





Grundstücksmarktbericht 2019

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
-  0331 / 289 3182 bzw. 3183
 0331 / 289 84 3183
 Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de
 Gutachterausschüsse Land Brandenburg: www.gutachterausschuss-bb.de
Landeshauptstadt Potsdam: www.potsdam.de
- Berichtszeitraum: 01.01.2019 bis 31.12.2019
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2020
- Bezug: als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/>)
als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
- Gebühr: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 €¹
- Titelfoto: **Potsdam, Nauener Tor** (Baujahr 1754/55) – es ist eines der drei erhaltenen Stadttore Potsdams. Das Tor wurde im Auftrag von König Friedrich II. im Zuge der zweiten barocken Stadterweiterung neu errichtet und ist das älteste Beispiel für neugotische Architektur, welche nach englischen Vorbildern auf dem europäischen Festland entstanden sind. Im Jahr 1867/68 wurde es in seine heutige Erscheinungsgestalt umgebaut. (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 2020, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de
- Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	28.05.2020		Erstveröffentlichung
1.1	29.05.2020	46	Änderung des Ø Kaufpreises für 2019 von 561.000 € auf 651.000 € (Abb. 63)
1.2	10.08.2020	45	Austausch der falschen Grafik – Entwicklung des Geldumsatzes (Abb. 60)

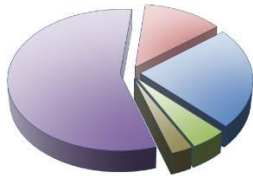
Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	4
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	14
3.3.1 Bauleitplanung	14
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	15
4 Übersicht über die Umsätze	17
4.1 Vertragsvorgänge	18
4.1.1 Marktteilnehmer	21
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	32
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	36
5.6 Sonstiges Bauland	38
4	

5.6.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten	38
5.6.2	Baugrundstücke für soziale Einrichtungen.....	39
5.7	Sonderauswertungen.....	39
5.7.1	Baugrundstücke in Uferlage	39
5.7.2	Arrondierungsflächen.....	40
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1	Allgemeines	41
6.2	Preisniveau, Preisentwicklung	42
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
7.1	Hausgärten, private Grünflächen	43
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	43
8	Bebaute Grundstücke	44
8.1	Allgemeines	44
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	48
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	51
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	54
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	54
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	57
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	59
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	64
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	64
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	64
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	65
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	67
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	69
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	69
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	70
8.5.3	Wohn- und Gewerbeflächenpreise	72
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	75
8.7	Villen, Landhäuser	76
9	Wohnungs- und Teileigentum	79
9.1	Allgemeines	79
9.2	Wohnungseigentum	83

9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	83
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	86
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	89
9.2.4	Zwangsversteigerung / Notverkauf.....	91
9.3	Teileigentum	91
10	Bodenrichtwerte	93
10.1	Allgemeine Informationen.....	93
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	94
10.2.1	Bodenrichtwerte für baureifes Land.....	95
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	98
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	99
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	100
11.1	Nutzungsentgelte	100
11.2	Mieten.....	100
11.3	Pachten	101
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	102
Anhang	106
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	106
(B)	Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	109
(C)	Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	113
(D)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung.....	115
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen	117
(F)	Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau	118
(G)	Weitere Ansprechpartner.....	120
(H)	Abkürzungsverzeichnis.....	122

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Gesamtumsatz leicht gesunken

Bei einem Rückgang bei den Vertragsvorgängen in Höhe von 13 % ist der Geldumsatz dagegen nur um 2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Bei einem 4 %igen Anteil an den landesweiten Vertragsvorgängen wurden 13 % des landesweiten Geldumsatzes auf den Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben.



Dynamik bei den Kaufpreisen für Baugrundstücke

Die dynamische Preisentwicklung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt setzt sich auch 2019 fort und spiegelt sich bei den im Bericht veröffentlichten Kaufpreisen und in den neuen Bodenrichtwerten wieder. Beim Geschosswohnungsbau und bei den Eigenheimgebieten stiegen die Bodenrichtwerte jeweils um durchschnittlich 25 %.



Preissteigerung bei den Wohnflächenpreisen

Beim individuellen Wohnungsbau lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 535.000 € bzw. 3.975 €/m²-Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung des Wohnflächenpreises um rund 10 %. Bei den Mehrfamilienhäusern dagegen betrug der durchschnittliche Wohnflächenpreis im Jahr 2019 2.335 €/m², was ein Sinken des durchschnittlichen Preises gegenüber dem Vorjahr um 8 % entspricht.



Weitere Preissteigerung bei den Eigentumswohnungen

Trotz des leichten Rückgangs bei den Umsätzen im Jahr 2019 stiegen die Wohnflächenpreise weiter an. Bei den Erstverkäufen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Wohnfläche in Höhe von 5.245 €/m² und bei den Weiterverkäufen in Höhe von 3.130 €/m² erzielt. Das macht eine Preissteigerung von 8 % bzw. 23 % gegenüber dem Vorjahr aus.



Weiter fallende Liegenschaftszinssätze

Die für Ertragsobjekte ermittelte durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sinken weiter, im Gegenzug steigen die Rohertragsfaktoren. Die durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Wohnfläche (m ²)	Gebäudedefaktoren (€/m ² Wohnfläche)									
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000
90	1.024	1.124	1.224	1.324	1.424	1.524	1.624	1.724	1.824	1.924
100	1.034	1.134	1.234	1.334	1.434	1.534	1.634	1.734	1.834	1.934
110	1.044	1.144	1.244	1.344	1.444	1.544	1.644	1.744	1.844	1.944
120	1.054	1.154	1.254	1.354	1.454	1.554	1.654	1.754	1.854	1.954
130	1.064	1.164	1.264	1.364	1.464	1.564	1.664	1.764	1.864	1.964
140	1.074	1.174	1.274	1.374	1.474	1.574	1.674	1.774	1.874	1.974
150	1.084	1.184	1.284	1.384	1.484	1.584	1.684	1.784	1.884	1.984
160	1.094	1.194	1.294	1.394	1.494	1.594	1.694	1.794	1.894	1.994
170	1.104	1.204	1.304	1.404	1.504	1.604	1.704	1.804	1.904	2.004
180	1.114	1.214	1.314	1.414	1.514	1.614	1.714	1.814	1.914	2.014
190	1.124	1.224	1.324	1.424	1.524	1.624	1.724	1.824	1.924	2.024
200	1.134	1.234	1.334	1.434	1.534	1.634	1.734	1.834	1.934	2.034
210	1.144	1.244	1.344	1.444	1.544	1.644	1.744	1.844	1.944	2.044

Gebäudedefaktoren im neuen „Gewand“

Vergleichsfaktoren dienen zur Ermittlung von überschlägigen Vergleichswerten für bestimmte Immobilien und können u.a. für steuerlichen Bewertungen herangezogen werden. Für Wohngebäude des individuellen Wohnungsbaus und Eigentumswohnungen sind Gebäudedefaktoren in Form von Matrizen mit den dazugehörigen Anpassungsfaktoren veröffentlicht.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende neunundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde Ende Mai 2020 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2019 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 Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauungsart (ab Seite 44 ff);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 79 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 41 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 43);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 93 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 (12/2019):	180.503
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.

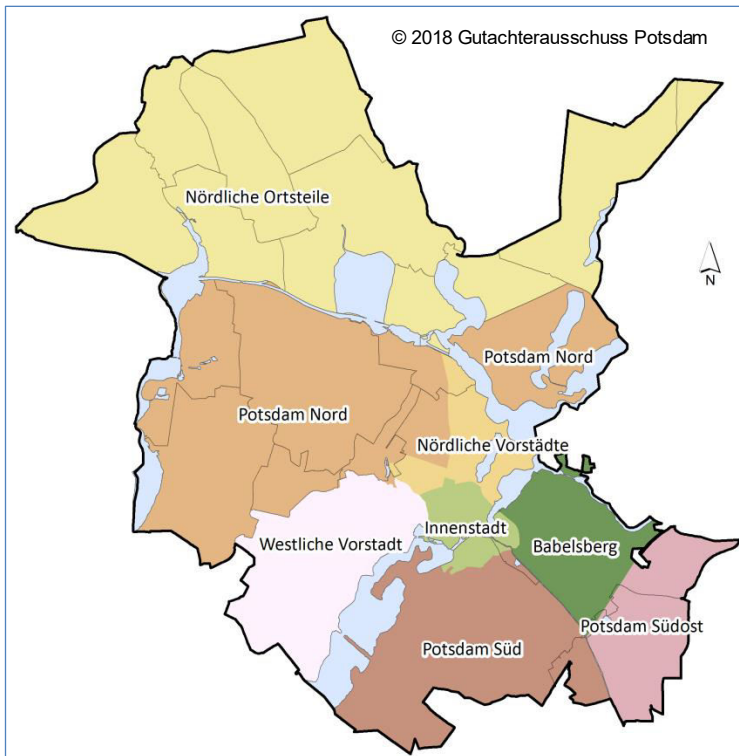


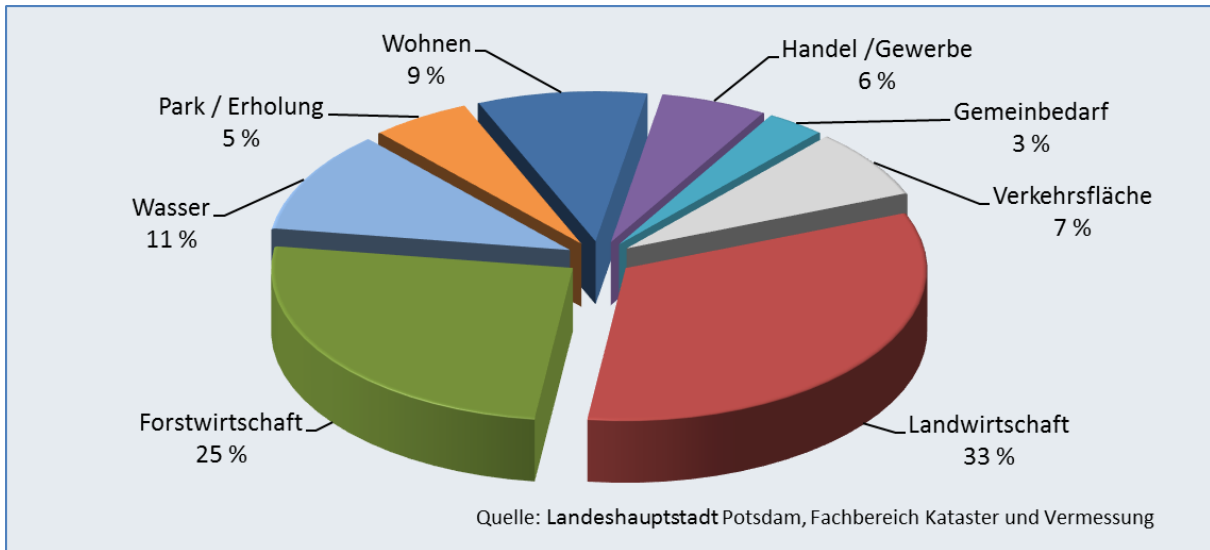
Abb. 3 statistische Aufteilung des Stadtgebietes – Stadtbezirke

Abb. 4 Verteilung der Einwohner nach Stadtbezirken

Stadtbezirke	Gemarkungen	Gebietsfläche (Stand: 31.12.2019)	Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2019)
Potsdam Nord	Golm, Bornim, Eiche, Nedlitz, Sacrow, Grube	51,2 km ²	27.800
Nördliche Vorstädte	Potsdam	6,6 km ²	11.170
Westliche Vorstadt	Bornstedt, Potsdam	16,7 km ²	19.830
Innenstadt	Potsdam	4,2 km ²	22.280
Babelsberg	Babelsberg	9,7 km ²	25.010
Potsdam Süd	Potsdam	23,4 km ²	32.020
Potsdam Südost	Drewitz, Babelsberg	9,5 km ²	28.940
Nördliche Ortsteile	Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren, Kartzow, Groß Glienicke, Krampnitz, Gatow	66,4 km ²	13.460

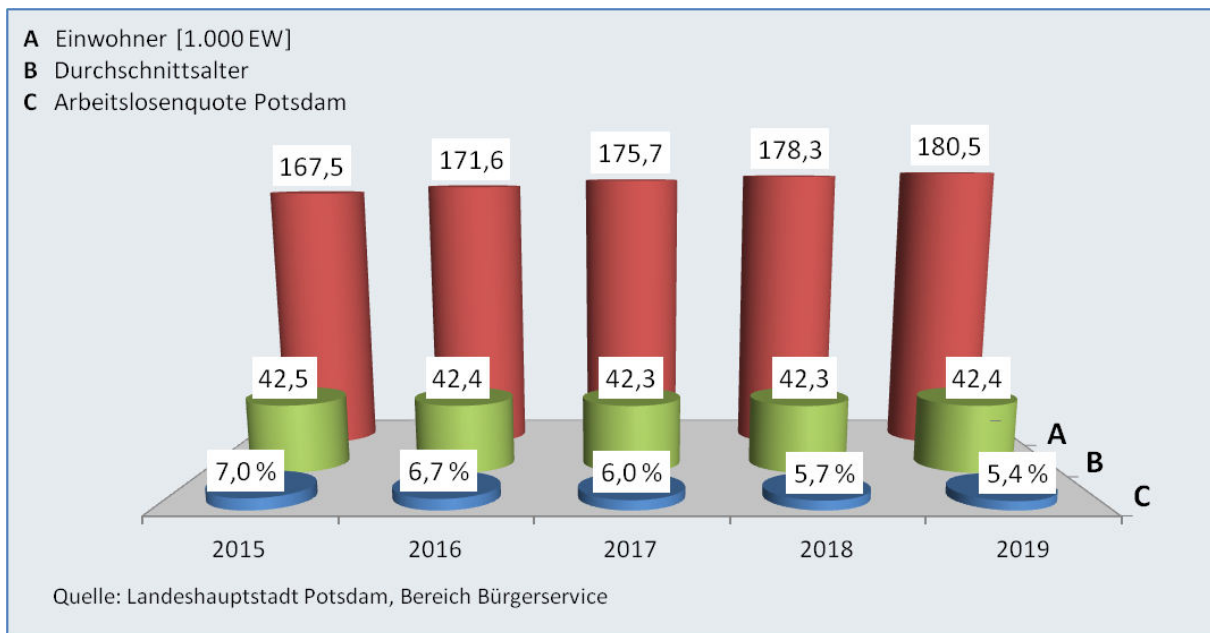
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen


Abb. 5 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Abb. 6 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam

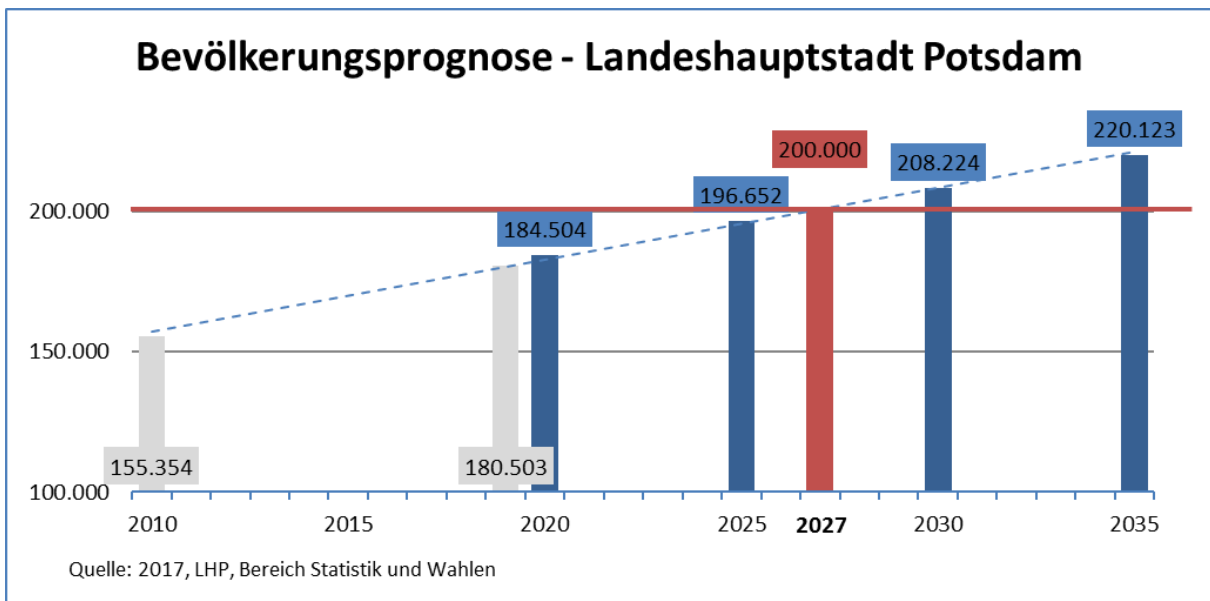


 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2019: 5,9 %

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. Das Ganze spiegelt sich vor allem in einem sehr geringen Wohnungsleerstand ($\leq 1\%$) und weiter steigenden Mieten wider. Um mit dem vorhergesagten Wachstum Schritt halten zu können, müssten jährlich 1.500 bis

2.000 neue Wohnungen errichtet werden. Die städtische Immobilienholding Pro Potsdam plant für die nächsten 10 Jahre den Neubau von ca. 2.800 Wohnungen im Quartier „Rote Kaserne West“ im Bornstedter Feld, auf dem ehemaligen Tramdepot an der Heinrich-Mann-Allee sowie auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Am Potsdamer Sterncenter will ein Investor bis zu 700 neue Wohnungen errichten. Des Weiteren sollen die sogenannten Plattenbaugebiete Schlaatz, Waldstadt II, Stern und Drewitz durch kräftige Förderungen zu attraktiven Wohnvierteln entwickelt werden.

Abb. 7 Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Potsdam von 2017



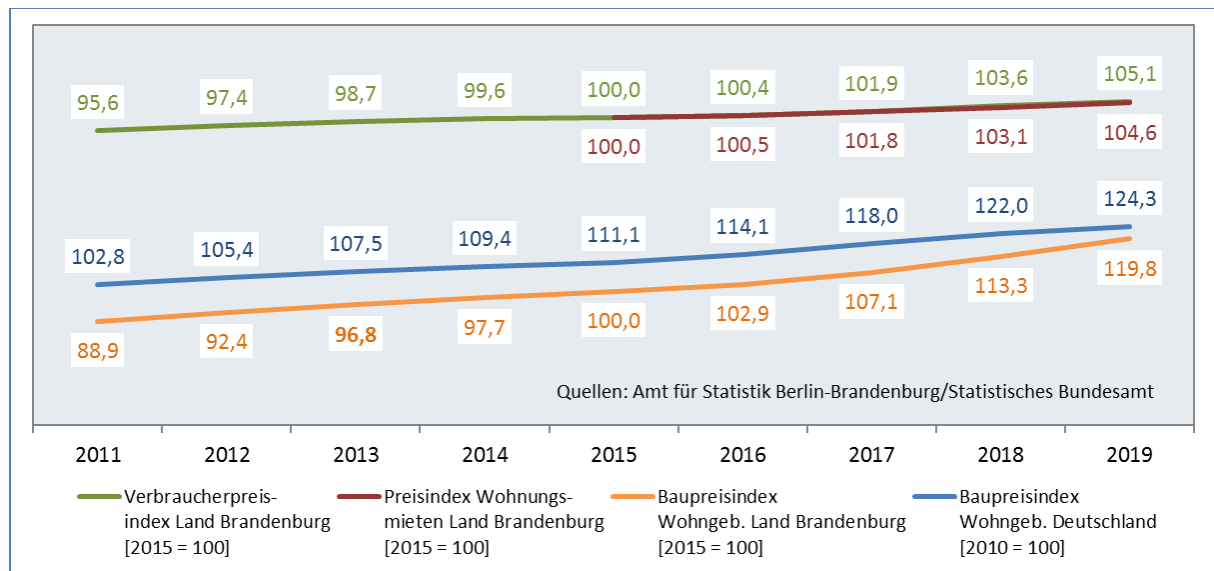
Entscheidend für die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist nicht nur die Anzahl an Wohnungen, sondern auch das Preis- und Mietniveau. Hochwertige Eigentumswohnungen entschärfen nicht den Mangel an günstigen Mietwohnungen. Da es in der Landeshauptstadt Potsdam vor allem an Sozialwohnungen fehlt, ist das vorrangige Ziel der Stadtpolitik, den Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für Familien, Senioren, Studenten und Singles zu fördern bzw. stärker selbst als Käufer aufzutreten. Gleichzeitig werden auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisen verpflichtet.

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt auch im Jahr 2019/2020 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 Label Technology Campus in Golm – hier sollen in

den nächsten Jahren rund 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen –, das SAP-Innovationszentrum im Bornstedter Feld und das Innovations- und Digitalzentrums im ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) errichtet 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 Landeshauptstadt Potsdam in nächster Zeit die Entwicklung des ehemaligen Sago-Geländes an der Michendorfer Chaussee beschleunigen.

Aufgrund von auslaufenden Mietverträgen und sehr hohen Gewerbe neumieten sind in der Potsdamer Innenstadt z.Z. große Leerstände bei Geschäften und Restaurants sowie das Verschwinden von vielfältigen Angeboten vor allem durch Einzelhändler zu verzeichnen.

Abb. 8 ausgewählte Preisindexreihen² der Statistischen Ämter



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit **172 rechtskräftige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne**, 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

² Wohngebäude (Wohngeb.)

des FNP und seinen fortlaufenden Änderungen (Arbeitskarte) 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.

Abb. 9 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Landeshauptstadt 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
1. Änderung des Geltungsbereiches	26.03.2000	+ 1,1 ha
2. Änderung des Geltungsbereiches	01.06.2007	+ 2,5 ha
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,0 ha
Änderung des Geltungsbereiches	30.10.2002	+ 3,0 ha
Babelsberg – Süd	16.07.1993	26,0 ha
Potsdamer Mitte	16.12.1999	27,0 ha
Schiffbauergasse	27.06.2002	11,9 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
Am Obelisk	01.07.2004	---
<i>aufgehoben am</i>	02.05.2019	
Am Findling	31.03.2012	7,0 ha

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 121

Abb. 10 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam

Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
Babelsberg	19.04.1996	76,0 ha
<i>Klarstellungen des Geltungsbereiches</i>	<i>31.05.2001 07.09.2017</i>	<i>---</i>
Krampnitz	30.10.2013	135,8 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	<i>01.03.2018</i>	<i>- 10,8 ha</i>

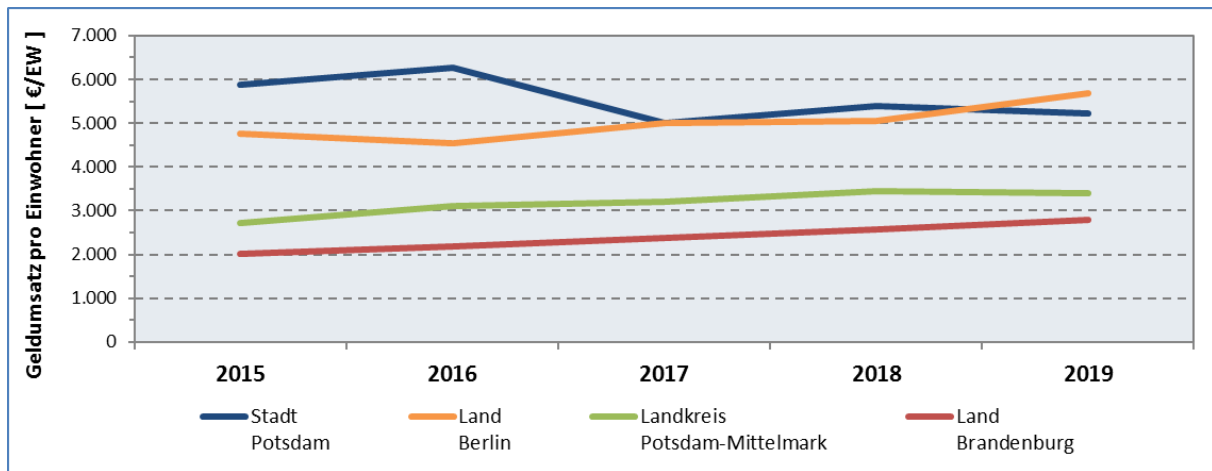


Abb. 11 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche – Lageübersicht

4 Übersicht über die Umsätze

Im Berichtsjahr 2019 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 7,9 Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Dabei war ein Geldumsatz von rd. 5.222 € pro Einwohner – 3 % weniger als im Vorjahr – zu verzeichnen. Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus und der Umsätze eine Sonderstellung ein. Ca. 13 % des landesweiten Geldumsatzes im Jahr 2019 entfallen auf den Potsdamer Immobilienmarkt.

Abb. 12 Umsätze – Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen in der Landeshauptstadt Potsdam Käufe von Immobilien durch **Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland** eine untergeordnete Rolle. Im Berichtsjahr wurden 25 Objekte mit einem Geldumsatz von 85,4 Mio. €, welcher 9 % des Gesamtgeldumsatzes von 2019 ausmacht, durch diese Personengruppe gekauft.

Im Berichtsjahr 2019 wurden **12 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 57,5 Mio. € in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Potsdam erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl an Vertragsvorgängen sowie der Geldumsatz halbiert.

4.1 Vertragsvorgänge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam sind für das Jahr 2019 insgesamt 1.431 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. 7 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 1 Notverkauf³.

Abb. 13 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

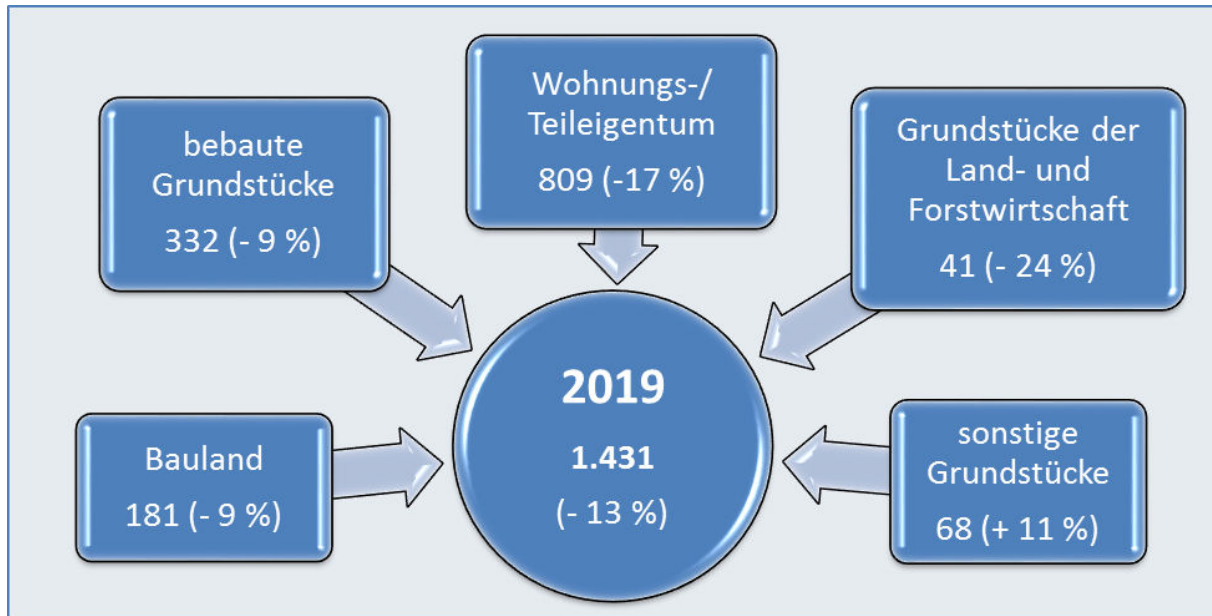


Abb. 14 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2019		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	6	- 50 %
	baureifes Land	175	- 6 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	123	+ 2 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	36	- 14 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	10	- 52 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	240	- 7 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	121	+ 16 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	119	- 23 %
	Mehrfamilienhäuser	33	- 35 %

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

2019		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Geschäfts- und Gewerbehäuser		46	+ 7 %
Wohnungs- und Teileigentum			
Wohnungseigentum		787	- 16 %
Teileigentum		22	- 37 %

Abb. 15 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

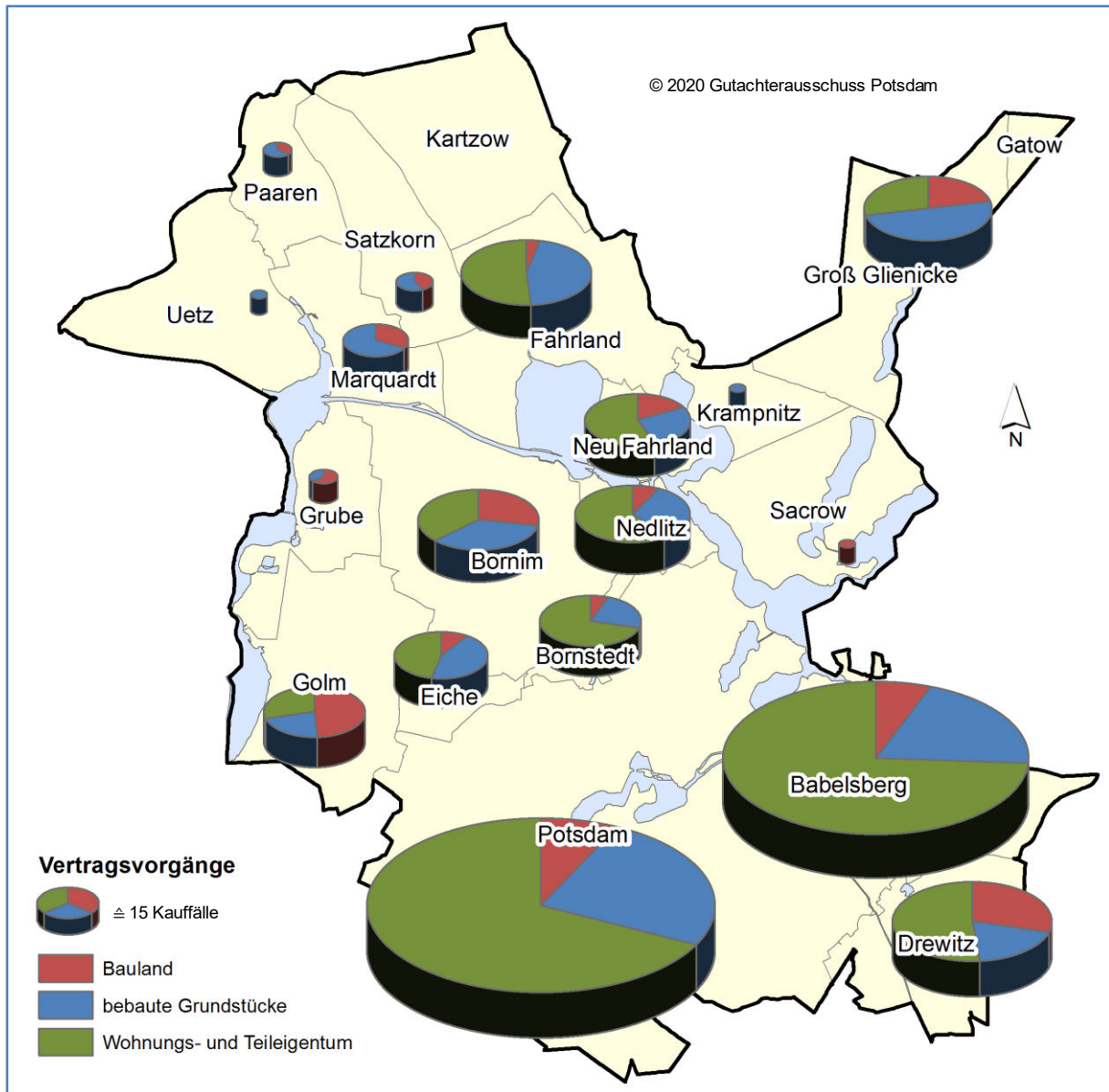


Abb. 16 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

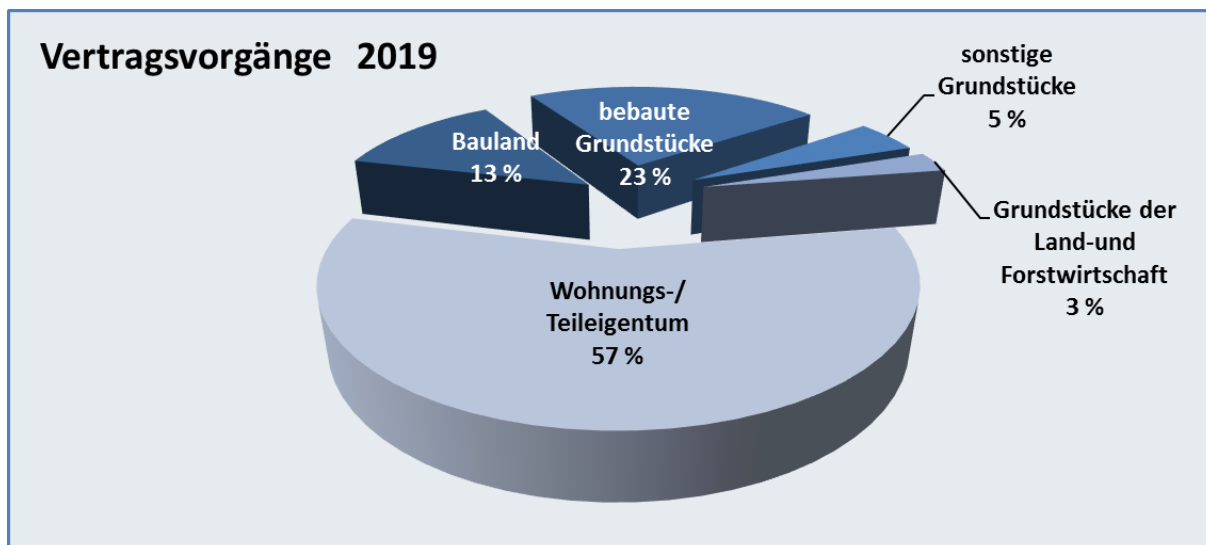
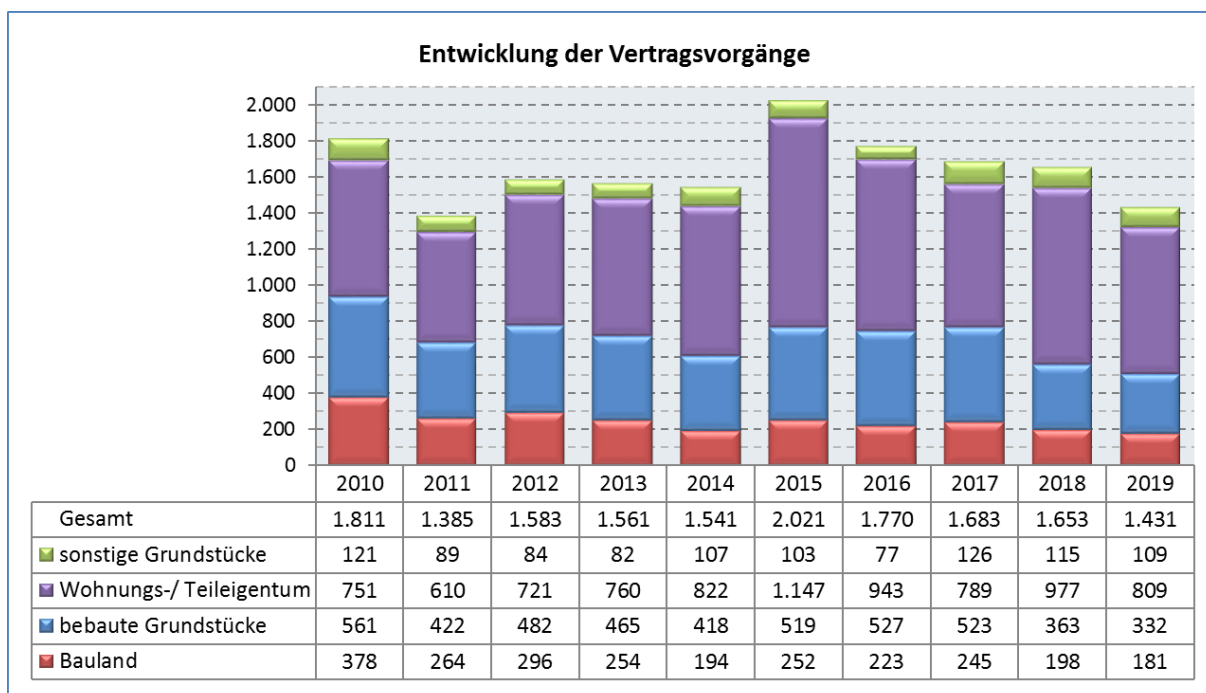


Abb. 17 Vertragsvorgänge - Umsatzentwicklungen



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Auf Grund des im Verhältnis zu den anderen Teilmärkten relativ geringen Umsatzes wurden die Vertragsvorgänge der Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft zusammen mit den sonstigen Grundstücken in Abb. 17 dargestellt. Käufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 18 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2019

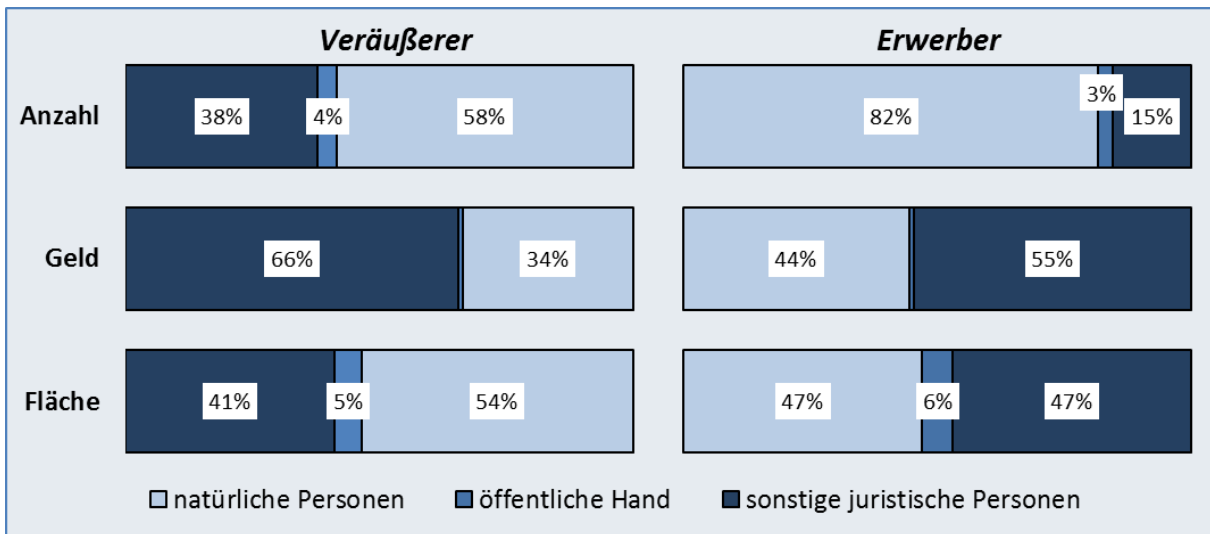
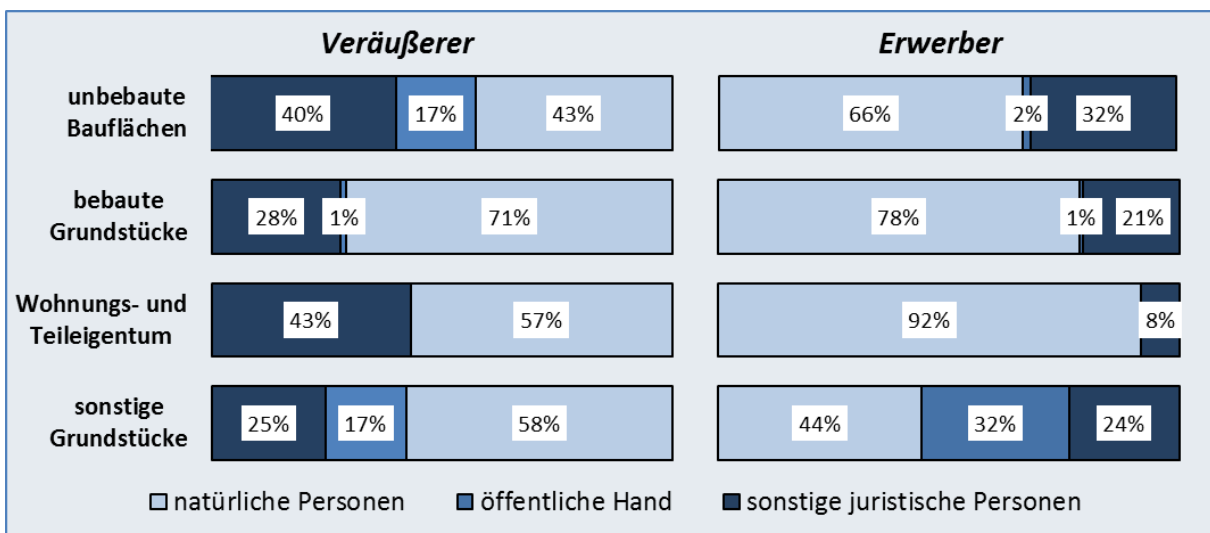


Abb. 19 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2019



4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe

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

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

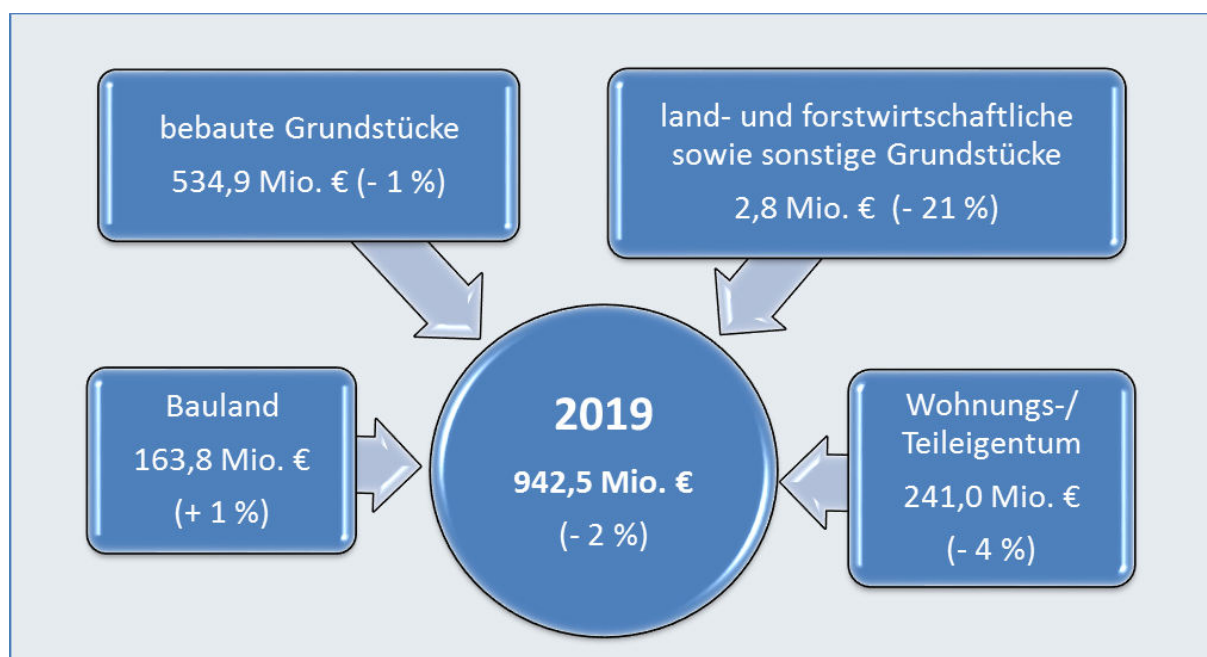
Zwangsversteigerungen und Notverkäufe spielen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam nur eine untergeordnete Rolle. Informationen zum Preisniveau finden Sie ggf. bei der entsprechenden Objektart.

Abb. 20 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

2019	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	8	- 81 %	3,82 Mio. €	- 57 %
Bauland	0		0,00 Mio. €	
Bebaute Grundstücke (siehe Seite 45)	5		3,34 Mio. €	
Wohnungs- und Teileigentum (siehe Seite 91)	2		0,47 Mio. €	
Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke	1		0,01 Mio. €	

4.2 Geldumsatz

Abb. 21 Geldumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr



📖 Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) wurden bei den dargestellten Umsatzzahlen in die Kategorie „Bauland“ eingeordnet.

Abb. 22 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2019		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	11,5 Mio. €	+ 112 %
	Baureifes Land	152,4 Mio. €	- 3 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	29,2 Mio. €	+ 3 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	117,0 Mio. €	+ 27 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	5,7 Mio. €	- 83 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	154,7 Mio. €	- 6 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	104,1 Mio. €	+ 17 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	50,6 Mio. €	- 33 %
	Mehrfamilienhäuser	92,8 Mio. €	- 46 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	270,9 Mio. €	+ 36 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	233,3 Mio. €	- 5 %
	Teileigentum	7,6 Mio. €	+ 12 %

Abb. 23 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

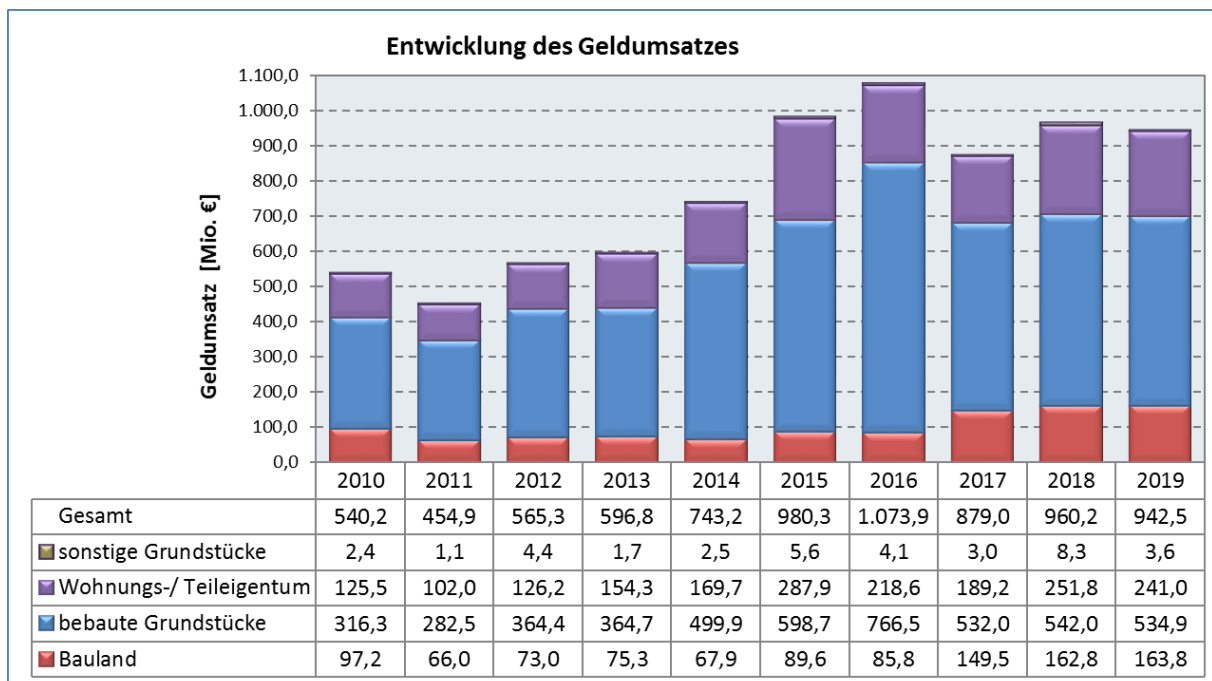


Abb. 24 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr

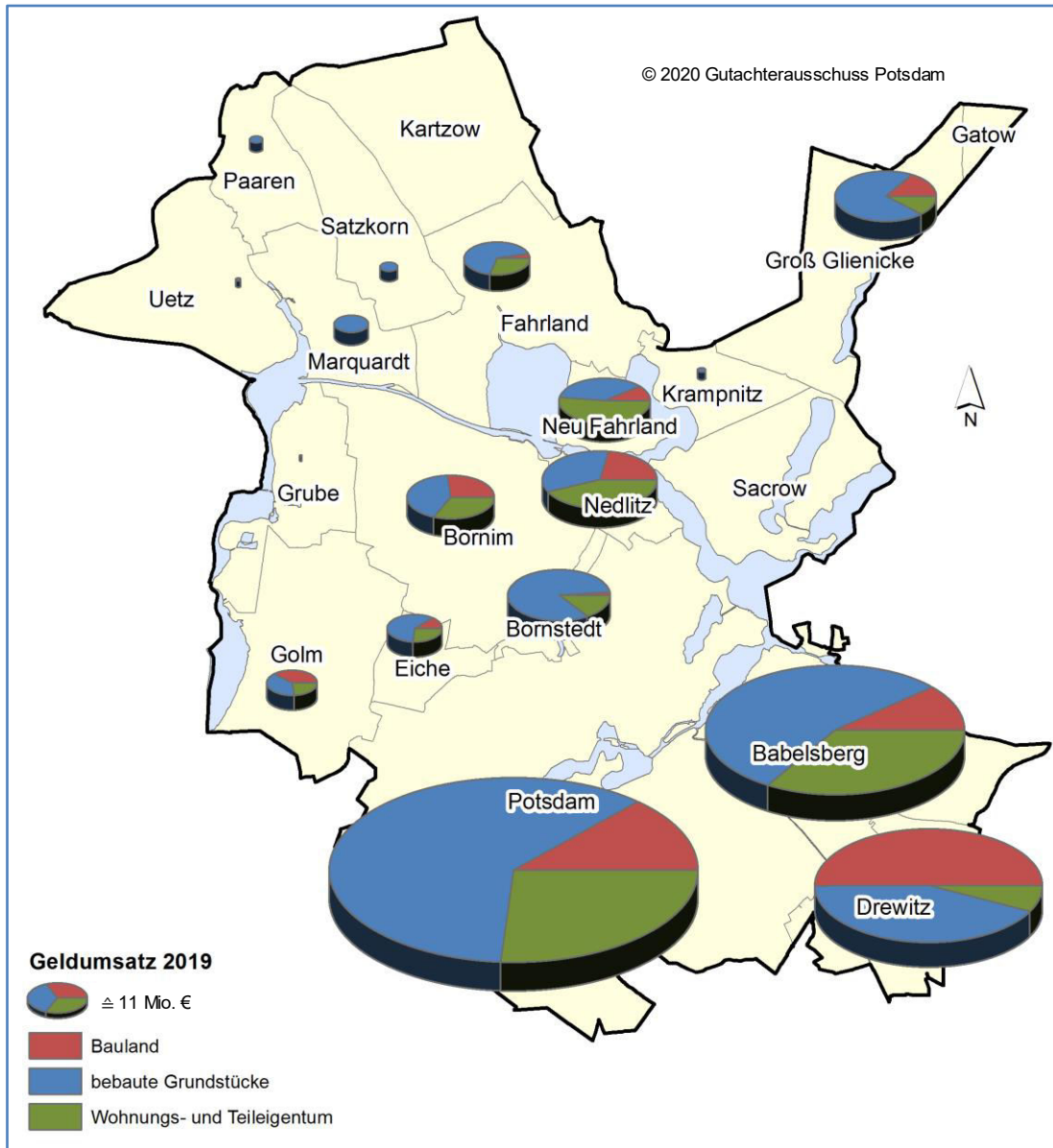
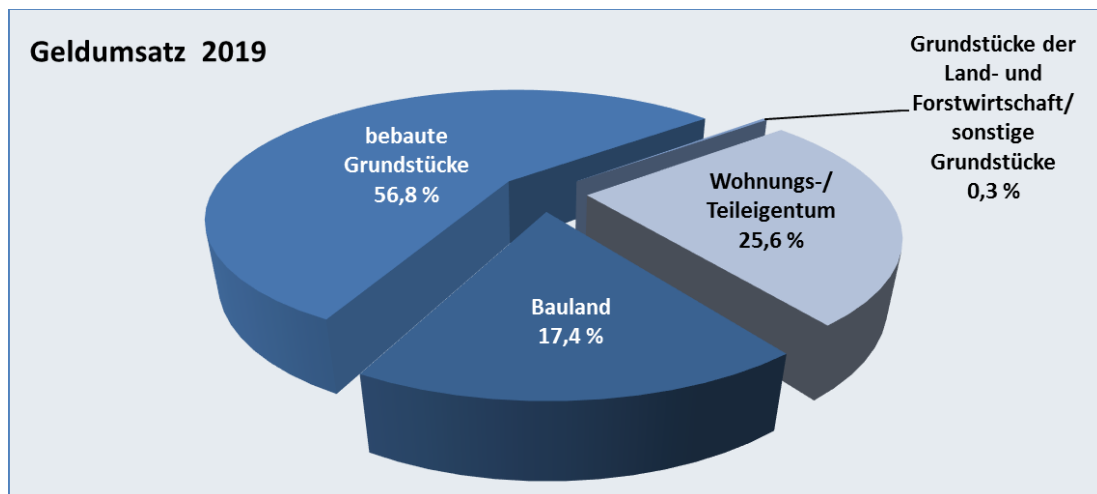


Abb. 25 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



4.3 Flächenumsatz

Abb. 26 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

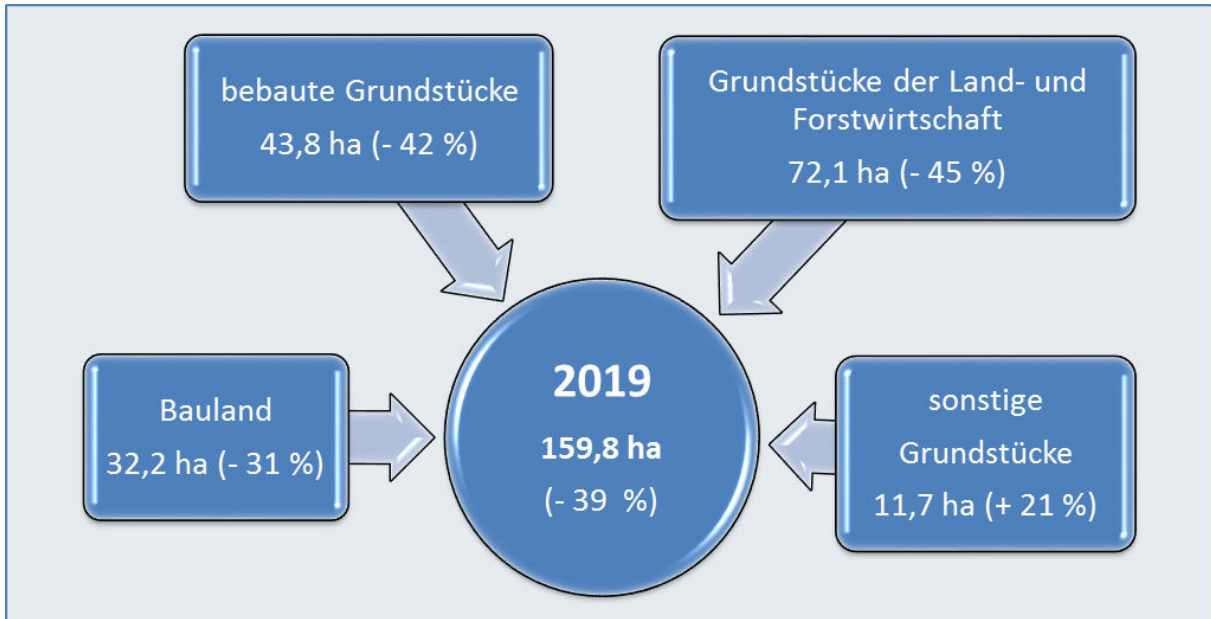
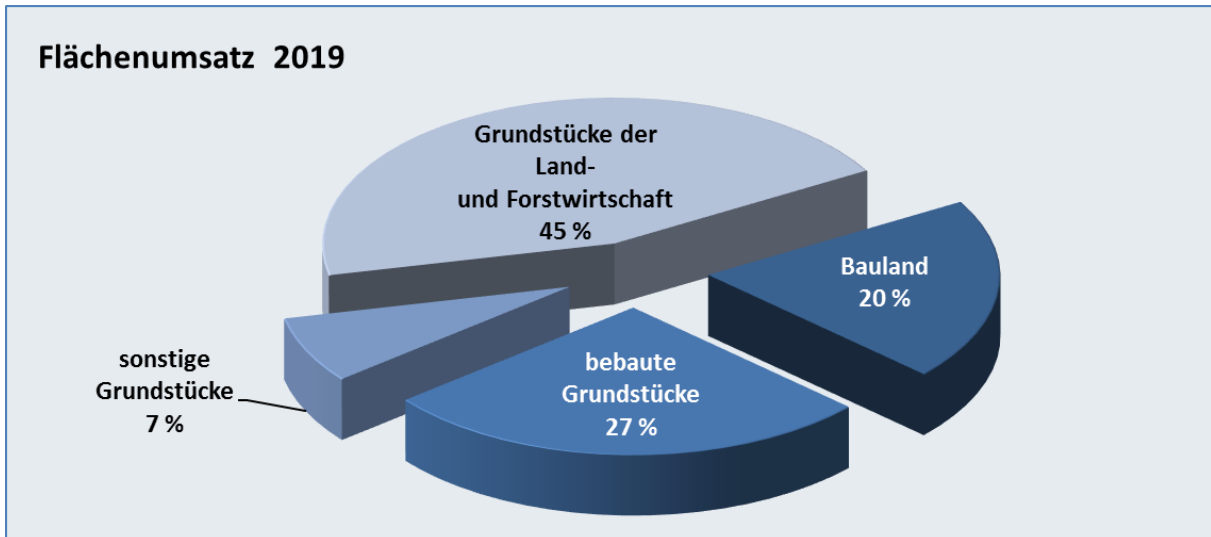


Abb. 27 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

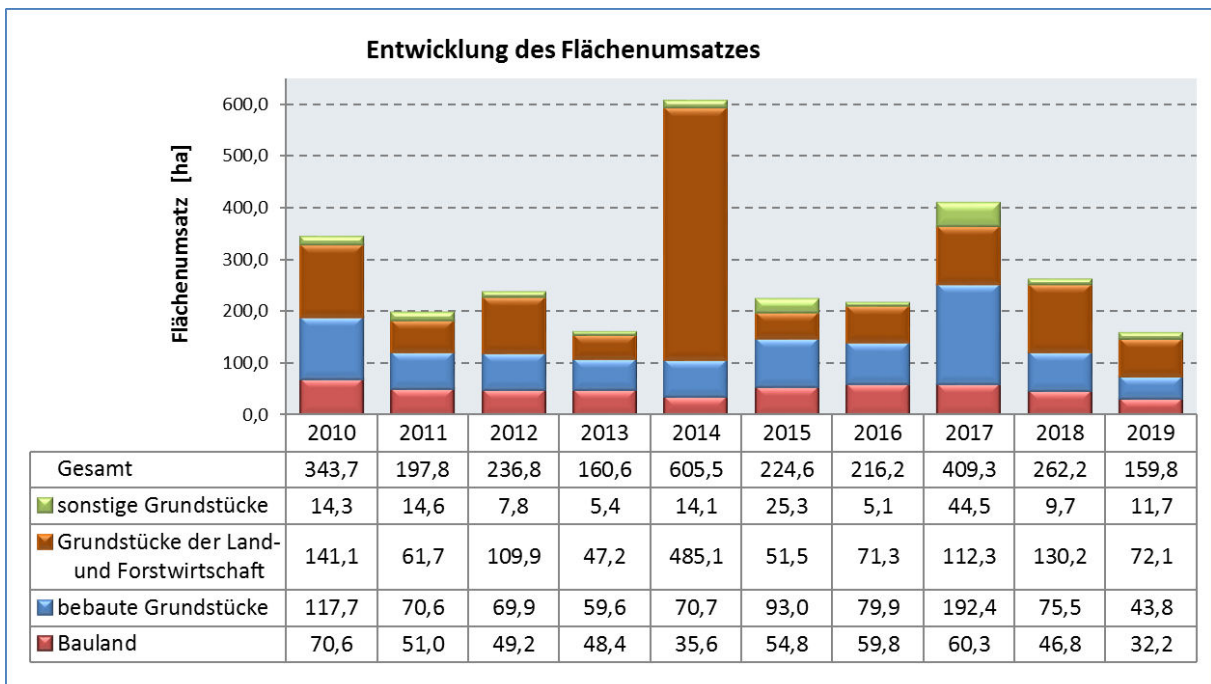
2019		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	7,4 ha	- 12 %
	Bauland	24,8 ha	- 36 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	7,9 ha	- 6 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	13,5 ha	+ 18 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	2,8 ha	- 83 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	17,0 ha	- 61 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	12,2 ha	- 67 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	4,8 ha	- 24 %
	Mehrfamilienhäuser	4,4 ha	- 53 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	19,3 ha	+ 16 %

Abb. 28 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Käufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 29 Flächenumsatz – Umsatzentwicklungen



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. 30 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

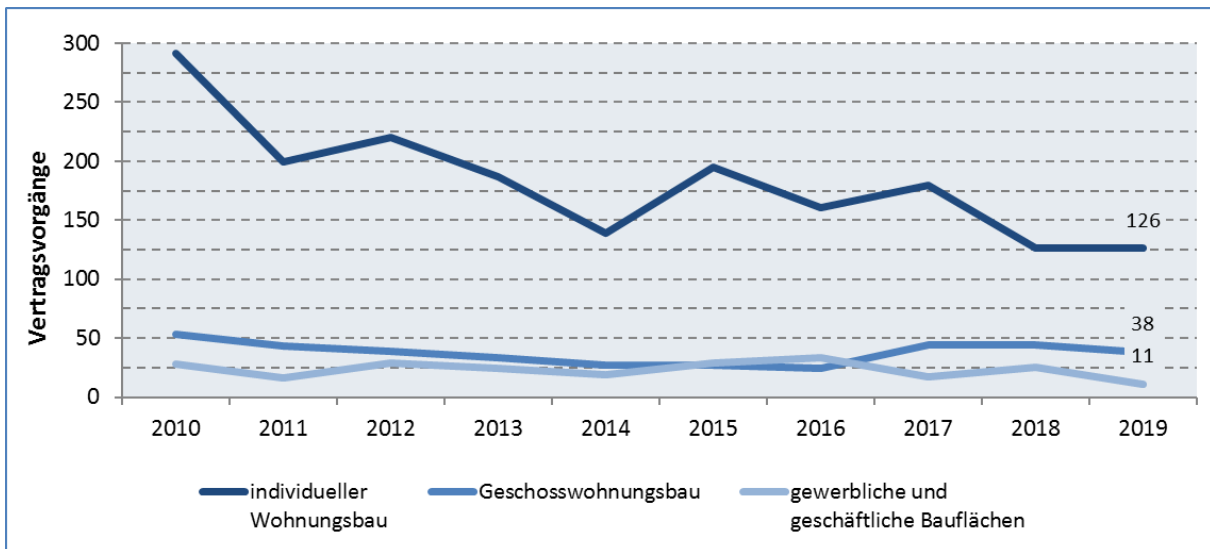


Abb. 31 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

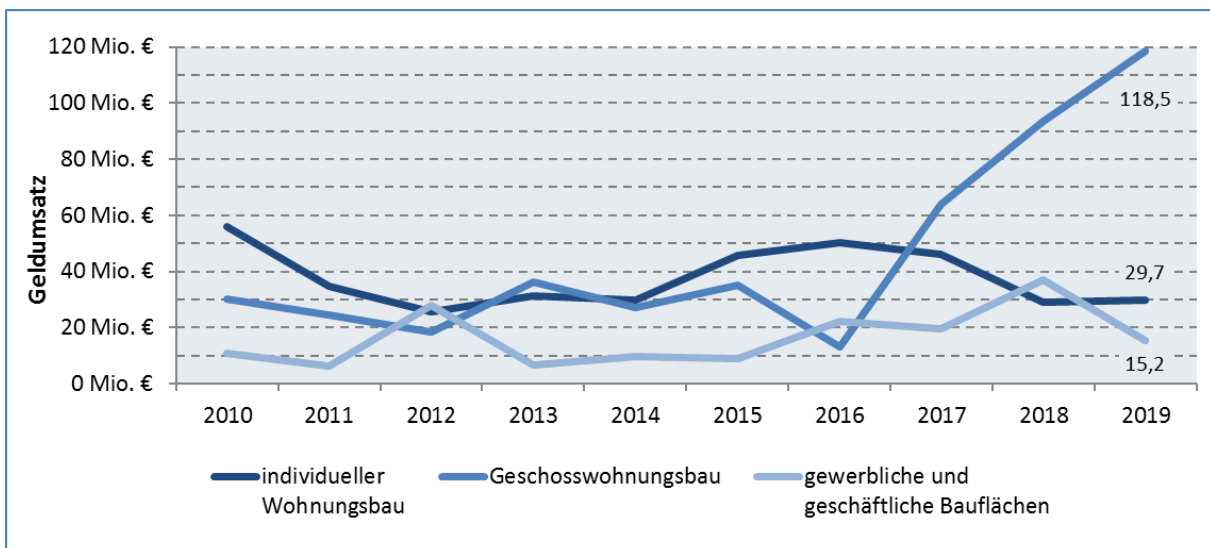
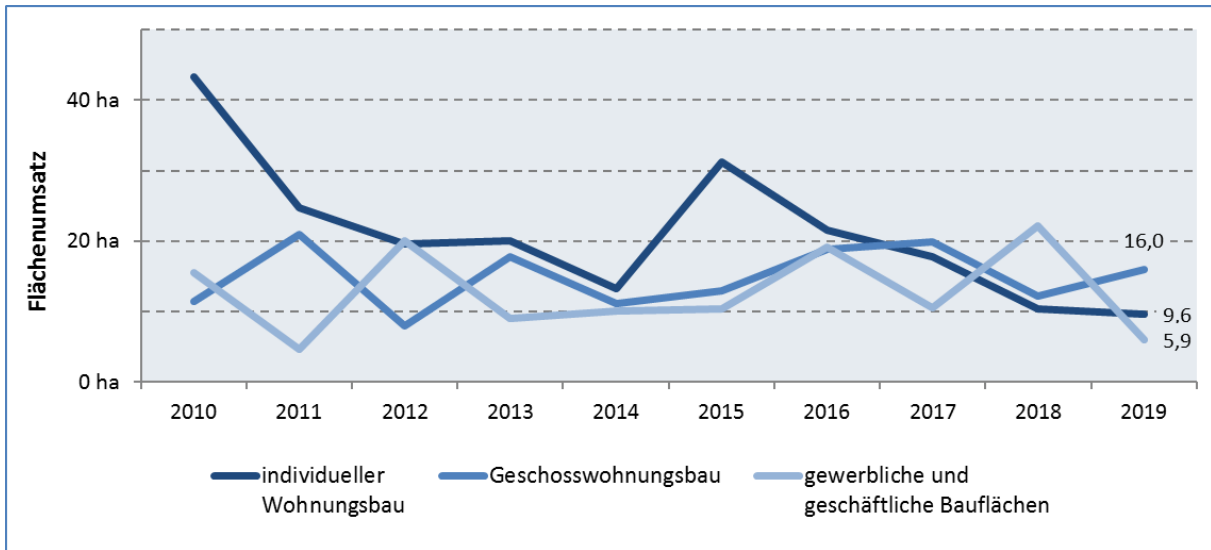


Abb. 32 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

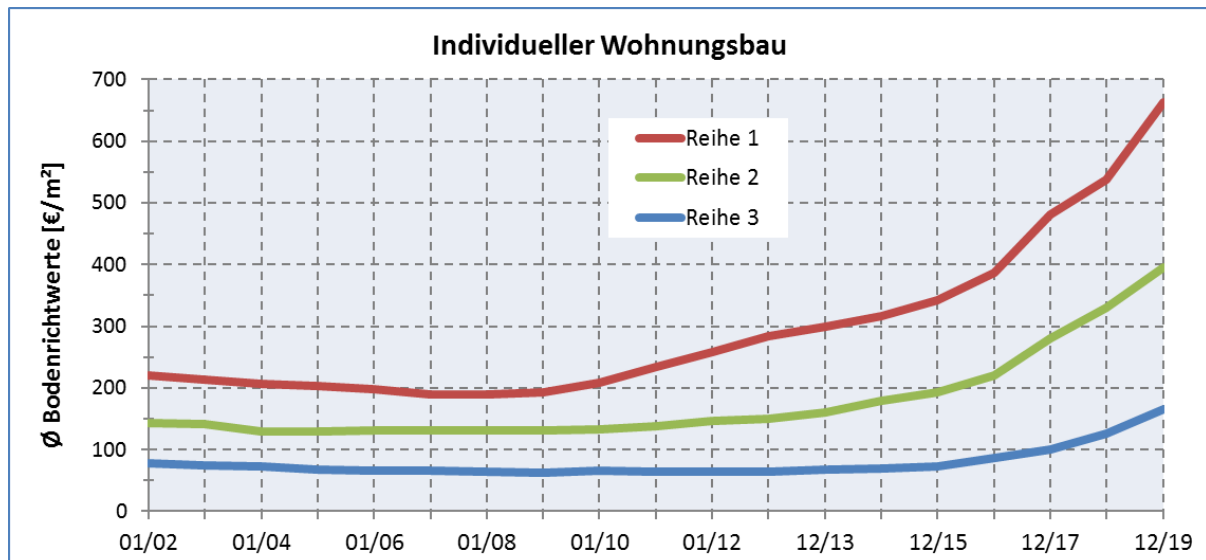


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 33 Individueller Wohnungsbau – 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 115 ff

- ① Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertniveaus finden Sie ab Seite 93.

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 $\pm 2,5$ -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.

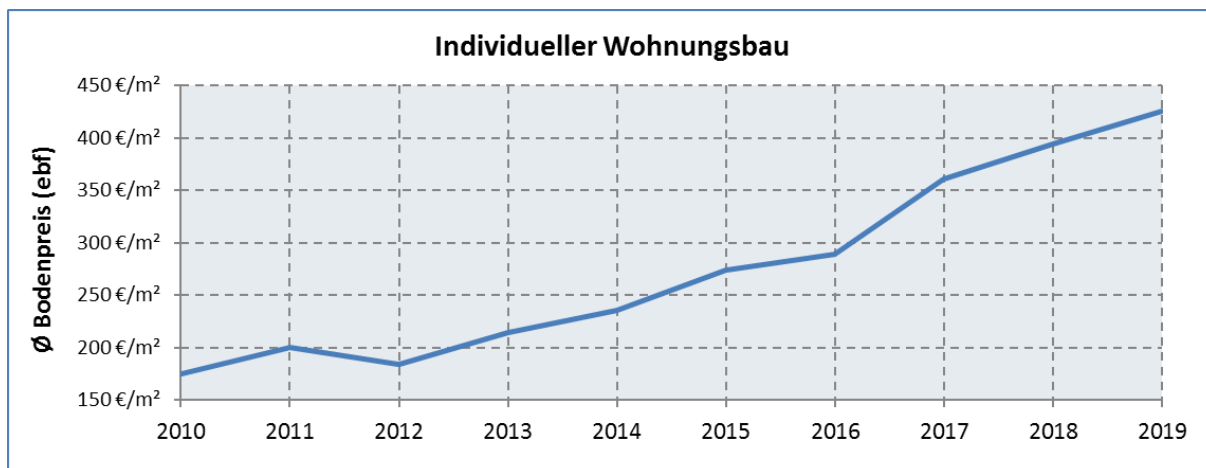
Abb. 34 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisniveau

Individueller Wohnungsbau			
Lage⁶	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2017 bis 2019			
einfache Wohnlage	11	560 ... 800 m ² (Ø 730 m ²)	60 ... 310 €/m² (Ø 170 €/m ²)
Inneres Stadtgebiet ⁶			
mittlere Wohnlage	119	360 ... 705 m ² (Ø 515 m ²)	185 ... 635 €/m² (Ø 385 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	22	405 ... 1.575 m ² (Ø 930 m ²)	330 ... 850 €/m² (Ø 595 €/m ²)
Äußeres Stadtgebiet ⁶			
mittlere Wohnlage	50	420 ... 1.025 m ² (Ø 805 m ²)	155 ... 540 €/m² (Ø 350 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	12	515 ... 1.355 m ² (Ø 825 m ²)	235 ... 420 €/m² (Ø 350 €/m ²)

Im Berichtsjahr 2019 lagen die Schwerpunkte der Verkäufe von Wohngrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sowie in den Ortsteilen Golm und Groß Glienicke.

⁶ Übersicht zur Lageeinstufung ab Seite 115 ff und zu den Untersuchungsräumen auf Seite 117

Abb. 35 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenpreisentwicklung



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) **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 Untersuchungsräume⁷ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 117

Abb. 36 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

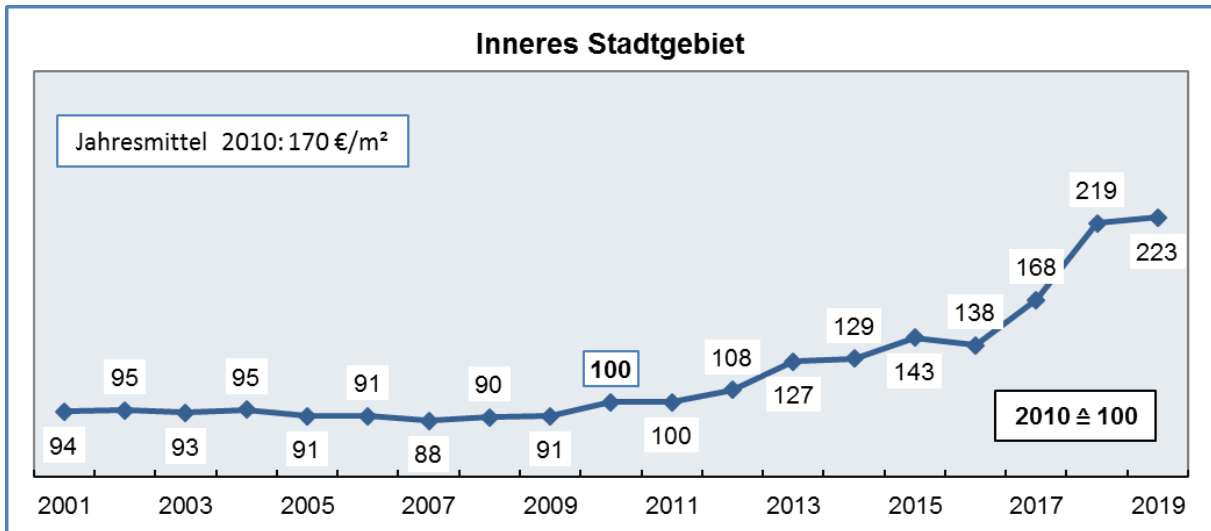


Abb. 37 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

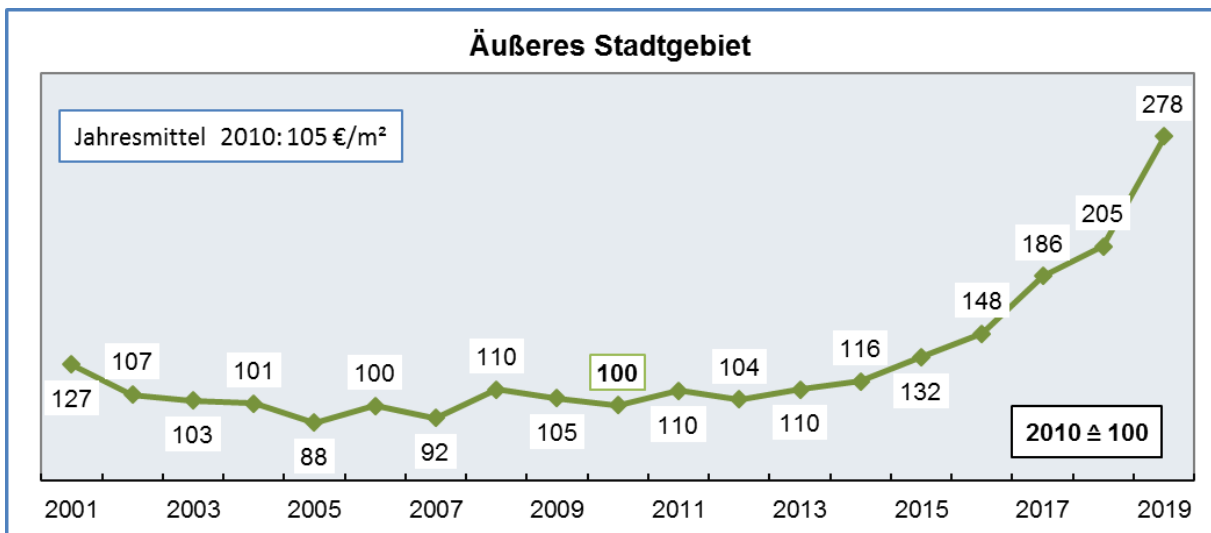


Abb. 38 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihen

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2001	39	25	2011	60	24
2002	55	28	2012	87	35
2003	105	40	2013	42	58
2004	95	27	2014	36	42
2005	141	26	2015	41	47
2006	83	25	2016	29	43
2007	96	38	2017	64	32
2008	106	37	2018	43	17
2009	75	19	2019	41	15
2010	134	27			

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

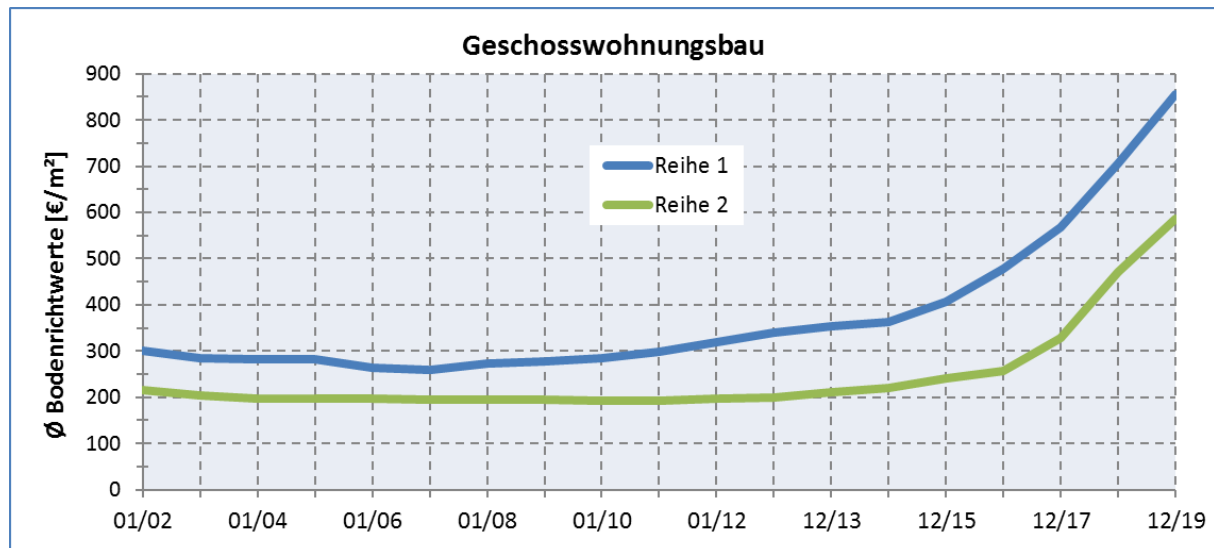
Im Rahmen empirischer Untersuchungen zur **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche** bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit typischer Grundstücksfläche (bis max. 1.500 m²) konnten aktuell nur sehr geringe Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse und dem aktuellen Marktverhalten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt, wo die Größe des Grundstücks bei den typischen Wohnbaugrundstücken nur eine untergeordnete Rolle spielt, verzichtet der Gutachterausschuss auf eine Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung.

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. 39 Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



 Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in guter bis sehr guter Wohnlage⁸

Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in mittlerer bis einfacher Wohnlage

⁸ Wohnlageeinstufung siehe Seite 115 ff

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

Abb. 40 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisniveau

Geschosswohnungsbau					
Lage ⁹	Unterteilung nach Grundstücksgröße	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (ebf ¹⁰)	WGFZ ¹¹
Auswertungszeitraum 2017 bis 2019					
einfache bis mittlere Wohnlage	bis 5.000 m ²	28	280 ... 4.085 m ² (Ø 1.775 m ²)	145 ... 1.420 €/m² (Ø 685 €/m ²)	Ø 1,30 (0,30 ... 2,90)
	ab 5.000 m ²	12	5.730 ... 21.500 m ² (Ø 12.360 m ²)	190 ... 1.370 €/m² (Ø 740 €/m ²)	Ø 1,40 (0,60 ... 2,05)
gute bis sehr gute Wohnlage		10	215 ... 1.605 m ² (Ø 1.095 m ²)	500 ... 1.800 €/m² (Ø 1.030 €/m ²)	Ø 1,50 (0,50 ... 2,40)

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) **im Geschosswohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte

⁹ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 115 ff

¹⁰ erschließungsbeitragsfrei (ebf)

¹¹ wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

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

Abb. 41 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

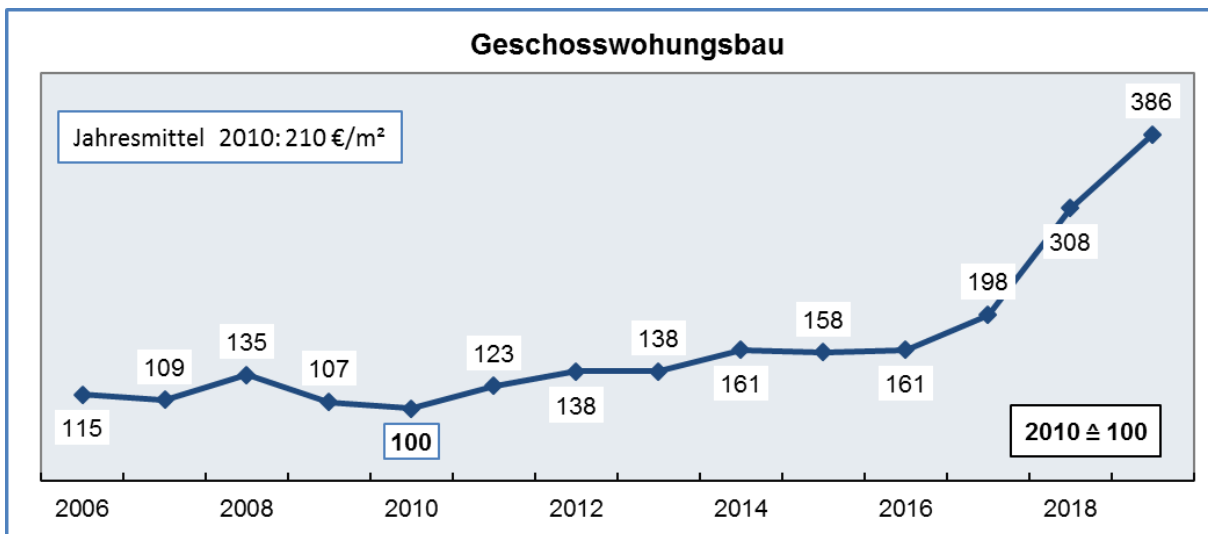


Abb. 42 Geschosswohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2006	6	2013	13
2007	13	2014	11
2008	5	2015	9
2009	6	2016	11
2010	16	2017	12
2011	7	2018	13
2012	12	2019	17

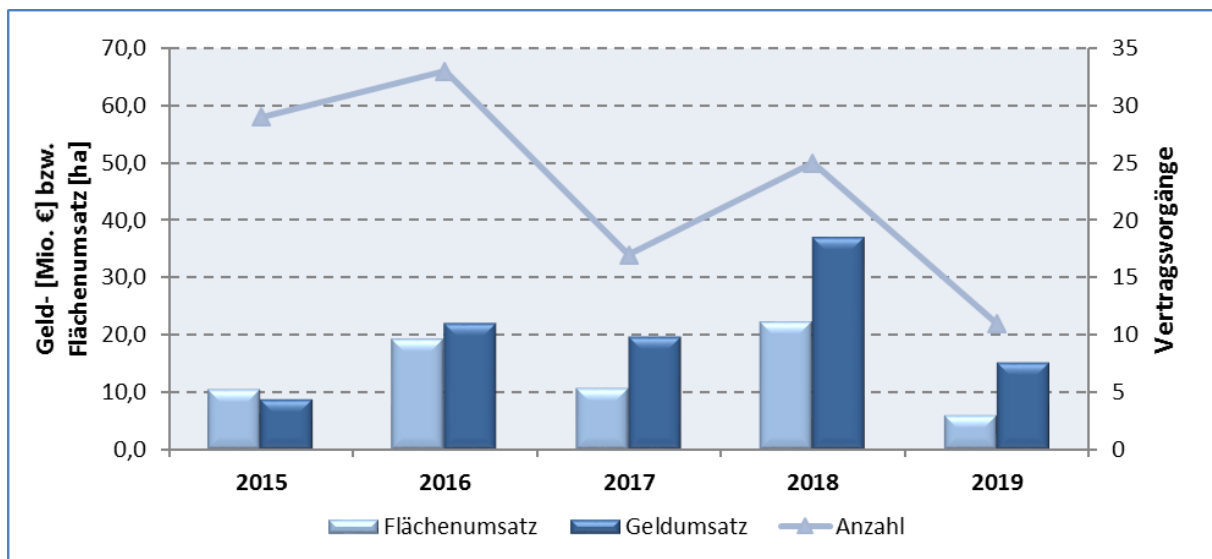
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2019 wurden 11 Verkäufe von gewerblichen und geschäftlichen Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 8 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter erschließungsbeitragsfreiem Gewerbebauland lag, unabhängig von der Lagequalität und der konkret beabsichtigten Nutzung, im Jahr 2019 bei 216 €/m².

Abb. 43 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung

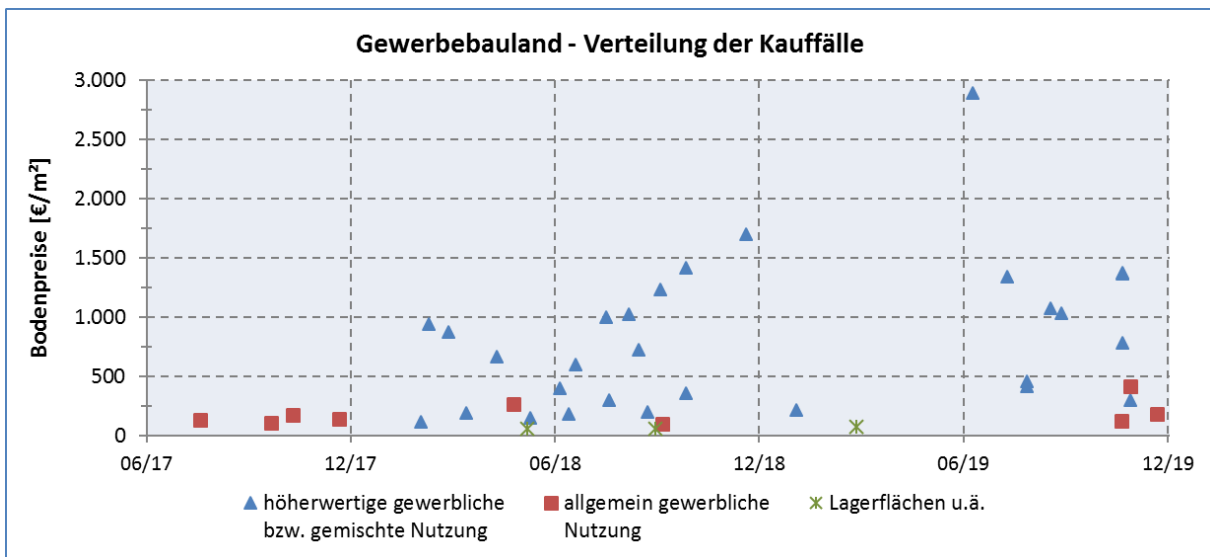


Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Prognose der zukünftigen Nutzung kaum zulassen. Diese Schwankungen ergeben sich aus den für jedes einzelne Grundstück unterschiedlichen wertbildenden Faktoren, wie z.B. geplante Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand oder sanierungs-/ entwicklungsrechtliche Ausgleichsbeträge, die das Kaufpreisniveau beeinflussen. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 44 Gewerbebauland – Bodenpreisniveau

baureife Gewerbegrundstücke			
Zukünftige Nutzung	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreisniveau (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2018 bis 2019			
höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung¹²	28	280 ... 21.500 m ² (Ø 6.710 m ²)	120 ... 2.895 €/m² (Ø 785 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	3	490 ... 66.945 m ² (Ø 23.325 m ²)	55 ... 75 €/m² (Ø 65 €/m ²)
Auswertungszeitraum 2017 bis 2019			
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	9	955 ... 11.165 m ² (Ø 3.775 m ²)	100 ... 420 €/m² (Ø 185 €/m ²)

Abb. 45 Gewerbebauland – Verteilung der Verkäufe



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 6 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Zwei Verträge konnten nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

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


Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden Verkäufe von Grundstücken mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben, eliminiert.

Abb. 46 Bauerwartungsland – Bodenpreisniveau

Bauerwartungsland				
Grundstücksart	Vertrags- vorgänge	Grundstücks- fläche	Verhältnis Kaufpreis/Bau- landbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitrags- pflichtig)
Auswertungszeitraum 2015 bis 2019				
Individueller Woh- nungsbau	14	Ø 7.600 m ²	Ø 17 % (1 ... 42 %)	Ø 35 €/m² (1 ... 115 €/m ²)
Geschosswohnungs- bau	5	Ø 12.785 m ²	Ø 25 % (11 ... 43 %)	Ø 70 €/m² (35 ... 115 €/m ²)

Abb. 47 Rohbauland – Bodenpreisniveau

Rohbauland				
Grundstücksart	Vertrags- vorgänge	Grundstücks- fläche	Verhältnis Kaufpreis/Bau- landbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitrags- pflichtig)
Auswertungszeitraum 2015 bis 2019				
Individueller Woh- nungsbau	14	Ø 9.690 m ²	Ø 39 % (22 ... 93 %)	Ø 60 €/m² (20 ... 130 €/m ²)

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

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

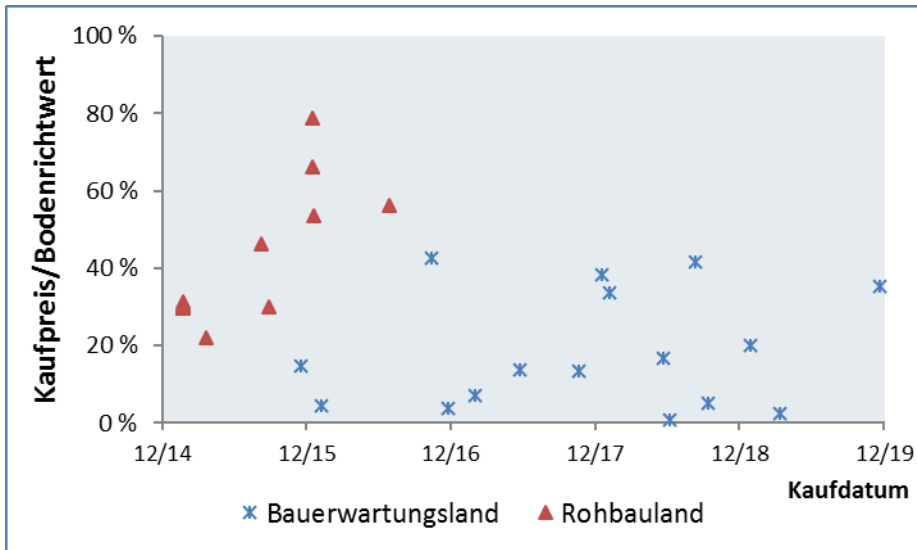


Abb. 48
Verteilung Kaufpreis/
Bodenrichtwert


5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

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

Abb. 49 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreisniveau
Auswertungszeitraum 2015 bis 2019		
Garten- und Erholungsgrundstücke	54	5,20 ... 55,00 €/m² (Ø 23 €/m ²)
Dauerkleingärten	3	
Erholungsgrundstücke inklusive baulicher Anlage ¹³	10	20,00 ... 100,00 €/m² (Ø 50 €/m ²)

 Informationen zum Bodenpreisniveau für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 43 zu finden.

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

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

5.6.2 Baugrundstücke für soziale Einrichtungen

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücksverkäufe untersucht, bei denen soziale Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Altenwohnheime, in privater oder öffentlicher Trägerschaft errichtet werden sollen. Die angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 50 Grundstücke für soziale Einrichtungen – Bodenpreisniveau

baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2015 bis 2019			
8	1.890 ... 30.115 m ² (Ø 12.080 m ²)	105 ... 530 €/m ² (Ø 220 €/m ²)	Ø 80 %

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Baugrundstücke in Uferlage

Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. nur getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen. Nicht berücksichtigt wurden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 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.

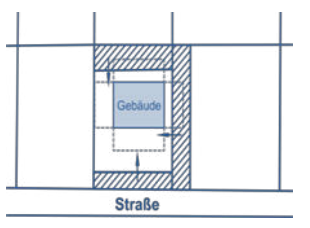
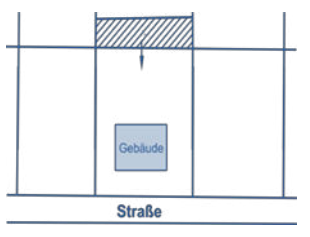
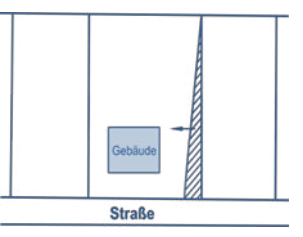
Abb. 51 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreisniveau

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2015 bis 2019	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	20	Ø Faktor vom BRW	1,60
Ø Grundstücksfläche	2.215 m ²	Kaufpreis zum BRW	105 ... 210 %

5.7.2 Arrondierungsflächen

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

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

<p>(A) baurechtlich notwendig ist;</p>		<p>(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>	

Der Gutachterausschuss verzichtet in diesem Jahr auf eine Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen und verweist auf die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2018 (Link: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/P/gmb.htm>). Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher untergeordnet.

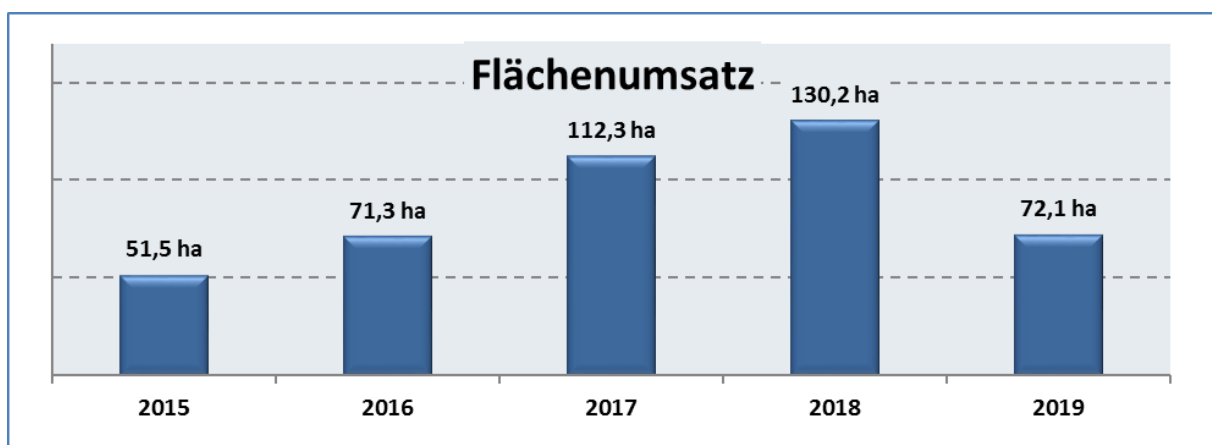
Abb. 52 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2019	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	41	16	14	1	8
Tendenz zum Vorjahr ¹⁴	↓	↓	↓	↓	↓

Abb. 53 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsatzentwicklungen

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Vertragsvorgänge	42	36	59	54	41
Geldumsatz	0,3 Mio. €	1,1 Mio. €	2,0 Mio. €	1,4 Mio. €	1,0 Mio. €
Flächenumsatz	51,5 ha	71,3 ha	112,3 ha	130,2 ha	72,1 ha

Abb. 54 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Flächenumsatzentwicklung



¹⁴ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

6.2 Preisniveau, Preisentwicklung

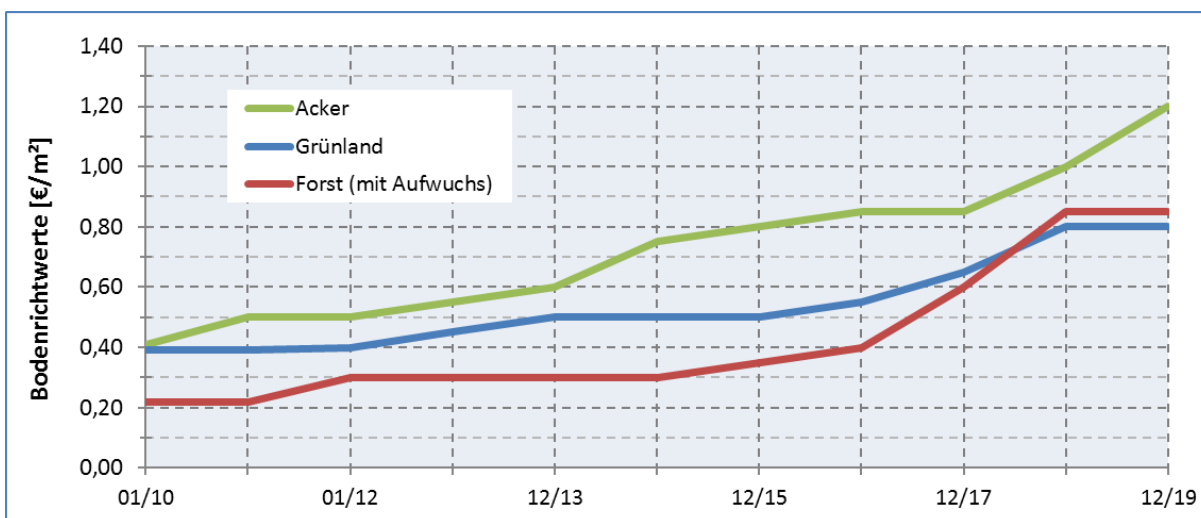
Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet **nur typische land- und forstwirtschaftliche Flächenkäufe** in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur die Kaufverträge von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) mit einer Mindestgröße von 2.000 m², bei denen der Erwerber ein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

Abb. 55 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau (ortsfern)	Acker-/ Grünlandzahl	Bodenrichtwert 31.12.2019
Auswertungszeitraum 2018 bis 2019				
Ackerland	17	0,85 ... 1,72 €/m ²	20 ... 50	1,20 €/m²
Grünland	13	0,50 ... 1,04 €/m ²	20 ... 35	0,80 €/m²
Flächen für Dauerkulturen/ Obstanbau	3	0,97 ... 1,22 €/m ²		
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	6	0,20 ... 2,18 €/m ²		0,85 €/m²

📖 Weitere Informationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten finden Sie ab Seite 93.

Abb. 56 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 $\pm 2,0$ bis 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

Abb. 57 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreisniveau ¹⁵
Auswertungszeitraum 2015 bis 2019			
Hausgärten	18	Ø 675 m ²	Ø 23 % vom Baulandbodenrichtwert
private Grünflächen bzw. Parkanlagen	5	Ø 1.125 m ²	6,00 ... 77,00 €/m ² (Ø 50 €/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.

Der Gutachterausschuss verzichtet in diesem Jahr auf eine Auswertung der Verkäufe von Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen und verweist auf die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2018 (Link: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/P/gmb.htm>). Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

¹⁵ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis zum Baulandbodenrichtwert

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abb. 58 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

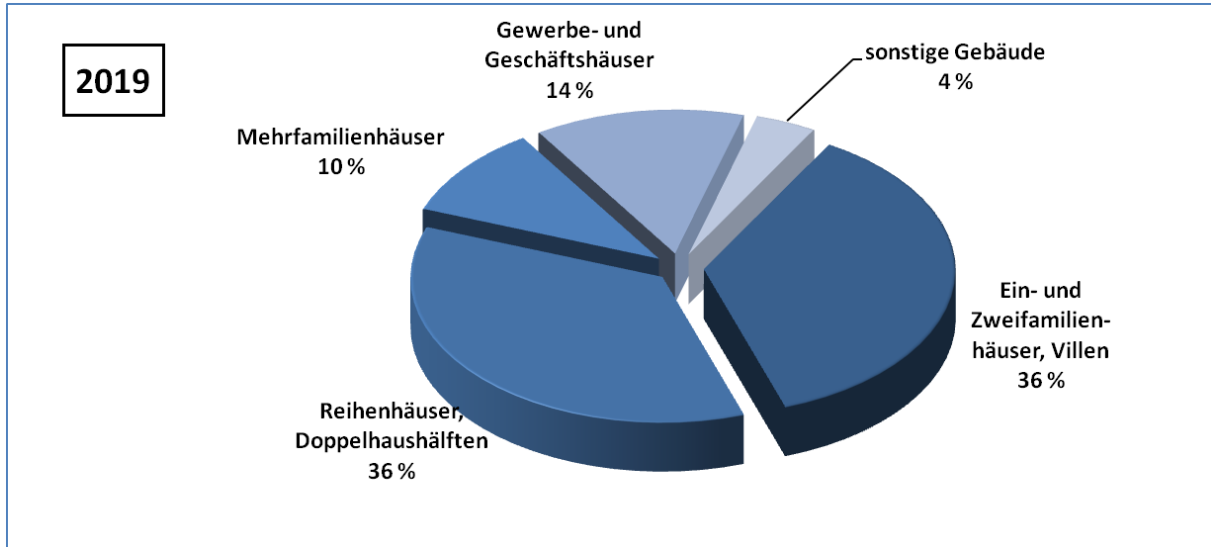


Abb. 59 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

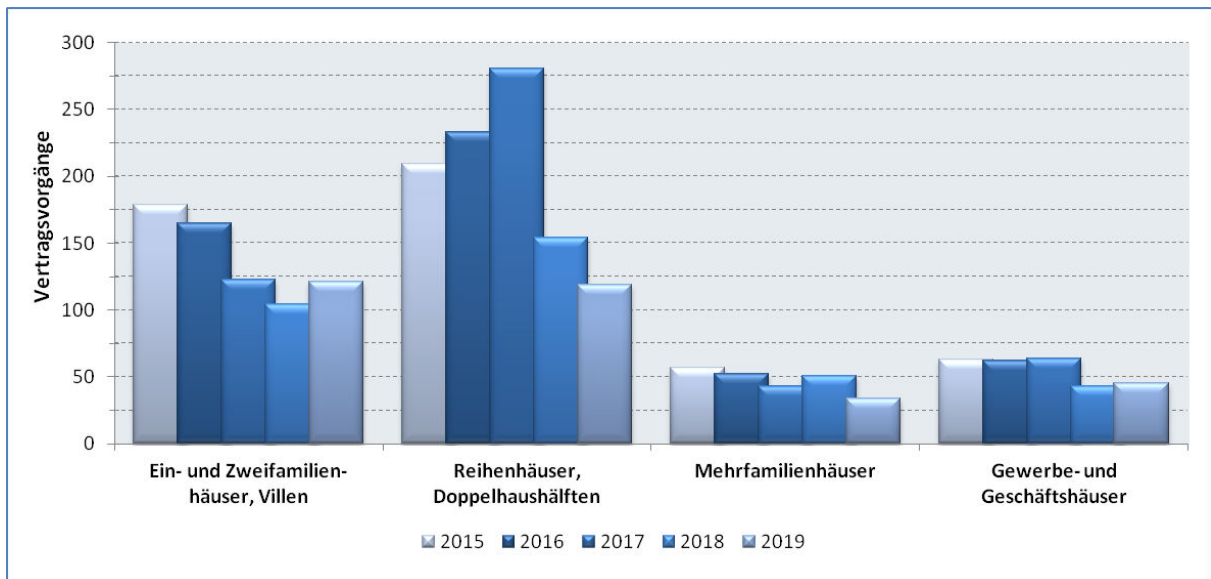


Abb. 60 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

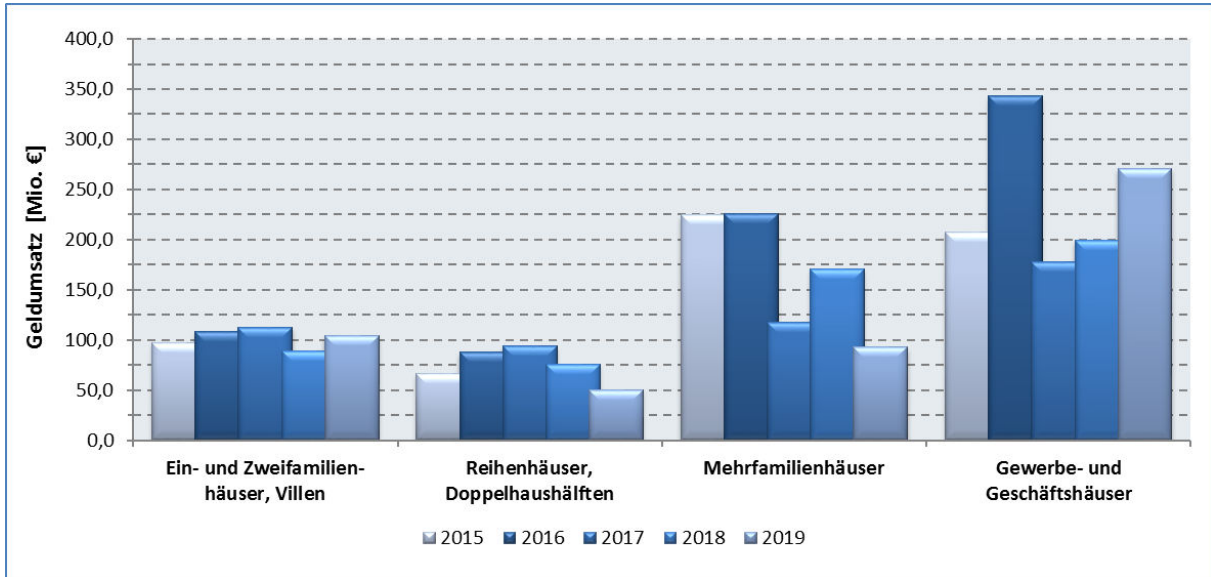
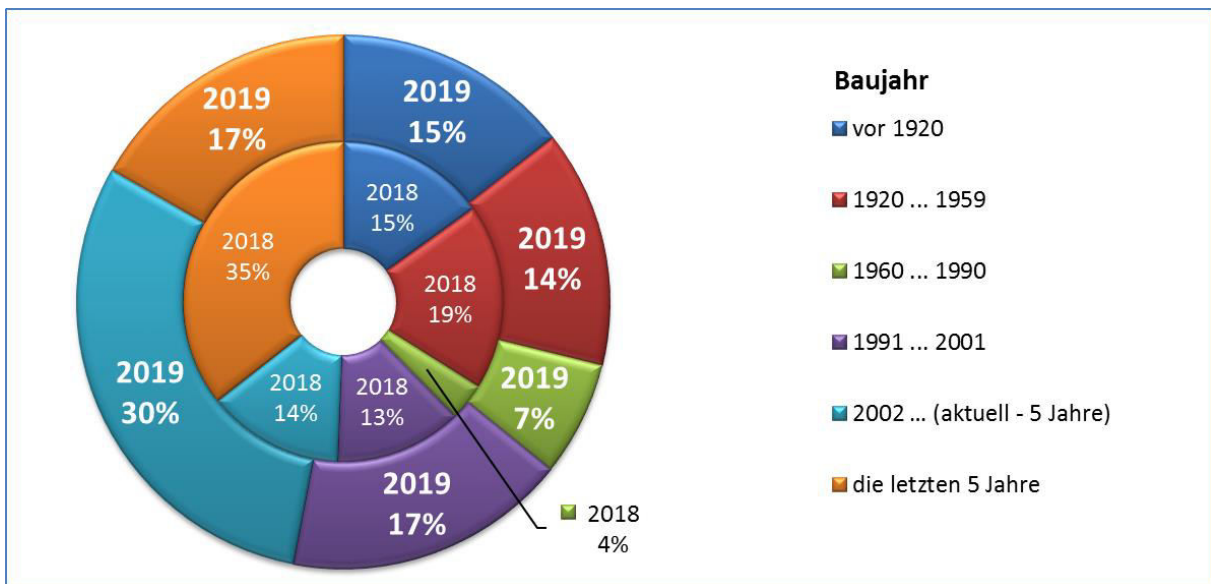


Abb. 61 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



Der Geldumsatz bei den **Zwangsversteigerungen bzw. Notverkäufen** von bebauten Grundstücken im Berichtsjahr entspricht einem Anteil von 0,6 % am Gesamtumsatz des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“. Nur bei 2 von 5 Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken konnte das Verhältnis zwischen Zuschlag und Verkehrswert ermittelt werden:

Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert: Ø 85 %

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 76) gesondert betrachtet.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 62 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis-Verteilung¹⁶

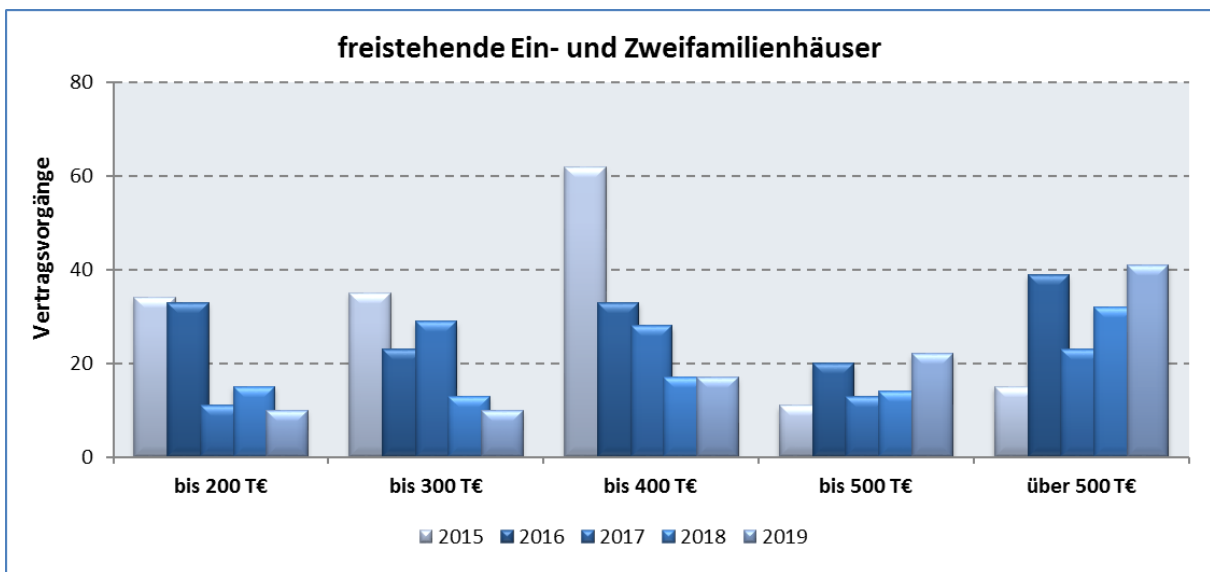
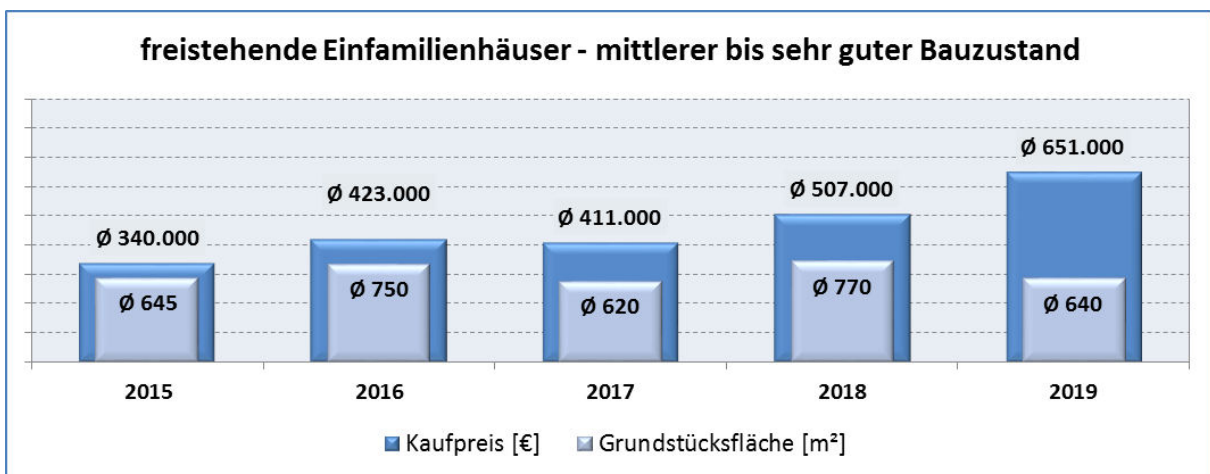


Abb. 63 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung



Die Abb. 64 angegebenen Wohnflächenpreise stellen Orientierungswerte dar und beinhalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das

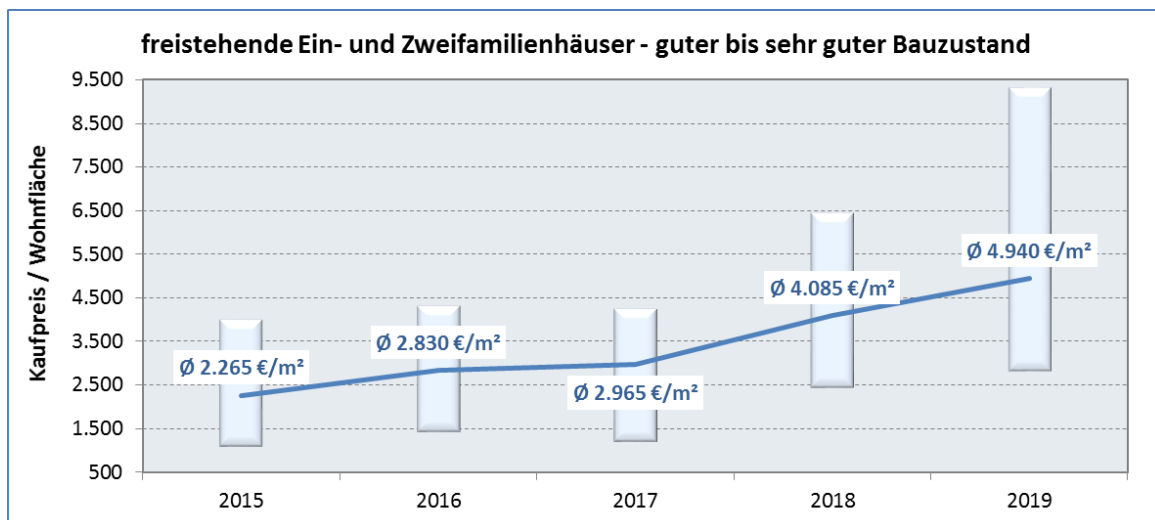
¹⁶ 1 T€ = 1.000 €

± 2,0 ... 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.

Abb. 64 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

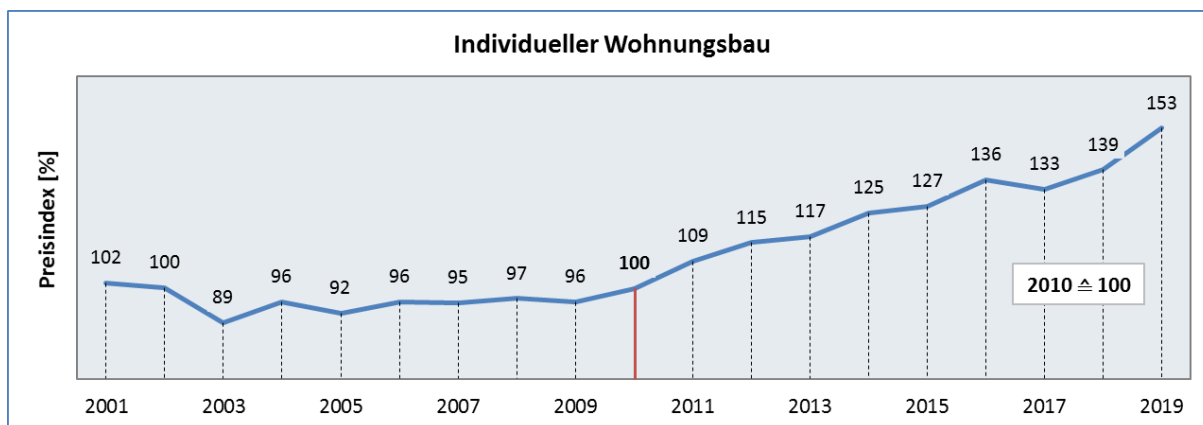
Auswertungszeitraum 2019				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	14	100 ... 220 (Ø 150)	360 ... 1.710 (Ø 750)	2.085 ... 5.365 (Ø 3.610)
1960 ... 1990	8	110 ... 240 (Ø 145)	500 ... 1.515 (Ø 875)	2.590 ... 3.870 (Ø 3.290)
1991 ... 2001	6	100 ... 175 (Ø 130)	470 ... 2.350 (Ø 1.050)	2.545 ... 6.380 (Ø 3.620)
2002 ... 2014	24	90 ... 200 (Ø 130)	325 ... 1.565 (Ø 605)	2.830 ... 6.570 (Ø 4.310)
ab 2015	8	90 ... 245 (Ø 200)	345 ... 735 (Ø 550)	3.070 ... 6.665 (Ø 5.395)
schlechter Bauzustand				
1930 ... 1980	4	105 ... 165 (Ø 135)	615 ... 2.075 (Ø 1.170)	1.305 ... 5.715 (Ø 2.805)

Abb. 65 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise



In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnte die nachfolgende **Indexreihe 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, Wassergrundstücke sowie Kaufobjekte mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

Abb. 66 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Kaufpreisindexreihe



- ① 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.

Abb. 67 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Stichprobe der Kaufpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2001	61	2006	118	2011	199	2016	305
2002	88	2007	119	2012	201	2017	322
2003	101	2008	152	2013	190	2018	177
2004	106	2009	182	2014	187	2019	149
2005	159	2010	271	2015	305		

8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 14 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten für vergleichbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig

angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte der Normobjekte und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 106 zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten die nachfolgend dargestellten **Sachwertfaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** des regionalen Potsdamer Grundstücksmarktes abgeleitet werden. Hierbei wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. In die Auswertung wurden auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptgebäuden einbezogen.

Abb. 68 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2018 ... 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	86 Kauffälle
rentierliches Bodenwertniveau	90 ... 650 €/m ² (Ø 320 €/m ²)
Standardstufe	1 ... 4 (Ø 3,0)
Restnutzungsdauer	15 ... 73 Jahre (Ø 46 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	110 ... 580 m ² (Ø 260 m ²)
vorläufiger Sachwert	191.000 ... 862.000 € (Ø 413.000 €)
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2017
rentierliche Grundstücksfläche	325 ... 1.325 m ² (Ø 690 m ²)

Die Auswertung der Daten von 2018 und 2019 haben keine signifikanten Unterschiede bei den Sachwertfaktoren aufgrund des Kaufjahres aufgezeigt.

Abb. 69 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 68)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1,36	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.

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

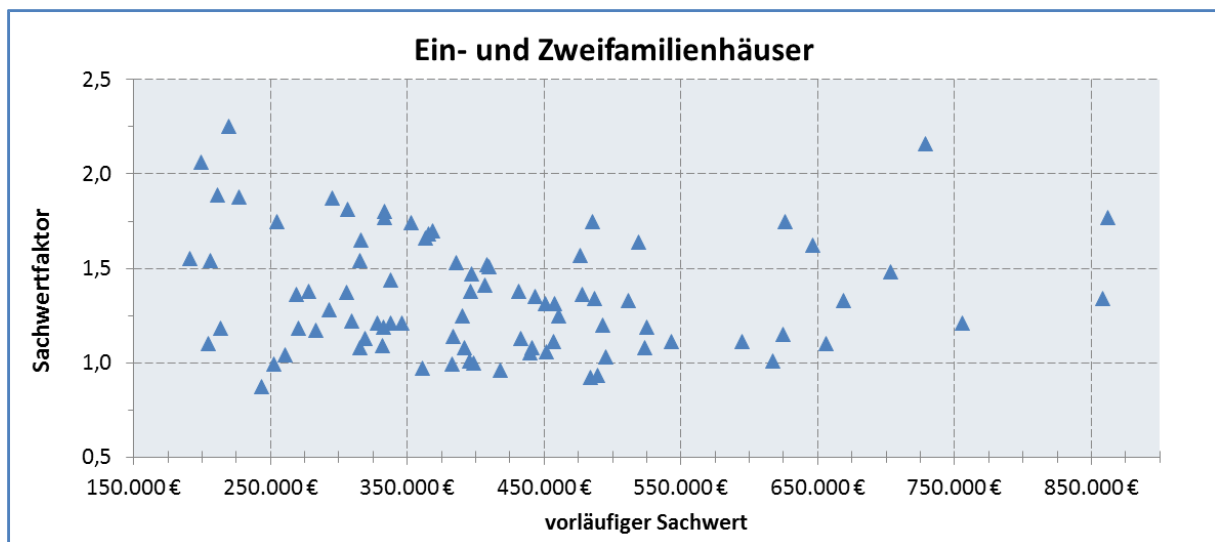
Abb. 70 Ein- und Zweifamilienhäuser – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 68)

Bodenwertniveau	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 210 €/m ²	18	1,33	0,87 ... 2,06
211 ... 449 €/m ²	50	1,35	0,96 ... 2,25
≥ 450 €/m ²	18	1,40	0,92 ... 2,16

Abb. 71 Ein- und Zweifamilienhäuser – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 68)

Vorläufiger Sachwert	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 300.000 €	18	1,46	0,87 ... 2,25
300.001 ... 500.000 €	51	1,31	0,92 ... 1,81
> 500.000 €	17	1,37	1,01 ... 2,16

Abb. 72 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren



Bei Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer ‚Restnutzungsdauer > 50 Jahren‘ zeigten sich im Ergebnis der multiplen Regressionsanalysen folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer, rentierlichem Bodenwert bzw. Brutto-Grundfläche steigt der Sachwertfaktor und mit zunehmenden vorläufigen Sachwert fällt der Sachwertfaktor.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie dienen der überschlägigen Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen finden Sie auf Seite 113 ff.

Die **Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht mit in die Auswertung einbezogen.

Abb. 73 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Gebädefaktoren

Kennzahlen	Ein-/Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2018 ... 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	101 Kauffälle
multiple Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,60
rentierliche Grundstücksfläche	290 ... 1.335 m ²
Restnutzungsdauer	15 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2019
Wohnfläche	90 ... 275 m ²
rentierliches Bodenwertniveau	100 ... 1.000 €/m ²
Unterkellerung ¹⁷	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ¹⁷	1 ... 4

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

Die ausgewiesenen Gebädefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjek-

¹⁷ Erläuterungen siehe Seite 113 ff

tes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäude- und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschafts-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]												
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]											
	100	200	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1.000
90	3.024	4.114	5.064	5.513	5.953	6.385	6.811	7.653	8.487	9.319	10.151	10.987
100	2.858	3.878	4.764	5.183	5.592	5.994	6.391	7.173	7.946	8.716	9.487	10.260
110	2.728	3.694	4.531	4.927	5.313	5.692	6.065	6.801	7.528	8.252	8.975	9.700
120	2.625	3.547	4.346	4.723	5.090	5.451	5.806	6.505	7.196	7.883	8.569	9.256
130	2.540	3.427	4.194	4.556	4.908	5.254	5.594	6.264	6.926	7.583	8.238	8.895
140	2.469	3.327	4.068	4.417	4.757	5.090	5.419	6.064	6.701	7.334	7.965	8.596
150	2.408	3.242	3.961	4.300	4.630	4.953	5.270	5.896	6.512	7.124	7.734	8.344
160	2.357	3.170	3.870	4.199	4.520	4.834	5.144	5.752	6.350	6.945	7.537	8.129
170	2.312	3.107	3.791	4.113	4.426	4.732	5.034	5.627	6.211	6.790	7.367	7.944
180	2.273	3.052	3.722	4.037	4.343	4.643	4.938	5.518	6.089	6.655	7.218	7.782
190	2.238	3.003	3.660	3.969	4.270	4.564	4.853	5.422	5.981	6.535	7.088	7.639
200	2.207	2.960	3.606	3.910	4.205	4.494	4.778	5.336	5.886	6.430	6.972	7.513
210	2.180	2.921	3.558	3.857	4.147	4.432	4.711	5.260	5.800	6.335	6.868	7.400
220	2.155	2.886	3.514	3.808	4.095	4.375	4.651	5.192	5.724	6.250	6.775	7.299
230	2.132	2.855	3.474	3.765	4.048	4.324	4.596	5.130	5.654	6.174	6.691	7.207
240	2.112	2.826	3.438	3.726	4.005	4.278	4.546	5.073	5.591	6.104	6.614	7.123
250	2.093	2.799	3.405	3.689	3.966	4.236	4.501	5.022	5.534	6.040	6.544	7.047
260	2.075	2.775	3.375	3.656	3.930	4.197	4.459	4.975	5.481	5.982	6.480	6.978
270	2.060	2.753	3.347	3.626	3.896	4.161	4.421	4.931	5.432	5.928	6.421	6.914
275	2.052	2.743	3.334	3.611	3.881	4.144	4.403	4.911	5.409	5.903	6.394	6.884

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

Grundstücksfläche: 700 m² Unterkellerung: vorhanden
 Restnutzungsdauer: 45 Jahre

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

Abb. 75 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m ²]	300	500	700	900	1.100	1.300
Wertebereich [m ²]	290...400	401...600	601...800	801...1.000	1.001...1.200	1.201...1.340
Faktor	0,76	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20
Faktoren-Spanne	0,75...0,84	0,84...0,95	0,95...1,04	1,04...1,11	1,11...1,18	1,18...1,21

Abb. 76 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer						
Restnutzungsdauer [Jahre]	25	35	45	55	65	75
Wertebereich [m ²]	15...27	28...39	40...50	51...59	60...68	69...75
Faktor	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30

Abb. 77 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Unterkellerung

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Unterkellerung		
Unterkellerung	nicht vorhanden	vorhanden
Wertebereich – Anteil der Unterkellerung	0 ... 49 %	50 ... 100 %
Faktor	0,83	1,00

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 140 m² Wohnfläche, 300 €/m² Bodenwert,
 500 m² Grundstücksfläche, nicht unterkellert, 50 Jahre Restnutzungsdauer

Der Gebädefaktor (Abb. 74) beträgt: **4.068 €/m² Wohnfläche**

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 75): 0,90

Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 76):	1,00
Anpassungsfaktor Unterkellerung (Abb. 77):	0,83

Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich näherungsweise zu:

$$140 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.068 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,83 = \text{rd. } 425.000 \text{ €}$$

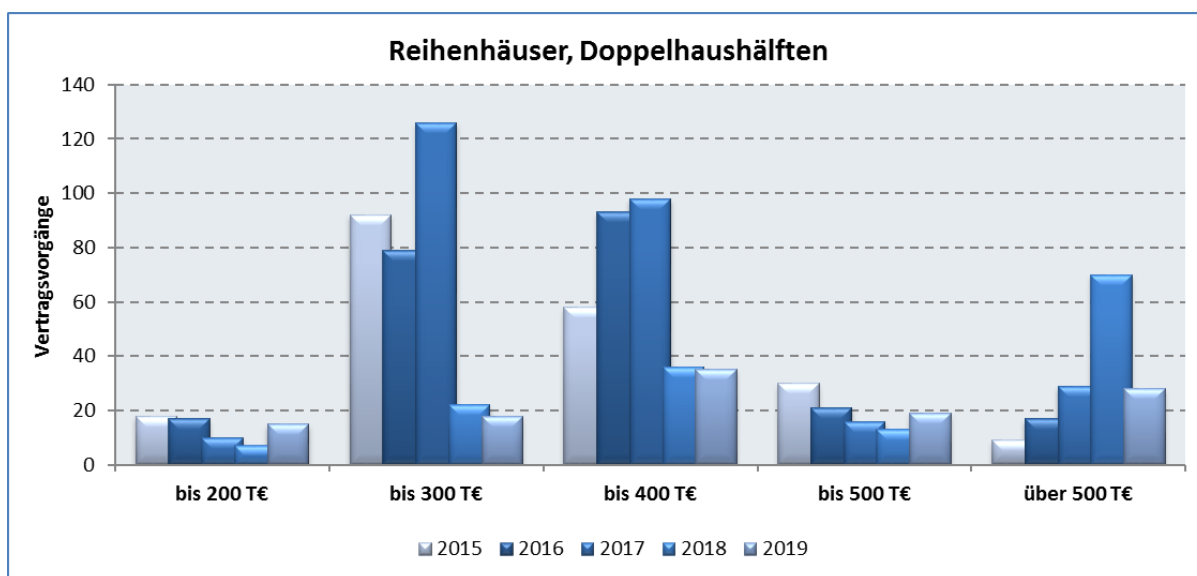
8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Für die Ermittlung von **Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam stand nur eine geringe Datenmenge zur Verfügung, da in der Regel Eigenheime zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung in Potsdam gekauft werden. Aus diesem Grund veröffentlicht der Gutachterausschuss in diesem Bericht keine Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime in der Landeshauptstadt Potsdam und verweist auf die überregionalen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime im Berliner Umland, die der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2019 im Abschnitt 5 veröffentlicht hat. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/qmb.htm> bereitgestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

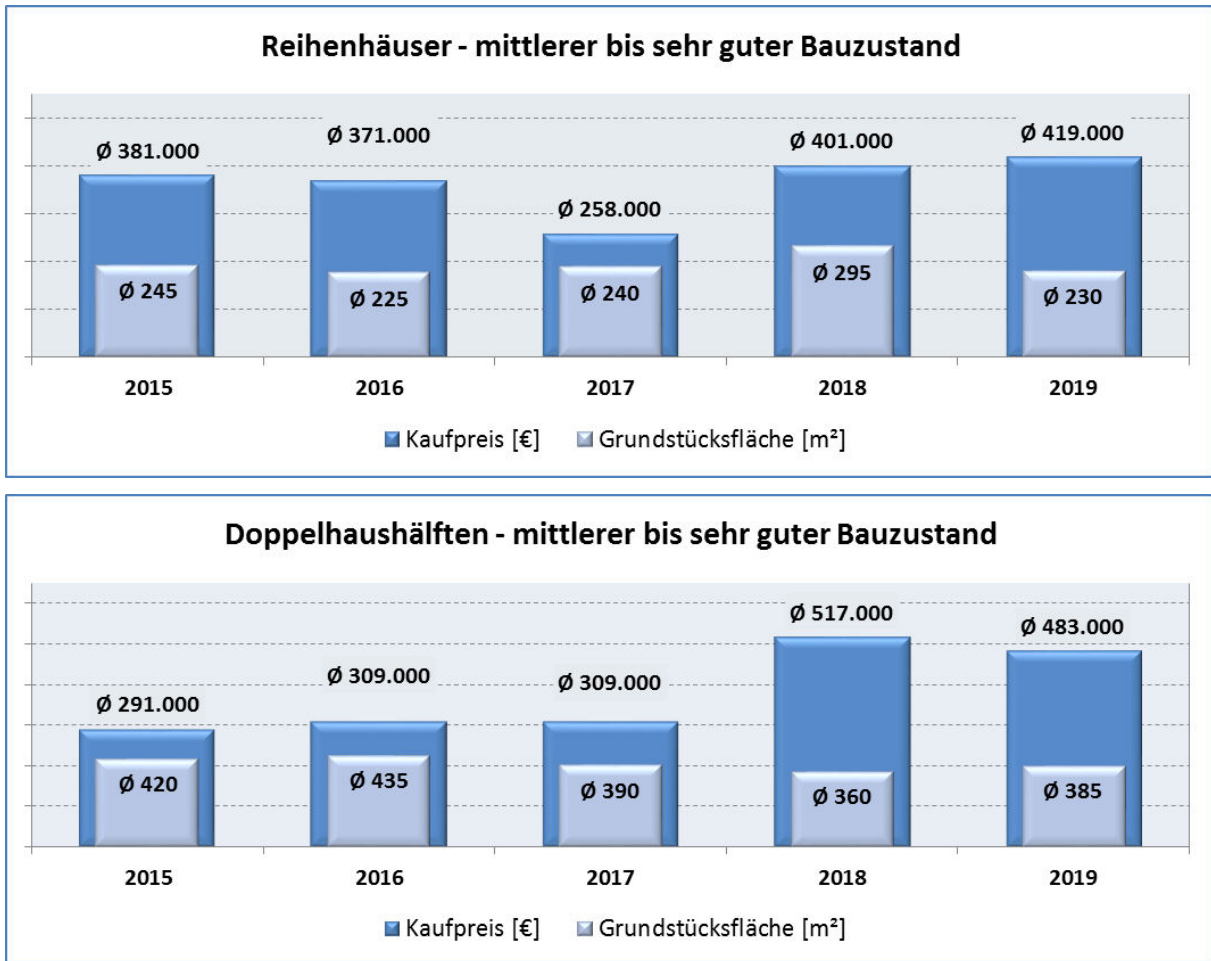
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 78 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis-Verteilung¹⁸



¹⁸ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 79/80 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklungen



Die angegebenen Wohnflächenpreise stellen Orientierungswerte dar und beinhalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis $2,5$ -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.

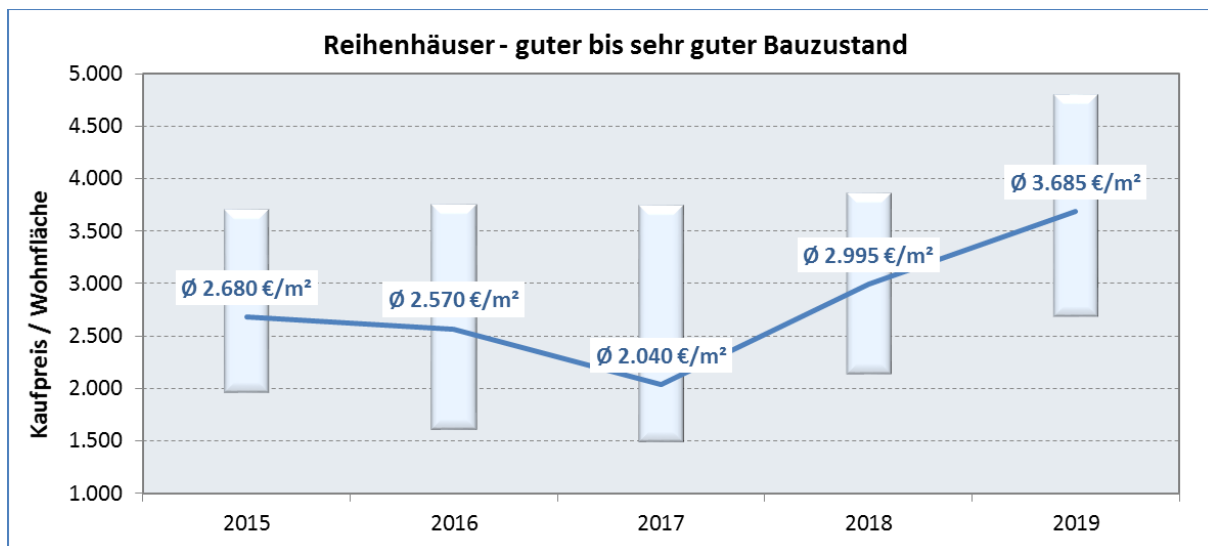
Abb. 81 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreinsniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2019				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Reihenhäuser – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	8	95 ... 140 (Ø 110)	185 ... 500 (Ø 285)	3.370 ... 4.790 (Ø 4.140)

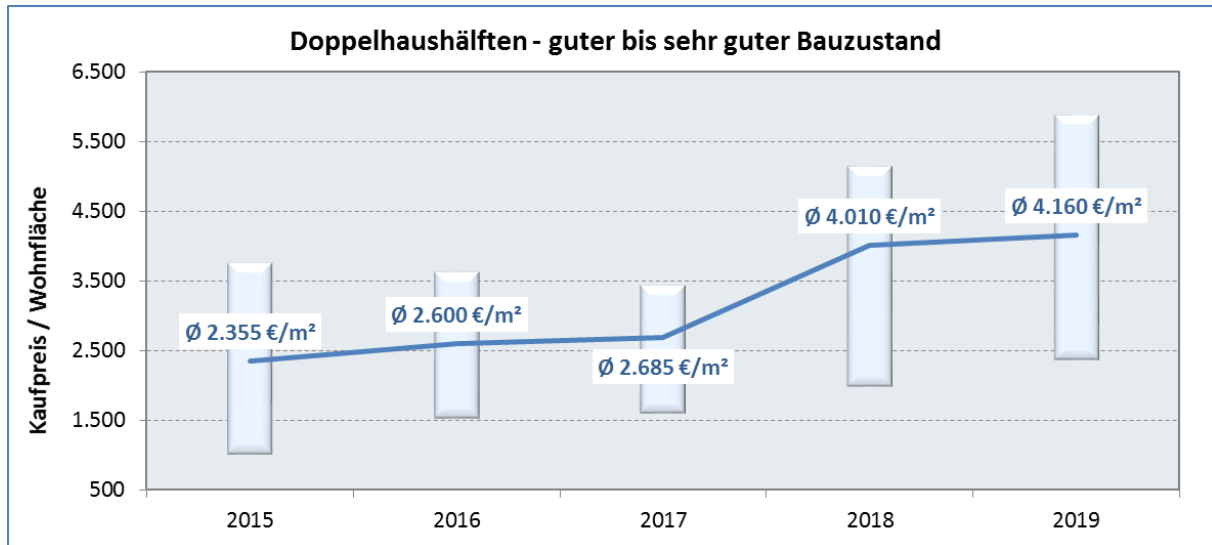
Auswertungszeitraum 2019				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]
1991 ... 2014	13	115 ... 155 (Ø 125)	130 ... 335 (Ø 205)	2.560 ... 3.430 (Ø 2.875)
ab 2015	4	95 ... 170 (Ø 145)	170 ... 315 (Ø 230)	3.940 ... 6.335 (Ø 5.125)
Doppelhaushälften – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	13	75 ... 200 (Ø 110)	465 ... 1.295 (Ø 695)	1.390 ... 5.735 (Ø 3.350)
1991 ... 2014	31	90 ... 130 (Ø 105)	195 ... 850 (Ø 350)	2.385 ... 4.525 (Ø 3.385)
ab 2015	17	120 ... 155 (Ø 150)	290 ... 565 (Ø 385)	3.125 ... 5.870 (Ø 5.015)

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

Abb. 82 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen Wohnflächenpreise¹⁹



¹⁹ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Abb. 83 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen der Wohnflächenpreise¹⁹

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam wurden **Indizes zu Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) für Objekte des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet und auf Seite 48 veröffentlicht.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 14 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten für vergleichbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und -parameter sowie Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte von Normobjekten und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 106 ff zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten die nachfolgend dargestellten **Sachwertfaktoren** für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** des Potsdamer Grundstücksmarktes abgeleitet werden. Hierbei wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. In die Auswertung wurden auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptgebäuden einbezogen.

Abb. 84 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2018 ... 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	95 Kauffälle
rentierliches Bodenwertniveau	70 ... 650 €/m ² (Ø 285 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4 (Ø 3,1)
Restnutzungsdauer	23 ... 72 Jahre (Ø 49 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	110 ... 280 m ² (Ø 205 m ²)
vorläufiger Sachwert	169.600 ... 390.100 € (Ø 257.000 €)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2015
rentierliche Grundstücksfläche	125 ... 1.295 m ² (Ø 370 m ²)

Die Auswertung der Daten von 2018 und 2019 haben keine signifikanten Unterschiede bei den Sachwertfaktoren aufgrund des Kaufdatums aufgezeigt.

Abb. 85 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 84)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,47	0,99 ... 2,10

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

Abb. 86 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 84)

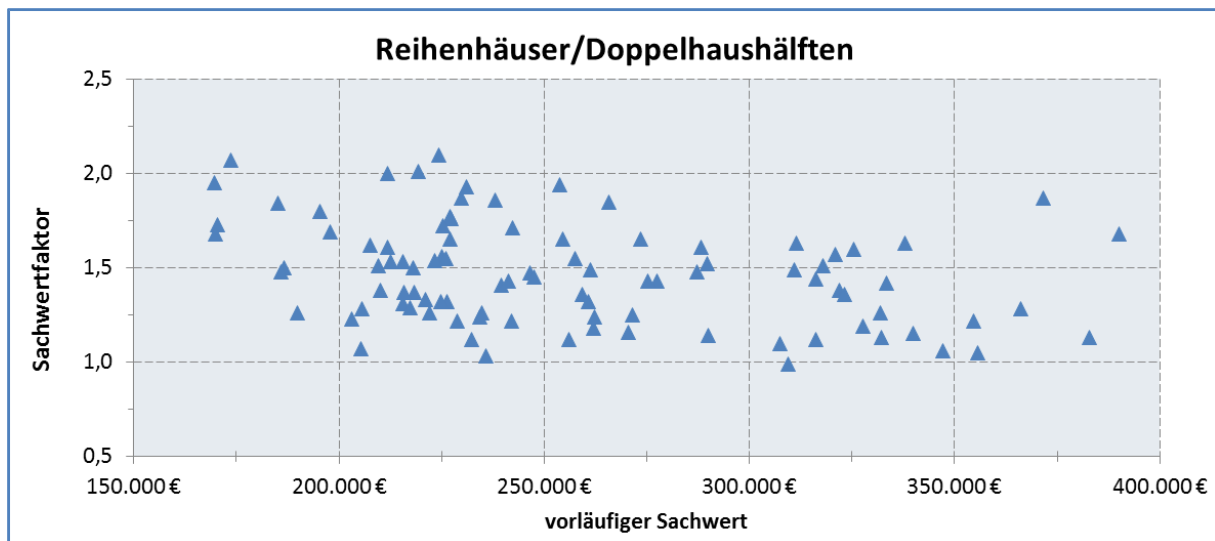
Bodenwertniveau	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 210 €/m ²	34	1,45	0,99 ... 1,95
211 ... 449 €/m ²	48	1,47	1,03 ... 2,07
≥ 450 €/m ²	13	1,51	1,12 ... 2,10

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

Abb. 87 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 84)

Vorläufiger Sachwert	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 200.000 €	10	1,70	1,26 ... 2,07
200.001 ... 300.000 €	61	1,48	1,03 ... 2,10
> 300.000 €	24	1,34	0,99 ... 1,87

Abb. 88 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren



Im Ergebnis der multiplen Regressionsanalysen zeigten sich bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer bzw. Bodenniveau steigt der Sachwertfaktor und mit zunehmenden vorläufigen Sachwert sinkt der Sachwertfaktor.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie dienen der überschlägigen Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen

den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen finden Sie ab Seite 113 ff.

Die **Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Abb. 89 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kennzahlen für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2018 ... 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	198 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,66 bzw. 0,62
Grundstücksfläche	125 ... 850 m ²
Restnutzungsdauer	15 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2019
Wohnfläche	90 ... 240 m ²
Bodenwertniveau	130 ... 650 €/m ²
Unterkellerung ²⁰	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ²⁰	1 ... 4

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


Die ausgewiesenen Gebäudefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäudefaktoren und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschafts-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

²⁰ Erläuterungen siehe Seite 113 ff

8.3.3.1 Reihenhäuser

Abb. 90 Reihenhäuser – Gebäudefaktoren

Reihenhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]												
Wohn- fläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]											
	130	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
90	1.910	1.973	2.150	2.351	2.573	2.814	3.074	3.350	3.642	3.949	4.270	4.605
100	1.759	1.823	2.000	2.201	2.423	2.664	2.923	3.200	3.491	3.798	4.120	4.454
110	1.633	1.696	1.873	2.074	2.296	2.537	2.797	3.073	3.365	3.672	3.993	4.328
120	1.524	1.588	1.765	1.966	2.188	2.429	2.689	2.965	3.257	3.564	3.885	4.220
130	1.431	1.494	1.671	1.872	2.094	2.336	2.595	2.871	3.163	3.470	3.791	4.126
140	1.349	1.412	1.589	1.790	2.012	2.253	2.513	2.789	3.081	3.388	3.709	4.044
150	1.276	1.339	1.516	1.717	1.939	2.181	2.440	2.716	3.008	3.315	3.636	3.971
160	1.211	1.275	1.452	1.653	1.875	2.116	2.375	2.652	2.943	3.250	3.572	3.906
170	1.153	1.217	1.394	1.594	1.817	2.058	2.317	2.593	2.885	3.192	3.513	3.848
180	1.101	1.164	1.341	1.542	1.764	2.005	2.265	2.541	2.833	3.140	3.461	3.796
190	1.053	1.116	1.293	1.494	1.716	1.958	2.217	2.493	2.785	3.092	3.413	3.748
200	1.009	1.073	1.250	1.451	1.673	1.914	2.173	2.450	2.742	3.048	3.370	3.705
210	969	1.033	1.210	1.411	1.633	1.874	2.133	2.410	2.702	3.008	3.330	3.665
220	933	996	1.173	1.374	1.596	1.837	2.097	2.373	2.665	2.972	3.293	3.628
230	898	962	1.139	1.340	1.562	1.803	2.063	2.339	2.631	2.938	3.259	3.594
240	867	930	1.107	1.308	1.530	1.772	2.031	2.307	2.599	2.906	3.227	3.562

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

Grundstücksfläche: 250 m² Pkw-Stellplätze: 1 Einstellmöglichkeit
 Unterkellerung: nicht vorhanden

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 53 zu finden.

Abb. 91 Reihenhäuser – Anpassungsfaktor Grundstücksfläche

Reihenhäuser – Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche					
Grundstücksfläche [m ²]	150	250	350	450	530
Wertebereich [m ²]	125 ... 200	201 ... 300	301 ... 400	401 ... 500	501 ... 530
Faktor	0,87	1,00	1,08	1,13	1,17
Faktoren-Spanne	0,82 ... 0,94	0,94 ... 1,04	1,04 ... 1,11	1,11 ... 1,16	1,16 ... 1,17

Abb. 92 Reihenhäuser – Anpassungsfaktor Unterkellerung

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Art der Unterkellerung		
Unterkellerung	nicht vorhanden	vorhanden
Wertebereich – Anteil der Unterkellerung	0 ... 49 %	50 ... 100 %
Faktor	1,00	1,30

Abb. 93 Reihenhäuser – Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze			
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten
Faktor	0,83	1,00	1,17

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Abb. 94 Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren

Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]										
	130	150	200	250	300	350	400	450	500	550	580
90	3.125	3.216	3.445	3.673	3.902	4.131	4.359	4.588	4.817	5.045	5.183
100	3.051	3.142	3.371	3.599	3.828	4.057	4.285	4.514	4.743	4.971	5.109
110	2.977	3.068	3.297	3.525	3.754	3.983	4.211	4.440	4.669	4.897	5.035
120	2.903	2.994	3.223	3.451	3.680	3.909	4.137	4.366	4.595	4.823	4.961
130	2.828	2.920	3.149	3.377	3.606	3.835	4.063	4.292	4.521	4.749	4.887

Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]										
	130	150	200	250	300	350	400	450	500	550	580
140	2.754	2.846	3.075	3.303	3.532	3.761	3.989	4.218	4.447	4.675	4.813
150	2.680	2.772	3.001	3.229	3.458	3.687	3.915	4.144	4.373	4.601	4.739
160	2.606	2.698	2.927	3.155	3.384	3.613	3.841	4.070	4.299	4.527	4.665
170	2.532	2.624	2.853	3.081	3.310	3.539	3.767	3.996	4.225	4.453	4.590
180	2.458	2.550	2.779	3.007	3.236	3.465	3.693	3.922	4.151	4.379	4.516
190	2.384	2.476	2.705	2.933	3.162	3.391	3.619	3.848	4.077	4.305	4.442
200	2.310	2.402	2.631	2.859	3.088	3.317	3.545	3.774	4.003	4.231	4.368

Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf eine **Doppelhaushälfte** mit folgenden Merkmalen:
 Restnutzungsdauer: 60 Jahre Unterkellerung: vorhanden

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 53 zu finden.

Abb. 95 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer						
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	30	40	50	60	75
Wertebereich [m ²]	17 ... 27	28 ... 35	36 ... 49	50 ... 55	56 ... 70	71 ... 75
Faktor	0,80	0,90	0,90	1,00	1,00	1,10

Abb. 96 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktor Unterkellerung

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Art der Unterkellerung		
Unterkellerung	nicht vorhanden	vorhanden
Wertebereich – Anteil der Unterkellerung	0 ... 49 %	50 ... 100 %
Faktor	0,91	1,00

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

Abb. 97 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²¹	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche
2017	43	117,5 Mio. €	1,9 Mio. €	865 m ²
2018	51	171,1 Mio. €	4,0 Mio. €	1.465 m ²
2019	33	92,8 Mio. €	3,7 Mio. €	1.360 m ²

Abb. 98 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

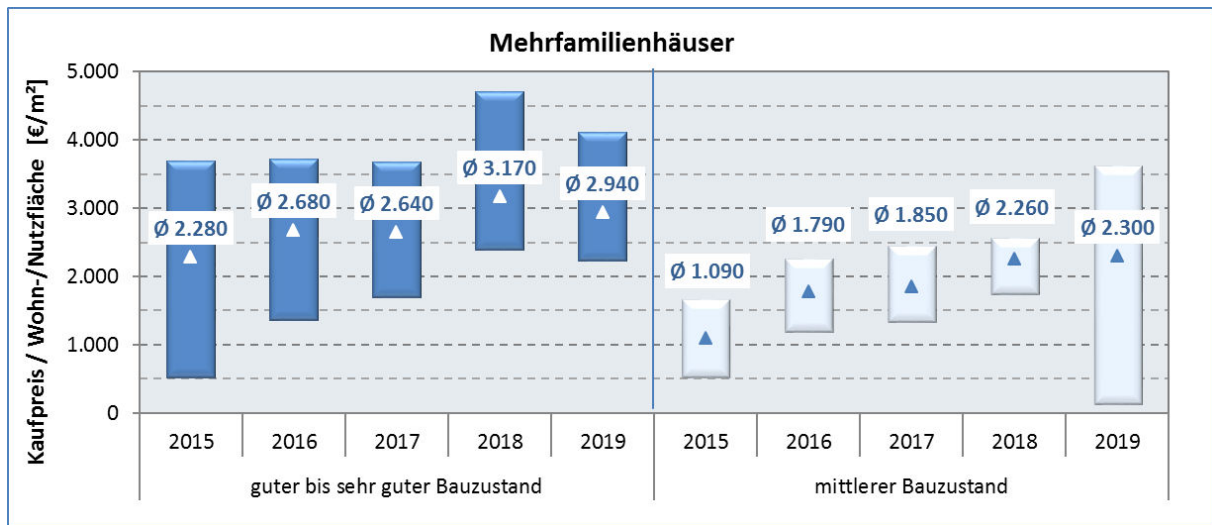
Auswertungszeitraum 2019				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbefläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbefläche ^{21/22} [€/m ²]
guter bis sehr guter	5	680 ... 3.985 (Ø 1.990)	654 ... 3.420 (Ø 1.880)	2.325 ... 4.115 (Ø 3.085)
mittlerer	10	325 ... 5.590 (Ø 1.220)	215 ... 5.150 (Ø 1.385)	2.105 ... 3.625 (Ø 2.515)
schlechter	6	280 ... 1.315 (Ø 575)	510 ... 2.080 (Ø 1.170)	1.105 ... 2.245 (Ø 1.605)

²¹ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

²² Die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

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

Abb. 99 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche^{21/22}



8.4.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Potsdamer Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 106 ff zu finden.

Abb. 100 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	2017 bis 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	60 Kauffälle
Restnutzungsdauer	32 ... 77 Jahre (Ø 41 Jahre)
rentierliches Bodenwertniveau	230 ... 1.065 €/m ² (Ø 480 €/m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	200 ... 4.385 m ² (Ø 1.125 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,8 ... 10,2 €/m ² (Ø 8,2 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2015

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

Abb. 101 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis siehe Abb. 100)

Gebäudeart		Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		1,8 %	0,1 ... 3,8 %
	<i>nur 2019</i>	1,7 %	

- 📖 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 2017 bis 2019 zeigten sich folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmender Nettokaltmiete sinkt der Liegenschaftszinssatz.

Abb. 102 Mehrfamilienhäuser – historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2014 ... 2016	Ø 2,7 %	38 Kauffälle
2015 ... 2017	Ø 2,3 %	62 Kauffälle
2016 ... 2018	Ø 1,9 %	56 Kauffälle

Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 113 ff.

Abb. 103 Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – (Datenbasis siehe Abb. 100)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	
Auswertungszeitraum	2017 bis 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	60 Kauffälle
Rohertagsfaktoren	Ø 26,0 (18,6 ... 35,2)

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie dienen der überschlägigen Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei Ertragsobjekten ist neben dem Rohertagsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor.

Die angegebenen **Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser** stellen Orientierungswerte dar und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 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.

Abb. 104 Mehrfamilienhäuser – Gebüdefaktoren

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019					
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²³ (arithmetisches Mittel und Standardabweichung)			Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbeflä- che [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbeflä- che [m ²]	Restnut- zungsdauer [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	22	Ø 810 s 490	Ø 835 s 525	Ø 40	2.285 ... 4.705 (Ø 2.810)
1991 ... 2014	7	Ø 1.105 s 405	Ø 745 s 285	Ø 60	2.050 ... 3.675 (Ø 2.985)
ab 2015	6	Ø 3.335 s 985	Ø 2.525 s 1.490	Ø 80	3.435 ... 4.115 (Ø 3.790)
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	28	Ø 1.380 s 1.115	Ø 1.205 s 1.090	Ø 31	1.315 ... 2.640 (Ø 2.115)
schlechter Bauzustand					
vor 1960	16	Ø 1.280 s 1.120	Ø 655 s 315	Ø 14	695 ... 2.370 (Ø 1.500)

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

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

²³ Standardabweichung (s)

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 105 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshäuser	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁴	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbe-fläche
2017	51	157,6 Mio. €		1,6 Mio. €	640 m ²
2018	35	192,4 Mio. €		1,6 Mio. €	545 m ²
2019	35	238,8 Mio. €		3,0 Mio. €	1.020 m ²

Im Berichtsjahr 2019 wurden Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und Geschäftshäuser überwiegend in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert.

Abb. 106 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

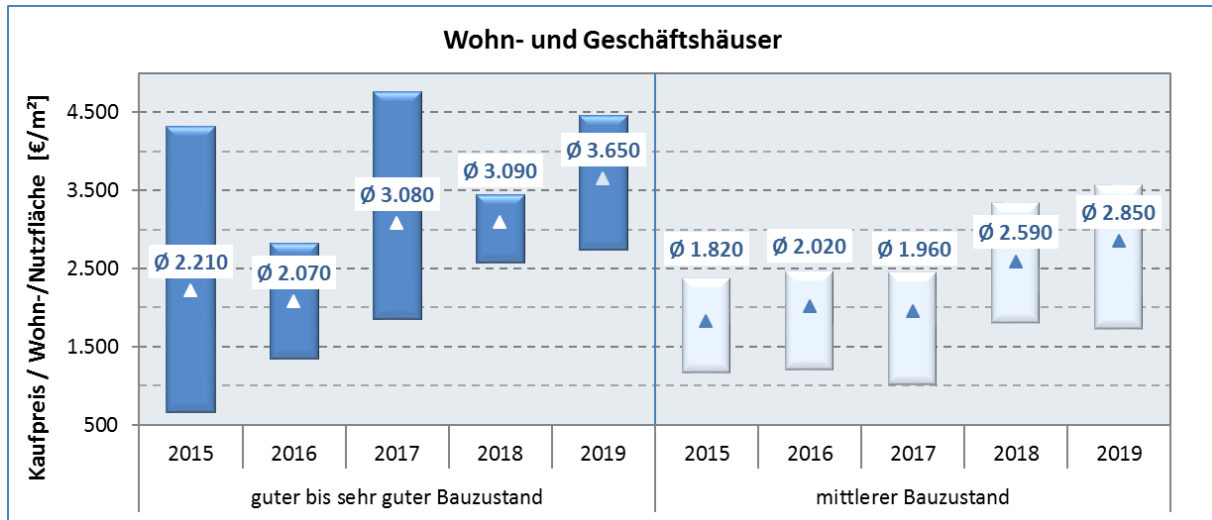
Auswertungszeitraum 2019				
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbe-fläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbe-fläche ^{24/25} [€/m ²]
guter bis sehr guter	4	350 ... 670	180 ... 2.125	2.730 ... 4.460 (Ø 3.645)
mittlerer	11	200 ... 7.065	240 ... 9.135	1.715 ... 3.565 (Ø 2.845)

²⁴ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

²⁵ Die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

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

Abb. 107 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche ^{24/25}



8.5.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen **Potsdamer Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Büro-/Geschäftshäuser** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 106 ff zu finden.

Abb. 108 Renditeobjekte – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2017 bis 2019	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	30 Kauffälle	15 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 60 Jahre (Ø 39 Jahre)	24 ... 54 Jahre (Ø 34 Jahre)
rentierliches Bodenwertniveau	250 ... 1.100 €/m ² (Ø 555 €/m ²)	140 ... 1.450 €/m ² (Ø 670 €/m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	280 ... 1.500 m ² (Ø 685 m ²)	375 ... 6.845 m ² (Ø 2.775 m ²)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Ø monatliche Nettokaltmiete	6,6 ... 14,7 €/m ² (Ø 9,5 €/m ²)	8,4 ... 29,1 €/m ² (Ø 14,0 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 1997	18. Jh. ... 2012

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

Abb. 109 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Abb. 108)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	1,8 %	2,7 %
<i>nur 2019</i>	1,2 %	
Spanne	0,4 ... 4,7 %	0,7 ... 5,8 %

- 📖 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 Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2017 bis 2019 zeigte sich bei den **Wohn- und Geschäftshäusern** folgende Tendenz: mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz.

Abb. 110 Renditeobjekte – historische Liegenschaftszinssätze

Auswertungszeitraum	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)		Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)	
	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2014 ... 2016	Ø 3,7 %	25 Kauffälle	Ø 5,0 %	30 Kauffälle
2015 ... 2017	Ø 2,9 %	33 Kauffälle	Ø 4,7 %	23 Kauffälle
2016 ... 2018	Ø 2,1 %	28 Kauffälle	Ø 4,0 %	22 Kauffälle

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg u.a. **überregionale Liegenschaftszins-**

sätze und Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte im Berliner Umland inklusive der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 unter Punkt 5 veröffentlicht. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

Die angegebenen **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 auf Seite 113 ff.

Abb. 111 Renditeobjekte – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 108)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2017 bis 2019	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	30 Kauffälle	15 Kauffälle
Rohertragsfaktoren	Ø 25,6 (14,5 ... 34,1)	Ø 20,7 (13,1 ... 27,7)

8.5.3 Wohn- und Gewerbeflächenpreise

Die ermittelten Wohn-/Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. VW-RL dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 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.

- ① Bei Objektgruppen mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten in den Tabellen verzichtet.

Abb. 112 Wohn- und Geschäftshäuser – Wohn-/Gewerbeflächenpreise

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019					
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbe- fläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	Restnut- zungs- dauer [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	17	175 ... 2.820 (Ø 690)	220 ... 1.360 (Ø 580)	Ø 40	1.900 ... 4.760 (Ø 3.190)
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	18	240 ... 1.650 (Ø 635)	200 ... 1.500 (Ø 560)	Ø 33	1.715 ... 3.565 (Ø 2.635)
schlechter Bauzustand					
vor 1960	4	245 ... 1.400 (Ø 750)	265 ... 1.875 (Ø 1.020)	Ø 16	775 ... 2.665 (Ø 1.850)

Abb. 113 Verbrauchermärkte – Gewerbeflächenpreise

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019				
Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Anzahl	Baujahr	Kennzahlen ²⁶ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)		Kaufpreis/Gewerbe- fläche [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
6	1990 ... 2008	6.070 ... 28.280 (\bar{x} 11.585)	1.925 ... 16.805 (\bar{x} 7.135)	700 ... 2.330 (Ø 1.595)

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

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

Abb. 114 Büro-/Geschäftshäuser – Gewerbeflächenpreise

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019					
Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)					
Gewerbefläche	Anzahl	Kennzahlen (Spanne und arithmetisches Mittel)			Kaufpreis pro Gewerbefläche [€/m ²]
		Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
bis 5.000 m ²	9	19. Jh. ... 2019	Ø 3.240 (1.225 ... 6.830)	Ø 2.490 (300 ... 4.810)	1.520 ... 4.025 (Ø 2.645)
mehr als 5.000 m ²	5	19. Jh. ... 2019	Ø 5.650 (4.040 ... 6.525)	Ø 7.655 (6.720 ... 8.695)	1.910 ... 4.500 (Ø 3.150)
mittlerer Bauzustand					
bis 5.000 m ²	10	1900 ... 1999	Ø 2.810 (980 ... 5.135)	Ø 2.050 (280 ... 3.530)	1.020 ... 3.280 (Ø 2.250)
mehr als 5.000 m ²	4	1995 ... 1997	Ø 9.840 (2.565 ... 17.225)	Ø 11.305 (7.200 ... 18.945)	415 ... 1.440 (Ø 860)

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 15 Kaufverträge für eine Gesamtfläche von 8,3 ha und einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 46,2 Mio. € abgeschlossen.

Aufgrund von wenigen auswertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Lagen und Gewerbenutzungen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gewerbeflächenpreise dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 115 Gewerbe- und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019				
Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Gebäudeart	Kennzahlen ²⁷ (arithmetisches Mittel oder Medianwert bzw. Spanne)			Kaufpreis/ Gewerbefläche ²⁸ [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand				
allgemein gewerbliche Objekte	7	20. Jh. ... 2012	290 ... 10.800 (\bar{x} 3.165)	195 ... 695 ($\bar{\varnothing}$ 455)
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	6	18. Jh. ... 1996	330 ... 8.190 (\bar{x} 455)	955 ... 2.945 ($\bar{\varnothing}$ 1.950)

²⁷ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁸ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

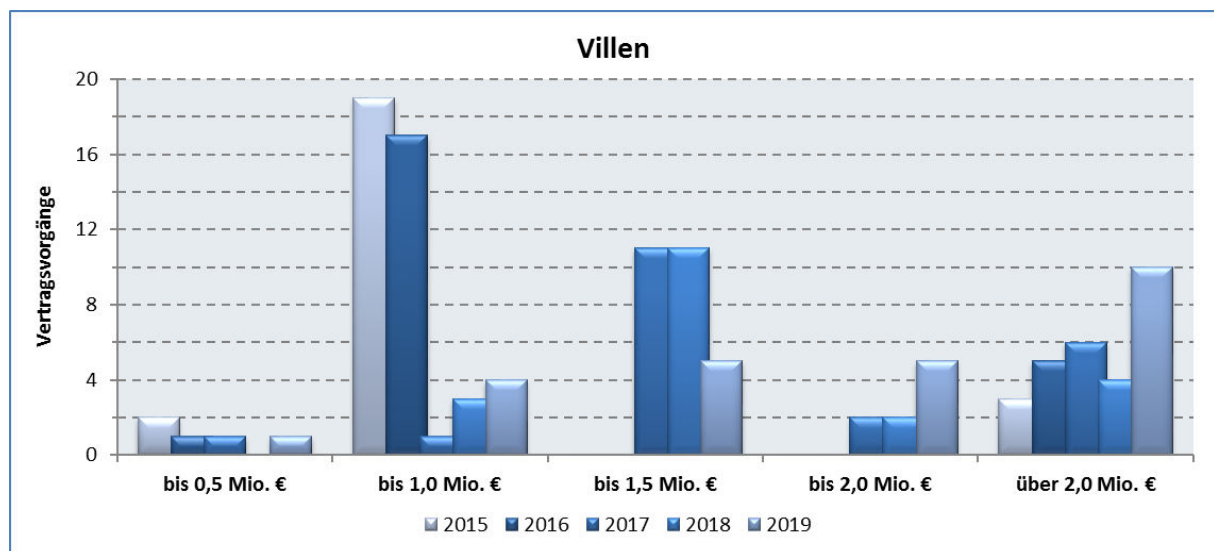
8.7 Villen, Landhäuser

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

Abb. 116 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2017	2018	2019
Vertragsvorgänge	21	21	25
Geldumsatz	70,2 Mio. €	50,5 Mio. €	53,1 Mio. €

Abb. 117 Villen, Landhäuser – Kaufpreisverteilung




Der höchste Kaufpreis, der im Berichtsjahr 2019 erzielt wurde, betrug 6,0 Mio. € und wurde für eine denkmalgeschützte, sanierte Wohnvilla mit Wasserzugang im Stadtteil Babelsberg gezahlt.

Die ermittelten Wohn- bzw. Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 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.

Abb. 118 Villen, Landhäuser – Kaufpreisniveau

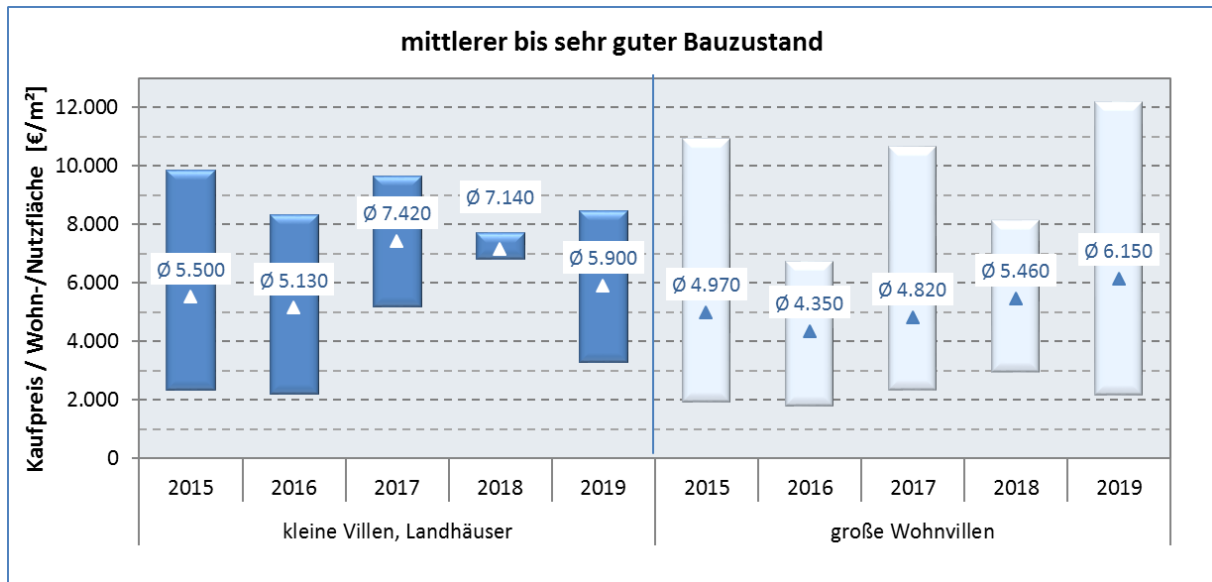
Villen, Landhäuser – Auswertungszeitraum 2017 bis 2019					
Anzahl	Kennzahlen²⁹ (arithmetisches Mittel und Standardabweichung)				Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbefläche [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbe- fläche [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand					
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m ²)					
15	19. Jh. ... 2019	Ø 1.275 s 495	Ø 245 s 45	Ø 56	3.275 ... 9.665 (Ø 6.355)
große Villen (Wohn-/Gewerbefläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
27	19. Jh. ... 2010	Ø 1.740 s 856	Ø 490 s 165	Ø 47	2.190 ... 12.165 (Ø 5.575)
9	<i>Objekte in Uferlage</i>				3.625 ... 12.165 (Ø 7.360)
18	<i>Objekte ohne Wasserzugang</i>				2.190 ... 8.140 (Ø 4.680)
Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 %					
6	19. Jh.	Ø 1.150 s 285	Ø 815 s 255	Ø 32	1.240 ... 3.885 (Ø 2.680)

 Bei Objekten mit schlechtem Bauzustand gibt es weniger als 4 auswertbare Verkäufe. Aus diesem Grund wird auf eine Veröffentlichung dieser Daten verzichtet.

²⁹ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s)

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

Abb. 119 Wohnvillen – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche³⁰



- ① Zur Ermittlung von Vergleichswerten im Zuge der steuerlichen Bewertungen können für kleine Villen/Landhäuser mit einer Wohnfläche bis 300 m² und ohne Wasserzugang die Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Pkt.8.2.3, Seite 51 ff) verwendet werden.
- ① Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsart und Größe der Villa auf den Seiten 54, 65 bzw. 70 ff zu finden.

³⁰ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt; kleine Villen, Landhäuser → Wohnfläche bis 300 m³

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 89 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.

Abb. 120 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

2019		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		787	- 16 %	233,3 Mio. €	- 5 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	70	- 52 %	24,8 Mio. €	- 61 %
	Baujahr 1960 bis 1990	0			
	Baujahr 1991 bis 2016	0			
	Baujahr ab 2017	137	- 13 %	58,3 Mio. €	+ 8 %
	Gesamt	207	- 32 %	83,1 Mio. €	- 29 %
Umwandlung		31	+ 7 %	10,7 Mio. €	+ 4 %

2019		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	241	- 3 %	71,1 Mio. €	+ 17 %
	Baujahr 1960 bis 1990	77	- 45 %	13,0 Mio. €	- 13 %
	Baujahr 1991 bis 2016	231	+ 8 %	55,5 Mio. €	+ 52 %
	Gesamt	549	- 10 %	139,5 Mio. €	+ 19 %
Teileigentum³¹		22	- 37 %	7,6 Mio. €	+ 12 %
	Erstverkauf	2	- 83 %	0,1 Mio. €	- 97 %
	Umwandlung	0			
	Weiterverkauf	20	- 13 %	7,6 Mio. €	+ 77 %

Abb. 121 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

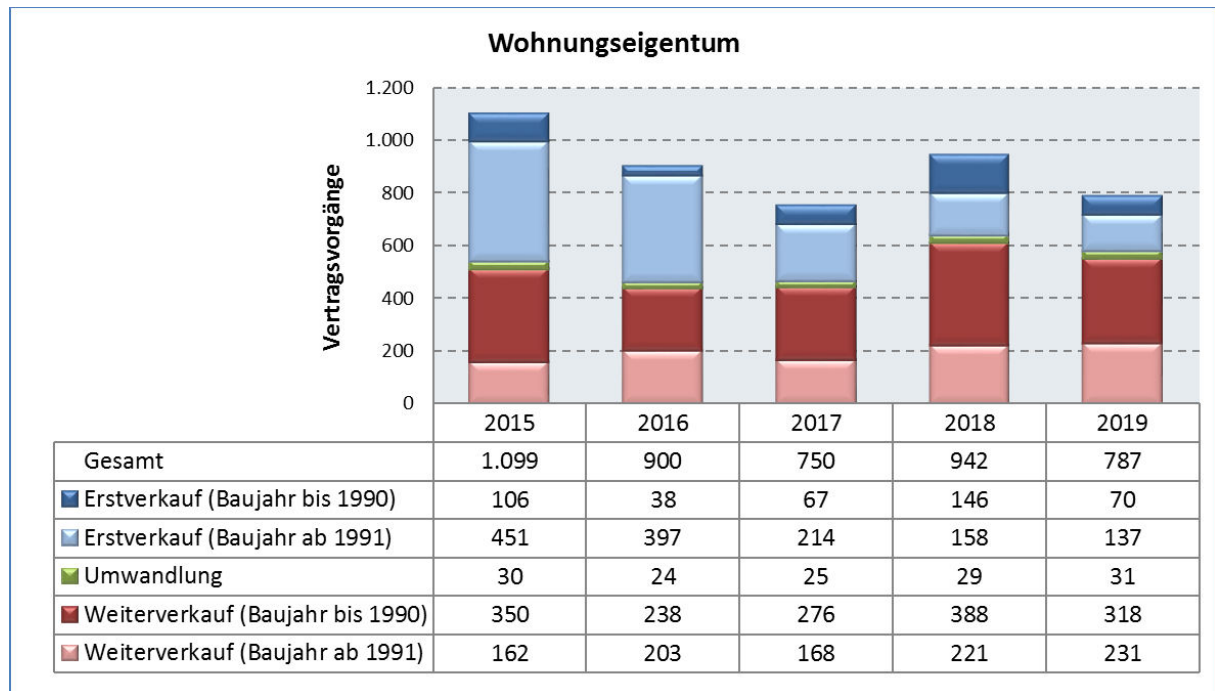
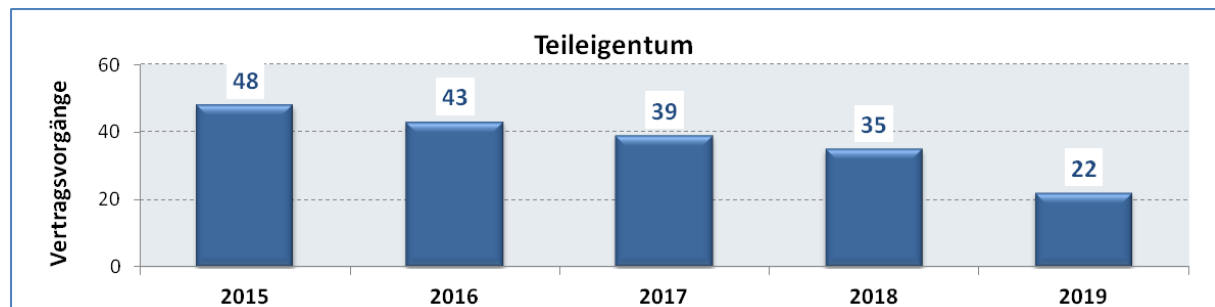


Abb. 122 Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



³¹ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus auch auf diesem Teilmarkt eine Sonderstellung ein. Rund 17 % der landesweiten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum fanden im Jahr 2019 auf dem Potsdamer Immobilienmarkt statt.

Abb. 123 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes

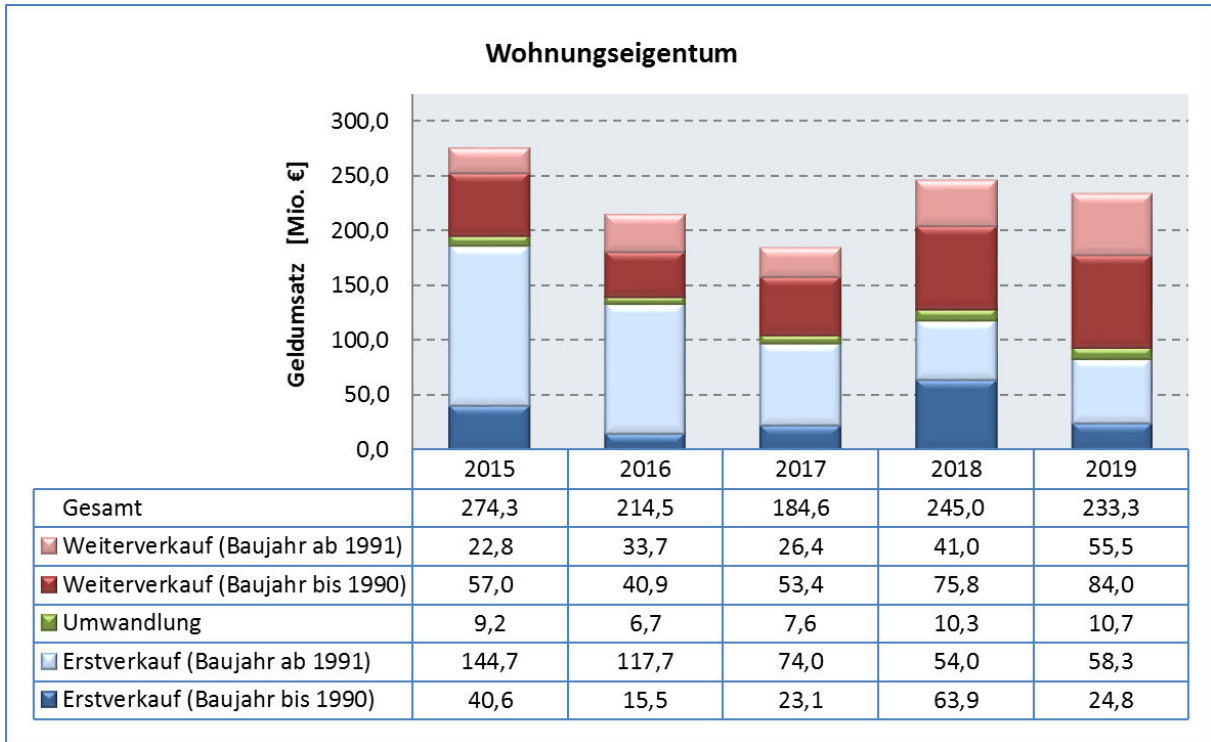
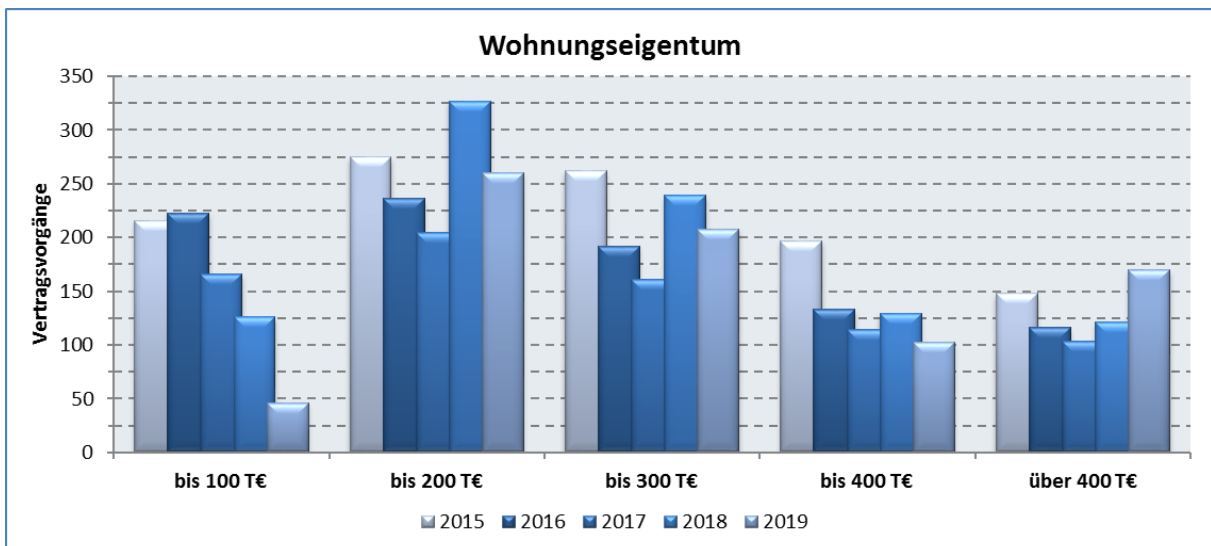
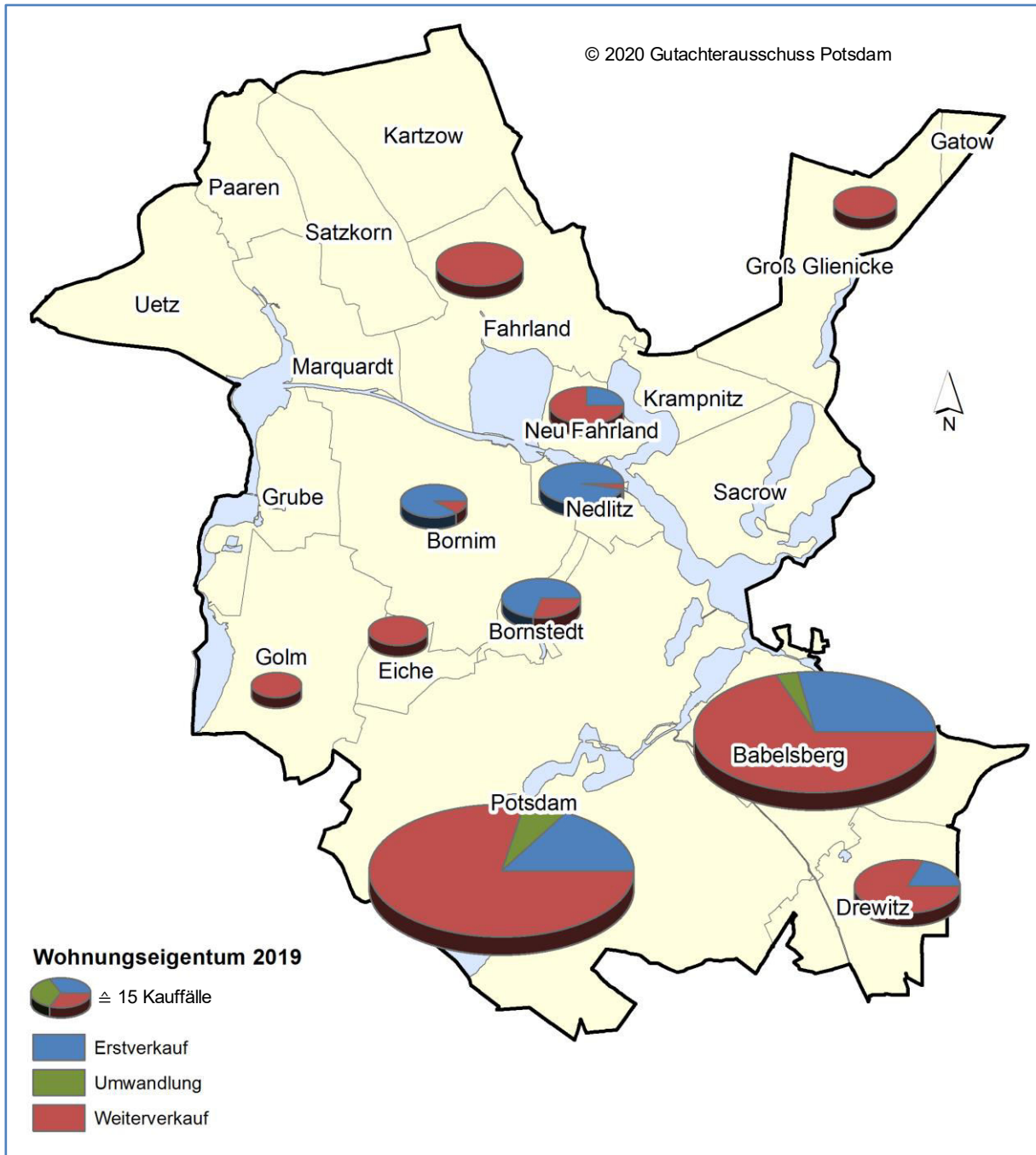


Abb. 124 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen³²



³² 1 T€ = 1.000 €

Abb. 125 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr

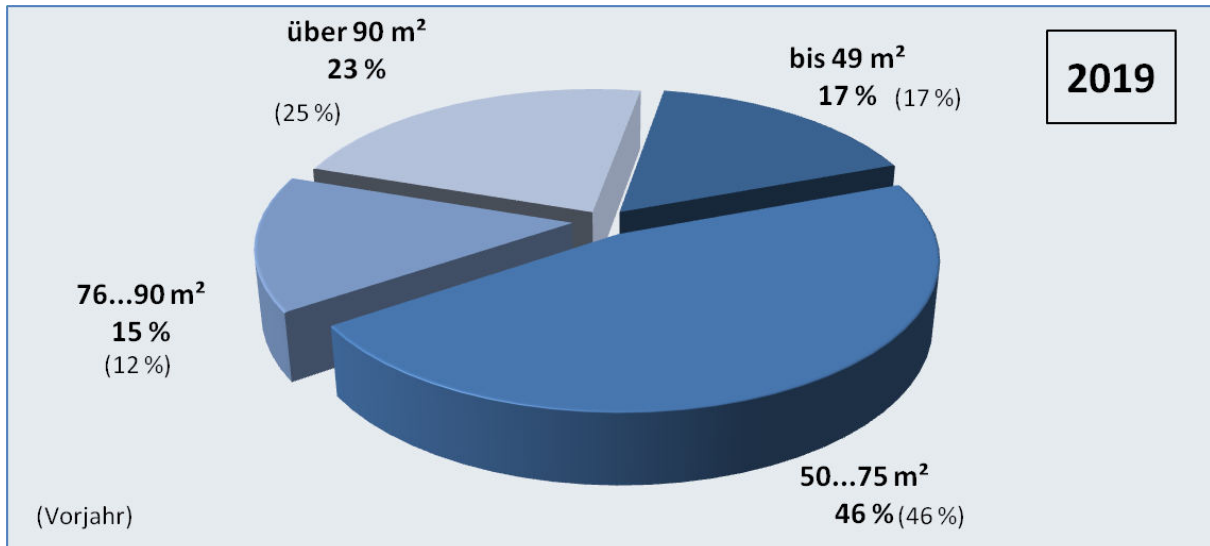


Wie auch in den Vorjahren liegt der Hotspot bei den verkauften Eigentumswohnungen mit einem 71 %igen Anteil in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. Der Schwerpunkt beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen war im Jahr 2019 ein Sanierungs- bzw. Neubauprojekt auf dem Gelände des ehemaligen Filmstudios am Park Babelsberg mit mehr als 55 verkauften Eigentumswohnungen.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 126 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



Die angegebenen durchschnittlichen **Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum** stellen Orientierungswerte dar und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 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.

Abb. 127 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau³³

Auswertungszeitraum 2019			
Lage	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]
Erstverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Lage	18	45 ... 125 (Ø 85)	3.305 ... 4.745 (Ø 4.240)

³³ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf sind auf Seite 79 und die Übersicht zur Lageneinstufung auf Seite 115 ff zu finden.

Auswertungszeitraum 2019			
Lage	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
gute bis sehr gute Lage	45	35 ... 75 (Ø 60)	4.715 ... 6.220 (Ø 5.460)
Baujahr ab 2017			
mittlere Lage	67	20 ... 170 (Ø 65)	3.665 ... 6.240 (Ø 4.935)
gute bis sehr gute Lage	55	45 ... 205 (Ø 95)	3.965 ... 7.155 (Ø 5.440)
Umwandlung			
	27	60 ... 215 (Ø 90)	2.065 ... 4.260 (Ø 3.390)
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Lage	134	30 ... 185 (Ø 75)	2.485 ... 4.230 (Ø 3.375)
gute bis sehr gute Lage	73	40 ... 200 (Ø 95)	2.690 ... 5.515 (Ø 3.785)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)			
einfache Lage	18	25 ... 75 (Ø 60)	1.550 ... 2.500 (Ø 2.010)
mittlere Lage	22	35 ... 80 (Ø 60)	1.635 ... 2.605 (Ø 2.125)
Baujahr 1991 bis 2016			
einfache Lage	32	35 ... 70 (Ø 55)	1.230 ... 2.615 (Ø 2.045)
mittlere Lage	103	25 ... 110 (Ø 60)	1.610 ... 4.310 (Ø 2.740)
gute bis sehr gute Lage	44	35 ... 225 (Ø 95)	2.060 ... 5.700 (Ø 3.705)

Sind in einer Gruppierung weniger als 5 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Der höchste Kaufpreis im Jahr 2019 wurde beim Verkauf einer Eigentumswohnung in einem Altneubau mit Pkw-Einstellplatz und Wasserzugang in der Nauener Vorstadt mit rd. 9.000 €/m²-Wohnfläche erzielt.

Abb. 128 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise

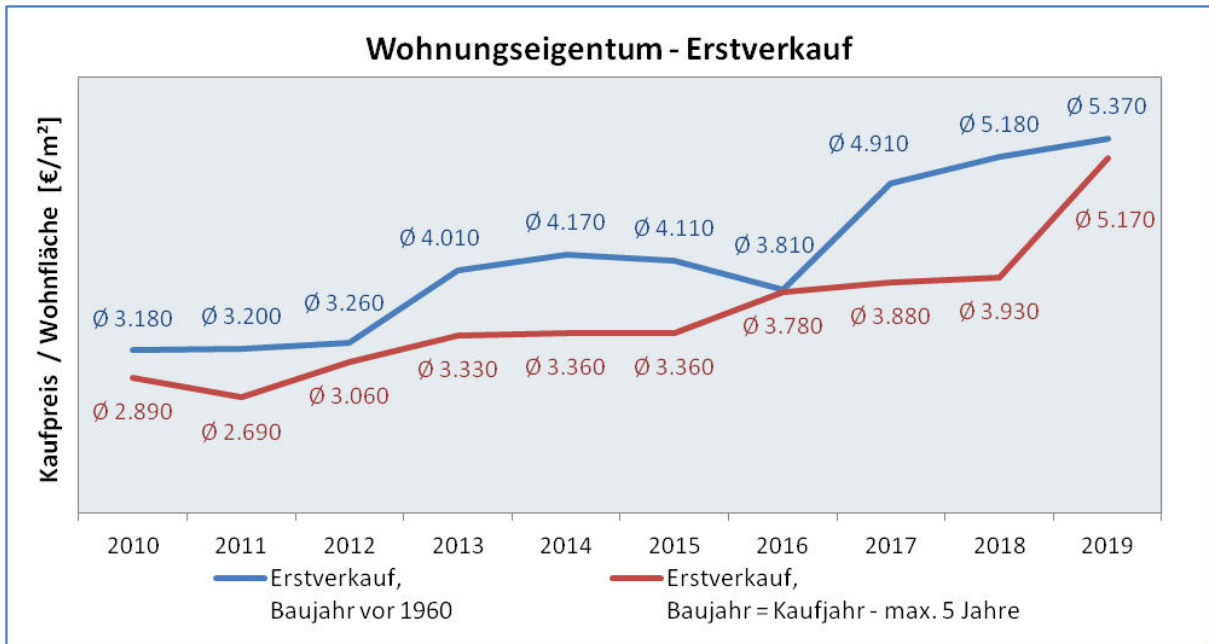
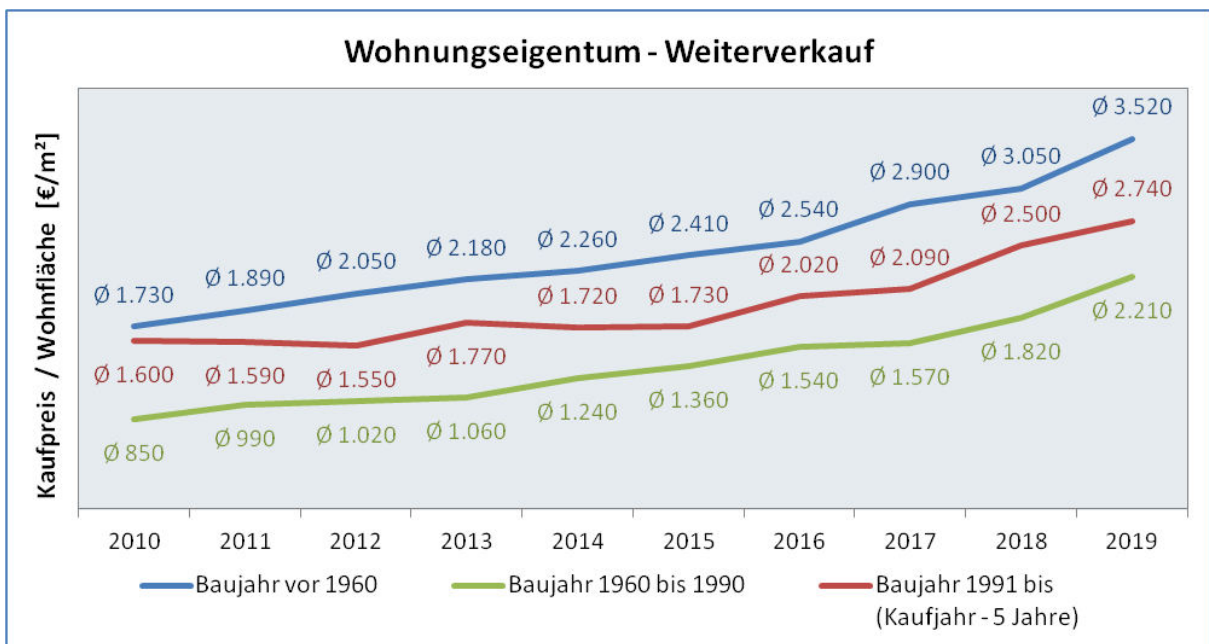
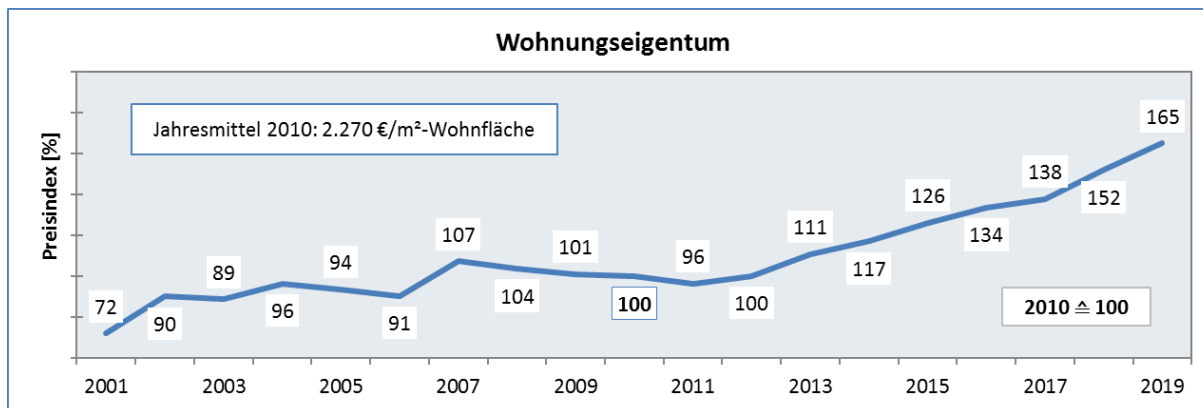


Abb. 129 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



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

Abb. 130 Wohnungseigentum – Preisindexreihe



- ① 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.

Abb. 131 Wohnungseigentum – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2001	489	2006	716	2011	483	2016	785
2002	339	2007	517	2012	545	2017	631
2003	304	2008	438	2013	539	2018	356
2004	414	2009	503	2014	533	2019	618
2005	531	2010	581	2015	911		

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie dienen der übersichtlichen Ermittlung von Vergleichswerten für Wohnungseigentum und können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden. Bei Wohnungseigentum ist neben dem Rohertragsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Wohnungs- und Bodenwertanteil sowie das Sondernutzungsrecht am

Pkw-Stellplatz. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind auf Seite 113 ff zu finden.

- ① Informationen zu Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum sind auf Seite 90 ff zu finden.

Die **Gebäundefaktoren für Wohnungseigentum** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte, für die eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird.

Abb. 132 Wohnungseigentum – Stichprobe für Gebäundefaktoren

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2018 ... 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Vertragsart	Weiterverkauf bzw. Umwandlung
Stichprobenumfang	291 Kauffälle
multiple Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,56
Restnutzungsdauer	26 ... 77 Jahre
Baujahr	18. Jh. ... 2016
Wohnfläche	23 ... 197 m ²
Bodenwertniveau	100 ... 1.100 €/m ²
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Stockwerk ³⁴	Erdgeschoss ... Dachgeschoss

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

Die ausgewiesenen Gebäundefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäude- und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Stichprobe) anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschafts-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ggf. verzichtet werden.

³⁴ Im Kellergeschoss liegende Souterrain-Wohnungen sind in der Untersuchung nicht mitberücksichtigt worden.

Abb. 133 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]										
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100
23	1.756	2.067	2.323	2.550	2.759	2.955	3.141	3.319	3.491	3.658	3.820
30	1.838	2.156	2.417	2.648	2.861	3.061	3.250	3.431	3.606	3.775	3.940
40	1.925	2.250	2.516	2.752	2.969	3.172	3.365	3.549	3.727	3.899	4.067
50	1.991	2.321	2.592	2.831	3.051	3.257	3.452	3.639	3.819	3.993	4.162
60	2.044	2.378	2.652	2.895	3.117	3.325	3.522	3.711	3.892	4.068	4.239
70	2.088	2.426	2.703	2.947	3.172	3.381	3.580	3.770	3.954	4.131	4.303
80	2.126	2.467	2.746	2.992	3.218	3.430	3.630	3.821	4.006	4.184	4.357
90	2.160	2.503	2.784	3.032	3.259	3.472	3.673	3.866	4.051	4.231	4.405
100	2.189	2.535	2.817	3.066	3.295	3.509	3.711	3.905	4.091	4.272	4.447
110	2.215	2.563	2.847	3.098	3.327	3.542	3.746	3.940	4.127	4.308	4.484
120	2.239	2.589	2.874	3.126	3.357	3.572	3.777	3.972	4.160	4.342	4.518
130	2.261	2.612	2.898	3.152	3.383	3.600	3.805	4.001	4.190	4.372	4.549
140	2.281	2.634	2.921	3.175	3.408	3.625	3.831	4.028	4.217	4.400	4.577
150	2.300	2.653	2.942	3.197	3.430	3.649	3.855	4.052	4.242	4.426	4.604
160	2.317	2.672	2.962	3.217	3.451	3.670	3.877	4.075	4.265	4.449	4.628
170	2.333	2.689	2.980	3.236	3.471	3.690	3.898	4.096	4.287	4.472	4.651
180	2.348	2.705	2.997	3.254	3.490	3.709	3.918	4.116	4.308	4.493	4.672
197	2.372	2.731	3.024	3.282	3.518	3.739	3.948	4.148	4.340	4.525	4.705

Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein **Wohnungseigentum** mit folgenden Merkmalen:

Pkw-Stellplätze:

keine Einstellmöglichkeiten

Fahrstuhl:

nicht vorhanden

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 53 zu finden.

Abb. 134 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktor Pkw-Einstellplätze

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze				
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten	3 ... 5 Einstellmöglichkeiten
Faktor	1,00	1,07	1,14	1,22

Abb. 135 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktor Fahrstuhl

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichendes Vorhandensein eines Fahrstuhls		
Fahrstuhl	nicht vorhanden	vorhanden
Faktor	1,00	1,07

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 (Weiterverkäufe sowie Umwandlungen von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 109 ff zu finden.

Abb. 136 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2018 bis 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	292 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 76 Jahre (Ø 48 Jahre)
Bodenwertniveau	130 ... 1.000 €/m ² (Ø 410 €/m ²)
Wohnfläche	23 ... 126 m ² (Ø 64 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,0 ... 13,3 €/m ² (Ø 8,1 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2015

Abb. 137 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Abb. 136)

Objektart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	2,1%	0,8 ... 3,6 %

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

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2018 bis 2019 zeigten sich beim Wohnungseigentum folgende Tendenzen: mit zunehmender Restnutzungsdauer und Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmendem Bodenwertniveau sinkt der Liegenschaftszinssatz.

Abb. 138 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 136)

Wohnungseigentum		
Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
Baujahr	vor 1960	Ø 1,6 %
	1960 bis 1990	Ø 1,9 %
	ab 1991	Ø 2,5 %

Abb. 139 Wohnungseigentum – historische Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum		
Auswertungszeitraum	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2016 ... 2017	Ø 2,7 %	131 Kauffälle
2017 ... 2018	Ø 2,2 %	186 Kauffälle

Die angegebenen **Rohtragsfaktoren** 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 113 ff.

Abb. 140 Wohnungseigentum – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 136)

Wohnungseigentum	
Auswertungszeitraum	2018 bis 2019
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	292 Kauffälle
Rohertragsfaktor	Ø 25,8 (17,9 ... 39,2)

9.2.4 Zwangsversteigerung / Notverkauf

Im Berichtsjahr 2019 waren nur zwei Zwangsversteigerungen für einen Geldumsatz von 0,47 Mio. € auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt zu verzeichnen. Daher verzichtet der Gutachterausschuss auf eine Veröffentlichung weiterer Daten.

9.3 Teileigentum

Die ermittelten Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für Teileigentum im Sinne des § 13 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gewerbe- sowie den Bodenwertanteil. Kaufpreise, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 141 Teileigentum – Kaufpreisniveau³⁵

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019			
Baujahr	Anzahl	Gewerbefläche	Kaufpreis/Gewerbefläche
Erstverkauf			
ab 1991	7	40 ... 125 m ² (Ø 70 m ²)	2.755 ... 4.015 €/m² (Ø 3.250 €/m ²)

³⁵ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

Auswertungszeitraum 2017 bis 2019			
Baujahr	Anzahl	Gewerbefläche	Kaufpreis/Gewerbefläche
Weiterverkauf			
vor 1960 (saniert)	19	25 ... 215 m ² (Ø 85 m ²)	990 ... 3.325 €/m² (Ø 2.245 €/m ²)
1991 ... 2016	6	80 ... 560 m ² (Ø 185 m ²)	1.140 ... 2.575 €/m² (Ø 1.560 €/m ²)


 Sind in einer Gruppierung weniger als 4 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zu den Begriffen Erstverkauf, Umwandlung und Weiterverkauf sind auf Seite 79 zu finden.

Abb. 142 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

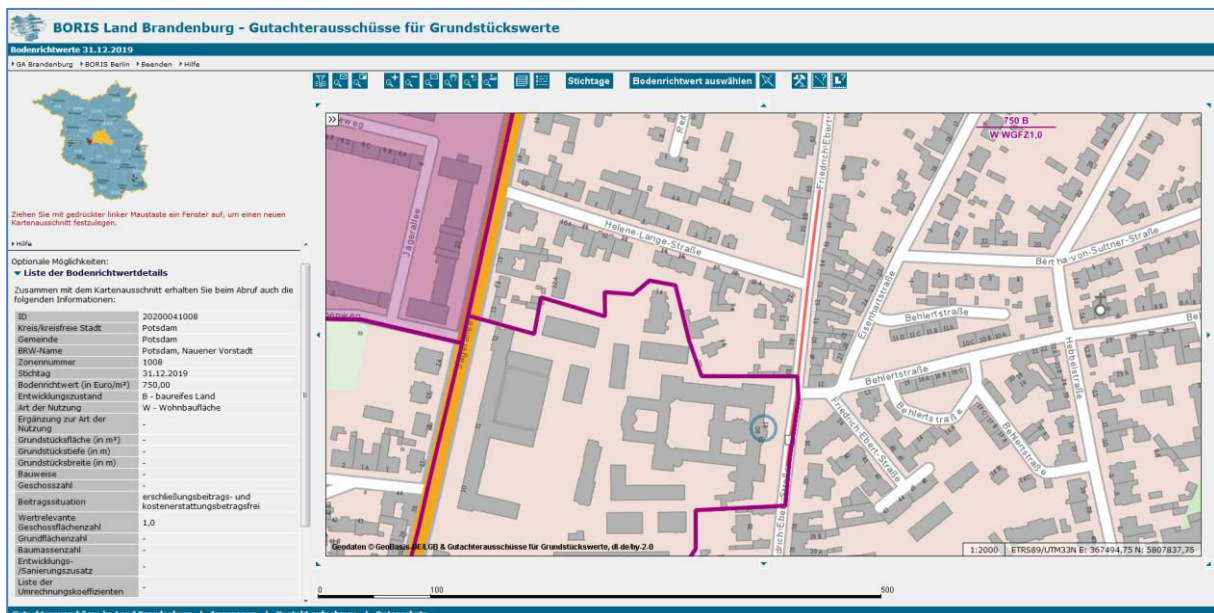
2019		Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	60	64
	Kaufpreise	7.000 ... 20.000 € (Ø 16.100 €)	19.500 ... 65.000 € (Ø 39.500 €)
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	104	159
	Kaufpreise	4.000 ... 15.000 € (Ø 9.300 €)	4.200 ... 25.000 € (Ø 13.400 €)

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leitet sich aus § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) ab. In der Brandenburgische Bodenrichtwert-Richtlinie (RL BRW-BB) ist geregelt, dass im Land Brandenburg die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte flächendeckende Bodenrichtwerte einmal jährlich zum Stichtag 31. Dezember ermitteln und beschließen sowie sie in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im amtlichen Bodenrichtwert-Portal ‚BORIS Land Brandenburg‘ veröffentlichen.

Abb. 143 Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg



Link zum Bodenrichtwert-Portal: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

In diesem Portal stehen aktuelle wie auch historische Bodenrichtwerte mit Stichtag ab 01.01.2010 neben einer kostenfreien Ansicht auch für einen anmelde- und kostenfreien automatisierten Abruf einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument zur Verfügung.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte zurückliegender Jahrgänge – sowie auch aktueller – bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses einzuholen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert 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 haben keine bindende Wirkung und werden in der Regel für baureifes Land sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zonal ausgewiesen. 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 135 a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Es wird auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Obergerverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) verwiesen.

Des Weiteren werden Bodenrichtwerte grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

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.

In den Bodenrichtwertzonen für baureifes Land können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) enthalten sein. Dagegen können in den Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen Nutzung höher- bzw. geringwertige wertrelevante Nutzungen aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen, Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzung). Für alle diese Sonderflächen gilt der dort jeweils angegebene Bodenrichtwert nicht.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (z. B. größere Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Militärgelände), können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet und ausgewiesen werden. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

10.2.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land

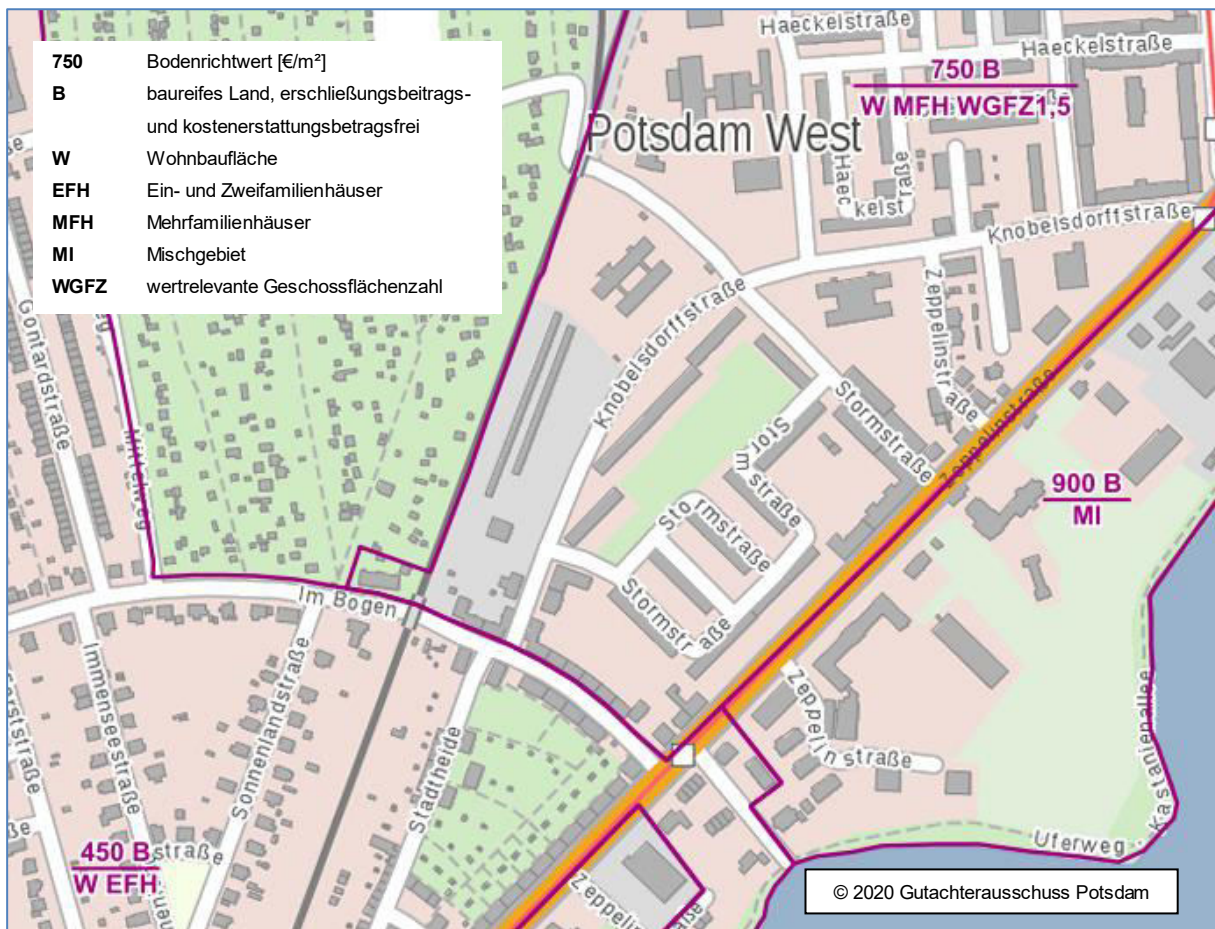
Im Januar 2020 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **93 Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies³⁶, baureifes Land zum Stichtag 31.12.2019** ermittelt und beschlossen. Im Zuge dieser Beratung hat der Gutachterausschuss die Zusammenlegung von zwei Bodenrichtwertzonen und die Einrichtung von fünf neuen Bodenrichtwertzonen mit den dazugehörigen Bodenrichtwerten beschlossen. Für einige förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche wurden vom Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte für sanierungs-/entwicklungs-unbeeinflusste bzw. sanierungs-/entwicklungsbeeinflusste Qualität veröffentlicht.

Es besteht weiterhin eine große Nachfrage an Potsdamer Immobilien bei einem begrenzten Angebot. Damit einhergehend stiegen die Kaufpreise weiterhin deutlich an. Das spiegelt sich auch in den Bodenrichtwerten für baureifes Land mit Stichtag 31.12.2019 wieder. Bei den Eigenheimgebieten wurden fast alle Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um 20 €/m² bis 200 €/m² angehoben. Im den Wohngebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau

³⁶ Erläuterungen siehe Punkt 10.2

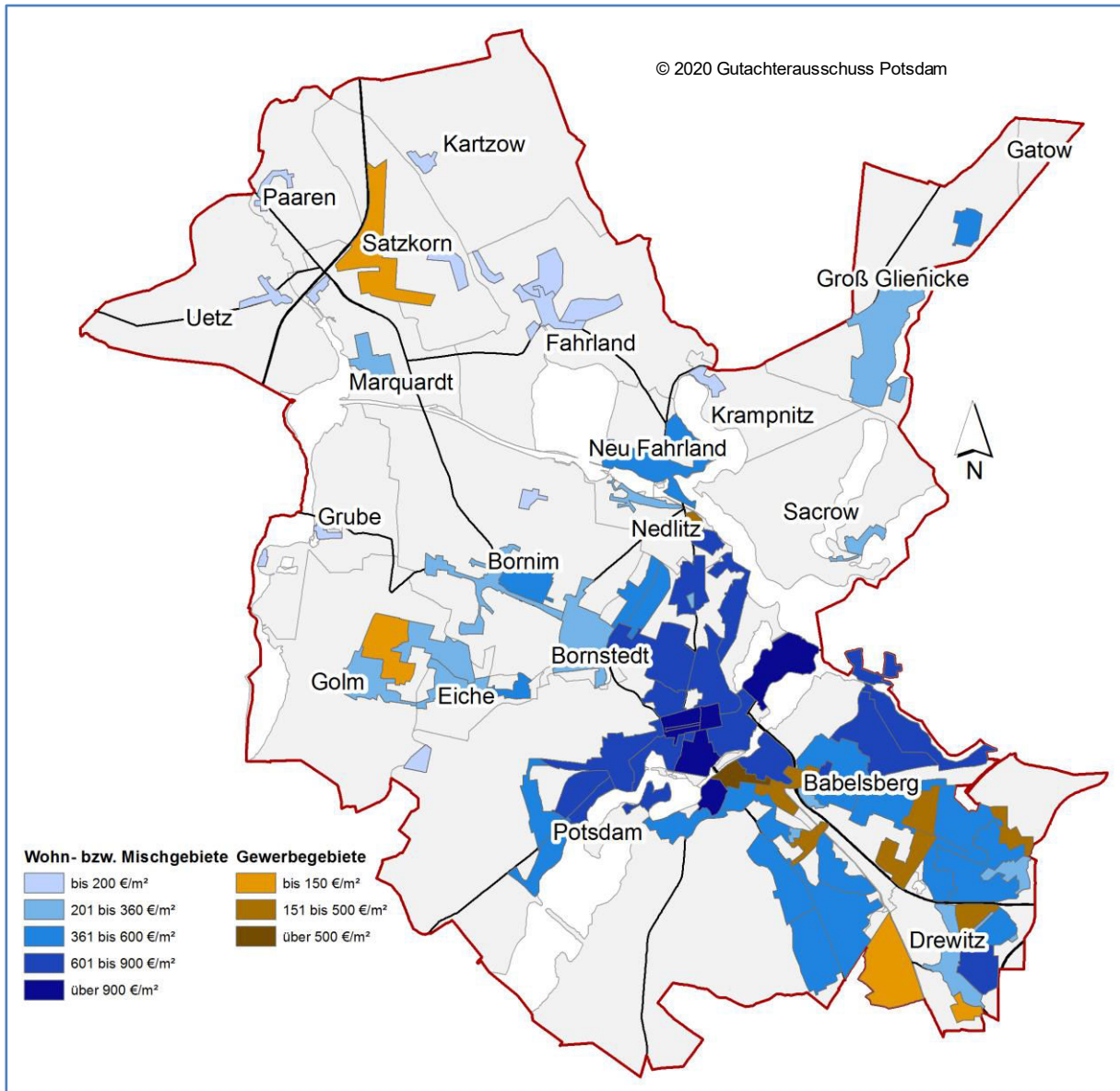
wurden mit Steigerungen um 50 €/m² bis 250 €/m² die höchsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr beschlossen. Bei den Bodenrichtwerten in den Wohngebieten mit überwiegender Bebauung aus den 60er bis 80er Jahren wurden das Bodenrichtwertniveau um + 100 €/m² bis + 150 €/m² gegenüber dem Vorjahr geändert. Die Stadtzentren Potsdam und Babelsberg wurden mit Zuschlägen von 100 €/m² bis 200 €/m² an die allgemeinen Wertsteigerungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt angepasst. Bei den gewerblichen Bodenrichtwerten wurde eine Anpassung von bis zu + 250 €/m² beschlossen.

Abb. 144 Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2019)



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.

Abb. 145 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2019



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

Abb. 146 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau

Lage ³⁷	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 31.12.2019)	Preisentwicklung zum Vorjahr ³⁸
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		400 ... 800 €/m ²	↑
mittlere Wohnlage		300 ... 550 €/m ²	↑
Wohngebiet in städtischer Randlage		80 ... 300 €/m ²	↑
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		750 ... 1.200 €/m ²	↑
mittlere Lage		400 ... 700 €/m ²	↑
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		450 ... 750 €/m ²	↑
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	800 ... 1.700 €/m ²	↗
	Babelsberg	650 €/m ²	↑
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	750 ... 900 €/m ²	↑
	Babelsberg	350 ... 520 €/m ²	↑

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 147 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ³⁹	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
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
31.12.2019	1,20 €/m ² (AZ 25-50)	0,80 €/m ² (GZ 15-45)	0,85 €/m ²

³⁷ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 115 ff

³⁸ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

³⁹ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

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 41.

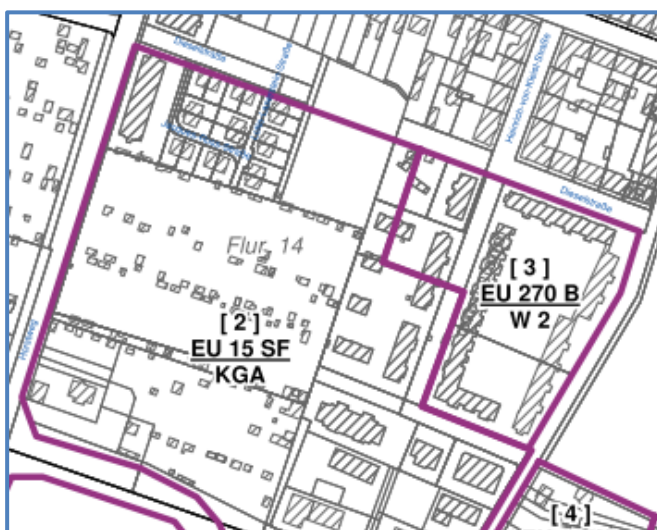
10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Abb. 148 Beispielhafter Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2018)



270	Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsbeitragsfrei
EU	entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
W 2	Wohnbaufläche mit geringer Dichte (WGfZ < 0,6)
KGA	Kleingartenfläche
B	baureifes Land
SF	sonstige Fläche
[2]	Zonenummer

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 den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam können unter dem Link <https://www.potsdam.de/mietspiegel-0> alle seit 2006 veröffentlichten Mietspiegel kostenfrei als PDF-Dokumente abgerufen werden.

Für den Bereich des Kammerbezirkes Potsdam veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam eine tabellarische Übersicht über **Gewerbemieten** als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Im Jahr 2019 ist sie letztmalig aktualisiert worden und

kann kostenlos über den Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam (Link: <https://www.ihk-potsdam.de/>) als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

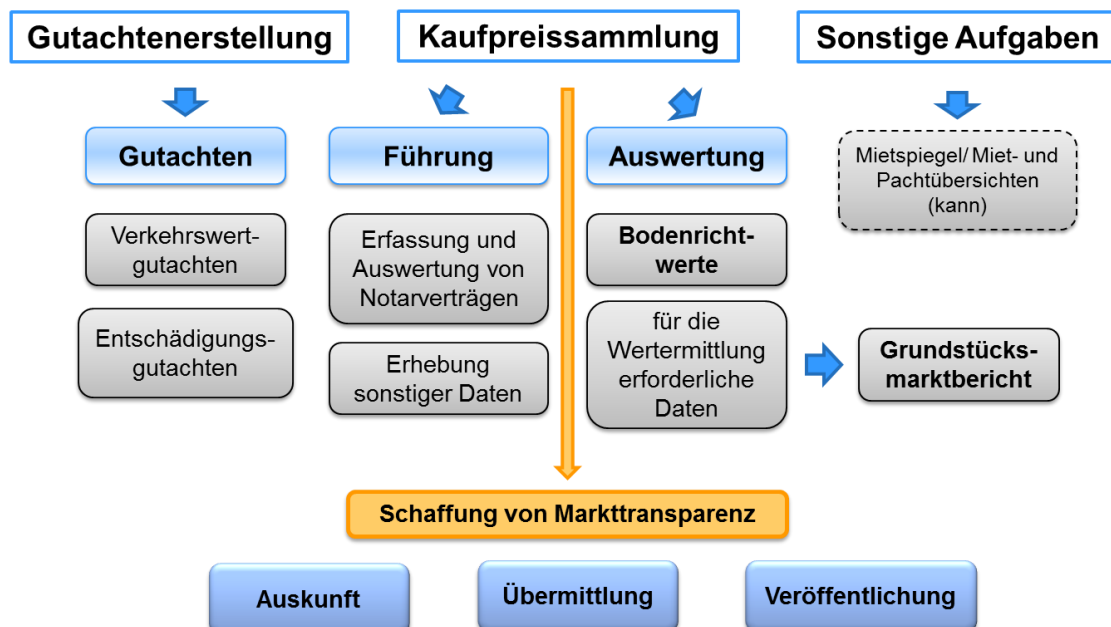
Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde – in der Landeshauptstadt Potsdam dem Bereich Umwelt und Natur – anzuzeigen. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden keine landwirtschaftlichen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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, Seite 587);
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl. II/17 Nr. 52).



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

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 120. 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.

Dem **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam** gehören folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Winfried Schmidt Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Toralf Schöbe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter/innen:

Elke Hänicke-Hurlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Lutz Kaden Sachverständiger

Christoph König öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Philipp Krentz Immobilienmakler

Petra Schmökel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Bernd Quappe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Prof. Dr. Maik Zeißler öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Andreas Schleef CIS HypZert F-zertifizierter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Potsdam:

Catrin Schmidt

Maria-Magdalena Kastl (Stellvertreterin)

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

- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 19.05.2010 (BGBl I Seite 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I Seite 1794);
- **Sachwert-Richtlinie (SW-RL)** vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1);
- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (MIK, Az.: MI 13-584-85), geändert durch Erlass vom 21.03.2018;
- **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)** vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3);
- **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)** vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4);
- **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)** vom 04.08.2017 (MIK, Az.:03-13-584-87);

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**⁴⁰ 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 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 Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)** vom 20.09.2011 (MIK, Az.: III/4–584–33), zuletzt geändert durch Erlass vom 16.03.2016 (MIK, Az.: 13–584–81);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 13.05.2020 (MIK, Az.: 13–584–37);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 14.01.2020;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AuskunftKPSV)** vom 29.06.2018 (MIK, Az.: 13–584–32), zuletzt geändert durch Erlass vom 04.11.2019;

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

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

⁴⁰ 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>

Abb. 149 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 (→ Standardstufe)	Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL bzw. Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW_BB <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardstufe</th> <th>Wertebereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,0 ... 1,5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,6 ... 2,5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,6 ... 3,5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3,6 ... 4,5</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>4,5 ... 5,0</td> </tr> </tbody> </table>	Standardstufe	Wertebereich	1	0,0 ... 1,5	2	1,6 ... 2,5	3	2,6 ... 3,5	4	3,6 ... 4,5	5	4,5 ... 5,0
Standardstufe	Wertebereich												
1	0,0 ... 1,5												
2	1,6 ... 2,5												
3	2,6 ... 3,5												
4	3,6 ... 4,5												
5	4,5 ... 5,0												
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												

Modellansätze und -parameter	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG ⁴¹ (Zeitwert) bereinigt (normierter Kaufpreis).
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	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): <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt ➤ Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche ➤ Vordächer im üblichen Umfang ➤ übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p> <p>Bei besonderen Bauteilen, die unüblich sind bzw. über die o.a. Vorgaben der RL SW-BB hinausgehen, wurde der Kaufpreis um deren Werteeinfluss bereinigt. Hierbei wurden Wertansätze (Zeitwert) nur für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebüdesachwerts
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: Zeitwert ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert
Bodenwert, rentierlich	Ermittlung mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche, rentierlich	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt
Landeshauptstadt Potsdam	
Potsdamer Normobjekte	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Ein bis zwei Garagen oder Carports und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p>  </div> </div>

⁴¹ siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

Modellansätze und -parameter	
Ableitungsmethode	Multiple 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 $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.
nicht berücksichtigte Objekte	Villen, Grundstücksflächen > 1.500 m ² , Wohnfläche < 80 m ² bzw. > 300 m ² , Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 % 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:

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

-  pLiegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$
 REjährlicher Reinertrag des Objektes KP^* normierter Kaufpreis
 q $1 + p/100$ n..... wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 BWrentierlicher⁴² 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 Modellansätze und -parameter zu beachten.

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

Abb. 150 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, Eigenheimen, Villen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern												
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (z. B. aus Mietspiegel)												
Wohn-/Gewerbeflächen	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												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; background-color: #d9e1f2;">Verwaltungs- und Instandhaltungskosten</td> <td>Abb. 151 und Abb. 152</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">Mietausfallwagnis</td> <td>für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %</td> </tr> </table>	Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Abb. 151 und Abb. 152	Mietausfallwagnis	für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %								
Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Abb. 151 und Abb. 152												
Mietausfallwagnis	für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %												
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.)</td> <td style="text-align: right;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)</td> <td style="text-align: right;">30 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)</td> <td style="text-align: right;">60 bis 80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen)</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> </table>	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
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) ⁴³	<p>RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012</p> <p>Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren.</p> <p><i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i></p>												

⁴³ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

Modellansätze und –parameter	
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 zum Kaufzeitpunkt zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten⁴⁴ 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>Restnutzungsdauer < 30 Jahre bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, 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>Multiple 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 ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

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.

⁴⁴ Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Abb. 151 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 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	

Abb. 152 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garagenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
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 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	88 €	26 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Gewerbefläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
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
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²

(C) Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) sollen zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie sind insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (**Gebäudefaktor**) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (**Ertragsfaktor**). Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um Gebäudefaktoren, die auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen werden. Bei Renditeobjekten handelt es sich dagegen um Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktor, Mietenmultiplikator), denen der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag zugrunde liegt. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden.

Abb. 153 Modell zur Ermittlung von Gebäudefaktoren

Modellansätze und -parameter – Gebäudefaktoren				
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Landhäuser		Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern	
Berechnungsmodell	Gebäudefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche (Wohnflächenpreise)			
Bodenwert enthalten	ja			
nicht berücksichtigt wurden	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80%, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20%		Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80%, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20%	
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteinfluss der boG			
Gebäudestandard (→ Standardstufe)	Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL bzw. Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW_BB			
	Standardstufe	Wertebereich	Standardstufe	Wertebereich
	1	0,0 ... 1,5	4	3,6 ... 4,5
	2	1,6 ... 2,5	5	4,5 ... 5,0
	3	2,6 ... 3,5		
Wohnfläche	90 ... 300 m ²			
Grundstücksfläche, rentierlich	≤ 1.500 m ² selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt			

Modellansätze und -parameter – Gebäudefaktoren		
Unterkellerung	nicht vorhanden = 0 ... 49 % Unterkellerung vorhanden = 50 ... 100 % Unterkellerung	
Pkw-Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport)	... wenn vorhanden, dann wertmäßig enthalten	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre	80 Jahre bzw. in Eigenheimen: 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen	
Bodenwert (rentierlich)	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten angepasst <i>Hinweis: Aufgrund des relativ geringen Einflusses auf den Faktor wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten beim Wohnungseigentum verzichtet.</i>	
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben)	
Ableitungsmethode	Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte	
Ausreißer	... sind Objekte, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.	

Abb. 154 Modell zur Ermittlung von Rohertragsfaktoren

Modellansätze und -parameter – Rohertragsfaktoren	
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum
Berechnungsmodell	Rohertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltmiete
Bodenwert enthalten	ja
weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modell für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Seite 109 ff)
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben)
Ableitungsmethode	arithmetischer Mittelwert

(D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 155 dargestellten durchschnittlichen Wohnlageeinstufungen einzelner Richtwertzonen und weiterer Bereiche wurden vom Gutachterausschuss Potsdam erarbeitet. Sie sollen zur besseren Orientierung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt und der sachgerechten Auswertung der Grundstücksverkäufe dienen.

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

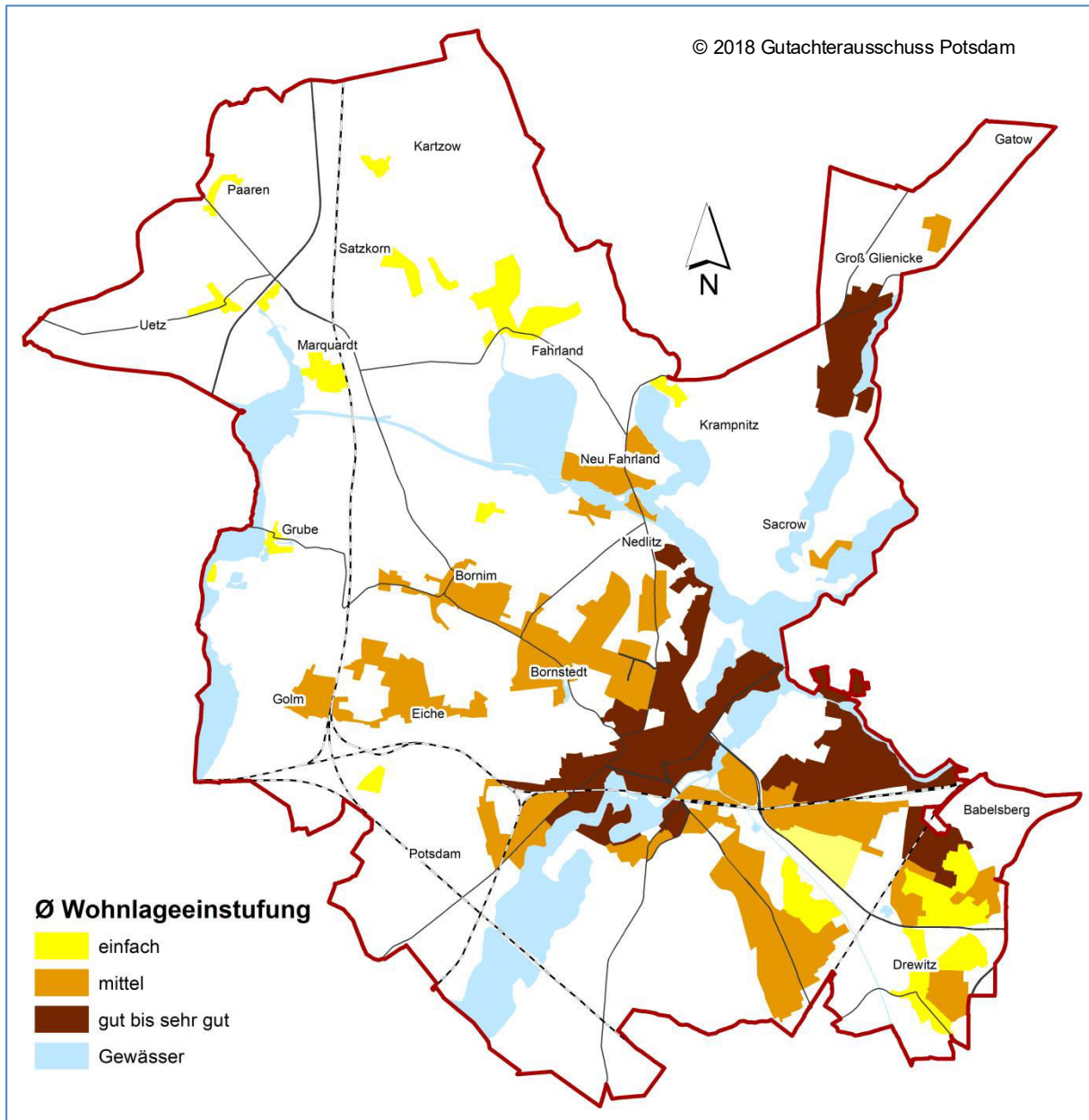
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen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

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

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

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

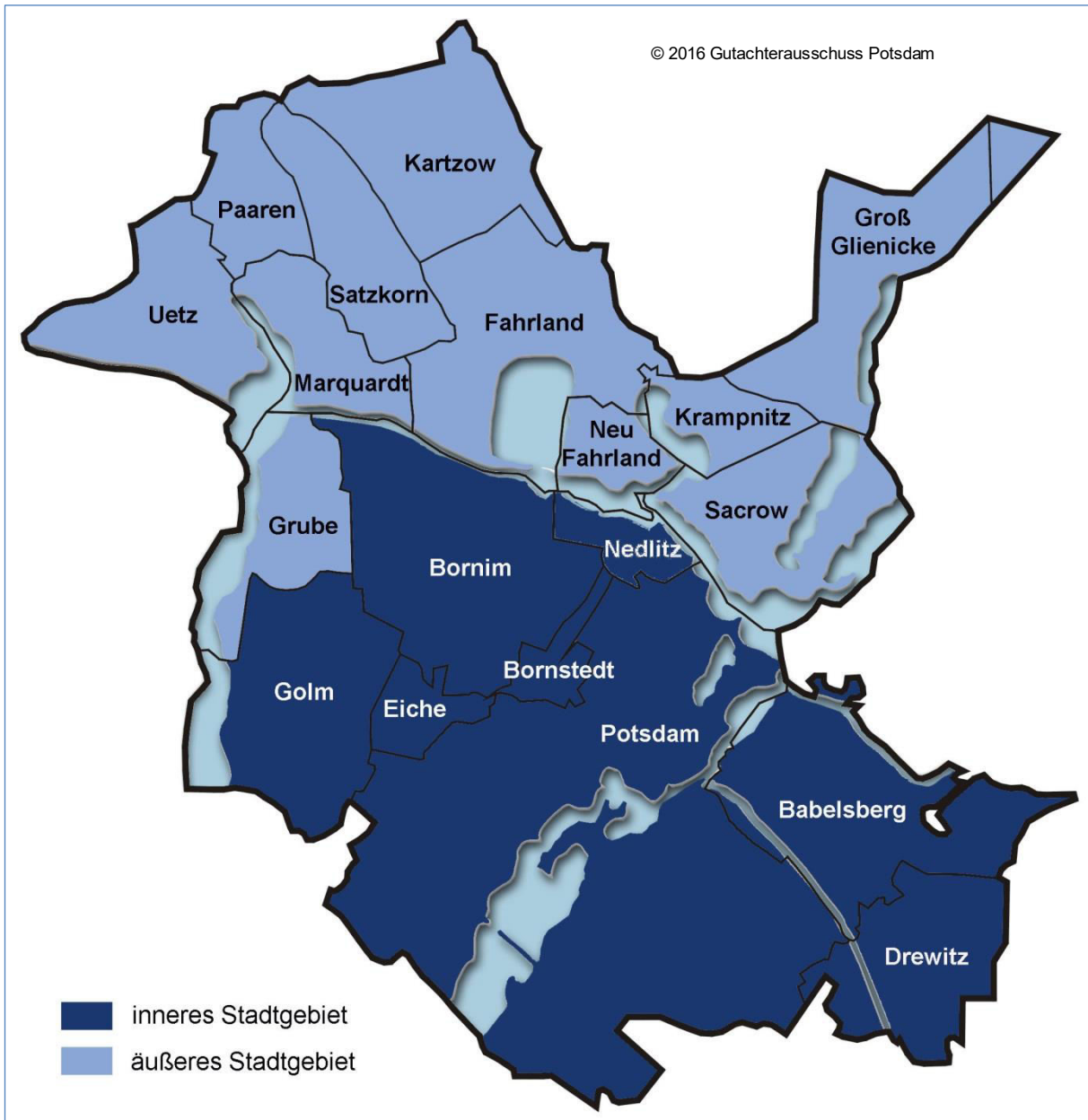
Abb. 155 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 156 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(F) Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau

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

Abb. 157 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴⁵	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 ⁴⁶)	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 ⁴⁶)	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 ⁴⁶)	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

⁴⁵ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁶ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴⁵	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
		Ø	Fläche
1080	Bornim, Max-Eyth-Allee	Ø 700 m ²	210 ... 1.175 m ²
1041	Nedlitz, Ort	Ø 1.000 m ²	525 ... 1.500 m ²
1096	Nedlitz, Campus am Jungfersee	Ø 850 m ²	560 ... 1.300 m ²
Ortsteile			
1039	Eiche, Ortskern	Ø 650 m ²	300 ... 1.245 m ²
1043	Eich/Golm, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“	Ø 400 m ²	150 ... 920 m ²
1063	Fahrland, Ortskern	Ø 800 m ²	215 ... 1.310 m ²
1064	Fahrland, Wohnpark „Am Königsweg“	Ø 350 m ²	140 ... 790 m ²
1079	Fahrland, Wohnpark „Eisbergstücke“		
1081	Fahrland, An der Jubelitz	Ø 800 m ²	235 ... 935 m ²
1092	Golm, Kuhfort (Ausbau)	Ø 1.000 m ²	705 ... 1.560 m ²
1068	Groß Glienicke, Ortskern	Ø 800 m ²	160 ... 1.500 m ²
1071	Groß Glienicke, Waldsiedlung	Ø 700 m ²	420 ... 1.285 m ²
1040	Grube, Ortskern	Ø 550 m ²	405 ... 1.005 m ²
1086	Grube, Nattwerder		
1062	Kartzow, Ort	Ø 900 m ²	415 ... 1.400 m ²
1067	Krampnitz, Ort	Ø 800 m ²	485 ... 1.200 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	Ø 600 m ²	215 ... 1.200 m ²
1078	Marquardt, Siedlung	Ø 900 m ²	695 ... 1.580 m ²
1065	Neu Fahrland, Ringstraße	Ø 800 m ²	340 ... 1.450 m ²
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
1055	Uetz, Ort	Ø 900 m ²	565 ... 1.305 m ²

(G) Weitere Ansprechpartner

Abb. 158 Gutachterausschüsse im näheren Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ...	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Postfach 1138 14801 Bad Belzig	03328 / 318 311 ... 314 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen	03321 / 40 36 181 03321 / 40 336 181 gaa@havelland.de
Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 / 608 4299 03371 / 608 9221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Geschäftsstelle - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 901 39 52 33 030 / 901 39 52 31 gaa@sensw.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land 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

Abb. 159 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 Flächenankauf	0331 / 289 – 1485 Grundstuecksmanagement@Rathaus.Potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 2576 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 Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Krampritz“	PRO Potsdam - Entwicklungsträger GmbH	0331 / 62 06 – 0 www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich 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 Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

www.potsdam.de

(H) Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
€	Euro
€/m ²	Euro pro Quadratmeter)
<	kleiner als, weniger als
>	größer als, mehr als
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
§	Paragraf
...	von bis
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
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
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
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
Jh.	Jahrhundert (z.B. 18. Jh. ≙ 01.01.1701 bis 31.12.1800)
km	Kilometer

km ²	Quadratkilometer
LGB	Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
MIK	Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
min.	mindestens, minimal
Mio.	Millionen (1.000.000)
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
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
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
\tilde{x}	Medianwert