





Grundstücksmarktbericht 2020

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
- Geschäftsstelle: bei der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation
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: 01.01.2020 bis 31.12.2020
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2021
- 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, Speicherstadt** – ein Areal zwischen dem südlichen Havelufer und dem Brauhausberg. Mit der Errichtung des sogenannten Persiusspeichers ab 1688 wurde der Grundstein für die Bebauung des Gebietes mit Korn- und Getreidemagazinen als historische Vorratsstätte gelegt. Ab 2009 begann die Renovierung und der Umbau der letzten drei erhalten gebliebenen, denkmalgeschützten Magazine – Persiusspeicher, Schinkelspeicher, Boelckespeicher – sowie die Errichtung von Neubauten. Bis 2022 soll dieses Stadtquartier neben einem Hotel rund 525 Miet- und Eigentumswohnungen umfassen. (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 2021, 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	17.05.2021		Erstveröffentlichung
1.1			
1.2			

Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o.ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

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	14
4 Übersicht über die Umsätze	17
4.1 Vertragsvorgänge	18
4.1.1 Marktteilnehmer	22
4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe	22
4.2 Geldumsatz	23
4.3 Flächenumsatz	26
5 Bauland	28
5.1 Allgemeines	28
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	29
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	29
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	32
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	33
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	33
5.3.2 Bodenpreisindexreihen	34
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten	35
5.4 Bauland für Gewerbe	36
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	38
5.6 Sonstiges Bauland	39
4	

5.6.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten	39
5.6.2	Baugrundstücke für soziale Einrichtungen.....	40
5.7	Sonderauswertungen.....	41
5.7.1	Baugrundstücke in Uferlage	41
5.7.2	Arrondierungsflächen.....	41
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	43
6.1	Allgemeines	43
6.2	Preisniveau, Preisentwicklung	44
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	45
7.1	Hausgärten, private Grünflächen	45
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	45
8	Bebaute Grundstücke	47
8.1	Allgemeines	47
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	51
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	53
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	57
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	58
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	58
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	60
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	63
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	69
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	69
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	71
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	72
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	74
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	76
8.5.3	Wohn- und Gewerbeflächenpreise	78
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	81
8.7	Villen, Landhäuser	82
9	Wohnungs- und Teileigentum	85
9.1	Allgemeines	85
9.2	Wohnungseigentum	89

9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	89
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	92
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	96
9.3	Teileigentum	98
10	Bodenrichtwerte	100
10.1	Allgemeine Informationen.....	100
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	101
10.2.1	Bodenrichtwerte für baureifes Land.....	102
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	105
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	106
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	107
11.1	Nutzungsentgelte	107
11.2	Mieten.....	107
11.3	Pachten	108
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	109
Anhang	113
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	113
(B)	Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	116
(C)	Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren.....	120
(D)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung	123
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen.....	125
(F)	Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau	126
(G)	Weitere Ansprechpartner	128
(H)	Abkürzungsverzeichnis.....	130

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Geldumsatz gleichbleibend

Trotz eines Rückgangs von 17 % bei den Vertragsvorgängen hat sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Bei einem 3,5 %igen Anteil an den landesweiten Vertragsvorgängen wurden 12 % des landesweiten Geldumsatzes auf dem Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben.



Weitere Dynamik bei den Baulandpreisen

Der großen Nachfrage nach Potsdamer Wohnobjekten steht weiterhin nur ein begrenztes Angebot entgegen. Das spiegelt sich auch in den Kaufpreisen sowie den neuen Bodenrichtwerten wieder. Für ein erschlossenes Eigenheimbaugrundstück wurden im Jahr 2020 durchschnittlich 585 €/m² gezahlt. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland stiegen durchschnittlich um 15 %.



Preissteigerung bei den Wohnflächenpreisen

Beim individuellen Wohnungsbau lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 662.000 € bzw. 4.700 €/m²-Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung des Wohnflächenpreises um rund 18 %. Bei den Mehrfamilienhäusern dagegen betrug der durchschnittliche Wohnflächenpreis im Jahr 2020 rund 2.800 €/m². Das entspricht einer Preissteigerung von 8,5 % gegenüber dem Vorjahr.



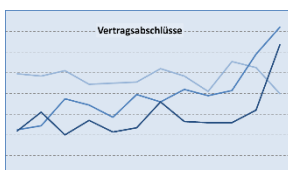
Umsatzrückgang und Preissteigerungen beim Wohneigentum

Trotz des Rückgangs bei den Umsätzen im Jahr 2020 stiegen die Wohnflächenpreise weiter an. Bei den Erstverkäufen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Wohnfläche in Höhe von 5.760 €/m² und bei den Weiterverkäufen in Höhe von 3.460 €/m² erzielt. Das macht eine Preissteigerung von 10 % gegenüber dem Vorjahr aus.



Weiter fallende Liegenschaftszinssätze

Die für Ertragsobjekte ermittelten 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.



Einfluss der Corona-Pandemie

Im Berichtsjahr 2020 konnten keine Einflüsse durch die COVID-19-Pandemie, z.B. sinkende Preise oder ungewöhnliche Umsätze, auf dem Potsdamer Immobilienmarkt beobachtet werden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende dreißigste Grundstücksmarktbericht wurde am **10.05.2021** durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2020 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 28 ff);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauungsart (ab Seite 47ff);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 86 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 43 ff);

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

Sonstige unbebaute Grundstücke (ab Seite 39 ff bzw. Seite 45);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 101 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 (12/2020):	182.219
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. Medienzentrum.

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. Der Flughafen BER in Berlin-Schönefeld, welcher ca. 35 km von Potsdam entfernt liegt, garantiert 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 Ortsteile Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm, Uetz/Paaren, Marquardt, Satz Korn, Fahrland, Krampnitz, Kartzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke ebenfalls zum Stadtgebiet.

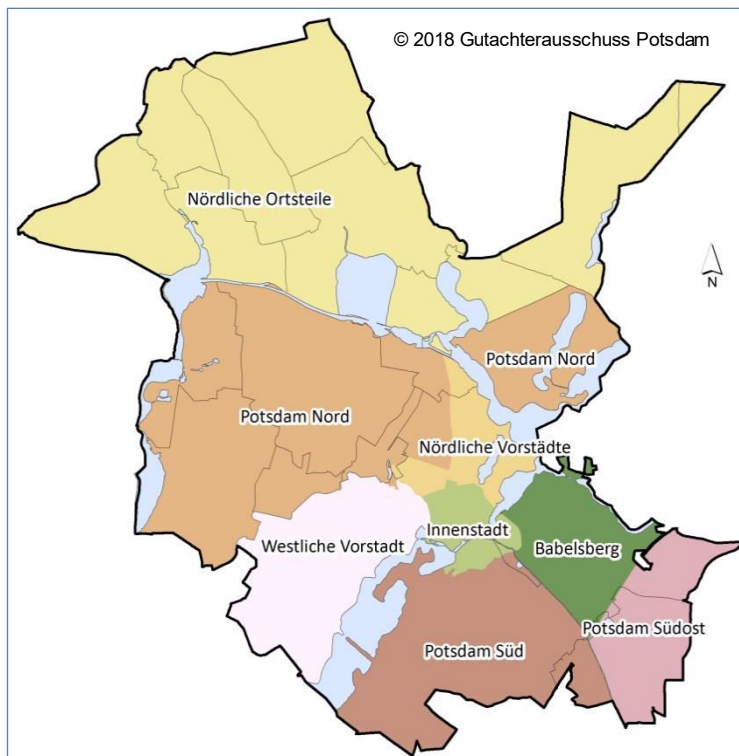


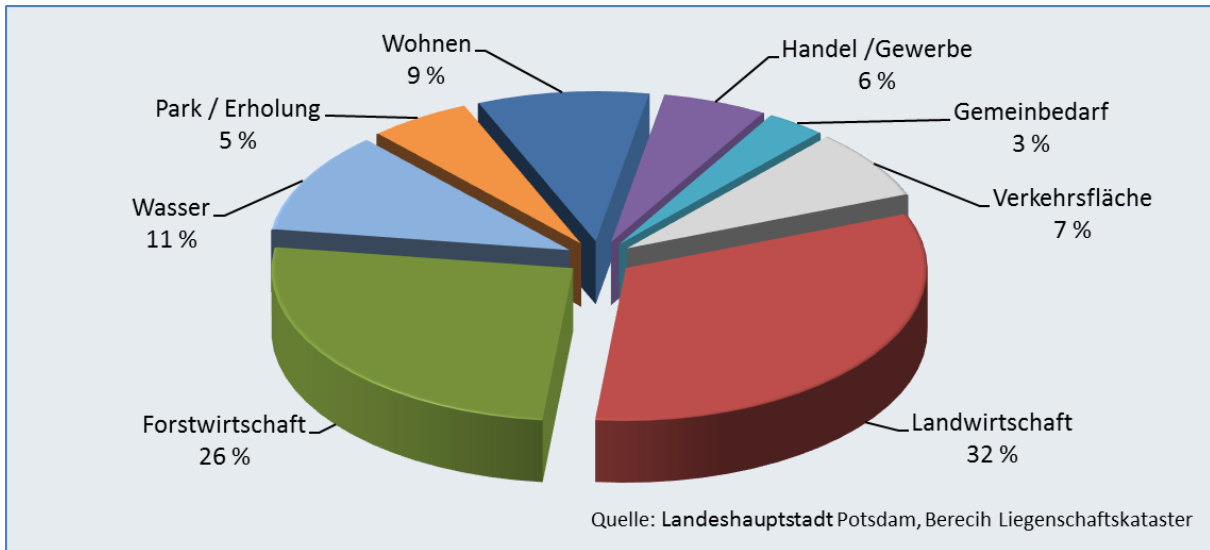
Abb. 3 statistische Aufteilung des Stadtgebietes – Stadtbezirke

Abb. 4 Verteilung der Einwohner nach Stadtbezirken

Stadtbezirke	Gemarkungen	Gebietsfläche (Stand: 31.12.2020)	Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2020)
Potsdam Nord	Golm, Bornim, Eiche, Nedlitz, Sacrow, Grube	51,2 km ²	28.180
Nördliche Vorstädte	Potsdam	6,6 km ²	11.340
Westliche Vorstadt	Bornstedt, Potsdam	16,7 km ²	19.830
Innenstadt	Potsdam	4,2 km ²	22.710
Babelsberg	Babelsberg	9,7 km ²	25.085
Potsdam Süd	Potsdam	23,4 km ²	32.015
Potsdam Südost	Drewitz, Babelsberg	9,5 km ²	29.385
Nördliche Ortsteile	Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren, Kartzow, Groß Glienicke, Krampnitz, Gatow	66,4 km ²	13.670

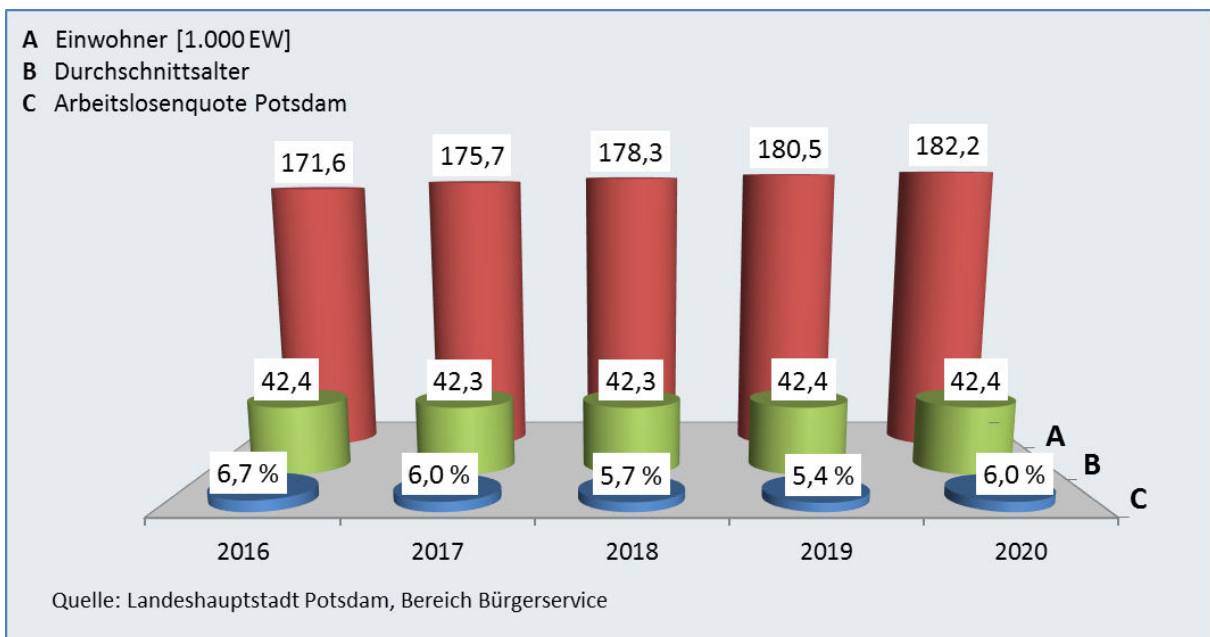
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen


Abb. 5 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Abb. 6 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2020: 6,2 %

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 wieder. Um mit dem vorhergesagten Wachstum Schritt halten zu können, müssten bis 2030 mindestens

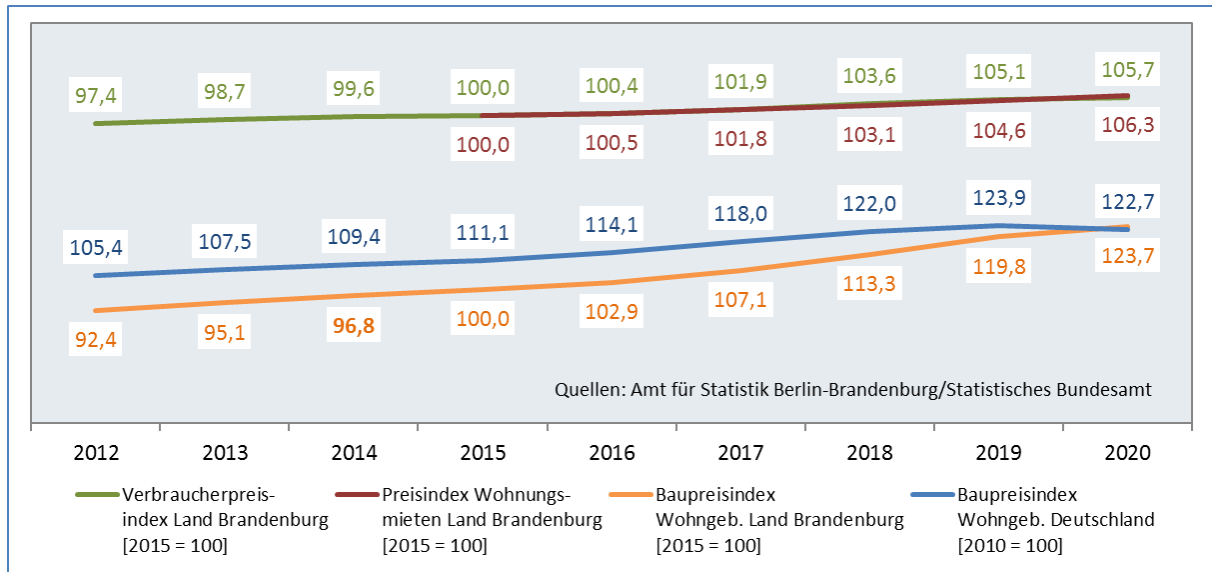
9.000 neue Wohnungen errichtet werden. Die städtische Immobilienholding Pro Potsdam plant für die nächsten 10 Jahre den Neubau von ca. 2.500 neuen Wohnungen am Volkspark sowie auf dem ehemaligen Tramdepot an der Heinrich-Mann-Allee. In unmittelbarer Nähe des Potsdamer Sterncenters sollen ab 2021 vier Wohnhochhäuser mit rund 700 Wohnungen von einem privaten Bauträger errichtet werden.

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 in den kommenden Jahren 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 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 Gewerbeneuemieten sowie der zuletzt starken Einbußen durch die Corona-Pandemie 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. 7 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 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.

² Wohngebäude (Wohngeb.)

Abb. 8 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
2. barocke Stadterweiterung – teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	28.05.2020	---
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	---
aufgehoben am	02.05.2019	---
Am Findling	31.03.2012	7,0 ha

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 129

Abb. 9 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
Klarstellungen des Geltungsbereiches	31.05.2001 07.09.2017	---
Krampnitz	30.10.2013	135,8 ha
Änderung des Geltungsbereiches	01.03.2018	- 10,8 ha

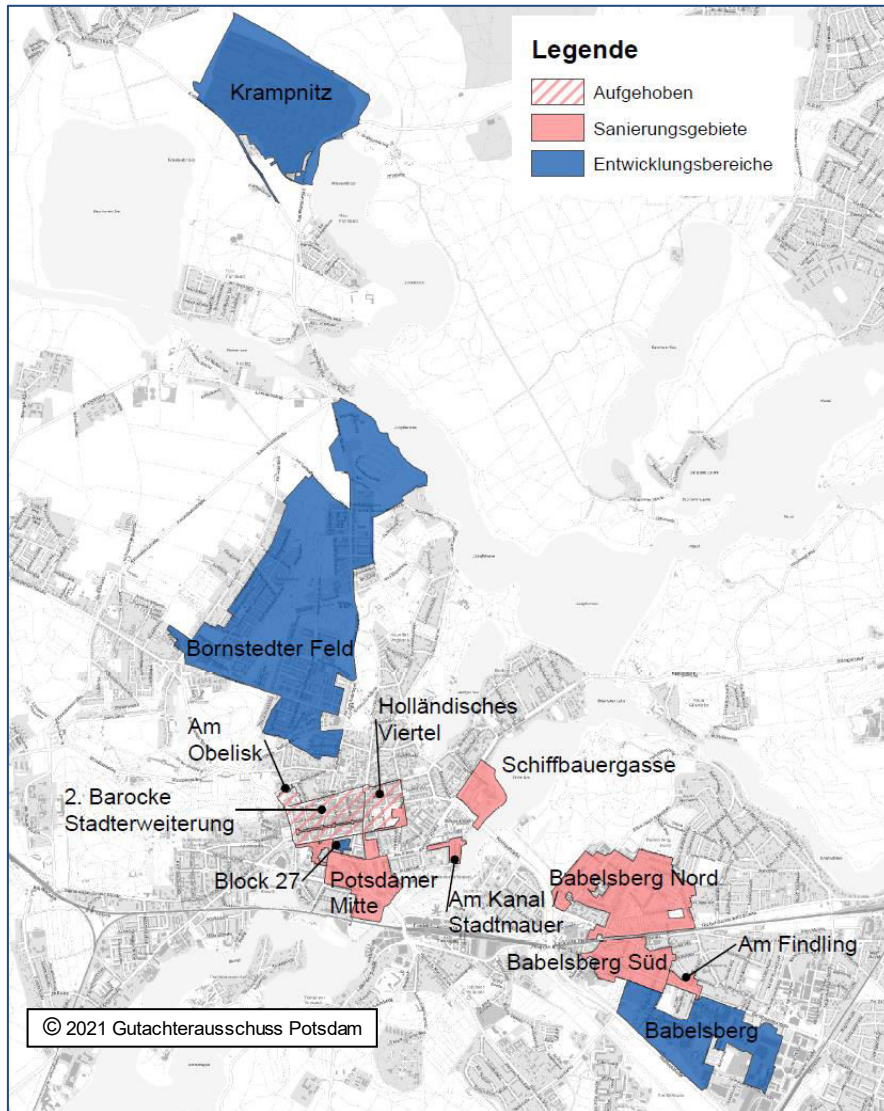
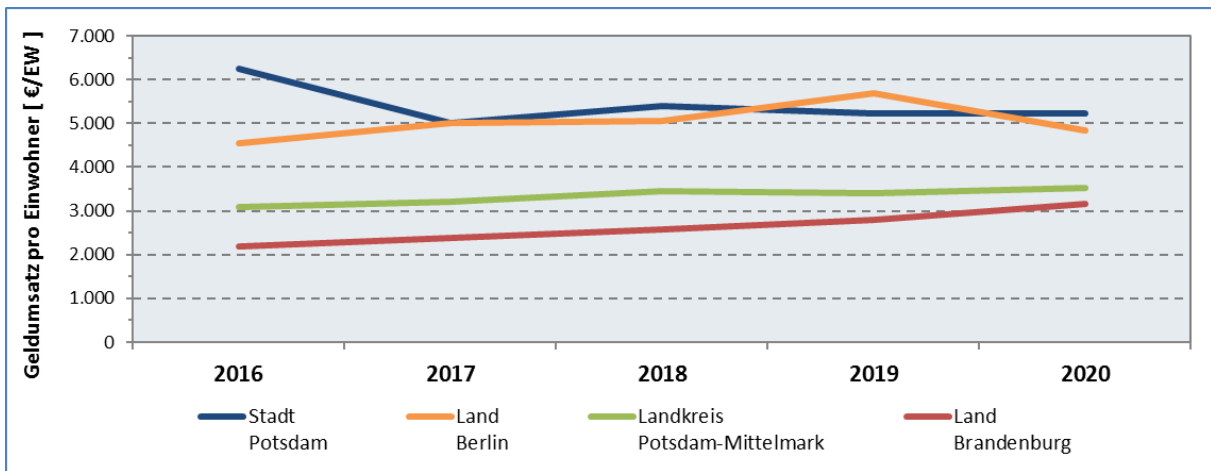


Abb. 10
Sanierungsgebiete und
Entwicklungsbereiche –
Lageübersicht

4 Übersicht über die Umsätze

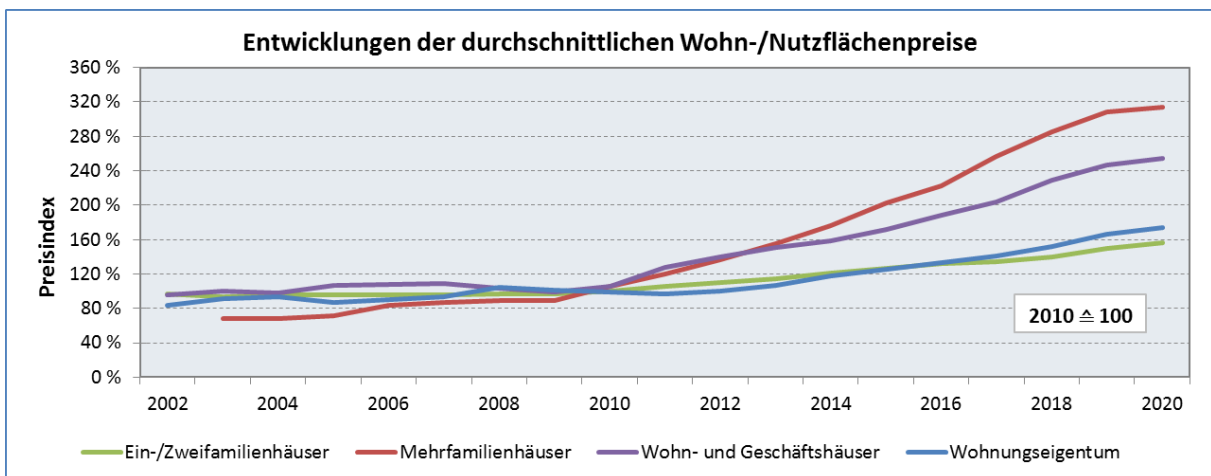
Im Berichtsjahr 2020 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 6,5 Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Dabei war ein mit dem Vorjahr vergleichbarer Geldumsatz von rd. 5.223 € pro Einwohner zu verzeichnen. Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus eine herausgehobene Stellung ein. Im Jahr 2020 entfallen rund 12 % des landesweiten Geldumsatzes auf den Potsdamer Immobilienmarkt.

Abb. 11 Umsätze – Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



Im Berichtsjahr wurden mit Beteiligung **von ausländischen Investoren und Privatpersonen** 18 Objekte mit einem Geldumsatz von 101,9 Mio. € veräußert. Dies macht 11 % des Gesamtgeldumsatzes von 2020 aus.

Abb. 12 Umsätze – Entwicklung der Wohn-/Nutzflächenpreise³



³ Bodenwertanteil enthalten

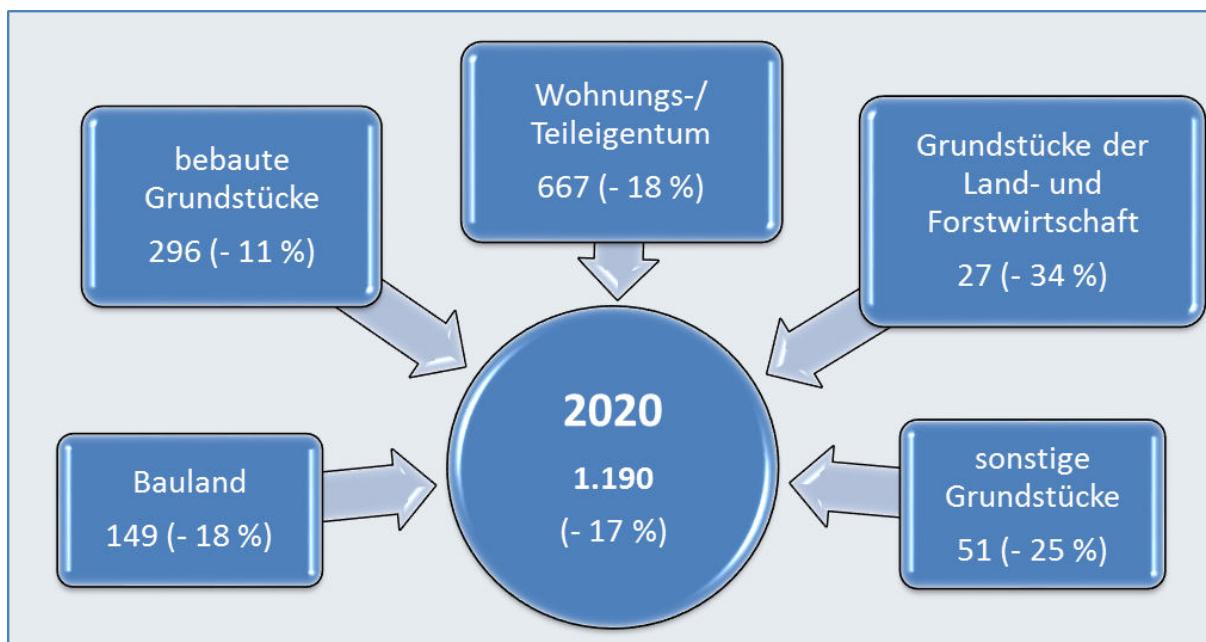
Im Jahr 2020 wurden **22 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 79,5 Mio. € in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Potsdam erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl an Vertragsvorgängen fast verdoppelt. Der Geldumsatz stieg um 38 %.

- ① Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte veräußert werden und sie bilden keine wirtschaftliche Einheit.

4.1 Vertragsvorgänge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam sind für das Jahr 2020 insgesamt 1.190 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. 3 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 2 Notverkäufe⁴.

Abb. 13 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr



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

Abb. 14 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

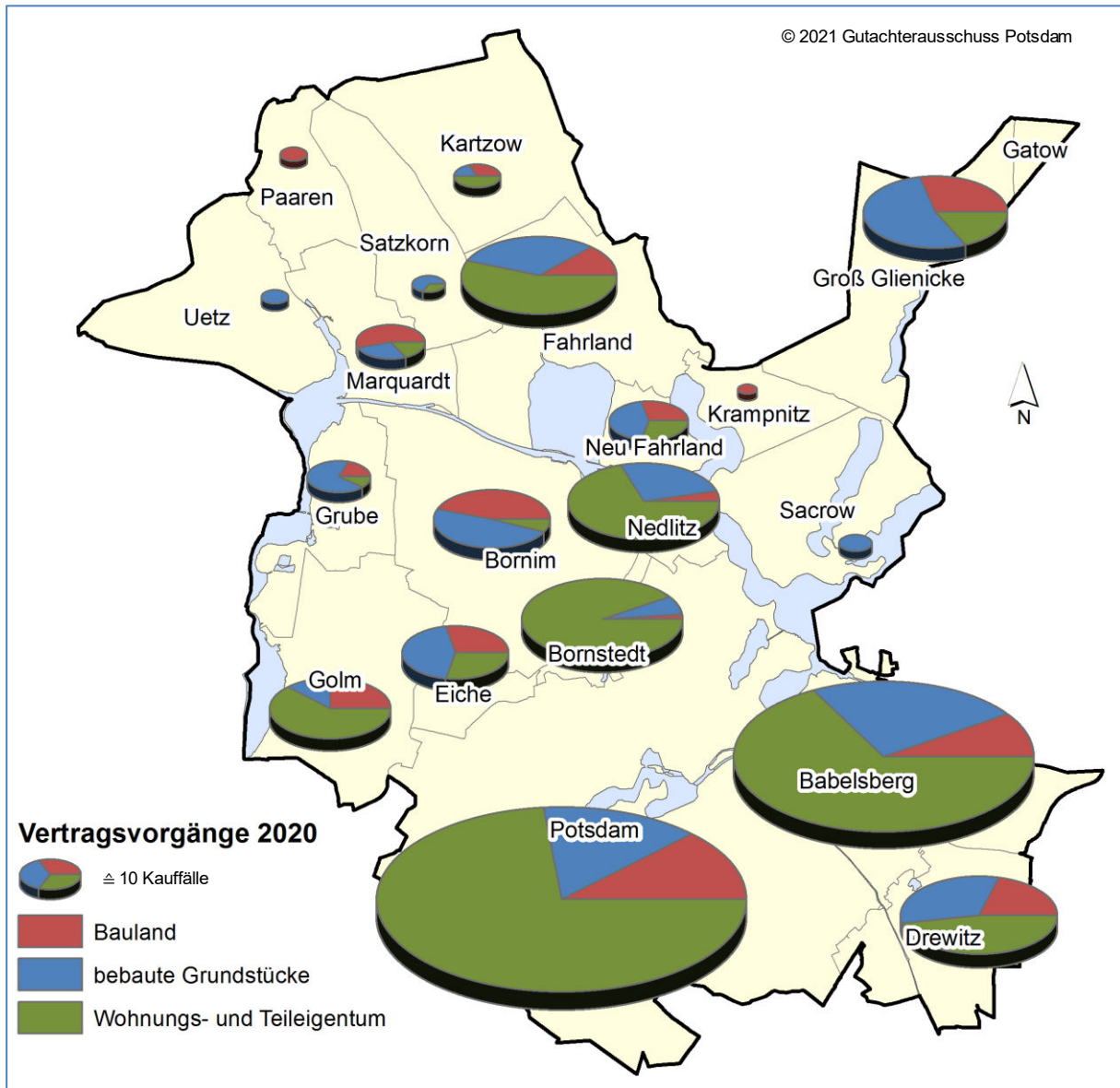
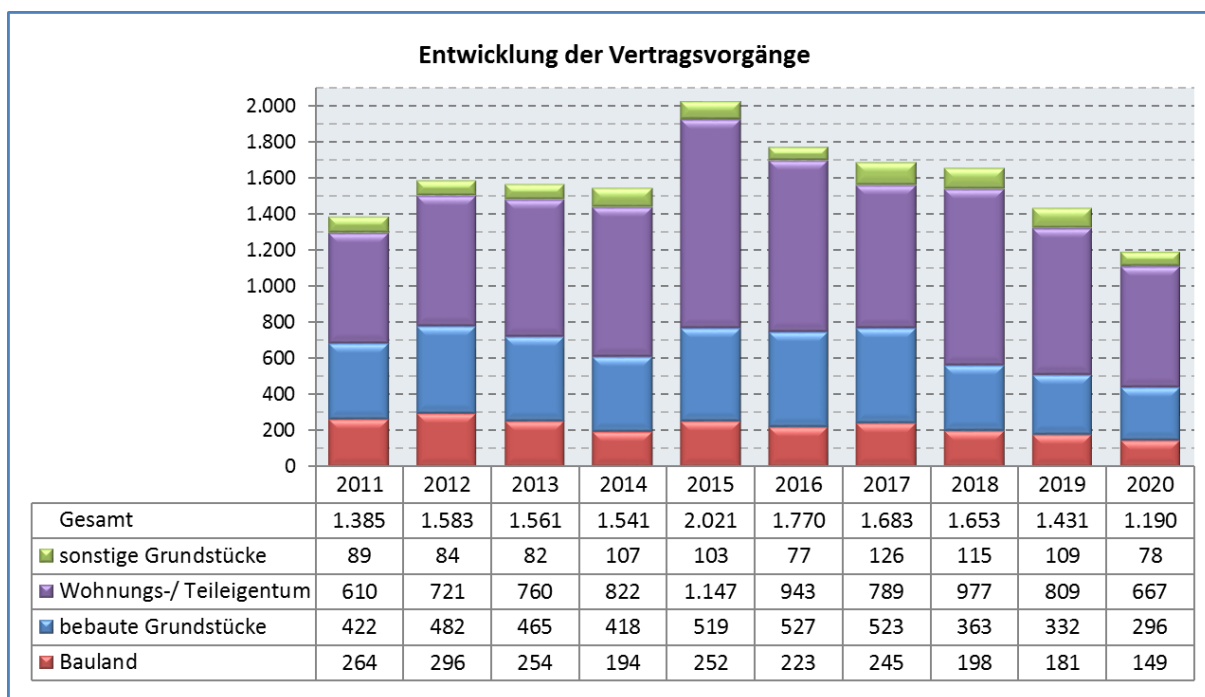


Abb. 15 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2020		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	11	+ 83 %
	baureifes Land	138	- 21 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	99	- 20 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	18	- 50 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	17	+ 70 %

2020		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	211	- 12 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	115	- 5 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	96	- 19 %
	Mehrfamilienhäuser	28	- 15 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	44	- 4 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	647	- 18 %
	Teileigentum	20	- 9 %

Abb. 16 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. 16 dargestellt. Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 17 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

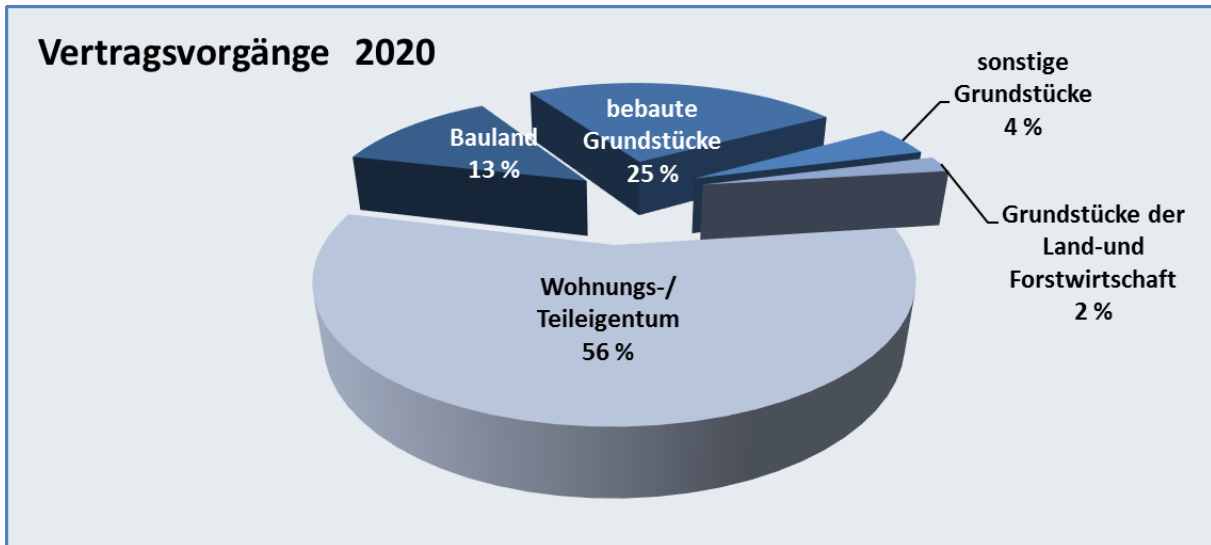
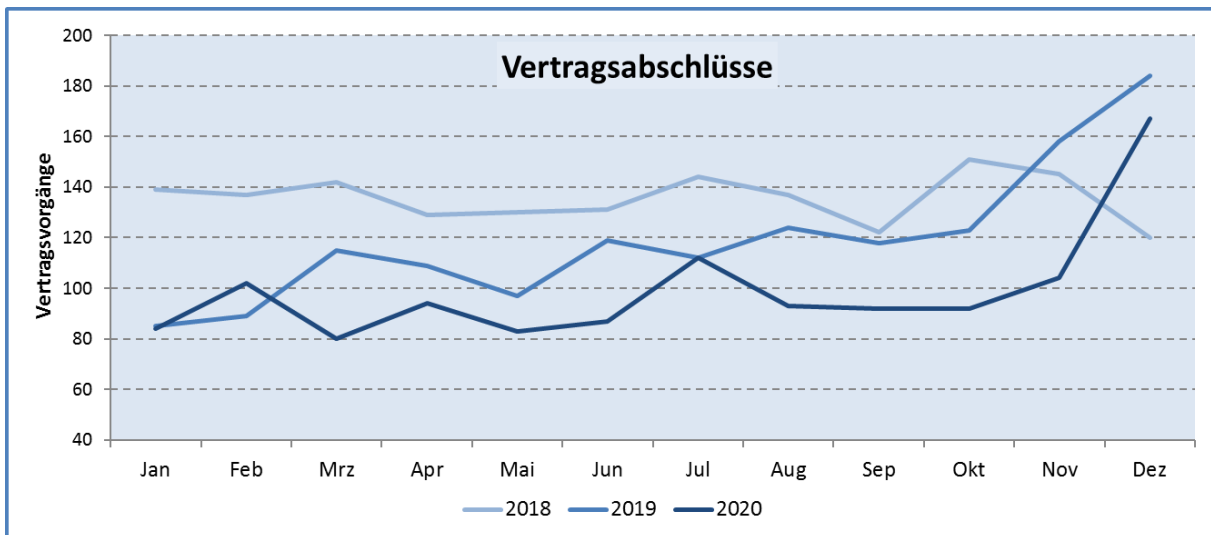


Abb. 18 Vertragsvorgänge – Entwicklung der monatlichen Abschlüsse



4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 19 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2020

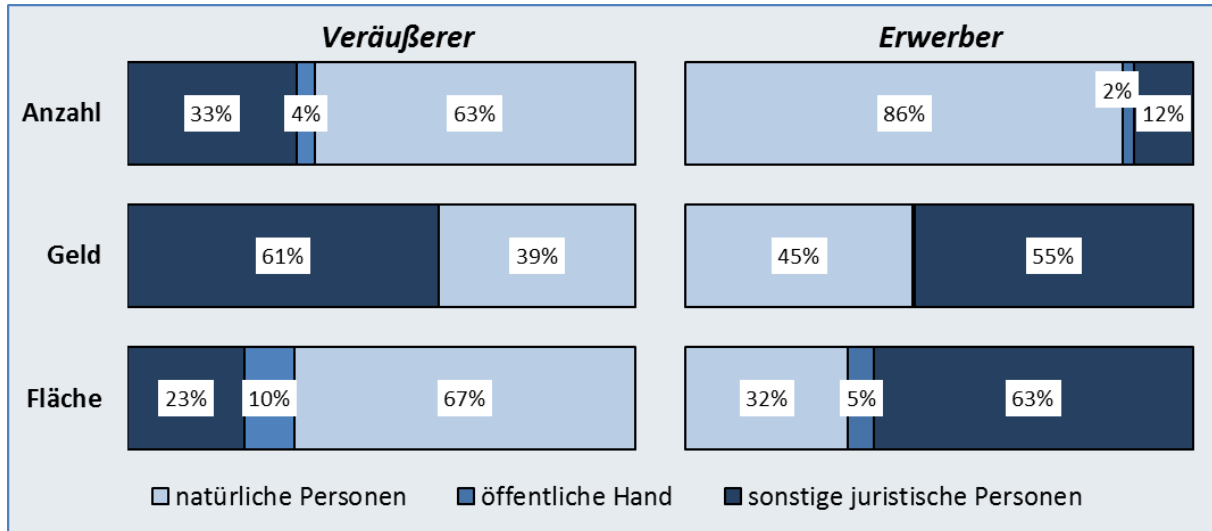
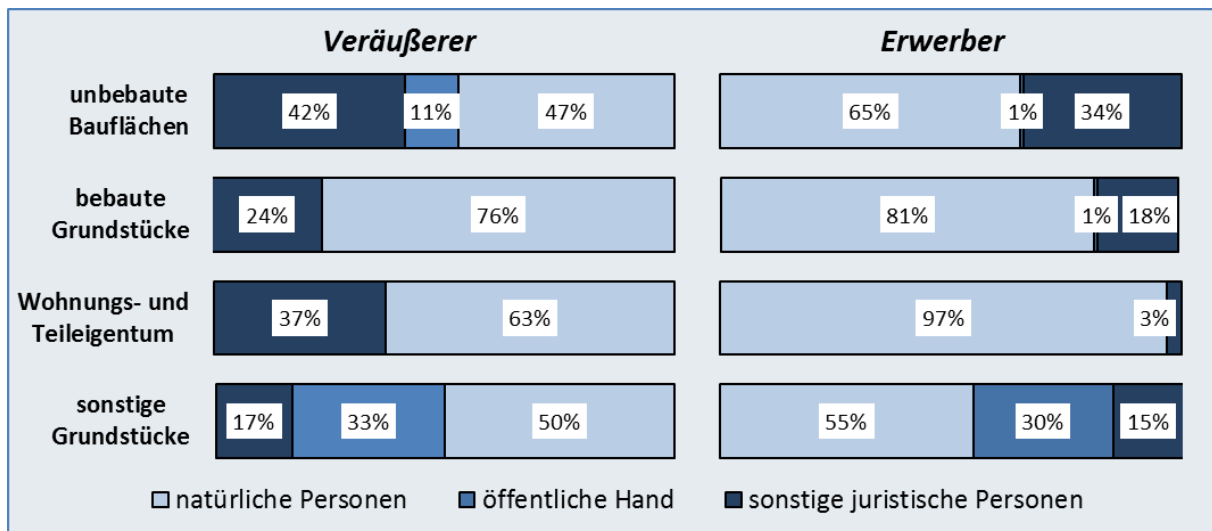


Abb. 20 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2020



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 Vermögen⁵ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

⁵ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

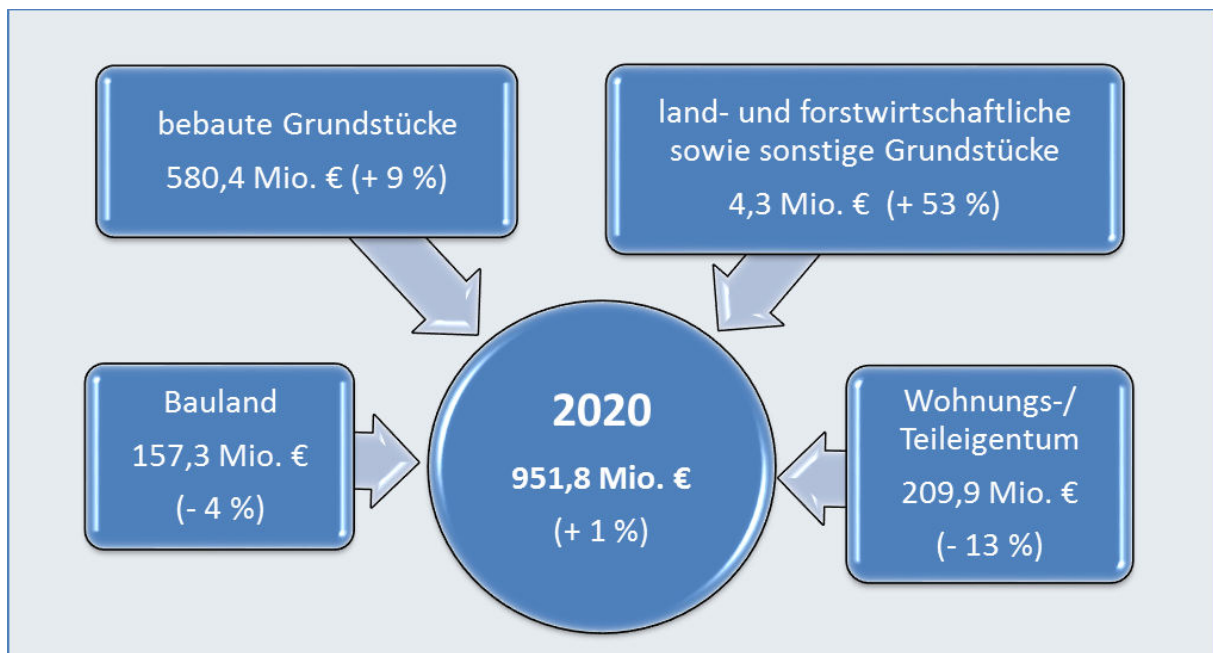
Abb. 21 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

2020	Vertrags- vorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	5	- 38 %	4,71 Mio. €	+ 23 %
Bauland	0			
Bebaute Grundstücke	4		4,53 Mio. €	
Wohnungs- und Teileigentum	1		0,18 Mio. €	
Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke	0			

Zwangsversteigerungen und Notverkäufe spielen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam nur eine untergeordnete Rolle. Daher verzichtet der Gutachterausschuss Potsdam auf eine Veröffentlichung von weiteren Daten zu diesem Marktsegment.

4.2 Geldumsatz

Abb. 22 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. 23 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2020		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	10,5 Mio. €	- 8 %
	Baureifes Land	146,7 Mio. €	- 4 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	31,6 Mio. €	+ 8 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	37,5 Mio. €	- 68 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	76,8 Mio. €	+ 12,5-fache
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	198,4 Mio. €	+ 28 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	137,8 Mio. €	+ 32 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	60,6 Mio. €	+ 20 %
	Mehrfamilienhäuser	101,4 Mio. €	+ 9 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	251,4 Mio. €	- 7 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	207,4 Mio. €	- 11 %
	Teileigentum	2,5 Mio. €	- 68 %

Abb. 24 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

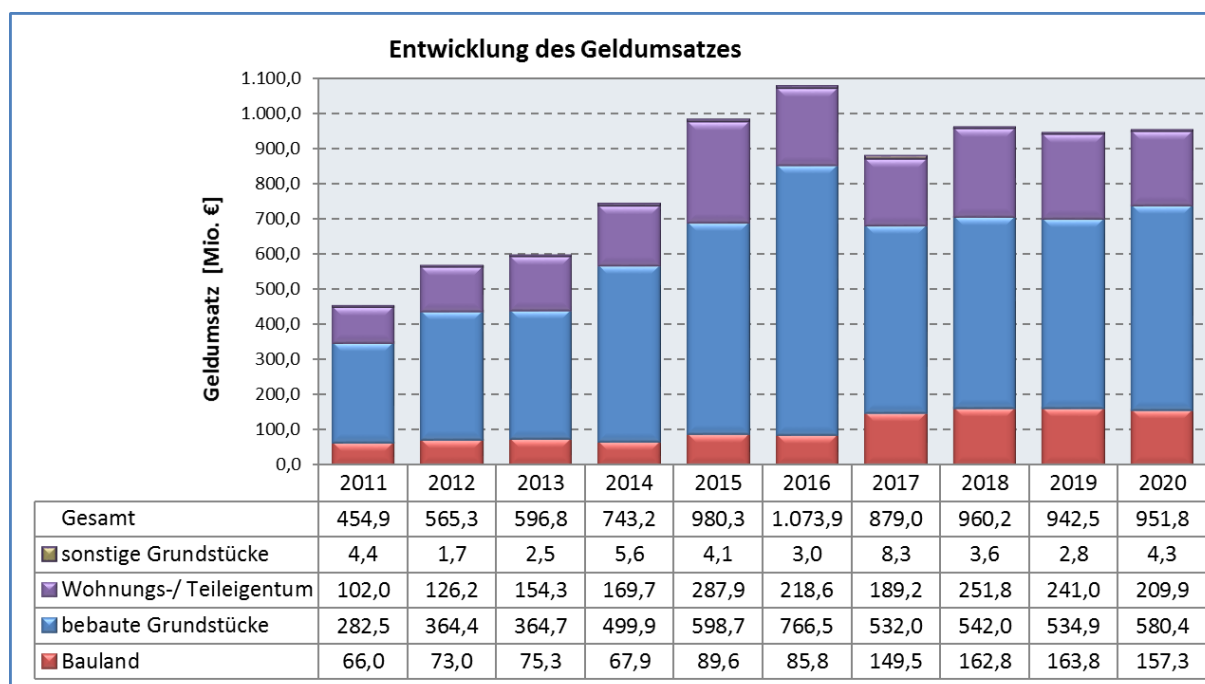


Abb. 25 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr

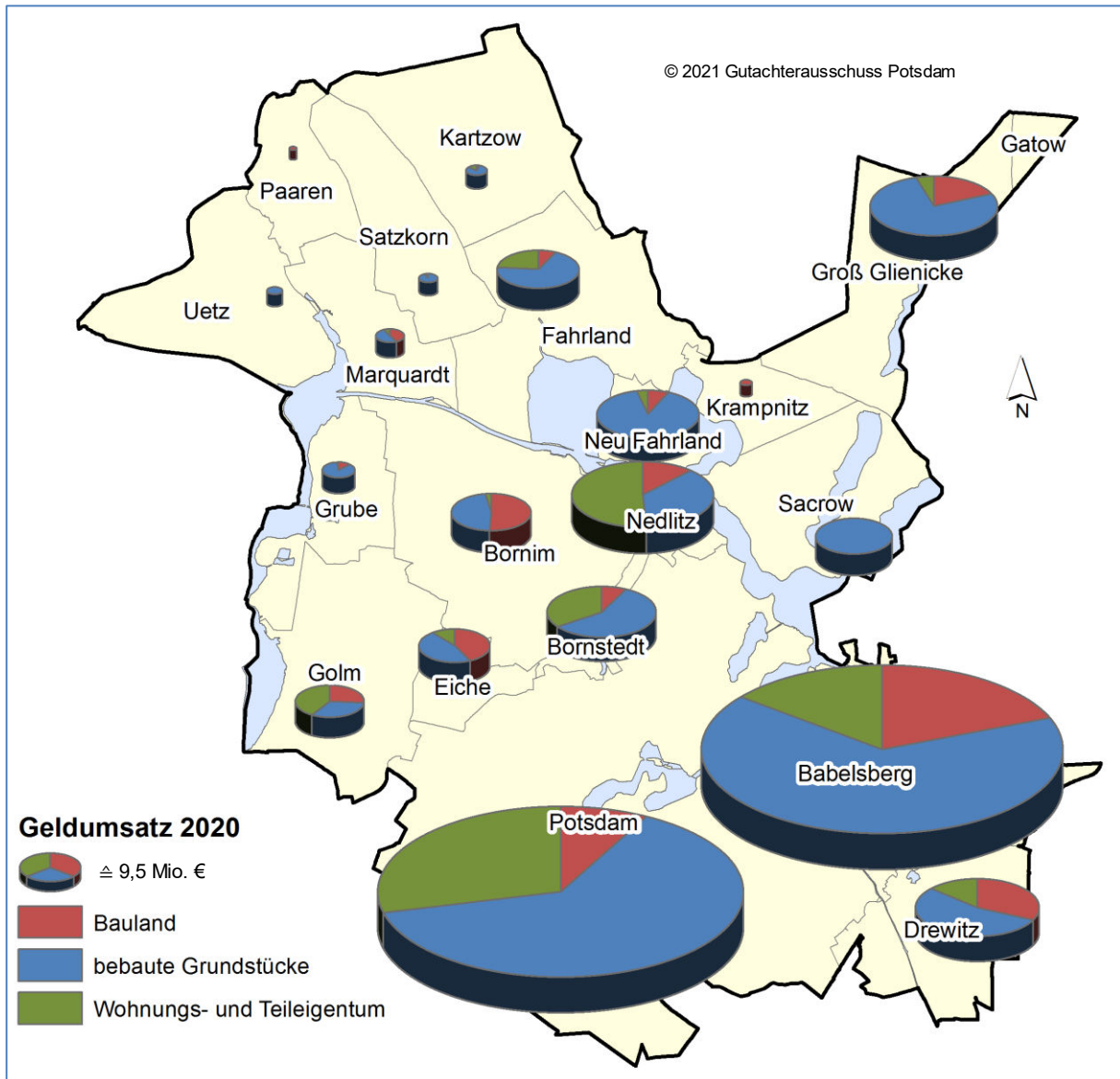
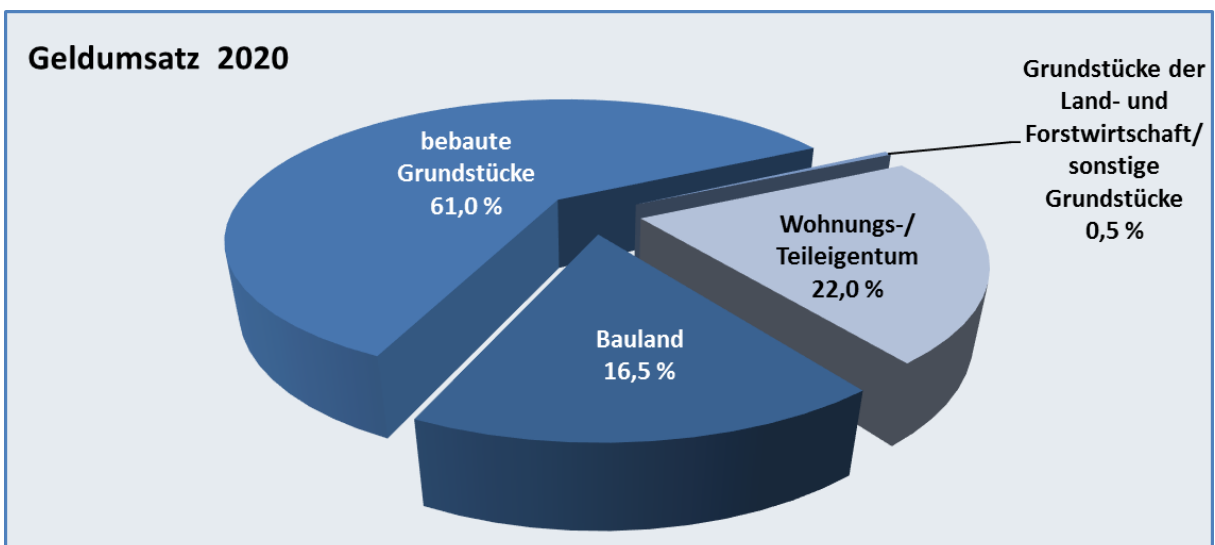


Abb. 26 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



4.3 Flächenumsatz

Abb. 27 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

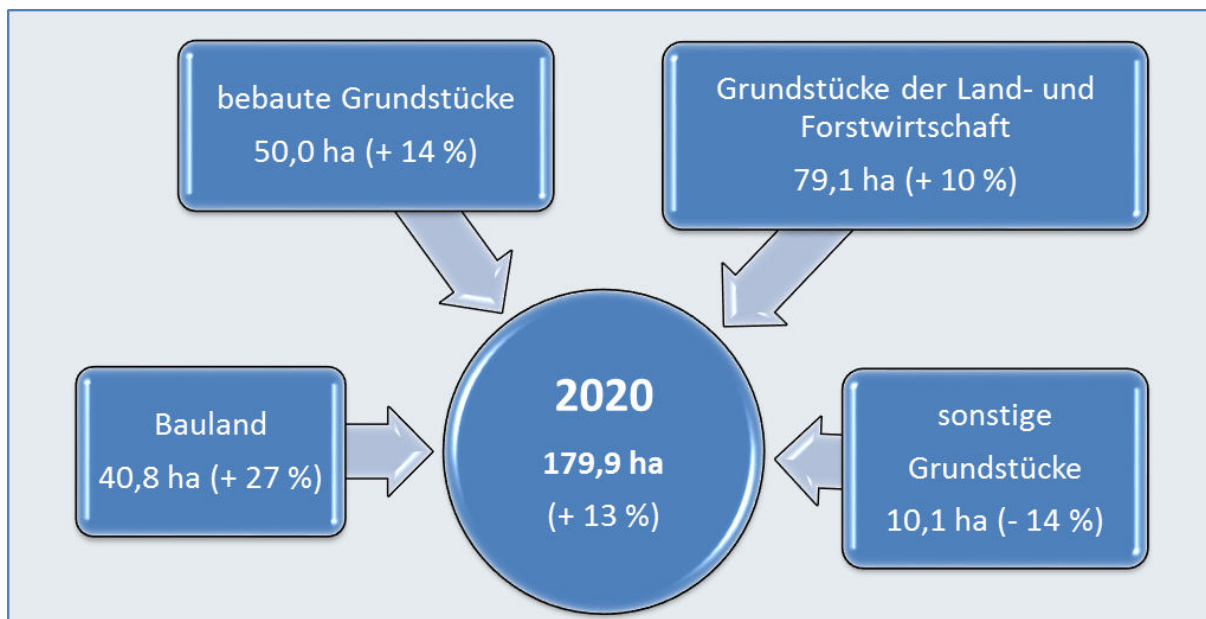


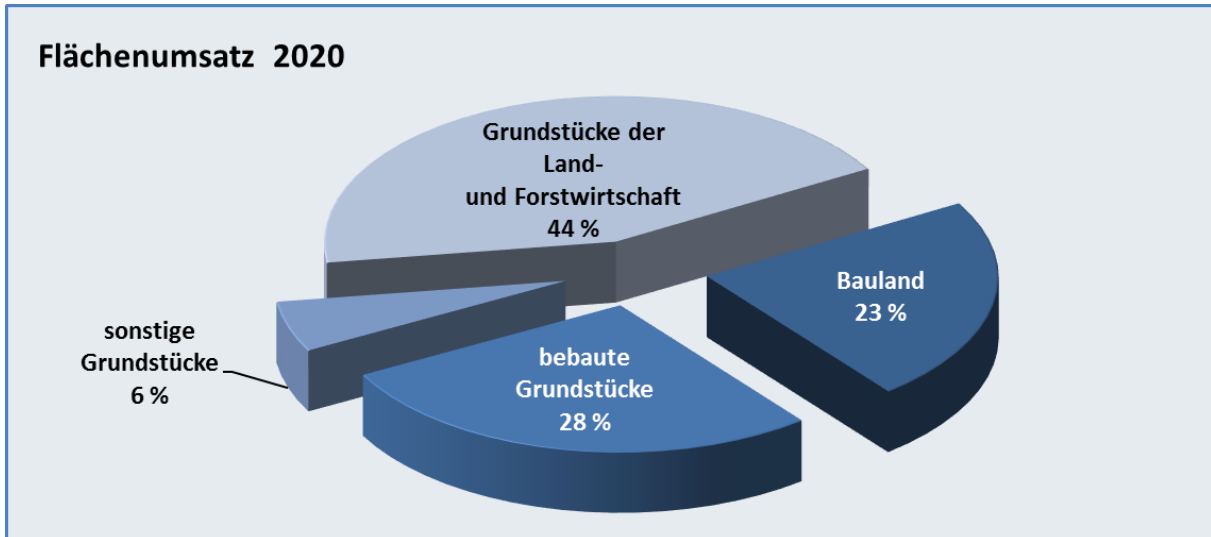
Abb. 28 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2020		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	9,8 ha	+ 33 %
	Bauland	31,0 ha	+ 25 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	7,7 ha	- 2 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	5,4 ha	- 60 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	17,5 ha	+ 5,4-fache
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	28,0 ha	+ 65 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	23,8 ha	+ 95 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	4,2 ha	- 11 %
	Mehrfamilienhäuser	5,0 ha	+ 12 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	13,8 ha	- 29 %

Der starke Anstieg des Flächenumsatzes im Verhältnis zu den Entwicklungen von Vertragszahlen und Geldumsatz ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern & Villen vorrangig auf den

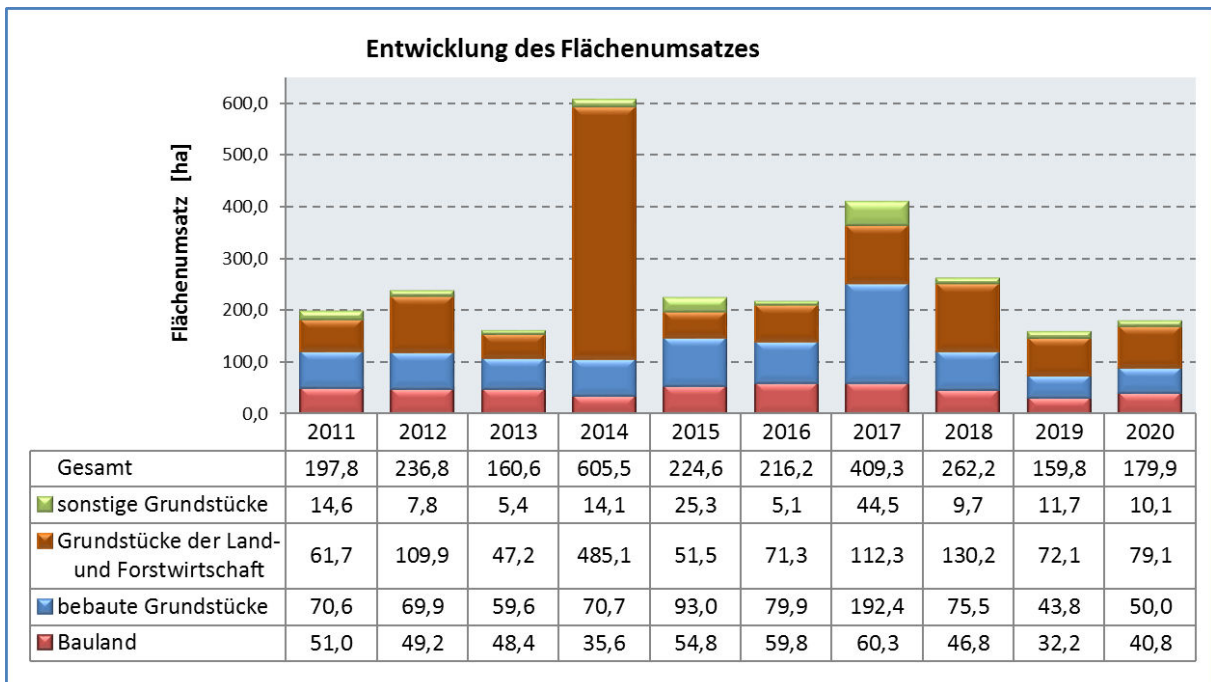
Verkauf von zwei Villenkomplexen mit zusammen 11,1 ha Grundstücksfläche zurückzuführen.

Abb. 29 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. 30 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. 31 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

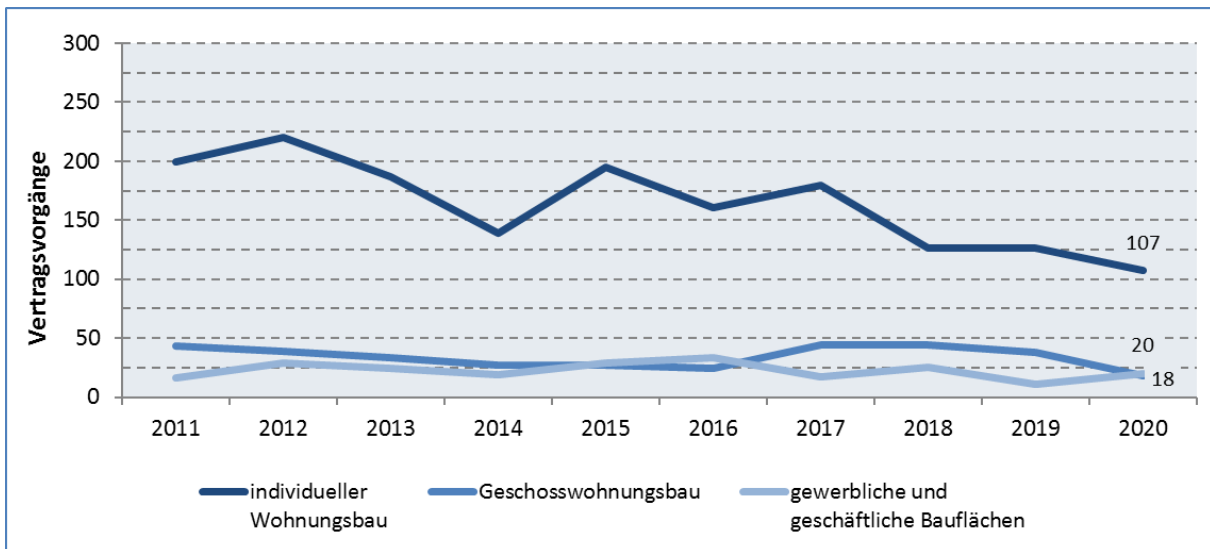
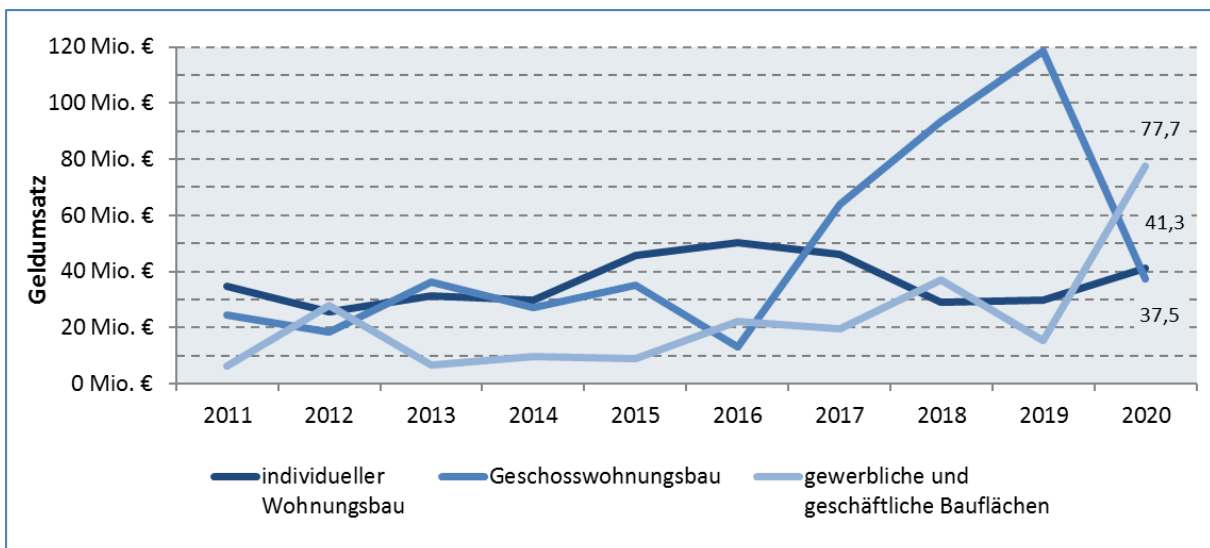
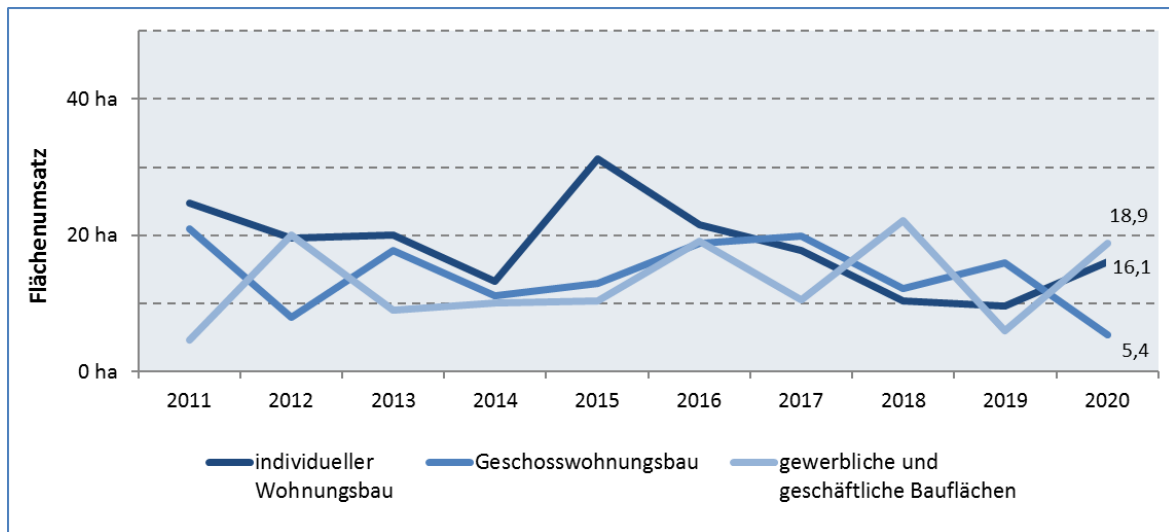


Abb. 32 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes



Beim Geldumsatz ist das Umsatzhoch im Jahr 2019 u.a. auf einige hochpreisige Verkäufe von Baufeldern im Stadtteil Drewitz zurückzuführen.

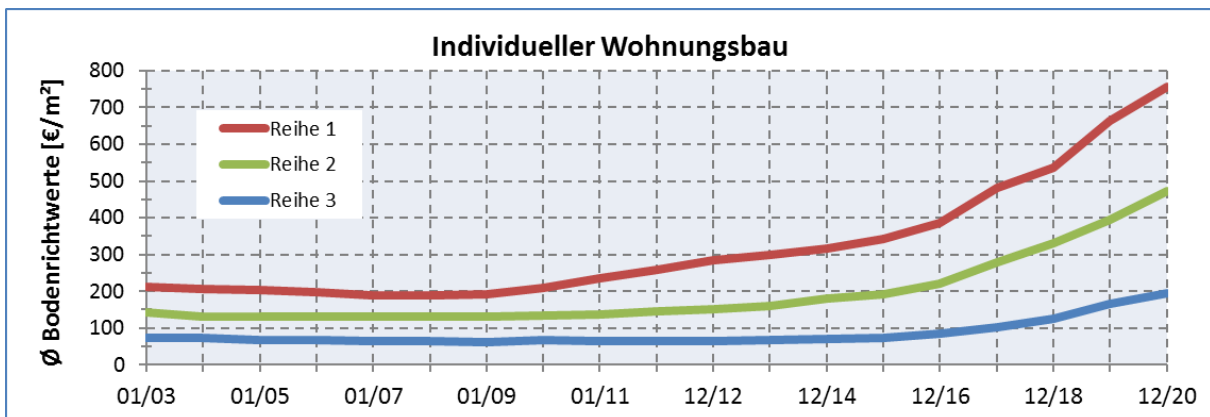
Abb. 33 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 34 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



- 📖 Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage⁶
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Wohnlage
- Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

① Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertniveaus finden Sie ab Seite 101.

⁶ Wohnlageeinstufung siehe Seite 123 ff

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

Abb. 35 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

Individueller Wohnungsbau			
Lage⁷	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020			
Inneres Stadtgebiet	93	380 ... 600 m ² Ø 490 m ²	160 ... 825 €/m² Ø 485 €/m ²
Äußeres Stadtgebiet	22	420 ... 1.000 m ² Ø 690 m ²	60 ... 490 €/m² Ø 330 €/m ²

Im Berichtsjahr 2020 lagen die Schwerpunkte bei den Verkäufen von Wohngrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sowie in den Ortsteilen Bornim, Golm und Groß Glienicke.

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.

⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 125

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

Abb. 36 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

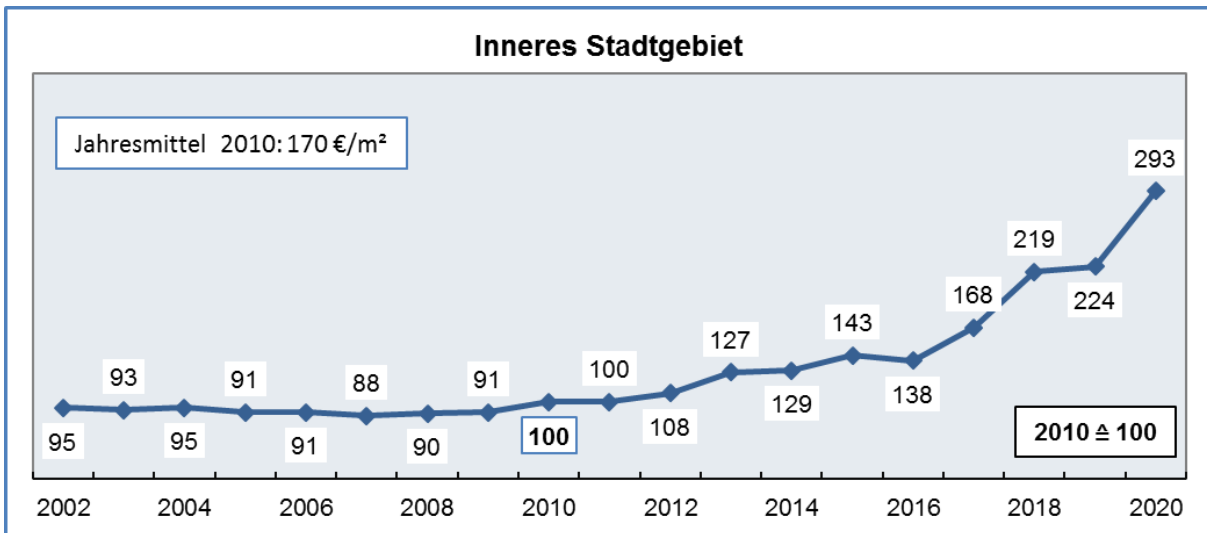
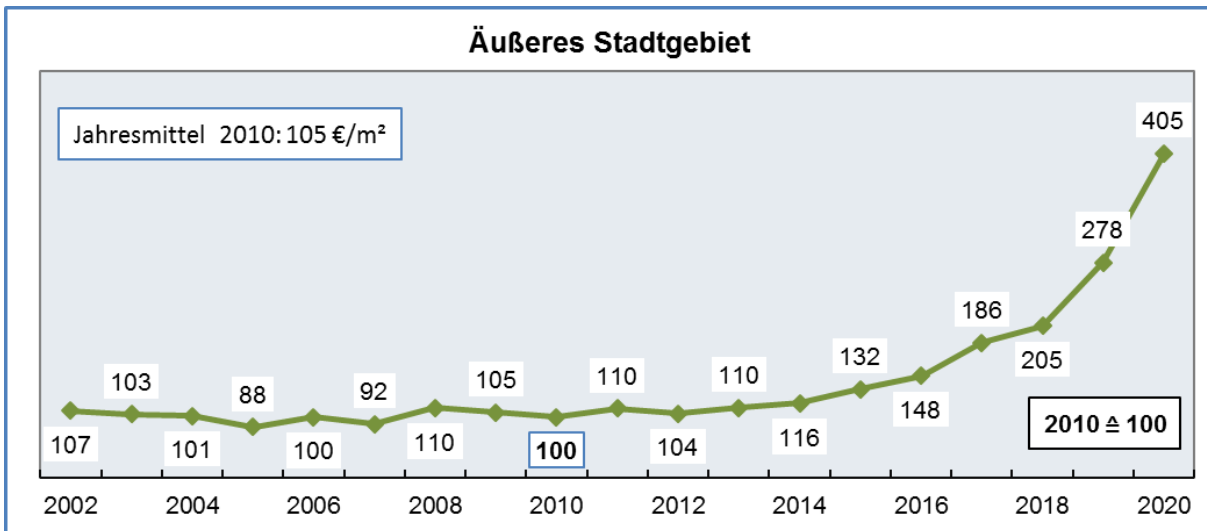


Abb. 37 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe



⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 125

Abb. 38 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihen

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
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	2020	38	12
2011	60	24			

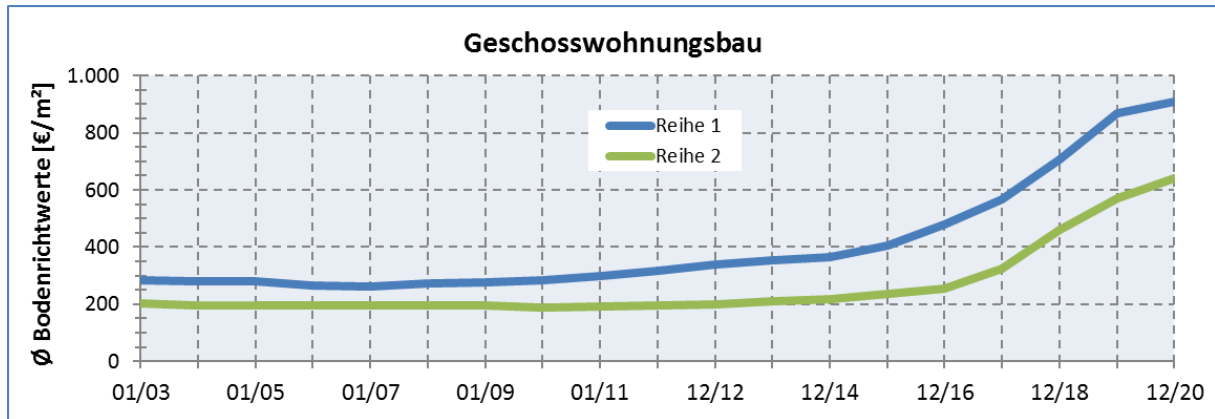
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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) konnte nur eine sehr geringe Abhängigkeit in einzelnen Bereichen nachgewiesen werden. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse und dem aktuellen Marktverhalten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt veröffentlicht der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 39 Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



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

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 ± 2,5 -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

Abb. 40 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Geschosswohnungsbau ¹⁰				
Lage ⁹	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (ebf)	WGFZ
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020				
einfache bis mittlere Wohnlage	30	280 ... 10.910 m ² Ø 3.455 m ²	105 ... 1.420 €/m² Ø 740 €/m ²	0,20 ... 2,90 Ø 1,30
gute bis sehr gute Wohnlage	11	165 ... 5.425 m ² Ø 2.190 m ²	300 ... 1.800 €/m² Ø 835 €/m ²	0,45 ... 2,35 Ø 1,35

⁹ Wohnlageneinstufung siehe Seite 123 ff

¹⁰ wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

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 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

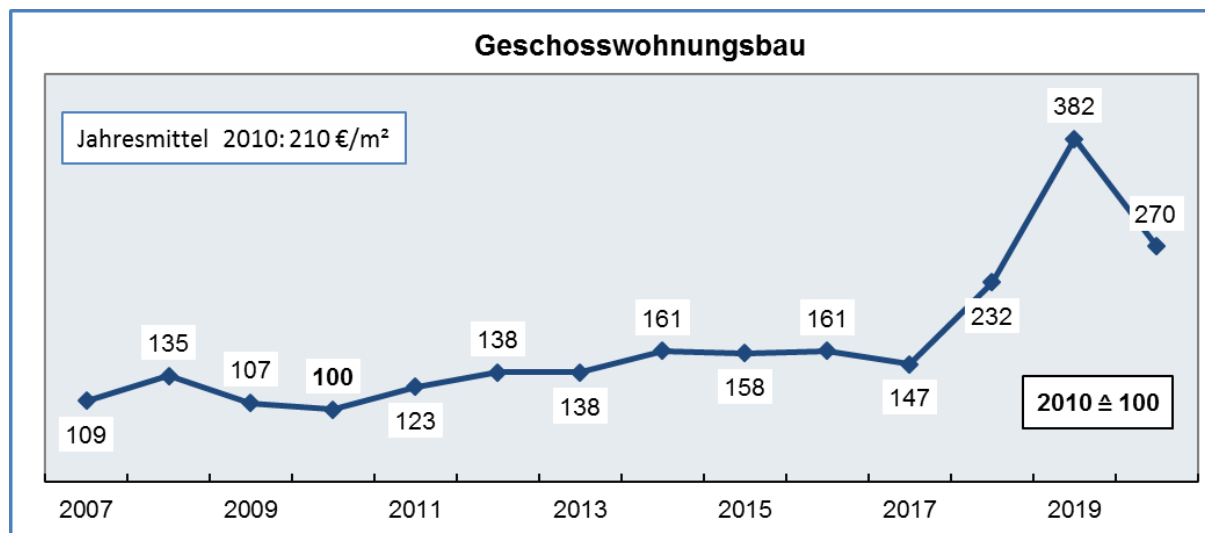


Abb. 42 Geschosswohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2007	13	2014	11
2008	5	2015	9
2009	6	2016	11
2010	16	2017	12

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2011	7	2018	13
2012	12	2019	17
2013	13	2020	8

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.

Abb. 43 Umrechnungskoeffizienten – VW-RL, Anlage 1

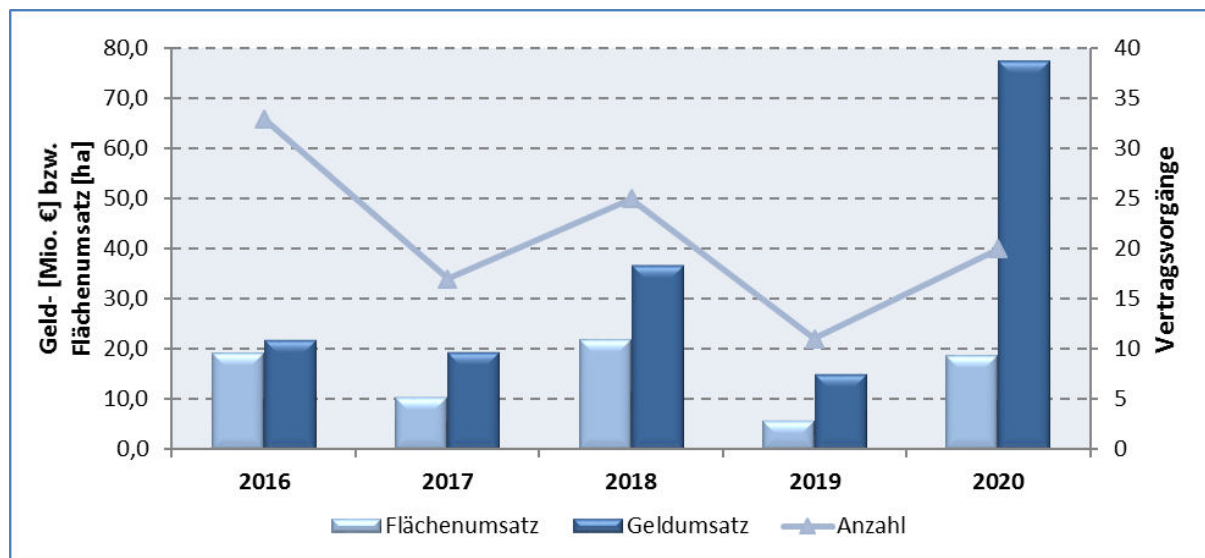
Bodenrichtwert [€/m ²]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

- ① Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolationen ermittelt werden.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2020 wurden 20 Verkäufe von gewerblichen und geschäftlichen Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 17 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 2020 bei 275 €/m².

Abb. 44 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung

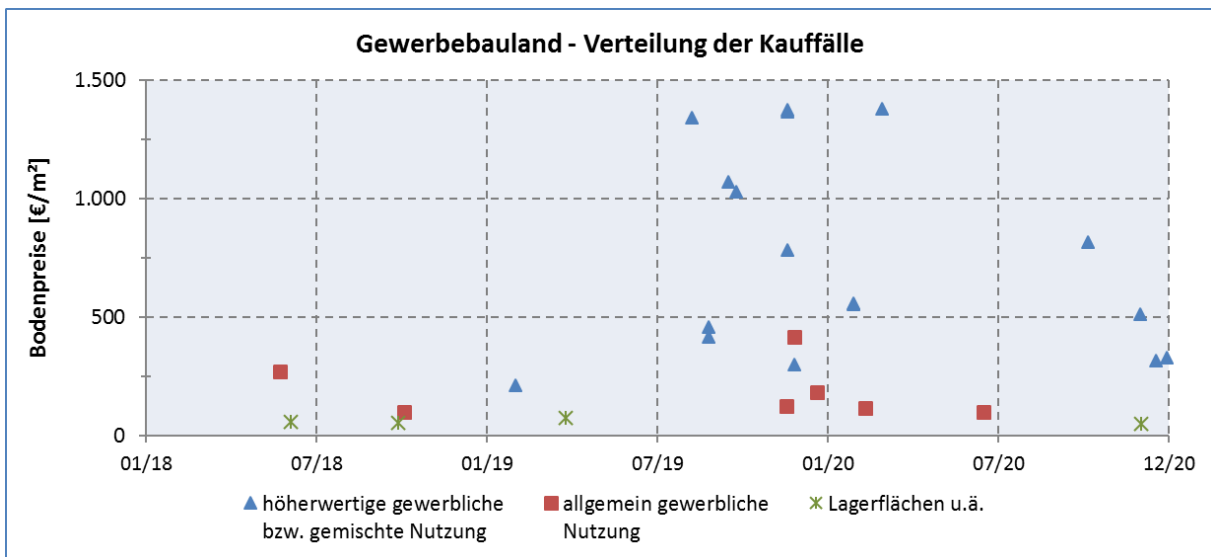


Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Prognose der zukünftigen Nutzung kaum zulassen. Diese Schwankungen ergeben sich aus den für jedes einzelne Grundstück unterschiedlichen wertbildenden 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. 45 Gewerbebauland – Bodenpreise

baureife Gewerbegrundstücke			
Zukünftige Nutzung	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2019 bis 2020			
höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung¹¹	17	165 ... 33.675 m ² Ø 9.780 m ²	215 ... 1.380 €/m² Ø 755 €/m ²
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020			
allgemeine gewerbliche Nutzung	7	960 ... 11.165 m ² Ø 4.455 m ²	100 ... 420 €/m² Ø 190 €/m ²
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	4	490 ... 66.945 m ² Ø 19.610 m ²	50 ... 75 €/m² Ø 60 €/m ²

Abb. 46 Gewerbebauland – Verteilung der Verkäufe



¹¹ Die angegebenen Bodenpreise bei den Bauflächen für höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung sind vor allem durch eine zukünftige Mischnutzung geprägt.


5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für das Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 11 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen im gewöhnlichen Potsdamer Geschäftsverkehr mit einem Umsatz von 62,7 ha bzw. 47,5 Mio. € registriert.

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

Abb. 47 Bauerwartungs-/Rohbauland – Bodenpreise

Auswertungszeitraum 2016 bis 2020				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis/Baulandbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	18	Ø 8.365 m ²	4 ... 44 % Ø 23 %	6 ... 155 €/m ² Ø 75 €/m ²
Geschosswohnungsbau	5	Ø 12.785 m ²	11 ... 43 % Ø 25 %	35 ... 115 €/m ² Ø 70 €/m ²
Rohbauland				
Gewerbe	4	Ø 6.610 m ²	39 ... 83 % Ø 63 %	50 ... 115 €/m ² Ø 75 €/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.

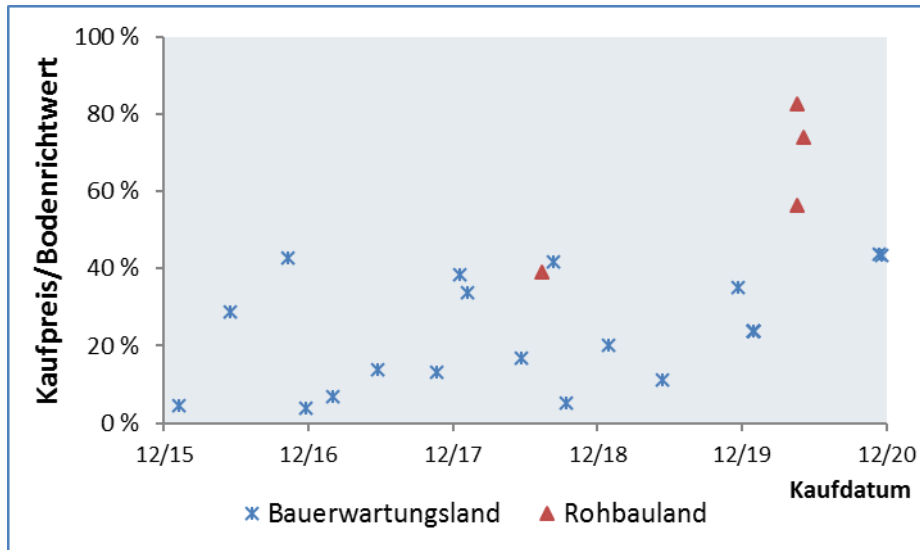


Abb. 48
Bauerwartungs-/
Rohbauland - Verteilung
Kaufpreis/ Bodenricht-
wert


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 überschreiten.

Abb. 49 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2016 bis 2020		
Garten- und Erholungsgrundstücke	49	5,45 ... 56,00 €/m² Ø 24 €/m ²
Dauerkleingärten	5	8,00 ... 55,00 €/m² Ø 26 €/m ²
Erholungsgrundstücke inklusive baulicher Anlage¹²	11	14,00 ... 100,00 €/m² Ø 43 €/m ²

 Informationen zum Bodenpreise für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 45 zu finden.

¹² 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 – Bodenpreise

baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2016 bis 2020			
7	1.890 ... 30.115 m ² Ø 10.255 m ²	130 ... 530 €/m² Ø 265 €/m ²	Ø 87 %

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 werden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 51 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreise

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2016 bis 2020	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	21	Ø Faktor zum BRW	1,65
Ø Grundstücksfläche	2.370 m ²	Kaufpreis zum BRW	115 ... 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 ...

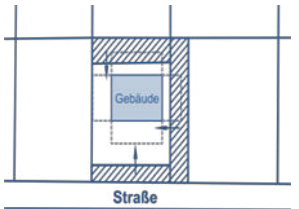
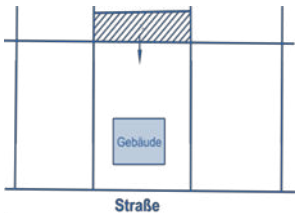
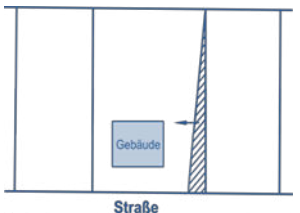
<p>(A) baurechtlich notwendig ist;</p>		<p>(B) baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist; Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p>
<p>(C) baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland ist;</p>		<p>(D)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

Abb. 52 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2016 – 2020	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	133	46	63	23	1

Bei der Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2016 bis 2020** wurden die Verhältnisse zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der zu eliminierenden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, ermittelt. Die dargestellten Werte sollten sachverständig angewendet und ggf. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 53 Arrondierung – Bodenpreise

2016 – 2020			(A)	(B)	(C)
Durchschnittlicher Kaufpreis			260 €/m ²	120 €/m ²	100 €/m ²
Grundstücksfläche			Ø 160 m ² (3 ... 645 m ²)	Ø 155 m ² (4 ... 1.070 m ²)	Ø 340 m ² (20 ... 1.110 m ²)
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	13	12	
		Ø	90 %	38 %	
		Spanne	52 ... 117 %	9 ... 59 %	
	seitlich gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	19	19	
		Ø	50 %	50 %	
		Spanne	2 ... 103 %	11 ... 100 %	
	hinten gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	9	19	
		Ø	49 %	26 %	
		Spanne	16 ... 72 %	6 ... 63 %	
		Anzahl Kauffälle			23
		Ø			34 %
		Spanne			6 ... 68 %

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.

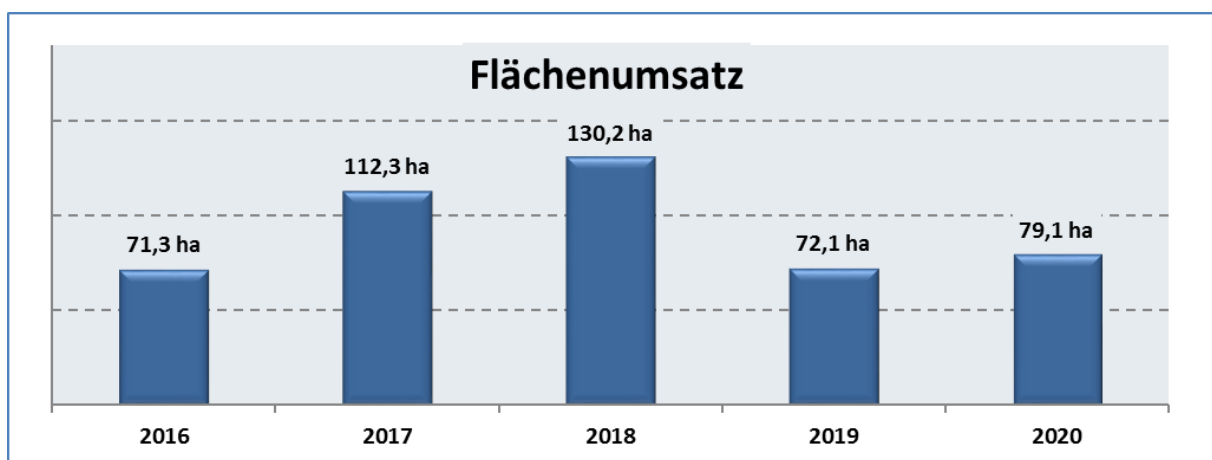
Abb. 54 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2020	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	27	7	9	1	8
Tendenz zum Vorjahr ¹³	↓	↓	↓	→	→

Abb. 55 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsätze

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Vertragsvorgänge	36	59	54	41	27
Geldumsatz	1,1 Mio. €	2,0 Mio. €	1,4 Mio. €	1,0 Mio. €	1,2 Mio. €
Flächenumsatz	71,3 ha	112,3 ha	130,2 ha	72,1 ha	79,1 ha

Abb. 56 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Flächenumsatzentwicklung



¹³ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

6.2 Preisniveau, Preisentwicklung

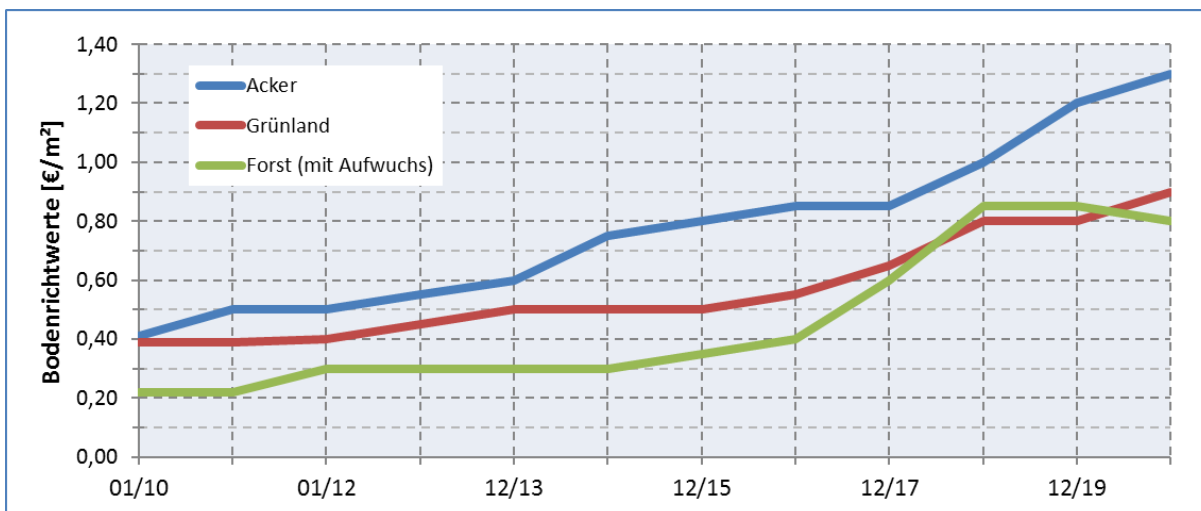
Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet **nur typische land- und forstwirtschaftliche Flächenkäufe** in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur die Kaufverträge von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) mit einer Mindestgröße von 2.000 m², bei denen der Erwerber ein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

Abb. 57 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreise (ortsfern)	Acker-/ Grünlandzahl	Bodenrichtwert 31.12.2020
Auswertungszeitraum 2019 bis 2020				
Ackerland	9	0,97 ... 1,64 €/m ²	25 ... 45	1,30 €/m²
Grünland	8	0,57 ... 1,14 €/m ²	15 ... 40	0,90 €/m²
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020				
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	4	0,21 ... 2,18 €/m ²		0,80 €/m²
Flächen für Dauerkulturen/ Obstanbau	4	0,97 ... 1,22 €/m ²	33 ... 45	

Weitere Informationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten finden Sie ab Seite 106.

Abb. 58 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 überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

7.1 Hausgärten, private Grünflächen

Abb. 59 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹⁴
Auswertungszeitraum 2016 bis 2020			
Hausgärten	22	Ø 630 m ²	7 ... 60 % Ø 25 % vom Bodenrichtwert
private Grünflächen, private 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. Je nach der vorherigen Nutzung (Vorwirkung) ergeben sich die in Abb. 60 angegebenen Kaufpreisspannen.

- ① Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch zukünftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind.

¹⁴ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert für Bauland

Abb. 60 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise¹⁴
Auswertungszeitraum 2016 bis 2020			
Bauland	5	Ø 20 m ²	80 ... 100 % vom Bodenrichtwert
Landwirtschaftliche Flächen	16	Ø 2.110 m ²	0,65 ... 2,45 €/m²
Gemeinbedarfsflächen (Rückständiger Grunderwerb¹⁵)	35	Ø 995 m ²	0,60 ... 15,00 €/m²


 Bei den Verkäufen von Baulandflächen für zukünftige Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Zukäufe von Kleinstflächen.

Abb. 61 Öffentliche Grünflächen – Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2016 bis 2020		
Öffentliche Grünflächen	10	1,10 ... 16,40 €/m² Ø 8 €/m ²

¹⁵ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abb. 62 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

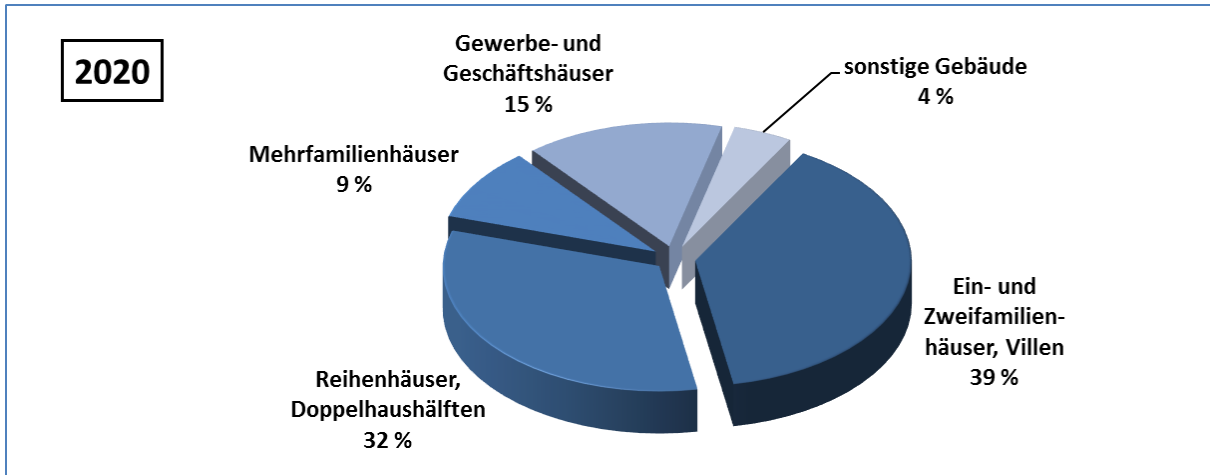


Abb. 63 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

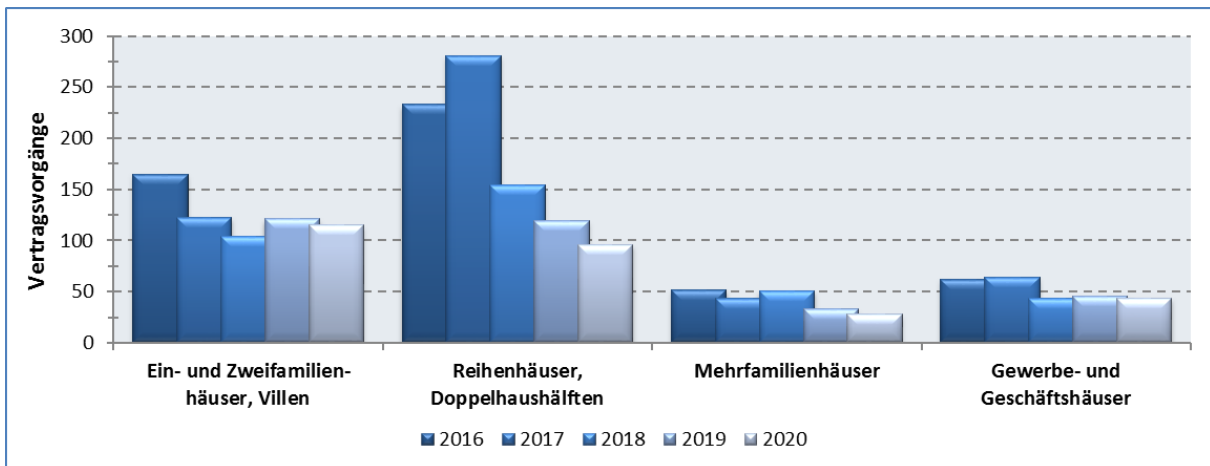


Abb. 64 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

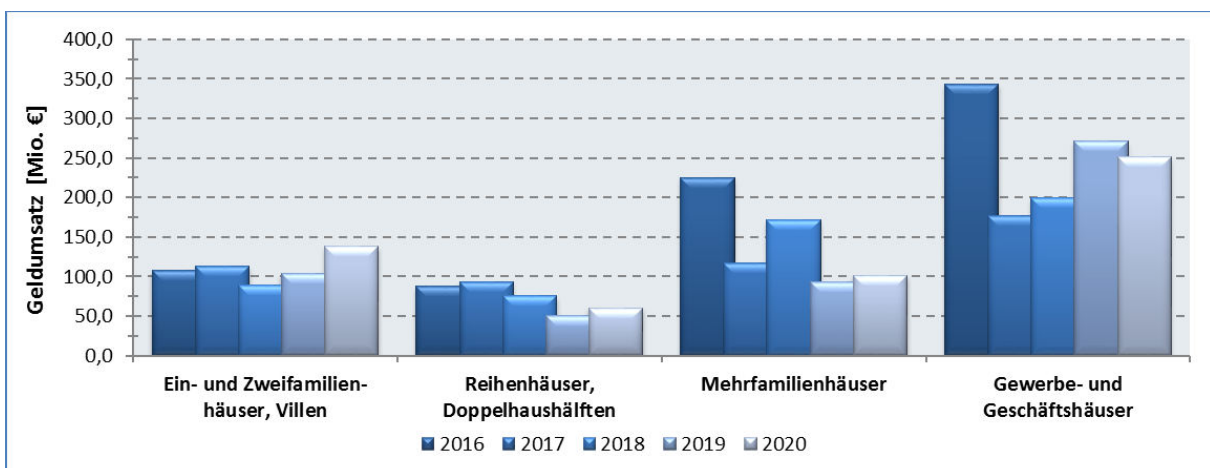
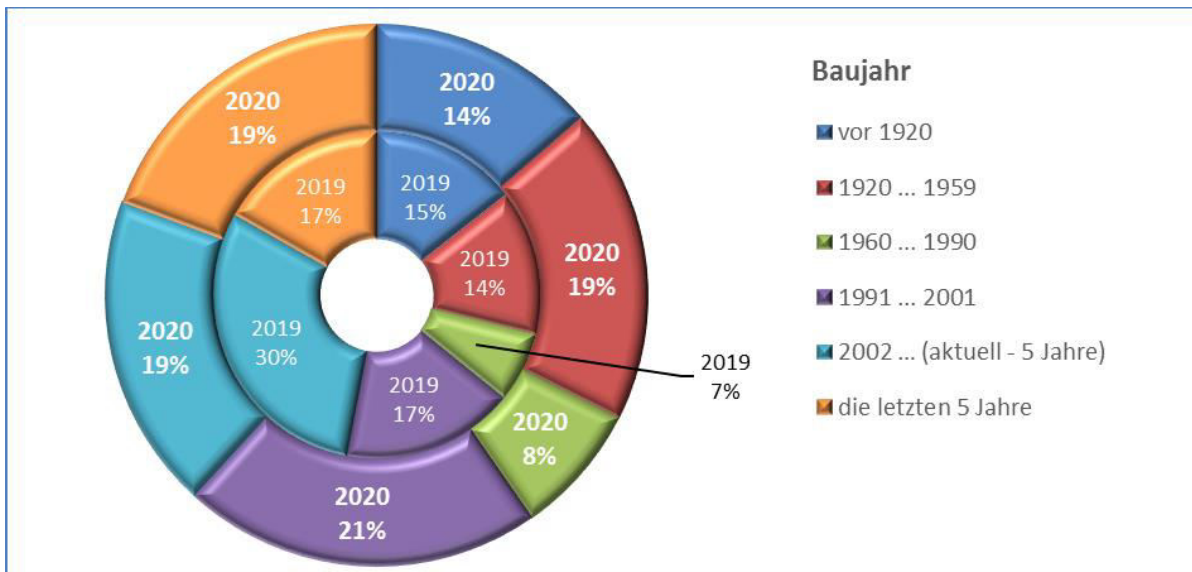


Abb. 65 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr

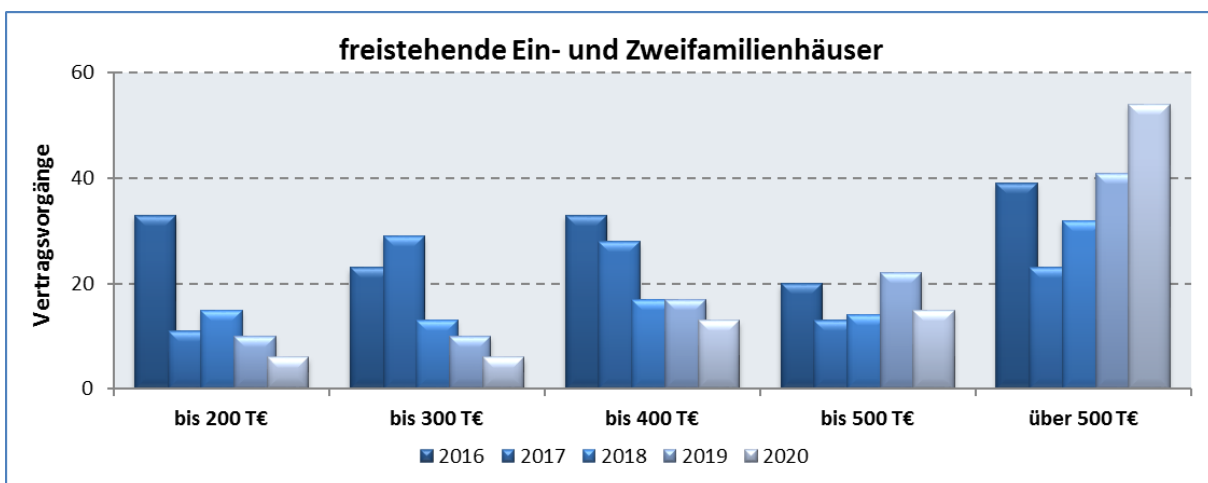


8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 83) gesondert betrachtet. *Ausnahme:* Bei den Ermittlungen von Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren (8.2.2, 8.2.3) wurden kleine Villen und Landhäuser mit einer Wohnfläche $\leq 300 \text{ m}^2$ und ohne Wasserzugang in die Untersuchungen miteinbezogen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 66 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisverteilung¹⁶



¹⁶ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 67 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung

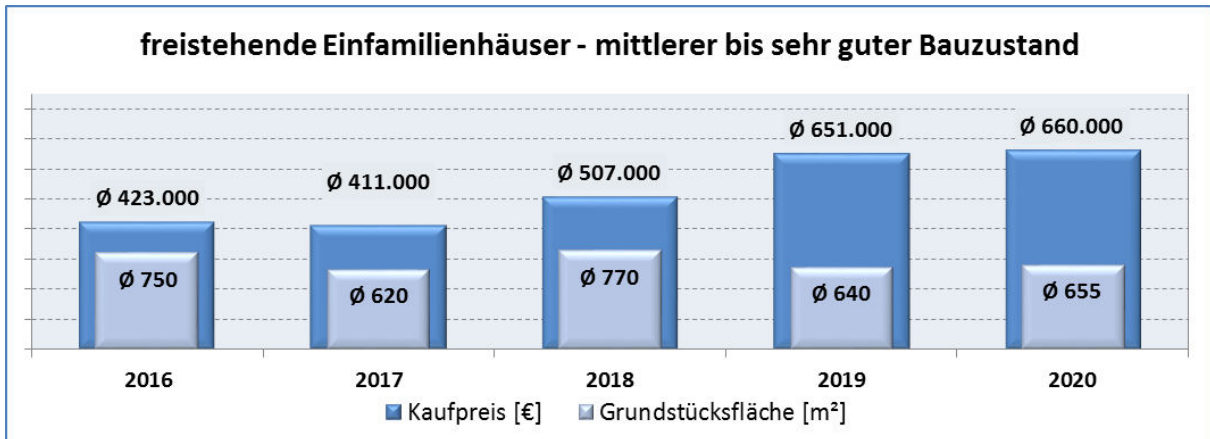
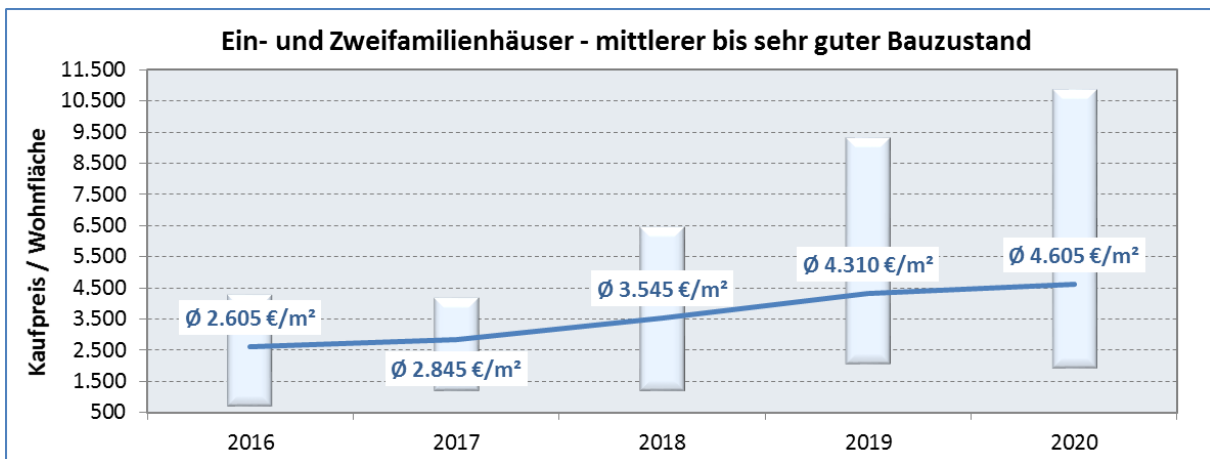


Abb. 68 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise



Die in Abb. 69 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 ± 2,0-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

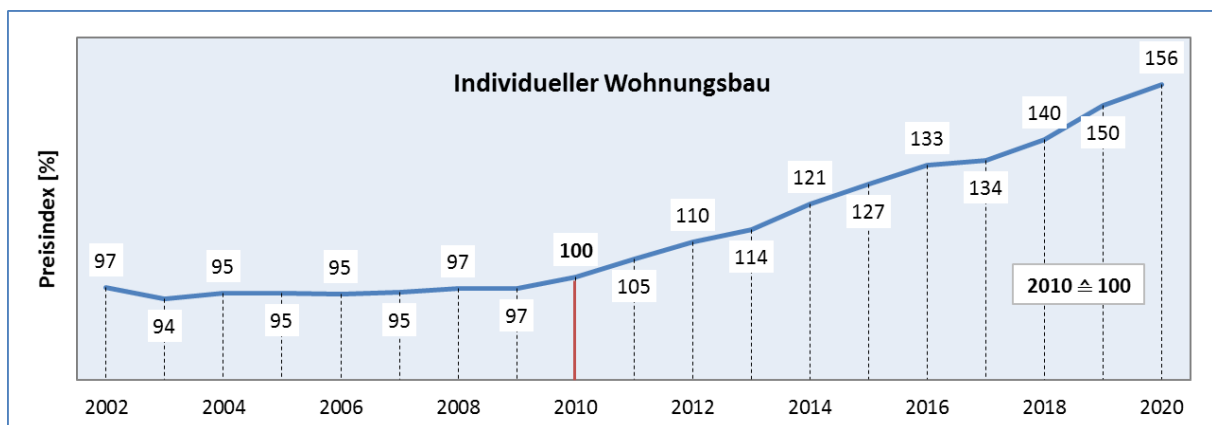
Abb. 69 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2020				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnflächenpreise [€/m²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	24	55 ... 375 Ø 140	270 ... 1.450 Ø 840	2.690 ... 7.085 Ø 4.730

Auswertungszeitraum 2020				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
1960 ... 1990	5	95 ... 140 Ø 110	510 ... 995 Ø 730	1.955 ... 3.895 Ø 3.475
1991 ... 2001	11	80 ... 180 Ø 140	270 ... 1.955 Ø 755	2.180 ... 5.250 Ø 3.885
2002 ... 2015	14	95 ... 205 Ø 155	340 ... 1.165 Ø 680	2.225 ... 4.915 Ø 3.715
ab 2016	4	140 ... 310 Ø 200	425 ... 3.275 Ø 1.305	4.620 ... 5.855 Ø 5.210
schlechter Bauzustand				
vor 1960	5	135 ... 240 Ø 170	340 ... 1.850 Ø 960	1.165 ... 3.335 Ø 2.410

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. 70 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – 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. 71 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Stichprobe der Kaufpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2002	81	2007	109	2012	185	2017	304
2003	87	2008	133	2013	175	2018	107
2004	90	2009	172	2014	170	2019	99
2005	142	2010	245	2015	292	2020	65
2006	106	2011	183	2016	280		

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 113 zu finden.

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten die nachfolgend dargestellten **Sachwertfaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** 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. 72 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	80 Kauffälle

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwertniveau	90 ... 750 €/m ² (Ø 335 €/m ²)
Standardstufe	1 ... 4 (Ø 3,1)
Restnutzungsdauer	15 ... 73 Jahre (Ø 47 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	115 ... 500 m ² (Ø 245 m ²)
vorläufiger Sachwert	179.000 ... 784.000 € (Ø 418.500 €)
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2018
Wohnfläche	90 ... 230 m ² (Ø 140 m ²)
rentierliche Grundstücksfläche	270 ... 1.100 m ² (Ø 620 m ²)

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

Abb. 73 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 72)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1,35	0,92 ... 2,06

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

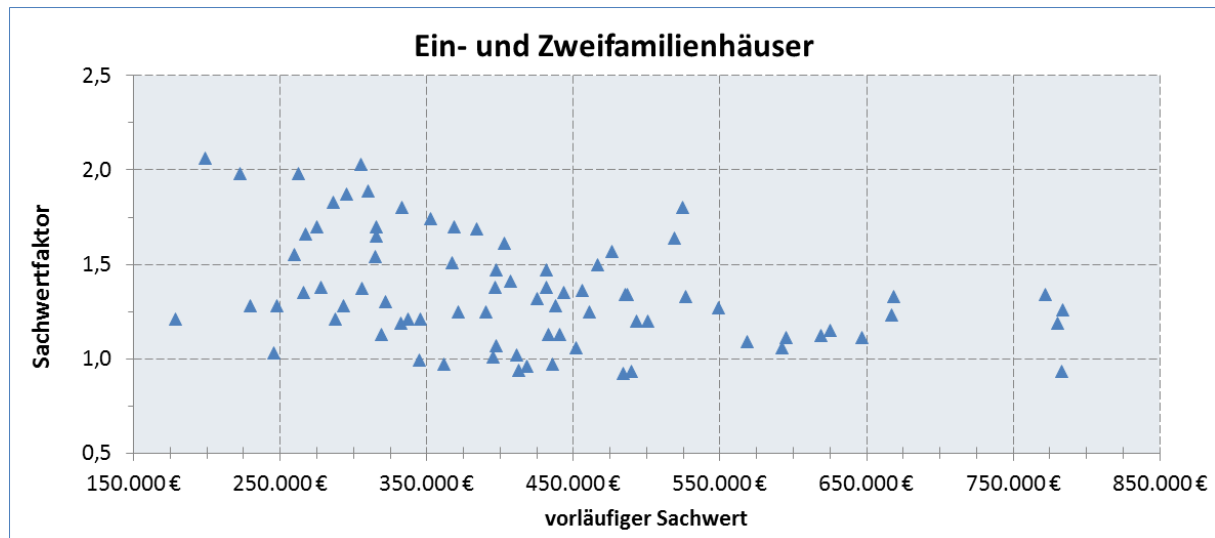
Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 72)

Bodenwertniveau	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 210 €/m ²	17	1,42	0,97 ... 2,06
211 ... 449 €/m ²	40	1,34	0,96 ... 1,98
≥ 450 €/m ²	23	1,32	0,92 ... 1,89

Abb. 75 Ein- und Zweifamilienhäuser – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 72)

Vorläufiger Sachwert	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 300.000 €	16	1,54	1,03 ... 2,06
300.001 ... 500.000 €	47	1,33	0,92 ... 2,03
> 500.000 €	17	1,24	0,93 ... 1,80

Abb. 76 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. 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 sind auf Seite 120 ff zu finden.

Die **Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ein mittlerer bis sehr guter optischer Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Abb. 77 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	113 Kauffälle
multiple Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,63
rentierliche Grundstücksfläche	270 ... 1.400 m ²
Restnutzungsdauer	20 ... 79 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 295 m ²
rentierliches Bodenwertniveau	80 ... 1.200 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe	1 ... 5


- 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 Gebäude- und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Abb. 77) anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer wird auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet. Dabei ist von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert auszugehen

Abb. 78 Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]										
	80	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000
90	3.313	3.497	4.354	5.189	6.049	6.955	7.920	8.956	10.073	11.280	12.587
100	3.108	3.279	4.068	4.836	5.624	6.452	7.332	8.274	9.286	10.377	11.557
110	2.948	3.108	3.847	4.563	5.296	6.065	6.879	7.750	8.683	9.688	10.771

Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]										
	80	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000
120	2.820	2.971	3.669	4.344	5.034	5.756	6.520	7.334	8.207	9.144	10.153
130	2.714	2.858	3.524	4.166	4.821	5.505	6.228	6.997	7.820	8.703	9.652
140	2.626	2.764	3.403	4.017	4.643	5.296	5.986	6.718	7.501	8.339	9.240
150	2.551	2.685	3.300	3.891	4.493	5.120	5.781	6.483	7.232	8.033	8.893
160	2.486	2.616	3.211	3.783	4.365	4.970	5.607	6.282	7.003	7.773	8.599
170	2.430	2.556	3.135	3.690	4.253	4.839	5.455	6.109	6.804	7.548	8.344
180	2.381	2.504	3.067	3.608	4.156	4.725	5.323	5.957	6.632	7.352	8.123
190	2.337	2.457	3.008	3.535	4.070	4.624	5.207	5.824	6.479	7.179	7.928
200	2.298	2.416	2.955	3.470	3.993	4.535	5.103	5.705	6.344	7.026	7.755
210	2.263	2.378	2.907	3.413	3.924	4.454	5.011	5.599	6.224	6.890	7.601
220	2.231	2.345	2.864	3.360	3.862	4.382	4.927	5.503	6.115	6.767	7.463
230	2.202	2.314	2.825	3.313	3.806	4.317	4.852	5.417	6.017	6.655	7.337
240	2.176	2.286	2.790	3.270	3.755	4.257	4.783	5.338	5.927	6.554	7.224
250	2.152	2.261	2.757	3.230	3.708	4.202	4.720	5.266	5.846	6.462	7.120
260	2.130	2.237	2.727	3.194	3.665	4.152	4.662	5.200	5.771	6.378	7.025
270	2.109	2.215	2.699	3.160	3.625	4.106	4.609	5.140	5.702	6.300	6.937
280	2.090	2.195	2.674	3.129	3.589	4.063	4.560	5.084	5.638	6.228	6.856
290	2.073	2.176	2.650	3.100	3.555	4.024	4.515	5.032	5.579	6.161	6.781
295	2.064	2.168	2.639	3.087	3.539	4.005	4.493	5.007	5.551	6.130	6.746

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

Grundstücksfläche: 700 m²

Restnutzungsdauer: 50 Jahre

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

Abb. 79 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m ²]	300	500	700	900	1.100	1.300
Wertebereich [m ²]	270...400	401...600	601...800	801...1.000	1.001...1.200	1.201...1.400
Faktor	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15
Faktoren-Spanne	0,79...0,88	0,88...0,96	0,96...1,03	1,03...1,08	1,08...1,13	1,13...1,17

Abb. 80 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer							
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	25	35	45	55	65	75
Wertebereich [m ²]	20...22	23...30	31...41	42...50	51...58	59...73	74...79
Faktor	0,80	0,90	0,90	1,00	1,00	1,10	1,20

 Anwendungsbeispiel:

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

Der Gebädefaktor (Abb. 78) beträgt: 4.017 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 79): 0,92

Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 80): 1,00

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil ergibt sich näherungsweise zu:

$$140 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.017 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 1,00 = \text{rd. } 515.000 \text{ €}$$

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Da in der Regel individuelle Wohngebäude zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt gekauft werden, standen für die Ermittlung von **Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam nur eine geringe Datenmenge an tatsächlich vermieteten Gebrauchtimmobilen zur Verfügung. Daher dienen die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Potsdamer Eigenheime nur zur Orientierung und sind dementsprechend sachverständig anzuwenden. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind ab Seite 116 ff zu finden.

Abb. 81 Individueller Wohnungsbau – Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften			
Auswerteperiodenraum	2018 bis 2020		
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam		
Stichprobenumfang	9 Kauffälle		
Restnutzungsdauer	28 ... 62 Jahre	49 Jahre	Ø 2,4 % (1,4 ... 3,2 %)
rentierliches Bodenwertniveau	180 ... 650 €/m ²	355 €/m ²	
Wohnfläche	95 ... 210 m ²	140 m ²	
Ø monatliche Nettokaltmiete	7,3 ... 12,7 €/m ²	9,2 €/m ²	
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2013		
Rohertragsfaktor	23,1 ... 30,7	26,8	

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2020 überregionalen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime. Dieser Bericht wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 82 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisverteilung¹⁷

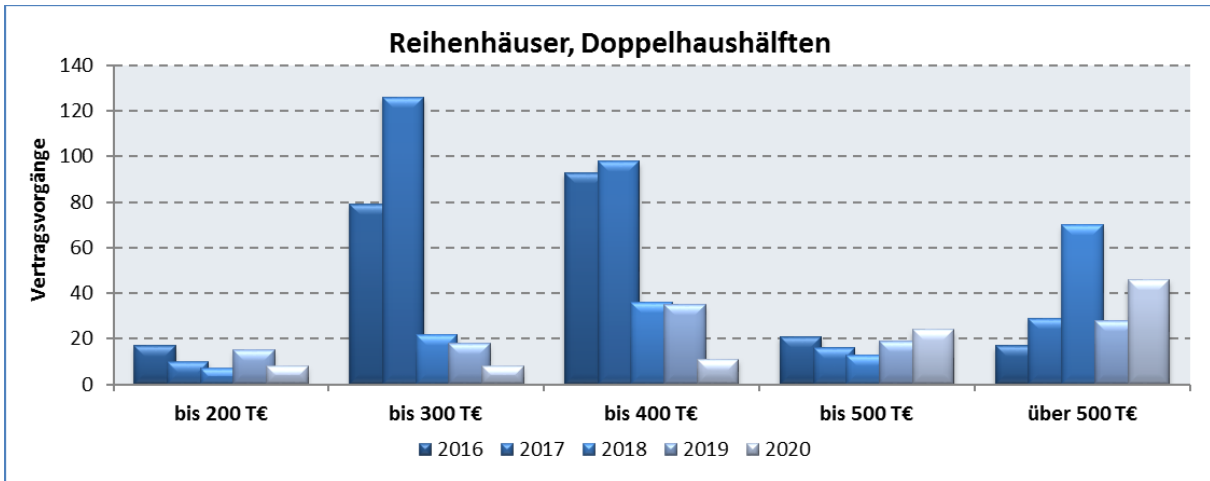
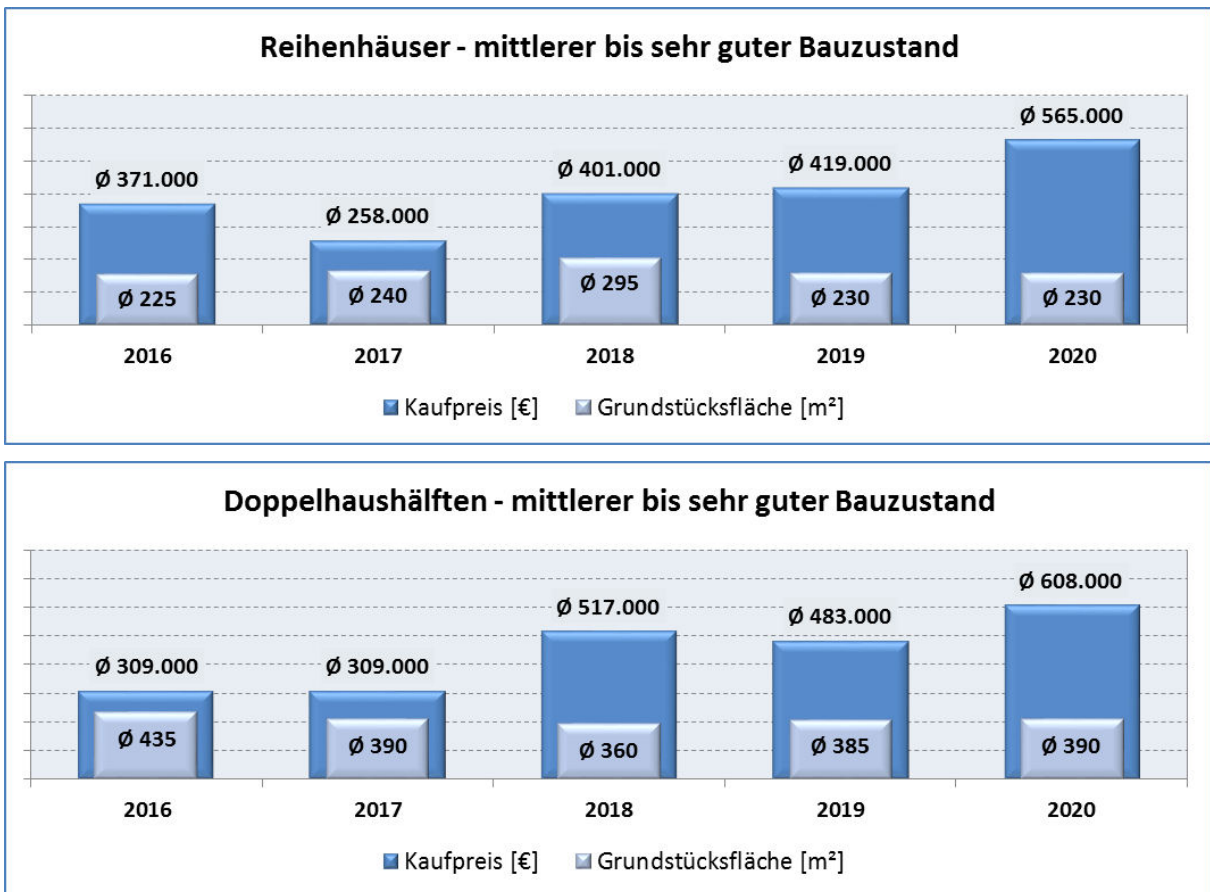
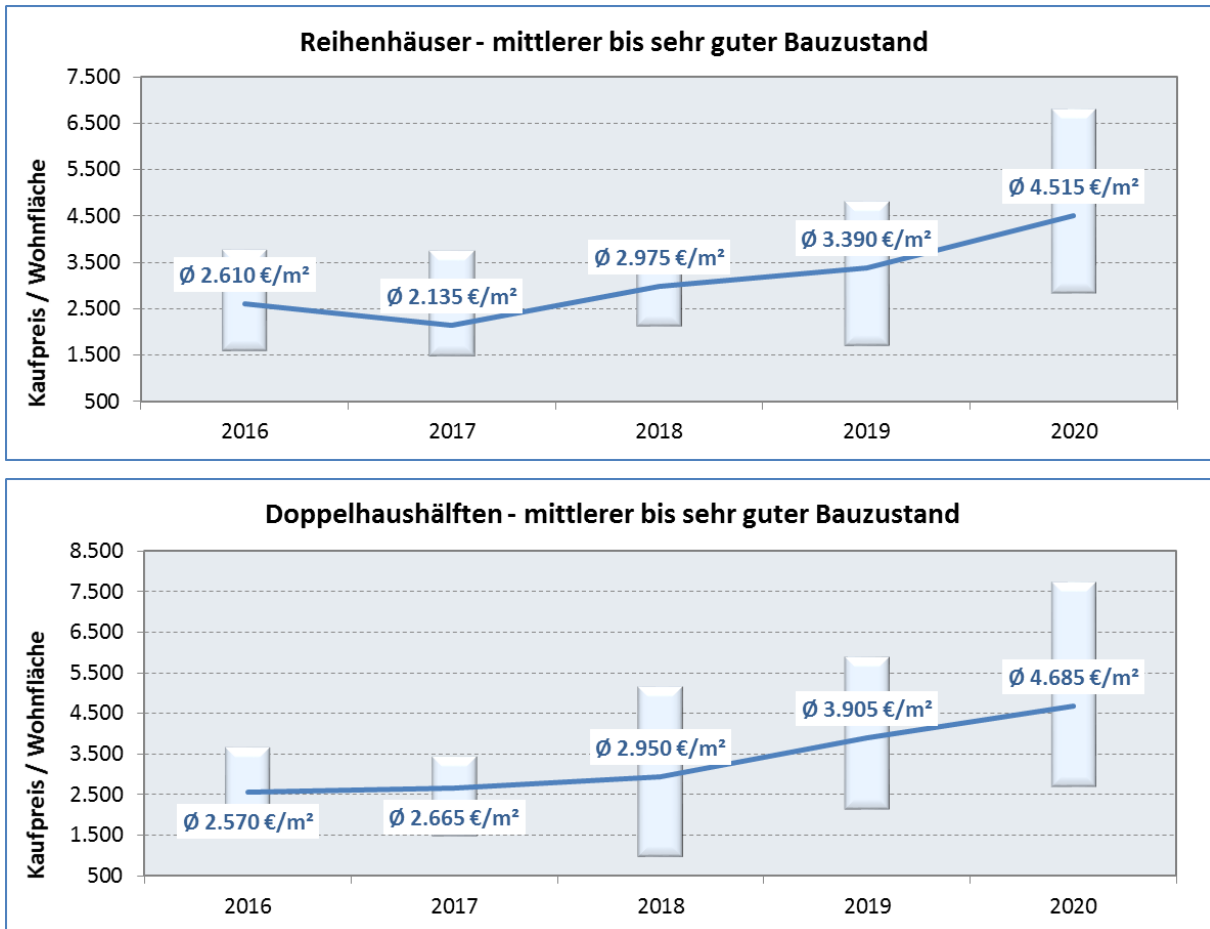


Abb. 83/84 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklungen



¹⁷ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 85/86 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen Wohnflächenpreise¹⁸

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 50 veröffentlicht.

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 $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

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

Abb. 87 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2020				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Kaufpreis/Wohnfläche [€/m²]
Reihenhäuser – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	5	80 ... 190 Ø 125	180 ... 760 Ø 440	2.080 ... 5.375 Ø 4.370
1991 ... 2001	7	90 ... 130 Ø 115	160 ... 260 Ø 215	2.135 ... 5.165 Ø 4.010
2002 ... 2015	3	120 ... 150 Ø 130	145 ... 280 Ø 220	4.320 ... 4.415 Ø 4.355
ab 2016	4	115 ... 175 Ø 150	215 ... 530 Ø 340	4.455 ... 6.780 Ø 5.515
Doppelhaushälften – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	12	80 ... 240 Ø 120	120 ... 1.080 Ø 555	1.020 ... 6.250 Ø 3.590
1991 ... 2001	12	95 ... 125 Ø 105	215 ... 480 Ø 355	2.710 ... 5.685 Ø 3.975
2002 ... 2015	7	90 ... 150 Ø 120	205 ... 395 Ø 290	2.355 ... 4.570 Ø 3.530
ab 2016	21	105 ... 230 Ø 150	275 ... 565 Ø 370	3.120 ... 6.500 Ø 4.930

Bei Baujahresgruppen mit weniger als 3 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

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 113 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. 88 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	100 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	110 ... 700 €/m ² (Ø 350 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4 (Ø 3,3)
Restnutzungsdauer	17 ... 71 Jahre (Ø 50 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	110 ... 290 m ² (Ø 200 m ²)
vorläufiger Sachwert	154.000 ... 410.500 € (Ø 267.000 €)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2016
Wohnfläche	90 ... 170 m ² (Ø 115 m ²)
rentierliche Grundstücksfläche	125 ... 850 m ² (Ø 320 m ²)

Abb. 89 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 88)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,56	0,99 ... 2,59

 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. 90 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren

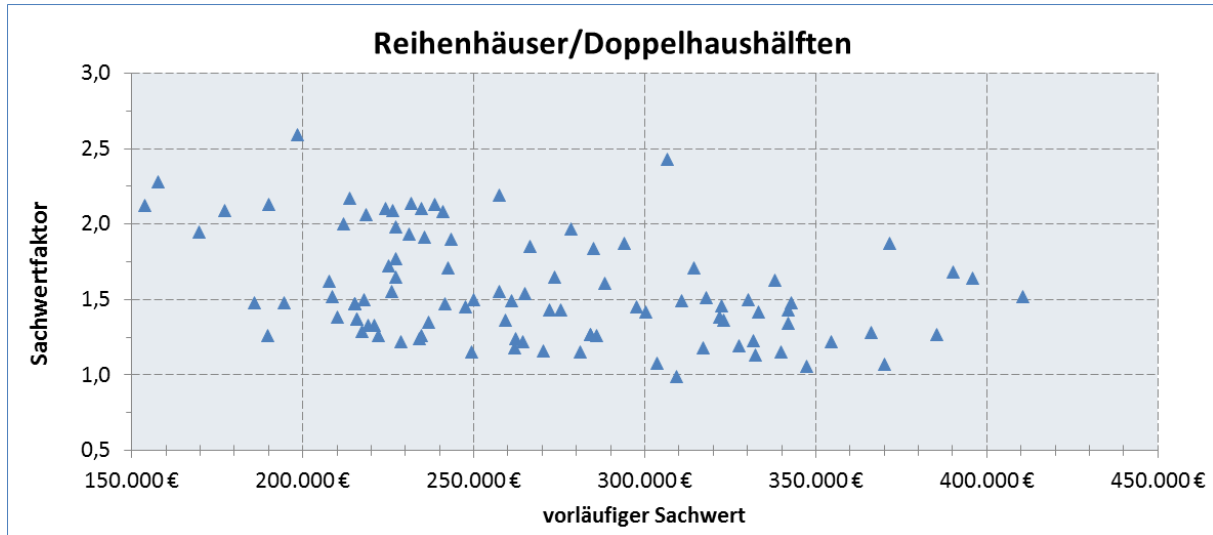


Abb. 91 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 88)

Bodenwertniveau	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 210 €/m ²	29	1,51	0,99 ... 2,13
211 ... 449 €/m ²	38	1,53	1,06 ... 2,17
≥ 450 €/m ²	33	1,65	1,07 ... 2,59

Abb. 92 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 88)

Vorläufiger Sachwert	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
≤ 200.000 €	8	1,91	1,26 ... 2,59
200.001 ... 300.000 €	62	1,60	1,15 ... 2,19
> 300.000 €	30	1,40	0,99 ... 2,43

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. 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 sind ab Seite 120 ff zu finden.

Die **Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ein mittlerer bis sehr guter optischer Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt wird. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht mit in die Auswertung einbezogen.

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 Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebädefaktoren und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Abb. 93 bzw. Abb. 98) anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer wird auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet. Dabei ist von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert auszugehen.

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

8.3.3.1 Reihenhäuser

Abb. 93 Reihenhäuser – Kennzahlen für Gebädefaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	43 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,62

Kennzahlen	Reihenhäuser
Grundstücksfläche	125 ... 500 m ²
Restnutzungsdauer	32 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 210 m ²
Bodenwertniveau	150 ... 700 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	1 Einstellmöglichkeit ... 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ¹⁹	3 ... 4

Abb. 94 Reihenhäuser – Gebäudefaktoren

Reihenhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]												
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]											
	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700
90	2.805	2.910	3.031	3.169	3.321	3.489	3.673	3.871	4.086	4.317	4.565	4.830
100	2.650	2.752	2.871	3.004	3.153	3.316	3.495	3.689	3.899	4.125	4.367	4.626
110	2.525	2.625	2.740	2.871	3.016	3.176	3.351	3.541	3.747	3.968	4.206	4.460
120	2.421	2.519	2.632	2.760	2.903	3.060	3.232	3.418	3.621	3.838	4.072	4.322
130	2.334	2.430	2.541	2.667	2.807	2.962	3.131	3.315	3.514	3.728	3.959	4.205
140	2.260	2.354	2.464	2.588	2.726	2.878	3.045	3.226	3.423	3.634	3.862	4.106
150	2.196	2.289	2.397	2.519	2.655	2.806	2.970	3.150	3.344	3.553	3.778	4.019
160	2.140	2.232	2.338	2.459	2.594	2.742	2.905	3.082	3.274	3.482	3.704	3.943
170	2.091	2.182	2.287	2.406	2.540	2.687	2.848	3.023	3.214	3.419	3.639	3.876
180	2.047	2.137	2.241	2.359	2.491	2.637	2.797	2.971	3.159	3.363	3.582	3.817
190	2.008	2.097	2.200	2.317	2.448	2.593	2.751	2.924	3.111	3.313	3.530	3.763
200	1.973	2.061	2.164	2.280	2.409	2.553	2.710	2.881	3.067	3.268	3.483	3.715
210	1.941	2.029	2.130	2.246	2.374	2.517	2.673	2.843	3.027	3.227	3.441	3.671

¹⁹ Erläuterungen siehe Seite 120 ff

Die abgebildeten Gebädefaktoren beziehen sich auf ein **Reihenhaus** mit folgenden Merkmalen:

Grundstücksfläche:	250 m ²	Standardstufe:	3,0
Unterkellerung:	nicht vorhanden		

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 57 zu finden.

Abb. 95 Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren

Reihenhäuser – Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche				
Grundstücksfläche [m ²]	150	250	350	450
Wertebereich [m ²]	125 ... 200	201 ... 300	301 ... 400	401 ... 500
Faktor	0,87	1,00	1,08	1,14
Faktoren-Spanne	0,82 ... 0,94	0,94 ... 1,04	1,04 ... 1,11	1,11 ... 1,16

Abb. 96 Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Art der Unterkellerung		
Unterkellerung	nicht vorhanden	vorhanden
Wertebereich – Anteil der Unterkellerung	0 ... 49%	50 ... 100%
Faktor	1,00	1,25

Abb. 97 Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren

Reihenhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Standardstufe		
Standardstufe	3	4
Wertebereich	2,6 ... 3,5	3,6 ... 4,5
Faktor	1,00	1,36

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Abb. 98 Doppelhaushälften – Kennzahlen für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	109 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,80
Grundstücksfläche	195 ... 850 m ²
Restnutzungsdauer	17 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 235 m ²
Bodenwertniveau	60 ... 700 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ²⁰	1 ... 4

Abb. 99 Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren

Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]										
	60	100	150	200	250	300	350	400	500	600	700
90	3.437	3.645	3.908	4.176	4.448	4.724	5.004	5.288	5.867	6.460	7.066
100	3.061	3.263	3.520	3.781	4.047	4.317	4.591	4.869	5.437	6.019	6.616
110	2.760	2.957	3.208	3.464	3.724	3.989	4.258	4.532	5.090	5.664	6.252
120	2.514	2.707	2.953	3.204	3.460	3.720	3.985	4.254	4.805	5.371	5.952
130	2.311	2.500	2.741	2.988	3.239	3.496	3.757	4.022	4.566	5.125	5.700
140	2.139	2.325	2.562	2.805	3.053	3.306	3.563	3.825	4.363	4.916	5.485
150	1.992	2.175	2.409	2.648	2.893	3.143	3.397	3.656	4.188	4.737	5.301
160	1.866	2.046	2.276	2.513	2.754	3.001	3.253	3.510	4.037	4.580	5.140
170	1.756	1.933	2.161	2.394	2.633	2.878	3.127	3.381	3.904	4.443	4.999
180	1.659	1.834	2.059	2.290	2.527	2.769	3.016	3.268	3.786	4.322	4.875

²⁰ Erläuterungen siehe Seite 120 ff

Abb. 101 Doppelhaushälfte – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer							
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	30	40	50	60	70	75
Wertebereich [m ²]	17...25	26...31	32...44	45...55	56...64	65...73	74...75
Faktor	0,70	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20

Abb. 102 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze				
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten	> 2 Einstellmöglichkeiten
Faktor	0,93	1,00	1,07	1,15

Abb. 103 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Art der Unterkellerung		
Unterkellerung	nicht vorhanden	vorhanden
Wertebereich – Anteil der Unterkellerung	0 ... 49 %	50 ... 100 %
Faktor	0,90	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 57.

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. 104 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²¹	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche
2018	51	171,1 Mio. €	4,3 Mio. €	1.505 m ²
2019	33	92,8 Mio. €	3,7 Mio. €	1.350 m ²
2020	28	101,4 Mio. €	2,0 Mio. €	680 m ²

Abb. 105 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2020				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbefläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbefläche ²¹ [€/m ²]
gut bis sehr gut	3	905 ... 1.630 Ø 1.335	465 ... 1.490 Ø 1.090	1.730 ... 3.710 Ø 2.920
mittel	8	200 ... 860 Ø 525	215 ... 955 Ø 535	2.380 ... 3.850 Ø 2.865

Wie auch in vorangegangenen Jahren wurden Mehrfamilienhäuser älteren Baujahres im Berichtsjahr überwiegend in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert (siehe Abb. 107).

²¹ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise sowie die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Abb. 106 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche²¹

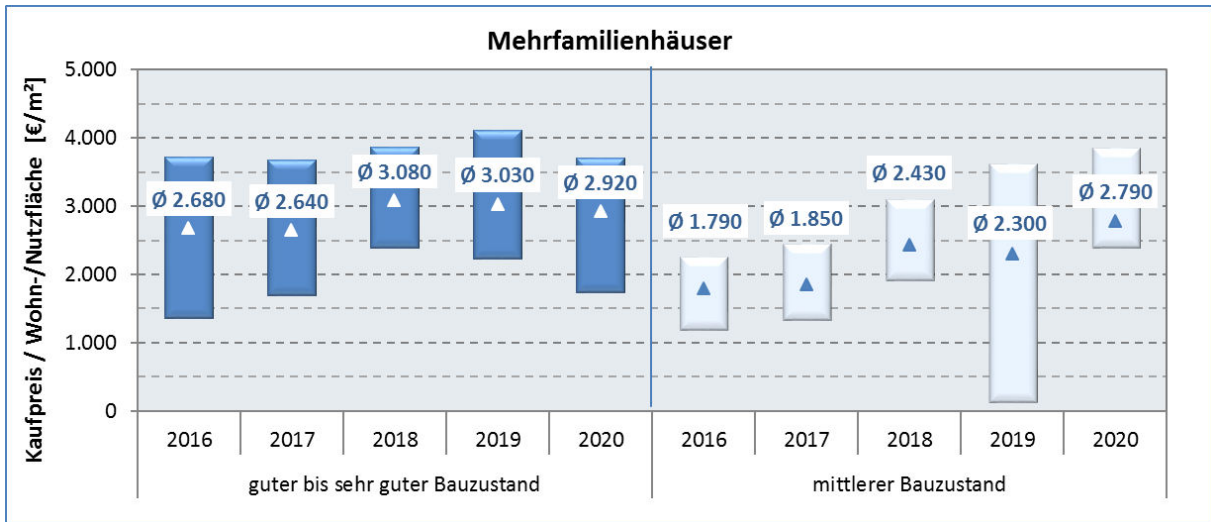
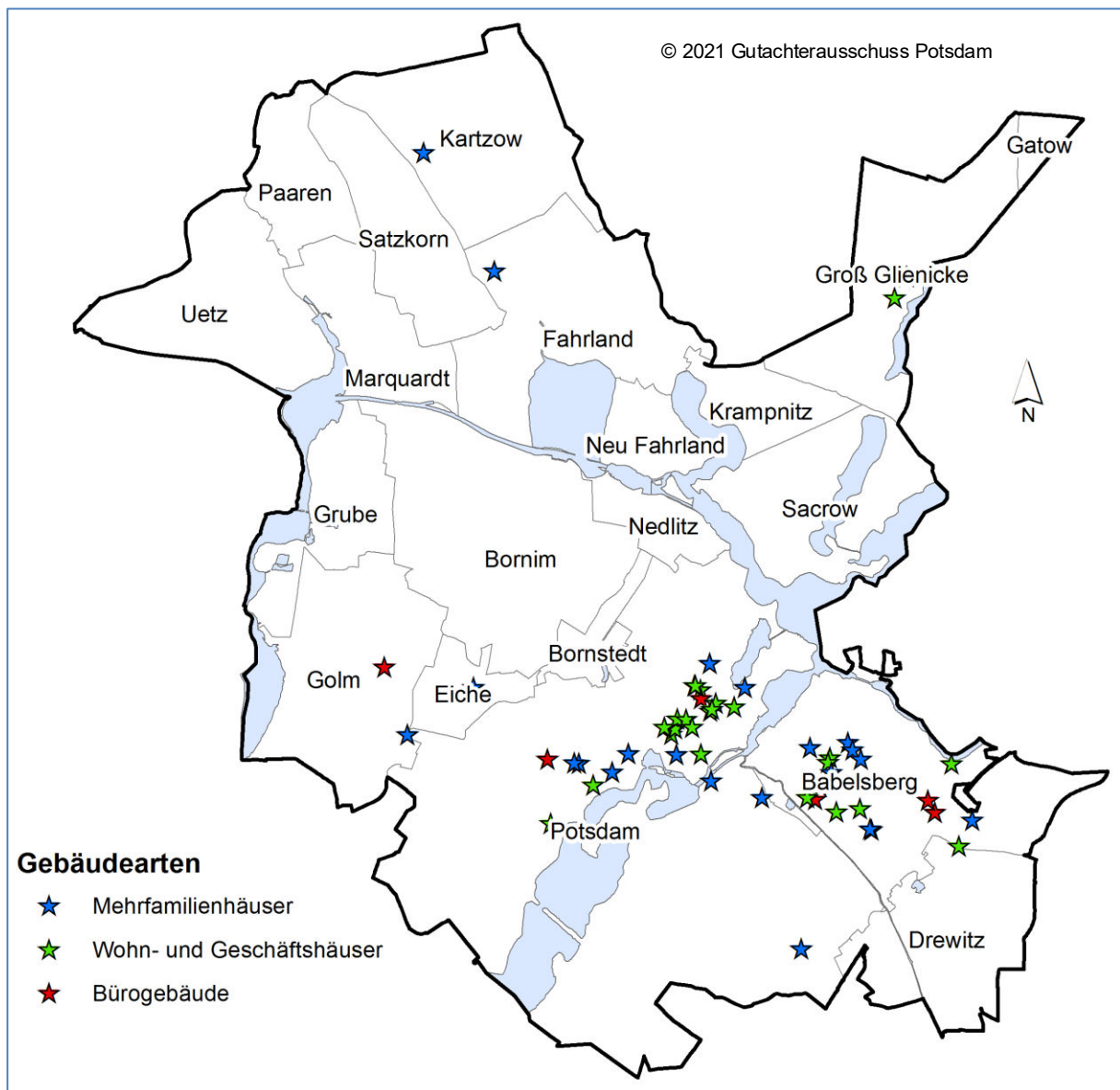


Abb. 107 Mehrfamilienhäuser & Co. – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr



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. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 116 ff zu finden.

Abb. 108 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	2018 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	53 Kauffälle
Restnutzungsdauer	32 ... 77 Jahre (Ø 40 Jahre)
rentierliches Bodenwertniveau	230 ... 1.200 €/m ² (Ø 590 €/m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	200 ... 4.385 m ² (Ø 1.085 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,9 ... 11,1 €/m ² (Ø 8,4 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2015

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

Abb. 109 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis siehe Abb. 108)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	1,7 %	0,1 ... 4,2 %
	<i>nur 2020</i>	1,6 %

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

Abb. 110 Mehrfamilienhäuser – historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2015 ... 2017	Ø 2,3 %	62 Kauffälle
2016 ... 2018	Ø 1,9 %	56 Kauffälle
2017 ... 2019	Ø 1,8 %	60 Kauffälle

Die angegebenen **Rohertragsfaktoren** sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 120 ff zu finden.

Abb. 111 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – (Datenbasis siehe Abb. 108)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	
Auswertungszeitraum	2018 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	53 Kauffälle
Rohertragsfaktoren	Ø 26,7 (17,5 ... 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 Rohertragsfaktor der Gebädefaktor (Nutzflächenpreis) 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 Bodenwertan-

teil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.


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

Abb. 112 Mehrfamilienhäuser – Gebüdefaktoren

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen²² (arithmetisches Mittel und Standardabweichung)			Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbefläche [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbefläche [m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	16	Ø 880 s 602	Ø 1.085 s 831	Ø 39	2.380 ... 3.420 Ø 2.900
1991 ... 2015	4	Ø 1.080 s 395	Ø 1.020 s 495	Ø 63	2.945 ... 3.710 Ø 3.265
ab 2016	6	Ø 3.335 s 987	Ø 2.525 s 1.491	Ø 80	3.435 ... 4.115 Ø 3.790
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	25	Ø 1.270 s 1.233	Ø 1.165 s 1.152	Ø 33	1.905 ... 3.110 Ø 2.490
1991 ... 2001	5	Ø 800 s 171	Ø 525 s 190	Ø 57	2.515 ... 3.850 Ø 3.140

²² Standardabweichung (s)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²² (arithmetisches Mittel und Standardabweichung)			Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbeflä- che [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Gewerbeflä- che [m ²]	Restnut- zungsdauer [Jahre]	
schlechter Bauzustand					
vor 1960	13	Ø 1.130 s 589	Ø 610 s 319	Ø 14	695 ... 2.245 Ø 1.490

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 113 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertrags- vorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshäu- ser	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²³	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbe- fläche
2018	35	192,4 Mio. €		1,6 Mio. €	565 m ²
2019	35	238,8 Mio. €		3,0 Mio. €	985 m ²
2020	37	237,7 Mio. €		3,4 Mio. €	995 m ²

²³ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise sowie die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

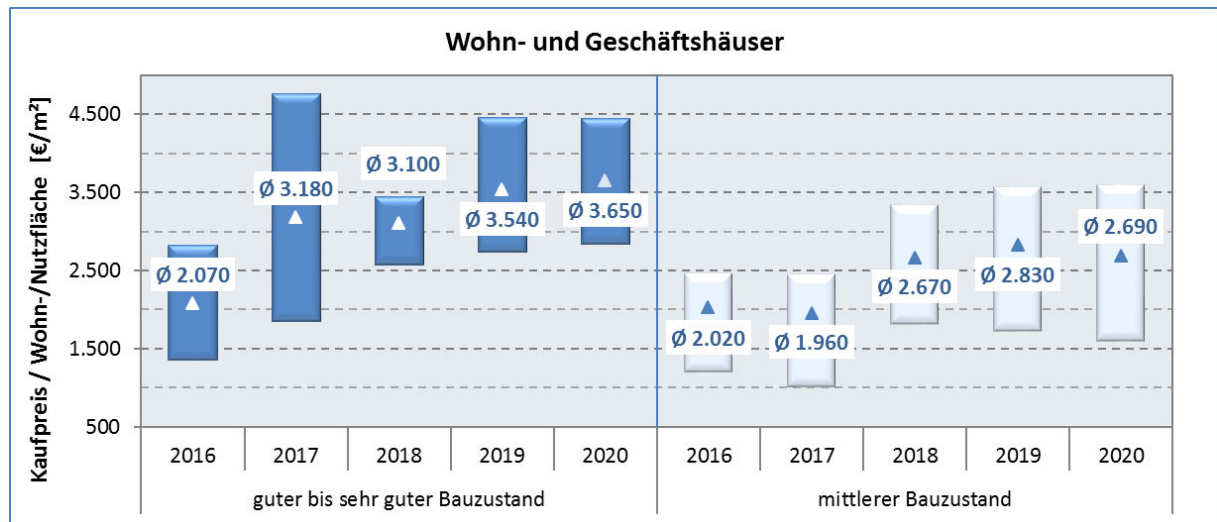
Im Berichtsjahr wurden Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude sowie Verbrauchermärkte überwiegend in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert (siehe Abb. 107, Seite 71).

Abb. 114 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)				
Auswertungszeitraum 2020				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbe- fläche ²³ [€/m ²]
gut bis sehr gut	5	370 ... 2.010 Ø 815	235 ... 4.100 Ø 1.190	2.835 ... 4.445 Ø 3.650
mittel	9	375 ... 1.000 Ø 675	445 ... 1.365 Ø 865	1.595 ... 3.600 Ø 2.690

☞ Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das ± 2,0-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

Abb. 115 Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche²³



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 ab Seite 116 ff zu finden.

Abb. 116 Renditeobjekte – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2018 bis 2020	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	28 Kauffälle	10 Kauffälle
Restnutzungsdauer	32 ... 70 Jahre (Ø 39 Jahre)	28 ... 42 Jahre (Ø 31 Jahre)
rentierliches Bodenwertniveau	325 ... 1.330 €/m ² (Ø 775 €/m ²)	420 ... 1.450 €/m ² (Ø 815 €/m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	280 ... 2.010 m ² (Ø 725 m ²)	375 ... 6.845 m ² (Ø 2.255 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	7,1 ... 14,7 €/m ² (Ø 10,2 €/m ²)	9,5 ... 22,3 €/m ² (Ø 14,4 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 1994	19. Jh. ... 1997

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

Abb. 117 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Abb. 116)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	1,7 %	2,1 %
<i>nur 2020</i>	1,8 %	
Spanne	0,2 ... 5,1 %	0,2 ... 4,8 %

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

Abb. 118 Renditeobjekte – historische Liegenschaftszinssätze

Auswertungszeitraum	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)		Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)	
	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2015 ... 2017	Ø 2,9 %	33 Kauffälle	Ø 4,7 %	23 Kauffälle
2016 ... 2018	Ø 2,1 %	28 Kauffälle	Ø 4,0 %	22 Kauffälle
2017... 2019	Ø 1,8 %	30 Kauffälle	Ø 2,7 %	15 Kauffälle

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg u.a. **überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte** im Berliner Umland inklusive der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht 2020 veröffentlicht. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

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 sind auf Seite 120 ff zu finden.

Abb. 119 Renditeobjekte – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 116)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2018 bis 2020	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	28 Kauffälle	10 Kauffälle
Rohtragsfaktoren	Ø 26,2 (14,4 ... 34,1)	Ø 21,6 (14,7 ... 28,3)

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 $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 120 Wohn- und Geschäftshäuser – Wohn-/Gewerbeflächenpreise

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %)					
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020					
Bauzustand	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Kaufpreis pro Wohn-/Gewerbefläche [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/Gewerbefläche [m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	
Baujahr vor 1960					
gut bis sehr gut (saniert)	12	180 ... 2.125 Ø 735	145 ... 1.360 Ø 545	Ø 40	2.575 ... 4.460 Ø 3.545
mittel	23	240 ... 1.650 Ø 695	200 ... 1.500 Ø 600	Ø 33	1.595 ... 3.600 Ø 2.770
schlecht (unsaniert)	4	245 ... 1.400 Ø 860	265 ... 1.875 Ø 810	Ø 12	760 ... 2.665 Ø 1.845


 Bei Objektgruppen mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten in der Tabelle verzichtet.

Abb. 121 Verbrauchermärkte – Gewerbeflächenpreise

Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020				
Anzahl	Kennzahlen ²⁴ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)			Kaufpreis/Gewerbefläche [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
11	1990 ... 2010	4.420 ... 28.280 x̄ 9.660	4.420 ... 28.280 x̄ 3.105	700 ... 3.350 Ø 2.210



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

Abb. 122 Büro-/Geschäftshäuser – Gewerbeflächenpreise

Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)					
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020					
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	7	19. Jh. ... 2019	175 ... 6.830 Ø 2.440	115 ... 4.165 Ø 1.610	1.520 ... 5.855 Ø 3.750
mehr als 5.000 m ²	3	1997 ... 2019	4.040 ... 6.085 Ø 5.215	6.845 ... 8.025 Ø 7.625	3.305 ... 4.500 Ø 3.900

²⁴ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)					
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020					
Gewerbefläche	Anzahl	Kennzahlen (Spanne und arithmetisches Mittel)			Kaufpreis pro Gewerbefläche [€/m ²]
		Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer Bauzustand					
bis 5.000 m ²	10	19. Jh. ... 1999	980 ... 5.135 Ø 2.995	280 ... 3.530 Ø 2.120	610 ... 3.280 Ø 2.205

 Bei Objektgruppen mit weniger als 3 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten in der Tabelle verzichtet.

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 8 Kaufverträge für eine Gesamtfläche von 3,7 ha mit einem Gesamtgeldumsatz von 38,6 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. 123 Gewerbe und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Auswertungszeitraum 2018 bis 2020				
Gebäudeart	Kennzahlen²⁵ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)			Kaufpreis/ Gewerbefläche²⁶ [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand				
allgemein gewerbliche Objekte	5	20. Jh. ... 2012	290 ... 990 Ø 555	315 ... 2.695 x̄ 575
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	8	18. Jh. ... 2015	345 ... 11.560 x̄ 1.565	2.160 ... 2.945 Ø 2.410

²⁵ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁶ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

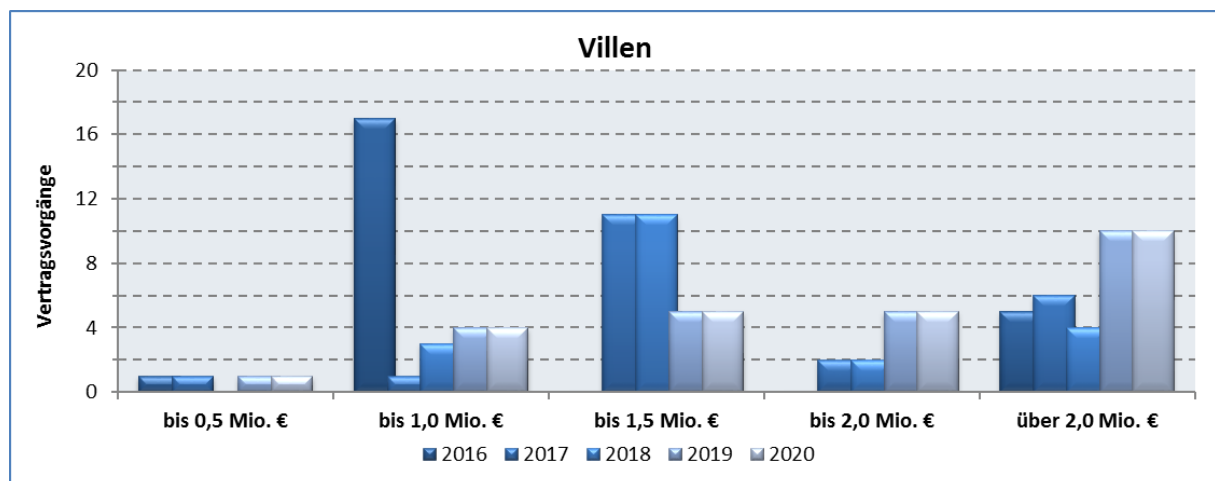
8.7 Villen, Landhäuser

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. 124 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2018	2019	2020
Vertragsvorgänge	21	25	22
Geldumsatz	50,5 Mio. €	53,1 Mio. €	78,7 Mio. €

Abb. 125 Villen, Landhäuser – Kaufpreisverteilung





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 $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 126 Villen, Landhäuser – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2018 bis 2020					
Anzahl	Kennzahlen ²⁷ (arithmetisches Mittel oder Medianwert bzw. Standardabweichung)				Kaufpreis pro Wohn-/ Gewerbefläche [€/m ²]
	Baujahr	Grund- stücksflä- che [m ²]	Wohn-/ Gewerbe- fläche [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand					
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m ²)					
23	19. Jh. ... 2019	Ø 1.220 s 508	Ø 240 s 39	Ø 49	3.275 ... 9.375 Ø 6.245
große Villen (Wohn-/Gewerbefläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
21	19. Jh. ... 2010	Ø 1.870 s 866	Ø 490 s 161	Ø 49	1.565 ... 15.520 x̄ 5.700
7 Objekte in Uferlage					5.635 ... 15.520 x̄ 6.900
14 Objekte ohne Wasserzugang					1.565 ... 8.140 Ø 4.735
Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 %					
7	19. Jh. ... 2011	Ø 1.415 s 637	Ø 710 s 355	Ø 37	2.795 ... 6.320 x̄ 3.885

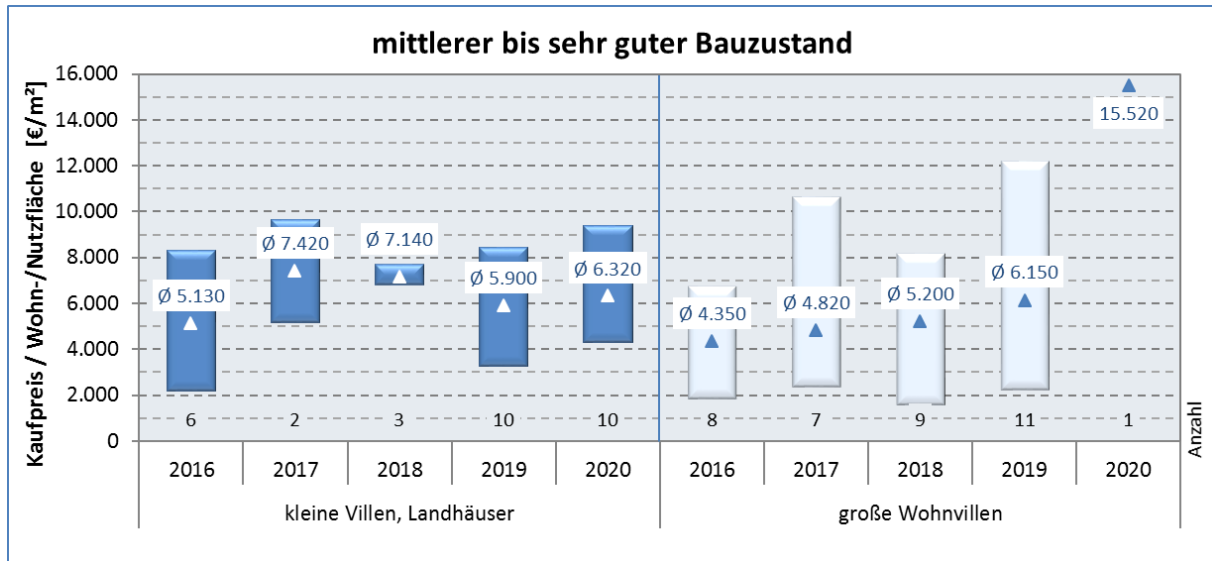
 Auf Grund der geringen Anzahl an Villen mit schlechtem Bauzustand wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

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

Mit einem Kaufpreis von 20,0 Mio. € für einen denkmalgeschützten Villenkomplex mit direktem Wasserzugang wurde der höchste Preis im Berichtsjahr 2020 erzielt.

²⁷ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (x̄) → wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

Abb. 127 Villen, Landhäuser – Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche²⁸



- 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 Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Pkt.8.2.3, Seite 54 ff) verwendet werden.
- ① Informationen zu Liegenschaftszinssätzen sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsart und Größe der Villa auf den Seiten 57, 71 bzw. 76 ff zu finden.

²⁸ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt; kleine Villen, Landhäuser → Wohnfläche bis 300 m³

9 Wohnungs- und Teileigentum

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 können u.a. Sondernutzungsrechte (z.B. an PKW-Stellplätzen, Terrassen- oder Gartenflächen) gehören. Sondereigentum an Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wird als **Teileigentum** (z.B. Büros, Läden, Arztpraxen) bezeichnet. Zum Teileigentum zählt auch das Sondereigentum 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 **Umwandlungsverkäufen** 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 für längere Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, welche bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und abermals veräußert wurden. Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 128 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

2020		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		647	- 18 %	207,4 Mio. €	- 11 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	37	- 47 %	15,8 Mio. €	- 36 %
	Baujahr 1960 bis 1990	0			
	Baujahr 1991 bis 2017	3		0,5 Mio. €	
	Baujahr ab 2018	136	- 1 %	58,3 Mio. €	± 0 %
	Gesamt	176	- 15 %	74,7 Mio. €	- 10 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	236	- 2 %	76,0 Mio. €	+ 7 %
	Baujahr 1960 bis 1990	45	- 42 %	6,8 Mio. €	- 47 %
	Baujahr 1991 bis 2017	163	- 29 %	40,8 Mio. €	- 26 %
	Gesamt	446	- 19 %	124,5 Mio. €	- 11 %

2020		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Umwandlungsverkauf		25	- 19 %	8,3 Mio. €	- 23 %
Teileigentum²⁹		20	- 9 %	2,5 Mio. €	- 68 %
	Erstverkauf	9	+ 4,5-fache	0,4 Mio. €	+ 5,0-fache
	Umwandlungsverkauf	0			
	Weiterverkauf	11	- 45 %	2,0 Mio. €	- 73 %

Abb. 129 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

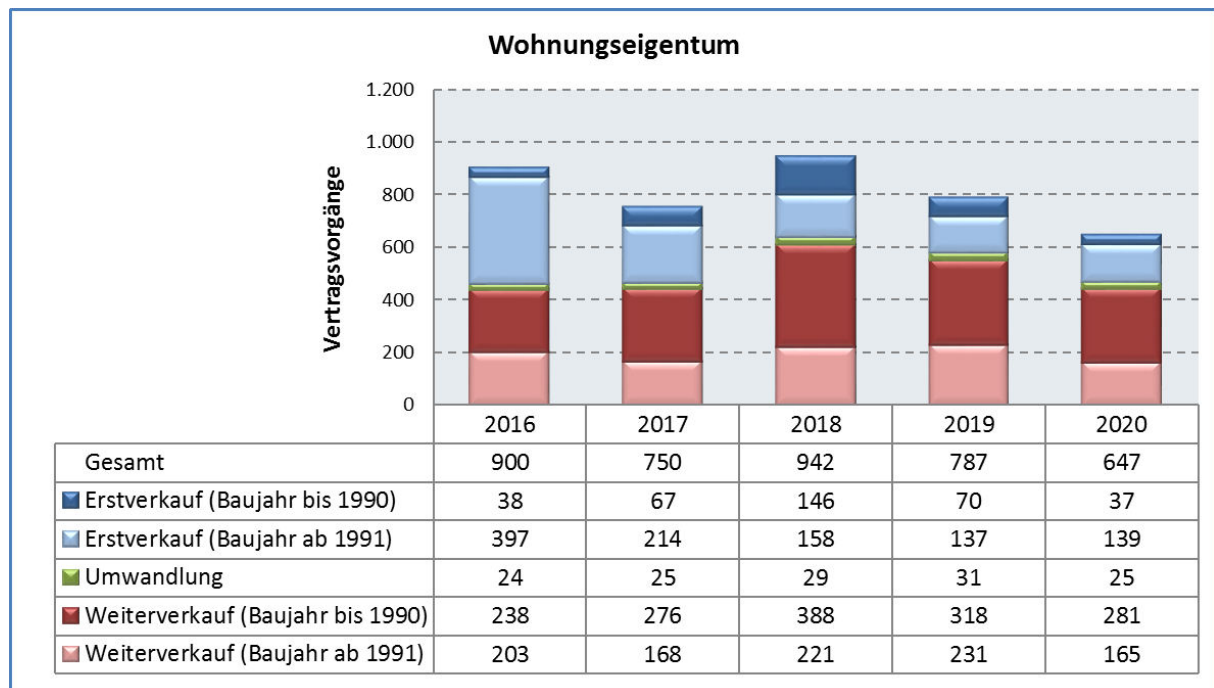
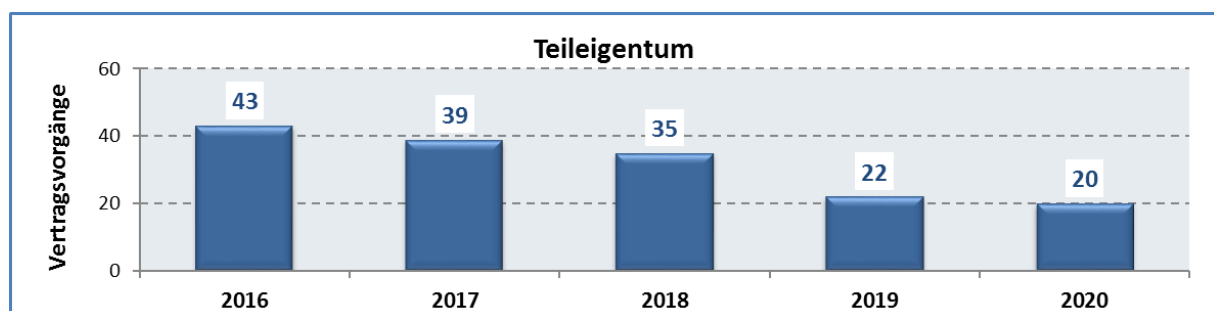


Abb. 130 Wohnungs- und Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus auch auf diesem Teilmarkt eine Sonderstellung ein. Rund 21 % des landesweiten

²⁹ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

Geldumsatzes beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2020 wurde auf dem Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt. Bei den Vertragsvorgängen sind 14 % des landesweiten Umsatzes auf Veräußerungen von Potsdamer Immobilien zurückzuführen.

Abb. 131 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes

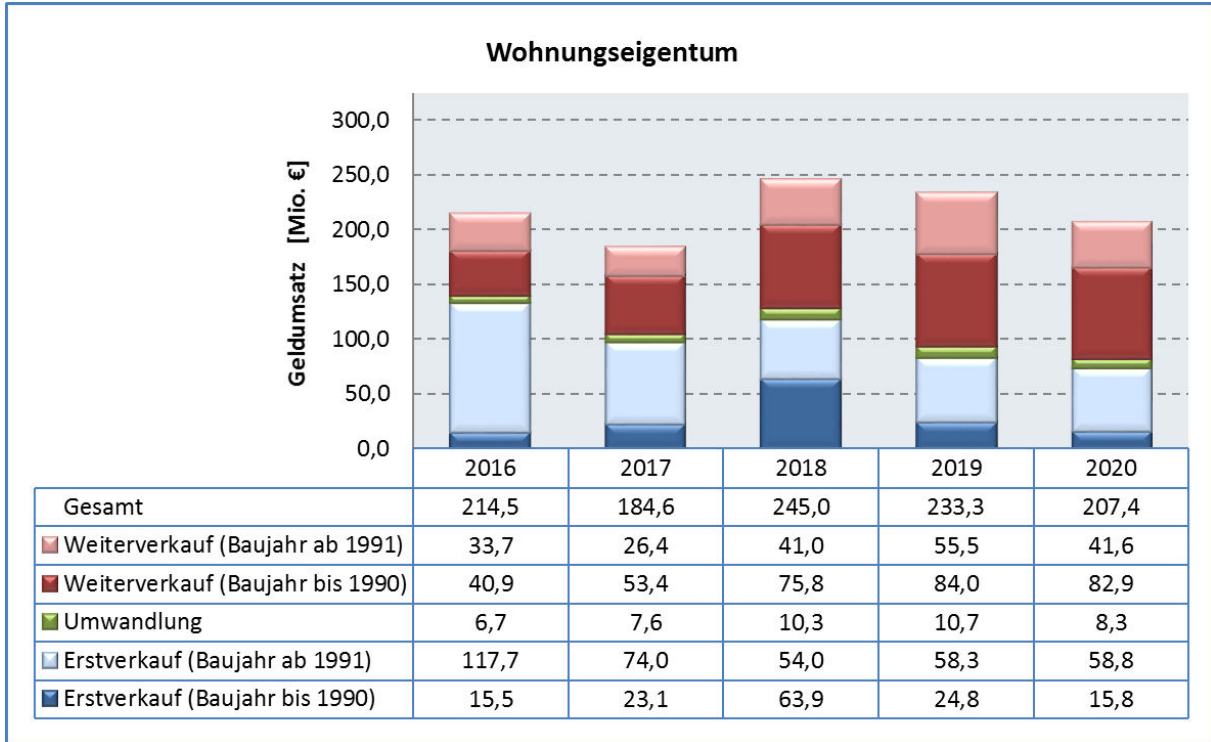
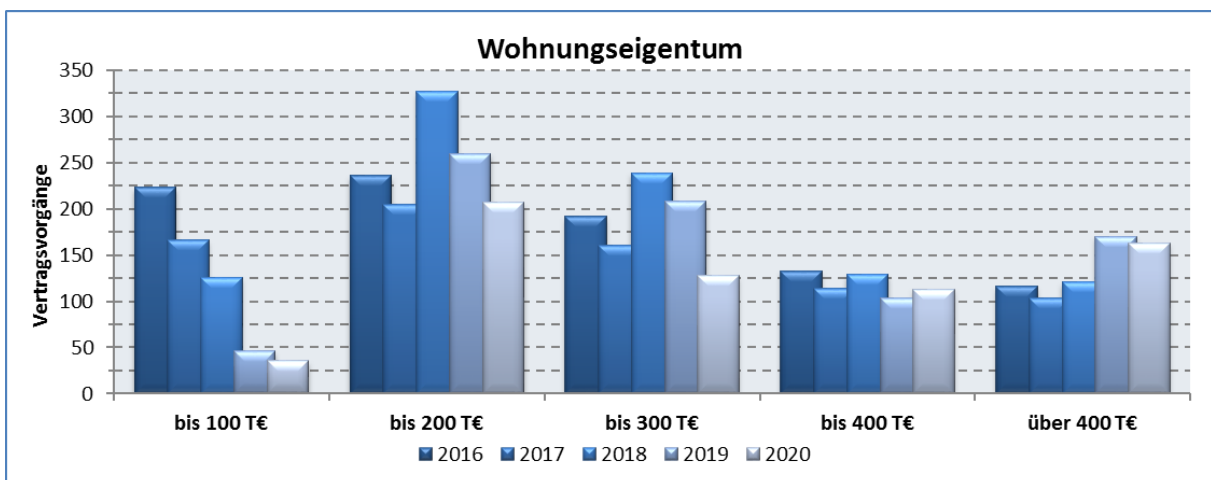
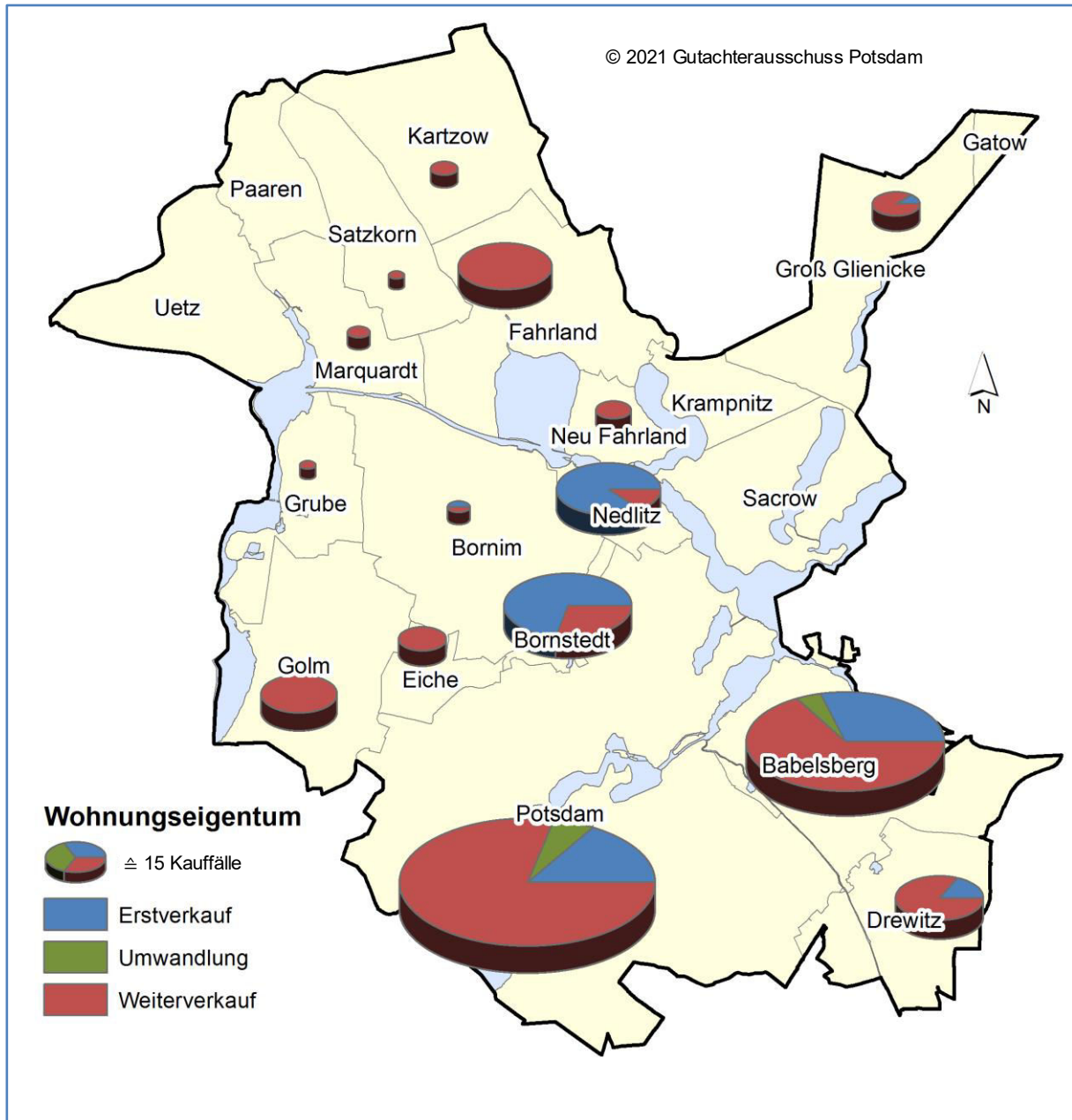


Abb. 132 Wohnungseigentum – Kaufpreisverteilung³⁰



³⁰ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 133 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr

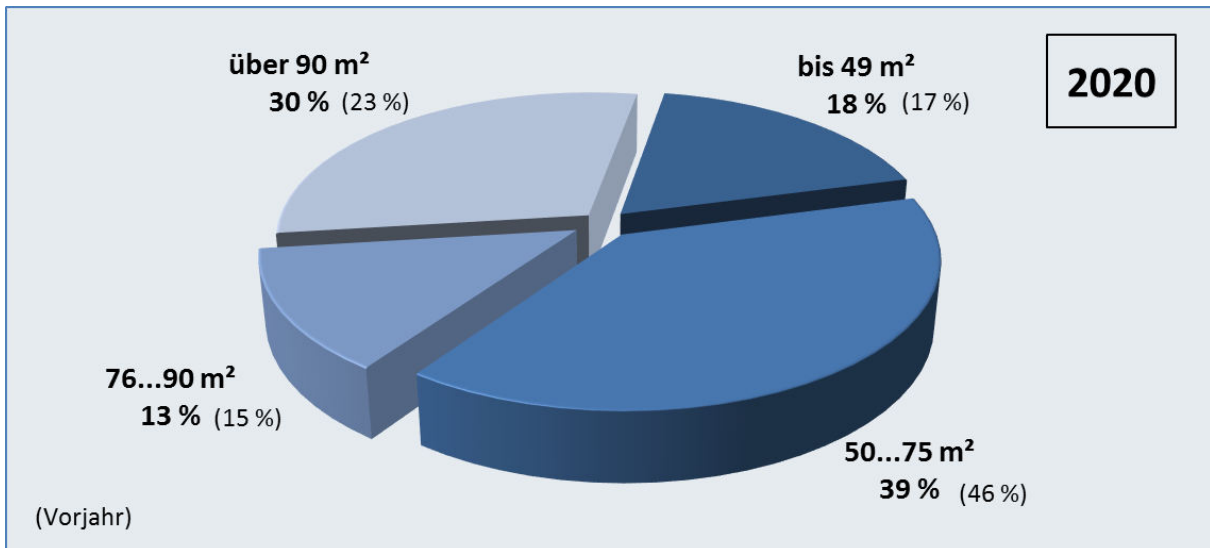


Wie auch in den Vorjahren liegt der Hotspot bei den verkauften Eigentumswohnungen mit einem 64 %igen Anteil in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. In den Potsdamer Ortsteilen sind 14 % der im Jahr 2020 verkauften Eigentumswohnungen veräußert worden. Die Schwerpunkte beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen waren Neubauprojekte auf dem Campus Jungfernsee sowie im Stadtteil Bornstedt mit ca. 45 im Berichtsjahr verkauften Eigentumswohnungen. Bei den Weiterverkäufen lagen 46 % der im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen im Stadtteil Potsdam.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 134 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 überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 135 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau³¹

Auswertungszeitraum 2020			
Teilmärkte	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
Erstverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert), mittlere bis sehr gute Wohnlage	34	50 ... 147 Ø 73	4.645 ... 6.870 Ø 5.660

³¹ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 85 und die Übersicht zur Wohnlageneinstufung auf Seite 123 ff zu finden.

Auswertungszeitraum 2020			
Teilmärkte	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
Baujahr ab 2018, mittlere bis sehr gute Wohnlage	108	20 ... 143 Ø 70	4.515 ... 7.295 Ø 5.915
Umwandlungsverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert), mittlere bis sehr gute Wohnlage	19	40 ... 143 Ø 79	2.470 ... 4.650 Ø 3.825
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere Wohnlage	117	26 ... 139 Ø 73	2.320 ... 4.900 Ø 3.670
gute bis sehr gute Wohnlage	74	39 ... 168 Ø 86	3.010 ... 5.740 Ø 4.125
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)			
einfache Wohnlage	17	25 ... 72 Ø 59	1.360 ... 3.145 Ø 2.245
mittlere Wohnlage	20	49 ... 73 Ø 59	2.300 ... 3.625 Ø 2.890
Baujahr 1991 bis 2017			
einfache Wohnlage	32	35 ... 72 Ø 55	1.435 ... 2.960 Ø 1.985
mittlere Wohnlage	68	23 ... 130 Ø 70	1.895 ... 4.335 Ø 2.915
gute bis sehr gute Wohnlage	28	37 ... 185 Ø 91	3.080 ... 7.005 Ø 4.570

 Sind in einer Gruppierung weniger als 6 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Bei einer Untersuchung der Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2020 zeigte es sich, dass die Wohnflächenpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen mit Baujahr

ab 1991 im Durchschnitt 15 bis 20 % niedriger lagen als bei nicht vermieteten Wohnungen der gleichen Kategorie. Der im Berichtsjahr höchste Wohnflächenpreis wurde mit rd. 11.000 €/m² Wohnfläche beim Weiterverkauf einer Eigentumswohnung in einem Altneubau (Baujahr ca. 2000) mit Wasserzugang und zwei Pkw-Stellplätzen im Stadtteil Babelsberg erzielt.

Abb. 136 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise

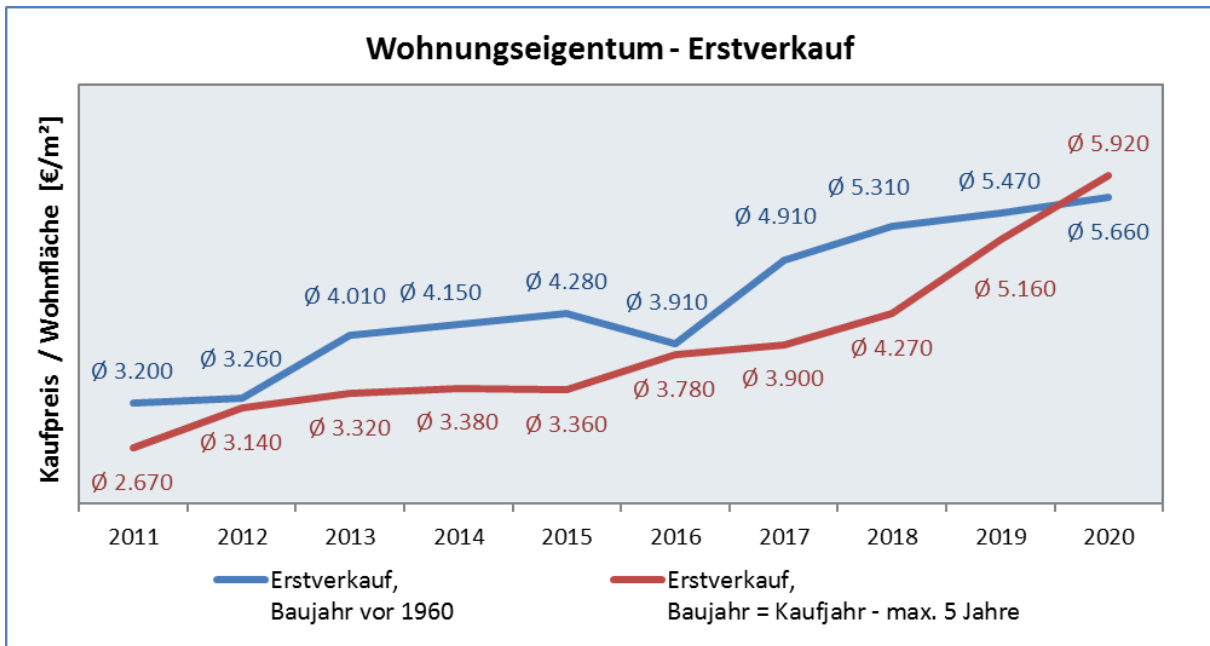
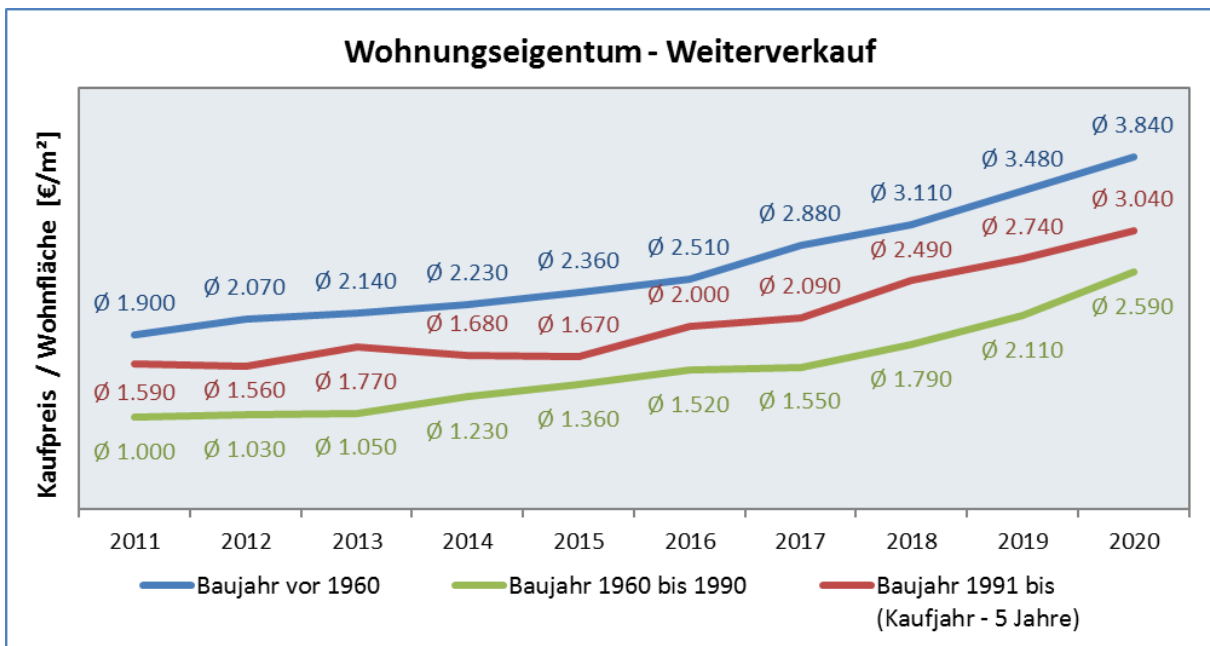
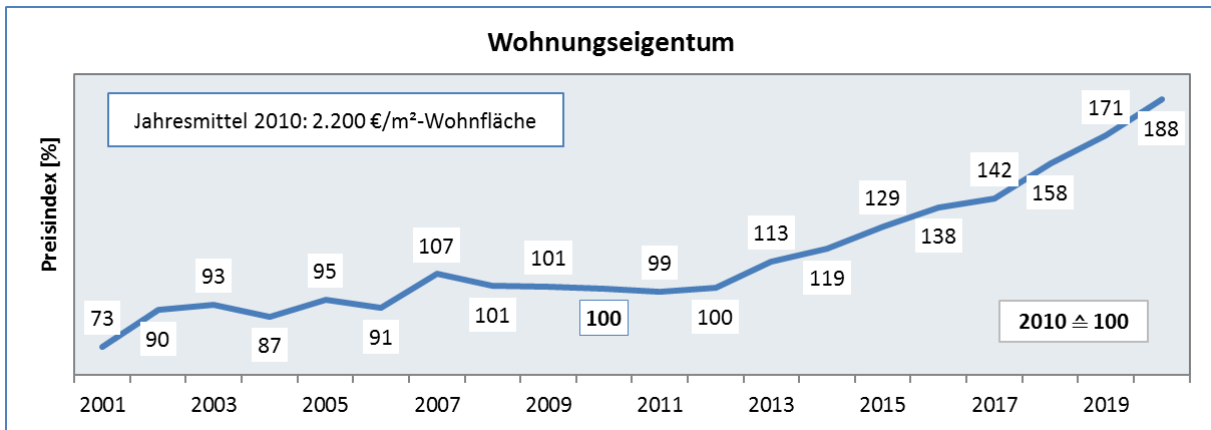


Abb. 137 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



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. 138 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. 139 Wohnungseigentum – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2001	528	2006	712	2011	481	2016	786
2002	393	2007	514	2012	498	2017	635
2003	356	2008	416	2013	556	2018	731
2004	370	2009	506	2014	584	2019	623
2005	536	2010	583	2015	919	2020	539

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. Bei Wohnungseigentum ist neben dem Rohertragsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Woh-

nungs- und Bodenwertanteil sowie ggf. ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind auf Seite 120 ff zu finden.

- ① Informationen zu Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum: siehe Seite 98

Die **Gebäundefaktoren für Wohnungseigentum** wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Gebrauchtimmobilien (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ein mittlerer bis sehr guter optischer Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung unterstellt werden.

Abb. 140 Wohnungseigentum – Stichprobe für Gebäundefaktoren

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2019 ... 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Vertragsart ³²	Weiter- bzw. Umwandlungsverkauf
Stichprobenumfang	278 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,45
Restnutzungsdauer	29 ... 78 Jahre
Baujahr	18. Jh. ... 2018
Wohnfläche	23 ... 218 m ²
Bodenwertniveau	130 ... 1.200 €/m ²
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... 2 Einstellmöglichkeiten
Stockwerk ³³	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 Abb. 140) anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer wird auf

³² Begriffserklärungen siehe Seite 85

³³ Im Kellergeschoss liegende Souterrain-Wohnungen sind in der Untersuchung nicht mitberücksichtigt worden.

eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet. Dabei ist von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert auszugehen.

Abb. 141 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]												
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]											
	130	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
23	2.387	2.530	2.710	2.873	3.027	3.175	3.319	3.461	3.600	3.739	3.877	4.015
30	2.439	2.586	2.770	2.938	3.096	3.248	3.397	3.542	3.686	3.828	3.970	4.112
40	2.499	2.650	2.840	3.013	3.176	3.333	3.486	3.637	3.785	3.933	4.079	4.226
50	2.548	2.703	2.897	3.075	3.243	3.404	3.561	3.715	3.868	4.019	4.170	4.321
60	2.591	2.749	2.947	3.129	3.300	3.465	3.625	3.783	3.939	4.094	4.248	4.402
70	2.628	2.789	2.991	3.176	3.351	3.518	3.682	3.843	4.002	4.160	4.317	4.474
80	2.662	2.826	3.031	3.219	3.396	3.567	3.733	3.897	4.059	4.219	4.380	4.540
90	2.693	2.859	3.067	3.258	3.438	3.611	3.780	3.946	4.111	4.274	4.437	4.599
100	2.721	2.890	3.101	3.294	3.476	3.652	3.824	3.992	4.159	4.324	4.489	4.654
110	2.748	2.918	3.132	3.327	3.512	3.690	3.864	4.035	4.203	4.371	4.538	4.706
120	2.773	2.945	3.161	3.359	3.546	3.726	3.902	4.074	4.245	4.415	4.584	4.754
130	2.796	2.970	3.189	3.388	3.577	3.759	3.937	4.112	4.285	4.456	4.628	4.799
140	2.818	2.994	3.214	3.416	3.607	3.791	3.971	4.147	4.322	4.496	4.669	4.842
150	2.839	3.016	3.239	3.443	3.636	3.822	4.003	4.181	4.358	4.533	4.708	4.883
160	2.859	3.038	3.263	3.468	3.663	3.850	4.033	4.213	4.391	4.569	4.745	4.922
170	2.878	3.058	3.285	3.493	3.689	3.878	4.063	4.244	4.424	4.603	4.781	4.959
180	2.897	3.078	3.307	3.516	3.714	3.904	4.091	4.274	4.455	4.635	4.815	4.995
190	2.914	3.097	3.328	3.538	3.738	3.930	4.118	4.302	4.485	4.667	4.848	5.030
200	2.931	3.116	3.348	3.560	3.761	3.954	4.143	4.330	4.514	4.697	4.880	5.063
210	2.948	3.133	3.367	3.581	3.783	3.978	4.169	4.356	4.542	4.726	4.911	5.095
218	2.960	3.147	3.382	3.597	3.800	3.996	4.188	4.377	4.563	4.749	4.934	5.120

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

Pkw-Stellplätze: keine Einstellmöglichkeiten Restnutzungsdauer: 45 Jahre
 Fahrstuhl: nicht vorhanden Baujahr: 1920

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

Abb. 142 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze			
Pkw-Stellplätze	Keine Einstellmöglichkeit	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten
Faktor	1,00	1,07	1,14

Abb. 143 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichendes Vorhandensein eines Fahrstuhls		
Fahrstuhl	nicht vorhanden	vorhanden
Faktor	1,00	1,01

Abb. 144 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer						
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	35	45	55	65	75
Wertebereich [m ²]	29 ... 30	31 ... 40	41 ... 50	51 ... 58	61 ... 70	71 ... 78
Faktor	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10

Abb. 145 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichendes Baujahr					
Baujahr	vor 1900	1920	1975	1995	2010
Wertebereich [m ²]	< 1900	1900 ... 1959	1960 ... 1990	1991 ... 2001	2002 ... 2018
Faktor	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90



Anwendungsbeispiel:

Wohnungseigentum: 80 m² Wohnfläche, 600 €/m² Bodenwertniveau, ein Pkw-Stellplatz,
Baujahr 2010, kein Fahrstuhl vorhanden, 70 Jahre Restnutzungsdauer

Der Gebäudefaktor (Abb. 141) beträgt:	3.567 €/m ² Wohnfläche
Anpassungsfaktor Pkw-Stellplatz (Abb. 142):	1,07
Anpassungsfaktor Fahrstuhl (Abb. 143):	1,00
Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 144):	1,10
Anpassungsfaktor Baujahr (Abb. 145):	0,90

Der Wert der Eigentumswohnung ergibt sich näherungsweise zu:

$$80 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.567 \text{ €/m}^2 \times 1,07 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,90 = \text{rd. } 302.300 \text{ €}$$

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 (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 116 ff zu finden.

Abb. 146 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	319 Kauffälle
Restnutzungsdauer	31 ... 76 Jahre (Ø 46 Jahre)
Bodenwertniveau	150 ... 1.100 €/m ² (Ø 520 €/m ²)
Wohnfläche	25 ... 140 m ² (Ø 65 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	5,2 ... 13,8 €/m ² (Ø 8,7 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2015

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

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

Abb. 147 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Abb. 146)

Objektart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	1,6 %	- 1,6 ... 5,4 %

- Die negativen Liegenschaftszinssätze traten insbesondere bei den modernisierten Altbauten auf. Hauptsächlich die Kombination von relativ hohen Kaufpreisen mit modellkonform angesetzten niedrigen wirtschaftlichen Restnutzungsdauern führte zu diesen negativen Werten.

Abb. 148 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 146)

Wohnungseigentum			
Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	
Baujahr	vor 1960	Ø 0,7 %	125 Kauffälle
	1960 bis 1990	Ø 1,1 %	57 Kauffälle
	ab 1991	Ø 2,5 %	137 Kauffälle

Abb. 149 Wohnungseigentum – historische Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum		
Auswertungszeitraum	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2016 ... 2017	Ø 2,7 %	131 Kauffälle
2017 ... 2018	Ø 2,2 %	186 Kauffälle
2018 ... 2019	Ø 2,1 %	292 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 sind auf Seite 120 ff zu finden.

Abb. 150 Wohnungseigentum – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 146)


Wohnungseigentum	
Auswertungszeitraum	2019 bis 2020
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	319 Kauffälle
Rohertragsfaktor	Ø 29,1 (14,1 ... 49,7)

9.3 Teileigentum

Die ermittelten Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für Teileigentum im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten 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. 151 Teileigentum – Kaufpreisniveau³⁴

Auswertungszeitraum 2018 bis 2020		
Anzahl	Gewerbefläche	Gewerbeflächenpreise
Erstverkauf		
6	40 ... 127 m ² Ø 72 m ²	2.755 ... 3.615 €/m² Ø 3.040 €/m ²
Weiterverkauf		
19	23 ... 177 m ² Ø 97 m ²	1.075 ... 4.205 €/m² Ø 2.610 €/m ²

 Sind in einer Gruppierung weniger als 4 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 86 zu finden.

³⁴ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

Abb. 152 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

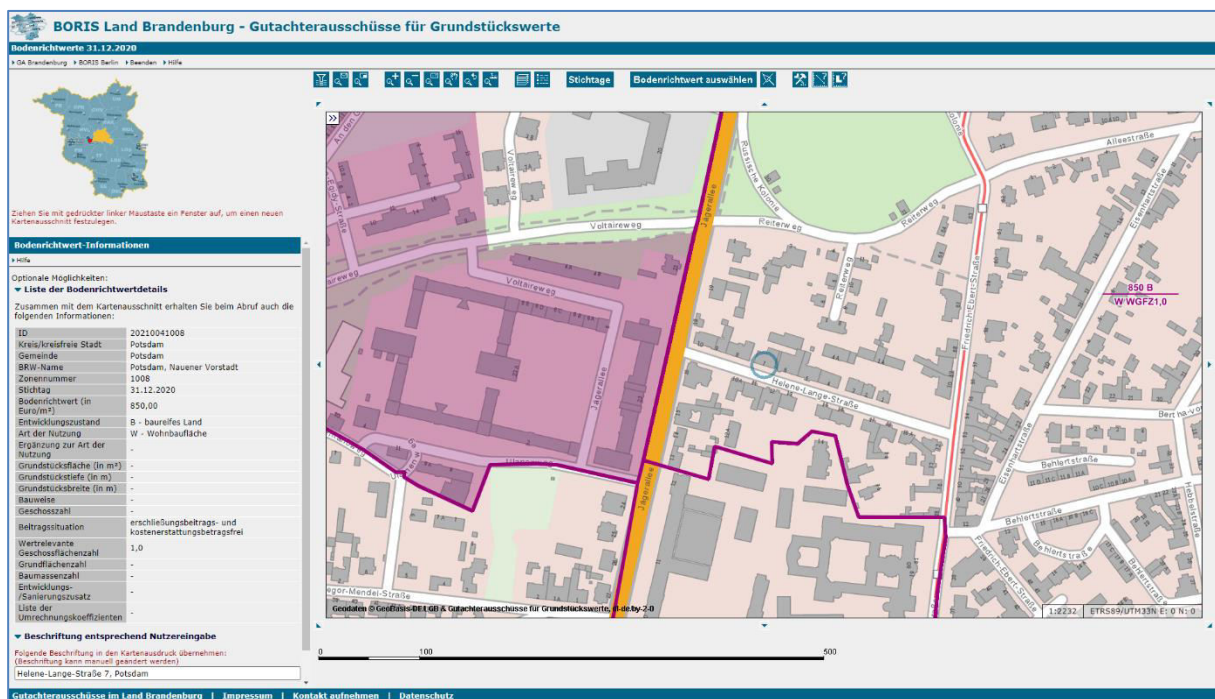
2020		Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	13	39
	Kaufpreise	10.000 ... 19.000 € Ø 16.600 €	25.000 ... 39.000 € Ø 34.700 €
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	11	43
	Kaufpreise	5.000 ... 12.000 € Ø 9.500 €	5.000 ... 25.000 € Ø 13.300 €

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. Sie werden in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ veröffentlicht.

Abb. 153 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 Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Obergerichtes vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) 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

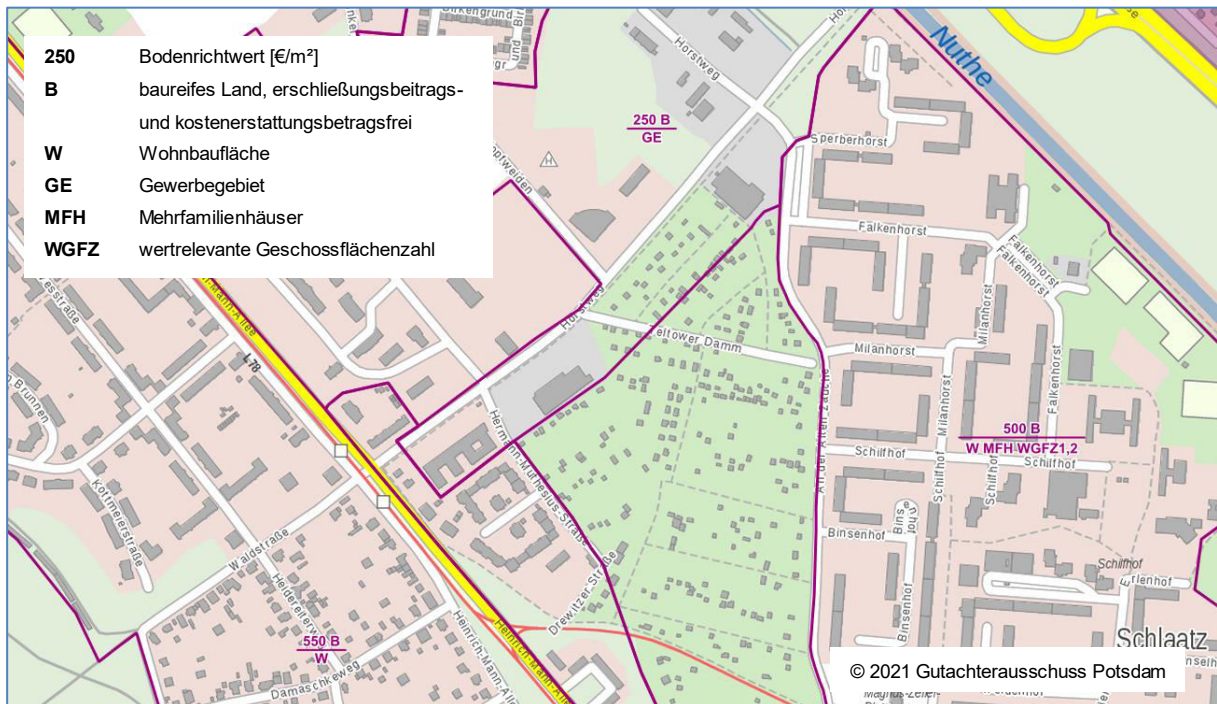
Im Januar 2021 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **100 Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies³⁵, baureifes Land zum Stichtag 31.12.2020** beschlossen. Im Zuge dieser Beratung hat der Gutachterausschuss die Integration einer alten Bodenrichtwertzone in eine andere Zone sowie die Einrichtung von acht neuen Bodenrichtwertzonen mit den dazugehörigen Bodenrichtwerten und Richtwertgrundstücken beschlossen. Für einige förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche wurden vom Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte für sanierungs-/entwicklungsunbeeinflusste bzw. sanierungs-/entwicklungsbeeinflusste Qualität veröffentlicht.

Potsdam ist als Landeshauptstadt und wegen seiner Nähe zu Berlin ein begehrter und nachgefragter Immobilienstandort. Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich, der großen Nachfrage nach Wohnobjekten steht jedoch nur ein begrenztes Angebot entgegen. Das auch perspektivisch anhaltend niedrige Zinsniveau und das am Markt vorhandene Kapital setzen den Immobilienmarkt weiter unter Druck. Entsprechend hoch sind die Potsdamer Grundstückspreise. Das spiegelt sich auch in den Beschlüssen für die neuen Bodenrichtwerte für baureifes Land mit Stichtag 31.12.2020 wieder. Unter anderem wurden beim individuellen Wohnungsbau sowohl in den einfachen als auch in den guten Wohnlagen fast alle Boden-

³⁵ Erläuterungen siehe Punkt 10.2

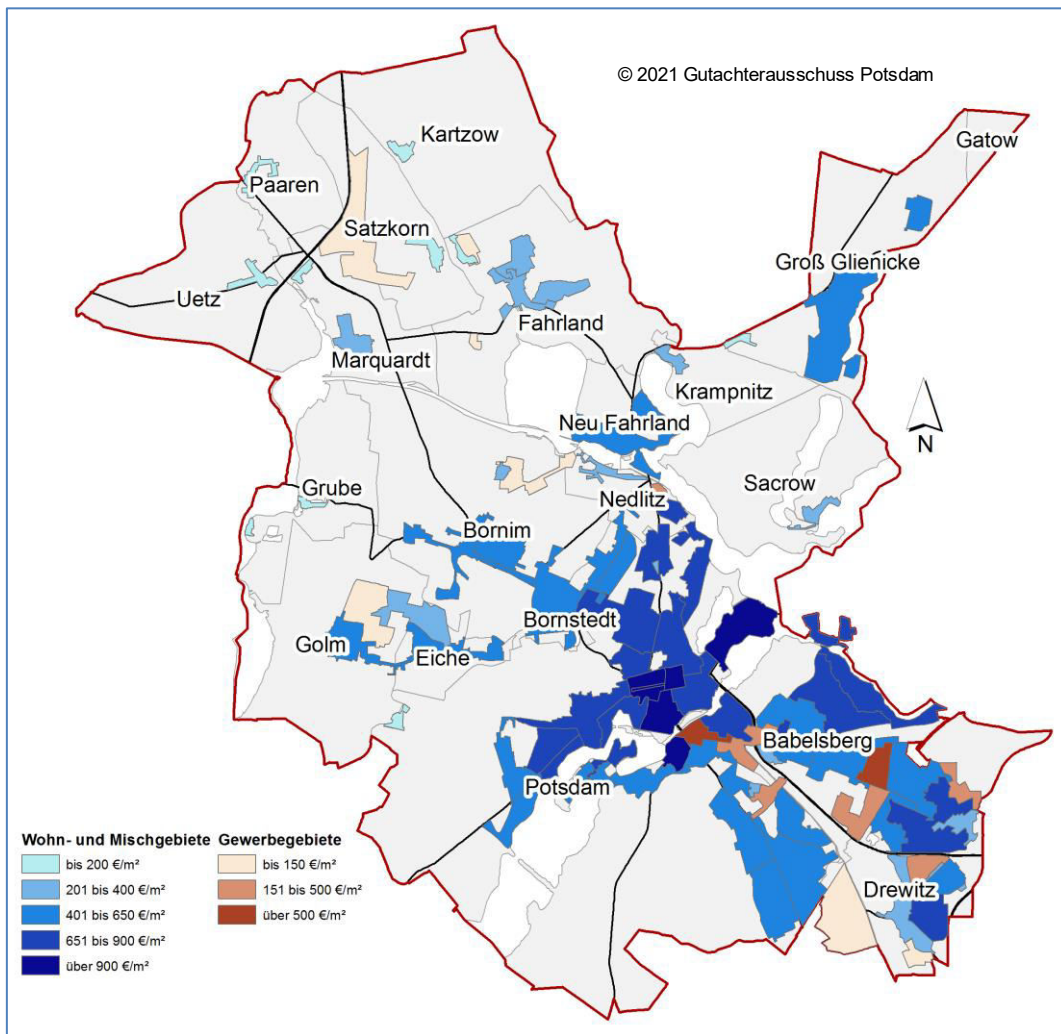
richtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 10 €/m² bis + 200 €/m² angehoben. In den Wohngebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau wurde die Anhebung des Bodenrichtwertniveaus von bis zu maximal 100 €/m² beschlossen. Nach der teilweisen Aufhebung des Sanierungsgebietes „2. barocke Stadterweiterung“ im Potsdamer Stadtzentrum wurden die beiden Stadtzentren mit Zuschläge bis 100 €/m² an vergleichbare Wertniveaus auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt angepasst.

Abb. 154 Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2020)



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. 155 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2020



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

Abb. 156 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten

Lage ³⁶	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 31.12.2020)	Preisentwicklung zum Vorjahr ³⁷
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		450 ... 900 €/m²	↑
mittlere Wohnlage		350 ... 650 €/m²	↑
Wohngebiet in städtischer Randlage		90 ... 350 €/m²	↑

³⁶ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 123 ff

³⁷ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Lage ³⁶	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 31.12.2020)	Preisentwicklung zum Vorjahr ³⁷
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		550 ... 1.300 €/m ²	↗
mittlere Lage		450 ... 800 €/m ²	↑
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		500 ... 850 €/m ²	↑
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	1.000 ... 1.800 €/m ²	↑
	Babelsberg	700 €/m ²	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	800 ... 1.000 €/m ²	↗
	Babelsberg	400... 550 €/m ²	↗

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 157 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ³⁸	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
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
31.12.2020	1,30 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)	0,80 €/m ²

Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnte aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Bodenrichtwertentwicklungen finden Sie auf Seite 43.

³⁸ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

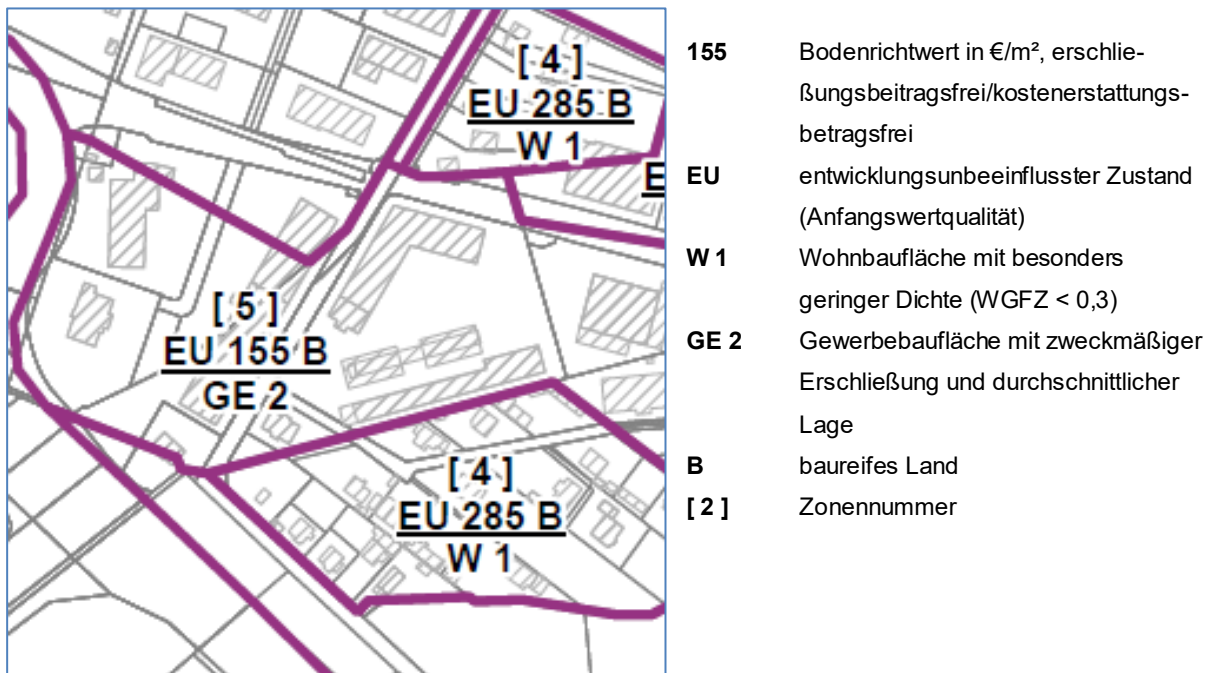
10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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. 158 Beispielhafter Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2020)



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 August 2020 den qualifizierten **Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2020**. 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 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: www.ihk-potsdam.de/ihk-service-und-beratung/gewerbeflaechen-finden/) als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

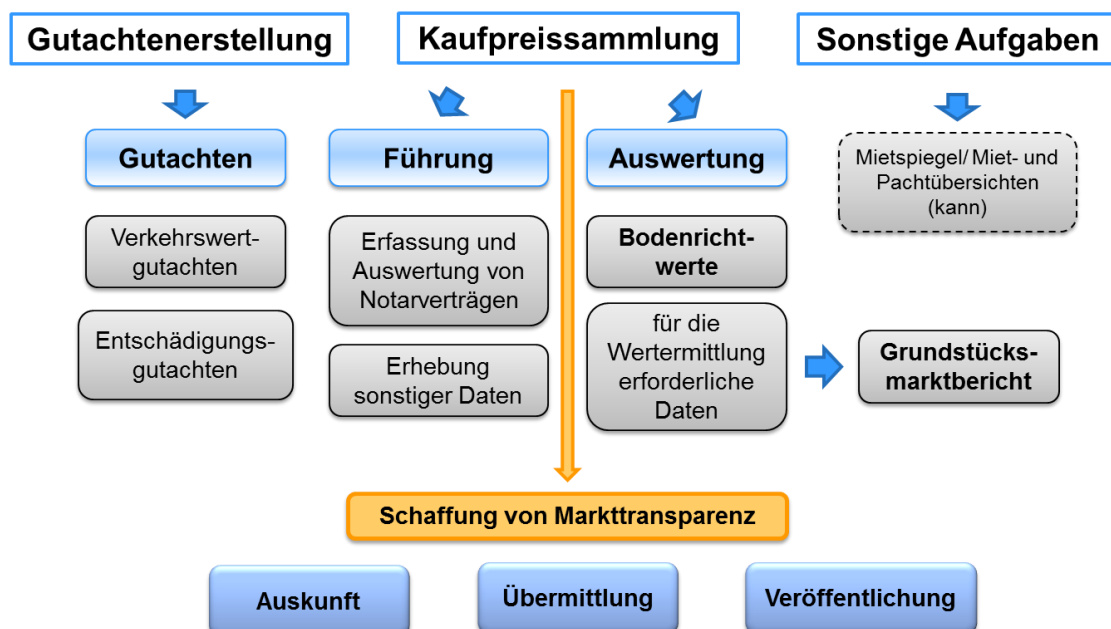
Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde – in der Landeshauptstadt Potsdam dem Bereich Umwelt und Natur – anzuzeigen. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden keine landwirtschaftlichen 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, Seite 1728);
- **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: www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Faltblatt_GA_Dienstleistungen_Produkte.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 128. 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 Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation

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 Schleaf 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);

- **Bundesklingartengesetz (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)**³⁹ 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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19 Nr. 43);
- **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:

www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/vorschriften.htm

³⁹ 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. 159 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 ⁴⁰ (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 Drempele 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 bzw. Wertermittlungsstichtag zutreffenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes
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>

⁴⁰ 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 überschreiten.
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
 BWrentierlicher⁴¹ 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.

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

Abb. 160 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und –parameter	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (<i>Gebrauchsimmobilien</i>)
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 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten Abb. 161 und Abb. 162 Mietausfallwagnis für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Mehrfamilienhäuser 80 Jahre Wohn- und Geschäftshäuser 80 Jahre Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) 60 Jahre Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) 30 Jahre Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL) 60 bis 80 Jahre Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen) 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ⁴²	RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren. <i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i>

⁴² § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

Liegenschaftszinssätze – 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 bzw. Wertermittlungsstichtag zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten⁴³ 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 €/m²;</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>
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, rentierliches Bodenwertniveau, Wohn-/Gewerbefläche, durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete, Kaufjahr
Ausreißer	sind Objekte, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

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.

⁴³ Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Abb. 161 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 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	

Abb. 162 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garagenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz ⁴⁴
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 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Gewerbefläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
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
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²

⁴⁴ fortgeschriebener, spezifischer Erfahrungswert aus dem Land Brandenburg

(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. 163 Modell zur Ermittlung von Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren – Modellansätze und -parameter		
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 Werteeinfluss der boG	
Gebäudestandard (→ Standardstufe)	Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL bzw. Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW-BB	
	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
		Beschreibung
		normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
		normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
		normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995
		überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005
		hochwertige Bauausführung

Gebädefaktoren – Modellansätze und -parameter		
Wohnfläche	90 ... 300 m ²	keine Einschränkungen
Grundstücksfläche, rentierlich	≤ 1.500 m ² selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt	
Unterkellerung	<i>nicht vorhanden</i> = 0 ... 49 % Unterkellerung <i>vorhanden</i> = 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)	objektypisch, 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	
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Wohnflächenpreis, Wohnfläche, rentierliches Bodenwertniveau, rentierliche Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer, Baujahr, Unterkellerung, Pkw-Stellplätze, Standardstufe	Wohnflächenpreis, Wohnfläche, Bodenwertniveau, Restnutzungsdauer, Baujahr, Pkw-Stellplätze, Stockwerk, Vorhandensein eines Fahrstuhls
Ausreißer	... sind Objekte, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.	

Abb. 164 Modell zur Ermittlung von Rohertragsfaktoren

Ertragsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
Gebäudearten	vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum
Berechnungsmodell	Rohertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltmiete
Bodenwert enthalten	ja

Ertragsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modell für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Seite 116 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. 165 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.

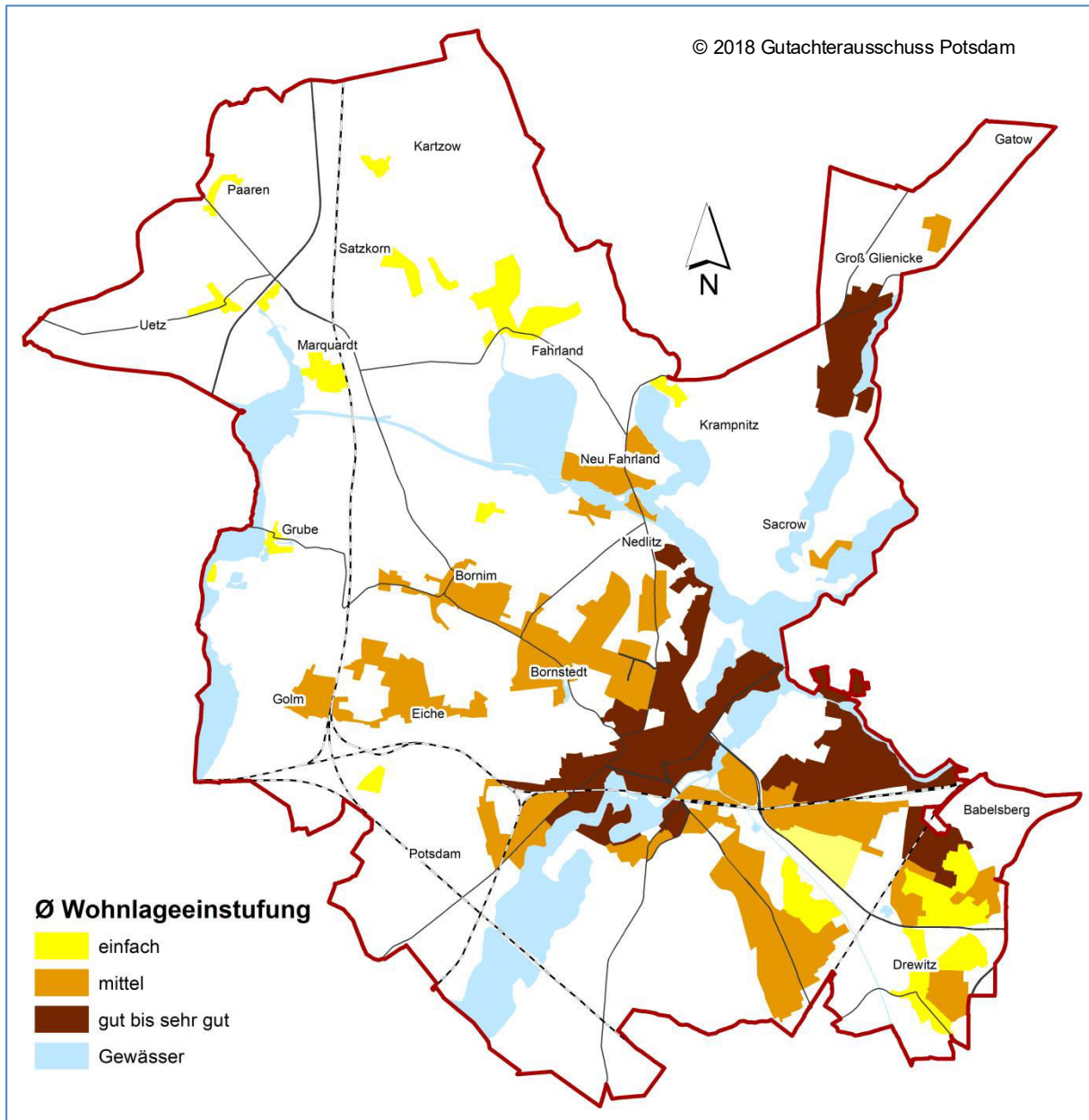
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen 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 Nichtvorliegen 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.

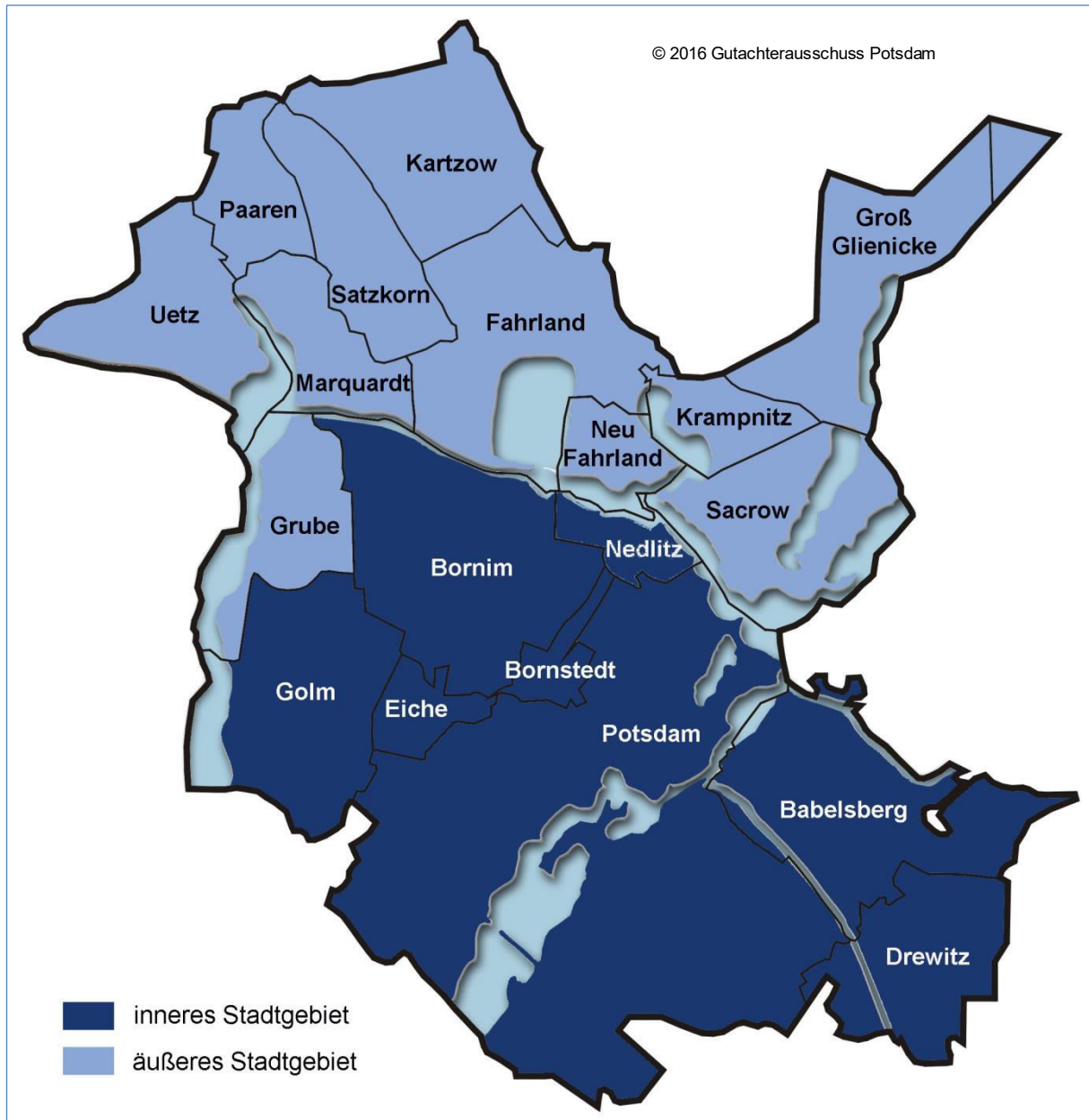
Abb. 165 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 166 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. 167 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 Ost	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 Kopfwörden	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. 168 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 Grundstücks- werte 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. 169 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Geodatenservice im Bereich Liegenschaftskataster	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	Arbeitsgruppe Wohnungsaufsicht	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 „Kramnitz“	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
Bestimmtheitsmaß	ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Stärke des linearen Zusammenhanges zwischen einer abhängigen Variablen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen. Je kleiner R ² ist, desto geringer ist der lineare Zusammenhang.
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. $\hat{=}$ 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
R ²	Bestimmtheitsmaß
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
UK	Umrechnungskoeffizient
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
Wohnggeb.	Wohngebäude
\tilde{x}	Medianwert