als Basiswerte liegen der Bodenrichtwert von 150 €/m² und die Standardstufe 3 zugrunde. Bei Objekten, die vom Basiswert abweichen, sind die Korrekturfaktoren anzuwenden.

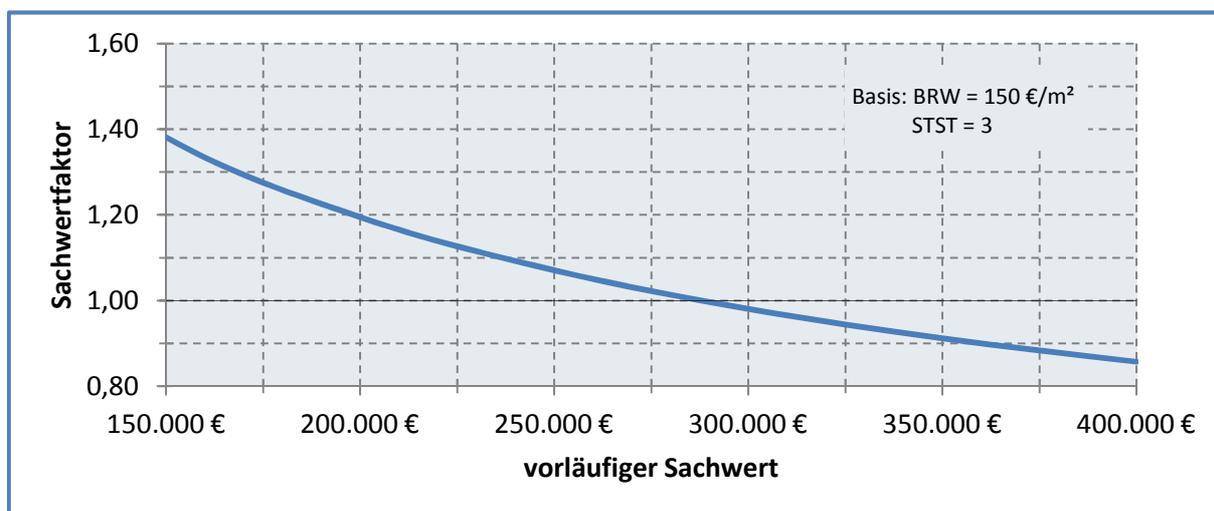
Tab. 30 Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren

Doppelhaushälften			
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	bei einer Abweichung vom Basiswert	
150.000 €	1,38	Bodenrichtwert	Korrekturfaktor
200.000 €	1,19	50 €/m ²	0,58
250.000 €	1,07	100 €/m ²	0,84
300.000 €	0,98	150 €/m ²	1,00
350.000 €	0,91	200 €/m ²	1,11
400.000 €	0,86	250 €/m ²	1,20
		300 €/m ²	1,28
		Standardstufe	Korrekturfaktor
Multiples Bestimmtheitsmaß	0,57	2	1,06
		3	1,00
		4	0,95

Rechenbeispiel: Eine Doppelhaushälfte mit einem vorläufigen Sachwert von 250.000 € und einer Gebäudestandardstufe 4. Der zutreffende Bodenrichtwert beträgt 100 €/m².

$$250.000 \text{ €} \times 1,07 \times 0,84 \times 0,95 = 213.465 \text{ € angepasster Sachwert (ohne boG)}$$

Abb. 40 Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren



8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) dienen bei der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei individuell genutzten Grundstücken handelt es sich in der Regel um einen Gebädefaktor, der auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen wird.

Bei der Ermittlung von **Gebädefaktoren** für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurde das **Verhältnis vom Kaufpreis zur Wohnfläche** untersucht und nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Die Kaufpreise pro Wohnfläche, die über dem $\pm 2,0$ -fachen der Standardabweichung vom Mittel lagen, wurden als Ausreißer eliminiert.

Tab. 31 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Gebädefaktoren

2014	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	guter bis sehr guter Bauzustand		mittlerer Bauzustand
Baujahr vor 1960			
Verwertbare Kauffälle	8	6	11
Grundstücksfläche	Ø 240 m ²	Ø 595 m ²	Ø 600 m ²
Wohnfläche	Ø 125 m ²	Ø 130 m ²	Ø 110 m ²
Restnutzungsdauer	Ø 43 Jahre	Ø 42 Jahre	Ø 28 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche²⁵	Ø 2.485 €/m² (1.540 ... 3.620 €/m ²)	Ø 2.830 €/m² (2.275 ... 4.250 €/m ²)	Ø 2.120 €/m² (865 ... 2.880 €/m ²)
Baujahr 1991 bis 2001			
Verwertbare Kauffälle	7	26	
Grundstücksfläche	Ø 280 m ²	Ø 325 m ²	
Wohnfläche	Ø 115 m ²	Ø 110 m ²	
Restnutzungsdauer	Ø 55 Jahre	Ø 54 Jahre	
Kaufpreis / Wohnfläche²⁵	Ø 2.035 €/m² (1.655 ... 2.475 €/m ²)	Ø 2.155 €/m² (1.665 ... 2.600 €/m ²)	
Baujahr 2002 bis 2009			
Verwertbare Kauffälle	3	8	
Grundstücksfläche	Ø 265 m ²	Ø 355 m ²	

²⁵ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

2014	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	guter bis sehr guter Bauzustand		mittlerer Bauzustand
Wohnfläche	Ø 115 m ²	Ø 105 m ²	
Restnutzungsdauer	Ø 64 Jahre	Ø 64 Jahre	
Kaufpreis / Wohnfläche²⁵	Ø 2.410 €/m²	Ø 2.075 €/m² (1.830 ... 2.470 €/m ²)	
Baujahr ab 2010			
Verwertbare Kauffälle	9	41	
Grundstücksfläche	Ø 195 m ²	Ø 355 m ²	
Wohnfläche	Ø 145 m ²	Ø 150 m ²	
Restnutzungsdauer	Ø 75 Jahre	Ø 75 Jahre	
Kaufpreis / Wohnfläche²⁵	Ø 2.215 €/m² (1.960 ... 2.485 €/m ²)	Ø 1.935 €/m² (1.660 ... 2.380 €/m ²)	

In der Kategorie „Baujahr ab 2010“ wurden im Berichtsjahr 2014 35 Doppelhaushälften in einem Wohnpark im südlichen Potsdam verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnfläche lag bei 1.890 €/m².

8.4 Mehrfamilienhäuser

Unter der Rubrik „Mehrfamilienhäuser“ werden Kauffälle registriert, deren aufstehende Baulichkeiten mindestens drei Wohneinheiten aufweisen. Darüber hinaus kann ein gewerblicher Mietanteil bis 20 % bestehen.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 32 Mehrfamilienhäuser – sanierter Altbau/Neubau

guter bzw. sehr guter Bauzustand		
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	in
Baujahr vor 1960		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	32	16
Grundstücksfläche	Ø 805 m ²	Ø 590 m ²
Wohn-/Nutzfläche	Ø 885 m ²	Ø 550 m ²
Kaufpreis / Mietfläche²⁷	Ø 1.345 €/m² (1.150 ... 1.675 €/m ²)	Ø 1.735 €/m² (735 ... 2.925 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990²⁶		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	6	
Grundstücksfläche	Ø 3.340 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	Ø 4.370 m ²	
Kaufpreis / Mietfläche²⁷	Ø 955 €/m² (875 ... 1.055 €/m ²)	
Baujahr 1991 bis 2001		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	13	
Grundstücksfläche	Ø 1.650 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	Ø 850 m ²	
Kaufpreis / Mietfläche²⁷	Ø 1.710 €/m² (1.240 ... 2.230 €/m ²)	

²⁶ Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

²⁷ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

guter bzw. sehr guter Bauzustand		
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	außerhalb von	in
	Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	
Baujahr ab 2010		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	4	5
Grundstücksfläche	Ø 2.995 m ² (Median)	Ø 1.690 m ²
Wohn-/Nutzfläche	Ø 3.505 m ² (Median)	Ø 1.475 m ²
Kaufpreis / Mietfläche²⁷	Ø 3.100 €/m² (2.615 ... 3.660 €/m ²)	Ø 2.700 €/m² (2.160 ... 3.095 €/m ²)

☞ Für die Baujahresklasse „1960 bis 1990“ wurden ausschließlich Veräußerungen von Wohnblöcken in Paketverkäufen registriert. Das führt zu einem hohen Wert beim Grundstücks- bzw. Nutzflächendurchschnitt.

☞ In der Baujahresklasse „2002 bis 2009“ gab es im Auswertungszeitraum 2012 bis 2014 keine verwertbaren Kauffälle von Mehrfamilienhäusern.

Tab. 33 Mehrfamilienhäuser – unsanierter Altbau

Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	mittlerer Bauzustand		schlechter Bauzustand	
	außerhalb von	in	außerhalb von	in
	Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen		Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	
Baujahr vor 1960				
Anzahl verwertbarer Kauffälle	26	7	18	5
Grundstücksfläche	Ø 1.335 m ²	Ø 955 m ²	Ø 980 m ²	Ø 490 m ²
Wohn-/Nutzfläche	Ø 700 m ²	Ø 1.175 m ²	Ø 600 m ²	Ø 400 m ²
Kaufpreis/ Mietfläche²⁷ [€/m²]	Ø 1.045 €/m² (590 ... 1.470)	Ø 1.160 €/m² (235 ... 2.210)	Ø 760 €/m² (485 ... 1.100)	Ø 720 €/m² (410 ... 1.025)

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells wurden vom Gutachterausschuss Potsdam mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen regionale durch-

schnittliche Liegenschaftszinssätze²⁸ für den Bereich der Stadt Potsdam ermittelt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Tab. 34 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

STICHPROBE	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20%)
Auswertungszeitraum	2012 bis 2014
Stichprobenumfang	71 Kauffälle
Restnutzungsdauer (RND)	22 ... 70 Jahre (Ø 40 Jahre)
Bodenwert	105 ... 680 €/m ² (Ø 310 €/m ²)
Wohn-/Nutzfläche	190 ... 5.745 m ² (Ø 1.110 m ²)
Ø Nettokaltmiete	4,40 ... 10,25 €/m ² (Ø 6,90 €/m ²)

Tab. 35 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		3,5 %
Spanne		1,2 ... 5,2 %
RND	20 bis 30 Jahre	Ø 3,1 %
	31 bis 60 Jahre	Ø 3,4 %
	61 bis 80 Jahre	Ø 4,4 %

 In Auswertung der Stichprobe zeigte sich folgende Tendenz: mit zunehmender Restnutzungsdauer und Wohnfläche steigt der Liegenschaftszins.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 4,2 %. In diese Analyse sind 127 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 eingegangen. Weitere Informationen hierzu können Sie dem

²⁸ Das Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg finden Sie im Anhang auf Seite 78 ff.

Grundstücksmarktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) dienen bei der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) zu beziehen.

Tab. 36 Mehrfamilienhäuser – Ertragsfaktor

Auswertungszeitraum 2012 bis 2014				
Stichprobenumfang	Ertragsfaktor (n-facher Jahresrohertrag)		Restnutzungsdauer	Wohn-/Nutzfläche
	Mittelwert	Spanne		
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20 %)				
71 Kauffälle	17,5	12,2 ... 25,3	Ø 40 Jahre	Ø 1.110 m ²

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Zu dieser Kategorie gehören Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis 80 % sowie Geschäftshäuser, das sind im wesentlichen Bürogebäude und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen und einem gewerblichen Mietanteil von 81 % bis 100 %.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 37 Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau

Gewerbemietanteil 21 % bis 80 %		
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	guter bzw. sehr guter Bauzustand	mittlerer Bauzustand
Baujahr vor 1960		
Verwertbare Kauffälle	36	12
Baujahresspanne	1732 ... 1933	1740 ... 1919
Grundstücksfläche	Ø 740 m ²	Ø 830 m ²
Wohn-/Nutzfläche	Ø 805 m ²	Ø 480 m ²

Gewerbemietanteil 21 % bis 80 %		
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	guter bzw. sehr guter Bauzu- stand	mittlerer Bauzustand
Kaufpreis / Mietfläche²⁹	Ø 1.890 €/m² (1.155 ... 2.590 €/m ²)	Ø 1.215 €/m² (470 ... 1.850 €/m ²)
Baujahr 1991 bis 2001		
Verwertbare Kauffälle	5	
Baujahresspanne	1993 ... 1999	
Grundstücksfläche	Ø 2.645 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	Ø 1.960 m ²	
Kaufpreis / Mietfläche²⁹	Ø 1.655 €/m² (1.290 ... 2.240 €/m ²)	

Tab. 38 Geschäftshäuser – Preisniveau

Gewerbemietanteil 81 % bis 100%		
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	guter bzw. sehr guter Bauzustand	mittlerer Bauzustand
Verwertbare Kauffälle	16	12
Baujahresspanne	1775 ... 2000	1780 ... 1980
Grundstücksfläche	Ø 3.665 m ² (Median)	Ø 4.755 m ² (Median)
Nutzfläche	Ø 2.625 m ² (Median)	Ø 2.655 m ² (Median)
Kaufpreis / Mietfläche²⁹	Ø 1.115 €/m² (275 ... 2.100 €/m ²)	Ø 1.085 €/m² (300 ... 2.405 €/m ²)

²⁹ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

Tab. 39 Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser – Preisniveau

Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	guter bzw. sehr guter Bauzustand	mittlerer Bauzustand
Verwertbare Kauffälle	8	2
Baujahresspanne	2000 ... 2014	1980
Grundstücksfläche	Ø 4.760 m ² (Median)	Ø 2.885 m ²
Nutzfläche	Ø 1.245 m ² (Median)	Ø 1.255 m ²
Kaufpreis / Mietfläche³⁰	Ø 2.005 €/m² (885 ... 3.340 €/m ²)	Ø 420 €/m²

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells³¹ wurden vom Gutachterausschuss Potsdam mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen regionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Potsdam ermittelt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Tab. 40 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

STICHPROBE	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80 %)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100 %)
Auswertungszeitraum	2012 bis 2014	
Stichprobenumfang	34 Kauffälle	10 Kauffälle
Gewerbemietanteil	22 ... 77 % (Ø 47 %)	81 ... 100 % (Ø 94 %)
Restnutzungsdauer	25 ... 67 Jahre (Ø 38 Jahre)	24 ... 60 Jahre (Ø 37 Jahre)
Bodenwert	190 ... 630 €/m ² (Ø 410 €/m ²)	120 ... 535 €/m ² (Ø 305 €/m ²)
Nutzfläche	200 ... 3.095 m ² (Ø 835 m ²)	350 ... 7.140 m ² (Ø 2.425 m ²)
Ø Nettokaltmiete	6,00 ... 12,35 €/m ² (Ø 8,40 €/m ²)	6,00 ... 20,50 €/m ² (Ø 10,10 €/m ²)

³⁰ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

³¹ Das Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg finden Sie im Anhang auf Seite 78 ff.

Tab. 41 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	3,5 %	5,6 %
Spanne	1,6 ... 6,1 %	3,0 ... 10,1 %

 In Auswertung der Stichprobe für Wohn- und Geschäftshäuser zeigt sich folgende Tendenz bei den Einflussgrößen: mit zunehmender Mietfläche steigt der Liegenschaftszins.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil $\geq 20 \dots < 100 \%$) im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 4,4 %. In diese Analyse sind 41 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 eingegangen. Der überregionale Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 7,3 %. Für diese Auswertung standen 20 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.5.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) dienen bei der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) zu beziehen.

Tab. 42 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Ertragsfaktor

Auswertungszeitraum 2012 bis 2014				
Stichprobenumfang	Ertragsfaktor (n-facher Jahresrohertrag)		Restnutzungsdauer	Wohnfläche
	Mittelwert	Spanne		
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 80 %)				
34 Kauffälle	Ø 17,9	13,4 ... 23,1	Ø 38 Jahre	Ø 835 m ²
Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81 ... 100 %)				
10 Kauffälle	Ø 13,5	8,0 ... 17,5	Ø 37 Jahre	Ø 2.425 m ²

8.6 Gewerbeobjekte

Unter dieser Kategorie sind Grundstücke, die z.B. mit dienstleistungsorientierten Gebäuden (z.B. Hotel, Pflegeheim, Autohaus), Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden und Industrieanlagen bebaut sind, eingeordnet. Im Berichtsjahr wurden auf diesem Teilmarkt mit 11 Kaufverträgen Umsätze in Höhe von 13,25 ha und 44,1 Mio. € registriert.

Aufgrund von wenigen verwertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Lagen und Gewerbenutzungen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kaufpreise pro Nutzfläche dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall ist durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob für die Bewertung verwertbare Kauffälle vorliegen.

Tab. 43 Gewerbe- und Industrieobjekte – Preisniveau

Gebäudeart	Anzahl der Vertragsvorgänge	Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ³²
Auswertungszeitraum 2012 bis 2014		
allgemeine gewerbliche Objekte	12	Ø 485 €/m ² (210 ... 950 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/Seniorenresidenz)	10	Ø 1.410 €/m ² (525 ... 2.520 €/m ²)

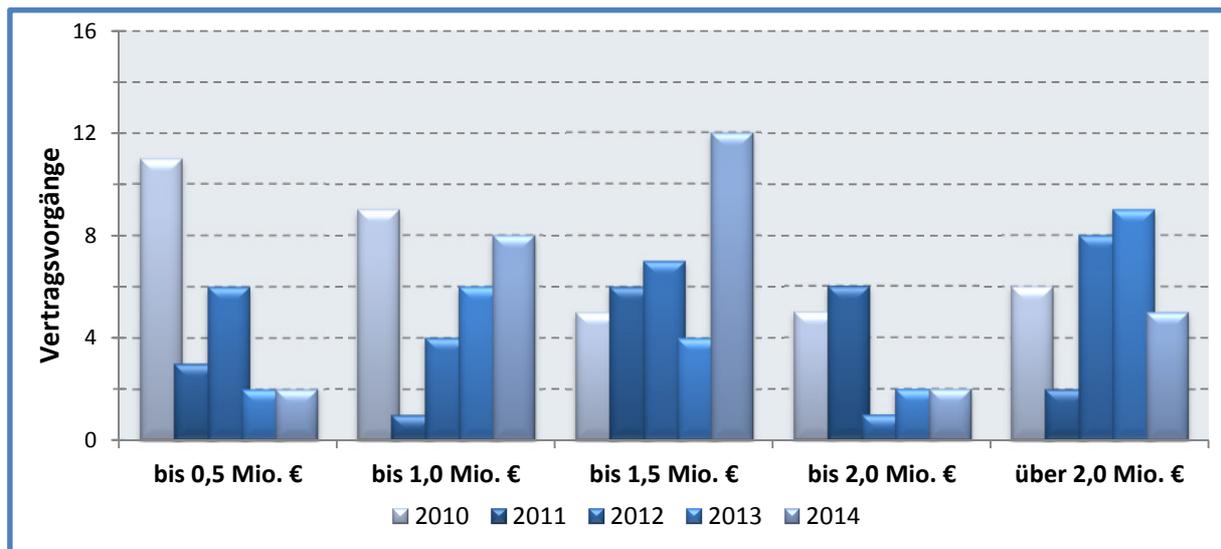
8.7 Villen

Villen zeichnen sich durch großzügige Grundrissgestaltung, gehobene Ausstattung sowie eine besondere architektonische Gestaltung der Baulichkeiten gegenüber Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern aus. Für die Auswertung wurden Gebiete untersucht, in denen vor allem im 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts villenartige Bebauungen entstanden sind.

Für 29 bebaute Villengrundstücke wurden im Jahr 2014 insgesamt 39,5 Mio. € umgesetzt und bei 5 Villen wurden Kaufpreise von über 2,0 Mio. € gezahlt. Der höchste Kaufpreis für eine in der Berliner Vorstadt liegenden Villa lag bei 3,0 Mio. €.

³² Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

Abb. 41 Villen – Verteilung nach Kaufpreisen



Tab. 44 Villen – Preisniveau

Auswertungszeitraum 2012 bis 2014	sanierter Altbau bzw. Neubau	unsanierter Altbau
Verwertbare Kauffälle (davon Ufergrundstücke)	40 (9)	17 (3)
Baujahresspanne	1850 ... 2007	1765 ... 1939
Grundstücksfläche	Ø 1.520 m ² (Median)	Ø 2.715 m ² (Median)
Wohn-/Nutzfläche	Ø 495 m ²	Ø 880 m ²
Restnutzungsdauer	Ø 40 Jahre	Ø 20 Jahre
Kaufpreis	Ø 1,57 Mio. €	Ø 1,37 Mio. €
Kaufpreis / Mietfläche³³	Ø 3.440 €/m² (1.340 ... 6.065 €/m ²)	Ø 1.410 €/m² (760 ... 3.310 €/m ²)
Grundstücke ohne Wasserzugang	Ø 3.340 €/m² (1.340 ... 5.735 €/m ²)	Ø 1.205 €/m² (760 ... 1.855 €/m ²)
Ufergrundstücke ³⁴	Ø 3.780 €/m² (1.495 ... 6.065 €/m ²)	Ø 2.365 €/m² (1.420 ... 3.310 €/m ²)

³³ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

³⁴ Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang

9 Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Abschnitt wird auf den Teilmarkt „Wohnungs- bzw. Teileigentum“ eingegangen. Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen sind auf Seite 65 zu finden.

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

Bei **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums veräußert wurden. Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobiliien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtet/saniert und seit längerer Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, welches bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und zum wiederholten Male 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. 42 Wohnungs- und Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

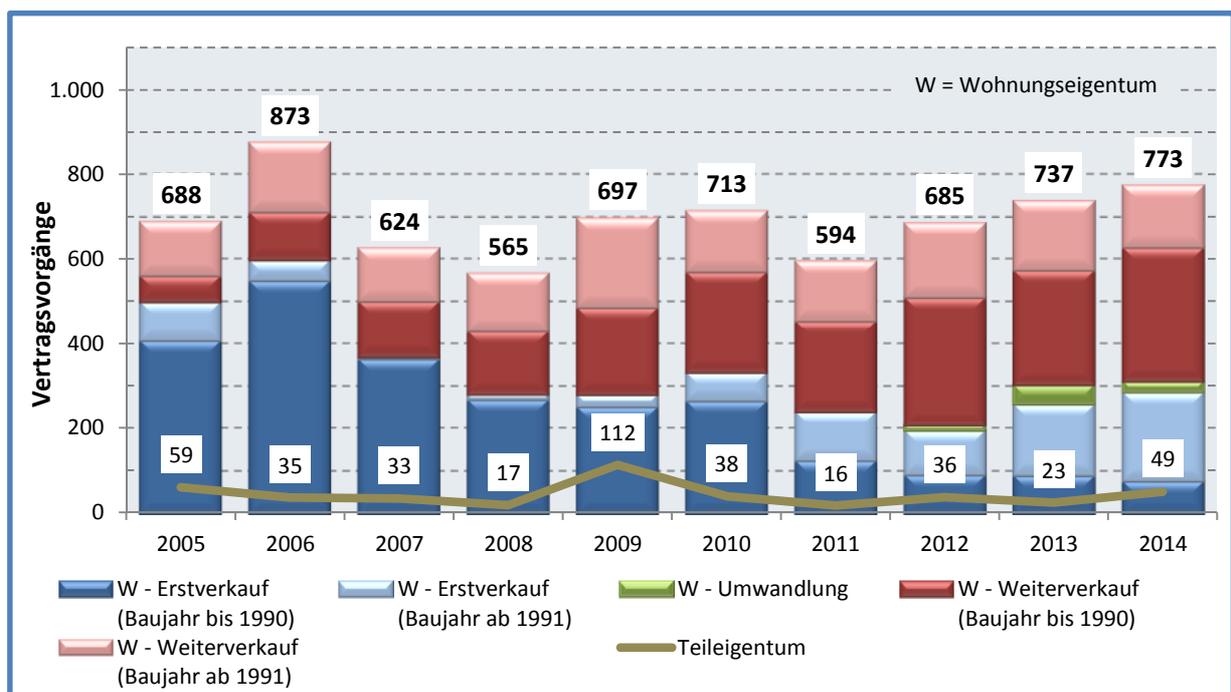
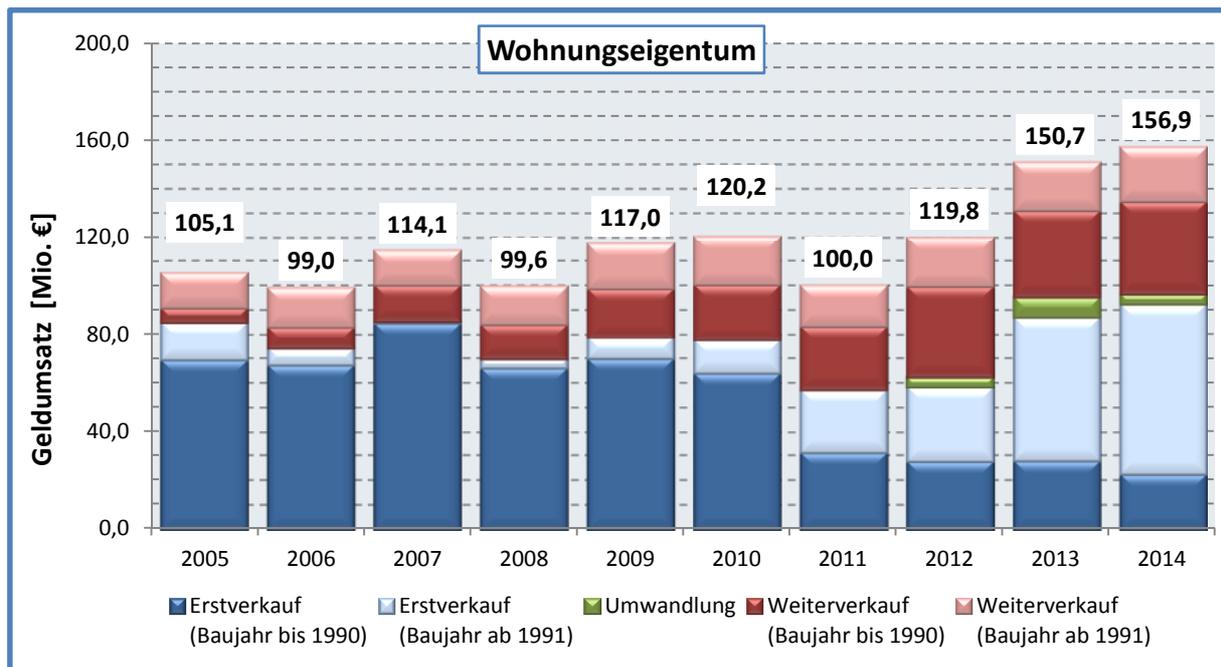


Abb. 43 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



Tab. 45 Wohnungs- und Teileigentum – Vertragsvorgänge/Geldumsatz

2014		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		773	+ 5 %	156,9 Mio. €	+ 4 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	76	- 15 %	22,4 Mio. €	- 20 %
	Baujahr ab 1991	210	+ 24 %	70,0 Mio. €	+ 18 %
Umwandlung		25	- 44 %	4,1 Mio. €	- 49 %
Gesamt		311	+ 3 %	96,5 Mio. €	+ 1 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	136	- 19 %	25,8 Mio. €	- 13 %
	Baujahr 1960 bis 1990	179	+ 75 %	12,4 Mio. €	+ 101 %
	Baujahr ab 1991	147	- 10 %	22,2 Mio. €	+ 13 %
Gesamt		462	+ 6 %	60,4 Mio. €	+ 9 %
Teileigentum		49	+ 113 %	12,9 Mio. €	3,6-fache
	Erstverkauf	18	+ 29 %	0,9 Mio. €	- 68 %
	Weiterverkauf	31	3,1-fache	12,0 Mio. €	9,6-fache

³⁵ inklusive separater Veräußerungen von Tiefgaragen-Stellplätzen

9.1 Wohnungseigentum

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 44 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge 2014

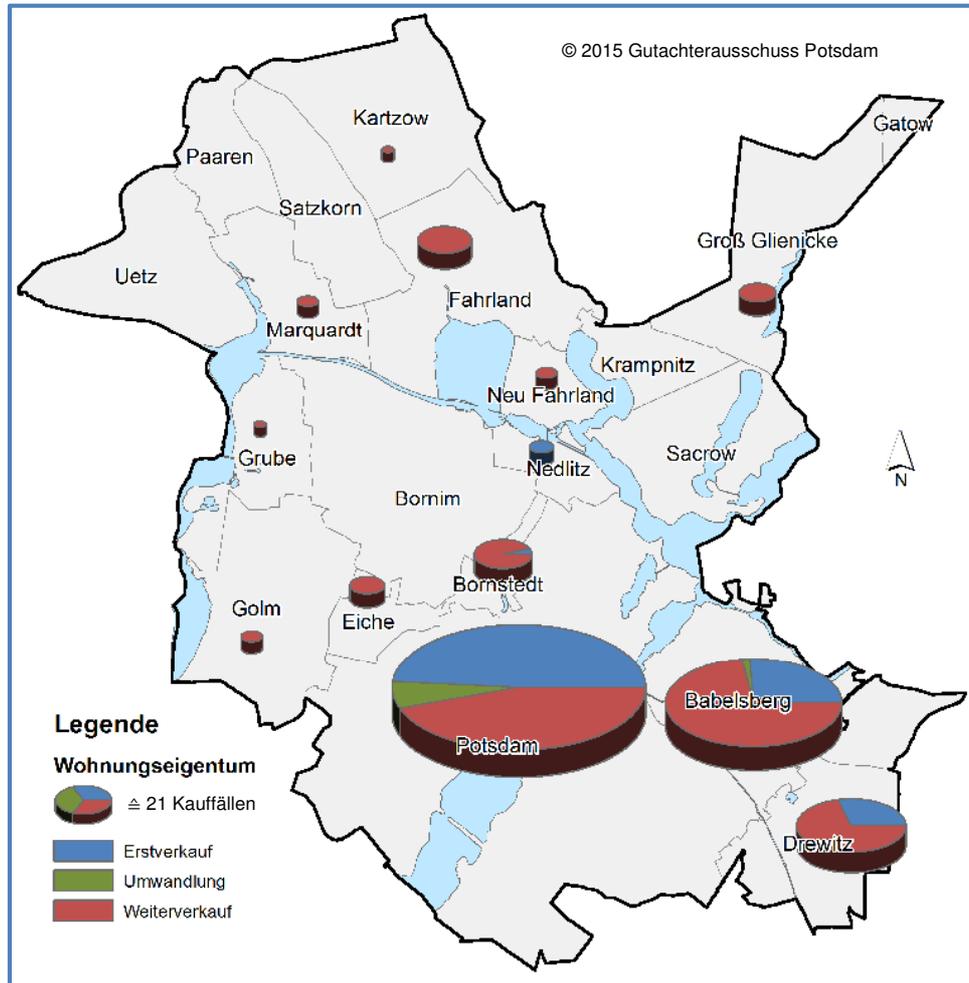


Abb. 45 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen

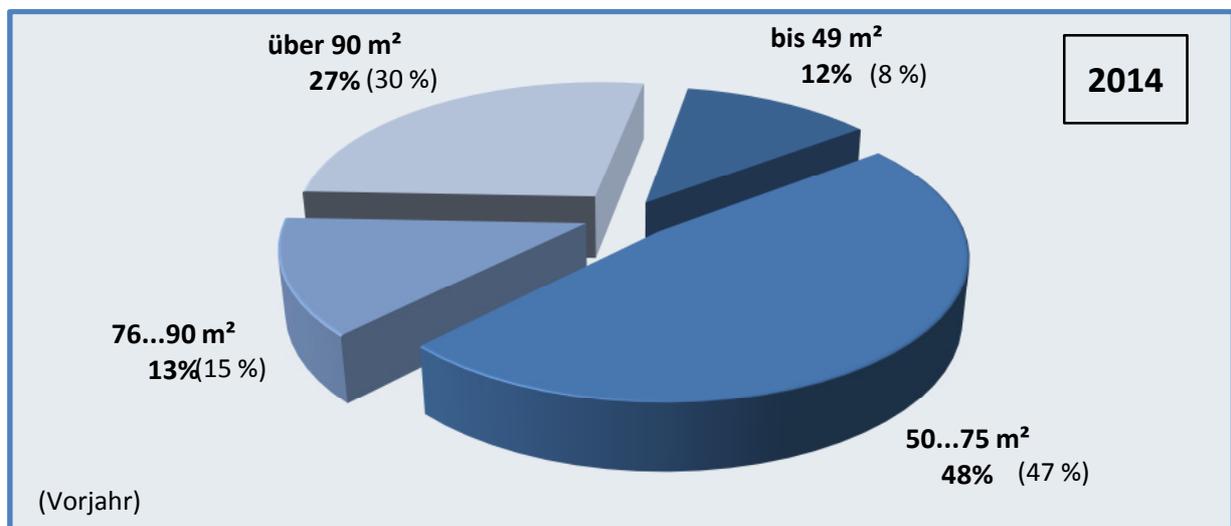


Abb. 46 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen³⁶

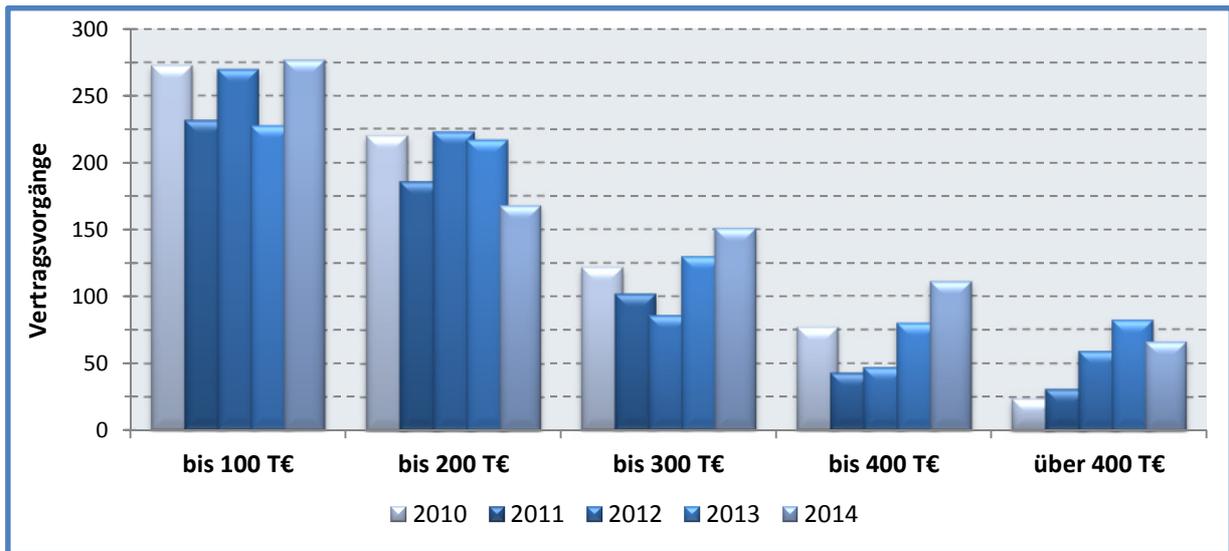
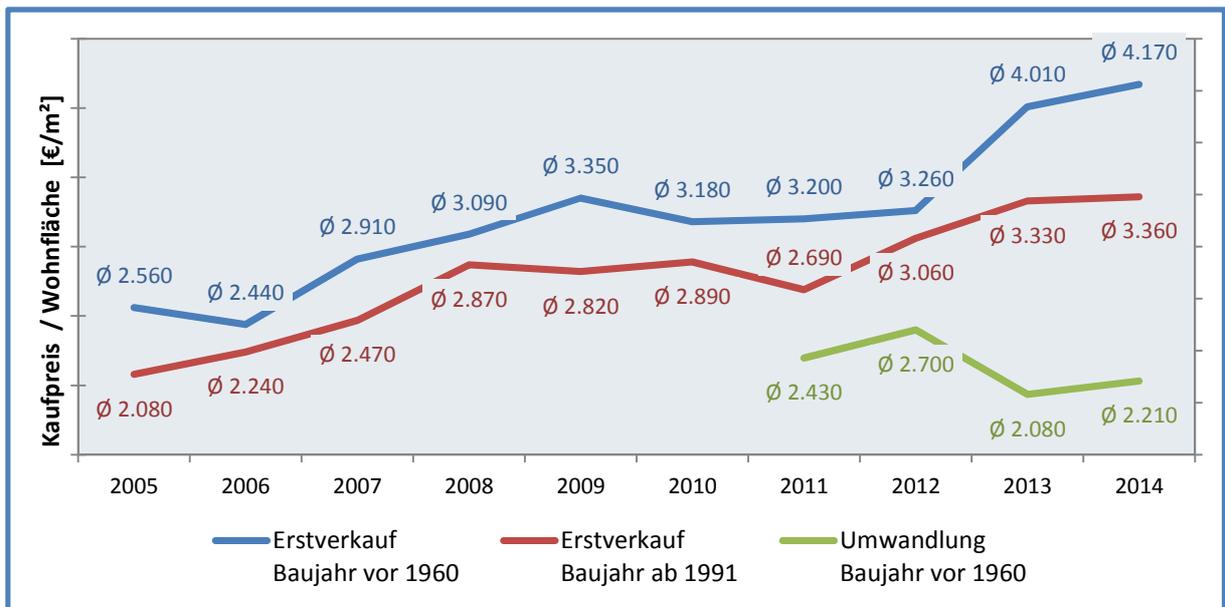


Abb. 47 Wohnungseigentum – durchschnittlicher Kaufpreis bei Erstverkauf/Umwandlung

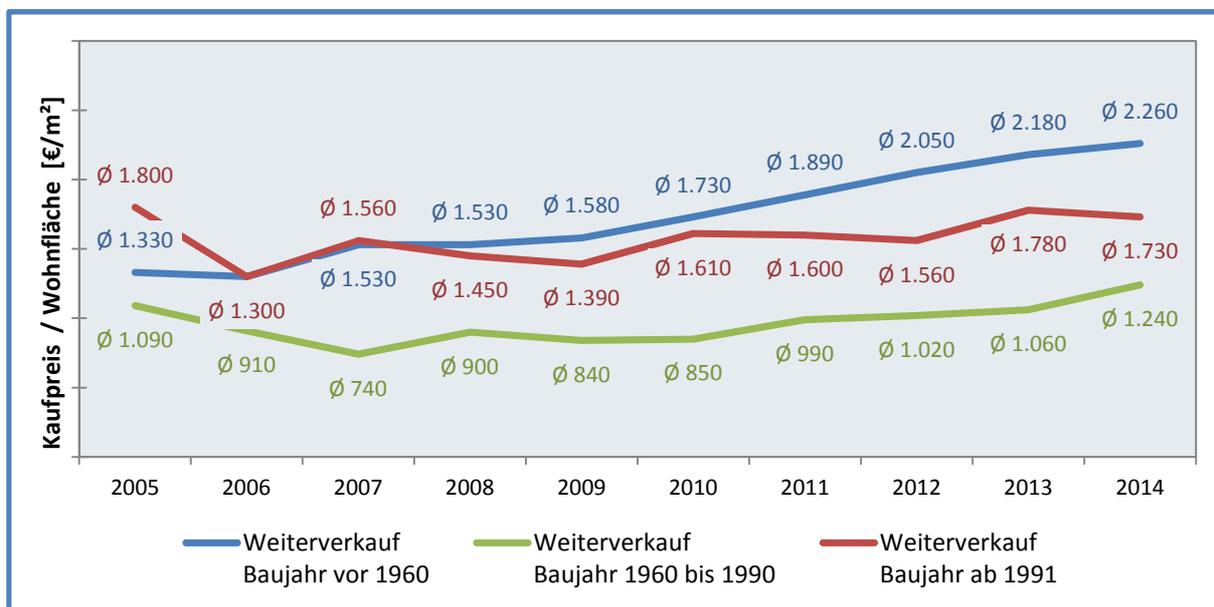


Der höchste Kaufpreis je m² Wohnfläche wurde für eine Eigentumswohnung in Zentrumsnähe mit direkter Wasserlage zu 6.370 €/m² Wohnfläche (inkl. 2 Tiefgaragen-Stellplätzen) gezahlt. In den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg wurden 79 % der Verkäufe von Wohnungseigentum getätigt. 44 von 822 Eigentumswohnungen wechselten 2014 in den 2003 eingemeindeten Ortsteilen, vorrangig in Fahrland und Groß Glienicke, den Besitzer. Bei den **Weiterverkäufen von Wohnungseigentum** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden in **mittleren Lagen durchschnittlich 50 % der Kaufpreise von Erstverkäufen** in den

³⁶ 1 T€ = 1.000 €

Baujahresgruppen „vor 1960“ und „ab 1991“ erzielt. In **guten bis sehr guten Lagen** waren es **durchschnittlich 76 % vom Erstverkauf**.

Abb. 48 Wohnungseigentum – durchschnittlicher Kaufpreis bei Weiterverkauf



9.1.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) dienen bei der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei individuell genutzten Grundstücken handelt es sich in der Regel um einen Gebädefaktor, der auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen wird.

Bei der Ermittlung von **Gebädefaktoren** für **Wohnungseigentum** wurde das **Verhältnis vom Kaufpreis zur Wohnfläche** untersucht und nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Die Kaufpreise pro Wohnfläche, die mehr als ± 2,0-fachen der Standardabweichung vom Mittel abgewichen sind, wurden als Ausreißer eliminiert.

Tab. 46 Wohnungseigentum - Gebädefaktoren

Lage ³⁷	Anzahl	Ø Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche 2014
Erstverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Lage	57	65 m ²	Ø 4.285 €/m² (4.060 ... 4.520 €/m ²)

³⁷ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 80

Lage ³⁷	Anzahl	Ø Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche 2014
Baujahr ab 2012			
einfache Lage	33	95 m ²	Ø 2.965 €/m² (2.690 ... 3.330 €/m ²)
mittlere Lage	85	95 m ²	Ø 3.280 €/m² (2.330 ... 4.090 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	74	90 m ²	Ø 3.730 €/m² (3.040 ... 4.465 €/m ²)
Umwandlung			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
	16	90 m ²	Ø 2.095 €/m² 1.610 ... 2.760 €/m ²
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Lage	79	80 m ²	Ø 2.220 €/m² (1.665 ... 2.815 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	27	85 m ²	Ø 2.295 €/m² (1.515 ... 3.190 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)			
mittlere Lage	17	60 m ²	Ø 1.235 €/m² (1.205 ... 1.280 €/m ²)
Baujahr ab 1991³⁸			
mittlere Lage	29	70 m ²	Ø 1.590 €/m² (1.375 ... 1.760 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	18	105 m ²	Ø 2.860 €/m² (1.460 ... 4.350 €/m ²)

³⁸ keine Weiterverkäufe bei Baujahr ab 2011

9.1.3 Zwangsversteigerung / Notverkauf

Eine **Zwangsversteigerung** ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen³⁹ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 47 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2014	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	35	+ 9 %
Geldumsatz	10,5 Mio. €	2,5-fache
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert		Ø 84 %

Mit einem Marktanteil von rd. 6 % am Gesamtgeldumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe weiterhin nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Tab. 48 Zwangsversteigerung / Notverkauf – 2014

Wohnungseigentum ⁴⁰		Anzahl	Ø Wohnfläche	Kaufpreis / Wohnfläche
Baujahr vor 1960	mittlere Lage	6	70 m ²	Ø 2.010 €/m² (1.510 ... 2.720 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	4	175 m ²	Ø 3.025 €/m² (2.350 ... 4.925 €/m ²)
Baujahr ab 1991⁴¹	mittlere Lage	5	55 m ²	Ø 1.480 €/m² (1.080 ... 2.000 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	4	175 m ²	Ø 3.025 €/m² (2.350 ... 4.925 €/m ²)

³⁹ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

⁴⁰ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 80

⁴¹ keine Zwangsversteigerung/Notverkauf von Gebäuden mit Baujahr ab 2011

9.2 Teileigentum

Tab. 49 Teileigentum⁴² – Preisniveau

2014	auswertbare Verträge	Nutzfläche	Kaufpreis pro Nutzfläche ⁴³
Erstverkauf			
	2	keine Angaben	keine Angaben
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960	11	Ø 90 m ²	Ø 1.105 €/m² (580 ... 1.765 €/m ²)
Baujahr 1991 bis 2010	3	Ø 60 m ²	Ø 440 €/m²

Tab. 50 PKW-Stellplätze – Preisniveau

2014	Erstverkauf	Weiterverkauf
offener PKW-Stellplatz		
Vertragsvorgänge	88	13
Kaufpreise	Ø 10.400 € (5.000 ... 15.000 €)	Ø 4.900 € (3.750 ... 5.000 €)
Tiefgaragenstellplatz		
Vertragsvorgänge	72	40
Kaufpreise	Ø 25.300 € (19.500 ... 30.000 €)	Ø 5.500 € (2.000 ... 10.000 €)

⁴² überwiegend Büro- oder Ladenflächen

⁴³ Alle Kauffälle, die über dem $\pm 2,0$ -fachen der Standardabweichung vom Mittel lagen, wurden als Ausreißer eliminiert.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit einem bestimmten Entwicklungszustand und wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und dienen zur Marktorientierung.**

In bebauten Gebieten ist der Wert ermittelt worden, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben würde. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 (9) BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03.12.1990 hergestellt worden sind. Für weitere Ausbaumaßnahmen kommt die Erhebung von Beiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht, deren Höhe bei der Gemeinde zu erfragen ist. Des Weiteren werden Bodenrichtwerte grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes, nicht aber den Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg leitet sich aus den §§ 193 und 196 BauGB in Verbindung mit der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) ab. Jedes Jahr ermitteln und beschließen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember und veröffentlichen sie im *brandenburg viewer* (www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm). Des Weiteren können über die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

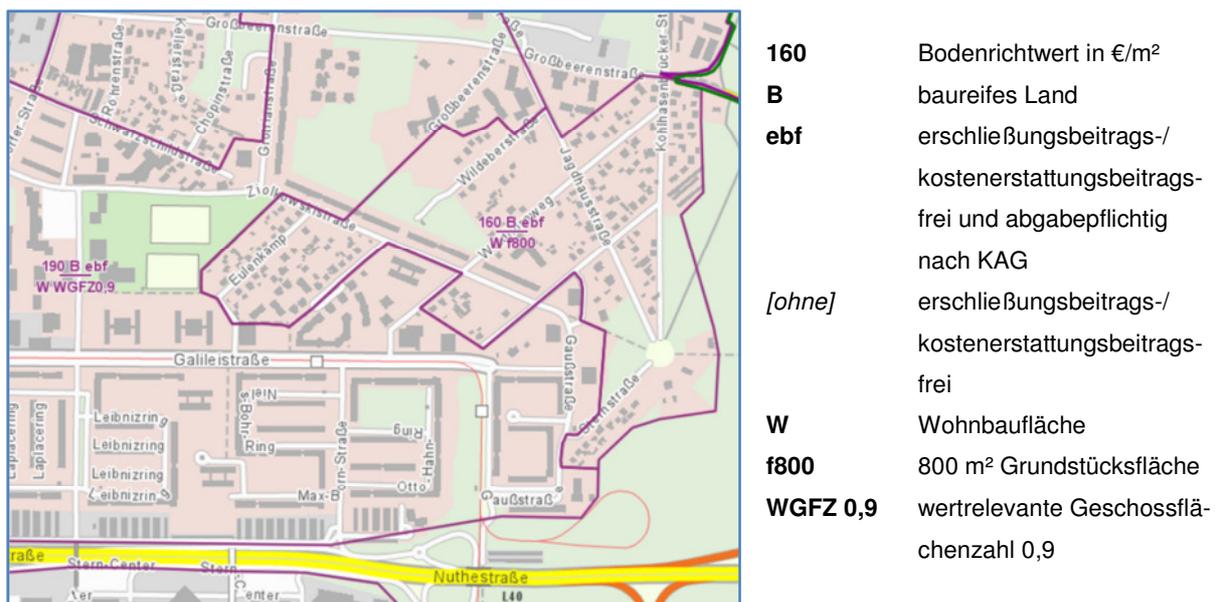
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2015 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **80 Bodenrichtwerte für Bauland⁴⁴ zum Stichtag 31.12.2014** ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)⁴⁵ oder einer durchschnittlichen Grundstücksfläche abgestellt.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte für sanierungs-/entwicklungsunbeeinflusste bzw. sanierungs-/entwicklungsbeeinflusste Qualität beschlossen und veröffentlicht.

Abb. 49 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2014)



⁴⁴ Definition von Bauland auf Seite 23

⁴⁵ Es liegen keine eigenen WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzungsdichte (Maß der Nutzung) vor.

Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in den nachfolgenden Tabellen einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau von 2014 widerspiegeln.

Tab. 51 Bodenrichtwerte – Preisniveau 2014

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁶
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		230 ... 450 €/m ²	↗
mittlere Lage		110 ... 200 €/m ²	↗
städtische Randlage		30 ... 100 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	500 €/m ²	↗
	Babelsberg	350 €/m ²	→
mittlere Lage	Potsdam	380 €/m ²	↗
	Babelsberg	240 €/m ²	↗
Wohngebiete in Plattenbauweise		190 ... 230 €/m ²	↗
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	SU 450 ... 790 €/m ² SB 500 €/m ²	→
	Babelsberg	SU 330 €/m ²	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	300 ... 380 €/m ²	→
	Babelsberg	SU 200 ... 250 €/m ²	↗

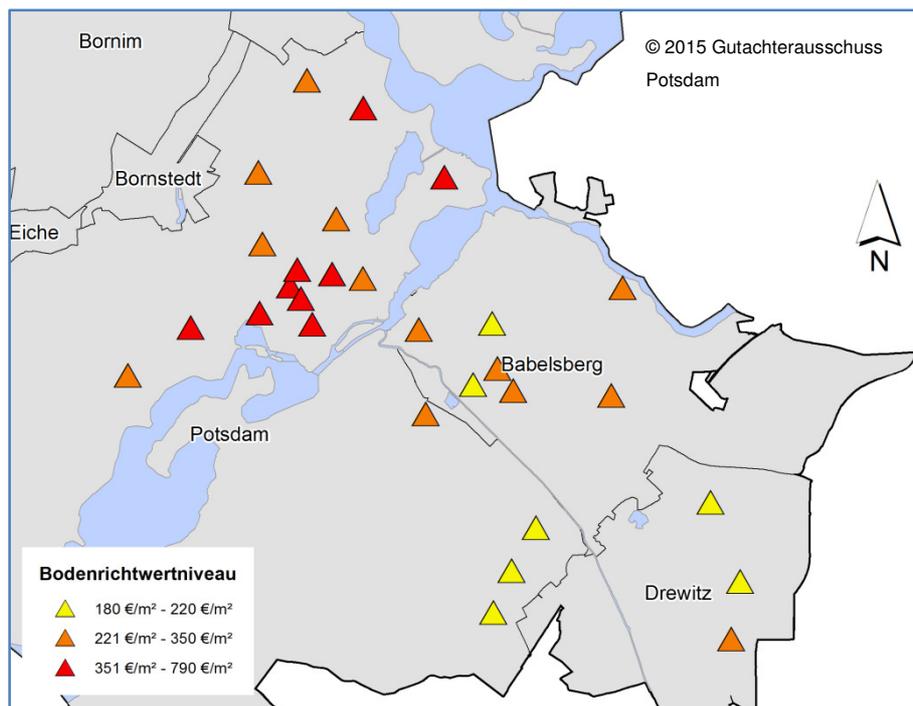
 **SU** = sanierungsunbeeinflusst (*Anfangswertqualität*)

SB = sanierungsbeeinflusst (*Endwertqualität*)

Von den 80 zum Stichtag 31.12.2014 beschlossenen Bodenrichtwerten für Bauland wurden 39 Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 10 €/m² bis + 60 €/m² geändert.

⁴⁶ → ± 2% ↗↘ bis ± 10 % ↘↗ über ± 10 %

Abb. 50 Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau/gemischte Nutzung



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 52 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forsten (mit Aufwuchs)
31.12.2012	0,55 €/m ²	0,45 €/m ²	0,30 €/m ²
31.12.2013	0,60 €/m ²	0,50 €/m ²	0,30 €/m ²
31.12.2014	0,75 €/m ²	0,50 €/m ²	0,30 €/m ²

☞ Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis kann aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden.

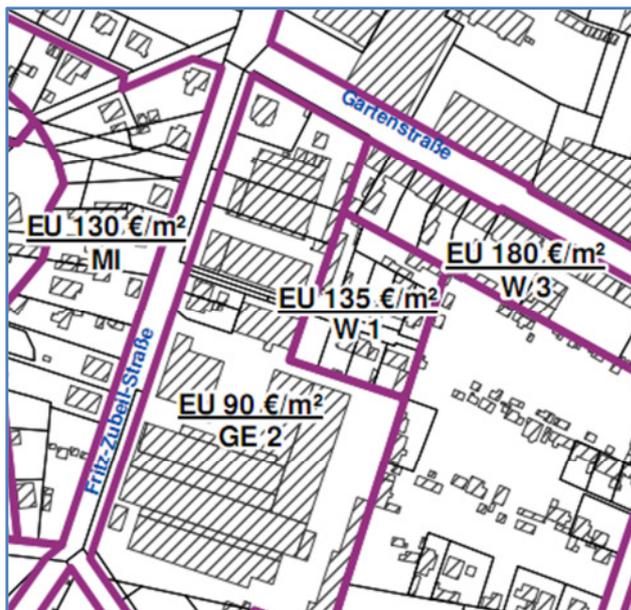
Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wie z.B. Kaufpreisspannen, finden Sie auf Seite 35.

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 Gebiete bezogen auf einen eventuell abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Sie werden in einer gesonderten Karte dargestellt.

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

Abb. 51 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2014)



- 90 €/m²** Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- EU** entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- MI** Mischgebiet
- W 1** Wohnbaufläche – besonders geringe Dichte (WGFZ < 0,3)
- W 3** Wohnbaufläche – mittlere Dichte (WGFZ > 0,4)
- GE 2** Gewerbegebiet, zweckmäßige Erschließung, durchschnittliche Lage

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁴⁷ Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten bzw. Auskunft über die im Geschäftsbe-
reich vereinbarten Entgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellflächen zu erteilen.
Bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte sind nur die nach dem 02.10.1990 frei vereinbar-
ten Entgelte mit vergleichbarer Nutzung heranzuziehen.

Der Abschluss von Pachtverträgen für die Nutzung von Grundstücken entsprechend der NutzEV ist nicht anzeigepflichtig. Daher ist eine aussagekräftige Erfassung und Auswertung der Daten sehr schwierig. Nur die Gemeinden haben auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über vereinbarte Entgelte in anonymisierter Form zu erteilen. Bei den in dieser Datensammlung registrierten Vereinbarungen über die Nutzung von Erholungs- bzw. Garagengrundstücken handelt es sich in vielen Fällen um kommunale Flächen.

In der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht über die nach dem 02.10.1990 vereinbarten Entgelte dargestellt. Sie ist als Orientierungshilfe gedacht. Im Einzelfall ist eine Auskunft aus der Datensammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzuholen.

Tab. 53 Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte

Nutzungsart	Anzahl der Vertragsabschlüsse	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Vertragsabschlüsse ab 2003			
PKW-Garage (Garage gehört dem Nutzer)	14	120 ... 300 € / Stellplatz (Ø 196 € / Stellplatz)	Juli 2008
Erholung (bebaut) (bauliche Anlage gehört dem Nutzer)	100	0,78 ... 4,02 €/m² (Ø 1,71 €/m ²)	Dezember 2009

 Es kann keine Garantie auf Vollständigkeit unserer Datensammlung gegeben werden.

⁴⁷ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

11.2 Mieten, Pachten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte am 07.08.2014 einen qualifizierten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam. Er vermittelt einen Überblick über die gezahlten **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum. Auf den Internetseiten der Stadtverwaltung Potsdam www.potsdam.de > Leben in Potsdam > Wohnen/Überblick ist der Mietspiegel online und kostenfrei abrufbar.

Für den Bereich des Kammerbezirkes Potsdam veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam eine Übersicht über **Gewerbemieten**. Sie kann kostenlos über den Gewerbemieten - Service der IHK Potsdam auf der Internet-Seite www.potsdam.ihk24.de heruntergeladen werden.

Tab. 54 Mieten / Pachten – Garagen und Erholung

Nutzungsart	Anzahl der Vertragsabschlüsse	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Vertragsabschlüsse ab 2003			
PKW-Garage (inklusive Grundstück)	151	240 ... 600 € / Garage (Ø 325 €/ Garage)	Juli 2008
Erholung (unbebaut)	30	0,31 ... 2,00 €/m² (Ø 1,20 €/m ²)	Dezember 2009
Erholung (bebaut) (inklusive baulicher Anlage)	20	1,83 ... 3,50 €/m² (Ø 2,58 €/m ²)	

 Es kann keine Garantie auf Vollständigkeit unserer Datensammlung gegeben werden.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) ein selbstständiges und unabhängiges Fachgremium, das auf Landesebene für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der zuständigen Katasterbehörde (in der Landeshauptstadt Potsdam: Fachbereich Kataster und Vermessung) eingerichtet ist.

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

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- 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, aus der Kaufpreissammlung bzw. anderen Datensammlungen;
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte gemäß Nutzungsentgeltverordnung (§ 7 NutzEV) bzw. ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Bundeskleingartengesetz).

Gemäß § 22 der 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. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 83.

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 sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

Anhang

(A) Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) herangezogen. Hierbei muss der vorläufig ermittelte Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV), angepasst werden.

Im Land Brandenburg wird bei der Ermittlung der Sachwerte und Sachwertfaktoren die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (**Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**) vom 31.03.2014 angewendet. Die Sachwertrichtlinien stehen auf der Homepage der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Die Sachwertfaktoren sind nach folgender Berechnungsvorschrift ermittelt worden:

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

Der Kaufpreis wurde ggf. um Werteeinflüsse aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Kaufobjekts einschließlich abweichender Grundstücks- und Objektmerkmale des Kaufobjektes vom Normobjekt bereinigt. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden mindestens ein Carport oder eine Garage und typische Nebenanlagen bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes mit eingerechnet. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurde kein Carport oder Garage bei der Sachwertermittlung berücksichtigt. Der Wert der Bauteile, die bei der BGF-Berechnung nicht mit erfasst wurden und über den typischen Rahmen hinausgingen, wurde ebenfalls vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Tab. 55 vorläufiger Sachwert – Modellansätze und -parameter

Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	2010 – Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)

Modellansätze und -parameter	
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG ⁴⁸):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Wertansatz für übliche Außenanlagen:	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: Zeitwert Weitere Nebengebäude: Zeitwert
Bodenwert:	Ermittlung mit Hilfe des zutreffenden Bodenrichtwertes, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (max. 2.000 m ²) Selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lagen. Die nicht von den angewandten Sachwertfaktoren erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

⁴⁸ siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

(B) Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Ertragswertverfahren wird der Liegenschaftszinssatz verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Sie sind Zinssätze (Kapitalisierungszinssätze), mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden und die auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten sind (§ 14 ImmoWertV).

Seit 2007 werden durch den Oberen Gutachterausschuss überregionale Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg ermittelt und veröffentlicht. Voraussetzung hierfür sind die Anwendung eines landeseinheitlichen Modells (Rahmenbedingungen) zur Erfassung und Auswertung der Kauffälle sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die aktuellen Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nebenstehenden Tabelle aufgelistet. Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm).

Für die Auswertung werden Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst und die Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

Die **Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (p)** wird mit folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

- ☞ RE = Reinertrag des Grundstücks KP = Kaufpreis
 q = 1 + 0,01 x p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
Bodenwert	objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet); ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen										
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)									
Restnutzungsdauer (RND) ⁴⁹	nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahre; RND = GND – Gebäudealter modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012									
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<table border="0"> <tr> <td>Mehrfamilienhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>reine Geschäftshäuser</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)</td> <td>60 bis 80 Jahre</td> </tr> </table>		Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre	reine Geschäftshäuser	60 Jahre	Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)	60 bis 80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre									
Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre									
reine Geschäftshäuser	60 Jahre									
Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)	60 bis 80 Jahre									
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten:	Wohnnutzung: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁵⁰ bis 31.12.2013 gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ab 01.01.2014 gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto) Lager, Industrieinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)								
	Instandhaltungskosten:	Wohnnutzung: entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung bis 31.12.2013 gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ⁵¹ ab 01.01.2014 gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m ² bis 12,50 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter								
	Mietausfallwagnis:	<table border="0"> <tr> <td>Wohnnutzung</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>gewerbliche Nutzung</td> <td>4 %</td> </tr> </table>	Wohnnutzung	2 %	gewerbliche Nutzung	4 %				
Wohnnutzung	2 %									
gewerbliche Nutzung	4 %									

⁴⁹ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

⁵⁰ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.90 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 der Gesetze vom 23.11.07 (BGBl. I, S. 2614, 2628)

⁵¹ Ansätze entnommen aus dem historischen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW

(C) Durchschnittliche Lageneinstufung

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 52) stellt eine **durchschnittliche Lageneinstufung für Potsdamer Gebiete mit überwiegendem Geschosswohnungsbau** dar. Sie dient lediglich zur Orientierung.



Die Lagenqualitäten werden unter anderem durch Merkmale, wie Image/relative Lage zum Stadtzentrum, Bauweise/umgebende Nutzung, Immissionsbelastung (z.B. Lärm), Infrastruktur, Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Straßenzustand/Parkplatzausstattung, beeinflusst.

Die **einfache Lage** ist geprägt durch eine hohe Baudichte (geschlossene Bauweise), verbunden mit wenig Grün- und Freiflächen, sowie hohe innerstädtische Immissionsbelastungen. Des Weiteren liegt das Stadtzentrum in großer Entfernung (Stadtrandlage).

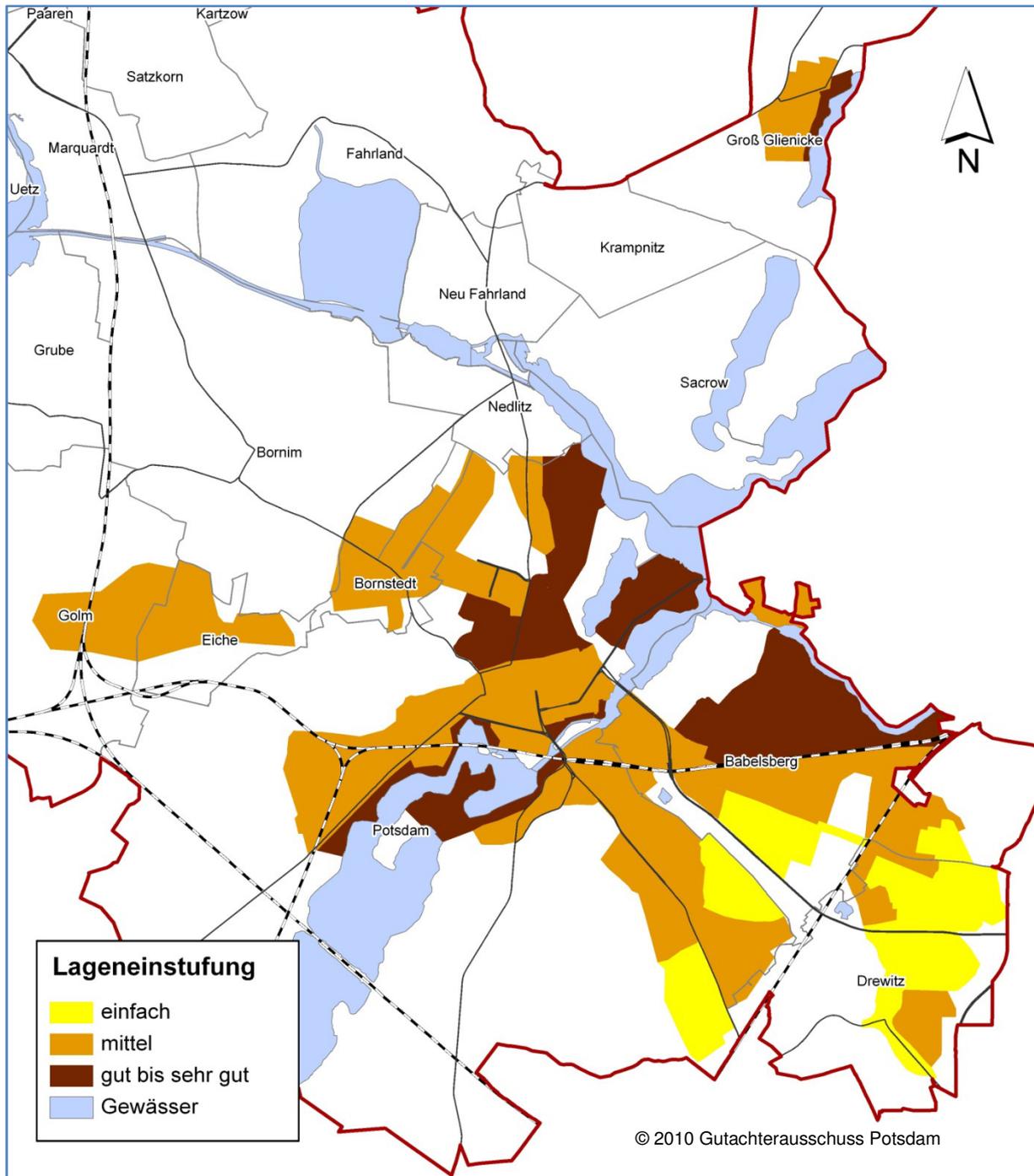
Die **mittlere Lage** zeichnet sich ohne besondere Vor- und Nachteile aus, d.h. dass die oben angeführten Merkmale weitgehend ausgeglichen sind. Des Weiteren ist sie geprägt durch den Wechsel zwischen geschlossener und offener Bebauung und eine mittlere Entfernung zum Stadtzentrum.

Die **gute bis sehr gute (gehobene) Lage** ist geprägt durch Stadtvillen sowie Einfamilienhäuser in offener, aufgelockerter bis großzügiger Bauweise mit gepflegtem Wohnumfeld. Es herrscht eine geringe innerstädtische Immissionsbelastung und die Lage hat ein gutes bis sehr gutes Image. Bei den sehr guten Lagen existiert oftmals ein Wasserbezug.

Bei der Infrastrukturausstattung (wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Verkehrsanbindung an den ÖPNV, Straßenzustand und Parkplatzausstattung) konnten keine Lagenabhängigkeiten in Bezug auf Qualität und Quantität ermittelt werden.

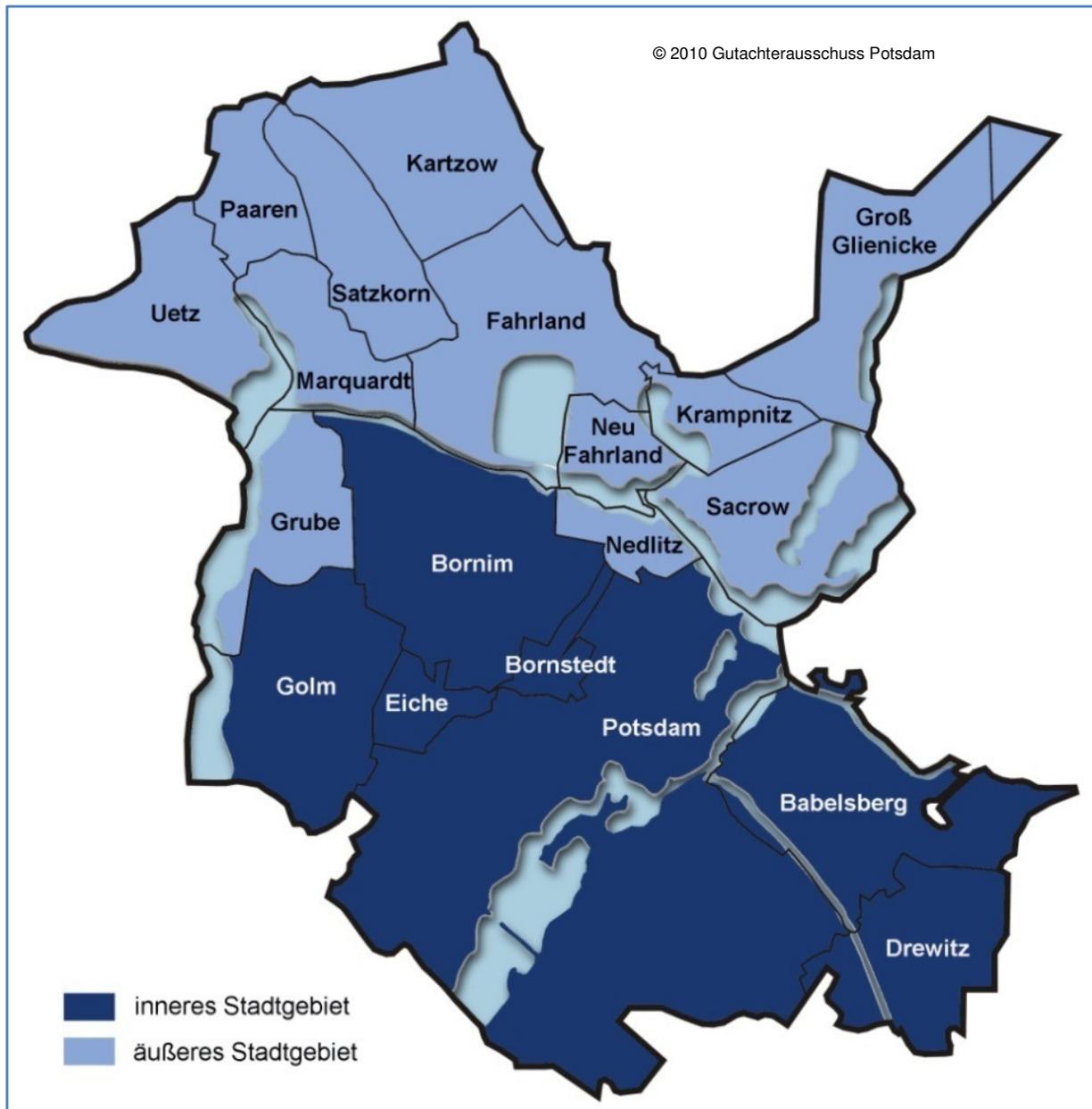
Eine konkrete Wohnlageneinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann der nachfolgenden Abbildung nicht entnommen werden.

Abb. 52 Durchschnittliche Lageneinstufung (überwiegend Geschosswohnungsbau)



(D) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet

Abb. 53 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(E) Weitere Ansprechpartner

Tab. 56 Gutachterausschüsse im Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ...	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Postfach 1138 14801 Bad Belzig	03328 / 318 311 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen	03321 / 40 36 181 03321 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 90 139 52 33 030 / 90 139 52 31 gaa@senstadtum.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/Oder	0335 / 55 82 520 0335 / 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 / 88 44 123 0331 / 88 44 16 123 vertrieb@geobasis-bb.de

Tab. 57 Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Stadtverwaltung Potsdam	Fachbereich Kataster und Vermessung 0331 / 289 – 3192
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen		Bereich Planungsrecht 0331 / 289 – 3110
Städtischer Grundstücksverkehr		Bereich Grundstücksmanagement, AG Grundstücksverkehr 0331 / 289 – 1467
Statistiken		Bereich Statistik und Wahlen 0331 / 289 – 1255
Mietspiegel Wohnen		Bereich Wohnen, AG Wohnungswesen 0331 / 289 – 2663
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	www.potsdam.ihk24.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 6206 – 777 www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Kramnitz“	PRO Potsdam - Entwicklungsträger GmbH	0331 / 6206 – 0 www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 743 57 – 0 www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 www.fa-potsdam.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

www.potsdam.de / Rathaus Online

(F) Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
§	Paragraf
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
Bbg GAV	Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
Dr.	Doktor
ff.	folgende
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar (1 ha = 10.000 m ²)
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
km	Kilometer
m	Meter
max.	maximal
min.	minimal
Mio.	Millionen (1.000.000)
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
∅	Durchschnitt, Mittelwert
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Prof.	Professor
rd.	rund
RL	Richtlinie

RL SW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
STST	Standardstufe
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Sachwertrichtlinie)
T€	1.000 EURO
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem, und andere
u.ä.	und ähnliche(s)
vgl.	vergleiche
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl