

Grundstücksmarktbericht 2023

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt 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: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>
Landeshauptstadt Potsdam: <https://www.potsdam.de/de>
- Berichtszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2024
- Bezug: als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>)
als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
- Gebühr: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,00 €¹
- Titelfoto: **Senioren-Residenz Heilig-Geist-Park Potsdam**, Burgstraße – wurde 1996/1997 in der Silhouette und auf den Fundamenten der einstigen barocken Heilig-Geist-Kirche (18. Jh.), welche im Frühjahr 1945 zerstört wurde, errichtet.
(Fotos: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 <https://gutachterausschuss.brandenburg.de> anzugeben.
- Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>
- Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	21.05.2024		Erstveröffentlichung
1.1	04.06.2024	114	Korrektur Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2024
1.2	04.06.2024	24	Abb. 25, Bezeichnung baureifes Land
1.3	14.04.2025	84	Abb. 129, Korrektur Ø Wohnflächenpreis – Baujahr 1991 bis 2020, gute bis sehr gute Wohnlage

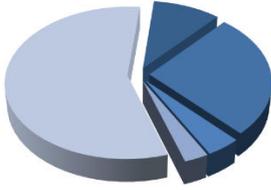
Inhaltsverzeichnis

	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 Stadtentwicklung	12
3.2.1 Bauleitplanung.....	12
3.2.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	12
4 Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge.....	15
4.1.1 Marktteilnehmer.....	19
4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe	19
4.1.3 Erbbaurecht.....	20
4.2 Geldumsatz.....	21
4.3 Flächenumsatz.....	24
5 Bauland	26
5.1 Allgemeines.....	26
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	27
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	27
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	30
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
5.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	31
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten	33
5.4 Bauland für Gewerbe	35
4	

5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	36
5.6	Sonstiges Bauland	37
5.6.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten.....	37
5.6.2	Baugrundstücke für soziale Einrichtungen.....	38
5.7	Sonderauswertungen	38
5.7.1	Baugrundstücke in Uferlage	38
5.7.2	Arrondierungsflächen	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	41
6.1	Allgemeines.....	41
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	41
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	43
7.1	Hausgärten, private Grünflächen.....	43
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	43
8	Bebaute Grundstücke.....	45
8.1	Allgemeines.....	45
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	47
8.2.2	Sachwertfaktoren	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	52
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	56
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	57
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	57
8.3.2	Sachwertfaktoren	60
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	62
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	65
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	66
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	66
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	67
8.4.3	Mietflächenpreise	69
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	70
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	70
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	72
8.5.3	Mietflächenpreise	74
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	76

8.7	Sonstige bebaute Objekte	77
8.7.1	Villen, Landhäuser.....	77
8.7.2	Wochenend- bzw. Ferienhäuser	79
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	80
9.1	Allgemeines.....	80
9.2	Wohnungseigentum	82
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	82
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	87
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	90
9.3	Teileigentum.....	93
10	Bodenrichtwerte.....	95
10.1	Allgemeine Informationen.....	95
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	96
10.2.1	Bodenrichtwerte für baureifes Land	97
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	99
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	100
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	101
11.1	Nutzungsentgelte	101
11.2	Mieten	101
11.3	Pachten.....	102
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	103
Anhang	107
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren.....	107
(B)	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.....	111
(C)	Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	115
(D)	Modell zur Ableitung von Preisindexreihen	118
(E)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung.....	121
(F)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen	123
(G)	Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau	124
(H)	Weitere Ansprechpartner.....	126
(I)	Abkürzungsverzeichnis.....	127

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Gesamtumsätze fallen weiter

Neben einem weiteren starken Rückgang der Kauftransaktionen auf allen Teilmärkten ist sowohl der Flächenumsatz um 20 % als auch der Geldumsatz um 46 % gegenüber den Vorjahresumsätzen gesunken. Trotz des starken Geldrückganges wurden erneut 9 % des landesweiten umgesetzten Geldes auf dem Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben. Mit einem Anteil von 57 % bei den Transaktionen ist der Teilmarkt ‚Wohnungs- und Teileigentum‘ nach wie vor am stärksten auf dem Potsdamer Immobilienmarkt gefragt.



Preisrückgang bei Bestandsimmobilien

Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind gegenüber dem Vorjahreshoch auf das Preisniveau von 2021 gesunken. Im Berichtsjahr wurde für eine Bestandsimmobilie mit mittleren bis guten optischem Gesamteindruck ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 678.000 € bzw. 5.125 € je m² Wohnfläche gezahlt.



Differenzierte Marktentwicklungen beim Wohnungseigentum

Bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum sind die Vertragsabschlüsse weiter gesunken. Es wurden nur noch 36 Verkäufe in dieser Kategorie im Berichtsjahr registriert. Im Gegensatz sind die Transaktionen bei den Weiterverkäufen gebrauchter Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresumsatz konstant geblieben und gehören zum stärksten Teilmarkt auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. Das Preisniveau sank bei den Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen auf das Jahresniveau von 2021. Die Erstverkäufe haben sich dagegen wertstabil über das Jahr 2023 gezeigt. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnfläche betrug bei den Erstverkäufen 8.100 €/m² und bei den Weiterverkäufen 4.200 €/m².



Veränderungen bei den Marktanpassungsfaktoren

In Anwendung der ImmoWertV 2021 erfolgte bei den Eigenheimbewertungen eine Modellumstellung auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Die Untersuchungsergebnisse zeigen bei den Sachwertfaktoren eine fallende Tendenz gegenüber dem Vorjahr an. Im Gegensatz stiegen die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze im Berichtsjahr.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Mit der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes kommt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam seinem gesetzlichen Auftrag nach, zur Transparenz auf dem regionalen Grundstücksmarkt beizutragen. Der vorliegende 33. Grundstücksmarktbericht hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam im Wesentlichen innerhalb des Kalenderjahres 2023 im Vergleich zu den Vorjahren auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der Grundstücksmarktbericht ist an alle Interessierten gerichtet, ganz besonders an den mit Grundstücksmarktdaten befassten Nutzerkreis in Wirtschaft, Verwaltung und Politik.

In den seit 1991 jährlich neu erscheinenden Grundstücksmarktberichten werden ausführliche Informationen zu Umsatzzahlen, Preisentwicklungen, statistische Analysen verschiedener Teilmärkte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Kennziffern des Immobilienmarktes objektiv und interessenfrei durch den Gutachterausschuss vermittelt. Prognosen zu zukünftigen Marktgeschehen werden nicht angegeben. Die dargestellten Marktanalysen basieren auf eigenen statistischen Untersuchungen der in der Kaufpreissammlung registrierten Kauffälle, welche bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam geführt wird.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam in seiner Sitzung am 13.05.2024 beraten und beschlossen.

Gewährleistung:

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.

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:	187,8 km²
Einwohner (12/2023):	rd. 187.300
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 viele 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 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam

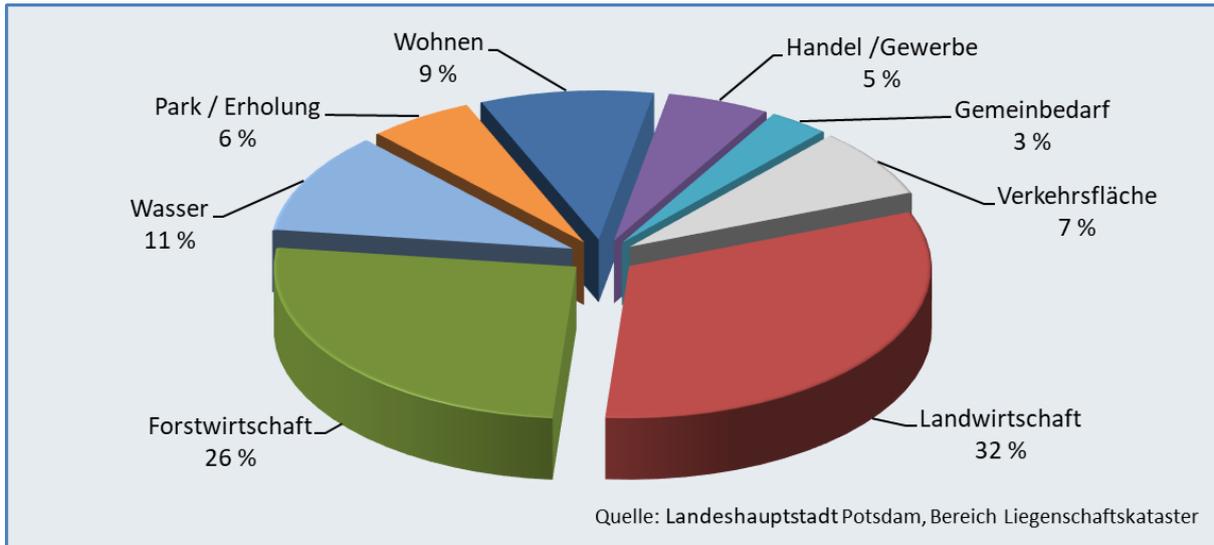
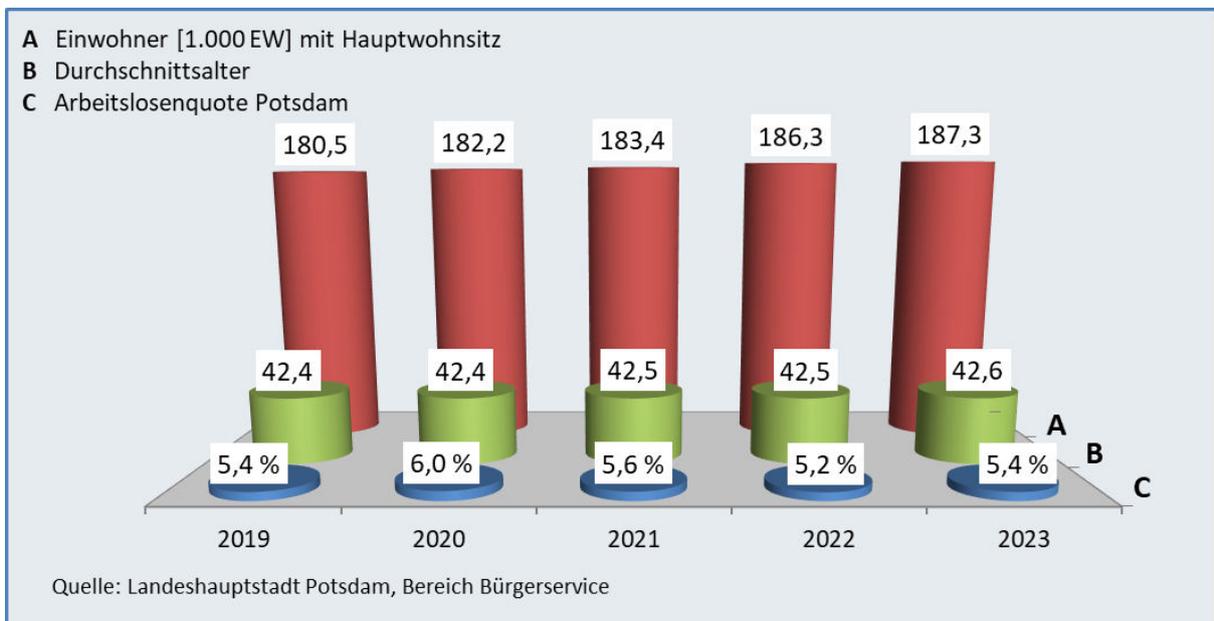


Abb. 4 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein starkes, konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Dem Bevölkerungswachstum steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber. Das Ganze spiegelt sich vor allem in einem geringen Wohnungsleerstand und weiter steigenden Mieten wieder.

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt auch in den kommenden Jahren ihr Augenmerk auf die Entwicklung und Förderung des innovativen Gewerbes sowie auf ein Medienzentrum. Durch eine enge Zusammenarbeit von Unternehmen, Mittelständlern, Start-ups und Wissenschaftsbereichen 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.

3.2 Stadtentwicklung

3.2.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es eine Vielzahl an **rechtsgültigen Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen**, welche online unter <https://www.potsdam.de/rechtsgueltige-bebauungsplaene> für jeden einsehbar sind.

Der **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 erhältlich unter: <https://www.potsdam.de/flaechennutzungsplan>.

3.2.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Abb. 5 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Landeshauptstadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	26.03.2015	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	
2. barocke Stadterweiterung	19.05.1993	31,0 ha
<i>1. Änderung des Geltungsbereiches</i>	26.03.2000	+ 1,1 ha
<i>2. Änderung des Geltungsbereiches</i>	01.06.2007	+ 2,5 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	28.05.2020	---
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,0 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	30.10.2002	+ 3,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	30.12.2021	---
Babelsberg – Süd	16.07.1993	26,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	30.12.2021	---
Potsdamer Mitte	16.12.1999	27,0 ha

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Schiffbauergasse	27.06.2002	
<i>aufgehoben am</i>	<i>30.12.2021</i>	
Am Findling	31.03.2012	
<i>aufgehoben am</i>	<i>23.02.2023</i>	
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	
<i>aufgehoben am</i>	<i>30.12.2021</i>	
Am Obelisk	01.07.2004	
<i>aufgehoben am</i>	<i>02.05.2019</i>	

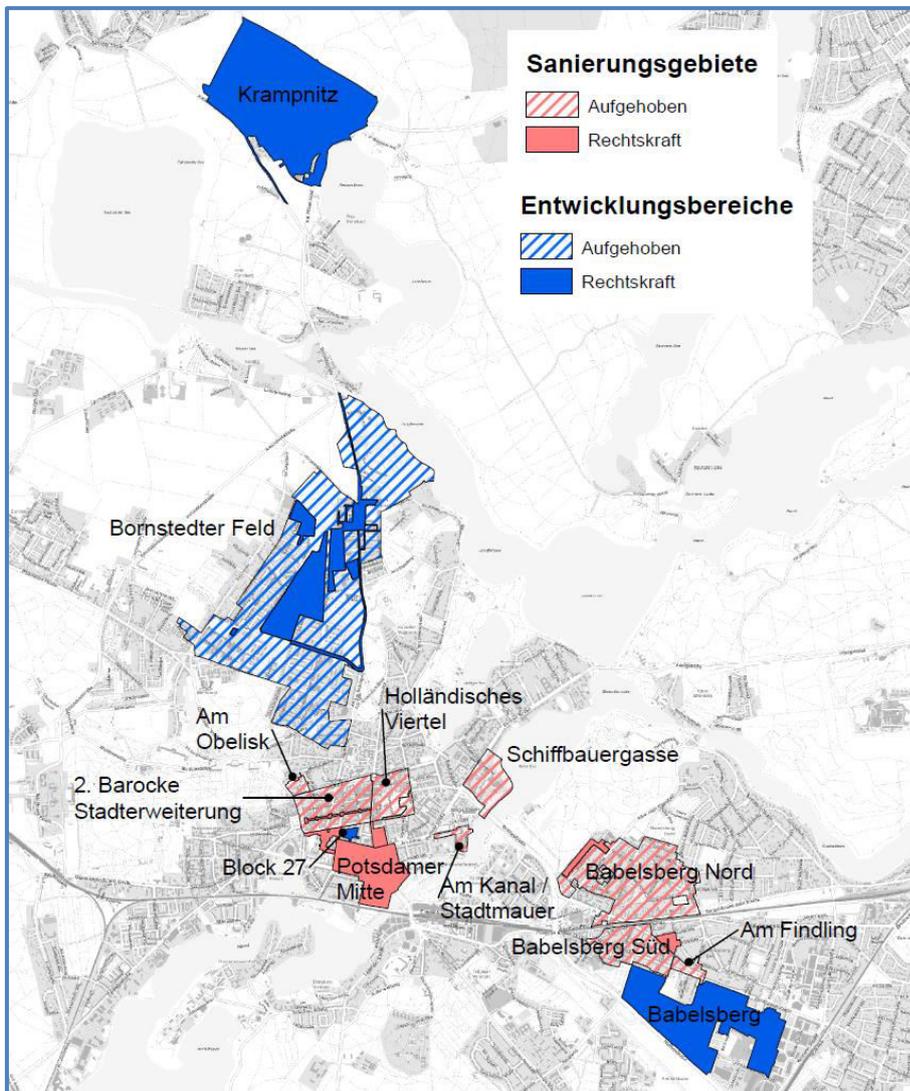


Abb. 6
Sanierungsgebiete und
Entwicklungsgebiete –
Lageübersicht

Abb. 7 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam

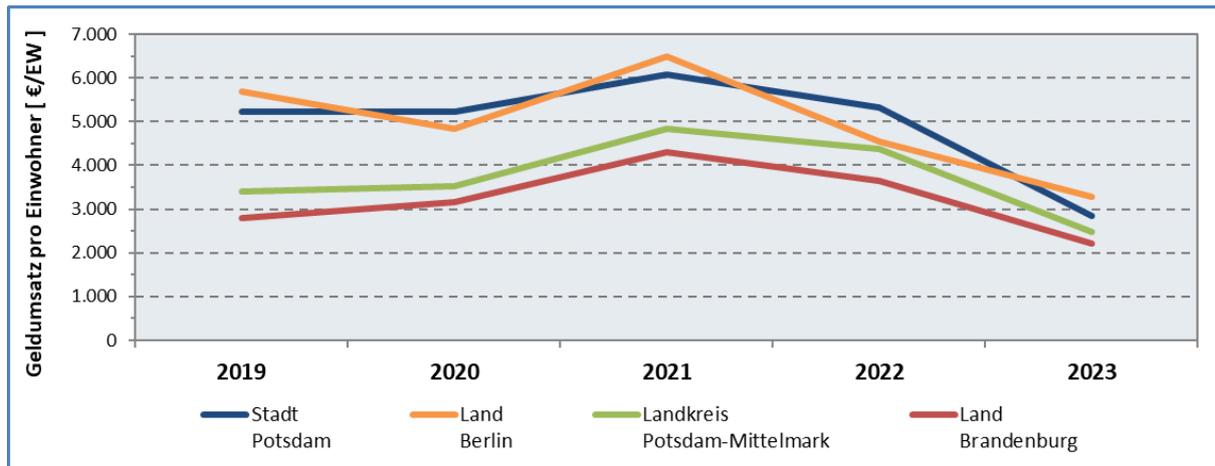
Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung</i>	29.12.2022	---
Babelsberg	19.04.1996	76,0 ha
<i>Klarstellungen des Geltungsbereiches</i>	31.05.2001 07.09.2017	---
Krampnitz	30.10.2013	135,8 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	01.03.2018	- 10,8 ha

① Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 126

4 Übersicht über die Umsätze

Im Berichtsjahr 2023 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 4,3 Grundstückskaufverträge abgeschlossen und rd. 2.840 € pro Einwohner für den Kauf von Grundstücken ausgegeben. Mit einem Geldumsatz von 531,7 Mio. € ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um fast die Hälfte zurückgegangen. Auf dem Potsdamer Immobilienmarkt wurde, ähnlich wie im Vorjahr, rund 9 % des landesweiten Geldumsatzes umgesetzt.

Abb. 8 Umsätze – Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen Paketverkäufe sowie der Erwerb von Immobilien durch ausländische Investoren nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden für das Berichtsjahr **9 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 24,9 Mio. € erfasst. Das entspricht einem Rückgang von 68 % gegenüber dem Vorjahresumsatz in diesem Teilbereich. Des Weiteren wurden 16 Objekte **von ausländischen Investoren bzw. Privatpersonen** für insgesamt 25,8 Mio. € gekauft. Dies macht 4,8 % des Gesamtgeldumsatzes von 2023 aus.

- 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 2023 insgesamt 802 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. 18 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen.

Abb. 9 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

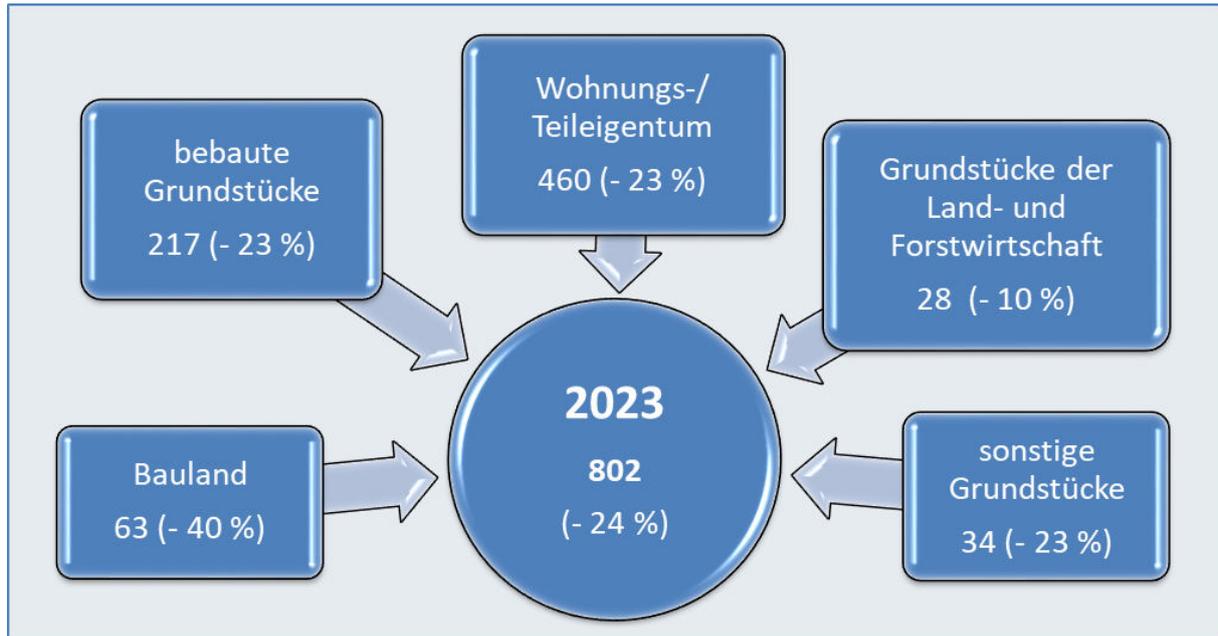
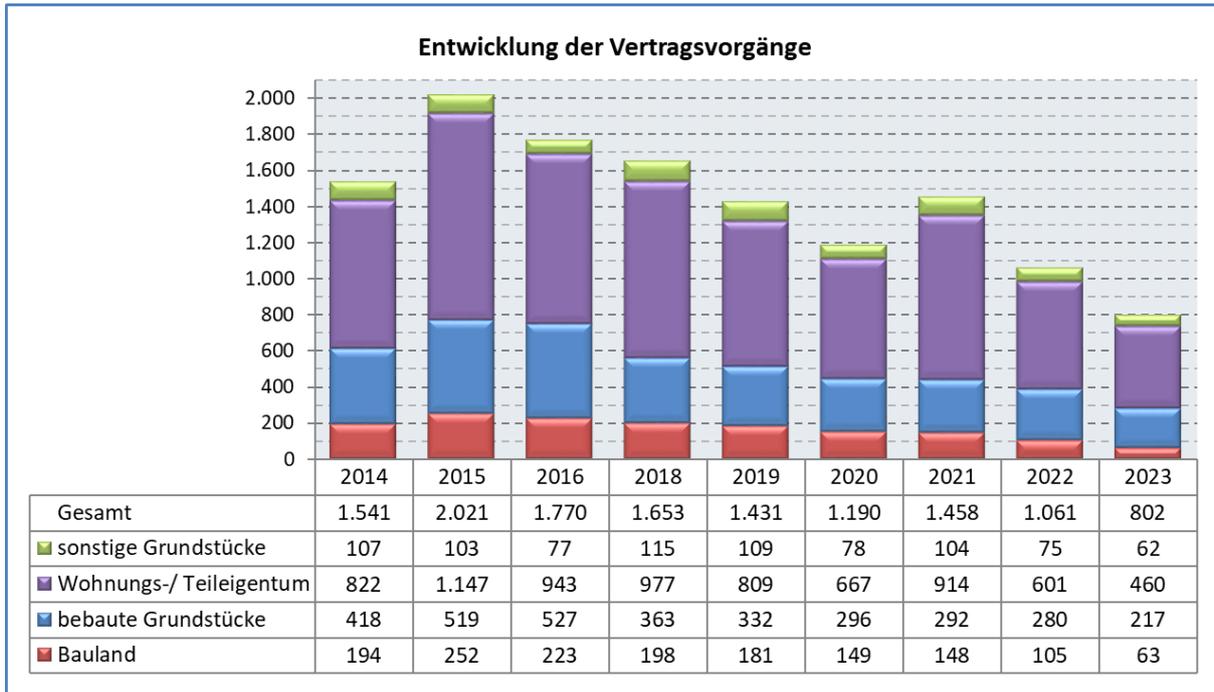


Abb. 10 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2023		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	8	- 50 %
	baureifes Land	55	- 38 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	38	- 36 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	11	- 27 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	5	- 64 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	159	- 22 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	98	- 20 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	61	- 26 %
	Mehrfamilienhäuser	13	- 54 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	30	- 21 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	430	- 23 %
	Teileigentum	30	- 32 %

Abb. 11 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. 11 dargestellt. Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 12 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

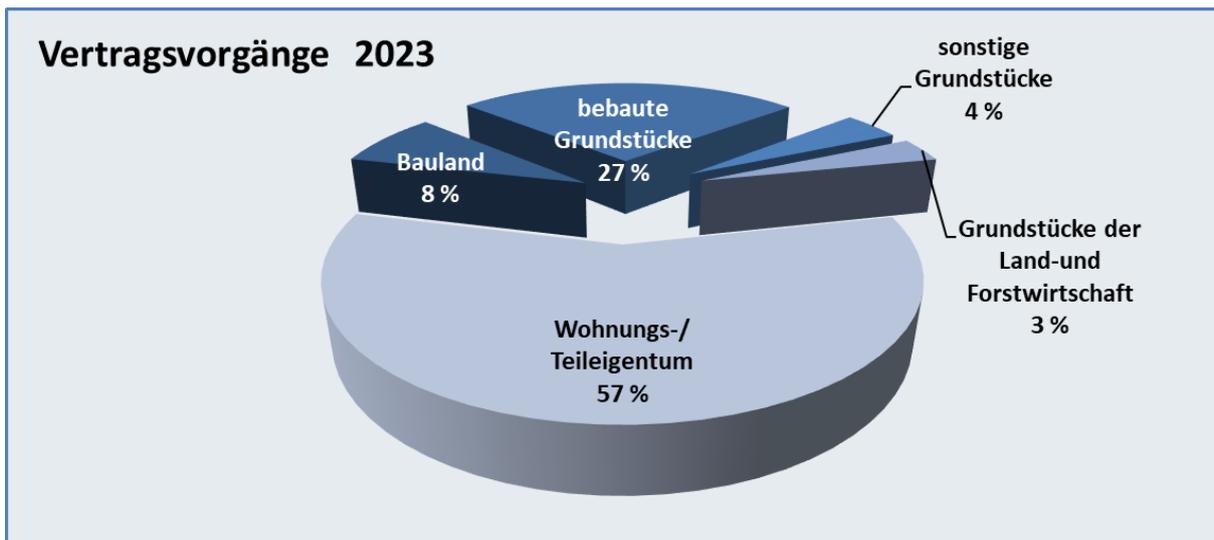


Abb. 13 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

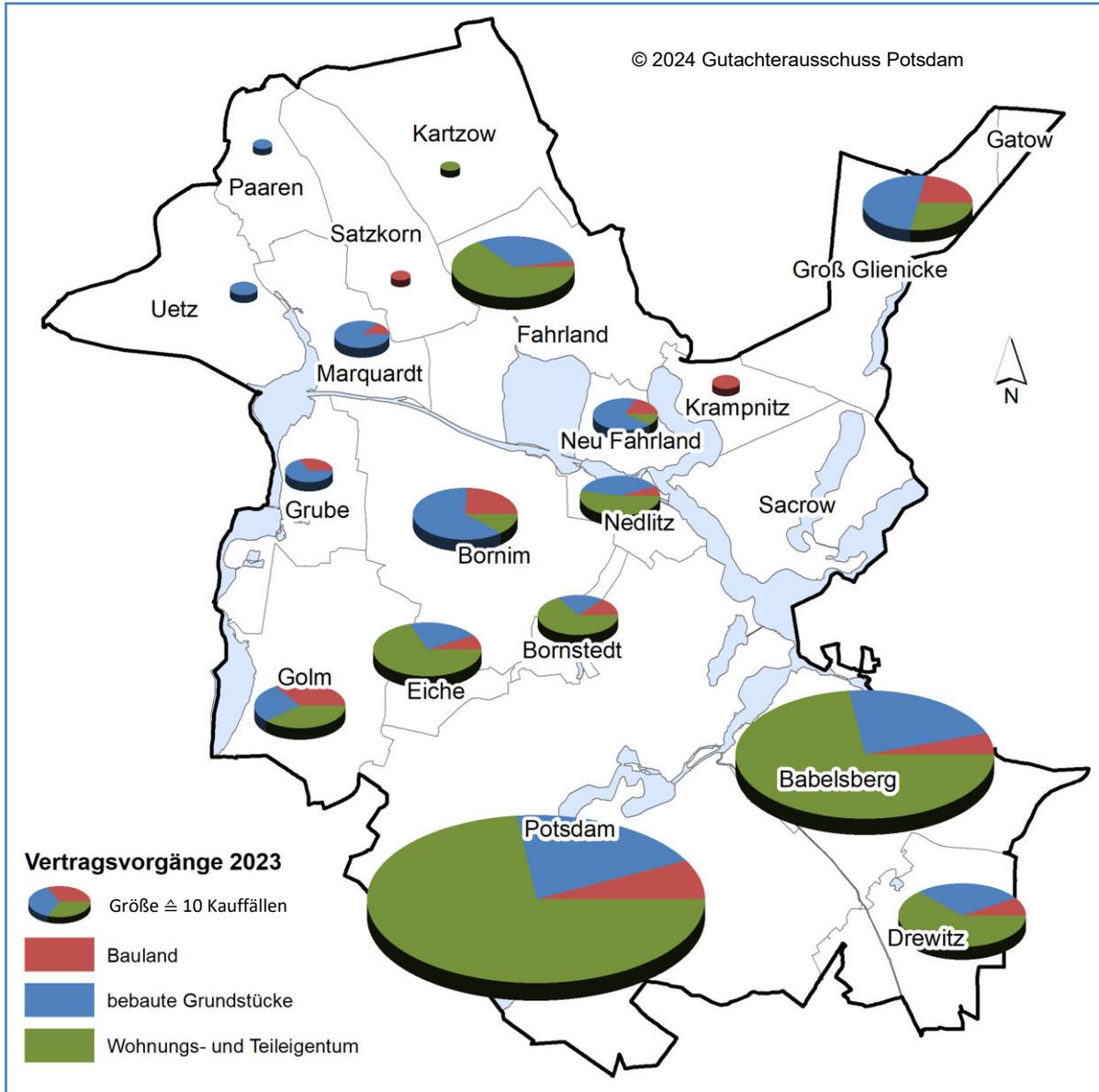
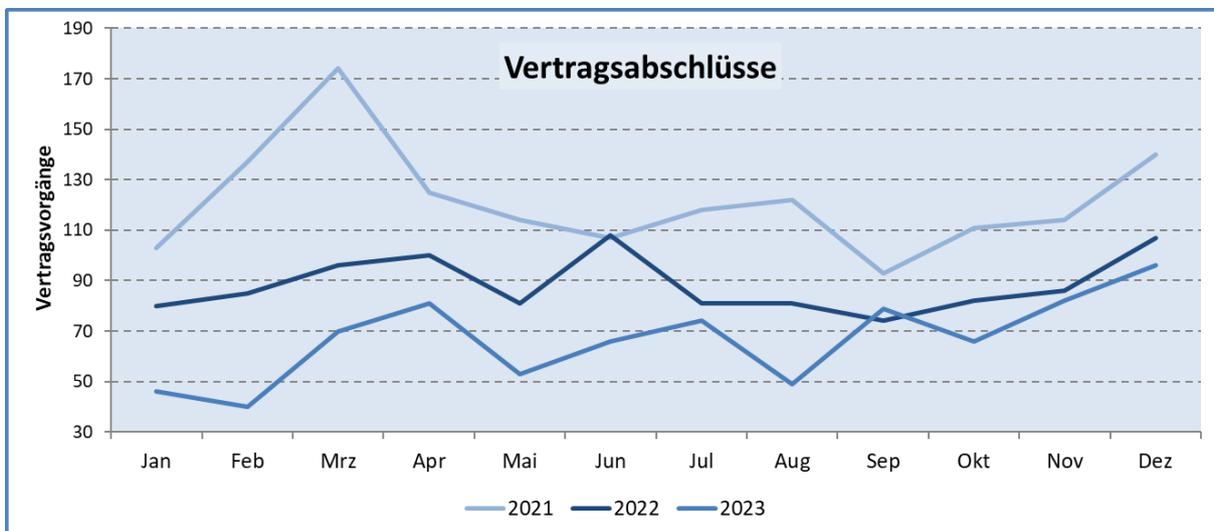
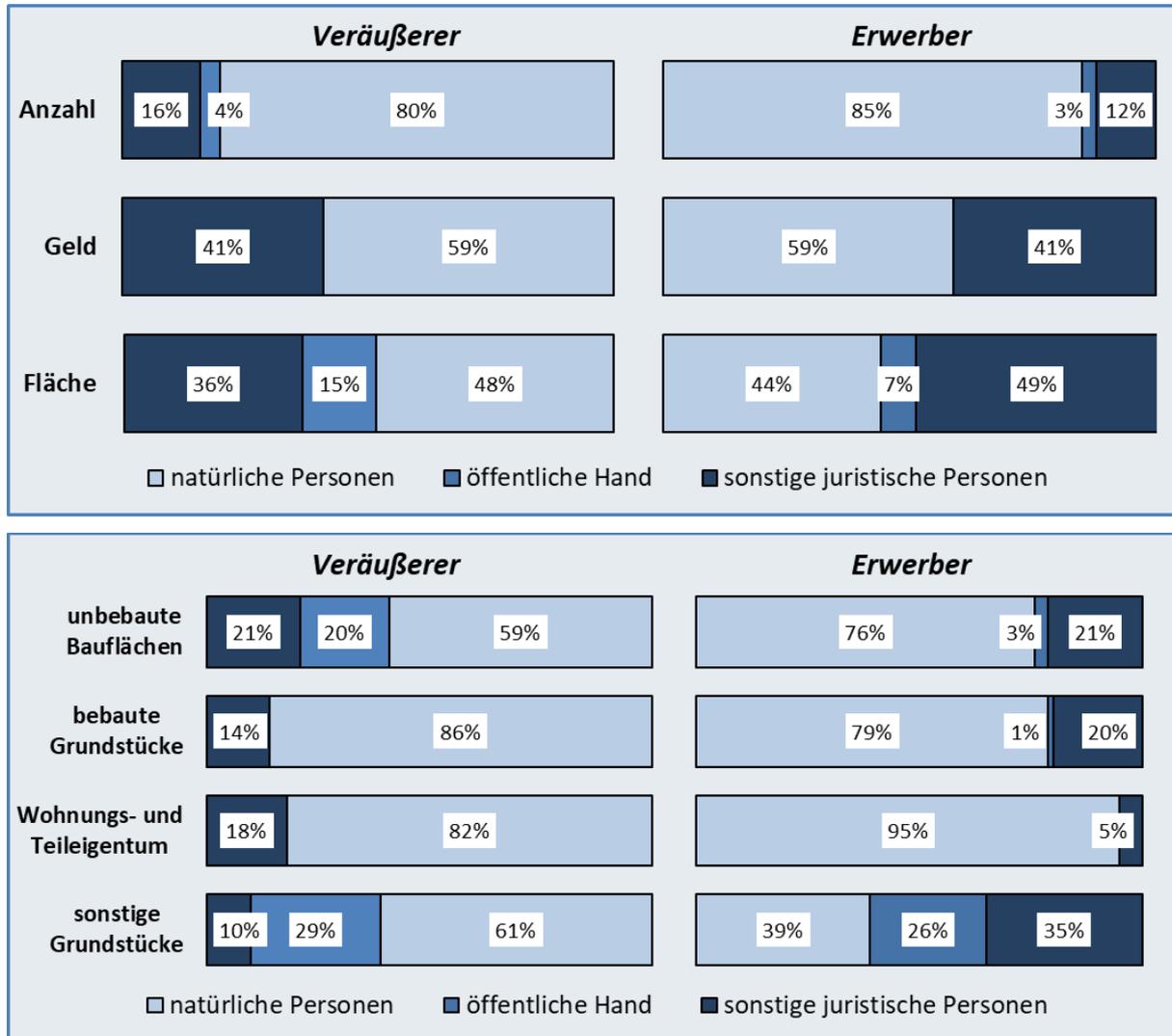


Abb. 14 Vertragsvorgänge – Entwicklung der monatlichen Abschlüsse



4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 15/16 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze bzw. Umsätze auf Teilmärkten im Jahr 2023



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 Vermögen² werden seine Ansprüche befriedigt. Notverkäufe sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Zwangsversteigerungen und Notverkäufe spielen auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam nur eine untergeordnete Rolle. Daher verzichtet der Gutachterauss-

² Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

schuss Potsdam auf eine Veröffentlichung von weiterführenden Daten zu diesem Marktsegment.

Abb. 17 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

2023	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr	Verhältnis Zuschlagswert zu Verkehrswert
Gesamt	18	+ 3,6 fache	4,84 Mio. €	+ 110 %	
Bauland	1		0,44 Mio. €		
Bebaute Grundstücke	8		3,35 Mio. €		Ø 87 %
Wohnungs- und Teileigentum	9		1,05 Mio. €		Ø 61 %
Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke	0				

4.1.3 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu errichten bzw. zu unterhalten (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG). Das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück verbleibt dabei im Eigentum des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber). In der Vereinbarung zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer wird u.a. die Laufzeit und die Zahlung eines jährlichen Entgeltes (Erbbauzins) festgelegt.

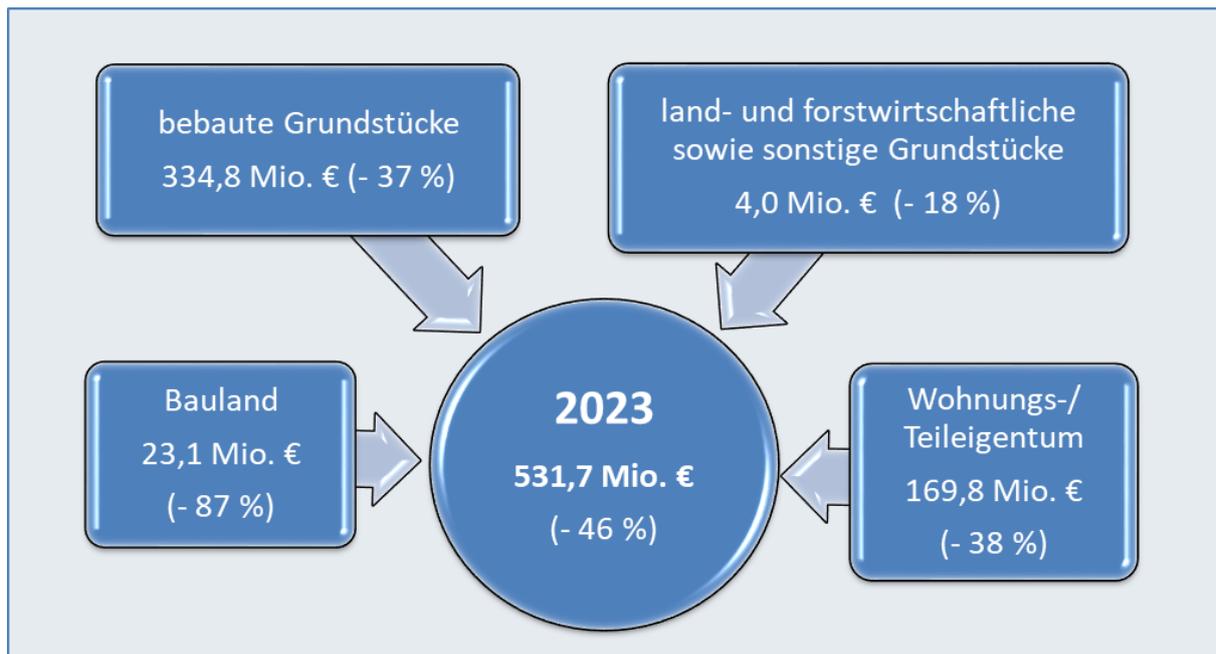
Abb. 18 Umsatz – Vertragsvorgänge mit Erbbaurecht

	Vertragsart	Vertragsvorgänge	Durchschnittlicher Erbbauzins
2023	Begründung eines Erbbaurechts bzw. Neuvertrag nach Zeitablauf	1	k.A.
	Folgevertrag vor Zeitablauf	0	k.A.
	Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.
	Verkauf des Erbbaurechts	10	k.A.
	Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	0	k.A.

Aufgrund von fehlenden Daten und der geringen Anzahl an auswertbaren Erbbaurechtsverträgen kann der Gutachterausschuss keine Aussagen zu Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV 2021 für die Landeshauptstadt Potsdam treffen und verzichtet somit auf eine Veröffentlichung von weiteren Daten.

4.2 Geldumsatz

Abb. 19 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. 20 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2023		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	2,4 Mio. €	- 89 %
	baureifes Land	20,7 Mio. €	- 87 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	15,3 Mio. €	- 41 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	4,6 Mio. €	- 92 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	0,7 Mio. €	- 99 %

2023		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	129,1 Mio. €	- 24 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	94,7 Mio. €	- 20 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	34,4 Mio. €	- 33 %
	Mehrfamilienhäuser	58,1 Mio. €	- 67 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	128,4 Mio. €	- 31 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	160,0 Mio. €	- 34 %
	Teileigentum	9,7 Mio. €	- 72 %

Abb. 21 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr

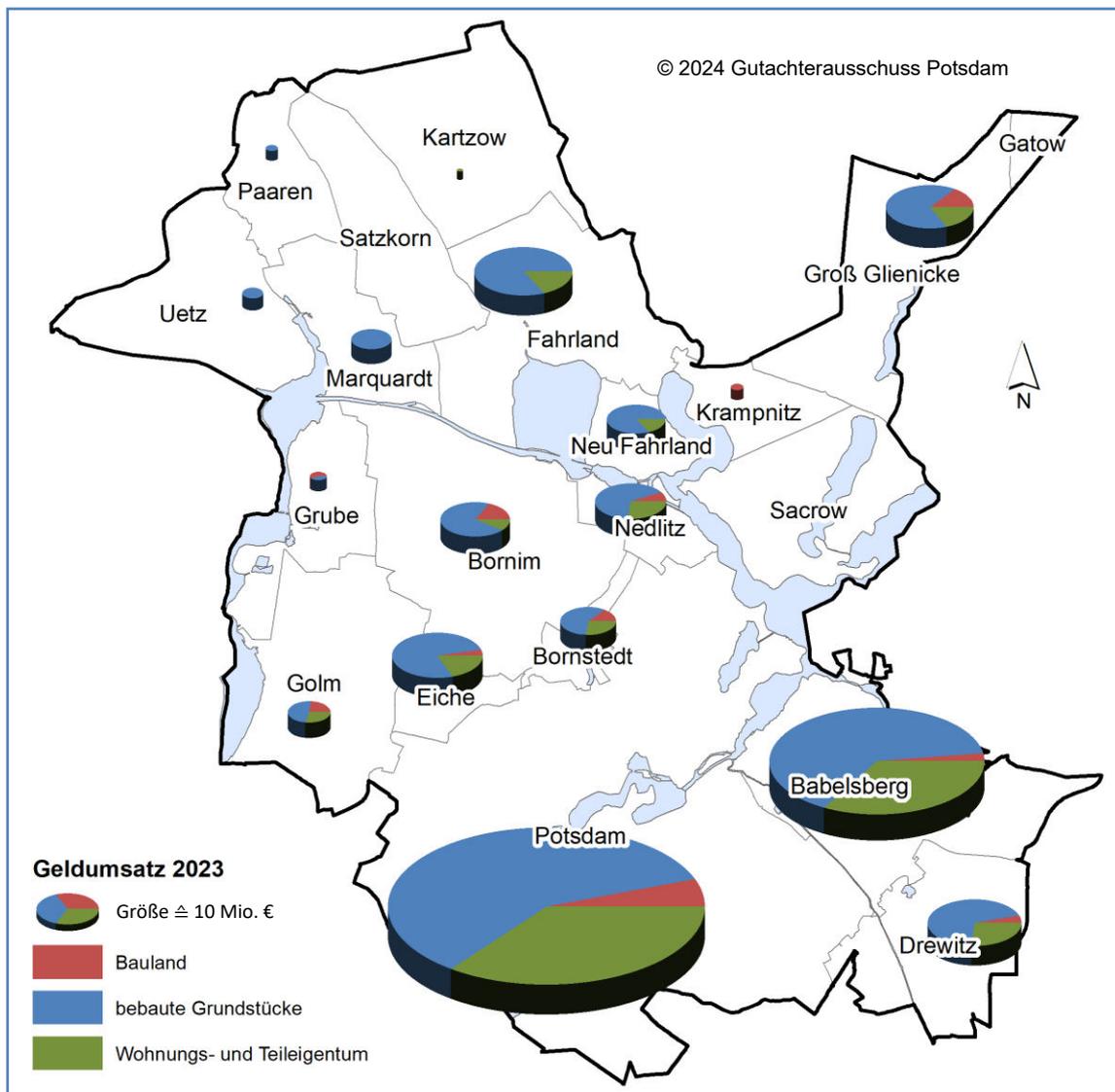


Abb. 22 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

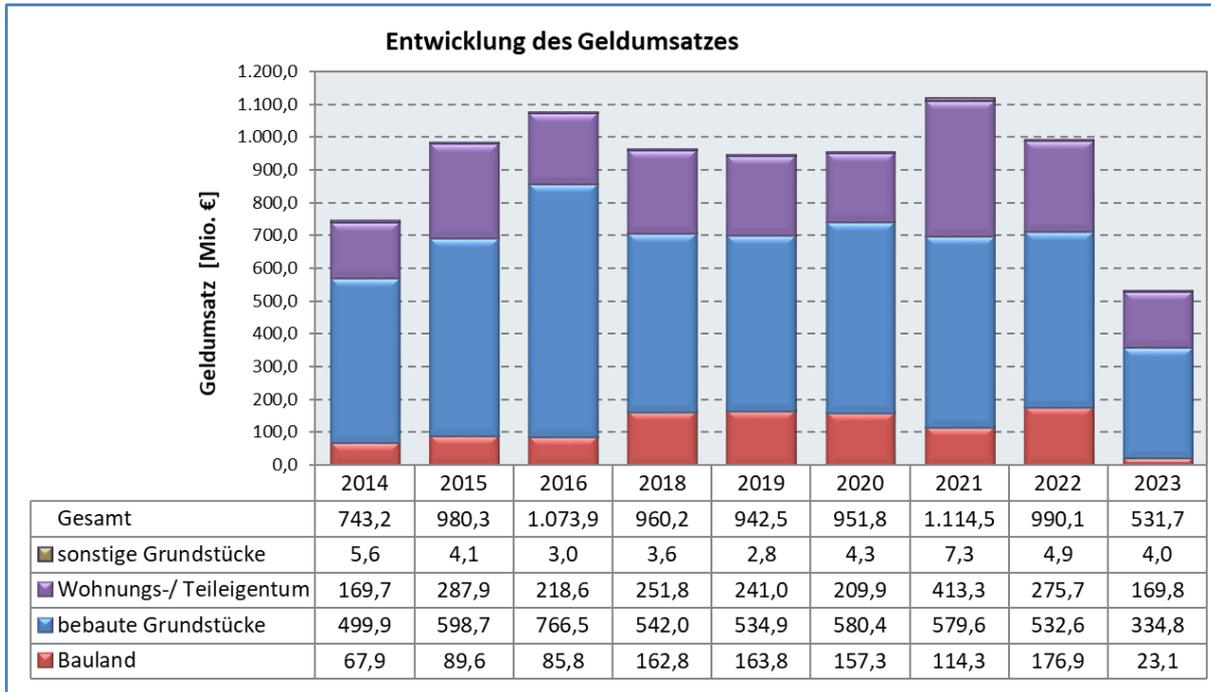
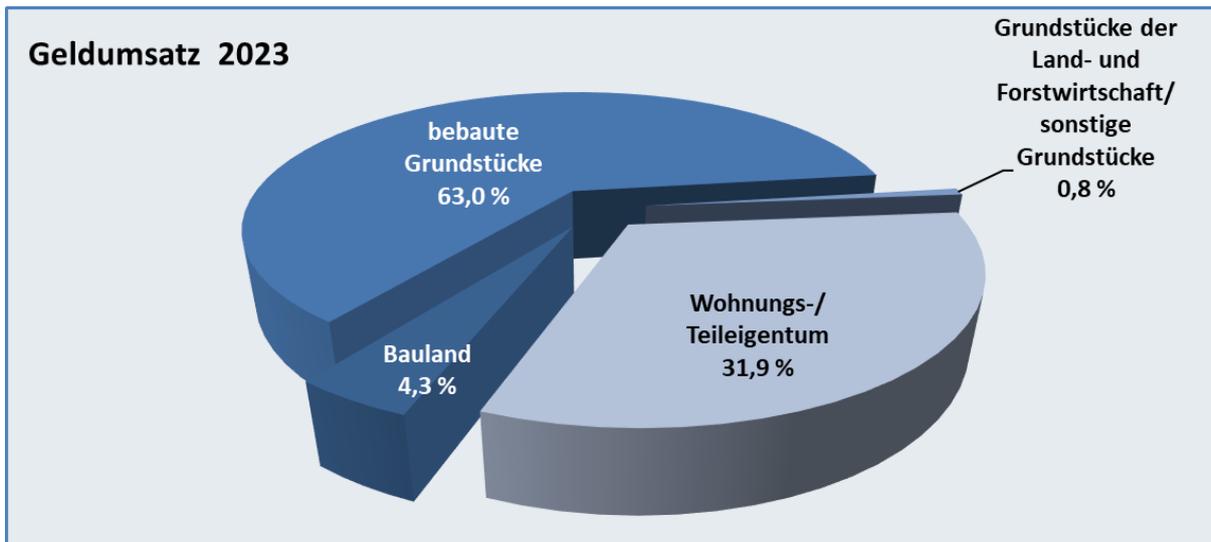


Abb. 23 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



4.3 Flächenumsatz

Abb. 24 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

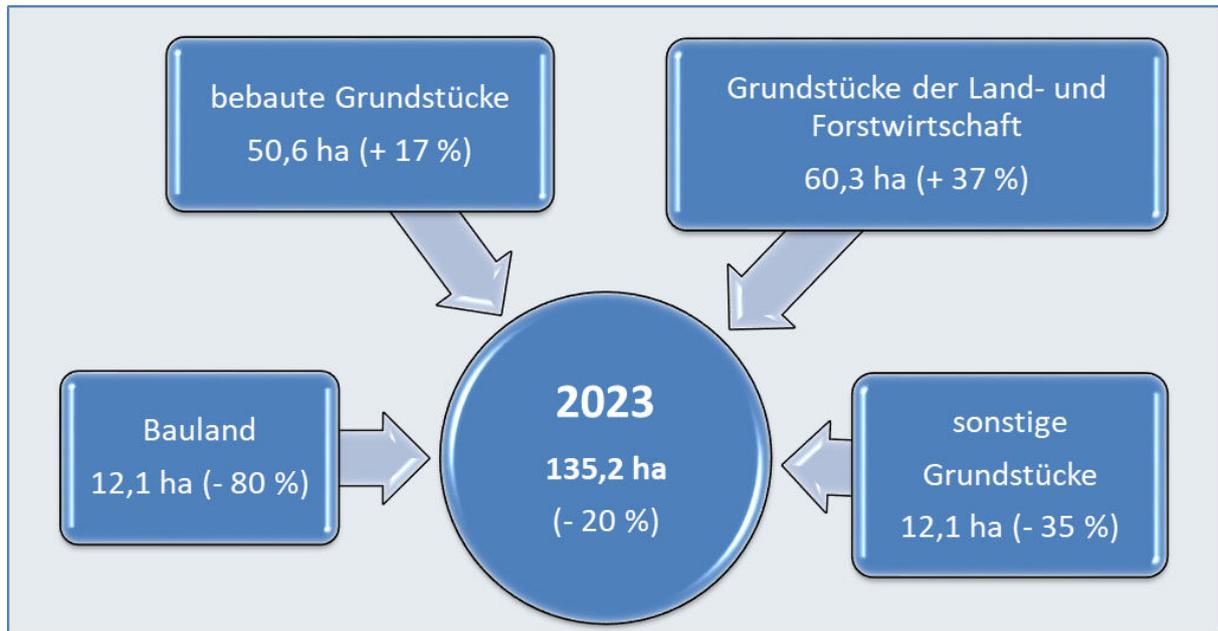
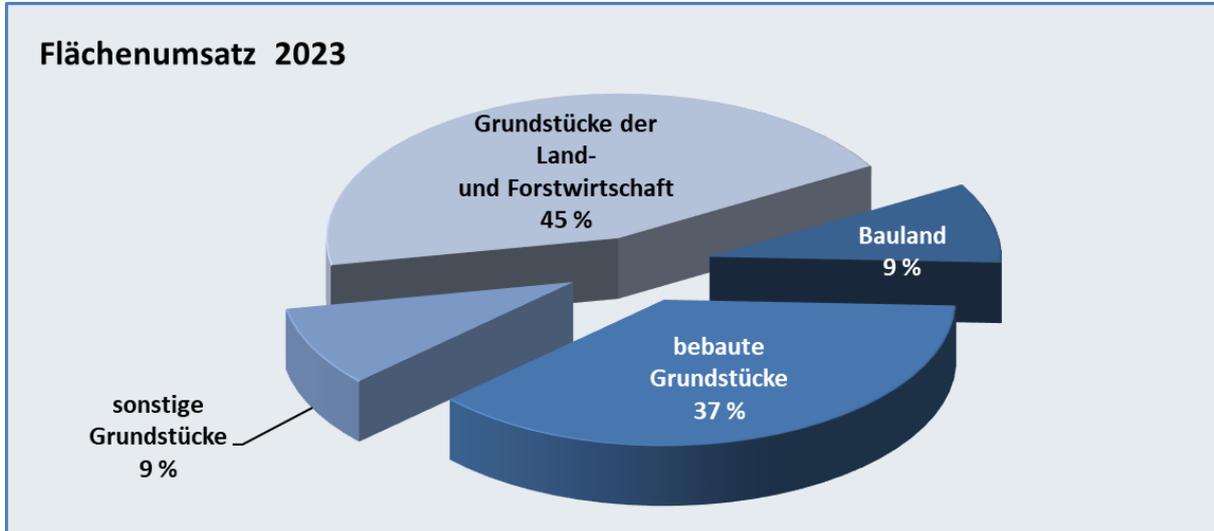


Abb. 25 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2023		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	9,0 ha	- 55 %
	baureifes Land	3,1 ha	- 93 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	2,3 ha	- 47 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	0,4 ha	- 88 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	0,3 ha	- 99 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	10,9 ha	- 26 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	8,3 ha	- 27 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	2,6 ha	- 20 %
	Mehrfamilienhäuser	6,4 ha	- 1 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	12,5 ha	- 42 %

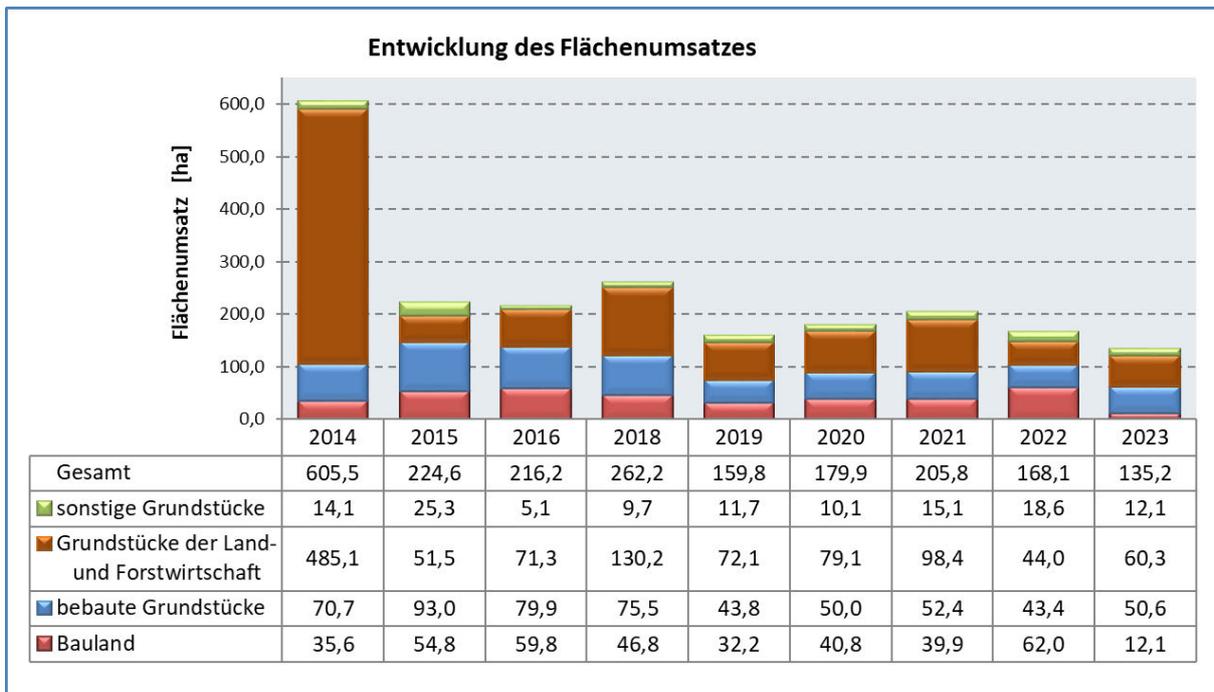
Bei den bebauten Grundstücken ist der Anstieg des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr auf Verkäufe von flächenintensiven Immobilien für Freizeitwecke im Berichtjahr zurückzuführen.

Abb. 26 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. 27 Flächenumsatz – Umsatzentwicklungen



5 Bauland

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 (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

5.1 Allgemeines

Abb. 28 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

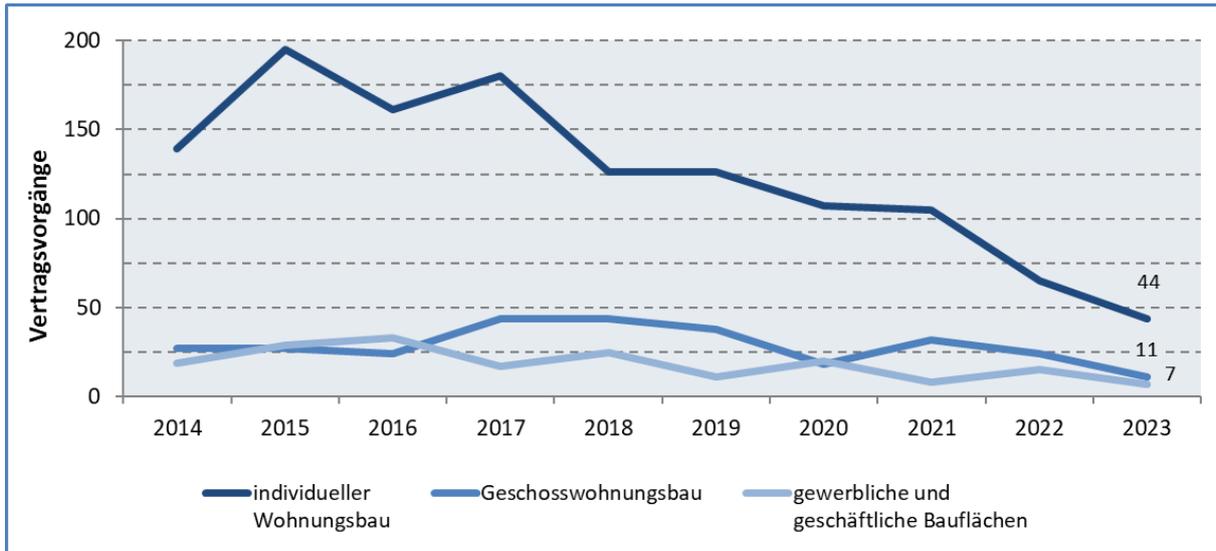


Abb. 29 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

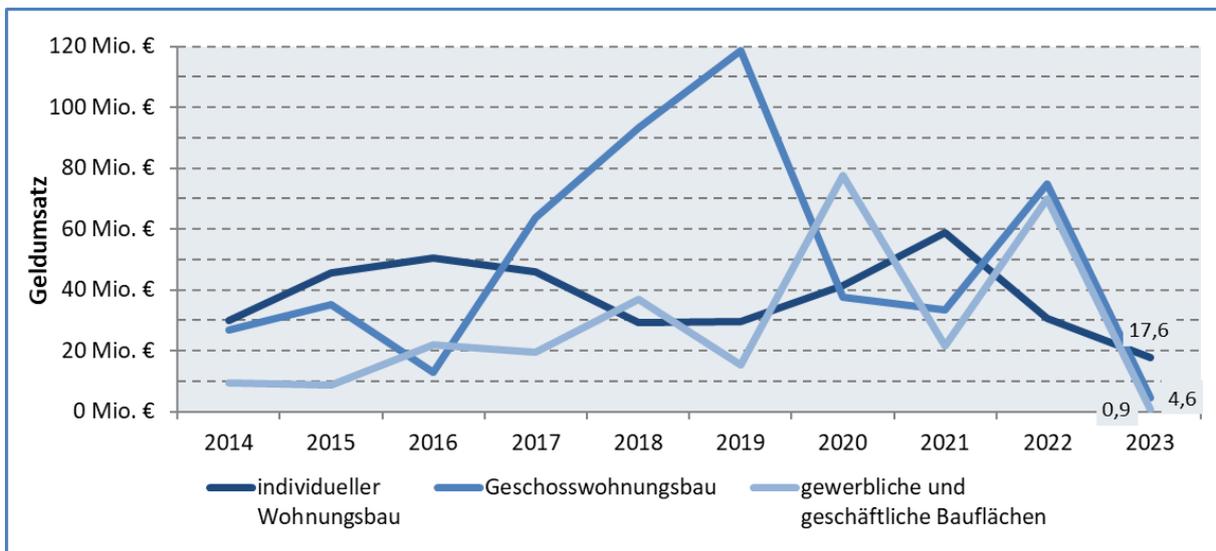
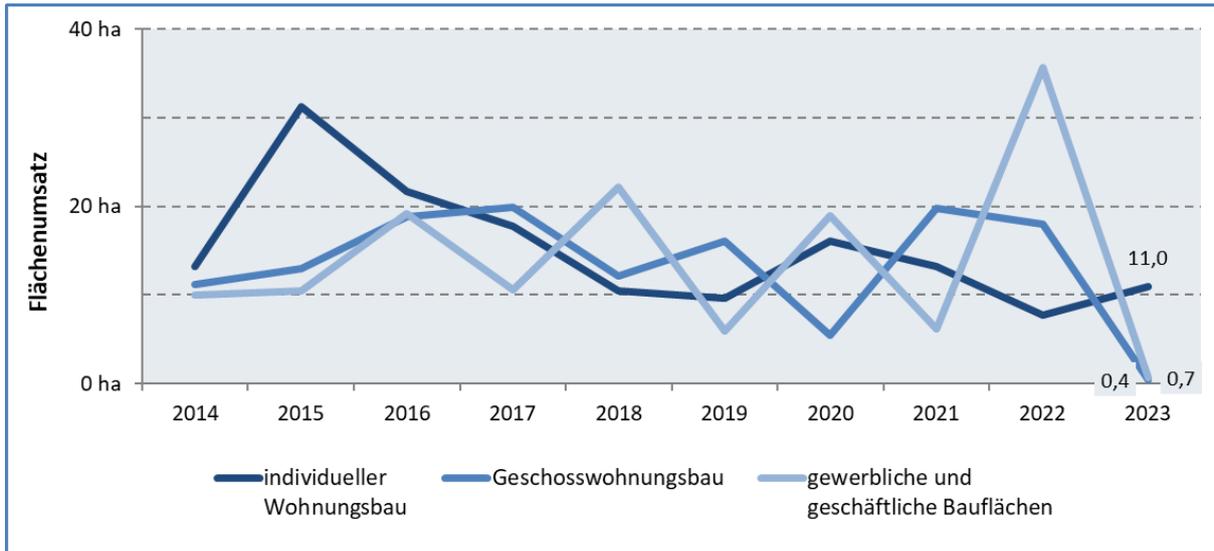


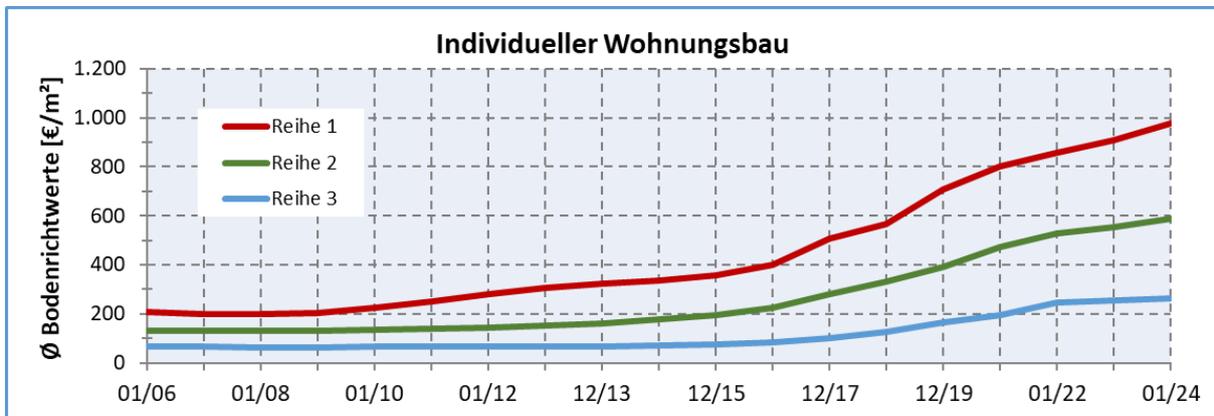
Abb. 30 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 31 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage³

Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Wohnlage

Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertniveaus finden Sie ab Seite 95.

³ Wohnlageeinstufung siehe Seite 118 ff

Die in der nachfolgenden Tabelle (Abb. 32) 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.

Abb. 32 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

Individueller Wohnungsbau			
Lage⁴	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2021 bis 2023			
Inneres Stadtgebiet	40	430 ... 940 m ² Ø 650 m ²	275 ... 1.040 €/m² Ø 655 €/m ²
Äußeres Stadtgebiet	36	500 ... 1.120 m ² Ø 680 m ²	370 ... 625 €/m² Ø 500 €/m ²

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 (§ 18 ImmoWertV 2021).

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei = ebf) **im individuellen Wohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 118 ff zu finden.

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 Untersuchungsräume – inneres und äußeres Stadtgebiet⁴ – unterteilt.

⁴ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 123

Abb. 33 Individueller Wohnungsbau (WB) – Bodenpreisindexreihe 1

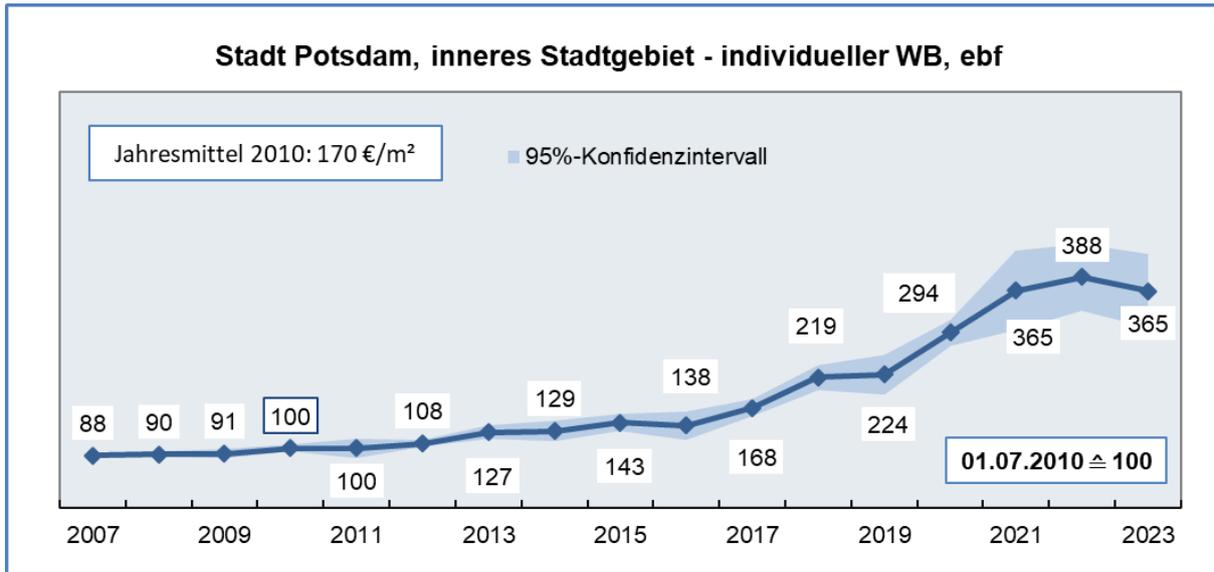


Abb. 34 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe 1

Jahr	Inneres Stadtgebiet		Jahr	Inneres Stadtgebiet	
	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall		Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2007	96	± 5	2016	29	± 24
2008	106	± 4	2017	64	± 14
2009	75	± 8	2018	43	± 21
2010	134	± 6	2019	41	± 33
2011	60	± 16	2020	39	± 22
2012	87	± 6	2021	21	± 67
2013	42	± 11	2022	13	± 57
2014	36	± 16	2023	10	± 62
2015	41	± 15			

Abb. 35 Individueller Wohnungsbau (WB) – Bodenpreisindexreihe 2

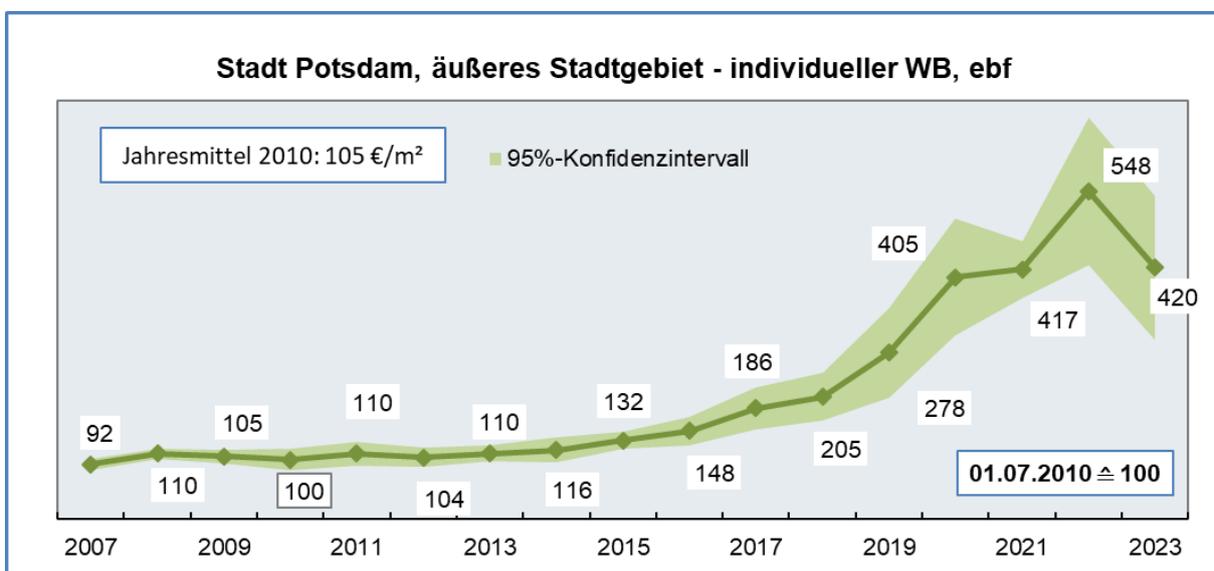


Abb. 36 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe 2

Jahr	Äußeres Stadtgebiet		Jahr	Äußeres Stadtgebiet	
	Anzahl der Kauffälle	95%- Konfidenzintervall		Anzahl der Kauffälle	95%- Konfidenzintervall
2007	38	± 9	2016	43	± 23
2008	37	± 9	2017	32	± 35
2009	19	± 11	2018	17	± 39
2010	27	± 19	2019	15	± 74
2011	24	± 20	2020	12	± 97
2012	35	± 17	2021	37	± 47
2013	58	± 13	2022	7	± 124
2014	42	± 20	2023	5	± 120
2015	47	± 15			

 *Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.*

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen zur Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben (§ 19 ImmoWertV 2021). Die Umrechnungskoeffizienten sind aus geeigneten Kauffällen abzuleiten.

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 keine statistisch gesicherte Abhängigkeit auf dem aktuellen Potsdamer Immobilienmarkt nachgewiesen werden. Daher weist der Gutachterausschuss keine typische Grundstücksfläche bei den Bodenrichtwertgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau aus bzw. veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

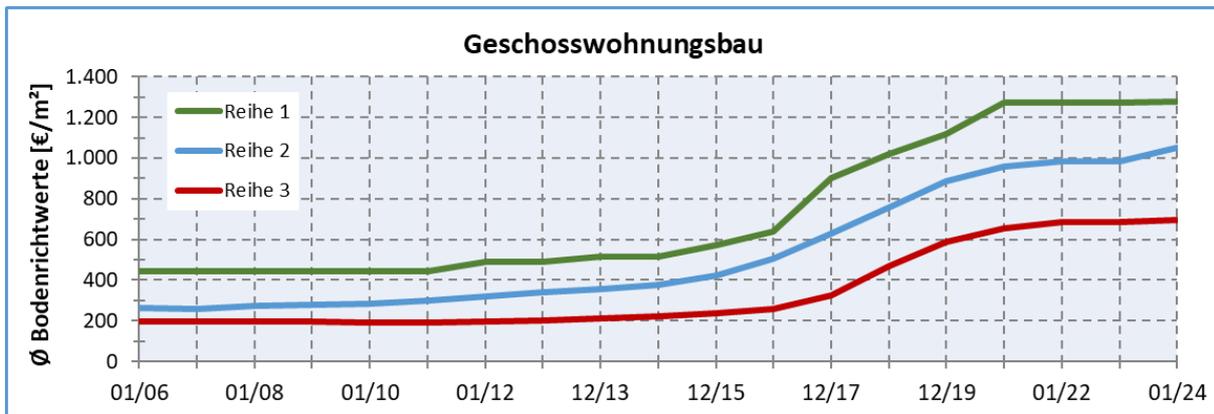
Die angegebenen Bodenpreise für den Geschosswohnungsbau bzw. Bauflächen mit gemischter Nutzung stellen Orientierungswerte dar und sind sachverständig anzuwenden.

Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 3,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

Abb. 37 Bauland für Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Geschosswohnungsbau/gemischte Nutzung				
Lage ⁶	Vertragsvorfälle	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (ebf)	GFZ ⁵
Auswertungszeitraum 2021 bis 2023				
einfache bis mittlere Wohnlage	7	470 ... 11.900 m ² Ø 4.120 m ²	260 ... 1.070 €/m² Ø 685 €/m ²	0,4 ... 2,9 Ø 1,3
gute bis sehr gute Wohnlage	14	395 ... 12.205 m ² Ø 1.895 m ²	1.010 ... 1.785 €/m² Ø 1.235 €/m ²	0,5 ... 4,5 Ø 2,0

Abb. 38 Bauland für Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



- Reihe 1: Potsdamer Stadtzentrum
- Reihe 2: Wohn- bzw. Mischgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage⁶
- Reihe 3: Wohn- bzw. Mischgebiete in einfacher bis mittlerer Wohnlage

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 durch-

⁵ Geschossflächenzahl (GFZ; Erläuterungen siehe Pkt. 5.3.3), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

⁶ Wohnlageneinstufung siehe Seite 118 ff

schnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 18 ImmoWertV).

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **für den Geschosswohnungsbau bzw. Mischnutzungen**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. In die Auswertung gingen nur Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen ein. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang. Des Weiteren erfolgte keine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine einheitliche Richtgröße. Die Modellsätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 118 ff zu finden.

Abb. 39 Bauland für Geschosswohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

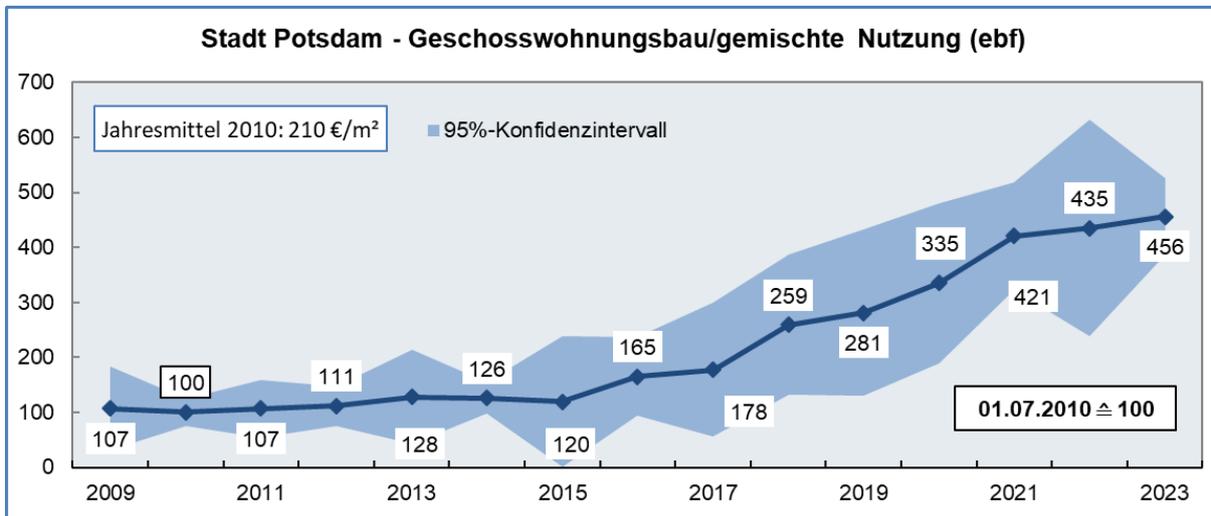


Abb. 40 Bauland für Geschosswohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2009	7	± 76	2017	13	± 122
2010	21	± 25	2018	16	± 128
2011	8	± 52	2019	17	± 151
2012	15	± 36	2020	8	± 145
2013	13	± 86	2021	14	± 98
2014	12	± 29	2022	6	± 197
2015	11	± 119	2023	6	± 69
2016	12	± 71			

 *Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.*

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenwerte bei abweichender Geschossflächenzahl an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anpassen.

 *Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Aus der Summe der Außenmaße des Gebäudes (Bruttofläche) in allen Vollgeschossen unter Beachtung der Begriffsdefinition in der entsprechenden landesrechtlichen Vorschrift wird die Geschossfläche ermittelt.*

Wenn regelmäßig vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung abgewichen wird, sind die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes auf das üblicherweise zugrunde gelegte Maß der Nutzung abzustellen (§ 5 ImmoWertV). Aus diesem Grund werden bei den Bodenrichtwertgrundstücken, vorrangig beim Geschosswohnungsbau, in der Landeshauptstadt Potsdam lagetypische Geschossflächenzahlen als wertbestimmendes Maß der baulichen Nutzung angegeben. Die lagetypischen Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden gemäß § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Das heißt, es werden alle oberirdischen Geschosse als Vollgeschosse berücksichtigt, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Der § 16 Abs. 4 ImmoWertV wurde bei den Ermittlungen der Geschossflächen nicht angewendet.

 *Aufgrund derzeitiger technischer Möglichkeiten sind die lagetypischen Geschossflächenzahlen (GFZ) derzeit als wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) in der Bodenrichtwertkarte (Link: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>) für Potsdam ausgewiesen.*

Die empirischen Untersuchungen zum **funktionalen Zusammenhang zwischen den lagetypischen Geschossflächenzahlen (GFZ) und den Kaufpreisen (Bodenwert) in der Landeshauptstadt Potsdam** erfolgte über eine multiple lineare Regression mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und ergaben die nachfolgend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. In der Auswertung wurde die konjunkturelle Entwicklung auf den Stichtag innerhalb des Betrachtungszeitraums angepasst sowie Ausreißer über die normierten Verbesserungen (mit 5 % Signifikanzniveau) in einem statistischem Testverfahren ausgeschlossen.

Abb. 41 Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl – Modell, Stichprobe

Kennzahlen	Beschreibung
Räumlicher Anwendungsbereich	Landeshauptstadt Potsdam, inneres Stadtgebiet ⁷
Grundstücke	Geschosswohnungsbau (ca. 55%), Gemischte Nutzung – nicht bebaut
Entwicklungszustand	beitragsfreies, baureifes Land
nicht berücksichtigt wurden	Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen oder Erbbaurechten, Zukäufe von Kleinstflächen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Auswertungszeitraum	Januar 2015 bis Dezember 2021
Stichtag	31.12.2021
Stichprobenumfang	53 Kauffälle
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,41
Geschossflächenzahl (GFZ)	Ø 1,6 (0,5 ... 3,3)
Bodenwertniveau	Ø 485 €/m ² (95 ... 1.200 €/m ²)

 Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine statistische Kennzahl, die angibt, wie gut die beobachteten Werte eines Modells die tatsächlichen Daten erklären. Je näher ein Wert an der Zahl 1 liegt, umso besser passt das Modell zu den Daten.

Die in der nachfolgenden Tabelle (Abb. 42) dargestellten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert an.

Abb. 42 Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,5	0,68	1,5	1,29	2,5	1,82
0,6	0,75	1,6	1,34	2,6	1,87
0,7	0,81	1,7	1,40	2,7	1,92
0,8	0,88	1,8	1,45	2,8	1,97
0,9	0,94	1,9	1,51	2,9	2,02
1,0	1,00	2,0	1,56	3,0	2,07
1,1	1,06	2,1	1,61	3,1	2,12

⁷ siehe Abb. 163 auf Seite 123

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
1,2	1,12	2,2	1,66	3,2	2,17
1,3	1,18	2,3	1,72	3,3	2,22
1,4	1,23	2,4	1,77		

Anwendungsbeispiel: Vorhanden ist ein Bodenrichtwert von 500 €/m² bei einer lagetypischen GFZ von 1,9 (UK = 1,51). Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit einer GFZ von 2,6 (UK = 1,87).

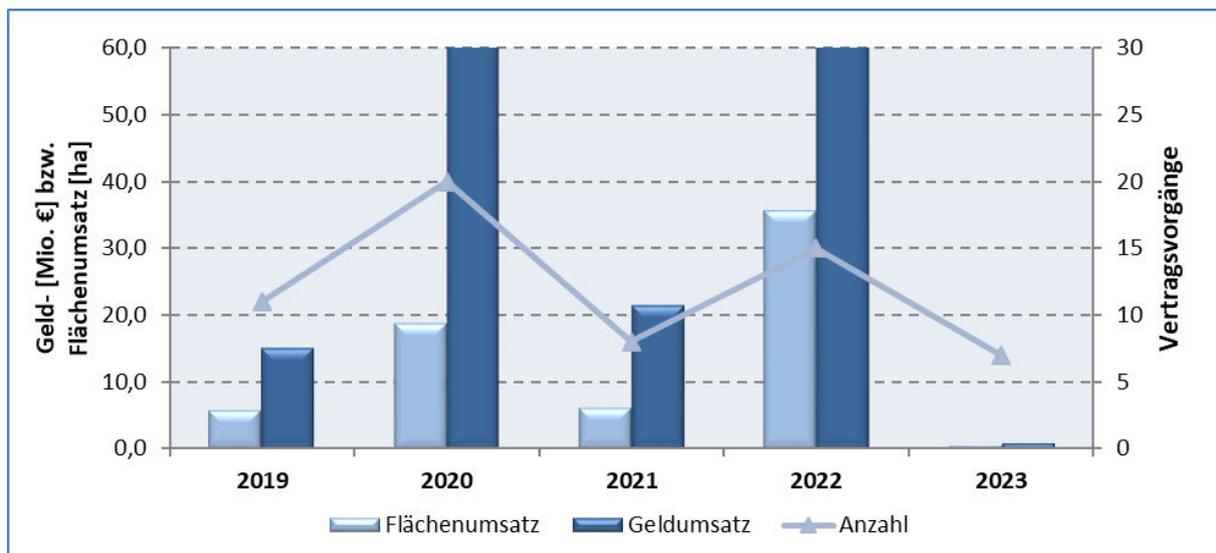
$$500 \text{ €/m}^2 \times 1,87/1,51 = \text{rd. } 619 \text{ €/m}^2$$

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. Es kann zwischen den Umrechnungskoeffizienten interpoliert werden. Eine Extrapolation über den aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus wäre nicht sachgerecht.

5.4 Bauland für Gewerbe

Für das Berichtsjahr 2023 wurden 7 Verkäufe von gewerblich und geschäftlich genutzten Bauflächen mit einem Geldumsatz von 0,87 Mio. € und einem Flächenumsatz von 0,67 ha in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registriert.

Abb. 43 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung



Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist. 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.

Von den im Jahr 2023 registrierten Verkäufen von gewerblich und geschäftlich genutzten Bauflächen standen nur drei geeignete Kauffälle der Auswertung zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl an Vertragsvorgängen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt verzichtet der Gutachterausschuss auf eine Ausweisung von Kaufpreisen für gewerbliche Bauflächen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Eine weitere Entwicklungsstufe eines Grundstücks ist **Rohbauland**. Das sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 8 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen mit einem Umsatz von 9,0 ha bzw. 2,4 Mio. € getätigt. Dies entspricht beim Geldumsatz einem Rückgang von 90 % und beim Flächenumsatz einem Rückgang von 55 % gegenüber dem Vorjahresumsatz auf diesem Teilmarkt.

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

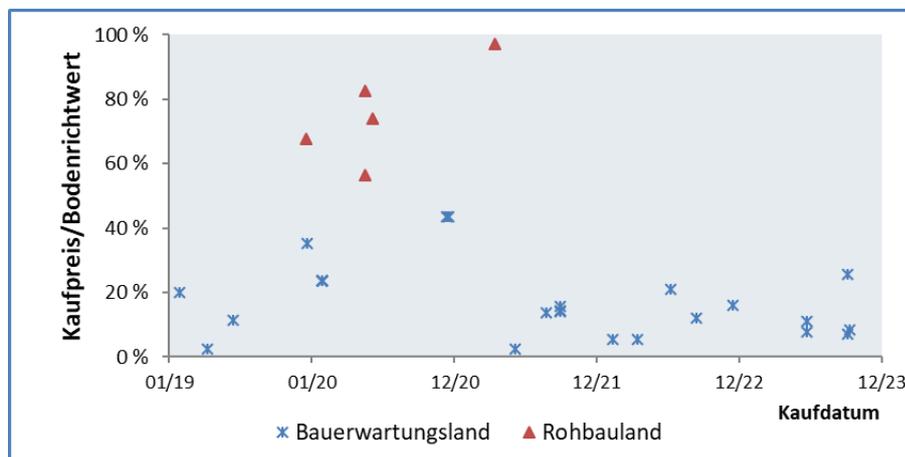


Abb. 44
Bauerwartungs-/ Rohbauland - Verteilung Kaufpreis/ Bodenrichtwert

Abb. 45 Bauerwartungs-/Rohbauland – Bodenpreise

Auswertungszeitraum 2019 bis 2023				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis/Baulandbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	17	Ø 14.140 m ²	2 ... 44 %	1,40 ... 155 €/m ²
Geschosswohnungsbau	10	Ø 23.825 m ²	6 ... 20 %	20 ... 60 €/m ²
Rohbauland				
Gewerbe	5	Ø 10.195 m ²	56 ... 97 %	50 ... 300 €/m ²

 Bei Grundstücksarten mit weniger als 5 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.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

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

Abb. 46 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2019 bis 2023		
Garten- und Erholungsgrundstücke	46	5,50 ... 105,00 €/m ² Ø 37 €/m ²

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2019 bis 2023		
Dauerkleingärten	10	7,00 ... 37,50 €/m² Ø 18 €/m ²

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

- ① *Informationen zu Bodenpreisen für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 43 zu finden.*

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 dienen zur Orientierung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Abb. 47 Grundstücke für soziale Einrichtungen – Bodenpreise

baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2019 bis 2023			
7	980 ... 9.450 m ² Ø 3.965 m ²	95 ... 530 €/m² Ø 230 €/m ²	Ø 53 %

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 Was-**

serzugang (z.B. nur getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbaren Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen. Nicht berücksichtigt werden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

Abb. 48 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreise

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2019 bis 2023	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	8	Ø Faktor zum BRW	1,65
Ø Grundstücksfläche	2.215 m ²	Kaufpreis zum BRW	105 ... 245 %

5.7.2 Arrondierungsflächen

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

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

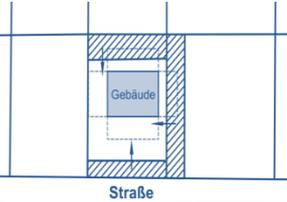
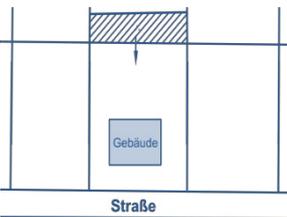
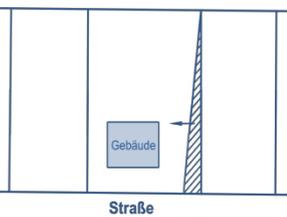
<p>(A) baurechtlich notwendig ist;</p> 	<p>(B) baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist;</p> <p>Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p>
<p>(C) baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland ist;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

Abb. 49 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2019 – 2023	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	124	50	55	17	2

Bei der Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2019 bis 2023** 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. 50 Arrondierung – Bodenpreise, Wertverhältnisse

2019 – 2023			(A)	(B)	(C)	
Durchschnittlicher Kaufpreis			250 €/m ²	240 €/m ²	100 €/m ²	
Grundstücksfläche			Ø 215 m ² (5 ... 1.390 m ²)	Ø 210 m ² (5 ... 1.480 m ²)	Ø 315 m ² (10 ... 800 m ²)	
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	24	11		
		Ø	74 %	42 %		
		Spanne	8 ... 131 %	23 ... 72 %		
	seitlich ge- legene Flä- che	Anzahl Kauffälle	14	14		
		Ø	40 %	51 %		
		Spanne	1 ... 82 %	2 ... 128 %		
	hinten ge- legene Fläche	Anzahl Kauffälle	7	23		
		Ø	41 %	31 %		
		Spanne	24 ... 65 %	2 ... 67 %		
		Anzahl Kauffälle				17
		Ø				29 %
		Spanne				4 ... 64 %

 Aufgrund einer geringen Anzahl von verwertbaren Kauffällen wird auf die Aussage zu Arrondierungsflächen, die als Funktionsfläche oder zur Verbesserung des Grenzverlaufs dienen → Gruppe (D), verzichtet.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Obwohl rund 57 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, spielt dieser Teilmarkt nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

6.1 Allgemeines

Abb. 51 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2023	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	28	12	5	0	9
Tendenz zum Vorjahr ⁸	↘	→	↓	→	↓

Abb. 52 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsätze

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Vertragsvorgänge	41	27	46	31	28
Geldumsatz	1,0 Mio. €	1,2 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €
Flächenumsatz	72,1 ha	79,1 ha	98,4 ha	44,0 ha	60,3 ha

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur typische landwirtschaftliche Flächenkäufe in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur die Kaufverträge mit einer Mindestgröße von 2.000 m² und in der Regel ortsferne Flächen (> 0,5 km), bei denen der Erwerber ein Landwirt ist, berücksichtigt.

Es konnten keine signifikanten Abhängigkeiten der Kaufpreise von der Bodenqualität festgestellt werden.

⁸ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

Abb. 53 Landwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Kaufpreise	Acker-/ Grünlandzahl	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024
Auswertungszeitraum 2021 bis 2023				
Ackerland	9	0,80 ... 1,60 €/m ²	15 ... 35	1,00 €/m ²
Grünland	16	0,80 ... 1,25 €/m ²	15 ... 45	1,00 €/m ²

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In die Auswertung der Kaufpreise für forstwirtschaftlichen Flächen auf dem Potsdamer Stadtgebiet sind alle Kauffälle ohne Ausreißereliminierung berücksichtigt worden. Die in Abb. 54 dargestellten Kaufpreisspannen sowie der Bodenrichtwert beinhalten sowohl den Wertanteil für den Boden als auch für den Aufwuchs.

Abb. 54 Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwert

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Kaufpreise	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024
Auswertungszeitraum 2021 bis 2023			
forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	5	0,85 ... 2,25 €/m ²	1,50 €/m²

Der Gutachterausschuss konnte aus den auswertbaren Kaufverträgen keine gesicherten Informationen über die Aufteilung des Kaufpreises in den Wert für den Boden und für den Aufwuchs gewinnen. Es wird auf die Veröffentlichungen der Ergebnisse der überregionalen Untersuchungen zu forstwirtschaftlichen Flächenkäufen im Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschuss in seinem Landesmarktbericht verwiesen.

Weitere Informationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten und deren Entwicklungen sind ab Seite 99 zu finden.

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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

7.1 Hausgärten, private Grünflächen

Abb. 55 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ⁹
Auswertungszeitraum 2019 bis 2023			
Hausgärten	14	Ø 495 m ²	6 ... 60 % Ø 25 % vom Bodenrichtwert
private Grünflächen bzw. Parkanlagen	1		

7.2 Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang der Allgemeinheit, z.B. Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, öffentliche Grünflächen.

Abb. 56 Gemeinbedarfsflächen – rückständiger Grunderwerb, Bodenpreisniveau

Nutzung	Anzahl	Grundstücksfläche ¹⁰	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2019 bis 2023			
Rückständiger Grunderwerb von Verkehrsflächen¹¹ (Gemeinbedarfsflächen)	28	Ø 1.250 m ²	0,85 ... 15,00 €/m²
Öffentliche Grünflächen	8	̄ 2.855 m ²	1,10 ... 31,00 €/m²

⁹ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert für Bauland

¹⁰ arithmetisches Mittel (Ø); Medianwert (̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

¹¹ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

In der nachfolgenden Tabelle sind solche Grundstücksverkäufe eingeordnet, die zukünftig der Nutzung als Verkehrseinrichtung (z.B. Straße, Radweg, Fußweg und Parkplatz) dienen. Je nach der vorherigen Grundstücksnutzung bzw. des Grundstückszustandes zum Zeitpunkt des Ausschlusses von der konjunkturellen Weiterentwicklung ergeben sich die in Abb. 57 angegebenen Kaufpreisspannen.

Abb. 57 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2019 bis 2023			
Bauland	2		
Landwirtschaftliche Flächen	18	Ø 6.110 m ²	0,60 ... 2,80 €/m²

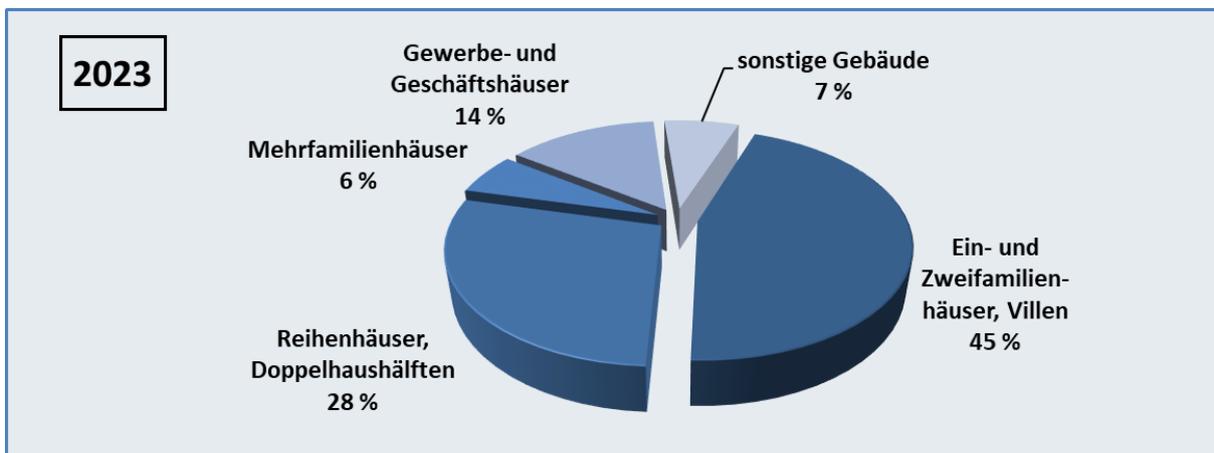
 Bei den Verkäufen von Baulandflächen für zukünftige Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Zukäufe von Kleinstflächen.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

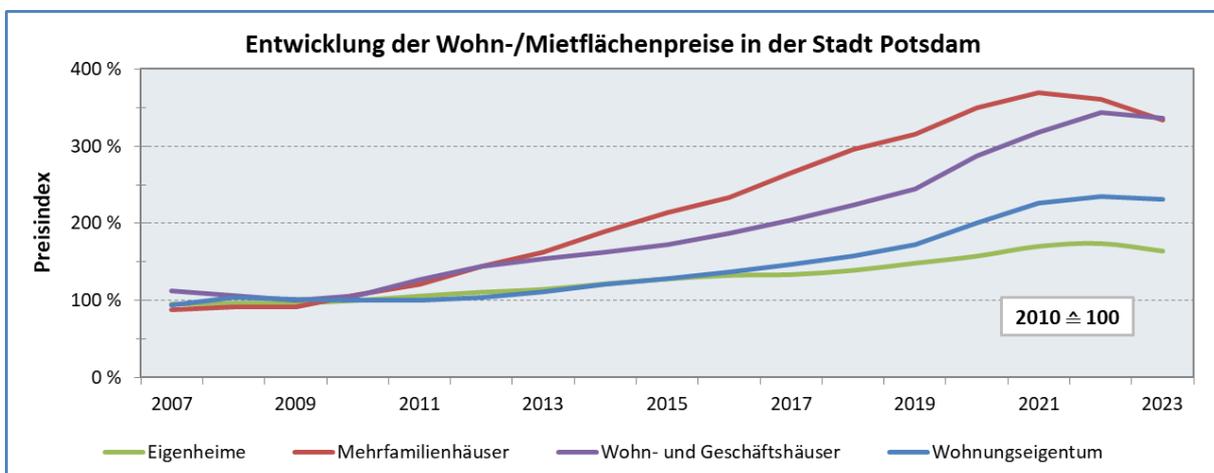
Im Berichtsjahr ist die Anzahl an Vertragsvorgängen mit 217 registrierten Verkäufen gegenüber dem Vorjahr um 23 % gesunken. Dabei ist der Geldumsatz ebenfalls um 37 % auf 334,8 Mio. € zurückgegangen. Auch beim Flächenumsatz ist ein Rückgang bei fast allen Immobiliengruppierungen, vor allem bei den Eigenheimen sowie Gewerbe- und Geschäftshäusern, zu verzeichnen.

Abb. 58 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge



- ① Das Wohn- und Geschäftshaus mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 bis 79 % ist in der Rubrik „Gewerbe- und Geschäftshäuser“ mitberücksichtigt worden. Unter dem Begriff „Eigenheime“ wurden Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Villen zusammengefasst.

Abb. 59 Entwicklung der Potsdamer Wohn-/Mietflächenpreise¹²



¹² Bodenwertanteil enthalten

Abb. 60 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

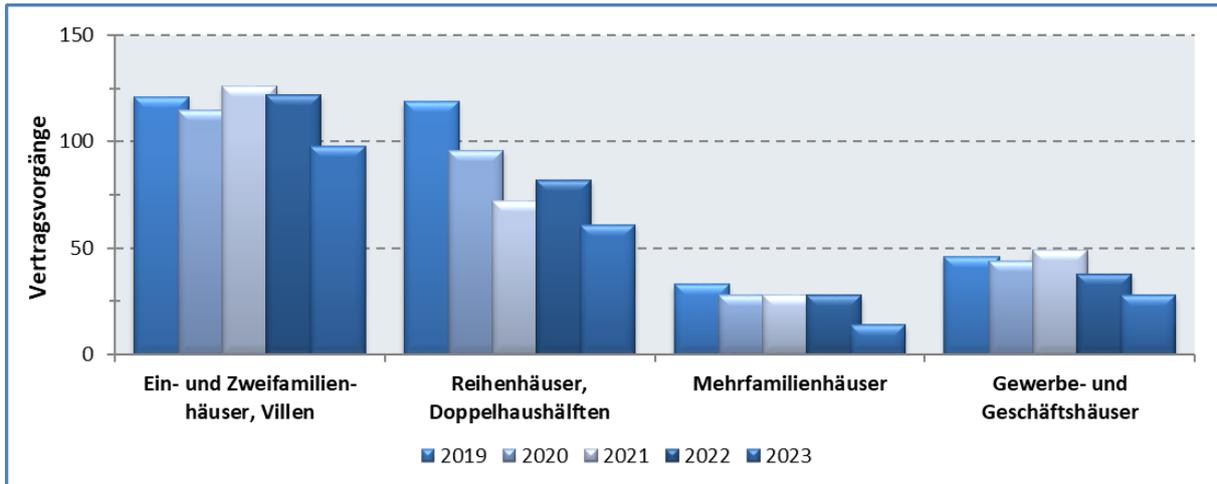


Abb. 61 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

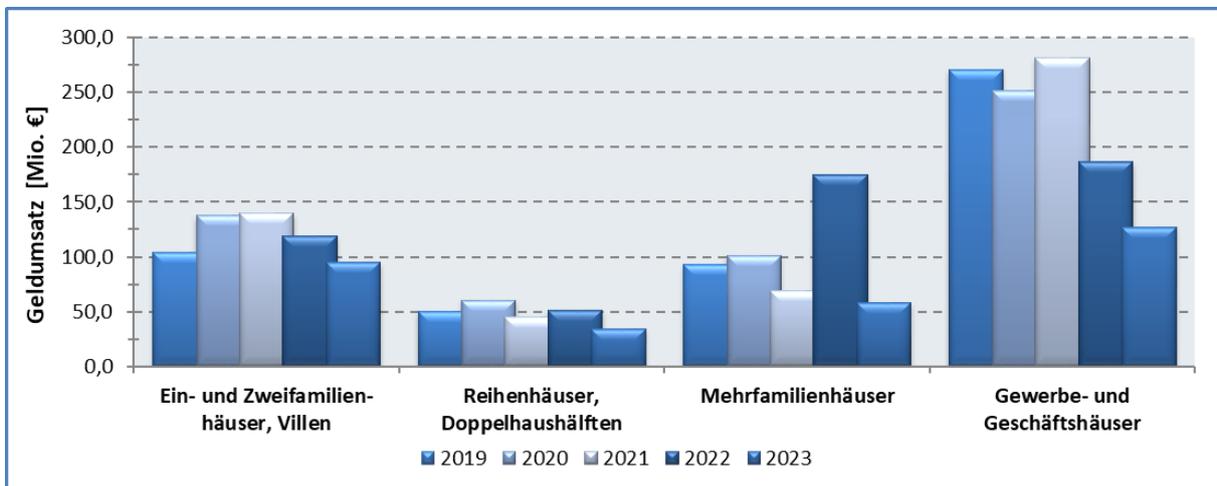
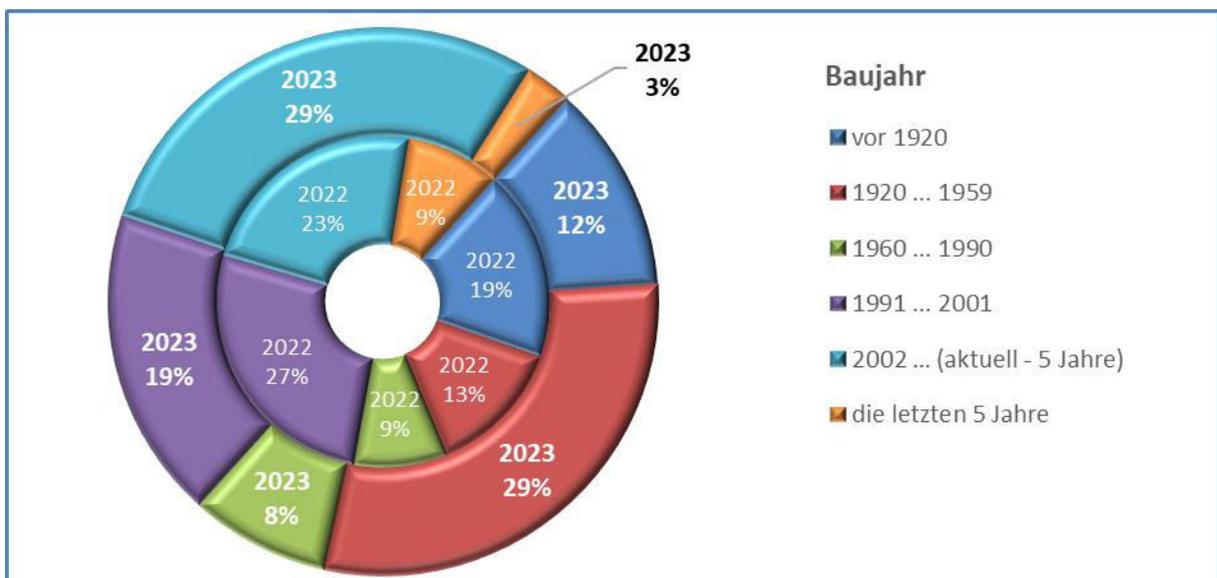


Abb. 62 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr – Eigenheime



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel befasst sich mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die maximal zwei Wohneinheiten aufweisen. Aufgrund der speziellen Verhältnisse auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt werden **Villen und Landhäuser** im Abschnitt 8.7.1 (ab Seite 77) gesondert betrachtet.

- ① *Bei den Ermittlungen von Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren 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

Die für das Berichtsjahr 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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

Abb. 63 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Ein- und Zweifamilienhäuser – 2023				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnflächenpreise [€/m²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	31	90 ... 240 Ø 155	375 ... 1.695 Ø 800	2.215 ... 7.740 Ø 4.365
1960 ... 1990	6	90 ... 110 Ø 100	500 ... 1.425 Ø 965	3.890 ... 6.000 Ø 4.655
1991 ... 2001	5	95 ... 190 Ø 145	460 ... 1.445 Ø 725	3.160 ... 7.115 Ø 5.120
2002 ... 2019	18	95 ... 190 Ø 125	330 ... 1.390 Ø 625	3.545 ... 7.900 Ø 5.435

Abb. 64 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisverteilung¹³



Abb. 65 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung von Kaufpreis und Grundstücksfläche

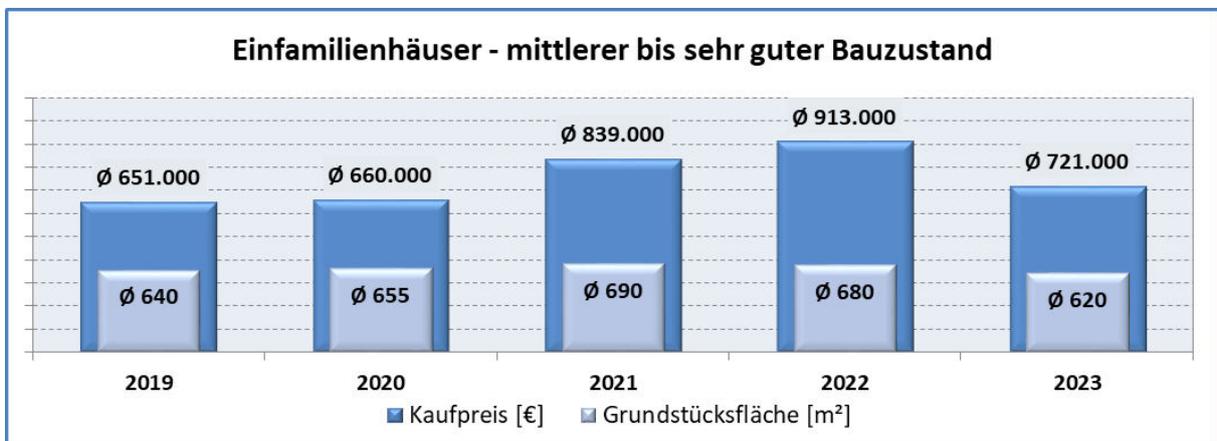
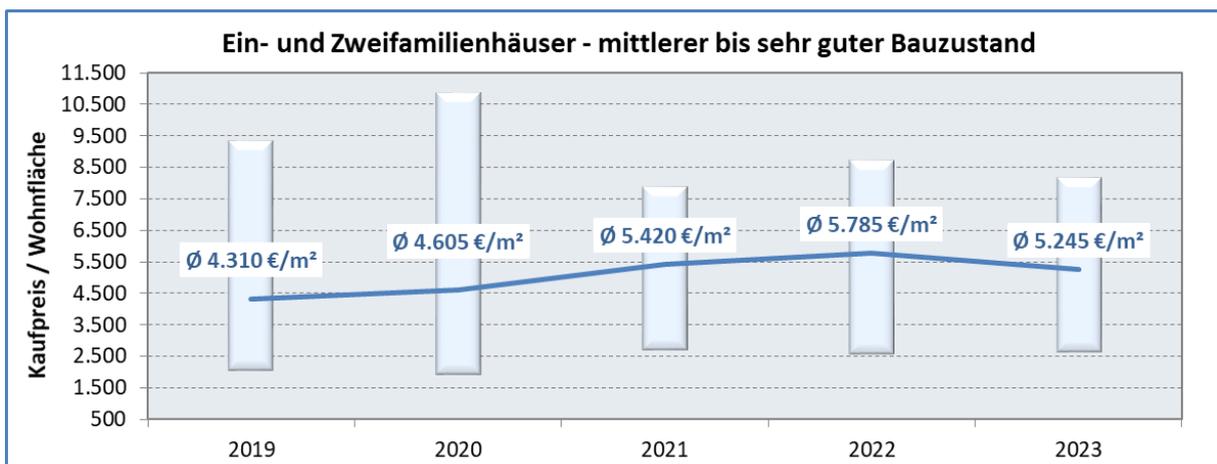


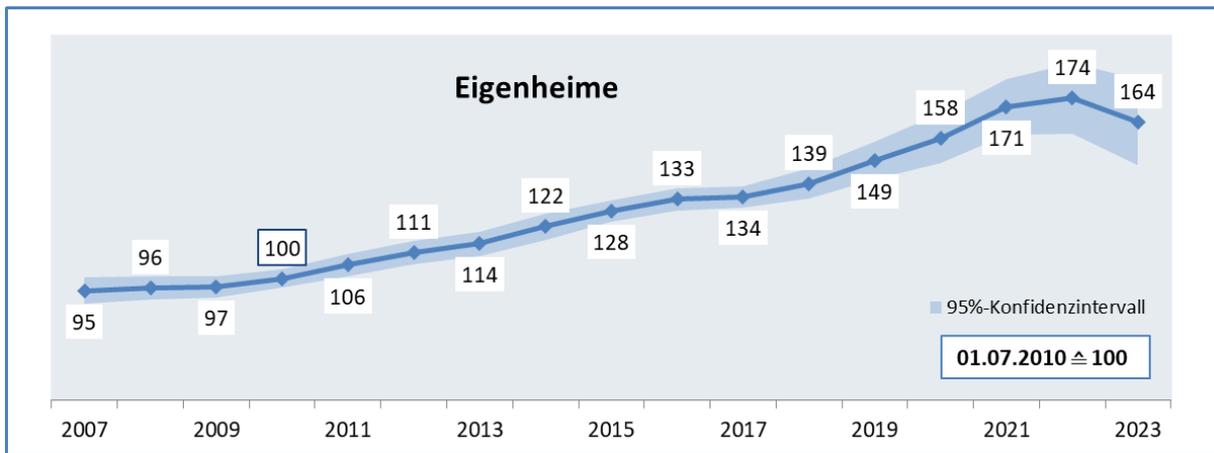
Abb. 66 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise¹⁴



¹³ 1 T€ = 1.000 €

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung (Preisindizes) von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleine Villen/Landhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern** (Neubau- & Bestandsimmobilien), bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang sowie Kaufobjekte mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Die Ableitungsmethode, Modellsätze und -parameter, sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 118 ff zu finden.

Abb. 67 Eigenheime – Preisindexreihe¹⁴



☞ 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 (§ 18 ImmoWertV).

Abb. 68 Eigenheime – Stichprobe der Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2007	113	± 5	2016	292	± 5
2008	143	± 5	2017	314	± 4
2009	177	± 4	2018	169	± 6
2010	253	± 4	2019	126	± 8
2011	190	± 5	2020	87	± 10
2012	191	± 5	2021	79	± 11
2013	183	± 5	2022	51	± 15
2014	176	± 5	2023	32	± 18
2015	298	± 4			

☞ Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.

¹⁴ umfasst den Gebäude- und Bodenwertanteil

8.2.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis von empirischen Untersuchungen konnten die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleine Villen/Landhäuser 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.

Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. In Anwendung der ImmoWertV 2021 erfolgte ab 01.01.2023 eine Modellumstellung auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Die Modellansätze bzw. –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 107 zu finden.

Abb. 69 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	Januar 2023 bis Dezember 2023
Stichtag	01.07.2023
Stichprobenumfang	47 Kauffälle
Bodenwertniveau	Ø 565 €/m ² (100 ... 900 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4
Restnutzungsdauer	Ø 49 Jahre (21 ... 76 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	Ø 245 m ² (130 ... 460 m ²)
vorläufiger Sachwert	Ø 560.000 € (341.000 ... 897.000 €)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2019
Wohnfläche	Ø 135 m ² (90 ... 230 m ²)
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
typische Grundstücksfläche	Ø 590 m ² (330 ... 1.390 m ²)

 Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Werteeinfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 70 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 69)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,17	0,83 ... 1,65	1,10 ... 1,24

Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.

Es konnten keine statistischen Abhängigkeiten der untersuchten Einflussgrößen zu den Sachwertfaktoren ermittelt werden.

Abb. 71/72 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 69)

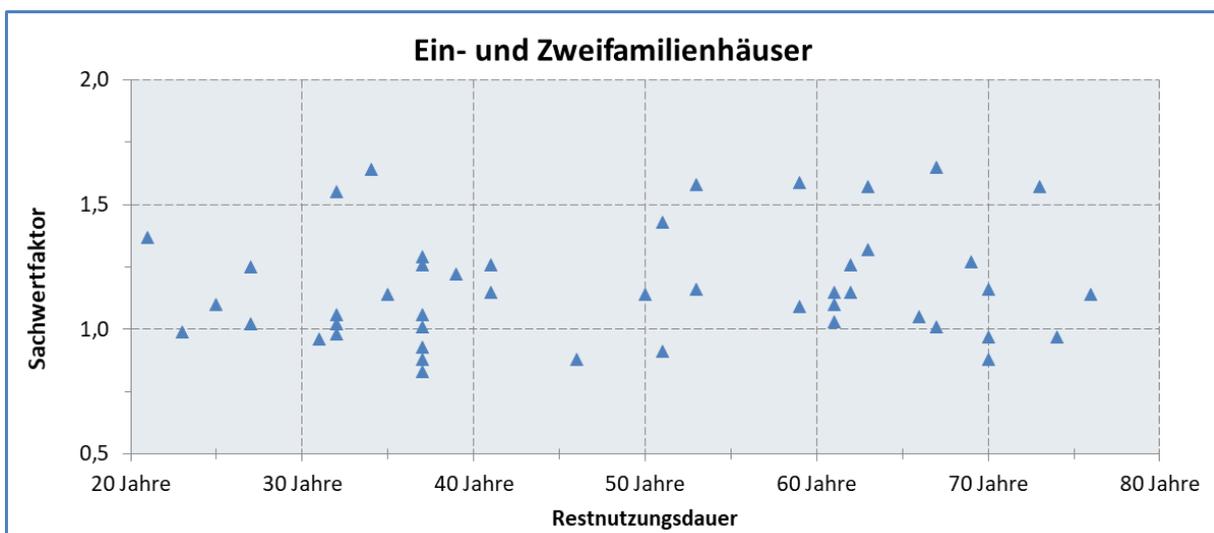
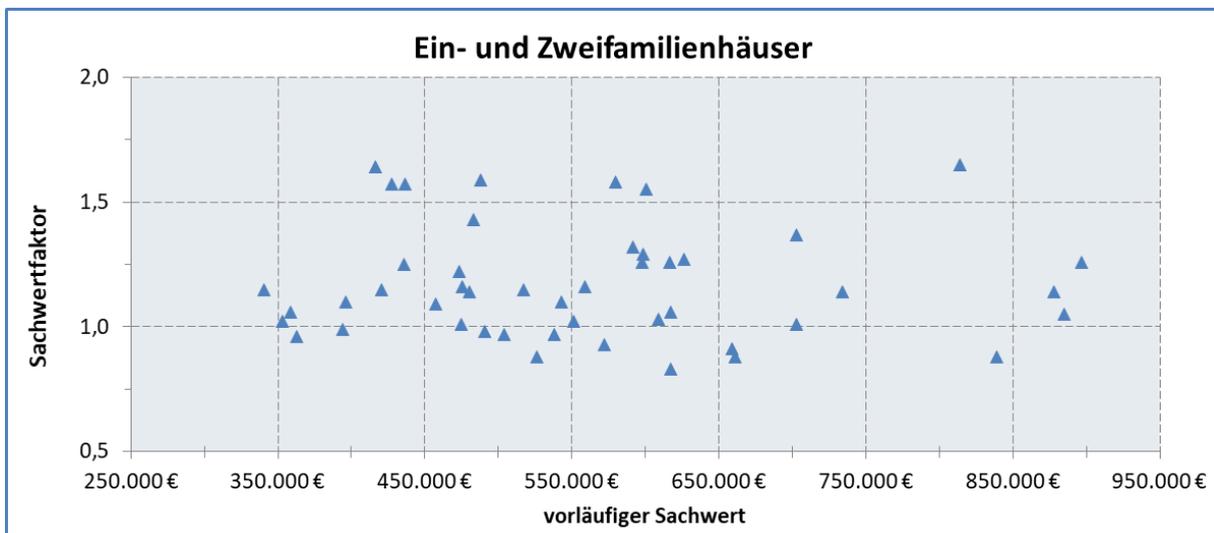


Abb. 73 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren je Untersuchungsraum (Datenbasis siehe Abb. 69)

Untersuchungsräume ¹⁵	Anzahl	Sachwertfaktoren	Vertrauensbereich (95%)
Inneres Stadtgebiet	33	Ø 1,21 (0,83 ... 1,65)	1,12 ... 1,30
Äußeres Stadtgebiet	14	Ø 1,08 (0,88 ... 1,29)	1,01 ... 1,15

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Bei individuell genutzten Objekten sind in der Regel Wohnflächenpreise, die sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil der Objekte umfassen, geeignete Vergleichsfaktoren. Die Faktoren wurden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zur Wohnfläche ermittelt.

Durch empirische Untersuchungen wurden die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleine Villen/Landhäuser ermittelt und beziehen sich auf Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Es wird eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Bei einer signifikanten Abweichung des Bewertungsobjektes von den Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts sind mit Hilfe von Faktoren Anpassungen vorzunehmen. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb der in der Stichprobe angegebenen Wertebereiche (Abb. 74) liegen, sind diese Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

Ab dem 01.01.2023 erfolgte bei den Eigenheimen eine Modellumstellung auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Um eine größere Datenbasis für die empirischen Untersuchungen zu haben, wurden auch die Kauffälle aus 2022 nachbewertet. Die Modellansätze und Modellparameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

¹⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 123

Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Vergleichsfaktoren

Kennzahlen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	Januar 2022 bis Dezember 2023
Stichtag	01.01.2023
Stichprobenumfang	97 Kauffälle
Bodenwertniveau	100 ... 950 €/m ²
Wohnfläche	90 ... 265 m ²
typische Grundstücksfläche	315 ... 1.390 m ²
Restnutzungsdauer	23 ... 78 Jahre
Standardstufe	2 ... 4
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Stellung des Gebäudes	freistehend
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,63

-  Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Wert einfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.
-  Das Bestimmtheitsmaß (R²) ist eine statistische Kennzahl, die angibt, wie gut die beobachteten Werte eines Modells die tatsächlichen Daten erklären. Je näher ein Wert an der Zahl 1 liegt, umso besser passt das Modell zu den Daten.

Abb. 75 Ein- und Zweifamilienhäuser – Vergleichsfaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Vergleichsfaktoren [€/m ² Wohnfläche]										
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]									
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	950
90	3.530	4.000	4.510	5.090	5.720	6.420	7.190	8.040	8.970	9.460
100	3.470	3.930	4.440	5.010	5.630	6.320	7.080	7.920	8.840	9.330
110	3.410	3.870	4.370	4.930	5.540	6.220	6.970	7.800	8.710	9.190
120	3.360	3.800	4.300	4.850	5.460	6.130	6.870	7.680	8.580	9.060
130	3.300	3.740	4.230	4.770	5.370	6.030	6.770	7.570	8.450	8.930
140	3.250	3.680	4.160	4.700	5.290	5.940	6.660	7.460	8.330	8.800
150	3.190	3.620	4.090	4.620	5.200	5.850	6.560	7.350	8.210	8.670
160	3.140	3.560	4.030	4.550	5.120	5.760	6.460	7.240	8.090	8.550
170	3.080	3.500	3.960	4.470	5.040	5.670	6.360	7.130	7.970	8.420
180	3.030	3.440	3.900	4.400	4.960	5.580	6.270	7.020	7.850	8.300
190	2.980	3.380	3.830	4.330	4.880	5.490	6.170	6.920	7.740	8.180
200	2.930	3.330	3.770	4.260	4.810	5.410	6.080	6.810	7.620	8.050
210	2.880	3.270	3.710	4.190	4.730	5.320	5.980	6.710	7.510	7.940
220	2.830	3.210	3.640	4.120	4.650	5.240	5.890	6.610	7.400	7.820
230	2.780	3.160	3.580	4.060	4.580	5.160	5.800	6.510	7.280	7.700
240	2.730	3.110	3.520	3.990	4.510	5.080	5.710	6.410	7.180	7.590
250	2.680	3.050	3.470	3.920	4.430	5.000	5.620	6.310	7.070	7.480
265	2.610	2.980	3.380	3.830	4.330	4.880	5.490	6.160	6.910	7.310

 Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

Stichtag: 01.01.2023 Restnutzungsdauer: 50 Jahre
 Grundstücksfläche: 700 m²

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

Abb. 76 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 1

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Stichtag					
Stichtag	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93

Abb. 77 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 2

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m ²]	350	500	700	900	1.100	1.300
Wertebereich [m ²]	315 ... 400	401 ... 600	601 ... 800	801 ... 1.000	1.001 ... 1.200	1.201 ... 1.400
Faktor	0,80	0,90	1,00	1,08	1,14	1,19
Faktoren-Spanne	0,77 ... 0,84	0,84 ... 0,95	0,95 ... 1,04	1,04 ... 1,11	1,11 ... 1,17	1,17 ... 1,21

Abb. 78 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 3

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren bei abweichender Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	23 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 78
Faktor	0,82	0,90	1,00	1,10	1,22
Faktoren-Spanne	0,76 ... 0,86	0,86 ... 0,95	0,95 ... 1,05	1,05 ... 1,16	1,16 ... 1,31

 **Anwendungsbeispiel:**

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus, 150 m² Wohnfläche, 500 €/m² Bodenwert, 700 m² Grundstücksfläche, Kaufdatum 01.07.2023, 40 Jahre Restnutzungsdauer

Der Gebädefaktor (Abb. 75) beträgt: 5.200 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Stichtag (Abb. 76): 0,96

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 77): 1,00

Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 78): 0,90

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil ergibt sich näherungsweise zu:

$$150 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5.200 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,90 = \text{rd. } 674.000 \text{ €}$$

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 zur Orientierung und sind dementsprechend sachverständig anzuwenden. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind ab Seite 111 ff zu finden.

Ab dem 01.01.2023 erfolgte bei den Eigenheimen eine Modellumstellung auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Um eine größere Datenbasis für die empirischen Untersuchungen zu haben, wurden auch die Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 nachbewertet.

Abb. 79 Individueller Wohnungsbau – Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Kennzahlen	Stichprobe	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften		
Auswertezeitraum	Januar 2021 bis Dezember 2023	
Stichtag	01.07.2022	
Stichprobenumfang	10 Kauffälle	
Restnutzungsdauer	Ø 64 Jahre (43 ... 77 Jahre)	Ø 2,7 % (0,2 ... 5,5 %)
Bodenwertniveau	Ø 555 €/m ² (350 ... 850 €/m ²)	
Wohnfläche	Ø 125 m ² (90 ... 240 m ²)	
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 12,9 €/m ² (8,3 ... 18,7 €/m ²)	
tatsächliches Baujahr	19 Jh. ... 2018	
typische Grundstücksfläche	Ø 360 m ² (205 ... 625 m ²)	
Rohertragsfaktor	Ø 31,5 (16,3 ... 49,2)	

Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Wert einfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Die empirischen Untersuchungen haben ergeben, dass mit steigender Nettokaltmiete bzw. Wohnfläche der Liegenschaftszinssatz steigt.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime. Dieser Bericht wird als kosten- und anmeldefreier Download auf der Homepage der Brandenburger Gutachterausschüsse bereitgestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die für das Berichtsjahr veröffentlichten 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 $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

Abb. 80 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Reihenhäuser, Doppelhaushälften – 2023				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]
Reihenhäuser – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	6	90 ... 230 Ø 125	205 ... 545 Ø 305	4.270 ... 6.110 Ø 5.120
1991 ... 2001	6	80 ... 165 Ø 120	125 ... 285 Ø 195	3.750 ... 6.135 Ø 4.705
2002 ... 2018	3			
Doppelhaushälften – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	11	75 ... 170 Ø 105	395 ... 1.005 Ø 600	2.100 ... 7.880 Ø 5.185
1991 ... 2001	10	90 ... 140 Ø 110	210 ... 500 Ø 335	2.890 ... 7.610 Ø 4.685

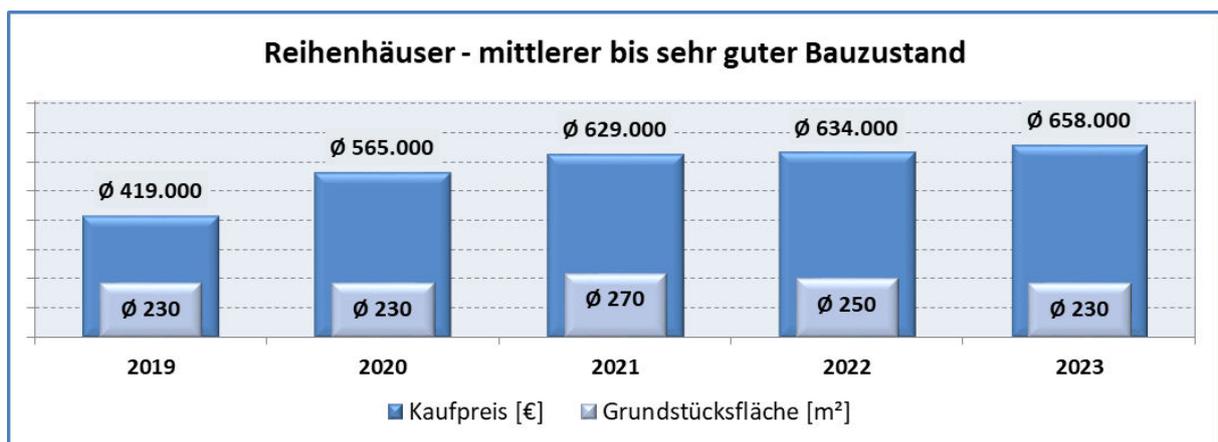
Reihenhäuser, Doppelhaushälften – 2023				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]
2002 ... 2022	9	100 ... 185 Ø 125	255 ... 490 Ø 370	1.275 ... 7.785 Ø 5.035

Bei Baujahresgruppen mit weniger als 5 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Abb. 81 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisverteilung¹⁶



Abb. 82 Reihenhäuser – Entwicklung von Kaufpreis und Grundstücksfläche



¹⁶ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 83 Doppelhaushälften – Entwicklung von Kaufpreis und Grundstücksfläche

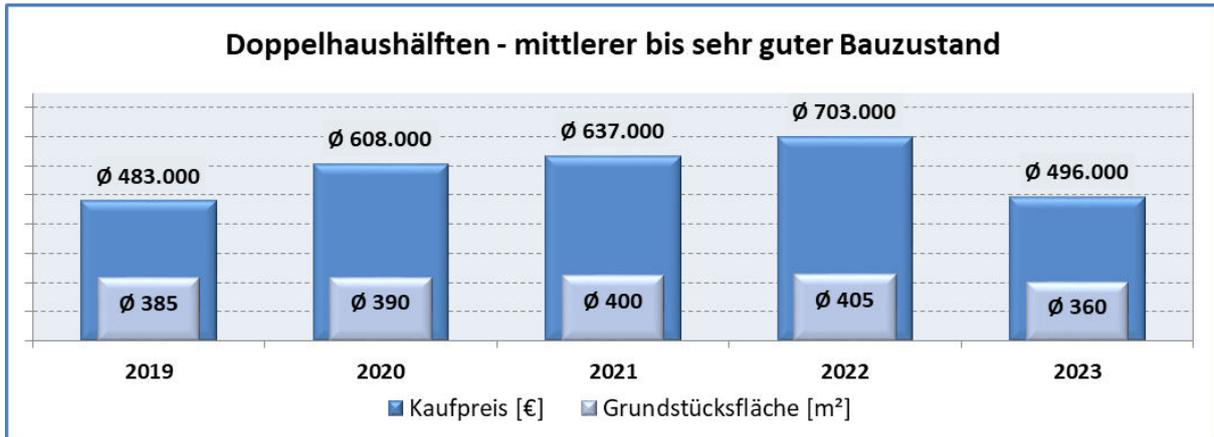
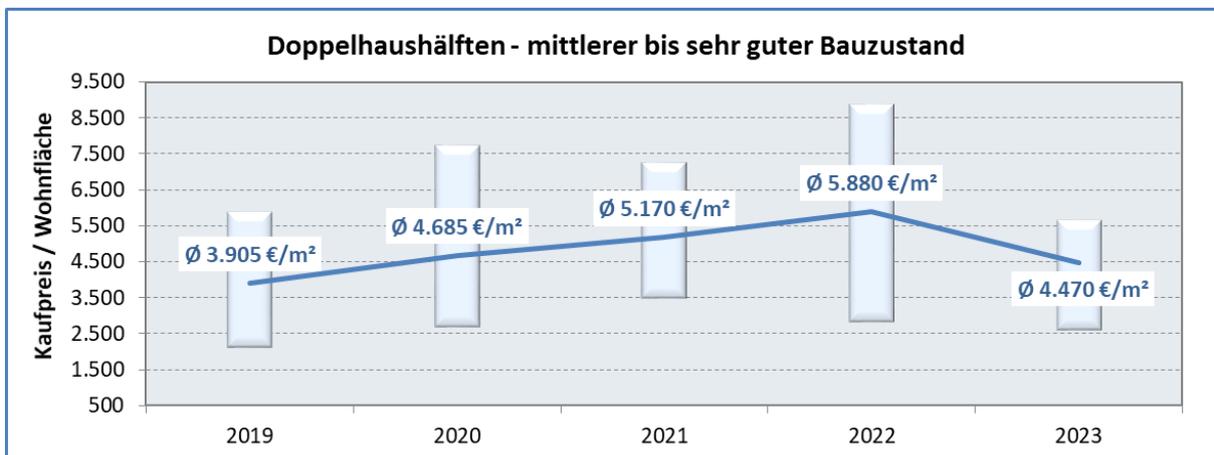
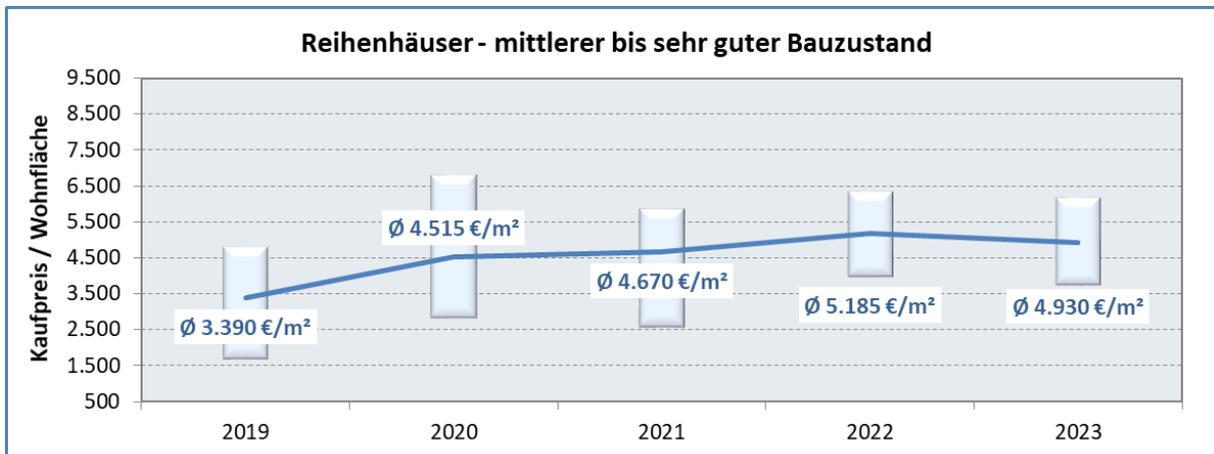


Abb. 84/85 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen der Wohnflächenpreise¹⁷



In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte eine **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung (Preisindex) von Eigenheimen** (Neubau- und Bestandsimmobilien), bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Diese ist auf Seite 49 ff veröffentlicht.

¹⁷ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis von 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.

Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. In Anwendung der ImmoWertV 2021 erfolgte ab 01.01.2023 eine Modellumstellung auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Die Modellansätze bzw. –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 107 zu finden.

Abb. 86 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	Januar 2023 bis Dezember 2023
Stichtag	01.07.2023
Stichprobenumfang	27 Kauffälle
Bodenwertniveau	Ø 585 €/m ² (100 ... 850 €/m ²)
Standardstufe	3 ... 4
Restnutzungsdauer	Ø 56 Jahre (29 ... 73 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	Ø 200 m ² (135 ... 330 m ²)
vorläufiger Sachwert	Ø 416.500 € (174.000 ... 662.000 €)
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2016
Wohnfläche	Ø 115 m ² (90 ... 165 m ²)
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
typische Grundstücksfläche	Ø 330 m ² (160 ... 735 m ²)

Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Werteeinfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 87 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 86)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,32	0,96 ... 1,85	1,22 ... 1,43

Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.

Es konnte eine statistische Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes zum Sachwertfaktor ermittelt werden.

Abb. 88/89 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 86)

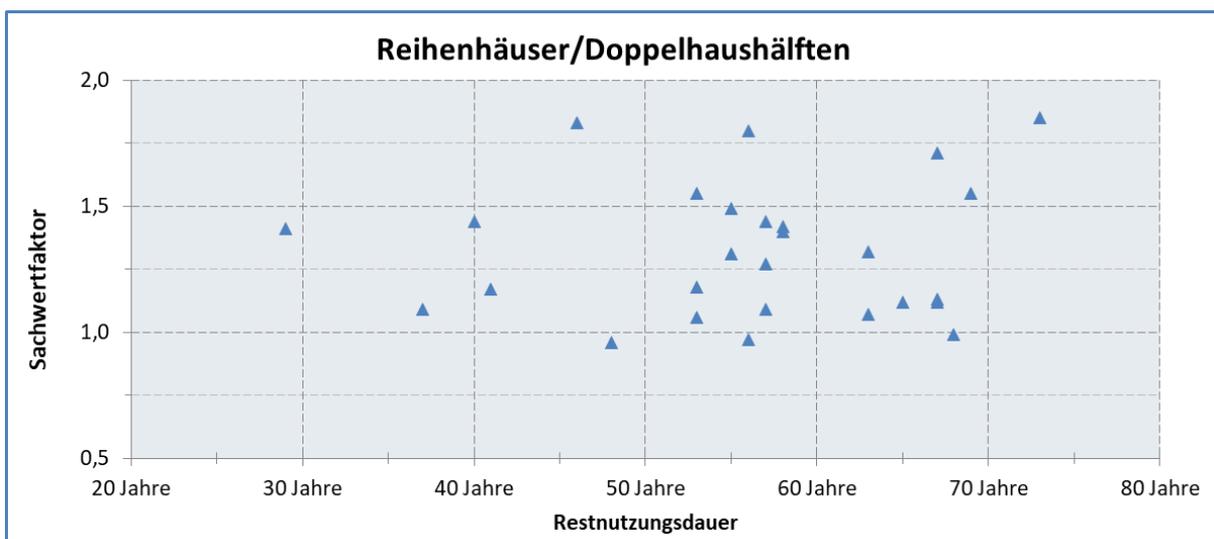
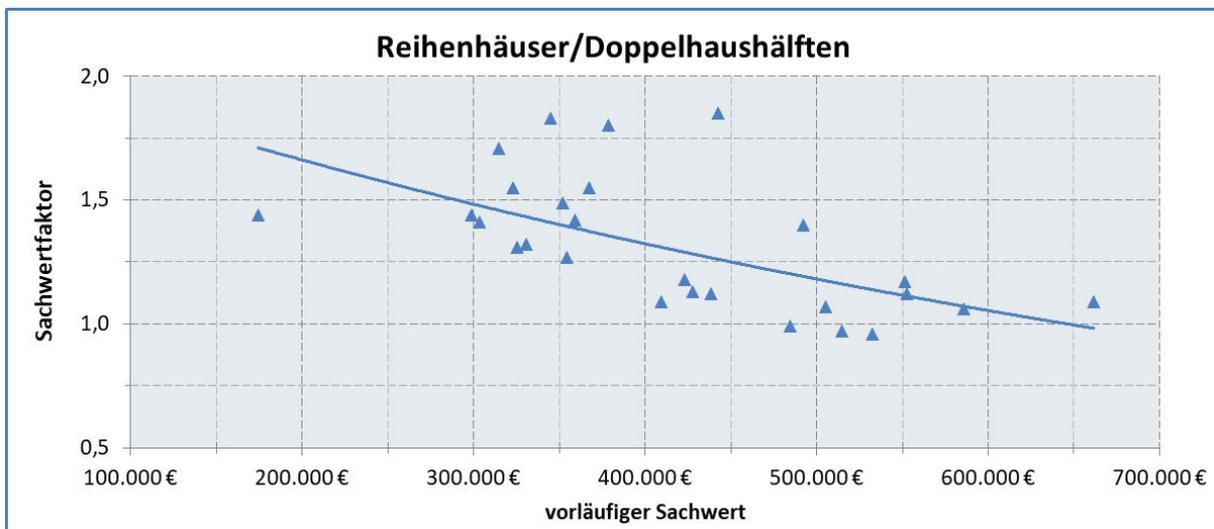


Abb. 90 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren je Untersuchungsraum (Datenbasis siehe Abb. 69)

Untersuchungsräume ¹⁸	Anzahl	Sachwertfaktoren	Vertrauensbereich (95%)
Inneres Stadtgebiet	16	Ø 1,37 (0,96 ... 1,85)	1,21 ... 1,54
Äußeres Stadtgebiet	11	Ø 1,25 (0,97 ... 1,49)	1,13 ... 1,38

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Bei individuell genutzten Objekten sind in der Regel Wohnflächenpreise, die sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil der Objekte umfassen, geeignete Vergleichsfaktoren. Die Faktoren wurden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zur Wohnfläche ermittelt.

Durch empirische Untersuchungen wurden die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt und beziehen sich auf Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Es wird eine durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Bei einer signifikanten Abweichung des Bewertungsobjektes von den Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts sind mit Hilfe von Faktoren Anpassungen vorzunehmen. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb der in der Stichprobe angegebenen Wertebereiche (Abb. 91) liegen, sind diese Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

Ab dem 01.01.2023 erfolgte bei den Eigenheimen eine Modellumstellung auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Um eine größere Datenbasis für die empirischen Untersuchungen zu haben, wurden auch die Kauffälle aus 2022 nachbewertet. Die Modellansätze und Modellparameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

¹⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 123

Abb. 91 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Vergleichsfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	Januar 2022 bis Dezember 2023
Stichtag	01.01.2023
Stichprobenumfang	76 Kauffälle
Bodenwertniveau	100 ... 900 €/m ²
Wohnfläche	90 ... 230 m ²
typische Grundstücksfläche	115 ... 880 m ²
Restnutzungsdauer	29 ... 80 Jahre
Standardstufe	3 ... 4
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... 2 Einstellmöglichkeiten
Stellung des Gebäudes	Endhaus, Mittelhaus
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2022
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,58

-  Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Wert einfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.
-  Das Bestimmtheitsmaß (R²) ist eine statistische Kennzahl, die angibt, wie gut die beobachteten Werte eines Modells die tatsächlichen Daten erklären. Je näher ein Wert an der Zahl 1 liegt, umso besser passt das Modell zu den Daten.

Abb. 92 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren [€/m² Wohnfläche]									
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]								
	100	200	300	400	500	600	700	800	900
90	4.690	5.020	5.360	5.720	6.080	6.460	6.840	7.240	7.650
100	4.380	4.700	5.030	5.370	5.730	6.090	6.470	6.850	7.250
110	4.150	4.460	4.780	5.110	5.460	5.810	6.180	6.560	6.950
120	3.960	4.270	4.580	4.910	5.250	5.600	5.960	6.330	6.710
130	3.820	4.120	4.430	4.750	5.080	5.420	5.780	6.140	6.520
140	3.700	3.990	4.300	4.620	4.940	5.280	5.630	5.990	6.370
150	3.600	3.890	4.200	4.510	4.830	5.170	5.510	5.870	6.240
160	3.520	3.810	4.110	4.420	4.740	5.070	5.410	5.770	6.130
170	3.450	3.740	4.030	4.340	4.660	4.990	5.330	5.680	6.040
180	3.400	3.680	3.970	4.270	4.590	4.920	5.250	5.600	5.960
190	3.340	3.620	3.920	4.220	4.530	4.860	5.190	5.540	5.900
200	3.300	3.580	3.870	4.170	4.480	4.800	5.140	5.480	5.840
210	3.260	3.540	3.830	4.120	4.430	4.760	5.090	5.430	5.790
220	3.230	3.500	3.790	4.090	4.400	4.710	5.050	5.390	5.740
230	3.200	3.470	3.760	4.050	4.360	4.680	5.010	5.350	5.700

 Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Merkmalen:

Stichtag: 01.01.2023 Restnutzungsdauer: 60 Jahre
 Grundstücksfläche: 400 m²

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 55 zu finden.

Abb. 93 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren 1

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Stichtag					
Stichtag	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,14	1,07	1,00	0,93	0,86

Abb. 94 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren 2

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m ²]	200	300	400	500	650	800
Wertebereich [m ²]	115 ... 250	251 ... 350	351 ... 450	451 ... 550	551 ... 700	701 ... 880
Faktor	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06
Faktoren-Spanne	0,87 ... 0,95	0,95 ... 0,99	0,99 ... 1,01	1,01 ... 1,03	1,03 ... 1,05	1,05 ... 1,07

Abb. 95 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren 3

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren bei abweichender Restnutzungsdauer						
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70	80
Wertebereich [Jahre]	29 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 75	76 ... 80
Faktor	0,79	0,85	0,92	1,00	1,09	1,19
Faktoren-Spanne	0,79 ... 0,82	0,82 ... 0,88	0,88 ... 0,96	0,96 ... 1,04	1,04 ... 1,14	1,14 ... 1,19

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften finden Sie unter Pkt. 8.2.4 auf Seite 56.

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. 96 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis ¹⁹	durchschnittliche Mietfläche ²¹
2021	26	63,5 Mio. €	2,4 Mio. €	755 m ²
2022	28	174,5 Mio. €	5,6 Mio. €	2.215 m ²
2023	13	58,1 Mio. €	4,4 Mio. €	2.015 m ²

Bei den für das Berichtsjahr dargestellten Informationen wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, nicht berücksichtigt.

Abb. 97 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr²⁰

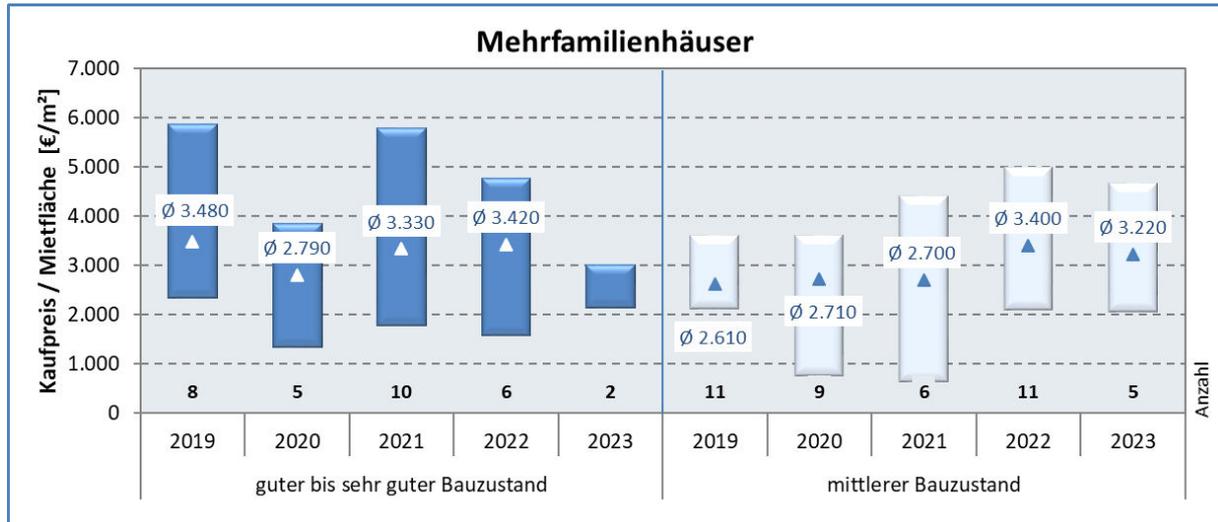
Mehrfamilienhäuser – 2023				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	Mietfläche ²¹ [m ²]	Mietflächenpreise ¹⁹ [€/m ²]
mittel bis gut	7	250 ... 9.785 x̄ 970	160 ... 6.645 x̄ 460	2.045 ... 4.680 Ø 3.035

 Bei einer Gruppierung mit weniger als 5 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

¹⁹ Die Kaufpreise sowie die Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

²⁰ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²¹ Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

Abb. 98 Mehrfamilienhäuser – Entwicklungen der Mietflächenpreise¹⁹

8.4.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden vermietete Gebäulichkeiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 111 ff zu finden.

Abb. 99 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	Januar 2021 bis Dezember 2023
Stichtag	01.07.2022
Stichprobenumfang	23 Kauffälle
Restnutzungsdauer	Ø 41 Jahre (30 ... 58 Jahre)
Bodenwertniveau	Ø 710 €/m² (140 ... 965 €/m²)
Mietfläche ²²	Ø 2.475 m² (220 ... 9.215 m²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 8,0 €/m² (6,1 ... 10,6 €/m²)
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2000

²² Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

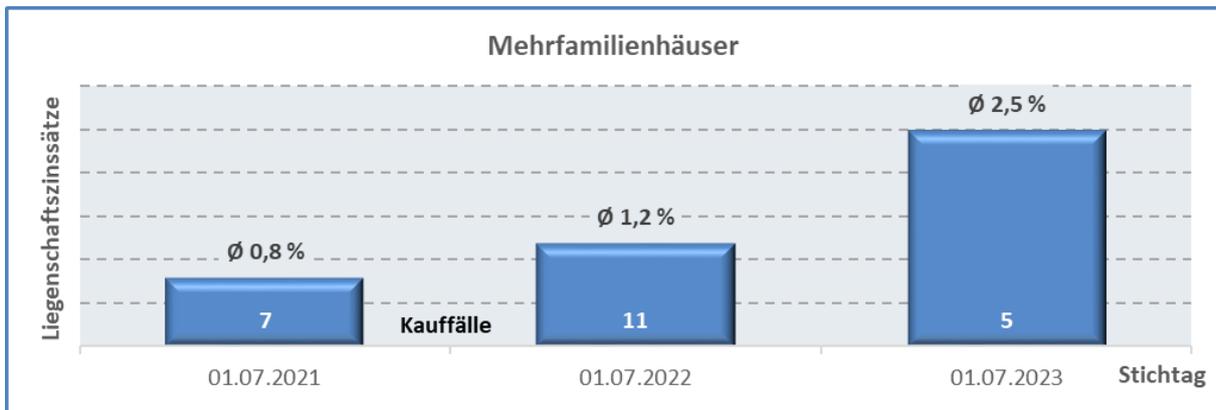
Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Wert einfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

Abb. 100 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis siehe Abb. 99)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne der Stichprobe
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	1,4 %	- 0,4 ... 3,6 %

Die empirischen Untersuchungen haben ergeben, dass mit steigender Restnutzungsdauer bzw. Wohn-/Gewerbefläche der Liegenschaftszinssatz steigt und mit steigendem Bodenwertniveau der Liegenschaftszinssatz fällt. Das Kaufdatum hat einen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz.

Abb. 101 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 99)

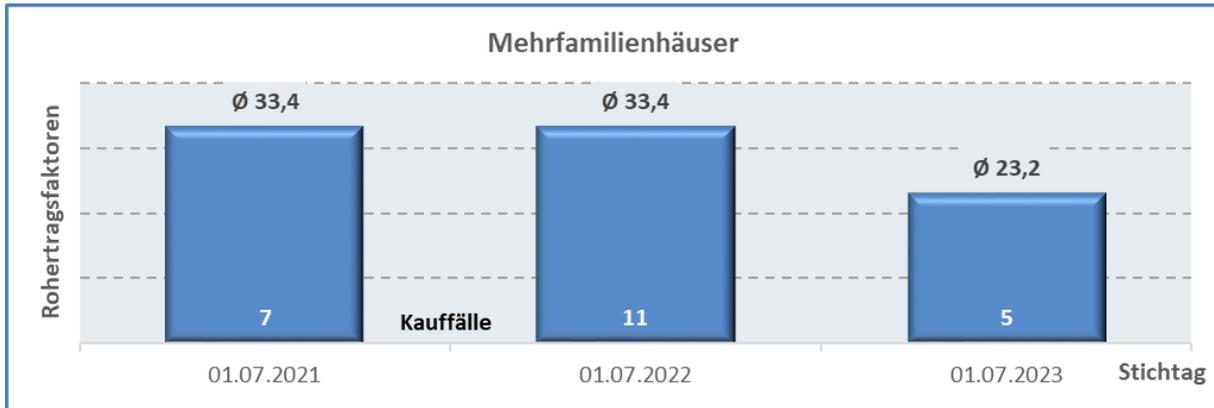


Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

Abb. 102 Mehrfamilienhäuser – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 99)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Rohertagsfaktoren	Ø 31,2	19,5 ... 43,0

Abb. 103 Mehrfamilienhäuser – Rohertragsfaktoren pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 99)



8.4.3 Mietflächenpreise

Die in Abb. 104 veröffentlichten Mietflächenpreise dienen zur allgemeinen Orientierung auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

Abb. 104 Mehrfamilienhäuser – Mietflächenpreise

Mehrfamilienhäuser – Auswertungszeitraum 2021 bis 2023					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²³ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Median)			Mietflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Mietflächen ²⁴ [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
vor 1960	28	250 ... 2.805 x̄ 940	160 ... 1.750 x̄ 615	Ø 33	1.825 ... 5.805 Ø 3.600
ab 1991	8	650 ... 11.475 x̄ 7.550	225 ... 9.215 x̄ 6.050	Ø 57	2.070 ... 3.780 Ø 2.675

²³ Restnutzungsdauer (RND); Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁴ Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen. Bei einer Gruppierung mit weniger als 5 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 und einem gewerblichen Mietanteil von 80 % bis 100 % sind. Unter der Sonderrubrik „Verbrauchermärkte“ werden ein- bis zweigeschossige Objekte, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Baumarkt, Markthalle, Autohaus u.ä., erfasst und gesondert ausgewertet.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 105 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshäuser	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁵	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbe-fläche
2021	42	276,7 Mio. €		4,4 Mio. €	855 m ²
2022	29	125,5 Mio. €		1,9 Mio. €	620 m ²
2023	26	106,7 Mio. €		3,1 Mio. €	835 m ²

Bei den für das Berichtsjahr dargestellten Informationen wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, nicht berücksichtigt.

²⁵ Die Kaufpreise sowie die Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Abb. 106 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr²⁶

2023				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	Mietflächen ²⁷ [m ²]	Mietflächenpreise [€/m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)				
mittel bis gut	8	220 ... 1.700 x̄ 700	230 ... 1.740 x̄ 895	1.910 ... 6.625 Ø 3.995
Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)				
	4	1.130 ... 14.665 x̄ 3.595	990 ... 7.880 x̄ 2.835	595 ... 2.455 x̄ 2.155

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

Abb. 107 Wohn- und Geschäftshäuser – Entwicklungen der Mietflächenpreise²⁵



²⁶ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁷ Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Büro-/Geschäftshäuser stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden vermietete Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 111 ff zu finden.

Abb. 108 Renditeobjekte – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietetanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbmietetanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	Januar 2021 bis Dezember 2023	
Stichtag	01.07.2022	
Stichprobenumfang	18 Kauffälle	7 Kauffälle
Restnutzungsdauer	Ø 40 Jahre (30 ... 66 Jahre)	Ø 30 Jahre (20 ... 35 Jahre)
Bodenwertniveau	Ø 1.025 €/m ² (350 ... 1.685 €/m ²)	Ø 880 €/m ² (250 ... 2.310 €/m ²)
Mietfläche ²⁸	Ø 715 m ² (185 ... 2.070 m ²)	Ø 1.850 m ² (495 ... 3.720 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 12,6 €/m ² (6,2 ... 25,0 €/m ²)	Ø 12,0 €/m ² (7,6 ... 23,9 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2007	18. Jh. ... 1996

 Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Werteeinfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

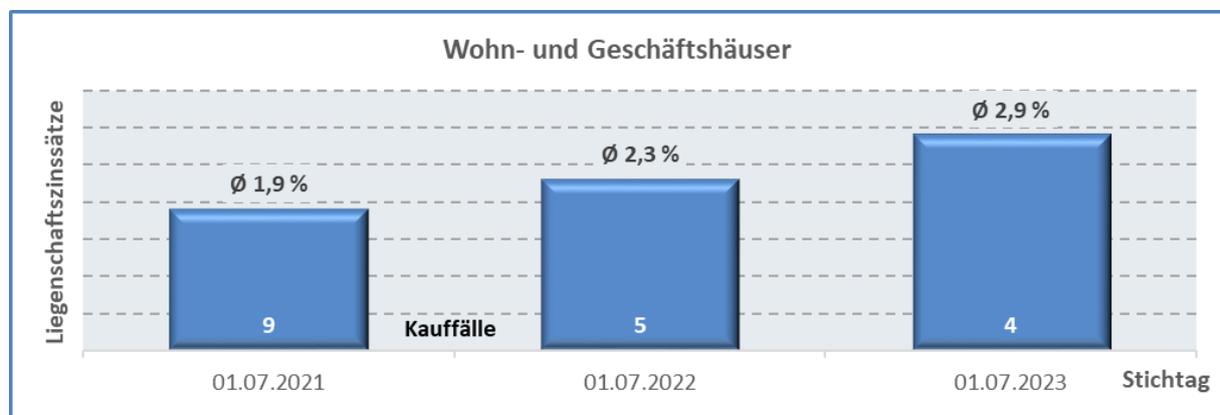
²⁸ Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

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

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	2,2 %	3,3 %
Spanne	-0,4 ... 4,6 %	-0,5 ... 6,9 %

Bei den empirischen Untersuchungen konnten keine signifikanten Abhängigkeiten der Kennzahlen vom Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

Abb. 110 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 108)

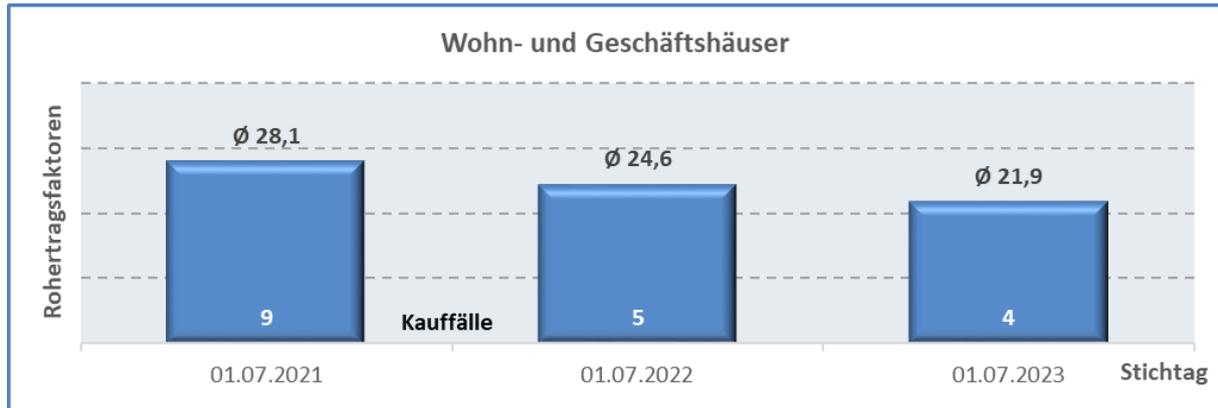


Die angegebenen **Rohertragsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

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

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Rohertragsfaktoren	Ø 25,8 (15,5 ... 38,9)	Ø 18,2 (11,5 ... 23,3)

Abb. 112 Renditeobjekte – Rohertragsfaktoren pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 141)



Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg u.a. **überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro-/Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte** u.a. für die Untersuchungsräume Berliner Umland mit Potsdam bzw. Land Brandenburg ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

8.5.3 Mietflächenpreise

Die nachfolgend veröffentlichten Mietflächenpreise dienen zur allgemeinen Orientierung auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

 Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen. Bei einer Gruppierung mit weniger als 4 auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Abb. 113 Renditeobjekte – Mietflächenpreise

Wohn- und Geschäftshäuser – Auswertungszeitraum 2021 bis 2023					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁹ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Median)			Mietflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Mietflächen ³⁰ [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
vor 1960	30	170 ... 1.700 x̄ 490	185 ... 1.215 x̄ 475	Ø 33	1.165 ... 7.385 Ø 4.150
ab 1991	5	155 ... 2.290 x̄ 780	255 ... 5.115 x̄ 475	Ø 71	3.360 ... 6.880 Ø 4.880

Abb. 114 Renditeobjekte – Mietflächenpreise

Büro-/ Geschäftshäuser – Auswertungszeitraum 2021 bis 2023					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁹ (Spanne und arithmetisches Mittel oder Median)			Mietflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Mietflächen ³⁰ [m ²]	RND [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
19. Jh. ... 2022	4	645 ... 5.425 x̄ 2.585	515 ... 7.460 x̄ 4.975	Ø 57	3.885 ... 7.425 Ø 5.625
mittlerer Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
19. Jh. ... 1996	10	445 ... 5.685 x̄ 1.810	325 ... 3.720 x̄ 1.190	Ø 32	1.505 ... 2.545 Ø 2.115

²⁹ Restnutzungsdauer (RND); Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³⁰ Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

Abb. 115 Renditeobjekte – Mietflächenpreise

Verbrauchermärkte – Auswertungszeitraum 2021 bis 2023				
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁹ (Spanne und arithmetisches Mittel oder Median)		Mietflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Mietflächen ³⁰ [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)				
1996 ... 2022	4	1.200 ... 12.070 x̄ 7.185	150 ... 8.980 x̄ 3.030	1.160 ... 6.655 Ø 3.505

 Unter der Rubrik „Verbrauchermärkte“ werden ein- bis zweigeschossige Objekte mit einem Gewerbemietanteil von 100 %, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Baumarkt, Markthalle, Autohaus u.ä., erfasst.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Rubrik werden bebaute Grundstücke der Logistikbranche, handwerkliche Betriebe, Produktionsgebäude, alte Industrieanlagen u.ä. betrachtet. Im Berichtsjahr wurden unter dieser Rubrik 3 Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von 3,3 ha und einem Gesamtgeldumsatz von 12,7 Mio. € abgeschlossen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Lagen und Nutzungen sowie wenigen auswertbaren Kauffällen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden.

Abb. 116 Gewerbe- und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte – Auswertungszeitraum 2021 bis 2023				
Gebäudeart	Kennzahlen ³¹ (Spanne bzw. Median)			Kaufpreis/ Gewerbefläche ³² [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)				
Lager- bzw. Werkstatt- gebäude	6	1913 ... 2006	120 ... 6.090 x̄ 1.765	345 ... 4.910 x̄ 765

³¹ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³² Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

8.7 Sonstige bebaute Objekte

In diesem Abschnitt werden Auswertungen zu Objekten verschiedenster Nutzungen, wie z.B. Villen, Wochenendhäuser, Hotels/Pensionen, Gastronomie, Seniorenresidenzen, öffentliche Einrichtungen, militärische Anlagen u.ä., veröffentlicht.

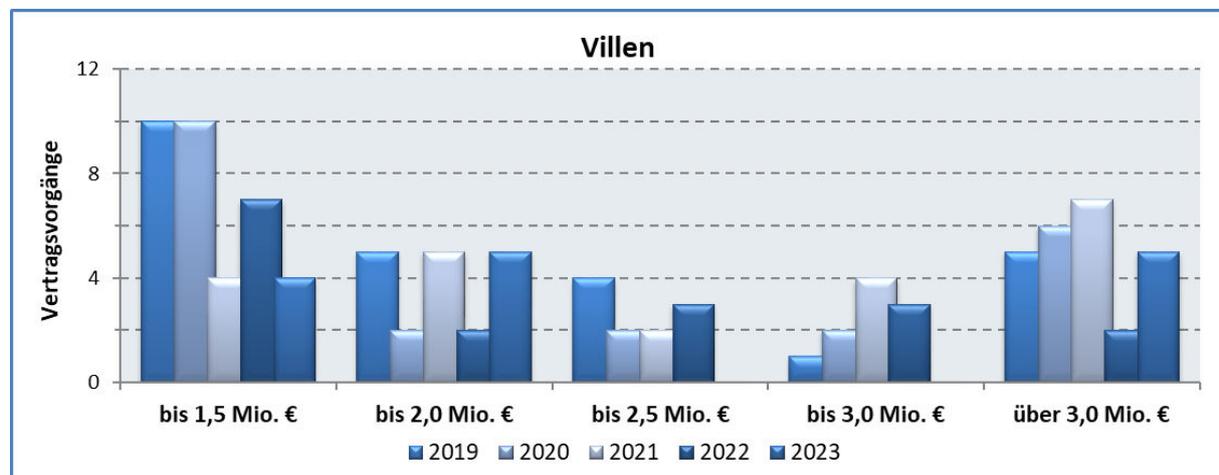
8.7.1 Villen, Landhäuser

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. 117 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2021	2022	2023
Vertragsvorgänge	22	17	14
Geldumsatz	70,4 Mio. €	39,3 Mio. €	39,9 Mio. €

Abb. 118 Villen, Landhäuser – Kaufpreisverteilung



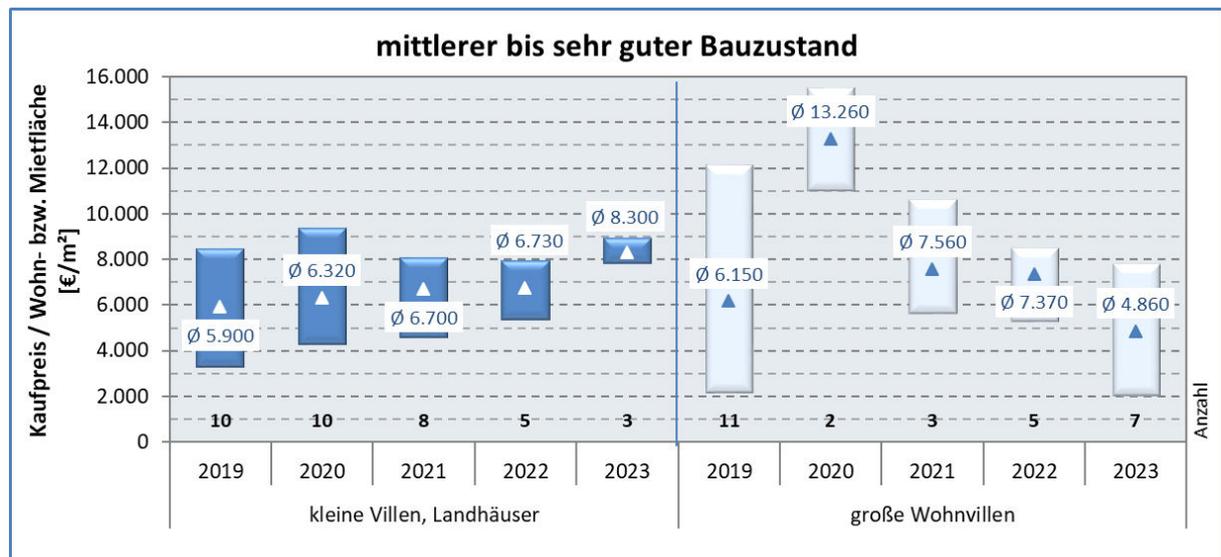
Die nachfolgend veröffentlichten Wohn- bzw. Mietflächenpreise dienen der allgemeinen Orientierung auf dem Potsdamer Immobilienmarkt. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen. Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang sind bei den Auswertungen mitberücksichtigt worden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie

Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchunggröße überschreiten.

Abb. 119 Villen, Landhäuser – Kaufpreisniveau

Villen – Auswertungszeitraum 2021 bis 2023					
Anzahl	Kennzahlen ³³ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Median)				Wohn- bzw. Mietflächenpreise [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/ Mietflächen ³⁴ [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
kleine Wohnvillen/Landhäuser (Wohnfläche ≤ 300 m ²)					
16	19. Jh. ... 2018	435 ... 1.980 \bar{x} 880	160 ... 300 \emptyset 235	\emptyset 48	4.585 ... 8.925 \emptyset 7.010
große Wohnvillen (Wohnfläche > 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
15	19. Jh. ... 2020	690 ... 10.000 \bar{x} 1.400	305 ... 565 \emptyset 420	\emptyset 49	2.050 ... 10.630 \emptyset 6.235

Abb. 120 Villen, Landhäuser – Entwicklungen der Wohn- bzw. Mietflächenpreise



³³ Restnutzungsdauer (RND), Medianwert (\bar{x}) → wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³⁴ Die Miet- bzw. Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

 Auf Grund der geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen wird auf eine Veröffentlichung von Angaben für Villen mit schlechtem Bauzustand bzw. Villen mit einem Gewerbemietanteil von 21 % ... 100 % verzichtet.

Bei der Immobilienbewertung von kleinen Villen/Landhäusern mit einer Wohnfläche bis 300 m² und ohne Wasserzugang können die unter Pkt. 8.2 veröffentlichten Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren verwendet werden. Informationen zu Liegenschaftszinssätzen sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsart und Größe der Villa auf den Seiten 56, 67 bzw. 72 ff zu finden.

8.7.2 Wochenend- bzw. Ferienhäuser

Für die Auswertung des Preisniveaus für bebaute Erholungsgrundstücke wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Grundstücke mit Wasserzugang sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

Abb. 121 Wochenendhäuser – Kaufpreisniveau

Auswertezeitraum 2019 bis 2023				
Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzfläche ³⁵ [m ²]	Nutzflächenpreise ³⁶ [€/m ²]
Wochenendhäuser	12	210 ... 1.430 Ø 590	30 ... 70 Ø 50	215 ... 3.545 x̄ 1.125

 In der Regel handelt es sich um Objekte in einfacher bis normaler Bauausführung und mittlerem Bauzustand (optischen Gesamteindruck).

³⁵ Die Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird.

³⁶ arithmetisches Mittel (Ø); Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

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. 122 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

2023		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		430	- 23 %	160,0 Mio. €	- 34 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	4	- 56 %	5,1 Mio. €	- 49 %
	Baujahr 1960 bis 2020	7		7,7 Mio. €	
	Baujahr ab 2021	25	- 82 %	16,9 Mio. €	- 80 %
	Gesamt	36	- 75 %	29,7 Mio. €	- 68 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	201	± 0 %	77,9 Mio. €	- 3 %
	Baujahr 1960 bis 1990	49	+ 53 %	7,9 Mio. €	+ 26 %
	Baujahr 1991 bis 2020	132	- 16 %	39,6 Mio. €	- 25 %
	Baujahr ab 2021	5		2,8 Mio. €	
Gesamt	387	- 1 %	128,1 Mio. €	- 8 %	
Umwandlungsverkauf		7	- 65 %	2,2 Mio. €	- 76 %

2023		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Teileigentum³⁷		30	- 32 %	9,7 Mio. €	- 72 %
Erstverkauf		12	+ 2,4-fache	6,8 Mio. €	+ 68-fache
Weiterverkauf		18	54 %	2,9 Mio. €	- 92 %
Umwandlungsverkauf		0			

Abb. 123 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

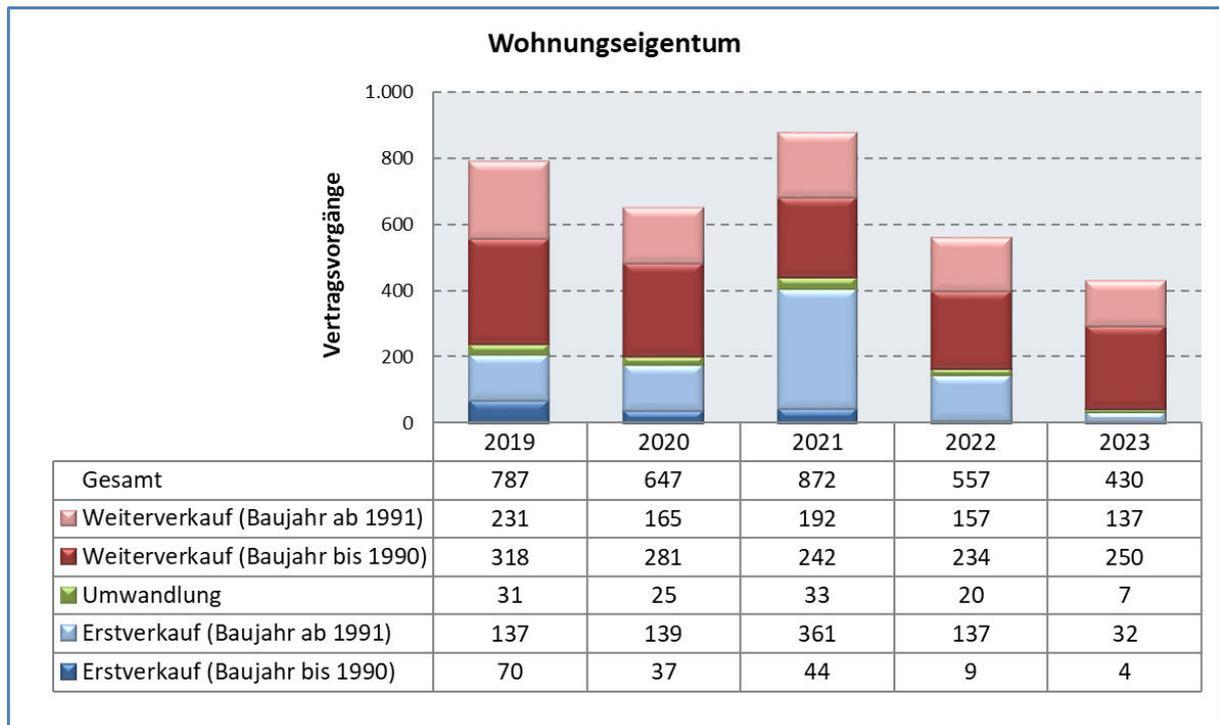
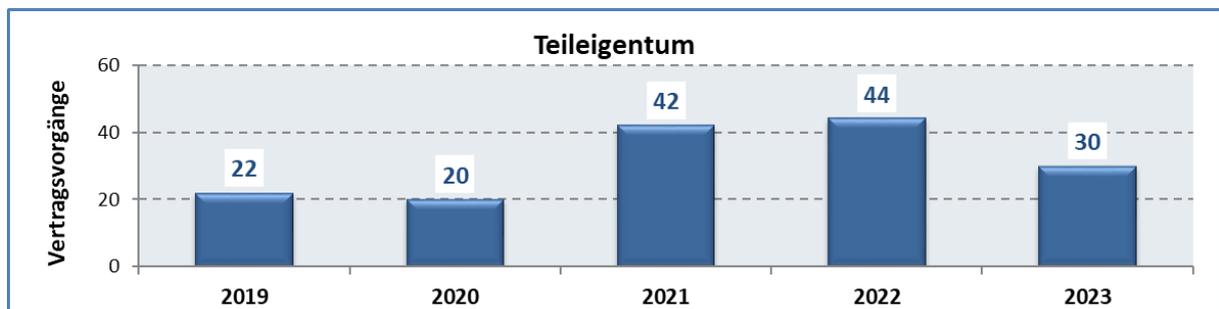


Abb. 124 Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

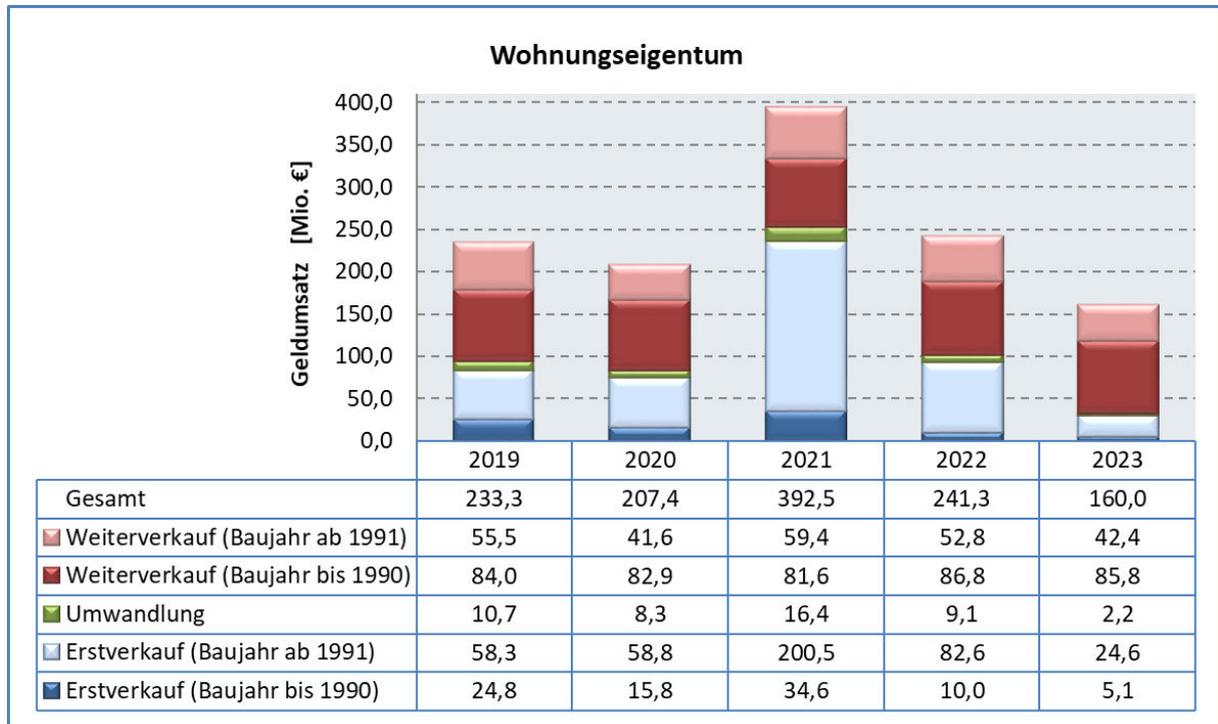


Trotz des Umsatzrückganges nimmt die Landeshauptstadt Potsdam im landesweiten Vergleich weiterhin eine Sonderstellung ein. Rund 20 % des landesweiten Geldumsatzes beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2023 wurde auf dem Potsdamer Immo-

³⁷ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

lienmarkt umgesetzt. Bei den Vertragsvorgängen sind ca. 13 % des landesweiten Umsatzes auf Veräußerungen von Potsdamer Immobilien zurückzuführen.

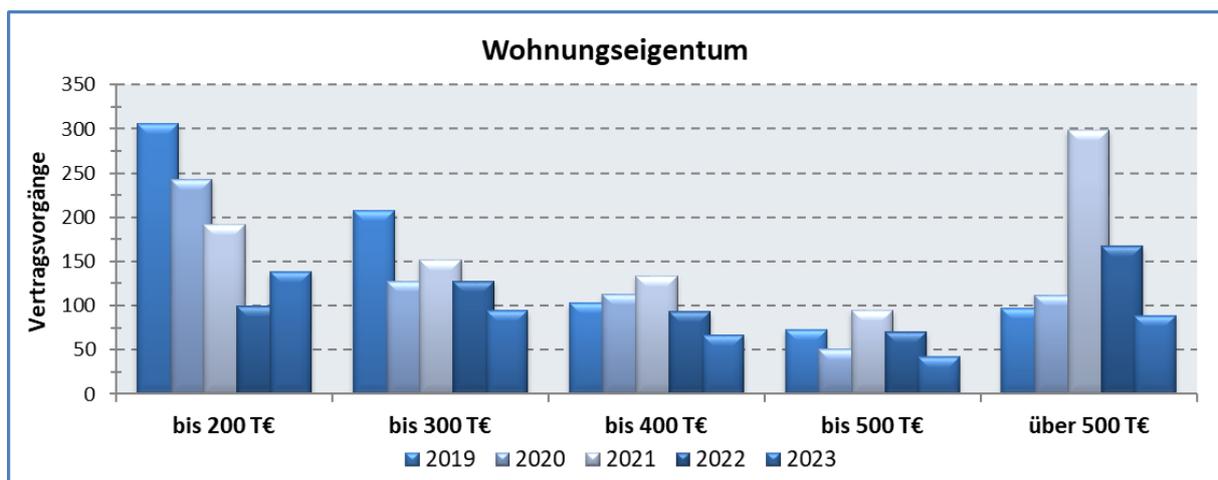
Abb. 125 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 126 Wohnungseigentum – Kaufpreisverteilung³⁸



³⁸ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 127 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr

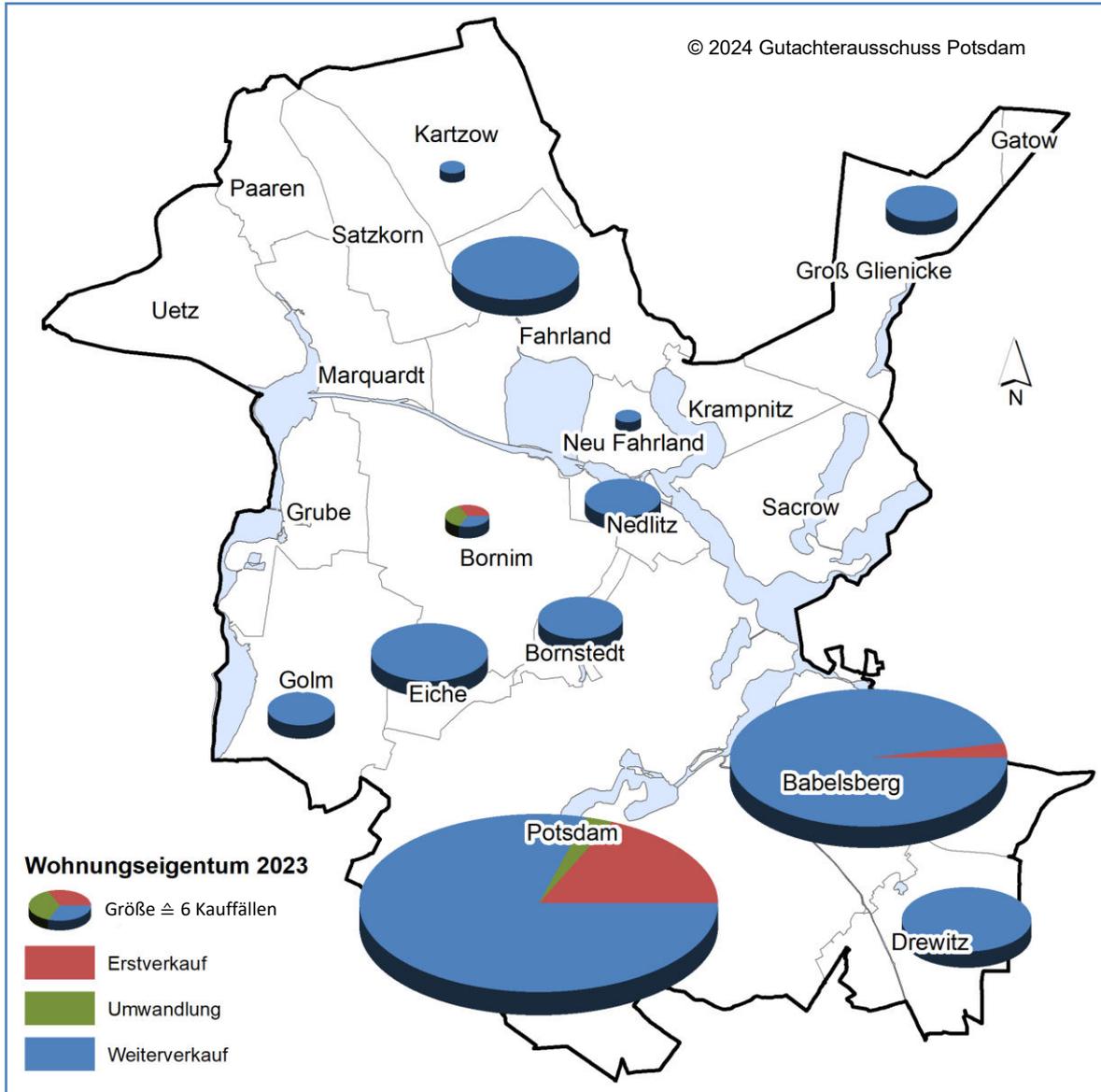
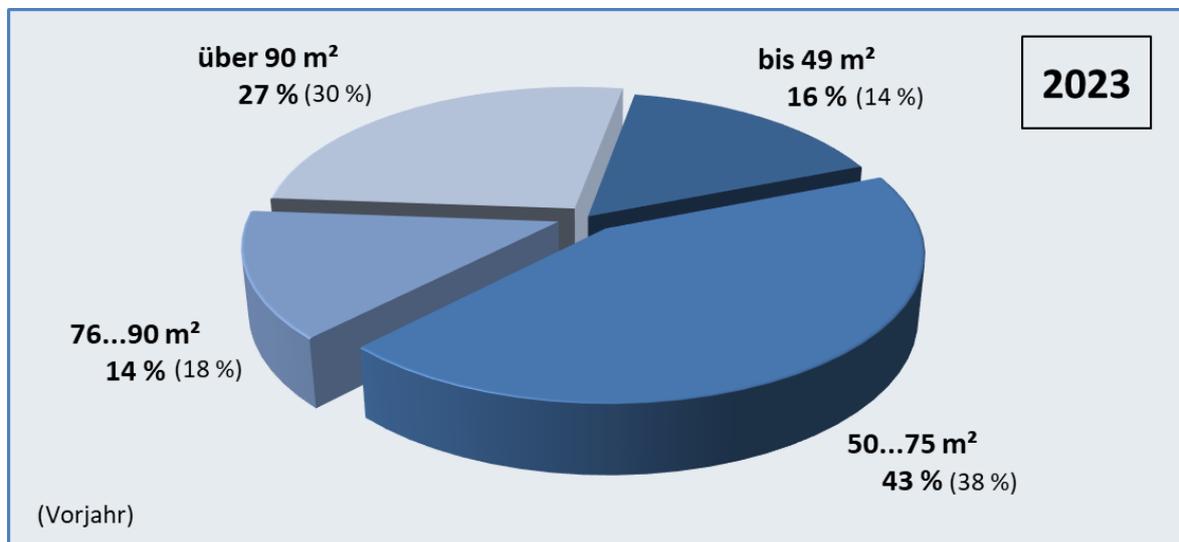


Abb. 128 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen im Berichtsjahr



Die für das Berichtsjahr veröffentlichten Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum stellen Orientierungswerte dar und beinhalten den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten.

Abb. 129 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau³⁹

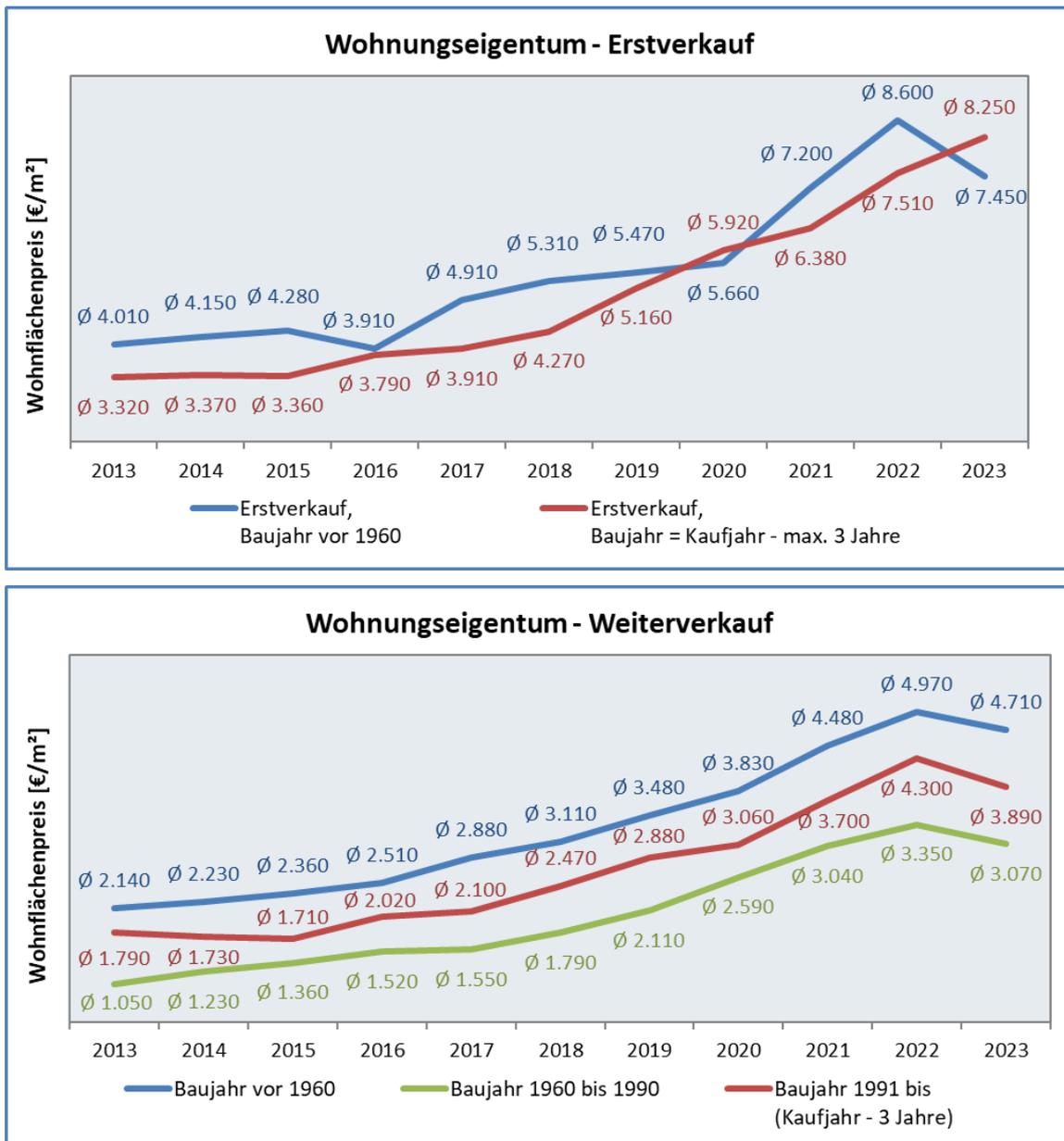
Wohnungseigentum – 2023				
Baujahr	Wohnlage	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
Erstverkauf				
Neubau	mittel	6	51 ... 129 Ø 92	6.975 ... 7.975 Ø 7.570
	gut bis sehr gut	20	44 ... 126 Ø 79	6.675 ... 9.775 Ø 7.960
Weiterverkauf				
vor 1960 (saniert)	mittel bis sehr gut	150	28 ... 174 Ø 78	2.245 ... 7.360 Ø 4.680
1960 bis 1990 (saniert)	einfach bis mittel	40	26 ... 78 Ø 53	2.155 ... 4.210 Ø 3.105
1991 bis 2020	einfach	25	35 ... 126 Ø 64	1.355 ... 4.565 Ø 2.640
1991 bis 2020	mittel	45	23 ... 134 Ø 63	2.090 ... 5.680 Ø 3.600
	gut bis sehr gut	25	33 ... 183 Ø 94	3.515 ... 8.305 Ø 5.735

 Bei weniger als 4 auswertbaren Verkäufen pro Gruppierung wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

³⁹ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 80 und die Übersicht zur Wohnlageneinstufung auf Seite 118 ff zu finden.

Wie auch in den Vorjahren liegt der Hotspot der Verkäufe von Wohnungseigentum mit einem 74 %igen Anteil in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. Schwerpunkte beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen waren Neubauprojekte im Bornstedter Feld sowie in der Brandenburger Vorstadt. Bei den Weiterverkäufen lagen 42 % der im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen im Stadtteil Potsdam und 30 % im Stadtteil Babelsberg.

Abb. 130/131 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Preisindex) von Wohnungseigentum (Neubau- & Bestandsimmobilien), bezogen auf das jeweilige Jahresmittel (01.07.), abgeleitet werden. Nicht berücksichtigt wurde Wohnungseigentum mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnis-

sen. Die Ableitungsmethode, Modellansätze und -parameter, sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 118 ff zu finden.

Abb. 132 Wohnungseigentum, Erstverkauf – Preisindexreihe

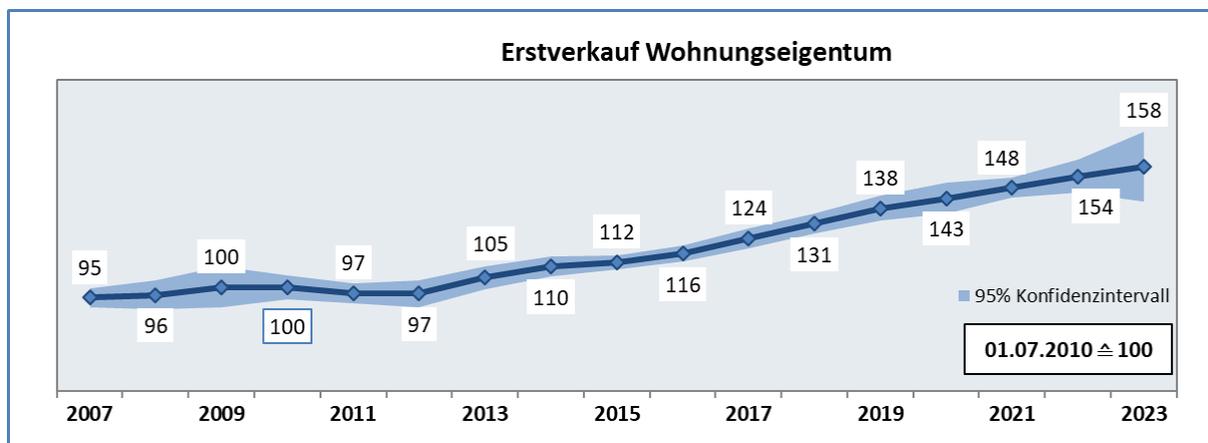


Abb. 133 Wohnungseigentum, Erstverkauf – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2007	139	± 5	2016	300	± 4
2008	69	± 7	2017	232	± 5
2009	39	± 10	2018	256	± 5
2010	105	± 6	2019	179	± 6
2011	140	± 5	2020	129	± 7
2012	82	± 6	2021	328	± 5
2013	131	± 5	2022	138	± 8
2014	180	± 5	2023	33	± 17
2015	395	± 3			

- Eine Indexreihe besteht aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben (§ 18 ImmoWertV).
- Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.

Abb. 134 Wohnungseigentum, Weiterverkauf – Preisindexreihe

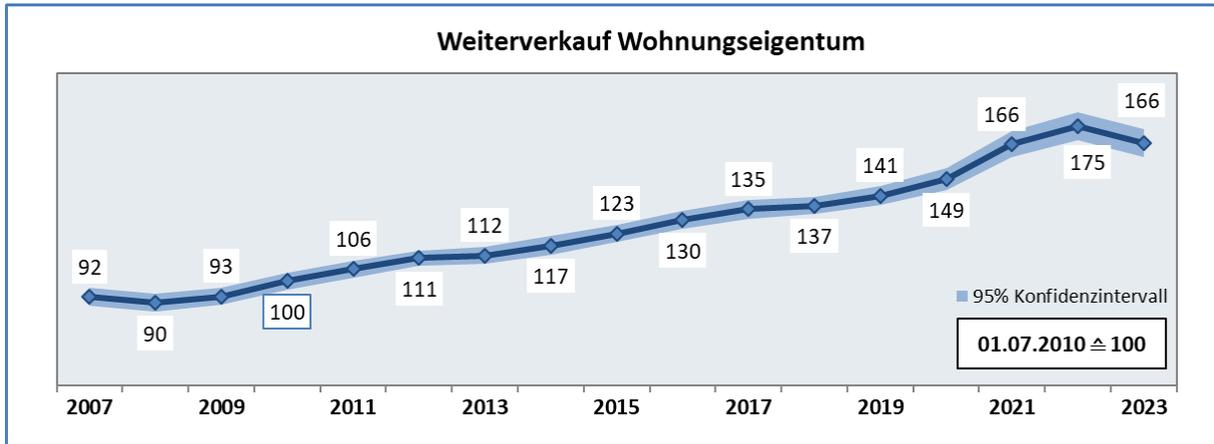


Abb. 135 Wohnungseigentum, Weiterverkauf – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2007	155	± 4	2016	297	± 4
2008	161	± 4	2017	304	± 5
2009	182	± 4	2018	387	± 4
2010	194	± 4	2019	343	± 4
2011	231	± 4	2020	281	± 5
2012	303	± 4	2021	245	± 6
2013	268	± 4	2022	222	± 7
2014	245	± 4	2023	214	± 7
2015	312	± 4			

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Bei Wohnungseigentum ist neben dem Rohertragsfaktor der Wohnflächenpreis, der aus dem Verhältnis des Kaufpreises zur Wohnfläche ermittelt wird, ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Wohnungs- und Bodenwertanteil sowie ggf. ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurden durch empirische Untersuchungen ermittelt und beziehen sich auf Gebrauchtimmobilien (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Es wird eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung unterstellt.

Bei einer signifikanten Abweichung des Bewertungsobjektes von den Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts sind mit Hilfe von Faktoren Anpassungen vorzunehmen. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb der in der Stichprobe angegebenen Wertebereiche

(Abb. 136) liegen, sind diese Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

Abb. 136 Wohnungseigentum – Stichprobe für Vergleichsfaktoren

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	Januar 2022 bis Dezember 2023
Stichtag	01.01.2023
Stichprobenumfang	534 Kauffälle
Bodenwertniveau	350 ... 1.500 €/m ²
Wohnfläche	23 ... 161 m ²
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2021
Restnutzungsdauer	23 ... 78 Jahre
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... 1 Einstellmöglichkeit
Stockwerk ⁴⁰	Erdgeschoss ... Dachgeschoss
Fahrstuhl	nicht vorhanden ... vorhanden
Vermietung	nicht vermietet ... vermietet
Vertragsart ⁴¹	Weiter- bzw. Umwandlungsverkauf
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... gut
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,44

 Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Wert einfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

 Das Bestimmtheitsmaß (R²) ist eine statistische Kennzahl, die angibt, wie gut die beobachteten Werte eines Modells die tatsächlichen Daten erklären. Je näher ein Wert an der Zahl 1 liegt, umso besser passt das Modell zu den Daten.

⁴⁰ Im Kellergeschoss liegende Souterrain-Wohnungen sind in der Untersuchung nicht mitberücksichtigt worden.

⁴¹ Begriffserklärungen siehe Seite 80

Abb. 137 Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren

Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren [€/m² Wohnfläche]										
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]									
	350	400	500	600	700	800	900	1.000	1.250	1.500
23	2.670	2.850	3.190	3.490	3.760	4.010	4.240	4.450	4.940	5.370
30	2.760	2.950	3.290	3.600	3.870	4.120	4.360	4.570	5.070	5.500
40	2.870	3.060	3.410	3.720	4.000	4.260	4.490	4.710	5.210	5.650
50	2.960	3.150	3.510	3.820	4.100	4.360	4.600	4.830	5.330	5.780
60	3.030	3.230	3.590	3.910	4.190	4.460	4.700	4.920	5.430	5.890
70	3.100	3.300	3.660	3.980	4.270	4.540	4.780	5.010	5.520	5.980
80	3.160	3.360	3.730	4.050	4.340	4.610	4.850	5.080	5.600	6.060
90	3.210	3.420	3.790	4.110	4.410	4.670	4.920	5.150	5.680	6.140
100	3.260	3.470	3.840	4.170	4.460	4.730	4.980	5.220	5.740	6.200
110	3.310	3.520	3.890	4.220	4.520	4.790	5.040	5.270	5.800	6.270
120	3.350	3.560	3.940	4.270	4.570	4.840	5.090	5.330	5.860	6.330
130	3.390	3.600	3.980	4.310	4.610	4.890	5.140	5.380	5.910	6.380
140	3.430	3.640	4.020	4.360	4.660	4.930	5.190	5.430	5.960	6.430
150	3.470	3.680	4.060	4.400	4.700	4.980	5.230	5.470	6.010	6.480
161	3.500	3.720	4.100	4.440	4.740	5.020	5.280	5.520	6.060	6.530

 Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Wohnungseigentum mit folgenden Merkmalen:

Stichtag: 01.01.2023 Vermietung: vermietet
 Baujahr: vor 1960

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

Abb. 138 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 1

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Stichtag					
Stichtag	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,13	1,07	1,00	0,94	0,87

Abb. 139 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 2

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr			
Baujahr	vor 1960 ⁴²	1960 ... 1990 ⁴²	ab 1991
Faktor	1,00	0,96	0,93

Abb. 140 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 3

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Vermietungszustand		
Vermietung	vermietet	nicht vermietet
Faktor	1,00	1,09

Anwendungsbeispiel:

Wohnungseigentum: Weiterverkauf, 70 m² Wohnfläche, 700 €/m² Bodenwertniveau, Kaufdatum 01.07.2023, tatsächliches Baujahr vor 1960, nicht vermietet

- Der Gebädefaktor (Abb. 137) beträgt: 4.270 €/m² Wohnfläche
- Anpassungsfaktor Stichtag (Abb. 138) 0,94
- Anpassungsfaktor Baujahr (Abb. 139): 1,00
- Anpassungsfaktor Vermietung (Abb. 140): 1,09

Der Wert des Wohnungseigentums ergibt sich näherungsweise zu:

$$70 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.270 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,09 = \text{rd. } 281.000 \text{ €}$$

9.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum des Potsdamer Grundstücksmarktes stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen

⁴² sanierter Altbau

Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze bzw. -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 111 ff zu finden.

Abb. 141 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	Januar 2022 bis Dezember 2023
Stichtag	01.01.2023
Stichprobenumfang	181 Kauffälle
Restnutzungsdauer	Ø 47 Jahre (32 ... 74 Jahre)
Bodenwertniveau	Ø 690 €/m ² (350 ... 1.500 €/m ²)
Wohnfläche	Ø 65 m ² (23 ... 150 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	Ø 9,7 €/m ² (5,8 ... 15,7 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2016

Die angegebenen Kennzahlen legen nicht unbedingt nahe, dass sie einen signifikanten Wert einfluss haben, werden jedoch zur Erläuterung der Stichprobe angegeben. Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.

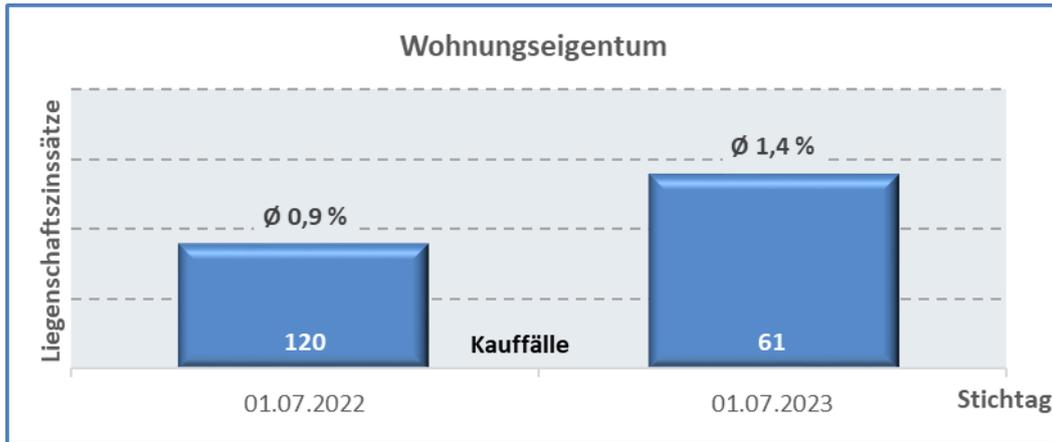
Abb. 142 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (Datenbasis siehe Abb. 141)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne der Stichprobe
Wohnungseigentum	1,1 %	- 1,9 ... 4,2 %

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.

Die empirischen Untersuchungen haben ergeben, dass mit steigender Restnutzungsdauer bzw. Nettokaltmiete der Liegenschaftszinssatz steigt und mit steigendem Bodenwertniveau der Liegenschaftszinssatz fällt. Das Kaufdatum hat einen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz.

Abb. 143 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 141)

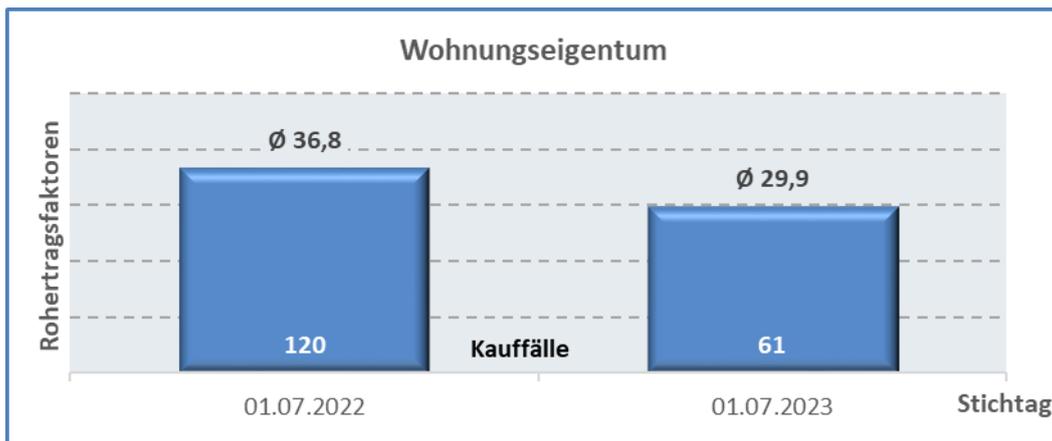


Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

Abb. 144 Wohnungseigentum – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 141)

Wohnungseigentum		
Rohertagsfaktoren	Ø 34,5	16,7 ... 51,8

Abb. 145 Wohnungseigentum – Rohertagsfaktoren pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 141)



9.3 Teileigentum

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.

Im Berichtsjahr wechselten 19 Teileigentumseinheiten an Gewerberäumen sowie 11 gesondert veräußerte Pkw-Stellplätze für insgesamt 9,7 Mio. € den Eigentümer. Wie in den vorangegangenen Jahren spielt der Verkauf von Teileigentum auf dem Potsdamer Immobilienmarkt im Verhältnis zum Umsatz von Wohnungseigentum nur eine untergeordnete Rolle.

Die nachfolgend dargestellten Gewerbeflächenpreise dienen der allgemeinen Orientierung auf dem Potsdamer Immobilienmarkt und beinhalten auch den Bodenwertanteil. Kaufpreise, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt.

Abb. 146 Teileigentum – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2021 bis 2023			
Baujahr	Anzahl	Gewerbefläche ⁴³	Gewerbeflächenpreise ⁴⁴
Erstverkauf			
	7	39 ... 290 m ² Ø 124 m ²	2.260 ... 9.660 €/m² Ø 5.825 €/m ²
Weiterverkauf			
vor 1960 (saniert)	17	40 ... 602 m ² Ø 143 m ²	2.215 ... 5.005 €/m² Ø 3.285 €/m ²
ab 1991	12	71 ... 145 m ² Ø 102 m ²	2.020 ... 3.300 €/m² Ø 2.800 €/m ²

 Sind in einer Gruppierung weniger als 4 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zur Art des Eigentumsverkauf sind auf Seite 80 zu finden.

⁴³ Die Gewerbefläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes für Gewerbeeinheiten genutzt wird.

⁴⁴ überwiegend für Büro- oder Ladenflächen

Abb. 147 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

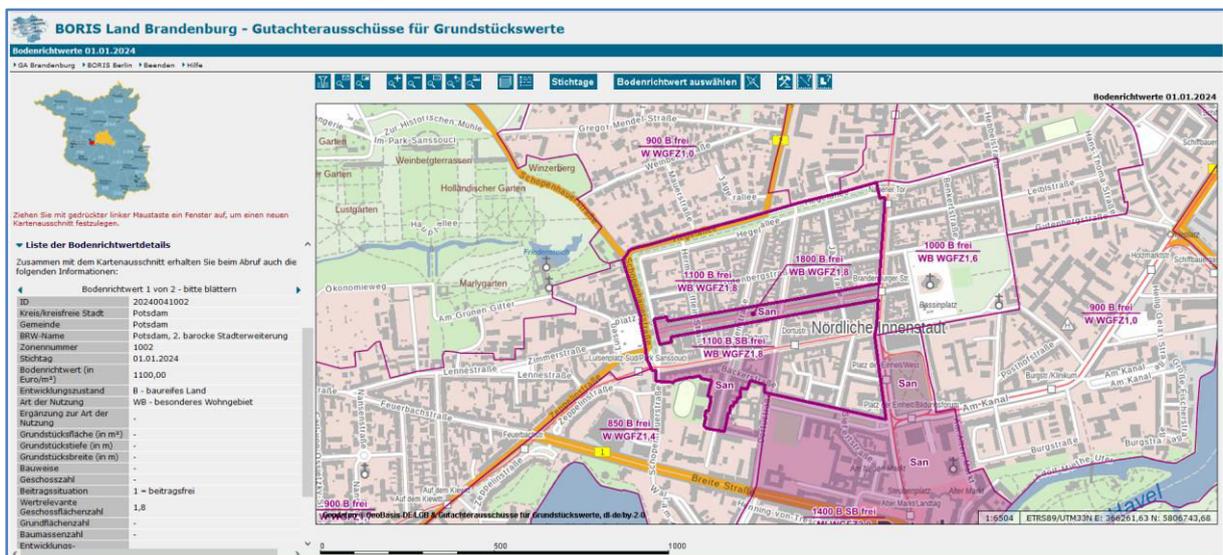
2023		offener Pkw-Außenstellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	11	11
	Kaufpreisniveau	12.500 ... 33.500 € Ø 21.600 €	15.000 ... 40.000 € Ø 25.100 €
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	10	18
	Kaufpreisniveau	5.000 ... 29.000 € Ø 15.400 €	2.500 ... 30.000 € Ø 18.100 €

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

Abb. 148 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 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 (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er bezieht sich auf ein unbebautes, fiktives Grundstück mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden in der Regel für baureifes Land sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Des Weiteren werden sie grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und Festlegungen der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks entfalten keine planungsrechtlichen Wirkungen; insbesondere können daraus keine planungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. 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.

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.

10.2.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land

Im Januar 2024 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt **108 Bodenrichtwerte für beitragsfreies, baureifes Land zum Stichtag 01.01.2024** beschlossen. Von den beschlossenen Bodenrichtwerten für Bauflächen im Stadtgebiet wurden 11 Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 50 bis + 250 €/m², insbesondere in den sehr guten Wohnlagen, angehoben und ein Bodenrichtwert um 50 €/m² abgesenkt. Die restlichen Bodenrichtwerte haben keine wertmäßigen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr erfahren.

Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind nachfolgend einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau und die Preisentwicklung zum Vorjahr widerspiegeln.

Abb. 149 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten (Teil 1)

Lage ⁴⁵	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2024)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁶
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		750 ... 1.250 €/m ²	↗
mittlere Wohnlage		450 ... 900 €/m ²	↗
Wohngebiet in städtischer Randlage		100 ... 500 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		800 ... 1.750 €/m ²	↗
mittlere Lage		500 ... 850 €/m ²	→
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		550 ... 900 €/m ²	→

⁴⁵ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 118 ff

⁴⁶ → ± 5 % ↗ bis ± 10 % ↘ über ± 10 %

Abb. 150 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024

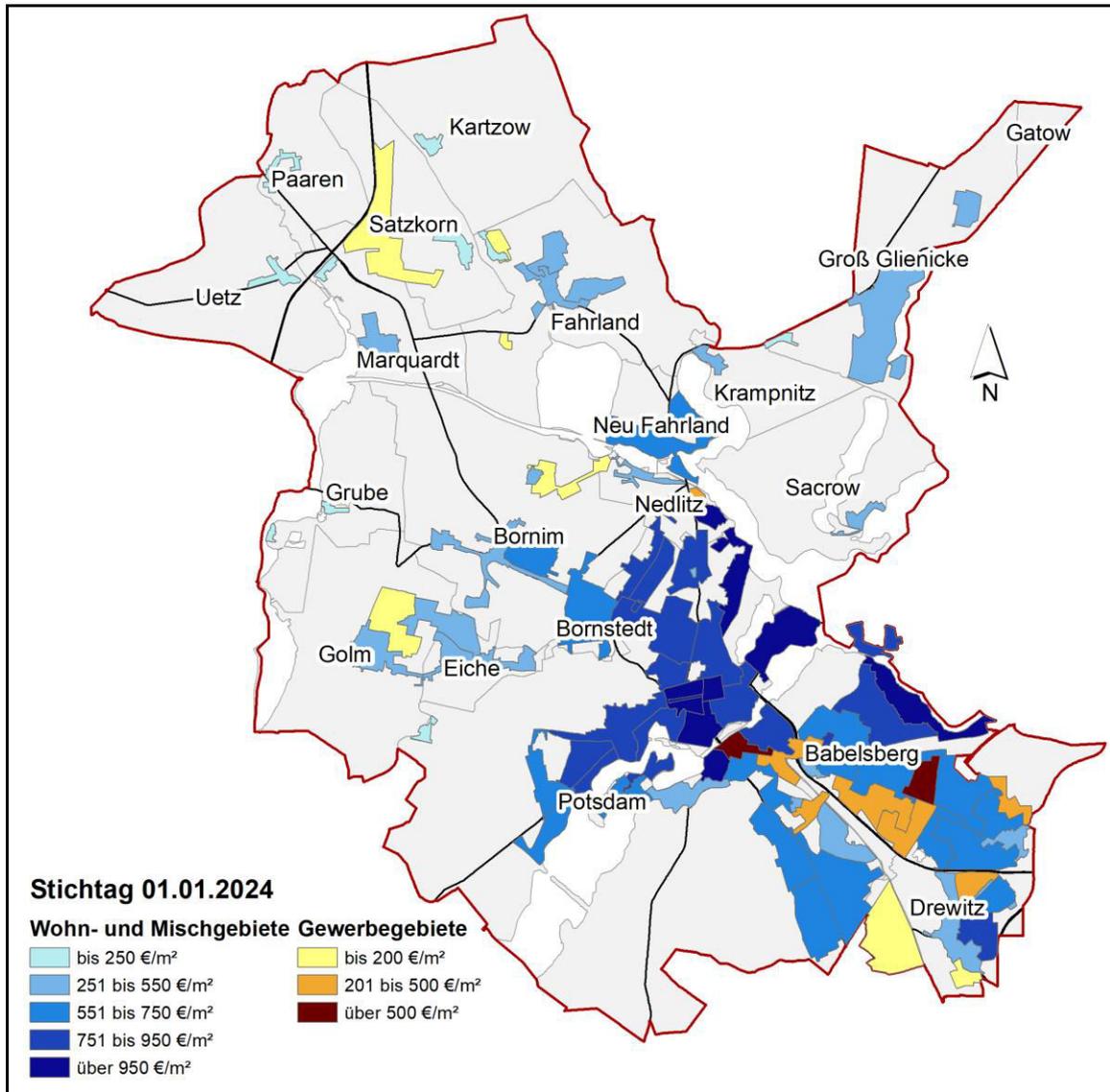


Abb. 151 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten (Teil 2)

Lage ⁴⁵	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2024)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁶
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	1.000 ... 1.800 €/m ²	→
	Babelsberg	800 €/m ²	→
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	850 ... 1.000 €/m ²	→
	Babelsberg	430 ... 650 €/m ²	→
Gewerbliche Bauflächen			
		100 ... 900 €/m ²	→

Der Gutachterausschuss Potsdam verwendet zur Anpassung des Bodenrichtwertgrundstückes an das Bewertungsobjekt bei abweichender **Geschossflächenzahl** eigene Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3, Seite 30).

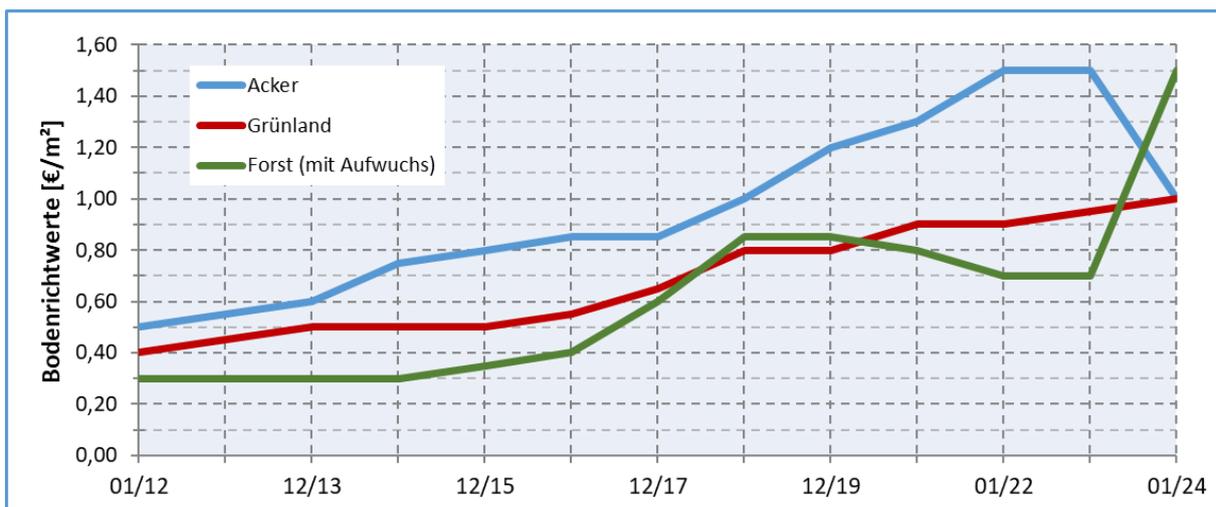
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Im Land Brandenburg kann der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 abweichend von § 14 Abs. 4 ImmoWertV 2021 auch den Wertanteil für Aufwuchs enthalten, sofern es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (Nr. 6 Abs. 3 VV-BRW). Diese Ausnahmeregelung hat der Gutachterausschuss Potsdam beim Beschluss des forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 angewendet. Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnte aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden.

Abb. 152 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ⁴⁷	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
01.01.2022	1,50 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)	0,70 €/m ²
01.01.2023	1,50 €/m ² (AZ 25-50)	0,95 €/m ² (GZ 15-45)	0,70 €/m ²
01.01.2024	1,00 €/m ² (AZ 25-50)	1,00 €/m ² (GZ 15-45)	1,50 €/m ²

Abb. 153 Land- und Forstwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



⁴⁷ 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 auf gesonderten Karten 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 und Ausgleichsbeiträgen im Entwicklungsbereich Babelsberg können Sie bei der Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH einholen.

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

Mit der Bekanntgabe im Amtsblatt trat der qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2022 am 10.08.2022 in Kraft. 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 mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, Wohnungen in Heimen, (teil-)möblierte Wohnungen sowie Untermietverhältnisse. Für Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern gilt er nur eingeschränkt. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam können alle seit 2006 veröffentlichten Mietspiegel und Methodenberichte unter dem Link <https://www.potsdam.de/de/mietspiegel-0> kostenfrei als PDF-Dokument 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. Er zeigt das aktuelle Mietpreisniveau aus zeitnahen

Neuabschlüssen. Die ortsüblichen Mietpreisspannen sind für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen in den verschiedenen Geschäftslagen und Qualitäten zusammengefasst. Im Jahr 2019 ist sie letztmalig aktualisiert worden und kann kostenlos über den Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam (Link <https://www.ihk.de/potsdam/interessenvertretung-und-positionen/wirtschaftsprofil-westbrandenburg/gewerbemieten-service-3313440>) 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.

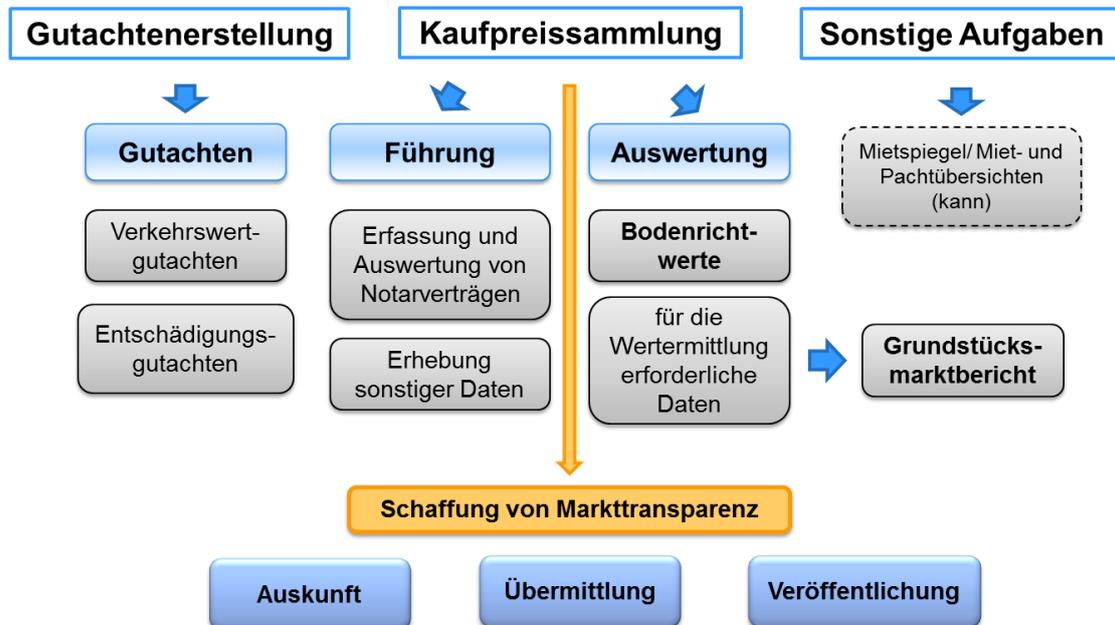
Am 18.06.1991 trat die Gutachterausschuss-Verordnung des Landes Brandenburg in Kraft. Seit dem erfassen die Brandenburger Gutachterausschüsse alle Transaktionen auf den örtlichen Grundstücksmärkten, werten diese aus und stellen umfangreiche Informationen in Form von Bodenrichtwerten und Marktberichten der Öffentlichkeit zur Verfügung. Heute gibt es im Land Brandenburg 16 örtliche Gutachterausschüsse. Die aktuellen 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394);
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.05.2024 (GVBl. II/24 Nr. 30).

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 (BbgGAV) u.a. folgende Aufgaben übertragen:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der automatisierten 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).



Link: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/wer-sind-wir/>

Gemäß § 22 der BbgGAV 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. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der BbgGAV 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 Landeshauptstadt Potsdam** gehören folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Marco Jähne Vermessungsassessor, Bereich Liegenschaftskataster und Vermessung, Geodateninfrastruktur

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Toralf Schöbe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, HypZert F zertifizierter Sachverständiger

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter/innen:

Elke Hänicke-Hurlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Evelyn Hendreich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Architektin

Christoph König öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dorit Krauß öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, HypZert F zertifizierte Sachverständige

Philipp Krentz Immobilienmakler, Sachverständiger für Immobilienbewertung

Andreas Schleaf HypZert F zertifizierter Sachverständiger

Prof. Dr. Maik Zeißler öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Professor für Immobilienmanagement HS Anhalt

ehrenamtliche Gutachterinnen des Finanzamtes Potsdam:

Maria-Magdalena Kastl

Janine Herzbach (Stellvertreterin)

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

- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I Nr. 44, Seite 2805);
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I, Seite 2562);

- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.2018 (GVBl. I/18 Nr. 7), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/18 Nr. 7);
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30.07.2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.08.2022 (GVBl. II/22 Nr. 61);
- **Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW)** vom 03.05.2023 (MIK);
- **Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW)** vom 31.01.2023, geändert am 06.01.2024 (MIK);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 13.06.2023 (MIK, Az.: 13–584–37);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 18.04.2024;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AuskunftKPSVV)** 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 dem nachfolgenden Link kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/>

Anhang

Im Land Brandenburg werden bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie Sachwerten und Sachwertfaktoren die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und Kommunales im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertragswert–Sachwert – **VV EW-SW**) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung von 2021 (**ImmoWertV 2021**) angewendet. Bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren liegen die gleichen Vorschriften zugrunde.

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor** multipliziert werden (§ 21 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten von vergleichbaren Objekten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die Sachwertfaktoren wurden gemäß dem folgenden Berechnungsmodell ermittelt:

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

Abb. 154 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbereich	Ein- und Zweifamilienhäuser Landhäuser/Villen (bis 300 m ² Wohnfläche) Doppelhaushälften, Reihen- bzw. Siedlungshäuser → gewerblicher Anteil 0%	
Räumlicher Anwendungsbereich	Landeshauptstadt Potsdam	
typische Objekte	Ein- und Zweifamilienhäuser/Landhäuser: Übliche Außenanlagen, ein bis zwei Garagen oder Carports und typische Nebengebäude werden bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt. Einbauküche mit mittleren Standard i.d.R. vorhanden. 	Reihenhäuser/Doppelhaushälften/Siedlungshäuser: Es werden übliche Außenanlagen, aber keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt. Einbauküche mit mittleren Standard i.d.R. vorhanden. 

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter	
nicht berücksichtigte Kauffälle	<p>große Villen (> 300 m² Wohnfläche), Bauerngehöfte bzw. Vierseitengehöfte Grundstücksflächen > 1.500 m², Wohnfläche < 80 m² bzw. > 300 m², Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20 %</p> <p>Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkäufe</p>
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Kauffälle	<p>nur von gebrauchten Wohnimmobilien (d.h. bereits vor dem Verkauf entsprechend genutzte Immobilie) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</p> <p>Beurteilung bzw. Einordnung erfolgte nach Inaugenscheinnahme bei Ortsbesichtigungen (keine Innenbesichtigungen) bzw. gemäß Angaben der Erwerber</p>
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Stichtag	Er beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der durchschnittliche Erwartungswert der Stichprobe bezieht.
Ermittlungsmethodik	<p>Auf Basis der o.a. Vorschriften wurden bei geeigneten Kauffällen von Eigenheimen der jeweilige Sachwert bzw. Sachwertfaktor ermittelt. Kauffälle mit fehlerhaften Angaben wurden nicht verwendet.</p> <p>Untersuchung erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden: vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Brutto-Grundfläche, Bodenwertniveau, Standardstufe, Kaufdatum.</p> <p>Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des $\pm 2,5$-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen.</p> <p>Die ausgewiesenen durchschnittlichen Kennzahlen sind die arithmetischen Mittel aus der jeweiligen Stichprobe.</p>
Vertrauensbereich	Zur Abschätzung der Genauigkeit des ausgewiesenen Mittelwertes wird ein 95%-Konfidenzintervall als statistisches Maß der Zuverlässigkeit angegeben. Dieses Intervall wurde aus der Standardabweichung und der Anzahl der jeweiligen Stichprobe sowie aus dem Quantilwert der t-Verteilung berechnet.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG (entsprechen nicht den typischen Objekten) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis). Hierbei kommen entsprechende, ggf. pauschalisierte Wertansätze für Garage, Carport, Swimmingpool usw. zur Anwendung.
Bodenwert	<p>beitrags- und abgabenfrei (ebf)</p> <p>= zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert * typische Grundstücksfläche</p> <p><i>Hinweis:</i> Es wurde keine entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.</p>
typische Grundstücksfläche	Die tatsächliche Grundstücksfläche, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte der NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV → Bezugsmaßstab = Brutto-Grundfläche

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter

Baunebenkosten	keine																								
Gebäudestandard	<p>Orientierungshilfe zur Eingruppierung (5.3.1 VV EW-SW) in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV 2021</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardstufe</th> <th>Wertebereich</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (sehr einfach, veraltet)</td> <td>0,0 ... 1,5</td> <td>normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>2 (einfach)</td> <td>1,6 ... 2,5</td> <td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>3 (durchschnittlich, zeitgemäß)</td> <td>2,6 ... 3,5</td> <td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>4 (gehoben)</td> <td>3,6 ... 4,5</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>5 (stark gehoben)</td> <td>4,5 ... 5,0</td> <td>hochwertige Bauausführung</td> </tr> </tbody> </table>	Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung	1 (sehr einfach, veraltet)	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung	2 (einfach)	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995	3 (durchschnittlich, zeitgemäß)	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995	4 (gehoben)	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005	5 (stark gehoben)	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung						
Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung																							
1 (sehr einfach, veraltet)	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung																							
2 (einfach)	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995																							
3 (durchschnittlich, zeitgemäß)	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995																							
4 (gehoben)	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005																							
5 (stark gehoben)	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung																							
Regionalfaktor	1,0 (5.3.7 VV EW-SW)																								
Wertansatz für abweichende Gebäudegeometrie	<p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile gemäß 5.3.3 VV EW-SW</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardform</th> <th>Gebäudeart</th> <th>Zu-/Abschlag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>voll ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock</td> <td>1.01/ 2.01/ 3.01/ 1.11/ 2.11/ 3.11/</td> <td></td> </tr> <tr> <td>kein Kniestock (Drempel)</td> <td>1.21/ 2.21/ 3.21/</td> <td>- 5 %</td> </tr> <tr> <td>Spitzboden zum Wohnen ausgebaut</td> <td>1.31/ 2.31/ 3.31</td> <td>+ 10 %</td> </tr> <tr> <td>nicht ausgebautes, aber nutzbares Dachgeschoss ohne Kniestock</td> <td>1.02/ 2.02/ 3.02/ 1.12/ 2.12/ 3.12/</td> <td></td> </tr> <tr> <td>eingeschränkt nutzbar</td> <td>1.22/ 2.22/ 3.22/</td> <td>- 10 %</td> </tr> <tr> <td>mit Kniestock (Drempel)</td> <td>1.32/ 2.32/ 3.32</td> <td>+ 5 %</td> </tr> <tr> <td>Flachdach oder flach geneigtes Dach</td> <td>1.03/ 2.03/ 3.03/ 1.13/ 2.13/ 3.13/ 1.23/ 2.23/ 3.23/ 1.33/ 2.33/ 3.33</td> <td>± 0 %</td> </tr> </tbody> </table>	Standardform	Gebäudeart	Zu-/Abschlag	voll ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock	1.01/ 2.01/ 3.01/ 1.11/ 2.11/ 3.11/		kein Kniestock (Drempel)	1.21/ 2.21/ 3.21/	- 5 %	Spitzboden zum Wohnen ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	+ 10 %	nicht ausgebautes, aber nutzbares Dachgeschoss ohne Kniestock	1.02/ 2.02/ 3.02/ 1.12/ 2.12/ 3.12/		eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22/	- 10 %	mit Kniestock (Drempel)	1.32/ 2.32/ 3.32	+ 5 %	Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03/ 1.13/ 2.13/ 3.13/ 1.23/ 2.23/ 3.23/ 1.33/ 2.33/ 3.33	± 0 %
Standardform	Gebäudeart	Zu-/Abschlag																							
voll ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock	1.01/ 2.01/ 3.01/ 1.11/ 2.11/ 3.11/																								
kein Kniestock (Drempel)	1.21/ 2.21/ 3.21/	- 5 %																							
Spitzboden zum Wohnen ausgebaut	1.31/ 2.31/ 3.31	+ 10 %																							
nicht ausgebautes, aber nutzbares Dachgeschoss ohne Kniestock	1.02/ 2.02/ 3.02/ 1.12/ 2.12/ 3.12/																								
eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22/	- 10 %																							
mit Kniestock (Drempel)	1.32/ 2.32/ 3.32	+ 5 %																							
Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03/ 1.13/ 2.13/ 3.13/ 1.23/ 2.23/ 3.23/ 1.33/ 2.33/ 3.33	± 0 %																							
Wertansatz für nicht von der BGF-Berechnung erfasste Bauteile	<p>Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u> (5.3.2 VV EW-SW):</p> <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>Hiervon abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen. Und es wurde nur der Wertansatz (Zeitwert) für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>																								
Brutto-Grundfläche (BGF)	<p>Anlage 4 ImmoWertV 2021</p> <p>Die Fläche wurde aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.</p>																								

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter																	
Baupreisindex	<p>Preisindizes für Neubau von Wohngebäuden in Deutschland (2015 =100) – Statistischen Bundesamt https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#</p> <p>→ Indizes müssen auf das Jahr 2010 umgerechnet werden: $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$</p>																
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021																
Alterswertminderung	linear (entsprechend § 38 ImmoWertV 2021)																
Wertansatz für Außenanlagen	<p>übliche Außenanlagen: pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes (5.3.6 VV EW-SW)</p> <p>hochwertige Außenanlagen: Ansatz von max. 4 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil</p>																
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	<p>Garagen: pauschalisierter Wertansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Wertermittlung mit den NHK 2010</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Garagentyp</th> <th style="text-align: center;">Fertigarage</th> <th style="text-align: center;">Garage in Massivbauweise</th> <th style="text-align: center;">Individuelle Garage (massiv, mit besonderen Ausführungen)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Standardstufe</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>GND</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">60 Jahre (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021)</td> </tr> <tr> <td>pauschaler Wertansatz</td> <td style="text-align: center;">6.000 €</td> <td style="text-align: center;">12.000 €</td> <td style="text-align: center;">18.000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Carport: pauschalierter Zeitwert (max. 2.000 € pro Carport) <i>ggf. weitere marktübliche Nebengebäude:</i> Zeitwert</p>	Garagentyp	Fertigarage	Garage in Massivbauweise	Individuelle Garage (massiv, mit besonderen Ausführungen)	Standardstufe	3	4	5	GND	60 Jahre (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021)			pauschaler Wertansatz	6.000 €	12.000 €	18.000 €
Garagentyp	Fertigarage	Garage in Massivbauweise	Individuelle Garage (massiv, mit besonderen Ausführungen)														
Standardstufe	3	4	5														
GND	60 Jahre (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021)																
pauschaler Wertansatz	6.000 €	12.000 €	18.000 €														

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Sachwertfaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten. Nach der Marktanpassung des vorläufig ermittelten Sachwertes sind die Wertanteile der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie der vom typischen Objekt abweichenden Objektmerkmale zu berücksichtigen.

(B) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Ertragswertverfahren wird der **Liegenschaftszinssatz** verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV 2021).

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

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



- p Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / (KP \pm boG)) \times 100$
 RE Reinertrag des Objektes
 KP normierter Kaufpreis
 q $1 + p/100$
 BW Bodenwert des Grundstücks
 n wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 boG ... besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abb. 155 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und -parameter	
Sachlicher Anwendungsbereich	Mehrfamilienhäuser (ab 3 Einheiten, gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 21...79 %) Büro-/Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil 100 %) Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (max. 2 Wohneinheiten, gewerblicher Mietanteil 0 %) → <i>Eigenheime</i> Wohnungseigentum → <i>Villen – Einordnung entsprechend Nutzungsart und Größe unter die o.a. Objektgruppen</i>
Räumlicher Anwendungsbereich	Landeshauptstadt Potsdam
typische Objekte	<i>Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser</i> : Einordnung entsprechend dem gewerblichen Mietanteil <i>Verbrauchermärkte</i> : Supermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt u.ä., i.d.R. eingeschossig <i>Eigenheime</i> : siehe Modellbeschreibung in Anhang (A) Sachwertermittlung, vermietet <i>Wohnungseigentum</i> : keine Einbauküche, kein PKW-Stellplatz, vermietet
nicht berücksichtigte Kauffälle	Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Rohertragsfaktor < 5,0, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) < 5,00 €/m ² ; Wohnflächenpreise < 1.000 €/m ² , Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20 %

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und -parameter	
	<p><i>Restnutzungsdauer:</i> bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Wohnungseigentum < 30 Jahre; bei Eigenheimen < 20 Jahre; bei Verbrauchermärkten < 10 Jahre</p> <p>Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslage bzw. Lage in Erholungsgebieten, Erstverkäufe bei Wohnungseigentum, > 25 % Leerstand</p>
Datengrundlagen	<p>Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</p> <p>Informationen von den Erwerbern der Immobilien, Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. Übersicht zu Gewerbetieten von der IHK Potsdam</p>
Kauffälle	<p>nur nachhaltig vermietete Objekte (Gebrauchsimmobilien) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</p> <p>Inaugenscheinnahme bei Ortsbesichtigungen (keine Innenbesichtigungen), Angaben der Erwerber</p>
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Stichtag	Er beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der durchschnittliche Erwartungswert der Stichprobe bezieht.
Ermittlungsmethodik	<p>Auf Basis der o.a. Vorschriften wurden bei geeigneten Käuffällen der jeweilige Liegenschaftszinssatz bzw. Ertragsfaktor auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt.</p> <p>Kauffälle mit fehlerhaften Angaben wurden nicht verwendet</p> <p>Untersuchung erfolgte mittels multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden: Restnutzungsdauer, Bodenwertniveau, Wohn-/ Gewerbefläche = Mietfläche, durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete, Kaufdatum</p> <p>Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des $\pm 2,5$-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen.</p> <p>Die ausgewiesenen durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind das arithmetische Mittel der jeweiligen Stichprobe.</p>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis).
Bodenwert	<p>beitrags- und abgabenfrei (ebf)</p> <p>= zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster⁴⁸ Bodenrichtwert * typische Grundstücksfläche bzw. anteilige Grundstücksfläche</p> <p><i>Hinweise:</i> Es wurde keine entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen. Beim Wohnungseigentum wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.</p>
typische Grundstücksfläche	Die tatsächliche Grundstücksgröße, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>gemäß Anlage 1 ImmoWertV</p> <p>Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Eigenheime; Wohnungseigentum 80 Jahre</p> <p>Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) 60 Jahre</p> <p>Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) 30 Jahre</p>

⁴⁸ mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten

Abb. 156 Jährliche Verwaltungskosten (Auszug)

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garage u.ä.	gewerbliche Nutzung
	je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	Je Eigentumswohnung	je Pkw-Stellplatz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	420 €	46 €	

Abb. 157 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	je Wohnfläche	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	
ab 01.01.2021	11,70 €/m ²	88 €	
ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €	
ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €	
ab 01.01.2024	13,80 €/m ²	104 €	
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2021	3,50 €/m ²	5,90 €/m ²	11,70 €/m ²
ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,70 €/m ²	13,30 €/m ²
ab 01.01.2024	4,10 €/m ²	6,90 €/m ²	13,80 €/m ²

(C) Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen und dienen zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 20 ImmoWertV 2021). Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen.

Vergleichsfaktoren können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag bezogen sein. Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um Vergleichsfaktoren, die sich auf eine Flächen- oder Raumeinheit beziehen. Bei Renditeobjekten handelt es sich dagegen um Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktor, Mietenmultiplikator), denen der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag zugrunde liegt.

Abb. 158 Modell zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren

Wohnflächenpreise – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbe- reich	Eigenheime Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Landhäuser/Villen (bis 300 m ² Wohnfläche)	Wohnungseigentum Weiterverkauf Umwandlungsverkauf
Räumlicher Anwendungsbe- reich	Landeshauptstadt Potsdam	
typische Objekte	mit mittlerem bis sehr gutem optischen Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung	mit mittlerem bis sehr gutem optischen Gesamteindruck sowie eine durchschnittliche bis sehr gute Ausstattung, keine Einbauküche vorhanden
nicht berücksichtigte Kauffälle	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkauf Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20 %	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Erstverkauf, Paketverkauf Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20 %
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Informationen von den Erwerbern der Immobilien	
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre	
Stichtag	Er bezieht sich in der Regel auf den Median oder Mittelwert des Zeitraums der zugrunde gelegten Stichprobe.	

Wohnflächenpreise – Modellansätze und -parameter		
Ermittlungsmethodik	<p>Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde der Wohnflächenpreis gewählt und beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert.</p> <p>Untersuchung erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.</p> <p>Kauffälle mit fehlerhaften Angaben wurden nicht verwendet.</p> <p>Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des \pm x-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen.</p>	
Berücksichtigung folgender Einflussgrößen	Wohnfläche, Bodenwertniveau, Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer, Unterkellerung, Pkw-Stellplätze, Standardstufe, Kaufdatum	Wohnfläche, Bodenwertniveau, Restnutzungsdauer, Baujahr, Pkw-Stellplätze, Etagenlage, Vorhandensein eines Fahrstuhls, Vermietung, Kaufdatum
Berechnungsmodell	Vergleichsfaktor = Kaufpreis / Wohnfläche (Wohnflächenpreis)	
Bodenwert	<p>beitrags- und abgabenfrei (ebf)</p> <p>= zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert * typische Grundstücksfläche</p> <p><i>Hinweis:</i> Es wurde keine entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen. Beim Wohnungseigentum wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.</p>	
typische Grundstücksfläche	<p>Die tatsächliche Grundstücksfläche, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.</p> <p style="text-align: center;">≤ 1.500 m² keine Einschränkungen</p>	
Wohnfläche	<p>Auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Fragebogen) oder anhand von Gebäudeparametern überschlägig berechnet.</p> <p style="text-align: center;">90 ... 300 m² keine Einschränkungen</p>	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)	
Restnutzungsdauer (RND)	<p>RND = GND – Gebäudealter</p> <p>§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021</p>	
Pkw-Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport)	wenn vorhanden, dann wertmäßig enthalten	
Unterkellerung	<p>0 ... 49 % = <i>nicht vorhanden</i></p> <p>50 ... 100 % = <i>vorhanden</i></p>	keine Beachtung

Wohnflächenpreise – Modellansätze und -parameter			
Gebäudestandard	Orientierungshilfe zur Eingruppierung in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV 2021		
	Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung
	1 (sehr einfach, veraltet)	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
	2 (einfach)	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
	3 (durchschnittlich, zeitgemäß)	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995
	4 (gehoben)	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005
5 (stark gehoben)	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung	

Abb. 159 Modell zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren

Rohertagsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
Sachlicher Anwendungsbe- reich	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Eigenheime, Wohnungseigentum <i>ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</i>
Räumlicher Anwendungsbe- reich	Landeshauptstadt Potsdam
Berechnungsmodell	Rohertagsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltmiete
Ermittlungsmethodik	Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des ± 2,5-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen. Die ausgewiesenen durchschnittlichen Rohertagsfaktoren sind das arithmetische Mittel der jeweiligen Stichprobe.
Weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modellbeschreibung für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Anhang (B))

(D) Modell zur Ableitung von Preisindexreihen

Zur Berücksichtigung eintretender Änderungen im Zeitverlauf der allgemeinen Wertverhältnisse werden Preisindexreihen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021) herangezogen. Zur zeitlichen Anpassung am Grundstücksmarkt sind Kaufpreise mit Indexzahlen aus einer Indexreihe auf einen festzulegenden Referenzzustand umzurechnen. Indexzahlen ergeben sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums (Indexzahl = 100) und können somit auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Abb. 160 Modell zur Ermittlung von Preisindizes für Bauland

Bodenpreisindizes für Bauland – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbe- reich	Individueller Wohnungsbau Eigenheimgebiet Kleinsiedlungsgebiet Gebiet gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld	Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhausgebiet Gebiet gemischter Nutzung im verstädterten Umfeld
Räumlicher Anwendungsbe- reich	Landeshauptstadt Potsdam – inneres und äußeres Stadtgebiet (siehe Anhang (F))	Landeshauptstadt Potsdam
nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücksflächen > 1.500 m ² , erschließungsbeitragspflichtig, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzu- gang, Mischnutzungen (Woh- nen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkäufe	Grundstücksflächen < 100 m ² bzw. Zukäufe, erschließungsbeitragspflich- tig, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzu- gang, Paketverkäufe
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
Auswertungszeitraum	ab 01.01.2000	
Stichtag	Basisstichtag 01.07.2010 (Index = 100) Die Indexwerte repräsentieren jeweils das Jahresmittel und wurden zum Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt.	
Ermittlungsmethodik	Es wird die Methodik der multiplen linearen Regressionsanalyse mit Hilfe der „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen angewendet, wobei pro Zeitabschnitt (Jahr) und für jeden sachlichen Teil- markt jeweils eine Funktion berechnet wird. Die Kaufpreise unterliegen einer Normierung. Die Ausreißerentfernung erfolgt bei der Überschreitung der 2,5- fachen Standardabweichung vom Mittelwert der Stichprobe der Zielgröße Kaufpreis je Teilmarkt.	
Ermittlungsmodell	Kaufpreisunterschiede, die in unterschiedlichen Lagequalitäten begründet sind, werden mit Hilfe vorliegender Bodenrichtwertzonen einheitlich normiert. Die normierten Kaufpreise werden jahrgangsweise gemittelt und ergeben, bezogen auf ein Basisjahr, die jeweiligen Indexzahlen. Kauffälle des Ge- schosswohnungsbau werden vorab mit den Potsdamer Umrechnungskoeffi- zienten zur lagetypischen GFZ von 1,0 normiert.	

Bodenpreisindizes für Bauland – Modellansätze und -parameter

Vertrauensbereich	Zur Abschätzung der Genauigkeit der einzelnen Indexwerte wird ein 95%-Konfidenzintervall als statistisches Maß der Zuverlässigkeit angegeben. Dieses Intervall wurde aus der Standardabweichung und der Anzahl der jeweiligen Stichprobe eines Indexwertes sowie aus dem Quantilwert der t-Verteilung berechnet.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abb. 161 Modell zur Ermittlung von Preisindizes für bebaute Grundstücke

Immobilienpreisindizes für bebaute Grundstücke – Modellansätze und -parameter

Sachlicher Anwendungsbe- reich	Individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser Landhäuser/Villen (bis 300 m ² Wohnfläche) Doppelhaushälften, Reihen- bzw. Siedlungshäuser	Wohnungseigentum Weiterverkauf Erstverkauf
Räumlicher Anwendungsbe- reich	Landeshauptstadt Potsdam	
nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücksflächen > 1.500 m ² , Wohnfläche < 90 m ² bzw. > 300 m ² , große Villen (> 300 m ² Wohnfläche), Bauerngehöfte bzw. Vierseitengehöf- te Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzu- gang, Mischnutzungen (Woh- nen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkäufe	Umwandlungsverkauf Teileigentum gewerbliche Gebäude Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Paketverkäufe
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
Auswertungszeitraum	ab 01.01.2000	
Stichtag	Basisstichtag 01.07.2010 (Index = 100) Die Indexwerte repräsentieren jeweils das Jahresmittel und wurden zum Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt.	
Ermittlungsmethodik	Es wird die Methodik zur Ermittlung des Niedersächsischen Immobilienpreis- index (NIPIX) verwendet und basiert auf der multiplen linearen Regressions- analyse, welche mit Hilfe der „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen durchgeführt wurde. Dabei wurde pro Zeitabschnitt (Jahr) und für jeden sachlichen Teilmarkt jeweils eine Funktion berechnet. Die Kaufpreise unterliegen einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benach- barte Regressionsfunktion) statt. Die Ausreißerentfernung erfolgt zweistufig, zunächst kumuliert über alle Berichtsjahre mittels Boxplot vor der Regression auf die Einflussgrößen Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie die Zielgröße Kauf- preis je sachlichen Teilmarkt, anschließend mittels Cook-Distanzen in der Regression.	
Ermittlungsmodell	Als Einflussgrößen sind Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert berücksichtigt worden. Beim Wohnungseigentum entfällt die Grundstücksfläche als Einflussgröße.	

Immobilienpreisindizes für bebaute Grundstücke – Modellansätze und -parameter**Vertrauensbereich**

Zur Abschätzung der Genauigkeit der einzelnen Indexwerte wird ein 95%-Konfidenzintervall als statistisches Maß der Zuverlässigkeit angegeben. Dieses Intervall wurde aus der Standardabweichung und der Anzahl der jeweiligen Stichprobe eines Indexwertes sowie aus dem Quantilwert der t-Verteilung berechnet.

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Indexwerte stellen Orientierungswerte für die zeitliche Preisentwicklung der entsprechenden Objektart dar und müssen entsprechend den Merkmalen der Ableitung sowie des angegebenen Vertrauensbereichs sachverständig angewendet werden. Um bei Anwendung der Indexreihe die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

(E) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 162 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.

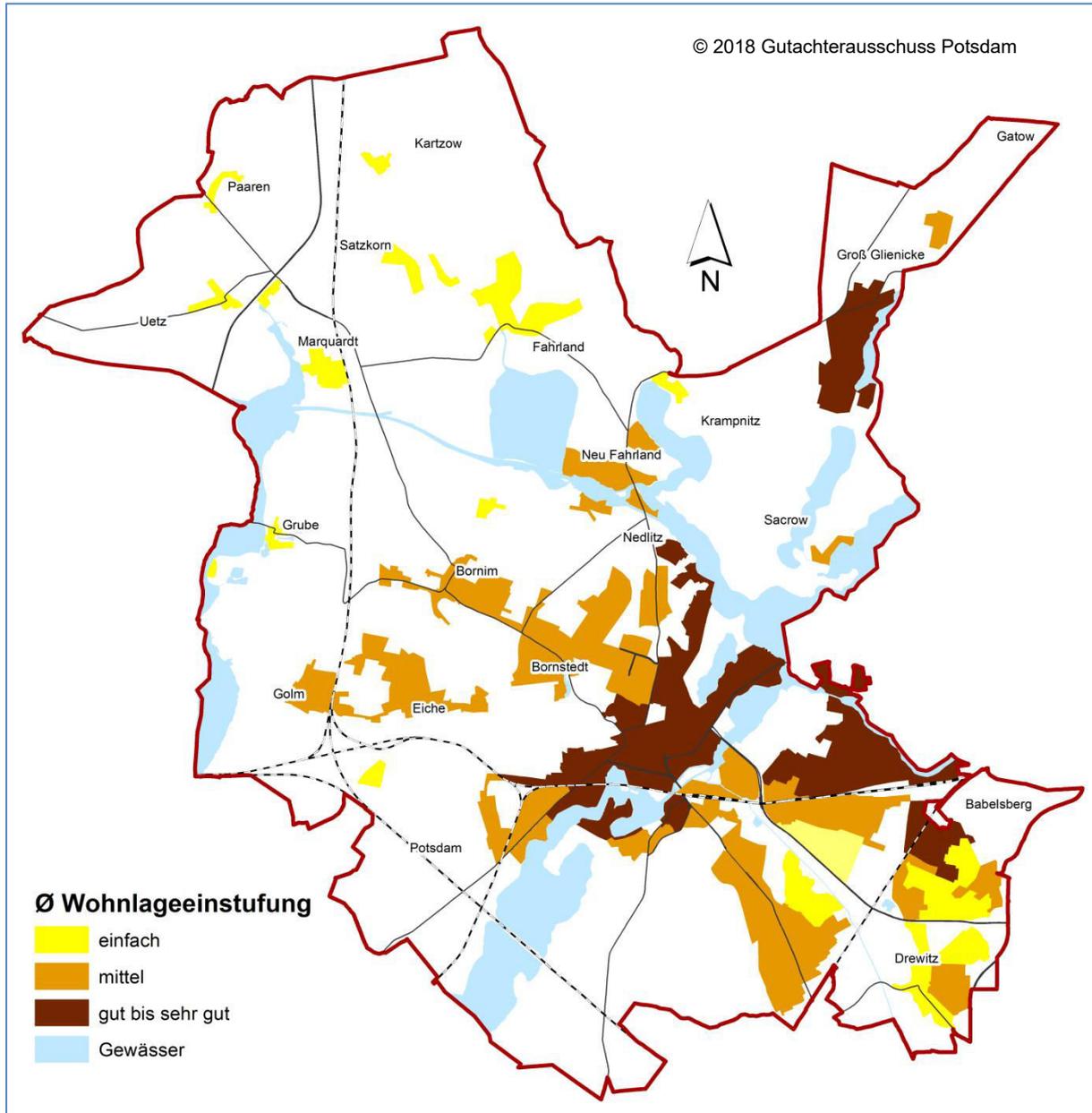
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen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

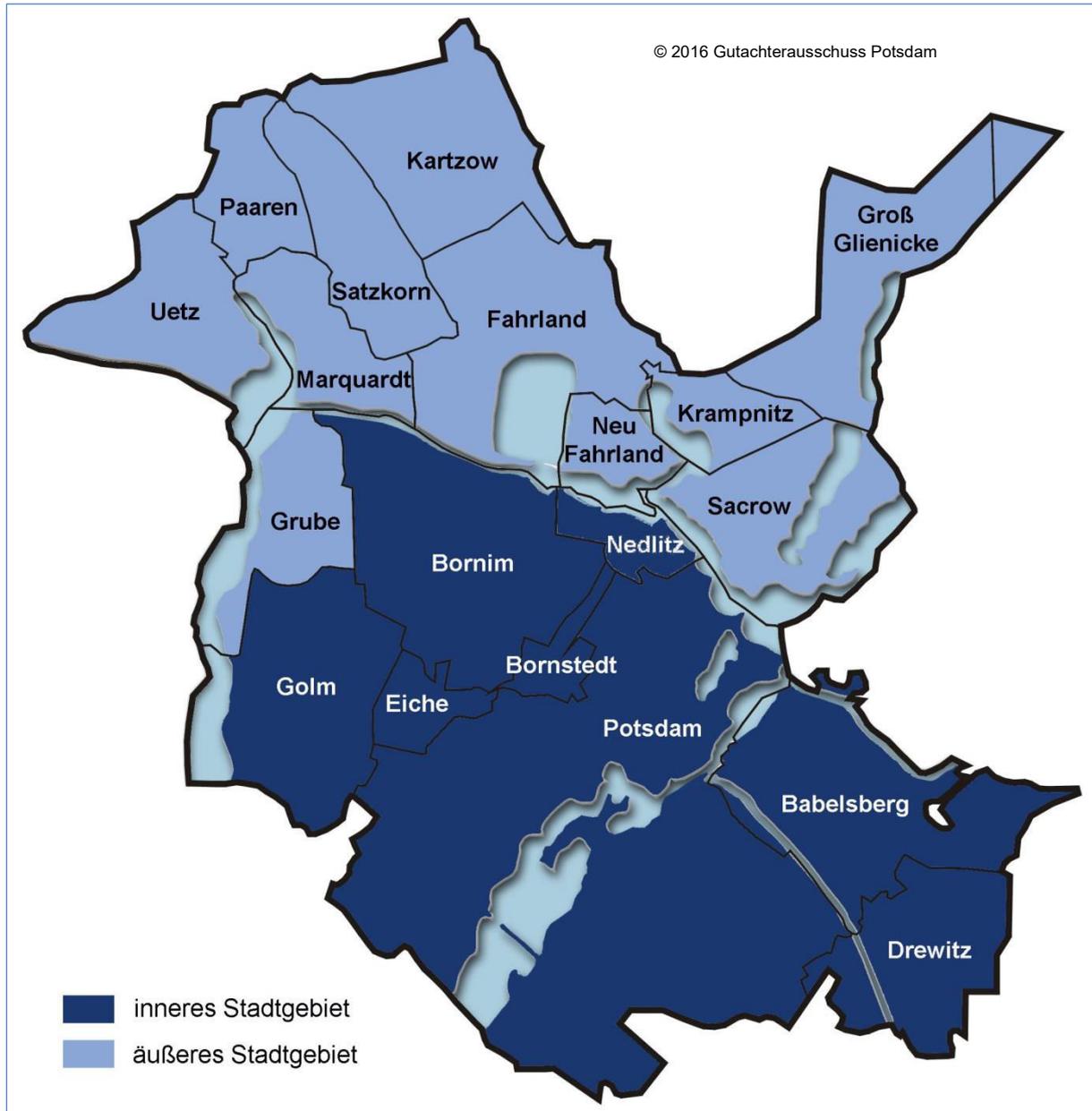
Abb. 162 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(F) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 163 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



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

Abb. 164 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴⁹	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 ⁵⁰)	Ø 650 m ²	195 ... 1.400 m ²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	Ø 600 m ²	325 ... 955 m ²
1095	Potsdam, An den Kopfweiden	Ø 300 m ²	130 ... 730 m ²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	Ø 700 m ²	385 ... 985 m ²
1073	Potsdam, Gartenstadt	Ø 350 m ²	130 ... 795 m ²
1085	Potsdam, Angermannsiedlung	Ø 500 m ²	315 ... 820 m ²
Stadtteile Babelsberg und Drewitz			
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	Ø 650 m ²	325 ... 1.310 m ²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	Ø 600 m ²	250 ... 1.285 m ²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH ⁵⁰)	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 ⁵⁰)	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

⁴⁹ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁵⁰ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴⁹	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
1080	Bornim, Max-Eyth-Allee	Ø 700 m ²	210 ... 1.175 m ²
1041	Nedlitz, Ort	Ø 1.000 m ²	525 ... 1.500 m ²
1096	Nedlitz, Campus am Jungfernsee	Ø 850 m ²	560 ... 1.300 m ²
Ortsteile			
1039	Eiche, Ortskern	Ø 650 m ²	300 ... 1.245 m ²
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
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

(H) Weitere Ansprechpartner

Abb. 165 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Landeshauptstadt Potsdam	0331 / 289 – 3192 Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen		0331 / 289 – 2524 Bauaufsicht@Rathaus.Potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr		0331 / 289 – 1485 KIS1@Rathaus.Potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung		0331 / 289 – 3208 Umlegungsausschuss@Rathaus.Potsdam.de
Statistiken		0331 / 289 – 1247 Statistik@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Wohnen		0331 / 289 – 2694 und 2721 Wohnungswesen@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 27 86 – 453 www.ihk-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 info@propotsdam.de www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Krampritz“	Entwicklungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 info@propotsdam.de www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 74 35 70 stadtkontor@stadtkontor.de www.stadtkontor.de
Steuern	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 poststelle.fa-potsdam@fa.brandenburg.de www.finanzamt.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 Fax. 0331 / 20 17 29 60 https://ordentliche-gerichtsbarkeit.brandenburg.de

<https://www.potsdam.de/>

(I) Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
€	Euro
€/m ²	Euro pro Quadratmeter
< >	kleiner als, weniger als bzw. größer als, mehr als
≤ ≥	kleiner gleich bzw. größer gleich
§	Paragraf
...	von bis
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser
Eigenheime	Sammelbegriff für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
f, ff	folgend, folgende
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
ggf.	gegebenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar (1 ha = 10.000 m ²)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
Jh.	Jahrhundert (z.B. 18. Jh. ≙ 01.01.1701 bis 31.12.1800)
k.A.	keine Angaben
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
∅	Durchschnitt, arithmetisches Mittel
Pkt.	Punkt
Prof. Dr.	Professor Doktor
R ²	ist das Bestimmtheitsmaß ist eine statistische Kennzahl, die angibt, wie gut die beobachteten Werte eines Modells die tatsächlichen Daten erklärt. Je näher ein Wert an der Zahl 1 liegt, umso besser passt das Modell zu den Daten.
rd.	rund
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
s, δ	Standardabweichung, Sigma
S.	Seite
T€	1.000 Euro
UK	Umrechnungskoeffizient
usw.	und so weiter
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
vgl.	vergleiche
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg
VV-BRW	Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Wohnggeb.	Wohngebäude
\tilde{x}	Medianwert