

Grundstücksmarktbericht 2018

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
- Geschäftsstelle: bei der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
- Telefon: 0331 / 289 3182 bzw. 3183
Telefax: 0331 / 289 84 3183
E-Mail: Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/P/index.php
www.potsdam.de
- Berichtszeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2019
- Bezug: als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/>) und im Internetshop GEOBROKER (<http://geobroker.geobasis-bb.de>)
als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
- Gebühr: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 €¹
- Titelfoto: **Potsdam, Brandenburger Tor** (Baujahr 1770/71) – im Auftrag von Friedrich II. wurde es anstelle eines alten Stadttors errichtet. Als Vorbild diente der Konstantinsbogen in Rom. Seit dem Abbruch der Stadtmauer um 1900 ist es ein freistehendes Bauwerk. (Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Potsdam)
- Nutzungsbedingungen: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß diesen Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben.
- Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de
- Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuell gültigen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	29.05.2019		Erstveröffentlichung
1.1	28.06.2019	27/28	Korrektur der Umsatzzahlen für 2019 (Abb. 24 bis 26) <ul style="list-style-type: none"> • Vertragsvorgänge: GWB von 38 auf 44, Gewerbe von 31 auf 25 • Geldumsatz: GWB von 83,8 auf 93,3, Gewerbe von 46,4 auf 36,8 • Flächenumsatz: GWB von 10,7 auf 12,1, Gewerbe von 23,6 auf 22,1
		53/54	Ergänzung der Tabelle um die Info zur Unterscheidung nach RND-Gruppen (Tab. 30)
		60	Ergänzung der Tabelle um die Info zur Unterscheidung nach RND-Gruppen (Tab. 37)
		61	Ergänzung der Tabelle um die Info zur Unterscheidung nach RND-Gruppen (Tab. 38)
1.2	26.05.2020	3	Ergänzung der Dokumentenhistorie
		33	Ergänzung der Gruppen-Unterteilung „bis 5.000 m ² “ und „mehr als 5.000 m ² “ (Tab. 10)
		63	Korrektur der Einheit bei Wohn-/Nutzfläche in m ² (Tab. 41)

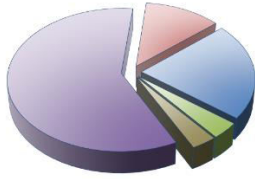
Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	2
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	8
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....	12
3.3 Stadtentwicklung	15
3.3.1 Bauleitplanung.....	15
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	15
4 Übersicht über die Umsätze	17
4.1 Vertragsvorgänge.....	17
4.1.1 Marktteilnehmer.....	20
4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe	21
4.2 Geldumsatz.....	22
4.3 Flächenumsatz.....	25
5 Bauland	27
5.1 Allgemeines.....	27
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	28
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	30
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	31
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	32
5.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	33
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten.....	34
5.4 Bauland für Gewerbe	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
5.6 Sonstiges Bauland	38
5.6.1 Baugrundstücke mit Wasserzugang.....	38
5.6.2 Grundstücke für soziale Einrichtungen	38

5.6.3	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten.....	39
5.7	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen.....	40
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	42
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	44
7.1	Hausgärten, private Grünflächen.....	44
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen.....	44
8	Bebaute Grundstücke.....	46
8.1	Allgemeines.....	46
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	52
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	56
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	56
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	58
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	59
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	62
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	62
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	63
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	65
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	66
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	66
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	67
8.5.3	Vergleichsfaktoren.....	70
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	72
8.7	Villen, Landhäuser.....	73
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	76
9.1	Allgemeines.....	76
9.2	Wohnungseigentum.....	80
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	80
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	82
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	84
9.2.4	Zwangsversteigerung / Notverkauf.....	86
9.3	Teileigentum.....	87

10	Bodenrichtwerte	88
10.1	Allgemeine Informationen.....	88
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	89
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland.....	89
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	94
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	94
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	95
11.1	Nutzungsentgelte.....	95
11.2	Mieten.....	96
11.3	Pachten.....	96
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	97
Anhang	101
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren.....	101
(B)	Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	104
(C)	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Vergleichsfaktoren.....	108
(D)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung.....	109
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen.....	111
(F)	Weitere Ansprechpartner.....	112
(G)	Abkürzungsverzeichnis.....	114

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Gesamtumsatz wieder leicht steigend

Bei einem leichten Rückgang der Vertragsvorgänge von 2 % ist der Geldumsatz im Berichtsjahr um 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Wie auch im letzten Jahr entfällt ca. 15 % des landesweiten Geldumsatzes auf den Potsdamer Immobilienmarkt.



Weiterhin Dynamik bei den Kaufpreisen

Die dynamische Preisentwicklung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt setzt sich auch 2018 fort und spiegelt sich bei den im Bericht veröffentlichten Kaufpreisen und in den neuen Bodenrichtwerten wieder. Beim Geschosswohnungsbau stiegen die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 30 % und bei den Eigenheimgebieten um durchschnittlich 20 %.



Preissteigerung bei den Wohnflächenpreisen

Beim individuellen Wohnungsbau lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 506.000 € bzw. 3.625 €/m²-Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung des Wohnflächenpreises um 10 %. Die Preise bei den Mehrfamilienhäusern stiegen gegenüber dem Vorjahr um 20 %, was einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 2.655 €/m² entspricht.



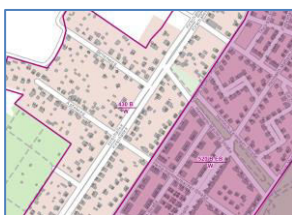
Großes Interesse an Eigentumswohnungen

Im Jahr 2018 waren 60 % der Vertragsvorgänge Käufe von Wohnungseigentum. Neben dem Umsatz stiegen auch die Wohnflächenpreise. Bei den Erstverkäufen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Wohnfläche in Höhe von 4.850 €/m² sowie bei den Weiterverkäufen in Höhe von 2.540 €/m² erzielt.



Steigende Sachwertfaktoren, fallende Liegenschaftszinssätze

Die für den individuellen Wohnungsbau ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren sind gegenüber den im Vorjahr veröffentlichten Zahlen gestiegen. Weiter gesunken sind die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Ertragsobjekte.



Open Data bei Produkten der Gutachterausschüsse

Seit März 2019 stellen die Gutachterausschüsse in Zusammenarbeit mit der LGB die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte online zum kostenfreien Download zur Verfügung.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende achtundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 20.05.2019 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 2018 auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen einen Überblick über die Wertverhältnisse gegeben werden.

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

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

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 46 ff);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 76 ff);

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

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (ab Seite 42 ff);

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

Sonstige unbebaute Grundstücke (ab Seite 38 ff bzw. Seite 44);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 88 ff).

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Abb. 1 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche:	187,7 km²
Einwohner (12/2018):	rd. 178.350
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

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

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

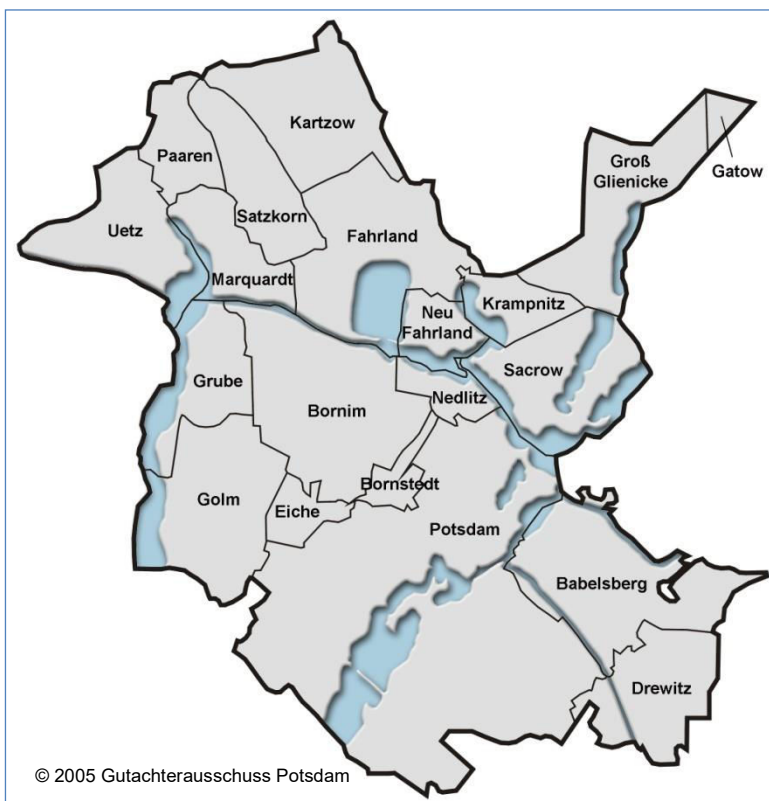


Abb. 2 Gemarkungsübersicht

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



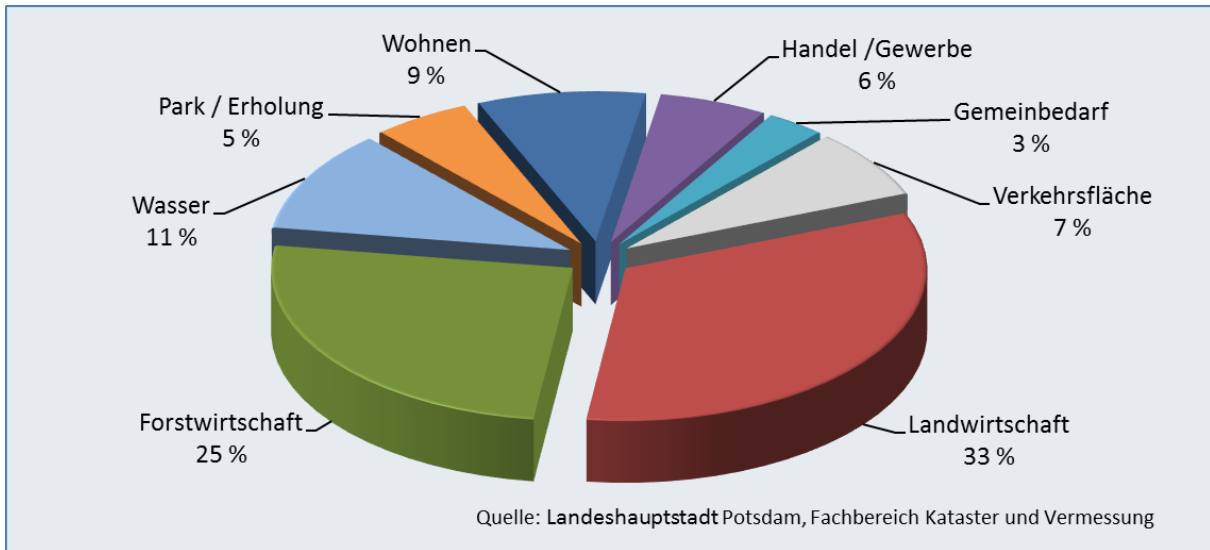
Abb. 3 statistische Aufteilung des Stadtgebietes – Stadtbezirke

Tab. 1 Verteilung der Einwohner nach Stadtbezirken

Stadtbezirke	Gemarkungen	Gebietsfläche	Einwohner (Stand 31.12.2018)
Potsdam Nord	Golm, Bornim, Eiche, Nedlitz, Sacrow, Grube	51,2 km ²	26.807
Nördliche Vorstädte	Potsdam	6,6 km ²	11.057
Westliche Vorstadt	Bornstedt, Potsdam	16,7 km ²	19.881
Innenstadt	Potsdam	4,2 km ²	22.176
Babelsberg	Babelsberg	9,7 km ²	24.987
Potsdam Süd	Potsdam	23,4 km ²	31.360
Potsdam Südost	Drewitz, Babelsberg	9,5 km ²	28.712
Nördliche Ortsteile	Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren, Kartzow, Groß Glienicke, Krampritz, Gatow	66,4 km ²	13.367

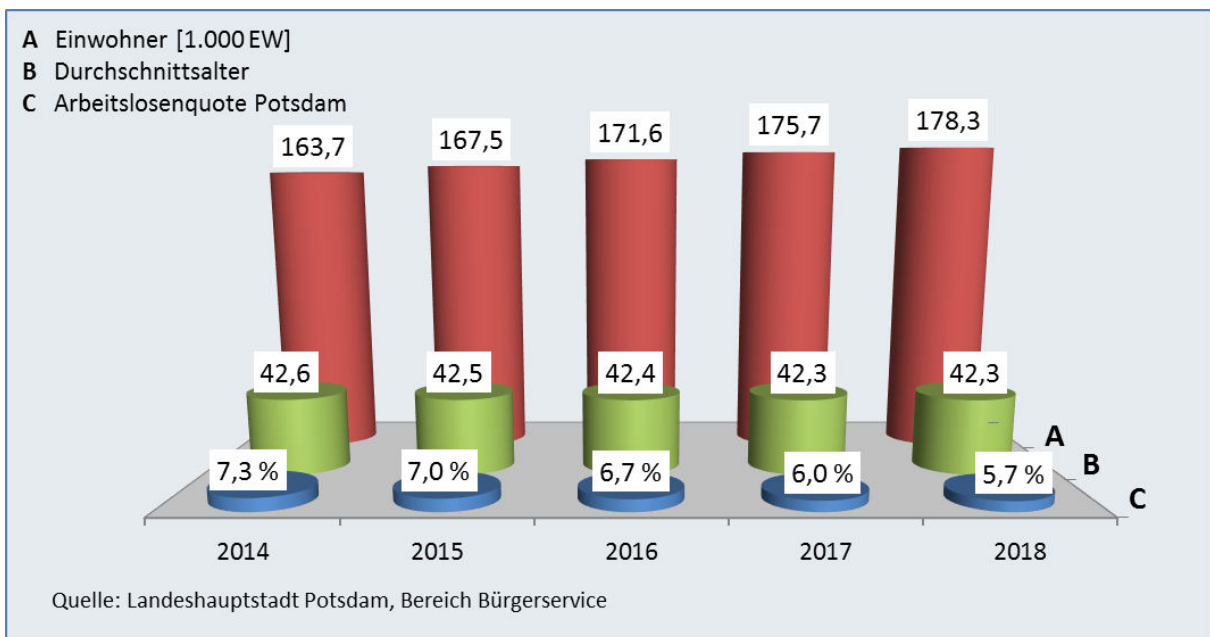
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen


Abb. 4 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Abb. 5 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2018: 6,3 %

Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein starkes, konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Dem rasanten Bevölkerungswachstum steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber. Dies spiegelt sich vor allem in einem sehr geringen Wohnungsleerstand ($\leq 1\%$) und weiter steigende Mieten wider. Da es in der Landeshauptstadt Potsdam vor allem an Sozialwohnungen fehlt, ist das vorrangige Ziel der

Stadtpolitik, den Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für Familien, Senioren, Studenten und Singles zu fördern. Gleichzeitig sollen auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisen verpflichtet werden.

Abb. 6 Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Potsdam

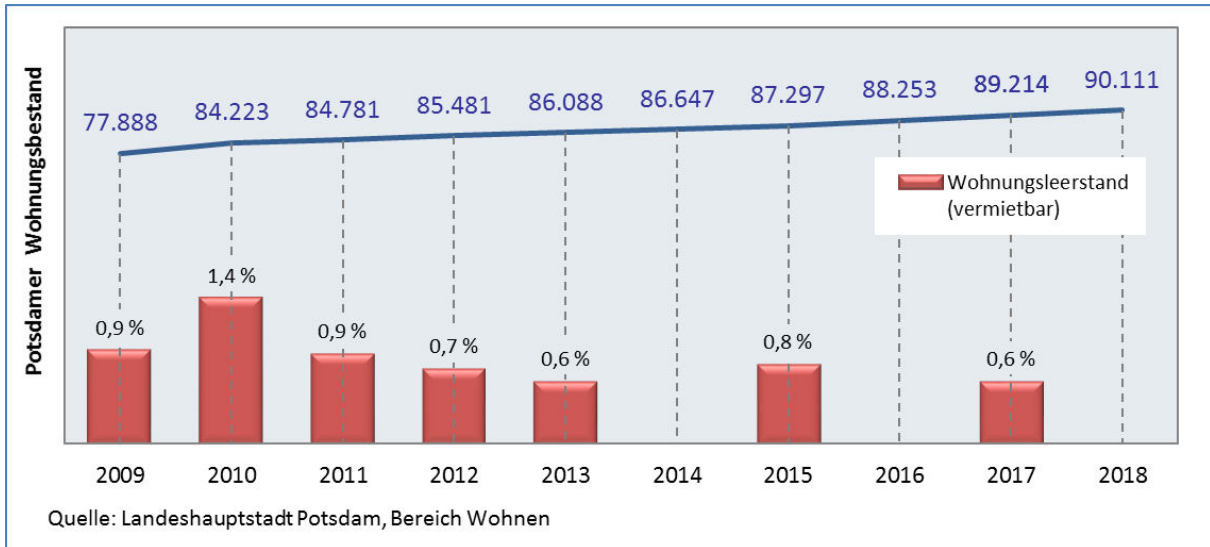
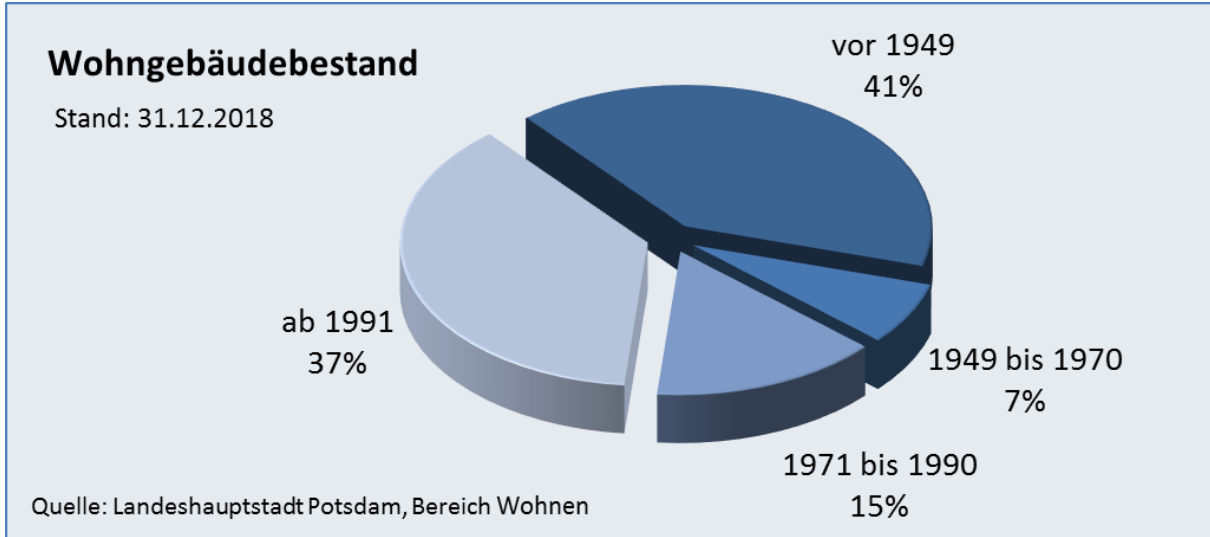


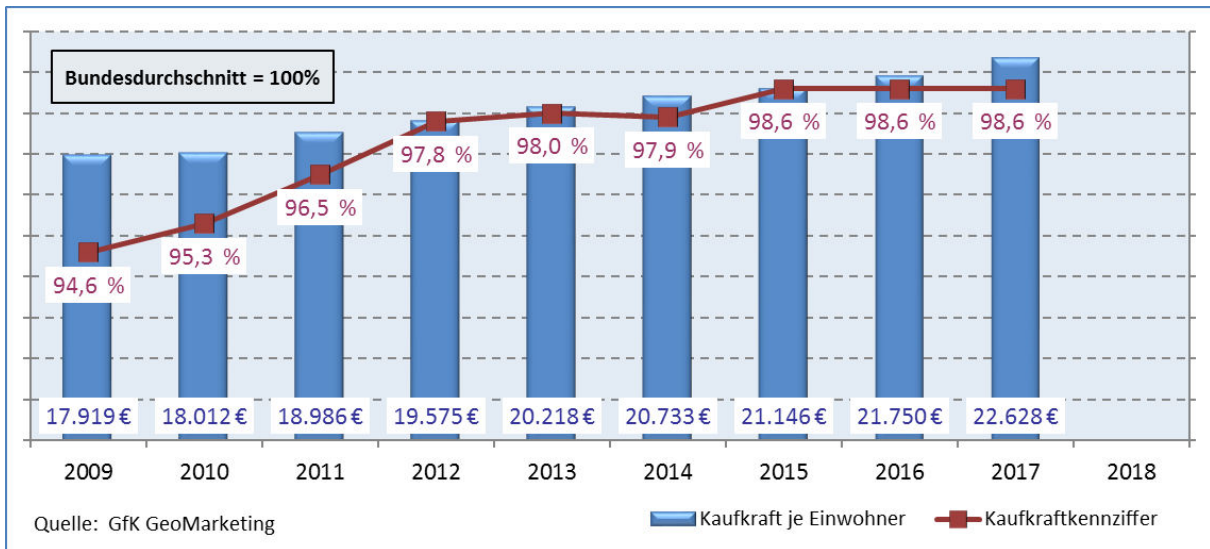
Abb. 7 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam



Die Landeshauptstadt Potsdam setzte auch im Jahr 2018 ihr Augenmerk auf die Entwicklung und Förderung des innovativen Gewerbes sowie der Medien. Durch eine enge Zusammenarbeit von Unternehmen, Mittelständlern, Start-ups und Wissenschaftlern soll auf engem Raum die digitale Innovation und Forschung gefördert werden. Ziele sind eine noch intensivere nationale und internationale Vernetzung und die Ansiedlung internationaler Start-ups. Aus diesem Grund werden u.a. der Wissenschaftscampus Golm, das SAP-Innovations-

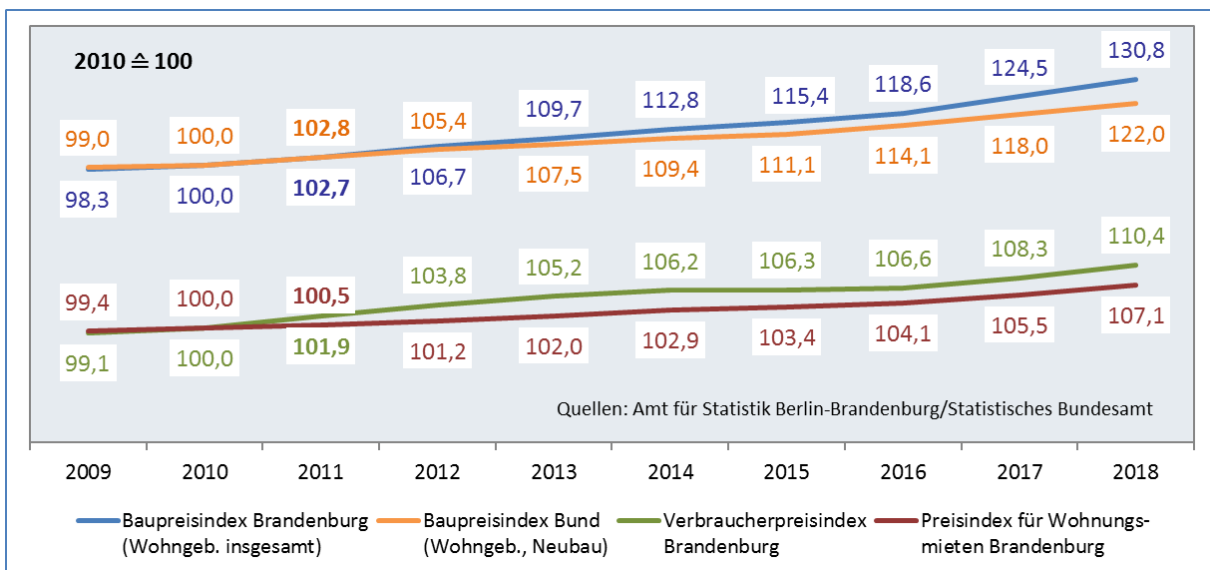
zentrum sowie die Medienstadt Babelsberg erweitert und der Gewerbepark „Friedrichspark“ in einen Innovationspark umgewandelt. Im Angesicht des knappen Angebotes an potenziellen Gewerbeflächen für weitere Ansiedlungen und Erweiterungen will die Stadt Potsdam in nächster Zeit die Entwicklung der Flächen am Rande des Kirchsteigfeldes und des ehemaligen Sago-Geländes an der Michendorfer Chaussee beschleunigen.

Abb. 8 Kaufkraft in der Landeshauptstadt Potsdam



Die Zahlen für 2018 waren bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes noch nicht bekannt.

Abb. 9 Bau-/Verbraucherpreisindexreihen²



² Wohngebäude (Wohngeb.)

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit ca. **165 rechtskräftige Bebauungspläne**, welche online unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Bauen in Potsdam für jedermann einsehbar sind.

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

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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


Tab. 2 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	31,0 ha
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,0 ha
Babelsberg – Süd	16.07.1993	26,0 ha
Potsdamer Mitte	16.12.1999	27,0 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
<i>aufgehoben am</i>	<i>02.05.2019</i>	---
2. Änderung des Geltungsbereiches von „2. Barocke Stadterweiterung“	01.06.2007	+ 2,5 ha
Am Findling	31.03.2012	7,0 ha

Tab. 3 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam

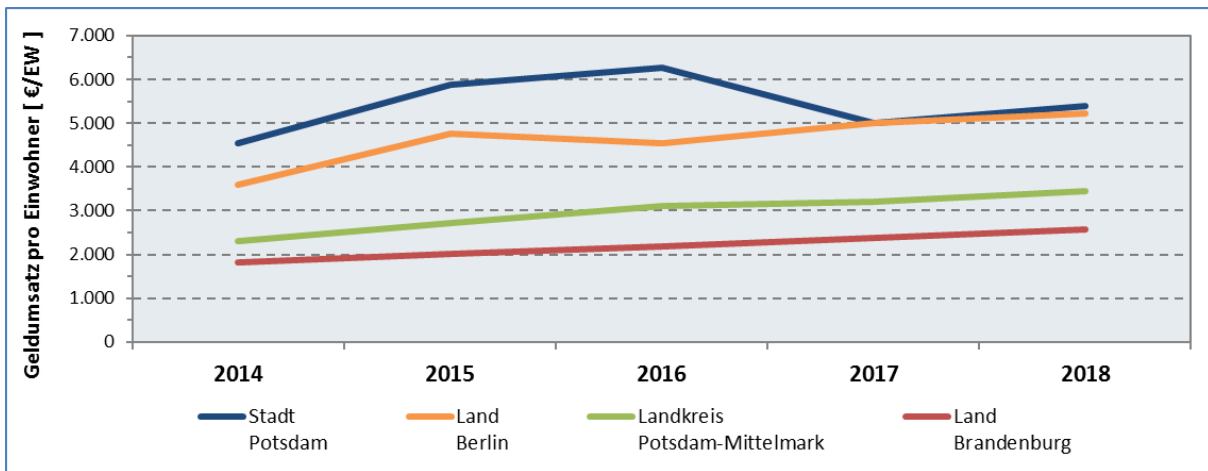
Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
Babelsberg	19.04.1996	76,0 ha
Klarstellungen des Geltungsbereiches „Babelsberg“	31.05.2001 07.09.2017	---
Kramnitz	30.10.2013	135,8 ha
Änderung des Geltungsbereiches von „Kramnitz“	01.03.2018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

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 113

4 Übersicht über die Umsätze

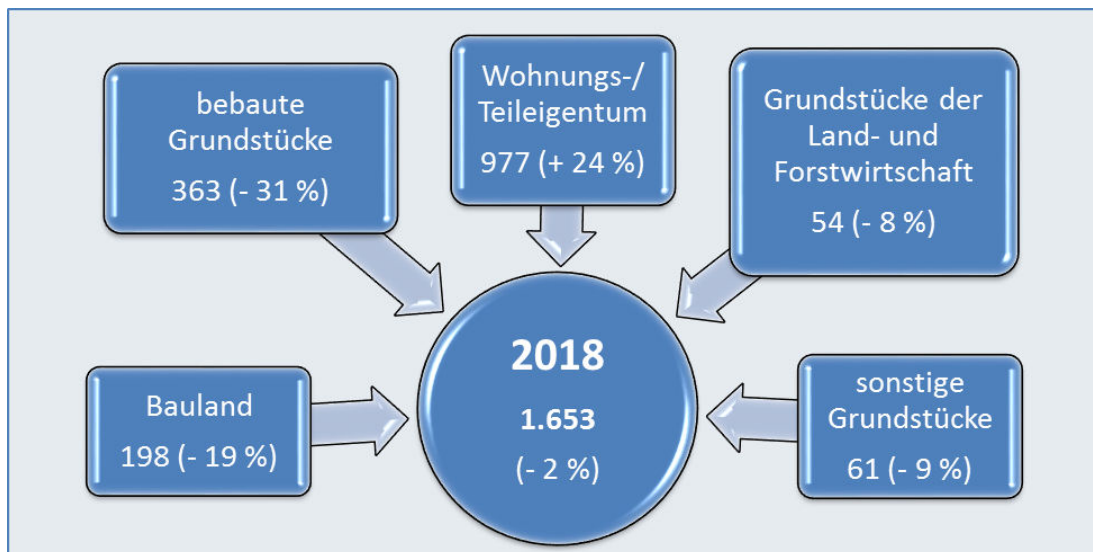
Im Berichtsjahr 2018 wurden pro 1.000 Einwohner 9,3 Grundstückskaufverträge in der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossen. Dabei war ein Geldumsatz von rd. 5.384 € pro Einwohner – ca. 8 % weniger als im Vorjahr – zu verzeichnen. Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus und der Umsätze eine Sonderstellung ein. Ca. 15 % des landesweiten Geldumsatzes im Jahr 2018 entfallen auf den Potsdamer Immobilienmarkt. Bei den Vertragsabschlüssen waren es rd. 5 %.

Abb. 10 Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



4.1 Vertragsvorgänge

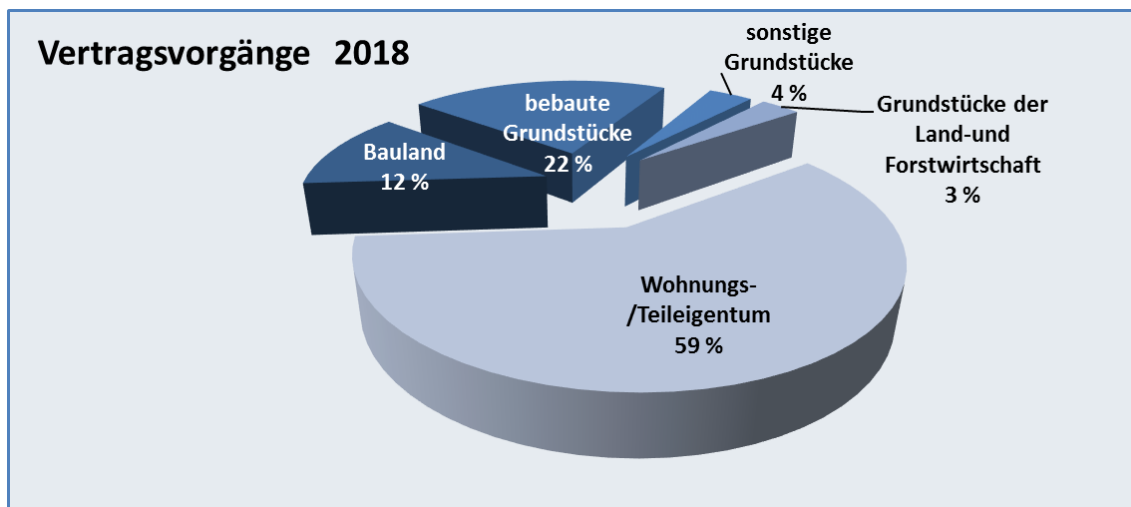
Abb. 11 Vertragsvorgänge 2018 sowie Tendenzen zum Vorjahr



Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam sind für das Jahr 2018 insgesamt 1.683 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu

gehören u.a. 29 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 14 Notverkäufe³.

Abb. 12 Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Tab. 4 Vertragsvorgänge bei einzelnen Teilmärkten

2018		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	12	+ 33 %
	baureifes Land	186	- 21 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	120	- 32 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	42	+ 5 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	21	+ 31 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	258	- 36 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	104	- 15 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	154	- 45 %
	Mehrfamilienhäuser	51	+ 19 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	43	- 33 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	942	+ 26 %
	Teileigentum	35	- 10 %

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

Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge

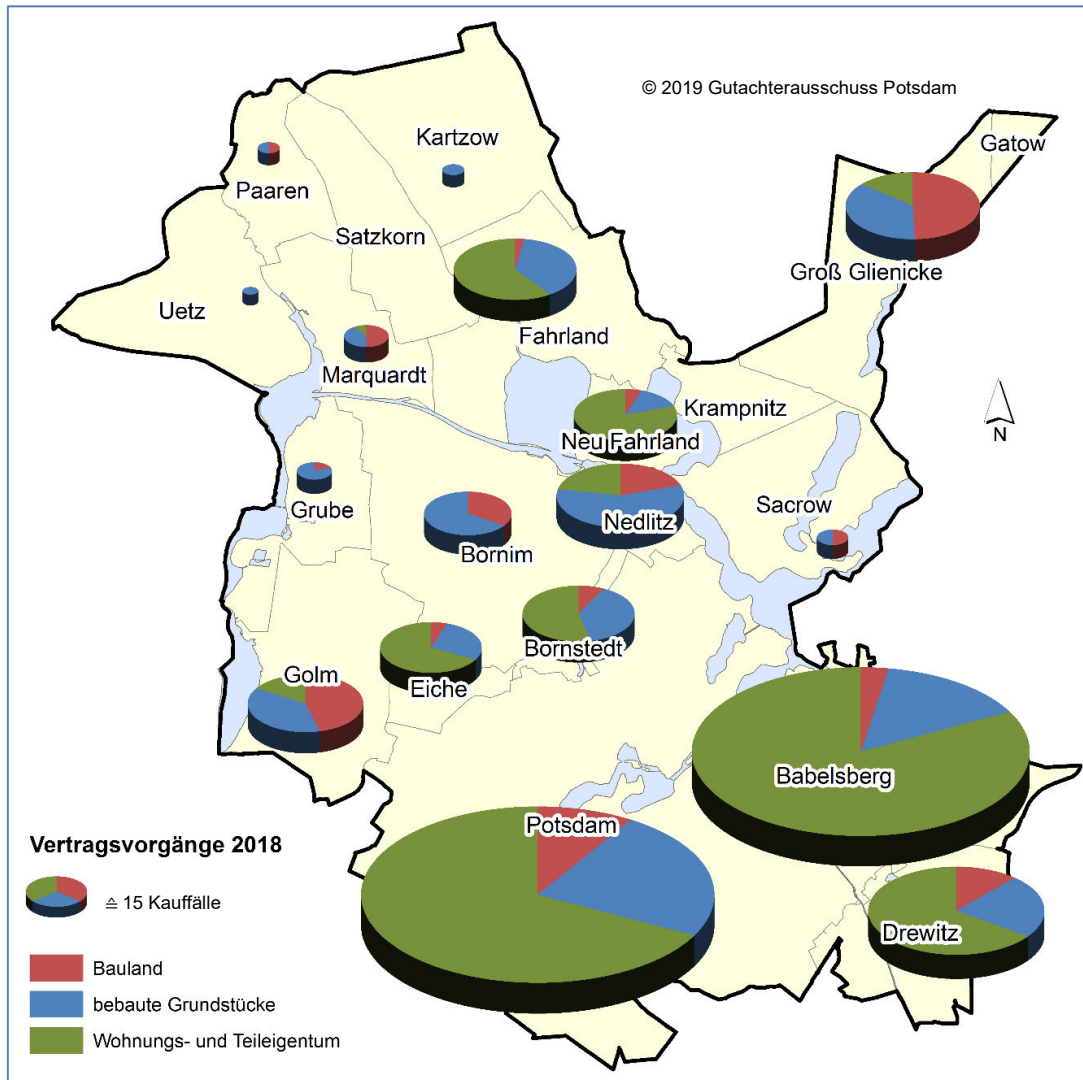
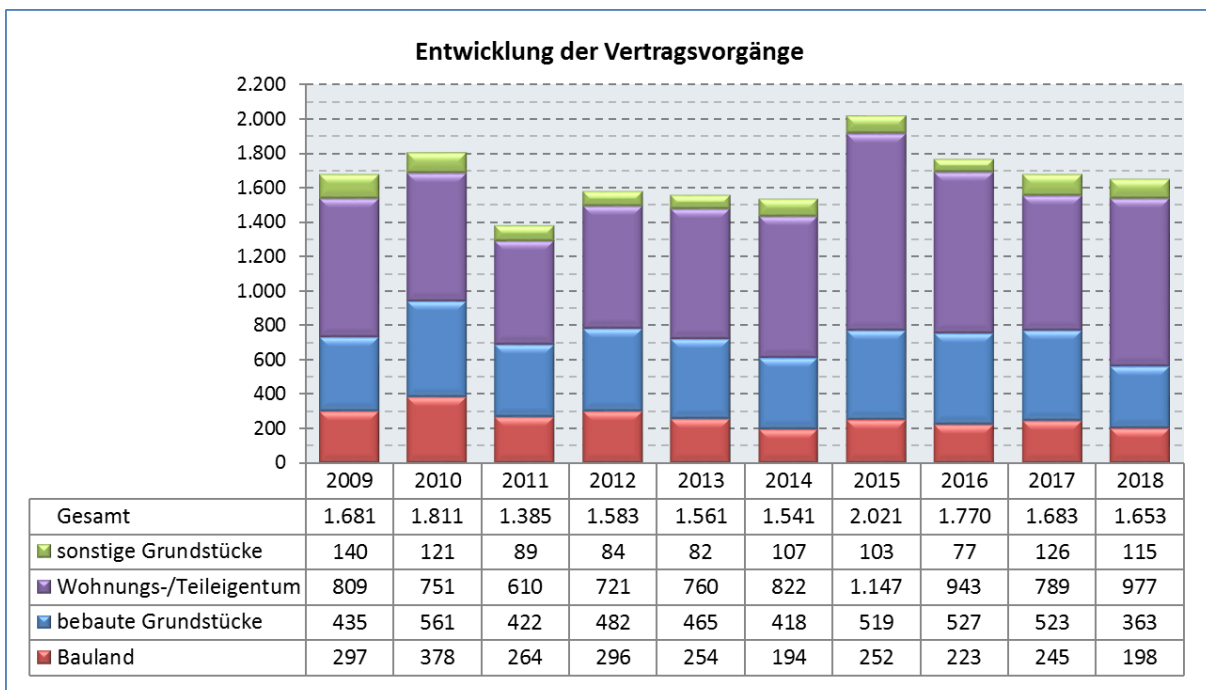


Abb. 14



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Auf Grund des im Verhältnis zu den anderen Teilmärkten relativ geringen Umsatzes wurden die Vertragsvorgänge der Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft zusammen mit den sonstigen Grundstücken in Abb. 14 dargestellt. Bauerwartungs- und Rohbauland zählen zur Kategorie „Bauland“.

4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 15 Gesamtumsätze 2018

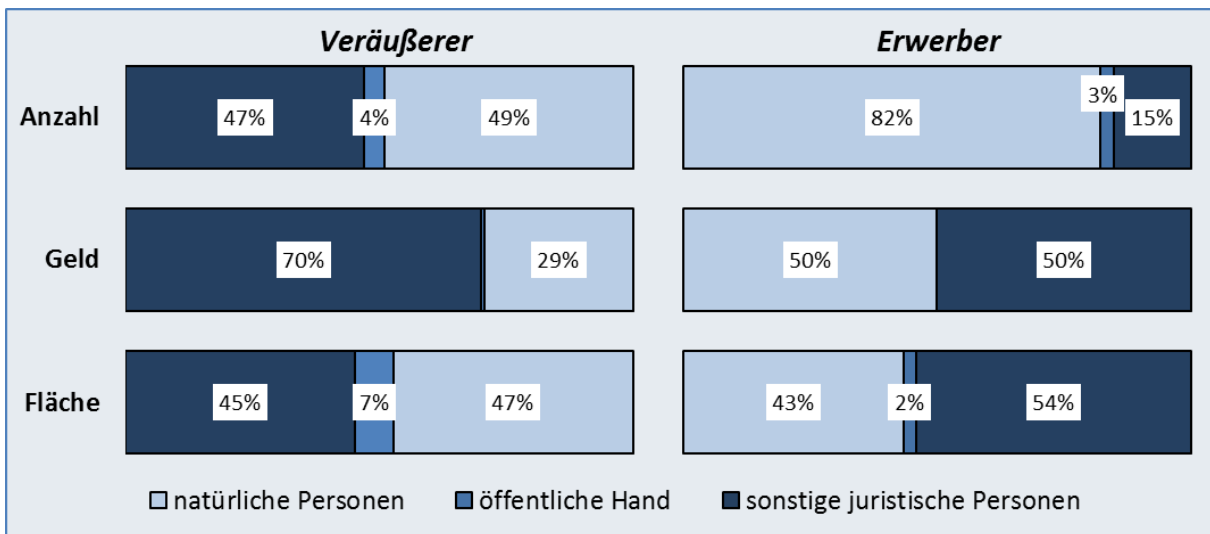
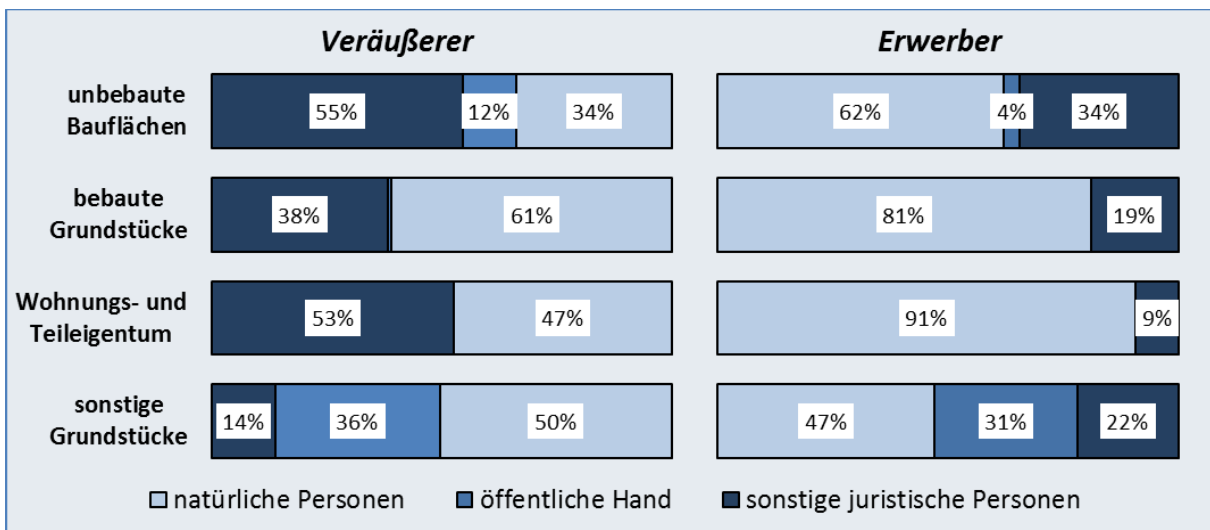


Abb. 16 Teilmärkte 2018



Im Berichtsjahr wurden 19 Objekte mit einem Geldumsatz von 10,3 Mio. €, welches nur 1 % des Gesamtgeldumsatzes von 2018 ausmacht, von **Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** gekauft.

4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe

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

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

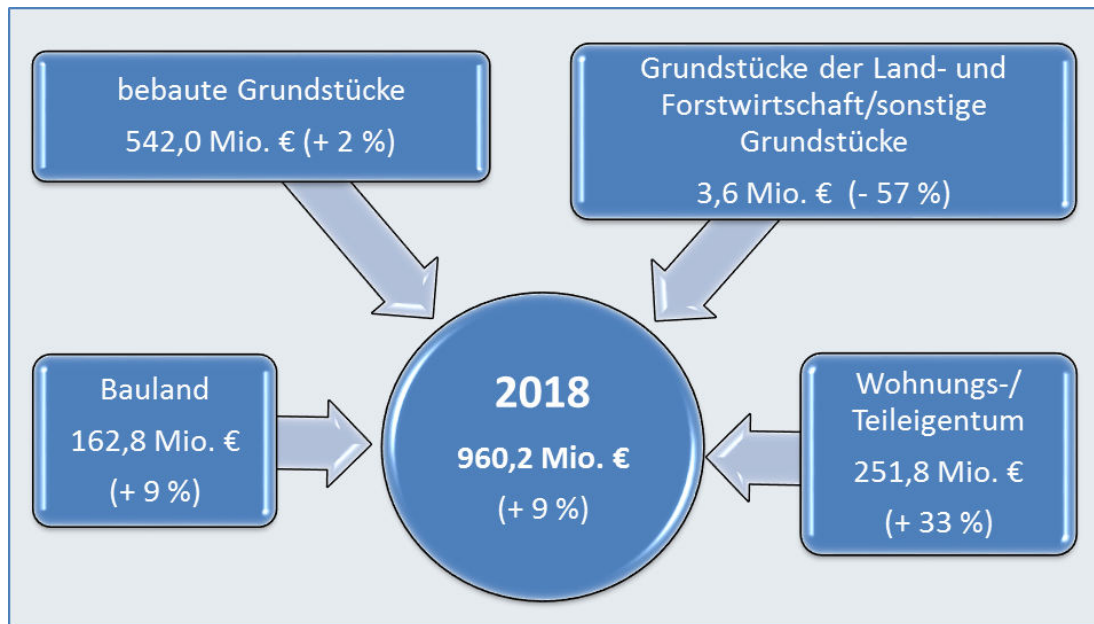
Tab. 5 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

2018	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	43	↑	8,8 Mio. €	↑
Bauland	6		2,0 Mio. €	
Bebaute Grundstücke (siehe Seite 47)	7		3,1 Mio. €	
Wohnungs- und Teileigentum (siehe Seite 86)	27		3,7 Mio. €	
Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke	3		0,1 Mio. €	

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

4.2 Geldumsatz

Abb. 17 Geldumsatz sowie Tendenzen zum Vorjahr



Im Berichtsjahr wurden **22 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz von 116,0 Mio. € registriert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl an diesen Vertragsvorgängen verdoppelt und beim Geldumsatz war eine 9,5-fache Steigerung zu verzeichnen.

Tab. 6 Geldumsatz bei einzelnen Teilmärkten

2018		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	Individueller Wohnungsbau	29,1 Mio. €	- 37 %
	Geschosswohnungsbau	83,8 Mio. €	+ 31 %
	geschäftliche und gewerbliche Bauflächen	46,4 Mio. €	+ 137 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	164,7 Mio. €	- 20 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	89,1 Mio. €	- 21 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	75,6 Mio. €	- 19 %
	Mehrfamilienhäuser	171,1 Mio. €	+ 46 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	199,1 Mio. €	+ 12 %

2018		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	245,0 Mio. €	+ 33 %
	Teileigentum	6,8 Mio. €	+ 48 %

Abb. 18 Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

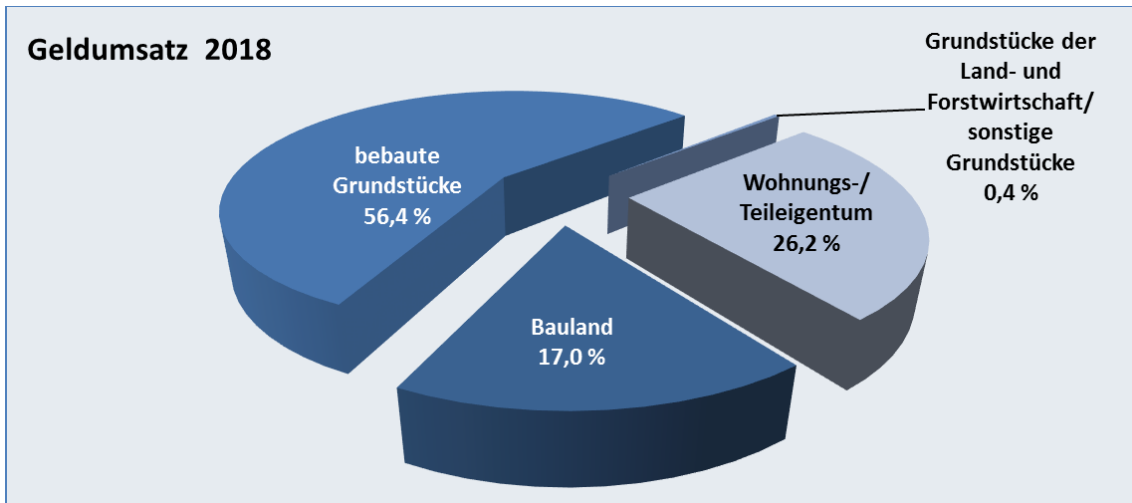
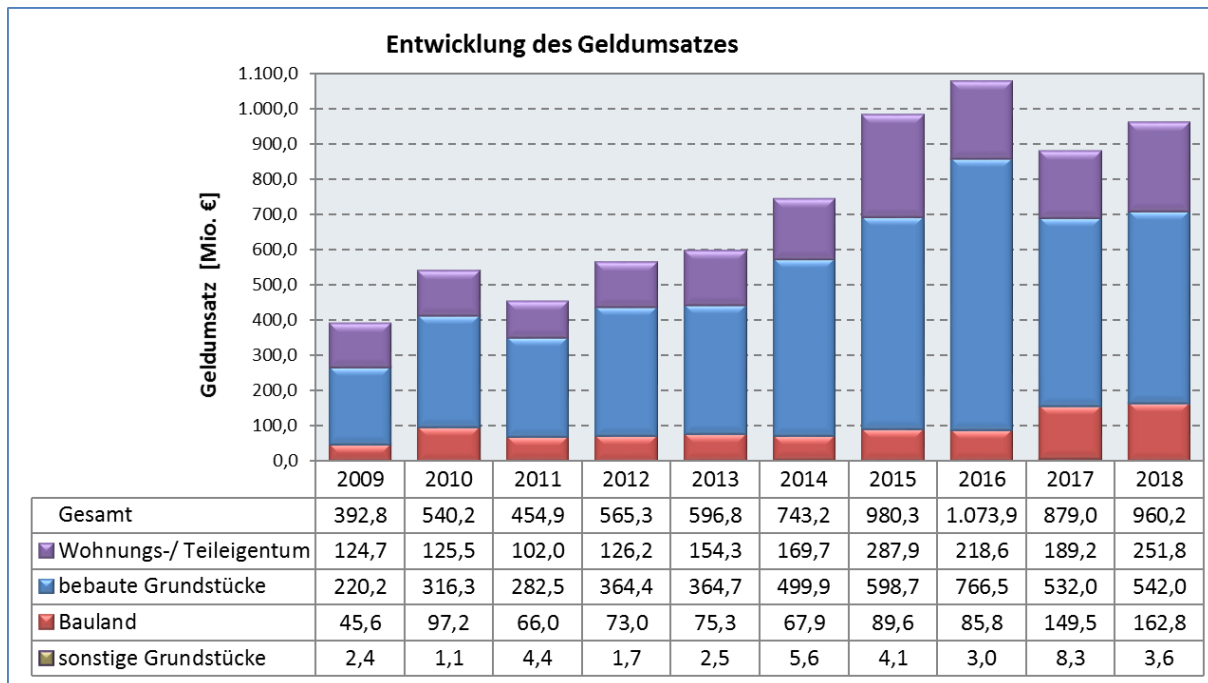
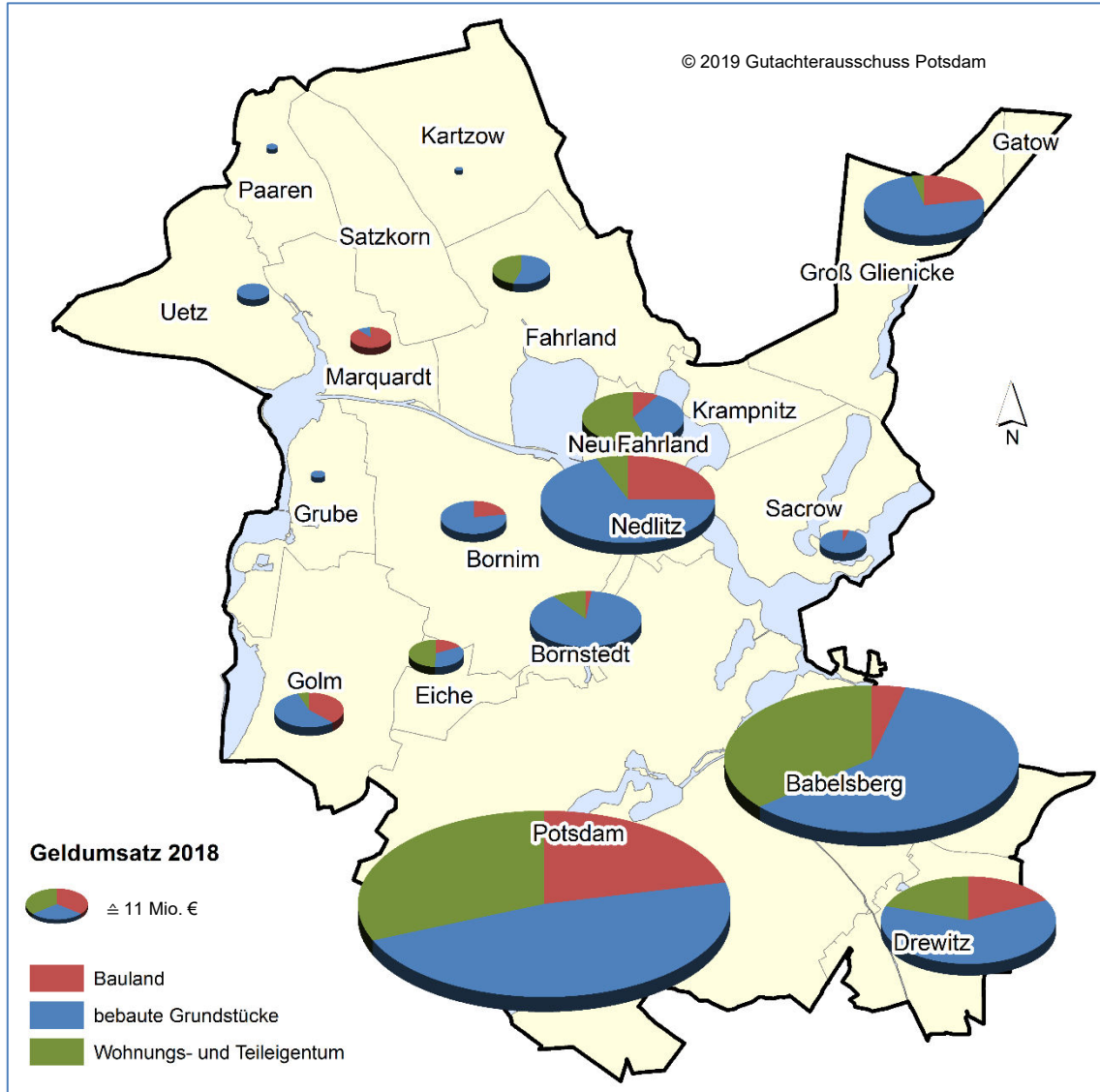


Abb. 19



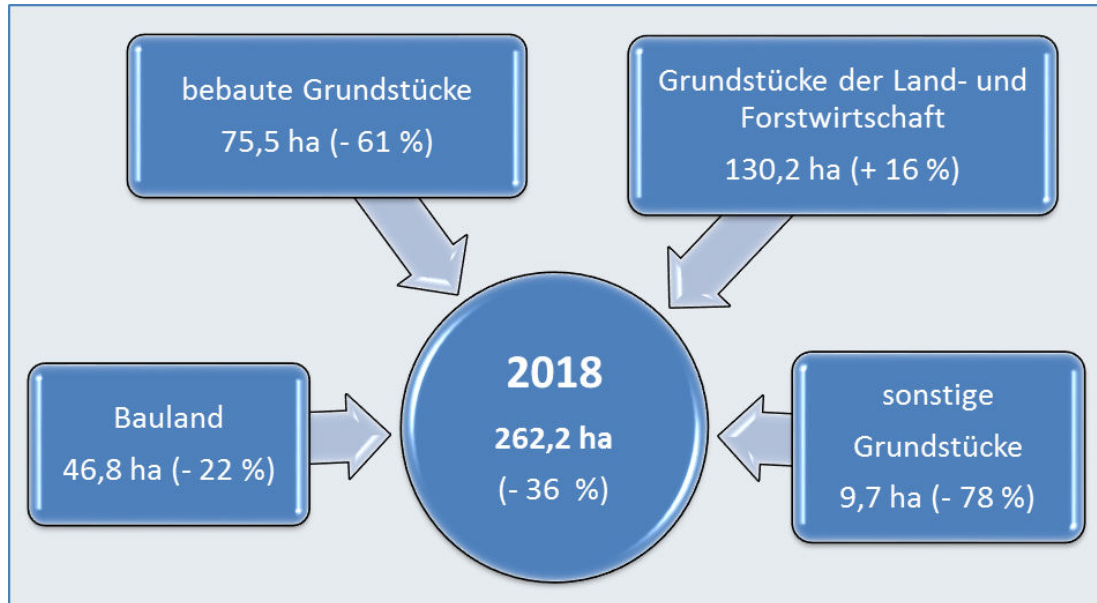
Die Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft zusammen mit den sonstigen Grundstücken in Abb. 19 dargestellt. Bauerwartungs- und Rohbauland zählen zur Kategorie „Bauland“.

Abb. 20 Verteilung des Geldumsatzes



4.3 Flächenumsatz

Abb. 21 Flächenumsatz sowie Tendenzen zum Vorjahr



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Bauerwartungs- und Rohbauland zählen zur Kategorie „Bauland“.

Tab. 7 Flächenumsatz bei einzelnen Teilmärkten

2018		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	8,4 ha	- 44 %
	Bauland	38,4 ha	- 15 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	8,4 ha	- 37 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	11,4 ha	- 6 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	16,8 ha	+ 1,1-fache
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	43,6 ha	+ 64 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	37,3 ha	+ 132 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	6,3 ha	- 40 %
	Mehrfamilienhäuser	9,4 ha	- 68 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	16,6 ha	- 26 %

Abb. 22 Anteil der Teilmärkte am Umsatz

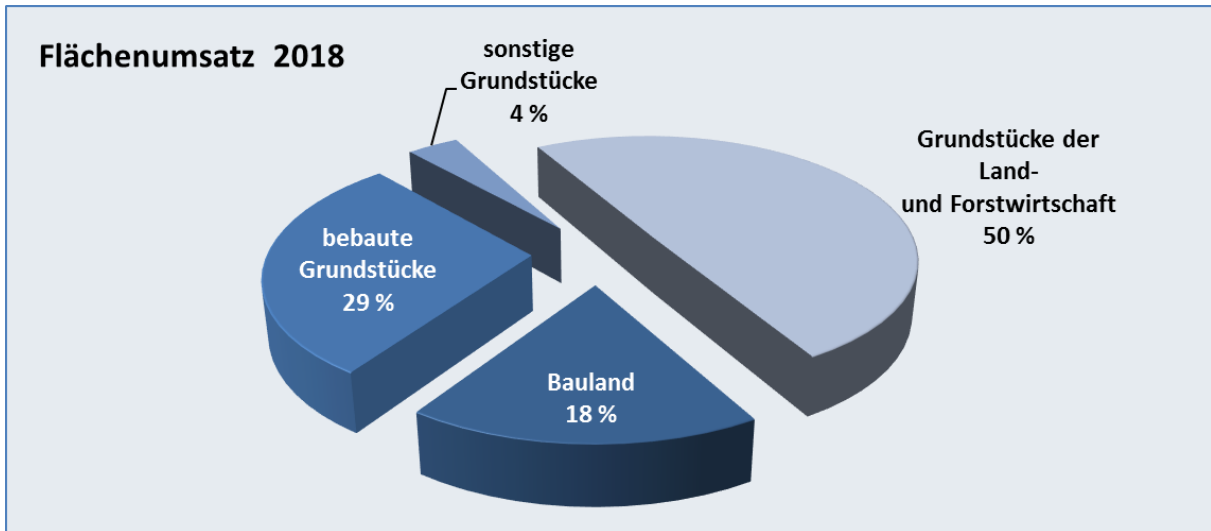
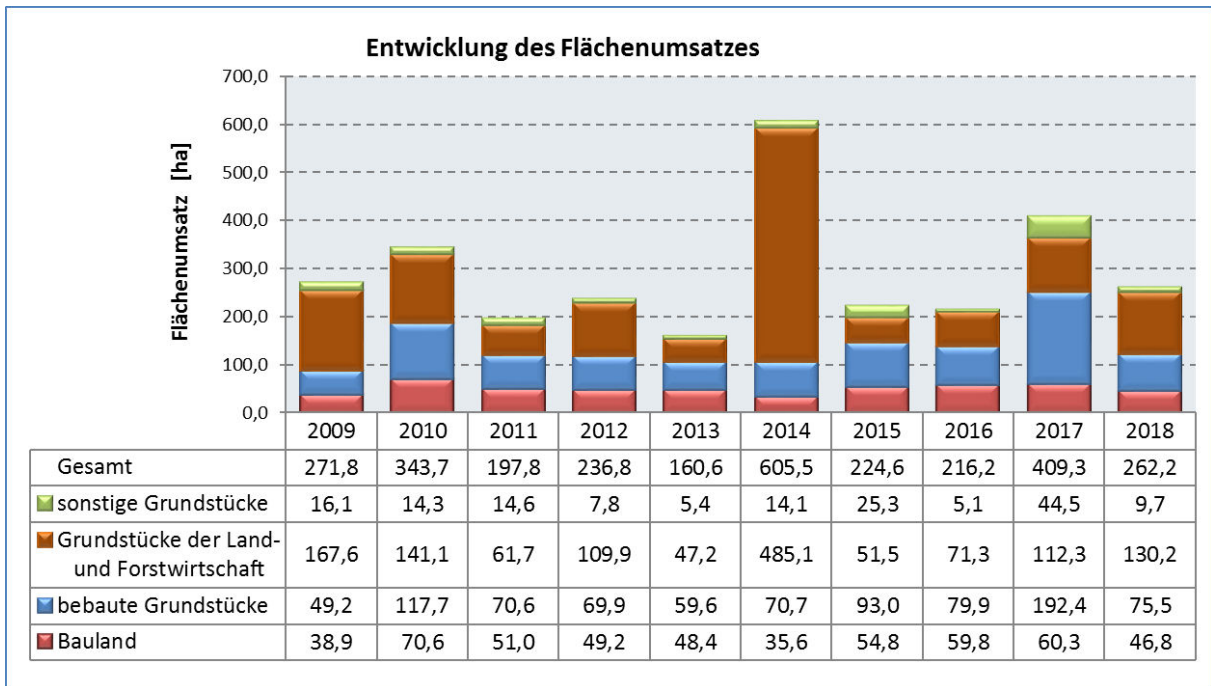


Abb. 23



5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

Abb. 24 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

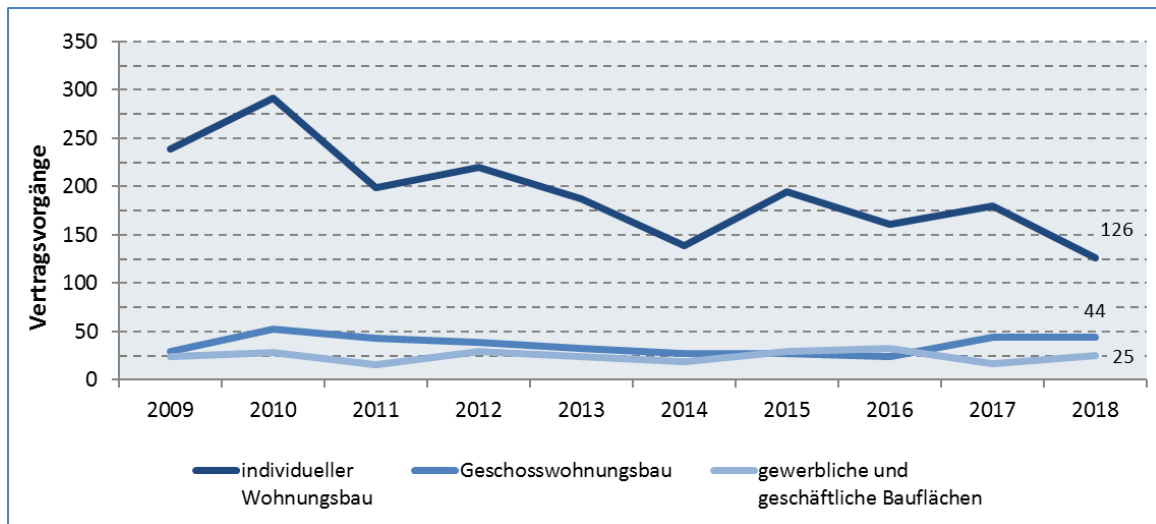


Abb. 25 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

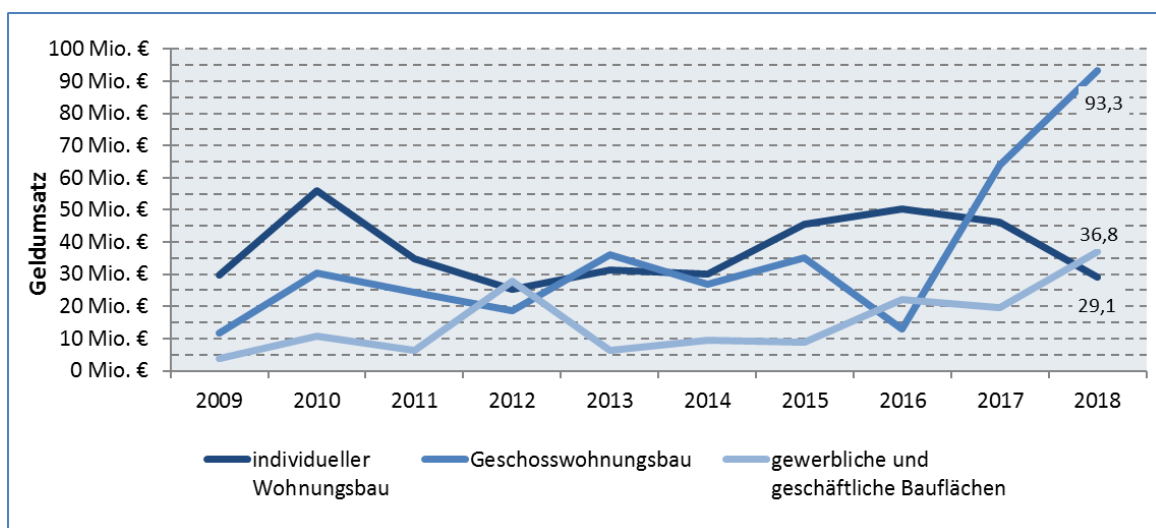
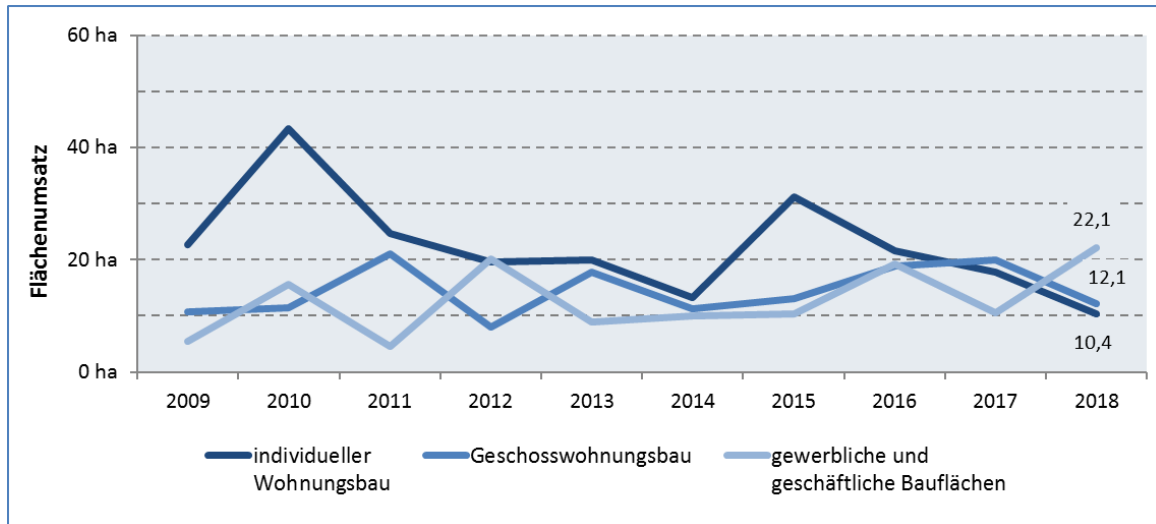


Abb. 26 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

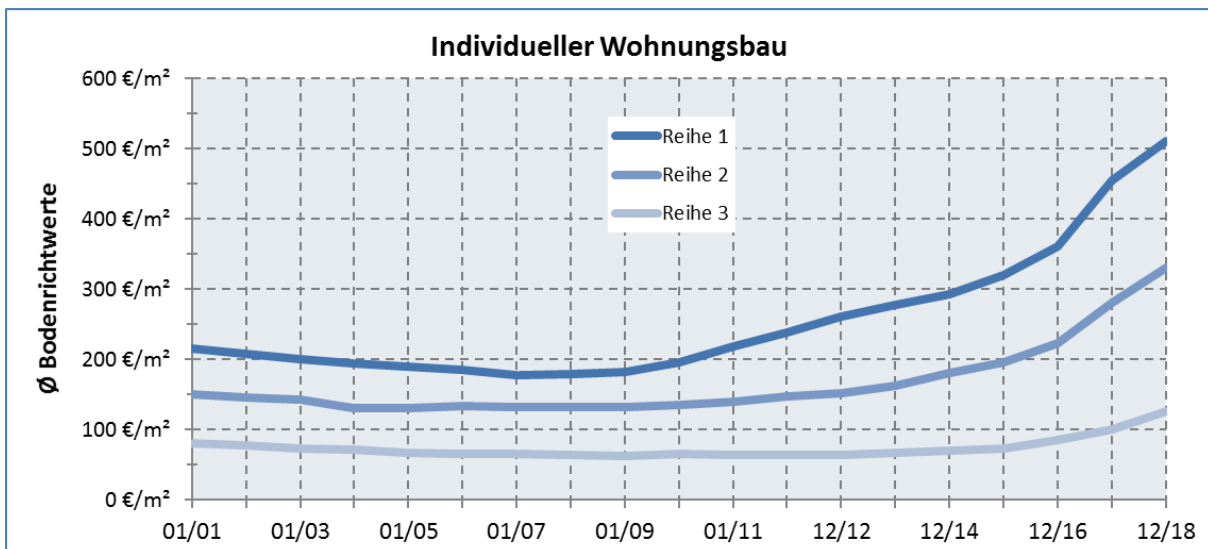


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 27 durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



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

⁵ Wohnlageeinstufung siehe Seite 108 ff

Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertniveaus finden Sie unter Punkt 10 ab Seite 88.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar und müssen sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Tab. 8 Bodenpreisniveau

Individueller Wohnungsbau			
Lage⁶	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018			
Äußeres Stadtgebiet⁷			
einfache Wohnlage	11	Ø 935 m² (755 ... 1.380 m ²)	30 ... 220 €/m² (Ø 110 €/m ²)
mittlere Wohnlage	87	Ø 840 m² (450 ... 1.200 m ²)	155 ... 540 €/m² (Ø 310 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	10	Ø 795 m² (515 ... 1.355 m ²)	235 ... 420 €/m² (Ø 345 €/m ²)
Inneres Stadtgebiet⁷			
mittlere Wohnlage	142	Ø 605 m² (250 ... 1.210 m ²)	120 ... 550 €/m² (Ø 330 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	32	Ø 995 m² (405 ... 1.575 m ²)	330 ... 850 €/m² (Ø 565 €/m ²)

⁶ Übersicht zur Lageeinstufung siehe Seite 108 ff

⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 110

Im Berichtsjahr 2018 lagen die Schwerpunkte der Verkäufe von Wohngrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Ortsteil Groß Glienicke, im Norden des Stadtteils Potsdam (Gartenstadt) sowie im Ortsteil Golm.

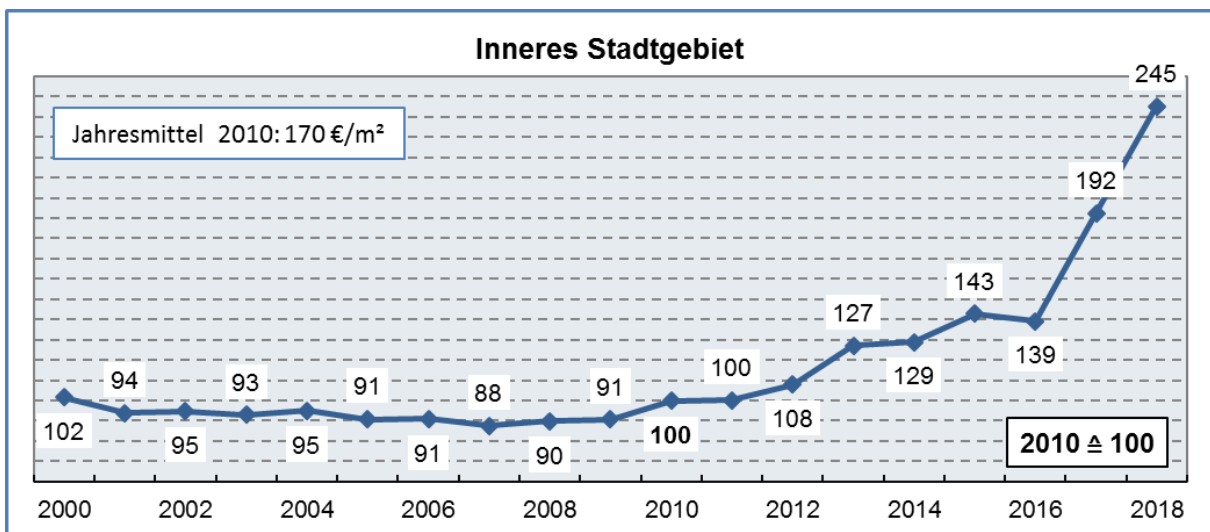
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

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

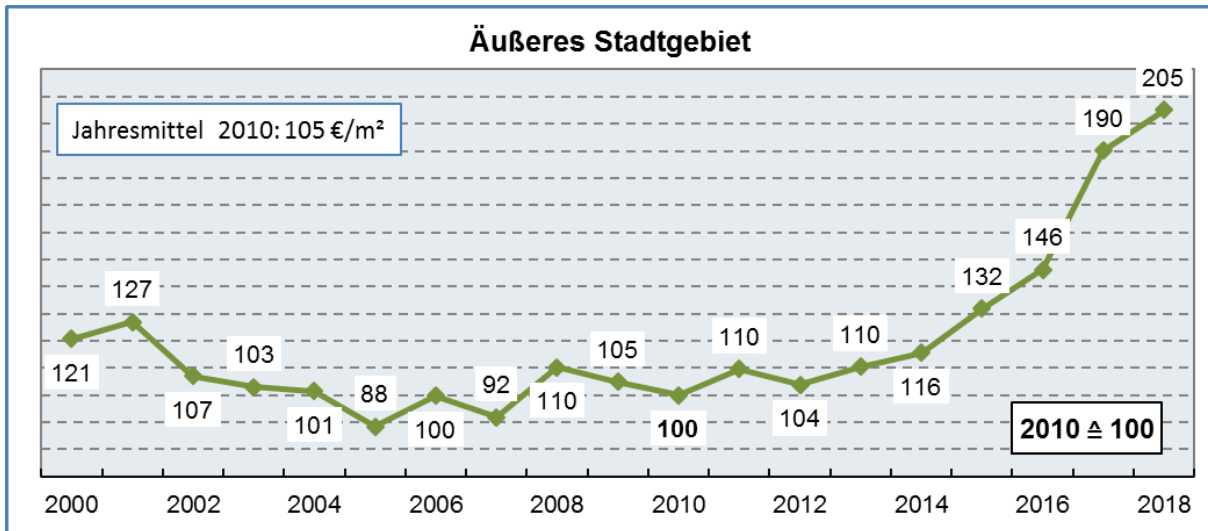
In die Auswertung gingen nur Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung (Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume⁸ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

Abb. 28 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe



⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 110

Abb. 29 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe



Tab. 9 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2000	46	29	2010	134	27
2001	39	25	2011	60	24
2002	55	28	2012	87	35
2003	107	40	2013	42	58
2004	95	27	2014	36	42
2005	141	26	2015	41	47
2006	83	25	2016	31	44
2007	96	38	2017	64	35
2008	106	37	2018	43	17
2009	75	19			

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

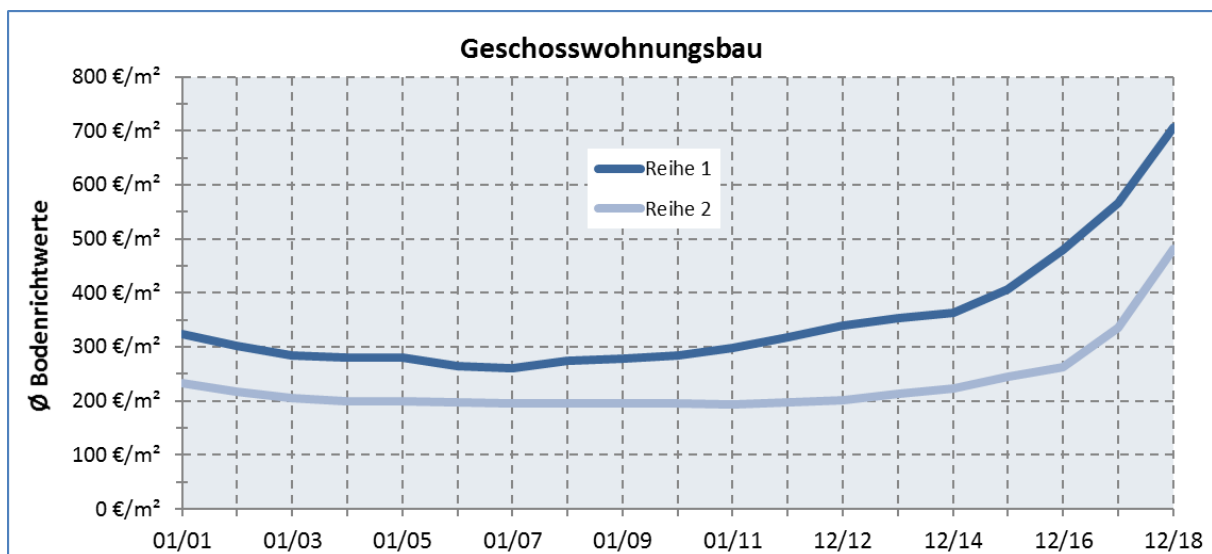
Im Rahmen neuer empirischer Untersuchungen zur **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche** bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit typischer Grundstücksfläche (bis max. 1.500 m²) konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Auf dem aktuellen 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 den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 30 durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



-  Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in guter bis sehr guter Wohnlage⁹
 Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in mittlerer bis einfacher Wohnlage

Die in der Tab. 10 angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar und sind sachverständig anzuwenden. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

⁹ Wohnlageeinstufung siehe Seite 108 ff

Tab. 10 Bodenpreisniveau

Geschosswohnungsbau					
Lage¹⁰		Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)	WGFZ¹¹
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018					
mittlere Wohnlage	bis 5.000 m²	22	Ø 1.910 m² (610 ... 4.810 m ²)	100 ... 1.235 €/m² (Ø 470 €/m ²)	Ø 1,25 (0,30 ... 2,90)
	mehr als 5.000 m²	8	Ø 11.345 m² (6.380 ... 19.505 m ²)	160 ... 995 €/m² (Ø 400 €/m ²)	Ø 0,90 (0,30 ... 1,20)
gute bis sehr gute Wohnlage		15	Ø 1.135 m² (215 ... 1.720 m ²)	300 ... 1.800 €/m² (Ø 860 €/m ²)	Ø 1,40 (0,50 ... 2,65)

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

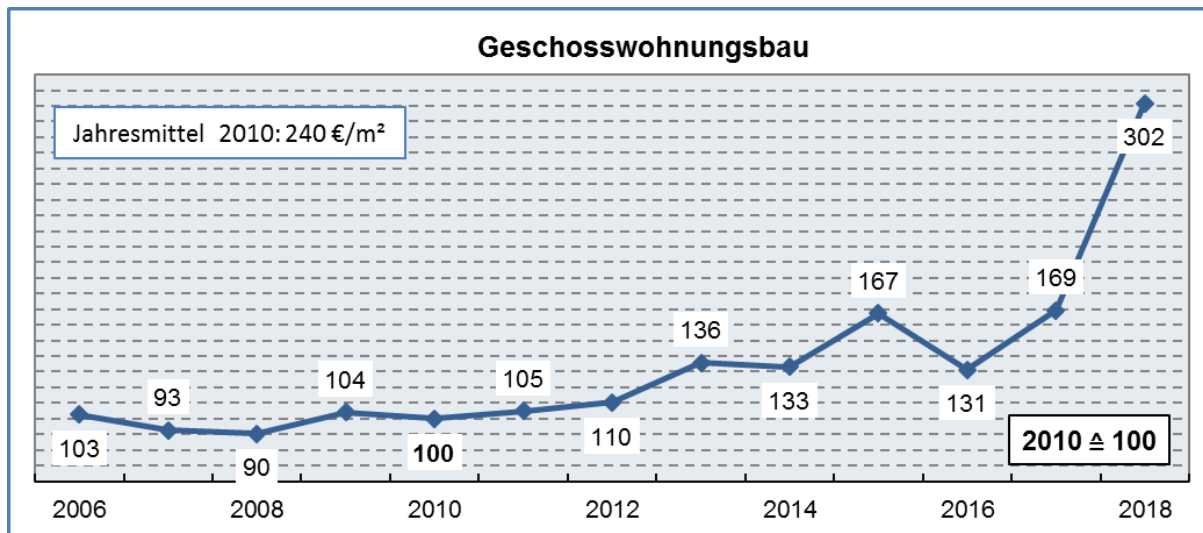
In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung **von baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) **im Geschosswohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet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

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des Geschosswohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen ein. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke, die am Wasser liegen, sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

¹⁰ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 108 ff

¹¹ wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Abb. 31 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisindexreihe



Tab. 11 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2006	8	2013	13
2007	13	2014	13
2008	6	2015	10
2009	7	2016	11
2010	19	2017	12
2011	8	2018	14
2012	14		

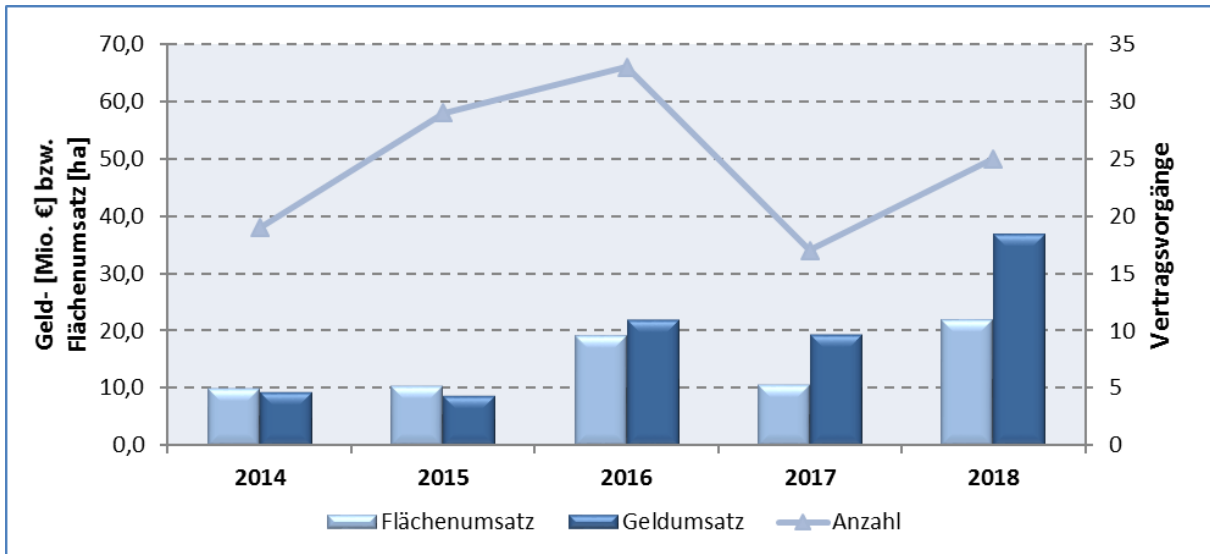
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2018 wurden 25 Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 18 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter erschließungsbeitragsfreiem Gewerbebauland lag, unabhängig von der Lagequalität und der konkret beabsichtigten gewerblichen Nutzung, im Jahr 2018 bei 322 €/m².


Abb. 32 Gewerbebauland – 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. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 12 Bodenpreinsniveau

Gewerbe			
Zukünftige Nutzung	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018			
höherwertige überwiegend gewerbliche Nutzung*	25	280 ... 18.895 m ² (Ø 5.325 m ²)	90 ... 1.420 €/m² (Ø 440 €/m ²)
höherwertige gewerbliche und gemischte Nutzung – Potsdamer Stadtmitte	9 ¹²	460 ... 6.345 m ² (Ø 2.785 m ²)	730 ... 1.700 €/m² (Ø 1.045 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	14	955 ... 13.325 m ² (Ø 4.260 m ²)	45 ... 270 €/m² (Ø 130 €/m ²)
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018			
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	6	490 ... 66.945 m ² (Ø 14.900 m ²)	55 ... 110 €/m² (Ø 80 €/m ²)

 Die Informationen zu **Gewerbeflächen für höherwertige überwiegend gewerbliche Nutzung*** beinhalten Bodenpreise von Bauvorhaben, bei denen nach Abriss der Bestandsmärkte eine multifunktionale Mischnutzungsbebauung erfolgt. D.h. neue Einzelhandelsfilialen im Erdgeschoss und Wohnungen oder Büros in den darüber liegenden Geschossen. Die Bodenpreise für solche Mischnutzungen liegen im oberen Bereich der ausgewiesenen Preisspanne.

¹² Es sind Grundstücke mit indirektem Wasserzugang bzw. in Wassernähe enthalten.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 12 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Vier Verträge konnten nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Tab. 13 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenpreisniveau

Auswertungszeitraum 2014 bis 2018				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis/Baulandbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	10	Ø 5.795 m ²	Ø 14 % (1 ... 42 %)	Ø 25 €/m ² (5 ... 100 €/m ²)
Rohbauland				
Individueller Wohnungsbau	15	Ø 9.095 m ²	Ø 40 % (22 ... 93 %)	Ø 60 €/m ² (20 ... 130 €/m ²)

Grundstücke mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht berücksichtigt. Sind zu wenige auswertbare Verkäufe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

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

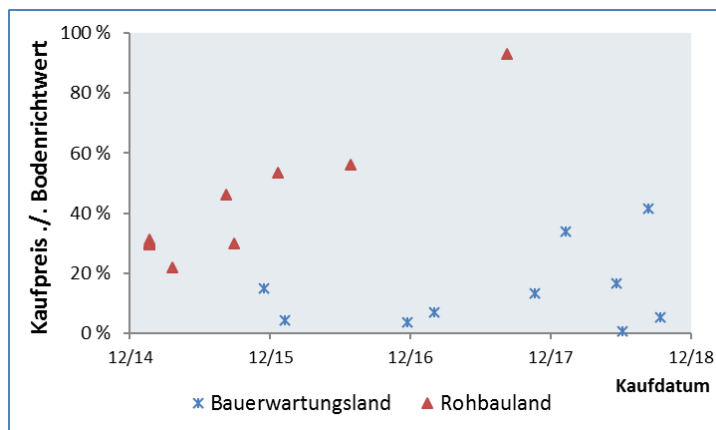


Abb. 33 Verteilung Kaufpreis/Bodenrichtwert

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 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. nur getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen.

Tab. 14 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2014 bis 2018	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	22	Ø Faktor zum BRW	1,55
Ø Grundstücksfläche	2.035 m ²	Kaufpreis zum BRW	105 ... 200 %

☞ Nicht berücksichtigt wurden Ausreißer, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

5.6.2 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. Die in der Tabelle angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 15 Bodenpreisniveau


Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Kaufpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Kaufpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018			
10	2.250 ... 30.115 m ² (Ø 10.286 m ²)	45 ... 245 €/m ² (Ø 145 €/m ²)	Ø 74 %

5.6.3 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

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

Tab. 16 Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreisniveau
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018		
Garten- und Erholungsgrundstücke	48	5,20 ... 50,00 €/m² (Ø 22 €/m ²)
Dauerkleingärten	3	
bebaute Erholungsgrundstücke¹³	9	19 ... 95 €/m² (Ø 47 €/m ²)

 Sind zu wenige auswertbare Verkäufe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

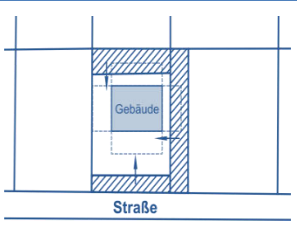
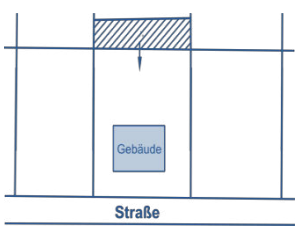
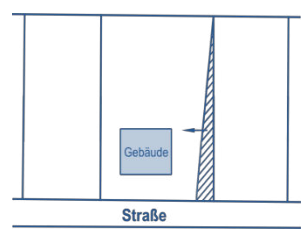
Die Höhe der Kaufpreise für Garten- und Erholungsgrundstücke wird vor allem durch den „Erholungswert im Grünen“, die Anbindung an die Infrastruktur und die Lage zum Wasser bestimmt. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang sind nicht in die Auswertung eingeflossen, gleichwohl vereinzelte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

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

5.7 Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen

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

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

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


Tab. 17 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2015 – 2018	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	102	36	53	12	1

In Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2015 bis 2018** wurden die Verhältnisse zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der zu eliminierenden Ausreißern, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, ermittelt.

Tab. 18 Arrondierung – Bodenpreisniveau

2015 – 2018			(A)	(B)	(C)	
Durchschnittlicher Kaufpreis			235 €/m ²	105 €/m ²	100 €/m ²	
Durchschnittliche Grundstücksfläche			185 m ²	130 m ²	300 m ²	
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	8	10		
		Ø	75 %	34 %		
		Spanne	8 ... 117 %	0 ... 54 %		
	seitlich gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	18	18		
		Ø	49 %	42 %		
		Spanne	2 ... 103 %	0 ... 93 %		
	hinten gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	7	18		
		Ø	56 %	46 %		
		Spanne	16 ... 112 %	3 ... 109 %		
		Anzahl Kauffälle				12
		Ø				36 %
		Spanne				6 ... 68 %

 Für die Gruppe (D) gab es im Auswertungszeitraum zu wenige auswertbare Verkäufe, daher wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

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. 19 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

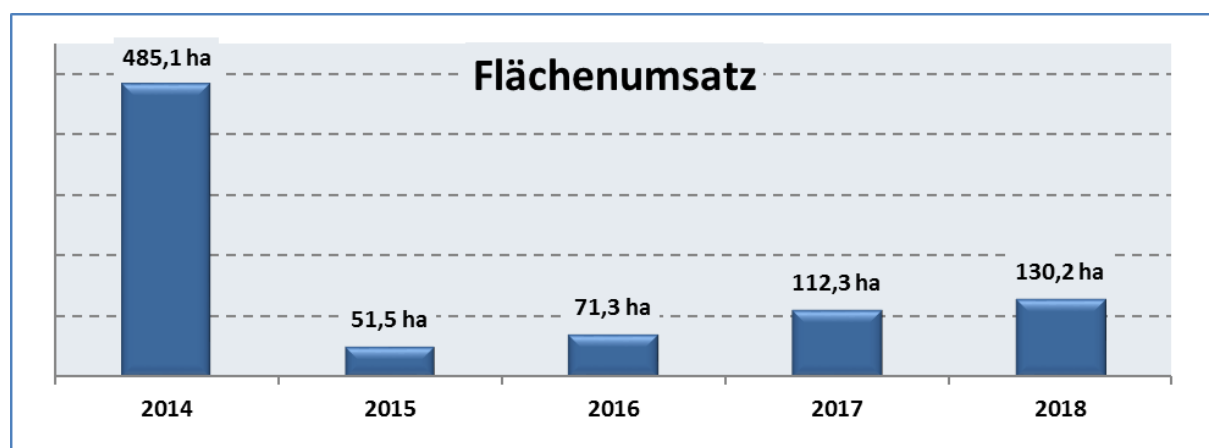
2018	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	54	19	17	3	12
Tendenz zum Vorjahr ¹⁴	↘	↓	↓	↓	↑

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

Tab. 20 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsatzentwicklungen

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Vertragsvorgänge	66	42	36	59	54
Geldumsatz	3,8 Mio. €	0,3 Mio. €	1,1 Mio. €	2,0 Mio. €	1,4 Mio. €
Flächenumsatz	485,1 ha	51,1 ha	71,3 ha	112,3 ha	130,2 ha

Abb. 34



¹⁴ → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

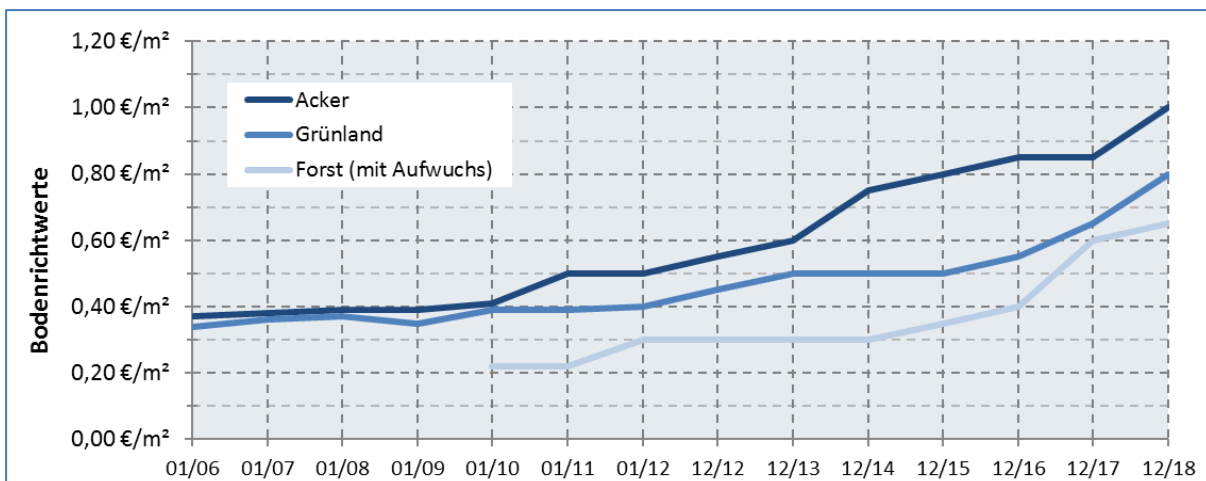
Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet **nur typische land- und forstwirtschaftliche Flächenkäufe** in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur die Kaufverträge von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) mit einer Mindestgröße von 2.000 m², bei denen der Erwerber ein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

Tab. 21 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau (ortsfern)	Acker-/ Grünlandzahl	Bodenrichtwert 31.12.2018
Auswertungszeitraum 2017 bis 2018				
Ackerland	18	0,50 ... 1,72 €/m ²	20 ... 50	1,00 €/m²
Grünland	15	0,48 ... 1,38 €/m ²	20 ... 35	0,80 €/m²
Flächen für Dauerkulturen/Obstanbau	4	1,05 ... 2,00 €/m ² (Ø 1,15 €/m ²)		
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	6	0,20 ... 2,18 €/m ²		0,85 €/m²

Informationen zu den Potsdamer land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten finden Sie ab Seite 88.

Abb. 35 Land- und Forstwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

7.1 Hausgärten, private Grünflächen

Tab. 22 Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreisniveau ¹⁵
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018			
Hausgärten	19	Ø 750 m ²	Ø 18 % vom Baulandbodenrichtwert
private Grünflächen bzw. Parkanlagen	9	190 ... 5.425 m ² (Ø 2.030 m ²)	6,00 ... 77,00 €/m ² (Ø 44 €/m ²)

7.2 Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen

Unter dem Begriff „Verkehrsfläche“ sind solche Grundstücke eingeordnet, die bereits oder zukünftig der Nutzung als Verkehrseinrichtung (z.B. Straße, Radweg, Fußweg und Parkplatz) dienen. Je nach der vorherigen Nutzung (Vorwirkung) ergeben sich die nachfolgenden Kaufpreisspannen:

Tab. 23 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

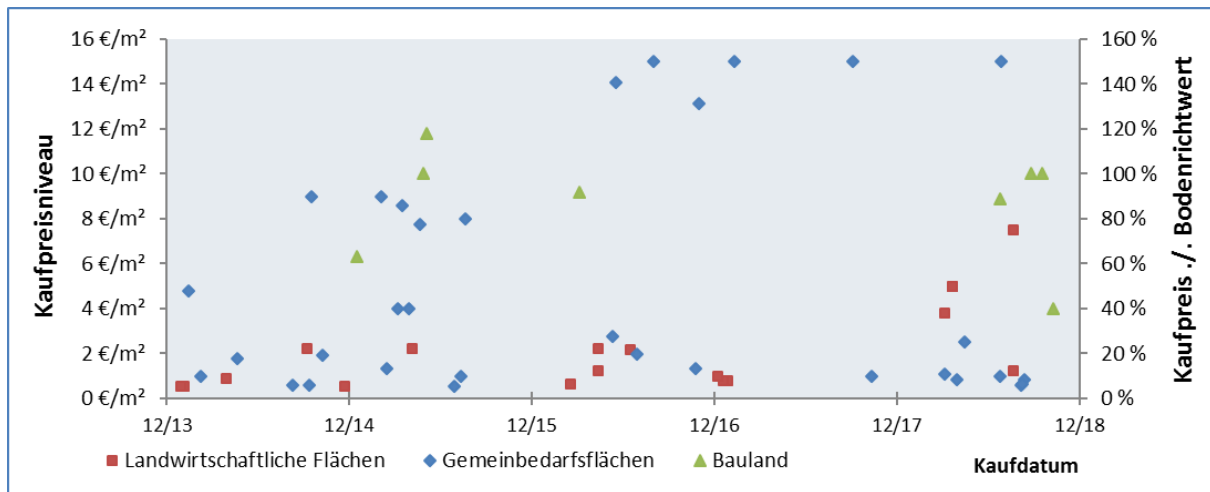
Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreisniveau
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018			
Bauland	8	Ø 110 m ²	40 ... 118 % vom Bodenrichtwert

¹⁵ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis ./.. Baulandbodenrichtwert

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreisniveau
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018			
Landwirtschaftliche Flächen	17	Ø 1.100 m ²	0,55 ... 5,00 €/m²
Gemeinbedarfsflächen (Rückständiger Grunderwerb ¹⁶)	33	Ø 975 m ²	0,55 ... 15,00 €/m²

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

Abb. 36 Verkehrsflächen – Verteilung der Kauffälle



Tab. 24 Öffentliche Grünflächen – Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreisniveau ¹⁷
Auswertungszeitraum 2014 bis 2018		
Öffentliche Grünflächen	13	1,00 ... 16,50 €/m² (Ø 8 €/m ²)

¹⁶ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

¹⁷ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis ./ . Baulandbodenrichtwert

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abb. 37 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

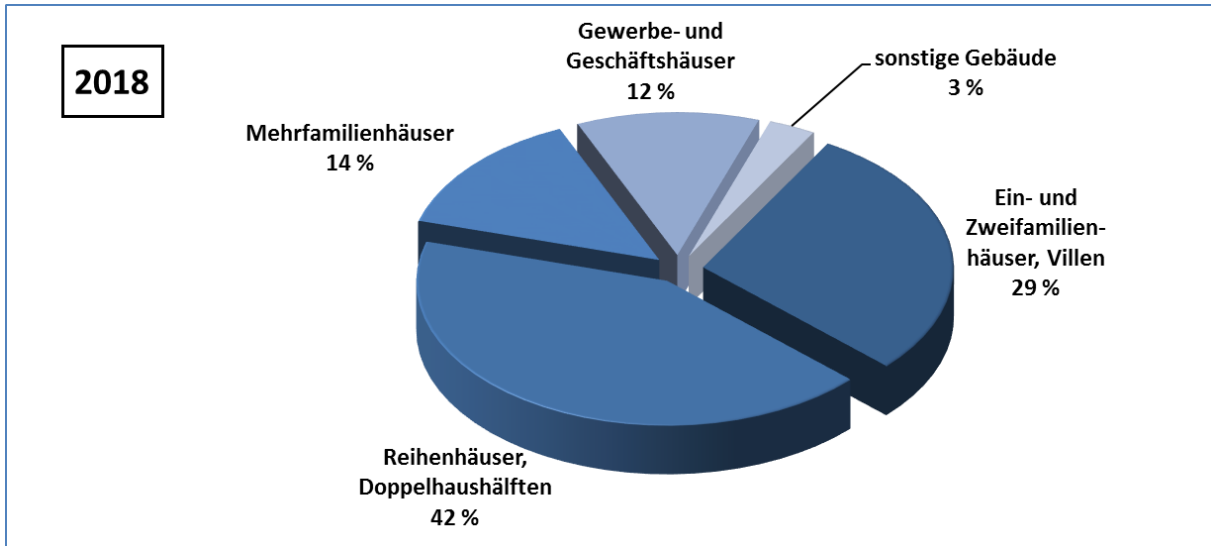
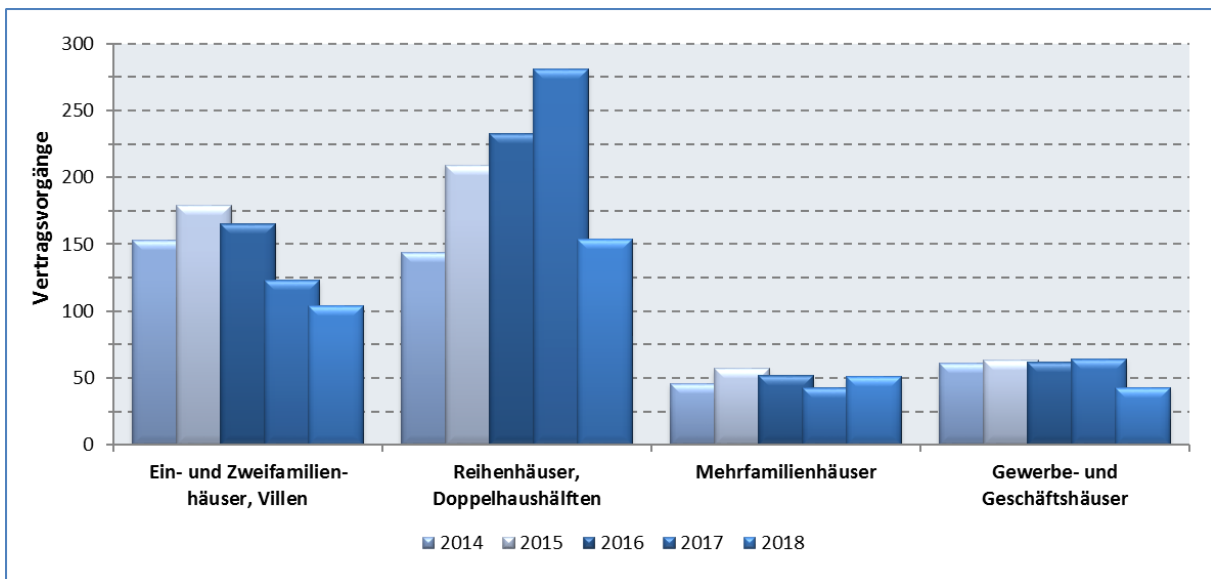


Abb. 38 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel befasst sich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die in den letzten Jahren verkauft wurden. Aufgrund der speziellen Verhältnisse auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt werden **Villen und Landhäuser** im Abschnitt 8.7 (ab Seite 73) gesondert betrachtet.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 25 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisspannen im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2018				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis/Wohnfläche ¹⁸ [€/m ²]
guter bis sehr guter Bauzustand				
1900 ... 2018	22	95 ... 275 (Ø 155)	385 ... 1.245 (Ø 750)	2.450 ... 6.420 (Ø 4.085)
mittlerer Bauzustand				
1870 ... 2000	20	85 ... 200 (Ø 135)	380 ... 1.335 (Ø 775)	1.235 ... 5.790 (Ø 2.950)


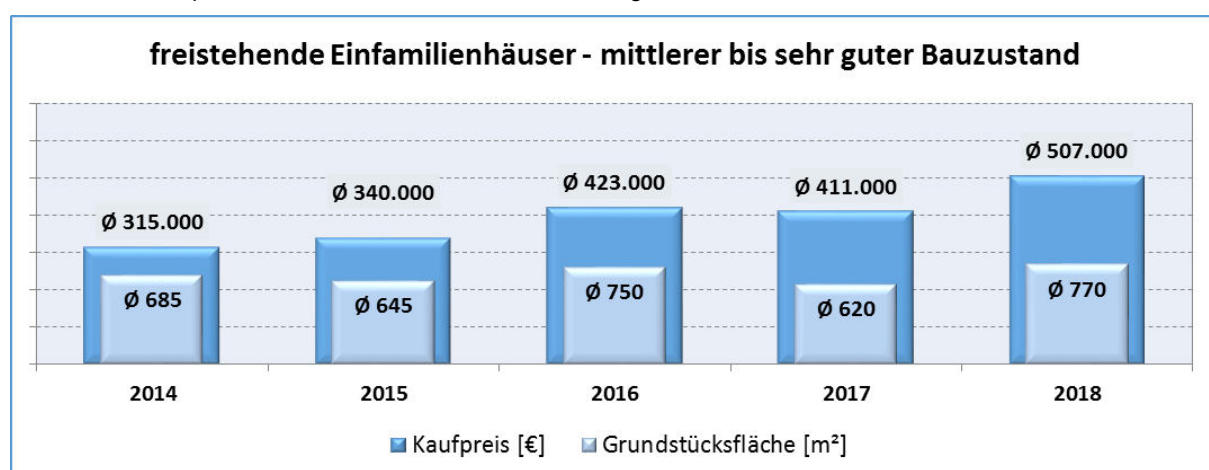
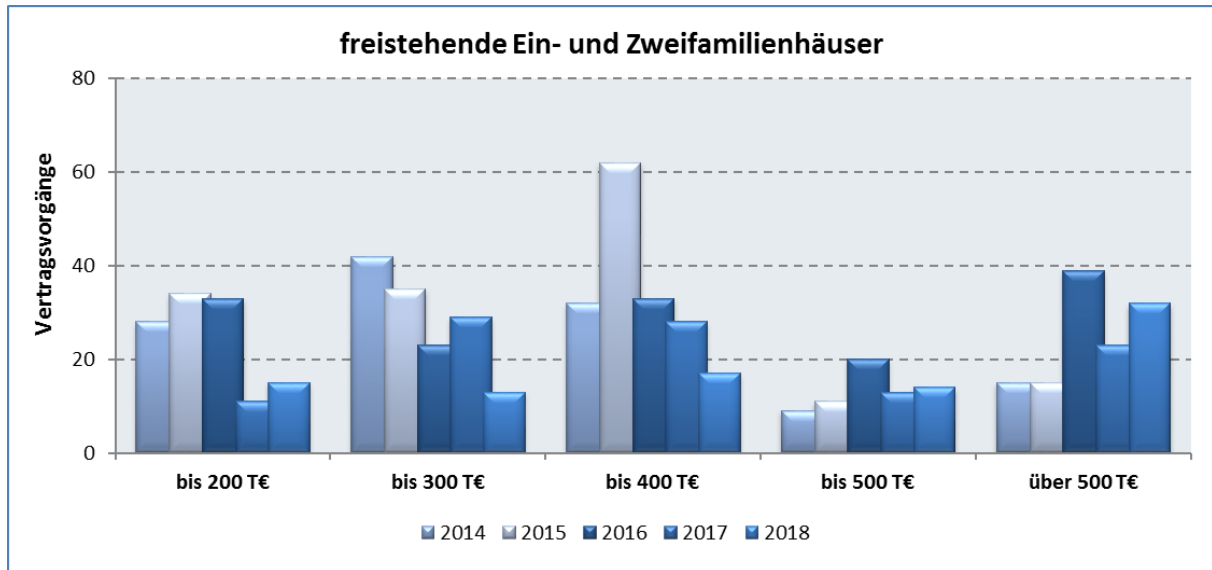
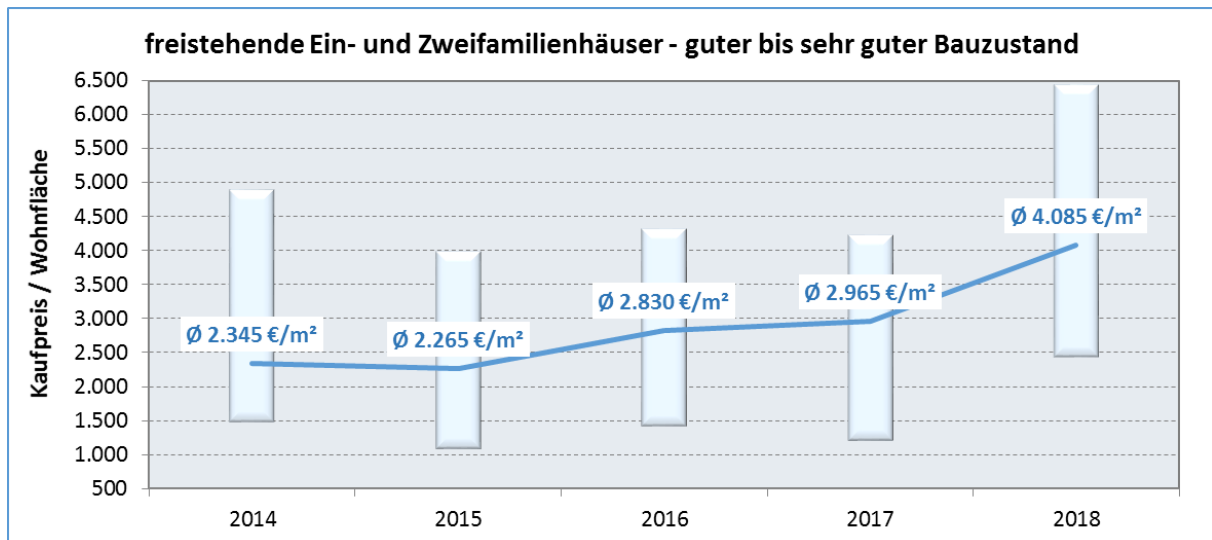
 Sind zu wenige auswertbare Verkäufe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Abb. 41 Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung



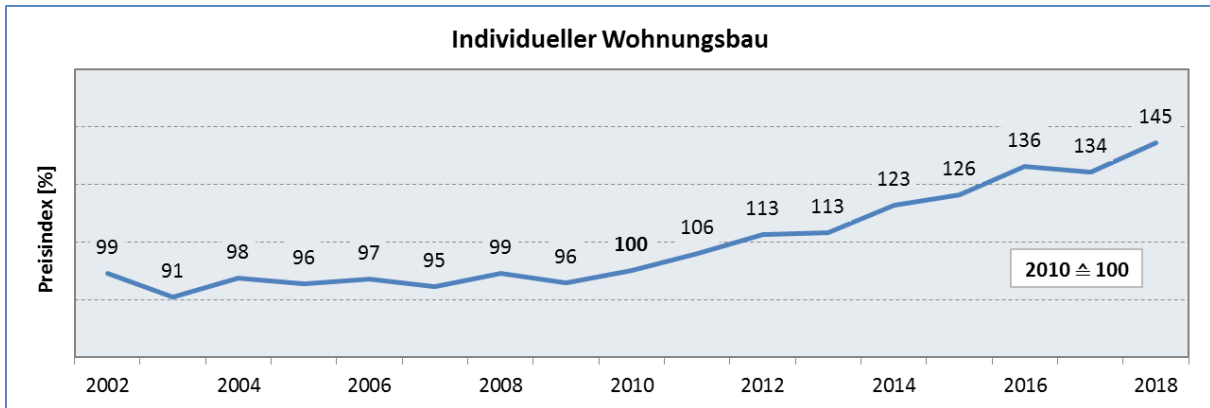
¹⁸ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Abb. 42 Verteilung nach Kaufpreisen¹⁹Abb. 43 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche¹⁸

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

¹⁹ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 44 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Kaufpreisindexreihe



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

Tab. 26 Preisindexreihe – Stichprobe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2002	81	2007	109	2012	184	2017	302
2003	87	2008	133	2013	175	2018	105
2004	89	2009	172	2014	170		
2005	142	2010	244	2015	292		
2006	105	2011	182	2016	279		

8.2.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten **Sachwertfaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** des regionalen Potsdamer Grundstücksmarktes 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 101 zu finden.

Tab. 27 Sachwertfaktoren – Stichprobe

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2018
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	33 Kauffälle
Bodenwertniveau	115 ... 500 €/m ² (Ø 300 €/m ²)
Standardstufe	2,0 ... 4,0 (Ø 3,0)
Restnutzungsdauer	15 ... 73 Jahre (Ø 39 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	110 ... 480 m ² (Ø 265 m ²)
vorläufiger Sachwert	204.200 ... 655.800 € (Ø 371.500 €)
Baujahr	1870 ... 2016
rentierliche Grundstücksfläche	385 ... 1.245 m ² (Ø 735 m ²)

Tab. 28 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 27)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1,34	0,87 ... 2,25

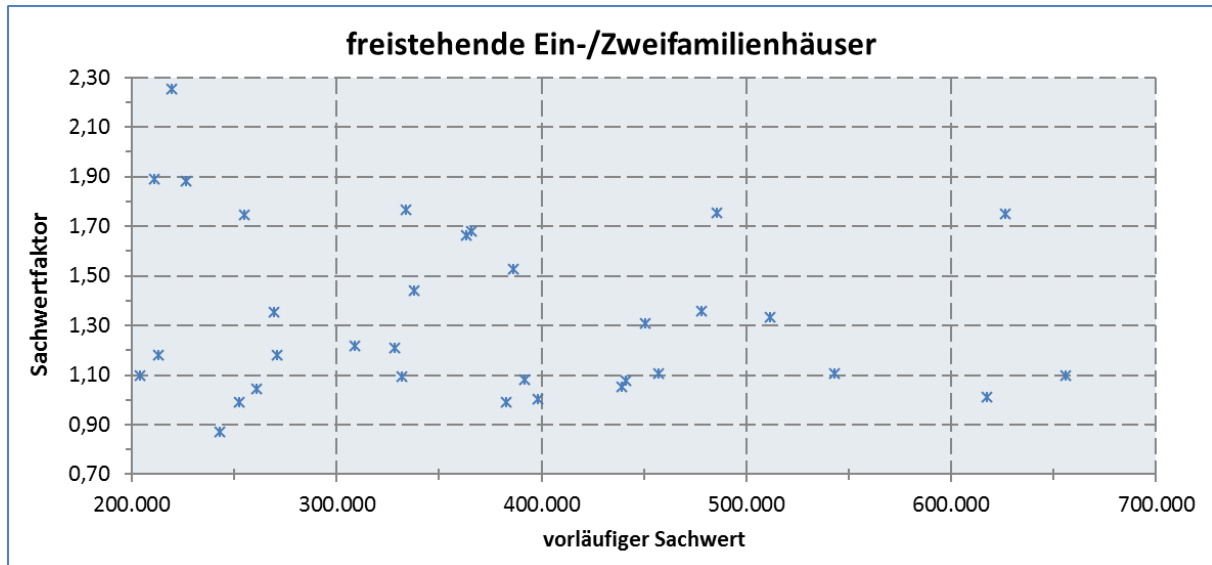


Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Sachwertfaktoren der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

Tab. 29 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 27)

Vorläufiger Sachwert	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
200.000 ... 300.000 €	11	1,41	0,87 ... 2,25
300.000 ... 400.000 €	11	1,33	0,99 ... 1,77
über 400.000 €	11	1,27	1,01 ... 1,75

Abb. 45 Verteilung der Sachwertfaktoren



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebäudefaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Nicht berücksichtigt wurden Kauffälle von Villen/Landhäusern, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, einer Restnutzungsdauer unter 15 Jahren, Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m².

Die Gebäudefaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Daten in der Tab. 30 wurden in Gruppen „RND²⁰ unter 30 Jahre“, „RND 30 bis 54 Jahre“, „RND 55 bis 70 Jahre“ und „RND über 70 Jahre“ unterteilt. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 108. **Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.**

²⁰ Restnutzungsdauer (RND)

Tab. 30 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2016 bis 2018							
RND-Gruppe	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Baujahr	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		RND ²¹ [Jahre]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Boden- wertniveau [€/m ²]		
Bodenrichtwert bis 200 €/m²							
< 30 Jahre	18	Ø 22 16 ... 29	Ø 135 85 ... 220	Ø 840 370 ... 1.450	Ø 130 30 ... 200	1860 – 1985	Ø 1.670 600 ... 3.040
30 ... 54 Jahre	23	Ø 42 30 ... 54	Ø 150 90 ... 240	Ø 680 375 ... 1.380	Ø 135 30 ... 200	1900 – 2000	Ø 2.330 1.220 ... 3.810
55 ... 70 Jahre	25	Ø 63 55 ... 70	Ø 130 85 ... 190	Ø 645 360 ... 1.500	Ø 150 70 ... 200	2001 – 2013	Ø 2.935 1.925 ... 3.950
> 70 Jahre	26	Ø 74 72 ... 75	Ø 150 110 ... 200	Ø 515 425 ... 745	Ø 145 90 ... 200	2013 – 2017	Ø 2.685 2.030 ... 4.130
Bodenrichtwert 201 bis 350 €/m²							
< 30 Jahre	15	Ø 23 16 ... 28	Ø 145 105 ... 200	Ø 730 320 ... 1.325	Ø 270 210 ... 300	1870 – 1960	Ø 2.465 1.125 ... 3.770
30 ... 54 Jahre	34	Ø 41 32 ... 52	Ø 140 80 ... 240	Ø 640 225 ... 1.335	Ø 260 210 ... 343	1900 – 2000	Ø 3.175 1.120 ... 5.715
55 ... 70 Jahre	18	Ø 64 57 ... 70	Ø 160 90 ... 250	Ø 655 365 ... 1.000	Ø 265 210 ... 350	2003 – 2013	Ø 3.300 1.450 ... 6.335
> 70 Jahre	13	Ø 73 71 ... 75	Ø 165 95 ... 275	Ø 565 385 ... 945	Ø 275 230 ... 330	2012 – 2018	Ø 3.515 2.600 ... 4.275



Sind zu wenige auswertbare Verkäufe in einer Gruppe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

²¹ Restnutzungsdauer (RND)

Auswertungszeitraum 2016 bis 2018							
RND-Gruppe	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Baujahr	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		RND ²² [Jahre]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Boden- wertniveau [€/m ²]		
Bodenrichtwert über 350 €/m²							
< 30 Jahre	7	Ø 24 15 ... 28	Ø 145 120 ... 190	Ø 640 340 ... 925	Ø 445 370 ... 500	1915 – 1945	Ø 3.805 1.850 ... 5.790
30 ... 54 Jahre	9	Ø 34 30 ... 43	Ø 150 100 ... 250	Ø 735 425 ... 1.100	Ø 480 370 ... 600	1930 – 1990	Ø 4.770 3.565 ... 6.420

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Für die Ermittlung von **regionalen Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** konnte eine geringe Anzahl an geeigneten Kaufobjekten des individuellen Wohnungsbaus auf dem Potsdamer Immobilienmarkt ermittelt und ausgewertet werden. Da in der Regel individuelle Wohngebäude zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden, stellen die angegebenen Liegenschaftszinssätze Orientierungswerte dar. Diese sind sachverständig anzuwenden und ggf. anzupassen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 104.

Tab. 31 Individueller Wohnungsbau – regionale Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Landeshauptstadt Potsdam			
Auswertungszeitraum	2016 bis 2018		
Stichprobenumfang	11 Kauffälle		
Restnutzungsdauer	33 ... 66 Jahre	52 Jahre	Ø 2,5 % 1,1 ... 3,6 %
rentierlicher Bodenwert	120 ... 500 €/m ²	243 €/m ²	
Wohnfläche	90 ... 245 m ²	116 m ²	
Ø monatliche Nettokaltmiete	7,4 ... 10,6 €/m ²	9,4 €/m ²	

²² Restnutzungsdauer (RND)

Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Rohertragsfaktor	21,9 ... 32,0	26,5	
Baujahr	1740 ... 2013		

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

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss **überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser** mittels Regressionsanalysen ermittelt.

Tab. 32 Individueller Wohnungsbau – überregionale Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Datenbasis 2016 – 2018			
Kennzahlen	Spanne	Durchschnitt	Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) – 366 Kauffälle			
Bodenwert	31 – 310 €/m ²	126 €/m ²	Ø 3,1 % (0,9 – 7,1 %)
Wohnfläche	65 – 240 m ²	128 m ²	
Restnutzungsdauer	20 – 76 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,9 – 41,3	22,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 – 11,4 €/m ²	7,4 €/m ²	

Weitere Informationen zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>) entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

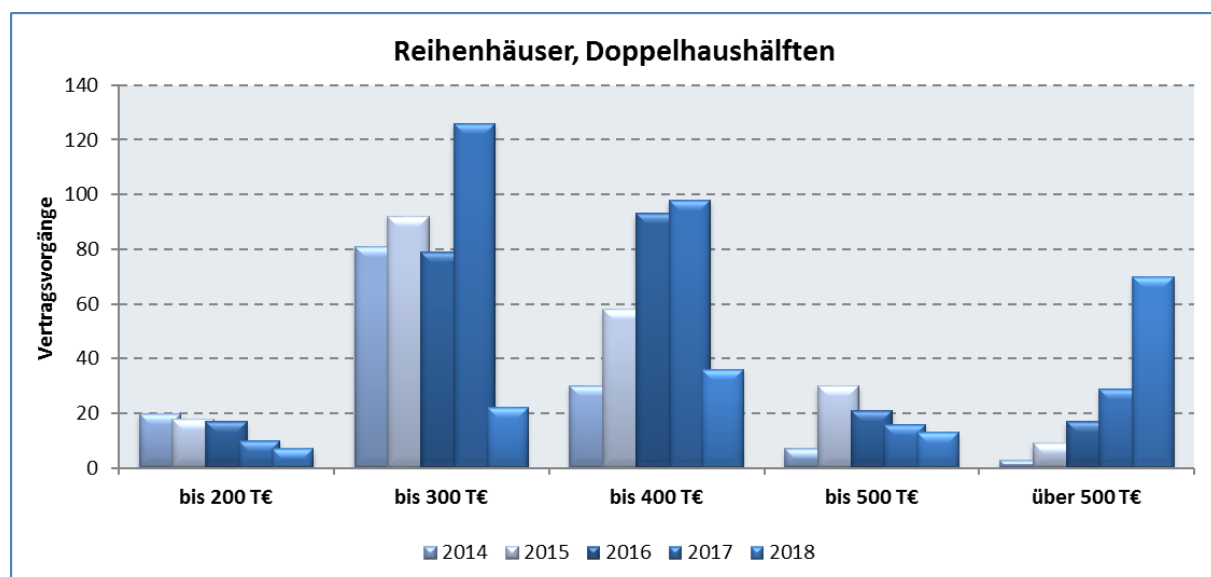
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 33 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisspannen im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2018					
Gebäudeart	Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis/ Wohnfläche ²³ [€/m ²]
guter bis sehr guter Bauzustand					
Reihenhäuser	1890 – 2018	18	105 ... 165 (Ø 140)	155 ... 500 (Ø 305)	2.145 ... 3.850 (Ø 2.995)
Doppelhaushälften	1920 – 2018	74	95 ... 200 (Ø 140)	180 ... 685 (Ø 360)	2.000 ... 5.135 (Ø 3.995)
mittlerer Bauzustand					
Doppelhaushälften	1885 – 1998	15	85 ... 120 (Ø 105)	190 ... 675 (Ø 365)	1.000 ... 4.630 (Ø 2.950)

Sind zu wenige auswertbare Verkäufe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Abb. 46 Verteilung nach Kaufpreisen²⁴



²³ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

²⁴ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 47/48 Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklungen

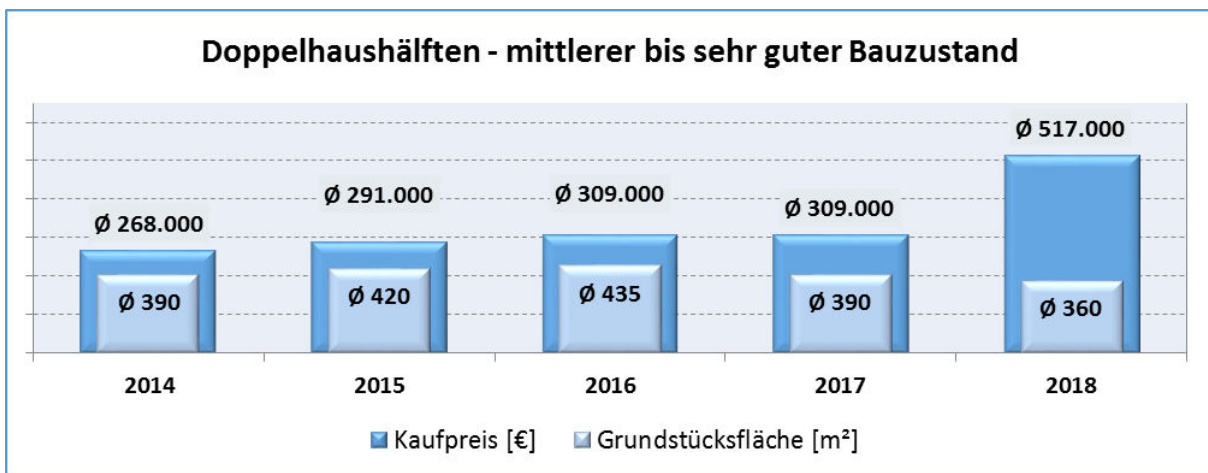
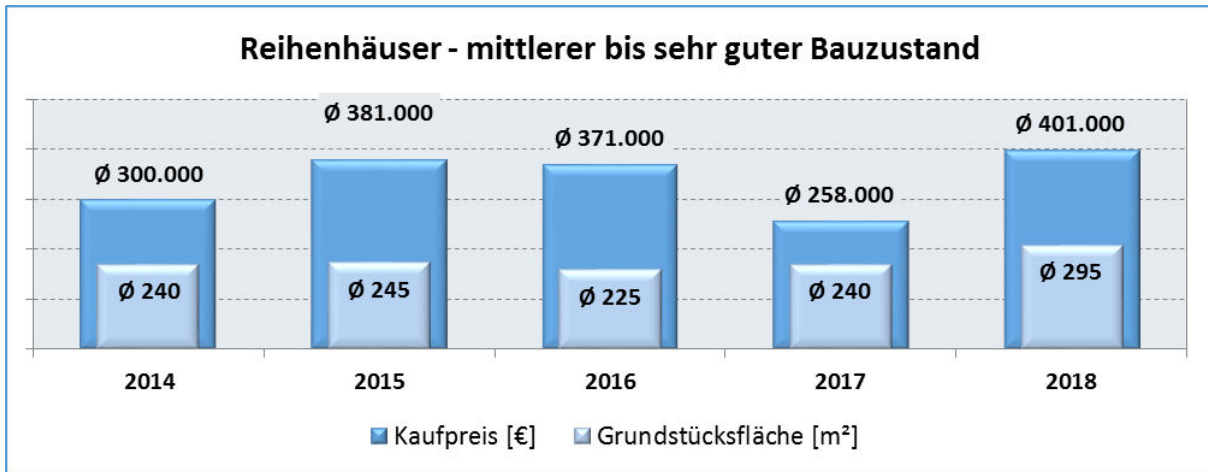


Abb. 49 Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohnfläche²³

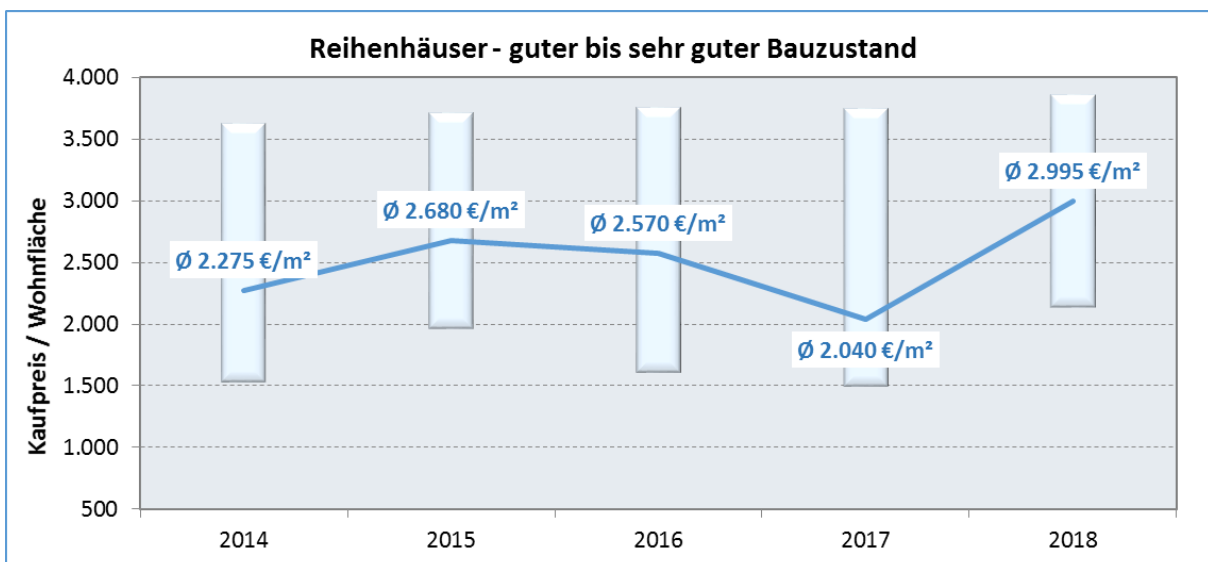
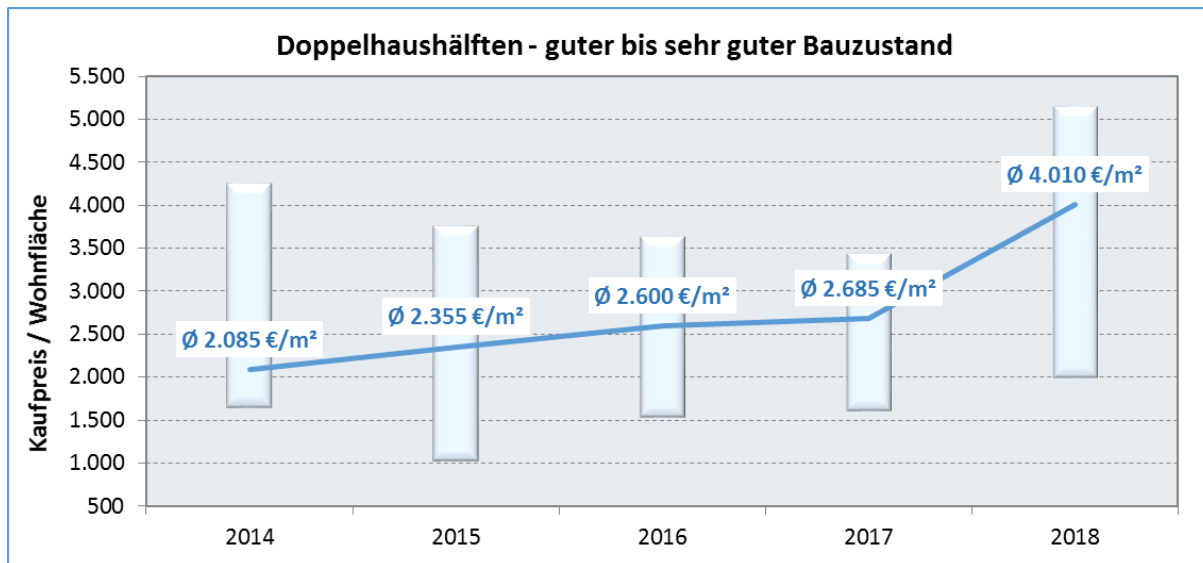


Abb. 50 Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohnfläche²³



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 101 zu finden.

Tab. 34 Sachwertfaktoren – Stichprobe

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2018
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	41 Kauffälle
Bodenwertniveau	70 ... 500 €/m² (Ø 270 €/m²)
Standardstufe	2,0 ... 4,0 (Ø 3,0)
Restnutzungsdauer	23 ... 72 Jahre (Ø 49 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	140 ... 280 m² (Ø 205 m²)
vorläufiger Sachwert	170.000 ... 382.800 € (Ø 239.700 €)
Baujahr	1750 ... 2015
rentierliche Grundstücksfläche	125 ... 730 m² (Ø 345 m²)

Tab. 35 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 34)

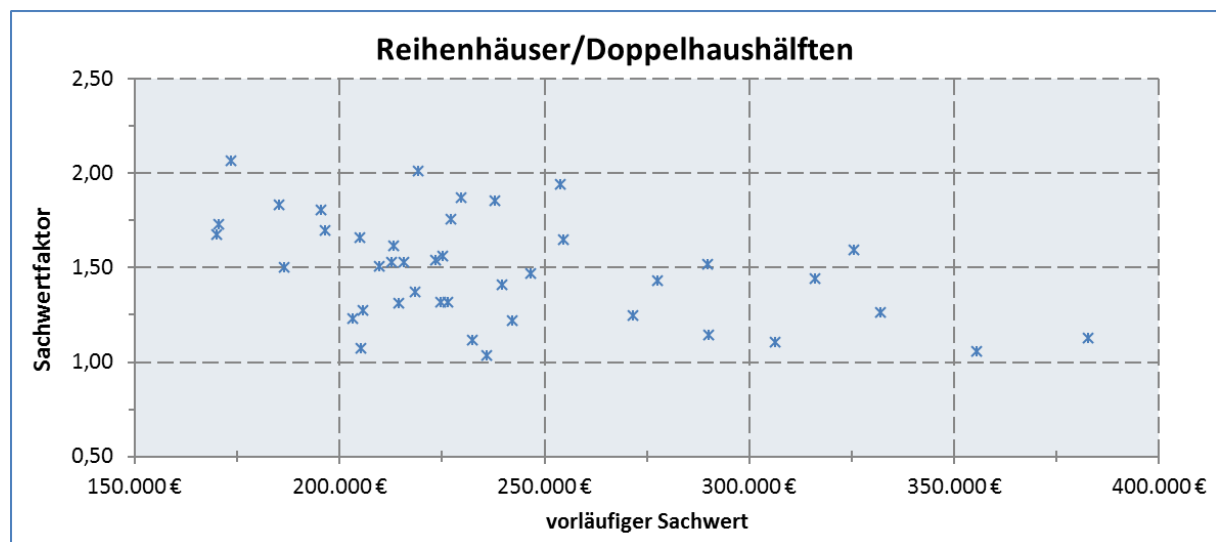
Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,47	1,03 ... 2,07

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

Tab. 36 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 34)

Vorläufiger Sachwert	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
bis 200.000 €	7	1,76	1,50 ... 2,07
200.000 ... 300.000 €	28	1,45	1,03 ... 1,94
300.000 ... 400.000 €	6	1,27	1,05 ... 1,60

Abb. 51 Verteilung der Sachwertfaktoren



8.3.3 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebäudedefaktoren** für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, einer Restnutzungsdauer unter 15 Jahren sowie Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m².

Die Gebäudedefaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Daten in den Tab. 37 und Tab. 38 wurden in Gruppen „RND“ Fehler! Textmarke nicht

definiert. unter 30 Jahre“, „RND 30 bis 54 Jahre“, „RND 55 bis 70 Jahre“ und „RND über 70 Jahre“ unterteilt. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 108. **Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.**


Tab. 37 Gebäudefaktoren

Reihenhäuser – Auswertungszeitraum 2016 bis 2018							
RND-Gruppe	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Baujahr	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		RND ²⁵ [Jahre]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Boden- wertniveau [€/m ²]		
Bodenrichtwert bis 200 €/m²							
30 ... 54 Jahre	9	Ø 49 41 ... 54	Ø 130 100 ... 180	Ø 280 125 ... 535	Ø 170 110 ... 200	1933 – 2000	Ø 2.405 1.910 ... 3.135
> 70 Jahre	95	Ø 74 73 ... 75	Ø 130 100 ... 170	Ø 225 130 ... 310	Ø 145 110 ... 200	2015 – 2017	Ø 2.110 1.625 ... 2.985
Bodenrichtwert 201 bis 350 €/m²							
30 ... 54 Jahre	15	Ø 50 39 ... 54	Ø 130 90 ... 205	Ø 240 155 ... 385	Ø 275 230 ... 350	1890 – 2000	Ø 3.020 1.930 ... 3.610
55 ... 70 Jahre	16	Ø 61 55 ... 69	Ø 125 105 ... 155	Ø 215 125 ... 425	Ø 295 250 ... 300	2001 – 2011	Ø 2.595 2.065 ... 3.230
> 70 Jahre	33	Ø 75 72 ... 75	Ø 145 125 ... 165	Ø 225 100 ... 500	Ø 270 210 ... 350	2015 – 2018	Ø 2.620 2.145 ... 4.190
Bodenrichtwert über 350 €/m²							
30 ... 54 Jahre	7	Ø 46 41 ... 54	Ø 140 105 ... 160	Ø 255 120 ... 405	Ø 450 400 ... 500	1890 – 2001	Ø 3.425 2.855 ... 3.850
> 70 Jahre	16	Ø 73	Ø 135 120 ... 180	Ø 170 100 ... 210	Ø 500 395 ... 720	2014 – 2015	Ø 2.710 1.885 ... 3.785

²⁵ Restnutzungsdauer (RND)

Tab. 38 Gebäudefaktoren

Doppelhaushälften – Auswertungszeitraum 2016 bis 2018							
RND-Gruppe	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Baujahr	Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		RND [Jahre]	Wohn- fläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Boden- wertniveau [€/m ²]		
Bodenrichtwert bis 200 €/m²							
< 30 Jahre	9	Ø 22 15 ... 29	Ø 110 80 ... 175	Ø 520 190 ... 700	Ø 150 100 ... 200	1870 – 1960	Ø 1.650 955 ... 2.530
30 ... 54 Jahre	33	Ø 50 32 ... 54	Ø 110 90 ... 135	Ø 375 215 ... 705	Ø 155 110 ... 200	1934 – 2000	Ø 2.615 1.930 ... 3.810
55 ... 70 Jahre	23	Ø 61 55 ... 70	Ø 100 90 ... 110	Ø 295 230 ... 495	Ø 130 110 ... 180	2001 – 2012	Ø 2.750 1.800 ... 3.710
> 70 Jahre	158	Ø 75 72 ... 75	Ø 120 85 ... 170	Ø 415 295 ... 745	Ø 155 90 ... 200	2015 – 2018	Ø 2.705 1.615 ... 3.880
Bodenrichtwert 201 bis 350 €/m²							
30 ... 54 Jahre	20	Ø 46 30 ... 53	Ø 120 80 ... 200	Ø 395 270 ... 560	Ø 255 210 ... 350	1860 – 2000	Ø 2.910 2.030 ... 3.750
55 ... 70 Jahre	8	Ø 63 57 ... 68	Ø 115 95 ... 140	Ø 335 215 ... 455	Ø 240 210 ... 300	1999 – 2010	Ø 3.300 2.680 ... 4.135
> 70 Jahre	29	Ø 75 72 ... 75	Ø 140 120 ... 170	Ø 330 175 ... 555	Ø 295 210 ... 350	2014 – 2018	Ø 3.205 2.280 ... 4.995
Bodenrichtwert über 350 €/m²							
30 ... 54 Jahre	4	Ø 25 23 ... 29	Ø 105 85 ... 125	Ø 490 425 ... 655	Ø 435 370 ... 500	1933 – 1975	Ø 3.990 3.080 ... 4.630
> 70 Jahre	62	Ø 75 74 ... 75	Ø 145 125 ... 200	Ø 370 180 ... 685	Ø 455 360 ... 500	2016 – 2018	Ø 4.405 3.380 ... 5.135

 Sind zu wenige auswertbare Verkäufe in einer Gruppe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

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

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 39 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁶	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche
2016	52	225,5 Mio. €	4,0 Mio. €	1.810 m ²
2017	43	117,5 Mio. €	1,9 Mio. €	920 m ²
2018	51	171,1 Mio. €	4,6 Mio. €	1.830 m ²

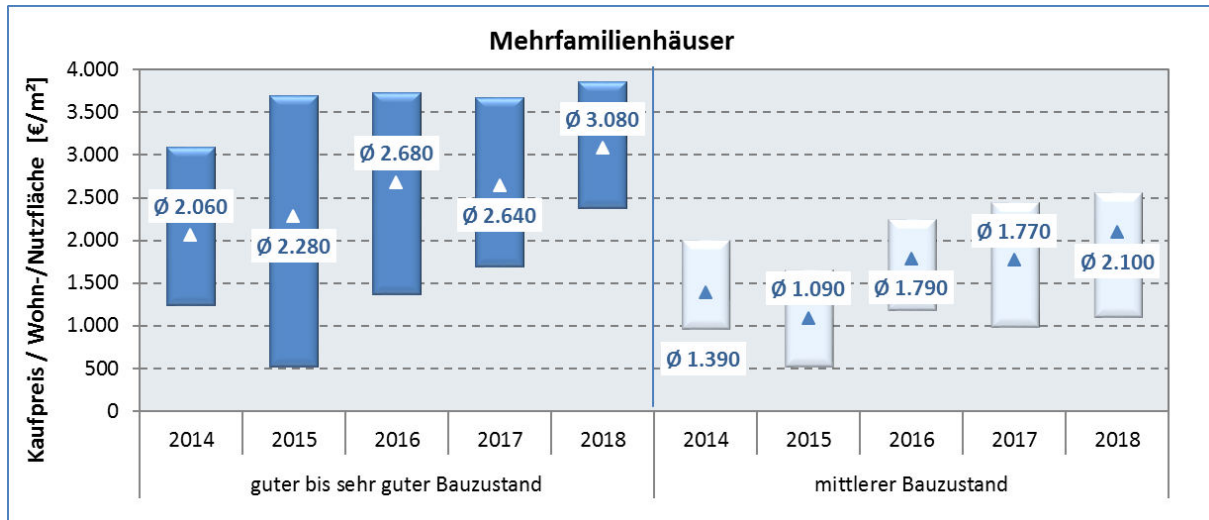
Tab. 40 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisspannen im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2018				
Bauzustand	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche ^{26/27} [€/m ²]
guter bis sehr guter	17	430 ... 4.735	360 ... 5.210	2.380 ... 3.865
mittlerer	13	320 ... 11.145	575 ... 21.570	1.085 ... 2.570
schlechter	6	425 ... 1.080	585 ... 2.105	695 ... 2.000

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

²⁶ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt

²⁷ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.


Abb. 52 Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche²⁶

8.4.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Liegenschaftszinssätze** für **Mehrfamilienhäuser** des Potsdamer Marktes stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 104.

Tab. 41 Liegenschaftszinssatz – Stichprobe

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	2016 bis 2018
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	56 Kauffälle
Restnutzungsdauer	32 ... 70 Jahre (Ø 37 Jahre)
rentierlicher Bodenwert	150 ... 920 €/m ² (Ø 420 €/m ²)
Wohn-/Nutzfläche	200 ... 4.385 m ² (Ø 760 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,3 ... 10,1 €/m ² (Ø 7,9 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	1750 ... 2008

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

Tab. 42 Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Tab. 41)

Gebäudeart		Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		1,9 %	0,8 ... 3,3 %
	nur 2018	1,8 %	

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2016 bis 2018 zeigten sich folgende Tendenzen (*multipl. Bestimmtheitsmaß* $R^2 = 0,29$): mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmender Nettokaltmiete fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 43 historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2013 ... 2015	3,5 %	58 Kauffälle
2014 ... 2016	2,7 %	38 Kauffälle
2015 ... 2017	2,3 %	62 Kauffälle

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 104 ff.

Tab. 44 Ertragsfaktoren – (Datenbasis siehe Tab. 41)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	
Auswertungszeitraum	2016 bis 2018
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	56 Kauffälle
Rohertragsfaktoren	Ø 25,1 (19,2 ... 33,9)

8.4.3 Vergleichsfaktoren


Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Vergleichspreise (**Gebäudedefaktoren**) 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 108. **Die Wohn-/Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.**

Tab. 45 Gebäudedefaktoren

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen²⁸ (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	RND [Jahre]	
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018					
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	26	Ø 740 s 435	Ø 775 s 525	Ø 38 s 4	Ø 2.700 2.230 ... 3.170
1960 – 1990	3				
1991 – 2001	13	Ø 1.980 s 1.760	Ø 920 s 720	Ø 60 s 3	Ø 2.705 1.860 ... 3.720
2002 – 2013	1				
ab 2014	10	Ø 3.685 s 1.925	Ø 3.030 s 2.465	Ø 80	Ø 3.505 2.930 ... 3.865
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	34	Ø 1.415 s 1.195	Ø 1.180 s 1.110	Ø 31 s 6	Ø 1.890 975 ... 2.505
ab 1960	3				

²⁸ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁸ (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis pro Wohn-/ Nutzfläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	RND [Jahre]	
schlechter Bauzustand					
vor 1960	10	Ø 985 s 590	Ø 695 s 275	Ø 12 s 7	Ø 1.150 385 ... 2.000

 Sind zu wenige auswertbare Verkäufe in einer Gruppe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

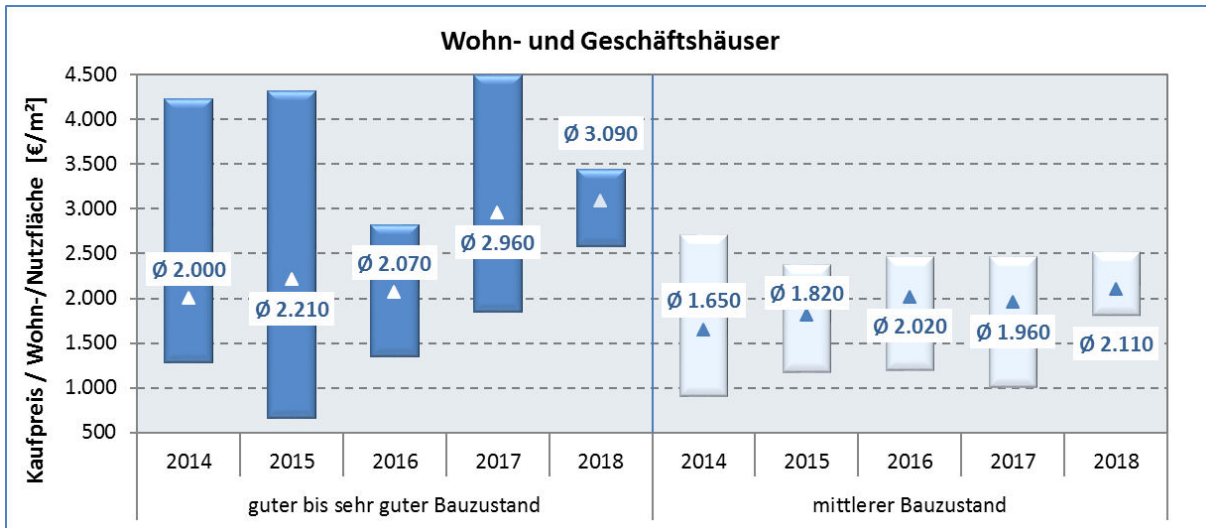
Tab. 46 Bürogebäude, Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertrags- vorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäfts- haus	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁹	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche
2016	43	257,8 Mio. €		5,5 Mio. €	2.445 m ²
2017	51	157,6 Mio. €		1,5 Mio. €	665 m ²
2018	35	192,4 Mio. €		1,3 Mio. €	510 m ²

Im Berichtsjahr 2018 wurden Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro-/Geschäftshäuser überwiegend in den Stadtteilen Potsdam, Drewitz und Babelsberg veräußert.

²⁹ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt

Abb. 53 Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche²⁹



Tab. 47 Kaufpreisniveau

Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Anzahl	Kennzahlen ³⁰ (Mittelwert und Spanne)			Kaufpreis/Nutzfläche [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]	
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018				
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
4	1990 ... 2012	x̄ 11.805 6.070 ... 28.280	x̄ 4.945 1.925 ... 9.700	Ø 1.565 700 ... 2.330

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

8.5.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Büro-/Geschäftshäuser** des Potsdamer Marktes stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 104 ff.

³⁰ Medianwert (x̄)

Tab. 48 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2016 bis 2018	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	28 Kauffälle	22 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 74 Jahre (Ø 41 Jahre)	20 ... 54 Jahre (Ø 37 Jahre)
rentierlicher Bodenwert	160 ... 855 €/m ² (Ø 435 €/m ²)	140 ... 1.160 €/m ² (Ø 415 €/m ²)
Wohn-/Nutzfläche	210 ... 2.285 m ² (Ø 640 m ²)	550 ... 18.775 m ² (Ø 3.015 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	6,2 ... 14,7 €/m ² (Ø 8,9 €/m ²)	6,6 ... 17,2 €/m ² (Ø 10,0 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	1740 ... 2010	1735 ... 2012

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

Tab. 49 Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Tab. 48)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	2,1 %	4,0 %
nur 2018	1,7 %	
Spanne	0,5 ... 5,7 %	1,4 ... 8,3 %

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2016 bis 2018 zeigten sich bei den **Wohn- und Geschäftshäusern** folgende Tendenzen: mit zunehmenden Bodenwertniveau fällt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 50 historische Liegenschaftszinssätze

Auswertungszeit- raum	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)		Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)	
	Liegenschafts- zinssätze	Stichprobenum- fang	Liegenschafts- zinssätze	Stichprobenum- fang
2013 ... 2015	Ø 3,6 %	31 Kauffälle	Ø 4,8 %	14 Kauffälle
2014 ... 2016	Ø 3,7 %	25 Kauffälle	Ø 5,0 %	30 Kauffälle
2015 ... 2017	Ø 2,9 %	33 Kauffälle	Ø 4,7 %	23 Kauffälle

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 104 ff.

Tab. 51 Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 48)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2016 bis 2018	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	28 Kauffälle	22 Kauffälle
Rohertragsfaktoren	Ø 23,1 (14,5 ... 32,9)	Ø 16,7 (9,3 ... 27,7)

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss **überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte** ermittelt:

Tab. 52 überregionale Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam)			
(Datenbasis 2016 – 2018)			
Kennzahlen	Spanne	Durchschnitt	Liegenschaftszinssatz
Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %) – 43 Kauffälle			
Bodenwert	25 – 1.161 €/m ²	316 €/m ²	Ø 5,7 % (1,4 – 14,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	491 – 18.775 m ²	4.331 m ²	
Restnutzungsdauer	20 – 56 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 27,7	14,4	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 – 17,2 €/m ²	9,4 €/m ²	
Verbrauchermärkte – 12 Kauffälle			
Bodenwert	35 – 220 €/m ²	111 €/m ²	Ø 4,6 % (0,8 – 11,3 %)
Nutzfläche	741 – 6.581 m ²	1.984 m ²	
Restnutzungsdauer	10 – 22 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,8 – 16,7	11,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 – 16,0 €/m ²	8,4 €/m ²	


Weitere Informationen zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>) entnehmen.

8.5.3 Vergleichsfaktoren

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Vergleichspreise (**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 108. **Die Wohn-/Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.**

Tab. 53 Gebäudefaktoren

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 % ... 79 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen³¹ (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis pro Wohn-/ Nutzfläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	RND [Jahre]	
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018					
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	13	Ø 995 s 1.000	Ø 750 s 580	Ø 40 s 3	Ø 3.090 2.210 ... 4.500
1991 – 2013	5	Ø 2.205 s 1.490	Ø 2.305 s 2.750	Ø 63 s 7	Ø 1.980 1.345 ... 3.280
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	13	Ø 865 s 635	Ø 620 s 375	Ø 29 s 6	Ø 2.110 1.690 ... 2.520
schlechter Bauzustand					
vor 1975	4	Ø 1.045 s 1.045	Ø 845 s 480	Ø 14 s 6	Ø 1.325 570 ... 2.080

 Sind zu wenige auswertbare Verkäufe in einer Gruppe (≤ 3 Kauffälle) im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

³¹ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (\bar{x})

Tab. 54 Gebäudefaktoren

Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 % ... 100 %)						
Nutzfläche	Anzahl	Kennzahlen ³¹ (Mittelwert und Standardabweichung)				Kaufpreis/ Nutzfläche [€/m ²]
		Baujahr	Grundstücks- fläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]	RND [Jahre]	
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018						
guter bis sehr guter Bauzustand						
bis 5.000 m ²	10	1860 ... 2012	Ø 2.880 s 2.250	Ø 2.040 s 1.095	Ø 38 s 11	Ø 2.155 1.520 ... 2.660
mehr als 5.000 m ²	6	1895 ... 2018	Ø 7.015 s 3.715	Ø 8.895 s 4.305	Ø 45 s 9	Ø 2.460 1.290 ... 4.500
mittlerer Bauzustand						
bis 5.000 m ²	10	1900 ... 1999	Ø 2.865 s 1.680	Ø 1.720 s 1.395	Ø 28 s 8	Ø 1.305 610 ... 1.890
mehr als 5.000 m ²	5	1845 ... 1997	Ø 8.015 s 5.160	Ø 10.365 s 4.860	Ø 34 s 7	Ø 1.285 415 ... 2.550

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Rubrik werden unterschiedliche Objekte, wie z.B. Hotel, Gastronomie, Seniorenresidenz, Altenpflegeheim, Wohnheim, Aus- und Fortbildungsstätte, Lager-, Produktions- und Werkstattgebäude, Industrieanlage, Tankstelle, Parkhaus u.ä., betrachtet. Im Berichtsjahr wurden 13 Kaufverträge mit einer Fläche von 7,8 ha und einem Geldumsatz von 12,6 Mio. € abgeschlossen.

Aufgrund der wenigen verwertbaren Kauffälle 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 sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Tab. 55 Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Gebäudeart	Kennzahlen³² (Mittelwert und Spanne)			Kaufpreis/ Nutzfläche³³ [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Nutzfläche [m ²]	
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018				
mittlerer bis guter Bauzustand				
allgemein gewerbliche Objekte	10	1870 ... 2009	̄ 5.805 290 ... 32.260	Ø 365 70 ... 695
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	12	1730 ... 1998	̄ 1.700 245 ... 15.640	Ø 1.740 245 ... 3.480

8.7 Villen, Landhäuser

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

Tab. 56 Villen – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2016	2017	2018
Vertragsvorgänge	23	21	20
Geldumsatz	52,5 Mio. €	70,2 Mio. €	48,1 Mio. €

Der höchste Kaufpreis, der im Berichtsjahr erzielt wurde, lag bei 5,0 Mio. € und wurde für eine im Ortsteil Neu Fahrland liegende Villa inklusive Grundstück und Bootssteg gezahlt.

³² Medianwert (\bar{x}), da keine symmetrische Verteilung vorliegt

³³ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

Abb. 54 Verteilung nach Kaufpreisen

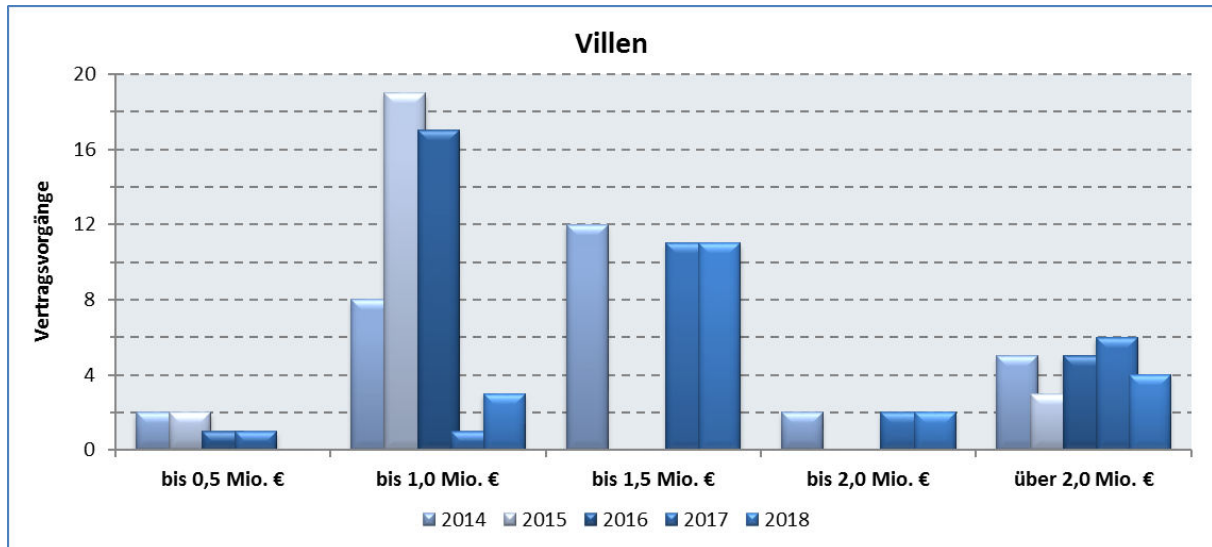
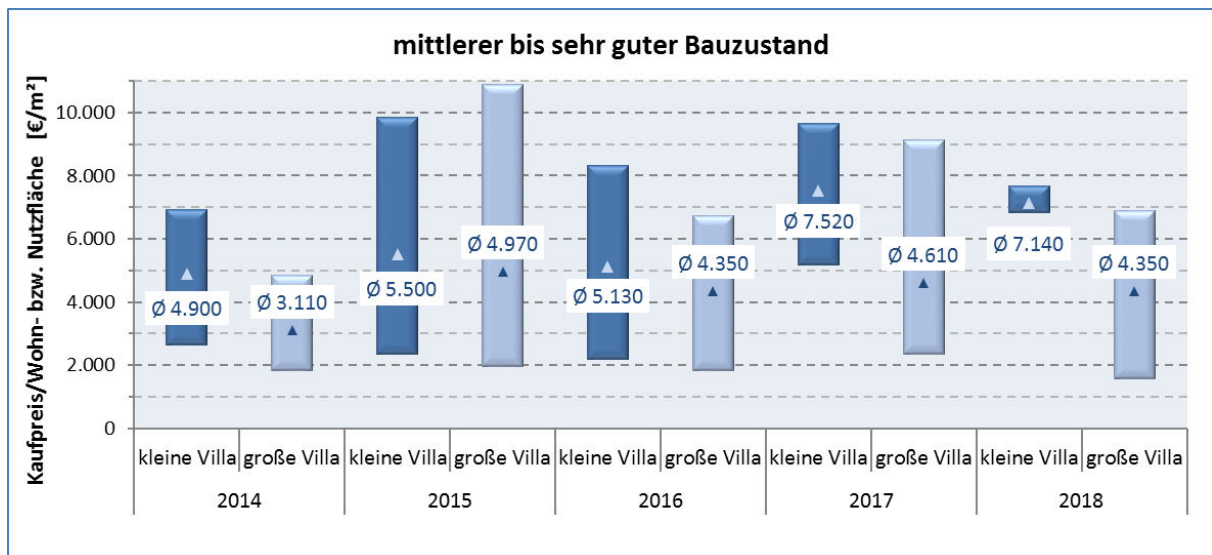


Abb. 55 Wohnvillen – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche³⁴



Die in Tab. 57 aufgeführten Vergleichspreise stellen **Orientierungswerte** dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden. **Die Wohn-/Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.**

³⁴ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt; kleine Villa = Wohnfläche bis 300 m³

Tab. 57 Kaufpreisniveau

Villen – Auswertungszeitraum 2016 bis 2018					
Anzahl	Kennzahlen³⁵ (Mittelwert und Standardabweichung)				Kaufpreis pro Wohn-/ Nutzfläche [€/m ²]
	Baujahr	Grund- stücksfläche [m ²]	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand					
kleine Villen/Landhäuser (Wohn-/Nutzfläche bis 300 m ²)					
12	1875 ... 2015	Ø 1.570 s 1.430	Ø 260 s 40	Ø 48 s 20	Ø 6.230 2.180 ... 9.665
große Villen (Wohn-/Nutzfläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
23	1850 ... 2010	Ø 2.195 s 2.585	Ø 545 s 190	Ø 40 s 13	Ø 4.430 1.565 ... 9.140
7	<i>Grundstücke mit direktem/indirektem Wasserzugang</i>				Ø 5.625 3.330 ... 9.140
16	<i>Grundstücke ohne Wasserzugang</i>				Ø 3.910 1.565 ... 5.780
Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 %					
6	1860 ... 1895	Ø 1.445 s 585	Ø 670 s 175	Ø 37 s 6	Ø 3.280 1.240 ... 6.570
schlechter Bauzustand (unsaniert)					
große Villen (Wohn-/Nutzfläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
5	1850 ... 1910	̄ 8.090 1.190 ... 10.665	̄ 385 340 ... 4.300	Ø 20 s 15	Ø 2.405 1.805 ... 3.235



Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren sind entsprechend der jeweiligen Nutzung und Größe der Villa auf den Seiten 54, 63 bzw. 67 ff zu finden.

³⁵ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (̄)

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 86 zu finden.

9.1 Allgemeines

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

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

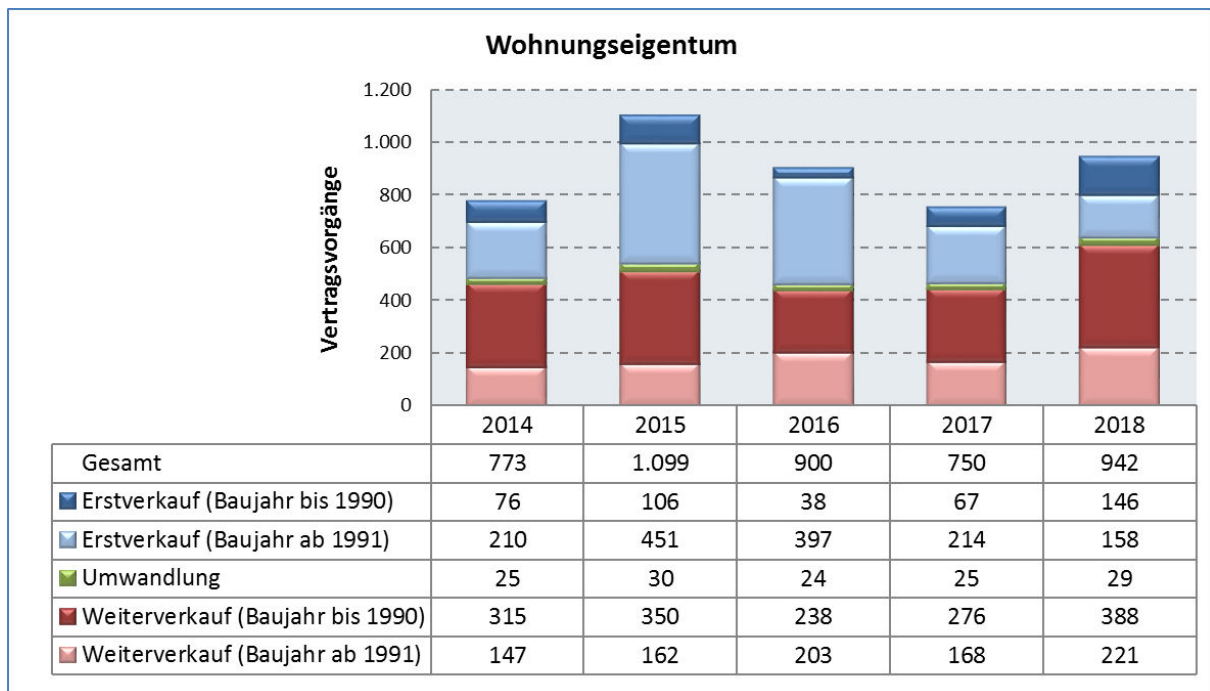
Tab. 58 Vertragsvorgänge/Geldumsatz

2018		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		942	+ 26 %	245,0 Mio. €	+ 33 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	146	+ 118 %	63,9 Mio. €	+ 176 %
	Baujahr 1960 bis 1990	0			
	Baujahr 1991 bis 2014	0	- 26 %	54,0 Mio. €	- 27 %
	Baujahr ab 2015	158			
Umwandlung		29	+ 16 %	10,3 Mio. €	+ 36 %
Gesamt		333	+ 9 %	128,2 Mio. €	+ 22 %

2018		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	249	+ 20 %	60,8 Mio. €	+ 31 %
	Baujahr 1960 bis 1990	139	+ 104 %	15,0 Mio. €	+ 1,2-fache
	Baujahr 1991 bis 2016	213	+ 32 %	36,6 Mio. €	+ 55 %
	Baujahr ab 2015	8		4,4 Mio. €	
Gesamt		609	+ 37 %	116,8 Mio. €	+ 46 %
Teileigentum³⁶		35	- 10 %	6,8 Mio. €	+ 48 %
	Erstverkauf	12	+ 20 %	2,5 Mio. €	+ 4,0-fache
	Weiterverkauf	23	- 21 %	4,3 Mio. €	+ 4 %
	Umwandlung	0			

Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam zusammen mit dem Potsdamer Umland hinsichtlich des Preisniveaus auch auf diesem Teilmarkt eine Sonderstellung ein. Ca. 21 % der landesweiten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum fanden im Jahr 2018 auf den Potsdamer Immobilienmarkt statt.

Abb. 56 Entwicklung der Vertragsvorgänge



³⁶ inklusive separater Veräußerungen von Tiefgaragen-PKW-Stellplätzen

Abb. 57 Entwicklung der Vertragsvorgänge

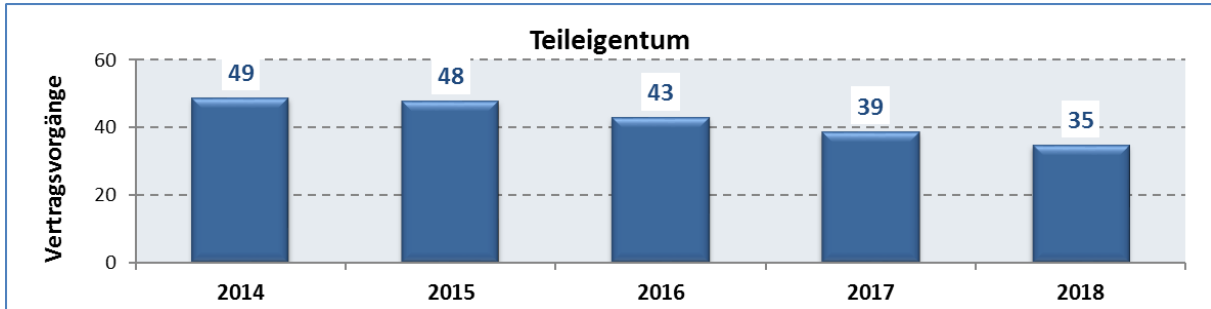


Abb. 58 Entwicklung des Geldumsatzes

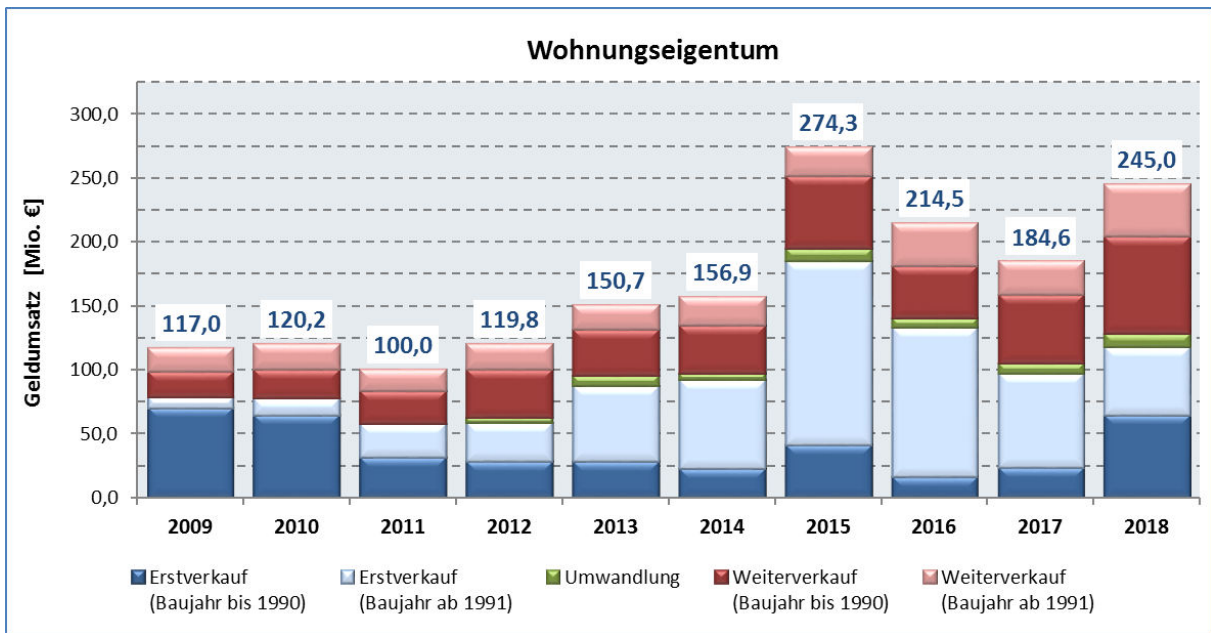
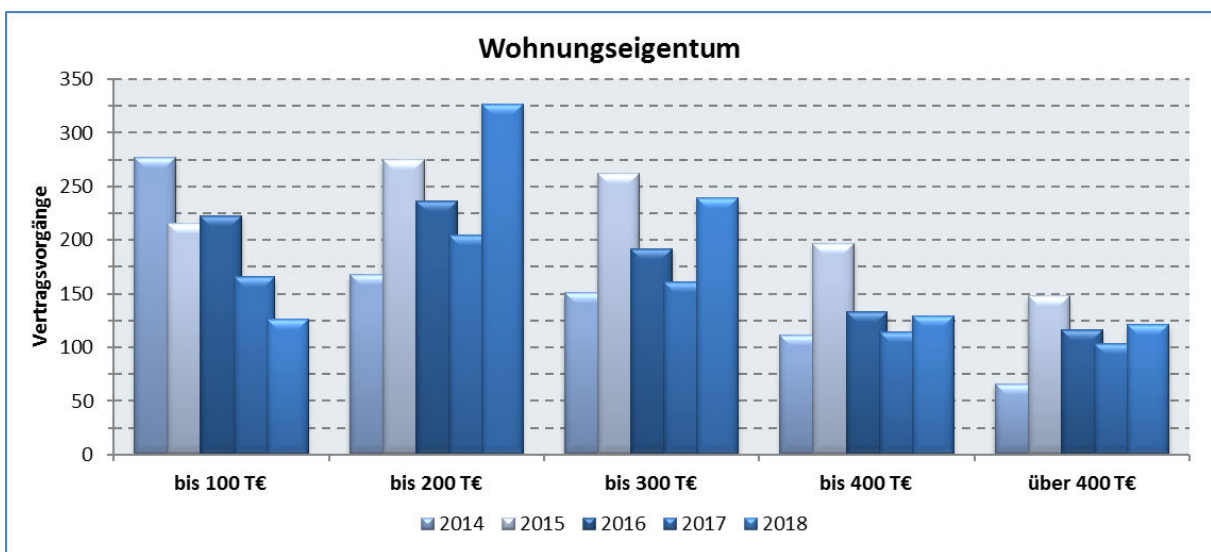


Abb. 59 Verteilung nach Kaufpreisen³⁷



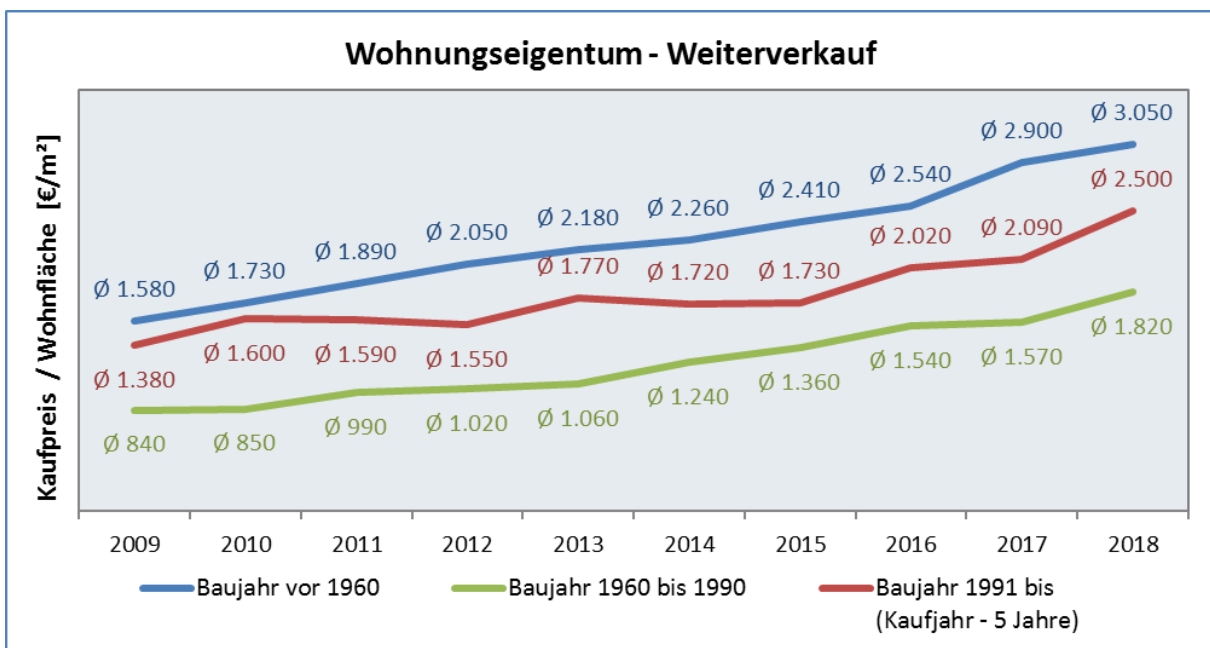
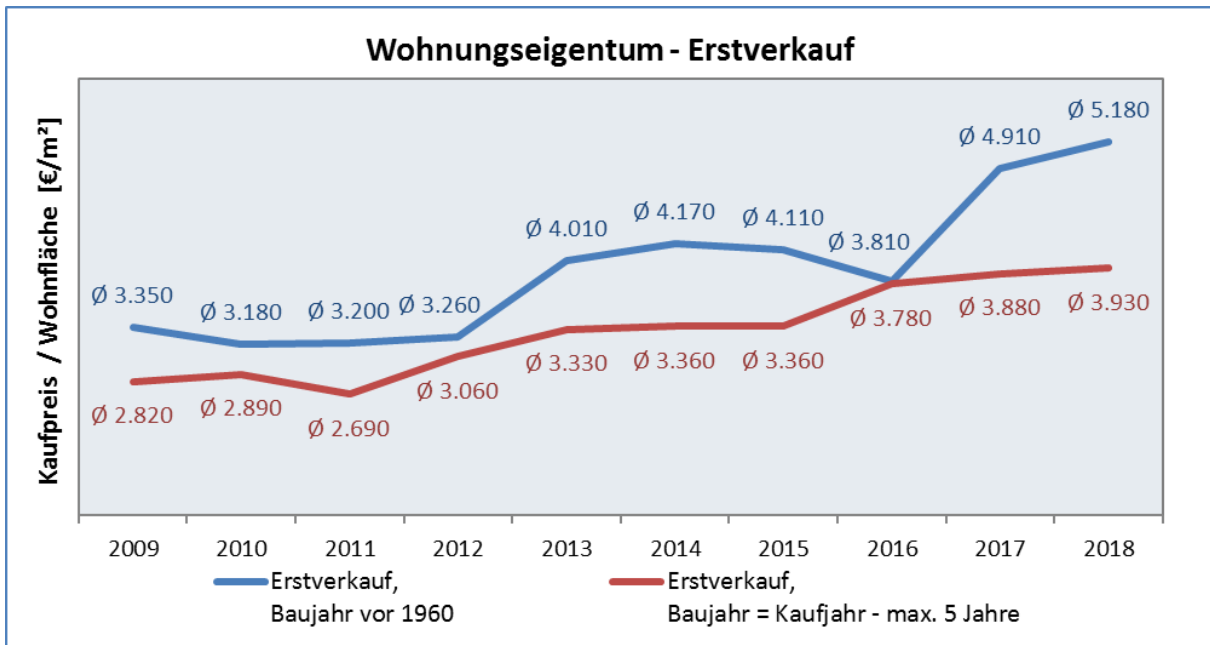
³⁷ 1 T€ = 1.000 €

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

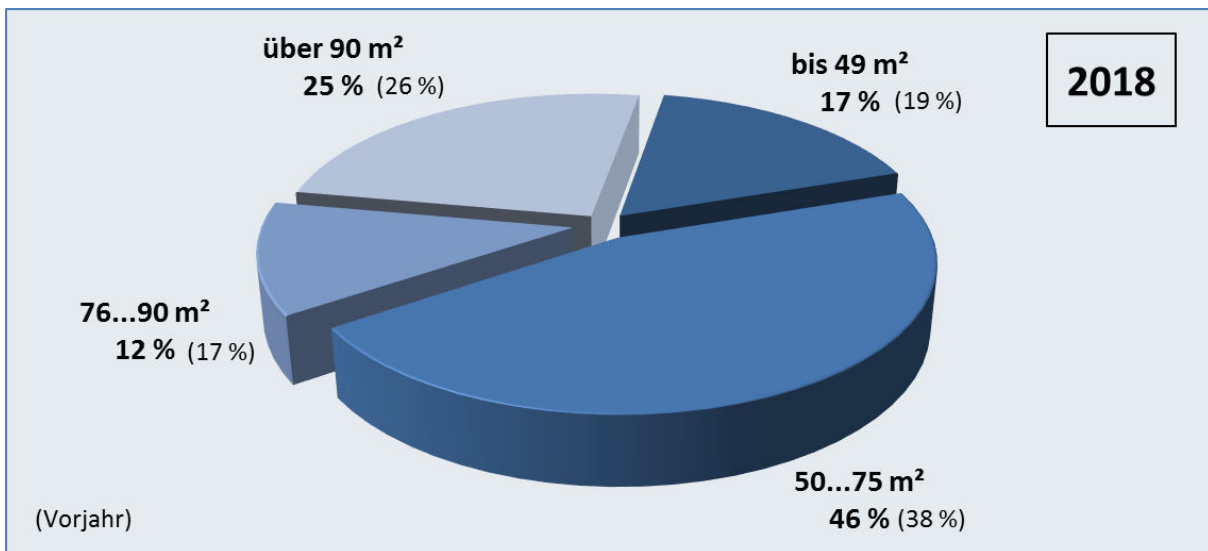
Beim Erstverkauf von Wohnungseigentum lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr bei einem Sanierungs- bzw. Neubauprojekt in Babelsberg auf dem Gelände des ehemaligen Filmstudios am Park Babelsberg. Weitere Schwerpunkte waren Neubau- bzw. Sanierungsprojekte in der Steinstraße/Großbeerenstraße, im Brunnenviertel in Waldstadt I sowie auf dem Fährgut von Neu Fährland.

Abb. 61/62 Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche



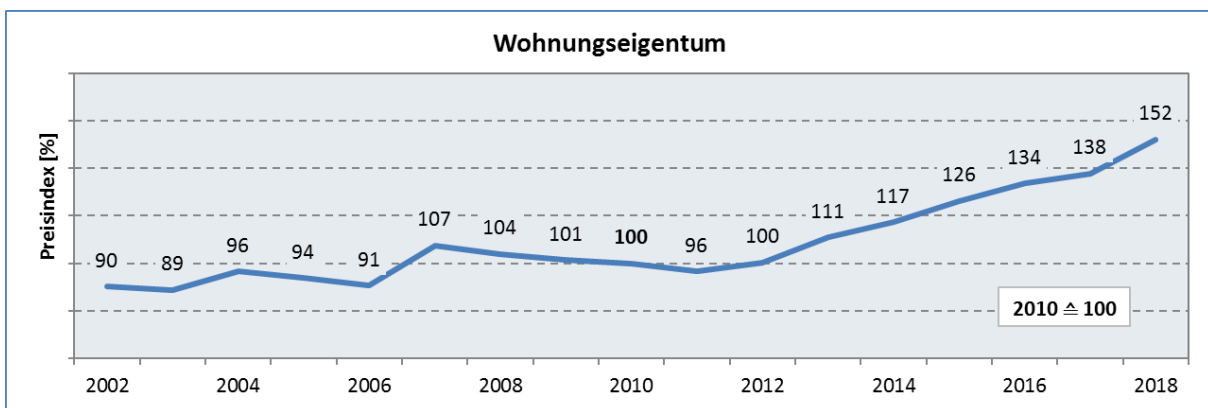
Bei den Weiterverkäufen lagen die Verkaufsschwerpunkte vor allem im nördlichen Bereich des Wohngebietes Am Stern, im Umfeld des Babelsberger Stadtzentrums, in der Brandenburger Vorstadt sowie im Fahrländer Wohnpark. Der höchste Kaufpreis im Jahr 2018 wurde mit rd. 13.500 €/m²-Wohnfläche beim Verkauf einer Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz in einer sanierten Altbauvilla in der Berliner Vorstadt erzielt.

Abb. 63 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



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

Abb. 64 Kaufpreisindexreihe



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

Tab. 59 Preisindexreihe – Stichprobe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2002	339	2007	517	2012	581	2017	631
2003	304	2008	438	2013	483	2018	356
2004	414	2009	503	2014	533		
2005	531	2010	438	2015	911		
2006	716	2011	503	2016	785		
Jahresmittel 2010: 2.270 €/m ² -Wohnfläche							

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum** wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs **aus dem Jahr 2018** herangezogen. Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurden nachfolgendem Berechnungsmodell ermittelt:

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

Erläuterungen zu den Begriffen Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf finden Sie auf Seite 76. Objekte, deren Kaufpreise pro Wohnfläche das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt. Weitere Informationen zu wesentlichen Modellparametern und Erläuterungen finden Sie auf Seite 108.

Tab. 60 Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren

Auswertungszeitraum 2018					
Lage ³⁸	Anzahl	Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Erstverkauf					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Lage	7	50	45 ... 90	3.370	3.045 ... 3.930
gute bis sehr gute Lage	104	65	30 ... 170	5.280	4.360 ... 6.275

³⁸ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 108 ff


Auswertungszeitraum 2018					
Lage ³⁸	Anzahl	Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Baujahr ab 2015					
einfache Lage	41	75	50 ... 125	3.710	3.510 ... 3.890
mittlere Lage	53	80	20 ... 155	4.150	2.815 ... 5.910
gute bis sehr gute Lage	37	75	40 ... 190	4.900	4.300 ... 5.435
Umwandlung					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
gute bis sehr gute Lage	17	75	45 ... 105	3.715	2.730 ... 4.320

Tab. 61 Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren

Auswertungszeitraum 2018					
Lage ³⁹	Anzahl	Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Weiterverkauf					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Lage	103	75	35 ... 140	2.940	2.130 ... 3.725
gute bis sehr gute Lage	68	80	30 ... 180	3.365	2.460 ... 4.350
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)					
einfache Lage	20	55	35 ... 70	1.645	1.555 ... 1.770
mittlere Lage	39	60	35 ... 75	1.790	1.575 ... 2.195

³⁹ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 108 ff

Auswertungszeitraum 2018					
Lage ³⁹	Anzahl	Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Baujahr 1991 bis 2016					
einfache Lage	29	60	35 ... 95	1.800	1.060 ... 2.610
mittlere Lage	86	65	35 ... 115	2.565	1.775 ... 3.350
gute bis sehr gute Lage	24	75	35 ... 130	3.380	2.420 ... 4.390

 Sind zu wenige (≤ 5) Kauffälle je Gruppierung im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren in Tab. 60 und Tab. 61 verzichtet. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum** des Potsdamer Marktes stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 104 ff.

Tab. 62 Liegenschaftszinssatz – Stichprobe

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2017 bis 2018
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	186 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 75 Jahre (Ø 48 Jahre)
Bodenwertniveau	120 ... 800 €/m ² (Ø 345 €/m ²)
Wohnfläche	25 ... 140 m ² (Ø 65 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,0 ... 11,4 €/m ² (Ø 7,8 €/m ²)
Baujahr	1725 ... 2013

Tab. 63 Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Tab. 62)

Objektart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	2,2 %	0,8 ... 3,9 %

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2017 bis 2018 zeigten sich beim Wohnungseigentum folgende Tendenzen (*multiple Bestimmtheitsmaß* $R^2 = 0,49$): mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmendem Bodenwertniveau sowie zunehmender Wohnfläche fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 64 weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Tab. 62)

Wohnungseigentum		
Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
Baujahr	vor 1960	Ø 1,6 %
	1960 bis 1990	Ø 1,8 %
	ab 1991	Ø 2,8 %

Tab. 65 historische Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum		
Auswertungszeitraum	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2016 ... 2017	2,7 %	131 Kauffälle

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 104 ff.

Tab. 66 Wohnungseigentum – Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 62)

Wohnungseigentum	
Auswertungszeitraum	2017 bis 2018
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	186 Kauffälle
Rohertragsfaktor	Ø 25,0 (17,9 ... 37,9)

9.2.4 Zwangsversteigerung / Notverkauf

Tab. 67 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze und Preisniveau

Wohnungseigentum			
2018	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr	Anteil am Teilmarktumsatz
Vertragsvorgänge	27	+ 2,9-fache	2,8 %
Geldumsatz	3,7 Mio. €	+ 4,2-fache	1,5 %
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert			107 %

 Erläuterungen zu den Begriffen Zwangsversteigerung und Notverkäufen finden Sie auf Seite 21

Tab. 68 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Preisniveau


Wohnungseigentum 2018	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis/Wohnfläche
Baujahr vor 1960	4	Ø 70 m ²	Ø 2.300 €/m ²
Baujahr 1991 bis 2014	4	Ø 55 m ²	Ø 2.140 €/m ²

9.3 Teileigentum

Objekte, deren Kaufpreise pro Nutzfläche das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Tab. 69 Teileigentum – Kaufpreisniveau⁴⁰

Baujahr	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche
Auswertungszeitraum 2016 bis 2018			
Erstverkauf			
Neubau	8	Ø 75 m² 40 ... 125 m ²	Ø 3.155 €/m² 2.315 ... 4.015 €/m ²
Weiterverkauf			
vor 1960 (saniert)	16	Ø 80 m² 50 ... 150 m ²	Ø 2.115 €/m² 1.190 ... 3.165 €/m ²
1991 bis 2014	8	Ø 170 m² 65 ... 720 m ²	Ø 1.795 €/m² 875 ... 4.000 €/m ²

 Sind zu wenige (≤ 3) Kauffälle je Gruppierung im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zu den Begriffen Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf finden Sie auf Seite 76.

Tab. 70 PKW-Stellplätze – Kaufpreisniveau

2018		Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	87	47
	Kaufpreise	Ø 15.320 € 15.000 ... 17.000 €	Ø 29.735 € 17.900 ... 50.000 €
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	13	49
	Kaufpreise	Ø 8.310 € 5.000 ... 15.000 €	Ø 11.275 € 5.000 ... 25.000 €

⁴⁰ 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 nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB). **Bodenrichtwerte dienen zur Marktorientierung und haben keine bindende Wirkung.** Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

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, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von § 127 und § 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge 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 Obergerichtes vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leitet sich aus § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ab. Im Land Brandenburg ermitteln und beschließen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte einmal jährlich zum Stichtag 31. Dezember und veröffentlichen sie unter dem amtlichen Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg.

<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

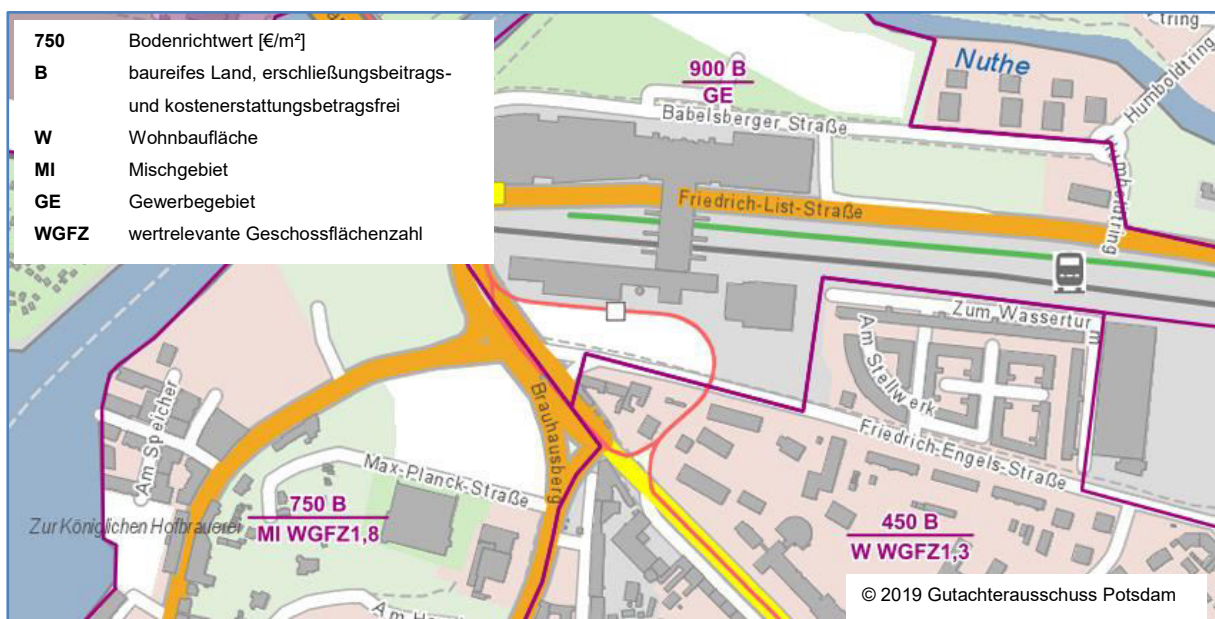
In diesem Portal stellen die Brandenburger Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) seit März 2019 neben einer kostenfreien Ansicht der Bodenrichtwerte mit Stichtag ab 01.01.2010 auch die Möglichkeit eines anmelde- und kostenfreien automatisierten Abrufs einer Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument zur Verfügung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte zurückliegender Jahrgänge – sowie auch aktueller – bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses einzuholen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2018 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **87 Bodenrichtwerte für Bauland⁴¹ zum Stichtag 31.12.2018** ermittelt und beschlossen.

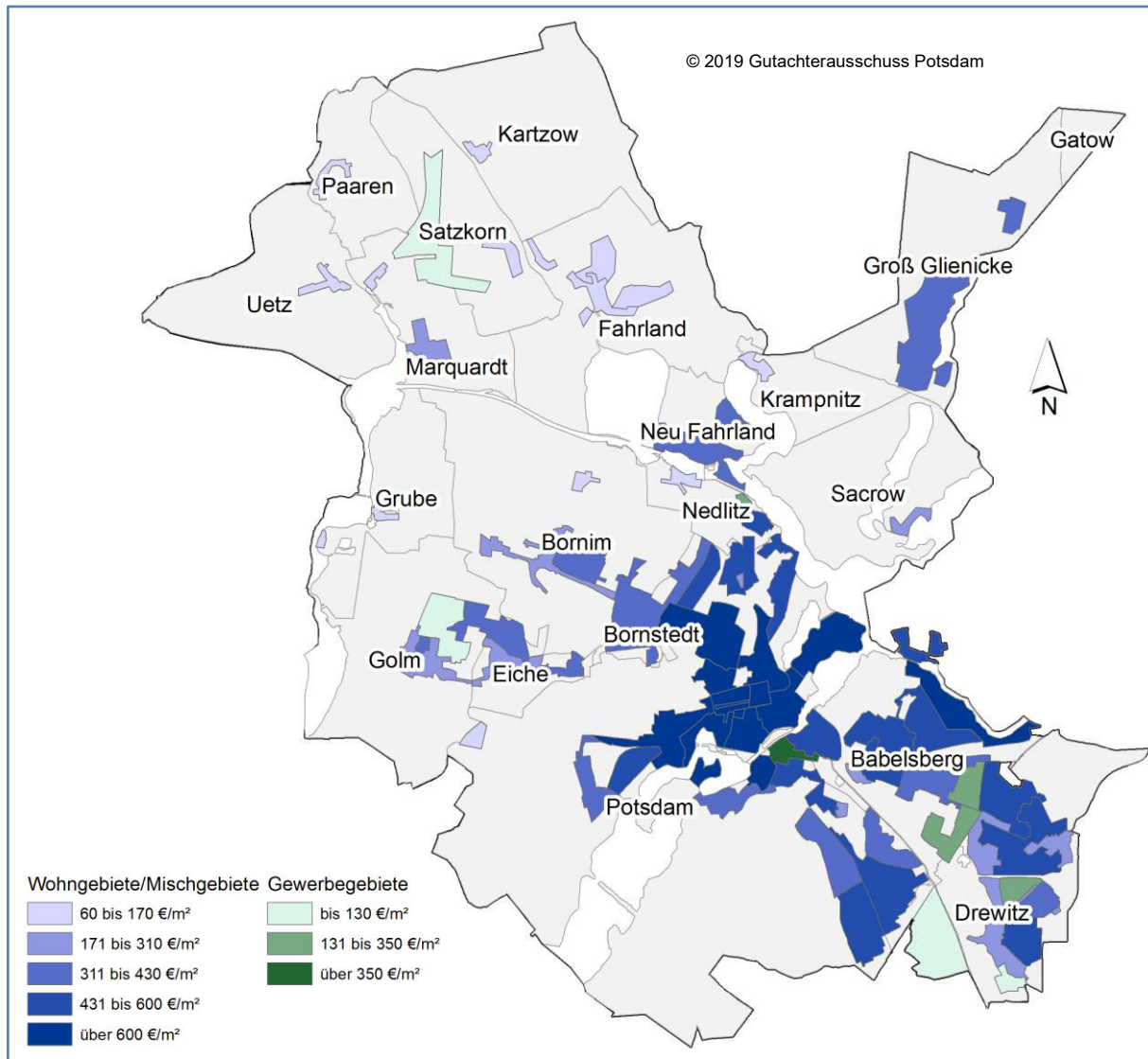
Abb. 65 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2018)



⁴¹ Definition von Bauland auf Seite 26

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

Abb. 66 Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2018



Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt setzten sich auch im Jahr 2018 fort. Das weiterhin hohe Kaufinteresse an Potsdamer Objekten und den damit einhergehenden steigenden Kaufpreisen spiegelt sich auch bei den Beschlüssen der neuen Bodenrichtwerte wieder. Bei den Eigenheimgebieten wurden die neuen Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 10 €/m² bis + 120 €/m² erhöht. In den Wohngebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau stieg das Bodenrichtwertniveau um 50 €/m² bis 250 €/m². In den Gewerbegebieten wurden die Bodenrichtwerte mit Zuschlägen von ± 0 €/m²

bis + 150 €/m² an die allgemeinen Wertsteigerungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt angepasst.

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

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

Tab. 71 Bodenrichtwertniveau

Lage ⁴²	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 31.12.2018)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴³
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		320 ... 650 €/m²	↑
mittlere Wohnlage		190 ... 520 €/m²	↑
Wohngebiet in städtischer Randlage		60 ... 250 €/m²	↑
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		650 ... 1.000 €/m²	↑
mittlere Lage		350 ... 650 €/m²	↑
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		350 ... 600 €/m²	↑
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	700 ... 1.500 €/m²	↑
	Babelsberg	550 €/m²	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	650 ... 750 €/m²	↑
	Babelsberg	280 ... 440 €/m²	↑

⁴² Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 108 ff

⁴³ → ± 2% ↗ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

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.

Tab. 72 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴⁴	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
Stadtteil Potsdam			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m ²	230 ... 1.300 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder	Ø 900 m ²	660 ... 1.250 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH ⁴⁵)	Ø 650 m ²	195 ... 1.400 m ²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	Ø 600 m ²	325 ... 955 m ²
1095	Potsdam, An den Kopfweiden	Ø 300 m ²	130 ... 730 m ²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	Ø 700 m ²	385 ... 985 m ²
1073	Potsdam, Gartenstadt	Ø 350 m ²	130 ... 795 m ²
1085	Potsdam, Angermannsiedlung	Ø 500 m ²	315 ... 820 m ²
Stadtteile Babelsberg und Drewitz			
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	Ø 650 m ²	325 ... 1.310 m ²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	Ø 600 m ²	250 ... 1.285 m ²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH ⁴⁵)	Ø 650 m ²	225 ... 1.095 m ²
1022	Babelsberg, Musikerviertel	Ø 600 m ²	155 ... 1.105 m ²
1045	Babelsberg, Am Griebnitzsee (EFH ⁴⁵)	Ø 800 m ²	405 ... 1.295 m ²
1030	Drewitz, Ortskern	Ø 650 m ²	305 ... 1.385 m ²
1034	Drewitz, Schäferfichten	Ø 600 m ²	300 ... 1.080 m ²
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	Ø 800 m ²	400 ... 1.295 m ²
1098	Drewitz, Priesterweg	Ø 800 m ²	700 ... 1.000 m ²
Nordwestliche Stadtteile			
1037	Bornstedt, Ort	Ø 550 m ²	220 ... 1.105 m ²
1097	Bornstedt, Kirschallee	Ø 700 m ²	375 ... 1.045 m ²
1038	Bornim, Ort	Ø 700 m ²	300 ... 1.345 m ²
1072	Bornim, Wohnpark „Hügelweg“	Ø 500 m ²	300 ... 870 m ²
1080	Bornim, Max-Eyth-Allee	Ø 700 m ²	210 ... 1.175 m ²

⁴⁴ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁵ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴⁴	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
		Ø	Fläche
1041	Nedlitz, Ort	Ø 1.000 m ²	525 ... 1.500 m ²
1096	Nedlitz, Campus am Jungfernsee	Ø 850 m ²	560 ... 1.300 m ²
Ortsteile			
1039	Eiche, Ortskern	Ø 650 m ²	300 ... 1.245 m ²
1043	Eich/Golm, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“	Ø 400 m ²	150 ... 920 m ²
1063	Fahrland, Ortskern	Ø 800 m ²	215 ... 1.310 m ²
1064	Fahrland, Wohnpark „Am Königsweg“	Ø 350 m ²	140 ... 790 m ²
1079	Fahrland, Wohnpark „Eisbergstücke“		
1081	Fahrland, An der Jubelitz	Ø 800 m ²	235 ... 935 m ²
1052	Golm, Ortskern	Ø 800 m ²	400 ... 1.390 m ²
1093	Golm, Wohnpark „Kossätenweg“	Ø 400 m ²	355 ... 690 m ²
1092	Golm, Kuhfort (Ausbau)	Ø 1.000 m ²	705 ... 1.560 m ²
1068	Groß Glienicke, Ortskern	Ø 800 m ²	160 ... 1.500 m ²
1071	Groß Glienicke, Waldsiedlung	Ø 700 m ²	420 ... 1.285 m ²
1040	Grube, Ortskern	Ø 550 m ²	405 ... 1.005 m ²
1086	Grube, Nattwerder		
1062	Kartzow, Ort	Ø 900 m ²	415 ... 1.400 m ²
1067	Krampnitz, Ort	Ø 800 m ²	485 ... 1.200 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	Ø 600 m ²	215 ... 1.200 m ²
1078	Marquardt, Siedlung	Ø 900 m ²	695 ... 1.580 m ²
1065	Neu Fahrland, Ringstraße	Ø 800 m ²	340 ... 1.450 m ²
1089	Neu Fahrland, Im Apfelgarten	Ø 400 m ²	180 ... 935 m ²
1056	Paaren, Ort	Ø 1.000 m ²	545 ... 1.655 m ²
1042	Sacrow, Ortskern	Ø 1.000 m ²	500 ... 1.570 m ²
1060	Satzkorn, Ortskern	Ø 800 m ²	655 ... 1.350 m ²
1061	Satzkorn, WP „Straße des Friedens“	Ø 700 m ²	535 ... 1.195 m ²
1055	Uetz, Ort	Ø 900 m ²	565 ... 1.305 m ²

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 73 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ⁴⁶	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
31.12.2016	0,85 €/m ² (AZ 25-45)	0,55 €/m ² (GZ 15-40)	0,40 €/m ²
31.12.2017	0,85 €/m ² (AZ 25-50)	0,65 €/m ² (GZ 15-45)	0,60 €/m ²
31.12.2018	1,00 €/m ² (AZ 25-50)	0,80 €/m ² (GZ 15-45)	0,85 €/m ²

Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnte aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Bodenrichtwertentwicklungen finden Sie auf Seite 42.

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

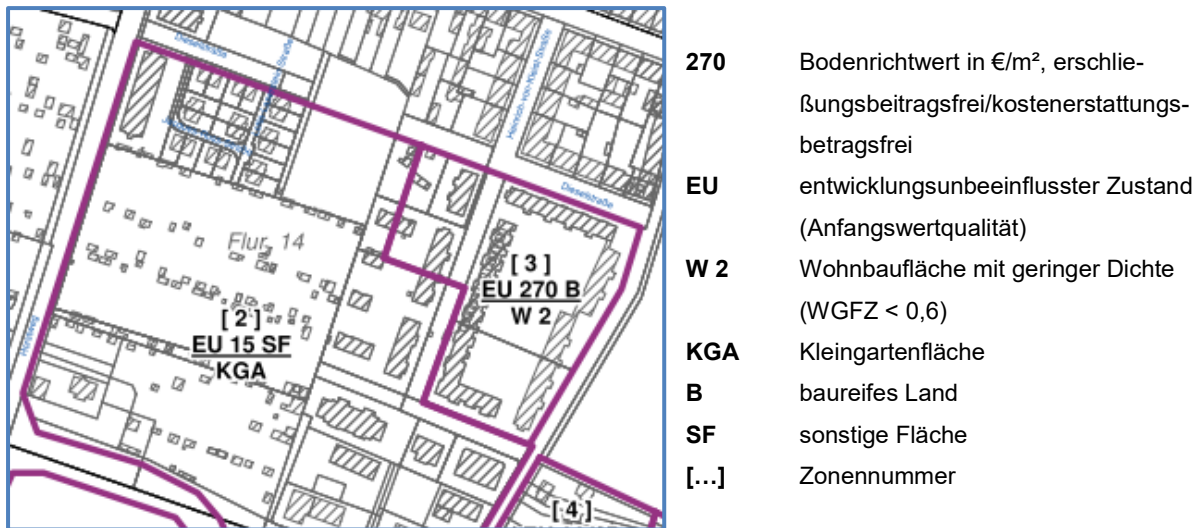
Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten sind auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden – in der Regel Sanierungs- und Entwicklungsträger – besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, bezogen auf einen eventuell abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5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

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

⁴⁶ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

Abb. 67 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2018)



11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

11.2 Mieten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte im September 2018 den qualifizierten **Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2018**. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile und vermittelt einen Überblick über die **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum. Keine Anwendung findet der Mietspiegel unter anderem auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern, auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auf Wohnungen in Heimen. Auf dem Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam (<https://www.potsdam.de/Mietspiegel>) können alle seit 2006 veröffentlichten 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 letztmalig aktualisiert worden und kann kostenlos über den Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam (<https://www.ihk-potsdam.de/>) heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

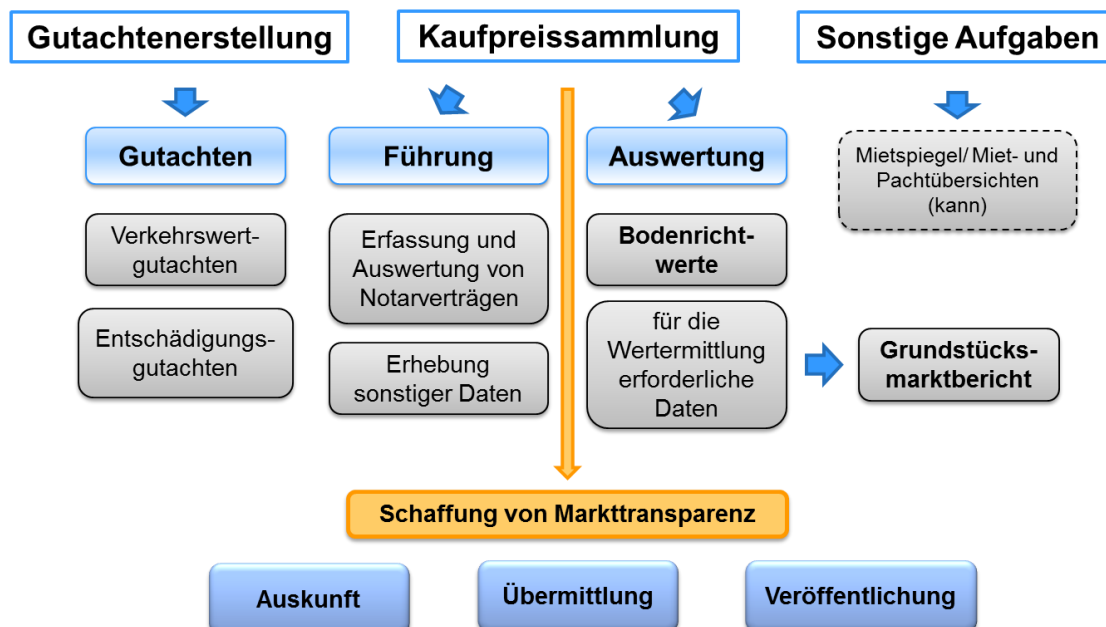
Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde – in der Landeshauptstadt Potsdam dem Bereich Umwelt und Natur – anzuzeigen. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden keine landwirtschaftlichen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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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



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

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

Gemäß § 22 der Bbg GAV wurde für den Bereich des Landes Brandenburg ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Frankfurt/Oder angesiedelt ist. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 112. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der Bbg GAV als Aufgaben die jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg, die Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen, die Datenabgaben für den Immobilienmarktbericht Deutschland sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

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

- **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**⁴⁷ in der Neufassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (BAnz. 108a 10.06.2010), Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121, Seite 4798);
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I, Seite 2562);
- **Brandenburgische 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 zweite Verordnung zur Änderung der BbgGAGebO vom 21.01.2019 (GVBl. II Nr. 7);
- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.2018 (GVBl. I/18 Nr. 7);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 15.06.2018;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AuskunftKPSVV)** vom 29.06.2018 (MIK, Az.: 13–584–32);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 22.03.2019 (MIK, Az.: 13–584–37).

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

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

⁴⁷ Für Bereiche, die von den neuen Richtlinien nicht erfasst werden, bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Anhang

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

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

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



Die Sachwertfaktoren wurden gemäß dem folgenden Berechnungsmodell ermittelt:

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

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

Tab. 74 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter	
Gebäudearten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – gebrauchte Wohnimmobilien
Normalherstellungskosten	2010 (NHK 2010) – Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	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

Modellansätze und -parameter		
Alterswertminderung	linear	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG ⁴⁸ (Zeitwert) bereinigt (normierter Kaufpreis).	
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u>, da sie in der Regel bereits Bestandteil eines Normobjektes sind (Nr. 3.4 Abs. 2 RL SW-BB):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel 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 Hauptgebäudesachwerts	
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, rentierlich	Ermittlung mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten	
Grundstücksfläche, rentierlich	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt	
Landeshauptstadt Potsdam		
Potsdamer Normobjekte	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Ein bis zwei Garagen oder Carports und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5;">Beispiel</p> </div>	<p>Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5;">Beispiel</p> </div>

⁴⁸ 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
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)
Ausreißer	Sind Objekte, die das $\pm 2,0 \dots 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.
nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücksflächen $> 1.500 \text{ m}^2$, Wohnfläche $< 80 \text{ m}^2$ bzw. $> 300 \text{ m}^2$ Villen, 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).

Bei der Ermittlung der Ertragswerte und der Liegenschaftszinssätze werden im Land Brandenburg die Verwaltungsvorschrift vom Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (**Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB**) angewendet. Sie regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie die Ermittlung der Werte.

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

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

-  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 rentierlicher⁴⁹ Bodenwert des Grundstücks

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

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

⁴⁹ § 17 Abs. 2 Nr. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV

Tab. 75 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und –parameter		
Kauffälle (Ertragsobjekte)	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Gebrauchsimmobilien)	
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG (→ normierter Kaufpreis)	
Objektarten	vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 21...79 %) Büro-/Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) vermietetes Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Villen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern	
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge Ausnahme: 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. 76 und Tab. 77
	Mietausfallwagnis	für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Mehrfamilienhäuser 80 Jahre Wohn- und Geschäftshäuser 80 Jahre Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) 60 Jahre Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) 30 Jahre Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL) 60 bis 80 Jahre Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen) 80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁰	RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012	

⁵⁰ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

Modellansätze und –parameter	
	<p>Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren.</p> <p><i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i></p>
Grundstücksfläche, rentierlich	nur objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet
Bodenwert, rentierlich	<p>objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf)</p> <p>aus dem zu Kaufzeitpunkt zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten⁵¹ angepasst;</p> <p><i>Wohnungseigentum:</i> Es wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.</p>
Landeshauptstadt Potsdam	
nicht berücksichtigte Objekte	<p>Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Rohertragsfaktor $< 5,0$, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) $< 5,00$ €/m;</p> <p>Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</p> <p>RND < 30 Jahre bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum</p>
Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)	<p>Bereinigung des Kaufpreises um den Wert des Sondernutzungsrechtes an PKW-Stellplätzen</p> <p>War kein Wert für das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Potsdamer Kaufpreise für PKW-Stellplätze pauschale Ansätze verwendet.</p>
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)
Ableitungsmethode	<p>Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen</p> <p>→ bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte</p>
Ausreißer	Sind Objekte, die das $\pm 2,0$... 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

⁵¹ Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

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

Tab. 76 Jährliche Verwaltungskosten (Auszug)

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	je Eigentumswohnung	je Garage oder Einstellplatz	
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	

Tab. 77 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garagenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²

(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 **Gebäudefaktoren**, die auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen werden. Bei Renditeobjekten handelt es sich dagegen um **Ertragsfaktoren** (Rohertragsfaktor, Mietenmultiplikator), denen der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag zugrunde liegt.

Tab. 78 Modell zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren

wesentliche Modellparameter – Vergleichsfaktoren		
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum	
Kauffälle	nur Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder entsprechende Bereinigung des Kaufpreises	
Bodenwert (rentierlich)	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ⁵² angepasst; objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltert <i>Wohnungseigentum:</i> Aufgrund des relativ geringen Einflusses auf den Liegenschaftszinssatz wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bei Wohnungseigentum verzichtet.	
Berechnungsmodell	Gebäudefaktor = (Kaufpreis ± boG) / Wohn-/Nutzfläche	Ertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresrohertrag
Bodenwert enthalten	ja	ja
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben)	
Ableitungsmethode	arithmetischer Mittelwert	
Ausreißer	Sind Objekte, die das ± 2,0 ... 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.	

⁵² 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. 68 dargestellten durchschnittlichen Wohnlageeinstufungen einzelner Richtwertzonen und weiterer Bereiche wurden vom Gutachterausschuss Potsdam erarbeitet. Sie sollen zur besseren Orientierung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt und der sachgerechten Auswertung der Grundstücksverkäufe dienen.

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

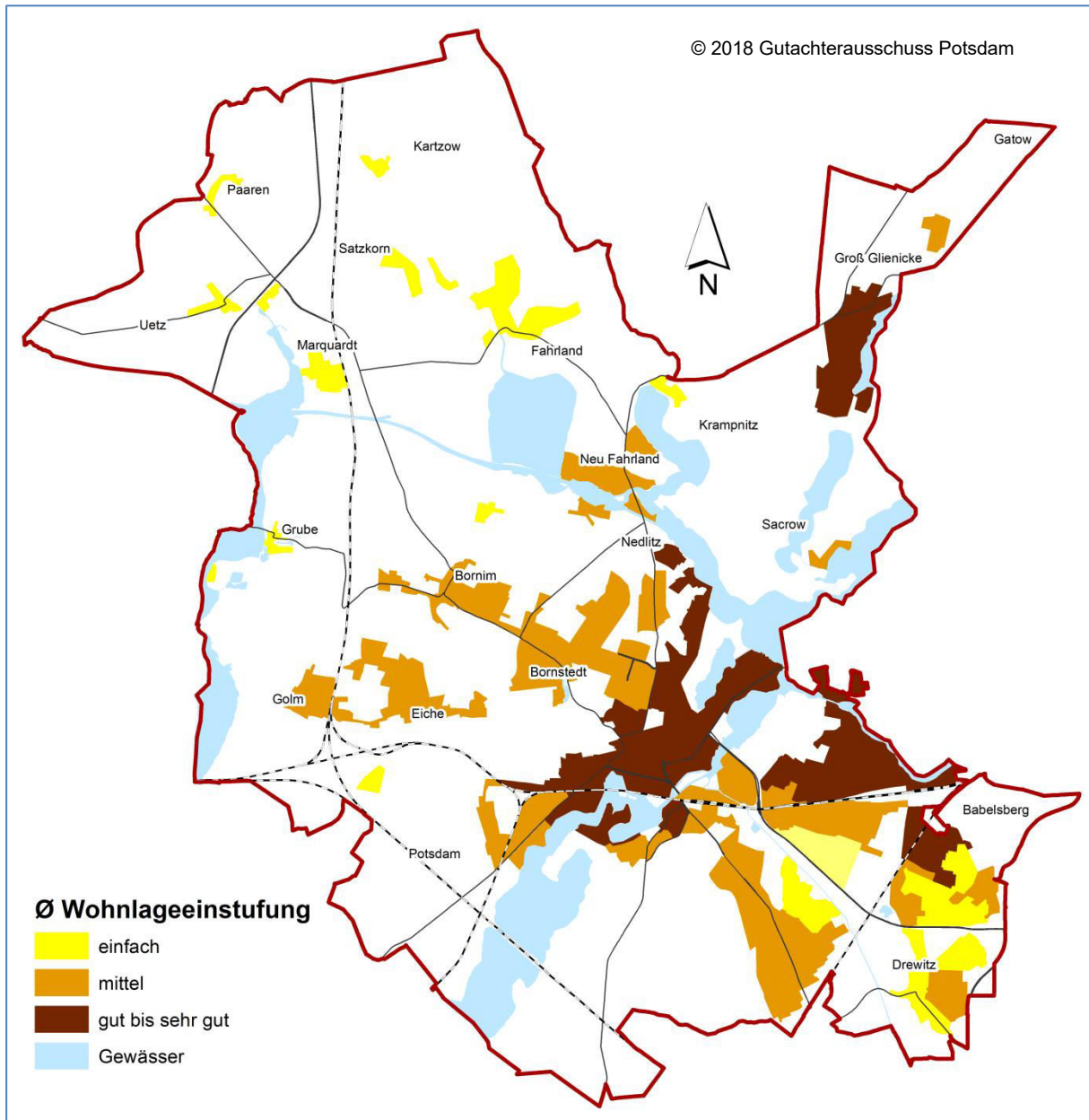
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen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

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

Die **mittlere Wohnlage** zeichnet sich 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.

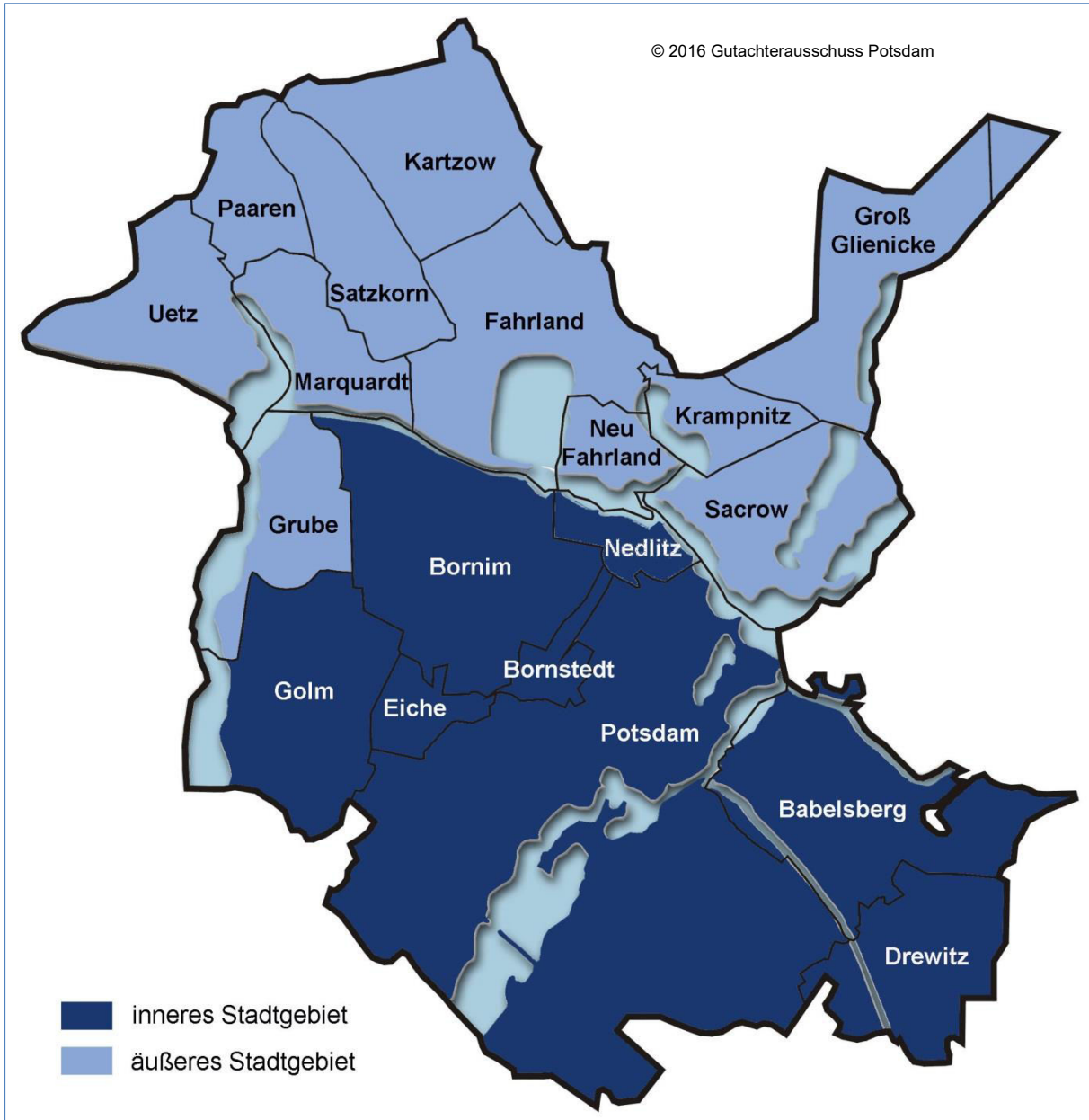
Abb. 68 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 69 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(F) Weitere Ansprechpartner

Tab. 79 Gutachterausschüsse im Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam

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

Tab. 80 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 – 3192 Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 3109 Planungsrecht@Rathaus.Potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr	KIS Flächenan-kauf	0331 / 289 – 1467 Grundstuecksmanagement@Rathaus.Potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 3208 Umlegungsausschuss@Rathaus.Potsdam.de
sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag	Bereich Stadterneuerung	0331 / 289 – 3222 Stadterneuerung@Rathaus.Potsdam.de
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1246 Statistik@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnen	0331 / 289 – 2663 Wohnungswesen@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	www.ihk-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbe- reich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 6206 – 0 www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Kramnitz“	PRO Potsdam - Entwicklungsträger GmbH	0331 / 6206 – 0 www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbe- reich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 74 35 70 www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 www.fa-potsdam.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grund- buchsachen	0331 / 20 17 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

www.potsdam.de

(G) Abkürzungsverzeichnis

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

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