

Grundstücksmarktbericht 2015

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: 01.01.2015 bis 31.12.2015
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2016
- 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: **Jägertor** (Baujahr 1733) – ist das älteste bzw. das einzige von ehemals insgesamt sieben Stadttoren, welches noch im Original erhalten ist. Die Schmuckbekrönung des Tores stellt eine Szene der damals sehr beliebten Parforcejagd dar.
- 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.....	9
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmendaten	10
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....	12
3.3 Stadtentwicklung	15
3.3.1 Bauleitplanung.....	15
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	15
4 Übersicht über die Umsätze	17
4.1 Vertragsvorgänge.....	17
4.1.1 Gesamtumsatz	17
4.1.2 Marktteilnehmer.....	19
4.2 Geldumsatz	20
4.3 Flächenumsatz.....	23
5 Bauland	25
5.1 Allgemeines.....	25
5.2 Bauland für individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ...	26
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	26
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	30
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
5.3.2 Umrechnungskoeffizienten.....	31
5.4 Bauland für Gewerbe	31
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	33
5.6 Sonderauswertungen	34
5.6.1 Grundstücke für soziale Einrichtungen	34
5.6.2 Baugrundstücke mit Wasserzugang.....	34
5.6.3 Arrondierungsflächen	35
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36

7	Sonstige unbebaute Grundstücke	38
7.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten	38
7.2	Hausgärten, private Grünflächen	38
7.3	Verkehrsflächen	39
8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines	40
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.2.2	Sachwertfaktoren	43
8.2.3	Vergleichsfaktoren	45
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	46
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	47
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.3.2	Sachwertfaktoren	49
8.3.3	Vergleichsfaktoren	53
8.4	Mehrfamilienhäuser	54
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	54
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	56
8.4.3	Vergleichsfaktoren	57
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	58
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	58
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	59
8.5.3	Vergleichsfaktoren	61
8.6	Gewerbeobjekte	62
8.7	Villen	63
9	Wohnungs- und Teileigentum	65
9.1	Wohnungseigentum	67
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
9.1.2	Vergleichsfaktoren	70
9.1.3	Zwangsversteigerung / Notverkauf	71
9.2	Teileigentum	73
10	Bodenrichtwerte	74
10.1	Allgemeine Informationen	74
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	75
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	75
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	78
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	79

11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	80
11.1	Nutzungsentgelte	80
11.2	Mieten	80
11.3	Pachten.....	81
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	82
Anhang	85
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	85
(B)	Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	87
(C)	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	91
(D)	Durchschnittliche Lageneinstufung	92
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen.....	94
(F)	Weitere Ansprechpartner	95
(G)	Abkürzungsverzeichnis	97

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt, die seit 2011 zu verzeichnen sind, haben sich auch 2015 fortgesetzt. Die Baulandpreise erreichten in vielen Stadtgebieten neue Höchststände, ebenso die Umsatzzahlen. Weiterhin ist besonders stark der Teilmarkt des Wohnungseigentums gefragt. Hier war ein Geldumsatzplus von rund 70 % zu verzeichnen. Mit 983,3 Mio. € ist der Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr nochmals um 32 % gestiegen und damit der zweithöchste Umsatz seit 1991.

Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2015 und die Tendenzen zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		2.015	225,9 ha	983,3 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↑	↑	↑
	Bebaute Grundstücke	↑	↑	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↑		↑

Pro 1.000 Potsdamer Einwohner wurden im Jahr 2015 12,0 Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Rund 60 % der Urkunden wurden bereits im ersten Halbjahr 2015 notariell beglaubigt; der Spitzenmonat war der Juni mit rund 400 Vertragsabschlüssen. Die Ursache ist u.a. auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer im Land Brandenburg zum 01.07.2016 von 5,0 % auf 6,5 % zurückzuführen.

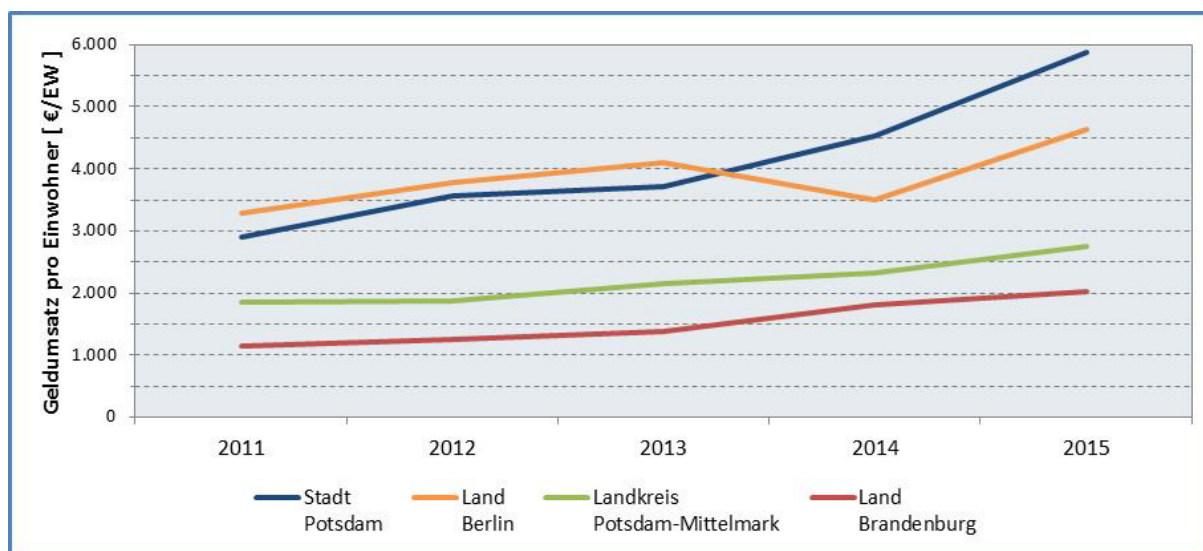
Abb. 1 Vertragsvorgänge – Verteilung nach Vertragsabschluss



¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

Im landesweiten Vergleich nimmt Potsdam sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine Spitzenposition ein. Pro Potsdamer Einwohner wurden im Jahr 2015 5.870 € auf dem Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt; dies entspricht einer Steigerung von 29 %. 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. Sie wird unter anderem durch ein konstantes Bevölkerungswachstum, eine relativ geringe Arbeitslosenquote sowie eine guten soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Die Investition in die Wachstumsregion verspricht gute Renditechancen bei geringem Risiko.

Abb. 2 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Teilmärkte		Kaufpreise	Tendenz ² zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 4.300 €/m ² Wfl. ³	↗
	Weiterverkauf	Ø 2.410 €/m ² Wfl.	↗
freistehende Einfamilienhäuser	Neubau (Baujahr ab 1991)	Ø 340.200 €	↑
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	Neubau (Baujahr ab 1991)	Ø 321.400 €	↑

² → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

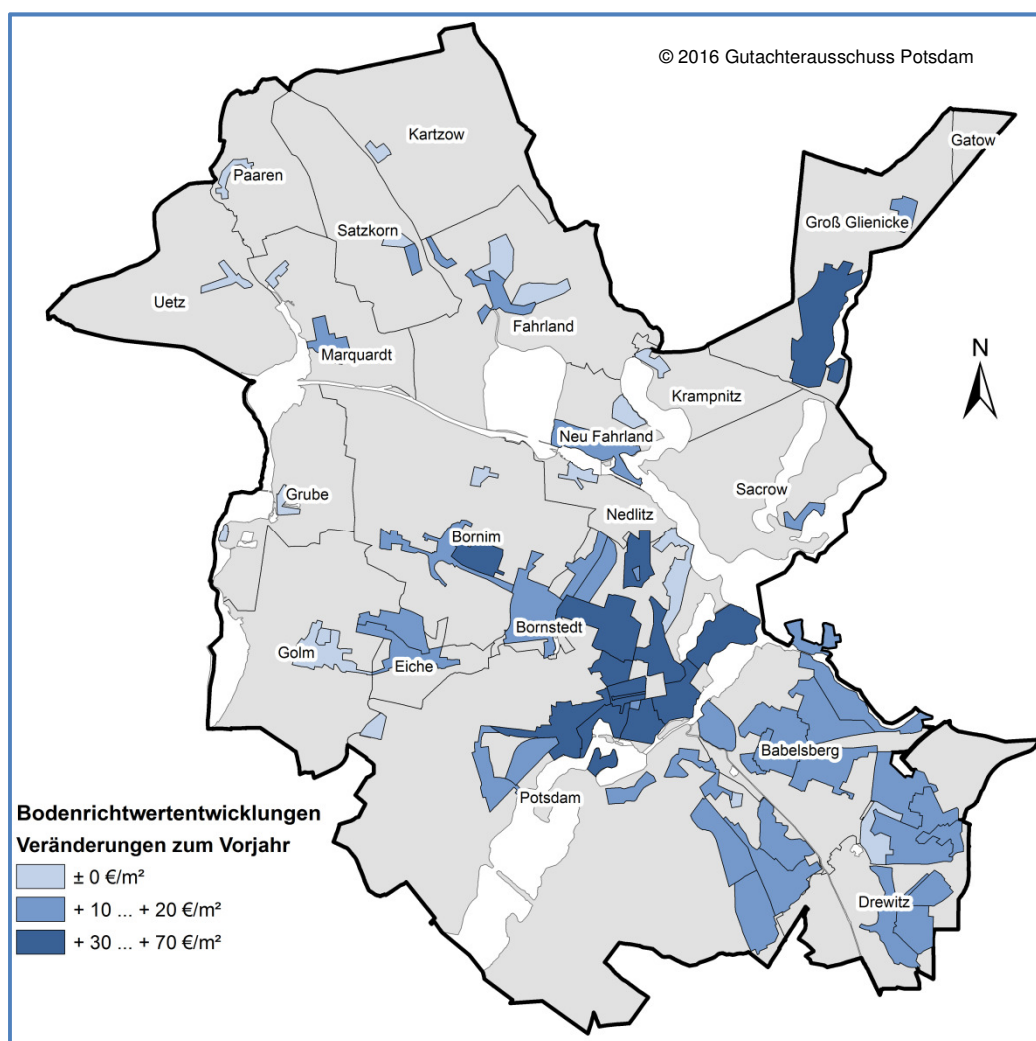
³ Wohnfläche (Wfl.)

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit der Potsdamer Immobilien. Vermehrt wurden Baulandpreise registriert, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte dieser Entwicklung entsprechend in der Mehrheit der Richtwertzonen nach oben angepasst.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2015 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche ⁴	Bodenpreisniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ²
individueller Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	250 ... 500 €/m ²	↗
individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	150 ... 230 €/m ²	↗
gemischt genutzte Bauflächen in innerstädtischer Lage	340 ... 850 €/m ²	↑

Abb. 3 Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete – Veränderungen zum Vorjahr



⁴ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 92 ff

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende fünfundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 18.05.2016 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam beraten und beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2015 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 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 25);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 40);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 65);

... 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 36);

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

Sonstige Grundstücke (ab Seite 38);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 74);

Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten (ab Seite 80).

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

Abb. 4 Topografischer Kartenausschnitt



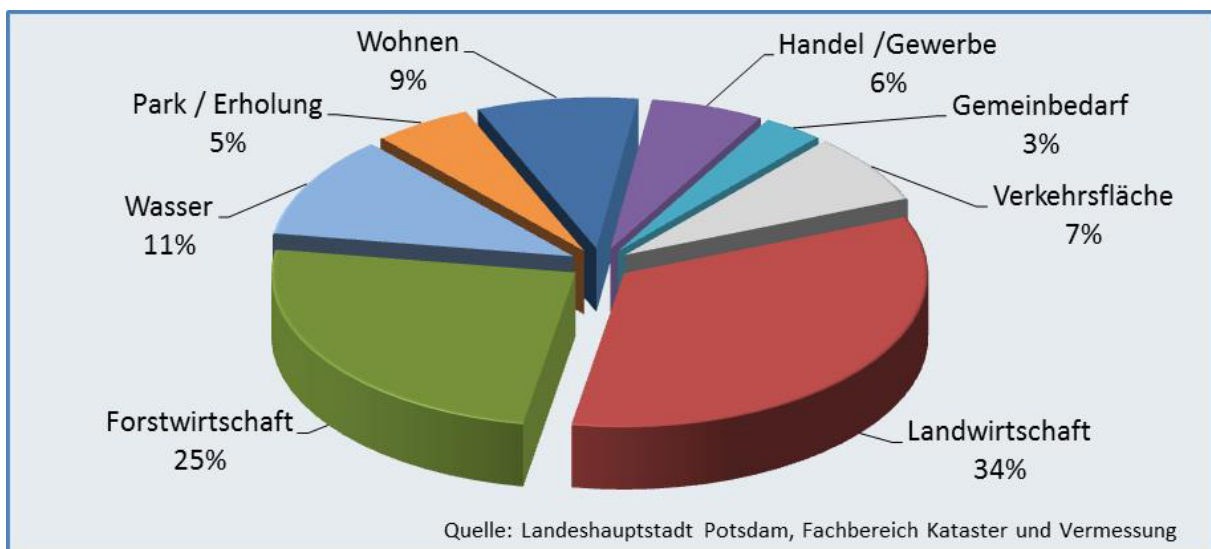
Gesamtfläche:	188,2 km²
Einwohner (12/2015):	rd. 167.500
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

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. 5 Gemarkungsübersicht

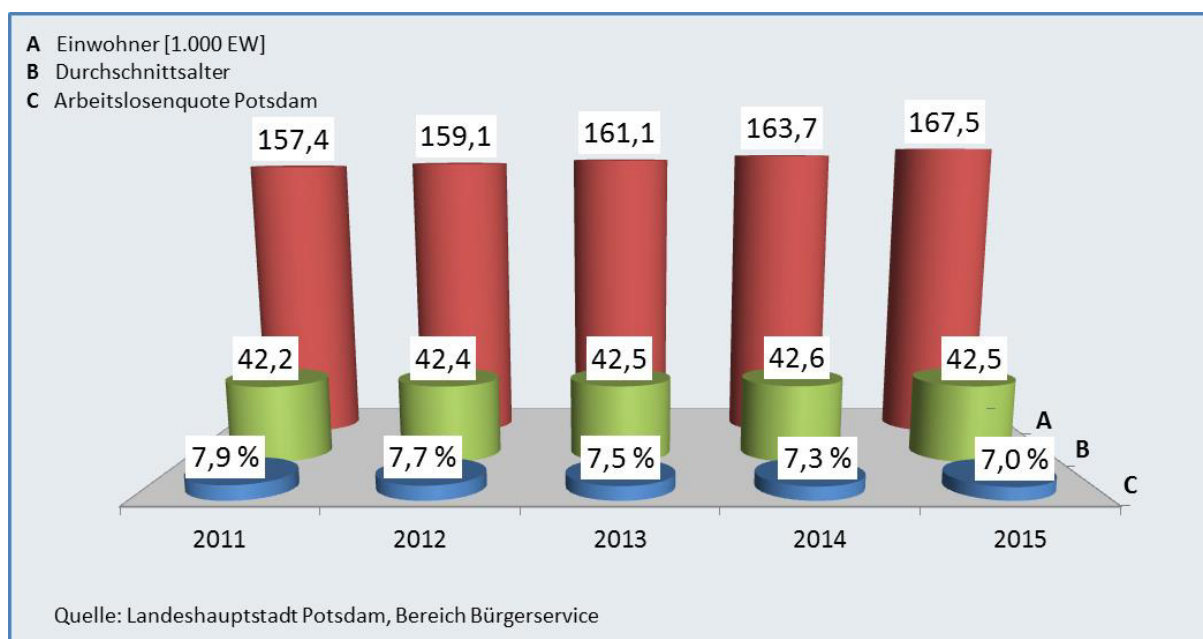
Abb. 6 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



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

Abb. 7 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



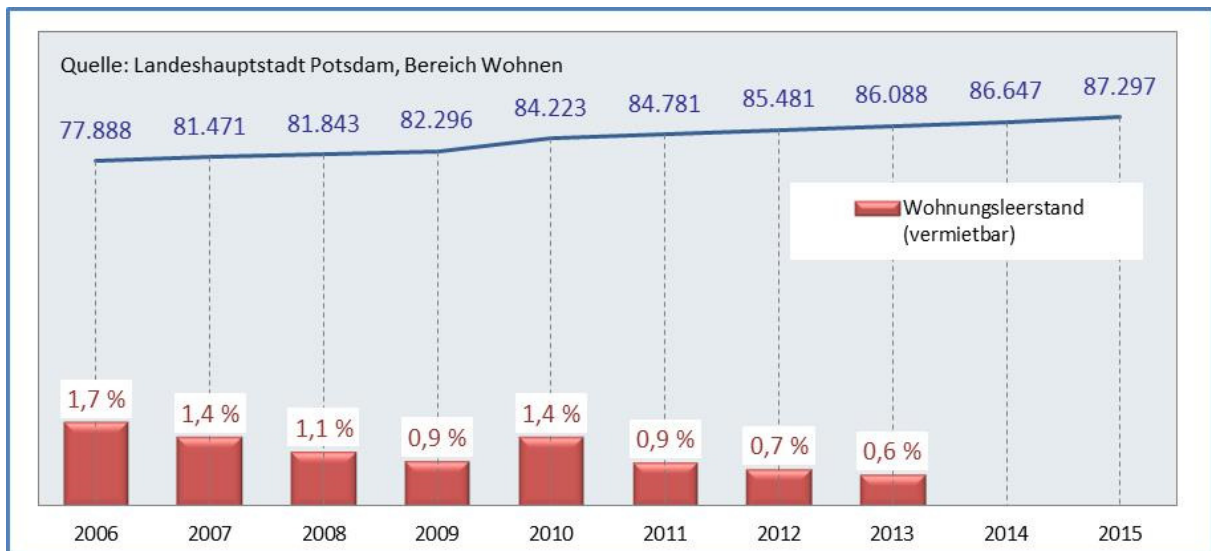
 Durchschnittliche Arbeitslosenquote 2015 im Land Brandenburg: 8,7 %

Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Eine Prognose des Bereiches Statistik und Wahlen besagt einen Bevölkerungszuwachs von etwa 18 % bis ins Jahr 2035 voraus. Diesem steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber und spiegelt sich vor allem in einem sehr geringen Wohnungsleerstand und weiter steigende Mieten wider. Ziel der Stadtpolitik ist es, vorrangig den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten zu fördern. Gleichzeitig sollen auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisen verpflichtet werden.

Eine aktuelle Analyse der Stadtplanung sieht Baulandpotentiale für weitere 16.000 Wohnungen, die bis 2030 erschlossen werden können. Ein Schwerpunkt der städtebaulichen

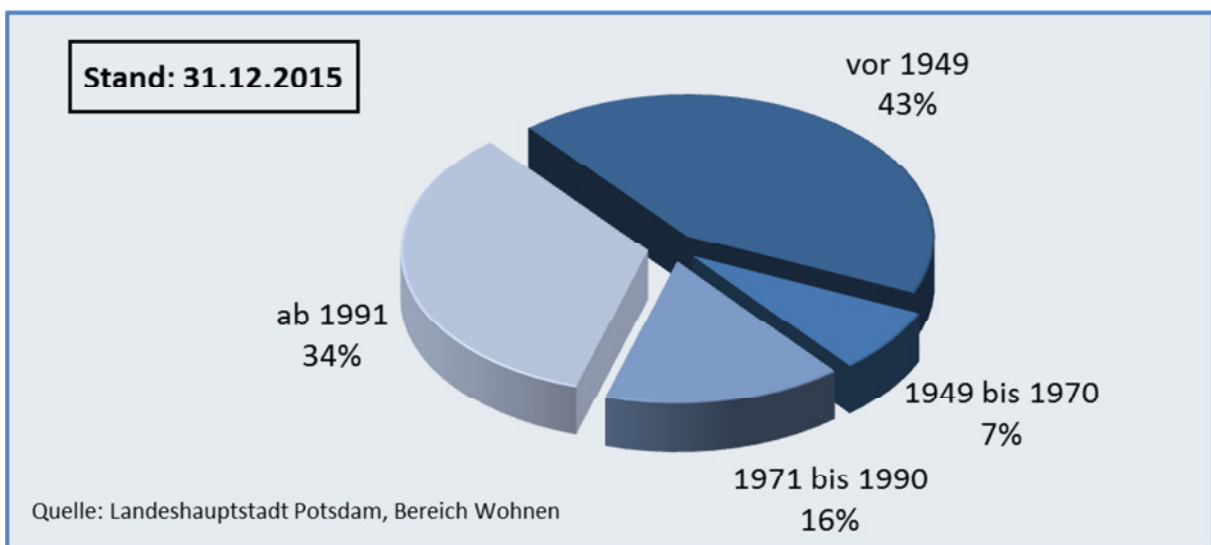
Entwicklung liegt in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den neuen Landtag, dem Brauhausberg und an der Leipziger Straße sowie auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahndepots an der Heinrich-Mann-Allee. Weitere Entwicklungsschwerpunkte befinden sich im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim, Eiche und Fahrland. Das Entwicklungsprojekt auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz ist durch strittige Eigentumsverhältnisse weiterhin blockiert.

Abb. 8 Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Potsdam



☞ Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes waren die Daten für den Wohnungsleerstand im Berichtszeitraum noch nicht bekannt. Für das Jahr 2014 erfolgte keine Erhebung zur Leerstandsquote.

Abb. 9 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam nach Baujahresklassen



Für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam wurde ein Bestand von rund 19.780 Wohngebäuden zum Stichtag 31.12.2015 statistisch ermittelt. Davon sind ca. 60 % Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Abb. 10 Kaufkraft in der Landeshauptstadt Potsdam

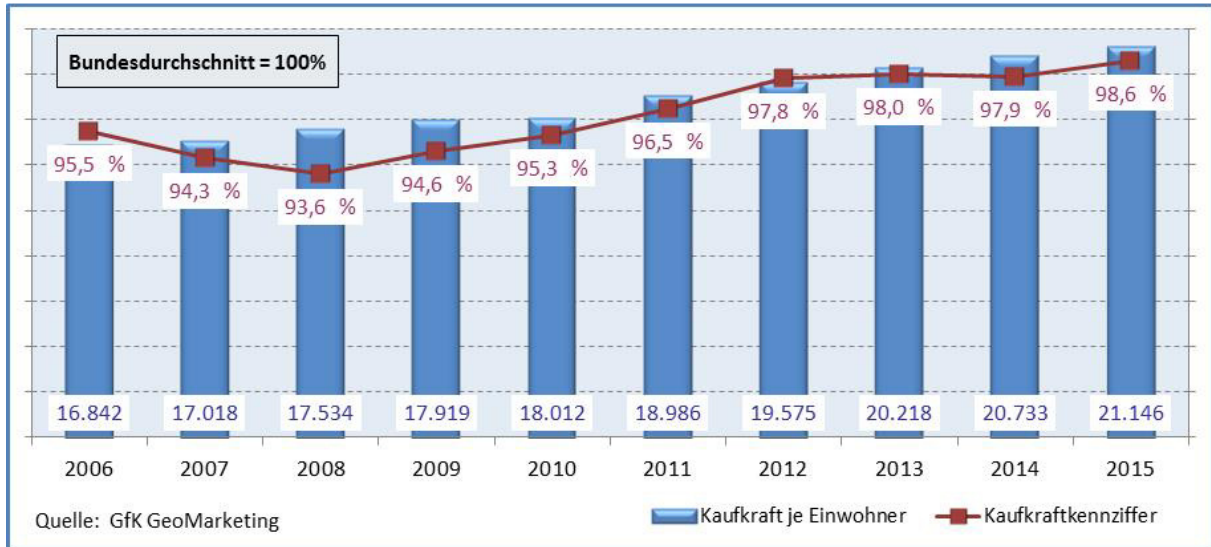
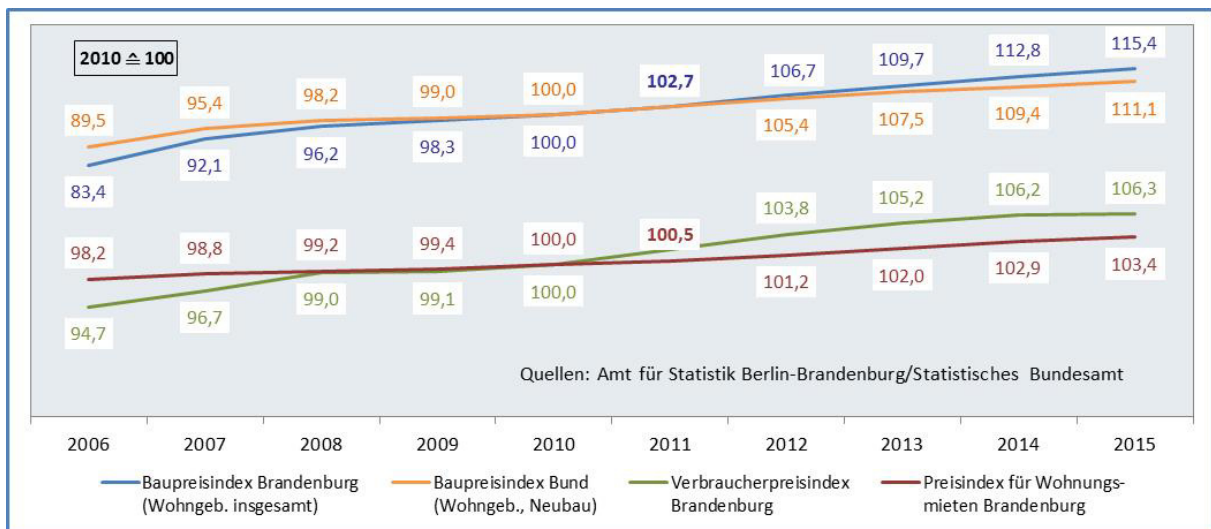


Abb. 11 Bau-/Verbraucherpreisindexreihen



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit 142 **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
Holländisches Viertel – teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	26.03.2015	---
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

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha
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 96

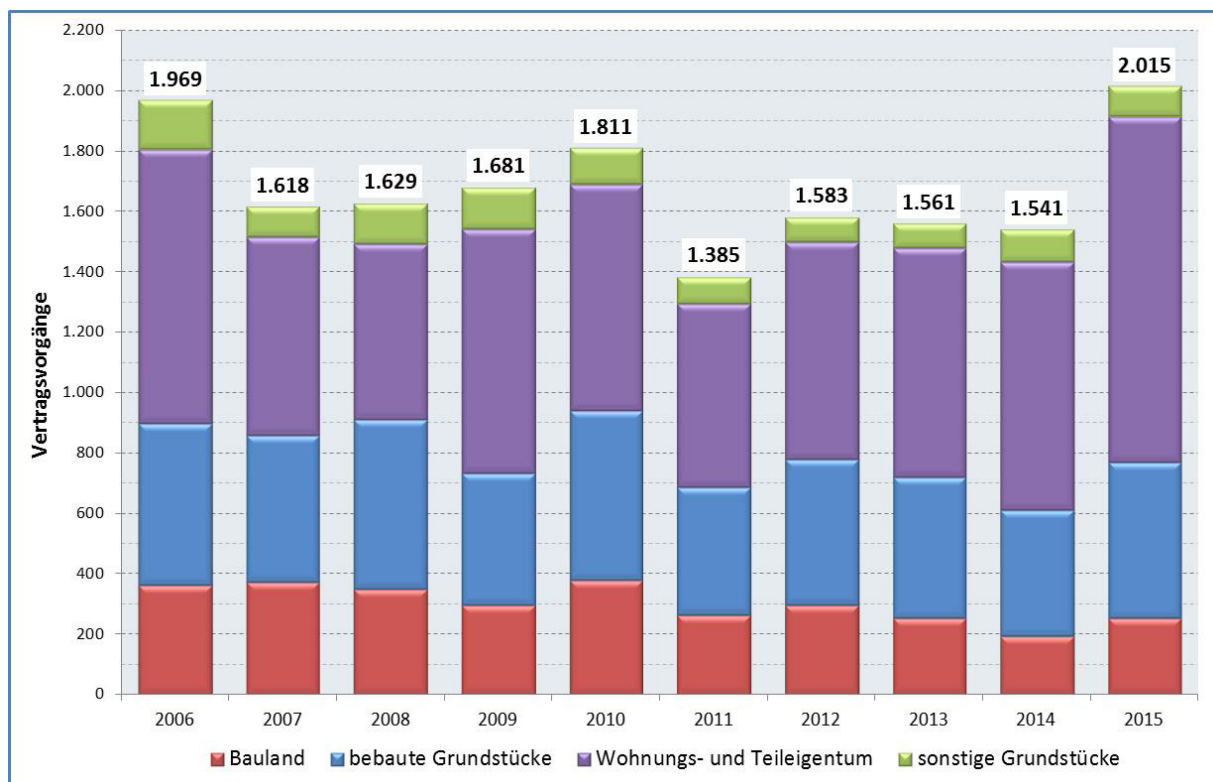
4 Übersicht über die Umsätze


4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden für das Jahr 2015 insgesamt 2.015 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Zu den übernommenen Vertragsvorgängen gehören u.a. 15 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 8 Notverkäufe⁵.

Abb. 12 Vertragsvorgänge – Entwicklung der letzten 10 Jahre



 In Abb. 12 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.

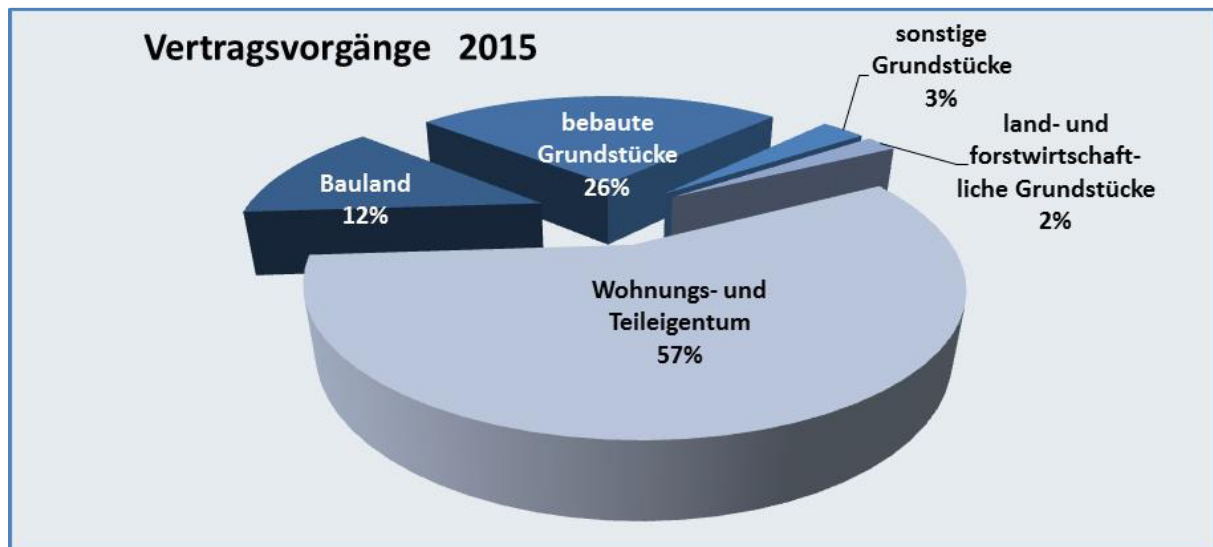
Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt setzen sich weiter fort. Weiterhin ist besonders der Teilmarkt des Wohnungseigentums gefragt. Mit 2.015 Vertragsabschlüssen war im Berichtsjahr der dritthöchste Umsatz seit 25 Jahren zu verzeichnen. Rund 60 % der Urkunden wurden im ersten Halbjahr notariell beglaubigt.

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

Tab. 6 Vertragsvorgänge

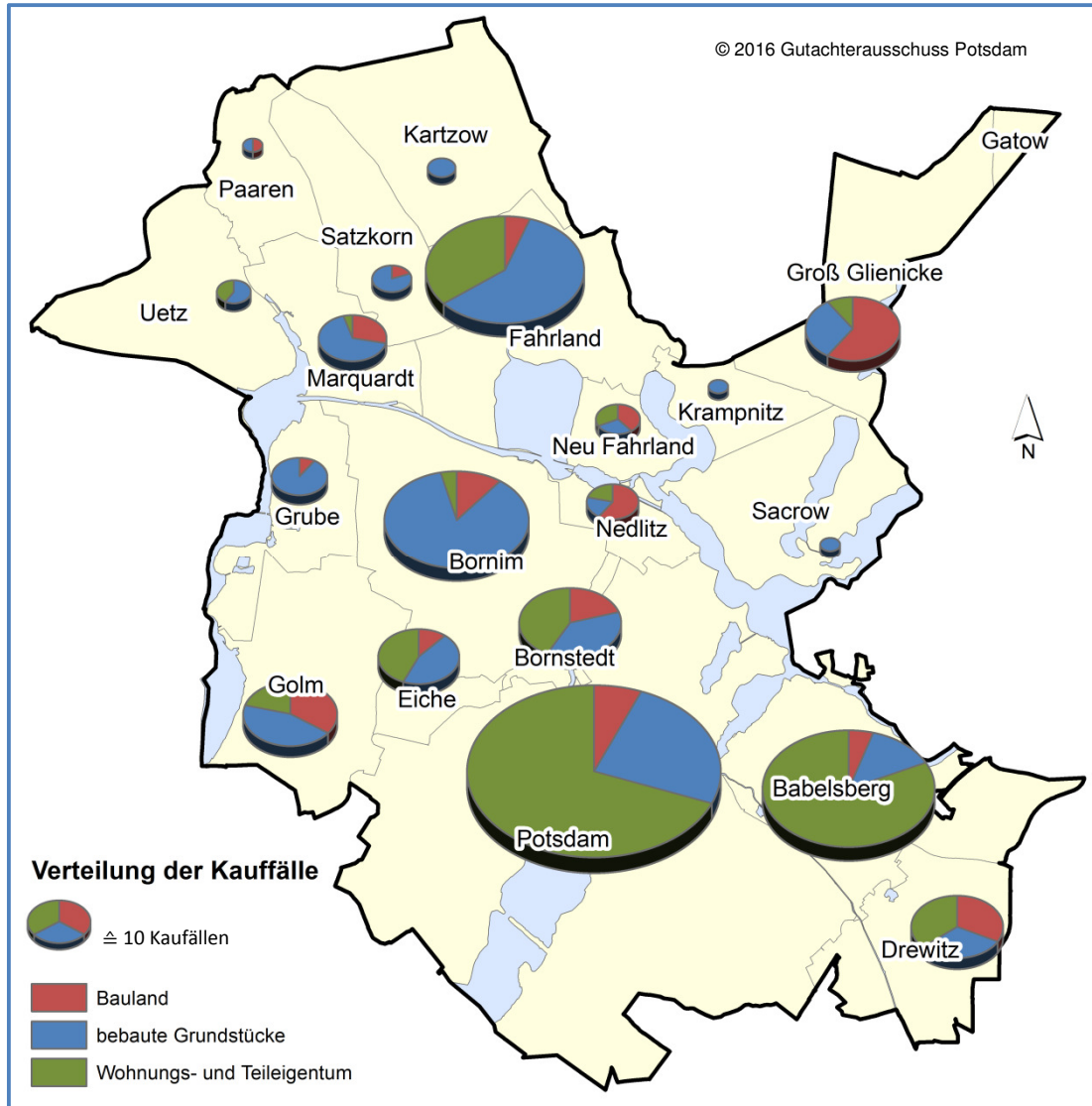
2015		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		2.015	+ 31 %
Bauland		252	+ 30 %
	Individueller Wohnungsbau	192	+ 38 %
	Geschosswohnungsbau	29	+ 7 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	30	+ 58 %
Bebaute Grundstücke		519	+ 24 %
	Individuelle Wohngebäude	388	+ 31 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	179	+ 17 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	209	+ 45 %
	Mehrfamilienhäuser	57	+ 24 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	63	+ 3 %
Wohnungs- und Teileigentum		1.142	+ 39 %
	Wohnungseigentum	1.098	+ 42 %
	Teileigentum	44	- 10 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		42	- 36 %
Sonstige Grundstücke ⁶		60	+ 46 %

Abb. 13 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2015



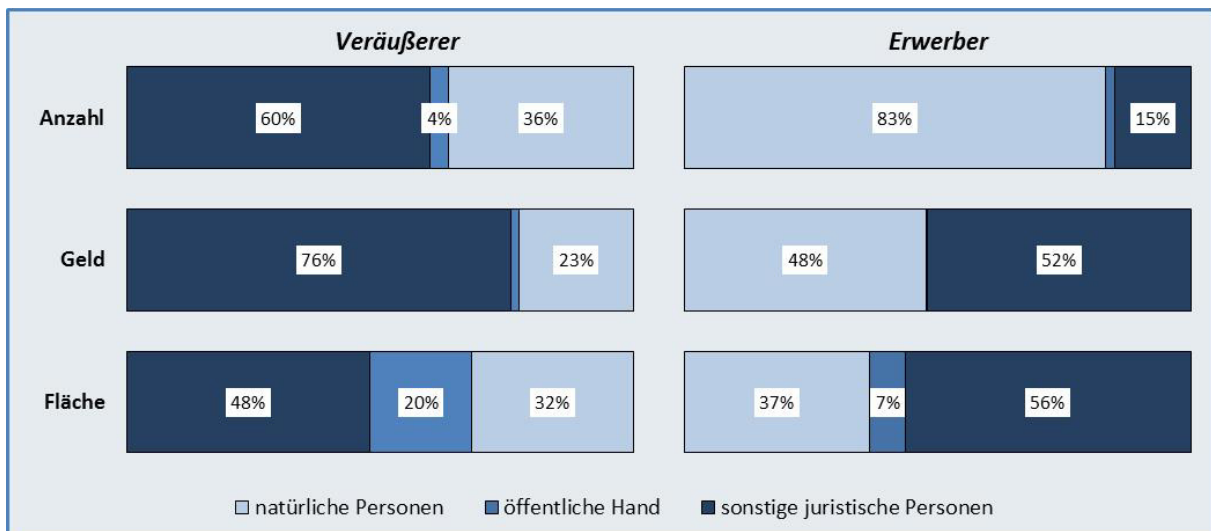
⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 14 Verteilung der Vertragsvorgänge 2015 – Auswahl an Teilmärkten



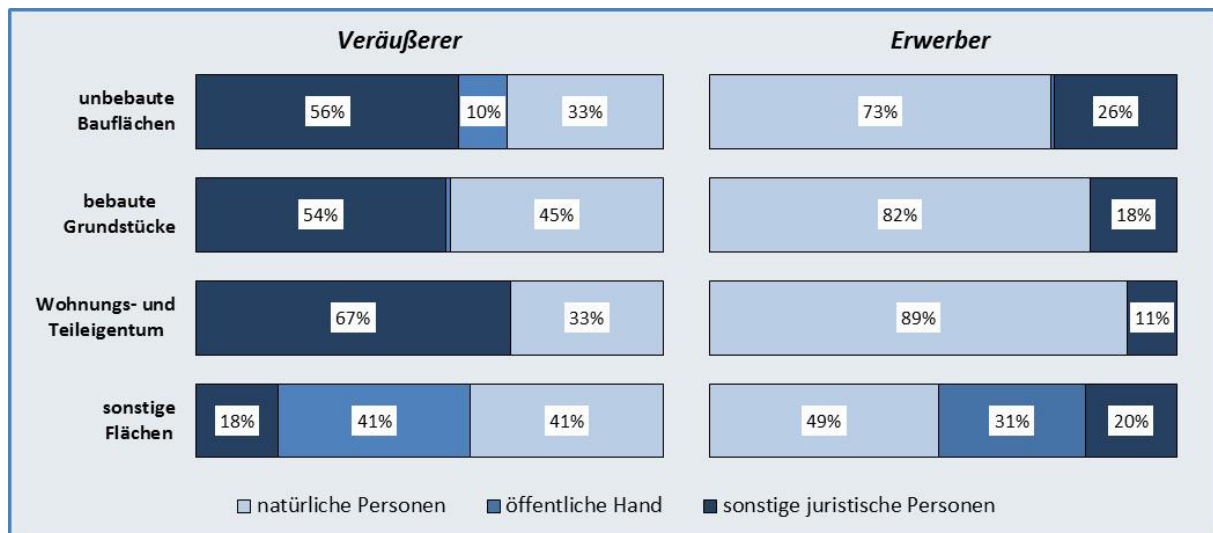
4.1.2 Marktteilnehmer

Abb. 15 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2015



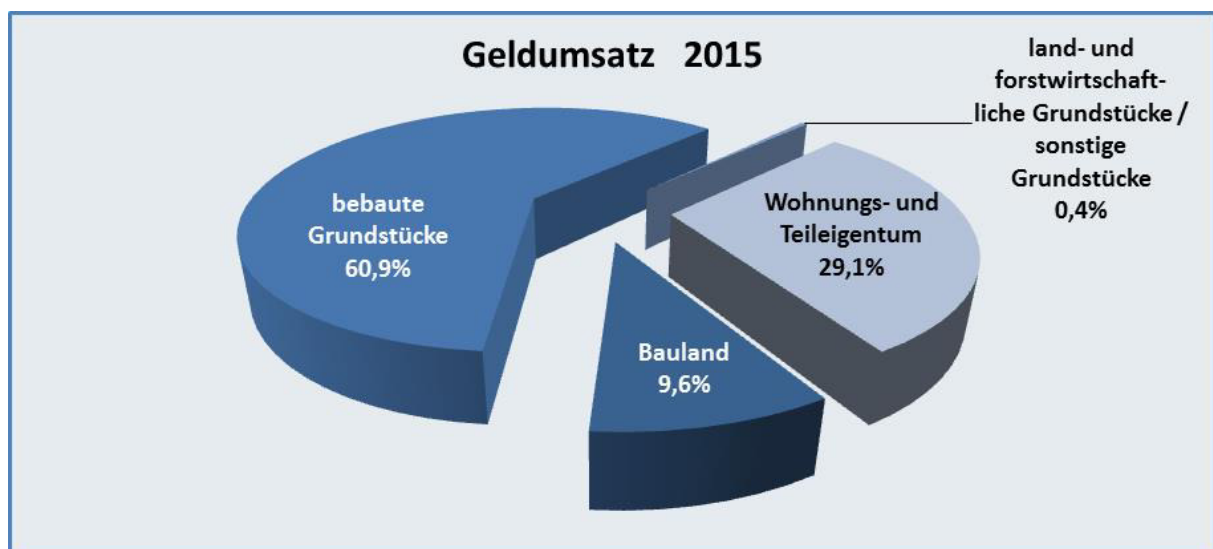
Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen **Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** beim Erwerb von Potsdamer Immobilien eine nur untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr wurden 28 Objekte für 39,3 Mio. € erworben. Das sind 4,0 % des Potsdamer Gesamtumsatzes. Im Vorjahr wurden 25 Objekte für 23,0 Mio. € an ausländische Investoren und Privatpersonen veräußert.

Abb. 16 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2015



4.2 Geldumsatz

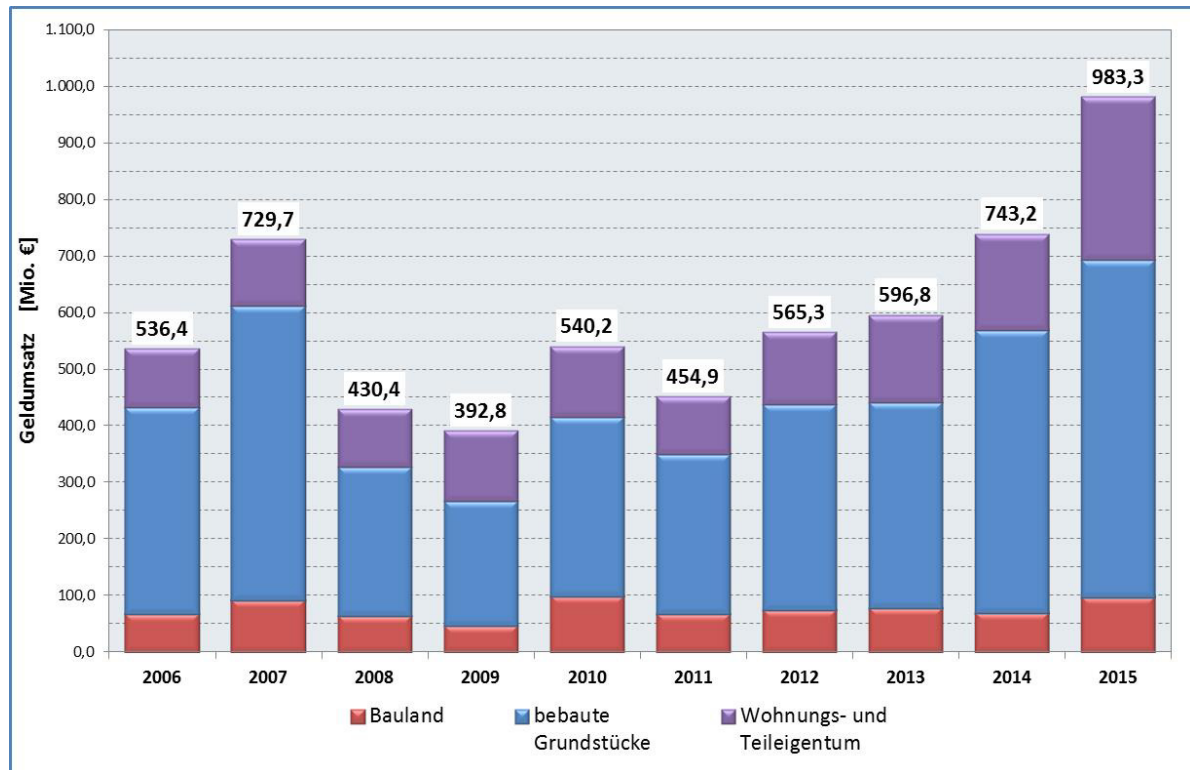
Abb. 17 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2015



In Verbindung mit dem Anstieg der Vertragsabschlüsse stieg auch der Gesamtgeldumsatz. Im Vergleich zum Vorjahr war eine Steigerung von 32 % zu verzeichnen. Das ist nunmehr

der zweithöchste Geldumsatz seit 25 Jahren, welcher jemals seit Bestehen des Gutachterausschusses in der Landeshauptstadt Potsdam erzielt wurde.

Abb. 18 Geldumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre

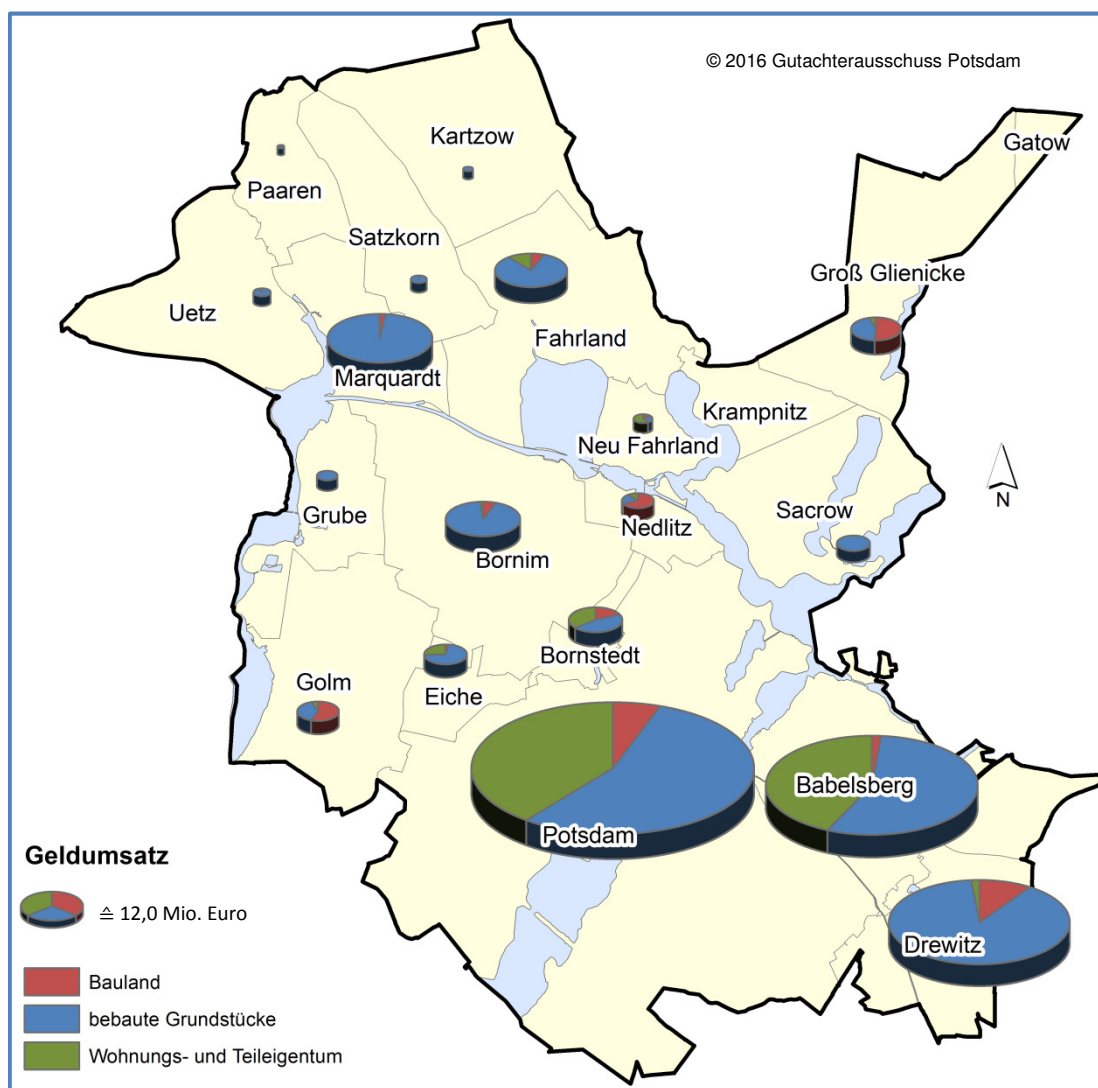


Tab. 7 Geldumsatz

2015		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		983,3 Mio. €	+ 32 %
Bauland		94,1 Mio. €	+ 39 %
	Individueller Wohnungsbau	45,4 Mio. €	+ 52 %
	Geschosswohnungsbau	39,7 Mio. €	+ 47 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	8,7 Mio. €	- 8 %
Bebaute Grundstücke		598,7 Mio. €	+ 20 %
	Individuelle Wohngebäude	163,8 Mio. €	+ 39 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	97,5 Mio. €	+ 25 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	66,3 Mio. €	+ 65 %
	Mehrfamilienhäuser	224,8 Mio. €	+ 46 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	207,0 Mio. €	- 8 %

2015		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungs- und Teileigentum		286,5 Mio. €	+ 69 %
	Wohnungseigentum	274,1 Mio. €	+ 75 %
	Teileigentum	12,4 Mio. €	- 4 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / sonstige Grundstücke		4,1 Mio. €	- 27 %

Abb. 19 Verteilung des Geldumsatzes 2015 – Auswahl an Teilmärkten



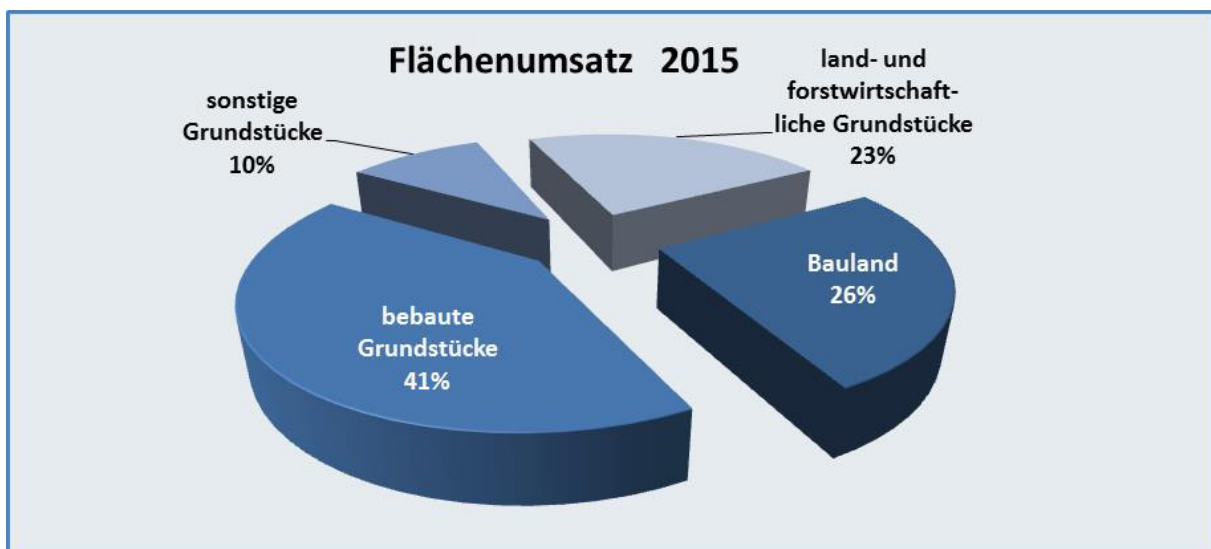
Im Berichtsjahr wurden **15 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz von 27,6 Mio. € registriert. Im Vorjahr waren es 32 Paketverkäufe mit einem Geldumsatz von 124,5 Mio. €.

4.3 Flächenumsatz

Tab. 8 Flächenumsatz

2015		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		225,9 ha	- 63 %
Bauland		58,6 ha	+ 65 %
	Individueller Wohnungsbau	31,1 ha	2,3-fache
	Geschosswohnungsbau	14,3 ha	+ 28 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	13,0 ha	+ 30 %
Bebaute Grundstücke		93,0 ha	+ 32 %
	Individuelle Wohngebäude	23,8 ha	+ 15 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	16,3 ha	+ 7 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	7,5 ha	+ 37 %
	Mehrfamilienhäuser	17,2 ha	+ 55 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	36,6 ha	+ 21 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		51,5 ha	- 89 %
Sonstige Grundstücke ⁷		22,8 ha	+ 61 %

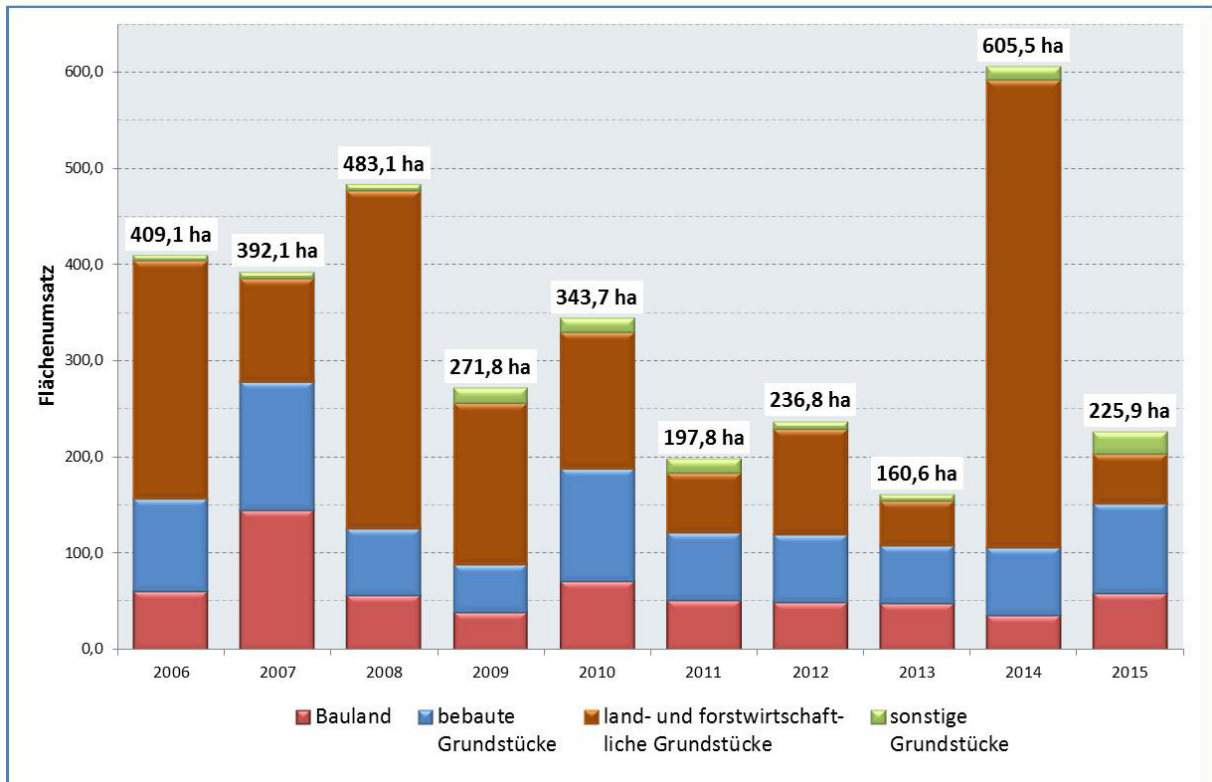
Abb. 20 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2015



⁷ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Der starke Rückgang beim Flächenumsatz des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auf Ankäufe von großen Betriebs- und Bewirtschaftungsflächen einiger Agrarbetriebe im Vorjahr zurückzuführen. Die Ursache für den hohen Anstieg des Flächenumsatzes beim Teilmarkt „Individueller Wohnungsbau“ ist vor allem der Ankauf von 8,8 ha Rohbauland in einem der Potsdamer Umlegungsgebiete.

Abb. 21 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. 22 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

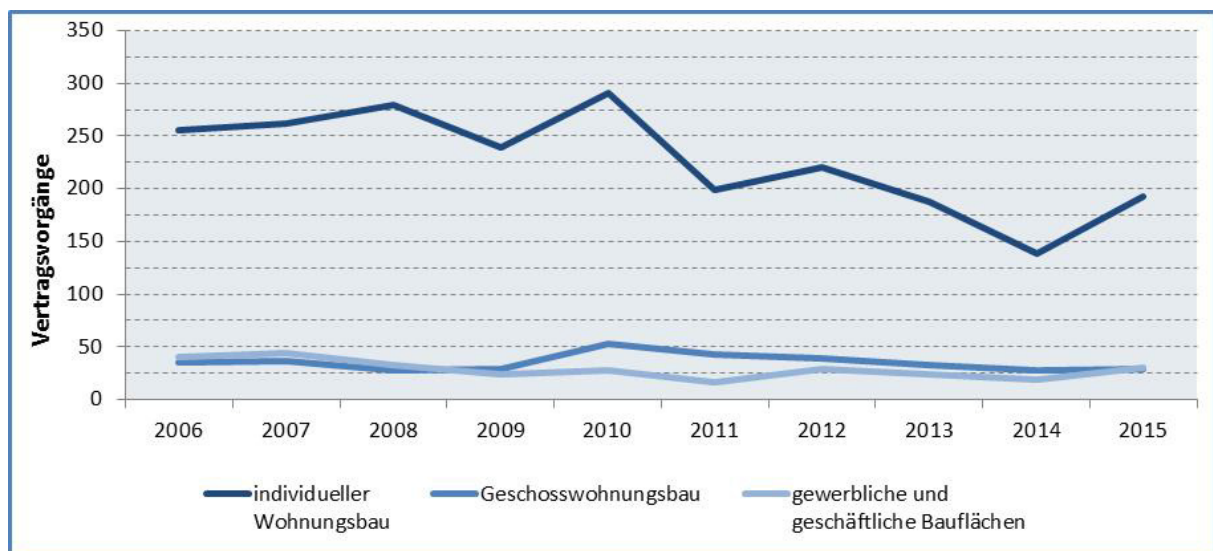


Abb. 23 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

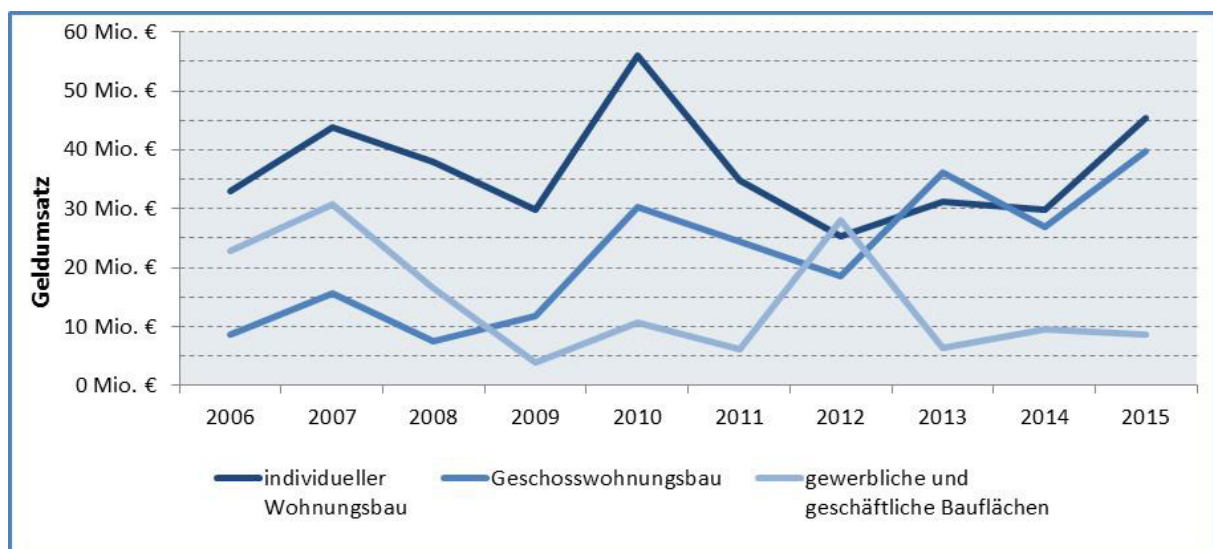
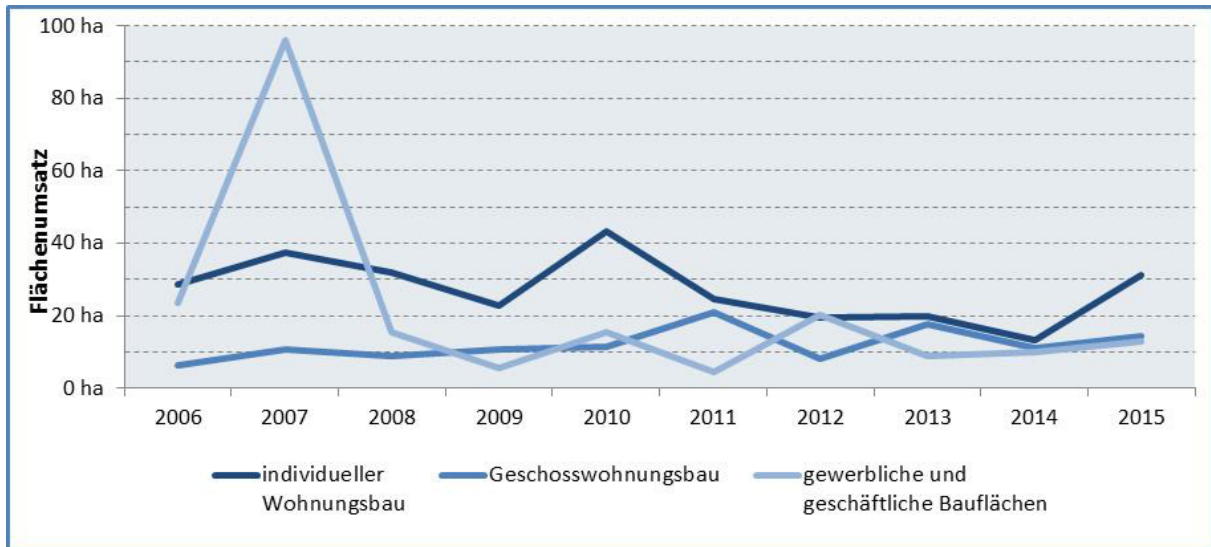


Abb. 24 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

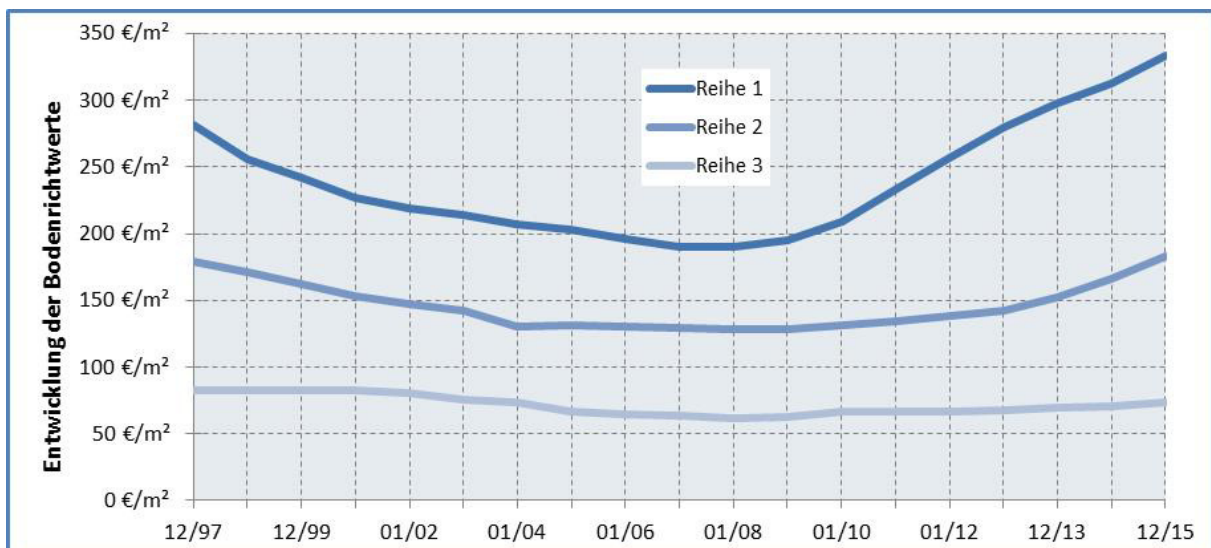


5.2 Bauland für individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 25 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 – Bodenpreisniveau

Auswertungszeitraum 2013 bis 2015			
Lage	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
Inneres Stadtgebiet⁸			
mittlere Wohnlage	127	Ø 675 m ² (250 ... 1.395 m ²)	75 ... 410 €/m ² (Ø 235 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	40	Ø 800 m ² (455 ... 1.250 m ²)	300 ... 845 €/m ² (Ø 415 €/m ²)
Äußeres Stadtgebiet⁸			
einfache Wohnlage	14	Ø 870 m ² (500 ... 1.310 m ²)	10 ... 100 €/m ² (Ø 60 €/m ²)
mittlere Wohnlage	146	Ø 765 m ² (400 ... 1.460 m ²)	75 ... 330 €/m ² (Ø 210 €/m ²)

 Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke 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 ImmoWertV).

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

⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 94

(Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume⁹ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

Abb. 26 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „Inneres Stadtgebiet“

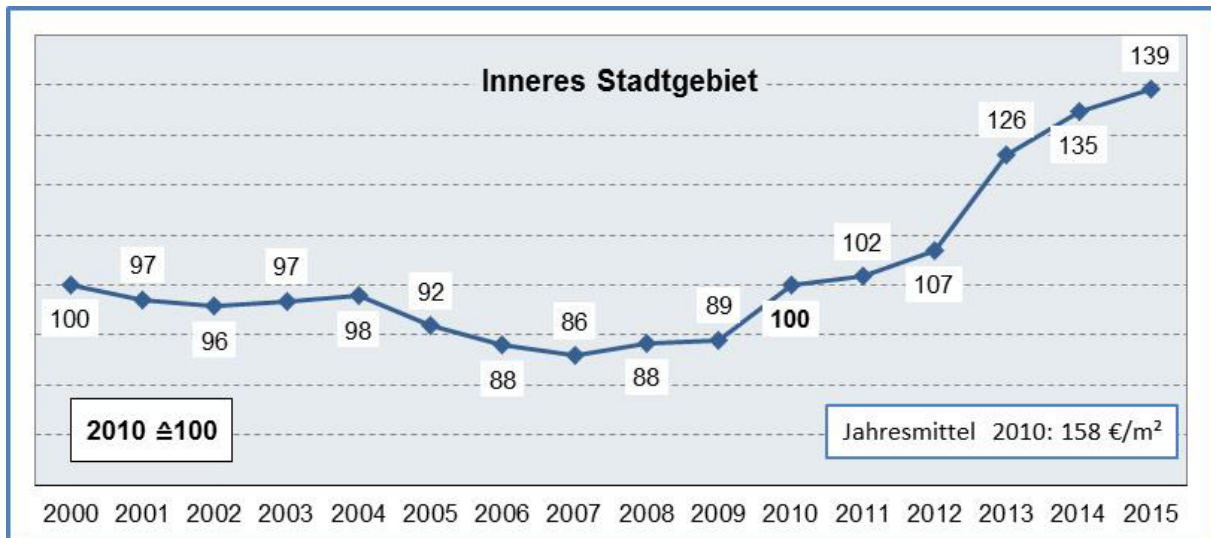
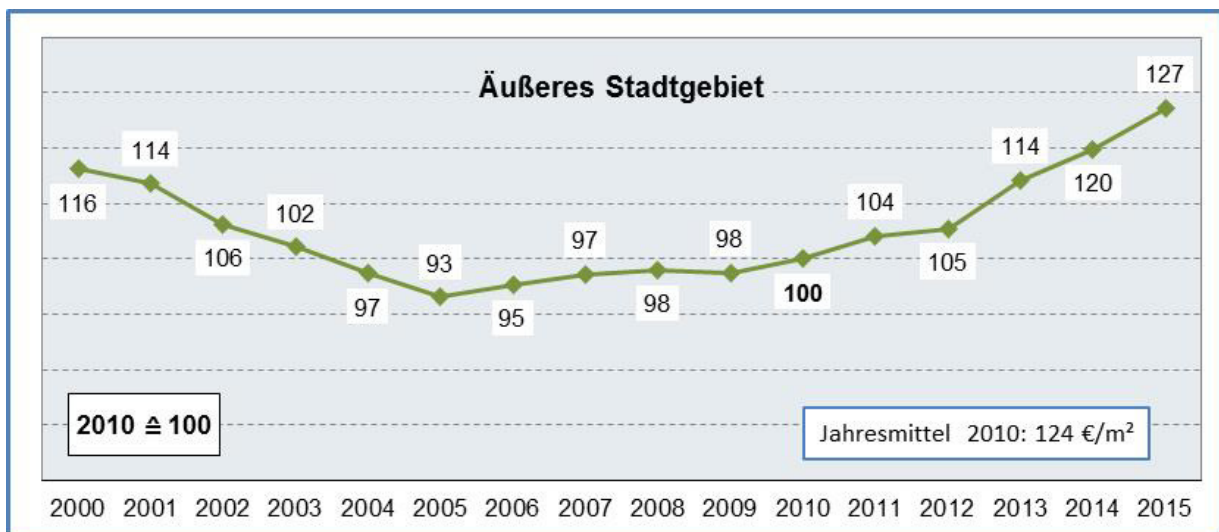


Abb. 27 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „Äußeres Stadtgebiet“



⁹ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 94

Tab. 10 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2000	43	29	2008	104	37
2001	41	26	2009	74	17
2002	50	29	2010	136	26
2003	105	38	2011	61	21
2004	95	27	2012	86	36
2005	141	27	2013	42	58
2006	78	26	2014	38	42
2007	93	35	2015	40	44

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen neuer empirischer Untersuchungen zur **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche** bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit typischer Grundstücksfläche (bis max. 1.500 m²) konnten keine Abhängigkeiten mehr festgestellt werden. Auf dem aktuellen Potsdamer Grundstücksmarkt spielt bei den typischen Wohnbaugrundstücken die Größe des Grundstücks nur eine untergeordnete Rolle. Daher werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung ausgewiesen.

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 11 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisniveau

Lage ¹⁰	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)	(W)GFZ ¹¹
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015				
mittlere Wohnlage	26	Ø 5.870 m ² (520 ... 15.980 m ²)	120 ... 720 €/m ² (Ø 285 €/m ²)	Ø 1,40 (0,50 ... 3,00)
gute bis sehr gute Wohnlage	10	Ø 2.780 m ² (670 ... 7.450 m ²)	360 ... 1.325 €/m ² (Ø 680 €/m ²)	Ø 1,20 (0,50 ... 2,20)

☞ Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang.

Abb. 28 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



☞ Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

¹⁰ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 92 ff

¹¹ wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

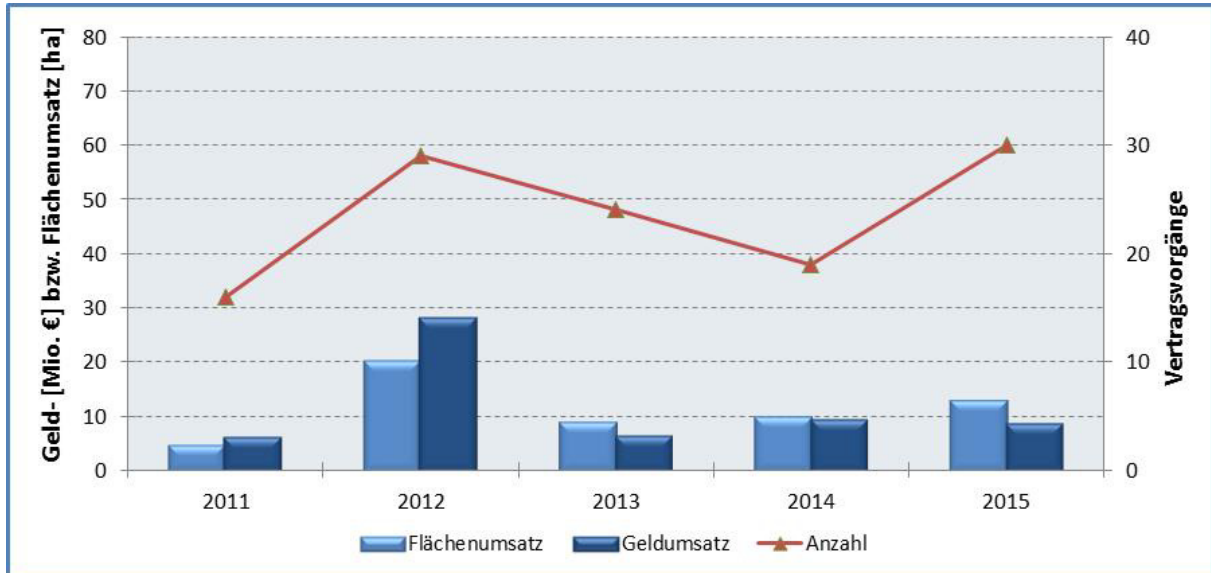
5.3.2 Umrechnungskoeffizienten

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2015 wurden 30 Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten nur 17 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter erschließungsbeitragsfreien Gewerbebauland lag, unabhängig von der Lagequalität und der konkret beabsichtigten gewerblichen Nutzung, im Jahr 2015 bei 137 €/m².

Abb. 29 Gewerbliche Bauflächen – Umsatzentwicklung



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 sanierungs-/entwicklungsrechtliche Ausgleichsbeträge, die das Kaufpreisniveau 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. 12 Bauland für Gewerbe – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2011 bis 2015			
großflächige Einzelhandels- einrichtungen¹²	5	460 ... 12.850 m ² (Ø 3.780 m ²)	90 ... 430 €/m² (Ø 180 €/m ²)
höherwertige überwiegend gewerbliche Nutzung	19	995 ... 14.500 m ² (Ø 3.740 m ²)	85 ... 790 €/m² (Ø 270 €/m ²)
höherwertige gewerbliche und gemischte Nutzung – Potsdamer Stadtmitte	6	460 ... 2.010 m ² (Ø 945 m ²)	485 ... 1.155 €/m² (Ø 810 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	24	255 ... 13.325 m ² (Ø 3.410 m ²)	45 ... 195 €/m² (Ø 105 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadttrandlage)	11	2.125 ... 12.485 m ² (Ø 5.075 m ²)	45 ... 110 €/m² (Ø 75 €/m ²)

¹² in der Regel 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 16 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert, von denen 2 Kauffälle aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht mit in die weitere Auswertung einbezogen werden konnten.

Tab. 13 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2011 bis 2015			
Bauerwartungsland			
Individueller Wohnungsbau	3	Ø 25 %	Ø 35 €/m ²
Rohbauland			
Individueller Wohnungsbau	18	Ø 43 % (13 ... 65 %)	Ø 55 €/m ² (20 ... 130 €/m ²)
Geschosswohnungsbau	3	Ø 56 %	Ø 130 €/m ²
Gewerbe	3	Ø 15 %	Ø 35 €/m ²

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

5.6 Sonderauswertungen

5.6.1 Grundstücke für soziale Einrichtungen

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücksverkäufe untersucht, auf denen soziale Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Altenwohnheime, in privater oder öffentlicher Trägerschaft errichtet werden sollen.

Tab. 14 Grundstücke für soziale Einrichtungen - Bodenwertniveau

Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	im Verhältnis zum Bodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2011 bis 2015			
13	865 ... 24.655 m ² (Ø 4.730 m ²)	45 ... 230 €/m² (Ø 135 €/m ²)	Ø 66 %

5.6.2 Baugrundstücke mit Wasserzugang

Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses vom 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.

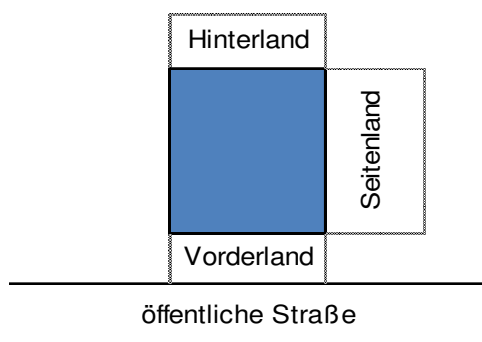
Tab. 15 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

Auswertungszeitraum	2011 bis 2015	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	22	
Ø Grundstücksfläche	1.270 m ²	
Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)		
Inneres Stadtgebiet¹³	Ø Faktor zum BRW	1,3 (16 Kauffälle)
	Kaufpreis zum BRW	100 ... 193 %
Äußeres Stadtgebiet¹³	Ø Faktor zum BRW	1,7 (6 Kauffälle)
	Kaufpreis zum BRW	140 ... 262 %

¹³ Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 94

5.6.3 Arrondierungsflächen

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



In den **Jahren 2011 bis 2015** wurden 127 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 12 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.

Tab. 16 Arrondierungsflächen – Unterteilung nach Bodenrichtwertniveau und Lage

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 110 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	über 180 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			9	41	32
Durchschnittlicher Kaufpreis			40 €/m ²	50 €/m ²	85 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	25 %	24 %	19 %
		Spanne		17 ... 36 %	10 ... 40 %
	Seitenland	Ø	30 %	38 %	25 %
		Spanne		5 ... 100 %	2 ... 56 %
	Hinterland	Ø	47 %	49 %	54 %
		Spanne	19 ... 81 %	18 ... 100 %	12 ... 99 %

📖 Unabhängig von der Lage der Arrondierungsfläche wurden im Vergleichszeitraum durchschnittlich 34 % vom durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau gezahlt.

In Auswertung der Zukäufe aus den Jahren 2011 bis 2015 wurden bei **überbauten Flächen** Kaufpreise zu durchschnittlich 49 % vom Bodenrichtwert gezahlt und bei den **Kleinstflächen** waren es durchschnittlich 39 % vom Bodenrichtwert.

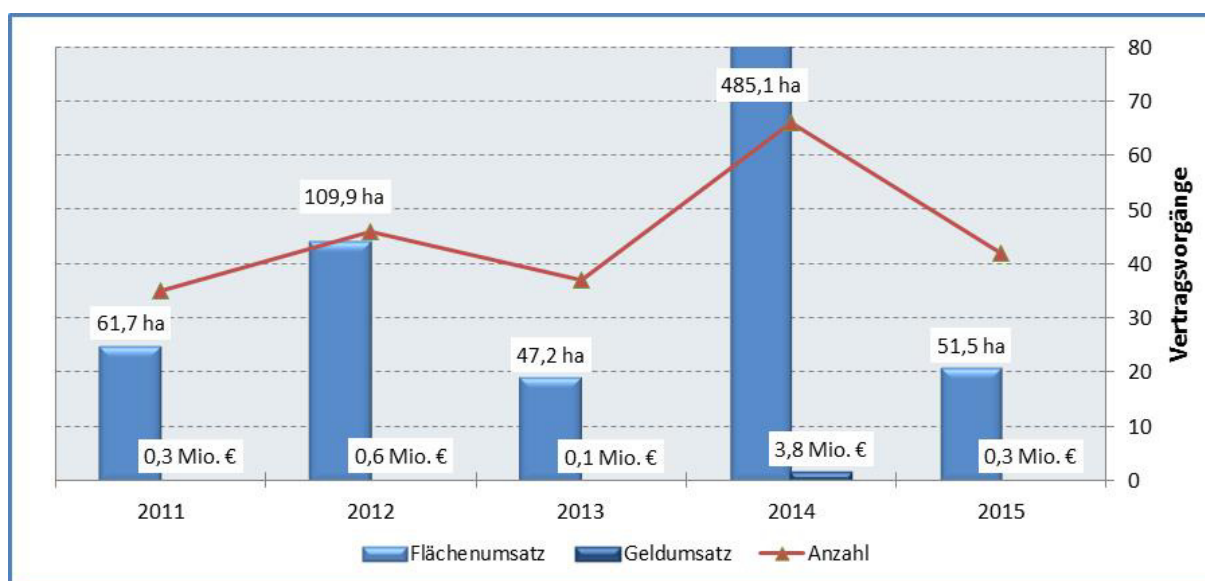
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Tab. 17 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2015	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	42	12	13	4	13
Tendenz zum Vorjahr ¹⁴	↓	↓	↓		↓

Abb. 30 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Umsatzentwicklung



Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering. Im Jahr 2015 wurde auf diesem Teilmarkt eine Gesamtfläche von 51,5 ha (Tendenz: - 89 %) für 0,3 Mio. € (Tendenz: - 92 %) umgesetzt. Dieser im Verhältnis zum Vorjahr relativ geringe Umsatz ist auf den umfangreichen Ankauf von Betriebs- und Bewirtschaftungsflächen einiger Agrarbetriebe im Jahr 2014 zurückzuführen.

¹⁴ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓ über ± 10%

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

Tab. 18 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau	Acker-/Grünlandzahl	Bodenrichtwert 31.12.2015
Auswertungszeitraum 2014 bis 2015				
Ackerland	9	0,50 ... 1,20 €/m ²	25 ... 45	0,80 €/m²
Auswertungszeitraum 2012 bis 2015				
Grünland	10	0,20 ... 0,62 €/m ²	15 ... 40	0,50 €/m²
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	7	0,29 ... 0,64 €/m ²		0,35 €/m²

Informationen zu den Potsdamer land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten und deren Entwicklungen finden Sie auf Seite 78.

Tab. 19 Bodenrichtwertniveau in den angrenzenden Gebieten

	Nutzungsart	Bodenrichtwertniveau 31.12.2015	Ackerzahl/Grünlandzahl
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Ackerland	0,60 €/m ²	17 ... 42
	Grünland	0,52 €/m ²	22 ... 43
	forstwirtschaftliche Fläche mit Aufwuchs	0,36 €/m ²	
Landkreis Havelland	Ackerland	1,00 ... 1,10 €/m ²	25 ... 55
	Grünland	0,50 ... 0,60 €/m ²	25 ... 45
	forstwirtschaftliche Fläche mit Aufwuchs	0,30 €/m ²	

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

Tab. 20 Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten – Kaufpreisniveau

Nutzungsart	verwertbare Kauffälle	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2011 bis 2015		
Garten- und Erholungsgrundstücke	36	4,70 ... 50,00 €/m² (Ø 21 €/m ²)
Dauerkleingärten	11	1,20 ... 15,00 €/m² (Ø 5,30 €/m ²)
bebaute Erholungsgrundstücke¹⁵	22	15,20 ... 73,40 €/m² (Ø 36 €/m ²)

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

7.2 Hausgärten, private Grünflächen

Tab. 21 Hausgärten, private Grünflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart	verwertbare Kauffälle	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2011 bis 2015		
Hausgarten (Bodenrichtwertniveau bis 230 €/m ²)	28	Ø 14 % (Kaufpreis zum Baulandbodenrichtwert)
Parkanlagen, private Grünflächen	5	7,95 ... 50,00 €/m² (Ø 28,10 €/m ²)

¹⁵ in der Regel bebaut mit einem einfachen Wochenendhaus, Kaufpreis (inklusive baulicher Anlage) pro Quadratmeter Grundstücksfläche

7.3 Verkehrsflächen

Tab. 22 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche		
Nutzung vorher (Vorwirkung)	verwertbare Kauffälle	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2011 bis 2015		
Bauland	11	2 ... 100 % vom Bodenrichtwert (Ø 41 %)
Landwirtschaftliche Flächen	20	Ø 0,80 €/m² (0,35 ... 1,75 €/m²)
Rückständiger Grunderwerb¹⁶ (bereits zuvor Gemeinbedarfsfläche)	27	Ø 3,60 €/m² (0,35 ... 8,95 €/m²)

¹⁶ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFlBerG

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 41.

8.1 Allgemeines

Abb. 31 Vertragsvorgänge

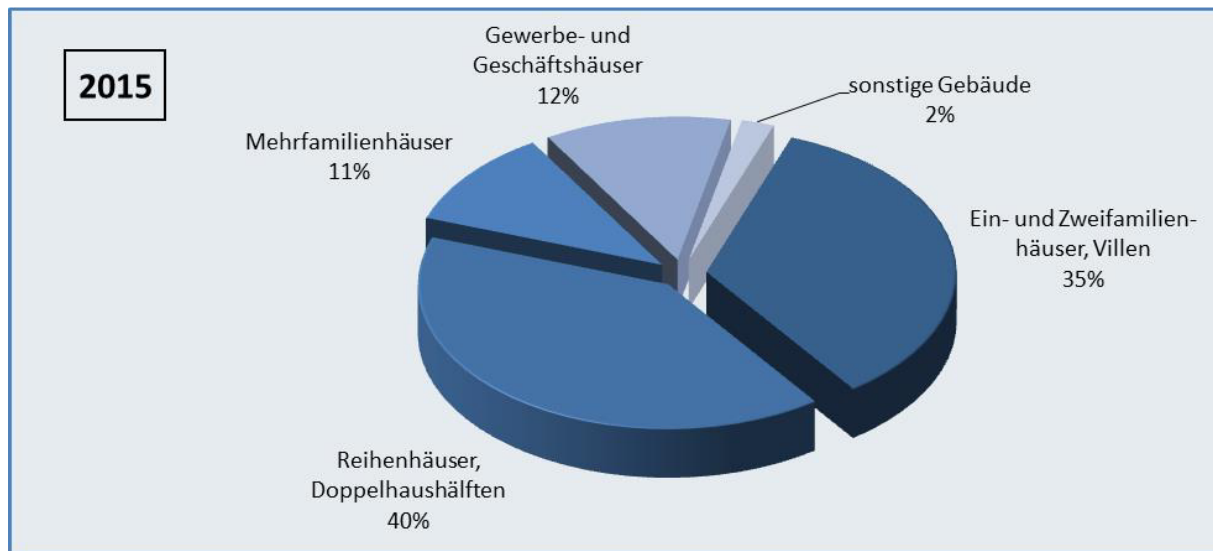


Abb. 32 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

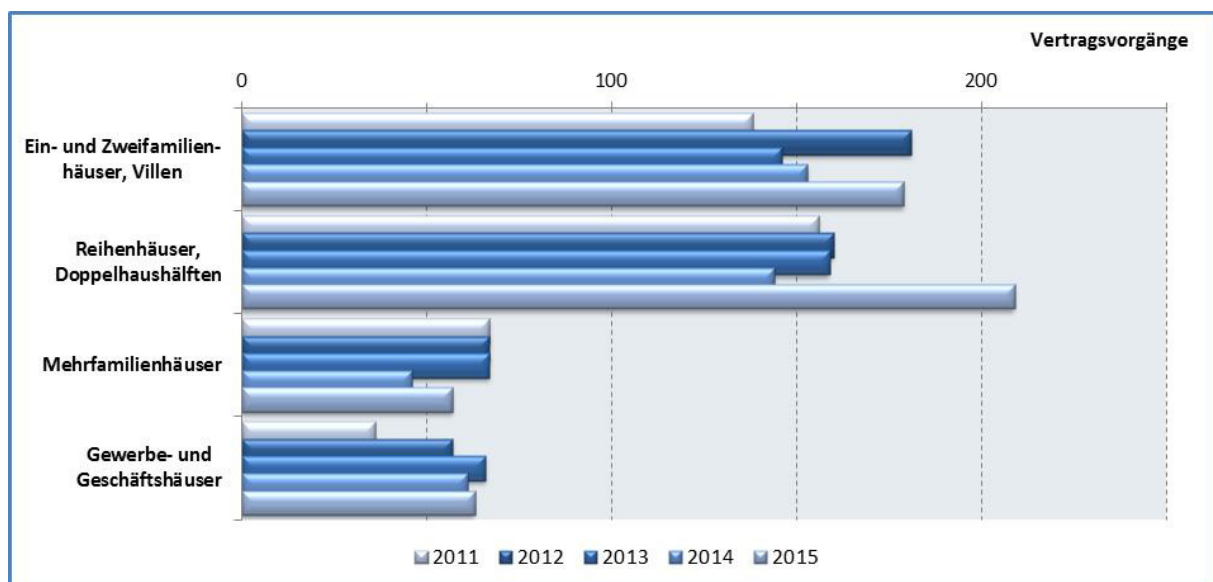


Abb. 33 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

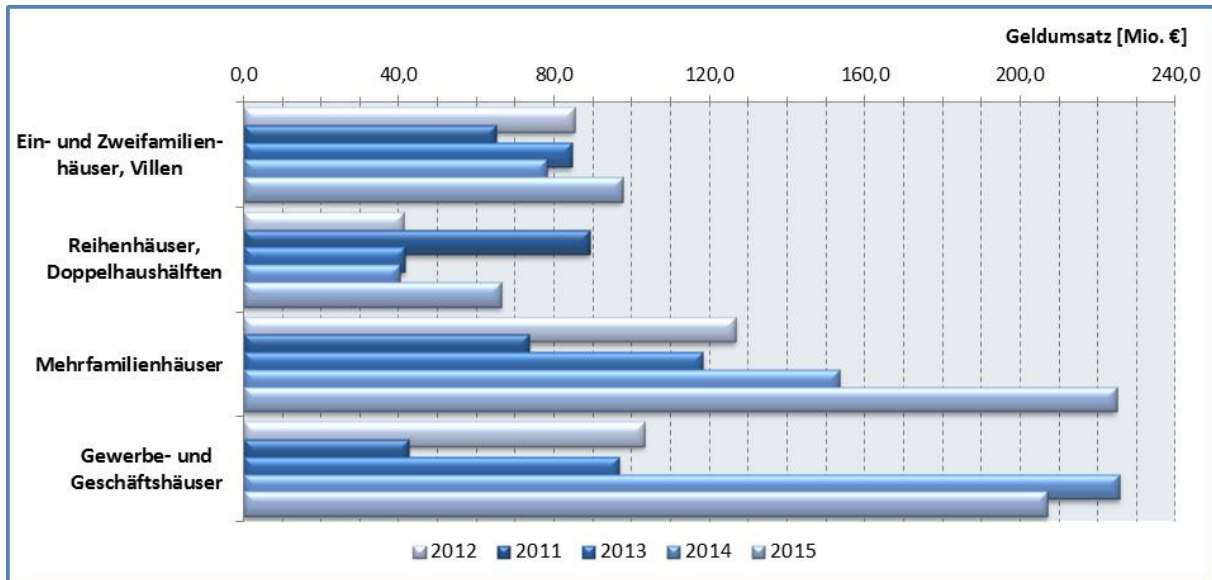
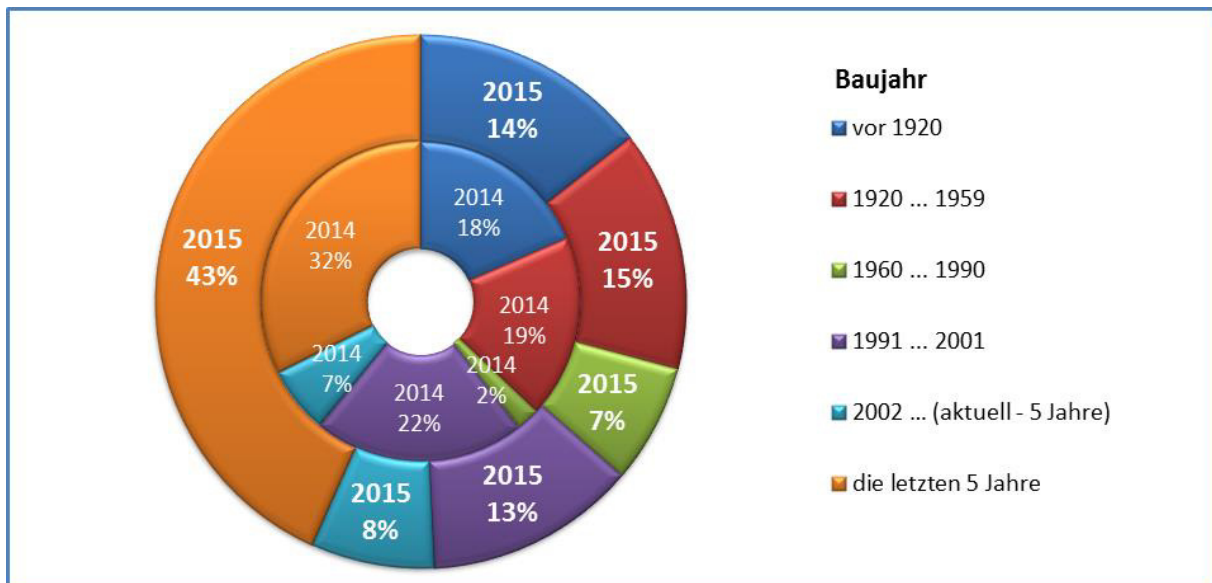


Abb. 34 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



Zwangsversteigerungen und Notverkäufe spielen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2015 entspricht die Anzahl an Vertragsvorgängen auf diesem Sektor 1,9 % des Gesamtjahresumsatzes auf dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“. Bei den Objekten, die im Zuge einer Zwangsversteigerung oder eines Notverkaufs im Berichtsjahr veräußert wurden, handelte es sich um 3 Eigenheime, 4 Gewerbeobjekte und 3 Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser.

Tab. 23 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2015	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	10	- 17 %
Geldumsatz	6,2 Mio. €	+ 4 %
Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert		Ø 89 %

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In diesem Abschnitt wird auf die Untersuchungen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eingegangen. Aufgrund der speziellen Verhältnisse auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt werden **Villen und Landhäuser gesondert betrachtet und untersucht** (siehe Abschnitt 8.7, ab Seite 63).

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 24 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – durchschnittliche Kaufpreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
2015	guter bis sehr guter Bauzustand	mittlerer Bauzustand
	Ø Kaufpreis	Ø Kaufpreis
Baujahr	vor 1960	505.200 €
	1960 bis 1990	359.100 €
	1991 bis 2001	368.700 €
	2002 bis 2010	428.200 €
	ab 2011	337.400 €

Abb. 35 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge ¹⁷

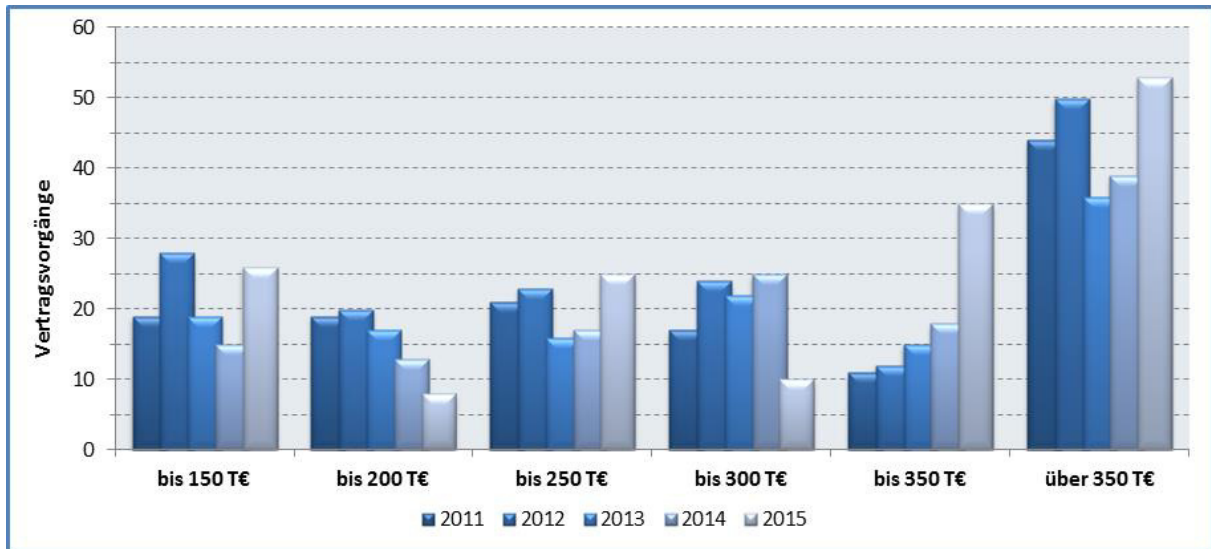
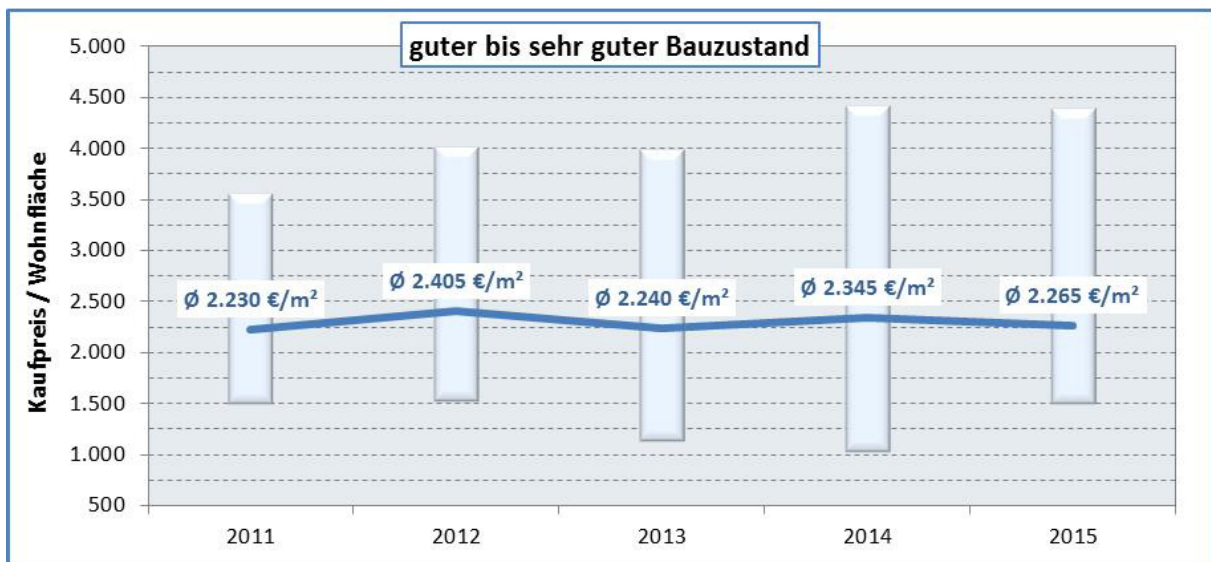


Abb. 36 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁸ – durchschnittliche Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche



8.2.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des regionalen Potsdamer Marktes abgeleitet werden. Hierbei wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die nachfolgend dargestellten Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig

¹⁷ 1 T€ = 1.000 €

¹⁸ ohne Villen/Landhäuser

dig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte und Sachwertfaktoren sind ab Seite 85 zu finden.

Tab. 25 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe

Stichprobe	Gebrauchtimmobilien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	121 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	30 ... 450 €/m ²
Grundstücksfläche	280 ... 1.715 m ²
Baujahr	1870 ... 2012
Restnutzungsdauer	17 ... 73 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF)	100 ... 460 m ²
vorläufiger Sachwert	126.600 ... 496.100 €
Standardstufe	2,0 ... 4,0

Der **durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** beträgt unabhängig von den Einflussfaktoren in der Landeshauptstadt Potsdam

1,14.

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und Bodenrichtwertniveau konnten die nachfolgenden **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt werden:

Tab. 26 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert 30 ... 130 €/m ²			Bodenrichtwert 131 ... 200 €/m ²			Bodenrichtwert 201 ... 450 €/m ²			Spanne
	Anzahl	Sachwertfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Sachwertfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Sachwertfaktor	Standardabweichung	Sachwertfaktoren
100.000 € bis 200.000 €	14	Ø 1,16	0,27							0,72 ... 2,05

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert 30 ... 130 €/m ²			Bodenrichtwert 131 ... 200 €/m ²			Bodenrichtwert 201 ... 450 €/m ²			Spanne
	Anzahl	Sachwertfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Sachwertfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Sachwertfaktor	Standardabweichung	Sachwertfaktoren
200.001 € bis 300.000 €	14	Ø 0,96	0,15	25	Ø 1,12	0,20	14	Ø 1,35	0,41	0,70 ... 2,13
300.001 € bis 500.000 €	4	Ø 1,05	0,20	28	Ø 1,11	0,21	18	Ø 1,15	0,31	0,67 ... 1,96

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebädefaktoren**¹⁹ für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr **2015** herangezogen. Nicht mit berücksichtigt wurden Kauffälle von Villen/Landhäusern, Grundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang sowie Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m².

Tab. 27 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebädefaktoren

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø RND	Ø Bodenrichtwert	Kaufpreis/Wohnfläche ²⁰	Standardabweichung
guter bis sehr guter Bauzustand							
vor 1960	8	790 m ²	190 m ²	35 Jahre	210 €/m ²	Ø 2.090 €/m ² (1.470 ... 2.810 €/m ²)	445 €/m ²
1960 – 1990	4	865 m ²	185 m ²	45 Jahre	170 €/m ²	Ø 2.380 €/m ² (1.100 ... 3.615 €/m ²)	1.352 €/m ²

¹⁹ wesentliche Modellparameter auf Seite 91

²⁰ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie Grund und Boden.

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø RND	Ø Bodenrichtwert	Kaufpreis/Wohnfläche ²⁰	Standardabweichung
guter bis sehr guter Bauzustand							
1991 – 2001	7	600 m ²	155 m ²	50 Jahre	115 €/m ²	Ø 2.115 €/m ² (1.170 ... 2.930 €/m ²)	704 €/m ²
2002 – 2010	9	705 m ²	145 m ²	60 Jahre	200 €/m ²	Ø 2.990 €/m ² (2.115 ... 3.980 €/m ²)	702 €/m ²
ab 2011	49	490 m ²	150 m ²	75 Jahre	160 €/m ²	Ø 2.175 €/m ² (1.805 ... 2.535 €/m ²)	174 €/m ²
mittlerer Bauzustand							
vor 1960	11	655 m ²	135 m ²	25 Jahre	190 €/m ²	Ø 2.085 €/m ² (980 ... 3.610 €/m ²)	817 €/m ²
1960 – 1990	6	665 m ²	110 m ²	35 Jahre	155 €/m ²	Ø 2.055 €/m ² (1.265 ... 2.600 €/m ²)	533 €/m ²
ab 1991							
schlechter Bauzustand							
vor 1960	3	730 m ²	155 m ²	15 Jahre	215 €/m ²	Ø 1.235 €/m ² (940 ... 1.635 €/m ²)	358 €/m ²
ab 1960							

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss **überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze** mittels Regressionsanalysen ermittelt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 87.

Tab. 28 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

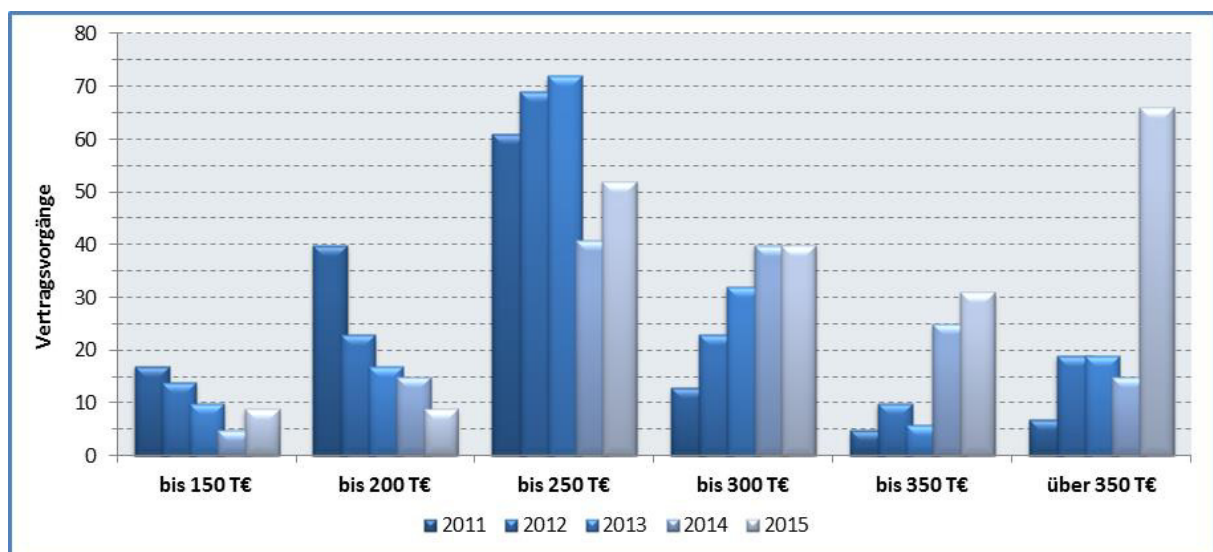
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015			
Kennzahlen	Spanne	Durchschnitt	Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam			
Stichprobenumfang	715 Kauffälle		Ø 3,9 % (0,9 ... 7,5 %)
Wohnfläche	70 ... 250 m ²	125 m ²	
Restnutzungsdauer	20 ... 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 ... 33,4	19,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 ... 11,5 €/m ²	7,0 €/m ²	
Landeshauptstadt Potsdam			
Stichprobenumfang	4 Kauffälle		Ø 3,9 %
monatliche Nettokaltmiete	---	9,7 €/m ²	
Rohertragsfaktor	---	21,2	

☞ Weitere Informationen zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen sind dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg zu entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 37 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge²¹



²¹ 1 T€ = 1.000 €

Tab. 29 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – durchschnittliche Kaufpreise

2015		Reihenhäuser	Doppelhaushälften
		Ø Kaufpreis	Ø Kaufpreis
guter bis sehr guter Bauzustand			
Baujahr	vor 1960	400.800 €	316.000 €
	1960 bis 1990		
	1991 bis 2001	220.500 €	239.600 €
	2002 bis 2010	280.000 €	252.600 €
	ab 2011	440.300 €	323.900 €
mittlerer Bauzustand			
Baujahr	vor 1960	228.300 €	217.100 €
	1960 bis 1990		
	1991 bis 2001	237.700 €	
	ab 2002		

Abb. 38 Reihenhäuser – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche

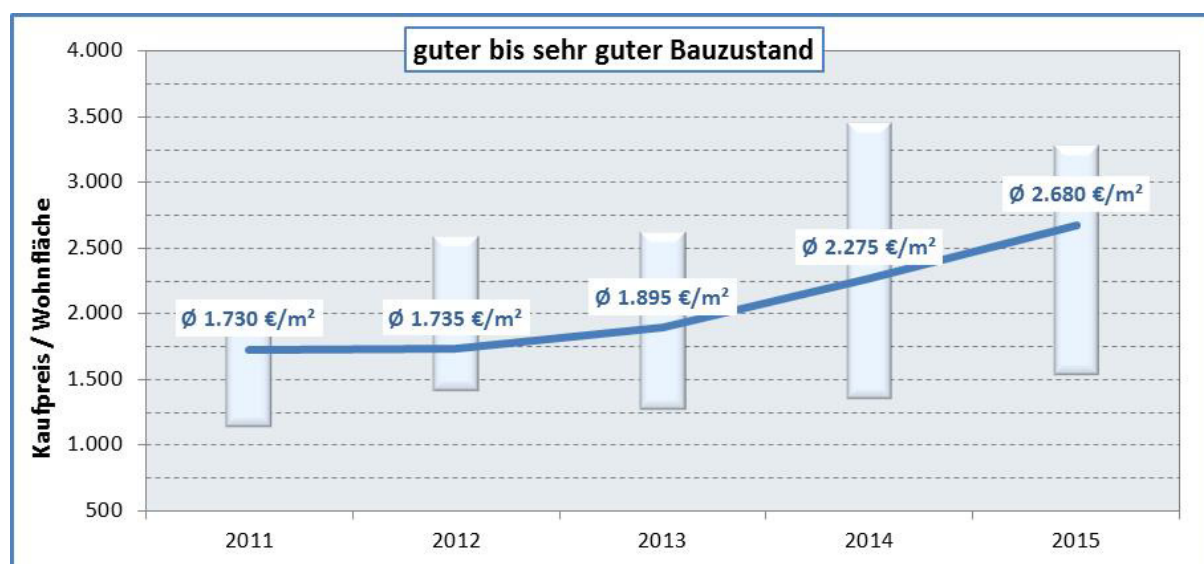
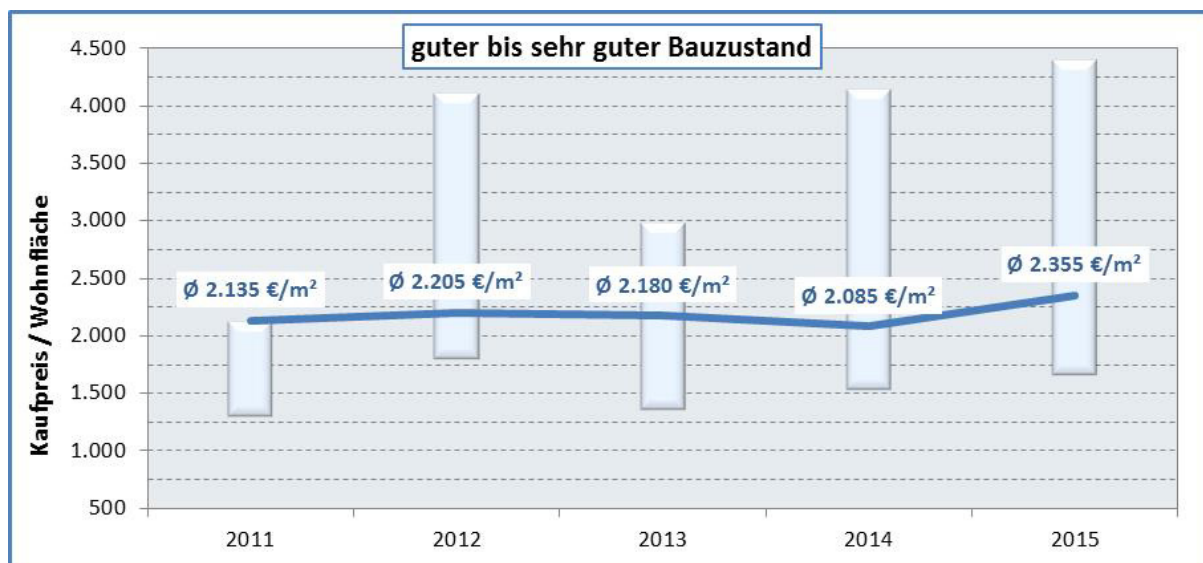


Abb. 39 Doppelhaushälften – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche



8.3.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des regionalen Potsdamer Marktes abgeleitet werden. Hierbei wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die nachfolgend dargestellten Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte und Sachwertfaktoren sind ab Seite 85 zu finden.

Tab. 30 Reihenendhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe

Stichprobe	Gebrauchtimmobilien von ...		
	Reihenendhäusern, Doppelhaushälften		Reihenmittelhäusern
	≥ 30 Jahre RND	< 30 Jahre RND	
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015		
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam		
Stichprobenumfang	155 Kauffälle	11 Kauffälle	35 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	30 ... 280 €/m²	70 ... 210 €/m²	110 ... 240 €/m²
Grundstücksfläche	175 ... 1.070 m²	400 ... 1.325 m²	125 ... 565 m²
Baujahr	1870 ... 2011	1920 ... 1960	1890 ... 2009
Restnutzungsdauer	30 ... 72 Jahre	16 ... 28 Jahre	28 ... 70 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF)	120 ... 340 m²	110 ... 280 m²	150 ... 280 m²

Stichprobe	Gebrauchtimmobilien von ...		
	Reihenendhäusern, Doppelhaushälften		Reihenmittelhäusern
	≥ 30 Jahre RND	< 30 Jahre RND	
vorläufiger Sachwert ²²	135,4 ... 333,0 T€	113,8 ... 283,4 T€	105,0 ... 336,4 T€
Standardstufe	2,0 ... 4,0	1,0 ... 3,0	3,0 ... 4,0
(Multiples) Bestimmtheitsmaß	0,58	0,50	0,63

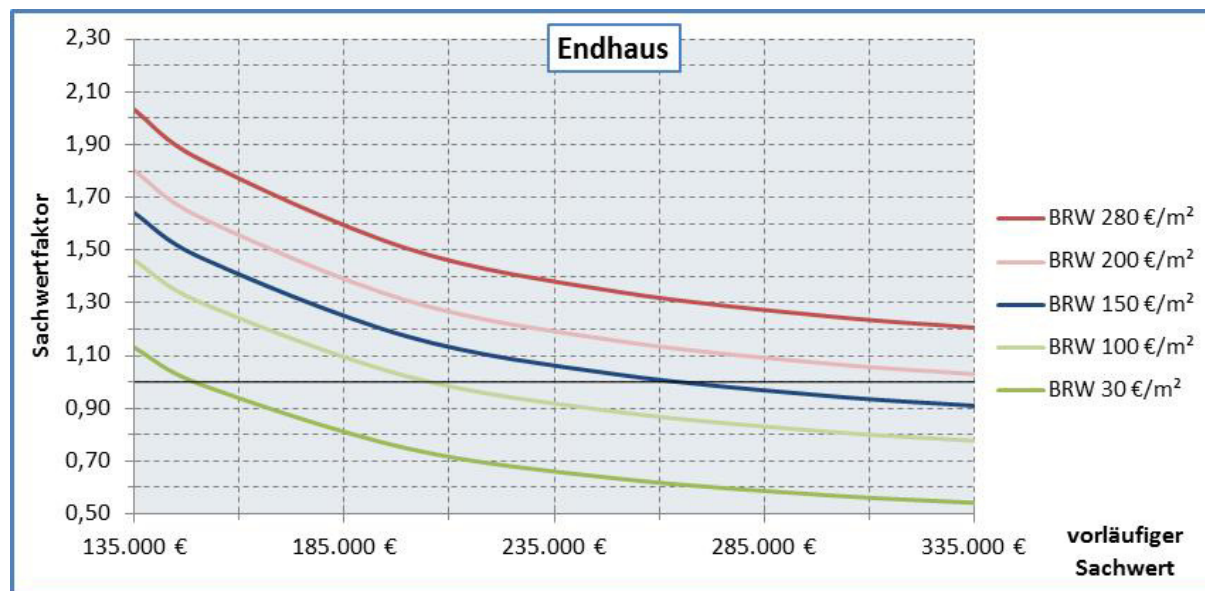
8.3.2.1 Endhäuser

Der **durchschnittliche Sachwertfaktor für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften** beträgt unabhängig von den Einflussfaktoren in der Landeshauptstadt Potsdam

1,14.

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und Bodenrichtwertniveau (BRW) konnten die nachfolgenden **Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften** in der Landeshauptstadt Potsdam mit einer Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren ermittelt werden:

Abb. 40 Reihenendhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren



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

²² 1 T€ = 1.000 €

Tab. 31 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren

Restnutzungsdauer ≥ 30 Jahre					
vorläufiger Sachwert	BRW 30 €/m²	BRW 100 €/m²	BRW 150 €/m²	BRW 200 €/m²	BRW 280 €/m²
135.000 €	1,13	1,46	1,64	1,80	2,03
150.000 €	1,00	1,31	1,48	1,63	1,85
200.000 €	0,75	1,02	1,17	1,31	1,51
250.000 €	0,63	0,89	1,03	1,16	1,34
300.000 €	0,57	0,81	0,95	1,07	1,25
335.000 €	0,54	0,78	0,91	1,03	1,21

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert konnten die nachfolgenden **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in der Landeshauptstadt Potsdam mit einer *Restnutzungsdauer von max. 29 Jahren* ermittelt werden:

Tab. 32 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren

Restnutzungsdauer < 30 Jahre	
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
110.000 €	1,47
150.000 €	1,32
200.000 €	1,22
250.000 €	1,16
285.000 €	1,13

8.3.2.2 Mittelhäuser

Der **durchschnittliche Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser** beträgt unabhängig von den Einflussfaktoren in der Landeshauptstadt Potsdam

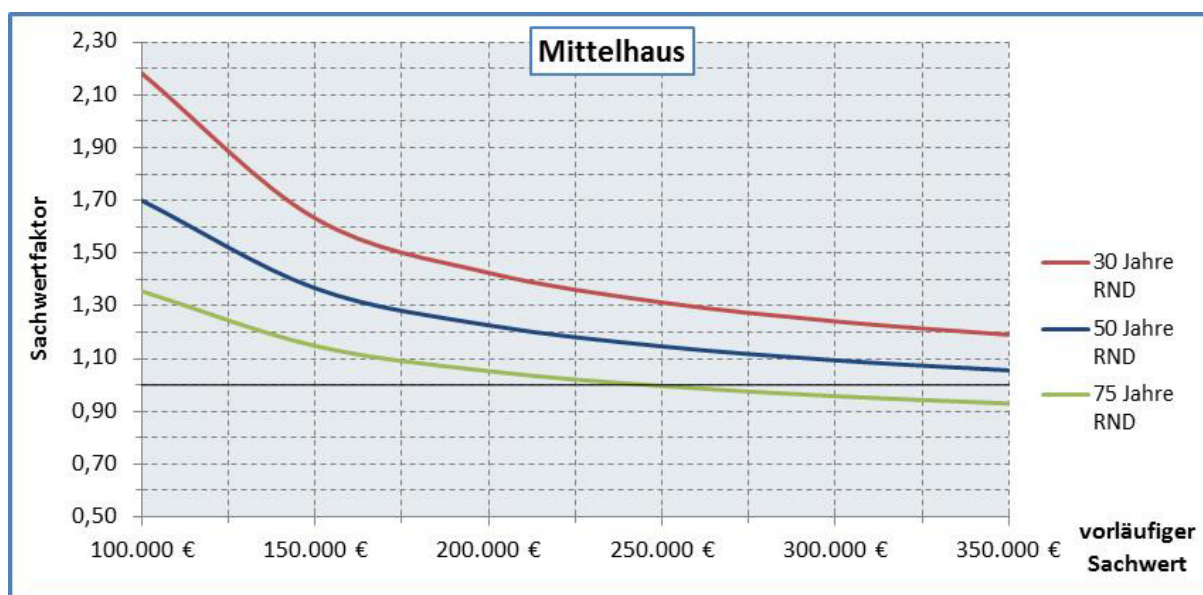
1,35.

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und Restnutzungsdauer konnten die nachfolgenden **Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt werden:

Tab. 33 Reihenmittelhäuser – Sachwertfaktoren

vorläufiger Sachwert	30 Jahre Restnutzungsdauer	50 Jahre Restnutzungsdauer	70 Jahre Restnutzungsdauer
100.000 €	2,18	1,70	1,41
150.000 €	1,63	1,37	1,19
200.000 €	1,43	1,23	1,08
250.000 €	1,31	1,15	1,02
300.000 €	1,24	1,09	0,98
350.000 €	1,19	1,06	0,95

Abb. 41 Reihenmittelhäuser – Sachwertfaktoren



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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebäundefaktoren**²³ für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr **2015** herangezogen. Nicht mit berücksichtigt wurden Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang und Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m².

Tab. 34 Endhäuser – Gebäudefaktoren

Reihenendhäuser, Doppelhaushälften							
Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø RND	Ø Bodenrichtwert	Kaufpreis/Wohnfläche ²⁴	Standardabweichung
guter bis sehr guter Bauzustand							
vor 1960	5	720 m ²	120 m ²	35 Jahre	205 €/m ²	Ø 3.420 €/m ² (2.980 ... 3.750 €/m ²)	69 €/m ²
1960 – 1990	3						
1991 – 2001	18	325 m ²	120 m ²	55 Jahre	145 €/m ²	Ø 2.085 €/m ² (1.300 ... 2.905 €/m ²)	456 €/m ²
2002 – 2010	15	355 m ²	100 m ²	65 Jahre	140 €/m ²	Ø 2.445 €/m ² (2.220 ... 2.860 €/m ²)	170 €/m ²
ab 2011	87	385 m ²	150 m ²	75 Jahre	170 €/m ²	Ø 2.380 €/m ² (1.715 ... 3.315 €/m ²)	397 €/m ²
mittlerer Bauzustand							
vor 1960	8	565 m ²	105 m ²	25 Jahre	165 €/m ²	Ø 2.270 €/m ² (1.785 ... 3.680 €/m ²)	589 €/m ²
ab 1960	4	465 m ²	130 m ²	45 Jahre	95 €/m ²	Ø 1.415 €/m ² (640 ... 2.495 €/m ²)	875 €/m ²

²³ wesentliche Modellparameter auf Seite 91

²⁴ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie Grund und Boden.

Tab. 35 Mittelhäuser – Gebäudefaktoren

Reihenmittelhäuser							
Bau-jahr	An-zahl	Ø Grund-stücks-fläche	Ø Wohn-fläche	Ø RND	Ø Boden-richtwert	Kaufpreis/Wohnfläche ²⁴	Standard-abweichung
guter bis sehr guter Bauzustand							
vor 1960	14	235 m ²	120 m ²	55 Jahre	250 €/m ²	Ø 3.615 €/m ² (3.490 ... 3.700 €/m ²)	69 €/m ²
1960 – 1990							
1991 – 2010	4	185 m ²	120 m ²	60 Jahre	240 €/m ²	Ø 2.120 €/m ² (1.970 ... 2.380 €/m ²)	181 €/m ²
ab 2011	19	195 m ²	150 m ²	75 Jahre	225 €/m ²	Ø 2.300 €/m ² (2.000 ... 2.810 €/m ²)	219 €/m ²

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

Bei den empirischen Auswertungen zu Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser wurden die Kauffälle als Ausreißer eliminiert, deren Kaufpreise pro Quadratmeter Mietfläche über dem $\pm 2,5$ -fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel lagen.

Tab. 36 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2013 bis 2015						
Bau-jahr	Kauffälle	Ø Grund-stücksflä- che	Ø Mietfläche	Ø RND	Kaufpreis/Mietfläche ²⁵	
					Ø	Spanne
guter bis sehr guter Bauzustand						
vor 1960	43	920 m ²	770 m ²	35 Jahre	1.695 €/m ²	735 ... 2.925 €/m ²
1960 – 1990	6	3.340 m ²	4.370 m ²	45 Jahre	955 €/m ²	875 ... 1.055 €/m ²
1991 – 2010	11	2.725 m ²	1.005 m ²	65 Jahre	1.875 €/m ²	1.240 ... 2.745 €/m ²
ab 2011	6	1.970 m ²	2.250 m ²	80 Jahre	3.285 €/m ²	2.560 ... 3.695 €/m ²
	8 ²⁶	15.000 m ²	11.100 m ²	80 Jahre	2.785 €/m ²	2.160 ... 3.170 €/m ²
mittlerer Bauzustand						
vor 1960	26	1.230 m ²	810 m ²	25 Jahre	1.235 €/m ²	235 ... 2.210 €/m ²
1960 – 1990	3	15.040 m ²	8.155 m ²	45 Jahre	1.005 €/m ²	885 .. 1.225 €/m ²
ab 1991	1					
schlechter Bauzustand						
vor 1960	23	925 m ²	560 m ²	17 Jahre	955 €/m ²	410 ... 1.755 €/m ²
ab 1960						

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

²⁶ Gebäudekomplexe mit Mietflächen ab 5.000 m²

8.4.2 Liegenschaftszinssätze


Die angegebenen regionalen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 87.

Tab. 37 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil ≤ 20 % – Stichprobe

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	58 Kauffälle
Restnutzungsdauer	22 ... 66 Jahre (Ø 42 Jahre)
Bodenwertniveau	90 ... 680 €/m ² (Ø 310 €/m ²)
Mietfläche	190 ... 5.745 m ² (Ø 1.145 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	4,6 ... 10,3 €/m ² (Ø 7,1 €/m ²)
Baujahr	1770 ... 2000

Tab. 38 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil ≤ 20 % – Liegenschaftszinssatz

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne	Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	3,5 %	1,5 % ... 5,2 %	0,9 %

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

Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lassen sich durch die bisherigen empirischen Untersuchungen nicht nachweisen. Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2013 bis 2015 zeigte sich bei den Mehrfamilienhäusern folgende Tendenz (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,14$): mit zunehmender Mietfläche steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko) und mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 39 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil ≤ 20 % – historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2009 ... 2011	4,3 %	44
2010 ... 2012	3,9 %	58
2011 ... 2013	3,6 %	68
2012 ... 2014	3,5 %	71

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt **im arithmetischen Mittel 4,2 %**. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Tab. 40 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil ≤ 20 % – Ertragsfaktoren²⁷

Kennzahlen		Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	58 Kauffälle	
Ertragsfaktor	Ø 18,1 (12,2 ... 25,6)	3,3
Mietfläche	Ø 1.145 m ²	1.305 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	Ø 7,1 €/m ²	1,2 €/m ²
Kaufpreis/Mietfläche	Ø 1.555 €/m ²	476 €/m ²
Bodenwertniveau	Ø 310 €/m ²	135 €/m ²

²⁷ wesentliche Modellparameter auf Seite 91

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. 41 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau

Gewerbemietanteil 21 % ... 80 %					
Baujahr	Kauffälle	Ø Grundstücksfläche	Ø Mietfläche	Kaufpreis/Mietfläche ²⁸	
				Ø	Spanne
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015					
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	31	850 m ²	945 m ²	1.795 €/m ²	1.155 ... 3.020 €/m ²
1960 ... 1990					
1991 ... 2001	4	2.415 m ²	1.435 m ²	1.675 €/m ²	1.290 ... 2.415 €/m ²
ab 2002	1				
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	12	635 m ²	505 m ²	1.780 €/m ²	900 ... 2.745 €/m ²
ab 1961	1				

Tab. 42 Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser – Kaufpreisniveau

Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser					
Kauffälle	Baujahre	Ø Grundstücksfläche	Ø Mietfläche	Kaufpreis/Mietfläche ²⁸	
				Ø	Spanne
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015					
guter bzw. sehr guter Bauzustand					
10	2001 ... 2014	3.225 m ² (Median)	815 m ² (Median)	1.985 €/m ²	1.160 ... 3.340 €/m ²

²⁸ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie Grund und Boden.

Tab. 43 Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau

Gewerbemietanteil 81 % ... 100 %					
Kauffälle	Baujahre	Ø Grundstücksfläche	Ø Mietfläche	Kaufpreis/Mietfläche ²⁸	
				Ø	Spanne
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015					
guter bzw. sehr guter Bauzustand					
19	1775 ... 2012	4.185 m ² (Median)	3.275 m ² (Median)	1.610 €/m ²	655 ... 2.910 €/m ²
mittlerer Bauzustand					
16	1780 ... 1980	2.585 m ² (Median)	850 m ² (Median)	1.085 €/m ²	300 ... 2.405 €/m ²

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Die angegebenen regionalen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 87.

Tab. 44 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäftshäuser
	(Gewerbemietanteil 21...80 %)	(Gewerbemietanteil 81... 100 %)
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	31 Kauffälle	16 Kauffälle
Restnutzungsdauer	25 ... 64 Jahre (Ø 40 Jahre)	24 ... 60 Jahre (Ø 39 Jahre)
Bodenwertniveau	190 ... 630 €/m ² (Ø 405 €/m ²)	150 ... 820 €/m ² (Ø 390 €/m ²)
Mietfläche	210 ... 1.810 m ² (Ø 755 m ²)	330 ... 14.760 m ² (Ø 3.370 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	6,0 ... 12,1 €/m ² (Ø 8,5 €/m ²)	7,0 ... 31,9 €/m ² (Ø 15,1 €/m ²)
Baujahr	1735 ... 1999	1735 ... 2012

Tab. 45 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne	Standardabweichung
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80 %)	3,6 %	1,8 % ... 5,2 %	0,9 %
Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100 %)	4,8 %	3,0 % ... 6,9 %	1,0 %

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

Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lassen sich durch die bisherigen empirischen Untersuchungen nicht nachweisen. Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2013 bis 2015 zeigte sich bei den Wohn- und Geschäftshäusern folgende Tendenz (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,30$): mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 46 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – historische Liegenschaftszinssätze

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80 %)		
Auswertungszeitraum	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2009 ... 2011	4,9 %	21
2010 ... 2012	4,4 %	22
2011 ... 2013	3,3 %	25
2012 ... 2014	3,5 %	34

Tab. 47 Renditeobjekte mit 100 % Gewerbemietanteil – Liegenschaftszinssatz

Verkaufshallen ²⁹		
Kennzahlen	Durchschnitt	Liegenschaftszinssatz
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	3 Kauffälle	
Restnutzungsdauer	Ø 50 Jahre	Ø 7,5 %
Mietfläche	Ø 6.155 m ²	
monatliche Nettokaltmiete	Ø 11,6 €/m ²	
Rohertragsfaktor	Ø 11,3	

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für **Wohn- und Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil $\geq 20 \dots < 100 \%$) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt **im arithmetischen Mittel 4,9 %**. Und der überregionale Liegenschaftszinssatz für **reine Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt **im arithmetischen Mittel 6,8 %**. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.5.3 Vergleichsfaktoren

Tab. 48 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Ertragsfaktoren³⁰

Kennzahlen		Standardabweichung	Kennzahlen		Standardabweichung
Auswertungszeitraum	2013 bis 2015				
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam				
	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80 %)		Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81... 100 %)		
Stichprobenumfang	31 Kauffälle		16 Kauffälle		
Ertragsfaktor	Ø 17,6 (13,7 ... 22,7)	2,3	Ø 15,3 (11,3 ... 20,3)	2,6	

²⁹ Der Rubrik „Verkaufshallen“ sind üblicherweise 1-geschossige Objekte, wie z.B. Markthallen, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Baumärkte oder Einkaufszentren, zugeordnet.

³⁰ wesentliche Modellparameter auf Seite 91

Kennzahlen		Standard- abweichung	Kennzahlen	Standard- abweichung
Mietfläche	Ø 755 m ²	464 m ²	Ø 3.370 m ²	2.493 m ²
monatliche Nettokaltmiete	Ø 8,5 €/m ²	1,6 €/m ²	Ø 15,1 €/m ²	8,1 €/m ²
Kaufpreis/Mietfläche	Ø 1.790 €/m ²	428 €/m ²	Ø 2.930 €/m ²	1.798 €/m ²
Bodenwertniveau	Ø 405 €/m ²	104 €/m ²	Ø 390 €/m ²	239 €/m ²

8.6 Gewerbeobjekte

Unter dieser Kategorie sind Grundstücke, die z.B. mit dienstleistungsorientierten Gebäuden (z.B. Hotel, Pflegeheim), Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden und Industrieanlagen bebaut sind, eingeordnet.

Im Berichtsjahr wurden auf diesem Teilmarkt mit 15 Kaufverträgen Umsätze in Höhe von 10,4 ha und 13,4 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 Quadratmeter Gewerbefläche dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall ist durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob für die Bewertung verwertbare Kauffälle vorliegen.

Tab. 49 Gewerbeobjekte – Kaufpreisniveau

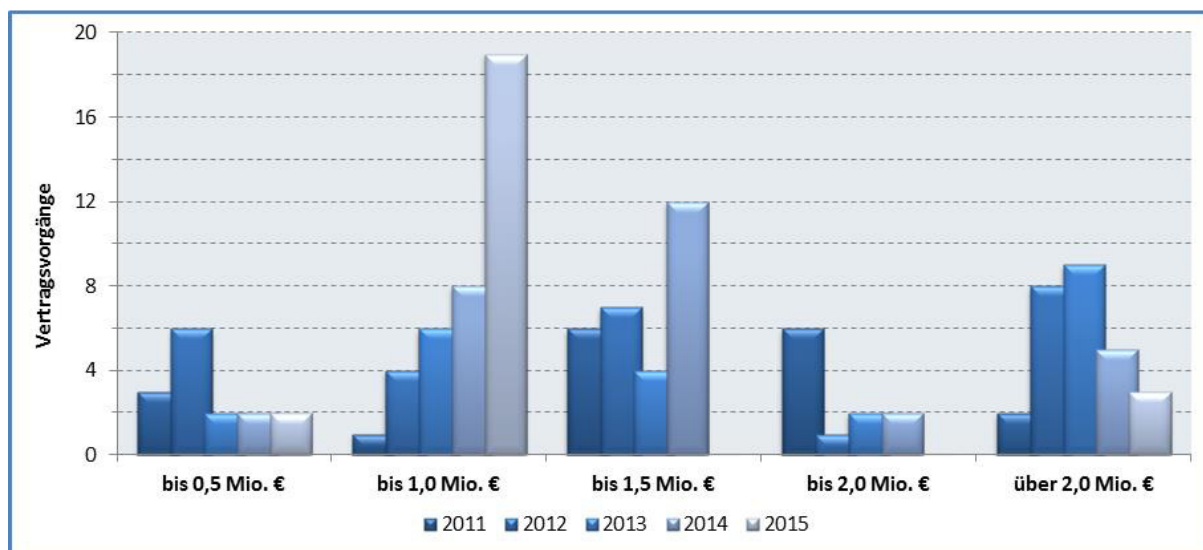
Gebäudeart	Kauffälle	Kaufpreis/Gewerbefläche ³¹
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015		
allgemeine gewerbliche Objekte	14	Ø 575 €/m² (265 ... 1.550 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/Seniorenresidenz)	13	Ø 1.300 €/m² (525 ... 2.520 €/m ²)

³¹ Die angegebenen Werte beinhalten die baulichen Anlagen sowie den Grund und Boden.

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.

Abb. 42 Villen – Verteilung nach Kaufpreisen



Für 24 bebaute Villengrundstücke wurden im Jahr 2015 insgesamt 47,7 Mio. € umgesetzt. Der höchste Kaufpreis, der im Berichtsjahr erzielt wurde, lag bei rund 7,0 Mio. € und wurde für eine in der Berliner Vorstadt liegenden Villa inklusive Grundstück gezahlt.

Tab. 50 Villen – Preisniveau/Vergleichsfaktoren³²

Auswertungszeitraum 2013 bis 2015						
Kauf-fälle	Baujahres-spanne	Ø Grund-stücks-fläche	Ø Wohn-/ Nutz-fläche	Ø RND	Kaufpreis/Nutzfläche ³³	
					Ø	Spanne
guter bis sehr guter Bauzustand						
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m²)						
11	1875 ... 1940	1.425 m ²	220 m ²	40 Jahre	4.350 €/m²	2.640 ... 5.790 €/m ²

³² wesentliche Modellparameter für Vergleichsfaktoren auf Seite 91

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

Auswertungszeitraum 2013 bis 2015						
Kauf-fälle	Baujahres-spanne	Ø Grund-stücks-fläche	Ø Wohn-/ Nutz-fläche	Ø RND	Kaufpreis/Nutzfläche ³³	
					Ø	Spanne
große Villen (Wohn-/Mietfläche ab 300 m ²)						
24	1820 ... 2007	1.860 m ²	545 m ²	45 Jahre	2.970 €/m²	1.495 ... 4.880 €/m ²
5	<i>Ufergrundstücke</i>				3.100 €/m ²	1.495 ... 4.795 €/m ²
19	<i>Grundstücke ohne Wasserzugang</i>				2.935 €/m ²	1.805 ... 4.880 €/m ²
Villen mit Gewerbemietanteil > 20 %						
6	1860 ... 1995	1.750 m ²	690 m ²	45 Jahre	3.195 €/m²	2.045 ... 4.355 €/m ²
4	<i>Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 bis 80 %)</i>				3.365 €/m ²	2.045 ... 4.355 €/m ²
2	<i>Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil > 80 %)</i>				2.855 €/m ²	
mittlerer Bauzustand						
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m ²)						
4	1920 ... 1935	1.665 m ²	250 m ²	35 Jahre	3.935 €/m²	2.320 ... 5.200 €/m ²
schlechter Bauzustand						
große Villen (Wohn-/Mietfläche ab 300 m ²)						
9	1850 ... 1940	2.735 m ²	820 m ²	20 Jahre	1.395 €/m²	715 ... 2.340 €/m ²

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 71 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 Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen gehören. Sondereigentum an Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wird als **Teileigentum** (z.B. Büros, Läden, Arztpraxen) bezeichnet. Zum Teileigentum zählt auch das Eigentum an PKW-Stellplätzen.

Bei **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert wurden. Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtet/saniert und seit längerer Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, 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. 43 Wohnungs- und Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

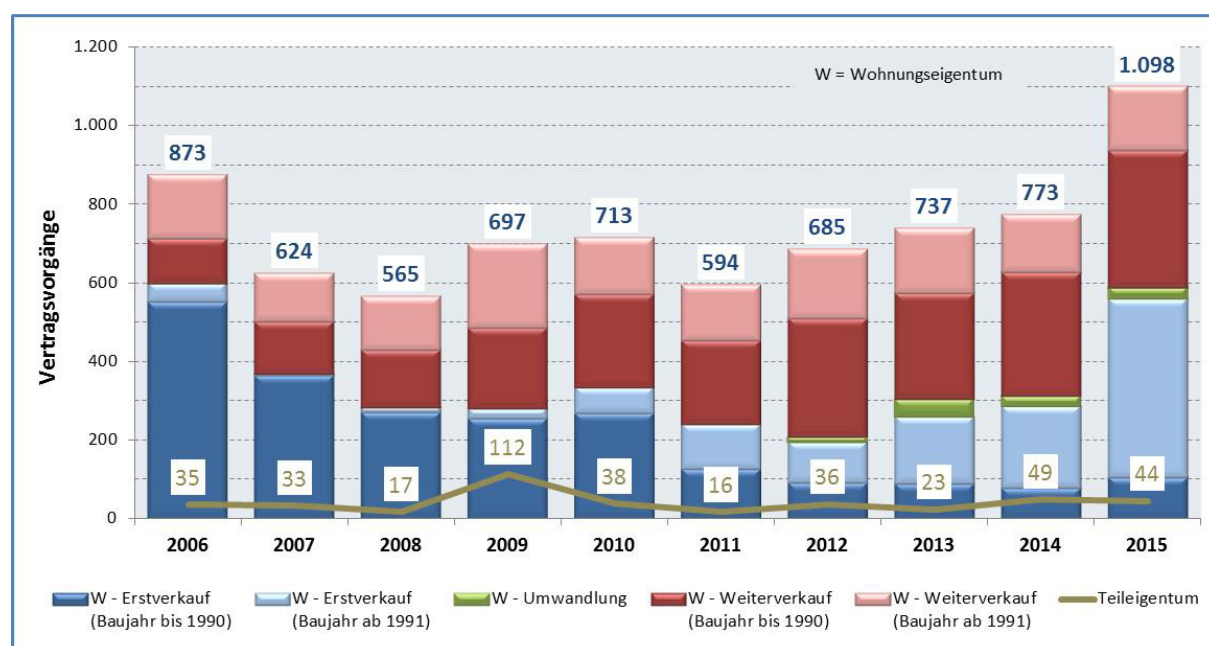
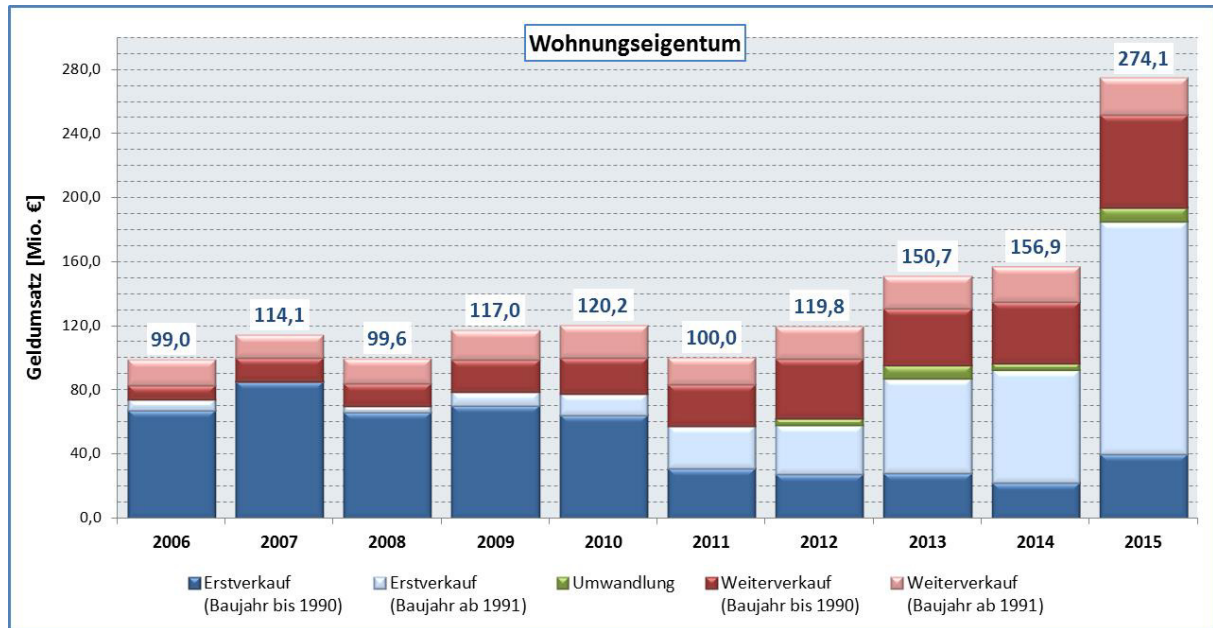


Abb. 44 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



Tab. 51 Wohnungs- und Teileigentum – Vertragsvorgänge/Geldumsatz

2015		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		1.098	+ 42%	274,1 Mio. €	+ 75 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	105	+ 38 %	39,9 Mio. €	+ 79 %
	Baujahr ab 1991	451	2,1-fache	144,6 Mio. €	2,1-fache
Umwandlung		29	+ 16%	8,8 Mio. €	2,1-fache
Gesamt		585	+ 88 %	193,3 Mio. €	2,0-fache
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	197	+ 45 %	45,5 Mio. €	+ 77 %
	Baujahr 1960 bis 1990	154	- 14 %	12,4 Mio. €	+ 1 %
	Baujahr ab 1991	162	+ 10 %	22,8 Mio. €	+ 3 %
Gesamt		513	+ 11 %	80,8 Mio. €	+ 34 %
Teileigentum³⁴		44	- 10 %	12,4 Mio. €	- 4 %
	Erstverkauf	10	- 44 %	5,9 Mio. €	6,5-fache
	Weiterverkauf	34	+ 10 %	6,5 Mio. €	- 46 %

³⁴ inklusive separater Veräußerungen von Tiefgaragen-Stellplätzen

9.1 Wohnungseigentum

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 45 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge 2015

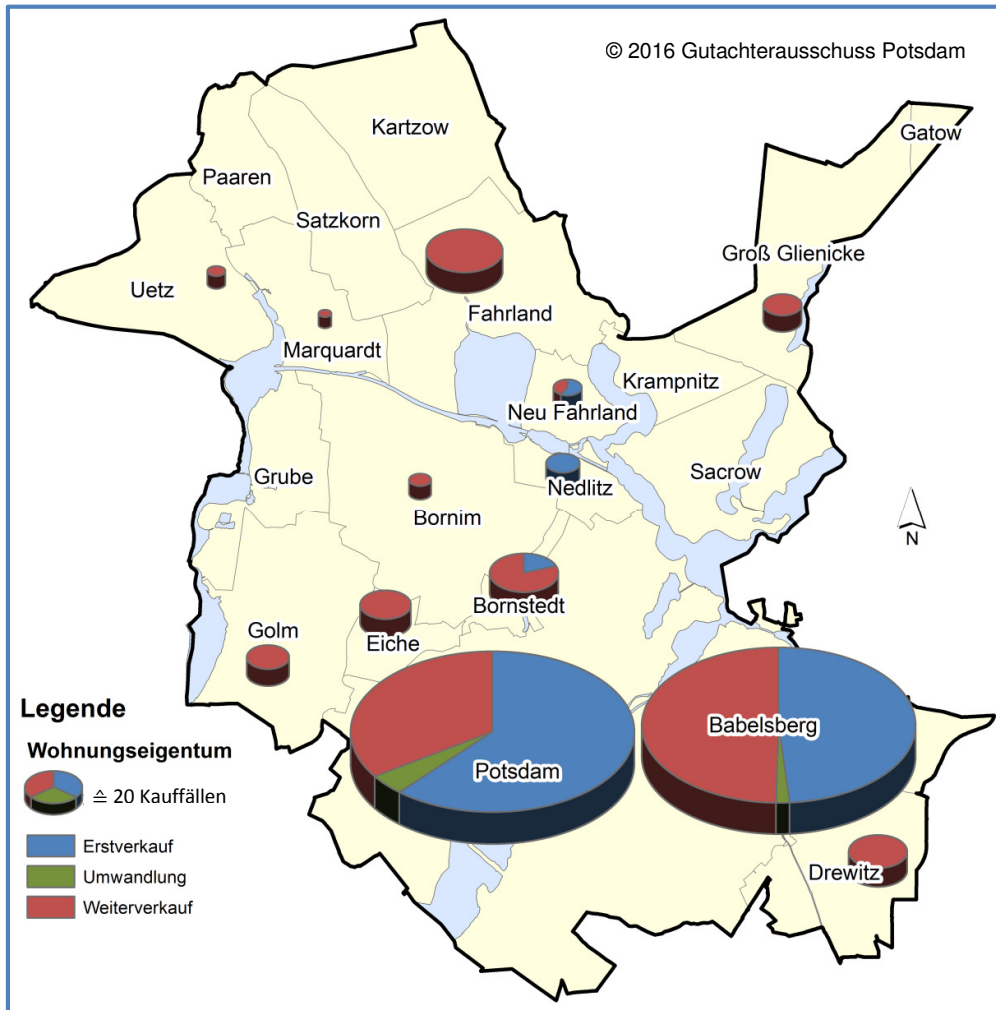


Abb. 46 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen

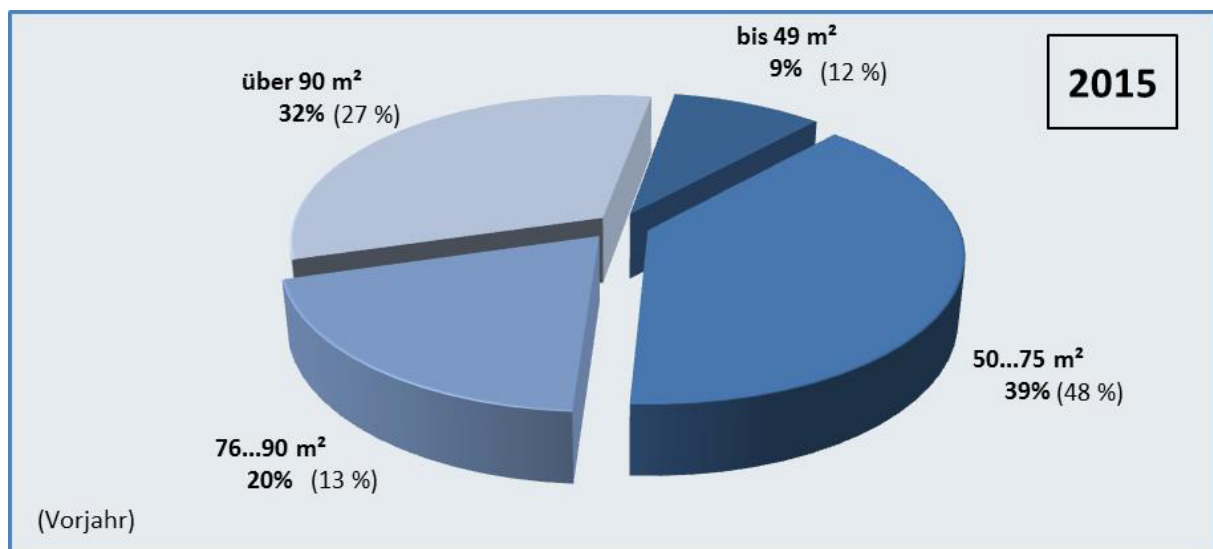
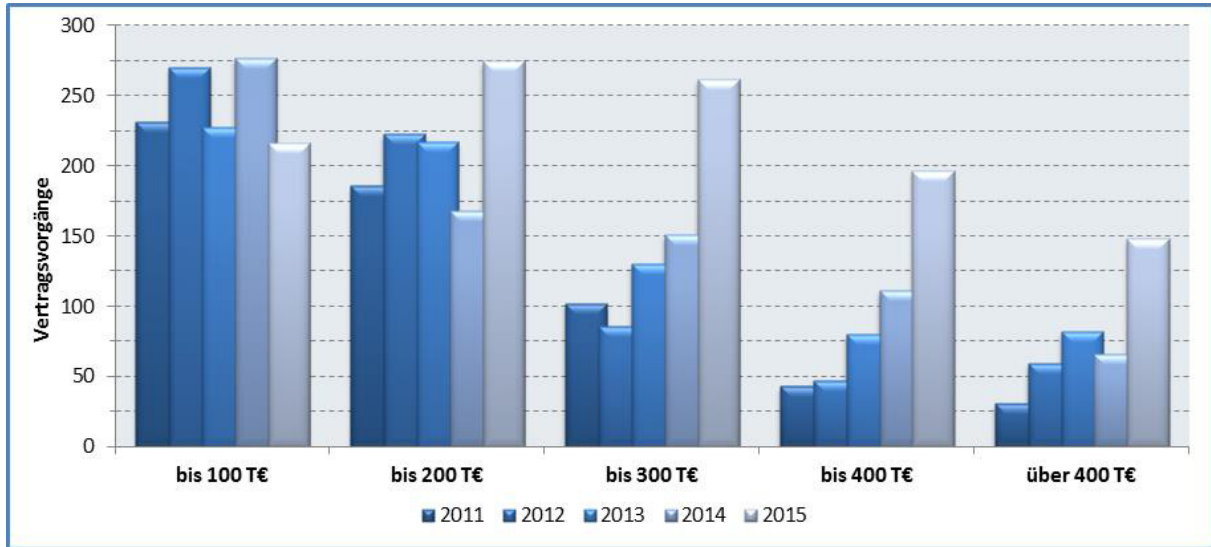
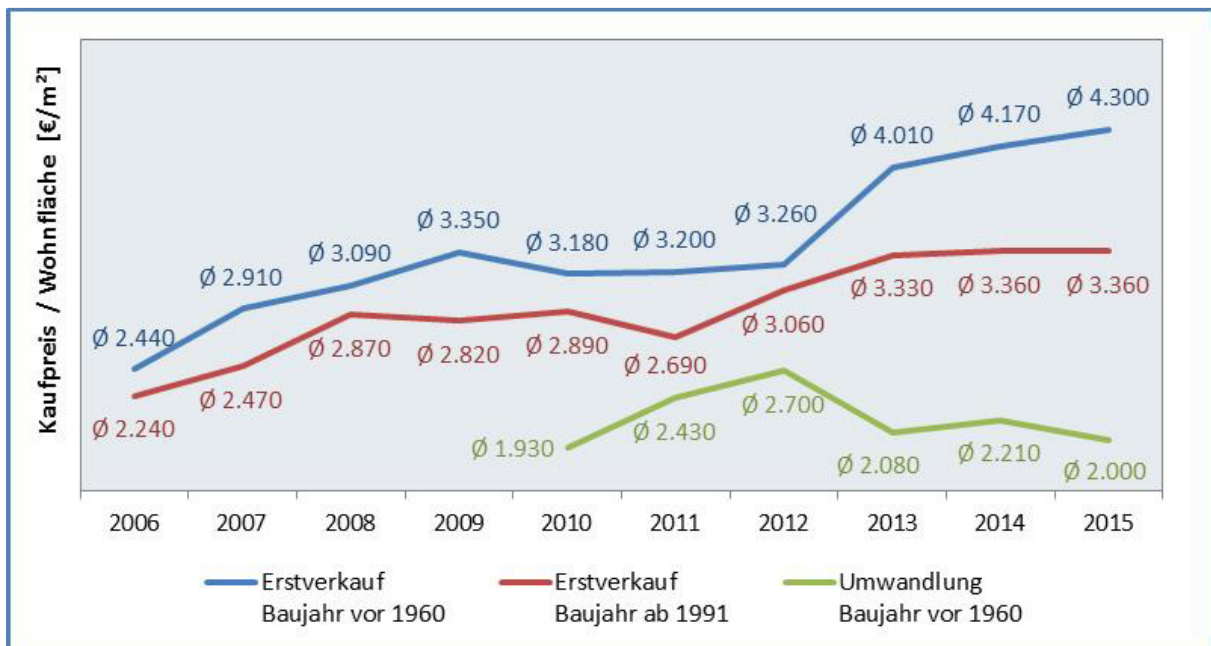


Abb. 47 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen³⁵



Wie auch in den Vorjahren nehmen die Stadtteile Potsdam und Babelsberg die Spitzenposition beim Verkauf von Wohnungseigentum ein. 87 % der Vertragsabschlüssen im Jahr 2015 wurden in diesen beiden Stadtteilen abgewickelt. In den im Jahr 2003 eingemeindeten Ortsteilen wechselten 64 von 1.098 Eigentumswohnungen – vorrangig Weiterverkäufe in den Ortsteilen Fahrland und Golm – den Besitzer. Das entspricht 6 % des Umsatzes auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums.

Abb. 48 Wohnungseigentum – Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises



³⁵ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 49 Wohnungseigentum – Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises



Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte beim Erstverkauf von Wohnungseigentum in Babelsberg in der Großbeerenstraße, im Umfeld des Filmparks Babelsberg, in der Potsdamer Mitte sowie im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Bei den Weiterverkäufen waren es das Babelsberger Wohngebiet Am Stern, die Babelsberger Sanierungsgebiete sowie die Brandenburger Vorstadt. Der höchste Kaufpreis im Jahr 2015 wurde beim Weiterverkauf einer kleinen Eigentumswohnung im sanierten Altbau im Potsdamer Stadtzentrum mit 5.990 € je Quadratmeter Wohnfläche erzielt.

9.1.2 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebädefaktoren**³⁶ für **Wohnungseigentum** wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr **2015** herangezogen.

Tab. 52 Wohnungseigentum – Gebädefaktoren

Lage ³⁷	Vertragsvorgänge	Ø Wohnfläche	Kaufpreis/Wohnfläche		Standardabweichung
			Ø	Spanne	
Erstverkauf					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Wohnlage	93	85 m ²	4.335 €/m²	3.300 ... 5.170 €/m ²	460 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	5	180 m ²	3.120 €/m²	2.775 ... 4.395 €/m ²	715 €/m ²
Baujahr 1991 bis 2012					
gute bis sehr gute Wohnlage	13	85 m ²	3.220 €/m²	2.780 ... 4.070 €/m ²	410 €/m ²
Baujahr ab 2013					
einfache Wohnlage	61	75 m ²	3.160 €/m²	2.820 ... 3.490 €/m ²	215 €/m ²
mittlere Wohnlage	284	90 m ²	3.325 €/m²	2.405 ... 4.595 €/m ²	485 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	81	95 m ²	3.700 €/m²	2.305 ... 4.805 €/m ²	560 €/m ²
Umwandlung					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Wohnlage	15	105 m ²	2.000 €/m²	1.595 ... 2.595 €/m ²	295 €/m ²
Baujahr ab 1991					
mittlere Wohnlage	3				

³⁶ wesentliche Modellparameter auf Seite 91

³⁷ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 92 ff

Tab. 53 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Lage ³⁷	Anzahl	Ø Wohnfläche	Kaufpreis/Wohnfläche		Standardabweichung
			Ø	Spanne	
Weiterverkauf					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Wohnlage	119	80 m ²	2.365 €/m²	1.315 ... 3.425 €/m ²	430 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	42	105 m ²	2.560 €/m²	1.500 ... 3.845 €/m ²	530 €/m ²
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)					
einfache Wohnlage	67	60 m ²	1.345 €/m²	1.135 ... 1.600 €/m ²	100 €/m ²
mittlere Wohnlage	23	60 m ²	1.545 €/m²	1.210 ... 2.010 €/m ²	215 €/m ²
Baujahr ab 1991					
einfache Wohnlage	6	75 m ²	1.220 €/m²	970 ... 1.340 €/m ²	135 €/m ²
mittlere Wohnlage	91	65 m ²	1.620 €/m²	800 ... 2.540 €/m ²	455 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	15	90 m ²	2.820 €/m²	1.470 ... 4.020 €/m ²	890 €/m ²

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 Vermögen³⁸ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

³⁸ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

Tab. 54 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2015	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	10	- 71 %
Geldumsatz	1,2 Mio. €	- 89 %
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert		Ø 106 %

Mit einem Marktanteil von rd. 0,12 % am Gesamtgeldumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe weiterhin nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Tab. 55 Zwangsversteigerung / Notverkauf – 2015

Wohnungseigentum ³⁹		Anzahl	Ø Wohnfläche	Kaufpreis/Wohnfläche
Baujahr vor 1960		4	75 m ²	Ø 2.220 €/m² (1.020 ... 3.905 €/m ²)
Baujahr 1991 bis 2012	mittlere Lage	5	70 m ²	Ø 995 €/m² (805 ... 1.375 €/m ²)

³⁹ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 92 ff

9.2 Teileigentum

Tab. 56 Teileigentum⁴⁰ – Preisniveau

Baujahr	Lage	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche
Auswertungszeitraum 2013 bis 2015				
Erstverkauf				
		8	65 m ²	Ø 3.750 €/m² (2.705 ... 4.920 €/m ²)
Weiterverkauf				
vor 1960	mittlere Lage	20	85 m ²	Ø 1.590 €/m² (760 ... 2.785 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	5	95 m ²	Ø 1.820 €/m² (735 ... 2.485 €/m ²)
ab 1991		6	175 m ²	Ø 1.530 €/m² (425 ... 2.710 €/m ²)

Tab. 57 PKW-Stellplätze – Preisniveau

2015	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
offener PKW-Stellplatz			
Vertragsvorgänge	189	10	
Kaufpreise	Ø 11.055 € (4.650 ... 28.500 €)	Ø 8.700 € (3.000 ... 15.000 €)	
Tiefgaragenstellplatz			
Vertragsvorgänge	203	36	5
Kaufpreise	Ø 23.500 € (12.000 ... 49.000 €)	Ø 8.680 € (2.000 ... 20.000 €)	Ø 23.200 € (15.000 ... 26.500 €)

⁴⁰ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

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 in BORIS Land Brandenburg (<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>). Des Weiteren können über die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

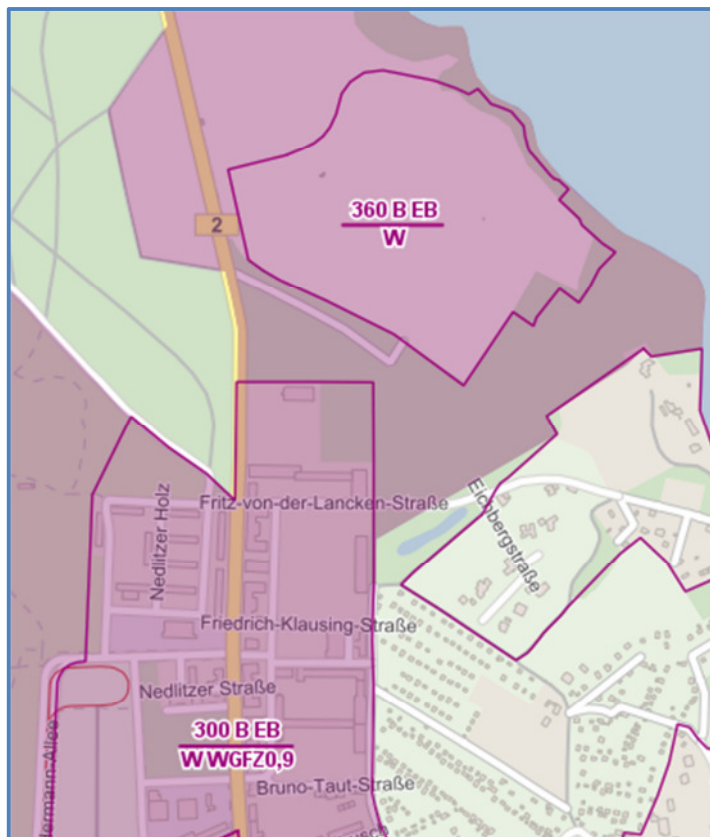
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2016 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **81 Bodenrichtwerte für Bauland⁴¹ zum Stichtag 31.12.2015** ermittelt und beschlossen.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB erschließungsbeitrags-freies 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. 50 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2015)



360	Bodenrichtwert in €/m ²
B	baureifes Land
<i>[ohne]</i>	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- frei
W	Wohnbaufläche
WGFZ 0,9	wertrelevante Geschossflä- chenzahl 0,9
EB	entwicklungsbeeinflusst (Endwertqualität)

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

⁴¹ Definition von Bauland auf Seite 25

Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in der nachfolgenden Tabelle einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau von 2015 widerspiegeln.

Tab. 58 Bodenrichtwerte – Preisniveau 2015

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴²
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		250 ... 500 €/m ²	↗
mittlere Lage		150 ... 230 €/m ²	↗
städtische Randlage		30 ... 110 €/m ²	↗
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	540 €/m ²	↗
	Babelsberg	370 €/m ²	↗
mittlere Lage	Potsdam	450 €/m ²	↑
	Babelsberg	260 €/m ²	↗
Wohngebiete in Plattenbauweise		190 ... 260 €/m ²	↗
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	SU 400 ... 850 €/m ² SB 550 €/m ²	↑
	Babelsberg	SU 340 €/m ²	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	340 ... 450 €/m ²	↑
	Babelsberg	SU 210 ... 260 €/m ²	↗

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

SB = sanierungsbeeinflusst (*Endwertqualität*)

Weil auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt beim Kauf von typisch großen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus die Grundstücksfläche nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, werden bei den Potsdamer Bodenrichtwerten ab 31.12.2015 keine durchschnittlichen Grundstücksflächen als wertbeeinflussende Merkmale mehr ausgewiesen. Nachfolgend sind

⁴² → ± 2% ↗↘ bis ± 10 % ↕ über ± 10 %

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

Tab. 59 Individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴³	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
Stadtteil Potsdam			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m ²	230 ... 1.300 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder	Ø 900 m ²	660 ... 1.250 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt	Ø 800 m ²	550 ... 1.300 m ²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	Ø 600 m ²	325 ... 955 m ²
1095	Potsdam, An den Kopfweiden	Ø 300 m ²	130 ... 730 m ²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	Ø 700 m ²	385 ... 985 m ²
1073	Potsdam, Gartenstadt	Ø 350 m ²	130 ... 795 m ²
1085	Potsdam, Angermansiedlung	Ø 500 m ²	315 ... 820 m ²
Stadtteile Babelsberg und Drewitz			
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	Ø 650 m ²	325 ... 1.310 m ²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	Ø 600 m ²	250 ... 1.285 m ²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH ⁴⁴)	Ø 650 m ²	225 ... 1.095 m ²
1022	Babelsberg, Musikerviertel	Ø 600 m ²	155 ... 1.105 m ²
1045	Babelsberg, Am Griebnitzsee (EFH ⁴⁴)	Ø 800 m ²	405 ... 1.295 m ²
1030	Drewitz, Ortskern	Ø 650 m ²	305 ... 1.385 m ²
1034	Drewitz, Schäferfichten	Ø 600 m ²	300 ... 1.080 m ²
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	Ø 800 m ²	400 ... 1.295 m ²
Nordwestliche Stadtteile			
1037	Bornstedt, Ort	Ø 550 m ²	220 ... 1.105 m ²
1097	Bornstedt, Kirschallee	Ø 700 m ²	375 ... 1.045 m ²
1038	Bornim, Ort	Ø 700 m ²	300 ... 1.345 m ²
1072	Bornim, Wohnpark „Hügelweg“	Ø 500 m ²	300 ... 870 m ²
1080	Bornim, Max-Eyth-Allee	Ø 700 m ²	210 ... 1.175 m ²
1041	Nedlitz, Ort	Ø 1.000 m ²	525 ... 1.500 m ²
1096	Nedlitz, Campus am Jungfernsee	Ø 850 m ²	560 ... 1.300 m ²
Ortsteile			
1039	Eiche, Ortskern	Ø 650 m ²	300 ... 1.245 m ²

⁴³ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁴ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴³	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
		Ø	Fläche
1043	Eich/Golm, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“	Ø 400 m ²	150 ... 920 m ²
1063	Fahrland, Ortskern	Ø 800 m ²	215 ... 1.310 m ²
1064	Fahrland, Wohnpark „ Am Königsweg“	Ø 350 m ²	140 ... 790 m ²
1079	Fahrland, Wohnpark „Eisbergstücke“		
1081	Fahrland, An der Jubelitz	Ø 800 m ²	235 ... 935 m ²
1052	Golm, Ortskern	Ø 800 m ²	400 ... 1.390 m ²
1093	Golm, Wohnpark „Kossätenweg“	Ø 400 m ²	355 ... 690 m ²
1092	Golm, Kuhfort (Ausbau)	Ø 1.000 m ²	705 ... 1.560 m ²
1068	Groß Glienicke, Ortskern	Ø 800 m ²	160 ... 1.500 m ²
1071	Groß Glienicke, Waldsiedlung	Ø 700 m ²	420 ... 1.285 m ²
1040	Grube, Ortskern	Ø 550 m ²	405 ... 1.005 m ²
1086	Grube, Nattwerder		
1062	Kartzow, Ort	Ø 900 m ²	415 ... 1.400 m ²
1067	Krampnitz, Ort	Ø 800 m ²	485 ... 1.200 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	Ø 600 m ²	215 ... 1.200 m ²
1078	Marquardt, Siedlung	Ø 900 m ²	695 ... 1.580 m ²
1065	Neu Fahrland, Ringstraße	Ø 800 m ²	340 ... 1.450 m ²
1089	Neu Fahrland, Im Apfelgarten	Ø 400 m ²	180 ... 935 m ²
1056	Paaren, Ort	Ø 1.000 m ²	545 ... 1.655 m ²
1042	Sacrow, Ortskern	Ø 1.000 m ²	500 ... 1.570 m ²
1060	Satzkorn, Ortskern	Ø 800 m ²	655 ... 1.350 m ²
1061	Satzkorn, WP „ Straße des Friedens“	Ø 700 m ²	535 ... 1.195 m ²
1055	Uetz, Ort	Ø 900 m ²	565 ... 1.305 m ²

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 60 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
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
31.12.2015	0,80 €/m ² (AZ 25-45)	0,50 €/m ² (GZ 15-40)	0,35 €/m ²

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

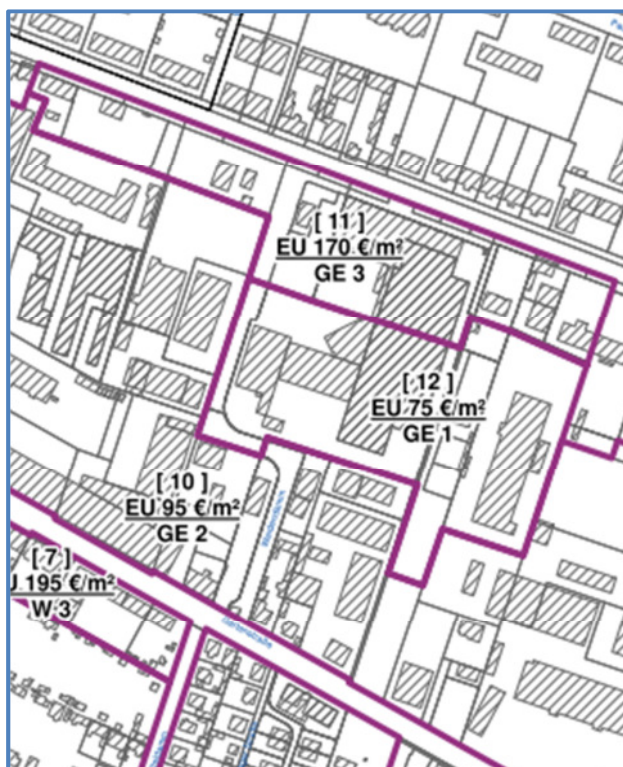
Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wie z.B. Kaufpreisspannen, finden Sie auf Seite 36.

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 31.12.2015)



- 95 €/m²** Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- EU** entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- GE 1** Gewerbegebiet, einfache Erschließung, mäßige Lage
- GE 2** Gewerbegebiet, zweckmäßige Erschließung, durchschnittliche Lage
- GE 3** Gewerbegebiet, zweckmäßige Erschließung, gute Lage
- [...]** Zonennummer

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

11.2 Mieten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte am 07.08.2014 einen qualifizierten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam. Er vermittelt einen Überblick über die üblicherweise gezahlten **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum und kann bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam www.potsdam.de ▶ Leben in Potsdam ▶ Wohnen | Überblick kann der Mietspiegel kostenfrei abgerufen werden.

Für den Bereich des Kammerbezirkes Potsdam veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam eine Übersicht über **Gewerbemieten** als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Im April 2016 ist sie aktualisiert worden und kann kostenlos über den Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam unter www.potsdam.ihk24.de ▶ Mitgliederservice ▶ Standort ▶ Planen & Bauen ▶ Gewerbeflächen ▶ Gewerbemieten-Service heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) ein selbstständiges und unabhängiges Fachgremium, das als Landeseinrichtung für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird. Im Land Brandenburg gibt es 16 örtliche Gutachterausschüsse. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim jeweils zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet ist.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Einrichtung und Aufgaben der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722);
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27);

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

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

Gemäß § 22 der Bbg GAV wurde für den Bereich des Landes Brandenburg ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Frankfurt/Oder ange-

siedelt ist. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 95. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der Bbg GAV als Aufgaben die jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg, die Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg (MIK) für die Dauer von 5 Jahren nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft bestellt und verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrungen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam** setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Winfried Schmidt	Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung
------------------	--

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dr. Egbert Krellmann	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Toralf Schöbe	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter:

Andreas Erdmann	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Elke Hänicke-Hurlin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Lutz Kaden	Sachverständiger
Christoph König	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Philipp Krentz	Immobilienmakler
Petra Schmökel	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dr. Manfred O. Stelter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Bernd Quappe	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Prof. Dr. Maik Zeißler	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Potsdam:

Jutta Ziehe
Catrin Schmidt

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

- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 19.05.2010 (BGBl. I Seite 639);
- **Sachwert-Richtlinie (SW-RL)** vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1);
- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (MIK, Az.: 13–584–85);
- **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)** vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3);
- **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)** vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4);
- **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**⁴⁵ in der Neufassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (BAnz. 108a 10.06.2010), Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121, Seite 4798);
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I, Seite 2562);
- **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)** vom 20.09.2011 (MIK, Az.: III/4–584–33), zuletzt geändert am 16.03.2016 (MIK, Az.: 13–584–81);
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30.07.2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl. II Nr. 21);
- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.2008 (GVBl. I/08 Nr. 7, Seite 114), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2015 (GVBl. I/15 Nr. 22);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 25.03.2015 (MIK, Az.: 13–584–30);
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Auskunft KPS)** vom 12.01.2012 (MIK, Az.: I/3–584–32), zuletzt geändert am 17.01.2014 (MIK, Az.: 13–584–32).

⁴⁵ Für Bereiche, die von den neuen Richtlinien nicht erfasst werden, bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Anhang

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Im Land Brandenburg wird bei der Ermittlung der Sachwerte und Sachwertfaktoren die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (*Sachwertrichtlinie – SW-RL*) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (*Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB*) angewendet (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Tab. 61 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter	
Gebäudearten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaus-hälften, Reihenhäuser – gebrauchte Wohnimmobilien
Berechnungsmodell	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert des Normob- jektes
Normalherstellungskosten	2010 (NHK 2010) – Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL (Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW_BB)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
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

Modellansätze und -parameter			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG ⁴⁶ (Zeitwert) bereinigt (normierter Kaufpreis).		
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u>, da sie in der Regel bereits Bestandteil eines Normobjektes sind (Nr. 3.4 Abs. 2 RL SW-BB):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drennpel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p> <p>Bei besonderen Bauteilen, die unüblich sind bzw. über die o.a. Vorgaben der RL SW-BB hinausgehen, wurde der Kaufpreis um deren Werteeinfluss bereinigt. Hierbei wurden Wertansätze (Zeitwert) nur für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>		
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebüdesachwerts		
Wertansatz für Nebengebäude	<p>Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010</p> <p>Carport: Zeitwert</p> <p>ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert</p>		
Bodenwert	Ermittlung mit Hilfe des zutreffenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten		
Grundstücksfläche	<p>marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße</p> <p>Selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.</p>		
Landeshauptstadt Potsdam			
Potsdamer Normobjekte	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Mindestens eine Garage oder ein Carport und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Sachwertermittlung mit berücksichtigt.</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garage oder Carport bei der Sachwertermittlung mit berücksichtigt.</td> </tr> </table>	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Mindestens eine Garage oder ein Carport und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Sachwertermittlung mit berücksichtigt.	Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garage oder Carport bei der Sachwertermittlung mit berücksichtigt.
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Mindestens eine Garage oder ein Carport und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Sachwertermittlung mit berücksichtigt.	Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garage oder Carport bei der Sachwertermittlung mit berücksichtigt.		
Ableitungsmethode	<p>Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung „ des Landes Niedersachsen</p> <p>→ bei zu geringer Abhängigkeit der Einflussgrößen bzw. zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte</p>		

⁴⁶ siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

Modellansätze und -parameter	
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der möglichen Einflussgrößen überschritten haben.
nicht berücksichtigt wurden	Grundstücksflächen > 2.000 m ² , Wohnfläche < 80 m ² Villen/Landhäuser, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück Außenbereichslagen, Paketverkäufe, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

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

(B) Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

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. Ausführliche Informationen zu den Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm) zur Verfügung.

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

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

- RE jährlicher Reinertrag des Objektes
KP Kaufpreis des Objektes
q 1 + p/100
n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
BW nicht selbstständige verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Tab. 62 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter										
Kauffälle (Ertragsobjekte)	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen									
besondere objektspezifische Merkmale	keine oder entsprechende Bereinigung des Kaufpreises									
Bodenwert	objektypisch, ebf → objektypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten; ggf. angepasst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten									
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)									
Restnutzungsdauer (RND) ⁴⁷	nur Objekte mit einer RND ≥ 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">reine Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">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 (Tab. 63)	Wohnnutzung: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁴⁸ Gewerbenutzung: eigene Erfahrungswerte								

⁴⁷ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

⁴⁸ 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)

Modellansätze und -parameter	
	<p>Instandhaltungskosten (Tab. 64)</p> <p>Wohnnutzung: entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung⁴⁸</p> <p>Gewerbenutzung: Erfahrungswerte aus NRW⁴⁹</p>
	<p>Mietausfallwagnis</p> <p>Wohnnutzung 2 %</p> <p>gewerbliche Nutzung 4 %</p>
Auswertungszeitraum	3 Jahre
Landeshauptstadt Potsdam	
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser (überwiegend Bürogebäude), Verkaufshallen
nicht berücksichtigte Objekte	RND < 20 Jahre, Bodenwertanteil > 80%, Rohertragsfaktor < 5,0, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) < 4,00 €/m ² ; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen, Paketverkäufe, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung „ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Ausreißer	Objekte, die das ± 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

Tab. 63 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten für Wohnnutzung			
Stichtag	je Wohnung	je Eigentumswohnung	je Stellplatz
ab 01.01.2002	230 €/Jahr	275 €/Jahr	30 €/Jahr
ab 01.01.2005	240 €/Jahr	287 €/Jahr	31 €/Jahr
ab 01.01.2008	255 €/Jahr	305 €/Jahr	33 €/Jahr
ab 01.01.2011	264 €/Jahr	316 €/Jahr	34 €/Jahr
ab 01.01.2014	279 €/Jahr	334 €/Jahr	36 €/Jahr
Verwaltungskosten für Gewerbenutzung (brutto)			
Stichtag	Gewerbe allgemein	Büro, Laden	Lager, Industrie
bis 31.12.2013	240 €/Jahr	---	---
ab 01.01.2014	310 €/Jahr	350 €/Jahr	300 €/Jahr

⁴⁹ Ansätze entnommen aus dem historischen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW

Tab. 64 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohnnutzung					
Stichtag	Bezugsfertigkeit ⁵⁰ der Wohnung liegt zurück			je Garage oder ähnlicher Einstellplatz	je Stellplatz
	< 22 Jahre	>= 22 Jahre	>= 32 Jahre		
ab 01.01.2002	7,1 €/m ²	9,0 €/m ²	11,5 €/m ²	68,0 €/Jahr	---
ab 01.01.2005	7,4 €/m ²	9,4 €/m ²	12,0 €/m ²	71,1 €/Jahr	---
ab 01.01.2008	7,9 €/m ²	10,0 €/m ²	12,7 €/m ²	75,3 €/Jahr	---
ab 01.01.2011	8,2 €/m ²	10,3 €/m ²	13,2 €/m ²	78,2 €/Jahr	---
ab 01.01.2014	8,6 €/m ²	10,9 €/m ²	14,0 €/m ²	82,6 €/Jahr	25,0 €/Jahr

Jährliche Instandhaltungskosten für Gewerbenutzung ⁵¹		
Nutzung/Stichtag	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
<i>Bauausführung</i>	<i>einfach</i>	<i>hochwertig</i>
<i>Baualter</i>	<i>gering</i>	<i>hoch</i>
bis 31.12.2013	ab 2,50 €/m ²	bis 9,00 €/m ²
ab 01.01.2014	ab 3,50 €/m ²	bis 12,50 €/m ²

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellsatz und die zugrunde gelegten Daten zu beachten.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde mit untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertungszeitraumes nicht festgestellt werden.

⁵⁰ „Bezugsfertigkeit“ = Baujahr des Gebäudes

⁵¹ werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen

(C) Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um **Gebäudedefaktoren**, die auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen werden. Bei Renditeobjekten handelt es sich dagegen um **Ertragsfaktoren** (Rohertragsfaktor, Mietenmultiplikator), denen der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag zugrunde liegt.

Tab. 65 Vergleichsfaktoren – Modellparameter

wesentliche Modellparameter		
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum	
Kauffälle	nur Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	
besondere objektspezifische Merkmale	keine oder entsprechende Bereinigung des Kaufpreises	
Bodenwert	objekttypisch, erschließungsbeitragsfrei → objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet; ggf. angepasst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten	
Berechnungsmodell	Gebäudefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche	Ertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag
Bodenwert enthalten	ja	ja
Auswertungszeitraum	1 Jahr (Berichtsjahr) bis max. 3 Jahre	
Ableitungsmethode	arithmetischer Mittelwert	
Ausreißer	Objekte, die das ± 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Zielgröße überschritten haben.	

(D) Durchschnittliche Lageneinstufung

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 52) stellt eine **durchschnittliche Lageneinstufung für einige Potsdamer Gebiete** 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).

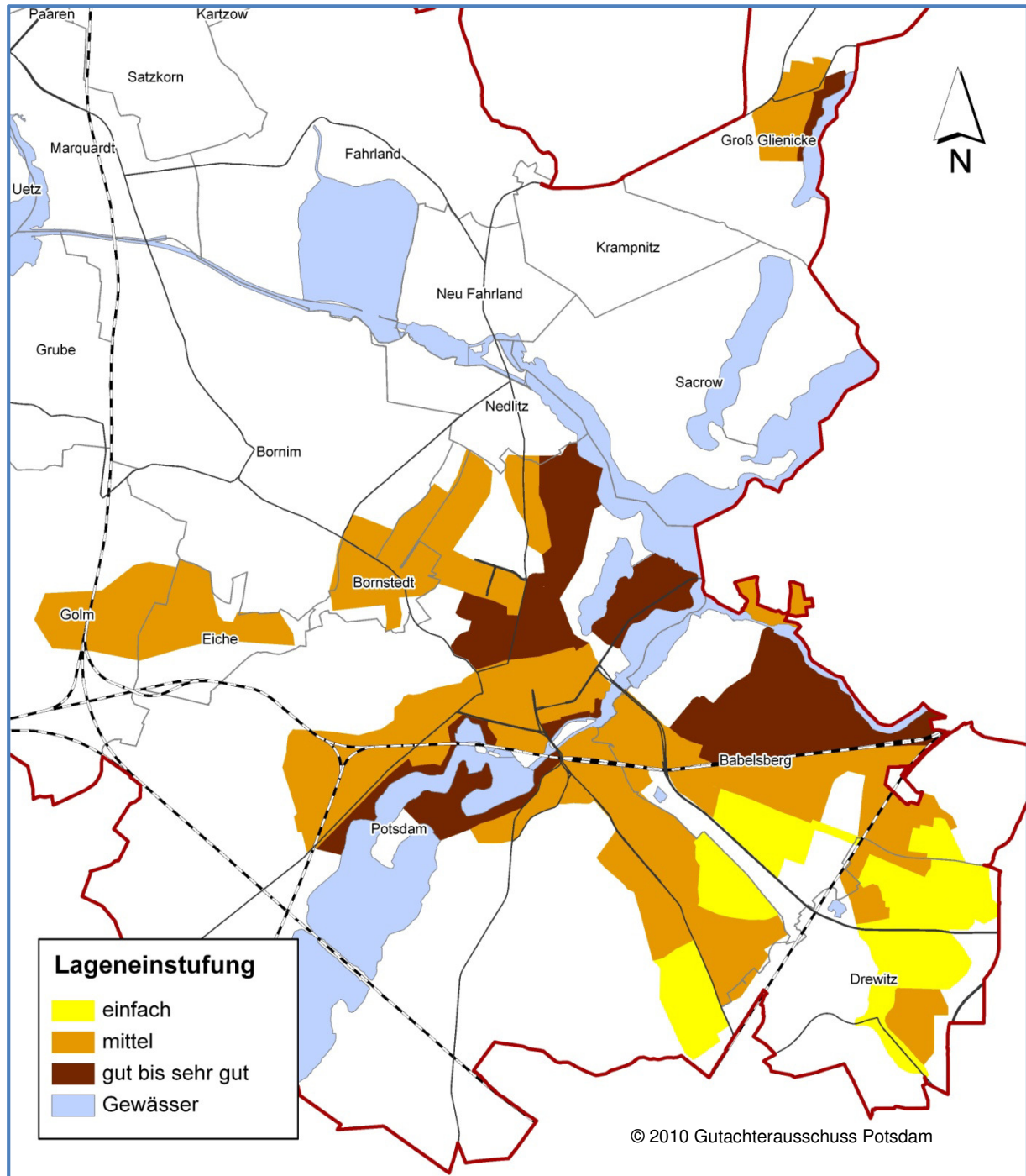
Die **mittlere Lage** zeichnet sich ohne besondere Vor- und Nachteile aus, d.h. dass die oben angeführten Merkmale weitgehend ausgeglichen sind. Des Weiteren ist sie geprägt durch den Wechsel zwischen geschlossener und offener Bebauung und eine mittlere Entfernung zum Stadtzentrum.

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.

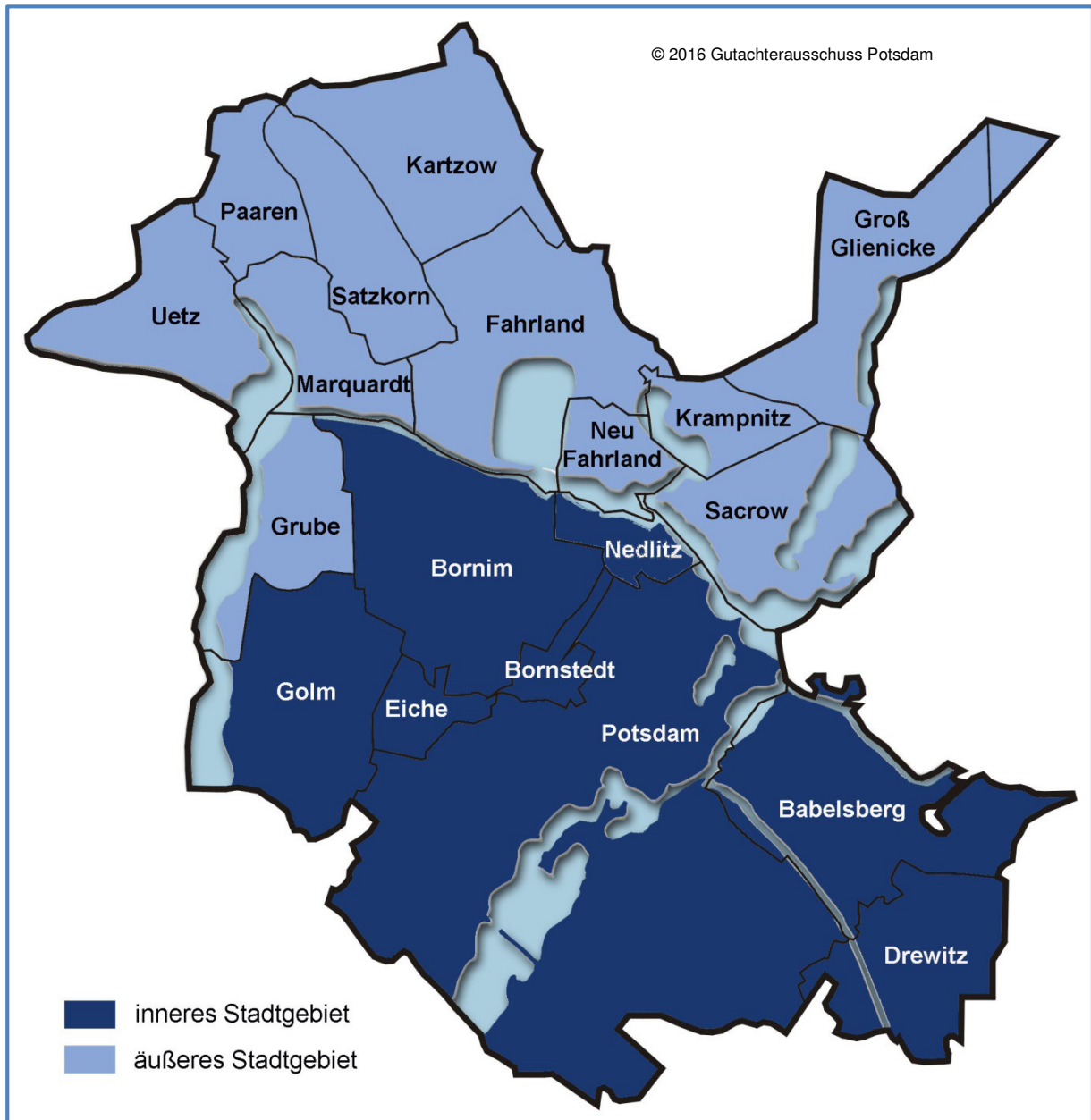
Eine konkrete Wohnlageneinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann der nachfolgenden Abbildung nicht entnommen werden.

Abb. 52 Durchschnittliche Lageneinstufung



(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 53 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(F) Weitere Ansprechpartner

Tab. 66 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. 67 Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 – 3192 geodatenservice@rathaus.potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 3110 planungsrecht@rathaus.potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr	Bereich Grundstücksmanagement	0331 / 289 – 1467 grundstuecksmanagement@rathaus.potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 3208 umlegungsausschuss@rathaus.potsdam.de
sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag	Bereich Stadterneuerung	0331 / 289 – 3222 stadterneuerung@rathaus.potsdam.de
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1246 statistik@rathaus.potsdam.de
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnen	0331 / 289 – 2663 wohnungswesen@rathaus.potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	www.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 „Kramprnitz“	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

Landeshauptstadt Potsdam

www.potsdam.de / Rathaus Online

(G) Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
<	kleiner als
>	größer als, mehr als
≥	größer gleich
§	Paragraf
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az	Aktenzeichen
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
Bbg GAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
Dr.	Doktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser
ff	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar (1 ha = 10.000 m ²)
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
km	Kilometer
m	Meter
max.	maximal
MIK	Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
min.	mindestens, minimal
Mio.	Millionen (1.000.000)

NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
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
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)
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
vgl.	vergleiche
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl