

Grundstücksmarktbericht 2021

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: www.gutachterausschuss-bb.de
Landeshauptstadt Potsdam: www.potsdam.de
- Berichtszeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2022
- Bezug: als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/>)
als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
- Gebühr: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 €¹
- Titelfoto: **Potsdam, SAP Innovation Center 2.0** (Baujahr 2016) – steht im Konrad-Zuse-Ring auf dem Campus Jungfersee in Potsdam-Nord an der Stadtteilgrenze zum Ortsteil Neu Fahrland. Auf dem ehemaligen Militärgelände der Grauen Kasernen am Ufer des Jungferensees entsteht neben einem exklusiven Villenquartier ein Forschungs-, Entwicklungs- und Gründerzentrum. (Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Potsdam)
- Nutzungsbedingungen: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß diesen Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben.
Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de
- Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	17.05.2022		Erstveröffentlichung
1.1			
1.2			

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

Vorwort

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018).

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen (ab Seite 111 ff) zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

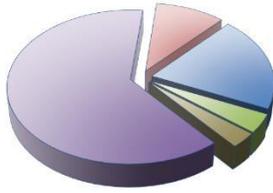
Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	2
Vorwort.....	4
Inhaltsverzeichnis	5
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	8
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	9
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	10
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....	13
3.3 Stadtentwicklung	16
3.3.1 Bauleitplanung.....	16
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	16
4 Übersicht über die Umsätze	18
4.1 Vertragsvorgänge.....	19
4.1.1 Marktteilnehmer.....	23
4.1.2 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe	23
4.2 Geldumsatz.....	24
4.3 Flächenumsatz.....	27
5 Bauland	29
5.1 Allgemeines.....	29
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	31
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	33
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	33
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	33
5.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	34
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten.....	35
5.4 Bauland für Gewerbe	36
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	38
5.6 Sonstiges Bauland	40

5.6.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten.....	40
5.6.2	Baugrundstücke für soziale Einrichtungen.....	40
5.7	Sonderauswertungen	41
5.7.1	Baugrundstücke in Uferlage	41
5.7.2	Arrondierungsflächen	41
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	44
6.1	Allgemeines.....	44
6.2	Preisniveau, Preisentwicklung.....	45
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	46
7.1	Hausgärten, private Grünflächen.....	46
7.2	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	46
8	Bebaute Grundstücke	48
8.1	Allgemeines.....	48
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	49
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
8.2.2	Sachwertfaktoren	52
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	54
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	57
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	58
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	58
8.3.2	Sachwertfaktoren	61
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	63
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	69
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	69
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	71
8.4.3	Nutzflächenpreise.....	72
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	74
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	75
8.5.3	Nutzflächenpreise.....	77
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	80
8.7	Villen, Landhäuser.....	81
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	84
9.1	Allgemeines.....	84
9.2	Wohnungseigentum	86

9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	86
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	91
9.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	94
9.3	Teileigentum.....	96
10	Bodenrichtwerte.....	98
10.1	Allgemeine Informationen.....	98
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	99
10.2.1	Bodenrichtwerte für baureifes Land	100
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	103
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	104
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	105
11.1	Nutzungsentgelte	105
11.2	Mieten	105
11.3	Pachten.....	106
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	107
Anhang	111
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	111
(B)	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.....	114
(C)	Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	118
(D)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung.....	121
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen	123
(F)	Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau	124
(G)	Weitere Ansprechpartner.....	126
(H)	Abkürzungsverzeichnis.....	128

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Gesamtumsätze wieder gestiegen

Mit einem Jahresumsatz von 1,11 Mrd. EUR wurde der höchste Geldumsatz seit 1991 auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt registriert. Auch bei den Vertragsvorgängen war wieder ein Anstieg auf das Niveau von 2019 zu verzeichnen. Bei einem 4 %igen Anteil an den landesweiten Vertragsvorgängen wurden 11 % des landesweiten umgesetzten Geldes auf dem Potsdamer Immobilienmarkt ausgegeben.



Weitere Dynamik bei den Baulandpreisen

Der großen Nachfrage nach Potsdamer Wohnobjekten steht weiterhin nur ein begrenztes Angebot entgegen. Das spiegelt sich auch in den Kaufpreisen sowie den neuen Bodenrichtwerten wieder. Für ein erschlossenes Eigenheimbaugrundstück wurden im Jahr 2021 durchschnittlich 590 €/m² gezahlt. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland stiegen durchschnittlich um 13 %.



Preissteigerung bei den Wohnflächenpreisen

Beim individuellen Wohnungsbau lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 746.000 € bzw. 5.200 €/m²-Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung des Wohnflächenpreises um rund 11 %. Bei den Mehrfamilienhäusern mit mittlerem bis sehr guten optischen Gesamteindruck betrug der durchschnittliche Wohnflächenpreis rund 3.900 €/m². Das entspricht einer Preissteigerung von 34 % gegenüber dem Vorjahr.



Umsatzwachs und Preissteigerungen beim Wohneigentum

Im Jahr 2021 war ein starker Umsatz und weiter steigende Wohnflächenpreise zu verzeichnen. Bei dem veräußerten Wohneigentum waren 46 % Erstverkäufe und damit seit Längerem fast genauso viele wie Weiterverkäufe. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Wohnfläche lag bei den Erstverkäufen bei 6.430 €/m² und bei den Weiterverkäufen bei 3.995 €/m². Das macht eine Preissteigerung von 10 % bzw. 17 % gegenüber dem Vorjahr aus.



Weiter fallende Liegenschaftszinssätze

Die für Ertragsobjekte ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind im Jahr 2021 weiter gesunken. Im Gegenzug stiegen sowohl die durchschnittlichen Rohertragsfaktoren als auch die durchschnittlichen Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende 31. Grundstücksmarktbericht wurde am 09.05.2022 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2021 auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen einen Überblick über die Wertverhältnisse gegeben werden.

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

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (ab Seite 29 ff);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 48ff);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 84 ff);

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

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (ab Seite 44 ff);

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

Sonstige unbebaute Grundstücke (ab Seite 40 ff bzw. Seite 46 ff);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 98 ff).

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Marktanalysen basieren auf eigenen statistischen Untersuchungen der in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam registrierten Kauffälle.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Abb. 1 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche:	187,7 km²
Einwohner (12/2021):	183.401
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

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

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



Abb. 2 Gemarkungsübersicht

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

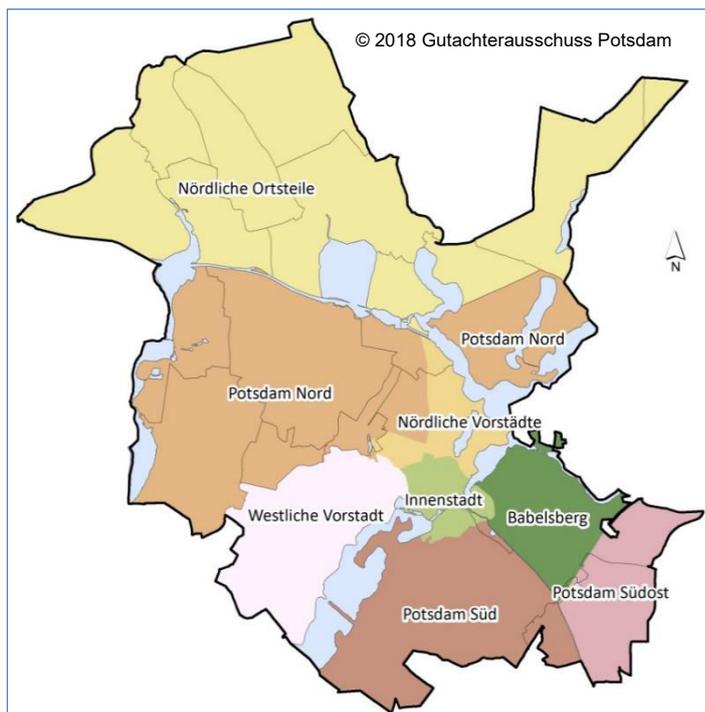


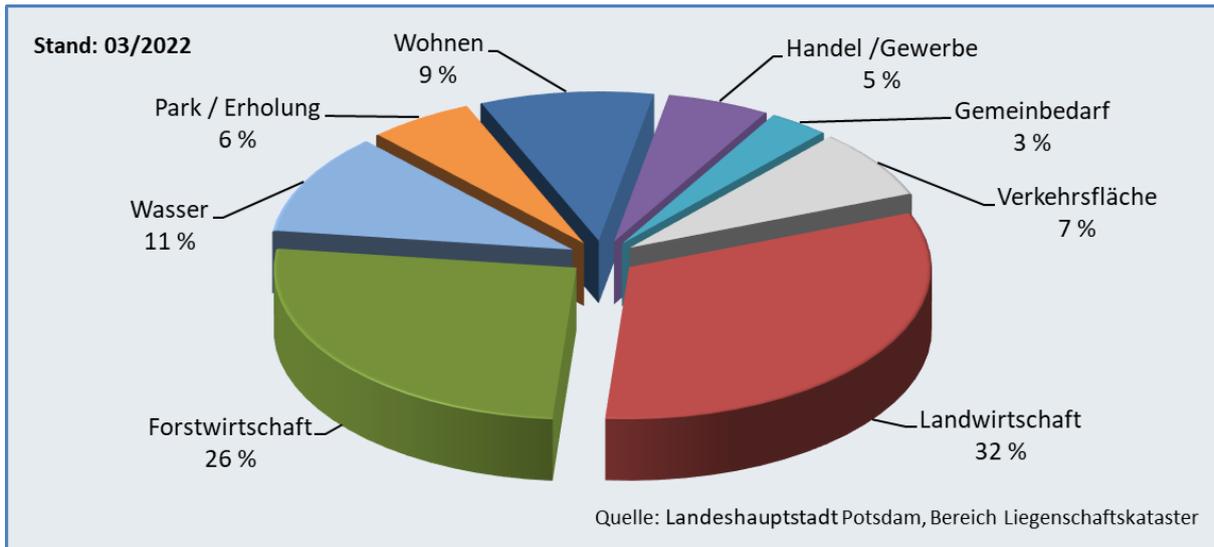
Abb. 3 statistische Aufteilung des Stadtgebietes – Stadtbezirke

Abb. 4 Verteilung der Einwohner nach Stadtbezirken

Stadtbezirke	Gemarkungen	Gebietsfläche (Stand 31.12.2021)	Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2021)
Potsdam Nord	Golm, Bornim, Eiche, Nedlitz, Sacrow, Grube	51,23 km ²	28.697
Nördliche Vorstädte	Potsdam	6,63 km ²	11.501
Westliche Vorstadt	Bornstedt, Potsdam	16,65 km ²	19.690
Innenstadt	Potsdam	4,18 km ²	22.852
Babelsberg	Babelsberg	9,73 km ²	25.158
Potsdam Süd	Potsdam	23,36 km ²	32.029
Potsdam Südost	Drewitz, Babelsberg	9,48 km ²	29.697
Nördliche Ortsteile	Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren, Kartzow, Groß Glienicke, Krampnitz, Gatow	66,39 km ²	13.777

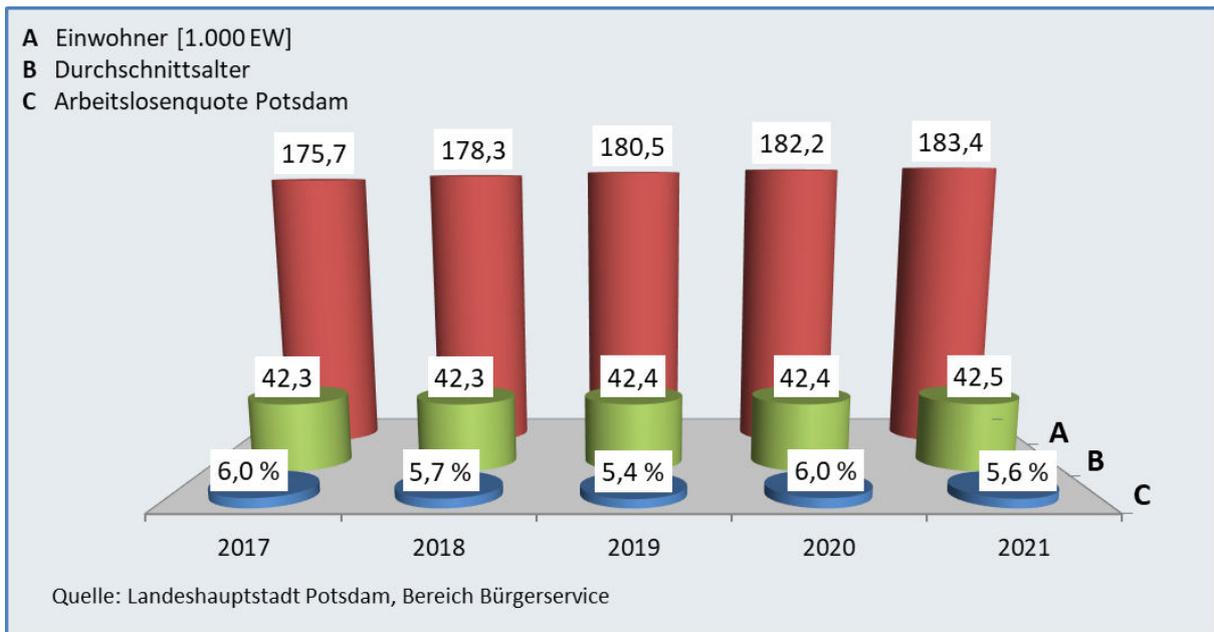
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Abb. 5 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

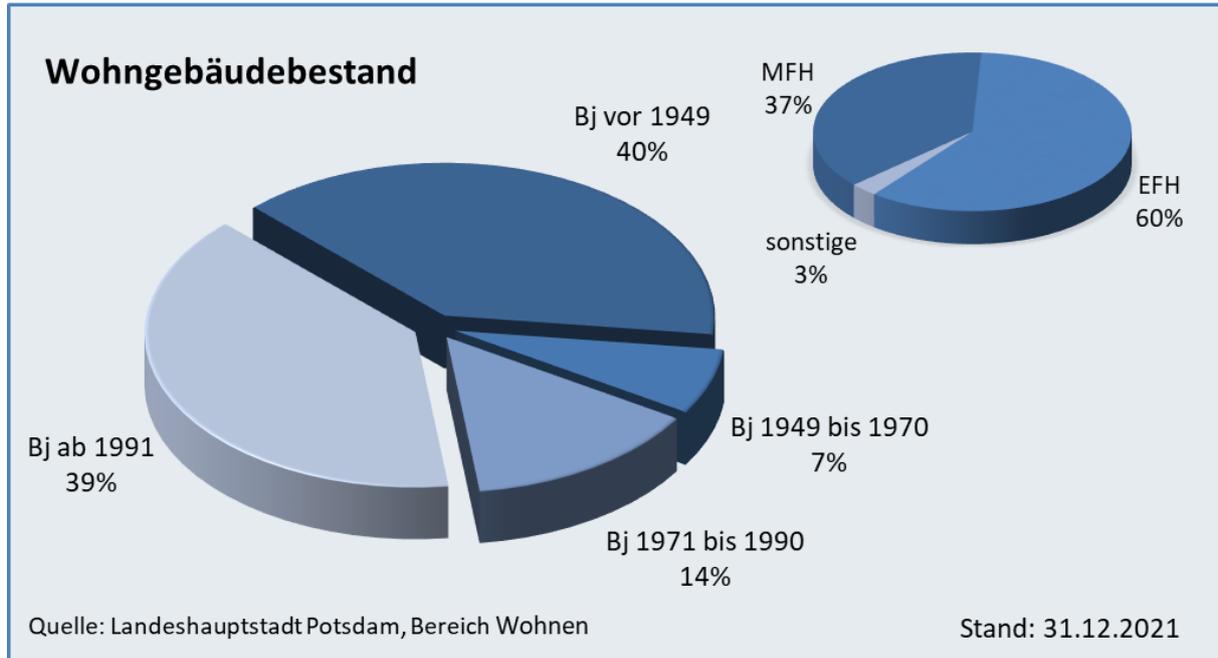
Abb. 6 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2021: 5,9 %

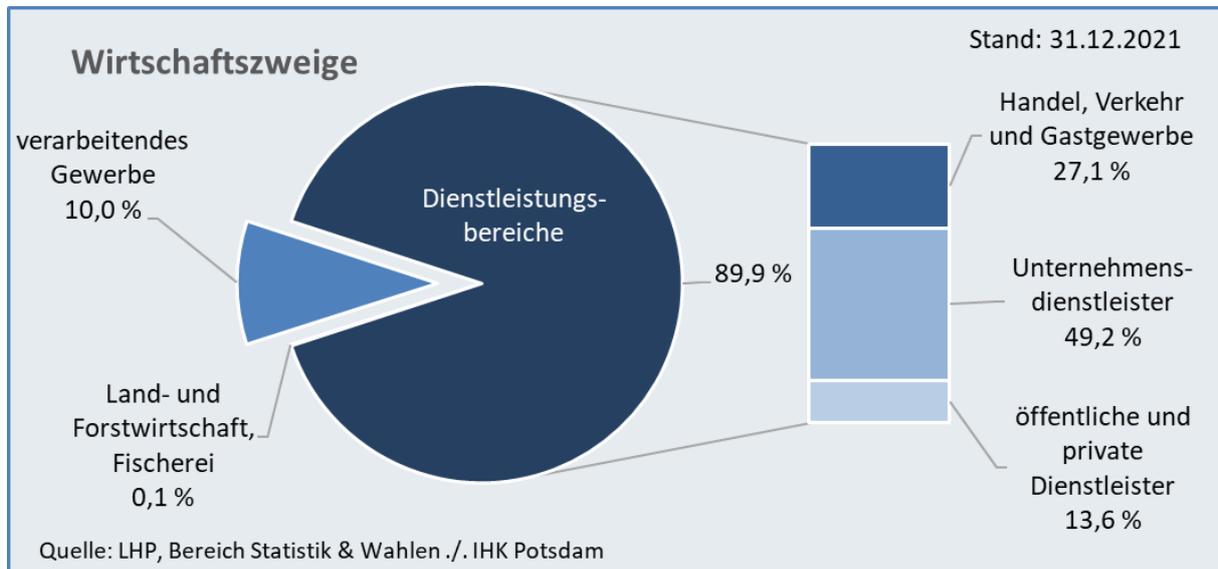
Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein starkes, konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Dem Bevölkerungswachstum steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber.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

Abb. 7 Wohngebäudebestand in der Landeshauptstadt Potsdam²



 Leerstandsquote in der Landeshauptstadt (Stand: 2020): 1,9 % → 1,0 % vermietbar

Abb. 8 Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt Potsdam

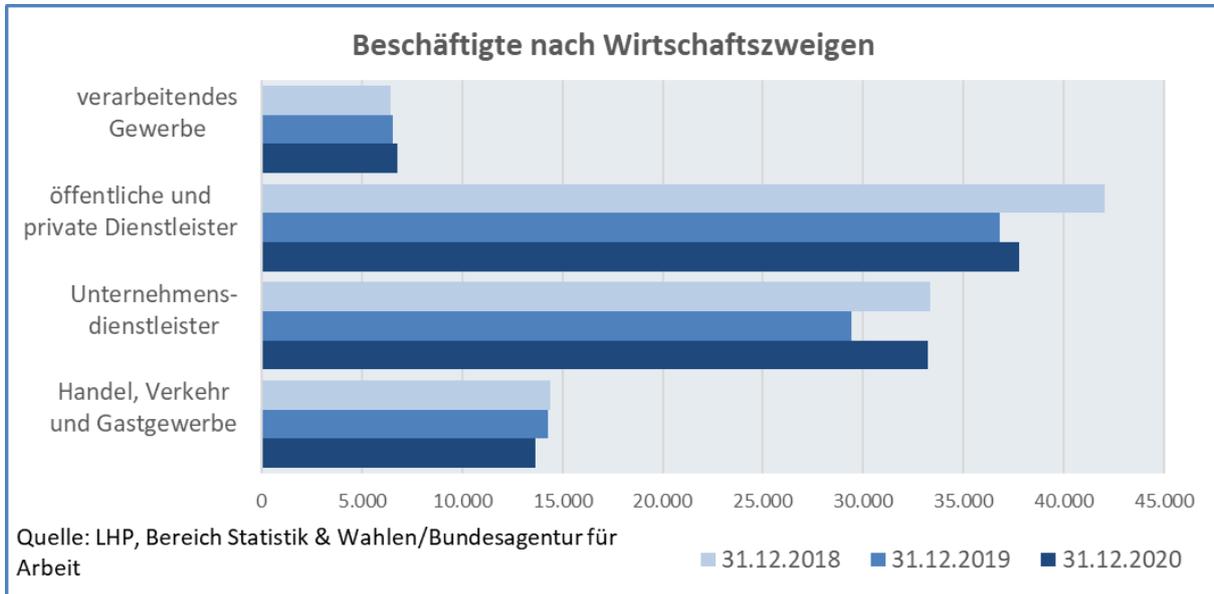


Die Landeshauptstadt Potsdam setzt auch in den kommenden Jahren ihr Augenmerk auf die Entwicklung und Förderung des innovativen Gewerbes sowie der Medien. Durch eine enge Zusammenarbeit von Unternehmen, Mittelständlern, Start-ups und Wissenschaftlern soll auf engem Raum die digitale Innovation und Forschung gefördert werden. Ziele sind eine noch

² Bj = Baujahr; MFH = Mehrfamilienhäuser; EFH = Ein-, Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser

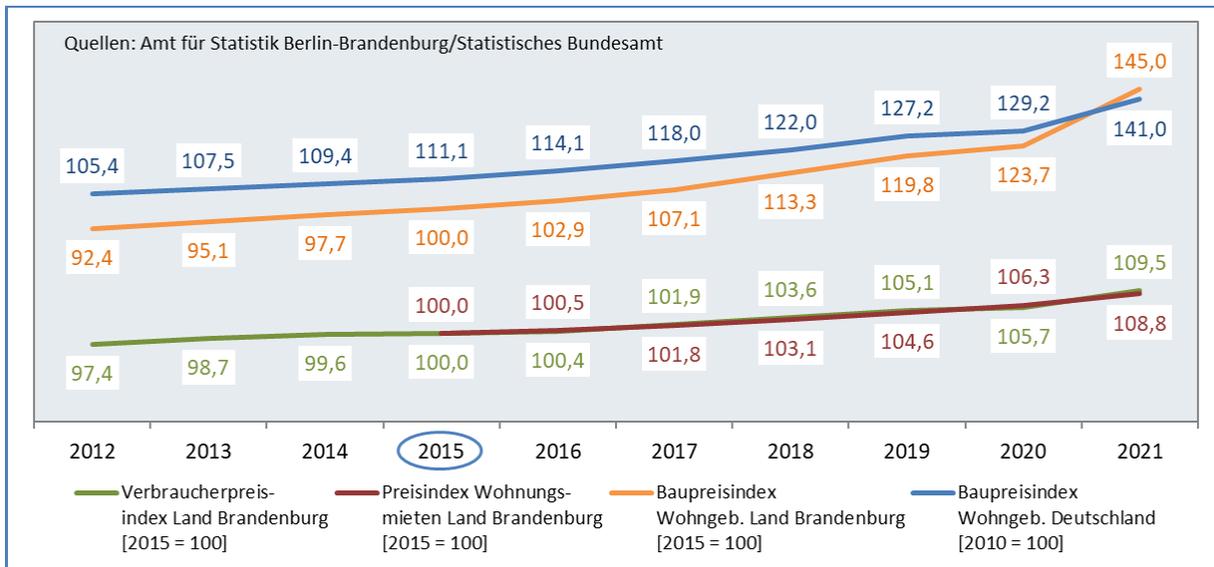
intensivere nationale und internationale Vernetzung und die Ansiedlung internationaler Start-ups.

Abb. 9 Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt Potsdam



Der Baupreisindex und der Verbraucherpreisindex sind wichtige Indikatoren für den Grundstücksmarkt:

Abb. 10 ausgewählte Preisindexreihen³



³ Wohngebäude (Wohngeb.)

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 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>.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Abb. 11 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Landeshauptstadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	26.03.2015	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	
2. barocke Stadterweiterung	19.05.1993	31,0 ha
<i>1. Änderung des Geltungsbereiches</i>	26.03.2000	+ 1,1 ha
<i>2. Änderung des Geltungsbereiches</i>	01.06.2007	+ 2,5 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	28.05.2020	---
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,0 ha
<i>Änderung des Geltungsbereiches</i>	30.10.2002	+ 3,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	30.12.2021	---
Babelsberg – Süd	16.07.1993	26,0 ha
<i>teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</i>	30.12.2021	---
Potsdamer Mitte	16.12.1999	27,0 ha
Schiffbauergasse	27.06.2002	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	
Am Findling	31.03.2012	7,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	
<i>aufgehoben am</i>	30.12.2021	

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Am Obelisk	01.07.2004	
<i>aufgehoben am</i>	<i>02.05.2019</i>	

Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 126

Abb. 12 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam

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

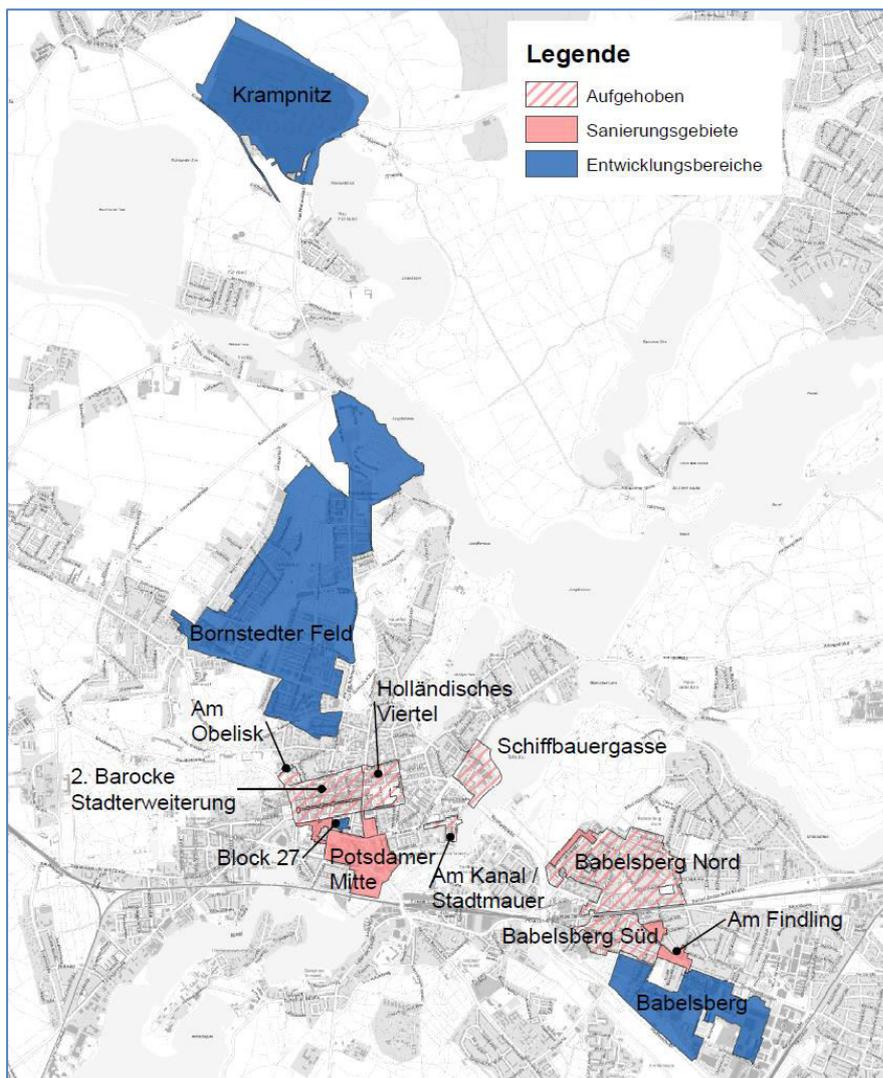
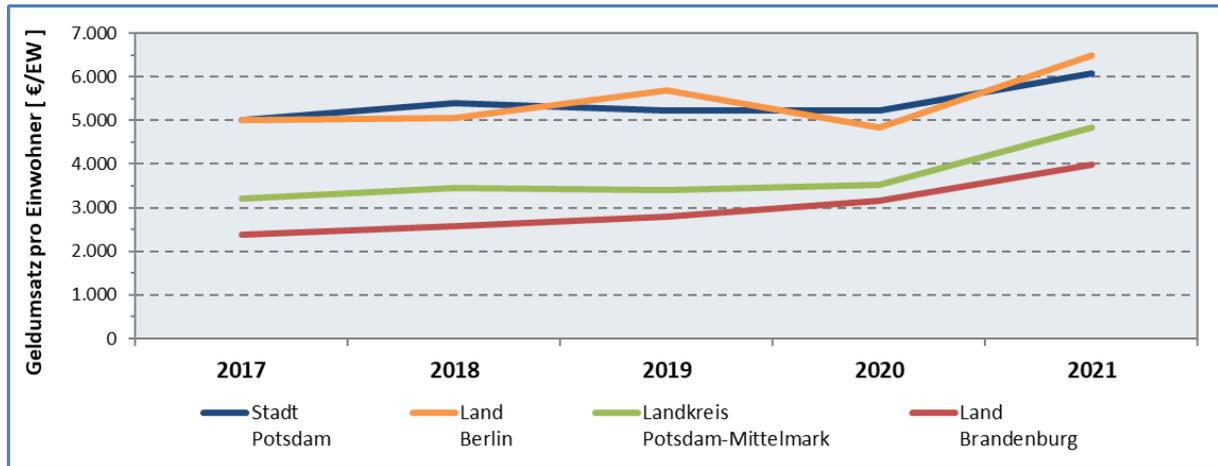


Abb. 13 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche – Lageübersicht

4 Übersicht über die Umsätze

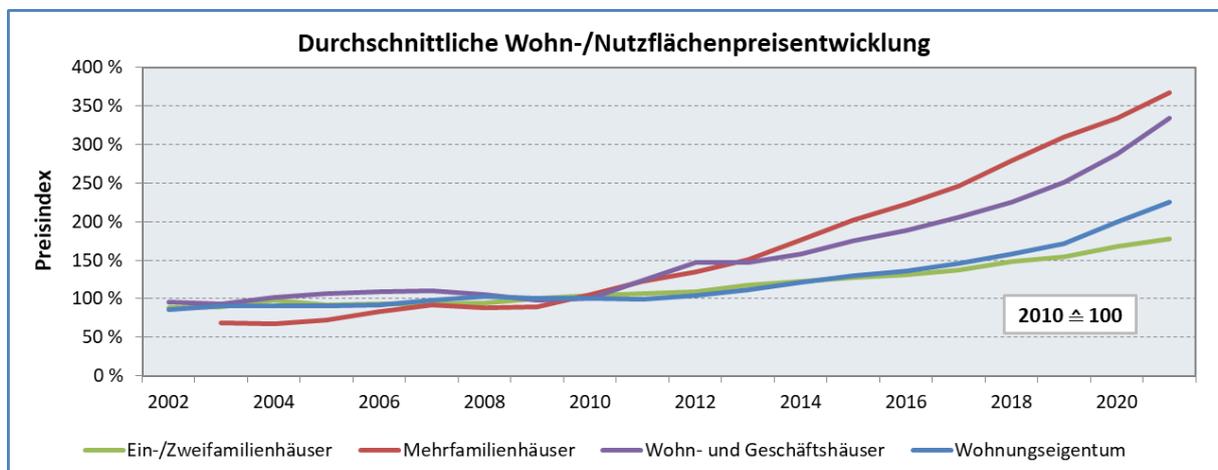
Im Berichtsjahr 2021 wurden in der Landeshauptstadt Potsdam pro 1.000 Einwohner 7,9 Grundstückskaufverträge abgeschlossen und rd. 6.077 € pro Einwohner für den Kauf von Grundstücken ausgegeben. Mit einem Geldumsatz von 1.11 Mrd. € sind es 17 % mehr als im Vorjahr und der höchste Geldumsatz seit 1991. Im Berichtsjahr 2021 entfallen rund 11 % des landesweiten Geldumsatzes auf den Potsdamer Immobilienmarkt.

Abb. 14 Umsätze – Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



Wie auch in den vorangegangenen Jahren ist die Beteiligung von ausländischen Investoren und Privatpersonen am Potsdamer Grundstücksmarkt nur von geringer Bedeutung. Im Berichtsjahr wurden mit Beteiligung **von ausländischen Investoren und Privatpersonen** 11 Objekte mit einem Geldumsatz von 7,8 Mio. € veräußert. Dies macht 0,7 % des Gesamtgeldumsatzes bzw. der Vertragsvorgänge von 2021 aus.

Abb. 15 Umsätze – Entwicklung der Wohn-/Nutzflächenpreise⁴



⁴ Bodenwertanteil enthalten

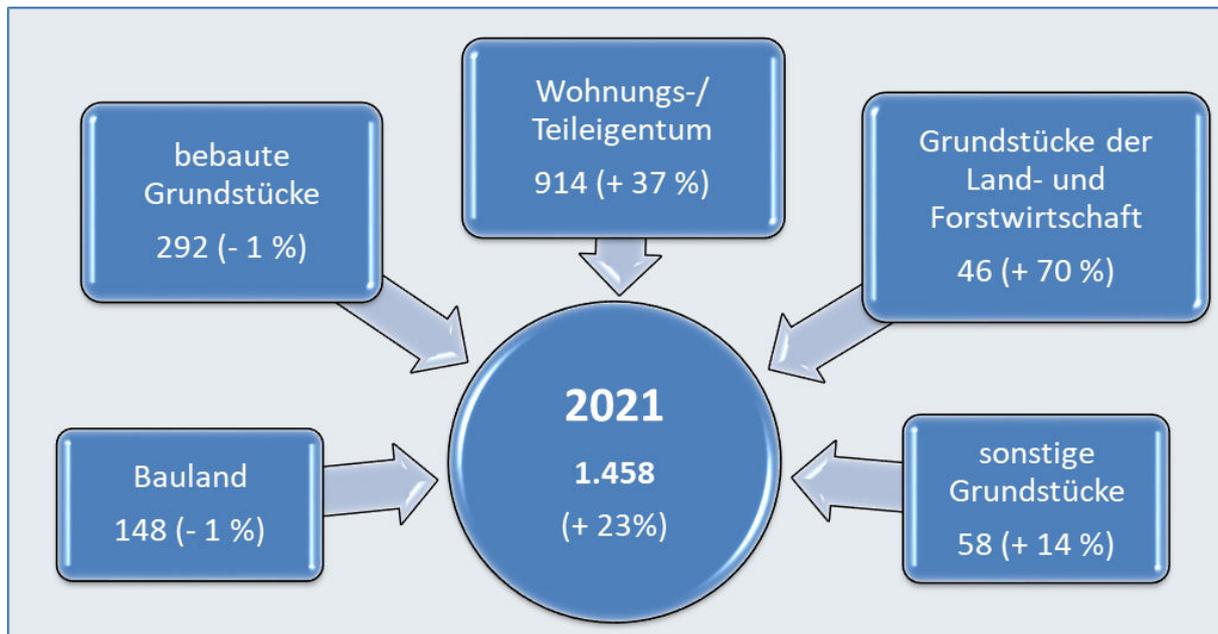
Im Jahr 2021 wurden **12 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz in Höhe von 40,4 Mio. € in der Kaufpreissammlung erfasst. Der Geldumsatz sowie die Anzahl der Verträge fielen um 51 % gegenüber dem Vorjahr.

- 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 2021 insgesamt 1.458 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu gehören u.a. 1 Zuschlagsbeschluss infolge von Zwangsversteigerung und 4 Notverkäufe⁵.

Abb. 16 Vertragsvorgänge im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr



⁵ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

Abb. 17 Vertragsvorgänge – Verteilung im Berichtsjahr

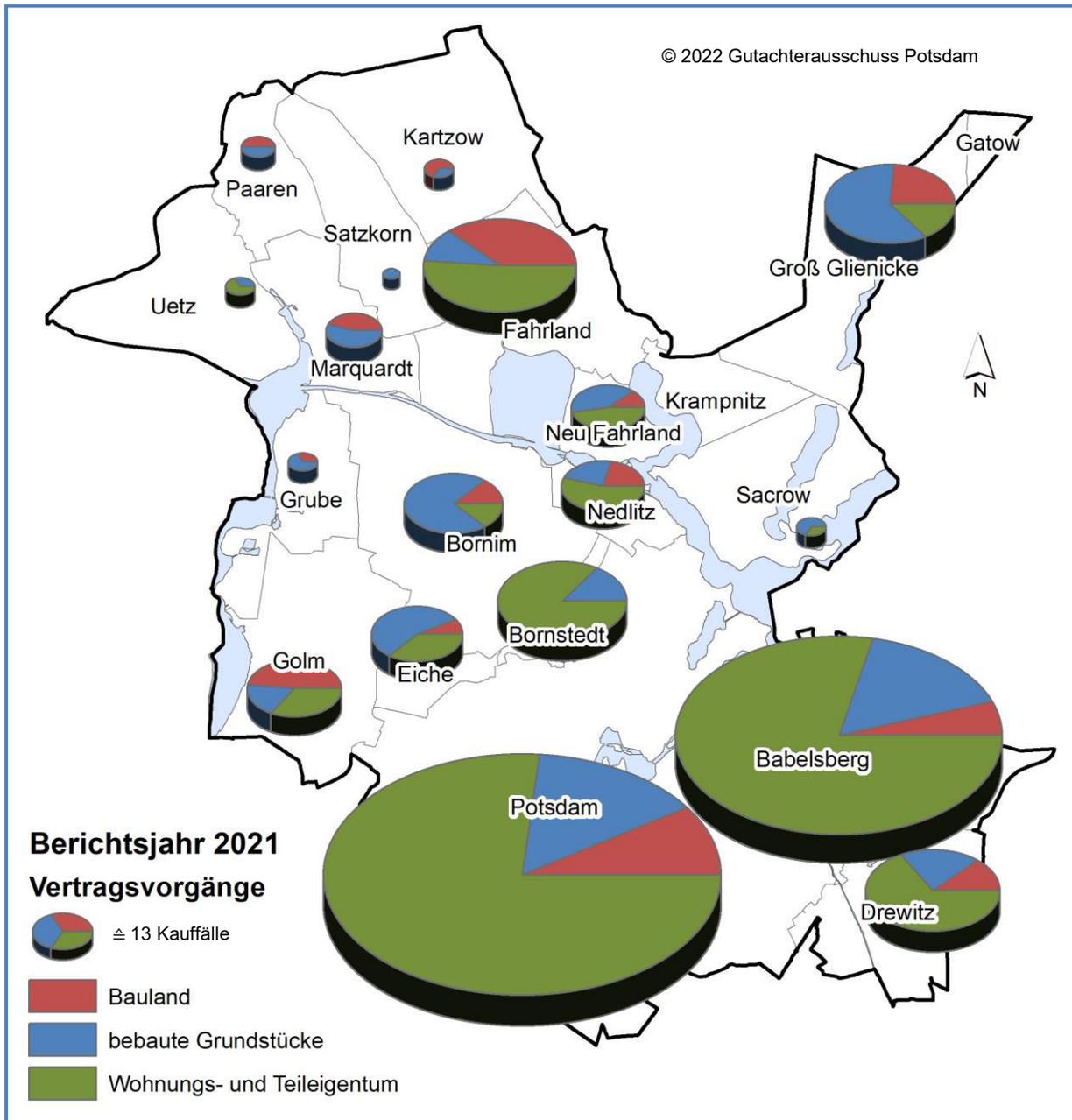
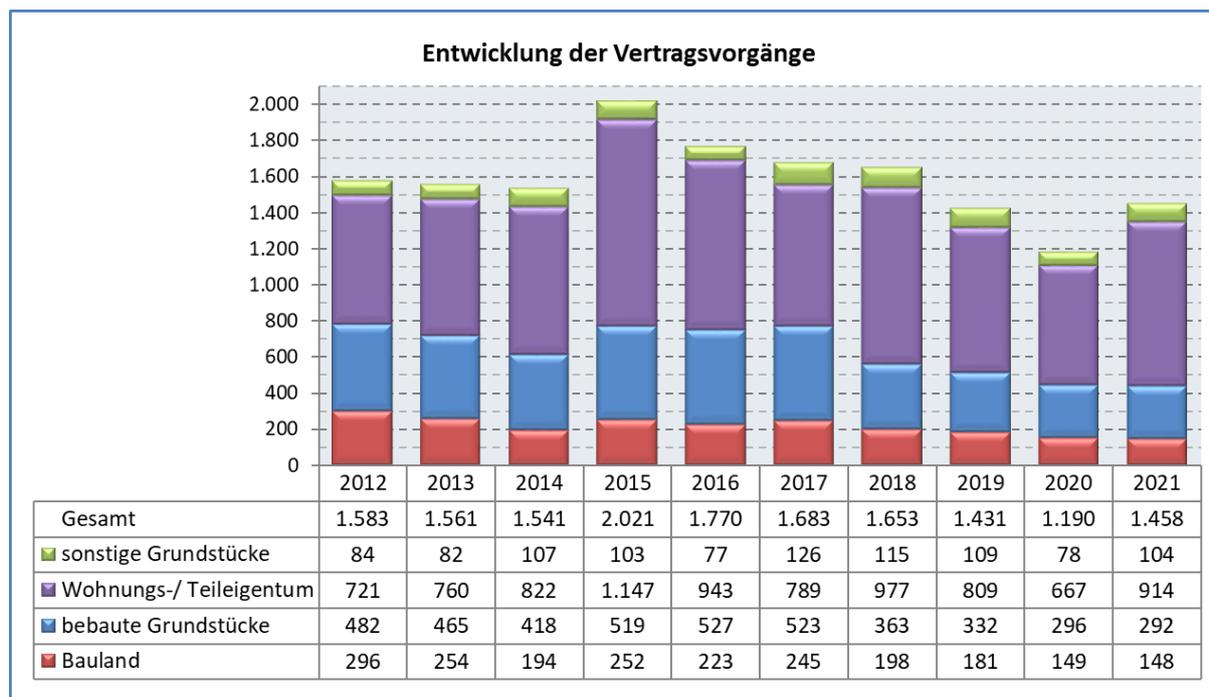


Abb. 18 Vertragsvorgänge – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2021		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
	werdendes Bauland	12	+ 9 %
	baureifes Land	136	- 1 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	102	+ 3 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	25	+ 39 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	6	- 65 %

2021		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	198	- 6 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	126	+ 10 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	72	- 25 %
	Mehrfamilienhäuser	28	± 0 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	49	+ 11 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	872	+ 35 %
	Teileigentum	42	+ 110 %

Abb. 19 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. 19 dargestellt. Verkäufe von Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) sind in die dargestellten Umsatzzahlen der Kategorie „Bauland“ eingegangen.

Abb. 20 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

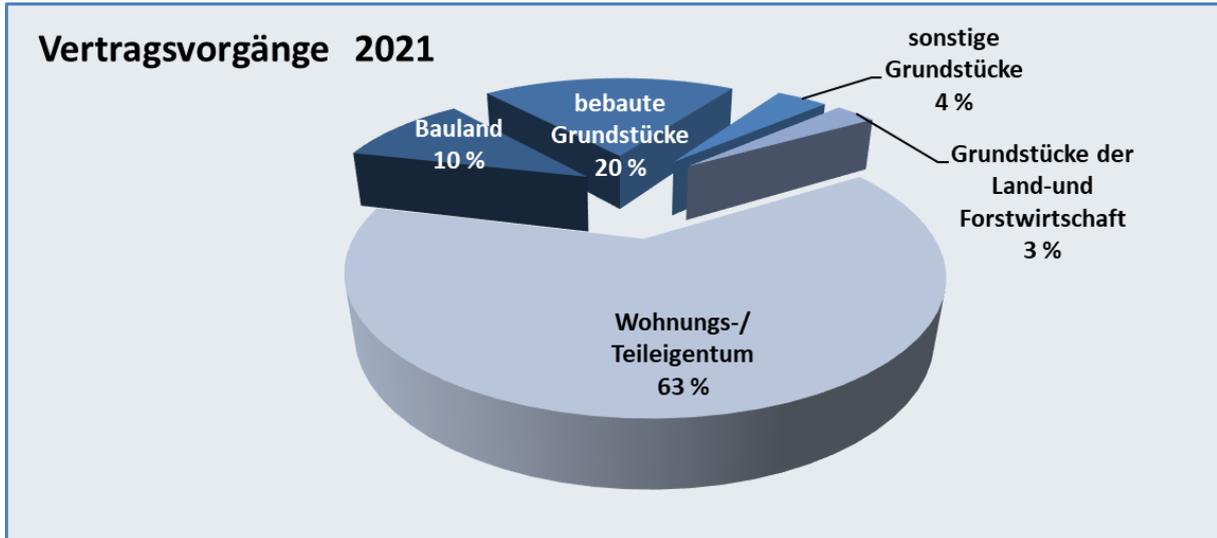
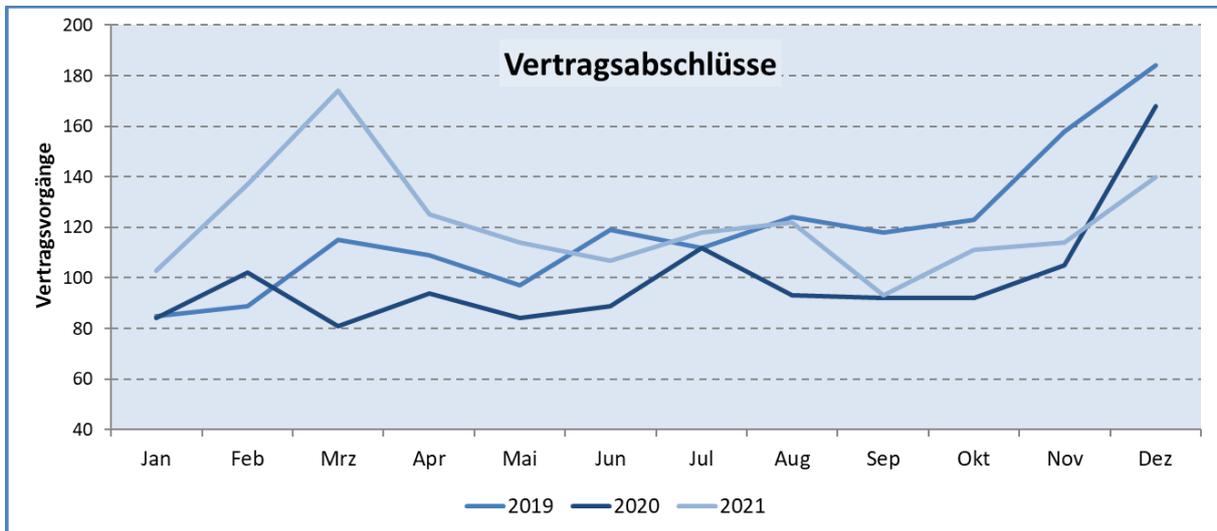


Abb. 21 Vertragsvorgänge – Entwicklung der monatlichen Abschlüsse



4.1.1 Marktteilnehmer

Abb. 22 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2021

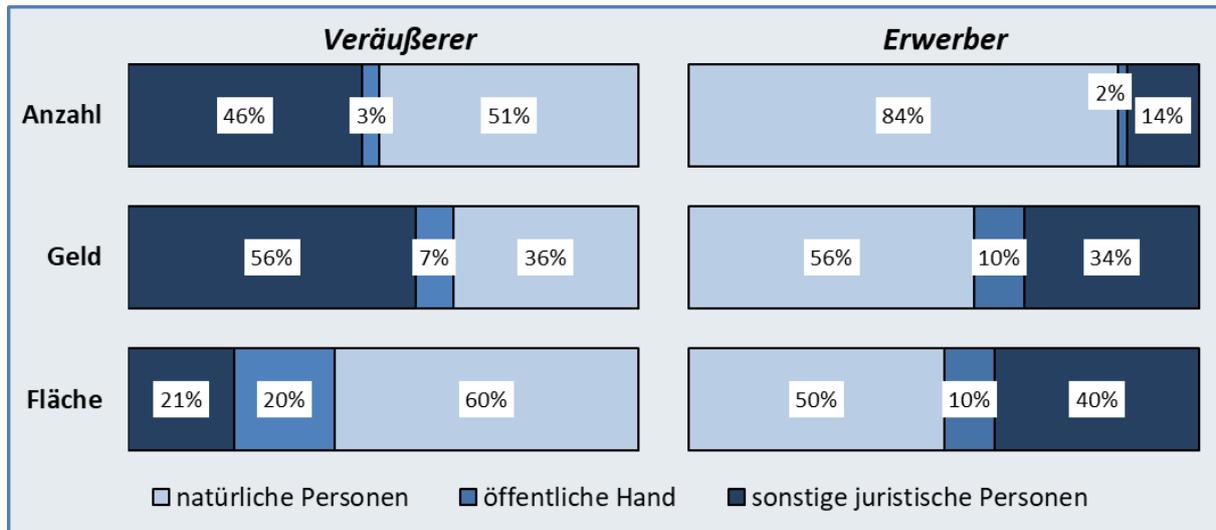
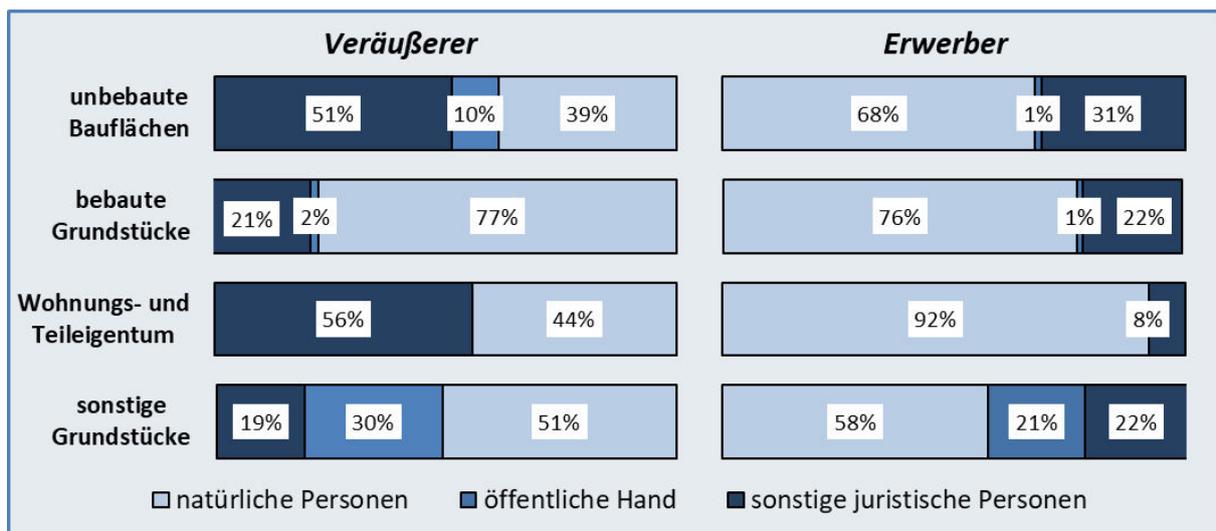


Abb. 23 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2021



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 Vermögen⁶ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

⁶ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

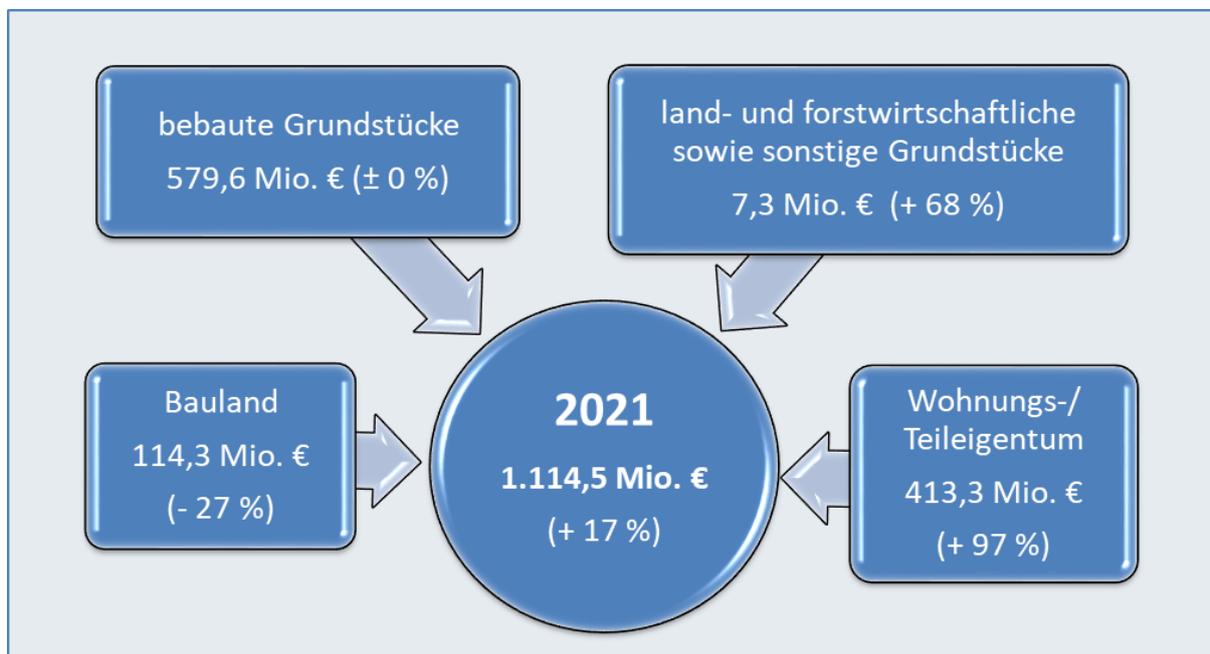
Abb. 24 Zwangsversteigerungen, Notverkäufe – Umsätze

2021	Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	5	± 0 %	2,05 Mio. €	- 56 %
Bauland	2		1,50 Mio. €	
Bebaute Grundstücke	1		0,50 Mio. €	
Wohnungs- und Teileigentum	0			
Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft/ sonstige Grundstücke	2		0,06 Mio. €	

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

4.2 Geldumsatz

Abb. 25 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. 26 Geldumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

2021		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	6,1 Mio. €	- 42 %
	Baureifes Land	108,2 Mio. €	- 26 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	57,0 Mio. €	+ 80 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	29,9 Mio. €	- 20 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	20,8 Mio. €	- 73 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	184,9 Mio. €	- 7 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	139,6 Mio. €	+ 1 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	45,3 Mio. €	- 25 %
	Mehrfamilienhäuser	68,9 Mio. €	- 32 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	281,4 Mio. €	+ 12 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	392,5 Mio. €	+ 89 %
	Teileigentum	20,8 Mio. €	+ 8,3-fache

Abb. 27 Geldumsatz - Umsatzentwicklungen

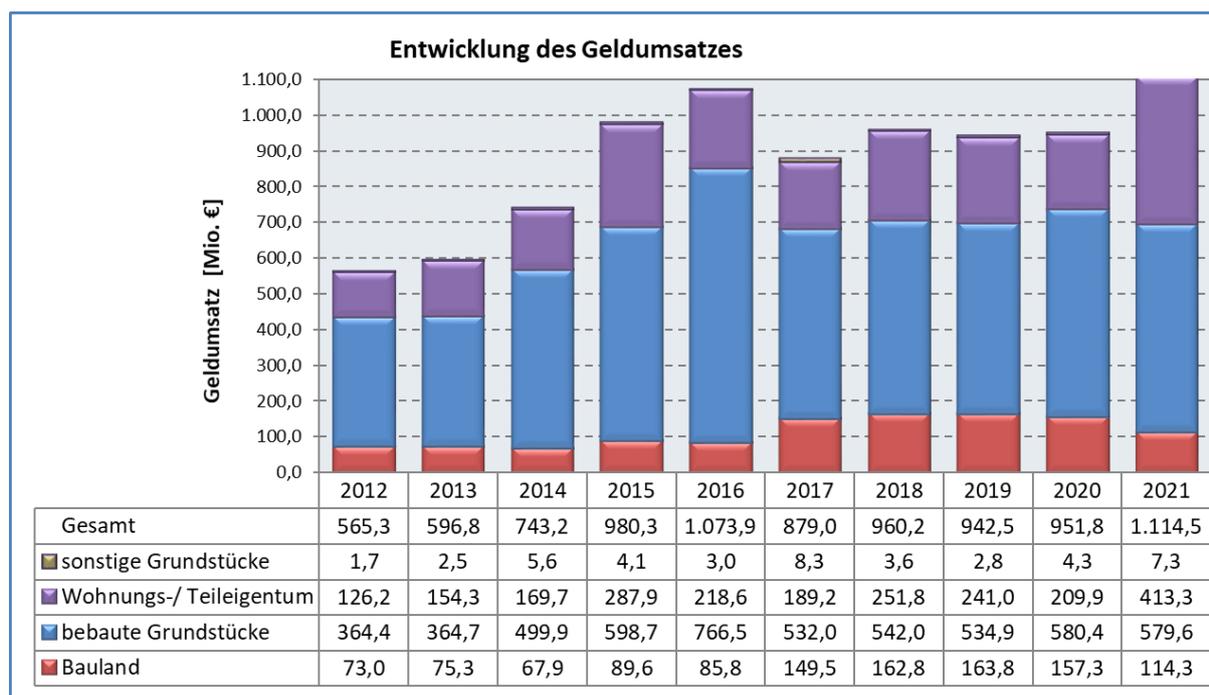


Abb. 28 Geldumsatz – Verteilung im Berichtsjahr

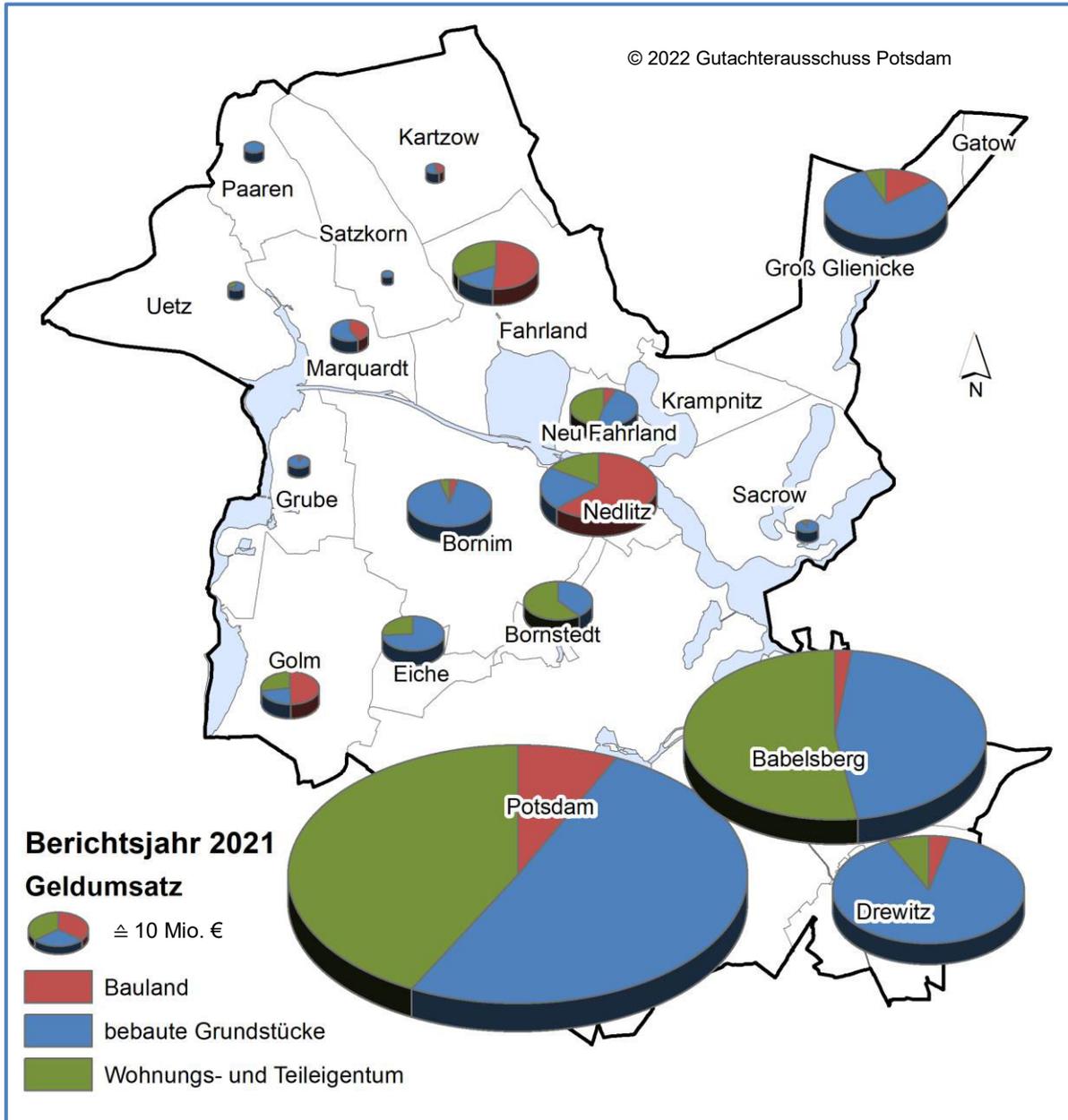
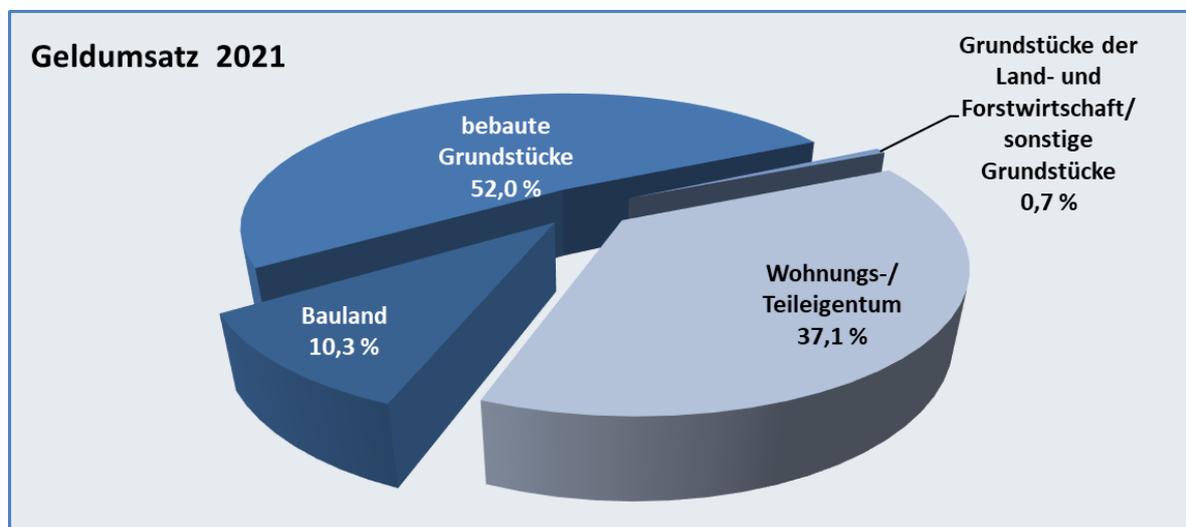


Abb. 29 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



4.3 Flächenumsatz

Abb. 30 Flächenumsatz im Berichtsjahr sowie Tendenzen zum Vorjahr

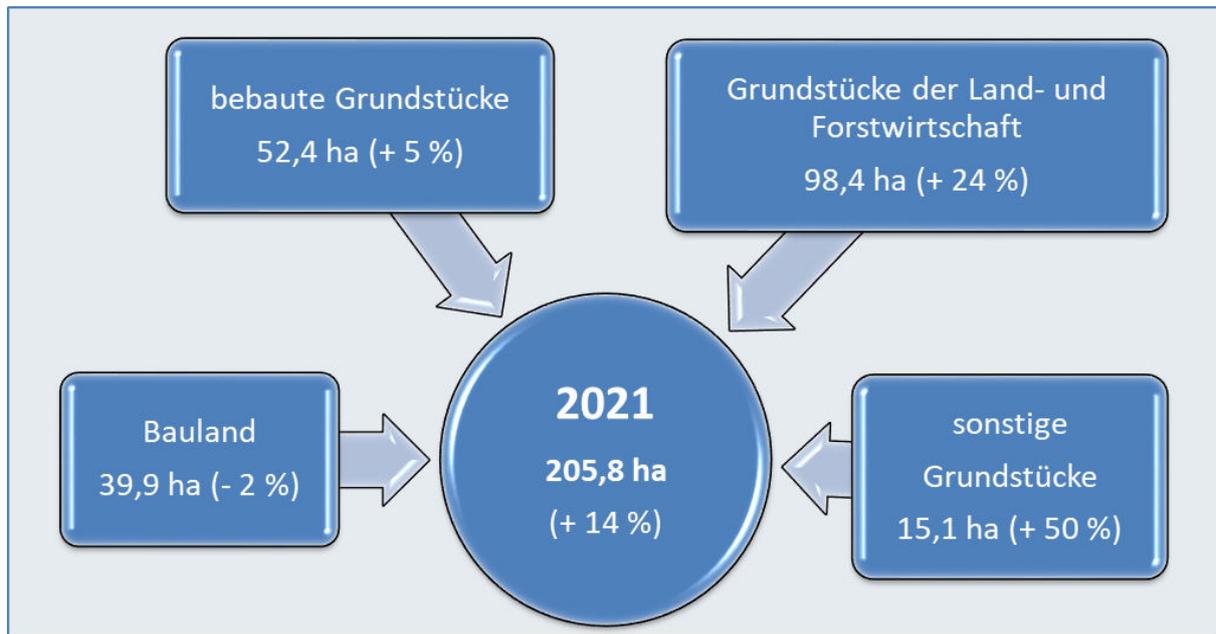
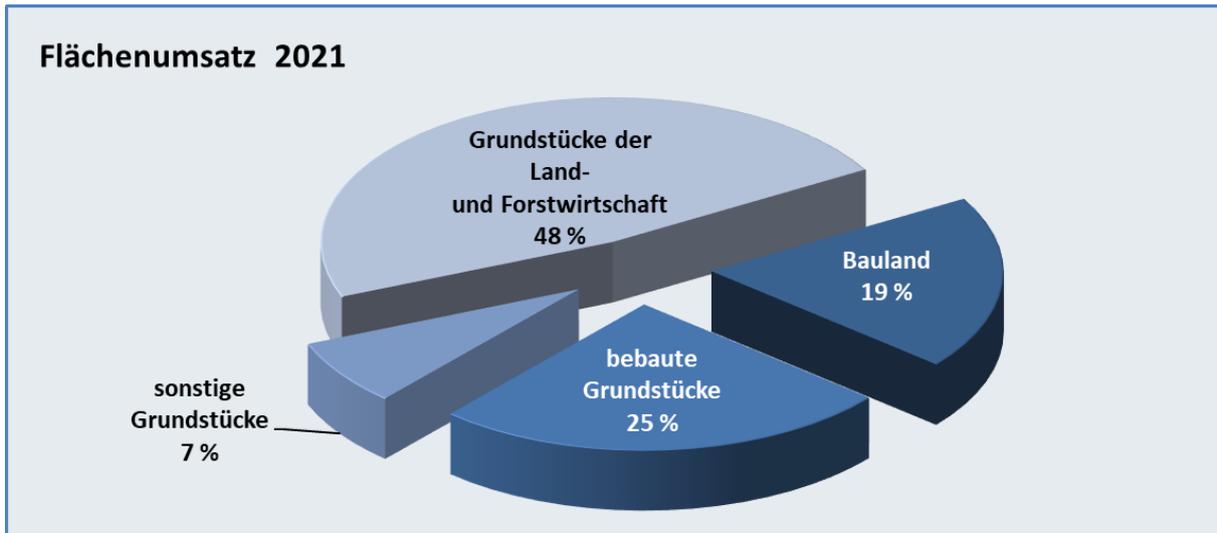


Abb. 31 Flächenumsatz – Umsätze in Teilmärkten im Berichtsjahr

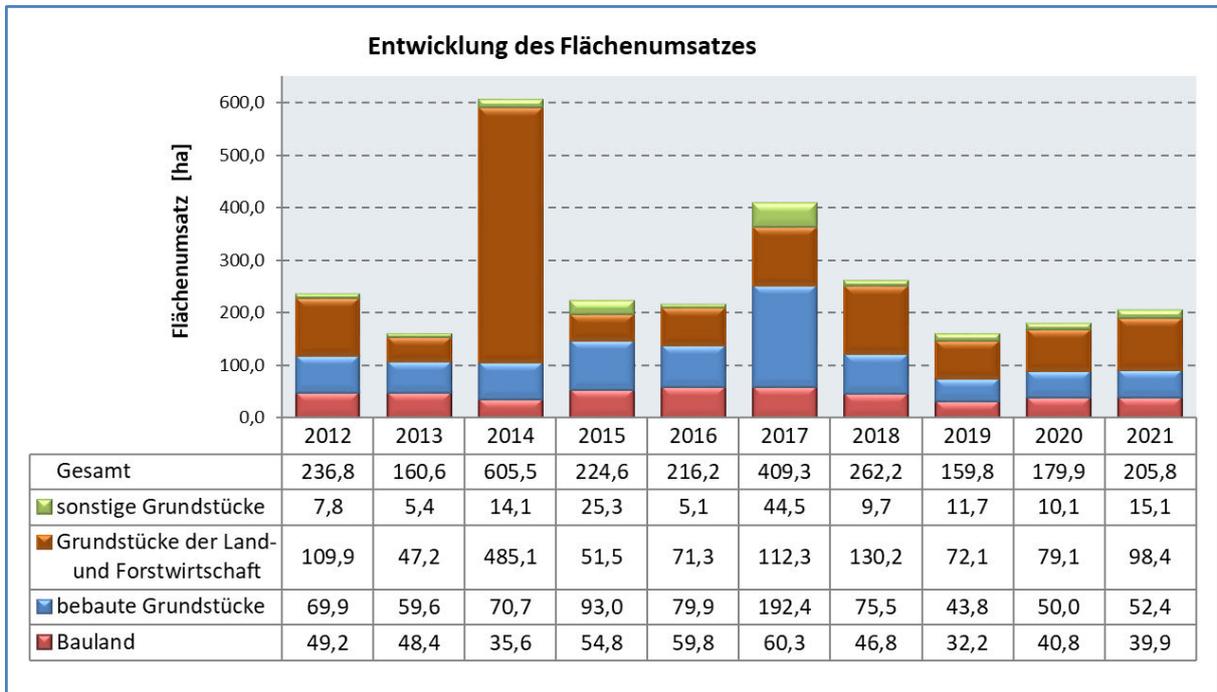
2021		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	21,1 ha	+ 116 %
	Bauland	18,8 ha	- 39 %
	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	8,6 ha	+ 12 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	4,9 ha	- 9 %
	<i>geschäftliche und gewerbliche Bauflächen</i>	4,6 ha	- 74 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	21,1 ha	- 25 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	16,5 ha	- 31 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	4,6 ha	+ 9 %
	Mehrfamilienhäuser	5,0 ha	+ 1 %
	Geschäfts- und Gewerbehäuser	21,4 ha	+ 55 %

Abb. 32 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



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

Abb. 33 Flächenumsatz – Umsatzentwicklungen



5 Bauland

Die in diesem Kapitel veröffentlichten Aussagen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich überwiegend auf **baureifes Land**, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

5.1 Allgemeines

Abb. 34 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

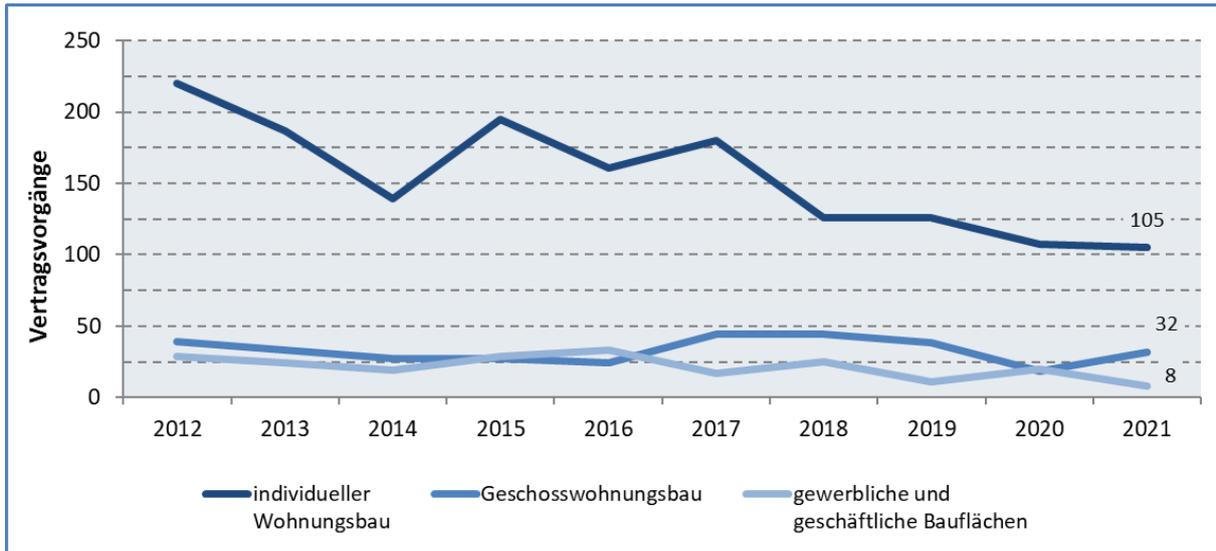
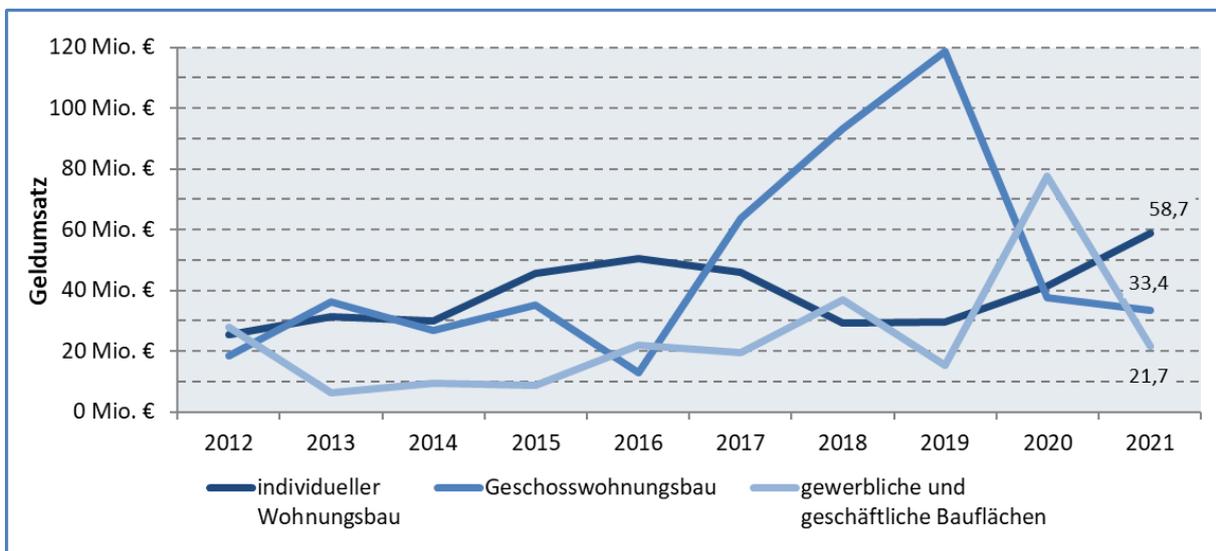
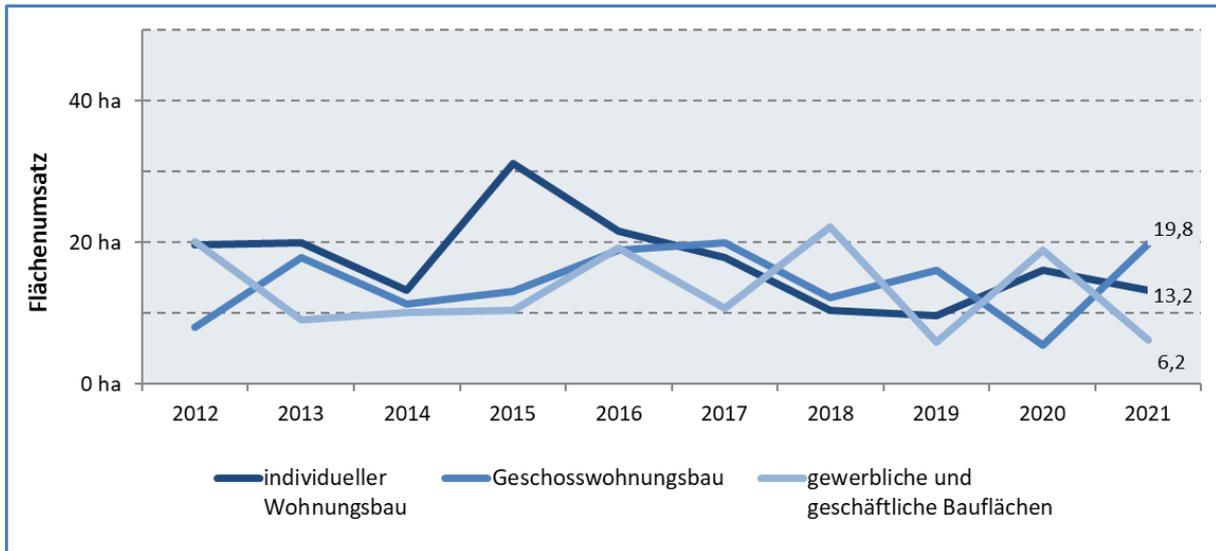


Abb. 35 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes



Das Umsatzhoch im Jahr 2020 beim Geldumsatz von gewerblichen und geschäftlichen Bauflächen ist vor allem auf einige hochpreisige Neubauprojekte in der Medienstadt Babelsberg, auf dem Campus Jungfernssee sowie in Waldstadt I zurückzuführen.

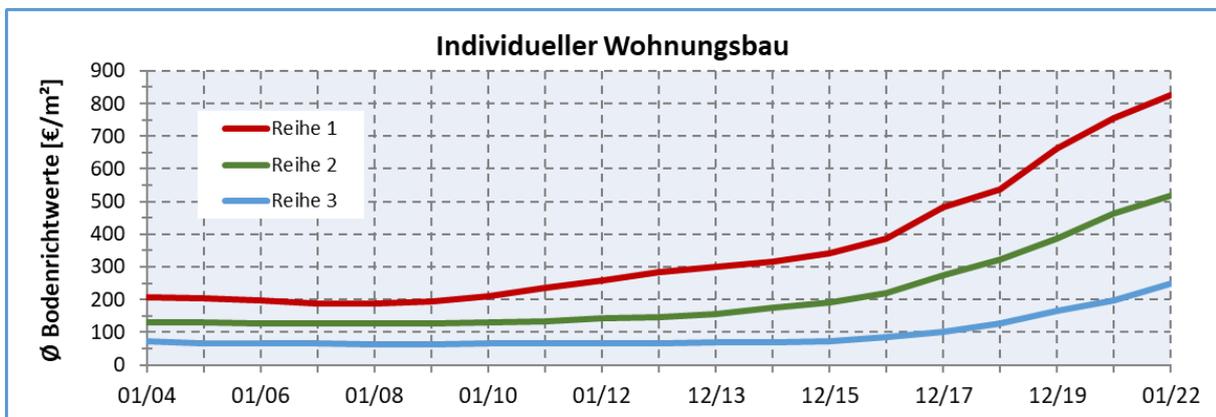
Abb. 36 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 37 Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



- Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage⁷
- 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 98.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang,

⁷ Wohnlageeinstufung siehe Seite 121 ff

mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 38 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

Individueller Wohnungsbau			
Lage ⁸	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021			
Inneres Stadtgebiet	113	220 ... 1.500 m ² Ø 600 m ²	160 ... 960 €/m² Ø 550 €/m ²
Äußeres Stadtgebiet	60	420 ... 1.445 m ² Ø 740 m ²	60 ... 675 €/m² Ø 420 €/m ²

Im Berichtsjahr 2021 lag der Schwerpunkt bei den Verkäufen von Wohngrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Ortsteil Fahrland.

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).

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **im individuellen Wohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung

⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 123

(Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume⁹ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

Abb. 39 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

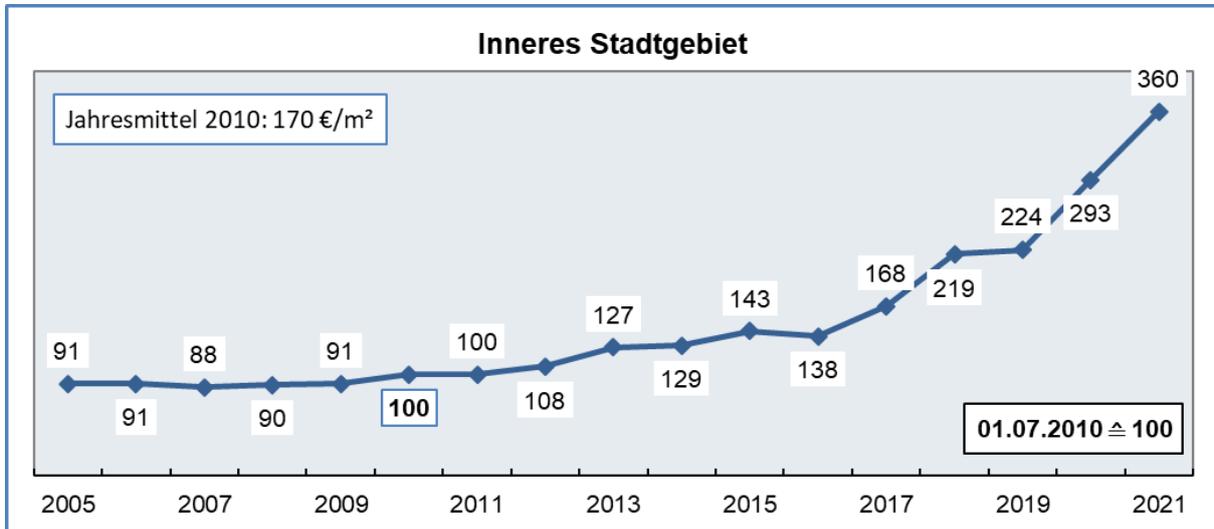


Abb. 40 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

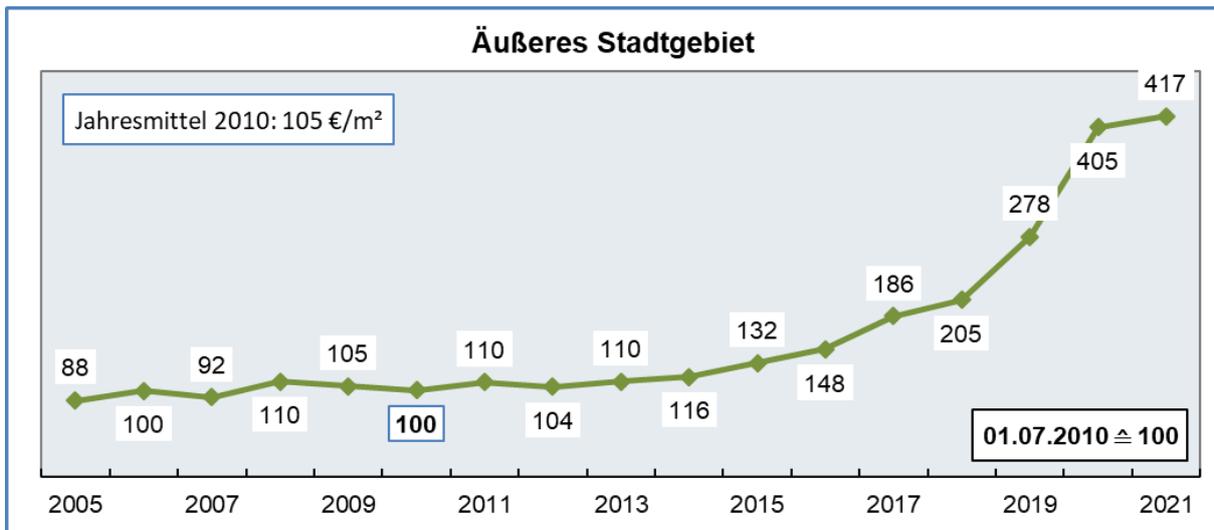


Abb. 41 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihen

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2005	141	26	2014	36	42
2006	83	25	2015	41	47
2007	96	38	2016	29	43
2008	106	37	2017	64	32
2009	75	19	2018	43	17

⁹ Übersicht zu den Untersuchungsräumen auf Seite 123

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2010	134	27	2019	41	15
2011	60	24	2020	38	12
2012	87	35	2021	20	37
2013	42	58			

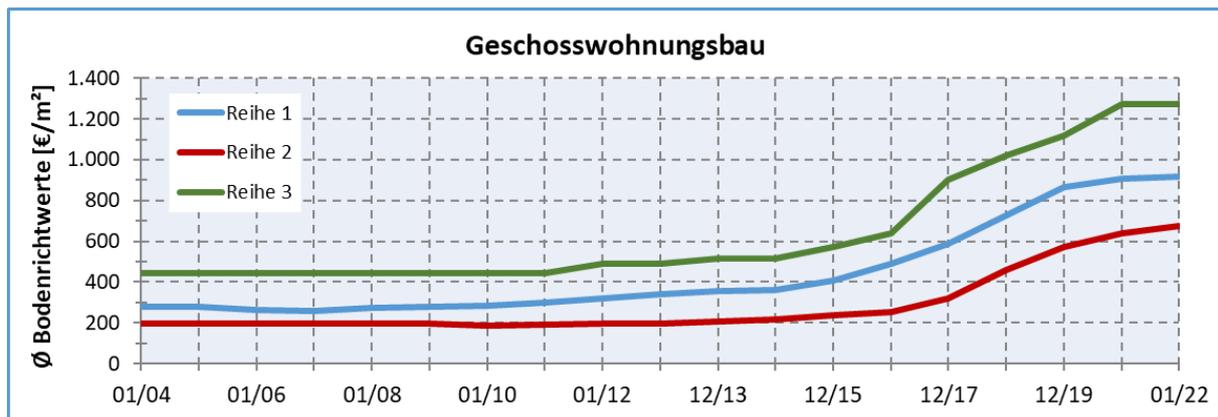
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen empirischer Untersuchungen zur **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche** bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit typischer Grundstücksfläche (bis max. 1.500 m²) konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit nachgewiesen werden. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse und dem aktuellen Marktverhalten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt veröffentlicht der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 42 Geschosswohnungsbau – durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



-  Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in guter bis sehr guter Wohnlage¹⁰
- Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in mittlerer bis einfacher Wohnlage
- Reihe 3: Potsdamer Stadtzentrum

¹⁰ Wohnlageneinstufung siehe Seite 121 ff

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

Abb. 43 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

Geschosswohnungsbau				
Lage ¹⁰	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (ebf)	WGFZ ¹¹
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021				
einfache bis mittlere Wohnlage	26	450 ... 11.900 m ² Ø 3.720 m ²	105 ... 2.070 €/m² Ø 840 €/m ²	0,30 ... 2,65 Ø 1,40
gute bis sehr gute Wohnlage	10	325 ... 1.685 m ² Ø 875 m ²	835 ... 1.425 €/m² Ø 1.085 €/m ²	0,50 ... 4,50 Ø 2,60

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).

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von **baureifen Grundstücken** (erschließungsbeitragsfrei) **im Geschosswohnungsbau**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des Geschosswohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen ein. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang. Des Weiteren

¹¹ wertrelevante Geschossflächenzahl (Erläuterungen siehe Pkt. 5.3.3), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

erfolgte keine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (u.a. WGFZ) auf eine einheitliche Richtgröße.

Abb. 44 Geschosswohnungsbau – Bodenpreisindexreihe

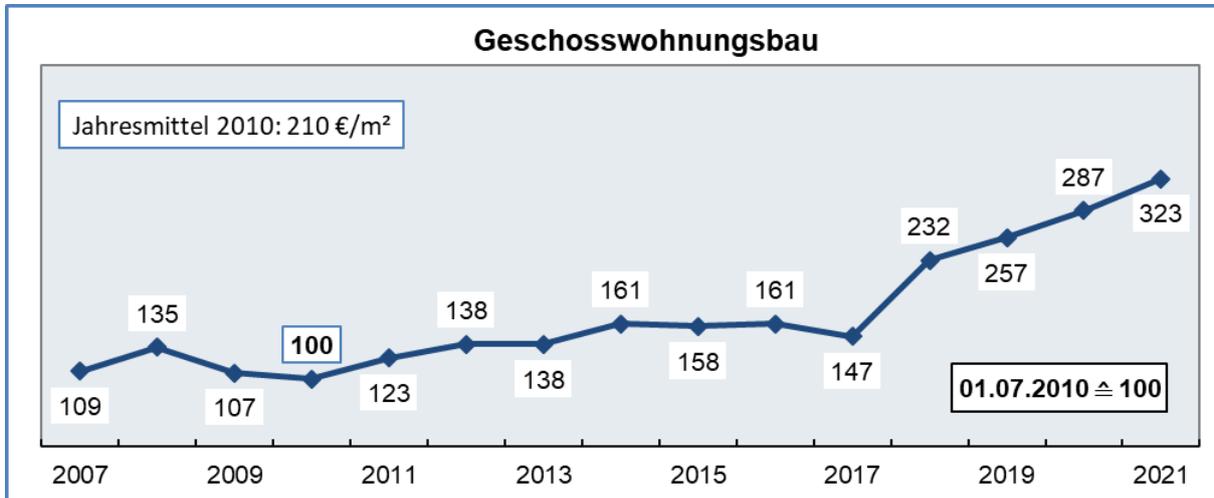


Abb. 45 Geschosswohnungsbau – Stichprobe für Bodenpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Jahr	Anzahl der Kauffälle
2007	13	2012	12	2017	12
2008	5	2013	13	2018	13
2009	6	2014	11	2019	17
2010	16	2015	9	2020	8
2011	7	2016	11	2021	12

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam sind noch keine eigenen Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenwertes bei abweichender **wertrelevanter Geschossflächenzahl¹² (WGFZ)** ermittelt worden. Daher wendet der Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kaufpreissammlung die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sachverständig an.

Abb. 46 Umrechnungskoeffizienten – VW-RL, Anlage 1

Bodenrichtwert [€/m²]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			

¹² Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche

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

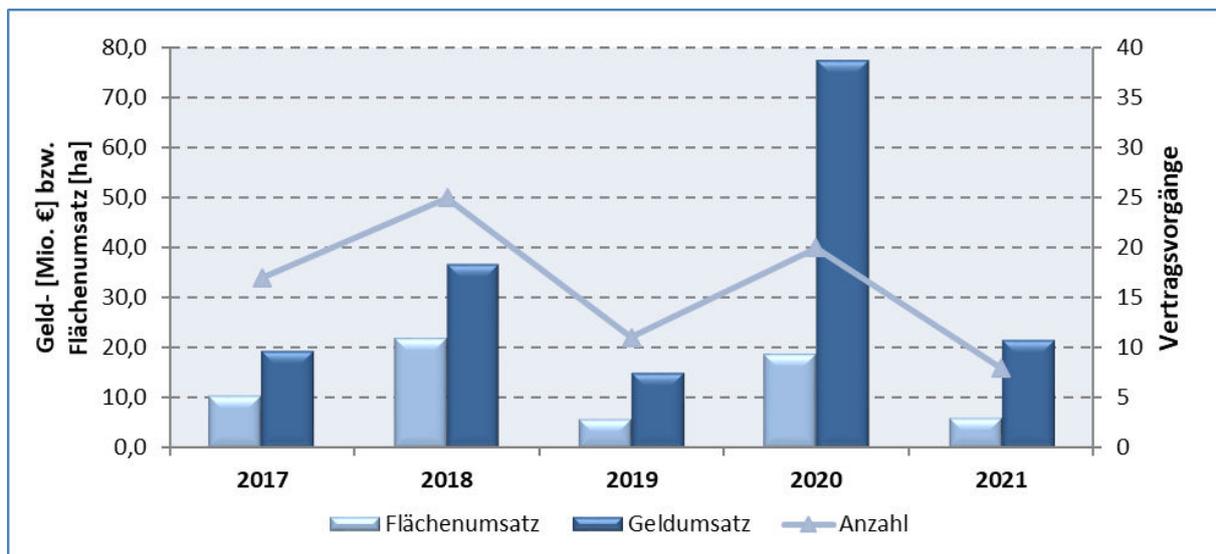
① Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolationen ermittelt werden.

Für die Anpassung von Bodenrichtwerten oberhalb des tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereiches (> 500 €/m²) verwendet der Gutachterausschuss ebenfalls die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m².

5.4 Bauland für Gewerbe

Für das Berichtsjahr 2021 wurden 8 Verkäufe von gewerblich und geschäftlich genutzten Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 6 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter erschließungsbeitragsfreiem Gewerbebauland lag, unabhängig von der Lagequalität und der konkret beabsichtigten Nutzung, im Jahr 2021 bei 395 €/m².

Abb. 47 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung



Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Prognose der zukünftigen Nutzung kaum zulassen. Diese Schwankungen ergeben sich aus den für jedes

einzelne Grundstück unterschiedlichen wertbildenden Faktoren, wie z.B. geplante Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand oder sanierungs-/ entwicklungsrechtliche Ausgleichsbeträge, die das Kaufpreisniveau beeinflussen. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

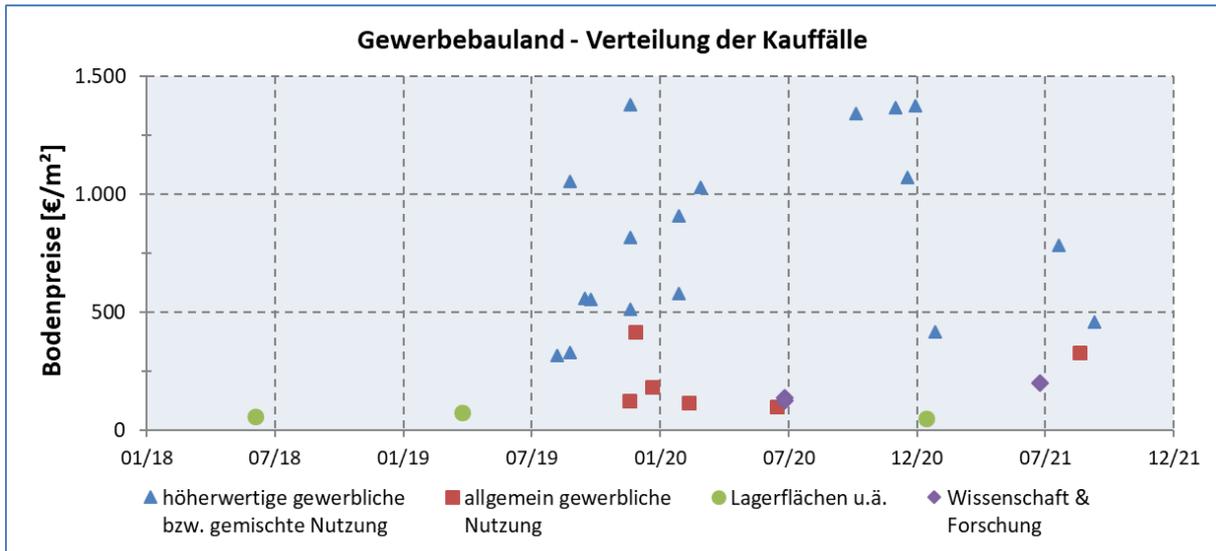
Abb. 48 Gewerbebauland – Bodenpreise

baureife Gewerbegrundstücke			
Zukünftige Nutzung	Vertrags- vorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021			
höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung¹³	18	165 ... 33.675 m ² Ø 10.355 m ²	315 ... 1.380 €/m² Ø 825 €/m ²
allgemeine gewerbliche Nutzung	6	960 ... 10.000 m ² Ø 4.790 m ²	100 ... 420 €/m² Ø 210 €/m ²
Wissenschaft und Forschung	3	2.300 ... 6.205 m ² Ø 4.510 m ²	125 ... 200 €/m² Ø 155 €/m ²
Auswertungszeitraum 2018 bis 2021			
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	3	490 ... 8.470 m ² Ø 3.835 m ²	50 ... 75 €/m² Ø 65 €/m ²

 Unter der Rubrik „höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung“ sind baureife Gewerbegrundstücke für zukünftige Ertragswertobjekte, wie z.B. Bürogebäude, Hotel, Boardinghouse, Gastronomie, Seniorenresidenzen, Kaufhaus usw., erfasst. Unter der Rubrik „allgemein gewerbliche Nutzung“ sind baureife Gewerbegrundstücke mit zukünftiger Bebauung, wie z.B. Produktions- bzw. Werkstattgebäude, Handwerkerhof, Tankstelle, Autohaus u.ä., eingeordnet.

¹³ Die angegebenen Bodenpreise bei den Bauflächen für höherwertige gewerbliche bzw. gemischte Nutzung sind vor allem durch eine zukünftige Mischnutzung geprägt.

Abb. 49 Gewerbebauland – Verteilung der Verkäufe



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 2021 wurden insgesamt 12 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen mit einem Umsatz von 21,1 ha bzw. 6,07 Mio. € getätigt. Dies entspricht einem Rückgang von 66 % beim Flächenumsatz bzw. 87 % beim Geldumsatz gegenüber dem Vorjahresumsatz auf diesem Teilmarkt.

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

Abb. 50 Bauerwartungs-/Rohbauland – Bodenpreise

Auswertungszeitraum 2017 bis 2021				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis/Baulandbodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	18	Ø 10.690 m ²	2 ... 67 % Ø 25 %	1 ... 155 €/m ² Ø 75 €/m ²
Geschosswohnungsbau	8	Ø 21.745 m ²	11 ... 38 % Ø 18 %	20 ... 115 €/m ² Ø 45 €/m ²
Rohbauland				
Gewerbe	6	Ø 10.625 m ²	39 ... 97 % Ø 69 %	50 ... 300 €/m ² Ø 125 €/m ²

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

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

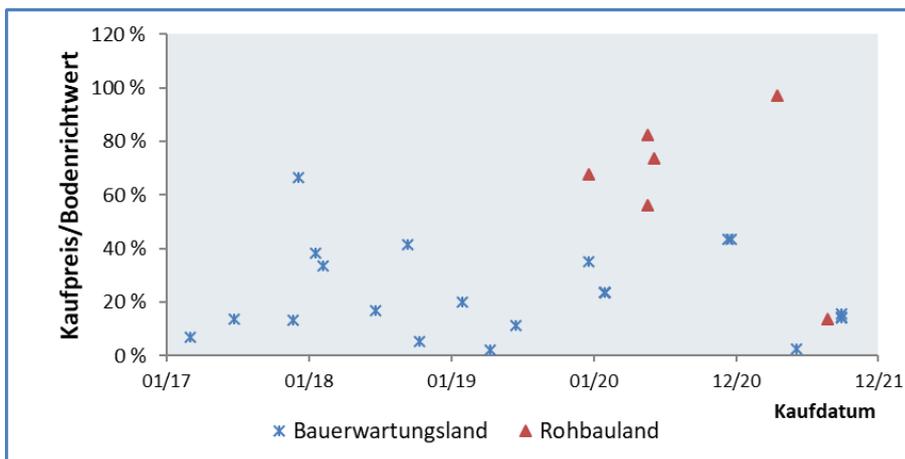


Abb. 51
Bauerwartungs-/
Rohbauland - Verteilung
Kaufpreis/ Bodenrichtwert

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

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

Abb. 52 Garten- und Erholungsgrundstücke – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2017 bis 2021		
Garten- und Erholungsgrundstücke	50	5,45 ... 56,00 €/m² Ø 23 €/m ²
Dauerkleingärten	7	7,00 ... 23,00 €/m² Ø 15 €/m ²
Erholungsgrundstücke inklusive baulicher Anlage¹⁴	8	14,00 ... 100,00 €/m² Ø 46 €/m ²

 Informationen zu Bodenpreisen für Hausgärten und private Grünflächen sind auf Seite 46 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. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

5.6.2 Baugrundstücke für soziale Einrichtungen

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

¹⁴ in der Regel bebaut mit einem einfachen Wochenendhaus, Kaufpreis (inklusive baulicher Anlage) pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Abb. 53 Grundstücke für soziale Einrichtungen – Bodenpreise

baureife Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Bodenpreis/Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2017 bis 2021			
6	1.890 ... 30.115 m ² Ø 11.585 m ²	130 ... 530 €/m ² Ø 270 €/m ²	Ø 86 %

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Baugrundstücke in Uferlage

Die dargestellten Wertfaktoren resultieren aus der Untersuchung des Verhältnisses vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert bei **Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang** (z.B. nur getrennt durch Grünfläche oder Uferweg), die häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) in Ufernähe einschließen. Nicht berücksichtigt werden Ausreißer, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abb. 54 Baugrundstücke mit Wasserzugang – Bodenpreise

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2017 bis 2021	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	18	Ø Faktor zum BRW	1,60
Ø Grundstücksfläche	2.460 m ²	Kaufpreis zum BRW	115 ... 210 %

5.7.2 Arrondierungsflächen

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

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

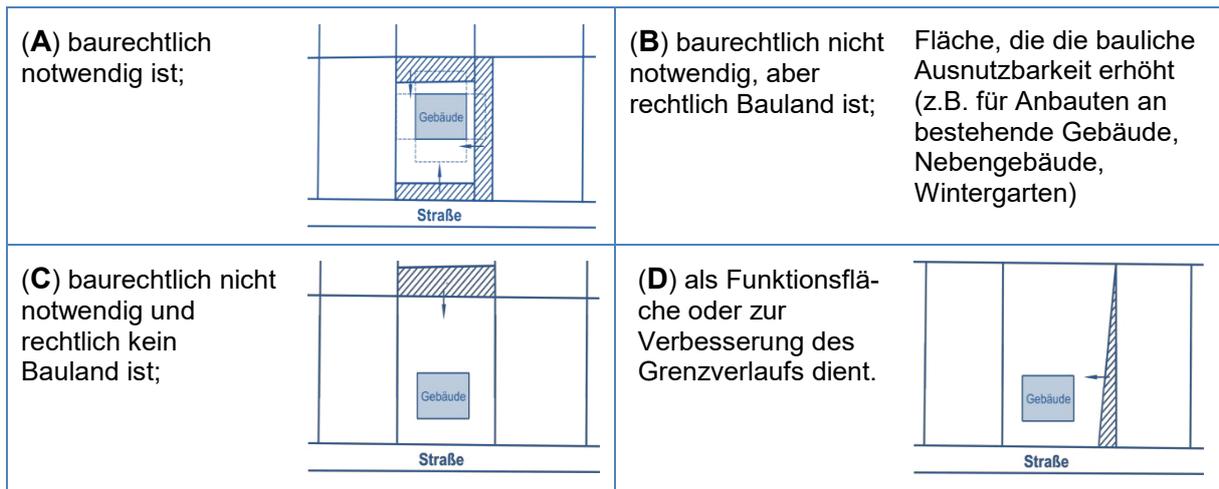


Abb. 55 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2017 – 2021	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	138	49	62	26	1

Bei der Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2017 bis 2021** 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. 56 Arrondierung – Bodenpreise, Wertverhältnisse

2017 – 2021		(A)	(B)	(C)
Durchschnittlicher Kaufpreis		260 €/m ²	170 €/m ²	95 €/m ²
Grundstücksfläche		Ø 165 m ² (5 ... 1.200 m ²)	Ø 290 m ² (10 ... 1.480 m ²)	Ø 345 m ² (20 ... 1.110 m ²)
straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	18	16	
	Ø	80 %	42 %	
	Spanne	31 ... 117 %	23 ... 72 %	

2017 – 2021			(A)	(B)	(C)
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	seitlich gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	20	17	
		Ø	49 %	50 %	
		Spanne	1 ... 103 %	2 ... 111 %	
	hinten gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	8	19	
		Ø	48 %	29 %	
		Spanne	24 ... 72 %	6 ... 63 %	
		Anzahl Kauffälle			26
		Ø			31 %
		Spanne			6 ... 68 %

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, spielt dieser Teilmarkt nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

6.1 Allgemeines

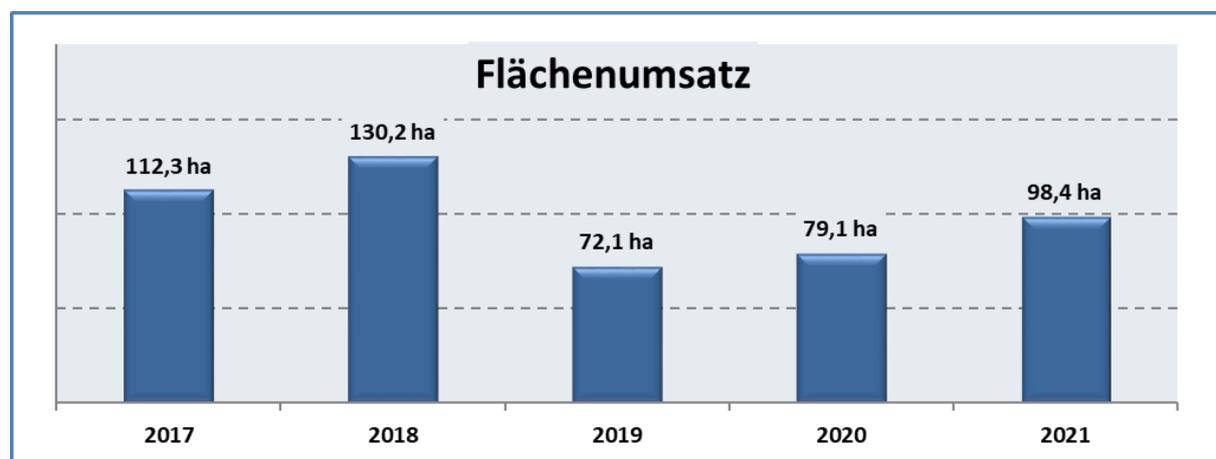
Abb. 57 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2021	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	46	15	18	0	11
Tendenz zum Vorjahr ¹⁵	↑	↑	↑	↓	↑

Abb. 58 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Umsätze

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Vertragsvorgänge	59	54	41	27	46
Geldumsatz	2,0 Mio. €	1,4 Mio. €	1,0 Mio. €	1,2 Mio. €	1,5 Mio. €
Flächenumsatz	112,3 ha	130,2 ha	72,1 ha	79,1 ha	98,4 ha

Abb. 59 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Flächenumsatzentwicklung



¹⁵ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

6.2 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Abb. 60 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreise (ortsfern)	Acker-/Grünlandzahl	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022
Auswertungszeitraum 2020 bis 2021				
Ackerland	10	0,75 ... 5,00 €/m ²	20 ... 40	1,50 €/m²
Grünland	19	0,21 ... 1,55 €/m ²	15 ... 45	0,90 €/m²
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021				
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	5	0,21 ... 1,23 €/m ²		0,70 €/m²

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

📖 Weitere Informationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten und deren Entwicklungen finden Sie ab Seite 103.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinen Landesgrundstücksmarktberichten die Ergebnisse überregionaler Untersuchungen von land- und forstwirtschaftlichen Flächenkäufen im Land Brandenburg, u.a. einen Faktor für das Verhältnis des Bodenwertes zum Gesamtkaufpreis (Forst mit Aufwuchs) bei forstwirtschaftlichen Flächen.

① Links für kostenfreien Download der Landesgrundstücksmarktberichte:

aktueller Bericht: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>;

ältere Berichte: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/gmb.htm>.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

7.1 Hausgärten, private Grünflächen

Abb. 61 Hausgärten, private Grünflächen – Bodenpreise

Nutzungsart	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise ¹⁶
Auswertungszeitraum 2017 bis 2021			
Hausgärten	17	Ø 705 m ²	6 ... 30 % Ø 20 % vom Bodenrichtwert
private Grünflächen, private Parkanlagen	4	Ø 1.360 m ²	41,00 ... 77,00 €/m² Ø 60 €/m ²

7.2 Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen

Unter dem Begriff „Verkehrsfläche“ sind solche Grundstücke eingeordnet, die bereits oder zukünftig der Nutzung als Verkehrseinrichtung (z.B. Straße, Radweg, Fußweg und Parkplatz) dienen. Je nach der vorherigen Nutzung (Vorwirkung) ergeben sich die in Abb. 62 angegebenen Kaufpreisspannen.

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

¹⁶ Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert für Bauland

Abb. 62 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreise¹⁶
Auswertungszeitraum 2017 bis 2021			
Bauland	5	Ø 50 m ²	32 ... 100 % vom Bodenrichtwert
Landwirtschaftliche Flächen	14	Ø 2.100 m ²	0,80 ... 1,50 €/m²
Gemeinbedarfsflächen (Rückständiger Grunderwerb ¹⁷)	36	Ø 1.140 m ²	0,60 ... 15,00 €/m²

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

Abb. 63 Öffentliche Grünflächen – Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreise
Auswertungszeitraum 2017 bis 2021		
Öffentliche Grünflächen	11	1,10 ... 16,40 €/m² Ø 8 €/m ²

¹⁷ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Abb. 64 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge



Abb. 65 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

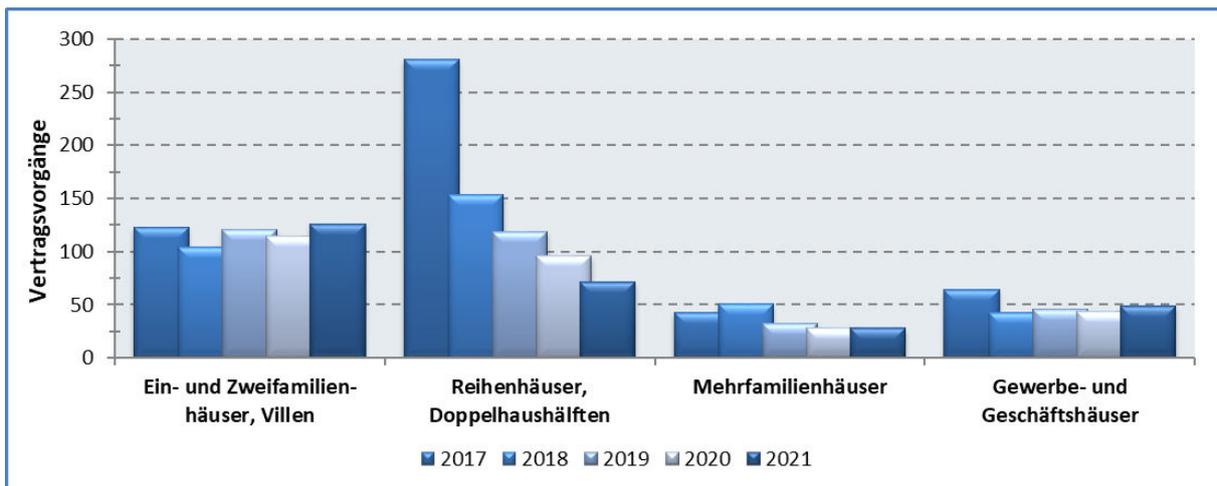


Abb. 66 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)

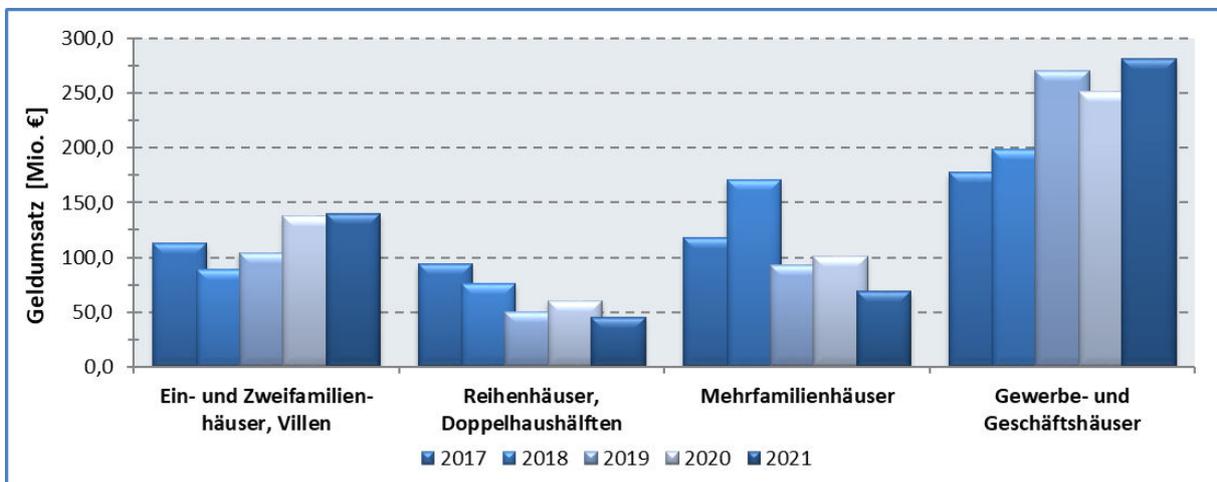
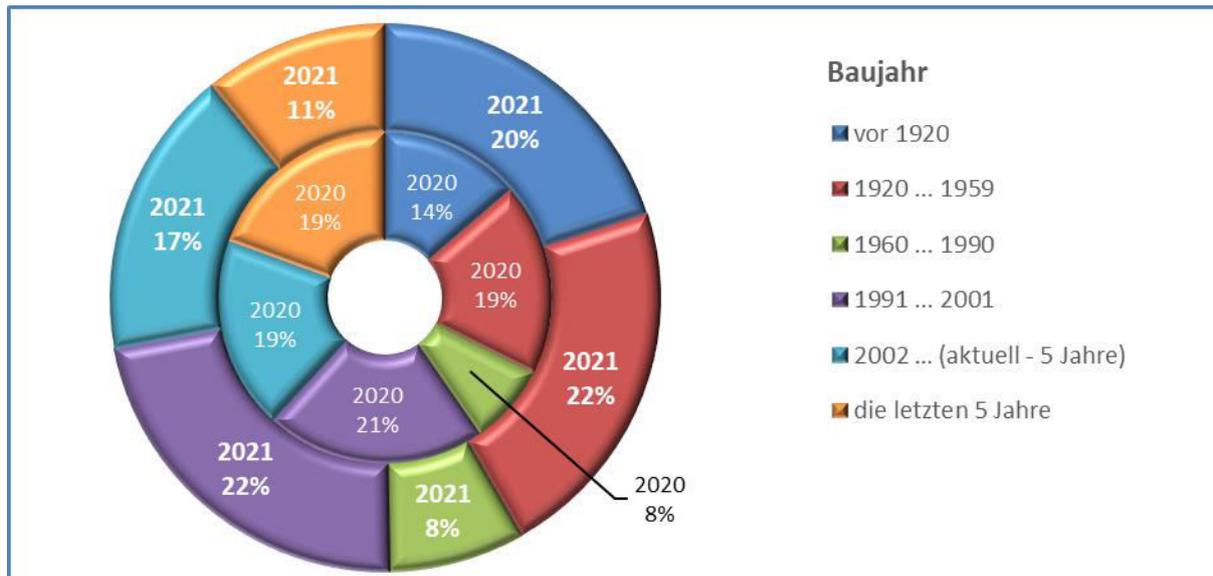


Abb. 67 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr

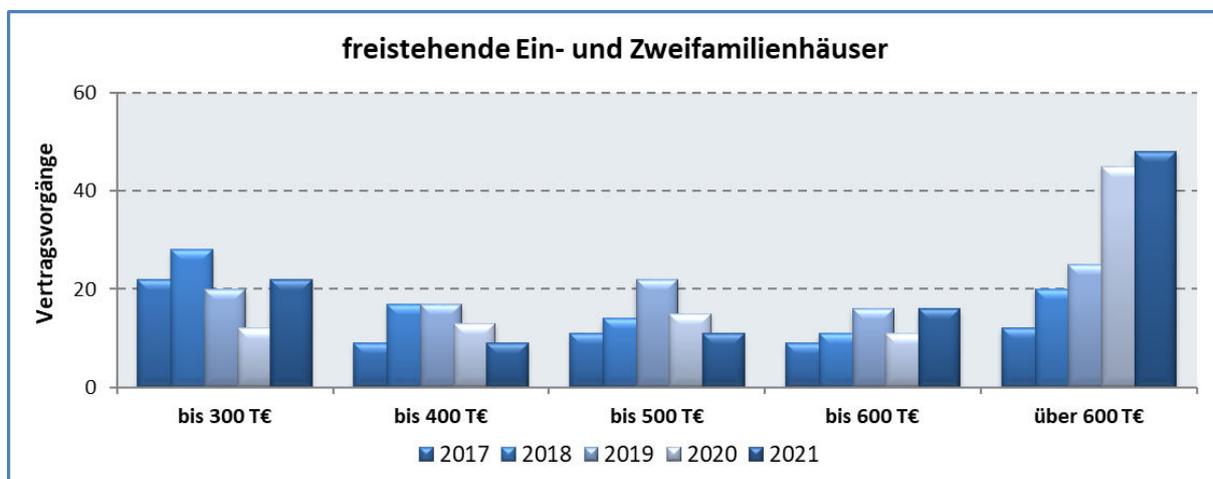


8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel befasst sich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die in den letzten Jahren verkauft wurden. Aufgrund der speziellen Verhältnisse auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt werden **Villen und Landhäuser** im Abschnitt 8.7 (ab Seite 81) gesondert betrachtet. *Ausnahme:* Bei den Ermittlungen von Vergleichs- bzw. Marktanpassungsfaktoren (8.2.2, 8.3.2) wurden kleine Villen und Landhäuser mit einer Wohnfläche $\leq 300 \text{ m}^2$ und ohne Wasserzugang in die Untersuchungen miteinbezogen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 68 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisverteilung¹⁸



¹⁸ 1 T€ = 1.000 €

Die in Abb. 69 angegebenen Wohnflächenpreise stellen Orientierungswerte dar und beinhalten sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

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

Auswertungszeitraum 2021				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	24	60 ... 225 Ø 125	375 ... 2.200 Ø 875	2.725 ... 8.300 Ø 5.060
1960 ... 1990	5	90 ... 230 Ø 135	450 ... 1.065 Ø 775	3.695 ... 6.110 Ø 4.925
1991 ... 2001	11	95 ... 330 Ø 160	420 ... 1.665 Ø 760	2.515 ... 6.375 Ø 4.610
2002 ... 2018	17	85 ... 240 Ø 155	335 ... 1.005 Ø 655	2.770 ... 7.840 Ø 5.750

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

Abb. 70 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung

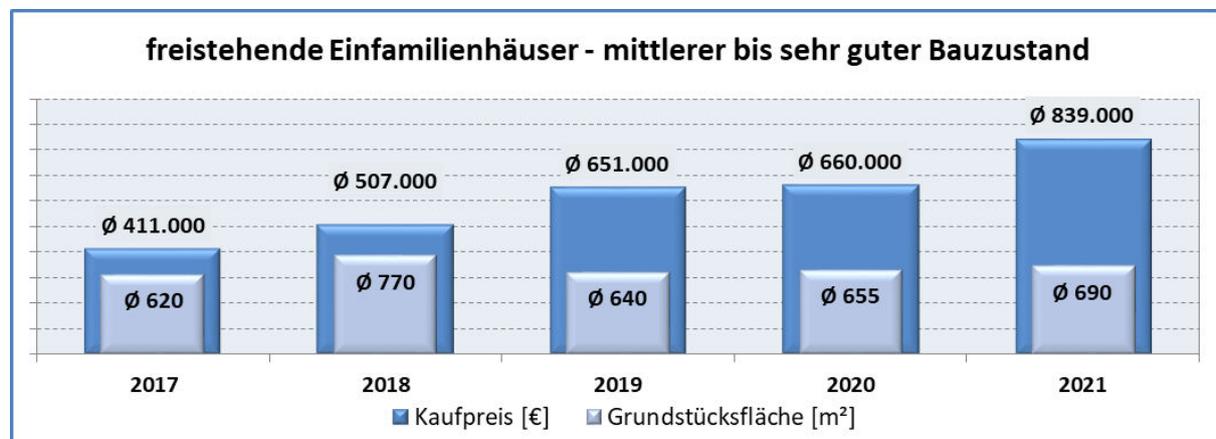
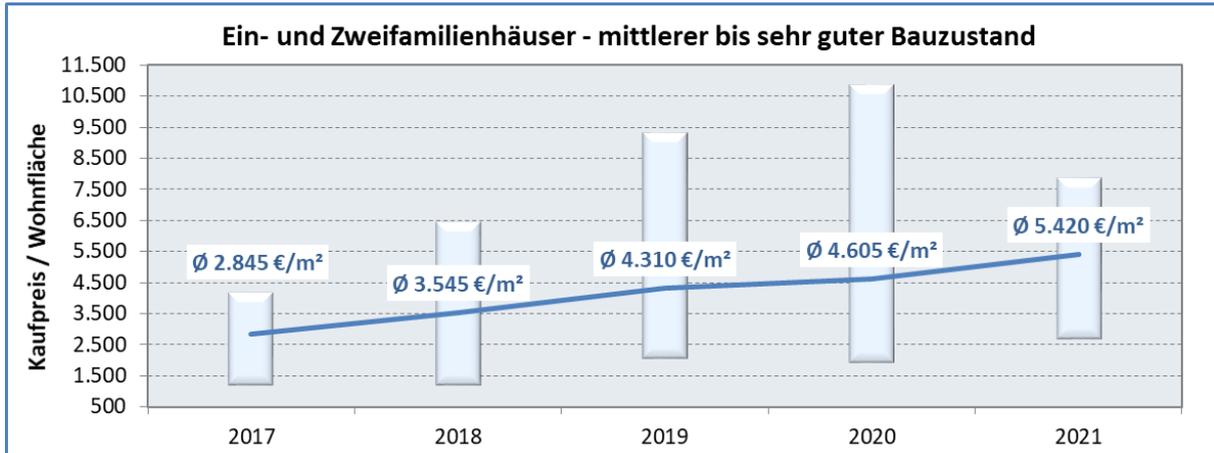


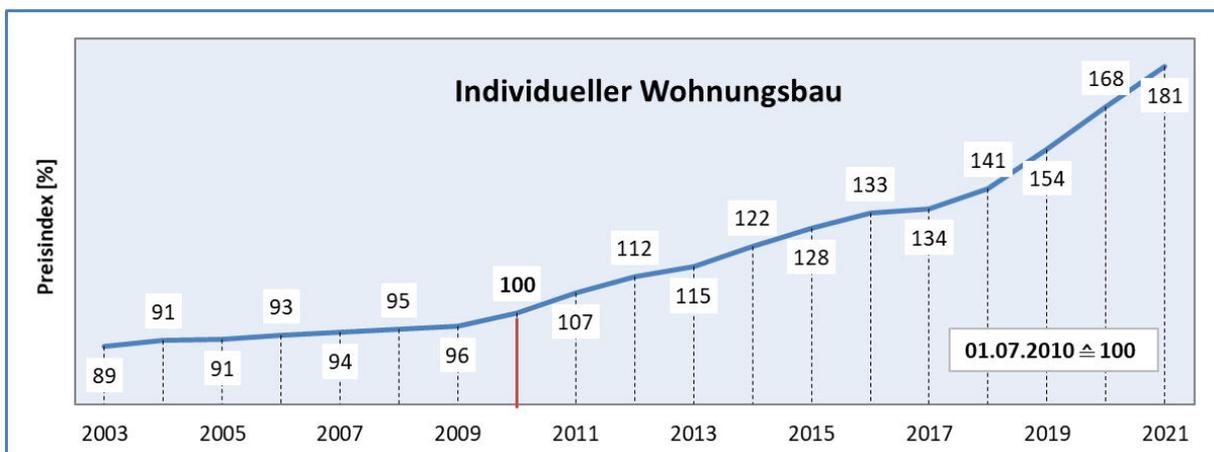
Abb. 71 Ein- und Zweifamilienhäuser – Entwicklung der Wohnflächenpreise¹⁹



In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte die nachfolgende **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) **von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Landhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern** (Neubau- & Bestandsimmobilien), bezogen auf die jeweilige Jahresmitte (01.07.), abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Nicht berücksichtigt wurden Wassergrundstücke sowie Kaufobjekte mit Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen.

- ① Eine Indexreihe besteht aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben.

Abb. 72 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Preisindexreihe¹⁹



¹⁹ umfasst den Gebäude- und Bodenwertanteil

Abb. 73 Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Stichprobe der Kaufpreisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle						
2003	87	2008	137	2013	179	2018	165
2004	99	2009	171	2014	170	2019	108
2005	149	2010	251	2015	290	2020	78
2006	112	2011	183	2016	289	2021	61
2007	113	2012	189	2017	313		

8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 21 ImmoWertV). Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte der Normobjekte und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 111 zu finden.

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

Abb. 74 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	41 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	90 ... 900 €/m ² (Ø 460 €/m ²)
Standardstufe	2 ... 4 (Ø 3,4)
Restnutzungsdauer	22 ... 73 Jahre (Ø 46 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	130 ... 450 m ² (Ø 255 m ²)
vorläufiger Sachwert	217.000 ... 935.000 € (Ø 523.500 €)

Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2019
Wohnfläche	90 ... 250 m ² (Ø 145 m ²)
rentierliche Grundstücksfläche	335 ... 1.065 m ² (Ø 660 m ²)

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

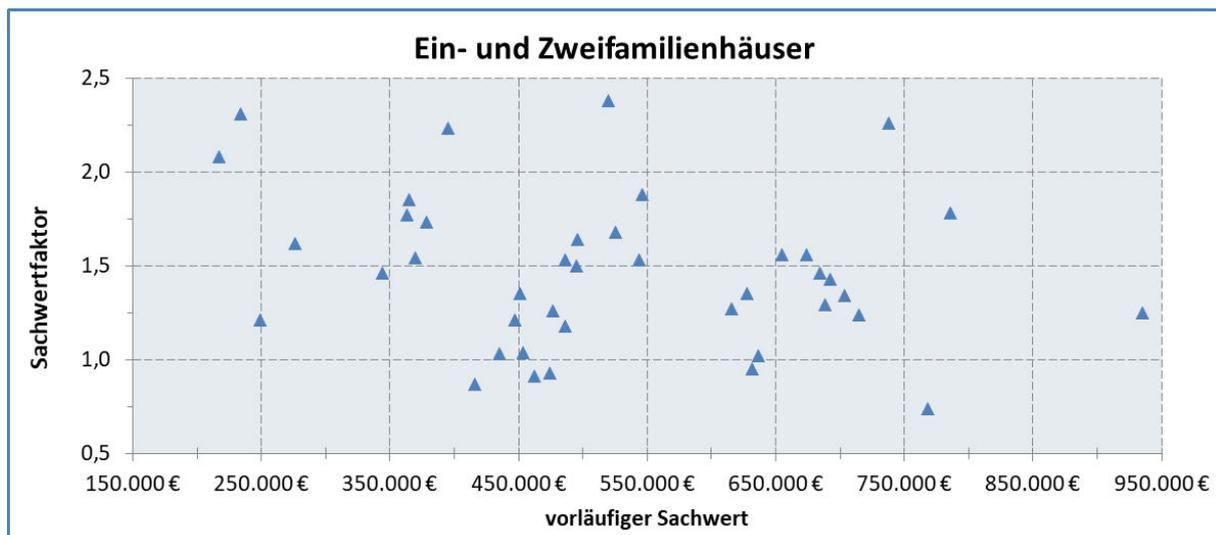
Abb. 75 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 74)

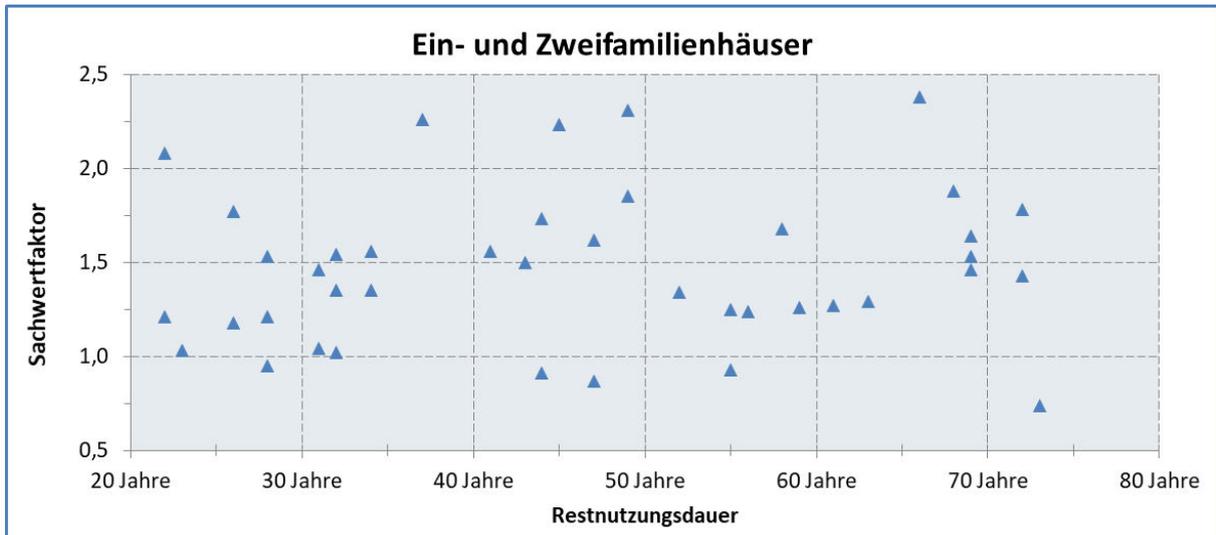
Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1,47	0,74 ... 2,38

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

Bei der Regressionsanalyse der auswertbaren Daten konnten keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten der Einflussgrößen zu den Sachwertfaktoren ermittelt werden.

Abb. 76/77 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 74)





8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

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

Abb. 78 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe für Gebädefaktoren

Kennzahlen	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2020 ... 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	101 Kauffälle
multiple Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,74
rentierliche Grundstücksfläche	270 ... 1.400 m ²
Restnutzungsdauer	15 ... 75 Jahre

Kennzahlen	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 300 m ²
rentierliches Bodenwertniveau	80 ... 1.200 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe	2 ... 4

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

Die ausgewiesenen Gebädefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (**Wohnflächenpreise**). Sie müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angepasst werden und sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (Abb. 78) anzuwenden.

Abb. 79 Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebädefaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebädefaktoren [€/m ² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]										
	80	100	200	300	400	500	600	700	800	1.000	1.200
90	3.485	3.706	4.672	5.529	6.336	7.116	7.879	8.632	9.379	10.864	12.348
100	3.278	3.490	4.416	5.239	6.016	6.767	7.503	8.230	8.951	10.388	11.825
110	3.107	3.310	4.202	4.997	5.748	6.475	7.188	7.893	8.593	9.988	11.386
120	2.962	3.159	4.022	4.792	5.521	6.227	6.920	7.606	8.287	9.647	11.010
130	2.838	3.028	3.866	4.615	5.324	6.012	6.688	7.358	8.023	9.351	10.684
140	2.730	2.915	3.731	4.461	5.153	5.825	6.486	7.140	7.792	9.093	10.399
150	2.635	2.816	3.612	4.325	5.002	5.660	6.307	6.949	7.587	8.864	10.147
160	2.551	2.728	3.506	4.204	4.868	5.513	6.148	6.778	7.405	8.660	9.921
170	2.476	2.649	3.411	4.096	4.747	5.381	6.005	6.624	7.241	8.476	9.718
180	2.409	2.578	3.326	3.999	4.639	5.262	5.876	6.486	7.093	8.310	9.535
190	2.348	2.514	3.248	3.910	4.540	5.154	5.759	6.359	6.959	8.158	9.367
200	2.292	2.455	3.178	3.829	4.450	5.055	5.651	6.244	6.835	8.020	9.214

Ein-/Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]											
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]										
	80	100	200	300	400	500	600	700	800	1.000	1.200
210	2.241	2.402	3.113	3.755	4.367	4.964	5.553	6.138	6.722	7.893	9.073
220	2.195	2.353	3.054	3.687	4.291	4.880	5.462	6.040	6.618	7.775	8.943
230	2.151	2.307	2.999	3.624	4.220	4.803	5.378	5.950	6.521	7.666	8.823
240	2.111	2.265	2.948	3.565	4.155	4.731	5.300	5.866	6.431	7.565	8.710
250	2.074	2.226	2.900	3.511	4.094	4.664	5.227	5.787	6.347	7.471	8.606
260	2.040	2.190	2.856	3.460	4.037	4.601	5.159	5.714	6.269	7.382	8.508
270	2.007	2.155	2.815	3.412	3.984	4.543	5.095	5.645	6.195	7.300	8.416
280	1.977	2.124	2.776	3.368	3.934	4.488	5.035	5.581	6.126	7.222	8.329
290	1.948	2.093	2.739	3.326	3.887	4.436	4.979	5.520	6.061	7.148	8.248
300	1.922	2.065	2.705	3.286	3.842	4.387	4.926	5.462	5.999	7.079	8.171

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

Grundstücksfläche: 700 m² Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Stichtag: 31.12.2020

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

Abb. 80 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m²]	300	500	700	900	1.100	1.300
Wertebereich [m ²]	270 ... 400	401 ... 600	601 ... 800	801 ... 1.000	1.001 ... 1.200	1.201 ... 1.400
Faktor	0,77	0,90	1,00	1,08	1,16	1,22
Faktoren-Spanne	0,74 ... 0,84	0,84 ... 0,95	0,95 ... 1,04	1,04 ... 1,12	1,12 ... 1,19	1,19 ... 1,26

Abb. 81 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum					
Stichtag	01.01.2020	01.07.2020	31.12.2020	01.07.2021	31.12.2021
Faktor	0,86	0,93	1,00	1,08	1,16

Abb. 82 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren

Ein-/Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	15 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 75
Faktor	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Faktoren-Spanne	0,70 ... 0,90	0,90 ... 1,00	1,00	1,00 ... 1,10	1,10 ... 1,20

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 130 m² Wohnfläche, 450 €/m² Bodenwert, 705 m² Grundstücksfläche, Kaufdatum 01.07.21, Baujahr 1990, Restnutzungsdauer 34 Jahre

Der Gebädefaktor (Abb. 79) beträgt:	5.668 €/m ² Wohnfläche
Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 80):	1,00
Anpassungsfaktor Datum (Abb. 81):	1,08
Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 82):	0,80

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil ergibt sich näherungsweise zu:

$$130 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 5.668 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,08 \times 0,80 = \text{rd. } 637.000 \text{ €}$$

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Da in der Regel individuelle Wohngebäude zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt gekauft werden, standen für die Ermittlung von **Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** in der Landeshauptstadt Potsdam nur eine geringe Datenmenge an tatsächlich vermieteten Gebrauchtimmobilen zur Verfügung. Daher dienen die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Potsdamer Eigenheime nur zur Orientierung und sind dementsprechend sachverständig anzuwenden. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren sind ab Seite 114 ff zu finden.

Abb. 83 Individueller Wohnungsbau – Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

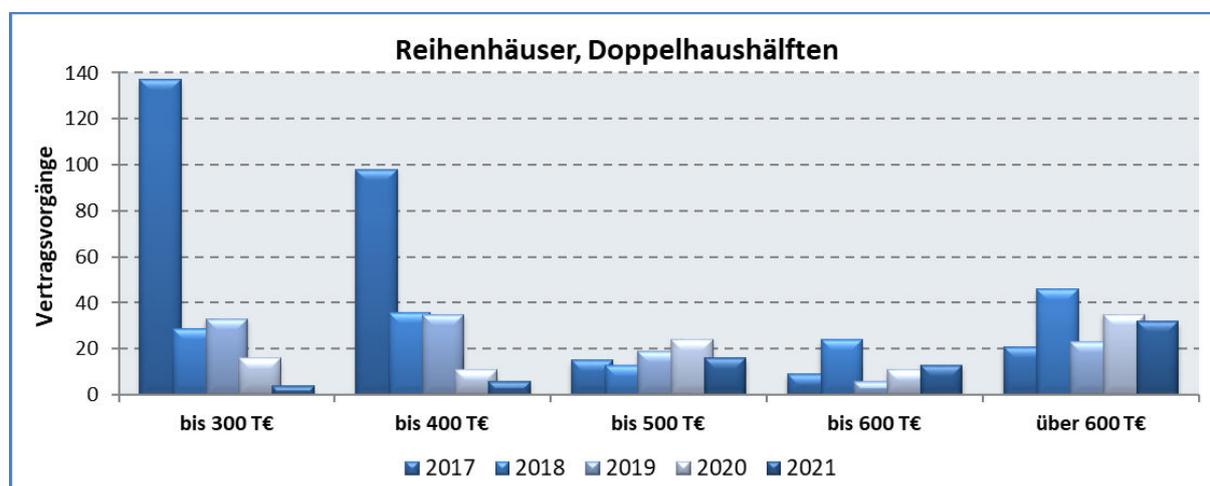
Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften			
Auswerteperiodenraum	2019 ... 2021		
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam		
Stichprobenumfang	11 Kauffälle		
Restnutzungsdauer	30 ... 63 Jahre	48 Jahre	Ø 1,9 % (0,2 ... 3,2 %)
rentierliches Bodenwertniveau	180 ... 650 €/m ²	345 €/m ²	
Wohnfläche	90 ... 240 m ²	145 m ²	
Ø monatliche Nettokaltmiete	7,3 ... 12,7 €/m ²	9,7 €/m ²	
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2009		
Rohertragsfaktor	23,1 ... 45,1	30,6	

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht in seinem Landesgrundstücksmarktbericht 2021 überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigenheime, u.a. für den Untersuchungsraum Berliner Umland mit Potsdam. Dieser Bericht wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

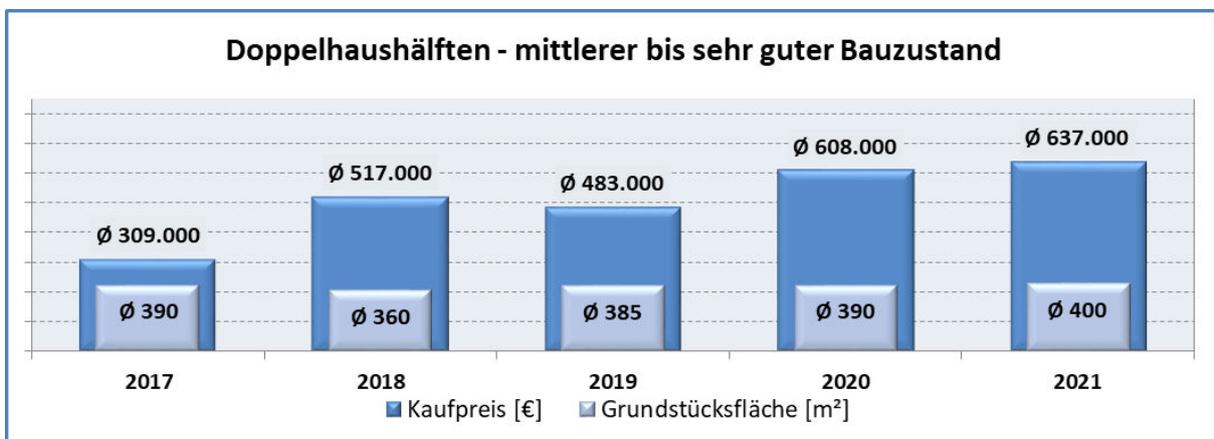
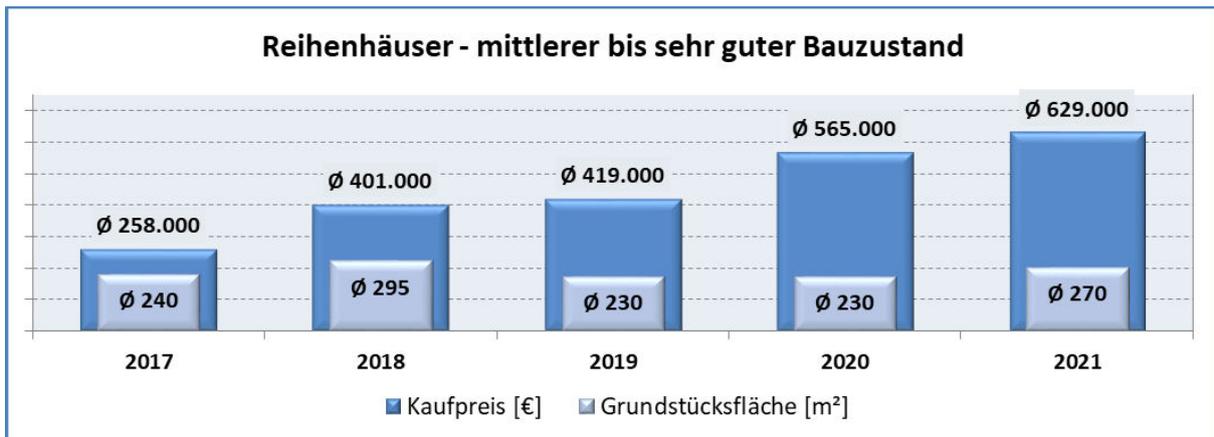
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 84 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisverteilung²⁰



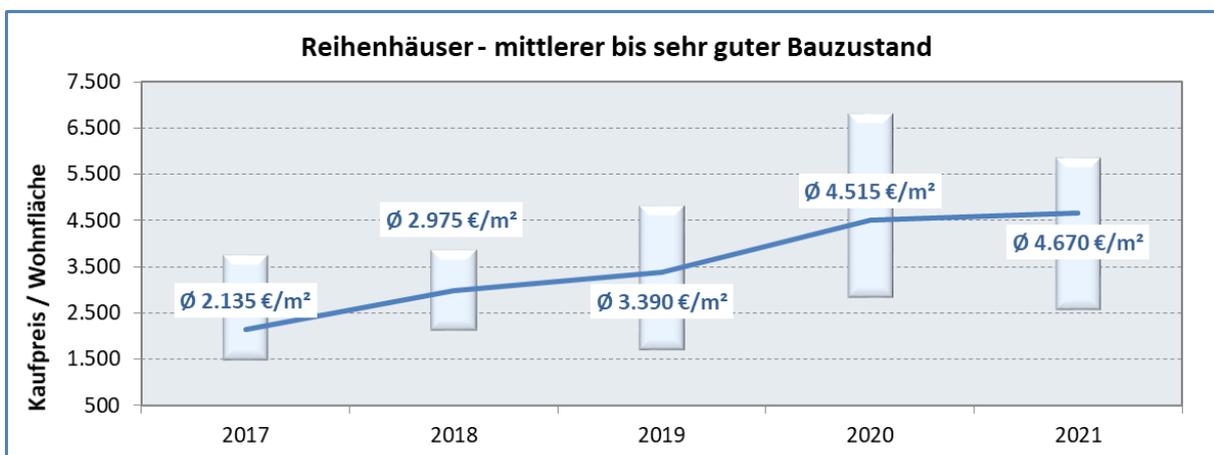
²⁰ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 85/86 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklungen



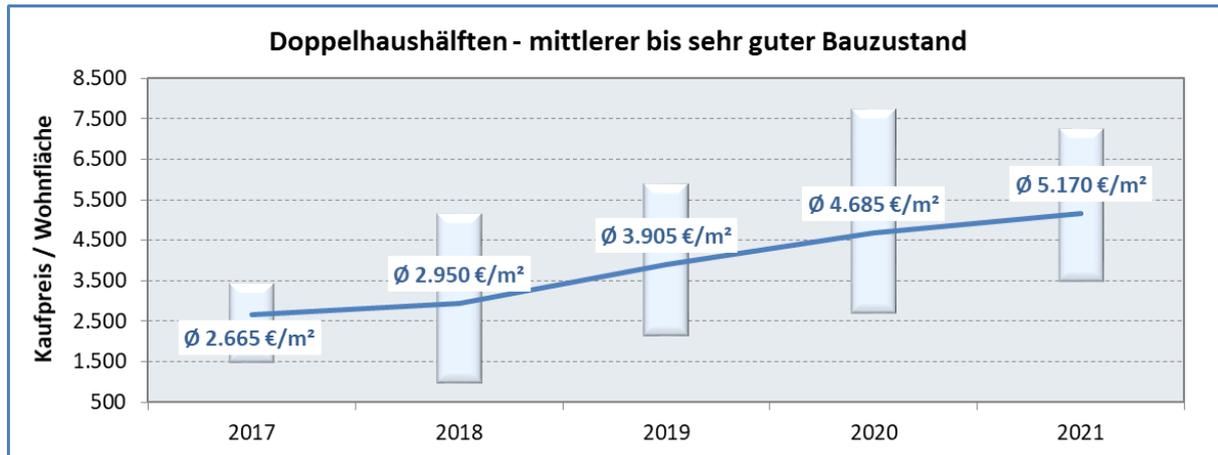
In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte eine **Indexreihe zur Kaufpreisentwicklung** (Kaufpreisindex) von Objekten des individuellen Wohnungsbaus (Neubau- und Bestandsimmobilien) abgeleitet werden. Diese ist auf Seite 51 ff veröffentlicht.

Abb. 87 Reihenhäuser – Entwicklungen der Wohnflächenpreise²¹



²¹ Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Abb. 88 Doppelhaushälften – Entwicklungen der Wohnflächenpreise²¹



Die nachfolgend 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 ± 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 89 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2021				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]
Reihenhäuser – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	6	105 ... 175 Ø 150	145 ... 535 Ø 245	3.030 ... 5.390 Ø 4.295
1991 ... 2016	4	90 ... 130 Ø 110	195 ... 255 Ø 230	2.575 ... 4.500 Ø 3.675
ab 2017	8	Ø 150	Ø 300	4.480 ... 5.825 Ø 4.960
Doppelhaushälften – mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
vor 1960	13	75 ... 200 Ø 130	425 ... 1.155 Ø 655	3.500 ... 7.000 Ø 5.070
1960 ... 2001	12	90 ... 220 Ø 120	280 ... 875 Ø 415	3.500 ... 7.225 Ø 5.410

Auswertungszeitraum 2021				
Baujahr	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]
2002 ... 2016	5	80 ... 150 Ø 115	360 ... 480 Ø 425	4.925 ... 5.625 Ø 5.295
ab 2017	6	120 ... 205 Ø 165	300 ... 400 Ø 365	3.500 ... 5.880 Ø 4.105

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

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) dienen zur Anpassung der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwerte an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (§ 21 ImmoWertV). Die ausgewiesenen Faktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Modellansätze und -parameter sowie Erläuterungen zur Ermittlung der vorläufigen Sachwerte von Normobjekten und der Sachwertfaktoren sind ab Seite 111 ff zu finden.

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

Abb. 90 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Stichprobe für Sachwertfaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	39 Kauffälle
Bodenrichtwertniveau	250 ... 1.300 €/m ² (Ø 510 €/m ²)
Standardstufe	1 ... 4 (Ø 2,8)

Kennzahlen	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
Restnutzungsdauer	22 ... 72 Jahre (Ø 44 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	130 ... 480 m ² (Ø 230 m ²)
vorläufiger Sachwert	196.500 ... 818.500 € (Ø 381.000 €)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2018
Wohnfläche	90 ... 230 m ² (Ø 130 m ²)
rentierliche Grundstücksfläche	165 ... 920 m ² (Ø 420 m ²)

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

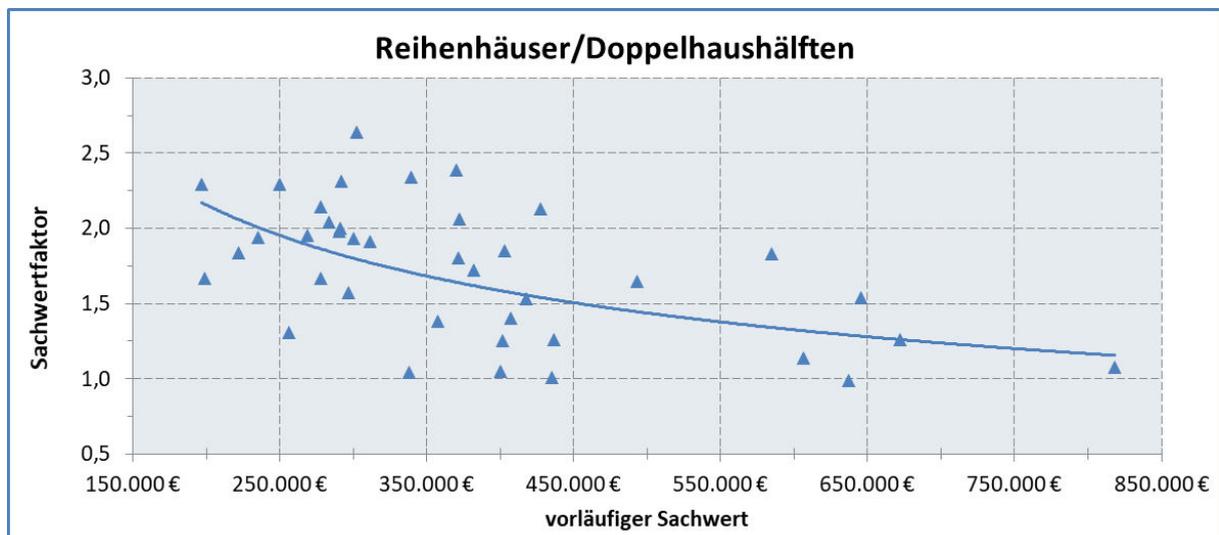
Abb. 91 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 90)

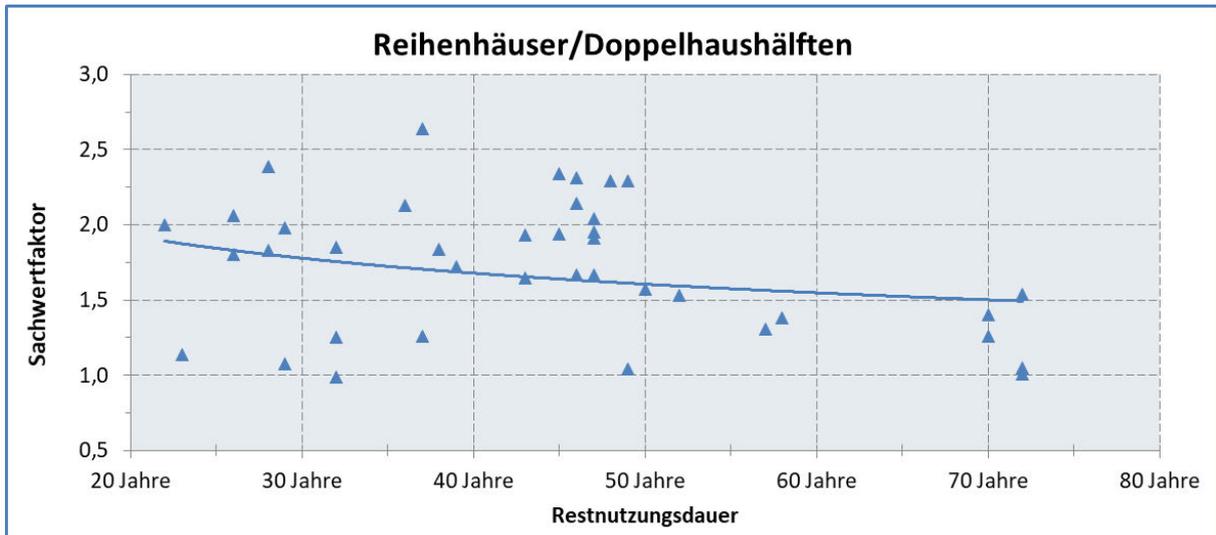
Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,72	0,99 ... 2,64

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

Bei der Regressionsanalyse der auswertbaren Daten konnten Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und von der Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Abb. 92/93 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 90)





8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. Bei individuell genutzten Objekten ist der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen sowohl den Gebäudewertanteil als auch den Bodenwertanteil. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind ab Seite 118 ff zu finden.

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

Die ausgewiesenen Gebädefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (Wohnflächenpreise). Sie müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angepasst werden und sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Abb. 94 bzw. Abb. 98) anzuwenden.

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

8.3.3.1 Reihenhäuser

Abb. 94 Reihenhäuser – Stichprobe für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	Reihenhäuser
Auswertungszeitraum	2020 ... 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	31 Kauffälle
multiples Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,69
Grundstücksfläche	145 ... 355 m ²
Restnutzungsdauer	37 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	19. Jh. ... 2020
Wohnfläche	90 ... 190 m ²
Bodenwertniveau	250 ... 990 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ²²	3 ... 4

Abb. 95 Reihenhäuser – Gebäudefaktoren

Reihenhäuser – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]												
Wohn- fläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]											
	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	990
90	3.664	3.900	4.111	4.302	4.477	4.640	4.791	4.934	5.197	5.435	5.653	5.836
100	3.510	3.741	3.948	4.135	4.307	4.466	4.615	4.755	5.013	5.247	5.462	5.642
110	3.360	3.586	3.788	3.971	4.139	4.296	4.442	4.579	4.832	5.062	5.273	5.450
120	3.212	3.433	3.631	3.811	3.976	4.129	4.272	4.407	4.655	4.881	5.088	5.262
130	3.068	3.284	3.478	3.653	3.815	3.965	4.106	4.238	4.481	4.703	4.906	5.077
140	2.927	3.139	3.328	3.500	3.658	3.805	3.943	4.072	4.311	4.528	4.728	4.895
150	2.790	2.996	3.181	3.349	3.504	3.648	3.783	3.910	4.144	4.357	4.553	4.717
160	2.656	2.857	3.038	3.202	3.353	3.494	3.626	3.750	3.980	4.189	4.381	4.542
170	2.525	2.721	2.897	3.058	3.206	3.344	3.473	3.595	3.819	4.024	4.212	4.370

²² Erläuterungen siehe Seite 118 ff

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Abb. 98 Doppelhaushälften – Stichprobe für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	Doppelhaushälften
Auswertungszeitraum	2020 ... 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	72
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,69
Grundstücksfläche	205 ... 750 m ²
Restnutzungsdauer	23 ... 75 Jahre
tatsächliches Baujahr	1910 ... 2021
Wohnfläche	90 ... 205 m ²
Bodenwertniveau	180 ... 800 €/m ²
Unterkellerung	nicht vorhanden ... vorhanden
Pkw-Stellplätze	1 Einstellmöglichkeit ... mehr als 2 Einstellmöglichkeiten
Standardstufe ²³	3 ... 4

Abb. 99 Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren

Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m ² Wohnfläche]										
Wohnfläche [m ²]	Bodenwertniveau [€/m ²]									
	180	200	250	300	350	400	500	600	700	800
90	5.383	5.445	5.601	5.757	5.913	6.069	6.382	6.694	7.006	7.318
100	5.212	5.275	5.431	5.587	5.743	5.899	6.211	6.524	6.836	7.148
110	5.042	5.105	5.261	5.417	5.573	5.729	6.041	6.353	6.666	6.978
120	4.872	4.934	5.090	5.247	5.403	5.559	5.871	6.183	6.495	6.808
130	4.702	4.764	4.920	5.076	5.232	5.389	5.701	6.013	6.325	6.637
140	4.531	4.594	4.750	4.906	5.062	5.218	5.530	5.843	6.155	6.467
150	4.361	4.424	4.580	4.736	4.892	5.048	5.360	5.672	5.985	6.297
160	4.191	4.253	4.410	4.566	4.722	4.878	5.190	5.502	5.814	6.127
170	4.021	4.083	4.239	4.395	4.551	4.708	5.020	5.332	5.644	5.956
180	3.851	3.913	4.069	4.225	4.381	4.537	4.850	5.162	5.474	5.786

²³ Erläuterungen siehe Seite 118 ff

Doppelhaushälften – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]										
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]									
	180	200	250	300	350	400	500	600	700	800
190	3.680	3.743	3.899	4.055	4.211	4.367	4.679	4.992	5.304	5.616
200	3.510	3.573	3.729	3.885	4.041	4.197	4.509	4.821	5.134	5.446
205	3.425	3.487	3.643	3.800	3.956	4.112	4.424	4.736	5.048	5.361

Die abgebildeten Gebäudefaktoren beziehen sich auf eine **Doppelhaushälfte** mit folgenden Merkmalen:

Grundstücksfläche: 400 m² Restnutzungsdauer: 60 Jahre
 Stichtag: 31.12.2020 Pkw-Stellplätze: 1 Einstellmöglichkeit

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

Abb. 100 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche [m²]	205	300	400	500	600	700
Wertebereich [m ²]	205 ... 250	251 ... 350	351 ... 450	451 ... 550	551 ... 650	651 ... 750
Faktor	1,04	1,01	1,00	0,99	0,98	0,98
Faktoren-Spanne	1,04 ... 1,02	1,02 ... 1,01	1,01 ... 0,99	0,99	0,99 ... 0,98	0,98 ... 0,97

Abb. 101 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum					
Stichtag	01.01.2020	01.07.2020	31.12.2020	01.07.2021	31.12.2021
Faktor	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20

Abb. 102 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer					
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	40	50	60	70
Wertebereich [Jahre]	23 ... 35	36 ... 45	46 ... 55	56 ... 65	66 ... 75
Faktor	0,80	0,90	0,90	1,00	1,10
Faktoren-Spanne	0,80	0,80 ... 0,90	0,90 ... 1,00	1,00	1,00 ... 1,10

Abb. 103 Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren

Doppelhaushälften – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze			
Pkw-Stellplätze	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten	> 2 Einstellmöglichkeiten
Faktor	1,00	1,17	1,33

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften finden Sie unter Pkt. 8.2.4 auf Seite 57.

8.4 Mehrfamilienhäuser

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

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 104 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁴	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche
2019	33	92,8 Mio. €	3,7 Mio. €	1.350 m ²
2020	28	101,4 Mio. €	2,0 Mio. €	680 m ²
2021	28	68,9 Mio. €	3,2 Mio. €	1.015 m ²

Abb. 105 Mehrfamilienhäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2021				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbefläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzflächenpreise ²⁴ [€/m ²]
gut bis sehr gut	11	170 ... 2.825 Ø 1.000	255 ... 2.505 Ø 1.220	1.770 ... 5.805 Ø 3.410
mittel	5	350 ... 1.940 Ø 1.040	605 ... 2.455 Ø 1.135	1.545 ... 4.430 Ø 2.815

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

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

²⁴ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise sowie die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Abb. 106 Mehrfamilienhäuser – Entwicklungen der Nutzflächenpreise²⁴

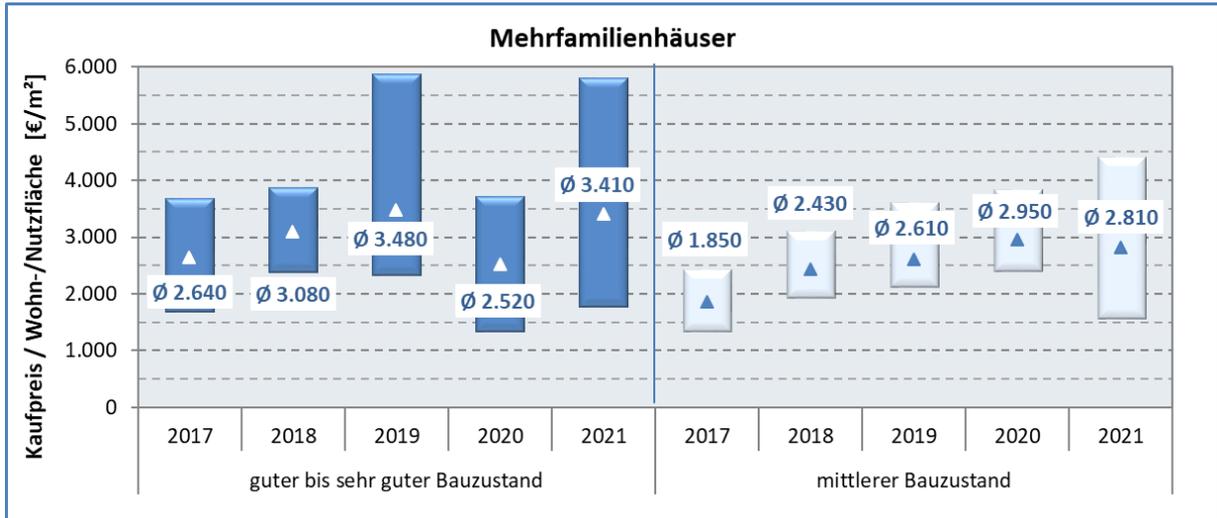
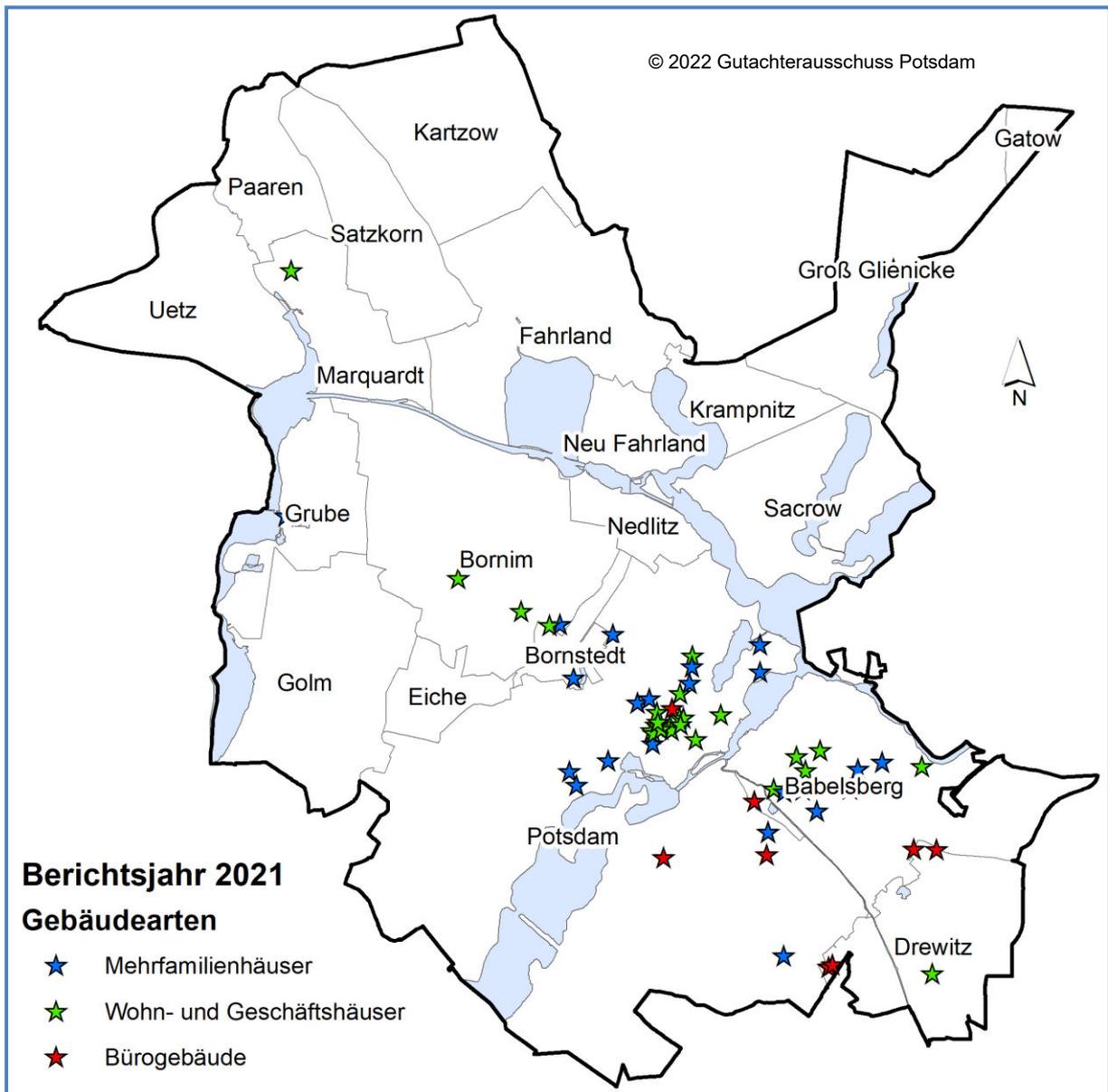


Abb. 107 Mehrfamilienhäuser & Co. – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die angegebenen **Liegenschaftszinssätze** für **Mehrfamilienhäuser** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 114 ff zu finden.

Abb. 108 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinssätze

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	2019 bis 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	32 Kauffälle
Restnutzungsdauer	32 ... 75 Jahre (Ø 41 Jahre)
rentierliches Bodenwertniveau	315 ... 1.200 €/m ² (Ø 685 €/m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	200 ... 3.270 m ² (Ø 945 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	6,7 ... 11,1 €/m ² (Ø 8,9 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2016

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

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

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	1,6 %	0,1 ... 3,4 %
	<i>nur 2021</i>	<i>1,1 % (6 Kauffälle)</i>

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

Die empirischen Untersuchungen haben ergeben, dass mit steigender Restnutzungsdauer auch der Liegenschaftszinssatz steigt (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,30$).

Abb. 110 Mehrfamilienhäuser – historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2016 ... 2018	Ø 1,9 %	56 Kauffälle
2017 ... 2019	Ø 1,8 %	60 Kauffälle
2018 ... 2020	Ø 1,7 %	53 Kauffälle

Die **Rohertagsfaktoren** sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

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

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	
Auswertungszeitraum	2019 bis 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	32 Kauffälle
Rohertagsfaktoren	Ø 28,5 (21,2 ... 40,6)

8.4.3 Nutzflächenpreise

Die ermittelten Nutzflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Wohnobjekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das ± 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 112 Mehrfamilienhäuser – Nutzflächenpreise

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/Gewerbefläche [m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	12	465 ... 1.790 Ø 975	170 ... 1.750 Ø 830	Ø 42	2.600 ... 5.880 Ø 3.770
1960 ... 1990	4	1.490 ... 3.065 Ø 2.110	680 ... 3.270 Ø 1.725	Ø 44	1.325 ... 2.325 Ø 1.910
ab 1991	6	565 ... 3.420 Ø 1.740	805 ... 3.985 Ø 2.060	Ø 69	3.305 ... 4.205 Ø 3.765
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	18	215 ... 1.815 Ø 785	200 ... 1.630 Ø 755	Ø 33	1.815 ... 4.430 Ø 2.880
1991 ... 2001	3	620 ... 835 Ø 760	345 ... 455 Ø 415	Ø 57	2.515 ... 3.625 Ø 2.915
schlechter Bauzustand					
vor 1960	6	510 ... 1.550 Ø 1.090	265 ... 1.315 Ø 665	Ø 17	1.465 ... 2.610 Ø 2.205

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Zu dieser Kategorie gehören Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis 79 % sowie Bürogebäude und Geschäftshäuser, die im wesentlichen Gebäude mit mehreren gewerblichen Einheiten und einem gewerblichen Mietanteil von 80 % bis 100 % sind. Unter der Sonderrubrik „Verbrauchermärkte“ werden ein- bis zweigeschossige Objekte, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Baumarkt, Markthalle, Autohaus u.ä., erfasst und gesondert ausgewertet.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 113 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshäuser	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁵	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Wohn-/Gewerbefläche
2019	35	238,8 Mio. €		3,1 Mio. €	1.030 m ²
2020	37	237,7 Mio. €		3,1 Mio. €	905 m ²
2021	41	274,2 Mio. €		4,4 Mio. €	855 m ²

Abb. 114 Büro-/Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser – Kaufpreisniveau im Berichtsjahr

Auswertungszeitraum 2021				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbefläche ²⁶ [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzflächenpreise ²⁵ [€/m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)				
gut bis sehr gut	6	255 ... 5.115 Ø 1.285	155 ... 2.290 Ø 915	3.360 ... 6.880 Ø 5.190
mittel	11	260 ... 1.800 Ø 645	170... 2.525 Ø 875	2.585 ... 5.050 Ø 3.780

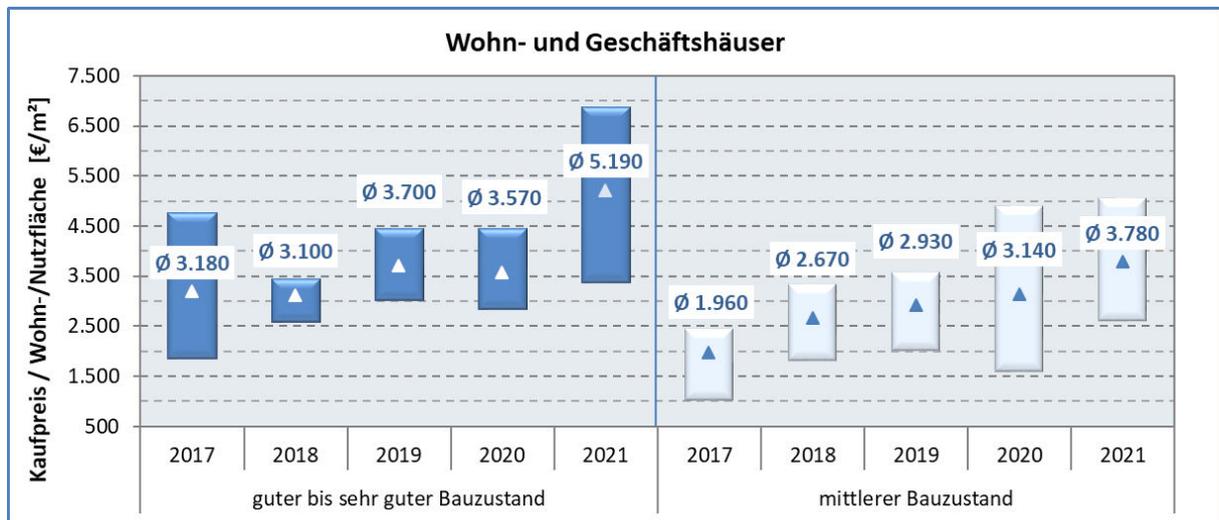
²⁵ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise sowie die Wohn-/Gewerbeflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

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

Auswertungszeitraum 2021				
Bauzustand (optischer Gesamteindruck)	Anzahl	Wohn-/Gewerbe- fläche ²⁶ [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Nutzflächenpreise ²⁵ [€/m ²]
Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)				
mittel	8	80 ... 16.865 x̄ 1.265	135 ... 100.680 x̄ 1.940	305 ... 4.420 Ø 2.000

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

Abb. 115 Wohn- und Geschäftshäuser – Entwicklungen der Nutzflächenpreise²⁵



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 und ggf. angepasst werden. Für die empirischen Untersuchungen wurden Gebrauchtimmobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die Modellansätze und -parameter, Ableitungsmethode sowie Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind ab Seite 114 ff zu finden.

Abb. 116 Renditeobjekte – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2019 bis 2021	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	30 Kauffälle	8 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 70 Jahre (Ø 39 Jahre)	28 ... 37 Jahre (Ø 31 Jahre)
rentierliches Bodenwertniveau	325 ... 1.685 €/m ² (Ø 865 €/m ²)	400 ... 1.280 m ² (Ø 715 m ²)
Wohn-/Gewerbefläche	280 ... 2.010 m ² (Ø 665 m ²)	530 ... 3.720 m ² (Ø 1.955 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,7 ... 15,4 €/m ² (Ø 10,3 €/m ²)	7,6 ... 16,7 €/m ² (Ø 12,3 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2010	19. Jh. ... 1996

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

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

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	1,8 %	2,4 %
<i>nur 2021</i>	Ø 1,9 % (7 Kauffälle)	
Spanne	0,2 ... 5,1 %	0,2 ... 4,8 %

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

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

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg u.a. **überregionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte** ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Dieser wird als kosten- und anmeldefreier Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm> bereitgestellt.

Abb. 118 Renditeobjekte – historische Liegenschaftszinssätze

Auswertungszeit- raum	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)		Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)	
	Liegenschafts- zinssätze	Stichprobenum- fang	Liegenschafts- zinssätze	Stichprobenum- fang
2016 ... 2018	Ø 2,1 %	28 Kauffälle	Ø 4,0 %	22 Kauffälle
2017... 2019	Ø 1,8 %	30 Kauffälle	Ø 2,7 %	15 Kauffälle
2018 ... 2020	Ø 1,7 %	28 Kauffälle	Ø 2,1 %	10 Kauffälle

Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

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

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2019 ... 2021	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	30 Kauffälle	8 Kauffälle
Rohertagsfaktoren	Ø 26,8 (14,4 ... 38,9)	Ø 20,9 (14,7 ... 28,3)

8.5.3 Nutzflächenpreise

Die ermittelten Nutzflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 120 Wohn- und Geschäftshäuser – Nutzflächenpreise

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %)					
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Spanne bzw. arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn-/Gewerbe- fläche [m ²]	RND ²⁷ [Jahre]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	10	180 ... 2.125 Ø 715	325 ... 870 Ø 520	Ø 42	2.835 ... 5.860 Ø 4.105
ab 1991	5	155 ... 4.100 Ø 1.595	255 ... 5.115 Ø 1.700	Ø 70	2.950 ... 6.880 Ø 4.565
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	31	170 ... 1.660 Ø 670	200 ... 1.800 Ø 635	Ø 33	1.595 ... 5.050 Ø 3.310

Abb. 121 Büro-/Geschäftshäuser – Nutzflächenpreise

Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)					
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021					
Gewerbefläche	Anzahl	Kennzahlen (Spanne und arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
guter bis sehr guter Bauzustand					
bis 5.000 m ²	4	19. Jh. ... 2019	645 ... 4.470 Ø 2.210	115 ... 4.165 Ø 1.770	2.925 ... 5.740 Ø 4.060

²⁷ Restnutzungsdauer (RND)

Büro-/ Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)					
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021					
Gewerbefläche	Anzahl	Kennzahlen (Spanne und arithmetisches Mittel)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
		Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
mehr als 5.000 m ²	3	2019 ... 2021	2.715 ... 5.525 Ø 4.555	5.145 ... 8.025 Ø 6.875	3.890 ... 6.155 Ø 5.025
mittlerer Bauzustand					
bis 5.000 m ²	12	19. Jh. ... 1999	135 ... 9.480 Ø 2.905	80 ... 3.720 Ø 1.840	305 ... 3.240 Ø 2.015

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

Abb. 122 Verbrauchermärkte – Nutzflächenpreise

Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021				
Anzahl	Kennzahlen ²⁸ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)			Nutzflächenpreise [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
9	1994 ... 2011	4.420 ... 22.145 x̄ 7.245	1.840 ... 16.805 x̄ 2.745	1.310 ... 5.095 Ø 2.685

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

²⁸ Medianwert (x̄), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Rubrik werden unterschiedliche Gewerbe- und Industrieobjekte, wie z.B. Hotel, Gastronomie, Seniorenresidenz, Altenpflegeheim, Wohnheim, Aus- und Fortbildungsstätte, Lager-, Produktions- und Werkstattgebäude, Industrieanlage, Tankstelle, Parkhaus u.ä., betrachtet.

Im Berichtsjahr wurden auf diesem Teilmarkt 18 Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von 7,5 ha und einem Gesamtgeldumsatz von 50,0 Mio. € abgeschlossen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Lagen und Nutzungen sowie wenigen auswertbaren Kauffällen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die nachfolgend angeführten Gewerbeflächenpreise dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 123 Gewerbe und Industrieobjekte – Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Auswertungszeitraum 2019 bis 2021				
Gebäudeart	Kennzahlen²⁹ (Spanne bzw. arithmetisches Mittel oder Medianwert)			Kaufpreis/ Gewerbefläche³⁰ [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m ²]	
mittlerer bis guter Bauzustand				
allgemein gewerbliche Objekte	8	1915 ... 2012	120 ... 2.810 Ø 950	315 ... 2.695 x̄ 490
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	8	18. Jh. ... 2015	345 ... 11.560 x̄ 1.565	2.160 ... 2.945 Ø 2.440

²⁹ Medianwert (\bar{x}), wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

³⁰ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

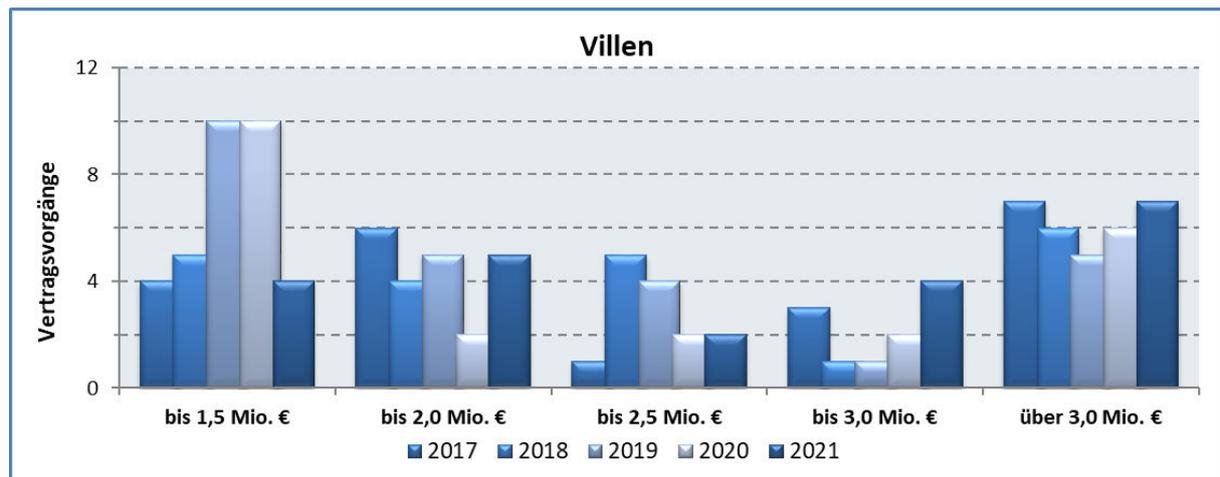
8.7 Villen, Landhäuser

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

Abb. 124 Villen, Landhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2019	2020	2021
Vertragsvorgänge	25	22	22
Geldumsatz	53,1 Mio. €	78,7 Mio. €	70,4 Mio. €

Abb. 125 Villen, Landhäuser – Kaufpreisverteilung



Die ermittelten Nutzflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 der ImmoWertV dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten sowohl den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

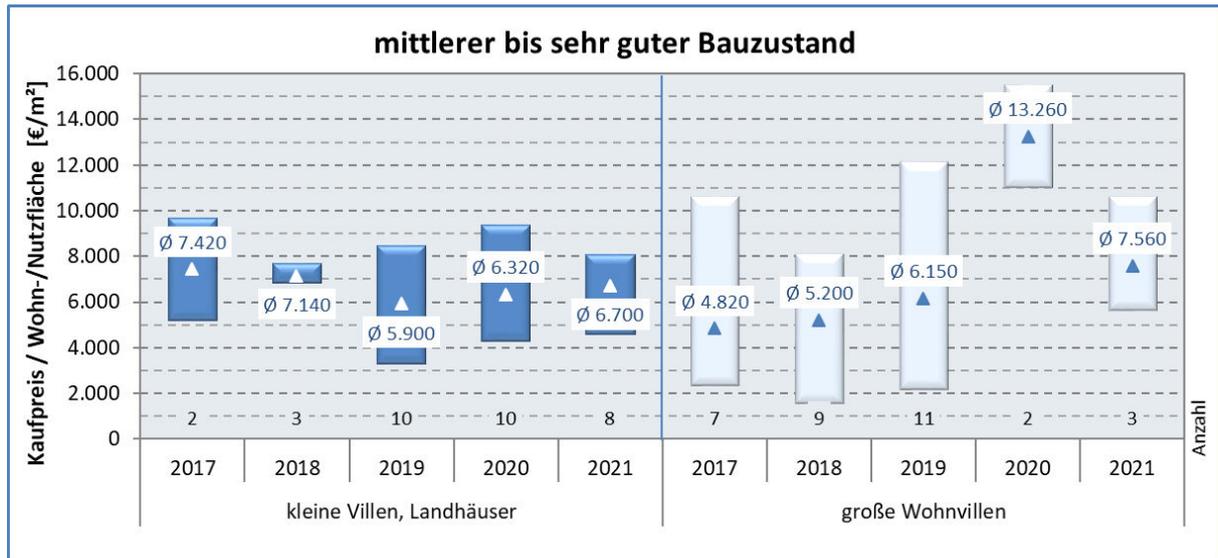
Abb. 126 Villen, Landhäuser – Kaufpreinsniveau

Auswertungszeitraum 2019 bis 2021					
Anzahl	Kennzahlen ³¹ (arithmetisches Mittel oder Medianwert bzw. Standardabweichung)				Wohn- bzw. Nutzflächenpreise [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Wohn-/Gewerbefläche [m ²]	RND [Jahre]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand					
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m ²)					
28	19. Jh. ... 2019	Ø 1.120 s 425	Ø 240 s 39	Ø 48	3.275 ... 9.375 Ø 6.280
große Villen (Wohn-/Gewerbefläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %					
16	19. Jh. ... 2014	Ø 2.475 s 2.135	Ø 465 s 95	Ø 49	2.190 ... 15.520 x̄ 6.225
5 Objekte in Uferlage					5.635 ... 15.520 x̄ 8.835
11 Objekte ohne Wasserzugang					2.190 ... 11.000 Ø 5.625
Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 %					
6	19. Jh. ... 2011	Ø 1.730 s 874	Ø 670 s 385	Ø 38	2.895 ... 7.355 Ø 4.795

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.
- ① Auf Grund der geringen Anzahl an Villen mit schlechtem Bauzustand wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

Im Berichtsjahr wurde mit einem Kaufpreis von 11,7 Mio. € für einen neoklassizistischen Villenkomplex von Anfang des 20. Jahrhundert mit direktem Wasserzugang und Bootssteg der höchste Preis erzielt.

³¹ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (x̄) → wenn keine symmetrische Verteilung vorliegt

Abb. 127 Villen, Landhäuser – Entwicklungen der Wohn-/Nutzflächenpreise³²

- ① Zur Ermittlung von Vergleichswerten im Zuge der steuerlichen Bewertungen können für kleine Villen/Landhäuser mit einer Wohnfläche bis 300 m² und ohne Wasserzugang die Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Pkt. 8.2.3, Seite 54 ff) verwendet werden.
- ① Informationen zu Liegenschaftszinssätzen sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsart und Größe der Villa auf den Seiten 57, 71 bzw. 75 ff zu finden.

³² Ausreißer wurden nicht berücksichtigt; kleine Villen, Landhäuser → Wohnfläche bis 300 m³

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

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

Bei **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert wurden. Bei **Umwandlungsverkäufen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtet/saniert und für längere Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, welche bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und abermals veräußert wurden. Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 128 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatz im Berichtsjahr

2021		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		872	+ 35 %	392,5 Mio. €	+ 89 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	44	+ 19 %	34,6 Mio. €	+ 2,2-fache
	Baujahr 1960 bis 1990	0			
	Baujahr 1991 bis 2018	3	± 0 %	2,2 Mio. €	+ 4,4-fache
	Baujahr ab 2019	358	+ 2,6-fache	198,2 Mio. €	+ 3,4-fache
	Gesamt	405	+ 2,3-fache	235,1 Mio. €	+ 3,1-fache
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	204	- 14 %	74,7 Mio. €	- 2 %
	Baujahr 1960 bis 1990	38	- 16 %	6,9 Mio. €	+ 1 %
	Baujahr 1991 bis 2018	192	+ 18 %	59,4 Mio. €	+ 46 %
	Gesamt	434	- 3 %	141,0 Mio. €	+ 13 %

2021		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Umwandlungsverkauf		33	+ 32 %	16,4 Mio.€	+ 99 %
Teileigentum³³		42	+ 110 %	20,8 Mio. €	+ 8,3-fache
	Erstverkauf	12	+ 33 %	2,6 Mio. €	+ 6,5-fache
	Umwandlungsverkauf	2		1,0 Mio. €	
	Weiterverkauf	28	+ 2,5-fache	17,2 Mio. €	+ 8,6-fache

Abb. 129 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

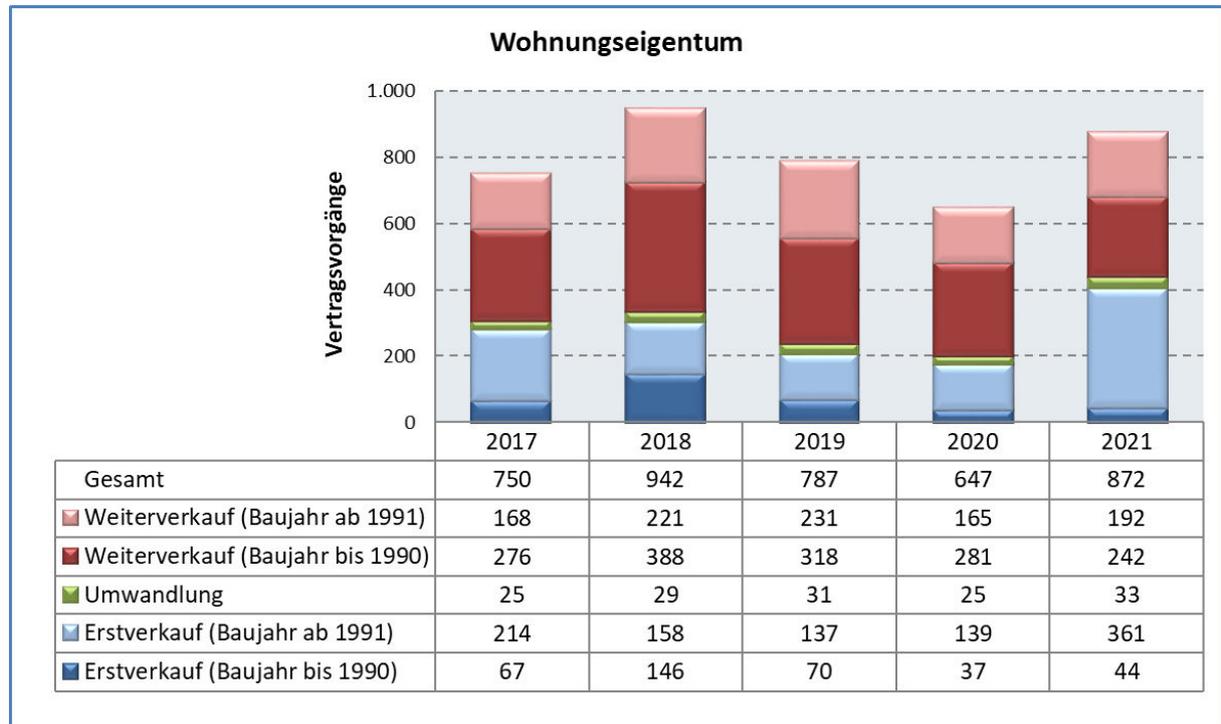
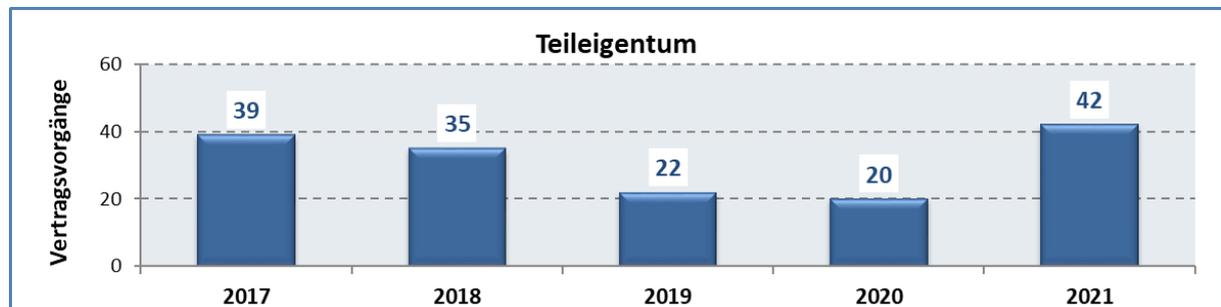


Abb. 130 Teileigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

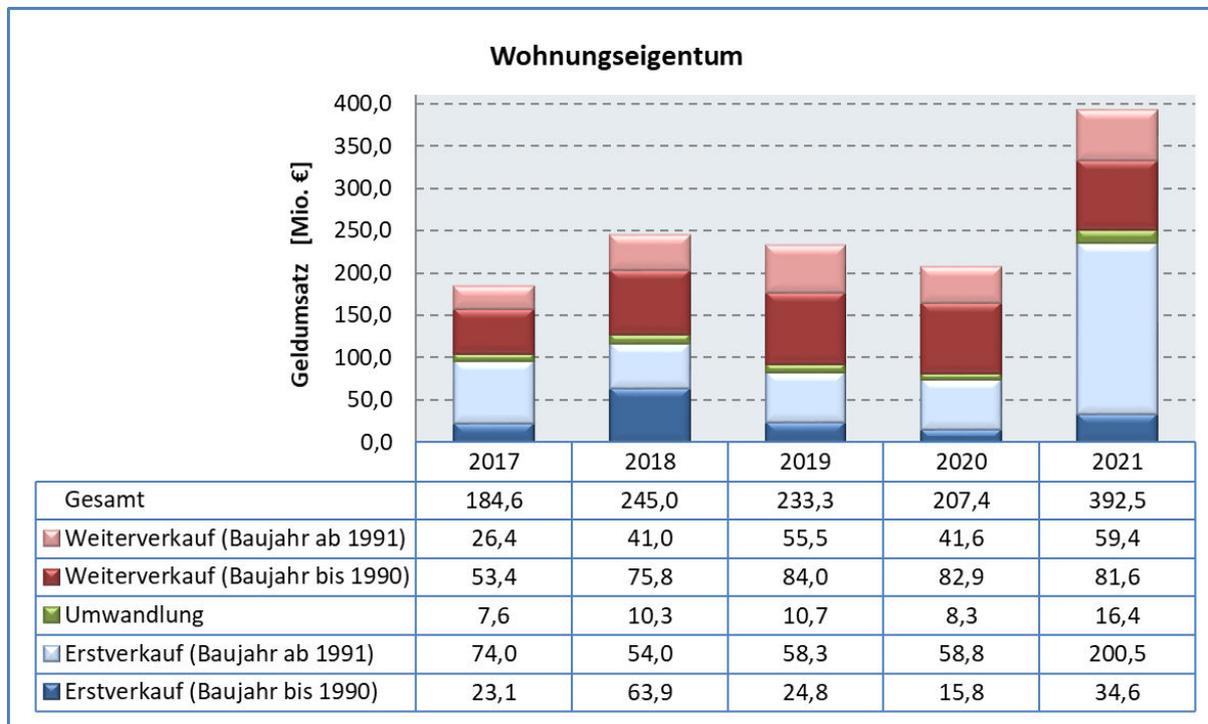


Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus auch auf diesem Teilmarkt weiterhin eine Sonderstellung ein. Rund 28 % des landes-

³³ inklusive separater Veräußerungen von Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen

weiten Geldumsatzes beim Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2021 wurde auf dem Potsdamer Immobilienmarkt umgesetzt. Bei den Vertragsvorgängen sind 17 % des landesweiten Umsatzes auf Veräußerungen von Potsdamer Immobilien zurückzuführen.

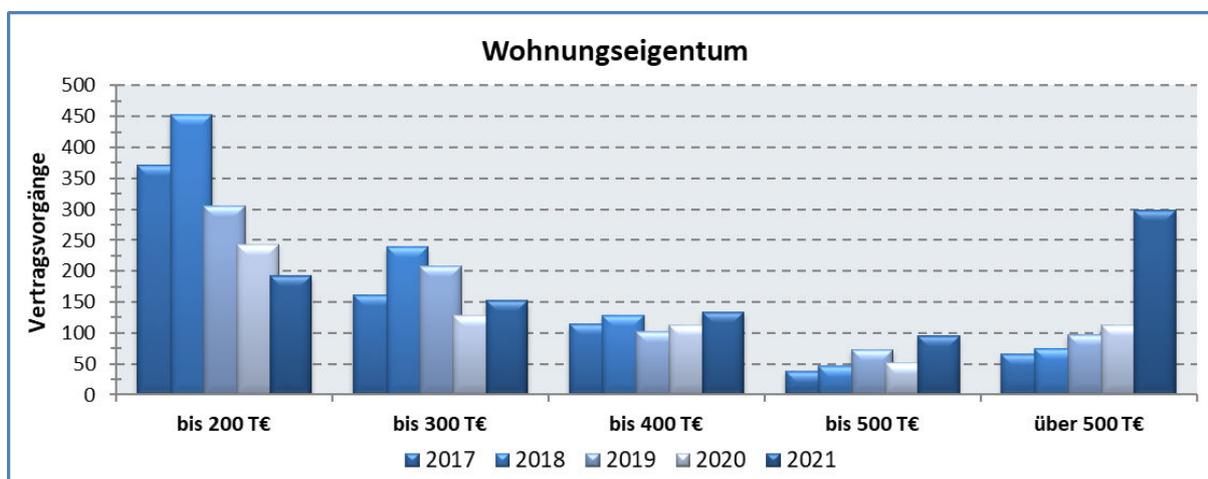
Abb. 131 Wohnungseigentum – Entwicklung des Geldumsatzes



9.2 Wohnungseigentum

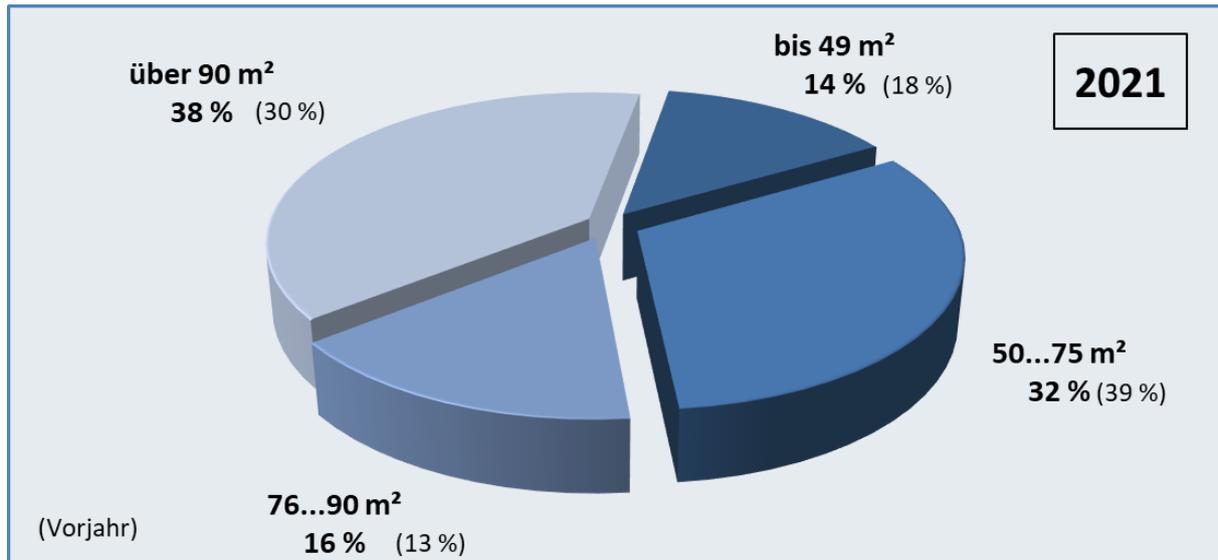
9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 132 Wohnungseigentum – Kaufpreisverteilung³⁴



³⁴ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 133 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



Die angegebenen **Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum** stellen Orientierungswerte dar und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Objekte mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0$ bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 134 Wohnungseigentum – Kaufpreisniveau³⁵

Auswertungszeitraum 2021			
Teilmärkte	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
Erstverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert), mittlere bis sehr gute Wohnlage	37	45 ... 215 Ø 112	4.815 ... 9.385 Ø 7.200
Baujahr ab 2019, mittlere bis sehr gute Wohnlage	326	21 ... 279 Ø 80	4.275 ... 8.210 Ø 6.350

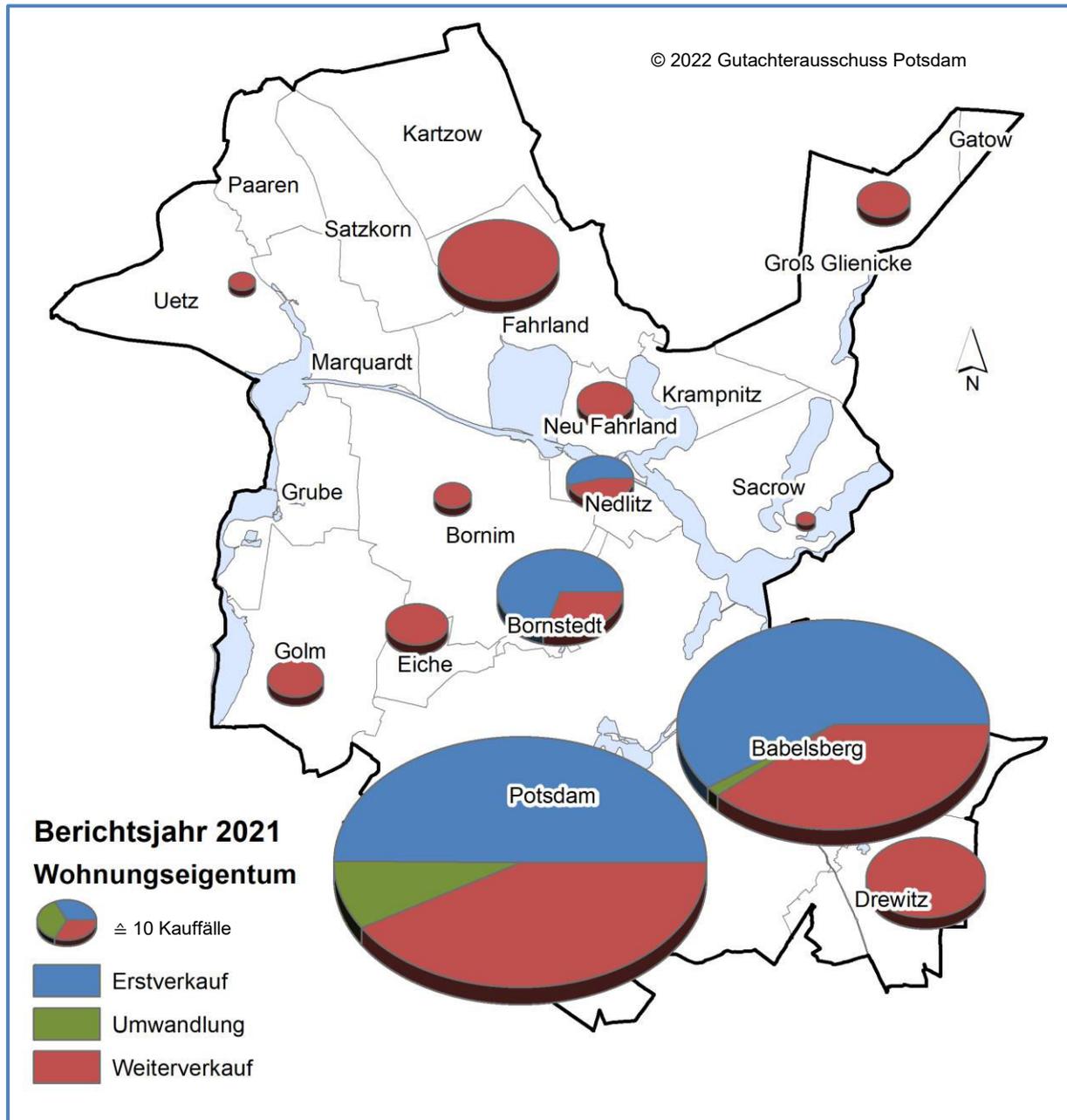
³⁵ Die Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 84 und die Übersicht zur Wohnlageneinstufung auf Seite 121 ff zu finden.

Auswertungszeitraum 2021			
Teilmärkte	Anzahl	Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreise [€/m ²]
Umwandlungsverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert), mittlere bis sehr gute Wohnlage	19	25 ... 244 Ø 85	3.645 ... 6.000 Ø 4.580
Weiterverkauf			
Baujahr vor 1960 (saniert)			
mittlere bis sehr gute Wohnlage	150	32 ... 234 Ø 84	2.085 ... 6.715 Ø 4.420
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)			
einfache Wohnlage	9	34 ... 78 Ø 61	2.015 ... 3.240 Ø 2.650
mittlere Wohnlage	17	57 ... 78 Ø 68	2.190 ... 4.300 Ø 3.180
Baujahr 1991 bis 2018			
einfache Wohnlage	42	33 ... 94 Ø 58	1.800 ... 3.605 Ø 2.550
mittlere Wohnlage	68	23 ... 170 Ø 70	1.970 ... 6.235 Ø 3.775
gute bis sehr gute Wohnlage	33	37 ... 239 Ø 112	3.355 ... 7.105 Ø 4.940

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

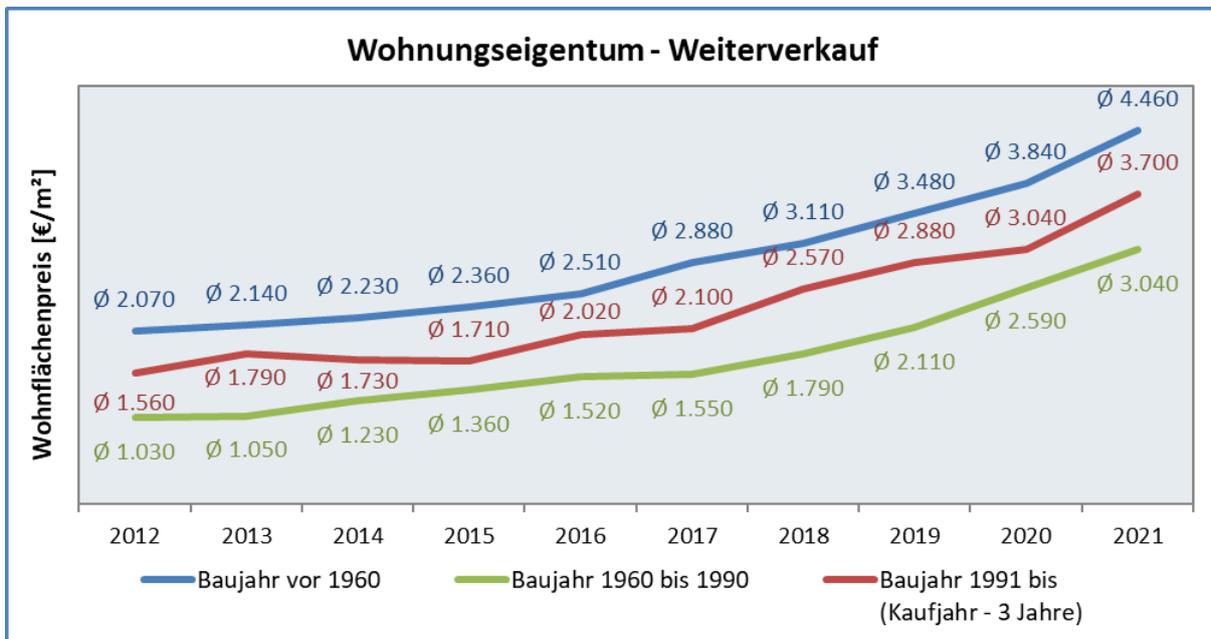
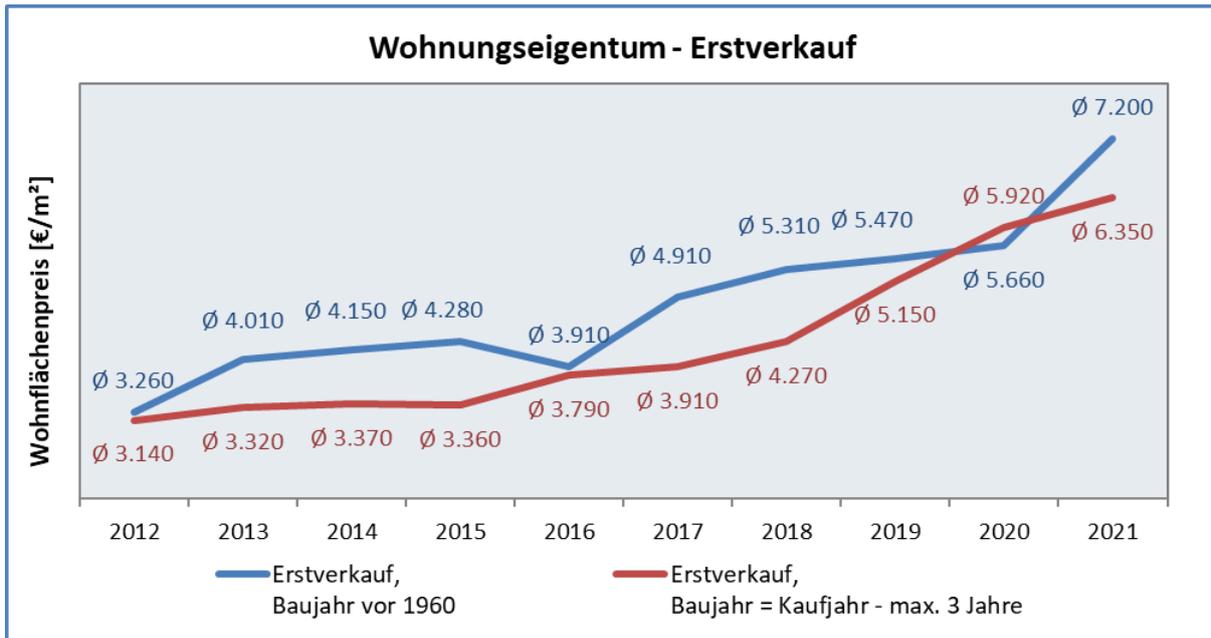
Bei einer Untersuchung der Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2021 zeigte es sich, dass die Wohnflächenpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen mit Baujahr ab 1991 im Durchschnitt 5 % sowie mit Baujahr vor 1960 im Durchschnitt 10 % niedriger lagen als bei nicht vermieteten Wohnungen der jeweils gleichen Kategorie.

Abb. 135 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr



Wie auch in den Vorjahren liegt der Hotspot der Verkäufe mit einem 79 %igen Anteil in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. Schwerpunkte beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen waren Neubauprojekte im Bornstedter Feld, in der Brandenburger Vorstadt, sowie in der Potsdamer Mitte inklusive der Speicherstadt. Bei den Weiterverkäufen lagen 41 % der im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen im Stadtteil Potsdam und 26 % im Stadtteil Babelsberg. Der im Berichtsjahr höchste Wohnflächenpreis wurde mit rd. 13.800 €/m² Wohnfläche beim Erstverkauf einer Eigentumswohnung in einem Neubau mit Wasserzugang und drei Pkw-Stellplätzen im Stadtteil Potsdam erzielt.

Abb. 136/137 Wohnungseigentum – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



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

- ① Eine Indexreihe besteht aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Abb. 138 Wohnungseigentum – Preisindexreihe

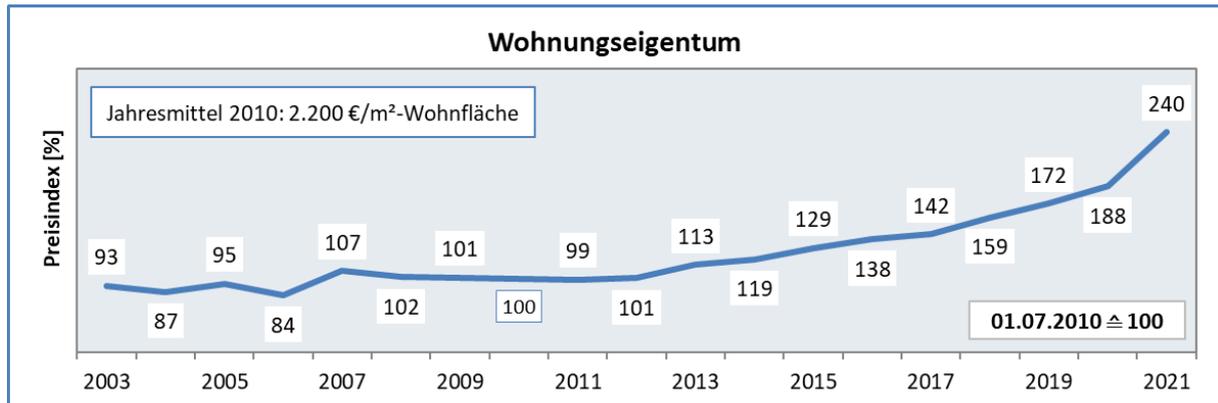


Abb. 139 Wohnungseigentum – Stichprobe für Preisindexreihe

Jahr	Anzahl der Kauffälle						
2003	356	2008	417	2013	558	2018	734
2004	369	2009	510	2014	584	2019	624
2005	537	2010	583	2015	922	2020	539
2006	715	2011	482	2016	782	2021	707
2007	509	2012	496	2017	635		

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Immobilien mit bestimmten wertbeeinflussenden Objektmerkmalen. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) Anwendung finden sowie zur Plausibilisierung bei Verkehrswertermittlungen dienen. Bei Wohnungseigentum ist neben dem Rohertragsfaktor der Gebädefaktor (Wohnflächenpreis) ein derartig geeigneter Vergleichsfaktor. Sie umfassen den Wohnungs- und Bodenwertanteil sowie ggf. ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die Modellansätze und -parameter sowie weitere Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

① Informationen zu Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum: siehe Seite 96

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

Abb. 140 Wohnungseigentum – Stichprobe für Gebäudefaktoren

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2020 ... 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Vertragsart ³⁶	Weiter- bzw. Umwandlungsverkauf
Stichprobenumfang	260 Kauffälle
multipl. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,35
Restnutzungsdauer	29 ... 78 Jahre
Baujahr	18. Jh. ... 2018
Wohnfläche	23 ... 248 m ²
Bodenwertniveau	160 ... 1.300 €/m ²
Pkw-Stellplätze	keine Einstellmöglichkeit ... 2 Einstellmöglichkeiten
Stockwerk ³⁷	Erdgeschoss ... Dachgeschoss
Fahrstuhl	nicht vorhanden ... vorhanden
Vermietung	nicht vermietet ... vermietet

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

Die ausgewiesenen Gebäudefaktoren werden aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu der dazugehörigen Wohnfläche ermittelt (**Wohnflächenpreise**). Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und angepasst werden. Die Gebäude- und Anpassungsfaktoren sind nur innerhalb der angegebenen Wertebereiche (siehe Abb. 140) anzuwenden. Bei einer steuerlichen Bewertung zur Bemessung der Erbschaft-/Schenkungssteuer kann auf eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten verzichtet werden.

³⁶ Begriffserklärungen siehe Seite 84

³⁷ Im Kellergeschoss liegende Souterrain-Wohnungen sind in der Untersuchung nicht mitberücksichtigt worden.

Abb. 141 Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren

Wohnungseigentum – Gebäudefaktoren [€/m² Wohnfläche]												
Wohnfläche [m²]	Bodenwertniveau [€/m²]											
	160	200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.150	1.300
23	2.834	2.923	3.123	3.306	3.480	3.648	3.812	3.974	4.135	4.295	4.536	4.778
30	2.919	3.011	3.219	3.410	3.592	3.767	3.939	4.108	4.276	4.444	4.696	4.950
40	3.010	3.106	3.324	3.523	3.713	3.896	4.076	4.253	4.430	4.606	4.870	5.137
50	3.081	3.180	3.404	3.611	3.807	3.997	4.183	4.366	4.549	4.732	5.006	5.283
60	3.139	3.240	3.470	3.682	3.884	4.079	4.270	4.459	4.647	4.835	5.117	5.403
70	3.187	3.291	3.526	3.743	3.949	4.148	4.344	4.537	4.730	4.922	5.212	5.504
80	3.230	3.335	3.574	3.795	4.005	4.208	4.408	4.605	4.801	4.998	5.294	5.592
90	3.267	3.373	3.617	3.841	4.054	4.261	4.464	4.665	4.865	5.065	5.366	5.670
100	3.300	3.408	3.655	3.882	4.099	4.308	4.514	4.718	4.921	5.124	5.430	5.740
110	3.329	3.439	3.689	3.919	4.139	4.351	4.560	4.767	4.973	5.178	5.489	5.803
120	3.357	3.467	3.720	3.953	4.175	4.390	4.602	4.811	5.019	5.228	5.542	5.860
130	3.381	3.493	3.749	3.984	4.208	4.426	4.640	4.851	5.062	5.273	5.591	5.913
140	3.404	3.517	3.775	4.013	4.239	4.459	4.675	4.889	5.102	5.315	5.637	5.962
150	3.426	3.540	3.800	4.040	4.268	4.490	4.708	4.924	5.139	5.354	5.679	6.008
160	3.446	3.561	3.823	4.065	4.295	4.519	4.739	4.956	5.174	5.391	5.719	6.051
170	3.465	3.580	3.845	4.088	4.320	4.546	4.768	4.987	5.206	5.425	5.756	6.091
180	3.482	3.599	3.865	4.110	4.344	4.571	4.795	5.016	5.237	5.457	5.791	6.129
190	3.499	3.616	3.884	4.131	4.367	4.595	4.820	5.043	5.265	5.488	5.824	6.164
200	3.515	3.633	3.902	4.151	4.388	4.618	4.845	5.069	5.293	5.517	5.855	6.198
210	3.530	3.648	3.919	4.170	4.408	4.640	4.868	5.094	5.319	5.545	5.885	6.231
220	3.544	3.663	3.936	4.187	4.427	4.661	4.890	5.117	5.344	5.571	5.914	6.261
230	3.558	3.677	3.952	4.204	4.446	4.680	4.911	5.139	5.367	5.596	5.941	6.291
240	3.571	3.691	3.967	4.221	4.463	4.699	4.931	5.161	5.390	5.620	5.967	6.319
248	3.581	3.702	3.978	4.233	4.477	4.714	4.946	5.177	5.408	5.638	5.987	6.340

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

Pkw-Stellplätze: keine Einstellmöglichkeit Vermietung: nicht vermietet

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

Abb. 142 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichende Anzahl der Pkw-Stellplätze			
Pkw-Stellplätze	Keine Einstellmöglichkeit	1 Einstellmöglichkeit	2 Einstellmöglichkeiten
Faktor	1,00	1,06	1,13

Abb. 143 Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren

Wohnungseigentum – Anpassungsfaktoren für abweichenden Vermietungszustand		
Vermietung	nicht vermietet	vermietet
Faktor	1,00	0,92

Anwendungsbeispiel:

Wohnungseigentum: Weiterverkauf, 80 m² Wohnfläche, 600 €/m² Bodenwertniveau, ein Pkw-Stellplatz, nicht vermietet

Der Gebäudefaktor (Abb. 141) beträgt: 4.208 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Pkw-Stellplatz (Abb. 142): 1,06

Anpassungsfaktor Vermietung (Abb. 143): 1,00

Der Wert der Eigentumswohnung ergibt sich näherungsweise zu:

$$80 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 4.208 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 1,00 = \text{rd. } 356.800 \text{ €}$$

9.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf Seite 114 ff zu finden.

Abb. 144 Wohnungseigentum – Stichprobe für Liegenschaftszinssatz

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2020 ... 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	250 Kauffälle
Restnutzungsdauer	30 ... 77 Jahre (Ø 45 Jahre)
Bodenwertniveau	150 ... 1.300 €/m ² (Ø 650 €/m ²)
Wohn-/Mietfläche	23 ... 165 m ² (Ø 70 m ²)
monatliche Nettokaltmiete	5,4 ... 15,2 €/m ² (Ø 8,8 €/m ²)
tatsächliches Baujahr	18. Jh. ... 2018

- ① Bei älteren Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer führen.
- 📖 Um die Modellkonformität sicherzustellen, sind bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze der verwendete Modellansatz und die zugrunde gelegten Daten (Stichprobe) zu beachten.

Abb. 145 Wohnungseigentum – Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Abb. 144)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	1,3 %	- 2,3 ... + 5,1 %
	<i>nur 2021</i>	<i>0,9 % (120 Kauffälle)</i>

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

Abb. 146 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Abb. 144)

Wohnungseigentum			
Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	
Baujahr	vor 1960	Ø 0,5 %	125 Kauffälle
	1960 bis 1990	Ø 1,3 %	27 Kauffälle
	ab 1991	Ø 2,2 %	98 Kauffälle

Abb. 147 Wohnungseigentum – historische Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum		
Auswertungszeitraum	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2017 ... 2018	Ø 2,2 %	186 Kauffälle
2018 ... 2019	Ø 2,1 %	292 Kauffälle
2019 ... 2020	Ø 1,6 %	319 Kauffälle

Die angegebenen **Rohertagsfaktoren** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen sind auf Seite 118 ff zu finden.

Abb. 148 Wohnungseigentum – Rohertagsfaktoren (Datenbasis siehe Abb. 144)

Wohnungseigentum	
Auswertungszeitraum	2020 ... 2021
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	250 Kauffälle
Rohertagsfaktor	Ø 31,9 (15,1 ... 57,6)

9.3 Teileigentum

Die ermittelten Gewerbeflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für Teileigentum im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und sollten entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet werden. Sie beinhalten den Bodenwertanteil. Kaufpreise, die das $\pm 2,0$ bzw. 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschrei-

ten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt. Im Einzelfall sollte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt werden.

Abb. 149 Teileigentum – Kaufpreisniveau³⁸

Auswertungszeitraum 2019 bis 2021		
Anzahl	Gewerbefläche	Gewerbeflächenpreise
Erstverkauf		
5	39 ... 290 m ² Ø 126 m ²	2.960 ... 5.930 €/m² Ø 4.370 €/m ²
Weiterverkauf		
20	23 ... 1.630 m ² Ø 205 m ²	1.075 ... 3.700 €/m² Ø 2.640 €/m ²

☞ Sind in einer Gruppierung weniger als 4 Kauffälle vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Erläuterungen zu den Begriffen Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkauf sind auf Seite 84 zu finden.

Abb. 150 Pkw-Einstellplätze – Kaufpreisniveau

2021		Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Erstverkauf	Vertragsvorgänge	30	154
	Kaufpreise	10.000 ... 35.000 € Ø 25.800 €	19.500 ... 49.000 € Ø 29.300 €
Weiterverkauf	Vertragsvorgänge	9	30
	Kaufpreise	4.500 ... 20.000 € Ø 10.500 €	5.000 ... 25.000 € Ø 12.200 €

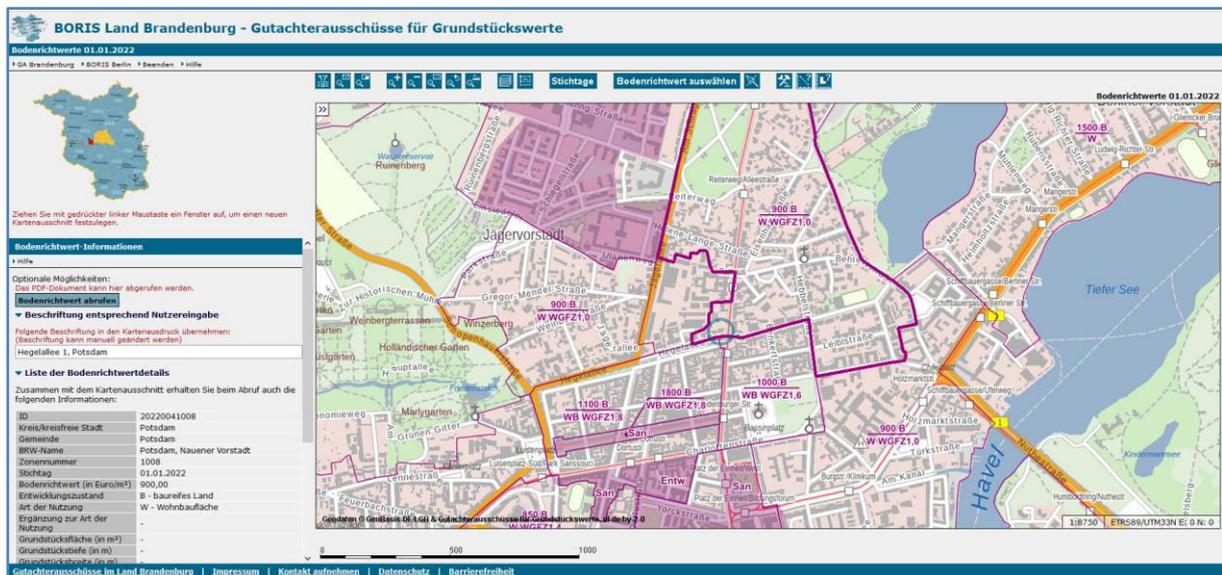
³⁸ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leitet sich aus § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) ab. In der Brandenburgische Bodenrichtwert-Richtlinie (RL BRW-BB) ist geregelt, dass im Land Brandenburg die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte flächendeckende Bodenrichtwerte einmal jährlich zum Stichtag 01. Januar ermitteln und beschließen. Sie werden in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ veröffentlicht.

Abb. 151 Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg



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

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

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und den wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden in der Regel für baureifes Land sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zonal ausgewiesen. Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135 a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Es wird auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) verwiesen.

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

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

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

10.2.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land

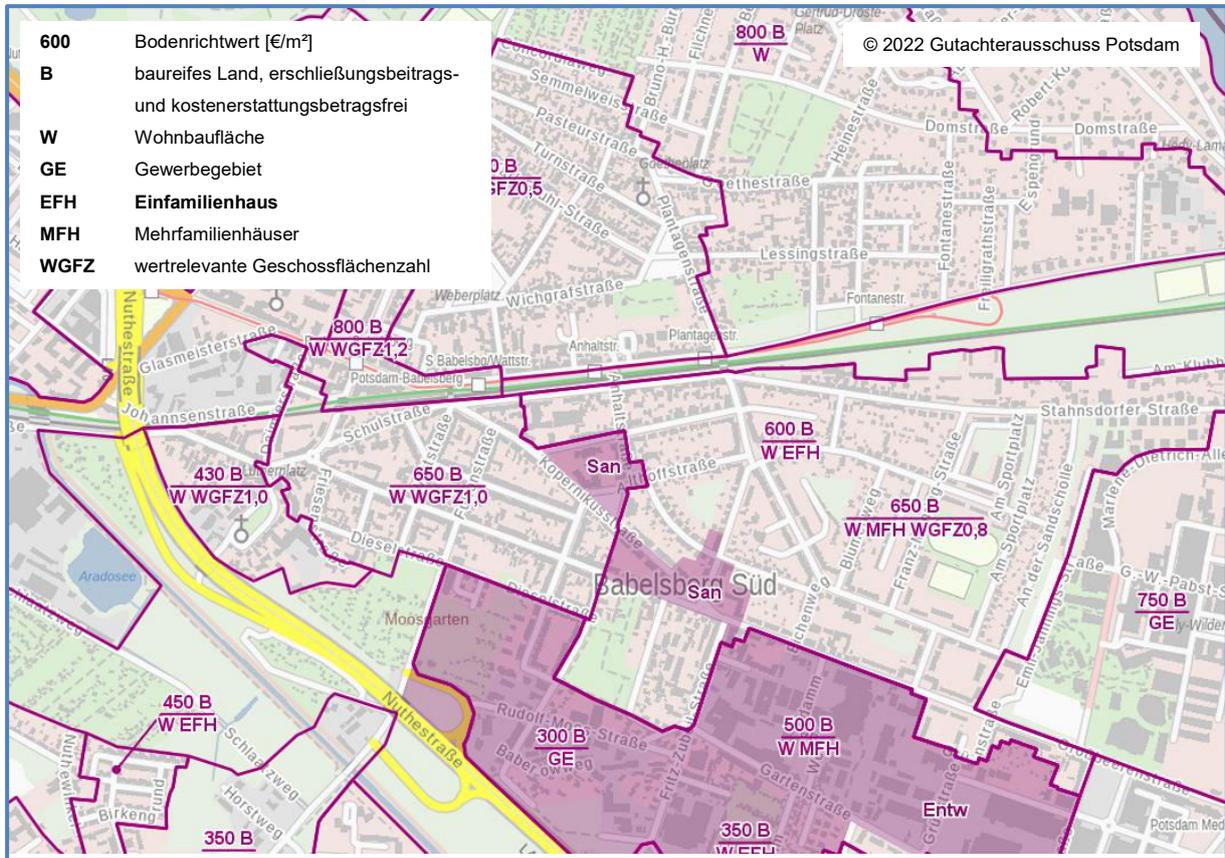
Im Januar 2022 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam insgesamt **106 Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies³⁹, baureifes Land zum Stichtag 01.01.2022** beschlossen. Erstmals wurden für das ehemalige Sanierungsgebiet Babelsberg Nord und Süd sowie den Entwicklungsbereich Babelsberg sechs allgemeine Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies Wohn- bzw. Gewerbebauland beschlossen und in der digitalen Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Des Weiteren wurde die Ausweisung von zwei markungsübergreifenden Bodenrichtwertzonen inklusive ihren Bodenrichtwerten für Wohnbauland im Außenbereich vom Gutachterausschuss eingeführt und beschlossen.

Potsdam ist als Landeshauptstadt und wegen seiner Nähe zu Berlin ein begehrter und nachgefragter Immobilienstandort. Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich, der großen Nachfrage nach Wohnobjekten steht jedoch nur ein begrenztes Angebot entgegen. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau und das am Markt reichlich vorhandene Kapital setzen den Immobilienmarkt zusätzlich unter Druck. Das spiegelt sich auch in den Beschlüssen der neuen Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2022 wieder. Sowohl bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau stiegen die Bodenrichtwerte um + 10 bis + 200 €/m² Grundstücksfläche. Auch die Bodenrichtwerte für eine gewerbliche Nutzung erhöhten sich im Durchschnitt um 35 €/m². Bei 17

³⁹ Erläuterungen siehe Punkt 10.2

Bodenrichtwerten für baureifes Land, das sind anteilig ca. 15 % der beschlossenen Werte, wurden keine Preisänderungen zum Vorjahr vorgenommen.

Abb. 152 Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022)



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

Abb. 153 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten (Teil 1)

Lage ⁴⁰	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2022)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴¹
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		600 ... 1.500 €/m²	↗
mittlere Wohnlage		400 ... 650 €/m²	↑
Wohngebiet in städtischer Randlage		100 ... 450 €/m²	↑

⁴⁰ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 121 ff

⁴¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

Abb. 154 Baureifes Land – Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022

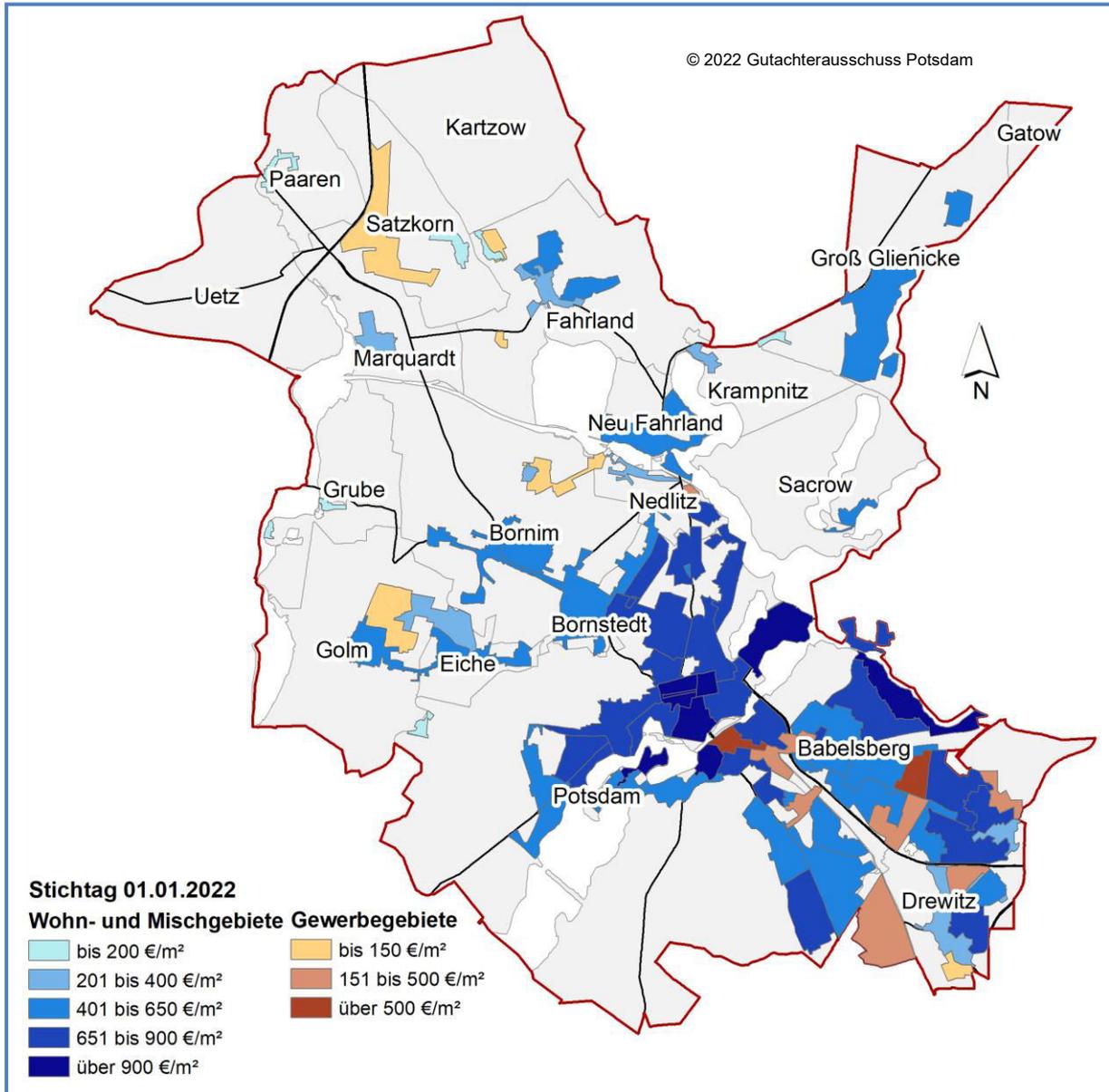


Abb. 155 Baureifes Land – Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten (Teil 2)

Lage ⁴⁰	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2022)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴¹
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		600 ... 1.500 €/m ²	↗
mittlere Lage		430 ... 850 €/m ²	↗
Wohngebiete ab Mitte der 60er Jahren (industrieller Wohnungsbau)		550 ... 900 €/m ²	↗

Lage ⁴⁰	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 01.01.2022)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴¹
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	1.000 ... 1.800 €/m²	→
	Babelsberg	800 €/m²	↑
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	850 ... 1.000 €/m²	↗
	Babelsberg	430 ... 650 €/m²	↑
Gewerbliche Bauflächen			
---		90 ... 900 €/m²	↑

Der Gutachterausschuss Potsdam verwendet zur Anpassung des Richtwertgrundstückes an das Bewertungsobjekt bei abweichender **wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)** die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Auszug siehe Seite 35).

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

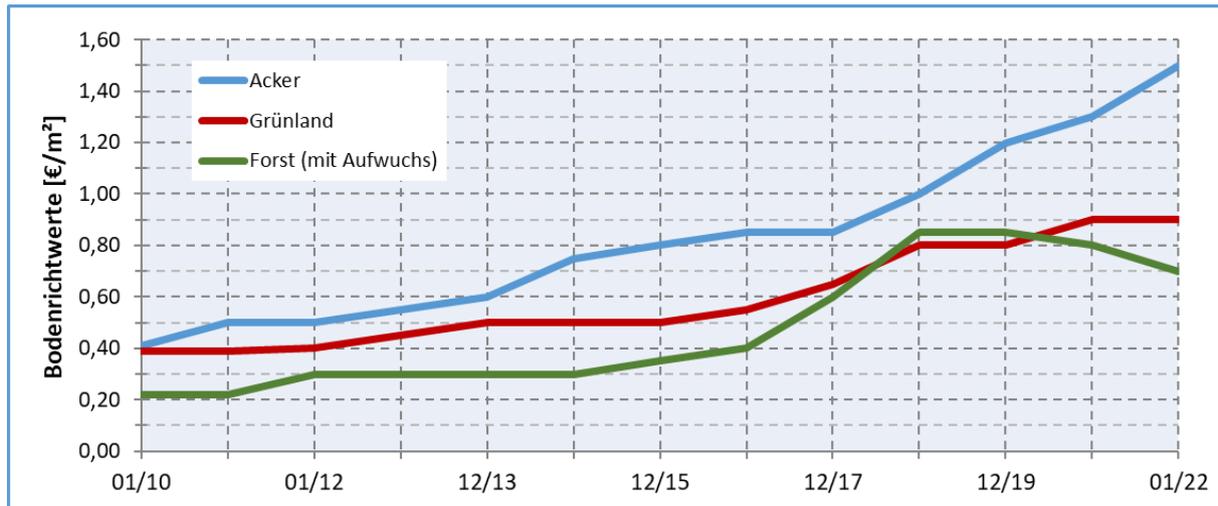
Abb. 156 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ⁴²	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
31.12.2019	1,20 €/m ² (AZ 25-50)	0,80 €/m ² (GZ 15-45)	0,85 €/m ²
31.12.2020	1,30 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)	0,80 €/m ²
01.01.2022	1,50 €/m ² (AZ 25-50)	0,90 €/m ² (GZ 15-45)	0,70 €/m ²

Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnte aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken finden Sie auf Seite 44.

⁴² Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

Abb. 157 Land- und Forstwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



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 jeweils in einer gesonderten Karte dargestellt.

Nach der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für die förmlich festgelegten **Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“** wurden zur Ermittlung der Ausgleichsbeiträge auf Antrag des Sanierungsträger Stadtkontor die drei, bisher in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte, als besondere Bodenrichtwerte zum Stichtag 30.12.2021 einmalig fortgeschrieben (siehe amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 06 der Landeshauptstadt Potsdam vom 24.02.2022). Sie sind auf erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im sanierungsunbeeinflussten Zustand abgestellt.

Für den förmlich festgelegten **Entwicklungsbereich „Babelsberg II“** wurden auf Antrag des Entwicklungsträgers 13 Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 05.07.1993 vom Gutachterausschuss Potsdam ermittelt und beschlossen. Sie wurden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.1998 und ab 01.01.2001 jährlich fortgeschrieben.

Informationen zu den besonderen Bodenrichtwerten und Ausgleichsbeiträgen im Entwicklungsbereich Babelsberg sowie in den Sanierungsgebieten Babelsberg Nord und Süd können Sie beim Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH einholen.

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

11.2 Mieten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte im August 2020 den qualifizierten **Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2020**. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile und vermittelt einen Überblick über die **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum. Keine Anwendung findet der Mietspiegel unter anderem auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern, auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auf Wohnungen in Heimen. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam können unter dem Link <https://www.potsdam.de/mietspiegel-0> alle seit 2006 veröffentlichten Mietspiegel und Methodenberichte zum Mietspiegel 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. Im Jahr 2019 ist sie letztmalig aktualisiert worden und

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

11.3 Pachten

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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

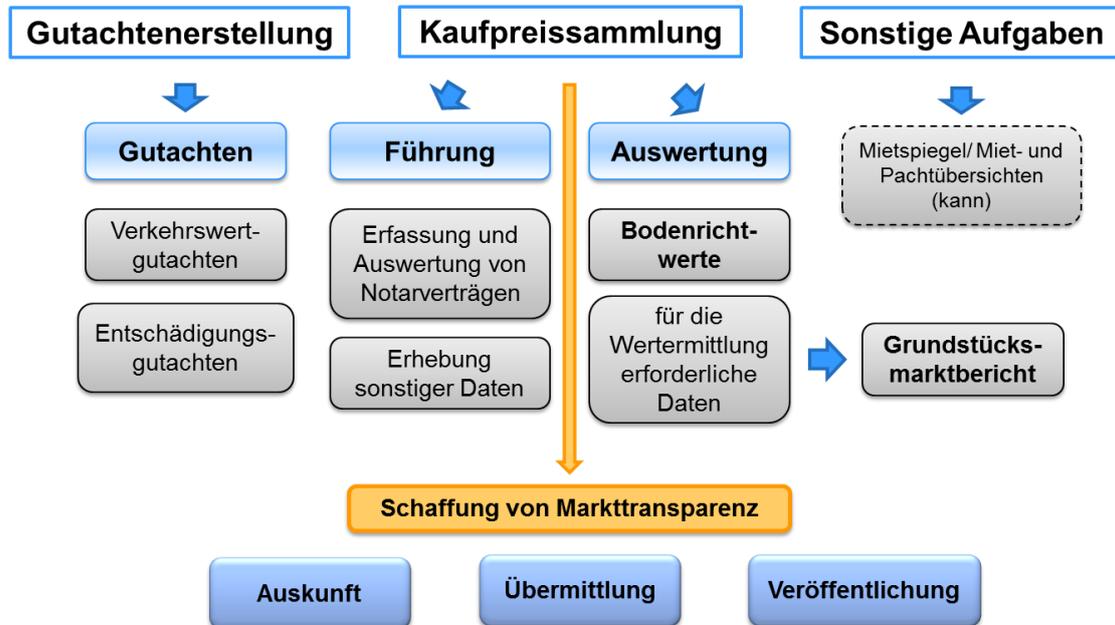
Am 18.06.1991 trat die Gutachterausschuss-Verordnung des Landes Brandenburg in Kraft. Seit dem erfassen die Brandenburger Gutachterausschüsse alle Transaktionen auf den örtlichen Grundstücksmärkten, werten diese aus und stellen umfangreiche Informationen in Form von Bodenrichtwerten und Marktberichten 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, Seite 4147);
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl. II/17 Nr. 52).

Neben den in anderen Rechtsvorschriften aufgeführten Aufgaben werden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seiner Geschäftsstelle entsprechend § 193 BauGB in Verbindung mit Abschnitt 2 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (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 zu den Dienstleistungen der Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Faltblatt_GA_Dienstleistungen_Produnkte.pdf

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. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 126. 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:

Winfried Schmidt Stadtvermessungsdirektor a.D.

stellvertretender Vorsitzender:

Marco Jähne Bereich Kataster und Vermessung

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Toralf Schöbe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter/innen:

Elke Hänicke-Hurlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Lutz Kaden Sachverständiger

Christoph König öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Philipp Krentz Immobilienmakler

Petra Schmökel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Bernd Quappe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Prof. Dr. Maik Zeißler öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Andreas Schleaf CIS HypZert F-zertifizierter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Potsdam:

Catrin Schmidt

Maria-Magdalena Kastl (Stellvertreterin)

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

- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I Nr. 44, Seite 2805) unter Berücksichtigung § 53 (2) - Übergangsregelungen:

- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (MIK, Az.: MI 13–584–85), geändert durch Erlass vom 21.03.2018 – in Verbindung mit der **Sachwert-Richtlinie⁴³ (SW-RL)** vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1);
- **Vergleichswertrichtlinie⁴³ (VW-RL)** vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3);
- **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)** vom 04.08.2017 (MIK, Az.:03-13-584-87) – in Verbindung mit der **Ertragswertrichtlinie⁴³ (EW-RL)** vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4);
- **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)** vom 29.07.2021 (MIK, Az.: 584–81) – in Verbindung mit der **Bodenrichtwertrichtlinie⁴³ des Bundes (BRW-RL)** vom 11.01.2011 (BAnz AT 11.02.2011 Nr. 24, Seite 597);
- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.2018 (GVBl. I/18 Nr. 7), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19 Nr. 43);
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I, Seite 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Seite 2146);
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I, Seite 2562);
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30.07.2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch zweite Verordnung zur Änderung der BbgGAGebO vom 21.01.2019 (GVBl. II Nr. 7);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 13.05.2020 (MIK, Az.: 13–584–37);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 20.12.2021;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (AuskunftKPSVV)** vom 29.06.2018 (MIK, Az.: 13–584–32), zuletzt geändert durch Erlass vom 04.11.2019;

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

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

⁴³ wurden mit der am 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV aufgehoben

Anhang

Mit der am 01.01.2022 in Kraft getreten neuen ImmoWertV werden verbindliche Modellansätze für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung getroffen. Im Land Brandenburg erfolgt die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren vorerst unverändert nach den alten Richtlinien und Modellen.

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Im Land Brandenburg wurden bis zum 31.12.2021 bzw. werden gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV weiterhin bei der Ermittlung der Sachwerte und Sachwertfaktoren die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (**Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angewendet.

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß dem folgenden Berechnungsmodell ermittelt:

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

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

Abb. 158 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

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

Modellansätze und -parameter																			
Gebäudestandard (→ Standardstufe (STST))	<p>Orientierungshilfe für die Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL bzw. 3.4 (1) RL SW_BB</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standardstufe</th> <th>Wertebereich</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,0 ... 1,5</td> <td>normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,6 ... 2,5</td> <td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,6 ... 3,5</td> <td>normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3,6 ... 4,5</td> <td>überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>4,5 ... 5,0</td> <td>hochwertige Bauausführung</td> </tr> </tbody> </table>	Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung	1	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung	2	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995	3	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995	4	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005	5	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung
Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung																	
1	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung																	
2	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995																	
3	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995																	
4	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005																	
5	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung																	
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)																		
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)																		
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL																		
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden																		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>STST</th> <th>GND</th> <th>STST</th> <th>GND</th> <th>STST</th> <th>GND</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>60 Jahre</td> <td>2</td> <td>65 Jahre</td> <td>3</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>75 Jahre</td> <td>5</td> <td>80 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	STST	GND	STST	GND	STST	GND	1	60 Jahre	2	65 Jahre	3	70 Jahre	4	75 Jahre	5	80 Jahre		
STST	GND	STST	GND	STST	GND														
1	60 Jahre	2	65 Jahre	3	70 Jahre														
4	75 Jahre	5	80 Jahre																
Restnutzungsdauer (RND)	<p>RND = GND – Gebäudealter</p> <p>ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL</p>																		
Alterswertminderung	linear																		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG ⁴⁴ (= Zeitwert) bereinigt (normierter Kaufpreis).																		
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u>, da sie in der Regel bereits Bestandteil eines Normobjektes sind (Nr. 3.4 Abs. 2 RL SW-BB):</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt ➤ Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche ➤ Vordächer im üblichen Umfang ➤ übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleistet <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p> <p>Bei besonderen Bauteilen, die unüblich sind bzw. über die o.a. Vorgaben der RL SW-BB hinausgehen, wurde der Kaufpreis um deren Werteeinfluss bereinigt. Hierbei wurden Wertansätze (Zeitwert) nur für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>																		
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts																		

⁴⁴ siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

Modellansätze und -parameter	
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: Zeitwert ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert
Grundstücksfläche (rentierlich)	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße entsprechend Pkt. 9 (3) VW-RL → selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden, nicht entwicklungsangepassten Bodenrichtwertes ermittelt
Landeshauptstadt Potsdam	
Potsdamer Normobjekte	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Ein bis zwei Garagen oder Carports und ggf. typische Nebengebäude werden bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5;">Beispiel</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5;">Beispiel</p> </div> </div> <p>Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mitberücksichtigt.</p>
Ableitungsmethode	Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Abhängigkeit der Einflussgrößen bzw. zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Sachwertfaktor, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Brutto-Grundfläche, rentierliches Bodenwertniveau, Standardstufe, Kaufdatum
Ausreißer	... sind Objekte, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.
nicht berücksichtigte Objekte	Villen, Grundstücksflächen $> 1.500 \text{ m}^2$, Wohnfläche $< 80 \text{ m}^2$ bzw. $> 300 \text{ m}^2$, Bodenwertanteil am Kaufpreis $> 80 \%$ Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück Außenbereichslagen, Paketverkäufe, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

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

(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 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt bis zu einer landesweiten Neuregelung nach dem bisherigen Modell (siehe Hinweis auf Seite 111): Bei der Ermittlung der Ertragswerte und der Liegenschaftszinssätze werden im Land Brandenburg die Verwaltungsvorschrift vom Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (**Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB**) angewendet. Sie regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie die Ermittlung der Werte.

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

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

-  p Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$
 RE jährlicher Reinertrag des Objektes KP^* normierter Kaufpreis
 q $1 + p/100$ n wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 BW rentierlicher Bodenwert des Grundstücks

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

-  Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare (unrentierlich) Teilflächen eines Grundstückes, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden, nicht zu berücksichtigen.

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, sind die verwendeten Modellansätze und -parameter zu beachten.

Abb. 159 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und –parameter		
Kauffälle (Ertragsobjekte)	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (<i>Gebrauchsimmobilien</i>)	
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG (→ normierter Kaufpreis)	
Objektarten	vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 21...79 %) Büro-/Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) vermietetes Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Eigenheimen, Villen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern	
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge <i>Ausnahme:</i> angenommene marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (z. B. aus Mietspiegel)	
Wohn-/Gewerbeflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Fragebogen) oder anhand von Gebäudeparametern überschlägig berechnet	
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV bzw. Pkt. 3.4 (3) RL EW-BB	
	Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Abb. 161 und Abb. 162
	Mietausfallwagnis	für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Mehrfamilienhäuser 80 Jahre Wohn- und Geschäftshäuser 80 Jahre Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.) 60 Jahre Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.) 30 Jahre Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL) 60 bis 80 Jahre Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen) 80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ⁴⁵	RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren. <i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i>	

⁴⁵ § 4 (3) ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze – Modellansätze und –parameter	
Grundstücksfläche (rentierlich)	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße entsprechend Pkt. 9 (3) VW-RL → selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt
Bodenwert	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden, nicht entwicklungsangepassten Bodenrichtwertes ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ⁴⁶ angepasst; <i>Wohnungseigentum:</i> Es wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten verzichtet.
Landeshauptstadt Potsdam	
nicht berücksichtigte Objekte	Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Rohertragsfaktor < 5,0, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) < 5,00 €/m ² ; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen; Restnutzungsdauer < 30 Jahre bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)	Bereinigung des Kaufpreises um den Wert des Sondernutzungsrechtes an PKW-Stellplätzen War kein Wert für das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplätzen bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Potsdamer Kaufpreise für PKW-Stellplätze pauschale Ansätze verwendet.
Ableitungsmethode	Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird in den Stichprobenübersichten ausgewiesen)
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, rentierliches Bodenwertniveau, Wohn-/Gewerbefläche = Mietfläche, durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete, Kaufdatum
Ausreißer	sind Objekte, die das ± 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.

Die jeweiligen **Bewirtschaftungskosten** werden als Download unter dem Link <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm> zur Verfügung gestellt.

⁴⁶ Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Abb. 160 Jährliche Verwaltungskosten (Auszug)

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	je Eigentumswohnung	je Garage oder Einstellplatz	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	

Abb. 161 Jährliche Instandhaltungskosten (Auszug)

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garagenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz ⁴⁷
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	88 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Gewerbefläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/m ²

⁴⁷ fortgeschriebener, spezifischer Erfahrungswert aus dem Land Brandenburg

(C) Modell zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 20 ImmoWertV) dienen zur Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie sind insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (**Gebäudefaktor**) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (**Ertragsfaktor**). Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um Gebäudefaktoren, die auf eine Flächen- oder Raumeinheit bezogen werden. Bei Renditeobjekten handelt es sich dagegen um Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktor, Mietenmultiplikator), denen der nachhaltig erzielbare jährliche Rohertrag zugrunde liegt. Sie können bei steuerlichen Bewertungen entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) angewendet werden.

Abb. 162 Modell zur Ermittlung von Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren – Modellansätze und -parameter		
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Landhäuser	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern
Berechnungsmodell	Gebäudefaktor = Kaufpreis / Wohnfläche (Wohnflächenpreise)	
nicht berücksichtigt wurden	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80%, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20%	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80%, Wertverhältnis zwischen Kaufpreis und normiertem Kaufpreis > 20%
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG	
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	
Grundstücksfläche (rentierlich)	≤ 1.500 m ² entsprechend Pkt. 9 (3) VW-RL → selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt	
Unterkellerung	<i>nicht vorhanden</i> = 0 ... 49 % Unterkellerung <i>vorhanden</i> = 50 ... 100 % Unterkellerung	

Gebäundefaktoren – Modellansätze und -parameter

Gebäudestandard (→ Standardstufe)	Orientierungshilfe für die Eingruppierung in die Standardstufen (Anlage 2 SW-RL bzw. Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW-BB)		
	Standardstufe	Wertebereich	Beschreibung
	1	0,0 ... 1,5	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
	2	1,6 ... 2,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
	3	2,6 ... 3,5	normale Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 1995
	4	3,6 ... 4,5	überdurchschnittliche Bauausführungen und/oder Modernisierungen ab ca. 2005
	5	4,5 ... 5,0	hochwertige Bauausführung
Pkw-Einstellplätze (Garage, Stellplatz oder Carport)	... wenn vorhanden, dann wertmäßig enthalten		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre	80 Jahre bzw. in Eigenheimen: 60 bis 80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen		
Bodenwert (im Gebädefaktor enthalten)	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden, nicht entwicklungsangepassten Bodenrichtwertes ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten angepasst <i>Hinweis: Aufgrund des relativ geringen Einflusses auf den Faktor wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten beim Wohnungseigentum verzichtet.</i>		
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben)		
Ableitungsmethode	Multiple Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte		
Untersuchungsgrößen bei der Regressionsanalyse	Wohnflächenpreis, Wohnfläche, rentierliches Bodenwertniveau, rentierliche Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer, Baujahr, Unterkellerung, Pkw-Stellplätze, Standardstufe, Kaufdatum	Wohnflächenpreis, Wohnfläche, Bodenwertniveau, Restnutzungsdauer, Baujahr, Pkw-Stellplätze, Stockwerk, Vorhandensein eines Fahrstuhls, Vermietung, Kaufdatum	
Ausreißer	... sind Objekte, die das ± 2,0 bis 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten.		

Abb. 163 Modell zur Ermittlung von Rohertragsfaktoren

Ertragsfaktoren – Modellansätze und -parameter	
Gebäudearten	vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum
Berechnungsmodell	Rohertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresnettokaltmiete
Bodenwert enthalten	ja
weitere Modellansätze und -parameter	siehe Modell für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (Seite 114 ff)
Auswertungszeitraum	bis max. 3 Jahre (wird bei der jeweiligen Auswertung angegeben)
Ableitungsmethode	arithmetischer Mittelwert

(D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 164 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.

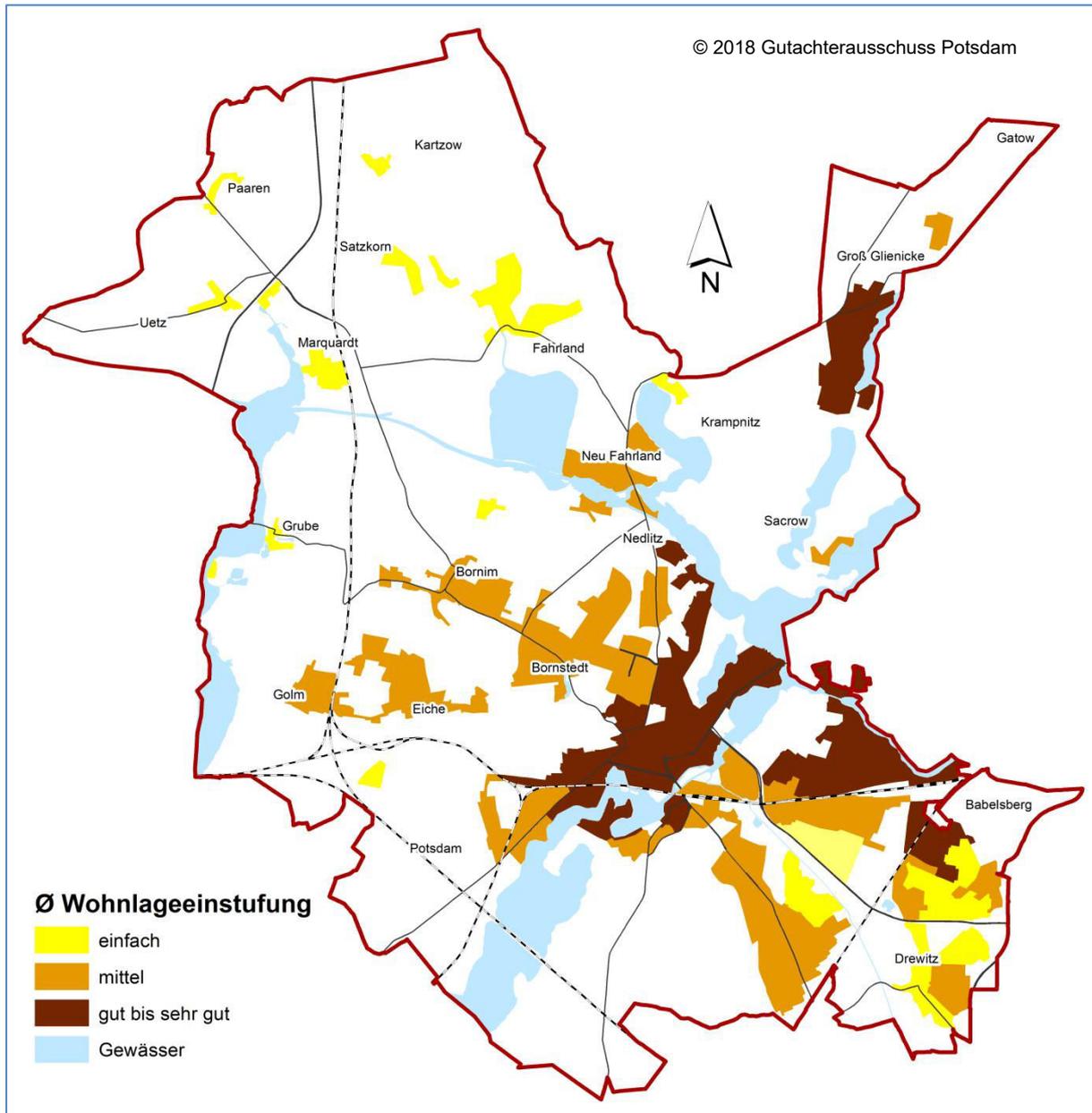
- Beschaffenheit, Qualität und Image des Wohnumfeldes
- Zustand des Straßenbildes und der Freiflächen
- Ausprägung und Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur hinsichtlich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Freizeitangeboten und Seniorenheimen
- Verfügbarkeit des städtischen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

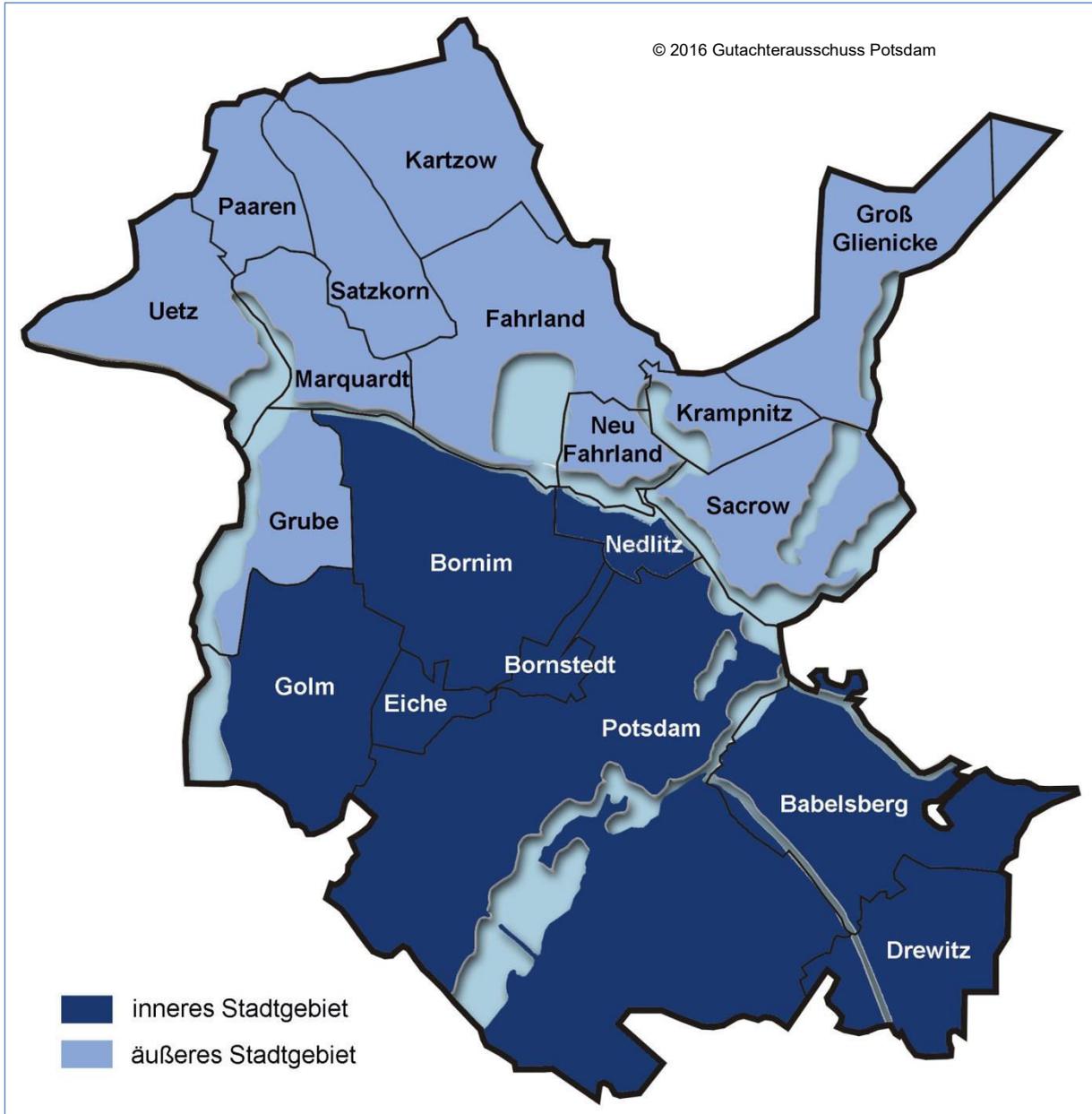
Abb. 164 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



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

(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 165 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(F) Typische Grundstücksflächen beim individuellen Wohnungsbau

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

Abb. 166 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴⁸	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
Stadtteil Potsdam			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m ²	230 ... 1.300 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder Ost	Ø 900 m ²	660 ... 1.250 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH ⁴⁹)	Ø 650 m ²	195 ... 1.400 m ²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	Ø 600 m ²	325 ... 955 m ²
1095	Potsdam, An den Kopfweiden	Ø 300 m ²	130 ... 730 m ²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	Ø 700 m ²	385 ... 985 m ²
1073	Potsdam, Gartenstadt	Ø 350 m ²	130 ... 795 m ²
1085	Potsdam, Angermannsiedlung	Ø 500 m ²	315 ... 820 m ²
Stadtteile Babelsberg und Drewitz			
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	Ø 650 m ²	325 ... 1.310 m ²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	Ø 600 m ²	250 ... 1.285 m ²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (EFH ⁴⁹)	Ø 650 m ²	225 ... 1.095 m ²
1022	Babelsberg, Musikerviertel	Ø 600 m ²	155 ... 1.105 m ²
1045	Babelsberg, Am Griebnitzsee (EFH ⁴⁹)	Ø 800 m ²	405 ... 1.295 m ²
1030	Drewitz, Ortskern	Ø 650 m ²	305 ... 1.385 m ²
1034	Drewitz, Schäferfichten	Ø 600 m ²	300 ... 1.080 m ²
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	Ø 800 m ²	400 ... 1.295 m ²
1098	Drewitz, Priesterweg	Ø 800 m ²	700 ... 1.000 m ²
Nordwestliche Stadtteile			
1037	Bornstedt, Ort	Ø 550 m ²	220 ... 1.105 m ²
1097	Bornstedt, Kirschallee	Ø 700 m ²	375 ... 1.045 m ²
1038	Bornim, Ort	Ø 700 m ²	300 ... 1.345 m ²
1072	Bornim, Wohnpark „Hügelweg“	Ø 500 m ²	300 ... 870 m ²

⁴⁸ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁹ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴⁸	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
		Ø	Fläche
1080	Bornim, Max-Eyth-Allee	Ø 700 m ²	210 ... 1.175 m ²
1041	Nedlitz, Ort	Ø 1.000 m ²	525 ... 1.500 m ²
1096	Nedlitz, Campus am Jungfernsee	Ø 850 m ²	560 ... 1.300 m ²
Ortsteile			
1039	Eiche, Ortskern	Ø 650 m ²	300 ... 1.245 m ²
1043	Eich/Golm, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“	Ø 400 m ²	150 ... 920 m ²
1063	Fahrland, Ortskern	Ø 800 m ²	215 ... 1.310 m ²
1064	Fahrland, Wohnpark „Am Königsweg“	Ø 350 m ²	140 ... 790 m ²
1079	Fahrland, Wohnpark „Eisbergstücke“		
1081	Fahrland, An der Jubelitz	Ø 800 m ²	235 ... 935 m ²
1092	Golm, Kuhfort (Ausbau)	Ø 1.000 m ²	705 ... 1.560 m ²
1068	Groß Glienicke, Ortskern	Ø 800 m ²	160 ... 1.500 m ²
1071	Groß Glienicke, Waldsiedlung	Ø 700 m ²	420 ... 1.285 m ²
1040	Grube, Ortskern	Ø 550 m ²	405 ... 1.005 m ²
1086	Grube, Nattwerder		
1062	Kartzow, Ort	Ø 900 m ²	415 ... 1.400 m ²
1067	Krampnitz, Ort	Ø 800 m ²	485 ... 1.200 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	Ø 600 m ²	215 ... 1.200 m ²
1078	Marquardt, Siedlung	Ø 900 m ²	695 ... 1.580 m ²
1065	Neu Fahrland, Ringstraße	Ø 800 m ²	340 ... 1.450 m ²
1089	Neu Fahrland, Im Apfelgarten	Ø 400 m ²	180 ... 935 m ²
1056	Paaren, Ort	Ø 1.000 m ²	545 ... 1.655 m ²
1042	Sacrow, Ortskern	Ø 1.000 m ²	500 ... 1.570 m ²
1055	Uetz, Ort	Ø 900 m ²	565 ... 1.305 m ²

(G) Weitere Ansprechpartner

Abb. 167 Gutachterausschüsse im näheren Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ... (Postanschrift)	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Postfach 1138 14801 Bad Belzig	03328 / 318 311 ... 314 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen	03321 / 40 36 181 03321 / 40 336 181 gaa@havelland.de
Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 / 608 4299 03371 / 608 9221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III E 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 901 39 52 39 030 / 901 39 52 31 gaa@senstadt.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Land Brandenburg beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 / 55 82 520 0335 / 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Abb. 168 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Geodatenservice	0331 / 289 – 3192 Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 2524 Planungsrecht@Rathaus.Potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr	KIS Flächenankauf	0331 / 289 – 1485 KIS1@Rathaus.Potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 3208 Umlegungsausschuss@Rathaus.Potsdam.de
sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag	Bereich Stadterneuerung	0331 / 289 – 3222 Stadterneuerung@Rathaus.Potsdam.de
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1247 Statistik@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Wohnen	Arbeitsgruppe Wohnungsaufsicht	0331 / 289 – 2694 Wohnungswesen@Rathaus.Potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 27 86 – 453 www.ihk-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 info@propotsdam.de www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Krampritz“	Entwicklungsträger Potsdam GmbH	0331 / 62 06 – 0 info@propotsdam.de www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 74 35 70 stadtkontor@stadtkontor.de www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 poststelle.fa-potsdam@fa.brandenburg.de www.finanzamt.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 Fax. 0331 / 20 17 29 60 https://ordentliche-gerichtsbarkeit.brandenburg.de

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

(H) 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
Bestimmtheitsmaß	ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Stärke des linearen Zusammenhanges zwischen einer abhängigen Variablen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen. Je kleiner R ² ist, desto geringer ist der lineare Zusammenhang.
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Ertragswertrichtlinie)
f, ff	folgend, folgende
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar (1 ha = 10.000 m ²)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
Jh.	Jahrhundert (z.B. 18. Jh. ≙ 01.01.1701 bis 31.12.1800)
km	Kilometer

km ²	Quadratkilometer
LGB	Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
MIK	Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
min.	mindestens, minimal
Mio.	Millionen (1.000.000)
Mrd.	Milliarden (1.000.000.000)
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
∅	Durchschnitt, arithmetisches Mittel
Pkt.	Punkt
Prof. Dr.	Professor Doktor
R ²	Bestimmtheitsmaß
rd.	rund
RL	Richtlinie
RL EW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg
RL SW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg
RND	Restnutzungsdauer
s	Standardabweichung
S.	Seite
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Sachwertrichtlinie)
T€	1.000 Euro
UK	Umrechnungskoeffizient
usw.	und so weiter
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
vgl.	vergleiche
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Vergleichswertrichtlinie)
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Wohnggeb.	Wohngebäude
ẋ	Medianwert