

Grundstücksmarktbericht 2024

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:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2025
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:	Ventehalle Kongsnaes , Schwanenallee – die ehemalige kaiserliche Matrosenstation wurde als Bestandteil eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles im norwegischen Drachensstil (Baujahr 1891/1895) in den Jahren 2010 bis 2018 wiederaufgebaut. Seit Eröffnung wird darin ein Restaurant betrieben. (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 2024, 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	30.04.2025		Erstveröffentlichung
1.1	08.05.2025	33	Abb. 39 - Korrektur des UK für GFZ 2,5

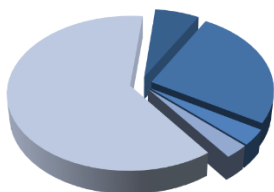
Inhaltsverzeichnis

	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	11
3.2.1 Bauleitplanung.....	11
3.2.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	11
4 Übersicht über die Umsätze	14
4.1 Vertragsvorgänge.....	14
4.1.1 Marktteilnehmer.....	18
4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe	18
4.1.3 Erbbaurecht	19
4.2 Geldumsatz.....	20
4.3 Flächenumsatz.....	23
5 Bauland	25
5.1 Allgemeines.....	25
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	26
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	26
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	29
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	30
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
5.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	31
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten	31
5.4 Bauland für Gewerbe	34
4	

5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.6	Sonstiges Bauland	36
5.6.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten.....	36
5.6.2	Baugrundstücke für soziale Einrichtungen.....	37
5.7	Sonderauswertungen	37
5.7.1	Baugrundstücke in Uferlage	37
5.7.2	Arrondierungsflächen	38
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	40
6.1	Allgemeines.....	40
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	42
7.1	Hausgärten, private Grünflächen.....	42
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	42
8	Bebaute Grundstücke.....	44
8.1	Allgemeines.....	44
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
8.2.2	Sachwertfaktoren	49
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	51
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	55
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	55
8.3.2	Sachwertfaktoren	57
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	59
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	62
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	62
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	63
8.4.3	Mietflächenpreise	65
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	66
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
8.5.3	Mietflächenpreise	70
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	72

8.7	Sonstige bebaute Objekte	73
8.7.1	Villen, Landhäuser	73
8.7.2	Wochenend- bzw. Ferienhäuser	75
9	Wohnungs- und Teileigentum	76
9.1	Allgemeines	76
9.2	Wohnungseigentum	78
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	78
9.2.2	Vergleichsfaktoren	83
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	86
9.3	Teileigentum	89
10	Bodenrichtwerte	91
10.1	Allgemeine Informationen	91
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	92
10.2.1	Bodenrichtwerte für baureifes Land	93
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	96
10.2.3	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke	96
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	97
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	98
11.1	Nutzungsentgelte	98
11.2	Mieten	98
11.3	Pachten	99
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	100
Anhang		104
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	104
(B)	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	108
(C)	Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	112
(D)	Modell zur Ableitung von Preisindexreihen	115
(E)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung	118
(F)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen	120
(G)	Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau	121
(H)	Weitere Ansprechpartner	123
(I)	Abkürzungsverzeichnis	124

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsätze steigen wieder

Im Jahr 2024 ist wieder eine Belebung des Potsdamer Grundstücksmarktes zu beobachten. Die Anzahl der Immobilienkaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21 %. Trotz der Zunahme bleibt das Marktgeschehen unter dem Niveau von 2022. Rund 12 % des im Land Brandenburg umgesetzten Geldes wurden im Berichtsjahr auf dem Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben. Der Teilmarkt ‚Wohnungs- und Teileigentum‘ ist mit einem Anteil von 62 % bei den Transaktionen nach wie vor am stärksten auf dem Potsdamer Immobilienmarkt gefragt. Seit dem Umsatz Tief im Jahr 2023 wurden wieder mehr Paketverkäufe getätigt.



Preisentwicklung bei Bestandsimmobilien

Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben sich im Jahr 2024 auf dem Niveau von 2023 stabilisiert. Für eine Bestandsimmobilie mit mittlerem bis gutem optischen Gesamteindruck wurde im Berichtsjahr weiterhin ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 672.000 € bzw. durchschnittlich 4.950 je m² Wohnfläche gezahlt.



Marktentwicklungen beim Wohnungseigentum

Der Verkauf von Wohnungseigentum hat im Jahr 2024 maßgeblich zur Belebung des Potsdamer Grundstücksmarktes beigetragen. Die Transaktionen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 30 %. Die Preise für weiterverkauftes Wohnungseigentum sowie für Erstverkäufe blieben stabil und bewegten sich auf dem Vorjahresniveau. Damit zeigt sich auch auf diesem Teilmarkt, ähnlich wie bei den übrigen Bestandsimmobilien, eine Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnfläche betrug bei den Erstverkäufen 7.400 €/m² und bei den Weiterverkäufen 4.200 €/m².



Informationen zu den Marktanpassungsfaktoren

Die empirischen Untersuchungsergebnisse verzeichnen ein weiteres Steigen der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bei allen untersuchten Immobilienarten, mit Ausnahme des Wohnungseigentums. Bei einigen Immobilienarten war eine Abhängigkeit vom Kaufdatum signifikant. Dem gegenüber sinken die durchschnittlichen Rohertragsfaktoren. Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden nur Daten aus dem Jahr 2024 herangezogen. Bei den freistehenden Eigenheimen sinkt der durchschnittliche Sachwertfaktor gegenüber dem Vorjahr. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften war dagegen eine leichte Steigerung des durchschnittlichen Sachwertfaktors zu verzeichnen.

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 34. Grundstücksmarktbericht hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Potsdam im Wesentlichen innerhalb des Kalenderjahres 2024 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 28.04.2025 beraten und beschlossen.

Gewährleistung:

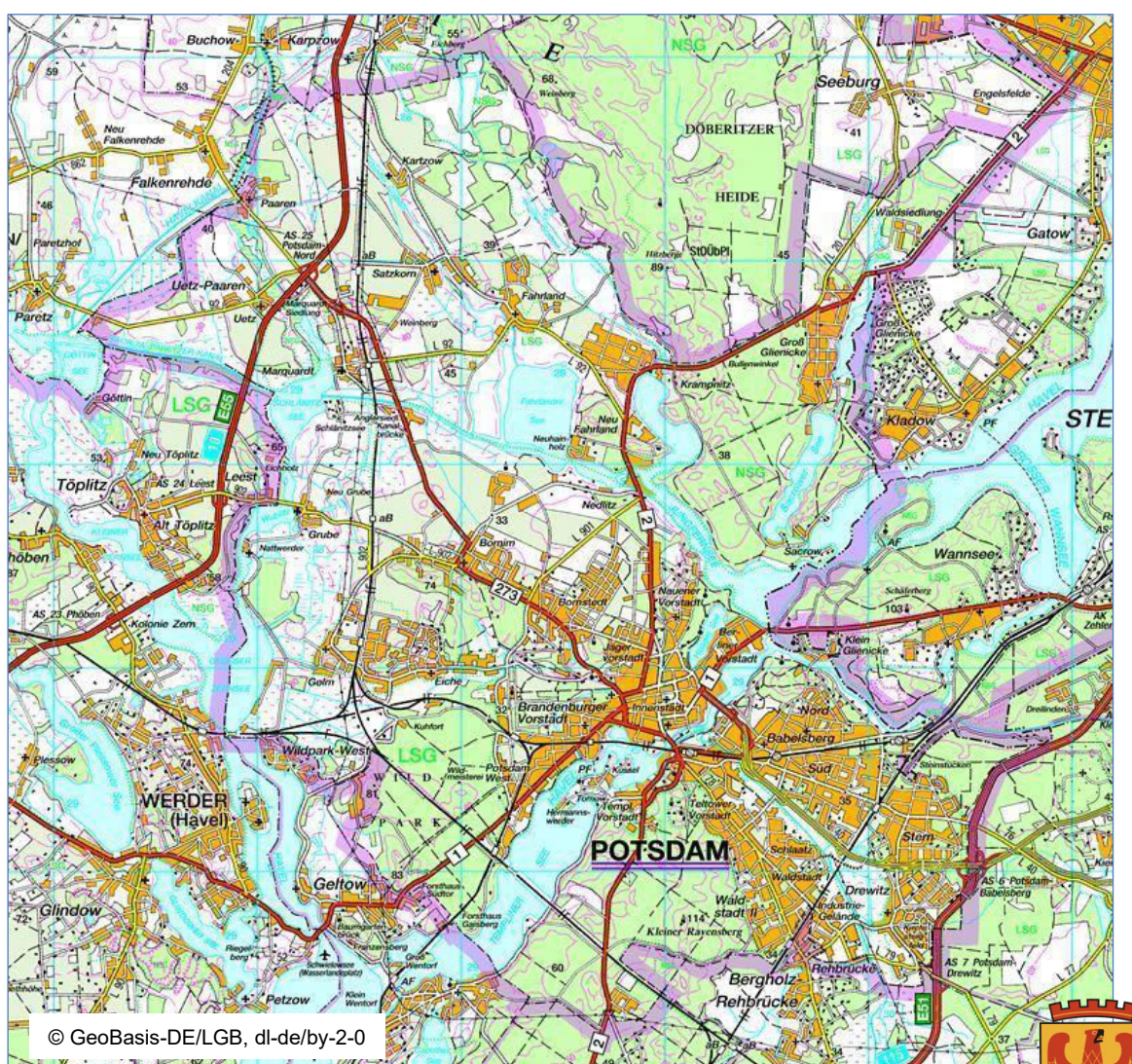
Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o.ä. 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:	187,7 km²
Einwohner (12/2024):	187.820
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.

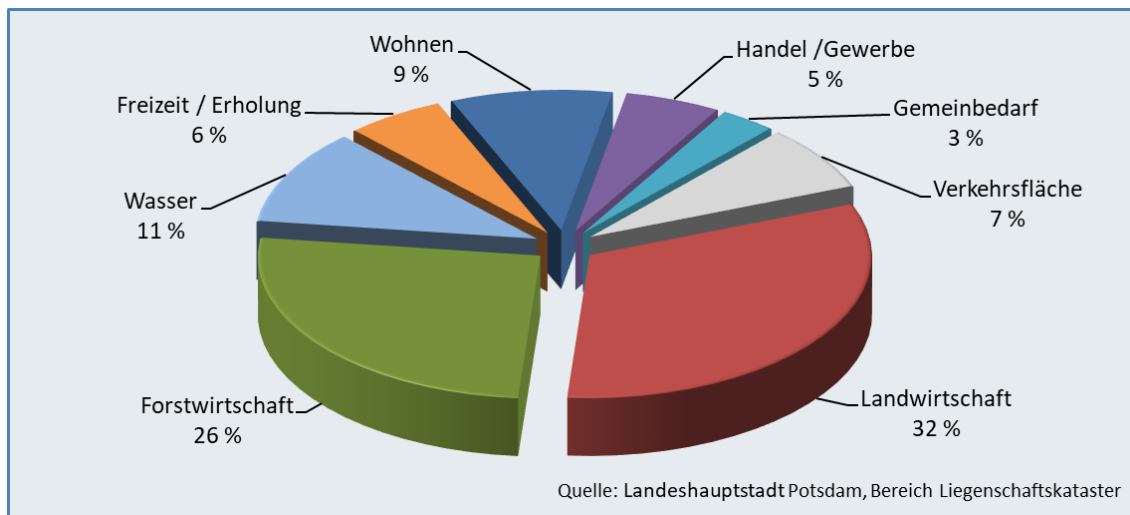
Die Stadt Potsdam grenzt unmittelbar an das Land Berlin sowie an die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. 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 (Stand: Dezember 2023)



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. 4 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Landeshauptstadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	
teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	26.03.2015	
aufgehoben am	30.12.2021	
2. barocke Stadterweiterung	19.05.1993	31,0 ha
1. Änderung des Geltungsbereiches	26.03.2000	+ 1,1 ha
2. Änderung des Geltungsbereiches	01.06.2007	+ 2,5 ha
teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	28.05.2020	---

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Babelsberg – Nord	16.07.1993	
Änderung des Geltungsbereiches	30.10.2002	
teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	30.12.2021	
<i>aufgehoben am</i>	<i>30.12.2024</i>	
Babelsberg – Süd	16.07.1993	
teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	30.12.2021	
<i>aufgehoben am</i>	<i>30.12.2024</i>	
Potsdamer Mitte	16.12.1999	27,0 ha
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. 5 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam

Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	
<i>aufgehoben am</i>	<i>27.02.2025</i>	
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>	<i>31.05.2001</i> <i>07.09.2017</i>	---
Krampnitz	30.10.2013	135,8 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	<i>01.03.2018</i>	- 10,8 ha

① Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 123

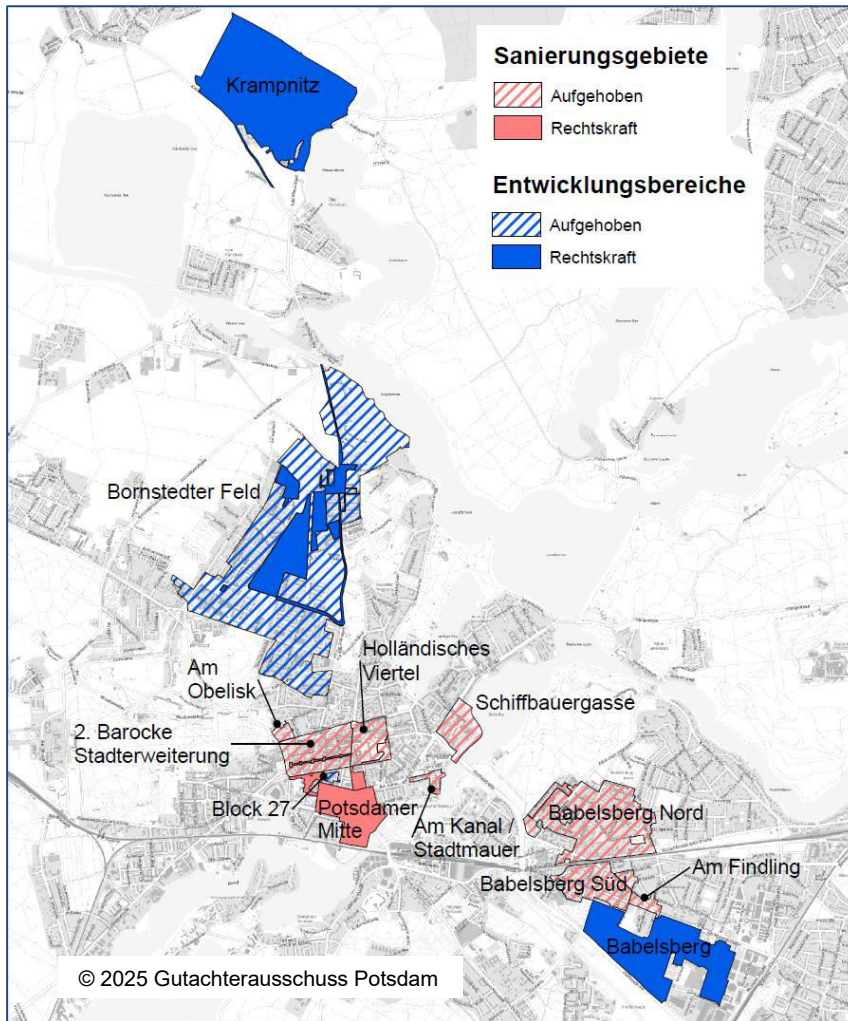
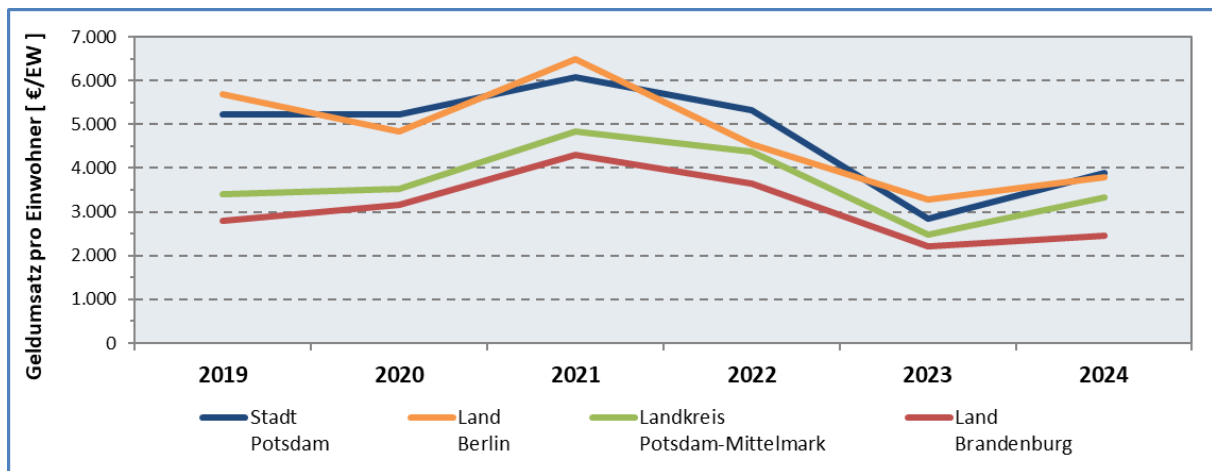


Abb. 6
Verfahrensgebiete – Lage-
übersicht

4 Übersicht über die Umsätze

Im Berichtsjahr 2024 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 5,2 Kaufverträge abgeschlossen und rund 3.890 € pro Einwohner für den Kauf von Immobilien – ähnlich wie im Land Berlin – ausgegeben. Der Geldumsatz in Höhe von 730,5 Mio. € ist nach einem Umsatz Tief im Vorjahr wieder um 37 % angestiegen. Und auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt wurden im Berichtsjahr rund 12 % des Geldumsatzes des Landes Brandenburg ausgegeben.

Abb. 7 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 **17 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 71,7 Mio. € erfasst. Dies entspricht einem Anteil von rd. 10 % am Gesamtgeldumsatz. Des Weiteren wurden 9 Objekte **von ausländischen Investoren bzw. Privatpersonen** für insgesamt 21,4 Mio. € gekauft. Dies macht 2,9 % des Gesamtgeldumsatzes im Berichtsjahr 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 2024 insgesamt 968 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. 8 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen.

Abb. 8 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

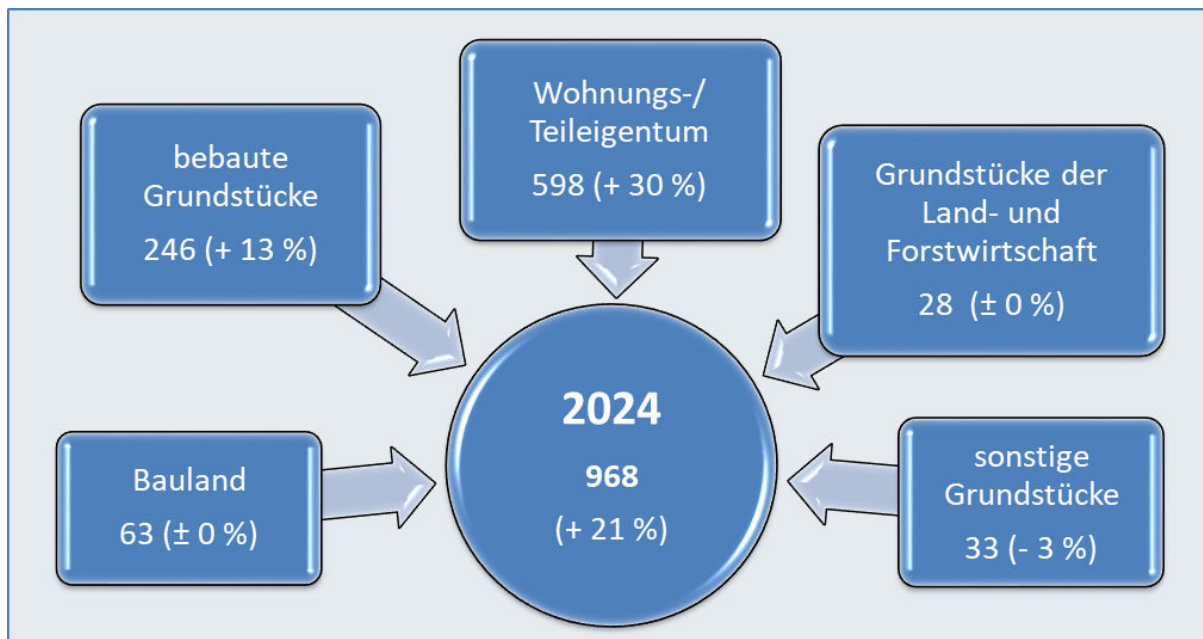
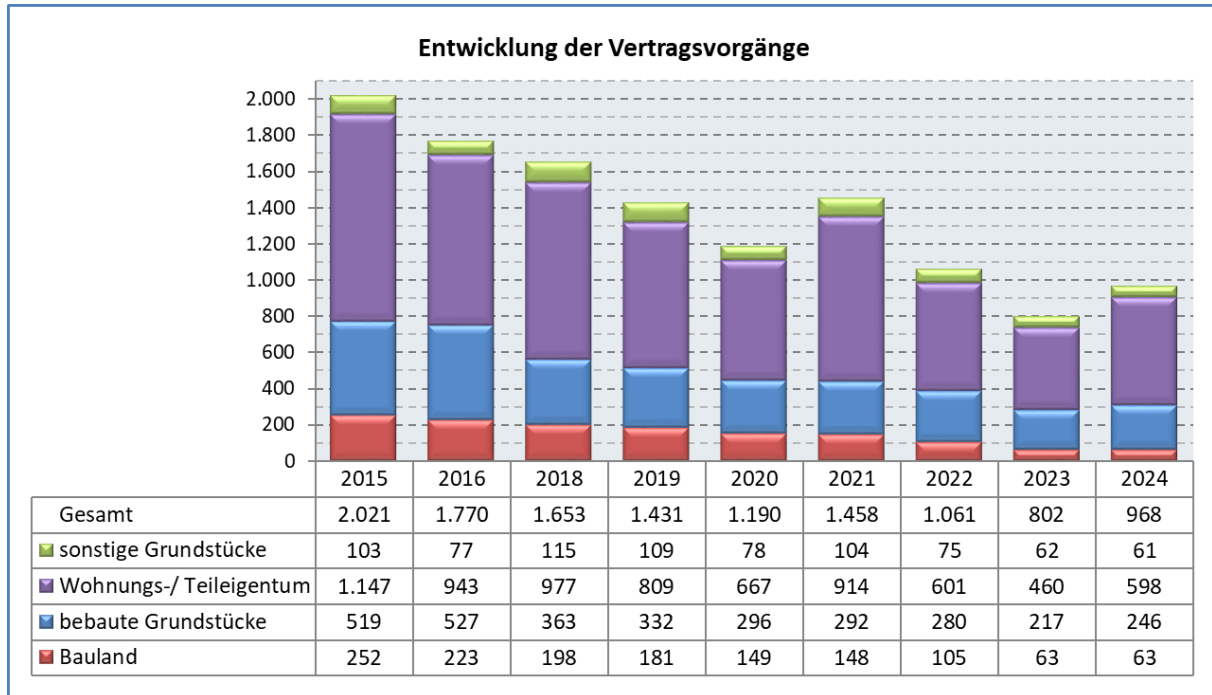


Abb. 9 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2024		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	4	- 50 %
	baureifes Land	59	+ 7 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	47	+ 24 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	4	- 64 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	4	- 20 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	170	+ 7 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	102	+ 4 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	68	+ 11 %
	Mehrfamilienhäuser	27	+ 108 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	33	+ 10 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	574	+ 33 %
	Teileigentum	24	- 20 %

Abb. 10 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. 10 dargestellt. Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werden- des Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

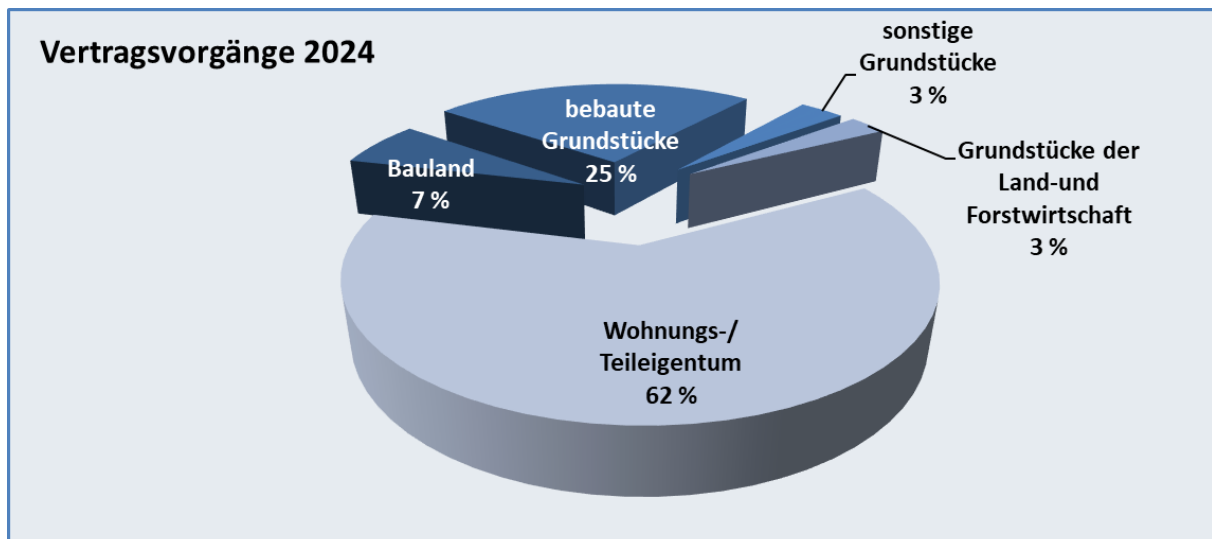


Abb. 12 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

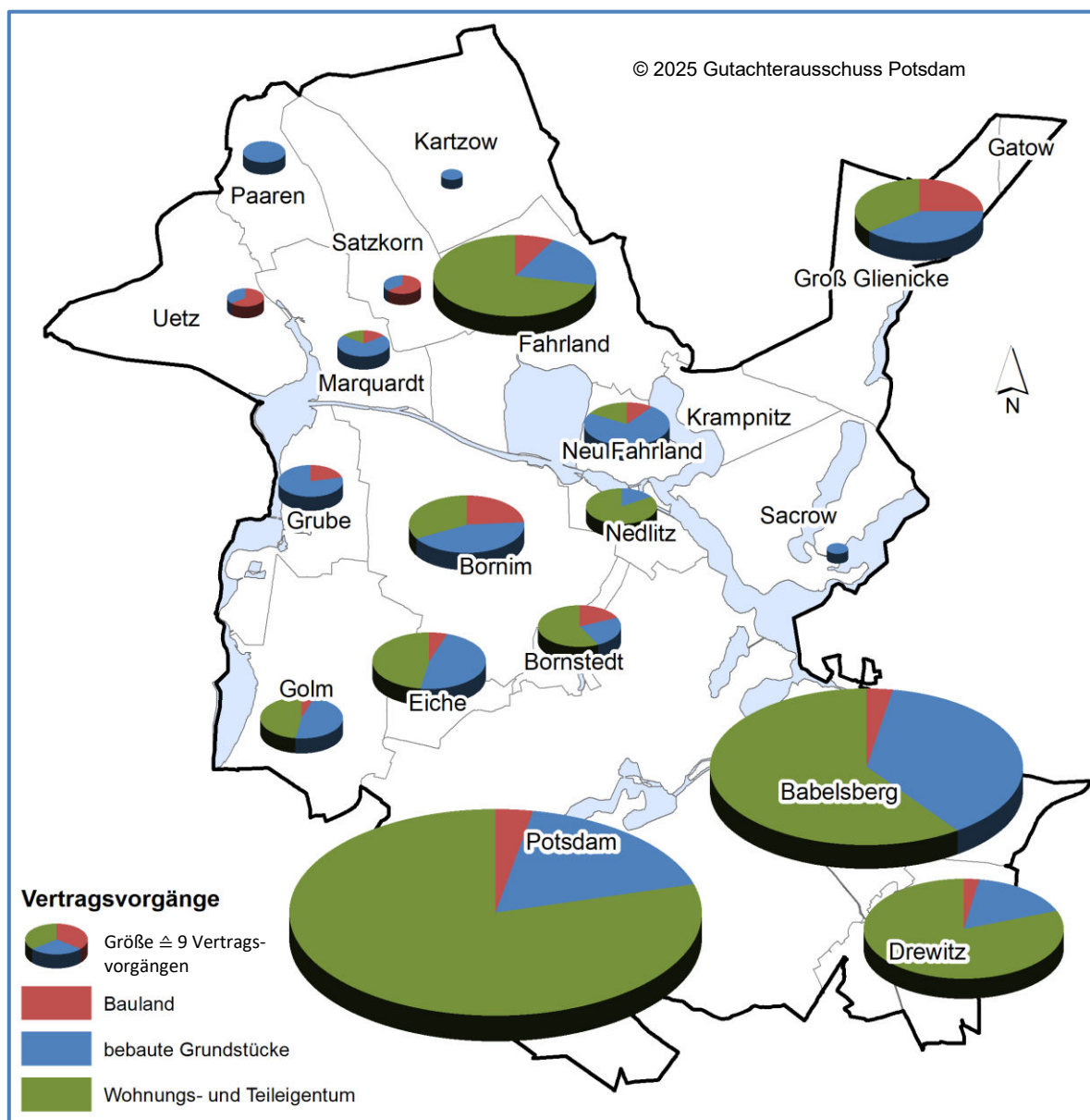
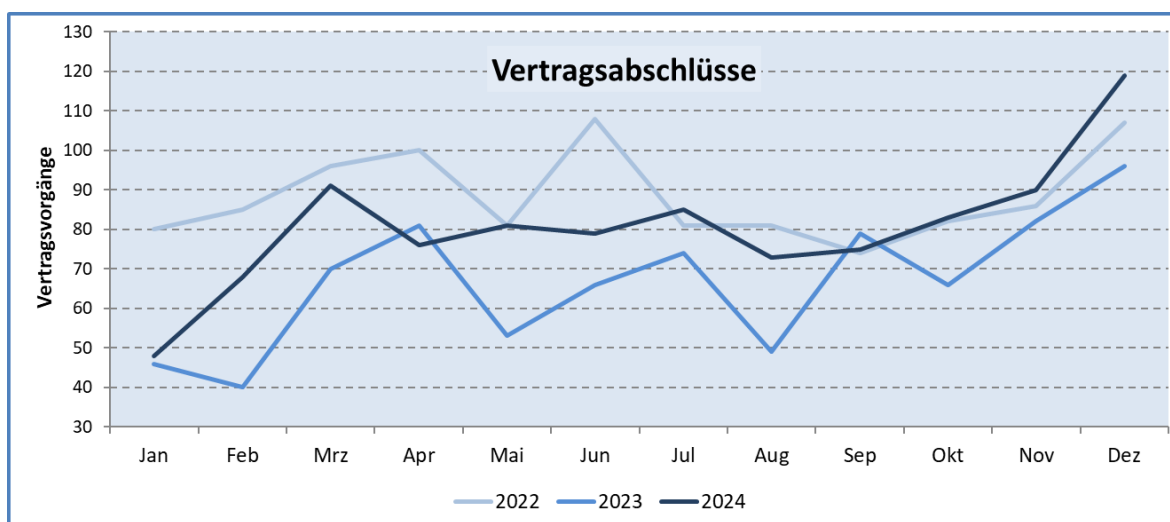
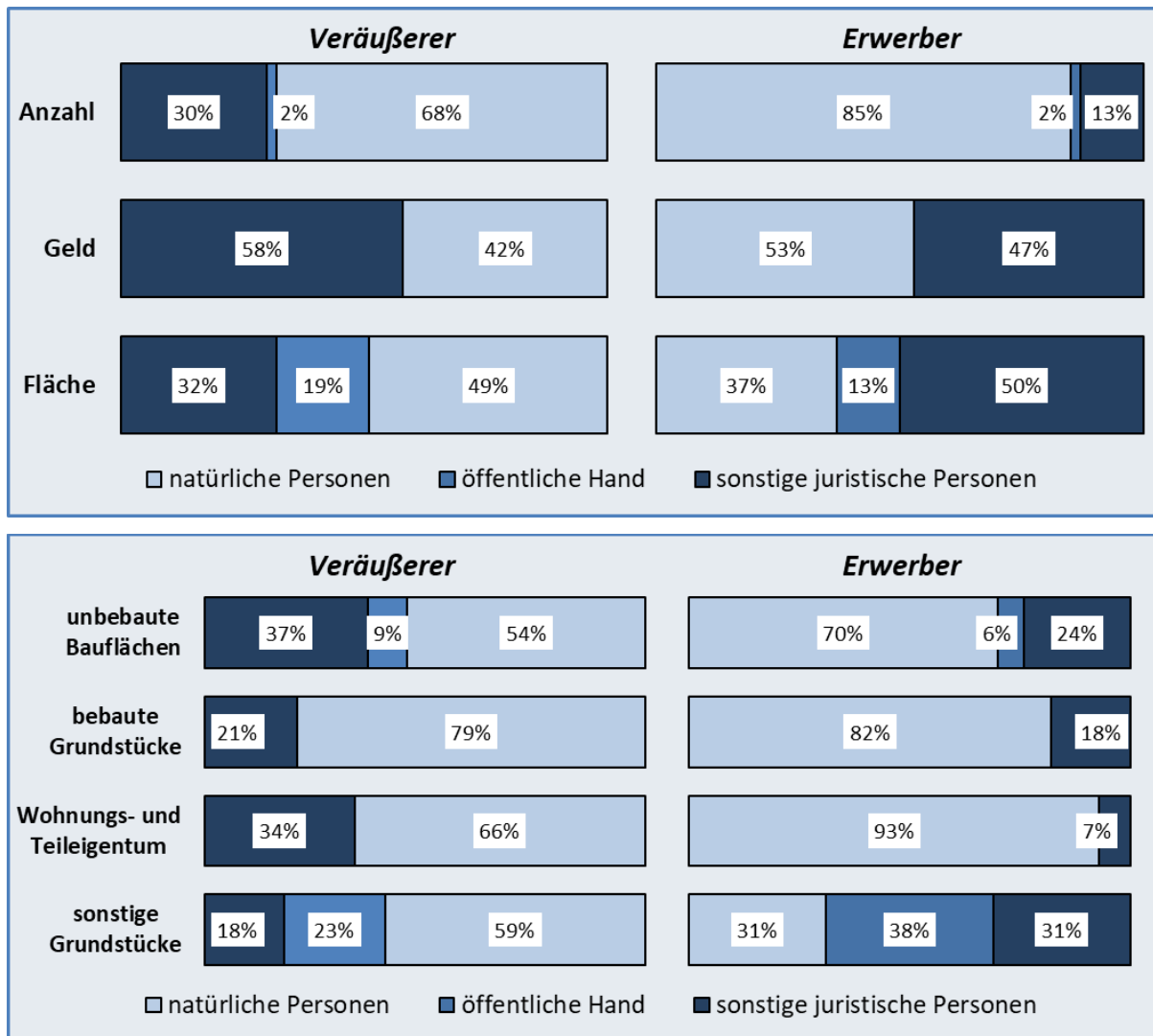


Abb. 13 Vertragsvorgänge – Entwicklung der monatlichen Abschlüsse



4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 14/15 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze bzw. Umsätze auf Teilmärkten im Jahr 2024



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 Gutachterausschuss

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. 16 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

2024	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr	Verhältnis Zuschlagswert zu Verkehrswert
Gesamt	18	± 0 %	18,6 Mio. €	+ 2,9-fach	
Bauland	7		13,7 Mio. €		Ø 56 %
Bebaute Grundstücke	9		4,0 Mio. €		
Wohnungs- und Teileigentum	2		0,9 Mio. €		
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.

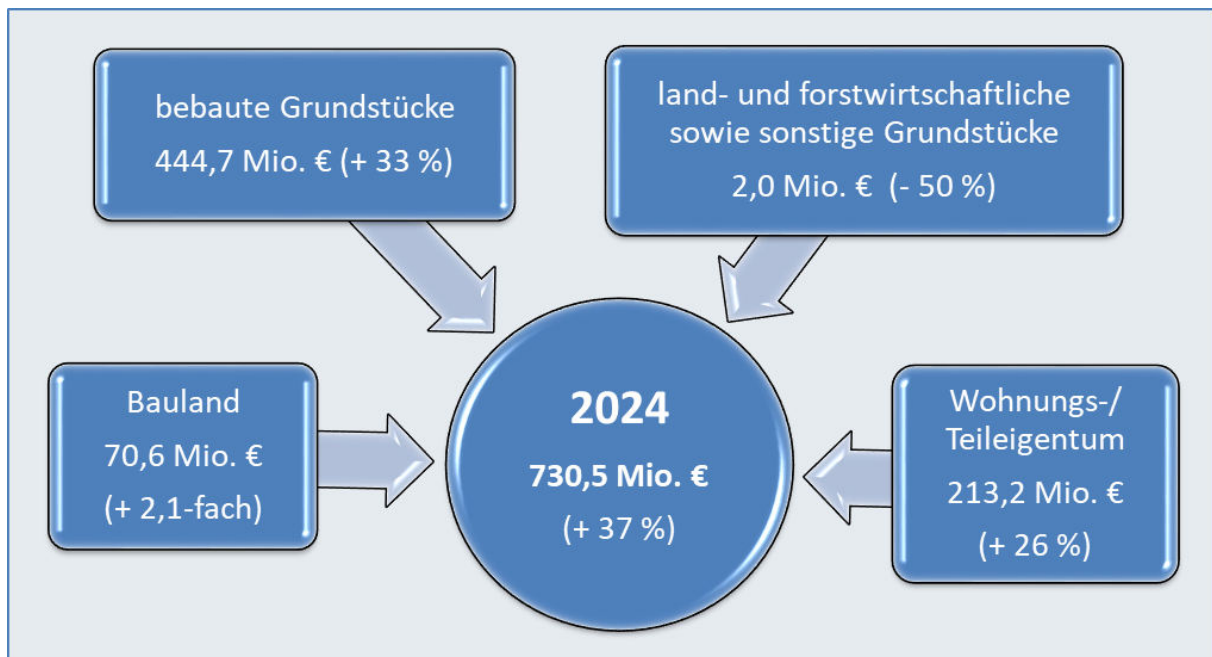
Abb. 17 Umsatz – Vertragsvorgänge mit Erbbaurecht

	Vertragsart	Vertragsvorgänge	Durchschnittlicher Erbbauzins
2024	Begründung eines Erbbaurechts bzw. Neuvertrag nach Zeitablauf	0	k.A.
	Folgevertrag vor Zeitablauf	0	k.A.
	Folgevertrag nach Zeitablauf	0	k.A.
	Verkauf des Erbbaurechts	7	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. 18 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. 19 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2024		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	31,1 Mio. €	+ 11,9-fach
	baureifes Land	39,5 Mio. €	+ 91 %
	Individueller Wohnungsbau	16,5 Mio. €	+ 8 %
	Geschosswohnungsbau	19,0 Mio. €	+ 3,1-fach
	geschäftliche und gewerbliche Bauflächen	3,9 Mio. €	+ 4,4-fach

2024		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	154,1 Mio. €	+ 19 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	103,5 Mio. €	+ 9 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	50,6 Mio. €	+ 47 %
	Mehrfamilienhäuser	83,1 Mio. €	+ 43 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	191,2 Mio. €	+ 49 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	208,7 Mio. €	+ 30 %
	Teileigentum	4,5 Mio. €	- 54 %

Abb. 20 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

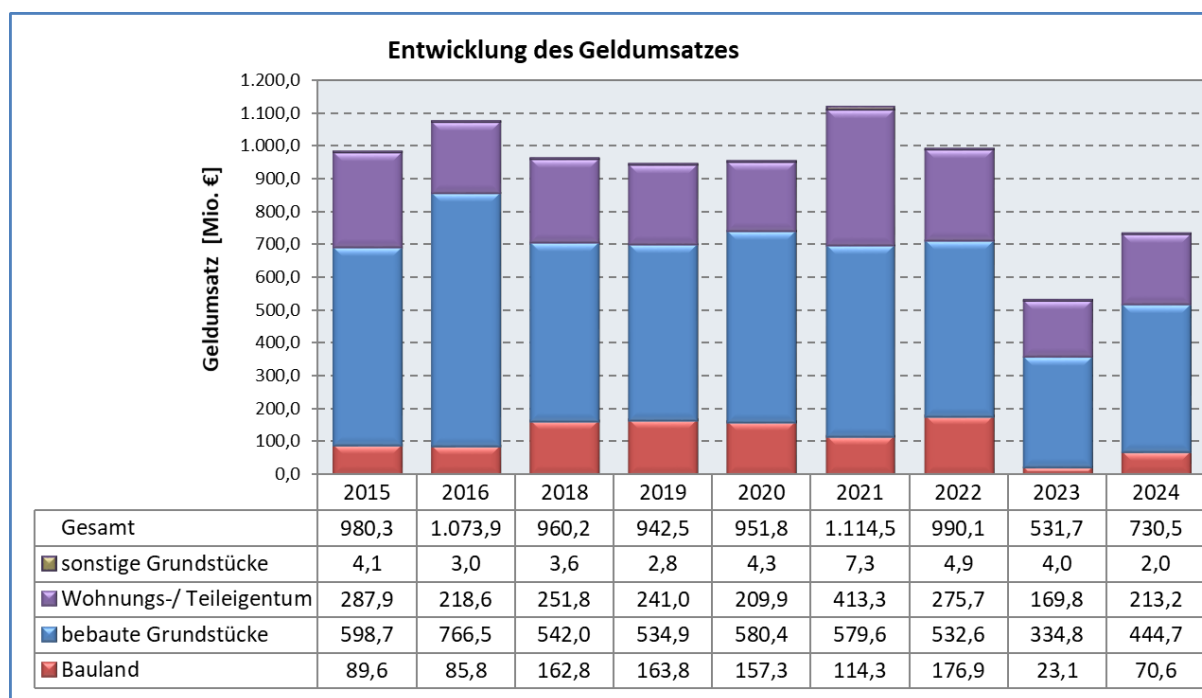


Abb. 21 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

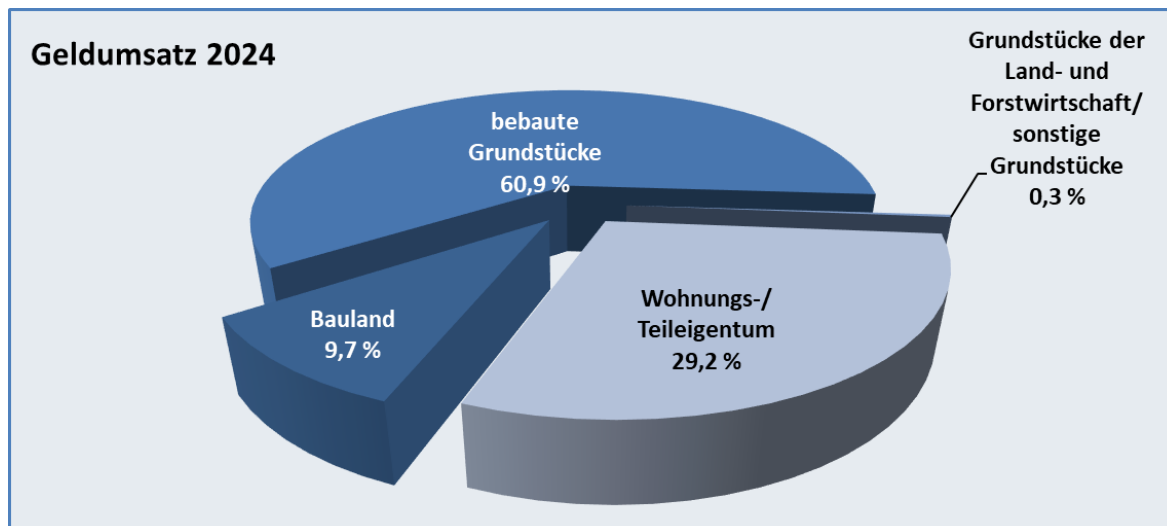
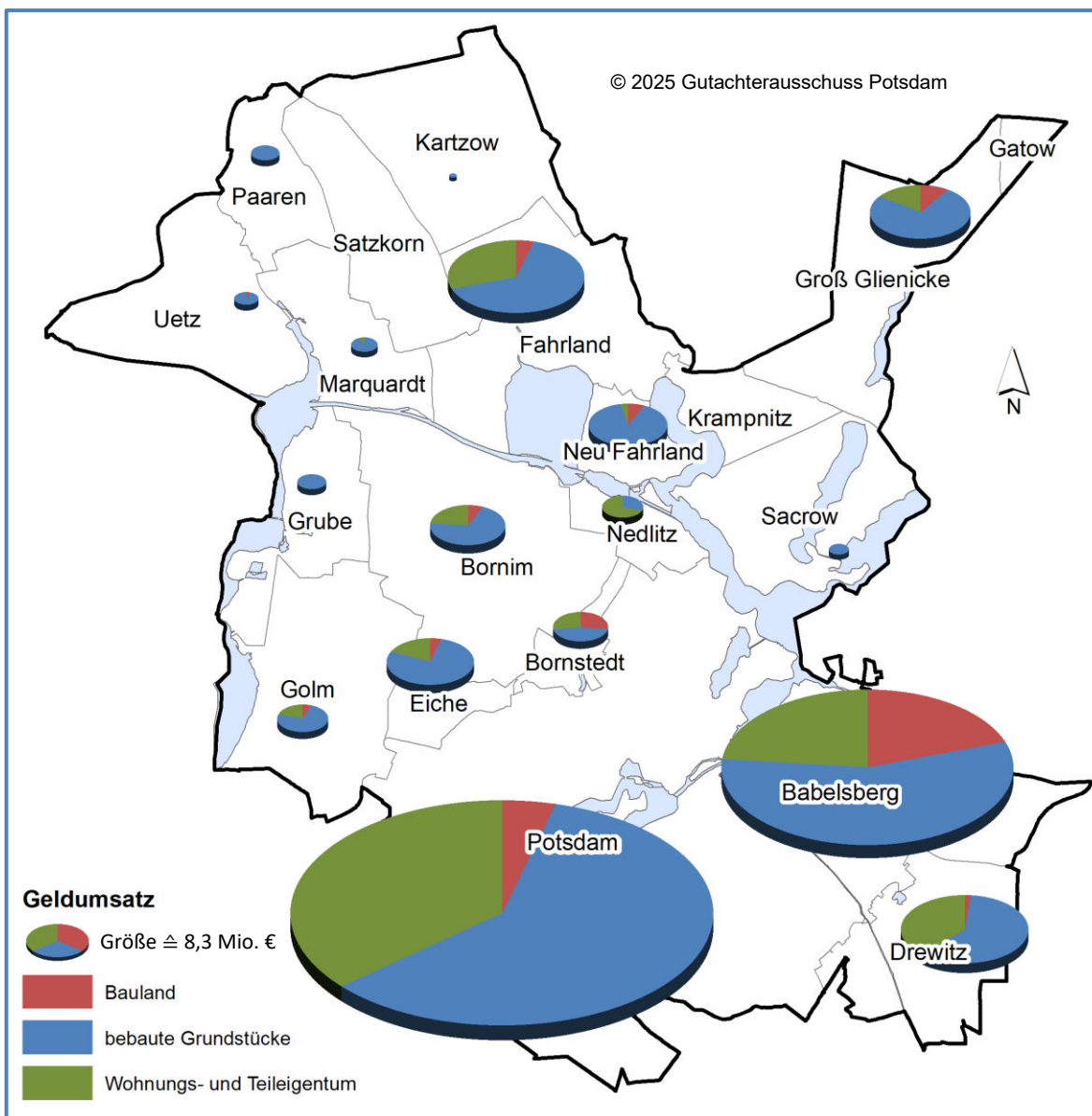


Abb. 22 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr



4.3 Flächenumsatz

Abb. 23 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

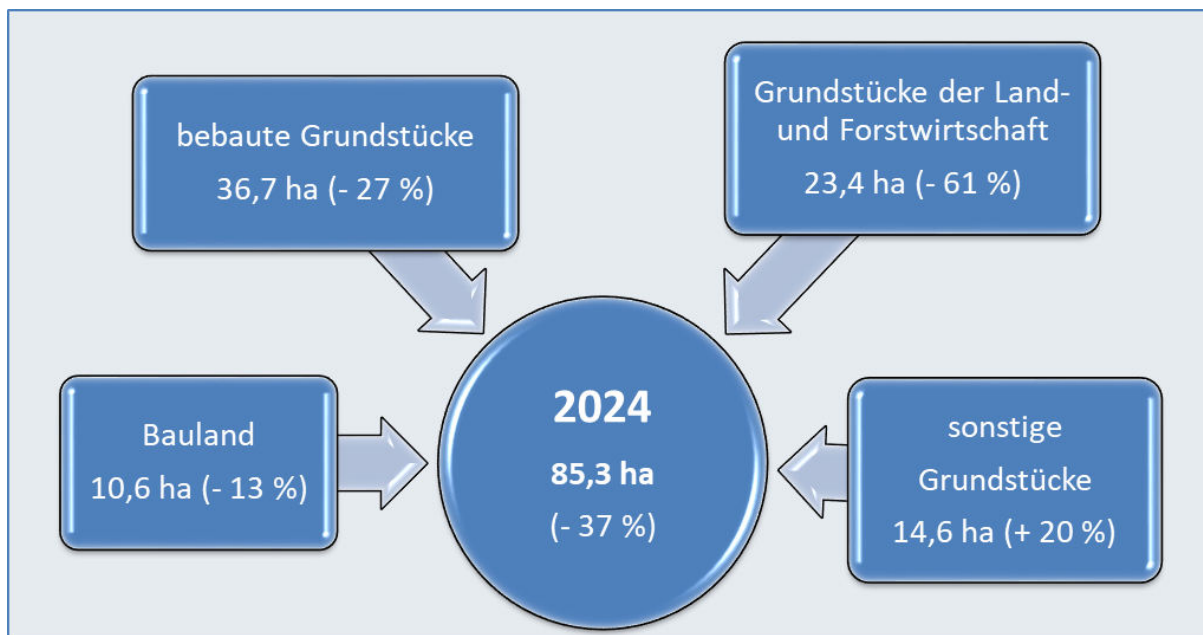
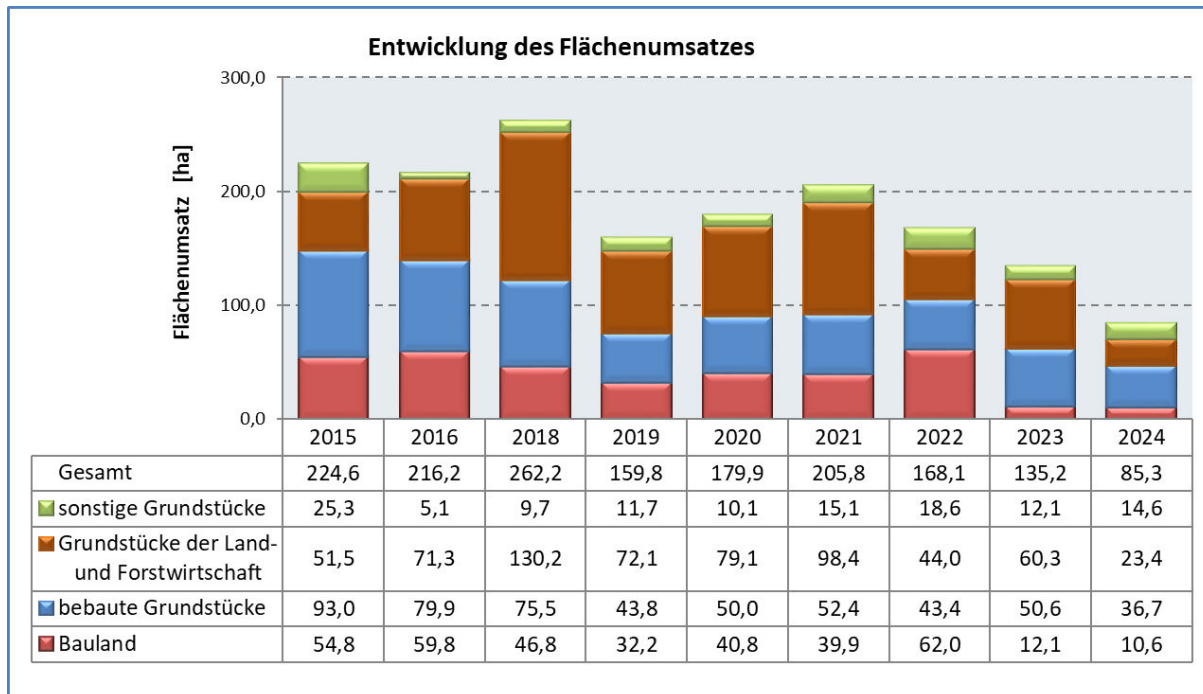


Abb. 24 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2024		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	4,3 ha	- 52 %
	baureifes Land	6,2 ha	+ 101 %
	Individueller Wohnungsbau	3,3 ha	+ 43 %
	Geschosswohnungsbau	1,7 ha	+ 2,9-fach
	geschäftliche und gewerbliche Bauflächen	1,0 ha	+ 1,8-fach
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	18,3 ha	+ 67 %
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	14,1 ha	+ 70 %
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	4,2 ha	+ 60 %
	Mehrfamilienhäuser	6,5 ha	+ 3 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	10,2 ha	- 18 %

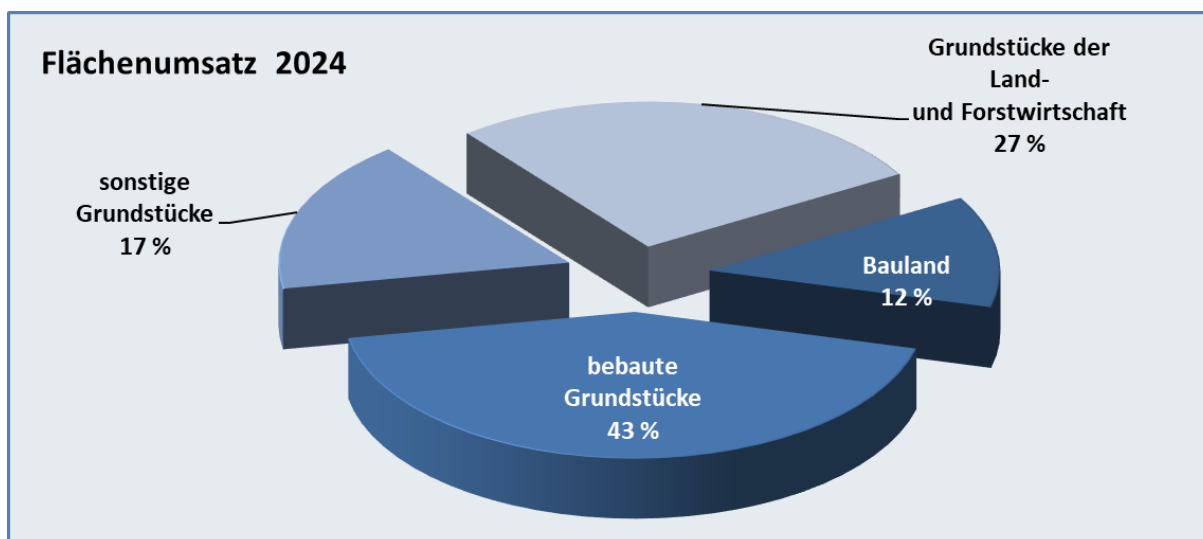
Bei den bebauten Grundstücken ist der Anstieg des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr auf Verkäufe von flächenintensiven Immobilien für Freizeit Zwecke im Berichtsjahr zurückzuführen.

Abb. 25 Flächenumsatz – Umsatzentwicklungen



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. 26 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



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 2021).

5.1 Allgemeines

Abb. 27 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

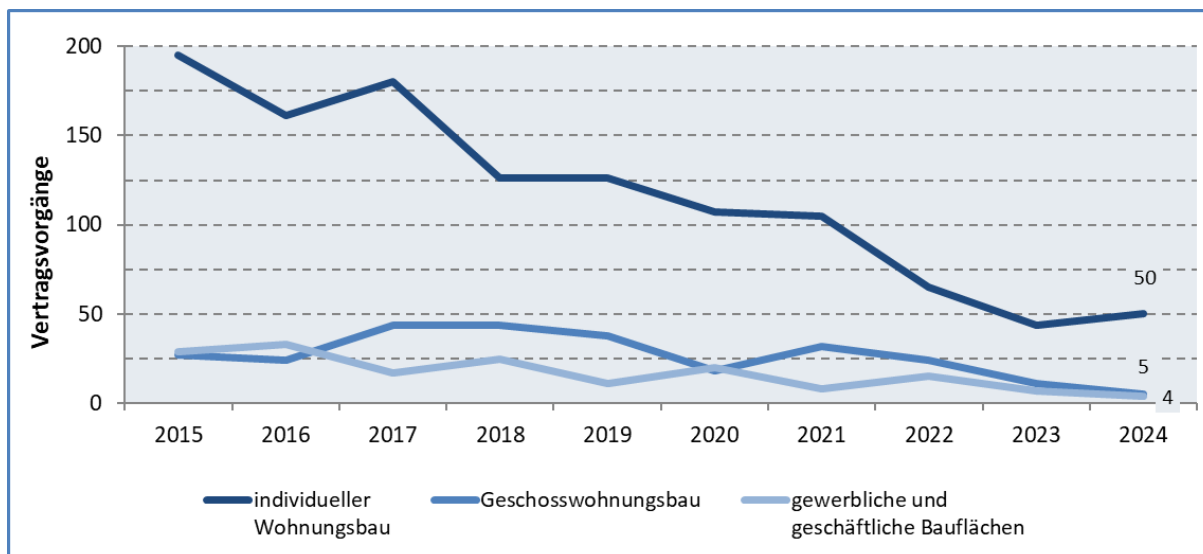


Abb. 28 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

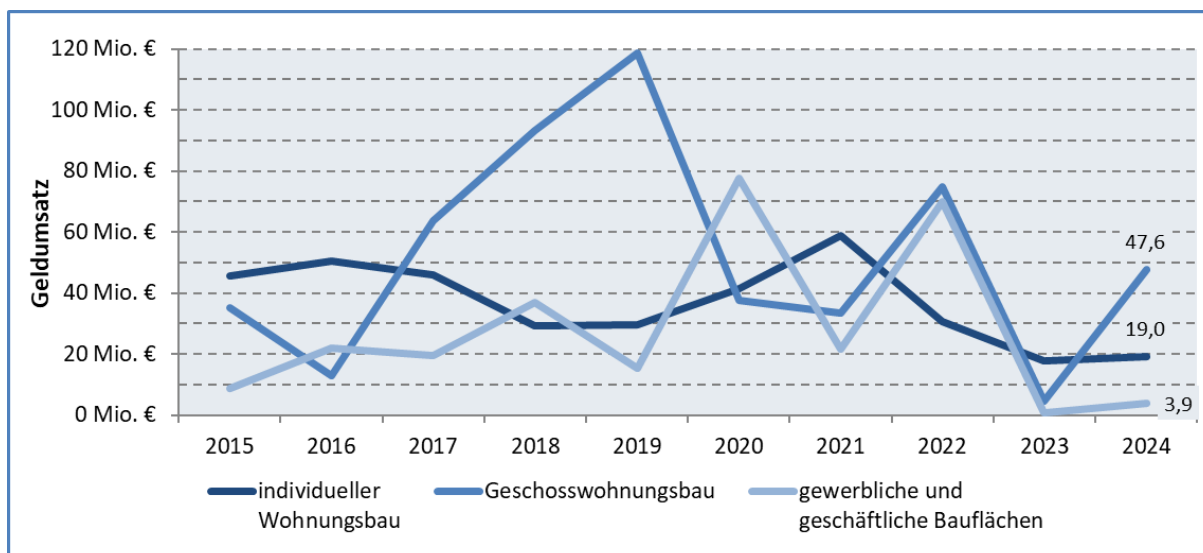
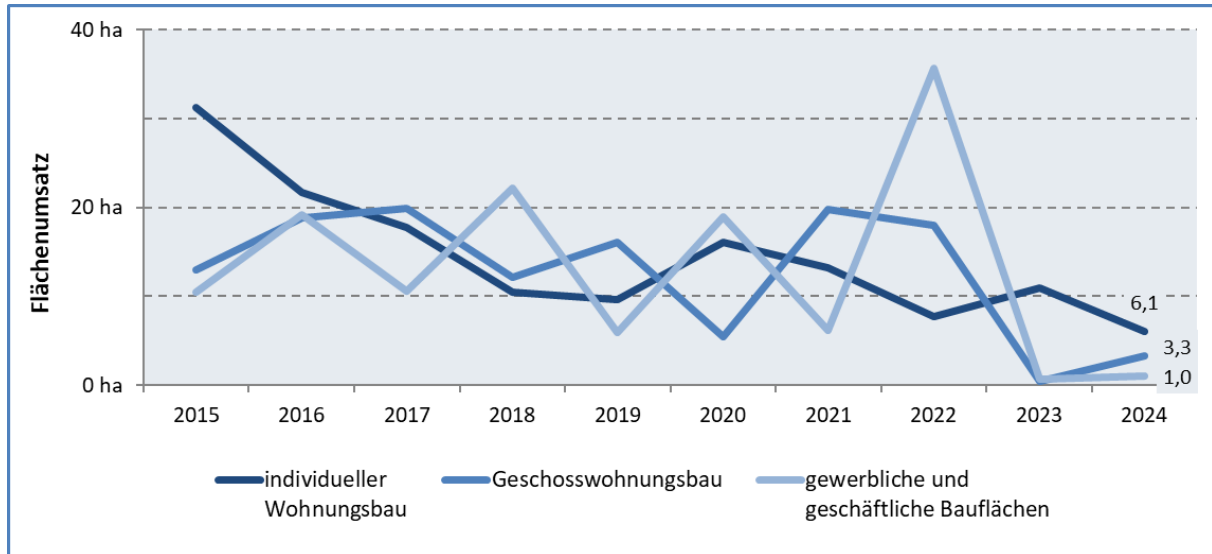


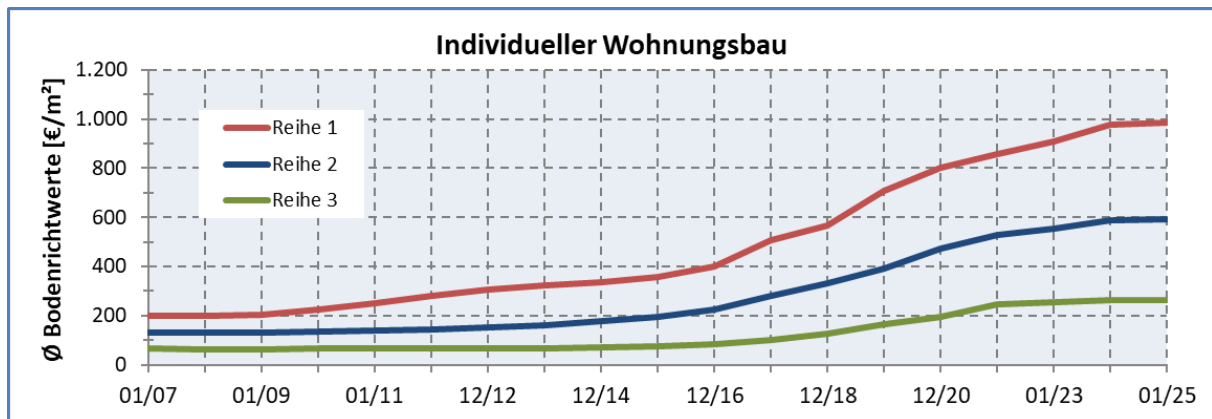
Abb. 29 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 30 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 91.

³ Wohnlageeinstufung siehe Seite 118 ff

Die in der nachfolgenden Tabelle (Abb. 31) 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. 31 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

Individueller Wohnungsbau			
Lage ⁴	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2022 bis 2024			
Inneres Stadtgebiet	35	285 ... 940 m ² Ø 600 m ²	400 ... 1.035 €/m² Ø 645 €/m ²
Äußeres Stadtgebiet	10	500 ... 1.665 m ² Ø 1.010 m ²	385 ... 685 €/m² Ø 540 €/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 115 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 120

Abb. 32 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe 1

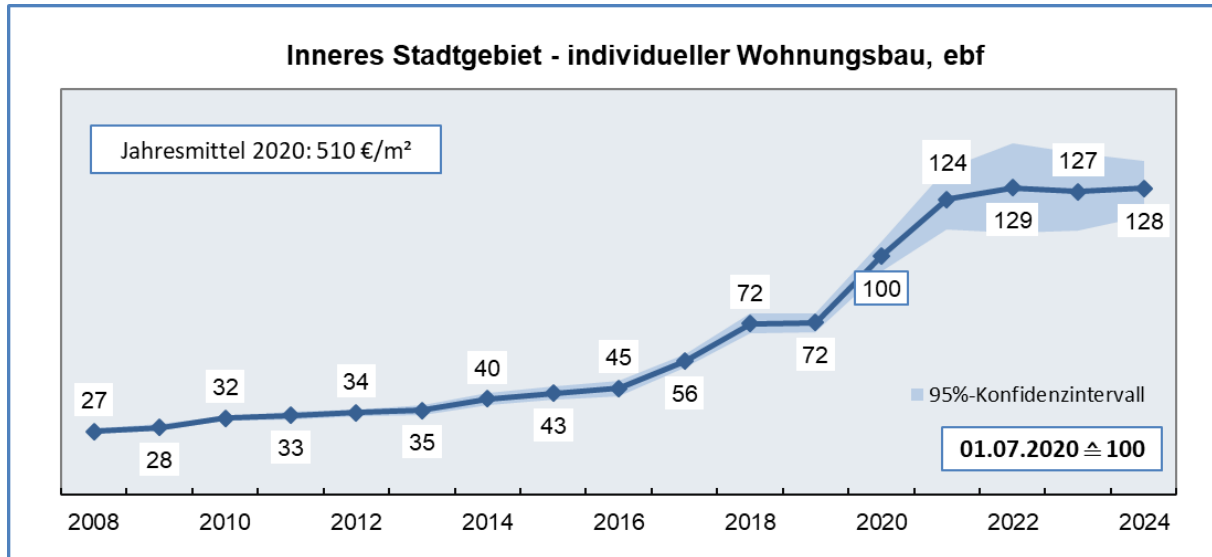


Abb. 33 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe 1

Jahr	Inneres Stadtgebiet		Jahr	Inneres Stadtgebiet	
	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall		Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2008	104	± 1	2017	65	± 3
2009	75	± 1	2018	44	± 4
2010	134	± 1	2019	44	± 4
2011	60	± 2	2020	41	± 6
2012	88	± 1	2021	22	± 13
2013	40	± 2	2022	13	± 19
2014	36	± 3	2023	10	± 16
2015	42	± 3	2024	15	± 12
2016	31	± 3			

Abb. 34 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe 2

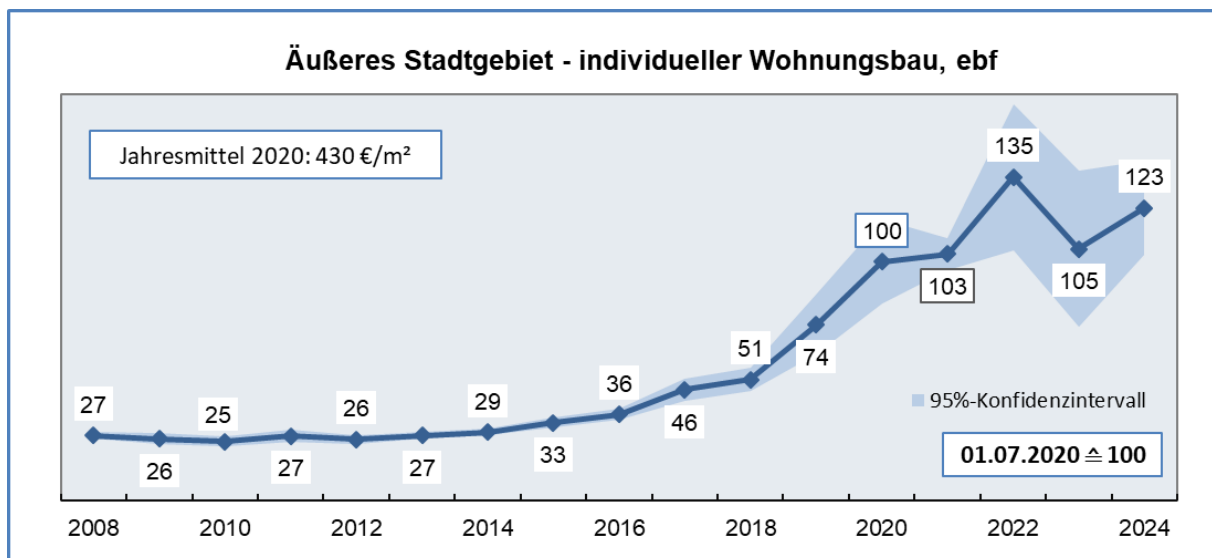


Abb. 35 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe 2

Jahr	Äußeres Stadtgebiet		Jahr	Äußeres Stadtgebiet	
	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall		Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2008	37	± 2	2017	36	± 5
2009	19	± 2	2018	17	± 5
2010	27	± 2	2019	17	± 12
2011	24	± 3	2020	12	± 18
2012	35	± 2	2021	37	± 7
2013	58	± 1	2022	7	± 31
2014	42	± 1	2023	5	± 33
2015	47	± 2	2024	5	± 20
2016	44	± 2			

 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

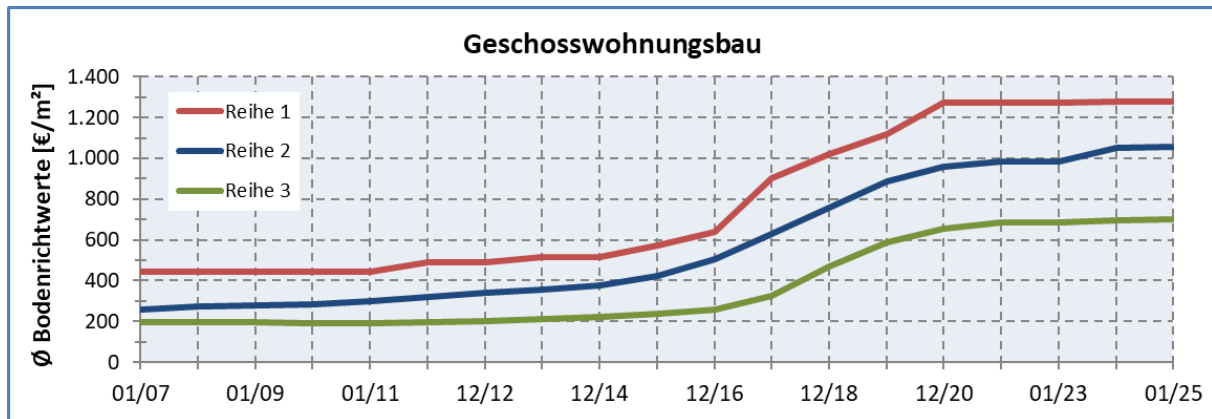
Umrechnungskoeffizienten dienen zur Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben (§ 19 ImmoWertV 2021). Die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

Abb. 36 Bauland für Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



 Reihe 1: Potsdamer Stadtzentrum

Reihe 2: Wohn- bzw. Mischgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage⁵

Reihe 3: Wohn- bzw. Mischgebiete in einfacher bis mittlerer Wohnlage

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

Abb. 37 Bauland für Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Geschosswohnungsbau/gemischte Nutzung				
Lage ⁵	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (ebf)	GFZ ⁶
Auswertungszeitraum 2022 bis 2024				
einfache bis mittlere Wohnlage	6	470 ... 1.915 m ² Ø 1.065 m ²	260 ... 1.070 €/m² Ø 770 €/m ²	0,4 ... 2,9 Ø 1,5

⁵ Wohnlageneinstufung siehe Seite 118 ff

⁶ Geschossflächenzahl (GFZ; Erläuterungen siehe Pkt. 5.3.3), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Geschosswohnungsbau/gemischte Nutzung				
Lage ⁵	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (ebf)	GFZ ⁶
gute bis sehr gute Wohnlage (ohne Wasserzugang)	8	395 ... 12.205 m ² Ø 2.570 m ²	1.010 ... 1.260 €/m² Ø 1.145 €/m ²	0,8 ... 3,7 Ø 2,1

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von **Indexreihen** lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Gutachterausschuss verzichtet auf eine Veröffentlichung einer Bodenpreisindexreihe für **baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bzw. Mischnutzungen**, da aufgrund von sehr wenigen Verkäufen keine Indizes statistisch gesichert abgeleitet werden konnten.

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 2021). 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 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Sinne des § 88 Abs. 2 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. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen, sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Der § 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 wurde bei den Ermittlungen der Geschossflächen nicht angewendet.

Die empirischen Untersuchungen zum **funktionalen Zusammenhang zwischen den lage-typischen 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. 38 Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl – Modell, Stichprobe

Kennzahlen	Beschreibung
Räumlicher Anwendungsbereich	Landeshauptstadt Potsdam, inneres Stadtgebiet ⁷
Grundstücke	Bauland für Geschosswohnungsbau (ca. 51%) bzw. gemischte Nutzung
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 2024
Stichtag	31.12.2024
Stichprobenumfang	61 Kauffälle
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,41
Geschossflächenzahl (GFZ)	Ø 1,7 (0,5 ... 3,3)
Bodenwertniveau	Ø 545 €/m ² (95 ... 1.200 €/m ²)

⁷ siehe Abb. 154 auf Seite 120

 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. 39) dargestellten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert an.

Abb. 39 Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,5	0,67	1,5	1,29	2,5	1,84
0,6	0,74	1,6	1,35	2,6	1,89
0,7	0,81	1,7	1,41	2,7	1,94
0,8	0,88	1,8	1,46	2,8	1,99
0,9	0,94	1,9	1,52	2,9	2,04
1,0	1,00	2,0	1,57	3,0	2,09
1,1	1,06	2,1	1,62	3,1	2,15
1,2	1,12	2,2	1,68	3,2	2,20
1,3	1,18	2,3	1,73	3,3	2,25
1,4	1,24	2,4	1,78		

 Anwendungsbeispiel: Vorhanden ist ein Bodenrichtwert von 500 €/m² bei einer lagetypischen GFZ von 1,9 (UK = 1,52). Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit einer GFZ von 2,6 (UK = 1,89).

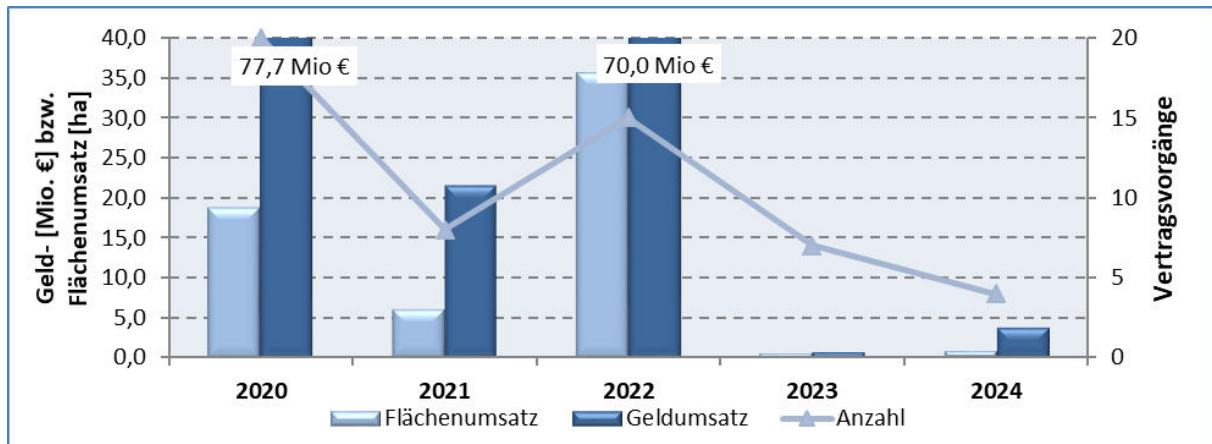
$$500 \text{ €/m}^2 \times 1,89/1,52 = \text{rd. } 622 \text{ €/m}^2$$

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 2024 wurden 4 Verkäufe von gewerblich und geschäftlich genutzten Bauflächen mit einem Geldumsatz von 3,9 Mio. € und einem Flächenumsatz von 0,97 ha in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registriert.

Abb. 40 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.

Abb. 41 Gewerbebauland – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2022 bis 2024			
höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung, erschließungsbeitragsfrei	5	685 ... 9.470 m ²	250 ... 820 €/m²

Von den im Jahr 2024 registrierten Verkäufen von gewerblich und geschäftlich genutzten Bauflächen standen nur zwei geeignete Kauffälle für unterschiedliche Nutzungen der Auswertung zur Verfügung. Aufgrund der geringen Anzahl an Vertragsvorgängen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt wird nur für die höherwertige gewerbliche Nutzung von Gewerbebaugrundstücken eine Kaufpreisspanne ausgewiesen.

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 2024 wurden insgesamt 4 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen mit einem Umsatz von 4,3 ha bzw. 31,1 Mio. € getätigt. Dies entspricht einem 13-fach höheren Geldumsatz als im Vorjahr, während der Flächenumsatz um 52 % zurückging.

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. 42 Bauerwartungs-/Rohbauland – Bodenpreise

Auswertungszeitraum 2020 bis 2024				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis/Baulandbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	15	Ø 14.925 m ²	3 ... 44 %	9 ... 155 €/m ²
Geschosswohnungsbau/ gemischte Nutzung	8	Ø 26.670 m ²	6 ... 16 %	20 ... 55 €/m ²
Rohbauland				
Individueller Wohnungsbau	5	Ø 2.880 m ²	10 ... 48 %	90 ... 715 €/m ²
Gewerbe	4	Ø 4.790 m ²	56 ... 97 %	50 ... 145 €/m ²

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

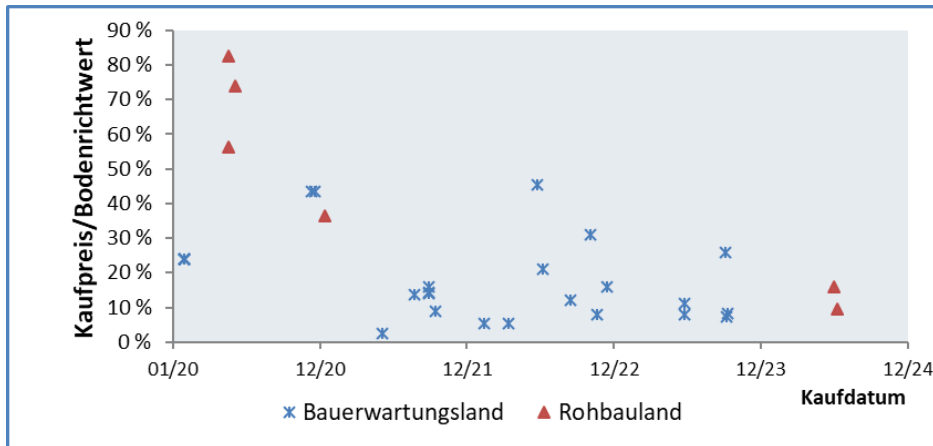


Abb. 43
Bauerwartungs-/
Rohbauland - Vertei-
lung Kaufpreis/ Boden-
richtwert

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. 44 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2020 bis 2024		
Garten- und Erholungsgrundstücke	41	2,00 ... 125,00 €/m ² Ø 48 €/m ²
Dauerkleingärten	10	7,00 ... 37,50 €/m ² Ø 18 €/m ²

① Informationen zu Bodenpreisen für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 42 zu finden.

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.

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. 45 Grundstücke für soziale Einrichtungen – Bodenpreise

baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2020 bis 2024			
5	980 ... 9.450 m ² Ø 4.170 m ²	95 ... 330 €/m ² Ø 170 €/m ²	Ø 43 %

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Baugrundstücke in Uferlage

Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. nur getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht 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. 46 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreise

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2020 bis 2024	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	6	Ø Faktor zum BRW	1,50
Ø Grundstücksfläche	2.145 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 ...

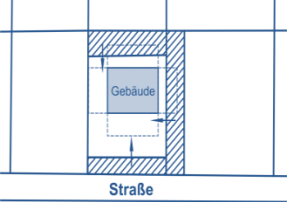
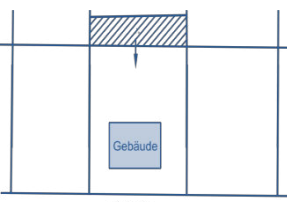
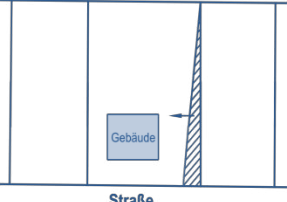
(A) baurechtlich notwendig ist;  Straße	(B) baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist; Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
(C) baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland ist;  Straße	(D) als Funktionsfläche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

Abb. 47 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2020 – 2024	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	112	46	51	14	1

Bei der Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2020 bis 2024** 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. 48 Arrondierung – Bodenpreise, Wertverhältnisse

2020 – 2024			(A)	(B)	(C)
Durchschnittlicher Kaufpreis			250 €/m ²	260 €/m ²	95 €/m ²
Grundstücksfläche			Ø 250 m ² (5 ... 2.095 m ²)	Ø 200 m ² (5 ... 1.480 m ²)	Ø 290 m ² (10 ... 800 m ²)
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	22	11	
		Ø	70 %	39 %	
		Spanne	8 ... 131 %	23 ... 59 %	
	seitlich ge- legene Flä- che	Anzahl Kauffälle	15	13	
		Ø	38 %	53 %	
		Spanne	1 ... 76 %	2 ... 128 %	
	hinten ge- legene Fläche	Anzahl Kauffälle	5	21	
		Ø	31 %	36 %	
		Spanne	24 ... 38 %	2 ... 67 %	
		Anzahl Kauffälle			13
		Ø			21 %
		Spanne			4 ... 38 %

 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 2021). Obwohl rund 58 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, spielt dieser Teilmarkt nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

6.1 Allgemeines

Abb. 49 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2024	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Acker- flächen	Grün- flächen	Dauer- kulturen	Forstwirtschaft- liche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	28	6	10	1	10
Tendenz zum Vorjahr ⁸	→	↓	↑	↑	↗

Abb. 50 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsätze

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Vertragsvorgänge	27	46	31	28	28
Geldumsatz	1,2 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	0,4 Mio. €
Flächenumsatz	79,1 ha	98,4 ha	44,0 ha	60,3 ha	23,4 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.

① Informationen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten und deren Entwicklungen sind auf Seite 96 zu finden.

⁸ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Abb. 51 Landwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertrags- vorgänge	Kaufpreise	Acker-/ Grün- landzahl	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025
Auswertungszeitraum 2022 bis 2024				
Ackerland	7	0,80 ... 1,60 €/m²	25 ... 45	1,10 €/m ²
Grünland	7	0,90 ... 2,05 €/m²	15 ... 30	1,20 €/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. 52 dargestellte Kaufpreisspanne beinhaltet sowohl den Wertanteil für den Boden als auch für den Aufwuchs (Bestockung).

Abb. 52 Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Kaufpreise
Auswertungszeitraum 2022 bis 2024		
forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestockung)	9	0,70 ... 2,25 €/m² Ø 1,40 €/m ²

 Informationen zu forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten sind auf Seite 96 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. 53 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ⁹
Auswertungszeitraum 2020 bis 2024			
Hausgärten	11	Ø 600 m ²	7 ... 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. 54 Gemeinbedarfsflächen – rückständiger Grunderwerb, Bodenpreisniveau

Nutzung	Anzahl	Grundstücksfläche ¹⁰	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2020 bis 2024			
Rückständiger Grunderwerb von Verkehrsflächen ¹¹ (Gemeinbedarfsflächen)	29	̄ 340 m ²	0,85 ... 22,00 €/m ²
Öffentliche Grünflächen	9	̄ 2.760 m ²	1,10 ... 31,00 €/m ²

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. 55 angegebenen Kaufpreisspannen.

Abb. 55 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2020 bis 2024			
Bauland	4	Ø 330 m ²	94 ... 845 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen	23	Ø 4.565 m ²	0,45 ... 2,80 €/m ²

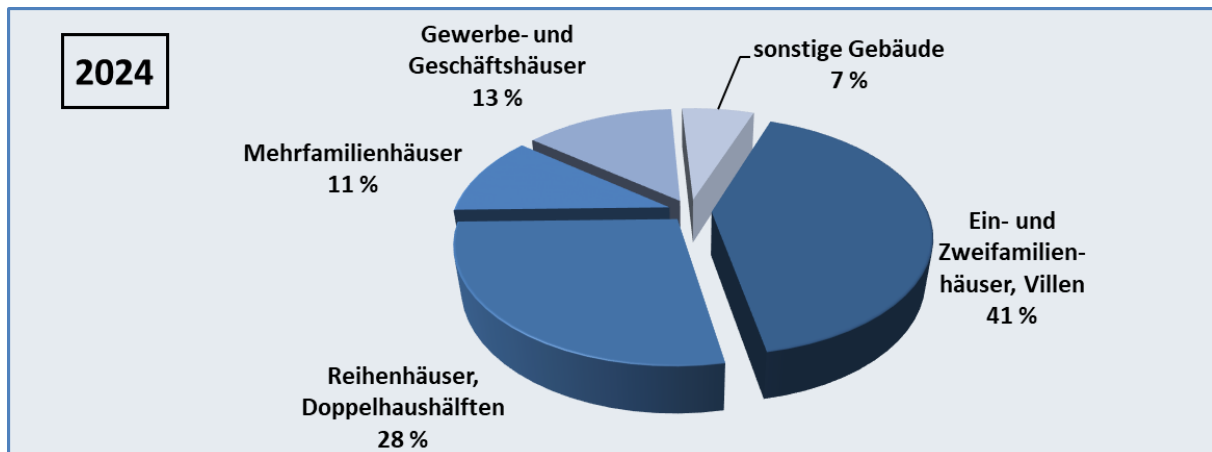
 Bei den Verkäufen von Baulandflächen für zukünftige Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Zukäufe von Kleinstflächen.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr ist die Anzahl an Vertragsvorgängen mit 246 registrierten Immobilienverkäufen gegenüber dem Vorjahr um 13 % gestiegen. Beim Geldumsatz war ein Anstieg von 9 % auf 103,5 Mio. € zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ist dagegen um 27 % auf 36,7 ha zurückgegangen.

Abb. 56 Bebaute Grundstücke – Anteil der Objektarten an den Vertragsvorgängen



- 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 „Eigeneheime“ wurden Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Villen zusammengefasst.

Abb. 57 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

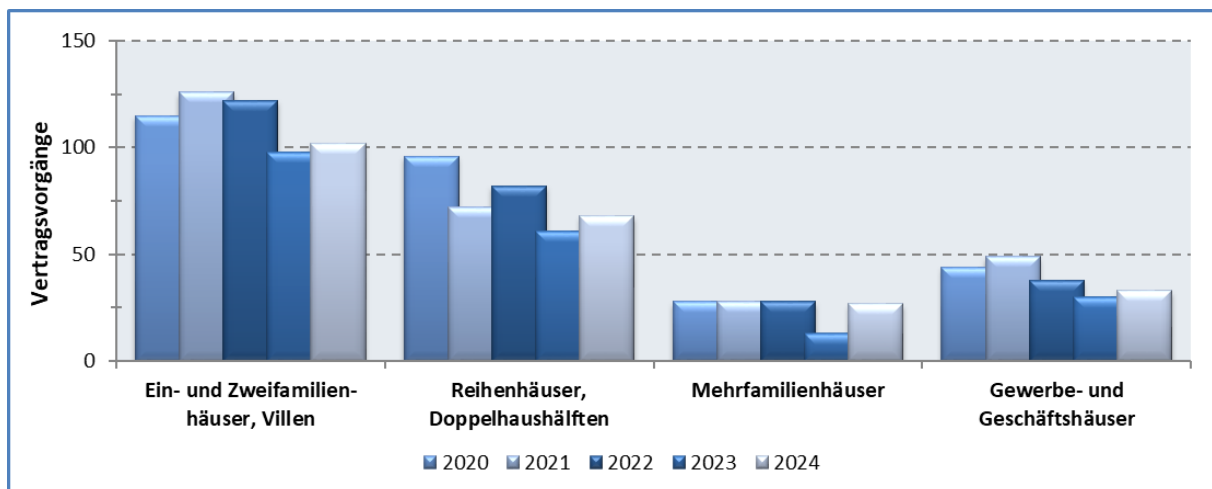


Abb. 58 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

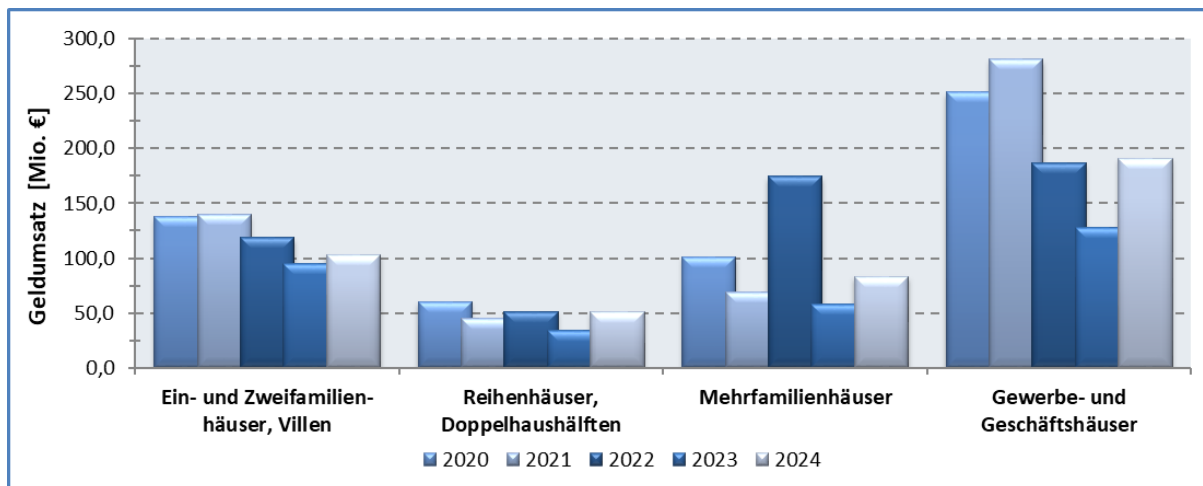
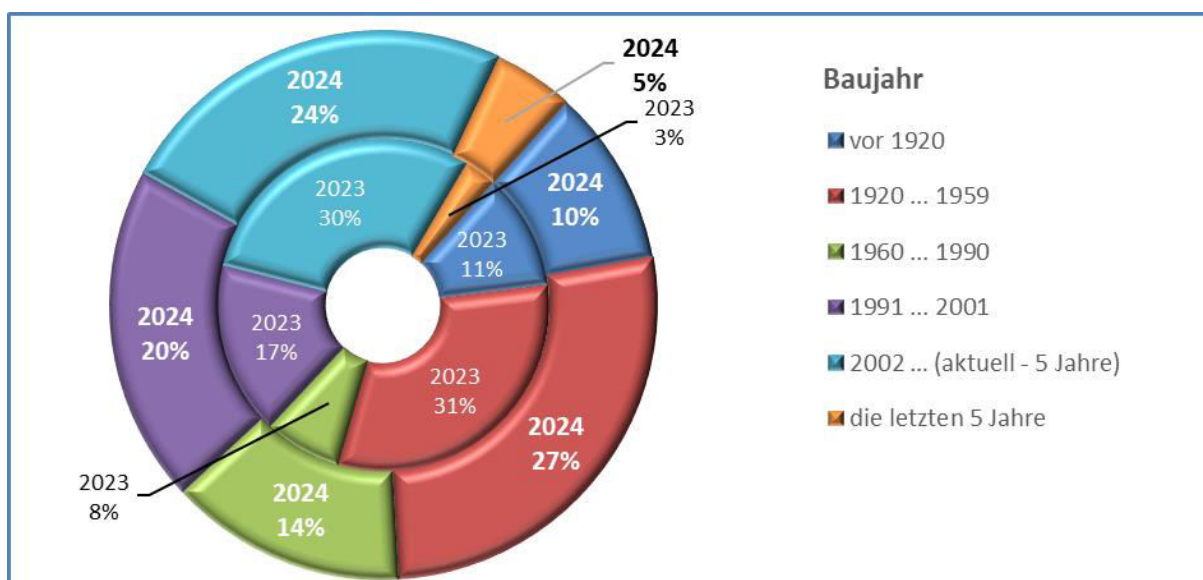


Abb. 59 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr – Eigenheime



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 73) 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. 60 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Ein- und Zweifamilienhäuser – 2024				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnflächenpreise ¹² [€/m ²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	19	70 ... 235 Ø 155	395 ... 1.890 Ø 840	2.460 ... 8.930 x̄ 4.620
1960 ... 1990	16	45 ... 305 Ø 135	320 ... 1.845 Ø 820	2.145 ... 6.730 x̄ 4.105
1991 ... 2001	8	115 ... 165 Ø 145	425 ... 1.025 Ø 720	2.420 ... 7.575 x̄ 4.985
ab 2002	22	80 ... 270 Ø 155	370 ... 1.445 Ø 715	2.500 ... 7.875 x̄ 5.800

¹² Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt.

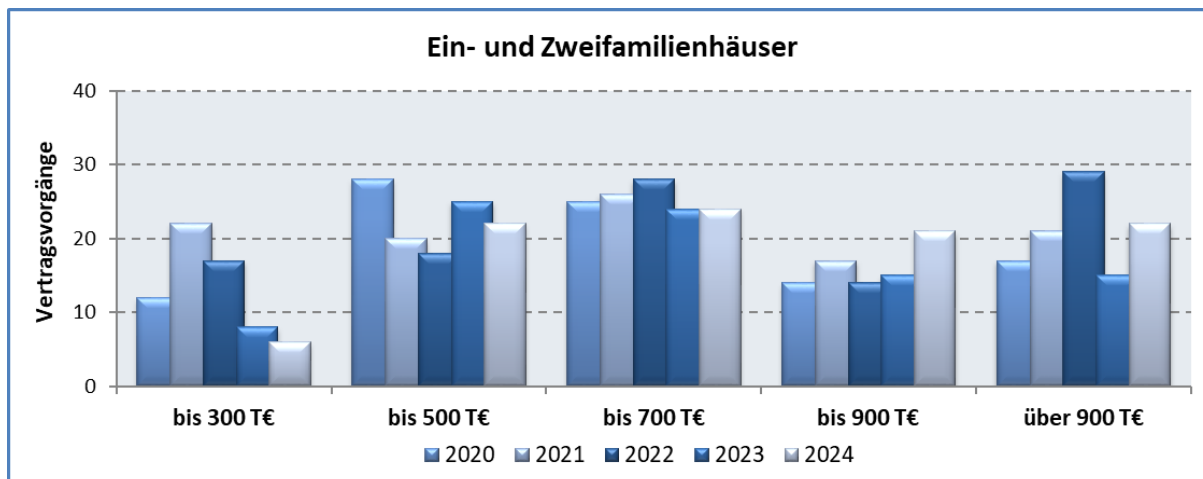
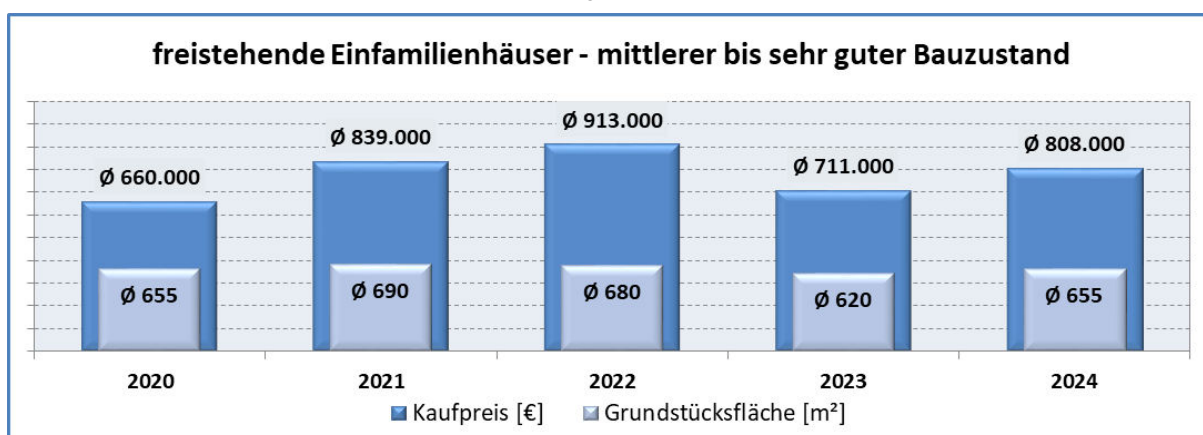
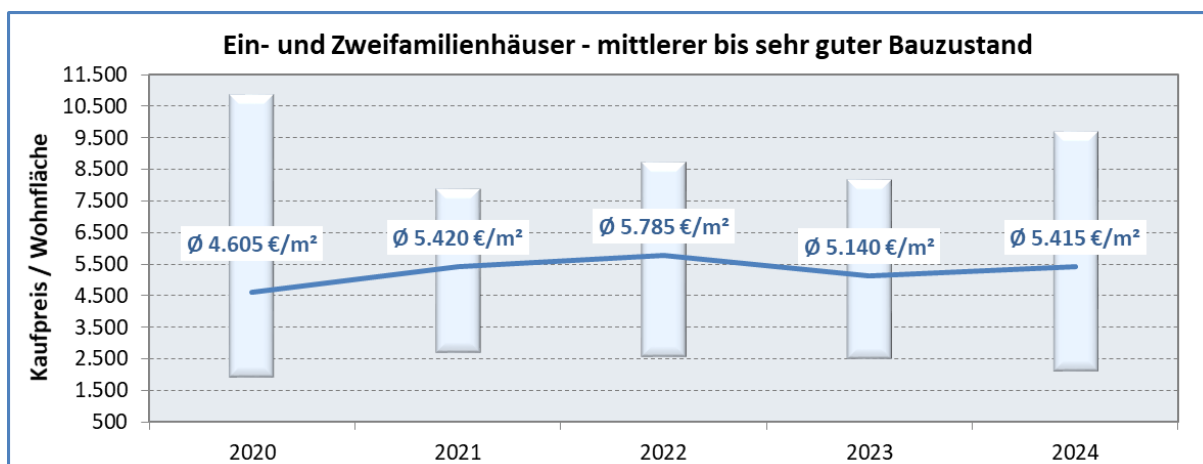
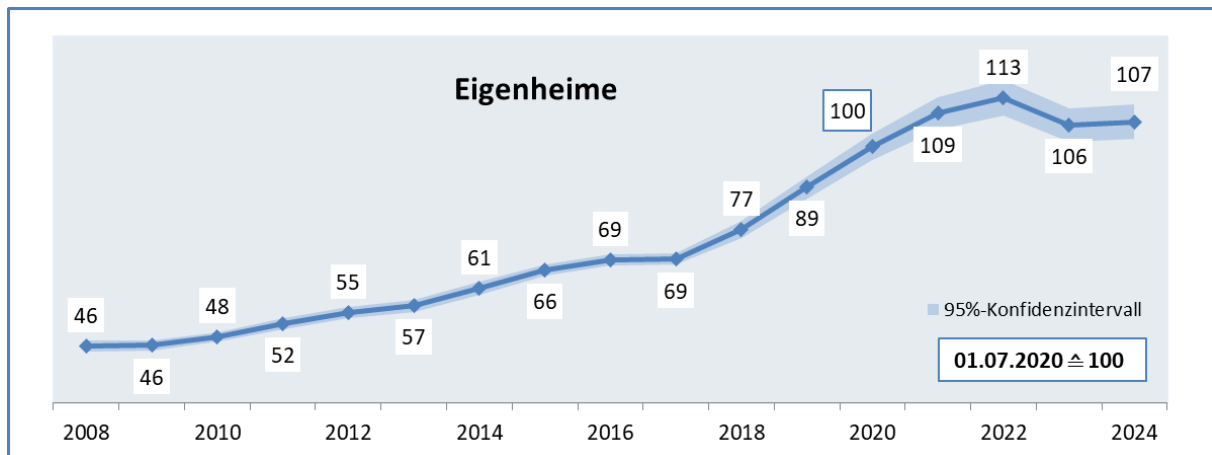
Abb. 61 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisverteilung¹³

Abb. 62 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung von Kaufpreis und Grundstücksfläche

Abb. 63 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise¹⁴¹³ 1 T€ = 1.000 €

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte die nachfolgende **Preisindexreihe zur Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleine Villen/Land-häusern, 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, Modellansätze und -parameter, sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

Abb. 64 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 2021).

Abb. 65 Eigenheime – Stichprobe der Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2008	145	± 1	2017	315	± 2
2009	178	± 1	2018	170	± 2
2010	254	± 1	2019	133	± 3
2011	190	± 1	2020	124	± 4
2012	192	± 2	2021	96	± 4
2013	185	± 2	2022	87	± 5
2014	179	± 2	2023	83	± 5
2015	299	± 2	2024	85	± 5
2016	293	± 2			

📖 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. Die Modellansätze bzw. –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 104 zu finden.

Abb. 66 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	Januar 2024 bis Dezember 2024
Stichtag	01.07.2024
Stichprobenumfang	41 Kauffälle
Bodenwertniveau	Ø 560 €/m ² (150 ... 1.000 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4
Restnutzungsdauer	Ø 53 Jahre (30 ... 76 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	Ø 265 m ² (125 ... 460 m ²)
vorläufiger Sachwert	Ø 693.000 € (330.000 ... 1.096.000 €)
tatsächliches Baujahr	20. Jh. ... 2020
Wohnfläche	Ø 145 m ² (100 ... 235 m ²)
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
typische Grundstücksfläche	Ø 690 m ² (380 ... 1.275 m ²)

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

Abb. 67 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 66)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,08	0,79 ... 1,42	1,03 ... 1,14

 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.

Bei den empirischen Untersuchungen konnte keine statistische Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes zum Sachwertfaktor ermittelt werden.

Abb. 68/69 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 66)

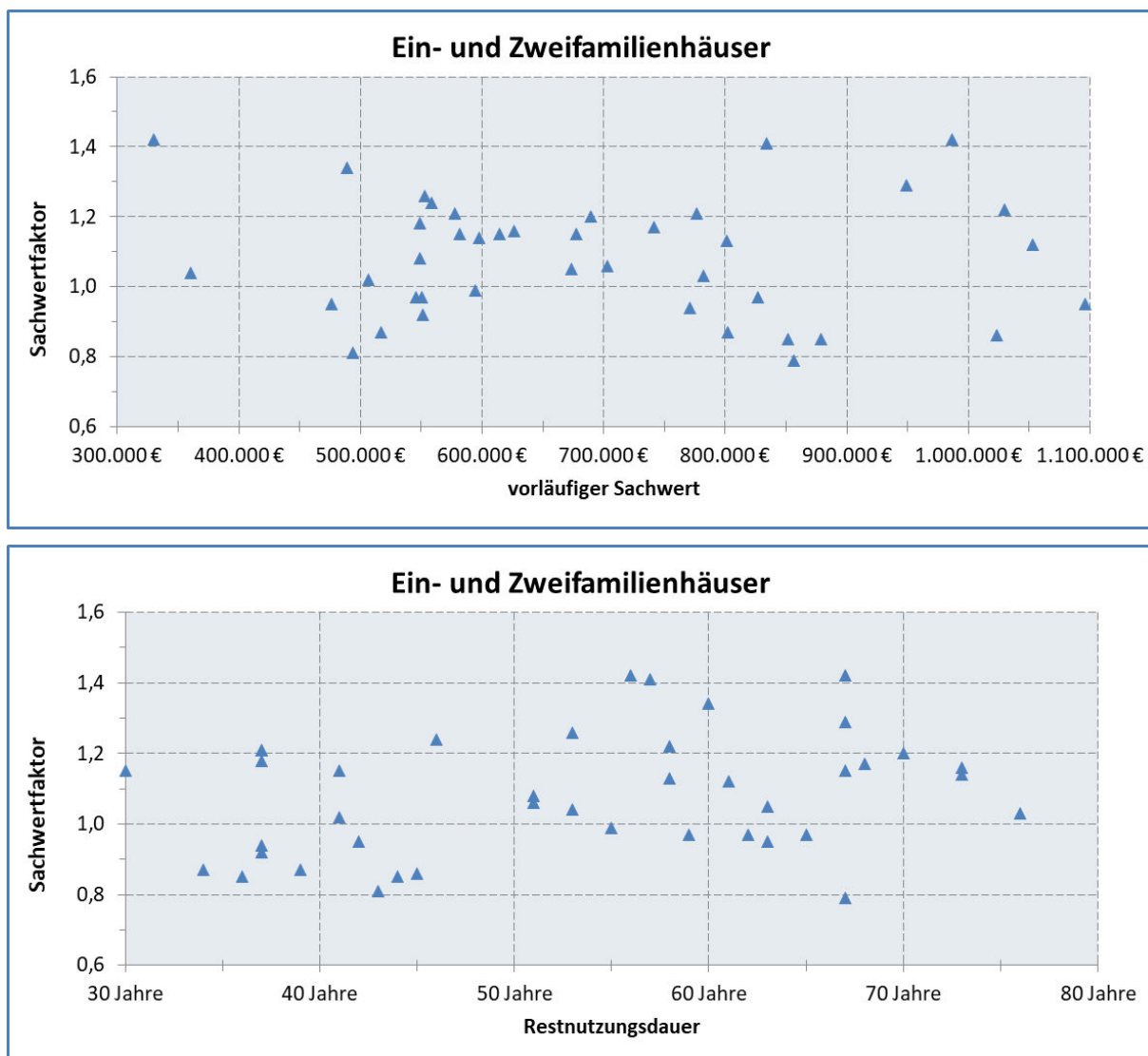


Abb. 70 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren je Untersuchungsraum (Datenbasis siehe Abb. 66)

Untersuchungsräume ¹⁵	Anzahl	Sachwertfaktoren	Vertrauensbereich (95%)
Inneres Stadtgebiet	25	Ø 1,09 (0,85 ... 1,42)	1,03 ... 1,15
Äußeres Stadtgebiet	16	Ø 1,07 (0,79 ... 1,42)	0,96 ... 1,18

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. 71) 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 Modellparameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 112 ff zu finden. Das Kaufdatum hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Vergleichsfaktoren.

Abb. 71 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Vergleichsfaktoren

Kennzahlen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	Januar 2023 bis Dezember 2024
Stichtag	31.12.2024
Stichprobenumfang	85 Kauffälle
Bodenwertniveau	100 ... 1.000 €/m ²
Wohnfläche	90 ... 270 m ²
typische Grundstücksfläche	330 ... 1.390 m ²

¹⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 120

Kennzahlen	Ein- und Zweifamilienhäuser
Restnutzungsdauer	27 ... 78 Jahre
Standardstufe	2 ... 4
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	1 ... 2 Einstellmöglichkeiten
Stellung des Gebäudes	freistehend
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2022
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,65

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 (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.

Abb. 72 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	1.000
90	3.630	4.120	4.640	5.190	5.770	6.380	7.020	7.690	8.400	9.130
100	3.510	3.990	4.500	5.040	5.620	6.220	6.850	7.520	8.220	8.940
110	3.410	3.880	4.390	4.920	5.490	6.090	6.710	7.370	8.060	8.780
120	3.320	3.790	4.290	4.820	5.380	5.970	6.590	7.240	7.930	8.640
130	3.250	3.710	4.200	4.730	5.280	5.870	6.490	7.130	7.810	8.520
140	3.180	3.640	4.130	4.650	5.200	5.780	6.390	7.030	7.710	8.410
150	3.120	3.580	4.060	4.580	5.120	5.700	6.310	6.950	7.620	8.320
160	3.070	3.520	4.000	4.510	5.060	5.630	6.230	6.870	7.530	8.230

Ein-/Zweifamilienhäuser – Vergleichsfaktoren [€/m² Wohnfläche]										
Wohn- fläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]									
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000
170	3.020	3.470	3.950	4.460	5.000	5.570	6.170	6.800	7.460	8.150
180	2.980	3.420	3.900	4.400	4.940	5.510	6.110	6.730	7.390	8.080
190	2.940	3.380	3.850	4.360	4.890	5.450	6.050	6.670	7.330	8.020
200	2.910	3.340	3.810	4.310	4.840	5.410	6.000	6.620	7.270	7.960
210	2.870	3.310	3.780	4.270	4.800	5.360	5.950	6.570	7.220	7.910
220	2.840	3.280	3.740	4.240	4.760	5.320	5.910	6.530	7.170	7.850
230	2.810	3.250	3.710	4.200	4.730	5.280	5.870	6.480	7.130	7.810
240	2.790	3.220	3.680	4.170	4.690	5.240	5.830	6.440	7.090	7.760
250	2.760	3.190	3.650	4.140	4.660	5.210	5.790	6.410	7.050	7.720
260	2.740	3.170	3.620	4.110	4.630	5.180	5.760	6.370	7.010	7.680
270	2.720	3.140	3.600	4.080	4.600	5.150	5.730	6.340	6.980	7.650

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

Grundstücksfläche: 700 m²

Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Unterkellerung: vorhanden

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

Abb. 73 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 1

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren bei abweichender Unterkellerung		
Unterkellerung	nicht vorhanden	vorhanden
Wertebereich [%]	0 ... 49	50 ... 100
Faktor	0,88	1,00

Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 2

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m²]	350	500	700	900	1.100	1.300
Wertebereich [m²]	330 ... 400	401 ... 600	601 ... 800	801 ... 1.000	1.001 ... 1.200	1.201 ... 1.400
Faktor	0,80	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16
Faktoren-Spanne	0,79 ... 0,84	0,84 ... 0,96	0,96 ... 1,04	1,04 ... 1,09	1,09 ... 1,14	1,14 ... 1,18

Abb. 75 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 3

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren bei abweichender Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	27 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 78
Faktor	0,79	0,89	1,00	1,12	1,24
Faktoren-Spanne	0,76 ... 0,84	0,84 ... 0,94	0,94 ... 1,06	1,06 ... 1,18	1,18 ... 1,34

Anwendungsbeispiel:

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

Der Gebädefaktor (Abb. 72) beträgt: 5.120 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Unterkellerung (Abb. 73): 1,00

Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 74): 1,00

Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 75): 0,89

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil ergibt sich näherungsweise zu:

$$150 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5.120 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,89 = \text{rd. } 684.000 \text{ €}$$

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 verzichtet der Gutachterausschuss

in diesem Jahr auf eine Ausweisung von Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Potsdamer Eigenheime.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2024 einen überregionalen Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigenheime im Land Brandenburg. Sie werden auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells ermittelt. Der Landesmarktbericht 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. 76 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Reihenhäuser, Doppelhaushälften – 2024				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnflächenpreis ¹⁶ [€/m ²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	16	75 ... 165 Ø 110	180 ... 1.030 Ø 505	2.725 ... 7.275 x̄ 5.285
1991 ... 2001	22	90 ... 150 Ø 115	135 ... 530 Ø 350	2.720 ... 6.000 x̄ 4.225
ab 2002	11	95 ... 170 Ø 145	140 ... 450 Ø 250	3.705 ... 7.545 x̄ 5.165

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

¹⁶ Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt.

Abb. 77 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisverteilung¹⁷

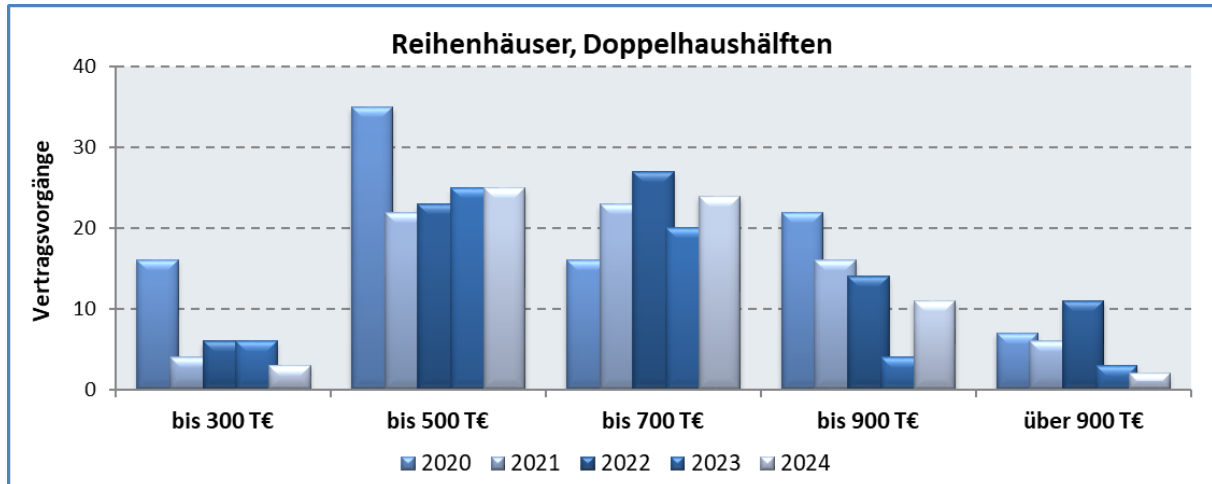


Abb. 78 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklung von Kaufpreis und Grundstücksfläche

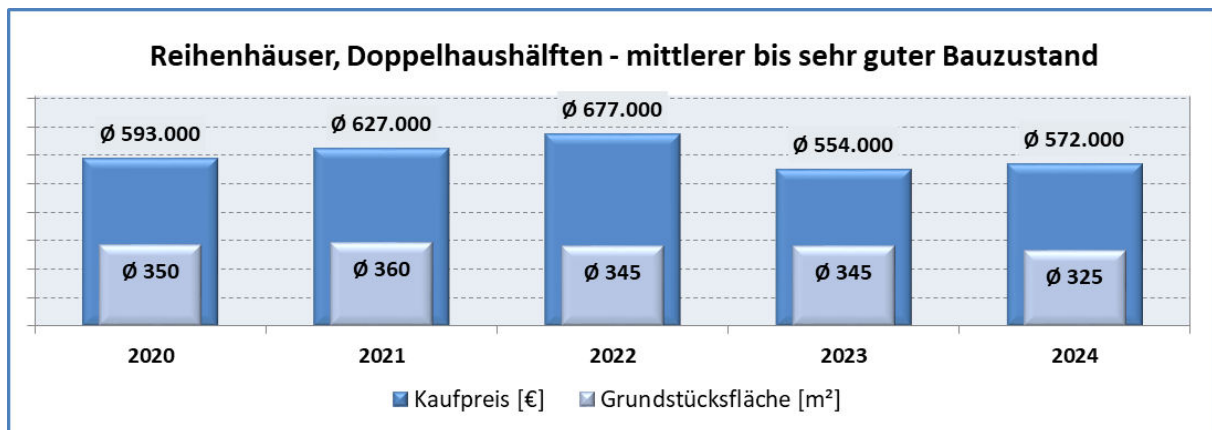
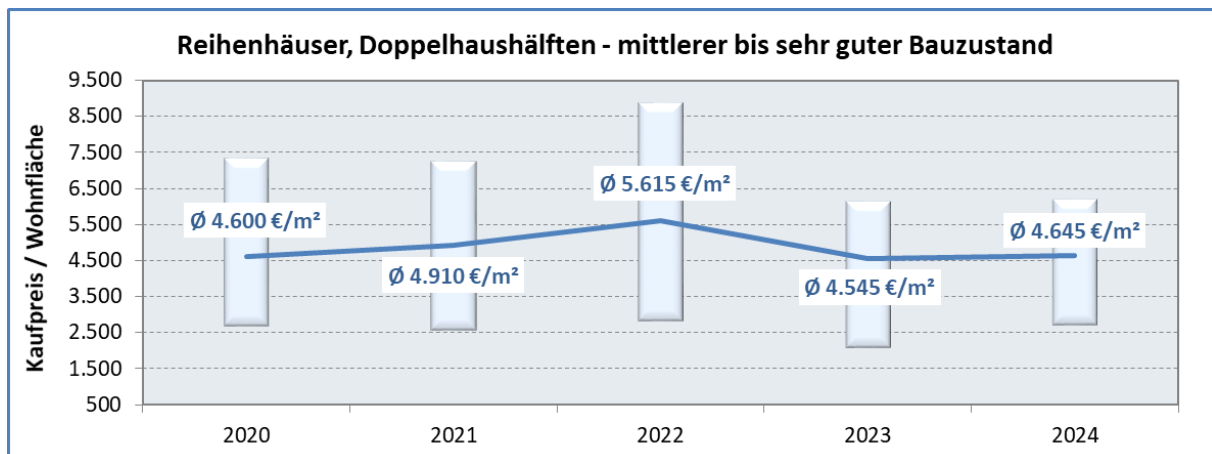


Abb. 79 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Entwicklungen der Wohnflächenpreise¹⁸



¹⁷ 1 T€ = 1.000 €

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

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte eine **Preisindexreihe zur Kaufpreisentwicklung von Eigenheimen** (Neubau- und Bestandsimmobilien), bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Diese ist auf Seite 48 veröffentlicht.

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. Die Modellansätze bzw. -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 104 zu finden.

Abb. 80 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	Januar 2024 bis Dezember 2024
Stichtag	01.07.2024
Stichprobenumfang	41 Kauffälle
Bodenwertniveau	Ø 620 €/m ² (150 ... 900 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4
Restnutzungsdauer	Ø 55 Jahre (32 ... 76 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	Ø 205 m ² (120 ... 315 m ²)
vorläufiger Sachwert	Ø 412.000 € (220.000 ... 625.000 €)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2020
Wohnfläche	Ø 120 m ² (90 ... 170 m ²)
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... sehr gut
typische Grundstücksfläche	Ø 315 m ² (135 ... 645 m 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.

Abb. 81 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 80)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,37	0,87 ... 2,06	1,27 ... 1,47

 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. 82/83 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 80)

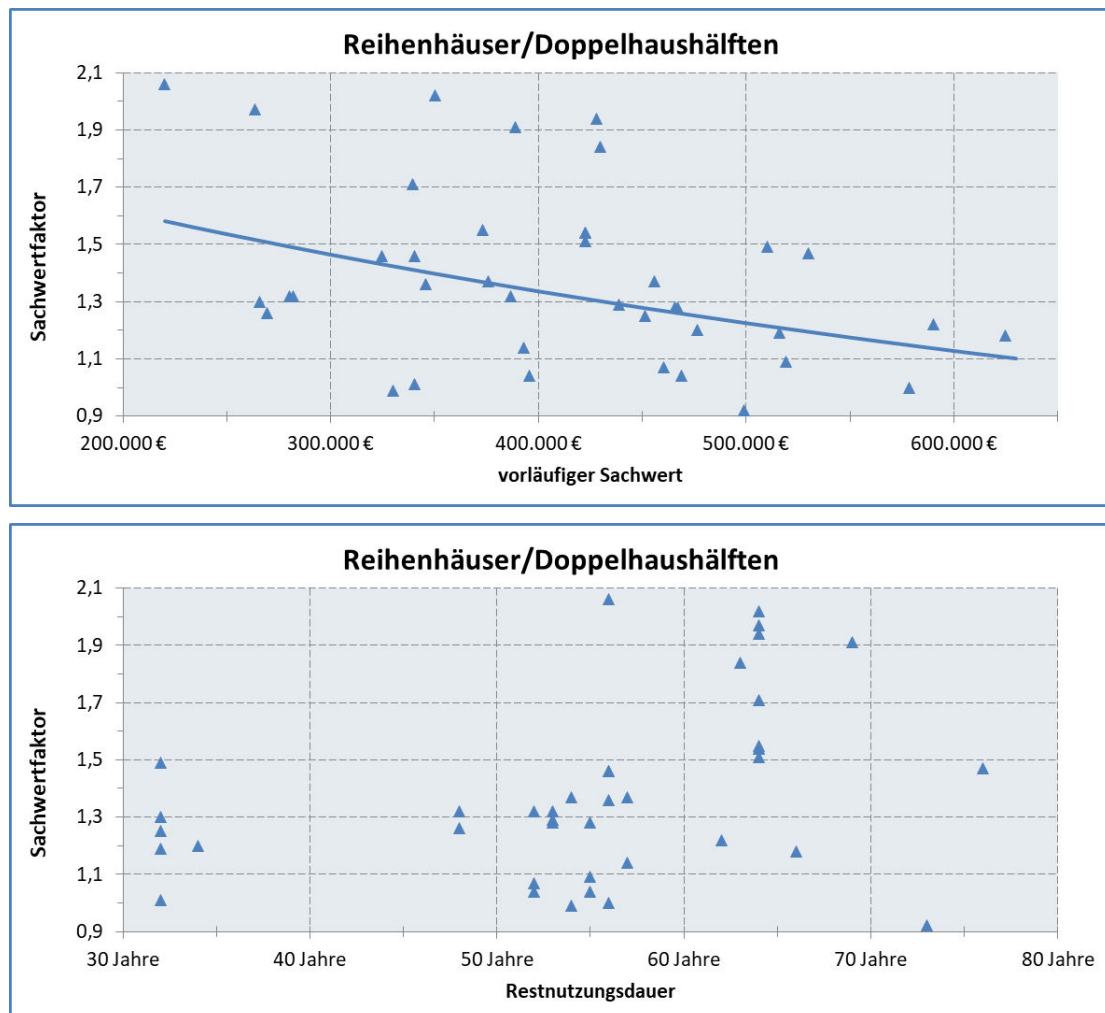


Abb. 84 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren je Untersuchungsraum (Datenbasis siehe Abb. 66)

Untersuchungsräume ¹⁹	Anzahl	Sachwertfaktoren	Vertrauensbereich (95%)
Inneres Stadtgebiet	30	Ø 1,43 (0,87 ... 2,06)	1,30 ... 1,55
Äußeres Stadtgebiet	11	Ø 1,22 (0,92 ... 1,47)	1,09... 1,34

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. 85) 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 Modellparameter, Ableitungsmethode sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 112 ff zu finden. Das Kaufdatum hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Vergleichsfaktoren.

Abb. 85 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Vergleichsfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	Januar 2023 bis Dezember 2024
Stichtag	31.12.2024
Stichprobenumfang	78 Kauffälle
Bodenwertniveau	100 ... 1.100 €/m ²
Wohnfläche	90 ... 230 m ²
typische Grundstücksfläche	125 ... 880 m ²

¹⁹ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 120

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Restnutzungsdauer	27 ... 79 Jahre
Standardstufe	2 ... 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)	0,34

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

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.

Abb. 86 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren [€/m ² Wohnfläche]										
Wohn-fläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]									
	100	200	300	400	500	600	700	800	950	1.100
90	3.870	4.140	4.420	4.700	4.980	5.260	5.540	5.820	6.230	6.650
100	3.640	3.920	4.200	4.480	4.760	5.040	5.320	5.590	6.010	6.430
110	3.470	3.740	4.020	4.300	4.580	4.860	5.140	5.410	5.830	6.250
120	3.320	3.600	3.870	4.150	4.430	4.710	4.990	5.270	5.680	6.100
130	3.190	3.470	3.750	4.030	4.310	4.590	4.860	5.140	5.560	5.980
140	3.090	3.370	3.650	3.920	4.200	4.480	4.760	5.040	5.460	5.870
150	3.000	3.280	3.560	3.830	4.110	4.390	4.670	4.950	5.370	5.780
160	2.920	3.200	3.480	3.760	4.030	4.310	4.590	4.870	5.290	5.700

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren [€/m² Wohnfläche]										
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]									
	100	200	300	400	500	600	700	800	950	1.100
170	2.850	3.130	3.410	3.690	3.960	4.240	4.520	4.800	5.220	5.640
180	2.790	3.070	3.350	3.630	3.900	4.180	4.460	4.740	5.160	5.570
190	2.740	3.010	3.290	3.570	3.850	4.130	4.410	4.690	5.100	5.520
200	2.690	2.970	3.240	3.520	3.800	4.080	4.360	4.640	5.050	5.470
210	2.640	2.920	3.200	3.480	3.760	4.040	4.310	4.590	5.010	5.430
220	2.600	2.880	3.160	3.440	3.720	4.000	4.280	4.550	4.970	5.390
230	2.570	2.850	3.130	3.400	3.680	3.960	4.240	4.520	4.940	5.350

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

Grundstücksfläche: 400 m²

Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist auf Seite 54 zu finden.

Abb. 87 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren 1

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren bei abweichender Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m²]	200	300	400	500	600	700
Wertebereich [m²]	125 ... 250	251 ... 350	351 ... 450	451 ... 550	551 ... 650	651 ... 880
Faktor	0,85	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13
Faktoren-Spanne	0,76 ... 0,90	0,90 ... 0,97	0,97 ... 1,03	1,03 ... 1,07	1,07 ... 1,11	1,11 ... 1,19

Abb. 88 Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren 2

Reihenhäuser/Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren bei abweichender Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	27 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 79
Faktor	0,88	0,94	1,00	1,07	1,14
Faktoren-Spanne	0,87 ... 0,91	0,91 ... 0,97	0,97 ... 1,03	1,03 ... 1,11	1,11 ... 1,21

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

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

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 89 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis ²⁰	durchschnittliche Mietfläche ²²
2022	28	174,5 Mio. €	5,6 Mio. €	2.295 m²
2023	13	58,1 Mio. €	4,4 Mio. €	2.015 m²
2024	27	83,1 Mio. €	2,5 Mio. €	875 m²

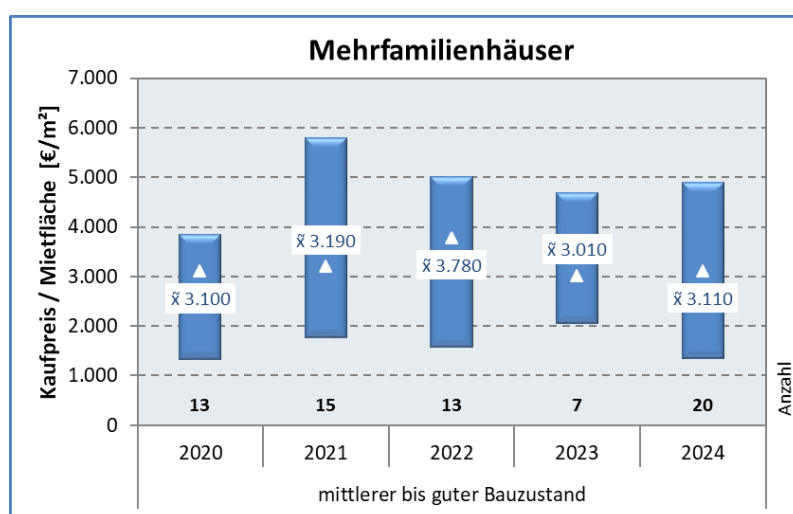
Bei den für das Berichtsjahr dargestellten Informationen wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, nicht berücksichtigt.

²⁰ Die Kaufpreise sowie die Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Abb. 90 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreinsniveau im Berichtsjahr²¹

Mehrfamilienhäuser – 2024				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	Mietfläche ²² [m ²]	Mietflächenpreise ²⁰ [€/m ²]
mittel bis gut	20	210 ... 4.020 x̄ 875	235 ... 3.290 x̄ 600	1.350 ... 4.895 x̄ 3.110

 Aufgrund von wenigen Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung der Daten mit einem anderen Bauzustand verzichtet.

Abb. 91 Mehrfamilienhäuser – Entwicklungen der Mietflächenpreise²⁰

8.4.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden vermietete Gebrauchtimmobiliien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 108 ff zu finden.

²¹ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

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.

Abb. 92 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	Januar 2022 bis Dezember 2024
Stichtag	01.07.2023
Stichprobenumfang	29 Kauffälle
Restnutzungsdauer	Ø 40 Jahre (30 ... 58 Jahre)
Bodenwertniveau	Ø 930 €/m² (400 ... 1.750 €/m²)
Mietfläche ²³	Ø 2.285 m² (220 ... 9.215 m²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 8,4 €/m² (5,8 ... 15,5 €/m²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2000

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

Abb. 93 Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis siehe Abb. 92)

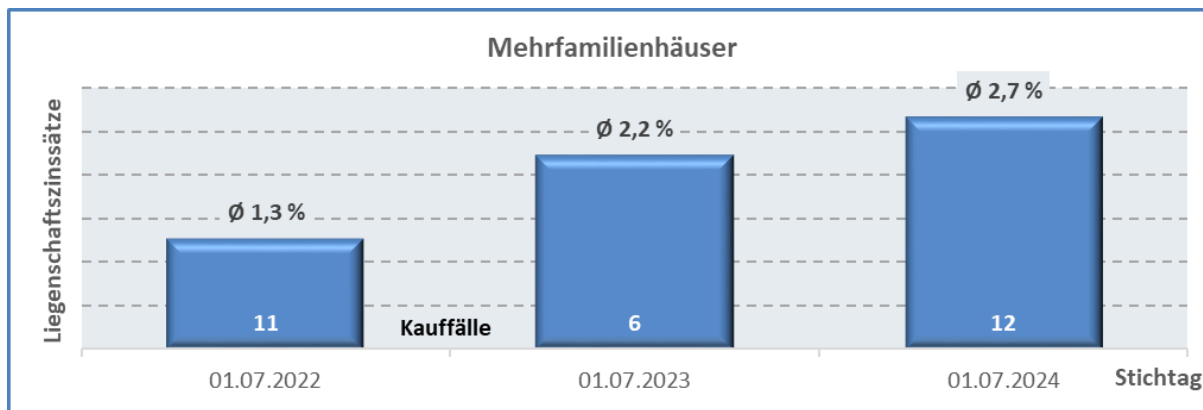
Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	2,0 %	- 0,4 ... 4,4 %	1,5 ... 2,6

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.

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

²³ 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. Gewer-beflächen.

Abb. 94 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 92)

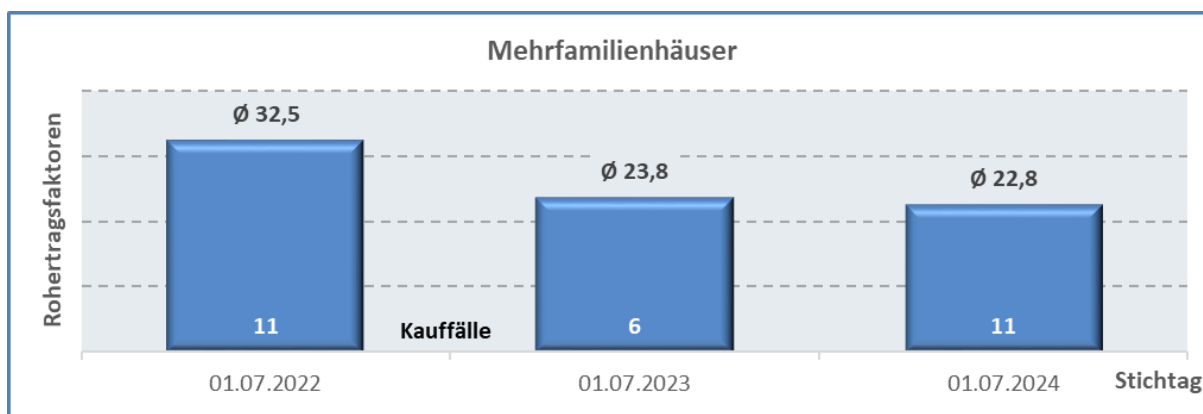


Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV 2021 dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 112 ff zu finden.

Abb. 95 Mehrfamilienhäuser – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 92)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Rohertagsfaktor	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	26,6	15,9 ... 39,9	23,9 ... 29,2

Abb. 96 Mehrfamilienhäuser – Rohertagsfaktoren pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 92)



8.4.3 Mietflächenpreise

Die in Abb. 97 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. 97 Mehrfamilienhäuser – Mietflächenpreise

Mehrfamilienhäuser – Auswertungszeitraum 2022 bis 2024					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁴ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Median)			Mietflächenpreise [€/m²]
		Grundstücksfläche [m²]	Mietflächen ²⁵ [m²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
vor 1960	31	210 ... 4.020 x̄ 890	160 ... 3.290 x̄ 600	Ø 33	1.350 ... 5.010 Ø 3.250
1960 ... 1990	4	1.650 ... 6.055 x̄ 2.380	870 ... 6.645 x̄ 2.105	Ø 41	1.555 ... 2.045 Ø 1.800
ab 1991	9	650 ... 11.475 x̄ 6.035	225 ... 9.215 x̄ 5.540	Ø 56	2.070 ... 3.875 Ø 2.810

Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen. Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Verkäufen wird auf eine Veröffentlichung mit detaillierterer Gruppierung 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.

²⁴ Restnutzungsdauer (RND); Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁵ 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.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 98 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshäuser	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁶	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbe- fläche
2022	29	125,5 Mio. €		2,0 Mio. €	565 m ²
2023	26	106,7 Mio. €		3,0 Mio. €	830 m ²
2024	27	160,5 Mio. €		0,9 Mio. €	325 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.

Abb. 99 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr²⁷

2024				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	Mietflächen ²⁸ [m ²]	Mietflächenpreise [€/m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)				
mittel	8	180 ... 770 x̄ 280	260 ... 490 x̄ 300	1.195 ... 4.165 x̄ 2.800
Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)				
mittel bis sehr gut	12	165 ... 7.280 x̄ 880	155 ... 8.695 x̄ 560	1.120 ... 7.515 x̄ 3.180

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

²⁶ Die Kaufpreise sowie die Nutzflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

²⁷ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

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.

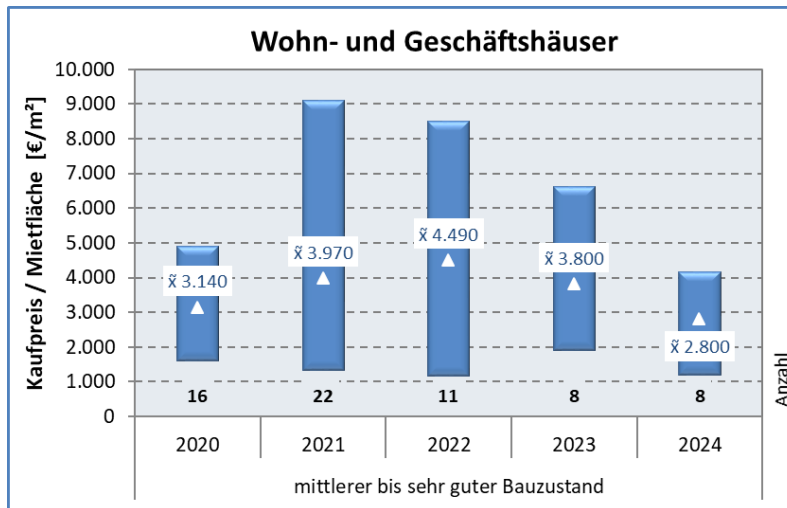


Abb. 100 Wohn- und Geschäftshäuser – Entwicklungen der Mietflächenpreise²⁶

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 108 ff zu finden.

Abb. 101 Renditeobjekte – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	Januar 2022 bis Dezember 2024	
Stichtag	01.07.2023	
Stichprobenumfang	15 Kauffälle	9 Kauffälle
Restnutzungsdauer	Ø 35 Jahre (30 ... 41 Jahre)	Ø 30 Jahre (24 ... 37 Jahre)
Bodenwertniveau	Ø 1.075 €/m² (715 ... 1.630 €/m²)	Ø 980 €/m² (250 ... 2.195 €/m²)
Mietfläche ²⁹	Ø 705 m² (185 ... 2.070 m²)	Ø 1.930 m² (155 ... 5.750 m²)

²⁹ 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.

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 12,6 €/m ² (7,4 ... 25,0 €/m ²)	Ø 13,8 €/m ² (7,7 ... 29,0 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 1925	19. Jh. ... 2000

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.

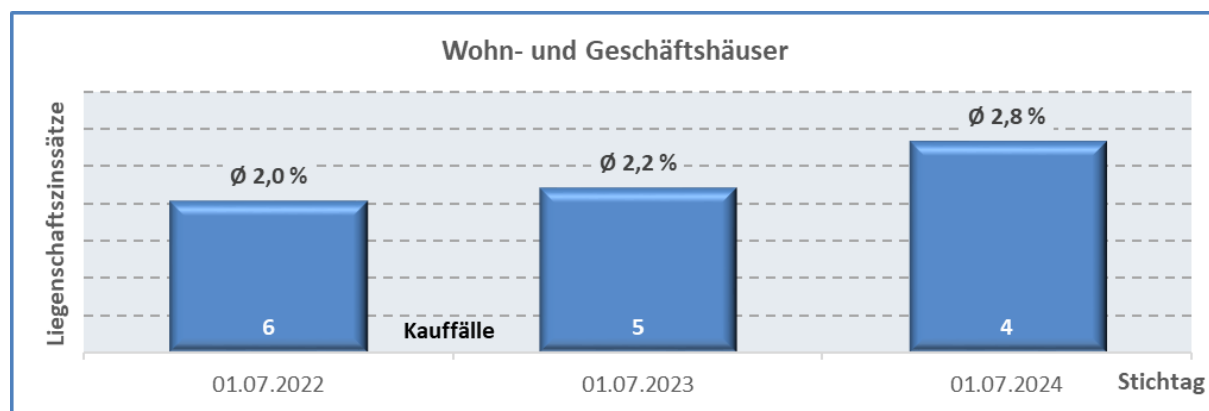
Abb. 102 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Abb. 101)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	2,3 %	3,3 %
Spanne der Stichprobe	-0,1 ... 4,4 %	1,8 ... 4,9 %
Vertrauensbereich (95%)	1,4 ... 3,2 %	2,5 ... 4,2 %

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.

Bei den empirischen Untersuchungen der Wohn- und Geschäftshäuser konnten keine signifikanten Abhängigkeiten der Kennzahlen vom Liegenschaftszinssatz sowie vom Kaufdatum ermittelt werden.

Abb. 103 Renditeobjekte – Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 101)

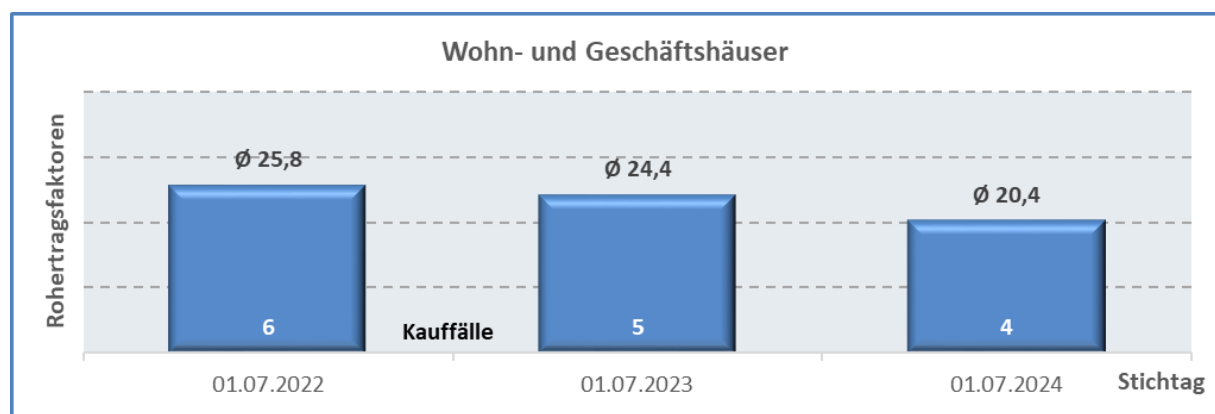


Die angegebenen **Rohertragsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 112 ff zu finden.

Abb. 104 Renditeobjekte – Rohertragsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 101)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Rohertragsfaktor	23,9	18,6
Spanne der Stichprobe	15,4 ... 37,4	14,3 ... 21,5
Vertrauensbereich (95%)	20,0 ... 27,8	16,4 ... 20,7

Abb. 105 Renditeobjekte – Rohertragsfaktoren pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 131)



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2024 überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro-/ Geschäftshäuser, u.a. für das Berliner Umland. Sie werden auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells ermittelt. Der Landesmarktbericht wird als kosten- und anmeldefreier Download auf der [Homepage](#) der Brandenburger Gutachterausschüsse bereitgestellt.

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

chung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Abb. 106 Renditeobjekte – Mietflächenpreise

Auswertungszeitraum 2022 bis 2024					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ³⁰ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Median)			Mietflächenpreise [€/m²]
		Grundstücksfläche [m²]	Mietflächen ³¹ [m²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
Wohn- und Geschäftshäuser					
18. Jh. ... 1930	23	180 ... 1.700 x̄ 315	185 ... 1.215 x̄ 365	Ø 33	1.165 ... 6.945 x̄ 3.620
Büro-/ Geschäftshäuser					
19. Jh. ... 2003	16	360 ... 6.525 x̄ 1.215	155 ... 8.695 x̄ 910	Ø 31	1.505 ... 5.385 x̄ 2.725

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. 107 Renditeobjekte – Mietflächenpreise

Verbrauchermärkte – Auswertungszeitraum 2022 bis 2024				
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ³⁰ (Spanne und arithmetisches Mittel oder Median)		Mietflächenpreise [€/m²]
		Grundstücksfläche [m²]	Mietflächen ³¹ [m²]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)				
1994 ... 2022	5	1.200 ... 24.625 x̄ 11.795	150 ... 13.555 x̄ 5.170	1.160 ... 6.655 x̄ 2.990

³⁰ Restnutzungsdauer (RND); Medianwert (x̄) - wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³¹ 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.

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 5 Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von 6,0 ha und einem Gesamtgeldumsatz von 22,3 Mio. € abgeschlossen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Lagen und Nutzungen sowie wenigen auswertbaren Kauffällen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden.

Abb. 108 Gewerbe- und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte – Auswertungszeitraum 2022 bis 2024				
Gebäudeart	Kennzahlen ³² (Spanne bzw. Median)			Kaufpreis/ Gewerbefläche ³³ [€/m²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m²]	
mittlerer Bauzustand (optischer Gesamteindruck)				
Lager- bzw. Werkstatt- gebäude	6	1950 ... 2008	1.960 ... 30.065 x̄ 7.795	665 ... 1.685 x̄ 960

³² Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³³ 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.

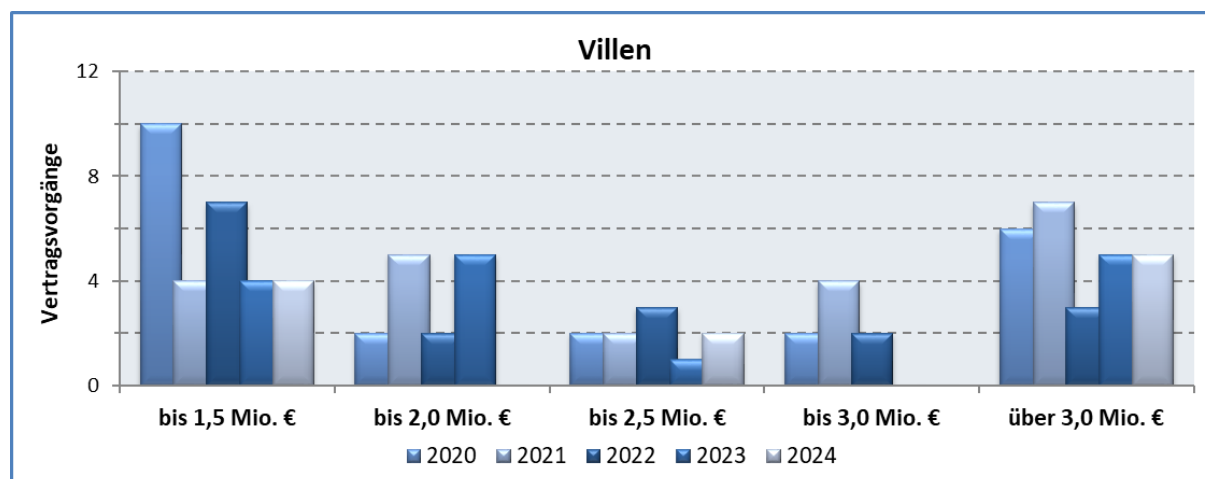
8.7.1 Villen, Landhäuser

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. 109 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2022	2023	2024
Vertragsvorgänge	17	15	11
Geldumsatz	39,3 Mio. €	42,2 Mio. €	34,9 Mio. €

Abb. 110 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 Untersuchungsgroße überschreiten.

Abb. 111 Villen, Landhäuser – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2022 bis 2024					
Anzahl	Kennzahlen ³⁴ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Median)				Wohn- bzw. Mietflächenpreise [€/m²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m²]	Wohn-/ Mietflächen ³⁵ [m²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis guter Bauzustand (optischer Gesamteindruck)					
kleine Wohnvillen/Landhäuser (Wohnfläche ≤ 300 m²)					
15	20. Jh. ... 2018	400 ... 1.980 x̄ 1.055	170 ... 300 x̄ 240	Ø 50	5.055 ... 20.950 x̄ 7.950
große Wohnvillen (Wohnfläche > 300 m²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
15	19. Jh. ... 2020	690 ... 2.495 x̄ 1.400	305 ... 1.035 x̄ 405	Ø 48	2.050 ... 9.715 x̄ 6.370

 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 m^2 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 54, 63 bzw. 68 ff zu finden.

³⁴ Restnutzungsdauer (RND), Medianwert ($\bar{x}$) → wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³⁵ 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.

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. 112 Wochenendhäuser – Kaufpreisniveau³⁶

Auswertezeitraum 2020 bis 2024				
Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]	Nutzflächenpreise ³⁷ [€/m ²]
Wochenendhäuser	13	210 ... 2.785 x̄ 500	30 ... 90 x̄ 55	550 ... 3.545 x̄ 1.565
Ferienhäuser	1			

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

³⁶ Die Nutzfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird.

³⁷ arithmetisches Mittel (Ø); Medianwert (x̄)

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. 113 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

2024		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		574	+ 33 %	207,5 Mio. €	+ 30 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	34	+ 7,5-fach	17,1 Mio. €	+ 2,3-fach
	Baujahr 1960 bis 2021	40	+ 4,7-fach	23,3 Mio. €	+ 2,0-fach
	Baujahr ab 2022	33		22,6 Mio. €	
	Gesamt	107	+ 2,0-fach	63,0 Mio. €	+ 112 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	224	+ 11 %	80,0 Mio. €	+ 3 %
	Baujahr 1960 bis 1990	52	+ 6 %	9,7 Mio. €	+ 24 %
	Baujahr 1991 bis 2021	178	+ 35 %	50,7 Mio. €	+ 28 %
	Baujahr ab 2022	6		2,5 Mio. €	
	Gesamt	460	+ 19 %	142,9 Mio. €	+ 12 %
Umwandlungsverkauf		7	± 0 %	2,7 Mio. €	+ 26 %

2024		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Teileigentum³⁸		24	- 20 %	4,5 Mio. €	- 54 %
	Erstverkauf	6	- 50 %	0,2 Mio. €	- 97 %
	Weiterverkauf	18	± 0 %	4,3 Mio. €	+ 48 %
	Umwandlungsverkauf	0			

Abb. 114 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

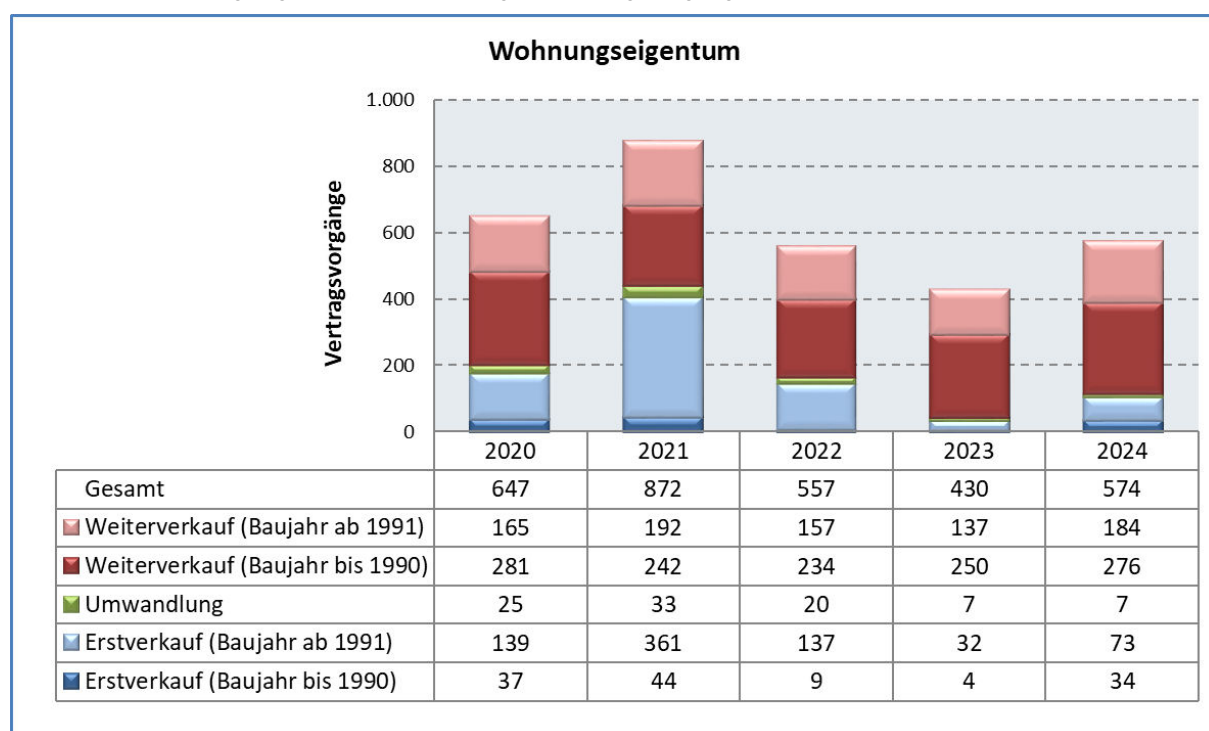
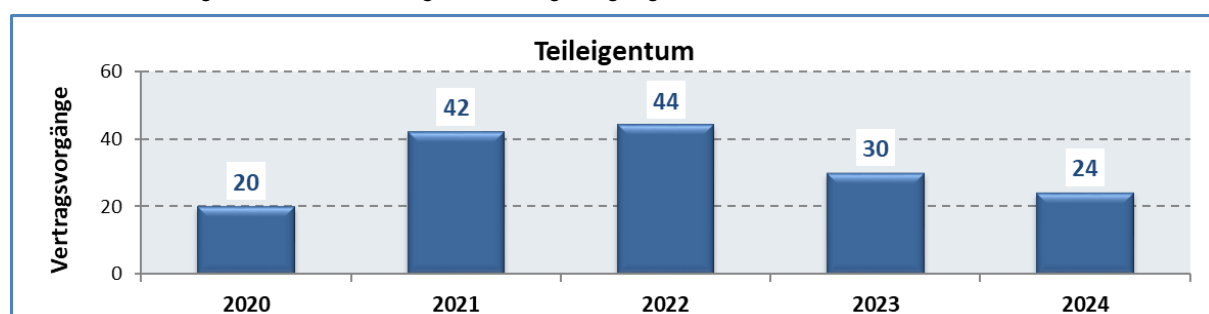


Abb. 115 Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

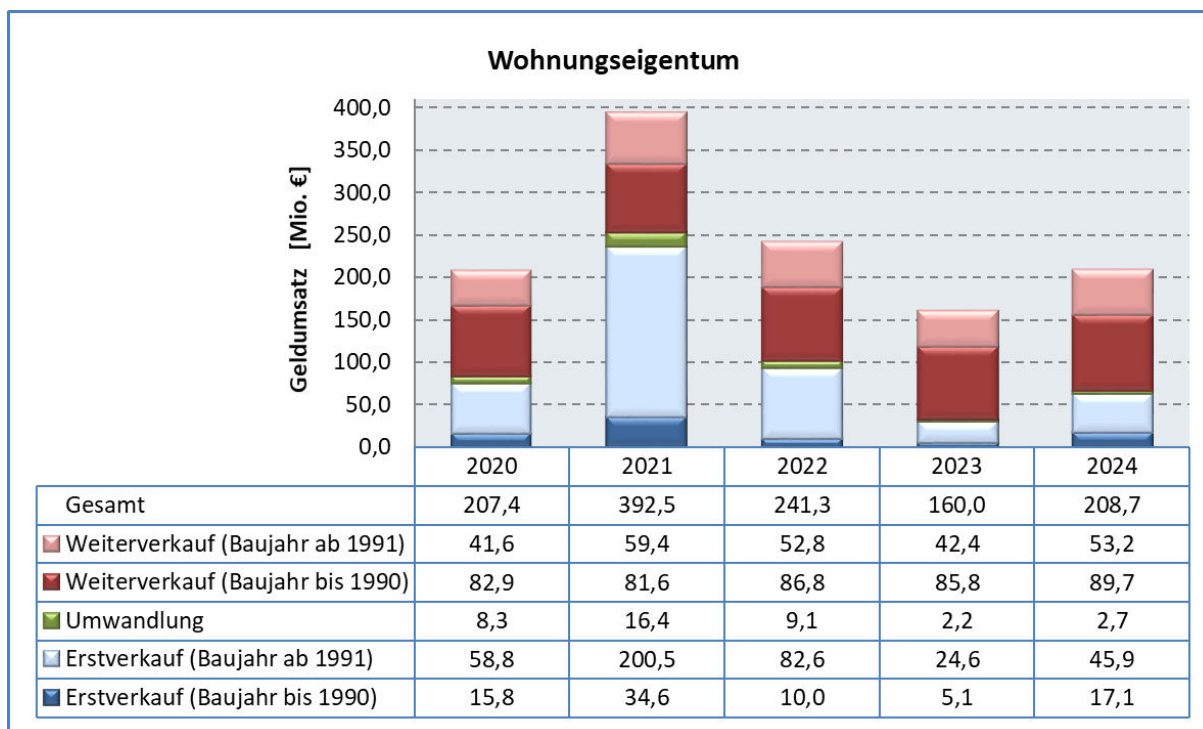


Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt im landesweiten Vergleich weiterhin eine Sonderstellung ein. Im Berichtsjahr 2024 wurden beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum rund

³⁸ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

22 % des landesweiten Geldumsatzes auf dem Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt. Bei den Vertragsvorgängen waren es 15 % des landesweiten Umsatzes.

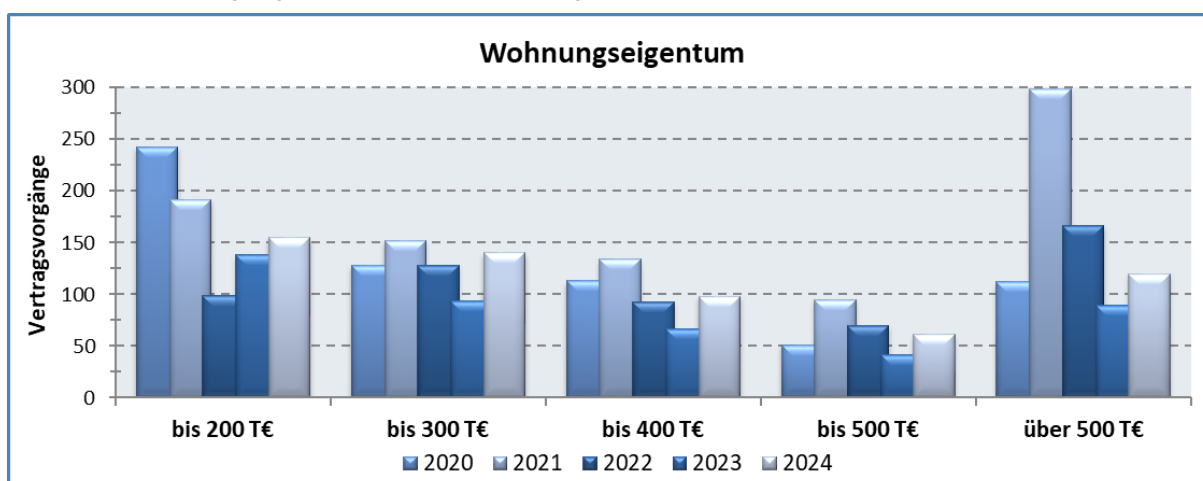
Abb. 116 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 117 Wohnungseigentum – Kaufpreisverteilung³⁹



³⁹ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 118 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr

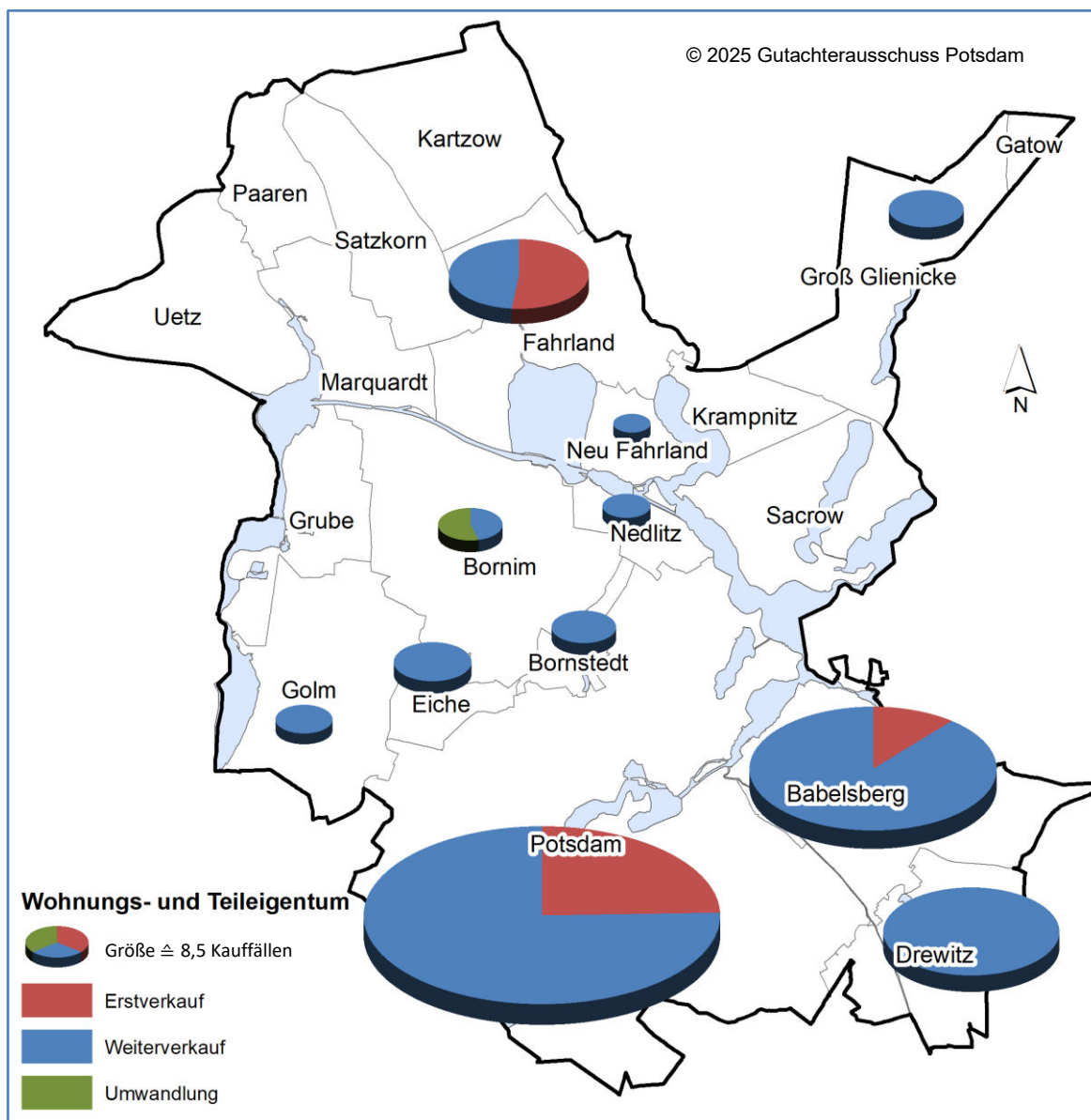
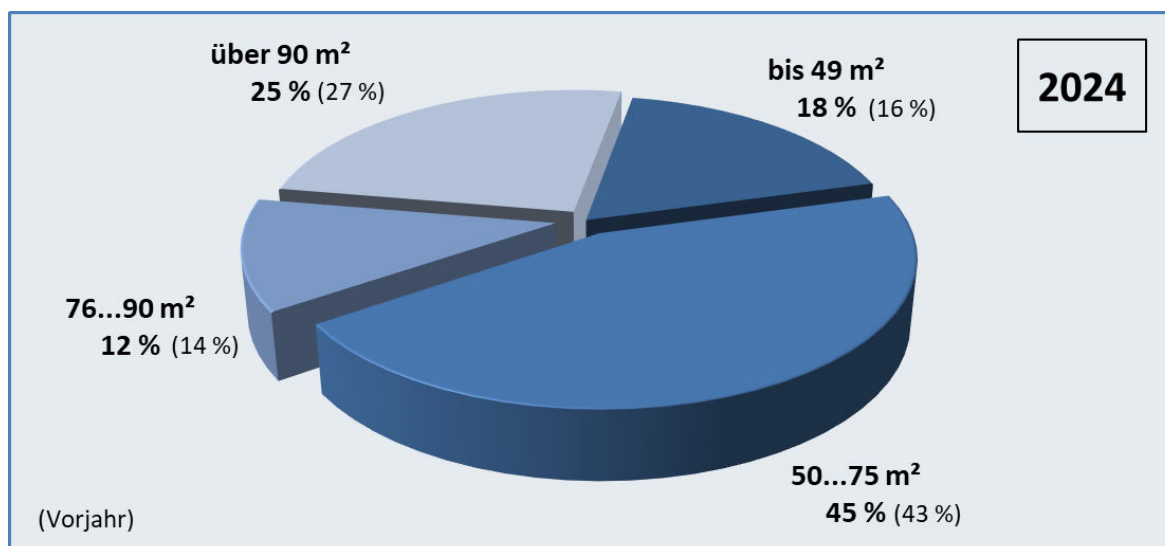


Abb. 119 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen im Berichtsjahr



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.

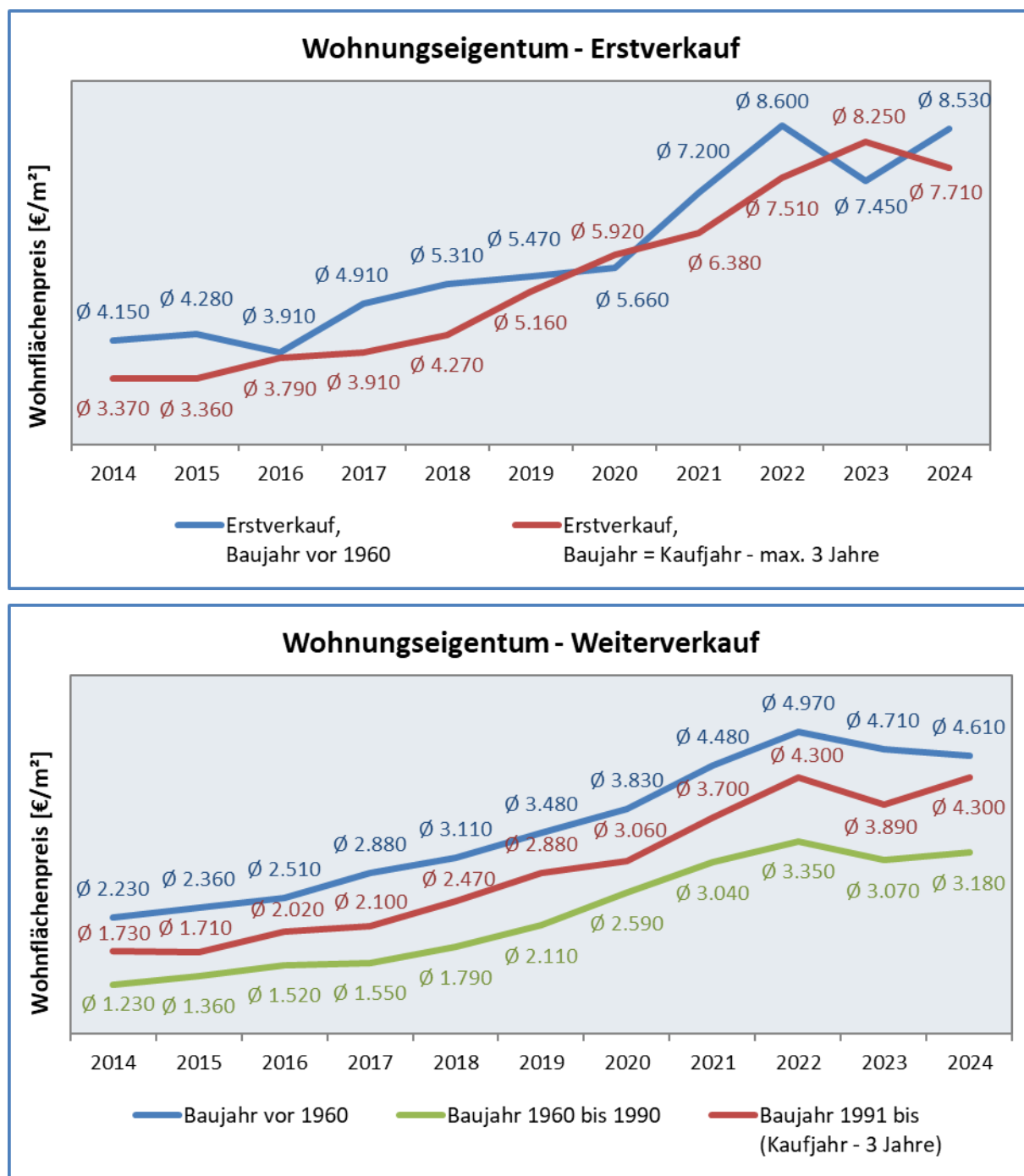
Abb. 120 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau⁴⁰

Wohnungseigentum – Auswertungszeitraum 2024			
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreise [€/m²]
Erstverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)	32	32 ... 240 Ø 66	3.945 ... 9.500 Ø 7.955
Baujahr ab 2021 (Neubau)	60	43 ... 193 Ø 82	5.815 ... 8.820 Ø 7.040
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)	173	27 ... 181 Ø 76	3.270 ... 6.060 Ø 4.595
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)	43	26 ... 78 Ø 59	2.420 ... 3.880 Ø 3.105
Baujahr 1991 bis 2021, einfache Wohnlage	26	33 ... 70 Ø 57	1.915 ... 3.695 Ø 2.710
Baujahr 1991 bis 2021, mittlere Wohnlage	74	26 ... 120 Ø 65	2.185 ... 7.190 Ø 4.275
Baujahr 1991 bis 2021, gute bis sehr gute Wohnlage	29	26 ... 183 Ø 73	2.390 ... 7.375 Ø 5.370
Baujahr ab 2022	6	54 ... 100 Ø 63	3.685 ... 8.010 Ø 6.180

⁴⁰ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 76 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 71 %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 45 % der im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen im Stadtteil Potsdam und 25 % im Stadtteil Babelsberg.

Abb. 121/122 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 Verhältnissen. Die Ableitungsmethode, Modellansätze und -parameter, sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 115 ff zu finden.

Abb. 123 Wohnungseigentum – Preisindexreihe

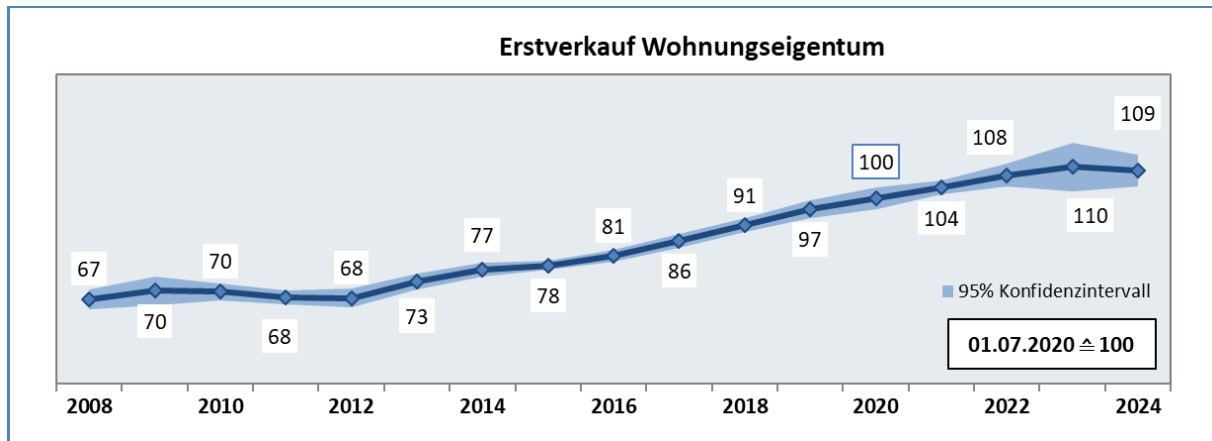


Abb. 124 Wohnungseigentum, Erstverkauf – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2008	69	± 3	2017	231	± 2
2009	39	± 5	2018	255	± 2
2010	105	± 3	2019	178	± 3
2011	140	± 2	2020	129	± 3
2012	82	± 3	2021	324	± 2
2013	131	± 3	2022	138	± 4
2014	180	± 2	2023	33	± 8
2015	395	± 2	2024	71	± 5
2016	300	± 2			

📖 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 2021).

📖 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. 125 Wohnungseigentum – Preisindexreihe

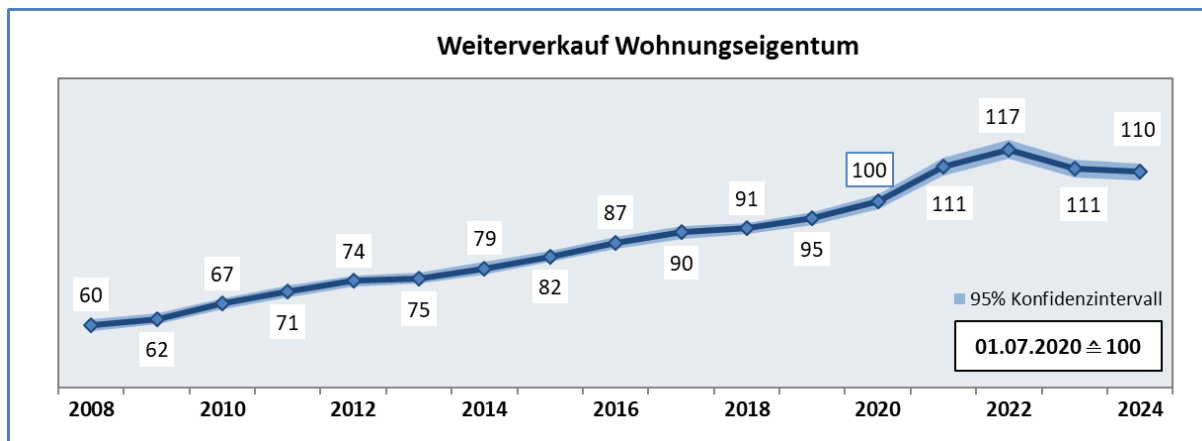


Abb. 126 Wohnungseigentum, Weiterverkauf – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%-Konfidenzintervall
2008	159	± 2	2017	302	± 2
2009	182	± 2	2018	386	± 2
2010	194	± 2	2019	343	± 2
2011	230	± 2	2020	281	± 2
2012	302	± 2	2021	243	± 3
2013	268	± 2	2022	223	± 3
2014	245	± 2	2023	219	± 3
2015	310	± 2	2024	268	± 3
2016	295	± 2			

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. 127) 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 112 ff zu finden.

Abb. 127 Wohnungseigentum – Stichprobe für Vergleichsfaktoren

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	Januar 2023 bis Dezember 2024
Stichtag	01.01.2024
Stichprobenumfang	547 Kauffälle
Bodenwertniveau	350 ... 1.200 €/m ²
Wohnfläche	23 ... 161 m ²
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2023
Restnutzungsdauer	21 ... 79 Jahre
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... 1 Einstellmöglichkeit
Stockwerk ⁴¹	Erdgeschoss ... Dachgeschoss
Fahrstuhl	nicht vorhanden ... vorhanden
Vermietung	nicht vermietet ... vermietet
Vertragsart ⁴²	Weiter- bzw. Umwandlungsverkauf
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	mittel ... gut
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,50

 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 (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.

 Kaufdatum hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Vergleichsfaktoren.

⁴¹ Im Kellergeschoss liegende Souterrain-Wohnungen sind in der Untersuchung nicht mitberücksichtigt worden.

⁴² Begriffserklärungen siehe Seite 76

Abb. 128 Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren

Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren [€/m ² Wohnfläche]										
Wohn- fläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]									
	350	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
23	2.590	2.690	2.910	3.130	3.340	3.560	3.780	3.990	4.210	4.430
30	2.750	2.860	3.070	3.290	3.510	3.720	3.940	4.160	4.370	4.590
40	2.920	3.020	3.240	3.460	3.670	3.890	4.110	4.320	4.540	4.760
50	3.040	3.150	3.370	3.580	3.800	4.020	4.230	4.450	4.670	4.880
60	3.140	3.250	3.460	3.680	3.900	4.110	4.330	4.550	4.760	4.980
70	3.220	3.330	3.550	3.760	3.980	4.200	4.410	4.630	4.850	5.060
80	3.290	3.400	3.620	3.830	4.050	4.270	4.480	4.700	4.920	5.130
90	3.350	3.460	3.680	3.890	4.110	4.330	4.540	4.760	4.980	5.190
100	3.400	3.510	3.730	3.950	4.160	4.380	4.600	4.810	5.030	5.250
110	3.450	3.560	3.780	3.990	4.210	4.430	4.640	4.860	5.080	5.290
120	3.490	3.600	3.820	4.030	4.250	4.470	4.680	4.900	5.120	5.330
130	3.530	3.640	3.860	4.070	4.290	4.510	4.720	4.940	5.160	5.370
140	3.570	3.670	3.890	4.110	4.320	4.540	4.760	4.970	5.190	5.410
150	3.600	3.710	3.920	4.140	4.360	4.570	4.790	5.010	5.220	5.440
161	3.630	3.740	3.960	4.170	4.390	4.610	4.820	5.040	5.260	5.470

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

Baujahr: vor 1960

Vermietung: vermietet

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

Abb. 129 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 1

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr			
Baujahr	vor 1960 ⁴³	1960 ... 1990 ⁴³	ab 1991
Faktor	1,00	0,91	0,82

⁴³ sanierter Altbau

Abb. 130 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren 2

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren bei abweichendem Vermietungszustand		
Vermietung	vermietet	nicht vermietet
Faktor	1,00	1,14

 Anwendungsbeispiel:

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

Der Gebädefaktor (Abb. 128) beträgt: 3.980 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Baujahr (Abb. 129): 1,00

Anpassungsfaktor Vermietung (Abb. 130): 1,14

Der Wert des Wohnungseigentums ergibt sich näherungsweise zu:

$$70 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.980 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,14 = \text{rd. } 317.600 \text{ €}$$

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 vermietete Gebrauchtimmobilien (Weiter- sowie Umwandlungsverkäufe von Wohnungseigentum) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze bzw. -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 108 ff zu finden.

Abb. 131 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	Januar 2023 bis Dezember 2024
Stichtag	01.01.2024
Stichprobenumfang	152 Kauffälle
Restnutzungsdauer	Ø 43 Jahre (30 ... 72 Jahre)
Bodenwertniveau	Ø 725 €/m ² (350 ... 1.500 €/m ²)
Wohnfläche	Ø 61 m ² (23 ... 129 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	Ø 9,7 €/m ² (5,7 ... 17,0 €/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. 132 Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (Datenbasis siehe Abb. 131)

Objektart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Wohnungseigentum	1,1 %	- 2,2 ... 4,8 %	0,9 ... 1,3

- 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.
- 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.

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

Abb. 133 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssätze pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 131)

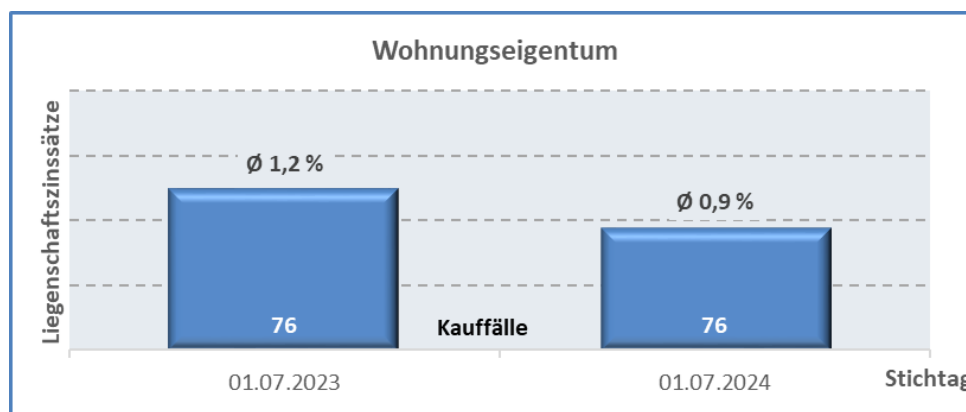
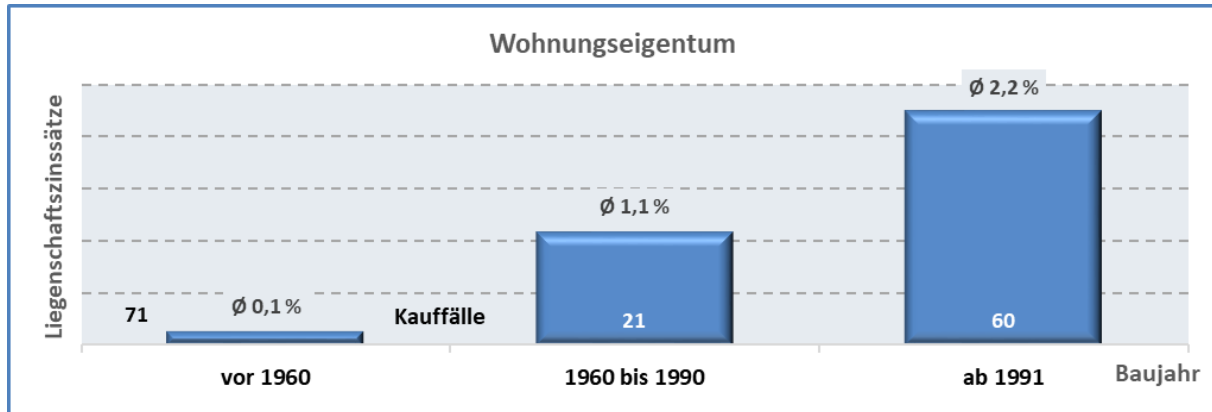


Abb. 134 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssätze nach Baujahresklassen (Datenbasis siehe Abb. 131)

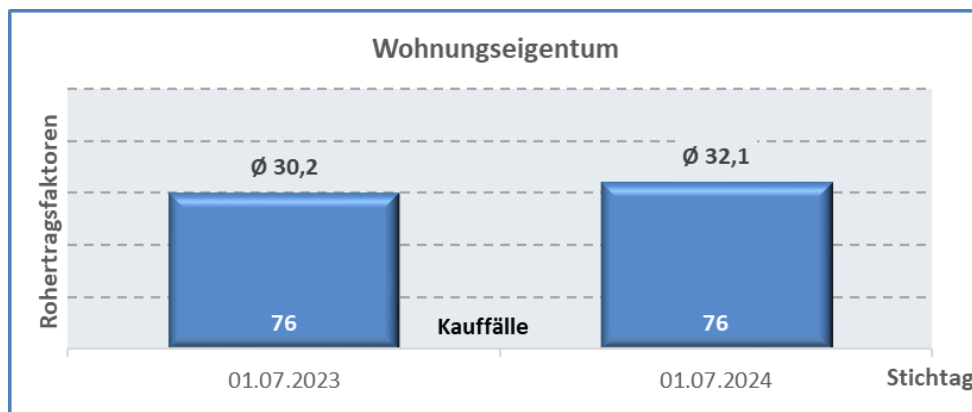


Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und –parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen sind ab Seite 112 ff zu finden.

Abb. 135 Wohnungseigentum – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 131)

Objektart	Durchschnittlicher Rohertagsfaktor	Spanne der Stichprobe	Vertrauensbereich (95%)
Wohnungseigentum	31,2	15,6 ... 51,1	30,0 ... 32,3

Abb. 136 Wohnungseigentum – Rohertagsfaktoren pro Jahr (Datenbasis siehe Abb. 131)



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 10 Teileigentumseinheiten an Gewerberäumen sowie 14 gesondert veräußerte Pkw-Stellplätze für insgesamt 4,5 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. 137 Teileigentum – Kaufpreisniveau

Auswertungszeitraum 2022 bis 2024			
Vertragsart ⁴⁴	Anzahl	Gewerbefläche ⁴⁴	Gewerbeflächenpreise ⁴⁵
Erstverkauf	4	39 ... 202 m ² Ø 193 m ²	6.775 ... 10.050 €/m² Ø 8.935 €/m ²
Weiterverkauf	12	40 ... 747 m ² Ø 138 m ²	1.000 ... 4.980 €/m² Ø 3.325 €/m ²

Abb. 138 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

2024		offener Pkw-Außenstellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	30	19
	Kaufpreisniveau	10.000 ... 35.000 € Ø 23.100 €	15.000 ... 75.000 € Ø 38.000 €

⁴⁴ Die Gewerbefläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes für Gewerbeeinheiten genutzt wird.

⁴⁵ Erläuterungen auf Seite 76; überwiegend für Büro- oder Ladenflächen;

2024		offener Pkw-Außenstellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	7	27
	Kaufpreisniveau	10.000 ... 25.000 € Ø 17.900 €	4.000 ... 50.000 € Ø 21.400 €

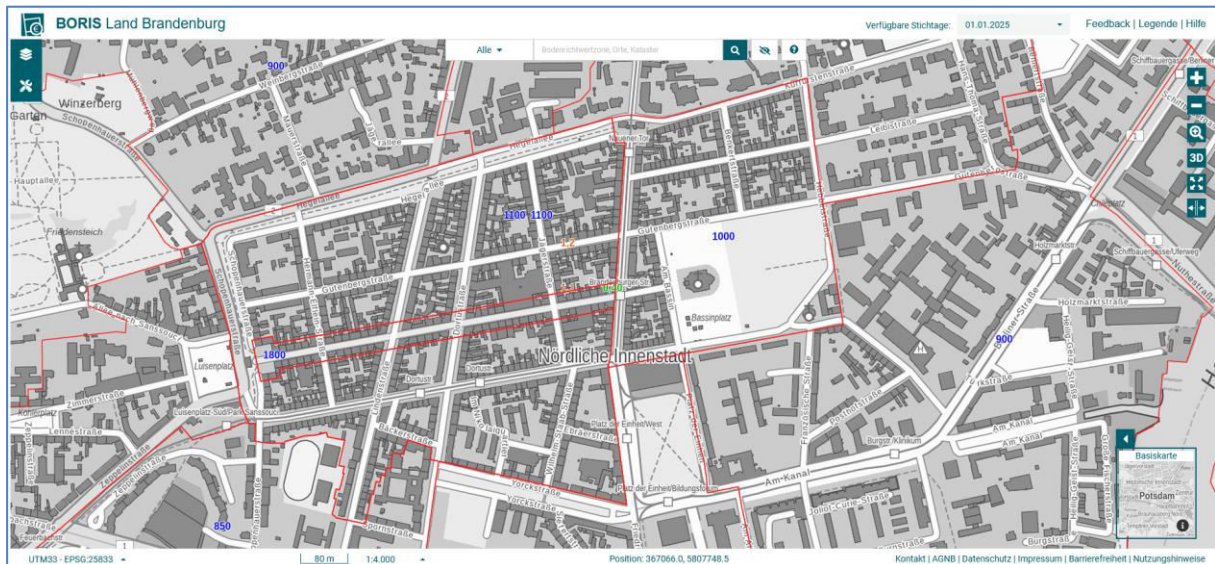
 Es wurden die Kaufpreise von gesondert veräußerten Pkw-Stellplätzen sowie die in den Kaufverträgen separat ausgewiesenen Kaufpreise für Pkw-Stellplätze für die Auswertung herangezogen.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) jährlich zum Stichtag 1. Januar. Sie werden in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ veröffentlicht.

Abb. 139 Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg



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

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 2021), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) 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. Sie stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen Überblick über das durchschnittliche Bodenwertniveau zu geben.

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). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser wird hingewiesen. Des Weiteren werden sie grundsätzlich altlastenfrei 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 auf-

weisen (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.

Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung „Bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)“ beziehen sich daher auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtliche Wirkung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.

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 2025 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt **108 Bodenrichtwerte für beitragsfreies, baureifes Land zum Stichtag**

01.01.2025 beschlossen. Von den beschlossenen Bodenrichtwerten für Bauflächen im Stadtgebiet wurden 7 Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr um + 50 bis + 100 €/m² angehoben. 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.

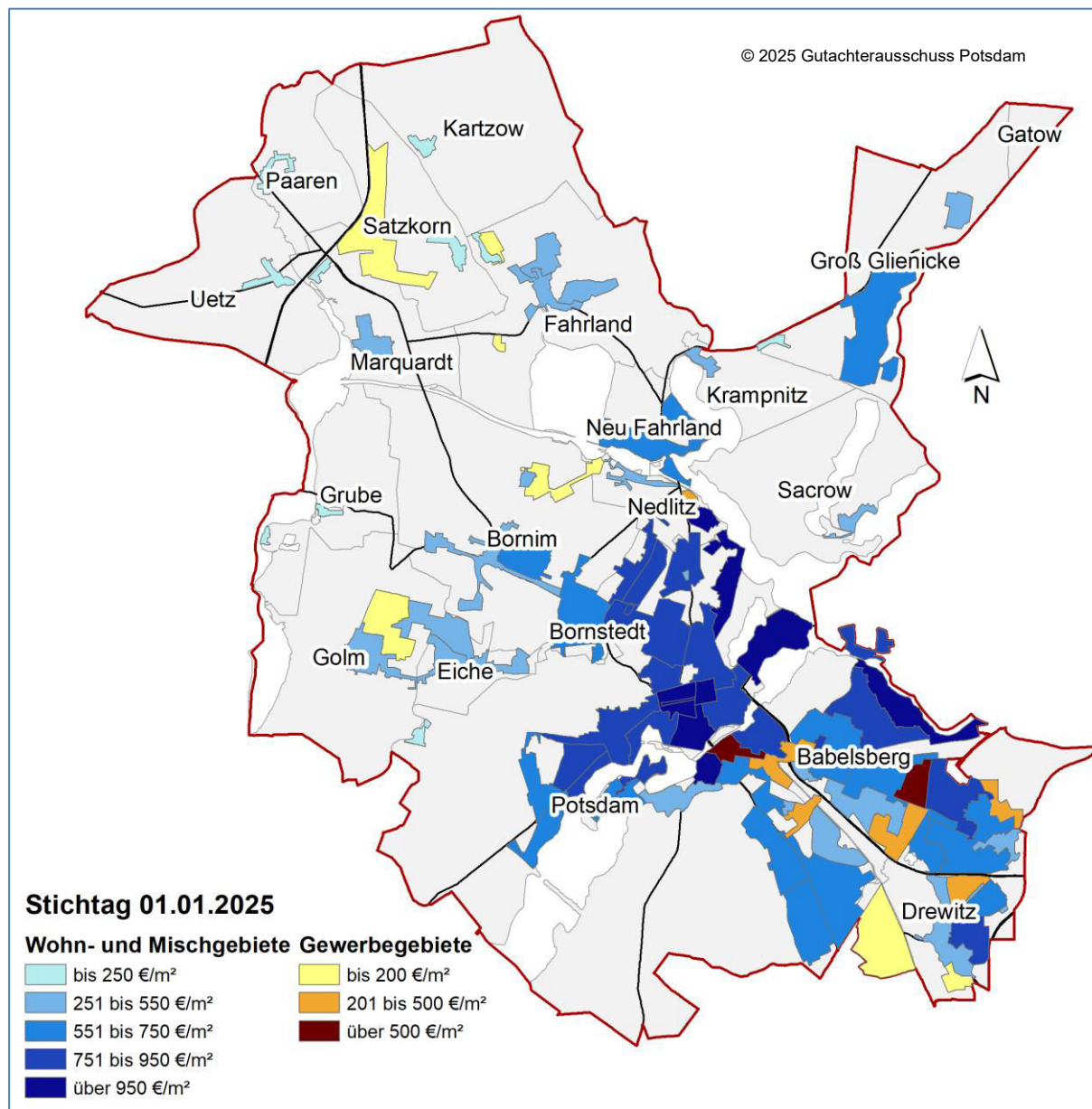
Abb. 140 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten

Lage ⁴⁶	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2025)	Preisentwicklung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/Eigenheimgebiete			
gute bis sehr gute Wohnlage		800 ... 1.250 €/m ²	± 0 ... + 50 €/m ²
mittlere Wohnlage		450 ... 900 €/m ²	± 0 ... + 50 €/m ²
Wohngebiet in städtischer Randlage		100 ... 500 €/m ²	± 0 €/m ²
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		850 ... 1.750 €/m ²	± 0 ... + 100 €/m ²
mittlere Lage		500 ... 850 €/m ²	± 0 ... + 100 €/m ²
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		550 ... 900 €/m ²	± 0 €/m ²
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	1.000 ... 1.800 €/m ²	± 0 €/m ²
	Babelsberg	900 €/m ²	+ 100 €/m ²
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	850 ... 1.000 €/m ²	± 0 €/m ²
	Babelsberg	500 ... 750 €/m ²	+ 50 ... + 100 €/m ²
Gewerbliche Bauflächen			
		100 ... 900 €/m ²	± 0 €/m ²

Der Gutachterausschuss Potsdam verwendet zur Anpassung des Bodenrichtwertgrundstückes an das Bewertungsobjekt bei abweichender **Geschossflächenzahl (GFZ)** eigene Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3, Seite 29).

⁴⁶ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 115 ff

Abb. 141 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2025



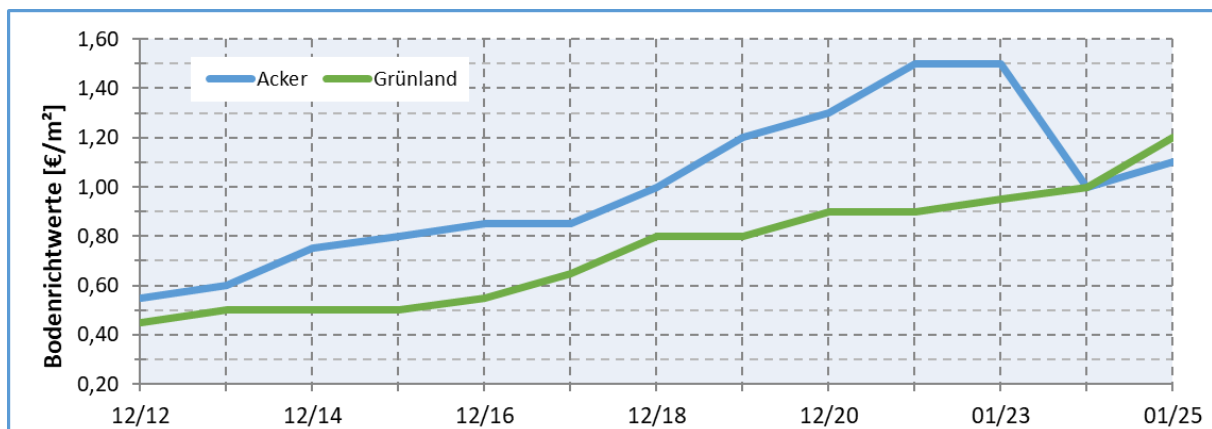
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 142 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ⁴⁷	Grünland
01.01.2023	1,50 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)
01.01.2024	1,00 €/m ² (AZ 25-50)	1,00 €/m ² (GZ 15-45)
01.01.2025	1,10 €/m ² (AZ 25-50)	1,20 €/m ² (GZ 15-45)

Eine signifikante Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnte aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden.

Abb. 143 Landwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



10.2.3 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke

In Anwendung des § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind im Land Brandenburg ab dem 01.01.2025 flächendeckend Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Wertanteil für den Aufwuchs (unbestockte Waldflächen) auszuweisen. Da Waldflächen ohne Bestand nur selten am Markt gehandelt werden, beziehen sich die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen auf fiktiv unbestockte Flächen. Bei der Bodenrichtwertermittlung müssen daher in der Regel modellhafte Ansätze zugrunde gelegt werden.

Der Gutachterausschuss konnte aus den Kaufverträgen für das Stadtgebiet keine verlässlichen Informationen zur Aufteilung des Kaufpreises in Waldbodenwert und Bestockung (Auf-

⁴⁷ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

wuchs) ableiten. Untersuchungen anderer regionaler Gutachterausschüsse sowie des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg ergaben durchschnittliche Bodenwertanteile zwischen 33 % und 49 % am Gesamtkaufpreis für Waldflächen. Der Gutachterausschuss Potsdam legte bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis in Höhe von 33 % zugrunde.

Abb. 144 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Forstwirtschaftliche Flächen (unbestockt)	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Bestockung)
01.01.2023		0,70 €/m ²
01.01.2024		1,50 €/m ²
01.01.2025	0,40 €/m ²	

① Informationen zu Kaufpreisen für Waldflächen mit Bestockung sind auf Seite 41 zu finden.

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. Seit dem Stichtag 31.12.1998 erfolgt die jährliche Fortschreibung dieser Bodenrichtwerte. Informationen zu den besonderen Bodenrichtwerten und Ausgleichsbeiträgen im Entwicklungsbereich Babelsberg können Sie bei der Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH einholen.

Für Teilflächen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes **„Zweite barocke Stadterweiterung“** in der Potsdamer Innenstadt wurde auf Antrag des Sanierungsträgers ein Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität zum Stichtag 01.01.2025 vom Gutachterausschuss beschlossen. Informationen zu den Ausgleichsbeiträgen für dieses Sanierungsgebiet können Sie beim Sanierungsträger ProPotsdam GmbH 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 2024 am 11.07.2024 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 von 2024 aus

zeitnahen Neuabschlüssen. Die ortsüblichen Mietpreisspannen sind für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen in den verschiedenen Geschäftslagen und Qualitäten zusammengefasst. Er 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.

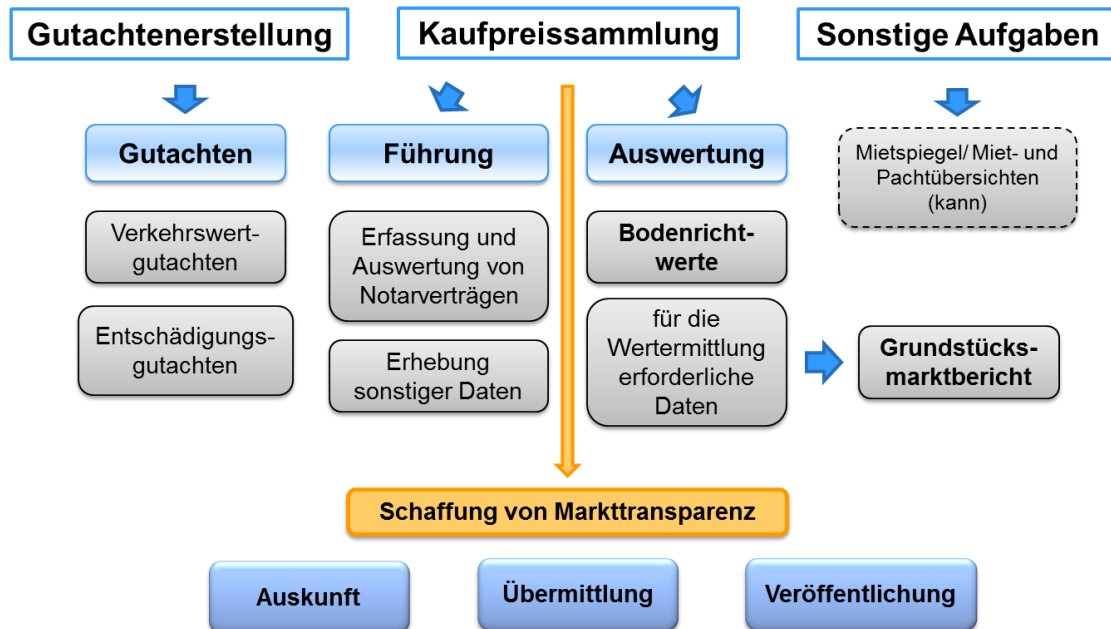
Am 18.06.1991 trat die Gutachterausschuss-Verordnung des Landes Brandenburg in Kraft. Seit dem erfassen die Brandenburger Gutachterausschüsse alle Transaktionen auf den örtlichen Grundstücksmärkten, werten diese aus und stellen umfangreiche Informationen in Form von Bodenrichtwerten und Marktberichten 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 Schleef HypZert F zertifizierter Sachverständiger

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

ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Potsdam:

Janine Herzbach

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);
- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **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, zuletzt geändert durch Erlass vom 29.11.2024 (MIK);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 13.06.2023 (MIK);
- **Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK), zuletzt geändert durch Erlass vom 10.06.2024;
- **Verwaltungsvorschrift zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (AuskunftKPSVV)** vom 29.06.2018 (MIK), 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 2021). 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. 145 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbereich	Ein- und Zweifamilienhäuser Landhäuser/Villen (bis 300 m² 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	große Villen (> 300 m ² Wohnfläche), Bauerngehöfte bzw. Vierseitengehöfte Grundstücksflächen > 1.500 m ² , Wohnfläche < 80 m ² bzw. > 300 m ² , Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20 % Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkäufe
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Kauffälle	nur von gebrauchten Wohnimmobilien (d.h. bereits vor dem Verkauf entsprechend genutzte Immobilie) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen Beurteilung bzw. Einordnung erfolgte nach Inaugenscheinnahme bei Ortsbesichtigungen (keine Innenbesichtigungen) bzw. gemäß Angaben der Erwerber
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Stichtag	Er beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der durchschnittliche Erwartungswert der Stichprobe bezieht.
Ermittlungsmethodik	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. 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. Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des $\pm 2,5$ -fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen. Die ausgewiesenen durchschnittlichen Kennzahlen sind die arithmetischen Mittel aus der jeweiligen Stichprobe.
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	beitrags- und abgabenfrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (01.01.) * typische Grundstücksfläche <i>Hinweis:</i> Es wurde keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.
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 2021 verfahren.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021)
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte der NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 → Bezugsmaßstab = Brutto-Grundfläche

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter			
Baunebenkosten	keine		
Gebäudestandard	Orientierungshilfe zur Eingruppierung (5.3.1 VV EW-SW) 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
Regionalfaktor	1,0 (5.3.7 VV EW-SW)		
Wertansatz für abweichende Gebäudegeometrie	Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile gemäß 5.3.3 VV EW-SW		
	Standardform	Gebäudeart	Zu-/Abschlag
	voll ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock	1.01/ 2.01/ 3.01/	
	kein Kniestock (Drempel)	1.11/ 2.11/ 3.11/	- 5 %
	Spitzboden zum Wohnen ausgebaut	1.21/ 2.21/ 3.21/	+ 10 %
	nicht ausgebautes, aber nutzbares Dachgeschoss ohne Kniestock	1.02/ 2.02/ 3.02/	
	eingeschränkt nutzbar	1.12/ 2.12/ 3.12/	- 10 %
	mit Kniestock (Drempel)	1.32/ 2.32/ 3.32	+ 5 %
	Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03/	± 0 %
		1.13/ 2.13/ 3.13/	
		1.23/ 2.23/ 3.23/	
		1.33/ 2.33/ 3.33	
Wertansatz für nicht von der BGF-Berechnung erfasste Bauteile	Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u> (5.3.2 VV EW-SW): ➤ 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 Hiervon abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen. Und es wurde nur der Wertansatz (Zeitwert) für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.		
Brutto-Grundfläche (BGF)	Anlage 4 ImmoWertV 2021 Die Fläche wurde aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.		

Sachwertfaktoren – Modellansätze und -parameter																	
Baupreisindex	Preisindizes für Neubau von Wohngebäuden in Deutschland (2021 =100) – Statistischen Bundesamt (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#) → Indizes müssen auf das Jahr 2010 umgerechnet werden: $gesuchter\ Index\ (2010) = \frac{Index\ zum\ Wertermittlungsstichtag\ (2021)}{70,8} \times 100$																
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	übliche Außenanlagen: pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes (5.3.6 VV EW-SW) hochwertige Außenanlagen: Ansatz von max. 4 % des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil																
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Wertansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Wertermittlung mit den NHK 2010 <table><thead><tr><th>Garagentyp</th><th>Fertigarage</th><th>Garage in Massivbauweise</th><th>Individuelle Garage (massiv, mit besonderen Ausführungen)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Standardstufe</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>GND</td><td colspan="3">60 Jahre (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021)</td></tr><tr><td>pauschaler Wertansatz</td><td>6.000 €</td><td>12.000 €</td><td>18.000 €</td></tr></tbody></table> Carport: pauschalierter Zeitwert (max. 2.000 € pro Carport) ggf. weitere marktübliche Nebengebäude: Zeitwert	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 2021)

Abb. 146 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 €/m²; Wohnflächenpreise < 1.000 €/m², Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20 %

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und -parameter	
	<i>Restnutzungsdauer:</i> bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Wohnungseigentum < 30 Jahre; bei Eigenheimen < 20 Jahre; bei Verbrauchermärkten < 10 Jahre Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslage bzw. Lage in Erholungsgebieten, Erstverkäufe bei Wohnungseigentum, > 25 % Leerstand
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Informationen von den Erwerbern der Immobilien, Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam bzw. Übersicht zu Gewerbemieten von der IHK Potsdam
Kauffälle	nur nachhaltig vermietete Objekte (Gebrauchsimmobilien) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen Inaugenscheinnahme bei Ortsbesichtigungen (keine Innenbesichtigungen), Angaben der Erwerber
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Stichtag	Er beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der durchschnittliche Erwartungswert der Stichprobe bezieht.
Ermittlungsmethodik	Auf Basis der o.a. Vorschriften wurden bei geeigneten Kauffällen der jeweilige Liegenschaftszinssatz bzw. Ertragsfaktor auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt. Kauffälle mit fehlerhaften Angaben wurden nicht verwendet 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 Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des $\pm 2,5$-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen. Die ausgewiesenen durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind das arithmetische Mittel der jeweiligen Stichprobe.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis).
Bodenwert	beitrags- und abgabenfrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster⁴⁸ Bodenrichtwert (01.01.) * typische Grundstücksfläche bzw. anteilige Grundstücksfläche <i>Hinweise:</i> Es wurde keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen. Beim Wohnungseigentum wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.
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 2021 verfahren.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Eigenheime; Wohnungseigentum 80 Jahre

⁴⁸ mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und -parameter	
	Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) 60 Jahre Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) 30 Jahre
Mietfläche	Die Mietfläche ist der Anteil der Nettogeschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt bzw. vermietet wird. Und entspricht der Summe der Wohn- bzw. Gewerbeflächen. Auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Fragebogen) oder anhand von Gebäudeparametern überschlägig berechnet.
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen; Sind die Mieten nicht bekannt oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung). Bei Objekten mit weniger als 25 % leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht.
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 <i>Hinweis:</i> Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV 2021. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der ImmoWertV 2021.
	Verwaltungs- und Instandhaltungskosten Abb. 147 und Abb. 148
	Mietausfallwagnis für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %
Restnutzungsdauer (RND)	$RND = GND - \text{Alter}$ § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021
Wertansatz für Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplätzen	<i>Wohnungseigentum:</i> wenn nicht bekannt, dann pauschaler Ansatz (gerundet auf 1.000 €) auf Basis von tatsächlichen, durchschnittlichen Kaufpreisen

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 sicherzustellen, sind die verwendeten Modellansätze und -parameter zu beachten. Nach der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes sind die Wertanteile der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie der vom typischen Objekt abweichenden Objektmerkmale zu berücksichtigen.

Abb. 147 Jährliche Verwaltungskosten (Auszug)

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung ⁴⁹		Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	gewerbliche Nutzung
	Wohnung bzw. Wohngebäude bei Eigenheimen	Eigentumswohnung		
ab 01.01.2022	312 €/WE	373 €/WE	41 €/Stellplatz	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2023	339 €/WE	405 €/WE	44 €/Stellplatz	
ab 01.01.2024	351 €/WE	420 €/WE	46 €/Stellplatz	
ab 01.01.2025	359 €/WE	429 €/WE	47 €/Stellplatz	

Abb. 148 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnung	Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	Pkw-Außenstellplatz
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €/Stellplatz	
ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €/Stellplatz	
ab 01.01.2024	13,8 €/m ²	104 €/Stellplatz	
ab 01.01.2025	14,0 €/m ²	106 €/Stellplatz	
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/m ²
ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²
ab 01.01.2024	4,1 €/m ²	6,9 €/m ²	13,8 €/m ²
ab 01.01.2025	4,2 €/m ²	7,0 €/m ²	14,0 €/m ²

⁴⁹ WE = Wohnung

(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. 149 Modell zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren

Wohnflächenpreise – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbereich	Eigenheime Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Landhäuser/Villen (bis 300 m² Wohnfläche)	Wohnungseigentum Weiterverkauf Umwandlungsverkauf
Räumlicher Anwendungsbereich	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	Als Bezugsgröße des Vergleichsfaktors wurde der Wohnflächenpreis gewählt und beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Bodenwert. Untersuchung erfolgte mittels multipler linearer Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Kauffälle mit fehlerhaften Angaben wurden nicht verwendet. Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des $\pm 2,5$-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen.	
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	beitrags- und abgabenfrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (01.01.) * typische Grundstücksfläche <i>Hinweis:</i> Es wurde keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen. Beim Wohnungseigentum wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.	
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 2021 verfahren. $\leq 1.500 \text{ m}^2$ keine Einschränkungen	
Wohnfläche	Auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Fragebogen) oder anhand von Gebäudeparametern überschlägig berechnet. 90 ... 300 m^2 keine Einschränkungen	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021)	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021	
Pkw-Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport)	wenn vorhanden, dann wertmäßig enthalten	
Unterkellerung	0 ... 49 % = <i>nicht vorhanden</i> 50 ... 100 % = <i>vorhanden</i>	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. 150 Modell zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren

Rohertragsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
Sachlicher Anwendungsbereich	Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Eigenheime, Wohnungseigentum <i>ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</i>
Räumlicher Anwendungsbereich	Landeshauptstadt Potsdam
Berechnungsmodell	Rohertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltniete
Ermittlungsmethodik	Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des ± 2,5-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen. Die ausgewiesenen durchschnittlichen Rohertragsfaktoren sind das arithmetische Mittel der jeweiligen Stichprobe.
Weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modellbeschreibung für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Anhang 0)

(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. 151 Modell zur Ermittlung von Preisindizes für Bauland

Bodenpreisindizes für Bauland – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbereich	Individueller Wohnungsbau Eigenheimgebiet Kleinsiedlungsgebiet Gebiet gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld	Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhausgebiet Gebiet gemischter Nutzung im verstärkten Umfeld
Räumlicher Anwendungsbereich	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 Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkäufe	Grundstücksflächen < 100 m ² bzw. Zukäufe, erschließungsbeitragspflichtig, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Paketverkäufe
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
Auswertungszeitraum	ab 01.01.2000	
Stichtag	Basisstichtag 01.07.2020 (Index = 100) Die Indexwerte repräsentieren jeweils das Jahresmittel und beziehen sich auf den Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres.	
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 Teilmarkt 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.	

Bodenpreisindizes für Bauland – Modellansätze und -parameter	
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 Geschosswohnungsbau werden vorab mit den Potsdamer Umrechnungskoeffizienten zur lagetypischen GFZ von 1,0 normiert.
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. 152 Modell zur Ermittlung von Preisindizes für bebaute Grundstücke

Immobilienpreisindizes für bebaute Grundstücke – Modellansätze und -parameter		
Sachlicher Anwendungsbereich	Individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser Landhäuser/Villen (bis 300 m² Wohnfläche) Doppelhaushälften, Reihen- bzw. Siedlungshäuser	Wohnungseigentum Weiterverkauf Erstverkauf
Räumlicher Anwendungsbereich	Landeshauptstadt Potsdam	
nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücksflächen > 1.500 m², Wohnfläche < 90 m² bzw. > 300 m², große Villen (> 300 m² Wohnfläche), Bauerngehöfte bzw. Vierseitengehöfte Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurecht, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/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 01.07.2020 (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 Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet und basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, 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 benachbarte Regressionsfunktion) statt.	

Immobilienpreisindizes für bebaute Grundstücke – Modellansätze und -parameter	
	Die Ausreißerentfernung erfolgt zweistufig, zunächst kumuliert über alle Berichtsjahre mittels Boxplot vor der Regression auf die Einflussgrößen Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie die Zielgröße Kaufpreis je sachlichen Teilmarkt, anschließend mittels Cook-Distanzen in der Regression.
Ermittlungsmodell	Als Einflussgrößen sind Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und Gebäudeart Reihenhaus/Doppelhaushälfte berücksichtigt worden. Beim Wohnungseigentum entfällt die Grundstücksfläche sowie Gebäudeart als Einflussgröße.
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. 153 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.

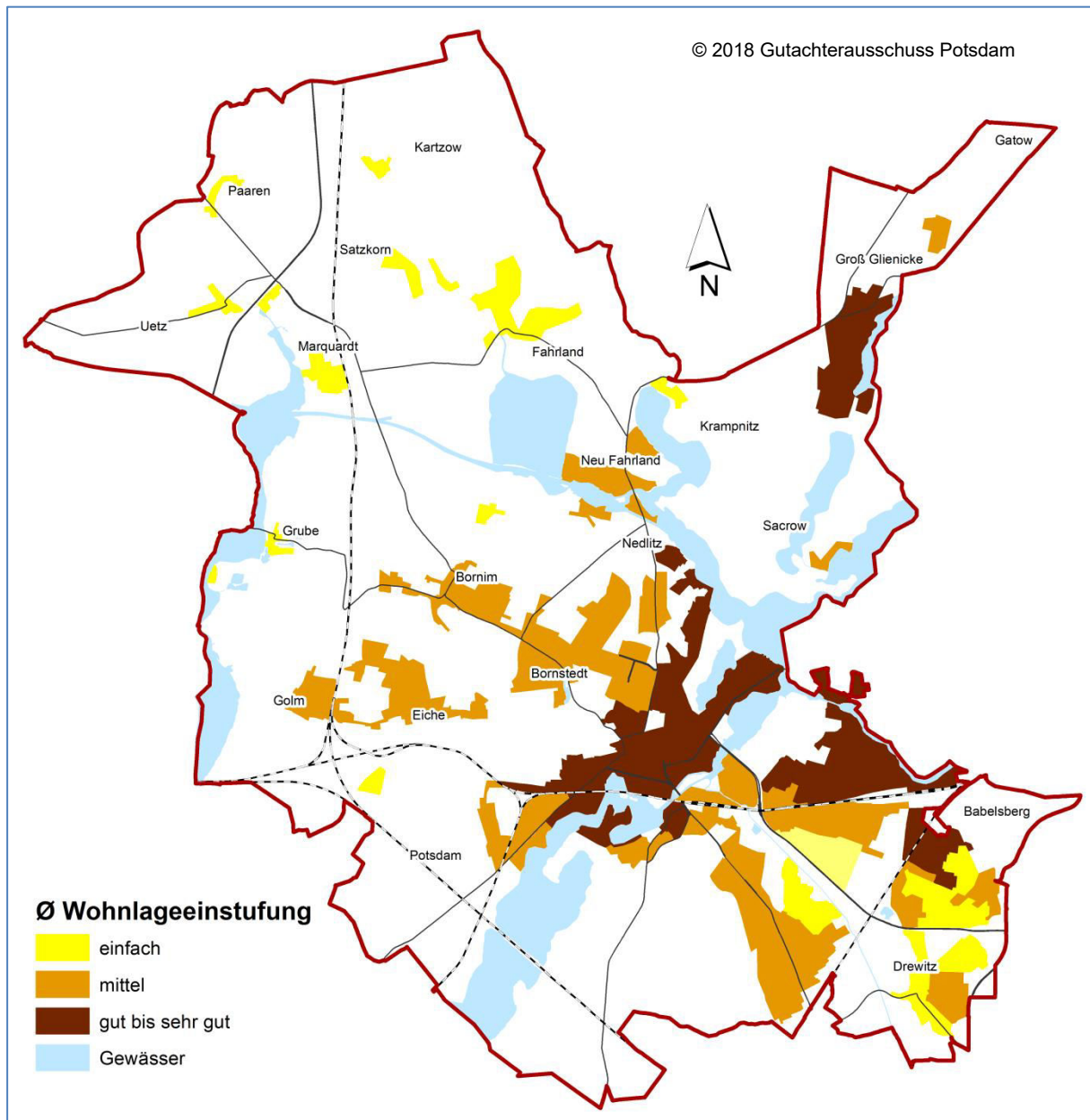
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen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

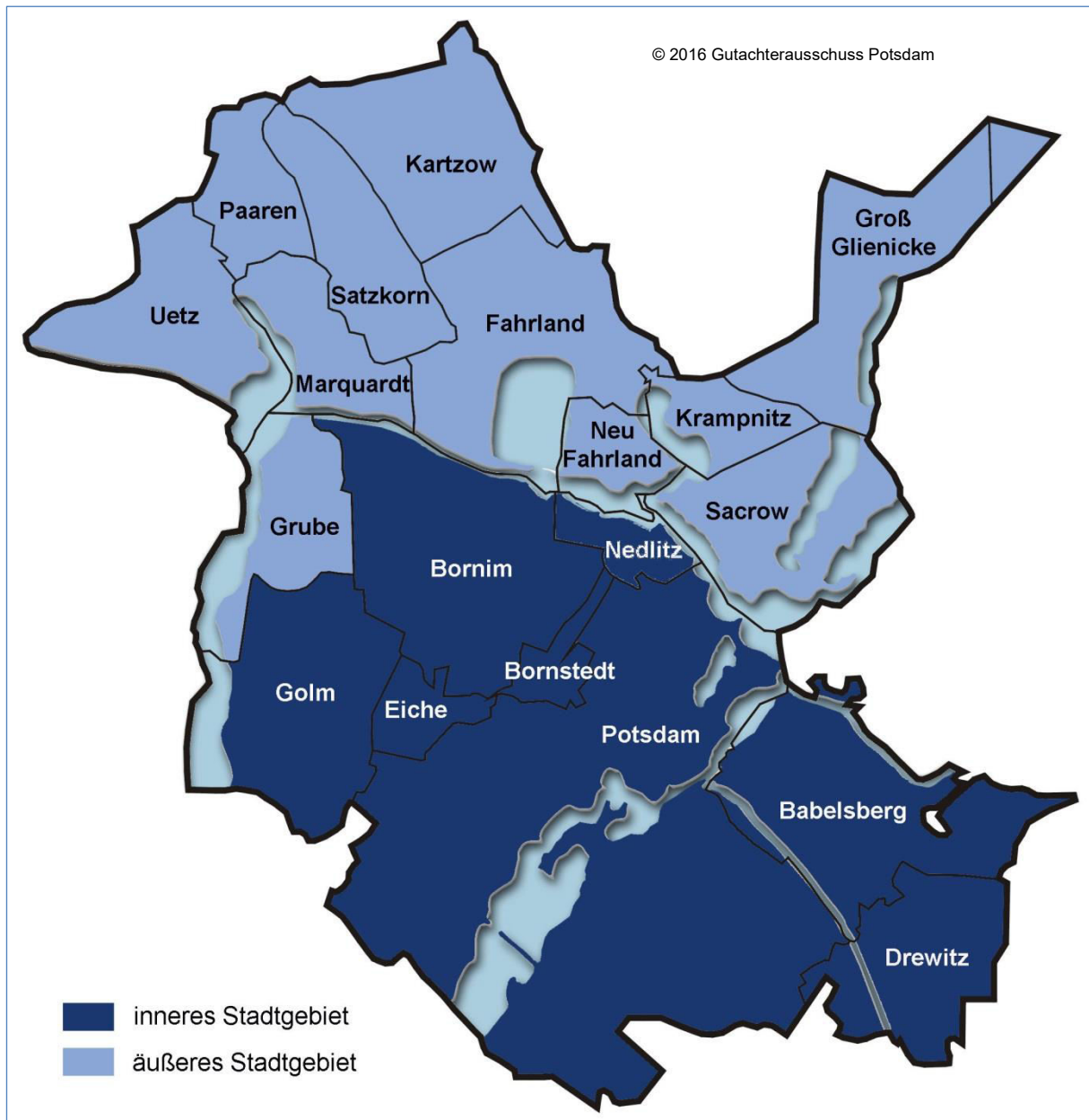
Abb. 153 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(F) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 154 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. 155 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁵⁰	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
Stadtteil Potsdam			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m²	230 ... 1.300 m²
1012	Potsdam, Hermannswerder Ost	Ø 900 m²	660 ... 1.250 m²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH ⁵¹)	Ø 650 m²	195 ... 1.400 m²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	Ø 600 m²	325 ... 955 m²
1095	Potsdam, An den Kopfweiden	Ø 300 m²	130 ... 730 m²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	Ø 700 m²	385 ... 985 m²
1073	Potsdam, Gartenstadt	Ø 350 m²	130 ... 795 m²
1085	Potsdam, Angermannsiedlung	Ø 500 m²	315 ... 820 m²
Stadtteile Babelsberg und Drewitz			
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	Ø 650 m²	325 ... 1.310 m²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	Ø 600 m²	250 ... 1.285 m²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH ⁵¹)	Ø 650 m²	225 ... 1.095 m²
1022	Babelsberg, Musikerviertel	Ø 600 m²	155 ... 1.105 m²
1045	Babelsberg, Am Griebnitzsee (EFH ⁵¹)	Ø 800 m²	405 ... 1.295 m²
1030	Drewitz, Ortskern	Ø 650 m²	305 ... 1.385 m²
1034	Drewitz, Schäferfichten	Ø 600 m²	300 ... 1.080 m²
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	Ø 800 m²	400 ... 1.295 m²
1098	Drewitz, Priesterweg	Ø 800 m²	700 ... 1.000 m²
Nordwestliche Stadtteile			
1037	Bornstedt, Ort	Ø 550 m²	220 ... 1.105 m²
1097	Bornstedt, Kirschallee	Ø 700 m²	375 ... 1.045 m²
1038	Bornim, Ort	Ø 700 m²	300 ... 1.345 m²
1072	Bornim, Wohnpark „Hügelweg“	Ø 500 m²	300 ... 870 m²

⁵⁰ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁵¹ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁵⁰	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 Gliencke, Ortskern	Ø 800 m ²	160 ... 1.500 m ²
1071	Groß Gliencke, 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. 156 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatservice	Landeshauptstadt Potsdam	0331 / 289 – 3192 Geodatservice@Rathaus.Potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen		0331 / 289 – 2524 Bauaufsicht@Rathaus.Potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr		0331 / 289 – 1485 KIS1@Rathaus.Potsdam.de
Statistiken		0331 / 289 – 1247 Statistik@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Wohnen		0331 / 289 – 2694 Wohnungswesen@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 27 86 – 453 www.ihk-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche im Stadtteil Potsdam bzw. Ortsteil Fahrland	Sanierungs- und 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
Grund-, Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer	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

(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
Ø	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
Wohngeb.	Wohngebäude
ẋ	Medianwert