

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Potsdam**



# **Grundstücksmarktbericht 2016**

## **Landeshauptstadt Potsdam**





Palais Barberini (1941)  
Quelle: www.mitteschoen.de

## 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](mailto:Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de/P/index.htm](http://www.gutachterausschuss-bb.de/P/index.htm)  
[www.potsdam.de](http://www.potsdam.de)
- Berichtszeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2017
- Bezug: als Druckexemplar oder PDF-Dokument in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)  
als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER (<http://geobroker.geobasis-bb.de>)
- Gebühr: 35,00 € (entsprechend der aktuell gültigen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung)
- Titelfoto: **Potsdam, Palais Barberini** (Wasserseite) – wurde 1771/1772 nach den Plänen der Architekten Carl von Gontard und Georg Christian Unger errichtet, im April 1945 komplett zerstört und 2013 - 2016 rekonstruiert  
*im Hintergrund:* die Sankt-Nikolai-Kirche (Baujahr 1828), das Alte Rathaus (Baujahr 1753) und das Knobelsdorff-Haus (Baujahr 1750)
- Urheberrechtsschutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....</b>	<b>9</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>10</b>
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
<b>4 Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>17</b>
4.1 Vertragsvorgänge.....	17
4.1.1 Gesamtumsatz .....	17
4.1.2 Marktteilnehmer.....	20
4.2 Geldumsatz .....	21
4.3 Flächenumsatz.....	23
<b>5 Bauland .....</b>	<b>25</b>
5.1 Allgemeines.....	25
5.2 Bauland für individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ...	26
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	26
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
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.....	35
5.6.3 Arrondierungsflächen .....	35
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>37</b>

<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>39</b>
7.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten	39
7.2	Hausgärten, private Grünflächen	39
7.3	Verkehrsflächen	40
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>41</b>
8.1	Allgemeines	41
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.2.2	Sachwertfaktoren	44
8.2.3	Gebäundefaktoren	46
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	49
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	49
8.3.2	Sachwertfaktoren	50
8.3.3	Gebäundefaktoren	53
8.4	Mehrfamilienhäuser	57
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	59
8.4.3	Ertragsfaktoren	60
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	61
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	61
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	63
8.5.3	Ertragsfaktoren	65
8.6	Gewerbeobjekte	66
8.7	Villen	67
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>70</b>
9.1	Wohnungseigentum	72
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Preisindexreihe	72
9.1.2	Gebäundefaktoren	74
9.1.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	76
9.1.4	Zwangsversteigerung / Notverkauf	78
9.2	Teileigentum	79
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>80</b>
10.1	Allgemeine Informationen	80
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	81
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	81
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	85

10.3 Besondere Bodenrichtwerte .....	86
<b>11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>87</b>
11.1 Nutzungsentgelte .....	87
11.2 Mieten .....	87
11.3 Pachten.....	88
<b>12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>89</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>92</b>
(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren .....	92
(B) Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen .....	95
(C) Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Vergleichsfaktoren .....	101
(D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung .....	102
(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen.....	104
(F) Weitere Ansprechpartner .....	105
(G) Abkürzungsverzeichnis .....	107

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt, die seit 2011 zu verzeichnen sind, haben sich auch 2016 fortgesetzt. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage erreichten die Baulandpreise in allen Stadtgebieten neue Höchststände. Dieser dynamischen Preisentwicklung wurde bei den zum Stichtag 31.12.2016 beschlossenen Bodenrichtwerten Rechnung getragen.

Tab. 1 Potsdamer Bodenpreisniveau 2016 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche <sup>1</sup>	Bodenpreisniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr <sup>2</sup>
individueller Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	280 ... 520 €/m <sup>2</sup>	↑
individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	180 ... 280 €/m <sup>2</sup>	↑
gemischt genutzte Bauflächen in innerstädtischer Lage	370 ... 950 €/m <sup>2</sup>	↑

Erstmalig wurde die Eine-Milliarde-Grenze beim Geldumsatz überschritten. Vor allem auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ waren hohe Geldumsätze im Berichtsjahr zu verzeichnen. Unter anderem wurden 7 Hotels/Pensionen und 3 größere Einkaufs- bzw. Bürokomplexe für insgesamt rd. 190 Mio. € veräußert.

Abb. 1 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz, Tendenz zum Vorjahr



Die Umsätze bei Verkäufen von unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen blieben ebenfalls hoch, auch wenn die außergewöhnlichen Ergebnisse des Vorjahres nicht mehr erreicht wurden.

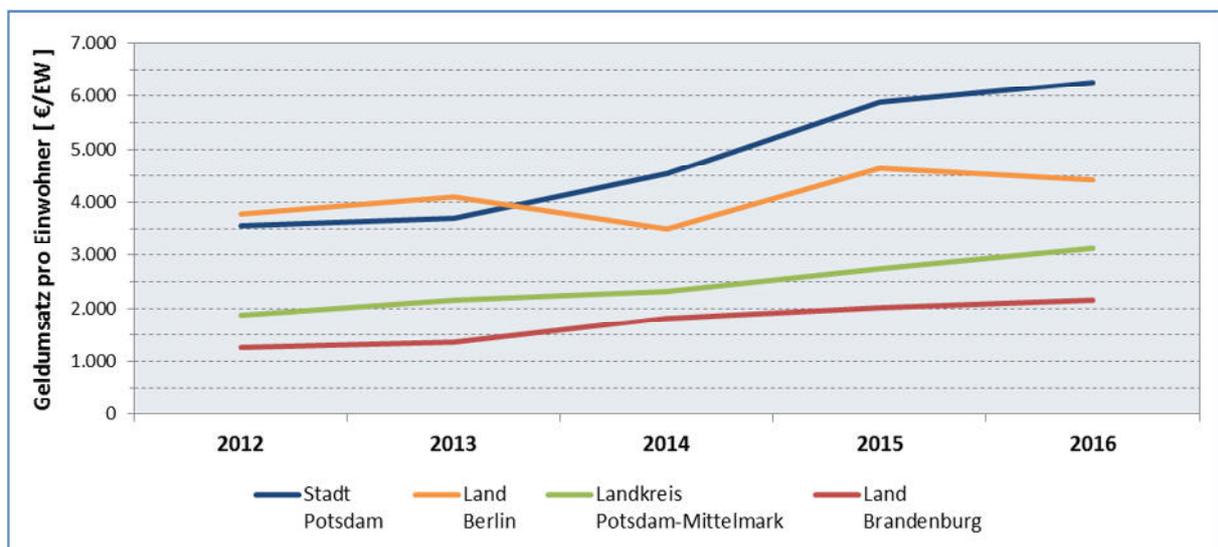
<sup>1</sup> Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 102 ff.

Tab. 2 Umsatz 2016 in der Landeshauptstadt Potsdam sowie Tendenzen zum Vorjahr<sup>2</sup>

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.770	216,2 ha	1.073,9 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen (Bauland)	↓	↗	↘
	Bebaute Grundstücke	↗	↓	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↓		↓

Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus und der Umsätze eine Sonderstellung ein. Ca. 20 % des landesweiten Geldumsatzes im Jahr 2016 entfallen auf den Potsdamer Immobilienmarkt. 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. Es sind unter anderem ein stetiges Bevölkerungswachstum, eine relativ geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft, die die Stadt attraktiv für Bürger und Unternehmen machen. Die Investition in die Wachstumsregion verspricht gute Renditechancen bei überschaubarem Risiko.

Abb. 2 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



<sup>2</sup> → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↕ über ± 10%

Im Jahr 2016 wurden pro 1.000 Einwohner 10,3 Grundstückskaufverträge abgeschlossen sowie rd. 6.260 € pro Einwohner auf dem Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt; dies entspricht einer Steigerung von 6 %.

Die rasante Entwicklung der Stadt mit einhergehender wachsender Nachfrage nach Immobilien und dem im Verhältnis dazu relativ geringen Immobilienangebot führt zu weiter steigenden Immobilienpreisen. Günstige Zinsen und der Wunsch nach inflationssicheren Wertanlagen haben diesen Trend zusätzlich verstärkt.

Tab. 3 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Teilmärkte		Kaufpreise	Tendenz <sup>3</sup> zum Vorjahr
<b>Wohnungseigentum</b> (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 3.875 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>4</sup>	↘
	Weiterverkauf	Ø 2.500 €/m <sup>2</sup> Wfl.	↗
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	Neubau (Baujahr ab 1991)	Ø 455.300 €	↑
<b>Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b>	Neubau (Baujahr ab 1991)	Ø 334.200 €	↗

Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung liegt in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche sowie im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim, Eiche und Fahrland. Auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz soll Wohnraum für künftig mindestens 6.500 Einwohner geschaffen werden.

<sup>3</sup> → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

<sup>4</sup> Wohnfläche (Wfl.)

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende sechszwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 29.05.2017 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 2016 auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen einen Überblick über die Wertverhältnisse gegeben werden.

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

**Bauland** – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (ab Seite 25);

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

**Bebaute Grundstücke** – differenziert nach Bauart (ab Seite 41);

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

**Wohnungs- und Teileigentum** (ab Seite 69);

... 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 37);

... 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 80);

**Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten** (ab Seite 87).

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. 3 Topografischer Kartenausschnitt



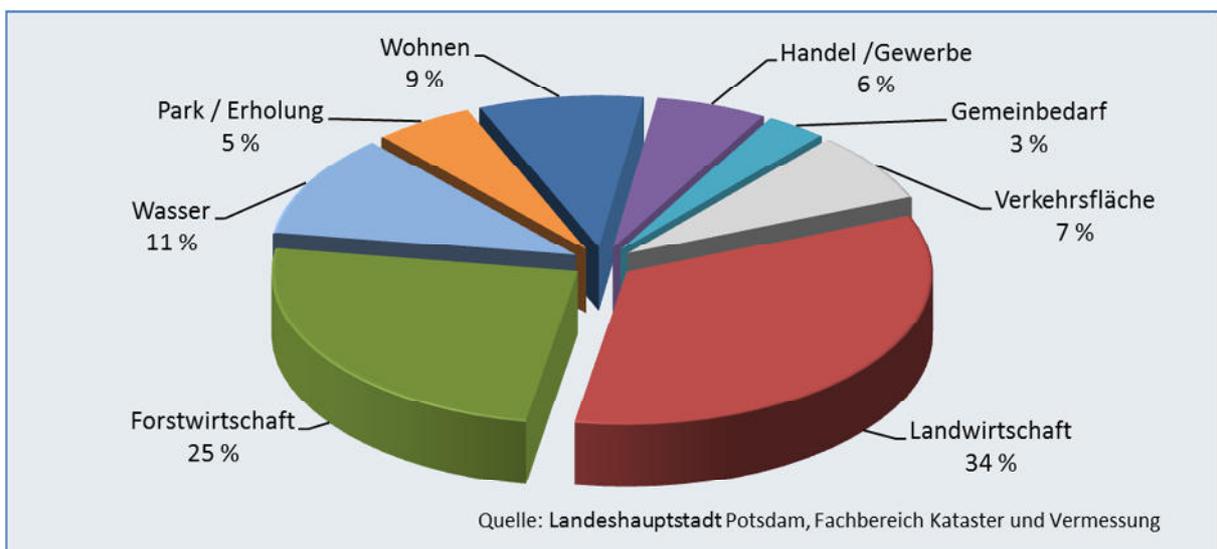
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>188,2 km<sup>2</sup></b>
<b>Einwohner (12/2016):</b>	<b>rd. 171.600</b>
<b>Mittlere Höhenlage:</b>	<b>35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)</b>

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. 4 Gemarkungsübersicht

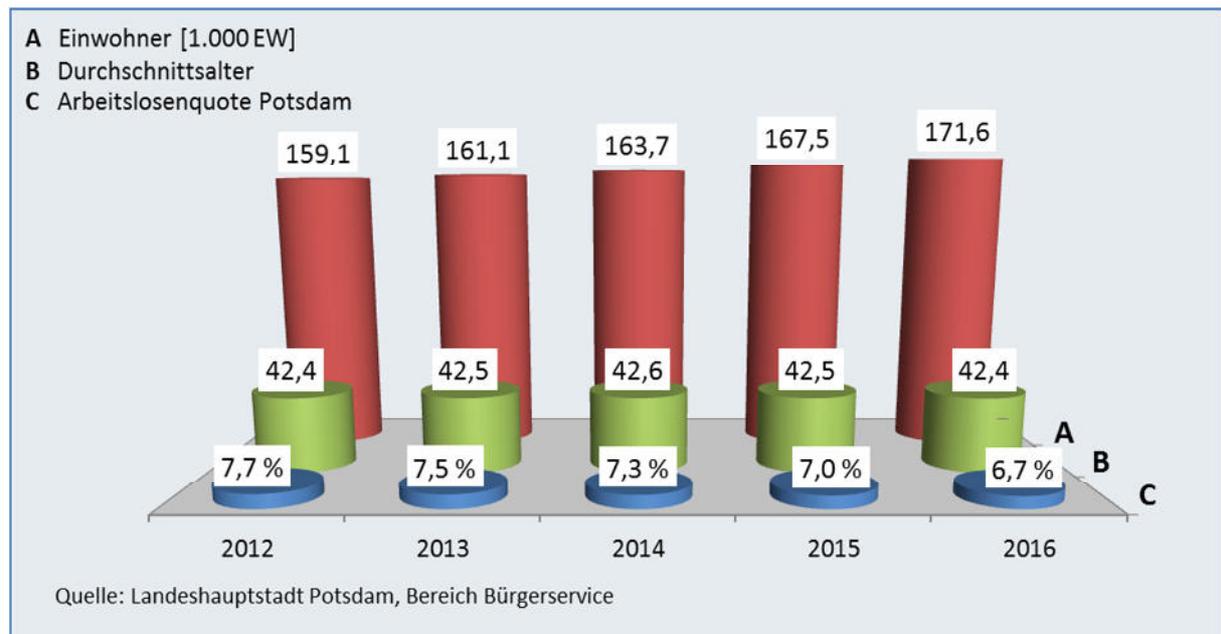
Abb. 5 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



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

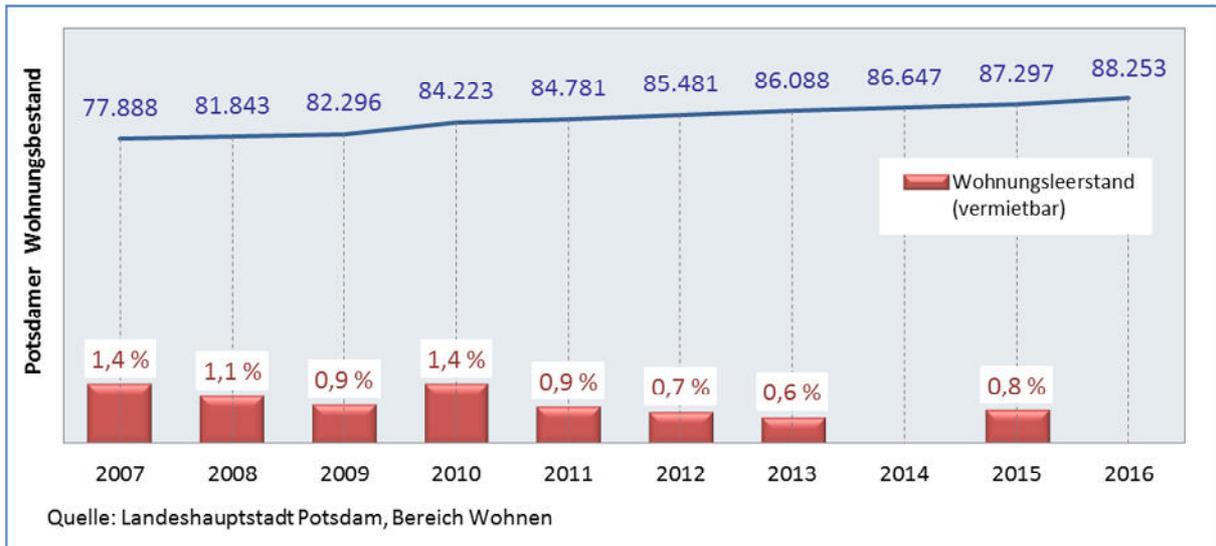
Abb. 6 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



 Durchschnittliche Arbeitslosenquote 2016 im Land Brandenburg: 8,0 %

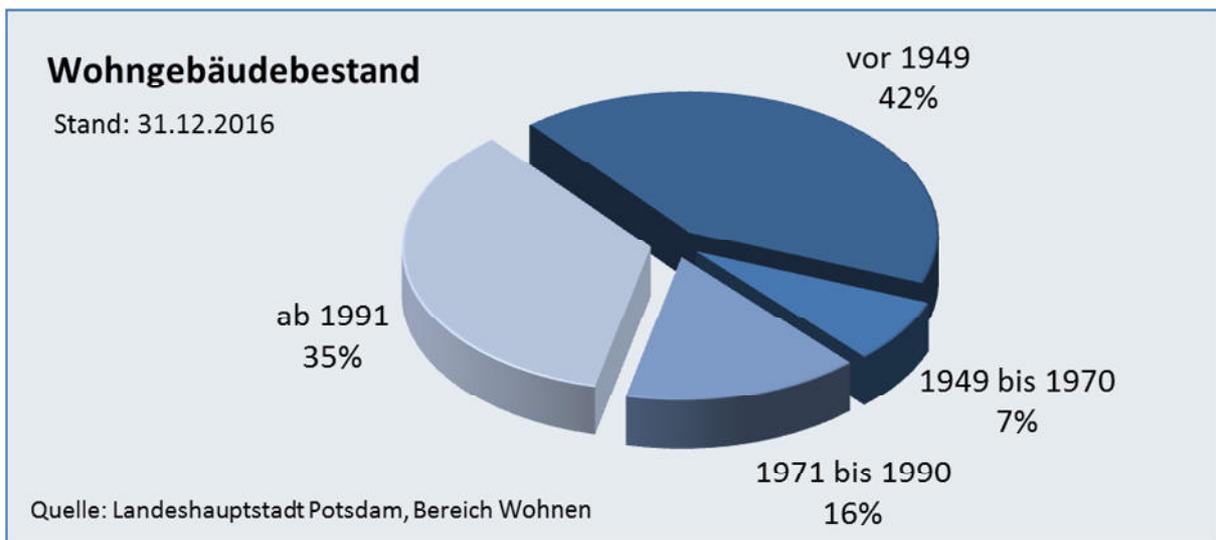
Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Eine Prognose des Bereiches Statistik und Wahlen besagt einen Bevölkerungszuwachs von etwa 18 % bis ins Jahr 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 preisgünstigen 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.

Abb. 7 Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Potsdam



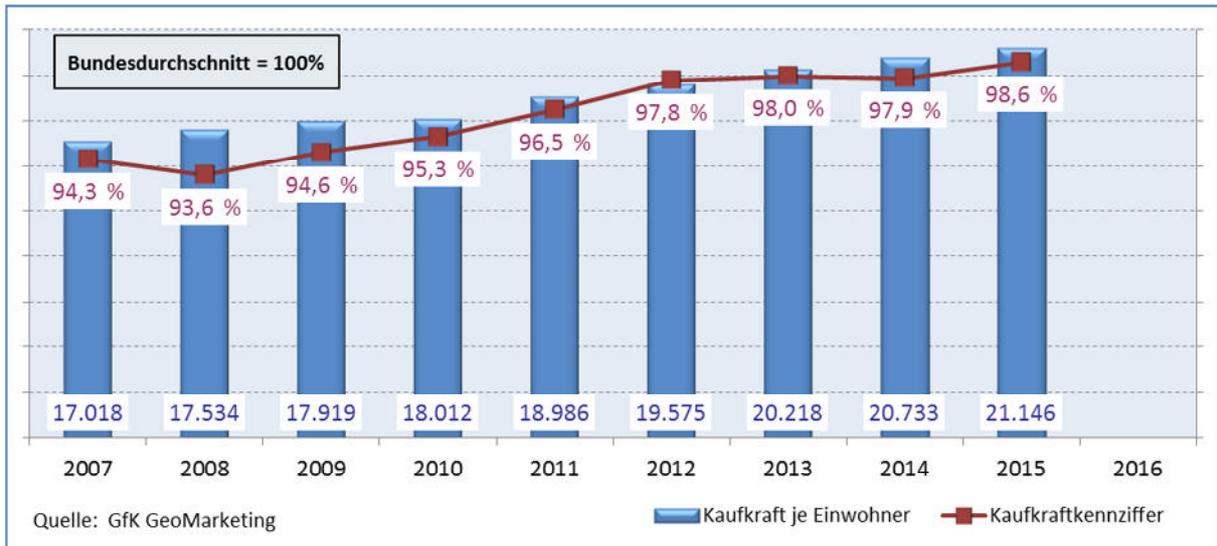
☞ Für die Jahre 2014 und 2016 erfolgten keine Erhebungen zur Leerstandsquote.

Abb. 8 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam nach Baujahresklassen



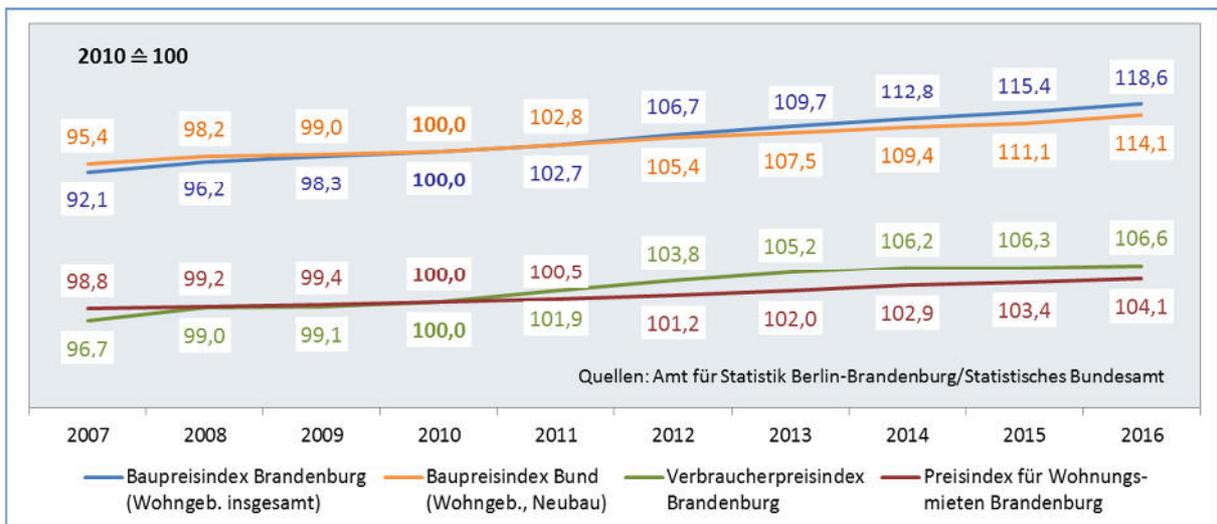
Für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam wurde ein Bestand von rund 20.100 Wohngebäuden zum Stichtag 31.12.2016 statistisch ermittelt. Davon sind ca. 60 % Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Abb. 9 Kaufkraft in der Landeshauptstadt Potsdam



Einen wirtschaftlichen Impuls wird es 2017 vor allem im Bereich Medien geben. Potsdam wurde als eine von sieben deutschen Städten vom Bundeswirtschaftsministerium ausgewählt, eines der digitalen Zentren – so genannte Digital Hubs – zu werden. Nach dem Vorbild des Silicon Valley in Kalifornien (USA) soll durch eine enge Zusammenarbeit von Unternehmen, Mittelständlern, Start-ups und Wissenschaftlern auf engem Raum die digitale Innovation und Forschung gefördert werden. Ziele sind eine noch intensivere nationale und internationale Vernetzung und die Ansiedlung internationaler Start-ups. In Potsdam soll ein digitaler Netzwerkknoten im Bereich Film, Fernsehen und neuen Medien entstehen.

Abb. 10 Bau-/Verbraucherpreisindexreihen<sup>5</sup>



<sup>5</sup> Wohngebäude (Wohngeb.)

### 3.3 Stadtentwicklung

#### 3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit rd. **190 rechtskräftige Bebauungspläne**, welche online unter [www.potsdam.de](http://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](http://www.potsdam.de) >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Stadtentwicklung erhältlich.

#### 3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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

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

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
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	---
Krampnitz	30.10.2013	154,0 ha

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 106

## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

#### 4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden für das Jahr 2016 insgesamt 1.770 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Zu den übernommenen Vertragsvorgängen gehören u.a. 18 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 3 Notverkäufe<sup>6</sup>.

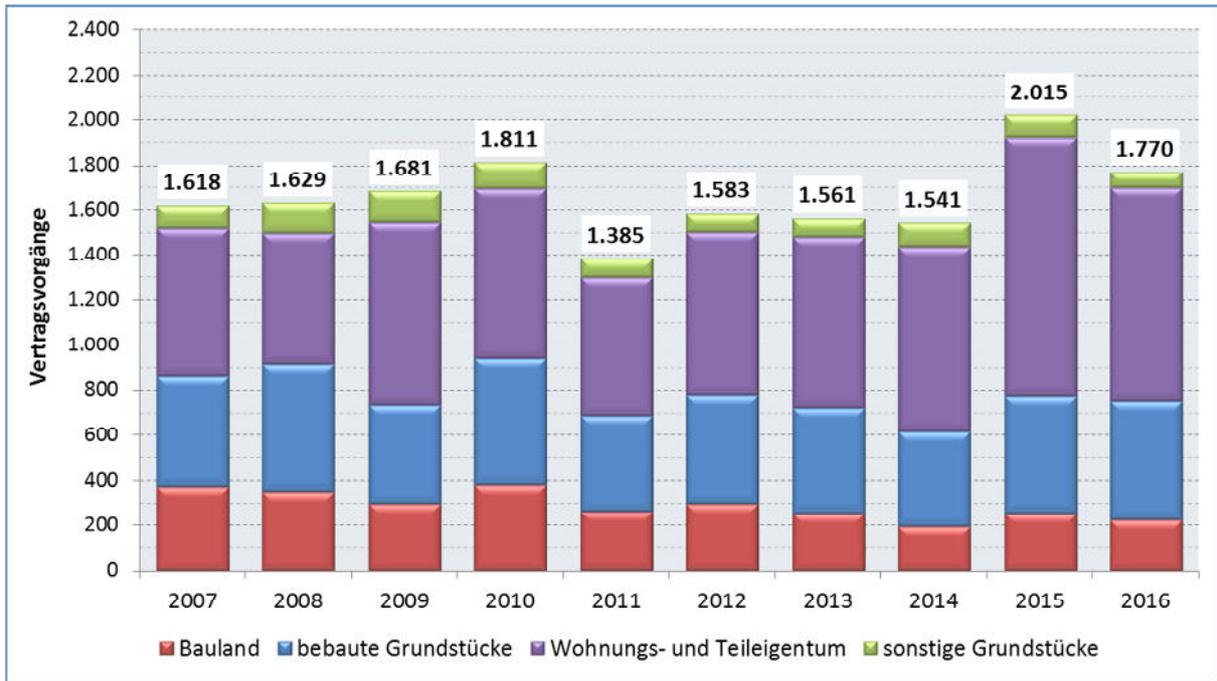
Tab. 6 Vertragsvorgänge

2016		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>		<b>1.770</b>	<b>- 12 %</b>
Bauland		223	- 12 %
Auswahl	Individueller Wohnungsbau	161	- 17 %
	Geschosswohnungsbau	24	- 11 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	33	+ 14 %
Bebaute Grundstücke		527	+ 2 %
Auswahl	Individuelle Wohngebäude	398	+ 3 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	165	- 8 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	233	+ 11 %
	Mehrfamilienhäuser	52	- 9 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	62	- 2 %
Wohnungs- und Teileigentum		943	- 18 %
	Wohnungseigentum	900	- 18 %
	Teileigentum	43	- 10 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		36	- 14 %
Sonstige Grundstücke <sup>7</sup>		41	- 33 %

<sup>6</sup> Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

<sup>7</sup> Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Entwicklung der letzten 10 Jahre



In Abb. 11 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.

Abb. 12 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2016

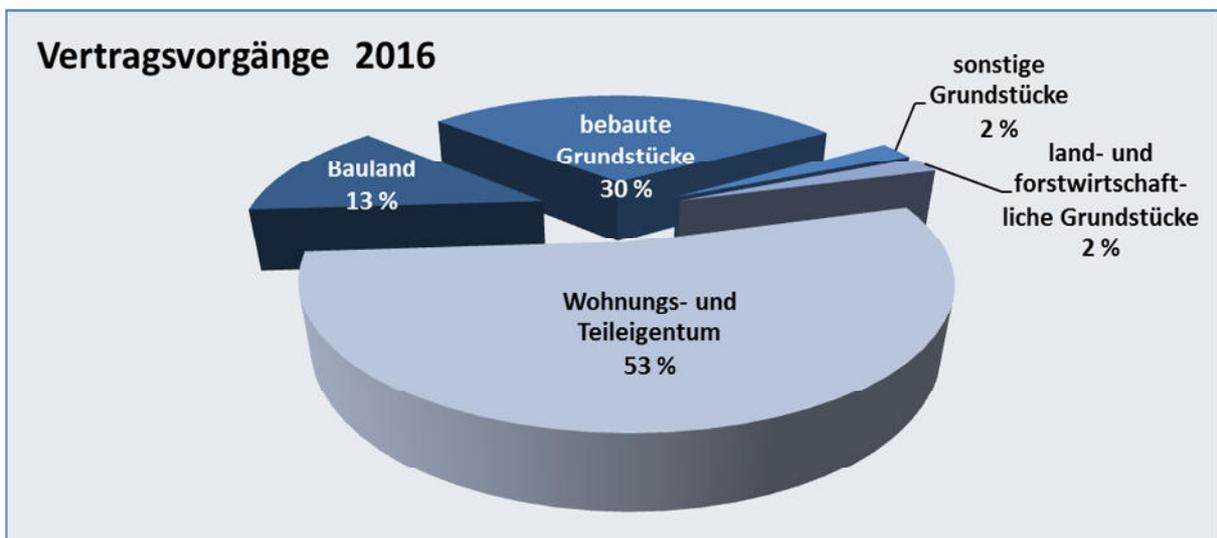


Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge 2016 – Auswahl an Teilmärkten

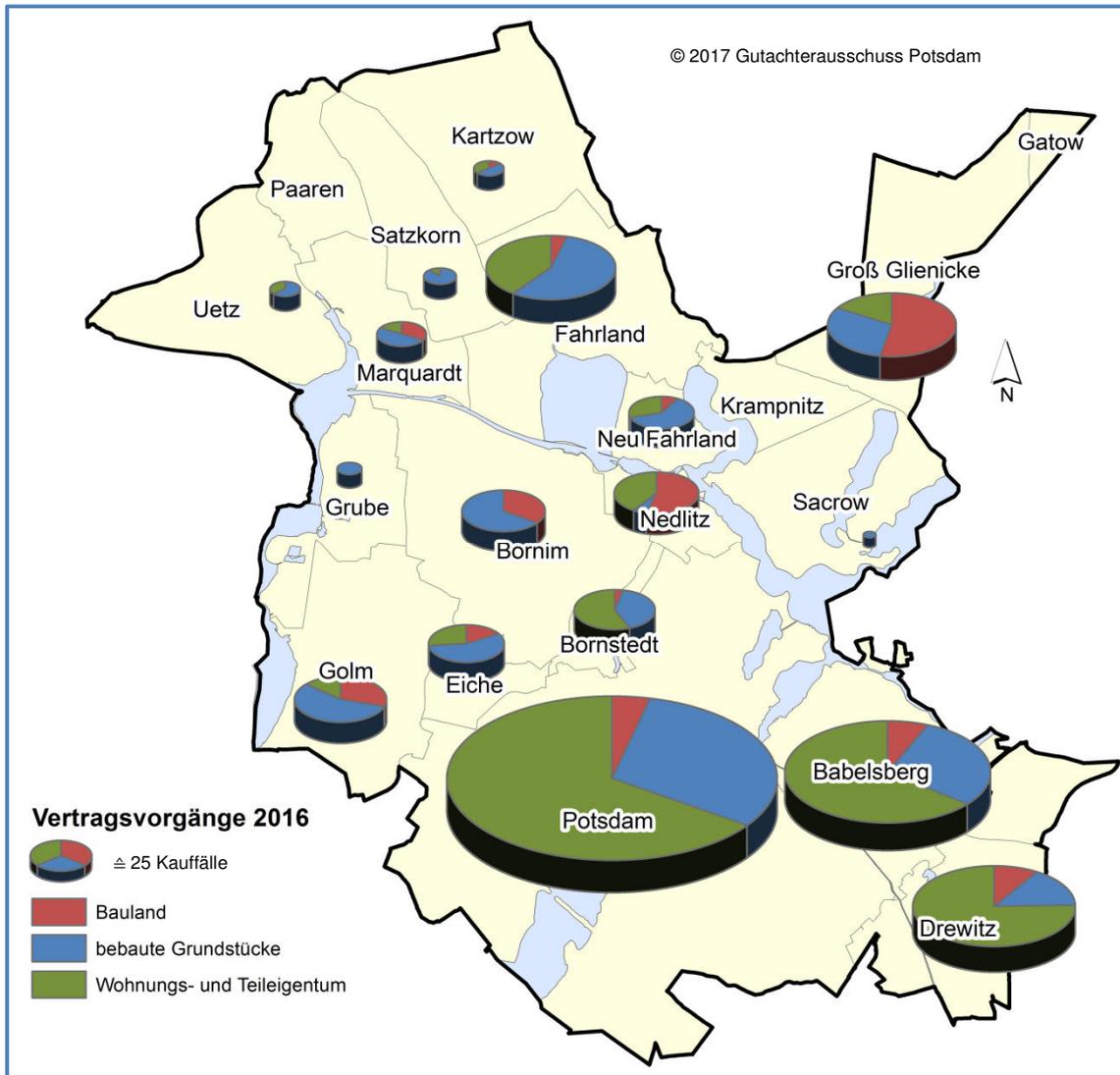
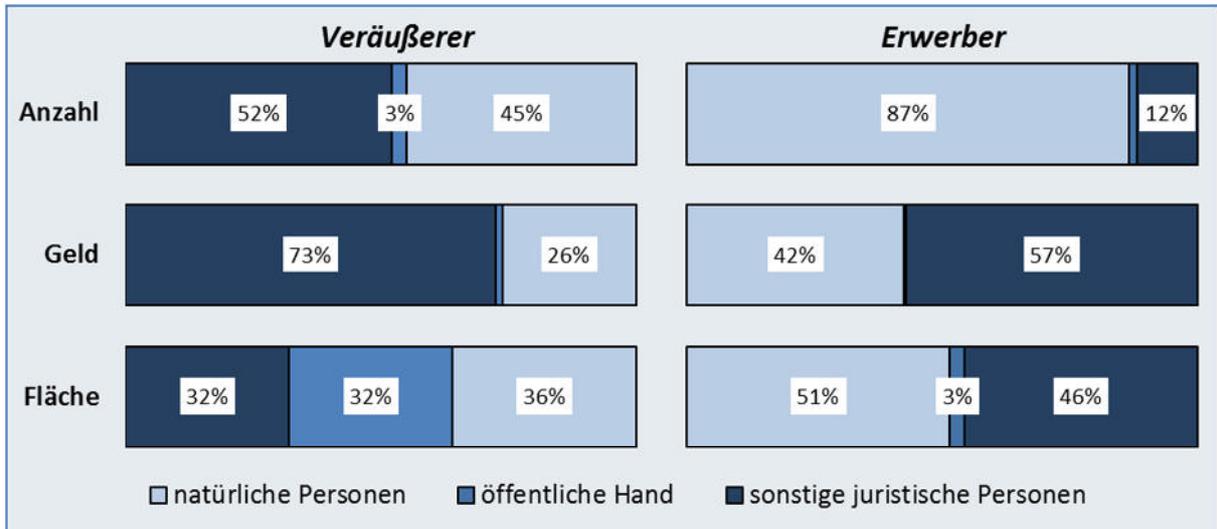


Abb. 14 Vertragsvorgänge – Verteilung nach Vertragsabschluss



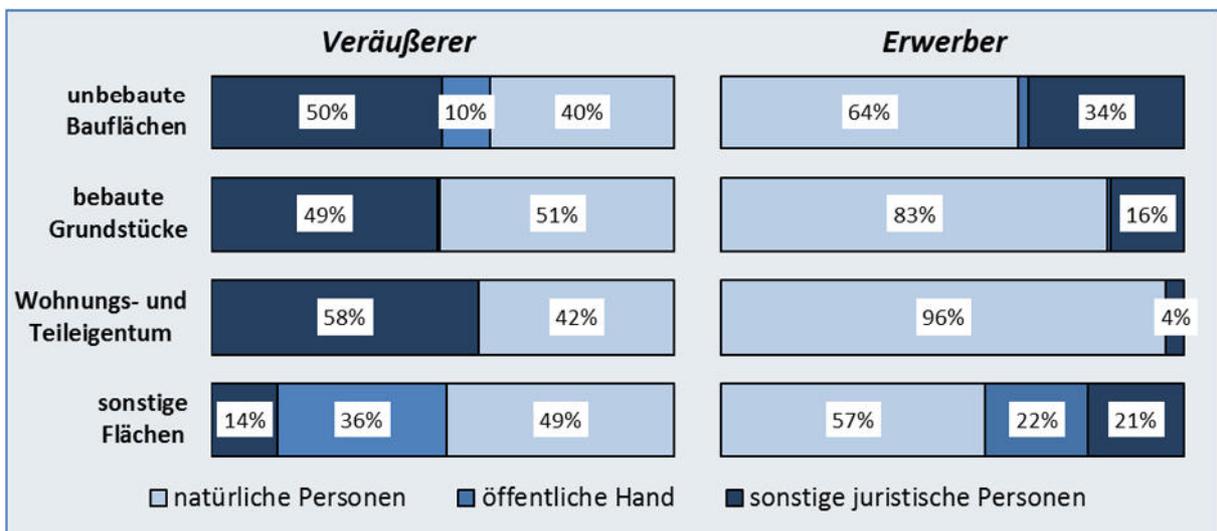
### 4.1.2 Marktteilnehmer

Abb. 15 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2016



**Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** traten im Jahr 2016 verstärkt in Erscheinung. Es wurden 51 Objekte mit einem Geldumsatz von 142,2 Mio. €, welches 13 % des Gesamtgeldumsatzes ausmacht, gekauft. Die Anzahl der Kaufgrundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

Abb. 16 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2016



## 4.2 Geldumsatz

Tab. 7 Geldumsatz

2016		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>		<b>1.073,9 Mio. €</b>	<b>+ 10 %</b>
Bauland		85,8 Mio. €	- 4 %
Auswahl	Individueller Wohnungsbau	50,3 Mio. €	+ 10 %
	Geschosswohnungsbau	12,9 Mio. €	- 63 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	22,0 Mio. €	1,5-fache
Bebaute Grundstücke		766,5 Mio. €	+ 28 %
Auswahl	Individuelle Wohngebäude	195,5 Mio. €	+ 19 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	107,9 Mio. €	+ 11 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	87,6 Mio. €	+ 32 %
	Mehrfamilienhäuser	225,5 Mio. €	+ 0 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	343,3 Mio. €	+ 66 %
Wohnungs- und Teileigentum		218,6 Mio. €	- 24 %
	Wohnungseigentum	214,5 Mio. €	- 22 %
	Teileigentum	4,1 Mio. €	- 70 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / sonstige Grundstücke		3,0 Mio. €	- 30 %

Abb. 17 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2016

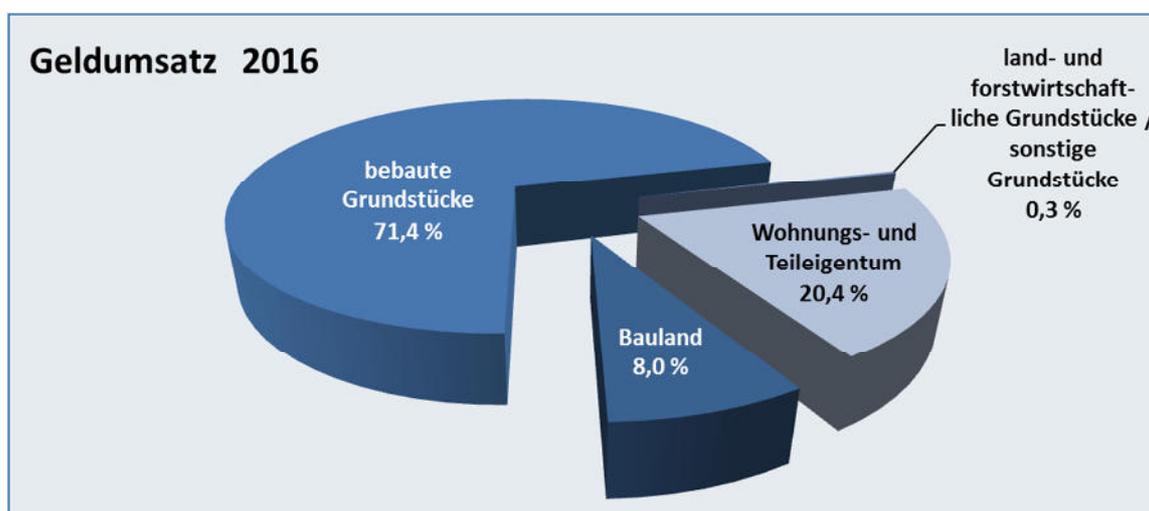
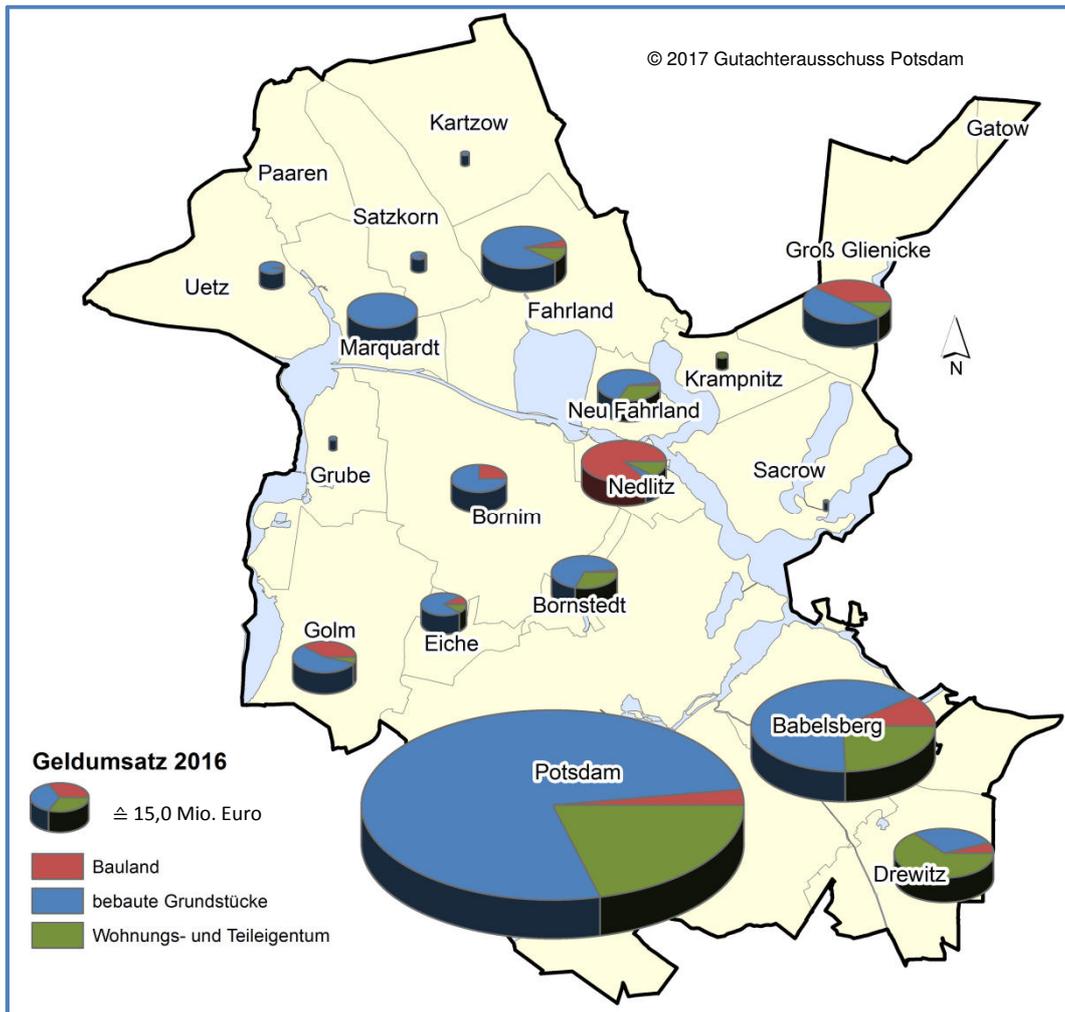


Abb. 18 Geldumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



Abb. 19 Verteilung des Geldumsatzes 2016 – Auswahl an Teilmärkten



Im Berichtsjahr wurden **12 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz von 140,6 Mio. € registriert. Im Vorjahr waren es 15 Paketverkäufe mit einem Umsatz von 27,6 Mio. €.

### 4.3 Flächenumsatz

Tab. 8 Flächenumsatz

2016		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Gesamt</b>		<b>216,2 ha</b>	<b>- 4 %</b>
Bauland		59,8 ha	+ 9 %
Auswahl	Individueller Wohnungsbau	21,6 ha	- 31 %
	Geschosswohnungsbau	18,9 ha	+ 45 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	19,2 ha	+ 85 %
Bebaute Grundstücke		79,9 ha	- 14 %
Auswahl	Individuelle Wohngebäude	27,9 ha	+ 17 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	18,3 ha	+ 12 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	9,6 ha	+ 28 %
	Mehrfamilienhäuser	15,8 ha	- 8 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	30,0 ha	- 18 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		71,3 ha	+ 38 %
Sonstige Grundstücke <sup>8</sup>		5,1 ha	- 80 %

Der Anstieg des Flächenumsatzes bei den gewerblichen und geschäftlichen Bauflächen ist vor allem auf Ankäufe von Flächen zur Erweiterung des Technologie- und Forschungsstandortes in Golm sowie Flächen im Entwicklungsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz zurückzuführen.

<sup>8</sup> Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 20 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz 2016

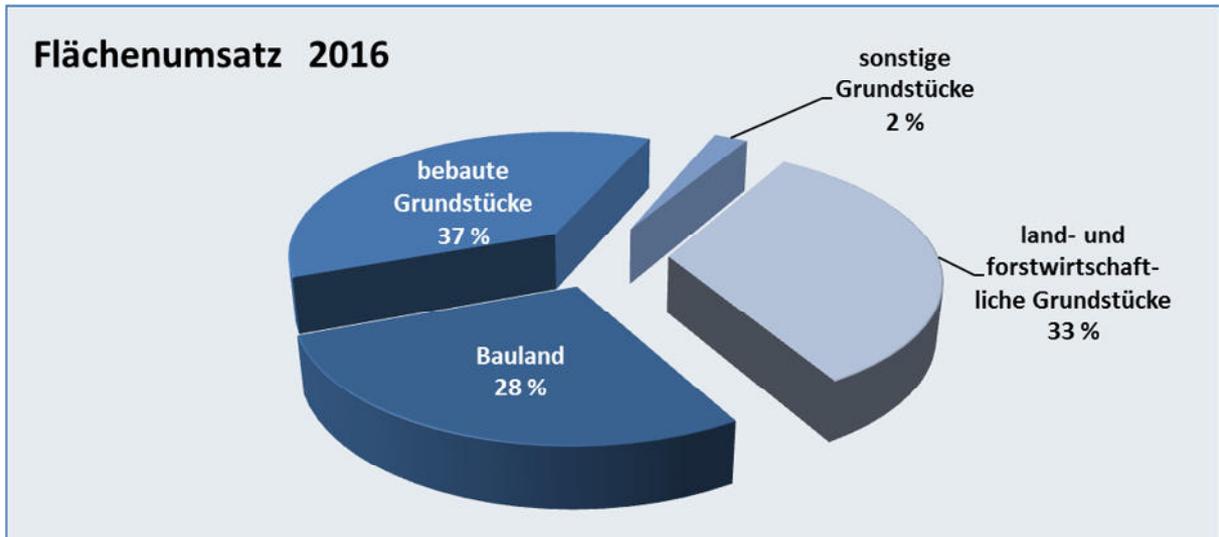
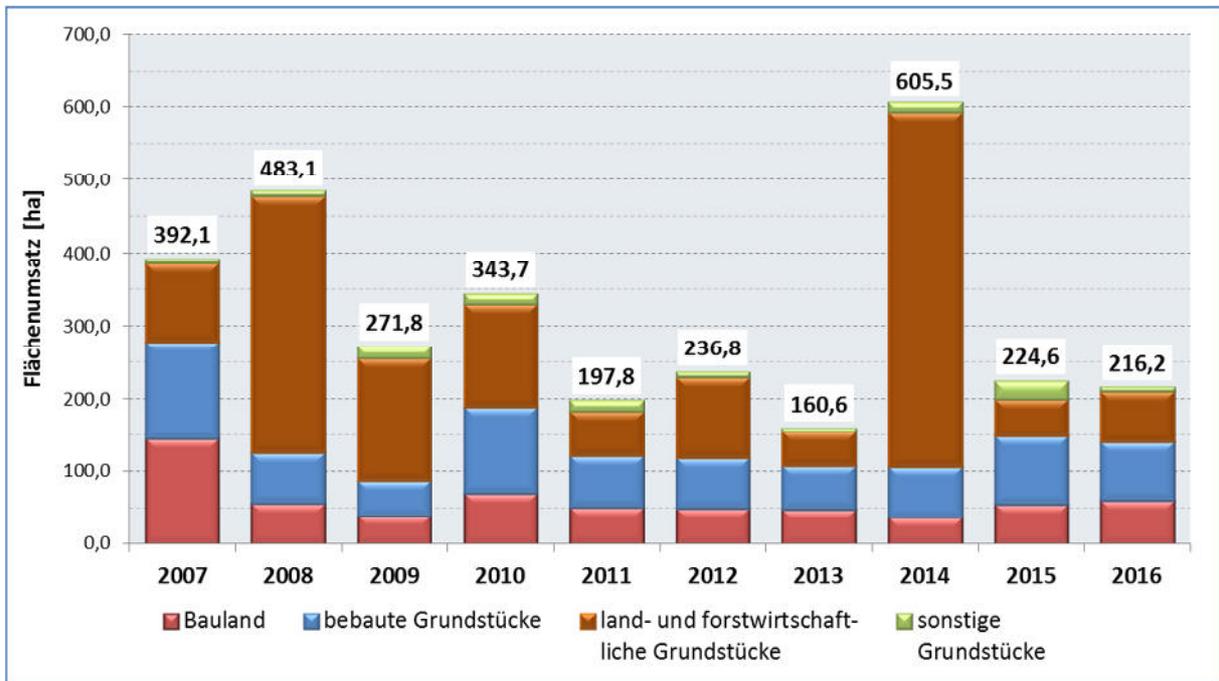


Abb. 21 Flächenumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



## 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

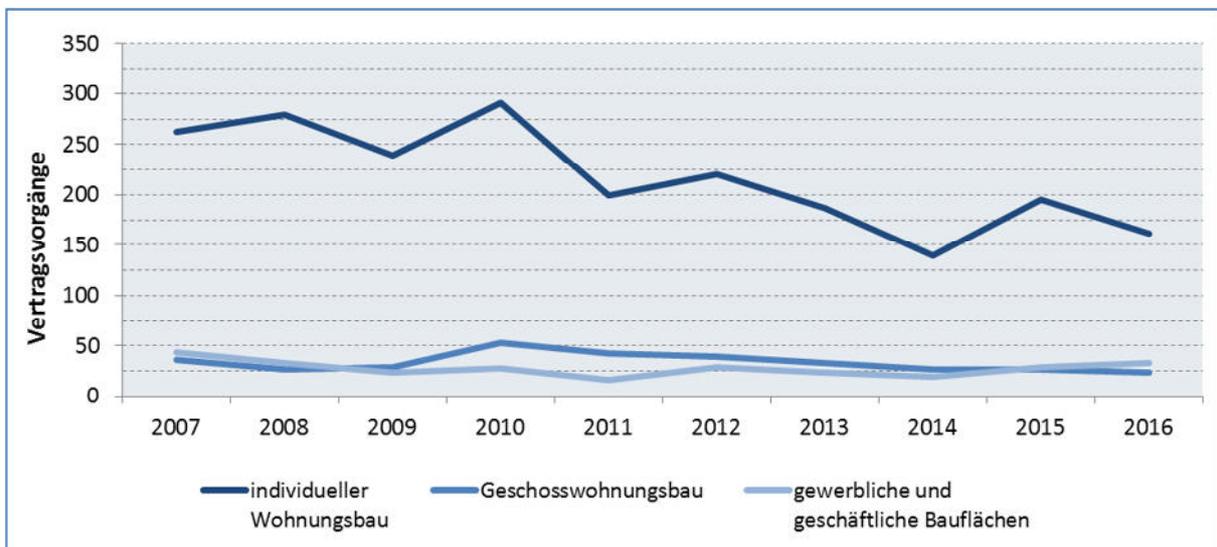


Abb. 23 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

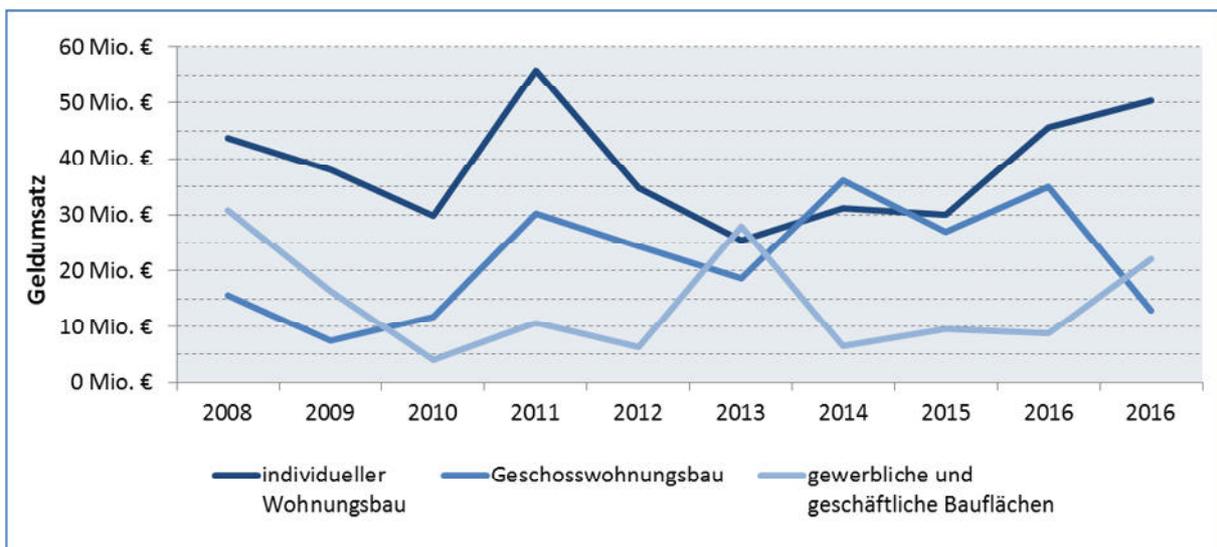
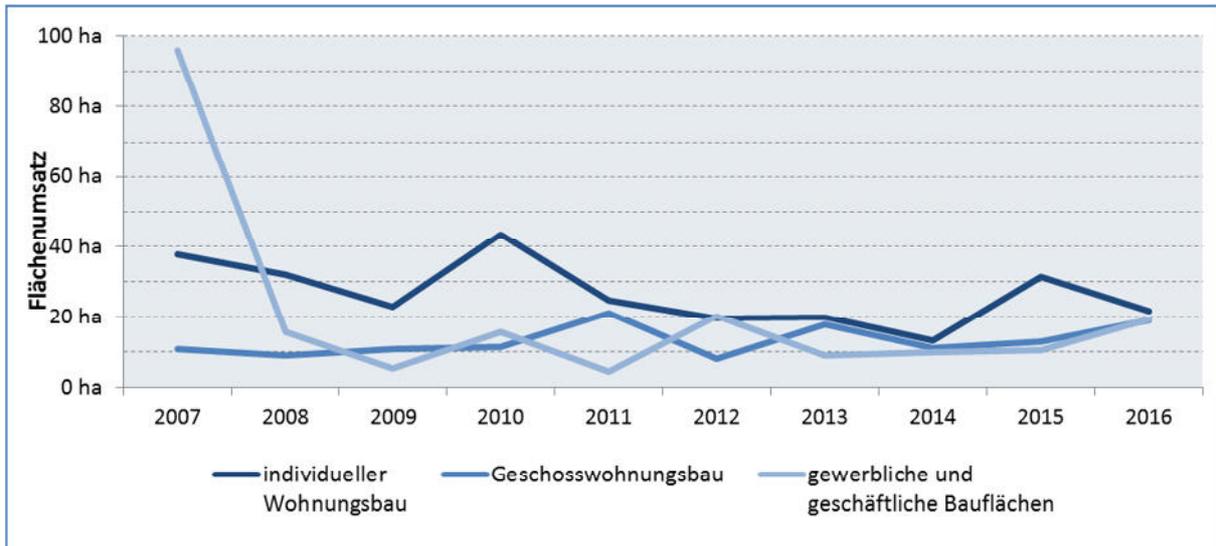


Abb. 24 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



## 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

Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisniveau

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016			
Lage <sup>9</sup>	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
<b>Inneres Stadtgebiet<sup>10</sup></b>			
mittlere Wohnlage	108	Ø 640 m <sup>2</sup> (250 ... 1.320 m <sup>2</sup> )	110 ... 360 €/m <sup>2</sup> (Ø 245 €/m <sup>2</sup> )
gute bis sehr gute Wohnlage	47	Ø 825 m <sup>2</sup> (445 ... 1.465 m <sup>2</sup> )	300 ... 900 €/m <sup>2</sup> (Ø 450 €/m <sup>2</sup> )

<sup>9</sup> Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 102 ff.

<sup>10</sup> Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 104

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016			
Lage <sup>9</sup>	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
<b>Äußeres Stadtgebiet<sup>10</sup></b>			
einfache Wohnlage	9	Ø 1.010 m <sup>2</sup> (510 ... 1.380 m <sup>2</sup> )	10 ... 95 €/m <sup>2</sup> (Ø 45 €/m <sup>2</sup> )
mittlere Wohnlage	130	Ø 780 m <sup>2</sup> (465 ... 1.460 m <sup>2</sup> )	110 ... 365 €/m <sup>2</sup> (Ø 240 €/m <sup>2</sup> )

☞ Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang.

Abb. 25 Bodenrichtwertniveau – Stichtag 31.12.2016

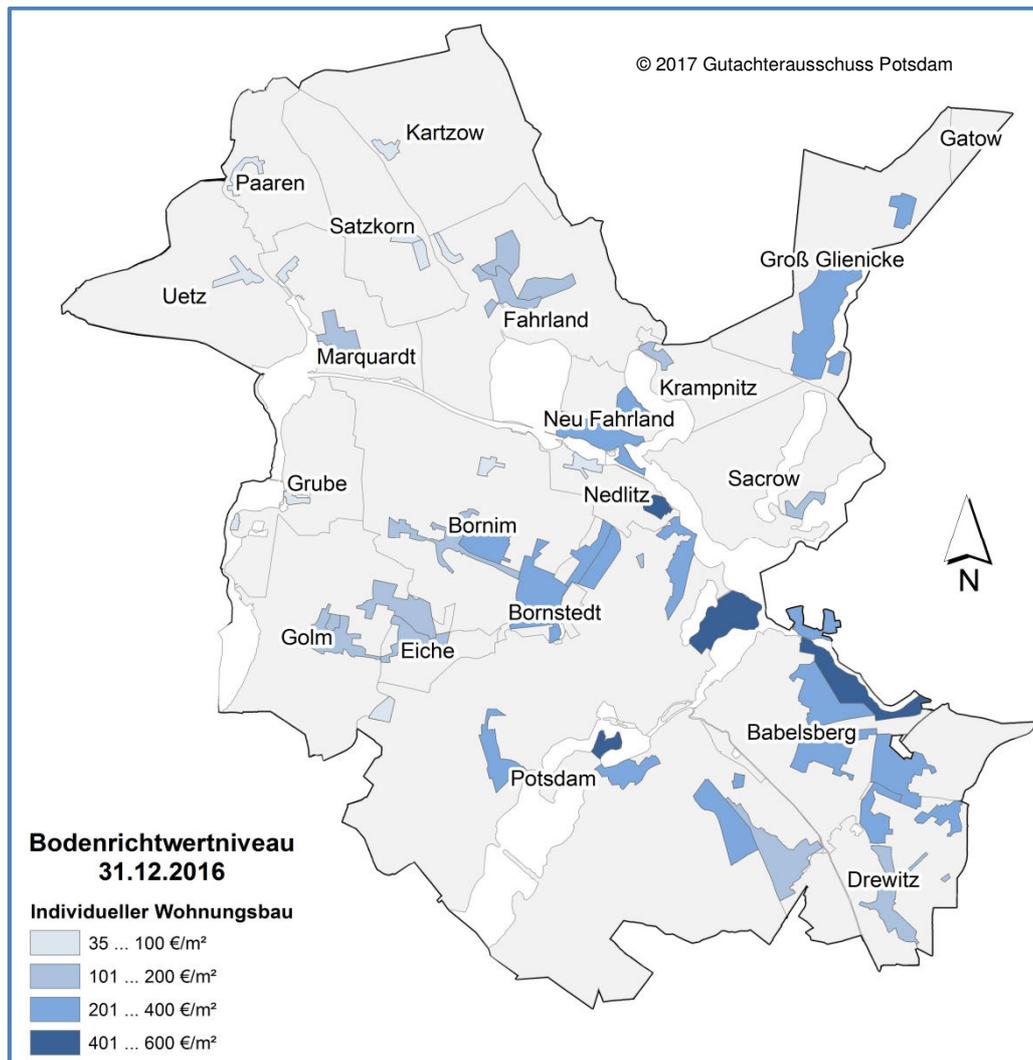
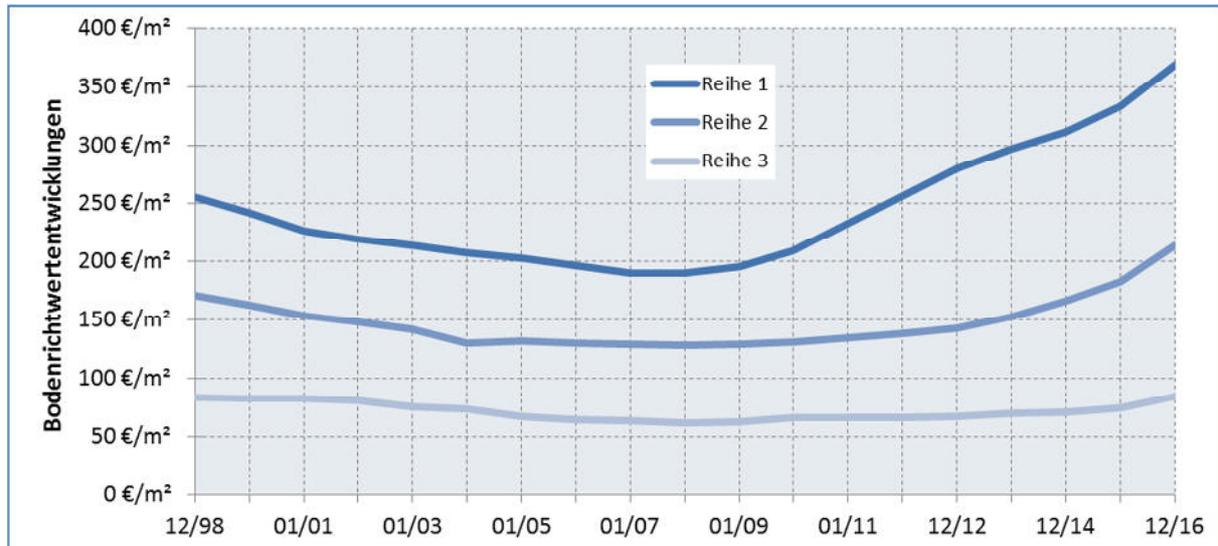


Abb. 26 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



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

### 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 m<sup>2</sup> ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung (Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume<sup>11</sup> – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

<sup>11</sup> Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 104

Abb. 27 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „Inneres Stadtgebiet“

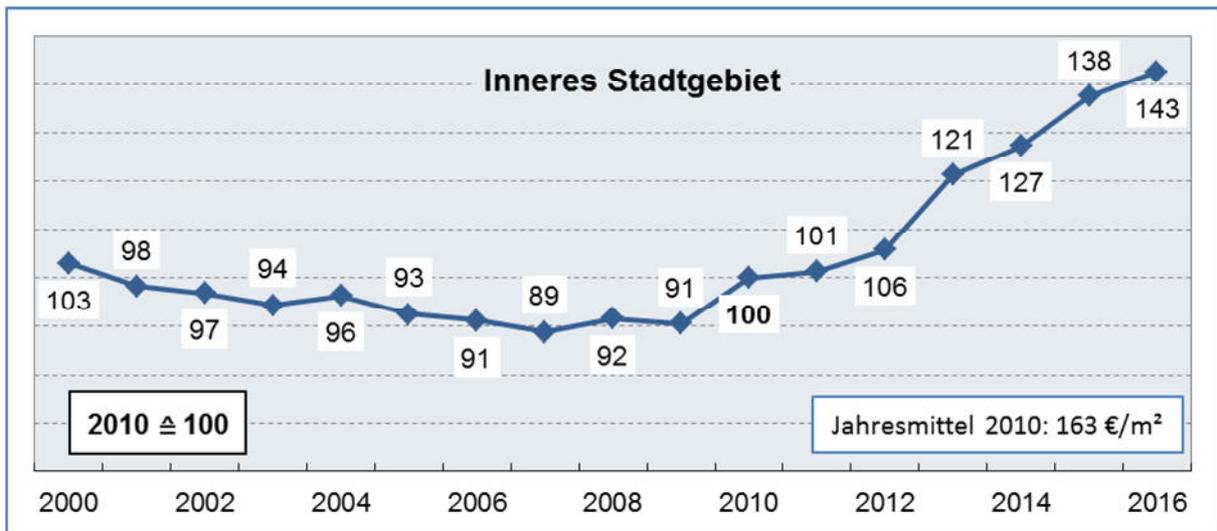
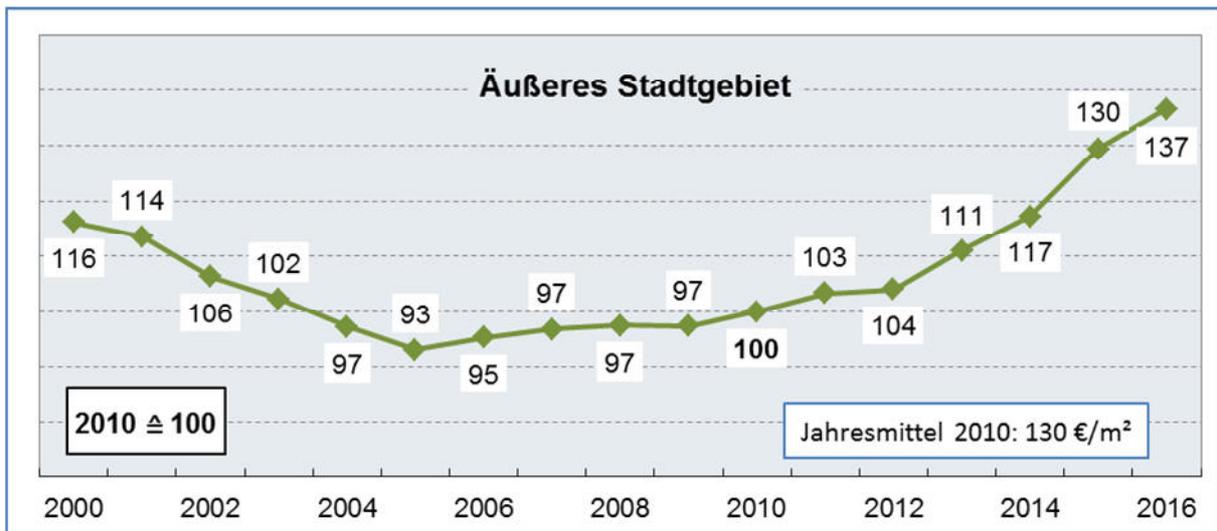


Abb. 28 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „Äußeres Stadtgebiet“



Tab. 10 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2000	47	29	2009	75	17
2001	41	26	2010	136	26
2002	50	29	2011	61	21
2003	105	38	2012	86	36
2004	95	27	2013	37	63
2005	140	27	2014	35	44
2006	83	26	2015	40	45
2007	93	36	2016	30	39
2008	103	37			

### 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 m<sup>2</sup>) 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

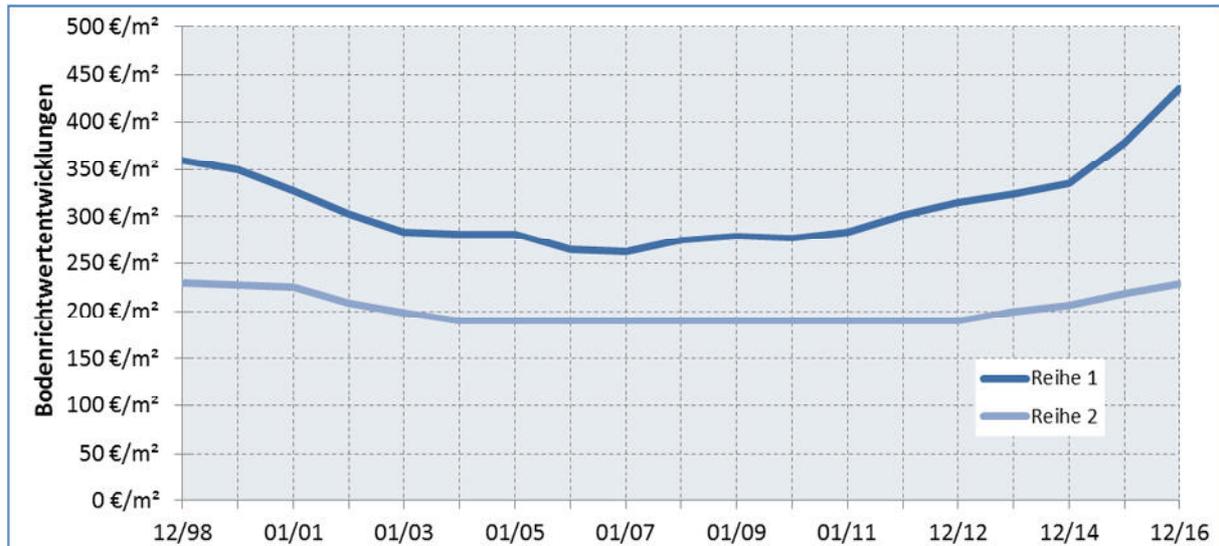
Lage <sup>12</sup>	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)	WGFZ <sup>13</sup>
<b>Auswertungszeitraum 2014 bis 2016</b>				
<b>mittlere Wohnlage</b>	23	<b>Ø 2.225 m<sup>2</sup></b> (250 ... 7.930 m <sup>2</sup> )	<b>155 ... 845 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 340 €/m <sup>2</sup> )	<b>Ø 1,60</b> (0,30 ... 3,00)
	4	<b>Ø 13.510 m<sup>2</sup></b> (10.975 ... 15.470 m <sup>2</sup> )	<b>120 ... 400 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 275 €/m <sup>2</sup> )	<b>Ø 1,20</b> (0,80 ... 1,60)
<b>gute bis sehr gute Wohnlage</b>	12	<b>Ø 3.120 m<sup>2</sup></b> (460 ... 7.450 m <sup>2</sup> )	<b>300 ... 1.325 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 520 €/m <sup>2</sup> )	<b>Ø 0,95</b> (0,50 ... 2,40)

 Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang.

<sup>12</sup> Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 102 ff.

<sup>13</sup> wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Abb. 29 Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

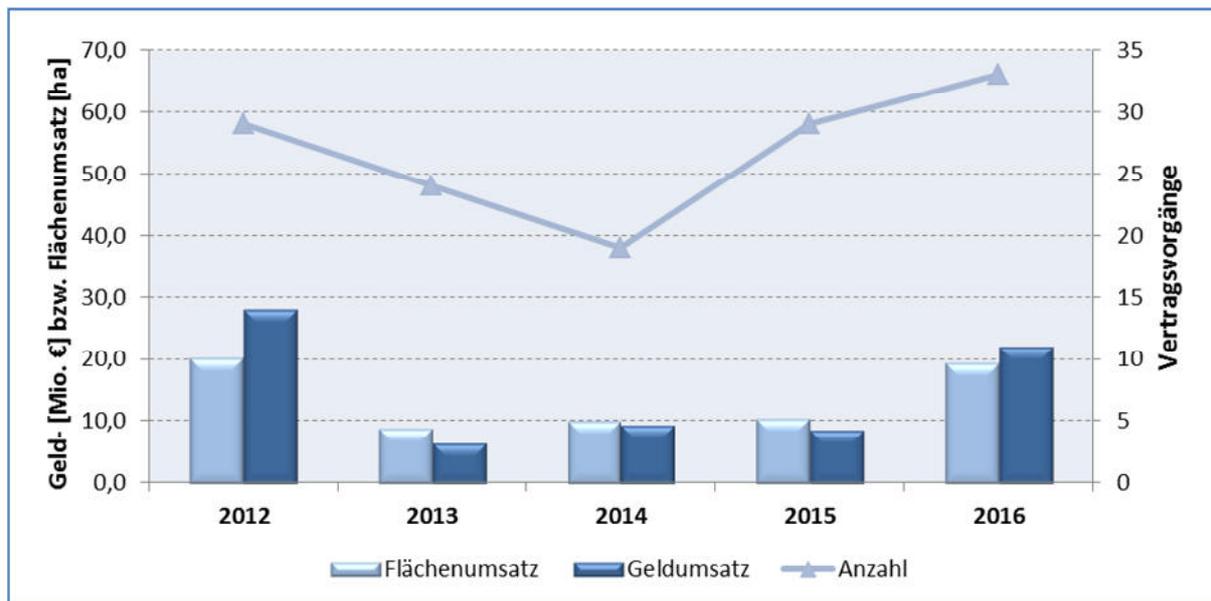
### 5.3.2 Umrechnungskoeffizienten

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 2016 wurden 33 Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 27 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 2016 bei 182 €/m².

Abb. 30 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	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>			
<b>großflächige Einzelhandels-einrichtungen<sup>14</sup></b>	6	460 ... 12.850 m <sup>2</sup> (Ø 3.605 m <sup>2</sup> )	<b>90 ... 430 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 175 €/m <sup>2</sup> )

<sup>14</sup> in der Regel 1 Vollgeschoss

Zukünftige Nutzung	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>			
<b>höherwertige überwiegend gewerbliche Nutzung</b>	18	700 ... 14.500 m <sup>2</sup> (Ø 4.225 m <sup>2</sup> )	<b>85 ... 790 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 325 €/m <sup>2</sup> )
<b>höherwertige gewerbliche und gemischte Nutzung – Potsdamer Stadtmitte</b>	7	460 ... 2.010 m <sup>2</sup> (Ø 925 m <sup>2</sup> )	<b>485 ... 1.155 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 855 €/m <sup>2</sup> )
<b>allgemeine gewerbliche Nutzung</b> (innerstädtisch)	27	610 ... 13.325 m <sup>2</sup> (Ø 4.280 m <sup>2</sup> )	<b>45 ... 195 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 105 €/m <sup>2</sup> )
<b>Lagerflächen u.ä.</b> (Stadtrandlage)	10	2.125 ... 7.280 m <sup>2</sup> (Ø 4.510 m <sup>2</sup> )	<b>45 ... 145 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 80 €/m <sup>2</sup> )
<b>Forschung und Wissenschaft</b>	9	1.710 ... 24.485 m <sup>2</sup> (Ø 9.175 m <sup>2</sup> )	<b>50 ... 120 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 65 €/m <sup>2</sup> )

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 16 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Bei zwei Verträgen erfolgte der Eigentümerwechsel im Zuge einer Zwangsversteigerung.

Tab. 13 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Grundstücksart	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>			
<b>Bauerwartungsland</b>			
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	4	<b>Ø 19 %</b> (4 ... 55 %)	<b>Ø 15 €/m<sup>2</sup></b> (6 ... 33 €/m <sup>2</sup> )
<b>Geschosswohnungsbau</b>	1		
<b>Gewerbe</b>	1		

Grundstücksart	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>			
<b>Rohbauland</b>			
<b>Individueller Wohnungs- bau</b>	19	<b>Ø 45 %</b> (13 ... 65 %)	<b>Ø 60 €/m<sup>2</sup></b> (20 ... 130 €/m <sup>2</sup> )
<b>Geschosswohnungsbau</b>	5	<b>Ø 64 %</b> (31 ... 80 %)	<b>Ø 110 €/m<sup>2</sup></b> (55 ... 175 €/m <sup>2</sup> )
<b>Gewerbe</b>	3	<b>Ø 15 %</b>	<b>Ø 35 €/m<sup>2</sup></b>

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
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>			
11	865 ... 24.655 m <sup>2</sup> (Ø 4.800 m <sup>2</sup> )	<b>45 ... 245 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 150 €/m <sup>2</sup> )	Ø 70 %

### 5.6.2 Baugrundstücke mit Wasserzugang

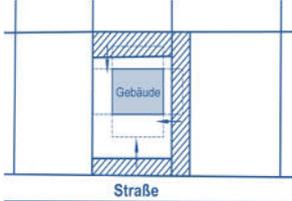
Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe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

Tab. 15 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

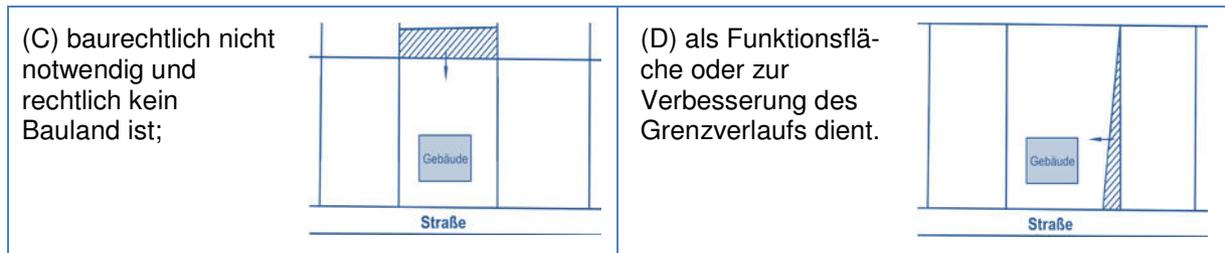
Auswertungszeitraum		2012 bis 2016
Anzahl verwertbarer Kauffälle		18
Ø Grundstücksfläche		1.345 m <sup>2</sup>
<b>Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)</b>		
<b>Inneres Stadtgebiet</b> <sup>15</sup>	<b>Ø Faktor zum BRW</b>	<b>1,3</b> (14 Kauffälle)
	Kaufpreis zum BRW	100 ... 193 %
<b>Äußeres Stadtgebiet</b> <sup>15</sup>	<b>Ø Faktor zum BRW</b>	<b>1,7</b> (4 Kauffälle)
	Kaufpreis zum BRW	140 ... 194 %

### 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.

Dabei wird neben der Lage der Teilfläche unterschieden, ob sie ...		
(A) baurechtlich notwendig ist;		(B) baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist; Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)

<sup>15</sup> Übersicht zu den Untersuchungsräumen: Seite 104



In den **Jahren 2014 bis 2016** wurden 62 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. In Auswertung der verwertbaren Kauffälle nach dem Verhältnis zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter und dem jeweiligen Bodenrichtwert ergaben sich nachfolgende Werte.

Tab. 16 Arrondierungsflächen

2014 – 2016			(A) baurechtlich notwendig	(B) baurechtlich <u>nicht</u> notwendig
Durchschnittlicher Kaufpreis			165 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Fläche			240 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Anzahl Kauffälle	2	6
		Ø	87 %	55 %
		Spanne	9 ... 118 %	9 ... 118 %
	Seitenland	Anzahl Kauffälle	11	12
		Ø	65 %	39 %
		Spanne	8 ... 103 %	15 ... 72 %
	Hinterland	Anzahl Kauffälle	6	7
		Ø	61 %	63 %
		Spanne	31 ... 112 %	15 ... 100 %

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

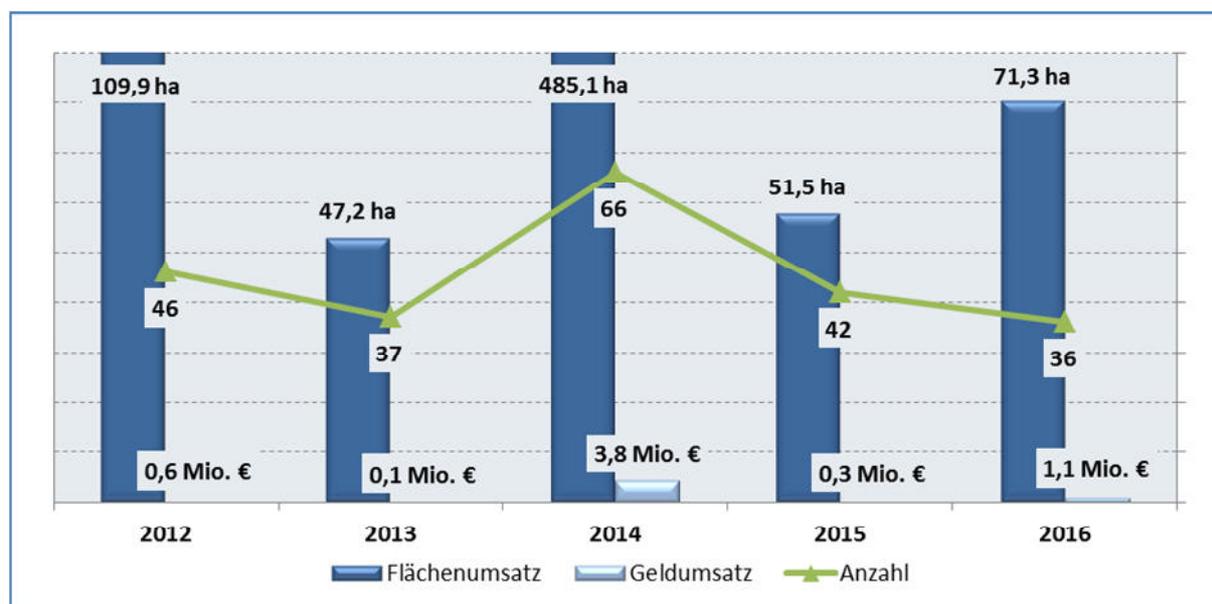
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

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

2016	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	36	15	11	3	5
Tendenz zum Vorjahr <sup>16</sup>	↓	↑	↓	↓	↓

Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering.

Abb. 31 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Umsatzentwicklung



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

<sup>16</sup> → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

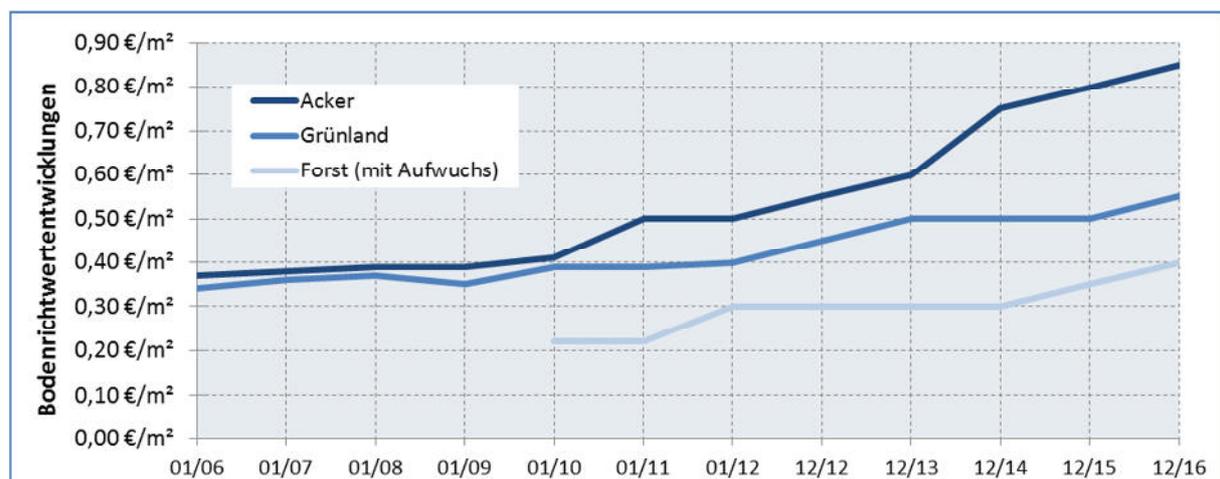
Landwirt ist, berücksichtigt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität konnten nicht festgestellt werden.

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

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau (ortsfern)	Acker-/Grünlandzahl	Bodenrichtwert 31.12.2016
<b>Auswertungszeitraum 2015 bis 2016</b>				
<b>Ackerland</b>	4	0,50 ... 1,51 €/m <sup>2</sup>	20 ... 45	<b>0,85 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Grünland</b>	6	0,40 ... 0,62 €/m <sup>2</sup>	15 ... 40	<b>0,55 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Dauerkulturen/Obstanbau</b>	6	0,30 ... 1,50 €/m <sup>2</sup> (Ø 0,85 €/m <sup>2</sup> )		
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2015</b>				
<b>forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)</b>	4	0,29 ... 0,60 €/m <sup>2</sup>		<b>0,40 €/m<sup>2</sup></b>

Informationen zu den Potsdamer land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten finden Sie auf Seite 85.

Abb. 32 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Bodenrichtwertentwicklungen



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

Tab. 19 Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten – Kaufpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreisniveau
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>		
<b>Garten- und Erholungsgrundstücke</b>	44	<b>4,70 ... 63,00 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 24 €/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b>	6	<b>1,20 ... 15,00 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 8 €/m <sup>2</sup> )
<b>bebaute Erholungsgrundstücke<sup>17</sup></b>	16	<b>23,00 ... 73,40 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 42 €/m <sup>2</sup> )

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. 20 Hausgärten, private Grünflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreisniveau
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>		
<b>Hausgärten</b>	25	<b>Ø 16 %<sup>18</sup></b>
<i>Bodenrichtwertniveau bis 130 €/m<sup>2</sup></i>	11	Ø 14 % <sup>18</sup>
<i>Bodenrichtwertniveau 131 bis 230 €/m<sup>2</sup></i>	14	Ø 17 % <sup>18</sup>
<b>Parkanlagen, private Grünflächen</b>	6	<b>6,00 ... 60,00 €/m<sup>2</sup></b> (Ø 28 €/m <sup>2</sup> )

<sup>17</sup> in der Regel bebaut mit einem einfachen Wochenendhaus, Kaufpreis (inklusive baulicher Anlage) pro Quadratmeter Grundstücksfläche

<sup>18</sup> Kaufpreis zum Baulandbodenrichtwert

## 7.3 Verkehrsflächen

Tab. 21 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücks- fläche	Kaufpreisniveau
<b>Auswertungszeitraum 2012 bis 2016</b>			
<b>Bauland</b>	6	Ø 135 m <sup>2</sup>	<b>92 ... 118 %</b> (Ø 101 %) vom Bodenrichtwert
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	22	Ø 865 m <sup>2</sup>	<b>Ø 1,25 €/m<sup>2</sup></b> (0,35 ... 4,15 €/m <sup>2</sup> )
<b>Rückständiger Grunderwerb<sup>19</sup></b> (bereits zuvor Gemeinbedarfsfläche)	41	Ø 655 m <sup>2</sup>	<b>Ø 8,00 €/m<sup>2</sup></b> (0,50 ... 36,00 €/m <sup>2</sup> )

<sup>19</sup> keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

## 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 43.

### 8.1 Allgemeines

Abb. 33 Vertragsvorgänge

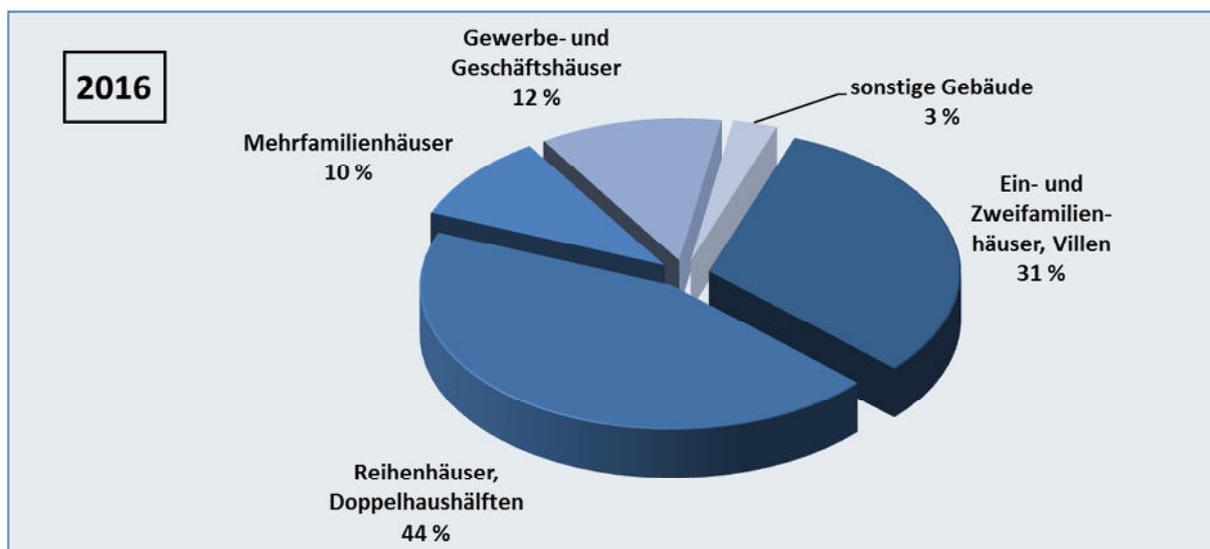


Abb. 34 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr

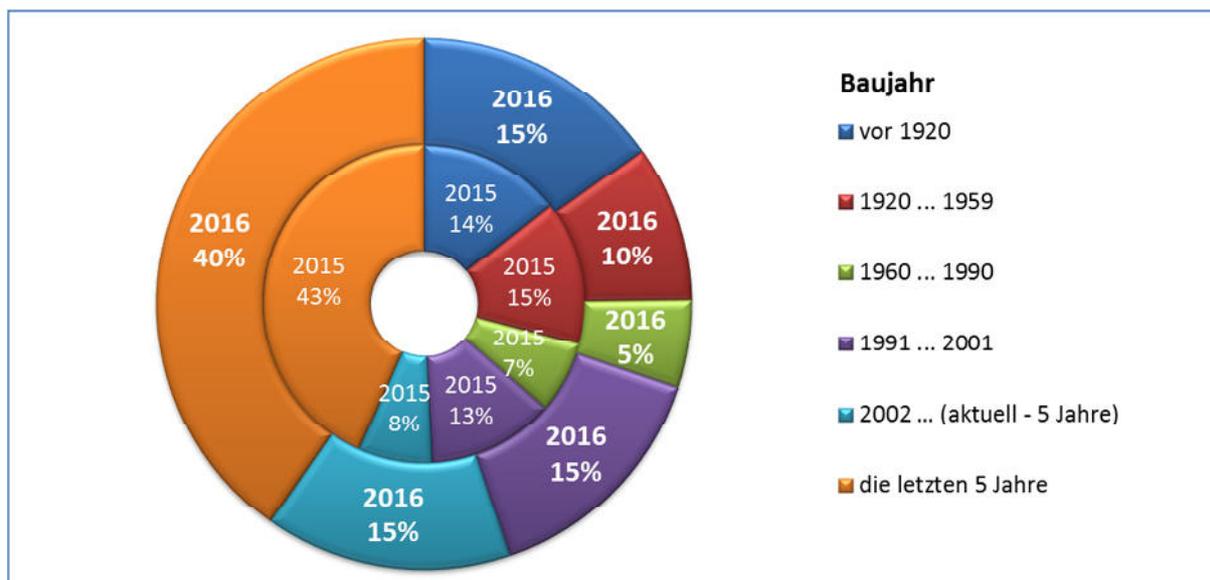


Abb. 35 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

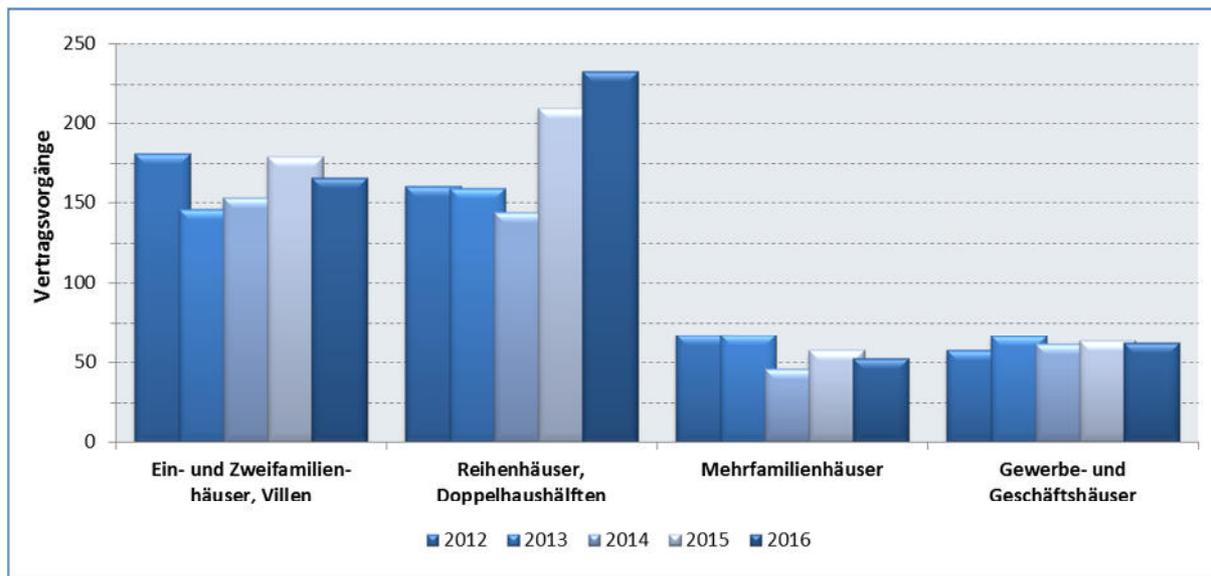
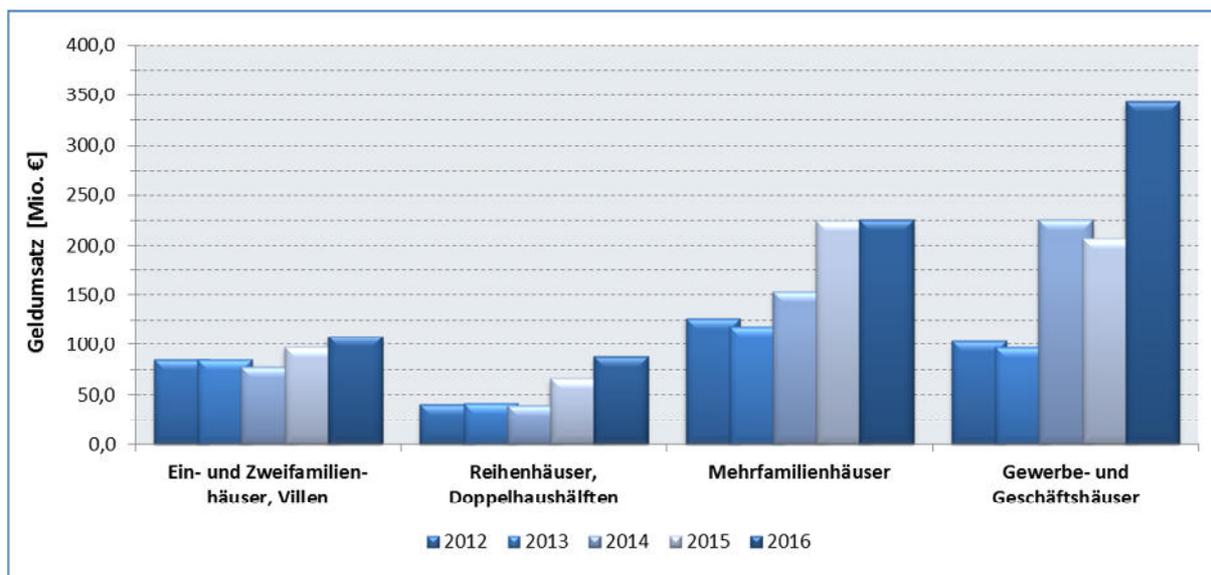


Abb. 36 Bebaute Grundstücke – Geldumsatzentwicklung (Auswahl)



**Zwangsversteigerungen und Notverkäufe** spielen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2016 entspricht die Anzahl an Vertragsvorgängen 0,1 % 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 vier Eigenheime und ein Bürogebäude.

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

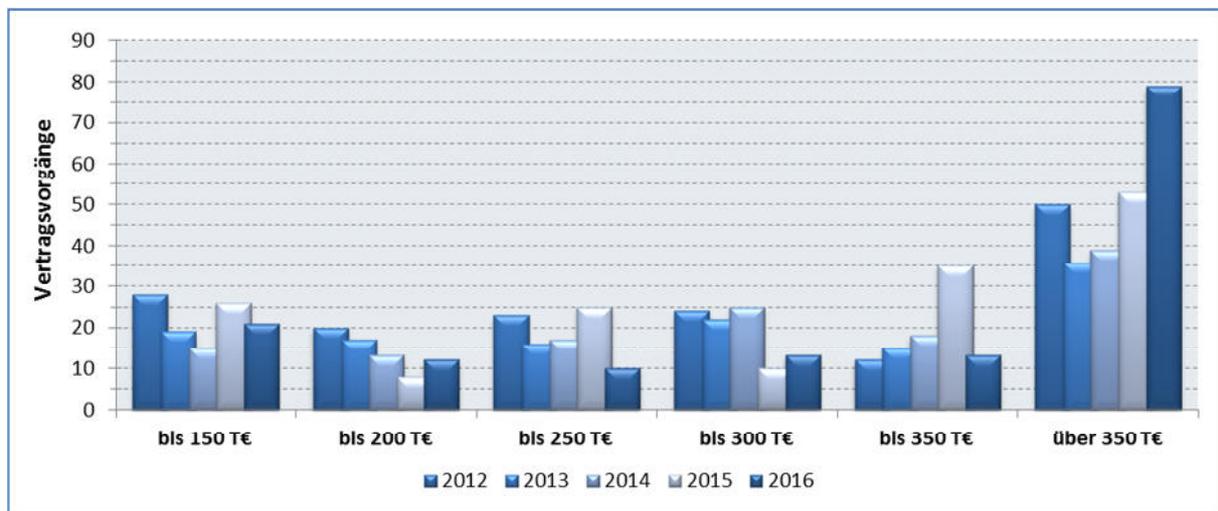
2016	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	5	- 50 %
Geldumsatz	1,2 Mio. €	- 81 %
<b>Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert</b>		<b>Ø 107 %</b>

## 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** (siehe Abschnitt 8.7, ab Seite 67).

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 37 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge<sup>20</sup>



<sup>20</sup> 1 T€ = 1.000 €

Abb. 38 Ø Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung – mittlerer bis sehr guter Bauzustand

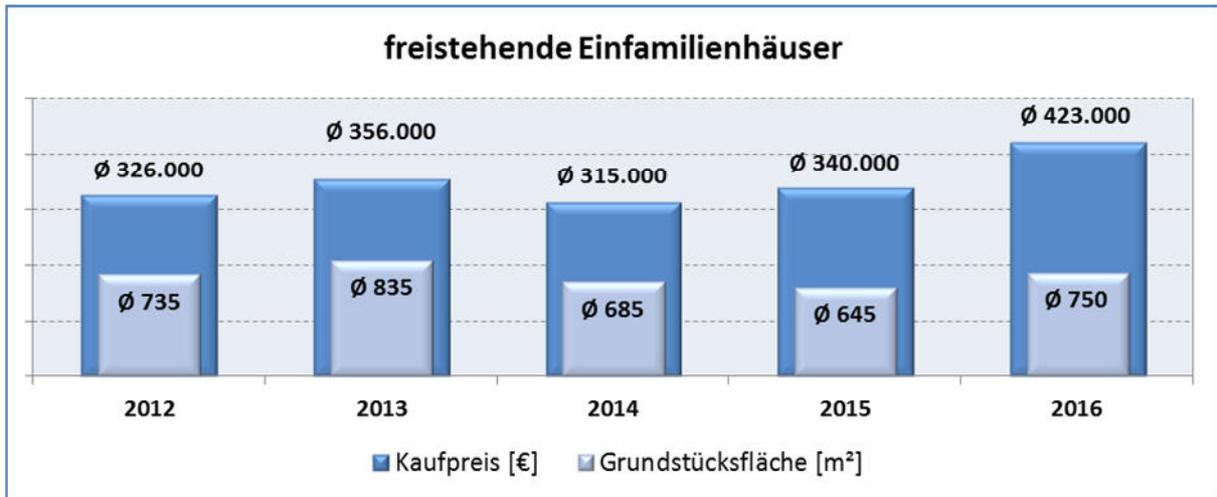


Abb. 39 durchschnittliche Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche – guter bis sehr guter Bauzustand



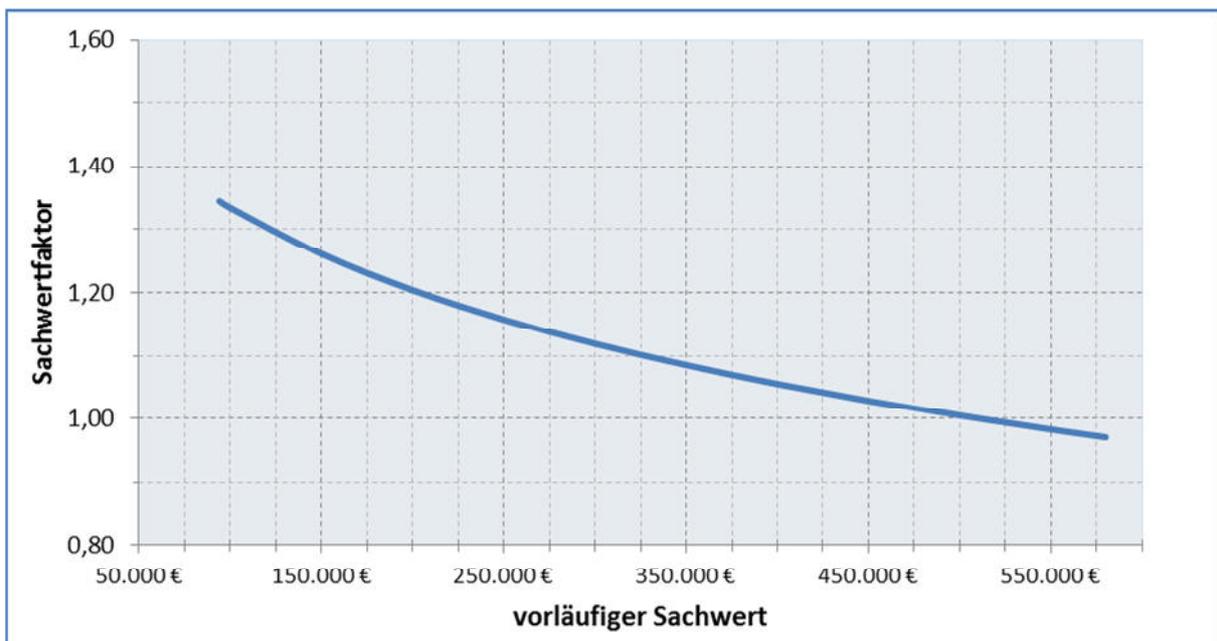
## 8.2.2 Sachwertfaktoren

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 angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte der Normobjekte und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 92 zu finden.

Tab. 23 Sachwertfaktoren – Stichprobe

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	145 Kauffälle
Bodenwertniveau	30 ... 370 €/m <sup>2</sup> (Ø 180 €/m <sup>2</sup> )
Standardstufe	1,0 ... 4,0 (Ø 3,0)
Restnutzungsdauer	11 ... 73 Jahre (Ø 47 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	100 ... 480 m <sup>2</sup> (Ø 265 m <sup>2</sup> )
vorläufiger Sachwert	94.300 ... 573.300 € (Ø 307.500 €)
Baujahr	1870 ... 2014
Grundstücksfläche	225 ... 1.715 m <sup>2</sup> (Ø 740 m <sup>2</sup> )

Abb. 40 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 23)



<b>Vorläufiger Sachwert</b>	94.000 €	100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
<b>Sachwertfaktor</b>	1,34	1,33	1,26	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	450.000 €	500.000 €	550.000 €	580.000 €				
<b>Sachwertfaktor</b>	1,03	1,00	0,98	0,97				

Tab. 24 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 23)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>1,17</b>	0,75 ... 1,93

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2014 bis 2016 zeigte sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern folgende Tendenz (*multiple Bestimmtheitsmaß*  $R^2 = 0,14$ ): mit zunehmenden vorläufigen Sachwert fällt der Sachwertfaktor, mit zunehmenden Bodenwertniveau und mit zunehmender Standardstufe steigt der Sachwertfaktor. Eine zeitliche Abhängigkeit konnte innerhalb des Auswertungszeitraumes nicht festgestellt werden.

Tab. 25 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Korrekturfaktoren

BW <sup>21</sup> -Niveau	30 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>
<b>Korrekturfaktor</b>	0,88	0,93	0,97	1,02	1,07	1,12	1,18	1,21
<b>Standardstufe</b>	1,0	2,0	3,0	4,0				
<b>Korrekturfaktor</b>	0,86	0,91	1,00	1,12				

### 8.2.3 Gebädefaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebädefaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2014 bis 2016 herangezogen. Nicht mit berücksichtigt wurden Kauffälle von Villen/ Landhäusern, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang sowie Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m<sup>2</sup>.

Die Gebädefaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst

<sup>21</sup> Bodenwertniveau

werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 101. Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäudewertanteil sowie den Bodenwertanteil.

Tab. 26 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND <sup>22</sup> [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>						
vor 1960	27	Ø 830 375 – 1.375	Ø 160 80 – 240	Ø 40 30 – 55	Ø 220 55 – 355	<b>Ø 3.075</b> 1.745 ... 4.880
1960 – 1990	5	Ø 825 750 – 1.000	Ø 120 90 – 150	Ø 45	Ø 180 105 – 250	<b>Ø 3.170</b> 2.730 ... 3.615
1991 – 2001	32	Ø 615 225 – 1.110	Ø 145 95 – 240	Ø 50	Ø 145 30 – 235	<b>Ø 2.245</b> 1.170 ... 3.295
2002 – 2011	39	Ø 665 320 – 1.110	Ø 145 80 – 250	Ø 65	Ø 190 85 – 345	<b>Ø 2.955</b> 1.925 ... 4.090
ab 2012	107	Ø 505 300 – 945	Ø 150 105 – 200	Ø 75	Ø 165 90 – 360	<b>Ø 2.310</b> 1.590 ... 4.275
<b>mittlerer Bauzustand</b>						
vor 1960	32	Ø 825 370 – 1.280	Ø 140 80 – 235	Ø 25 15 – 40	Ø 170 30 – 300	<b>Ø 2.025</b> 730 ... 3.925
1960 – 1990	15	Ø 720 500 – 1.180	Ø 120 90 – 180	Ø 35	Ø 170 30 – 370	<b>Ø 2.295</b> 1.250 ... 3.565
ab 1991						

<sup>22</sup> Restnutzungsdauer (RND)

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND <sup>22</sup> [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>schlechter Bauzustand</b>						
vor 1960	6	Ø 675 195 – 1.250	Ø 165 120 – 250	Ø 15 10 – 25	Ø 150 90 – 230	Ø 1.065 760 ... 1.635
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 95.

Tab. 27 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016			
Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
<b>Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam</b>			
Stichprobenumfang	763 Kauffälle		<b>Ø 3,7 %</b> (0,6 ... 8,0 %)
Wohnfläche	60 ... 250 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 ... 78 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,2 ... 39,2	19,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 ... 12,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	

Weitere Informationen zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen sind dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg zu entnehmen.

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 41 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge<sup>23</sup>

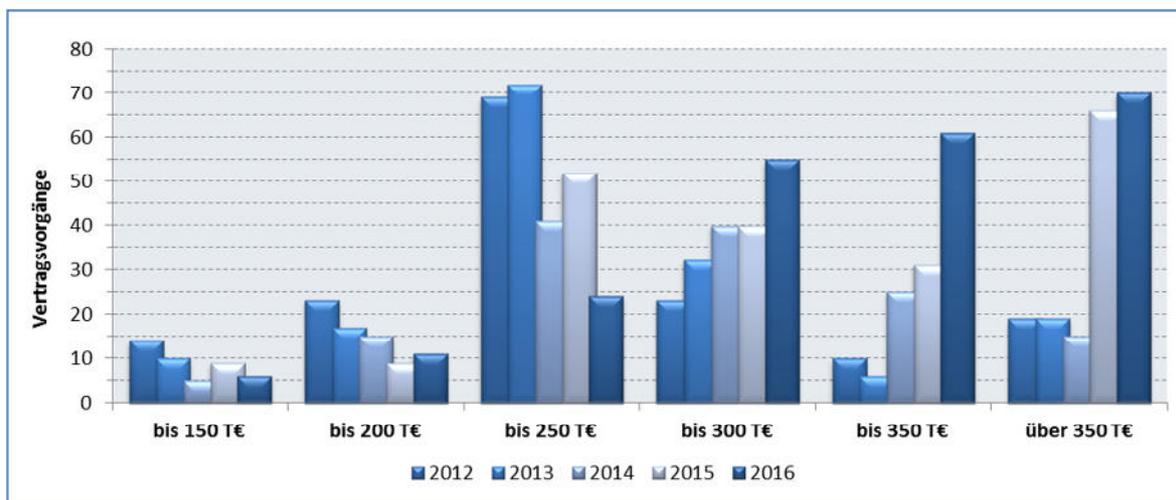
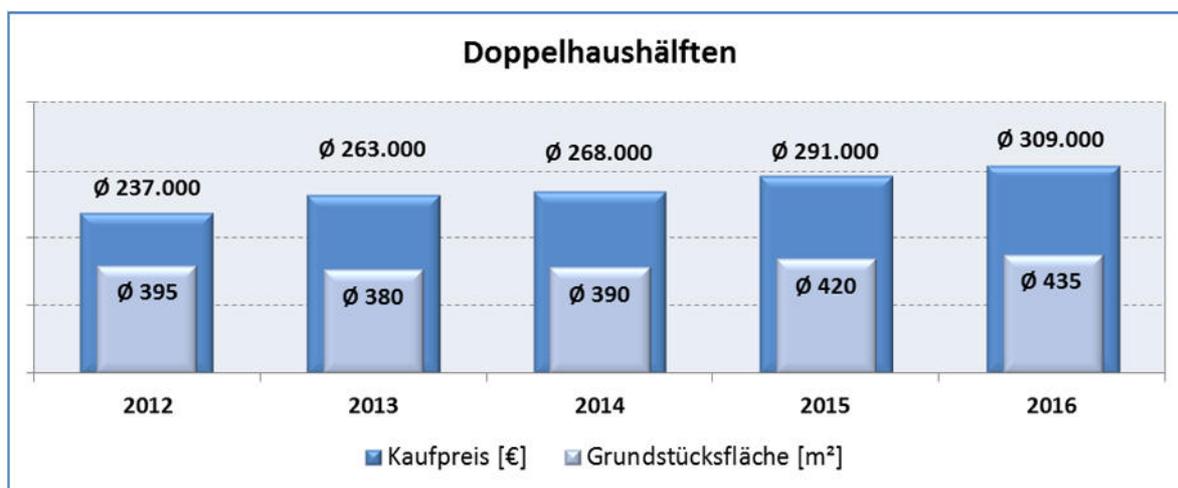
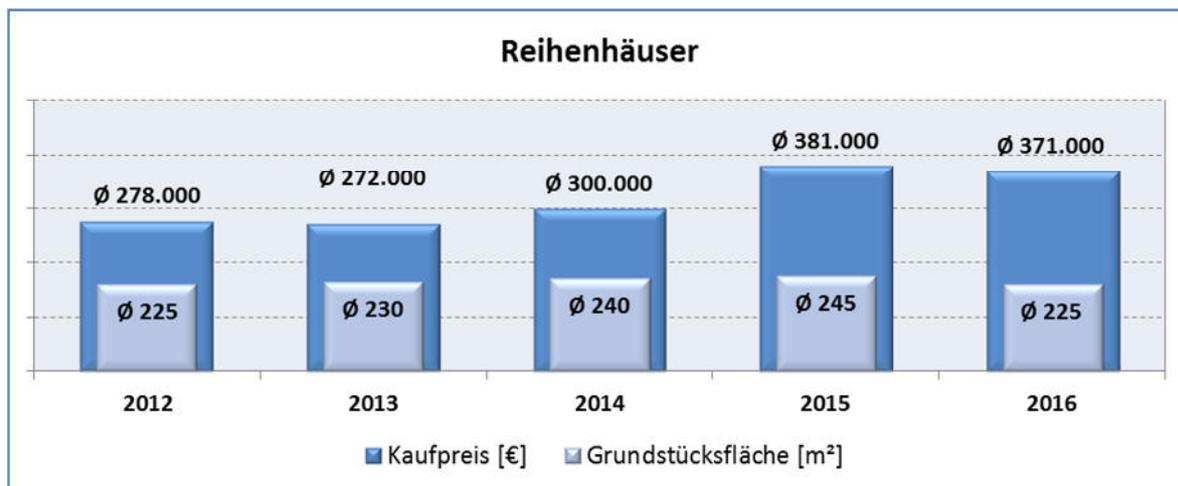
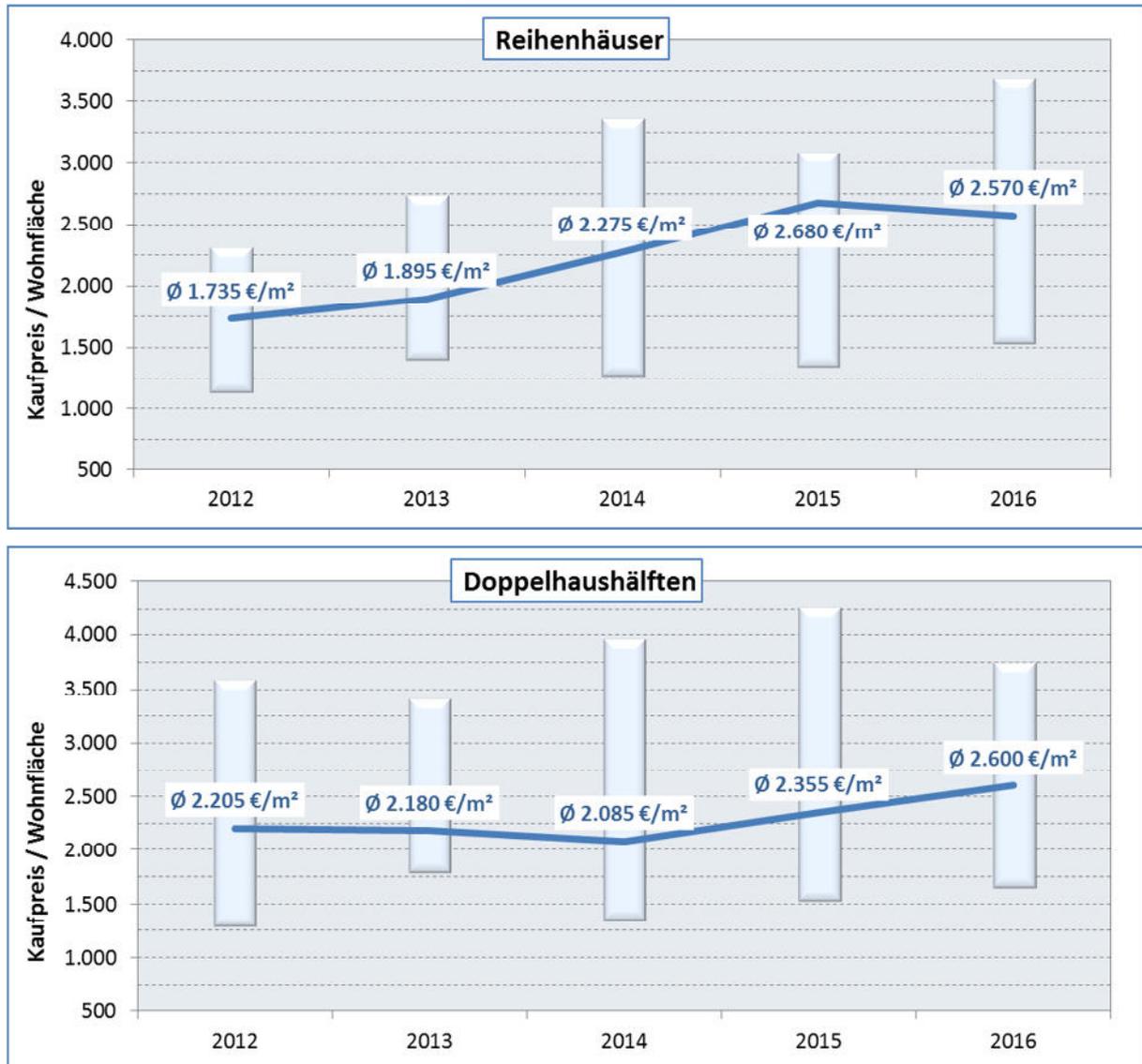


Abb. 42/43



<sup>23</sup> 1 T€ = 1.000 €

Abb. 44/45 Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche – guter bis sehr guter Bauzustand



### 8.3.2 Sachwertfaktoren

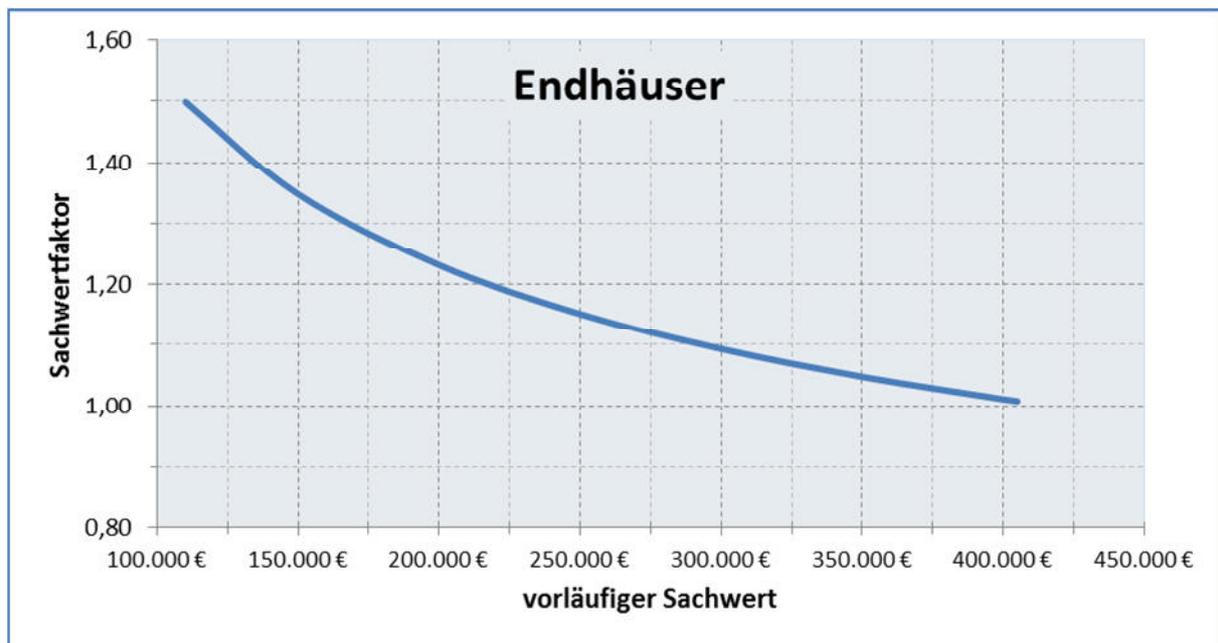
Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten Sachwertfaktoren für **Reihenhäuser** und **Doppelhaushälften** des regionalen Potsdamer Marktes abgeleitet werden. Hierbei wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die nachfolgend 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 der Normobjekte und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 92 zu finden.

Tab. 28 Sachwertfaktoren – Stichprobe

Kennzahlen	Reihenendhäuser, Doppelhaus-hälften	Reihenmittelhäuser
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	156 Kauffälle	34 Kauffälle
Bodenwertniveau	30 ... 370 €/m <sup>2</sup> (Ø 160 €/m <sup>2</sup> )	110 ... 450 €/m <sup>2</sup> (Ø 220 €/m <sup>2</sup> )
Standardstufe	2,0 ... 4,0 (Ø 3,1)	3,0 ... 4,0 (Ø 3,3)
Restnutzungsdauer (RND)	19 ... 72 Jahre (Ø 51 Jahre)	34 ... 69 Jahre (Ø 55 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	130 ... 340 m <sup>2</sup> (Ø 215 m <sup>2</sup> )	150 ... 260 m <sup>2</sup> (Ø 205 m <sup>2</sup> )
vorläufiger Sachwert	113.800 ... 402.600 € (Ø 216.700 €)	105.000 ... 289.000 € (Ø 185.000 €)
Baujahr	1860 ... 2011	1920 ... 2009
Grundstücksfläche	175 ... 1.070 m <sup>2</sup> (Ø 390 m <sup>2</sup> )	125 ... 565 m <sup>2</sup> (Ø 215 m <sup>2</sup> )

### 8.3.2.1 Reihenendhäuser, Doppelhaushälften

Abb. 46 Endhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)



<b>Vorläufiger Sachwert</b>	110.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €	405.000 €
<b>Sachwertfaktor</b>	1,50	1,35	1,23	1,15	1,09	1,05	1,01	1,01

Tab. 29 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
<b>Reihenendhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>1,22</b>	0,72 ... 2,21

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2014 bis 2016 zeigte sich bei den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften folgende Tendenz (*multiple Bestimmtheitsmaß*  $R^2 = 0,42$ ): mit zunehmender Restnutzungsdauer fällt der Sachwertfaktor, mit zunehmenden Bodenwertniveau steigt der Sachwertfaktor. Eine zeitliche Abhängigkeit konnte innerhalb des Auswertungszeitraumes nicht festgestellt werden.

Tab. 30 Endhäuser – Korrekturfaktoren

<b>BW -Niveau<sup>24</sup></b>	30 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>
<b>Korrekturfaktor</b>	0,77	0,90	0,98	1,06	1,13	1,20	1,27	1,29
<b>RND</b>	19 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre	60 Jahre	70 Jahre	72 Jahre	
<b>Korrekturfaktor</b>	1,13	1,10	1,06	1,01	0,94	0,86	0,84	

### 8.3.2.2 Reihenmittelhäuser

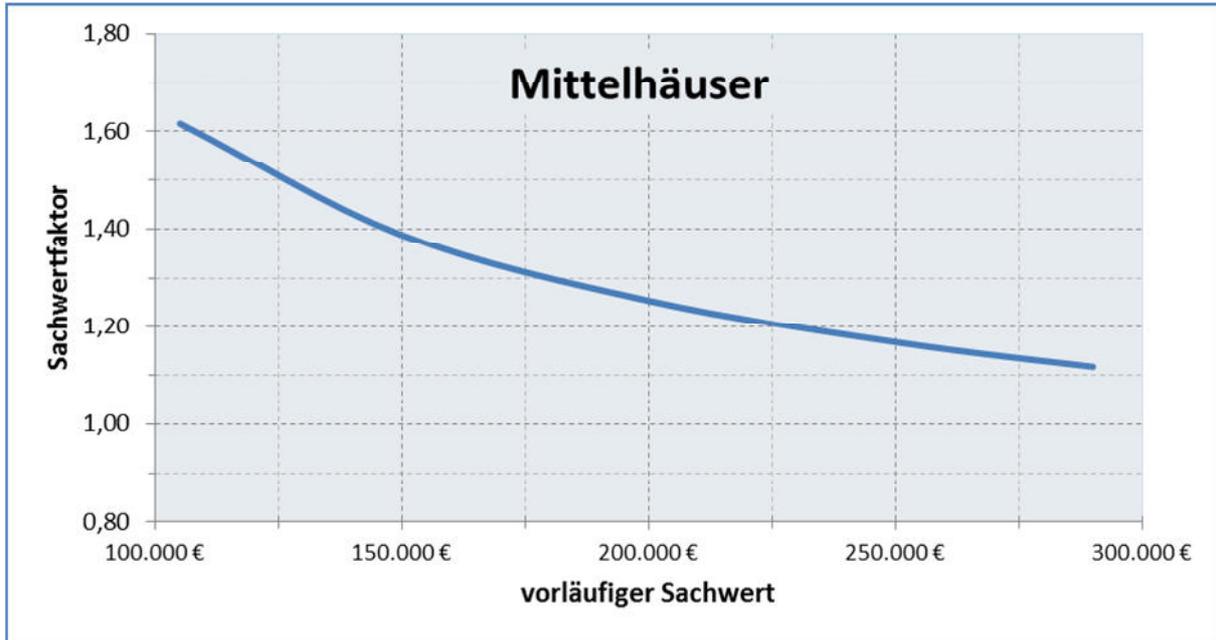
Tab. 31 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>1,33</b>	0,99 ... 1,75

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

<sup>24</sup> Bodenwertniveau

Abb. 47 Mittelhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)



Vorläufiger Sachwert	105.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	290.000 €
Sachwertfaktor	1,62	1,39	1,25	1,17	1,12

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2014 bis 2016 zeigte sich bei den Reihemittelhäusern folgende Tendenz (*multiple Bestimmtheitsmaß*  $R^2 = 0,40$ ): mit zunehmenden Bodenwertniveau steigt der Sachwertfaktor. Eine zeitliche Abhängigkeit konnte innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden.

Tab. 32 Mittelhäuser – Korrekturfaktoren

BW <sup>24</sup> -Niveau	110 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	450 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor	0,90	0,94	0,98	1,03	1,07	1,12	1,16	1,21

### 8.3.3 Gebädefaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebädefaktoren** für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2014 bis 2016 herangezogen. Nicht mit berücksichtigt wurden Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang und Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m<sup>2</sup>.

Die Gebäudefaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 101. Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäudewertanteil sowie den Bodenwertanteil.

Tab. 33 Endhäuser – Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND <sup>25</sup> [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>						
vor 1960	16	Ø 600 315 – 880	Ø 130 80 – 220	Ø 40 30 – 50	Ø 215 135 – 300	<b>Ø 2.865</b> 1.705 ... 4.250
1960 – 1990	3	Ø 565	Ø 100	Ø 45	Ø 195	<b>Ø 2.650</b> 2.335 ... 3.045
1991 – 2001	77	Ø 340 175 – 570	Ø 115 90 – 175	Ø 55	Ø 145 30 – 300	<b>Ø 2.160</b> 915 ... 3.330
2002 – 2011	44	Ø 330 190 – 855	Ø 105 90 – 155	Ø 65	Ø 160 60 – 300	<b>Ø 2.430</b> 1.715 ... 3.620
ab 2012	217	Ø 370 165 – 880	Ø 135 85 – 225	Ø 75	Ø 170 90 – 300	<b>Ø 2.380</b> 1.660 ... 3.365
<b>mittlerer Bauzustand</b>						
vor 1960	18	Ø 590 335 – 800	Ø 120 80 – 255	Ø 25 15 – 35	Ø 165 30 – 300	<b>Ø 1.905</b> 630 ... 2.770
1960 – 1990	4	Ø 650 530 – 775	Ø 150 95 – 195	Ø 35	Ø 160 30 – 370	<b>Ø 1.360</b> 640 ... 3.080

<sup>25</sup> Restnutzungsdauer (RND)

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND <sup>25</sup> [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	
1991 – 2001	4	Ø 295 220 – 345	Ø 120 100 – 140	Ø 50	Ø 170 120 – 230	<b>Ø 2.065</b> 1.750 ... 2.495
ab 2002						

Tab. 34      *Mittelhäuser – Gebäudefaktoren*

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND <sup>26</sup> [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>						
vor 1960	23	Ø 230 125 – 410	Ø 120 85 – 160	Ø 50 30 – 55	Ø 240 150 – 290	<b>Ø 3.275</b> 1.910 ... 3.700
1960 – 1990						
1991 – 2001	11	Ø 225 125 – 385	Ø 110 80 – 145	Ø 55	Ø 225 110 – 300	<b>Ø 2.385</b> 1.910 ... 3.135
2002 – 2011	11	Ø 185 130 – 245	Ø 130 90 – 155	Ø 65	Ø 240 110 – 450	<b>Ø 2.090</b> 1.540 ... 2.650
ab 2012	56	Ø 185 100 – 360	Ø 150 100 – 185	Ø 75	Ø 260 110 – 410	<b>Ø 2.505</b> 2.000 ... 3.835

<sup>26</sup> Restnutzungsdauer (RND)

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND <sup>26</sup> [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>mittlerer Bauzustand</b>						
vor 1960	4	Ø 265 210 – 295	Ø 110 85 – 130	Ø 30 20 – 45	Ø 165 145 – 175	<b>Ø 2.745</b> 1.735 ... 3.460
1960 – 1990						
1991 – 2001	5	Ø 160 125 – 255	Ø 115 100 – 120	Ø 55	Ø 165 115 – 190	<b>Ø 1.995</b> 1.790 ... 2.180
ab 2002						

## 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

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Vergleichspreise stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 101.

Tab. 35 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen <sup>27</sup> (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis/Mietfläche <sup>28</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	RND [Jahre]	
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>					
<b>vor 1960</b>	28	Ø 995 s 1.275	Ø 825 s 755	Ø 40 s 8	<b>Ø 2.060</b> 1.125 ... 2.840
<b>1960 – 1990</b>	2				
<b>1991 – 2001</b>	15	Ø 2.965 s 2.825	Ø 1.140 s 830	Ø 60 s 2	<b>Ø 2.315</b> 1.240 ... 3.720
<b>ab 2012</b>	7	Ø 2.130 s 1.570	Ø 1.780 s 1.650	Ø 80	<b>Ø 3.335</b> 2.560 ... 3.725
	9 <sup>29</sup>	Ø 13.990 s 8.600	Ø 10.765 s 3.500	Ø 80	<b>Ø 2.810</b> 2.160 ... 3.170

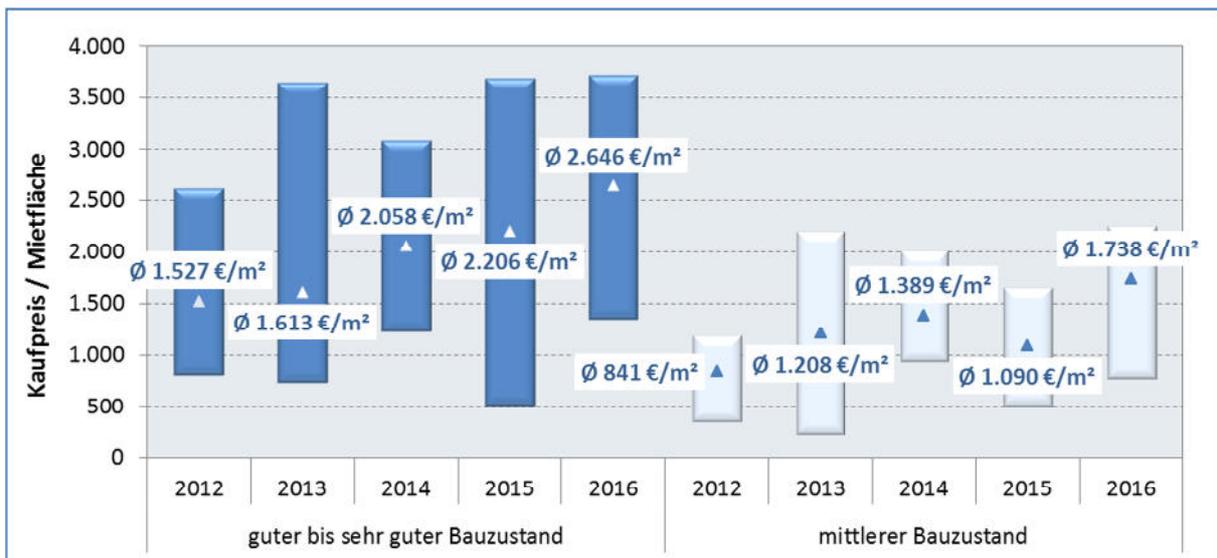
<sup>27</sup> Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s)

<sup>28</sup> Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäudewertanteil sowie den Bodenwertanteil.

<sup>29</sup> Gebäudekomplexe mit Mietflächen mehr als 5.000 m<sup>2</sup>

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen <sup>27</sup> (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis/Mietfläche <sup>28</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	RND [Jahre]	
<b>mittlerer Bauzustand</b>					
vor 1960	25	Ø 1.390 s 1.270	Ø 920 s 875	Ø 30 s 7	<b>Ø 1.460</b> 775 ... 2.255
1960 – 1990	4	Ø 12.565 s 7.810	Ø 7.515 s 4.385	Ø 40 s 7	<b>Ø 1.100</b> 885 ... 1.395
ab 1991	3				
<b>schlechter Bauzustand</b>					
vor 1960	20	Ø 2.115 s 3.670	Ø 1.030 s 1.590	Ø 15 s 6	<b>Ø 915</b> 385 ... 1.755
ab 1960	0				

Abb. 48 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Mietfläche



## 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 95.

Tab. 36 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil  $\leq 20\%$  – Stichprobe

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil $\leq 20\%$ )
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	38 Kauffälle
Restnutzungsdauer	22 ... 66 Jahre ( $\bar{\varnothing}$ 44 Jahre)
Bodenwertniveau	120 ... 680 €/m <sup>2</sup> ( $\bar{\varnothing}$ 315 €/m <sup>2</sup> )
Mietfläche	190 ... 2.140 m <sup>2</sup> ( $\bar{\varnothing}$ 740 m <sup>2</sup> )
$\bar{\varnothing}$ monatliche Nettokaltmiete	4,6 ... 10,3 €/m <sup>2</sup> ( $\bar{\varnothing}$ 7,4 €/m <sup>2</sup> )
Baujahr	1820 ... 2000

Tab. 37 Gewerbemietanteil  $\leq 20\%$  – Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Tab. 36)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (Gewerbemietanteil $\leq 20\%$ )	<b>2,7 %</b>	0,7 ... 4,4 %

Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze 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 2014 bis 2016 zeigte sich bei den Mehrfamilienhäusern folgende Tendenz (multiples Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,67$ ): mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmend aktuellerem Kaufdatum fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 38 Gewerbemietanteil ≤ 20 % – jährliche Durchschnittswerte (Datenbasis siehe Tab. 36)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Kennzahlen	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
Kaufjahr	2014	3,3 %
	2015	2,8 %
	2016	2,0 %
		14 Kauffälle
		12 Kauffälle
		12 Kauffälle

Tab. 39 Gewerbemietanteil ≤ 20 % – historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2011 ... 2013	3,6 %	68 Kauffälle
2012 ... 2014	3,5 %	71 Kauffälle
2013 ... 2015	3,5 %	58 Kauffälle

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt **im arithmetischen Mittel 3,9 %**. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

### 8.4.3 Ertragsfaktoren

Die angegebenen Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie Seite 98.

Tab. 40 Gewerbemietanteil ≤ 20 % – Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 36)

Kennzahlen	
<b>Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)</b>	
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	38 Kauffälle
<b>Ertragsfaktor</b>	<b>Ø 21,1 (14,9 ... 27,1)</b>

## 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

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Vergleichspreise stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 101.

Tab. 41 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietanteil 21 % ... 80 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen <sup>30</sup> (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis/Mietfläche <sup>31</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
		Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	RND [Jahre]	
<b>Auswertungszeitraum 2014 bis 2016</b>					
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>					
vor 1960	21	Ø 1.145 s 1.095	Ø 1.200 s 1.305	Ø 40 s 5	<b>Ø 1.830</b> 975 ... 3.020
1960 – 1990	0				
1991 – 2001	5	Ø 1.870 s 1.005	Ø 2.315 s 2.795	Ø 55	<b>Ø 1.535</b> 1.290 ... 1.940
ab 2012	2				
<b>mittlerer Bauzustand</b>					
vor 1960	18	Ø 815 s 730	Ø 625 s 370	Ø 35 s 8	<b>Ø 1.955</b> 900 ... 2.745

<sup>30</sup> Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert ( $\bar{x}$ )

<sup>31</sup> Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäudewertanteil sowie den Bodenwertanteil.

Tab. 42 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau

Bürogebäude/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81 % ... 100 %)						
Mietfläche	Anzahl	Kennzahlen <sup>30</sup> (Mittelwert und Standardabweichung)				Kaufpreis/ Mietfläche <sup>31</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
		Baujahr	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	RND [Jahre]	
<b>Auswertungszeitraum 2014 bis 2016</b>						
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>						
bis 5.000 m <sup>2</sup>	15	1780 ... 2012	Ø 3.085 s 3.495	Ø 1.795 s 1.260	Ø 40 s 10	<b>Ø 1.715</b> 655 ... 2.750
mehr als 5.000 m <sup>2</sup>	10	1845 ... 2007	Ø 9.370 s 3.600	Ø 11.435 s 4.670	Ø 40 s 9	<b>Ø 1.815</b> 700 ... 3.005
<b>mittlerer Bauzustand</b>						
bis 5.000 m <sup>2</sup>	13	1780 ... 1993	Ø 3.375 s 3.275	Ø 1.635 s 1.420	Ø 30 s 11	<b>Ø 980</b> 405 ... 1.490
mehr als 5.000 m <sup>2</sup>	3	1900 ... 1980	Ø 22.650 s 10.125	Ø 8.270 s 443	Ø 20 s 3	<b>Ø 365</b> 300 ... 480

Tab. 43 Verkaufshallen – Kaufpreisniveau

Verkaufshallen (Gewerbemietanteil 100 %)				
Anzahl	Kennzahlen <sup>30</sup> (Mittelwert und Spanne)			Kaufpreis/ Gewerbefläche <sup>31</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
	Baujahr	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Gewerbefläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>Auswertungszeitraum 2013 bis 2015</b>				
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>				
7	2001 ... 2014	̄ 4.020 2.870 ... 16.275	̄ 1.250 525 ... 4.655	<b>Ø 2.185</b> 1.280 ... 3.340

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

## 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 95.

Tab. 44 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäftshäuser
	(Gewerbemietanteil 21...80 %)	(Gewerbemietanteil 81... 100 %)
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	25 Kauffälle	30 Kauffälle
Restnutzungsdauer	21 ... 74 Jahre (Ø 45 Jahre)	20 ... 57 Jahre (Ø 36 Jahre)
Bodenwertniveau	160 ... 555 €/m <sup>2</sup> (Ø 415 €/m <sup>2</sup> )	120 ... 1.160 €/m <sup>2</sup> (Ø 410 €/m <sup>2</sup> )
Mietfläche	210 ... 2.285 m <sup>2</sup> (Ø 875 m <sup>2</sup> )	255 ... 18.775 m <sup>2</sup> (Ø 4.980 m <sup>2</sup> )
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,3 ... 12,1 €/m <sup>2</sup> (Ø 8,4 €/m <sup>2</sup> )	6,2 ... 29,0 €/m <sup>2</sup> (Ø 12,5 €/m <sup>2</sup> )
Baujahr	1735 ... 2010	1735 ... 2012

Tab. 45 Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Tab. 44)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b> (Gewerbemietanteil 21...80 %)	<b>3,7 %</b>	1,6 ... 5,8 %
<b>Geschäftshäuser</b> (Gewerbemietanteil 81...100 %)	<b>5,0 %</b>	1,7 ... 8,5 %

 Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze 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 2014 bis 2016 zeigte sich bei den *Wohn- und Geschäftshäusern* folgende Tendenz (Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,44$ ): mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz. Bei den *Geschäftshäusern* steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Mietfläche (Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,26$ ).

Tab. 46 Gewerbemietanteil &gt; 20 % – jährliche Durchschnittswerte (Datenbasis siehe Tab. 44)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80 %)		Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81 ... 100 %)		
	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	
Kaufjahr	2014	Ø 3,9 %	10 Kauffälle	Ø 4,4 %	7 Kauffälle
	2015	Ø 3,7 %	9 Kauffälle	Ø 6,0 %	7 Kauffälle
	2016	Ø 3,3 %	6 Kauffälle	Ø 4,8 %	16 Kauffälle

Tab. 47 Gewerbemietanteil &gt; 20 % – historische Liegenschaftzinssätze

Auswertungszeitraum	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80 %)		Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81 ... 100 %)	
	Liegenschaftzinssätze	Stichprobenumfang	Liegenschaftzinssätze	Stichprobenumfang
2011 ... 2013	Ø 3,3 %	25 Kauffälle	Ø 4,9 %	11 Kauffälle
2012 ... 2014	Ø 3,5 %	34 Kauffälle	Ø 5,6 %	10 Kauffälle
2013 ... 2015	Ø 3,6 %	31 Kauffälle	Ø 4,8 %	16 Kauffälle

Tab. 48 Renditeobjekte mit 100 % Gewerbemietanteil – Liegenschaftzinssatz

Verkaufshallen <sup>32</sup>		
Kennzahlen	Durchschnitt	Liegenschaftzinssatz
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	3 Kauffälle	
Restnutzungsdauer	Ø 50 Jahre	Ø 7,0 %
Mietfläche	Ø 6.620 m <sup>2</sup>	
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 9,6 €/m <sup>2</sup>	
Rohertragsfaktor	Ø 11,7	

Der **überregionale Liegenschaftzinssatz** für **Wohn- und Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil ≥ 20 ... < 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im **arithmetischen Mittel 4,6 %**. Der überregionale Liegenschaftzinssatz für **reine Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Pots-

<sup>32</sup> Unter der Rubrik „Verkaufshallen“ werden ein- bis zweigeschossige Objekte, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Markthalle, Baumarkt, Autohaus u.ä., erfasst.

dam) beträgt **im arithmetischen Mittel 7,0 %**. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

### 8.5.3 Ertragsfaktoren

Die angegebenen Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 98.

Tab. 49 Gewerbemietanteil > 20 % – Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 44)

	Kennzahlen	Kennzahlen
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
	<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b> (Gewerbemietanteil 21...80 %)	<b>Geschäftshäuser</b> (Gewerbemietanteil 81... 100 %)
Stichprobenumfang	25 Kauffälle	30 Kauffälle
<b>Ertragsfaktor</b>	<b>Ø 18,1</b> (14,5 ... 23,8)	<b>Ø 14,8</b> (9,3 ... 20,3)

## 8.6 Gewerbeobjekte

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

Im Berichtsjahr wurden auf diesem Teilmarkt mit 19 Kaufverträgen Umsätze in Höhe von 14,5 ha und 85,6 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. 50 Gewerbeobjekte – Kaufpreisniveau

<b>Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)</b>				
<b>Gebäudeart</b>	<b>Kennzahlen<sup>33</sup> (Mittelwert und Spanne)</b>			<b>Kaufpreis/ Gewerbefläche<sup>34</sup></b> [€/m <sup>2</sup> ]
	<b>Anzahl</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Gewerbefläche [m<sup>2</sup>]</b>	
<b>Auswertungszeitraum 2013 bis 2015</b>				
<b>allgemein gewerbliche Objekte</b>	13	1870 ... 2005	$\bar{x}$ 1.300 195 ... 32.260	$\bar{\text{Ø}}$ 450 70 ... 1.130
<b>höherwertige gewerbliche Objekte</b> (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	9	1735 ... 1998	$\bar{x}$ 500 245 ... 15.640	$\bar{\text{Ø}}$ 1.795 755 ... 2.815

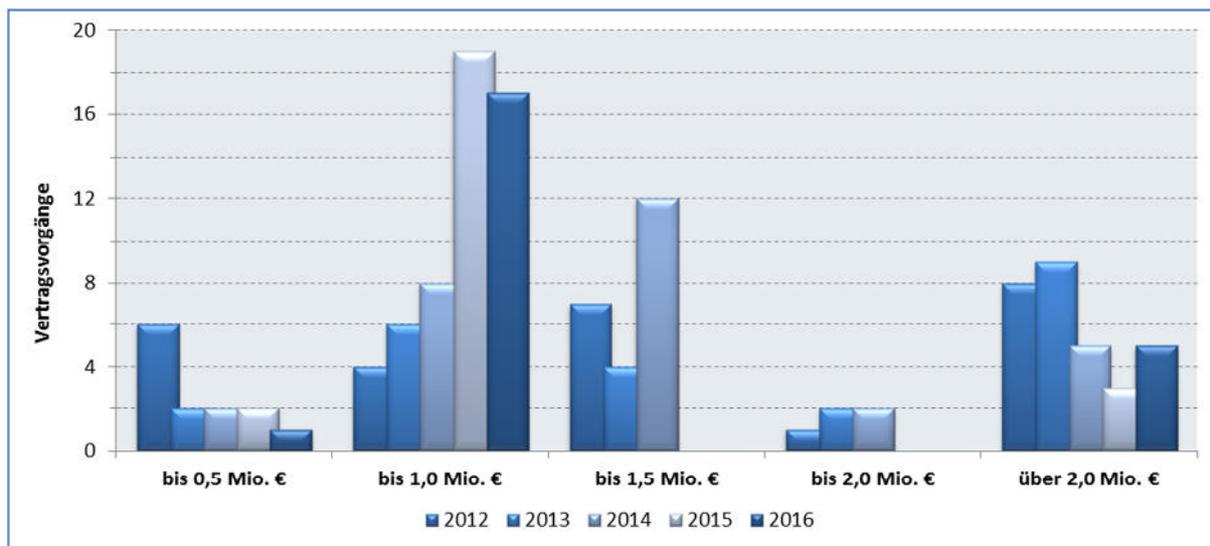
<sup>33</sup> Medianwert ( $\bar{x}$ ), da keine symmetrische Verteilung vorhanden ist.

<sup>34</sup> Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäudewertanteil sowie den Bodenwertanteil.

## 8.7 Villen

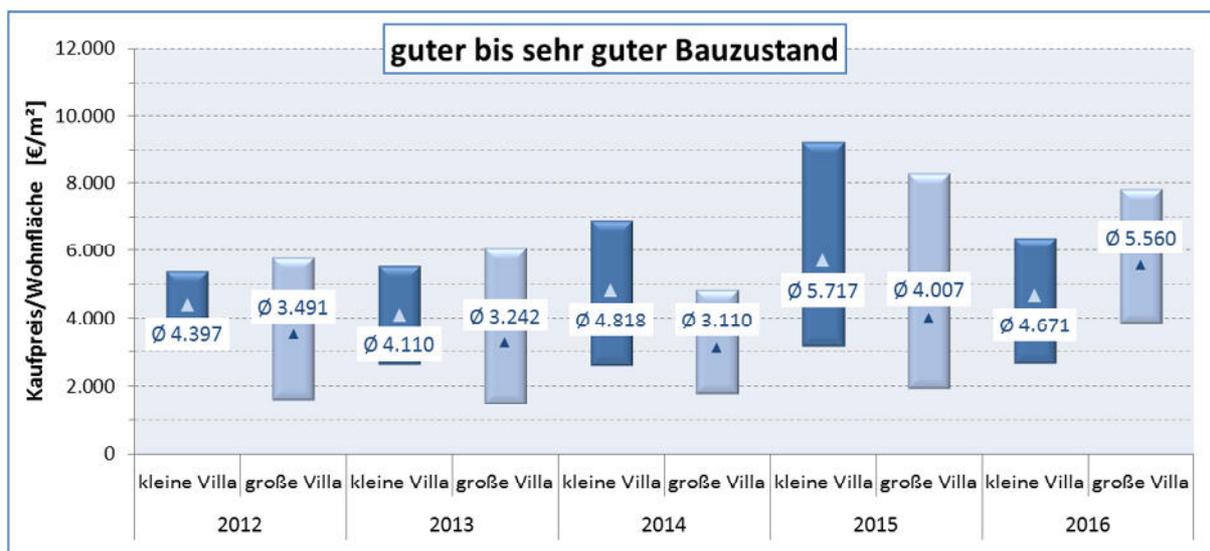
Villen zeichnen sich durch großzügige Grundrissgestaltung, gehobene Ausstattung sowie eine besondere architektonische Gestaltung der Baulichkeiten gegenüber Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern aus. In der Landeshauptstadt Potsdam entstanden vor allem im 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts viele villenartige Bebauungen.

Abb. 49 Villen – Verteilung nach Kaufpreisen



Im Berichtsjahr 2016 wurden 23 bebaute Villengrundstücke für rund 52,5 Mio. € veräußert. Der höchste Kaufpreis, der im Berichtsjahr erzielt wurde, lag bei 8,3 Mio. € und wurde für eine in der Berliner Vorstadt liegenden, unsanierten Villa inklusive Grundstück gezahlt.

Abb. 50 Villen – Preisniveau/-entwicklung



Die in Tab. 51 und Tab. 52 aufgeführten Vergleichspreise stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

 Tab. 51 Villen – Gebüdefaktoren<sup>35</sup>

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Anzahl	Kennzahlen <sup>36</sup> (Mittelwert und Standardabweichung)					Kaufpreis/Nutzfläche <sup>37</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
	Baujahres- spanne	Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn-/ Nutz- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND [Jahre]	Boden- wert- anteil [%]	
<b>guter bis sehr guter Bauzustand</b>						
<b>kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m<sup>2</sup>)</b>						
13	1875 – 2007	Ø 1.350 s 595	Ø 235 s 35	Ø 43 s 9	Ø 33 s 12	<b>Ø 5.130</b> 2.640 ... 9.260
<b>große Villen (Wohn-/Mietfläche ab 300 m<sup>2</sup>)</b>						
25	1820 – 1930	Ø 1.460 s 625	Ø 560 s 240	Ø 42 s 9	Ø 27 s 9	<b>Ø 3.985</b> 1.805 ... 8.295
5	<i>Ufergrundstücke</i>					Ø 7.060 4.795 ... 8.295
20	<i>Grundstücke ohne Wasserzugang</i>					Ø 3.215 1.805 ... 5.320
<b>Villen mit Gewerbenietanteil 21 ... 100 %</b>						
5	1860 – 1994	Ø 1.465 s 295	Ø 590 s 175	Ø 46 s 6	Ø 26 s 9	<b>Ø 3.175</b> 2.045 ... 4.355

<sup>35</sup> wesentliche Modellparameter und Erläuterungen auf Seite 98

<sup>36</sup> Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s)

<sup>37</sup> Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäudewertanteil sowie den Bodenwertanteil.

Tab. 52 Villen – Gebädefaktoren<sup>35</sup>

Auswertungszeitraum 2014 bis 2016						
Anzahl	Kennzahlen <sup>36</sup> (Mittelwert und Standardabweichung)					Kaufpreis/Nutzfläche <sup>37</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
	Baujahres- spanne	Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Wohn-/ Nutz- fläche [m <sup>2</sup> ]	RND [Jahre]	Boden- wert- anteil [%]	
<b>mittlerer Bauzustand</b>						
<b>kleine Villen/Landhäuser</b> (Wohnfläche bis 300 m <sup>2</sup> )						
6	1920 – 1935	Ø 1.340 <i>s 875</i>	Ø 250 <i>s 30</i>	Ø 34 <i>s 10</i>	Ø 49 <i>s 27</i>	<b>Ø 4.025</b> 2.180 ... 6.230
<b>schlechter Bauzustand</b>						
<b>große Villen</b> (Wohn-/Mietfläche ab 300 m <sup>2</sup> )						
8	1850 – 1900	Ø 5.410 <i>s 4.130</i>	Ø 1.590 <i>s 1.685</i>	Ø 17 <i>s 10</i>	Ø 52 <i>s 23</i>	<b>Ø 1.690</b> 1.170 ... 2.340

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren sind entsprechend der Nutzung der Villen auf den Seiten 59 ff. bzw. 63 ff. zu finden.

## 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 77 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, welche bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und abermals veräußert wurden. Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 51 Wohnungs- und Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

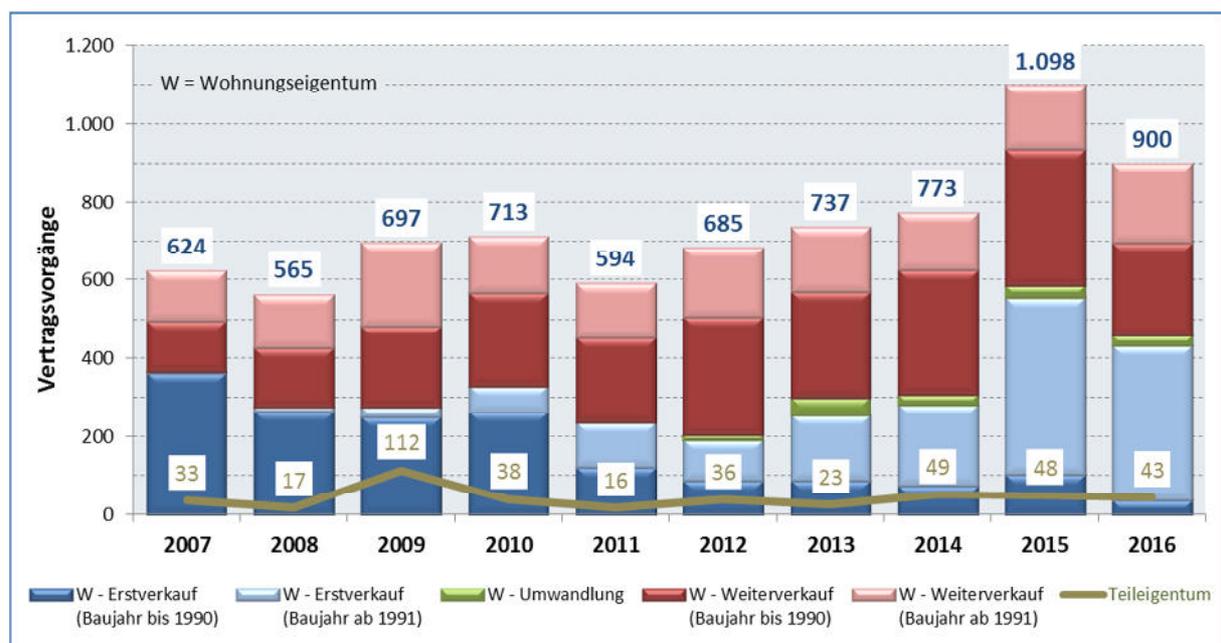
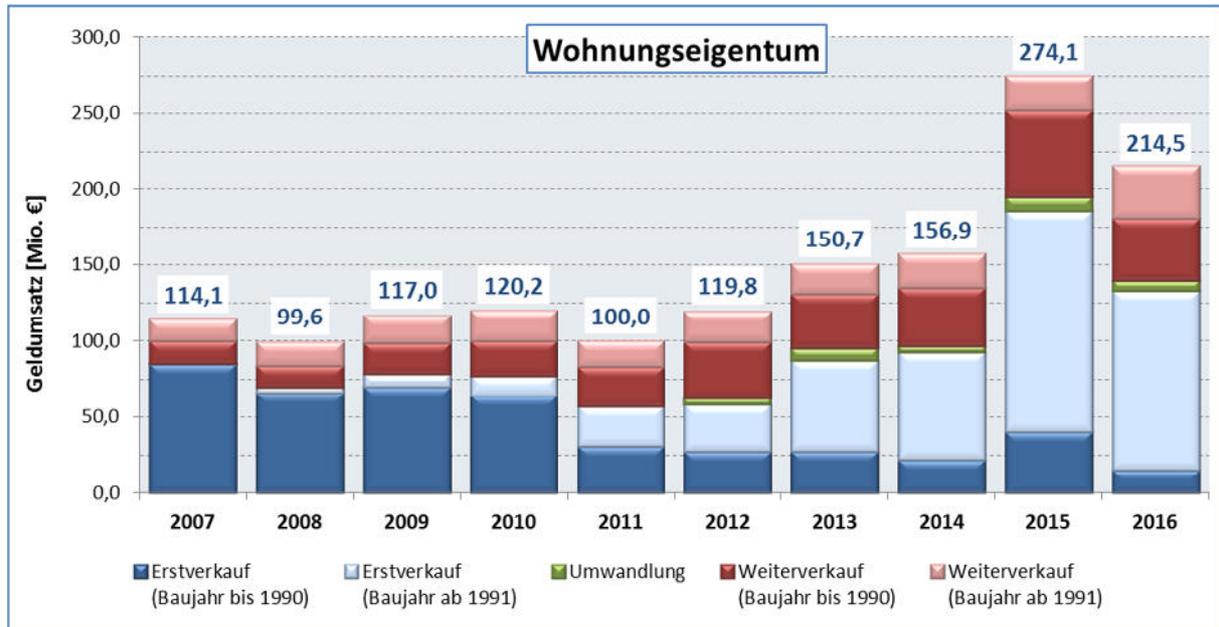


Abb. 52 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



Tab. 53 Wohnungs- und Teileigentum – Vertragsvorgänge/Geldumsatz

2016		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
<b>Wohnungseigentum</b>		<b>900</b>	<b>- 18 %</b>	<b>214,5 Mio. €</b>	<b>- 22 %</b>
<b>Erstverkauf</b>	Baujahr vor 1960	38	- 64 %	15,5 Mio. €	- 61 %
	Baujahr ab 1991	397	- 12 %	117,7 Mio. €	- 19 %
<b>Umwandlung</b>		24	- 17 %	6,7 Mio. €	- 24 %
<b>Gesamt</b>		<b>459</b>	<b>- 22 %</b>	<b>139,9 Mio. €</b>	<b>- 28 %</b>
<b>Weiterverkauf</b>	Baujahr vor 1960	164	- 17 %	33,6 Mio. €	- 26 %
	Baujahr 1960 bis 1990	74	- 52 %	7,3 Mio. €	- 41 %
	Baujahr ab 1991	203	+ 25 %	33,7 Mio. €	+ 38 %
<b>Gesamt</b>		<b>441</b>	<b>- 14 %</b>	<b>74,6 Mio. €</b>	<b>- 8 %</b>
<b>Teileigentum<sup>38</sup></b>		<b>43</b>	<b>- 2 %</b>	<b>4,1 Mio. €</b>	<b>- 67 %</b>
	Erstverkauf	17	+ 70 %	0,6 Mio. €	- 90 %
	Weiterverkauf	22	- 35 %	2,7 Mio. €	- 58 %
	Umwandlung	4	-	0,8 Mio. €	-

<sup>38</sup> inklusive separater Veräußerungen von Tiefgaragen-Stellplätzen

## 9.1 Wohnungseigentum

### 9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Preisindexreihe

Abb. 53 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge 2016

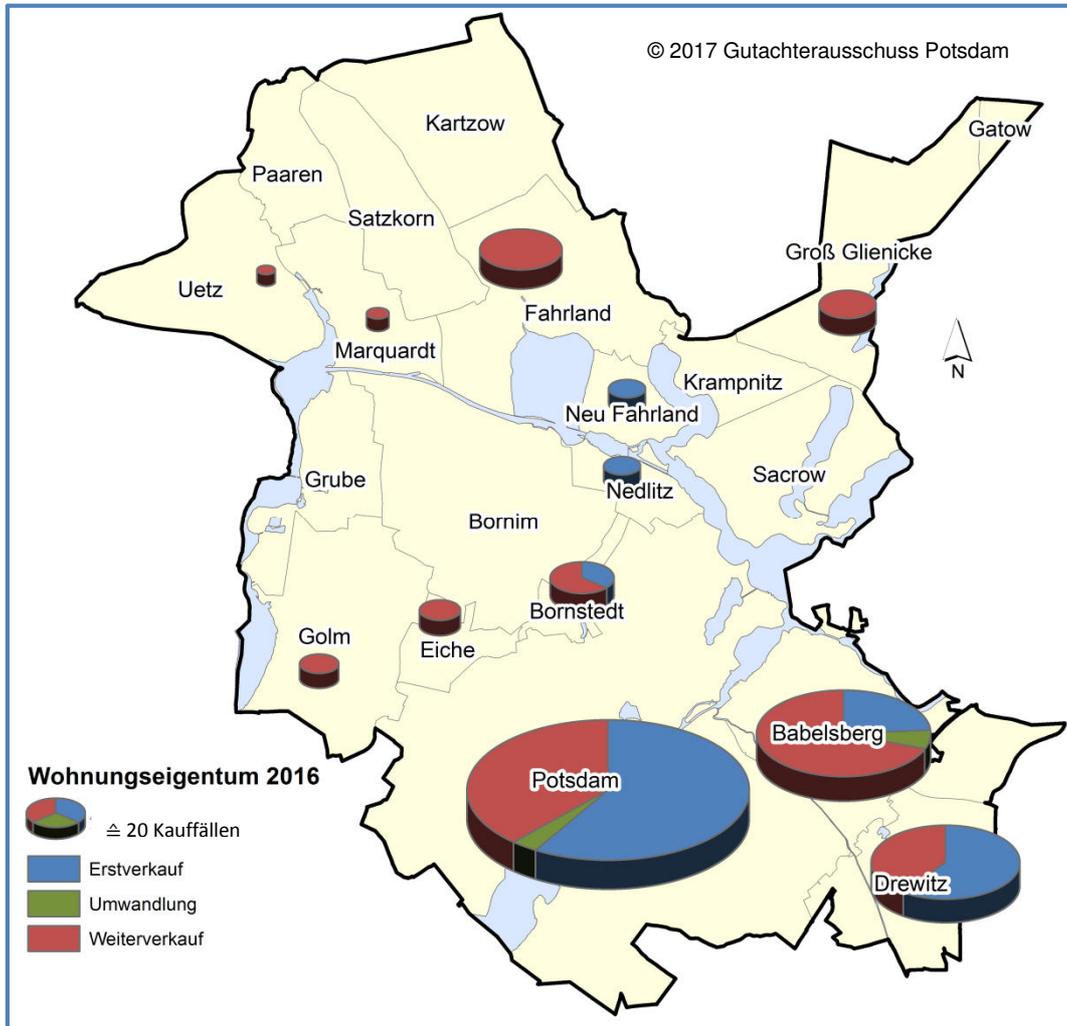


Abb. 54 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen

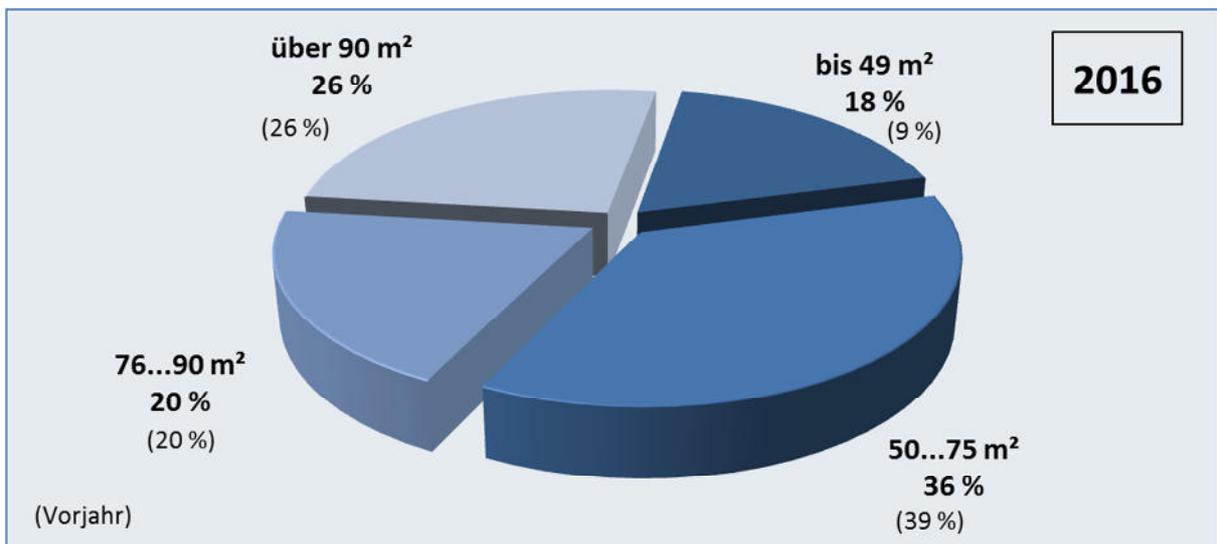
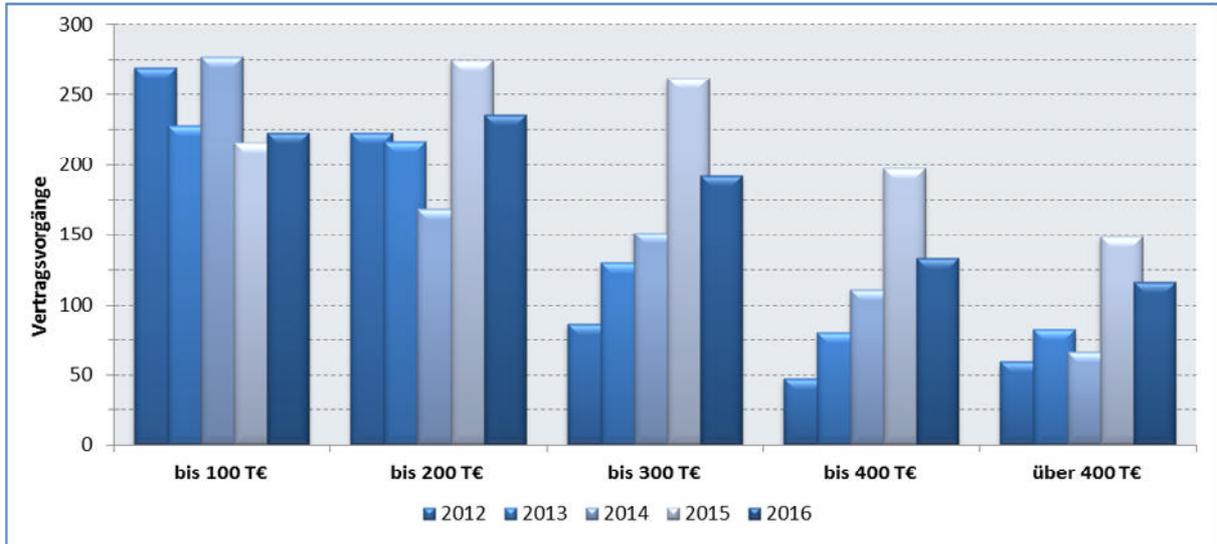
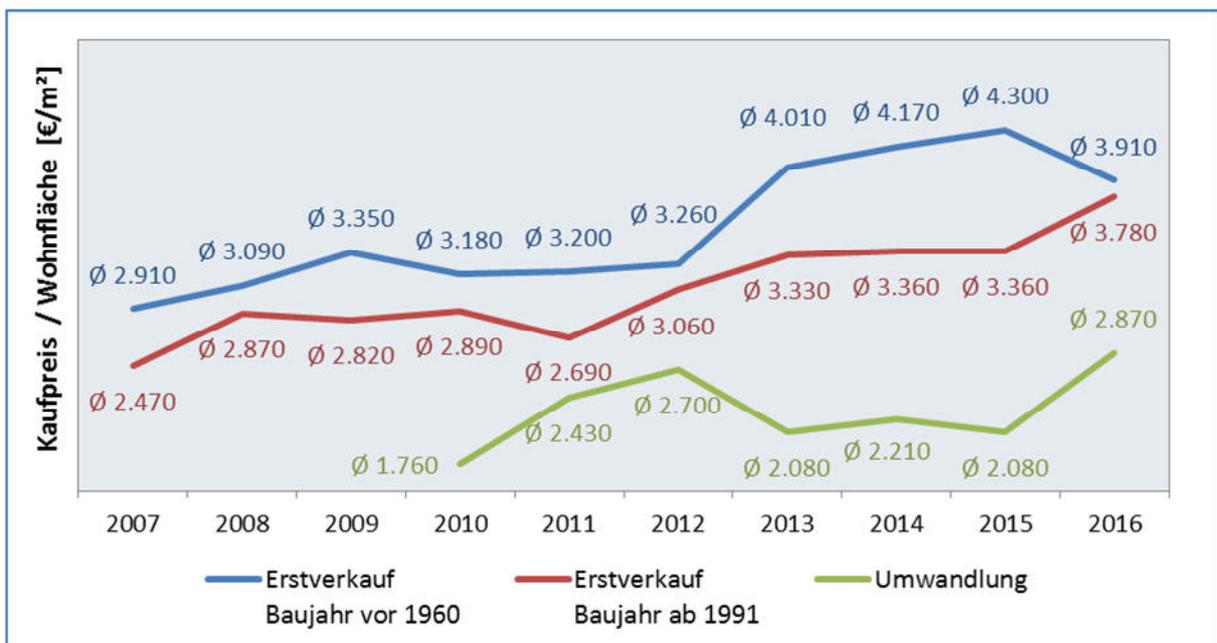


Abb. 55 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen<sup>39</sup>



Wie auch in den Vorjahren nehmen die Stadtteile Potsdam und Babelsberg mit 72 % der Vertragsabschlüsse die Spitzenposition beim Verkauf von Wohnungseigentum ein. Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte beim Erstverkauf von Wohnungseigentum im Umfeld des Filmparks Babelsberg, in der Potsdamer Mitte und der Berliner Vorstadt, im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sowie in Waldstadt I.

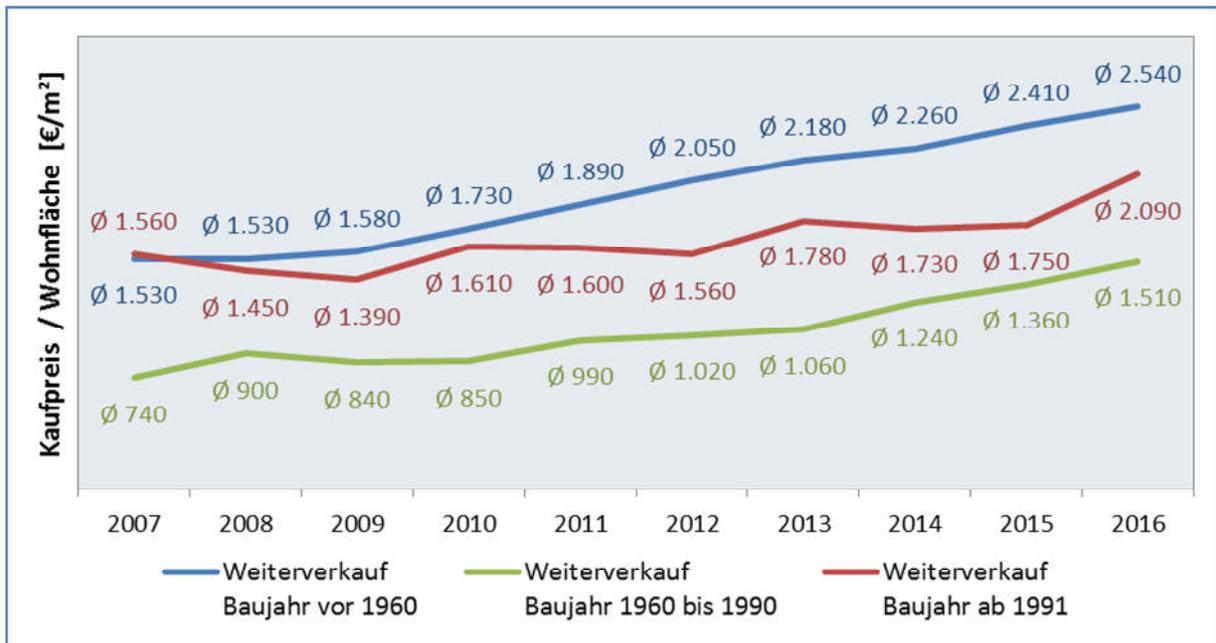
Abb. 56 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche



<sup>39</sup> 1 T€ = 1.000 €

Bei den Weiterverkäufen lagen die Schwerpunkte in der Brandenburger Vorstadt, im Umfeld des Babelsberger Stadtzentrums sowie in den Fahrländer Wohnparks. Der höchste Kaufpreis im Jahr 2016 wurde beim Verkauf einer Eigentumswohnung (inklusive zwei Tiefgaragenstellplätzen) in einem Neubau in der Berliner Vorstadt mit 6.784 € je Quadratmeter Wohnfläche erzielt.

Abb. 57 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche



### 9.1.2 Gebäudefaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebäudefaktoren** für **Wohnungseigentum** wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr **2016** herangezogen. Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum wurden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} - \text{Wert des Sondernutzungsrechts an PKW Stellplätzen} \pm \text{boG})}{\text{Wohnfläche}}$$

Weitere Informationen zu wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 101.

Tab. 54 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Lage <sup>40</sup>	Anzahl	Wohnfläche		Kaufpreis/Wohnfläche	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
<b>Erstverkauf</b>					
<b>Baujahr vor 1960 (saniert)</b>					
mittlere Wohnlage	25	90 m <sup>2</sup>	45 ... 130 m <sup>2</sup>	3.870 €/m <sup>2</sup>	2.345 ... 5.560 €/m <sup>2</sup>
gute bis sehr gute Wohnlage	12	130 m <sup>2</sup>	40 ... 265 m <sup>2</sup>	3.880 €/m <sup>2</sup>	2.835 ... 4.735 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1991 bis 2013</b>					
gute bis sehr gute Wohnlage	14	95 m <sup>2</sup>	50 ... 145 m <sup>2</sup>	3.395 €/m <sup>2</sup>	2.565 ... 4.965 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ab 2014</b>					
einfache Wohnlage	36	80 m <sup>2</sup>	60 ... 120 m <sup>2</sup>	3.515 €/m <sup>2</sup>	3.295 ... 3.710 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	300	65 m <sup>2</sup>	20 ... 170 m <sup>2</sup>	3.770 €/m <sup>2</sup>	2.525 ... 4.930 €/m <sup>2</sup>
gute bis sehr gute Wohnlage	31	120 m <sup>2</sup>	60 ... 285 m <sup>2</sup>	4.350 €/m <sup>2</sup>	3.170 ... 5.270 €/m <sup>2</sup>
<b>Umwandlung</b>					
<b>Baujahr vor 1960 (saniert)</b>					
mittlere Wohnlage	9	105 m <sup>2</sup>	45 ... 220 m <sup>2</sup>	2.795 €/m <sup>2</sup>	2.340 ... 3.250 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ab 1991</b>					
mittlere Wohnlage	3	80 m <sup>2</sup>		2.590 €/m <sup>2</sup>	
gute bis sehr gute Wohnlage	8	105 m <sup>2</sup>	70 ... 145 m <sup>2</sup>	3.195 €/m <sup>2</sup>	2.895 ... 3.885 €/m <sup>2</sup>

<sup>40</sup> Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 102 ff

Tab. 55 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Lage <sup>41</sup>	Anzahl	Wohnfläche		Kaufpreis/Wohnfläche	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
<b>Weiterverkauf</b>					
<b>Baujahr vor 1960 (saniert)</b>					
mittlere Wohnlage	112	80 m <sup>2</sup>	35 ... 185 m <sup>2</sup>	2.480 €/m <sup>2</sup>	1.600 ... 3.320 €/m <sup>2</sup>
gute bis sehr gute Wohnlage	15	80 m <sup>2</sup>	45 ... 145 m <sup>2</sup>	2.640 €/m <sup>2</sup>	2.210 ... 3.125 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)</b>					
einfache Wohnlage	36	70 m <sup>2</sup>	25 ... 95 m <sup>2</sup>	1.460 €/m <sup>2</sup>	1.100 ... 1.925 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	25	60 m <sup>2</sup>	50 ... 75 m <sup>2</sup>	1.725 €/m <sup>2</sup>	1.160 ... 2.450 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1991 bis 2013</b>					
einfache Wohnlage	7	65 m <sup>2</sup>	45 ... 95 m <sup>2</sup>	1.220 €/m <sup>2</sup>	890 ... 1.735 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	100	60 m <sup>2</sup>	30 ... 120 m <sup>2</sup>	1.770 €/m <sup>2</sup>	825 ... 2.840 €/m <sup>2</sup>
gute bis sehr gute Wohnlage	25	100 m <sup>2</sup>	40 ... 250 m <sup>2</sup>	2.545 €/m <sup>2</sup>	2.085 ... 2.980 €/m <sup>2</sup>

### 9.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

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 98.

<sup>41</sup> Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 102 ff.

Tab. 56 Wohnungseigentum – Stichprobe

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	203 Kauffälle
Restnutzungsdauer	25 ... 58 Jahre (Ø 41 Jahre)
Bodenwertniveau	30 ... 500 €/m <sup>2</sup> (Ø 230 €/m <sup>2</sup> )
Mietfläche	25 ... 135 m <sup>2</sup> (Ø 70 m <sup>2</sup> )
Ø monatliche Nettokaltmiete	4,7 ... 11,0 €/m <sup>2</sup> (Ø 7,4 €/m <sup>2</sup> )
Baujahr	1860 ... 2004

Tab. 57 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Tab. 56)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	3,4 %	0,9 ... 5,6 %

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

Tab. 58 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Tab. 56)

Wohnungseigentum	Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
	Baujahr	vor 1960	Ø 2,4 %
1960 bis 1990		Ø 3,4 %	68 Kauffälle
ab 1991		Ø 4,0 %	81 Kauffälle
Kaufjahr	2014	Ø 3,5 %	87 Kauffälle
	2015	Ø 3,2 %	71 Kauffälle
	2016	Ø 3,3 %	45 Kauffälle

Die in Tab. 59 dargestellten **Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 98.

Tab. 59 Wohnungseigentum – Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 56)

Kennzahlen	
Wohnungseigentum	
Auswertungszeitraum	2014 bis 2016
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	203 Kauffälle
<b>Ertragsfaktor</b>	<b>Ø 18,5</b> (10,8 ... 28,0)

### 9.1.4 Zwangsversteigerung / Notverkauf

Eine **Zwangsversteigerung** ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen<sup>42</sup> werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 60 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2016	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr	Anteil am Teilmarktumsatz
Vertragsvorgänge	14	+ 40 %	1,6 %
Geldumsatz	1,7 Mio. €	+ 38 %	0,8 %
<b>Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert</b>			<b>99 %</b>

Tab. 61 Zwangsversteigerung / Notverkauf – 2016

Wohnungseigentum <sup>43</sup>		Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis/Wohnfläche
<b>Baujahr</b> 1991 bis 2013	einfache Wohnlage	4	Ø 50 m <sup>2</sup>	<b>Ø 1.070 €/m<sup>2</sup></b> 1.015 ... 1.105 €/m <sup>2</sup>
	mittlere Wohnlage	6	Ø 75 m <sup>2</sup>	<b>Ø 1.290 €/m<sup>2</sup></b> 995 ... 1.540 €/m <sup>2</sup>

<sup>42</sup> Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

<sup>43</sup> Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 102 ff.

## 9.2 Teileigentum

Tab. 62 Teileigentum<sup>44</sup> – Preisniveau

Baujahr	Lage	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche
<b>Auswertungszeitraum 2014 bis 2016</b>				
<b>Erstverkauf</b>				
		6	Ø 50 m <sup>2</sup> 35 ... 80 m <sup>2</sup>	Ø <b>3.185 €/m<sup>2</sup></b> 2.315 ... 4.415 €/m <sup>2</sup>
<b>Weiterverkauf</b>				
vor 1960 (saniert)	mittlere Lage	20	Ø 85 m <sup>2</sup> 20 ... 175 m <sup>2</sup>	Ø <b>1.875 €/m<sup>2</sup></b> 760 ... 3.105 €/m <sup>2</sup>
	gute bis sehr gute Lage	8	Ø 90 m <sup>2</sup> 25 ... 155 m <sup>2</sup>	Ø <b>1.480 €/m<sup>2</sup></b> 580 ... 2.485 €/m <sup>2</sup>
ab 1991		7	Ø 155 m <sup>2</sup> 60 ... 570 m <sup>2</sup>	Ø <b>1.835 €/m<sup>2</sup></b> 425 ... 4.020 €/m <sup>2</sup>

Tab. 63 PKW-Stellplätze – Preisniveau

2016	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
<b>offener PKW-Stellplatz</b>			
Vertragsvorgänge	85	13	
Kaufpreise	Ø <b>10.995 €</b> 5.000 ... 25.000 €	Ø <b>6.675 €</b> 2.300 ... 12.500 €	
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>			
Vertragsvorgänge	142	32	10
Kaufpreise	Ø <b>23.685 €</b> 8.000 ... 49.000 €	Ø <b>8.605 €</b> 1.500 ... 20.000 €	Ø <b>21.600 €</b> 8.000 ... 30.000 €

<sup>44</sup> überwiegend Büro- oder Ladenflächen

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt worden. Sie enthalten danach die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von § 127 und § 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Auf eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. 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 Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg leitet sich aus § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ab. Jährlich ermitteln und beschließen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember und veröffentlichen sie online unter <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>. Des Weiteren können über die Geschäfts-

stellen 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 2017 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **81 Bodenrichtwerte für Bauland<sup>45</sup> zum Stichtag 31.12.2016** ermittelt und beschlossen.

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

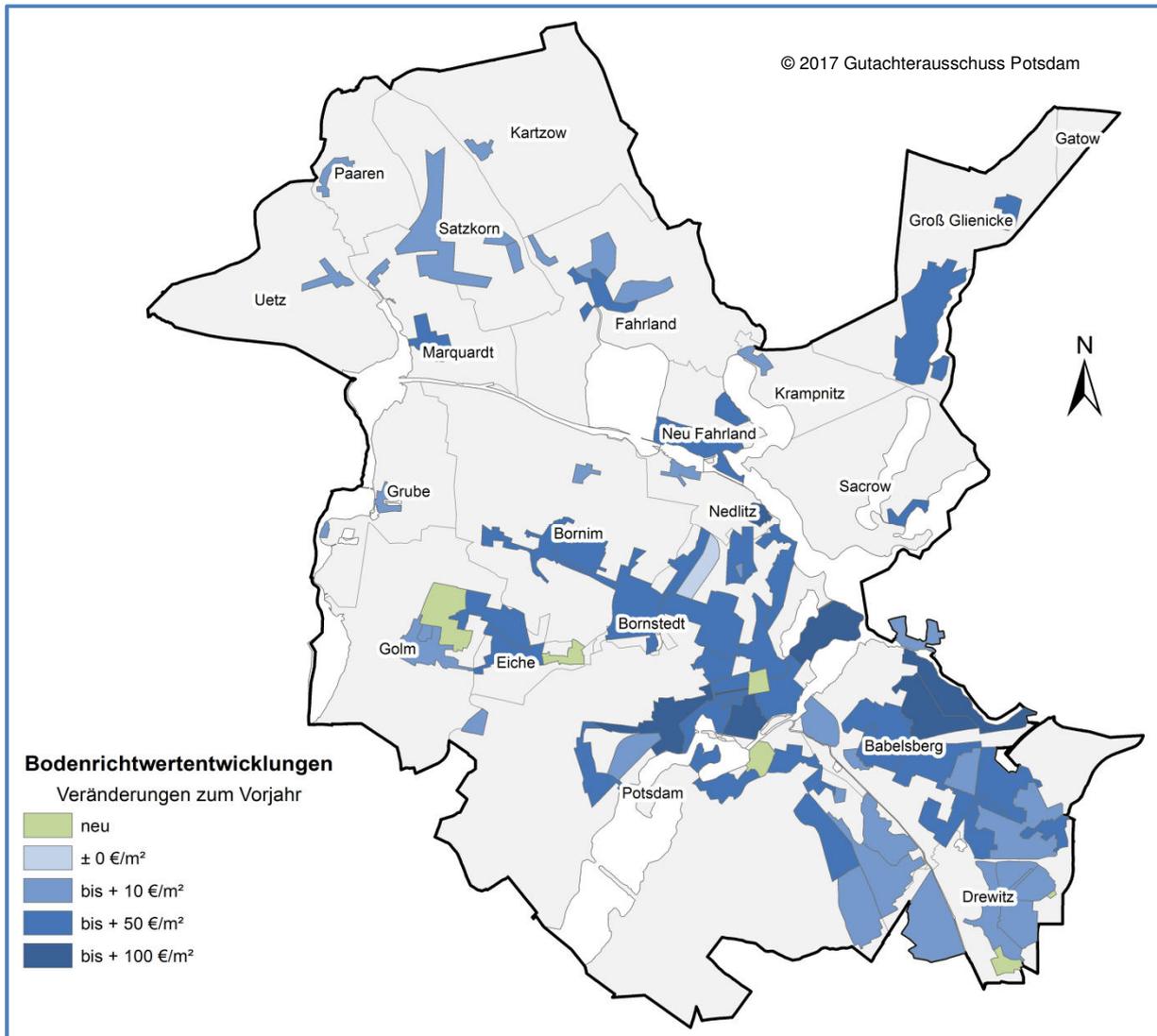
Abb. 58 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2016)



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.

<sup>45</sup> Definition von Bauland auf Seite 25

Abb. 59 Bodenrichtwerte für Bauflächen – Veränderungen zum Vorjahr



Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt setzte sich auch im Jahr 2016 fort und wurde auch den Beschlüssen der Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2016 Rechnung getragen. Unter anderem wurden bei den Potsdamer Eigenheimgebiets in mittlerer bis gehobener Wohnlage im inneren Stadtgebiet die neuen Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um 10 bis 80 €/m<sup>2</sup> angehoben. In den Stadtzentren Potsdam und Babelsberg sowie in den Wohngebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau erfolgte eine Anhebung des Bodenrichtwertniveaus um 10 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in der nachfolgenden Tabelle einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau von 2016 widerspiegeln.

Tab. 64 Bodenrichtwerte – Preisniveau 31.12.2016

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr <sup>46</sup>
<b>Individueller Wohnungsbau</b>			
gute bis sehr gute Lage		280 ... 520 €/m <sup>2</sup>	↑
mittlere Lage		150 ... 280 €/m <sup>2</sup>	↑
städtische Randlage		35 ... 120 €/m <sup>2</sup>	↑
<b>Geschosswohnungsbau</b>			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	600 €/m <sup>2</sup>	↑
	Babelsberg	450 €/m <sup>2</sup>	↑
mittlere Lage	Potsdam	550 €/m <sup>2</sup>	↑
	Babelsberg	280 €/m <sup>2</sup>	↗
Wohngebiete in Plattenbauweise		200 ... 270 €/m <sup>2</sup>	↗
<b>Gemischt genutzte Bauflächen</b>			
Innenstadt	Potsdam	SU 450 ... 950 €/m <sup>2</sup> 600 ... 650 €/m <sup>2</sup>	↑
	Babelsberg	SU 370 €/m <sup>2</sup>	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	430 ... 550 €/m <sup>2</sup>	↑
	Babelsberg	SU 250 ... 280 €/m <sup>2</sup>	↑

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

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

<sup>46</sup> → ± 2%   ↗ bis ± 10 %   ↘ über ± 10 %

Tab. 65 Individueller Wohnungsbau

Nr. <sup>47</sup>	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
<b>Stadtteil Potsdam</b>			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m <sup>2</sup>	230 ... 1.300 m <sup>2</sup>
1012	Potsdam, Hermannswerder	Ø 900 m <sup>2</sup>	660 ... 1.250 m <sup>2</sup>
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH <sup>48</sup> )	Ø 650 m <sup>2</sup>	195 ... 1.400 m <sup>2</sup>
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	Ø 600 m <sup>2</sup>	325 ... 955 m <sup>2</sup>
1095	Potsdam, An den Kopfweiden	Ø 300 m <sup>2</sup>	130 ... 730 m <sup>2</sup>
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	Ø 700 m <sup>2</sup>	385 ... 985 m <sup>2</sup>
1073	Potsdam, Gartenstadt	Ø 350 m <sup>2</sup>	130 ... 795 m <sup>2</sup>
1085	Potsdam, Angermannsiedlung	Ø 500 m <sup>2</sup>	315 ... 820 m <sup>2</sup>
<b>Stadtteile Babelsberg und Drewitz</b>			
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	Ø 650 m <sup>2</sup>	325 ... 1.310 m <sup>2</sup>
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	Ø 600 m <sup>2</sup>	250 ... 1.285 m <sup>2</sup>
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH <sup>48</sup> )	Ø 650 m <sup>2</sup>	225 ... 1.095 m <sup>2</sup>
1022	Babelsberg, Musikerviertel	Ø 600 m <sup>2</sup>	155 ... 1.105 m <sup>2</sup>
1045	Babelsberg, Am Griebnitzsee (EFH <sup>48</sup> )	Ø 800 m <sup>2</sup>	405 ... 1.295 m <sup>2</sup>
1030	Drewitz, Ortskern	Ø 650 m <sup>2</sup>	305 ... 1.385 m <sup>2</sup>
1034	Drewitz, Schäferfichten	Ø 600 m <sup>2</sup>	300 ... 1.080 m <sup>2</sup>
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	Ø 800 m <sup>2</sup>	400 ... 1.295 m <sup>2</sup>
1098	Drewitz, Priesterweg	---	835 ... 1.645 m <sup>2</sup>
<b>Nordwestliche Stadtteile</b>			
1037	Bornstedt, Ort	Ø 550 m <sup>2</sup>	220 ... 1.105 m <sup>2</sup>
1097	Bornstedt, Kirschallee	Ø 700 m <sup>2</sup>	375 ... 1.045 m <sup>2</sup>
1038	Bornim, Ort	Ø 700 m <sup>2</sup>	300 ... 1.345 m <sup>2</sup>
1072	Bornim, Wohnpark „Hügelweg“	Ø 500 m <sup>2</sup>	300 ... 870 m <sup>2</sup>
1080	Bornim, Max-Eyth-Allee	Ø 700 m <sup>2</sup>	210 ... 1.175 m <sup>2</sup>
1041	Nedlitz, Ort	Ø 1.000 m <sup>2</sup>	525 ... 1.500 m <sup>2</sup>
1096	Nedlitz, Campus am Jungfernsee	Ø 850 m <sup>2</sup>	560 ... 1.300 m <sup>2</sup>
<b>Ortsteile</b>			
1039	Eiche, Ortskern	Ø 650 m <sup>2</sup>	300 ... 1.245 m <sup>2</sup>
1043	Eich/Golm, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“	Ø 400 m <sup>2</sup>	150 ... 920 m <sup>2</sup>
1063	Fahrland, Ortskern	Ø 800 m <sup>2</sup>	215 ... 1.310 m <sup>2</sup>

<sup>47</sup> Nummer der Bodenrichtwertzone

<sup>48</sup> Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. <sup>47</sup>	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
1064	Fahrland, Wohnpark „Am Königsweg“	Ø 350 m <sup>2</sup>	140 ... 790 m <sup>2</sup>
1079	Fahrland, Wohnpark „Eisbergstücke“		
1081	Fahrland, An der Jubelitz	Ø 800 m <sup>2</sup>	235 ... 935 m <sup>2</sup>
1052	Golm, Ortskern	Ø 800 m <sup>2</sup>	400 ... 1.390 m <sup>2</sup>
1093	Golm, Wohnpark „Kossätenweg“	Ø 400 m <sup>2</sup>	355 ... 690 m <sup>2</sup>
1092	Golm, Kuhfort (Ausbau)	Ø 1.000 m <sup>2</sup>	705 ... 1.560 m <sup>2</sup>
1068	Groß Glienicke, Ortskern	Ø 800 m <sup>2</sup>	160 ... 1.500 m <sup>2</sup>
1071	Groß Glienicke, Waldsiedlung	Ø 700 m <sup>2</sup>	420 ... 1.285 m <sup>2</sup>
1040	Grube, Ortskern	Ø 550 m <sup>2</sup>	405 ... 1.005 m <sup>2</sup>
1086	Grube, Nattwerder		
1062	Kartzow, Ort	Ø 900 m <sup>2</sup>	415 ... 1.400 m <sup>2</sup>
1067	Krampnitz, Ort	Ø 800 m <sup>2</sup>	485 ... 1.200 m <sup>2</sup>
1057	Marquardt, Ortskern	Ø 600 m <sup>2</sup>	215 ... 1.200 m <sup>2</sup>
1078	Marquardt, Siedlung	Ø 900 m <sup>2</sup>	695 ... 1.580 m <sup>2</sup>
1065	Neu Fahrland, Ringstraße	Ø 800 m <sup>2</sup>	340 ... 1.450 m <sup>2</sup>
1089	Neu Fahrland, Im Apfelgarten	Ø 400 m <sup>2</sup>	180 ... 935 m <sup>2</sup>
1056	Paaren, Ort	Ø 1.000 m <sup>2</sup>	545 ... 1.655 m <sup>2</sup>
1042	Sacrow, Ortskern	Ø 1.000 m <sup>2</sup>	500 ... 1.570 m <sup>2</sup>
1060	Satzkorn, Ortskern	Ø 800 m <sup>2</sup>	655 ... 1.350 m <sup>2</sup>
1061	Satzkorn, WP „Straße des Friedens“	Ø 700 m <sup>2</sup>	535 ... 1.195 m <sup>2</sup>
1055	Uetz, Ort	Ø 900 m <sup>2</sup>	565 ... 1.305 m <sup>2</sup>

## 10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 66 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
<b>31.12.2014</b>	0,75 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>	0,30 €/m <sup>2</sup>
<b>31.12.2015</b>	0,80 €/m <sup>2</sup> (AZ 25-45)	0,50 €/m <sup>2</sup> (GZ 15-40)	0,35 €/m <sup>2</sup>
<b>31.12.2016</b>	0,85 €/m <sup>2</sup> (AZ 25-45)	0,55 €/m <sup>2</sup> (GZ 15-40)	0,40 €/m <sup>2</sup>

Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnten aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen

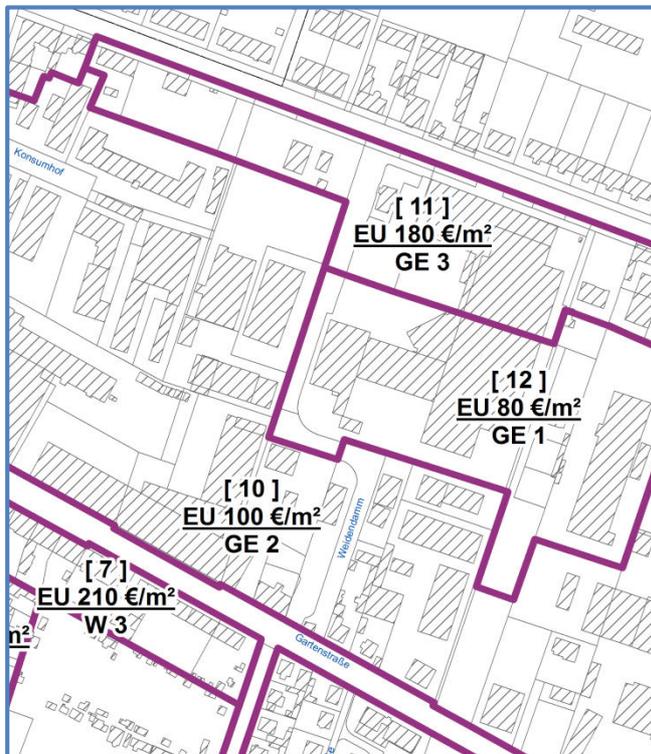
der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Bodenrichtwertentwicklungen finden Sie auf Seite 37.

### 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. 60 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2016)



- 180 €/m<sup>2</sup>** Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsbeitragsfrei
- EU** entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- GE 1** Gewerbebaufläche, einfache Erschließung, mäßige Lage
- GE 2** Gewerbebaufläche, zweckmäßige Erschließung, durchschnittliche Lage
- GE 3** Gewerbebaufläche, zweckmäßige Erschließung, gute Lage
- W 3** Wohnbaufläche, mittlere Dichte (WGFZ > 0,6)
- [...]** 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 im September 2016 den Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2016. 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](http://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](http://www.potsdam.ihk24.de) ▶ Mitgliederservice ▶ Standortinformationen ▶ 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 1 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, Seite 1057);
- **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-



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);
- **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)** vom Juni 2017
- **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**<sup>49</sup> 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 Verordnung vom 20.03.2017 (GVBl. II Nr. 17);
- **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 21.12.2016 (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).

---

<sup>49</sup> 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 vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (*Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB*) vom 31.03.2014 angewendet (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Tab. 67 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter	
Gebäudearten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaus-hälften, Reihenhäuser – <b>gebrauchte Wohnimmobilien</b>
Berechnungsmodell	<b>Sachwertfaktor</b> = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert des Normobjektes
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 <sup>50</sup> (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"> <li>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li> <li>b) Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>c) Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet</li> </ul> <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p> <p>Bei besonderen Bauteilen, die unüblich sind bzw. über die o.a. Vorgaben der RL SW-BB hinausgehen, wurde der Kaufpreis um deren Werteeinfluss bereinigt. Hierbei wurden Wertansätze (Zeitwert) nur für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebüdesachwerts
Wertansatz für Nebengebäude	<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 Bewertungsobjektes mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche	<p>marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße</p> <p>Selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.</p>

### Landeshauptstadt Potsdam

Potsdamer Normobjekte	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:	Reihenhäuser/Doppelhaushälften:
	<p>Ein bis zwei Garagen oder Carports und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mit berücksichtigt.</p> <div style="text-align: center;"> </div>	<p>Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mit berücksichtigt.</p> <div style="text-align: center;"> </div>

<sup>50</sup> siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

Modellansätze und -parameter	
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung„ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Abhängigkeit der Einflussgrößen bzw. zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Zielgröße (Sachwertfaktor) überschritten haben.
nicht berücksichtigt wurden	Grundstücksflächen $> 2.000 \text{ m}^2$ , Wohnfläche $< 80 \text{ m}^2$ 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) Modelle 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).

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

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



p ..... Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung  $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$

RE ..... jährlicher Reinertrag des Objektes

KP\* ..... normierter Kaufpreis

q .....  $1 + p/100$

n ..... wirtschaftliche Restnutzungsdauer

BW ..... nicht selbstständige verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

### I. Altes Modell - Anwendung bei den bebauten Grundstücken

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 (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>) zur Verfügung.

Tab. 68 Altes Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<b>nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte</b> ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder entsprechende Bereinigung des Kaufpreises
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser (überwiegend Bürogebäude), Verkaufshallen

Modellansätze und -parameter										
Bodenwert	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten <sup>51</sup> angepasst; objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet									
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: <b>Priorität:</b> tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)									
Restnutzungsdauer (RND) <sup>52</sup>	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. 69)	Wohnnutzung: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung <sup>53</sup> Gewerbenutzung: eigene Erfahrungswerte								
	Instandhaltungskosten (Tab. 70)	Wohnnutzung: entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung <sup>53</sup> Gewerbenutzung: Erfahrungswerte aus NRW <sup>54</sup>								
	Mietausfallwagnis	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">gewerbliche Nutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">4 %</td> </tr> </table>	Wohnnutzung	2 %	gewerbliche Nutzung	4 %				
Wohnnutzung	2 %									
gewerbliche Nutzung	4 %									
Auswertungszeitraum	3 Jahre									
Landeshauptstadt Potsdam										
nicht berücksichtigte Objekte	Bodenwertanteil > 80%, Rohertragsfaktor < 5,0, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) < 4,00 €/m <sup>2</sup> ; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen, Paketverkäufe									

<sup>51</sup> Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

<sup>52</sup> § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

<sup>53</sup> 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)

<sup>54</sup> Ansätze entnommen aus dem historischen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW

Modellansätze und -parameter	
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung„ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

Tab. 69 Verwaltungskosten

Jährliche 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
Jährliche 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

Tab. 70 Instandhaltungskosten für Wohnen

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohnnutzung					
Stichtag	Bezugsfertigkeit <sup>55</sup> der Wohnung liegt zurück			je Garage oder ähnlicher Einstellplatz	je Stellplatz (Erfahrungswert)
	< 22 Jahre	>= 22 Jahre	>= 32 Jahre		
ab 01.01.2002	7,1 €/m <sup>2</sup>	9,0 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	68,0 €/Jahr	---
ab 01.01.2005	7,4 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	12,0 €/m <sup>2</sup>	71,1 €/Jahr	---
ab 01.01.2008	7,9 €/m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	12,7 €/m <sup>2</sup>	75,3 €/Jahr	---
ab 01.01.2011	8,2 €/m <sup>2</sup>	10,3 €/m <sup>2</sup>	13,2 €/m <sup>2</sup>	78,2 €/Jahr	---
ab 01.01.2014	8,6 €/m <sup>2</sup>	10,9 €/m <sup>2</sup>	14,0 €/m <sup>2</sup>	82,6 €/Jahr	25,0 €/Jahr

<sup>55</sup> „Bezugsfertigkeit“ = Baujahr des Gebäudes

Tab. 71 Instandhaltungskosten für Gewerbe

Jährliche Instandhaltungskosten für Gewerbenutzung <sup>56</sup>		
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 <sup>2</sup>	bis 9,00 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2014	ab 3,50 €/m <sup>2</sup>	bis 12,50 €/m <sup>2</sup>

## II. Neues Modell – Anwendung beim Wohnungseigentum

Bei der Ermittlung der Ertragswerte und der Liegenschaftszinssätze werden die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (*Ertragswertrichtlinie – EW-RL*) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (*Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB*) vom Juni 2017 angewendet.

Tab. 72 Neues Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter		
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<b>nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte</b> ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Gebrauchsimmobilien)	
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG (normierter Kaufpreis)	
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: <b>Priorität:</b> tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (z. B. aus Mietspiegel)	
Wohn-/Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet	
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Pkt. 3.4 (3) RL EW-BB	
	Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Tab. 73 und Tab. 74
	Mietausfallwagnis	für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %

<sup>56</sup> werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen

Modellansätze und -parameter											
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">70 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">70 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;">Verkaufshallen (eingeschossig; Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">30 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	70 Jahre	Wohn- und Geschäftshäuser	70 Jahre	reine Geschäftshäuser	60 Jahre	Verkaufshallen (eingeschossig; Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)	30 Jahre	Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)	60 bis 80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	70 Jahre										
Wohn- und Geschäftshäuser	70 Jahre										
reine Geschäftshäuser	60 Jahre										
Verkaufshallen (eingeschossig; Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)	30 Jahre										
Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)	60 bis 80 Jahre										
Restnutzungsdauer (RND) <sup>57</sup>	<p>RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">nur Objekte mit einer</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">RND ≥ 15 Jahren</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">bei eingeschossigen Verkaufshallen:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">RND ≥ 10 Jahren</td> </tr> </table>	nur Objekte mit einer	RND ≥ 15 Jahren	bei eingeschossigen Verkaufshallen:	RND ≥ 10 Jahren						
nur Objekte mit einer	RND ≥ 15 Jahren										
bei eingeschossigen Verkaufshallen:	RND ≥ 10 Jahren										
Bodenwert	<p>objektypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf)</p> <p>aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten<sup>58</sup> angepasst;</p> <p>objektypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten</p> <p><i>Wohnungseigentum:</i> Es wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bei Wohnungseigentum verzichtet.</p>										
Grundstücksfläche	nur objektypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten										
Landeshauptstadt Potsdam – Wohnungseigentum											
Objektarten	vermietetes Wohnungseigentum (Gebrauchtimmoblie) in Mehrfamilienhäusern, Villen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit tatsächlichen und auf Marktüblichkeit geprüften Nettokaltmieten										
nicht berücksichtigte Objekte	<p>Bodenwertanteil &gt; 80%, Rohertragsfaktor &lt; 5,0, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) &lt; 4,00 €/m<sup>2</sup>;</p> <p>Paketverkäufe</p>										
Sondernutzungsrechte	<p>Bereinigung des Kaufpreises um den Wert des Sondernutzungsrechtes an PKW-Stellplätzen</p> <p>War kein Wert für das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Potsdamer Kaufpreise für solche Objekte folgende Ansätze pauschal verwendet:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">je PKW-Außenstellplatz</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">je Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">12.000 €</td> </tr> </table>	je PKW-Außenstellplatz	8.000 €	je Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz	12.000 €						
je PKW-Außenstellplatz	8.000 €										
je Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz	12.000 €										

<sup>57</sup> § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

<sup>58</sup> Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Modellansätze und -parameter	
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung„ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

Tab. 73 Jährliche Verwaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	je Eigentumswohnung	je Garage oder Einstellplatz	
ab 01.01.2014		334 €		
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	

Tab. 74 Jährliche Instandhaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garagenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert) <sup>59</sup>
ab 01.01.2014	10,9 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83,0 €	25,0 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83,2 €	25,1 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	83,9 €	25,3 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>

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

<sup>59</sup> jährliche Wertanpassung analog der Anpassung der Kosten gemäß EW-RL, Anlage 1

Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten zu beachten.

### (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. 75 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, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten <sup>60</sup> angepasst; objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet <i>Wohnungseigentum:</i> Aufgrund des relativ geringen Einflusses auf den Liegenschaftszinssatz wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bei Wohnungseigentum verzichtet.	
Berechnungsmodell	<b>Gebäudefaktor</b> = Kaufpreis / Wohn-/Nutzfläche	<b>Ertragsfaktor</b> = Kaufpreis / Jahresrohertrag
Bodenwert enthalten	ja	ja
Auswertungszeitraum	1 Jahr (Berichtsjahr) bis max. 3 Jahre	
Ableitungsmethode	arithmetischer Mittelwert	
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Vergleichswerte (Zielgröße) überschritten haben.	

<sup>60</sup> Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

## (D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 61 dargestellten durchschnittlichen Wohnlageeinstufungen einzelner Richtwertzonen und weiterer Bereiche wurden vom Gutachterausschuss Potsdam erarbeitet. Sie sollen zur besseren Orientierung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt und der sachgerechten Auswertung der Grundstücksverkäufe dienen.

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

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

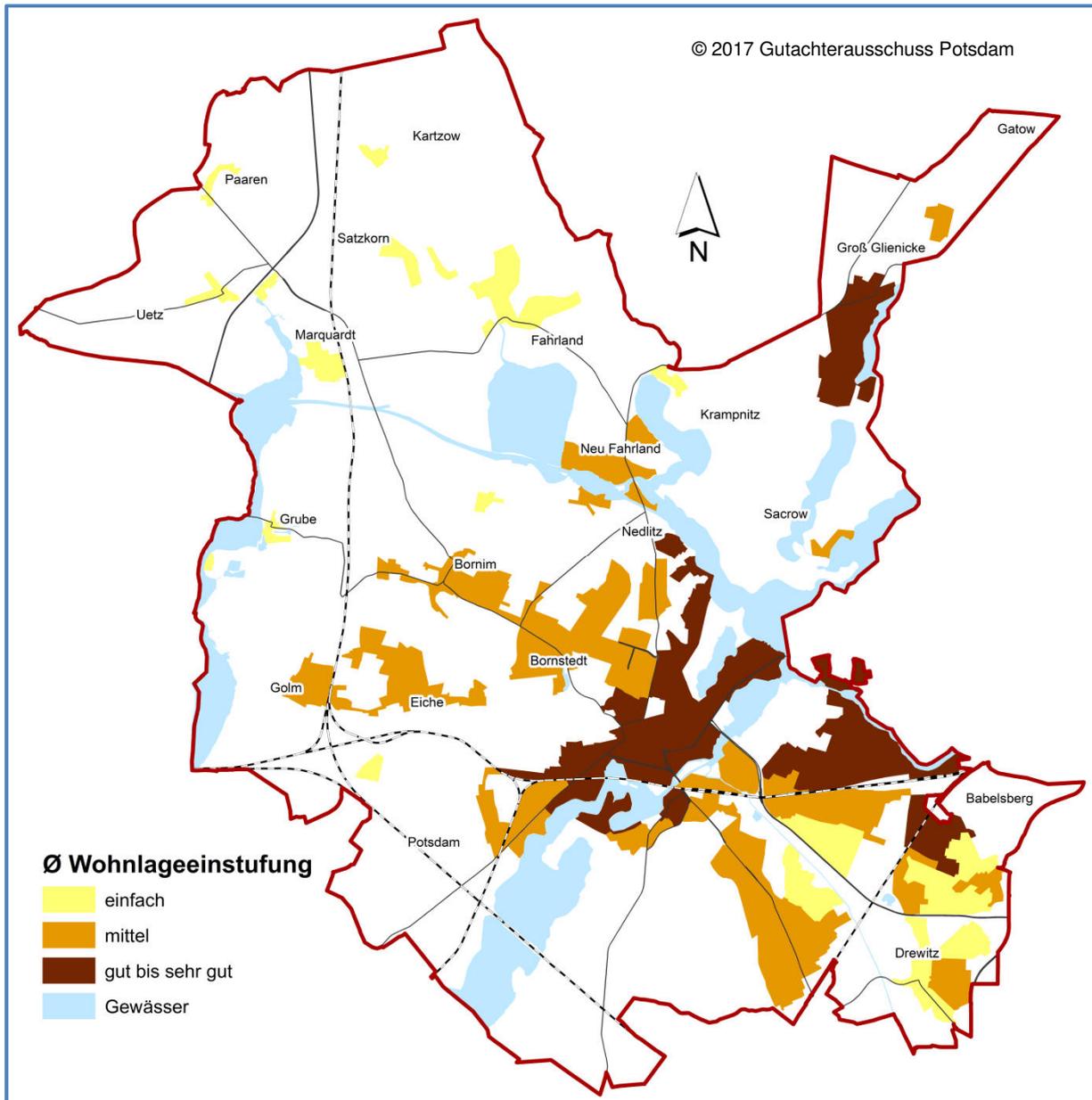
Die **einfache Wohnlage** ist geprägt durch Nutzungskonflikte, Immissionsbelastungen, städtebauliche Defizite, eingeschränktes Image, hohe Baudichte mit wenig Freiflächen sowie eine dörfliche bzw. städtische Randlage mit geringer sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

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

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

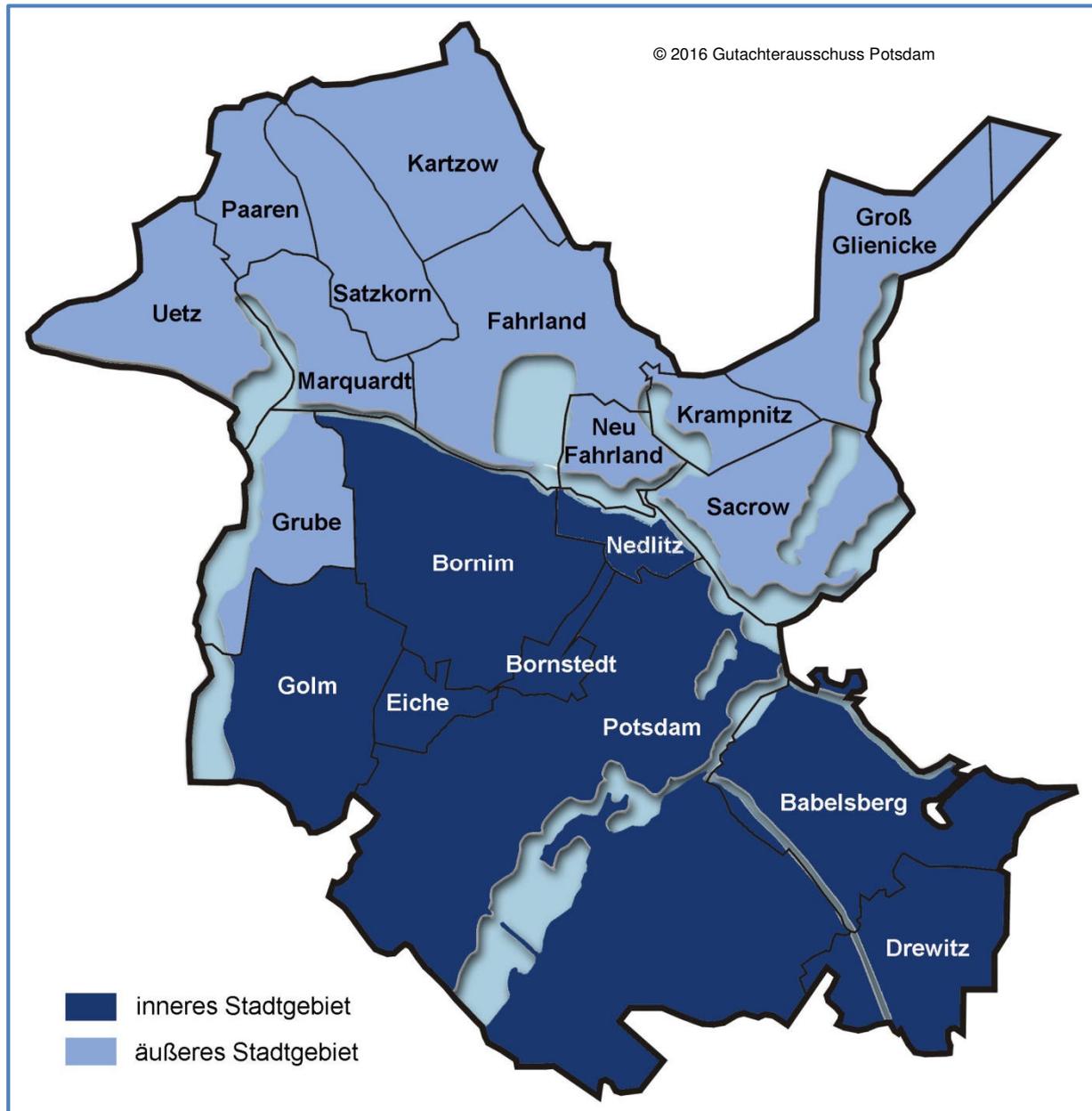
***Eine konkrete Wohnlageeinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann der nachfolgenden Abbildung nicht entnommen werden.***

Abb. 61 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



### (E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 62 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



**(F) Weitere Ansprechpartner**

Tab. 76 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 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen	03321 / 40 36 181 03321 / 40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 90 139 52 33 030 / 90 139 52 31 <a href="mailto:gaa@senstadtum.berlin.de">gaa@senstadtum.berlin.de</a>
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 <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 / 88 44 123 0331 / 88 44 16 123 <a href="mailto:kundenservice@geobasis-bb.de">kundenservice@geobasis-bb.de</a>

Tab. 77 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 <a href="mailto:geodatenservice@rathaus.potsdam.de">geodatenservice@rathaus.potsdam.de</a>
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 3110 <a href="mailto:planungsrecht@rathaus.potsdam.de">planungsrecht@rathaus.potsdam.de</a>
städtischer Grundstücksverkehr	Bereich Grundstücksmanagement	0331 / 289 – 1467 <a href="mailto:grundstuecksmanagement@rathaus.potsdam.de">grundstuecksmanagement@rathaus.potsdam.de</a>
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 3208 <a href="mailto:umlegungsausschuss@rathaus.potsdam.de">umlegungsausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag	Bereich Stadterneuerung	0331 / 289 – 3221 <a href="mailto:stadterneuerung@rathaus.potsdam.de">stadterneuerung@rathaus.potsdam.de</a>
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1246 <a href="mailto:statistik@rathaus.potsdam.de">statistik@rathaus.potsdam.de</a>
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnen	0331 / 289 – 2663 <a href="mailto:wohnungswesen@rathaus.potsdam.de">wohnungswesen@rathaus.potsdam.de</a>
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	<a href="http://www.ihk-potsdam.de">www.ihk-potsdam.de</a>
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 6206 – 777 <a href="http://www.ProPotsdam.de">www.ProPotsdam.de</a>
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Krampnitz“	PRO Potsdam - Entwicklungsträger GmbH	0331 / 6206 – 0 <a href="http://www.ProPotsdam.de">www.ProPotsdam.de</a>
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 743 57 – 0 <a href="http://www.stadtkontor.de">www.stadtkontor.de</a>
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 <a href="http://www.fa-potsdam.brandenburg.de">www.fa-potsdam.brandenburg.de</a>
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 <a href="http://www.ag-potsdam.brandenburg.de">www.ag-potsdam.brandenburg.de</a>

[www.potsdam.de](http://www.potsdam.de) / Rathaus Online

**(G) Abkürzungsverzeichnis**

%	Prozent
€	Euro
<	kleiner als, weniger als
≤	kleiner gleich
§	Paragraf
...	von bis
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
Dr.	Doktor
EFH	Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Ertragswertrichtlinie)
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar (1 ha = 10.000 m <sup>2</sup> )
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
km	Kilometer
LGB	Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
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
Prof.	Professor

rd.	rund
RL	Richtlinie
RL EW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg
RL SW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg
RND	Restnutzungsdauer
s	Standardabweichung
S.	Seite
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Sachwertrichtlinie)
T€	1.000 Euro
Tab.	Tabelle
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
vgl.	vergleiche
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Vergleichswertrichtlinie)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Wohngeb.	Wohngebäude
$\tilde{x}$	Medianwert