

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2017

Landeshauptstadt Potsdam





Kellertor mit Wachgebäude (ca. 1908)

Quelle: www.stadtbild-deutschland.org

Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
- Geschäftsstelle: bei der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
14461 Potsdam
- Telefon: 0331 / 289 3182 bzw. 3183
Telefax: 0331 / 289 84 3183
E-Mail: Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/P/index.htm
www.potsdam.de
- Berichtszeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2018
- Bezug: als Druckexemplar oder PDF-Dokument in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER (<http://geobroker.geobasis-bb.de>)
- Gebühr: 35,00 € (entsprechend der aktuell gültigen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung)
- Titelfoto: Stadtkanal und wiedererrichtetes Kellertor mit Zoll- und Wachgebäude – wurde 1722 als eines von 10 Potsdamer Stadttoren errichtet und 1945 zerstört; das wiederaufgebaute Wachgebäude wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und wird heute als Wohnhaus genutzt (Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Potsdam)
- Urheberrechtsschutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten.....	8
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....	11
3.3 Stadtentwicklung	14
3.3.1 Bauleitplanung.....	14
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	14
4 Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge.....	16
4.1.1 Vertragsvorgänge einzelner Teilmärkte	18
4.1.2 Marktteilnehmer.....	19
4.2 Geldumsatz	20
4.3 Flächenumsatz.....	23
5 Bauland	25
5.1 Allgemeines.....	25
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	26
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	26
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	29
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	31
5.3.2 Umrechnungskoeffizienten.....	32
5.4 Bauland für Gewerbe	32
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	34
5.6 Sonderauswertungen	35
5.6.1 Grundstücke für soziale Einrichtungen	35
5.6.2 Baugrundstücke mit Wasserzugang.....	35
5.6.3 Arrondierungsflächen	36

6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	38
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	40
7.1	Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten	40
7.2	Hausgärten, private Grünflächen.....	40
7.3	Verkehrsflächen	41
8	Bebaute Grundstücke	42
8.1	Allgemeines.....	42
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	44
8.2.2	Sachwertfaktoren	45
8.2.3	Gebäundefaktoren.....	47
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	50
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	50
8.3.2	Sachwertfaktoren	51
8.3.3	Gebäundefaktoren.....	55
8.3.4	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	57
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	58
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	58
8.4.2	Gebäundefaktoren.....	58
8.4.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	60
8.5	Bürogebäude, Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser	62
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
8.5.2	Gebäundefaktoren.....	63
8.5.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	65
8.6	Gewerbeobjekte	68
8.7	Villen	69
9	Wohnungs- und Teileigentum	72
9.1	Wohnungseigentum	74
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	74
9.1.2	Vergleichsfaktoren.....	77
9.1.3	Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren	79
9.1.4	Zwangsversteigerung / Notverkauf.....	81
9.2	Teileigentum.....	82
10	Bodenrichtwerte	83
10.1	Allgemeine Informationen.....	83
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	84

10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	84
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	89
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	89
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	90
11.1	Nutzungsentgelte	90
11.2	Mieten	91
11.3	Pachten	91
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	92
Anhang	96
(A)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	96
(B)	Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	99
(C)	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Vergleichsfaktoren	103
(D)	Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung	104
(E)	Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen	106
(F)	Weitere Ansprechpartner	107
(G)	Abkürzungsverzeichnis	109

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze



Landeshauptstadt Potsdam wächst unaufhaltsam

Die Bevölkerung von Potsdam wächst schneller als im Jahr 2014 prognostiziert wurde. Dementsprechend steigt der Bedarf an Wohnraum und somit auch die Kaufpreise und Wohnungsmieten.



Gesamtumsatz ist leicht rückläufig

Nach dem Rekordgeldumsatz im Jahr 2016 ist im Berichtsjahr der Geldumsatz um 18 % zurückgegangen. Bei den Vertragsvorgängen war es nur ein leichter Rückgang von 5 %. Ca. 15 % des landesweiten Geldumsatzes im Jahr 2017 entfällt auf den Potsdamer Immobilienmarkt.



Bodenpreise für Baulandflächen steigen weiter

Die dynamische Preisentwicklung auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt setzt sich auch 2017 fort und spiegelt sich bei den im Bericht veröffentlichten Kaufpreisen und in den neuen Bodenrichtwerten wieder.



Wachsendes Interesse an Reihenhäusern

Im Berichtsjahr war ein Anstieg der Vertragsvorgänge von 21 % bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu verzeichnen. Von den im Berichtsjahr 2017 veräußerten Wohngebäuden dieses Teilmarktes waren 70 % Neubauten aus den Wohnparks in Fahrland und Golm.



Wohnungseigentum wird teurer

Trotz eines leichten Umsatzrückgangs steigen beim Wohnungseigentum die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche um 2 % bis 26 % weiter an. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche betragen im Berichtsjahr beim Erstverkauf 4.130 €/m² und beim Weiterverkauf 2.365 €/m².



Steigende Sachwertfaktoren, fallende Liegenschaftszinssätze

Die für den individuellen Wohnungsbau ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren sind gegenüber den im Vorjahr veröffentlichten Zahlen leicht gestiegen. Hingegen sind die ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Ertragsobjekte weiter gesunken.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende siebenundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 17.05.18 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam beraten und beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2017 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 25);

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 42);

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

Wohnungs- und Teileigentum (ab Seite 72);

... 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 38);

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

Sonstige Grundstücke (ab Seite 40);

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

Bodenrichtwerte (ab Seite 83).

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam registrierten Kauffälle.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Im Jahr 2018 wird die Stadt Potsdam 1.025 Jahre alt und zählt als brandenburgische Landeshauptstadt zu den attraktivsten Städten Deutschlands. Der Ort „Poztupimi“ wurde am 03.07.993 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Es wird vermutet, dass die slawische Siedlung mit der Burganlage im Bereich der 1945 zerstörten Heilig-Geist-Kirche lag.

Abb. 1 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche:	187,7 km²
Einwohner (12/2017):	rd. 175.700
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

Die Stadt Potsdam war die Residenz- und Garnisonstadt preußischer Könige sowie eine Militär- und Behördenstadt. Im 18. Jahrhundert veranlasste Friedrich II. – als Friedrich der Große bekannt – den massiven Umbau des Stadtbildes. Diese baulichen Veränderungen bestimmen noch heute das Bild und den Charakter der Stadt. 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 einem Wissenschaftszentrum.

Potsdam grenzt unmittelbar an das Land Berlin sowie an die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Über eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin besteht die Möglichkeit in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein. Die Flughäfen in Berlin-Tegel und Berlin-Schönefeld, welche ca. 25 km bzw. 35 km von Potsdam entfernt liegen, garantieren eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr.



Abb. 2 Gemarkungsübersicht

Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1935 bis 1939 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow sowie die 1993 eingegliederten Orte Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform

gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm, Uetz/Paaren, Marquardt, Satzkorn, Fahrland, Krampnitz, Kartzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke ebenfalls zum Stadtgebiet.

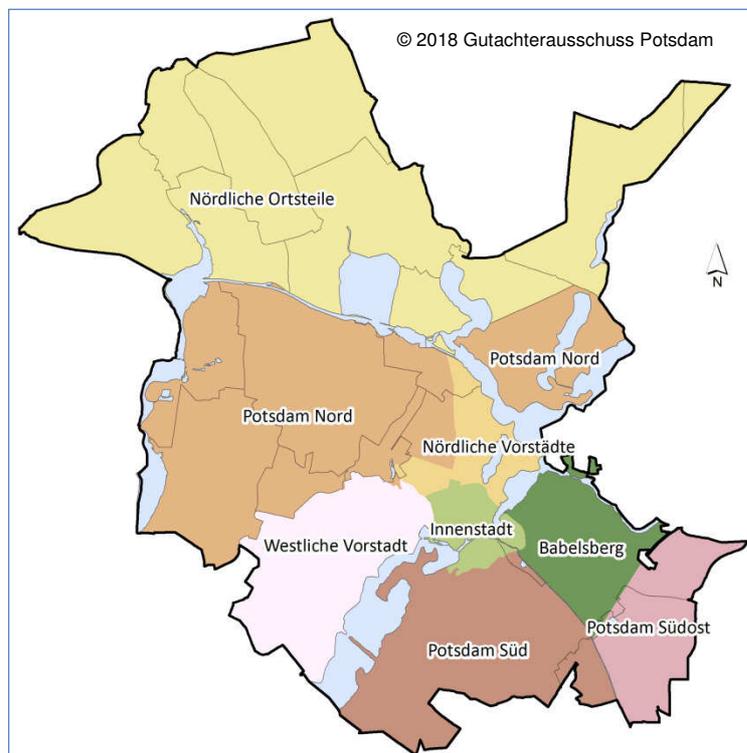


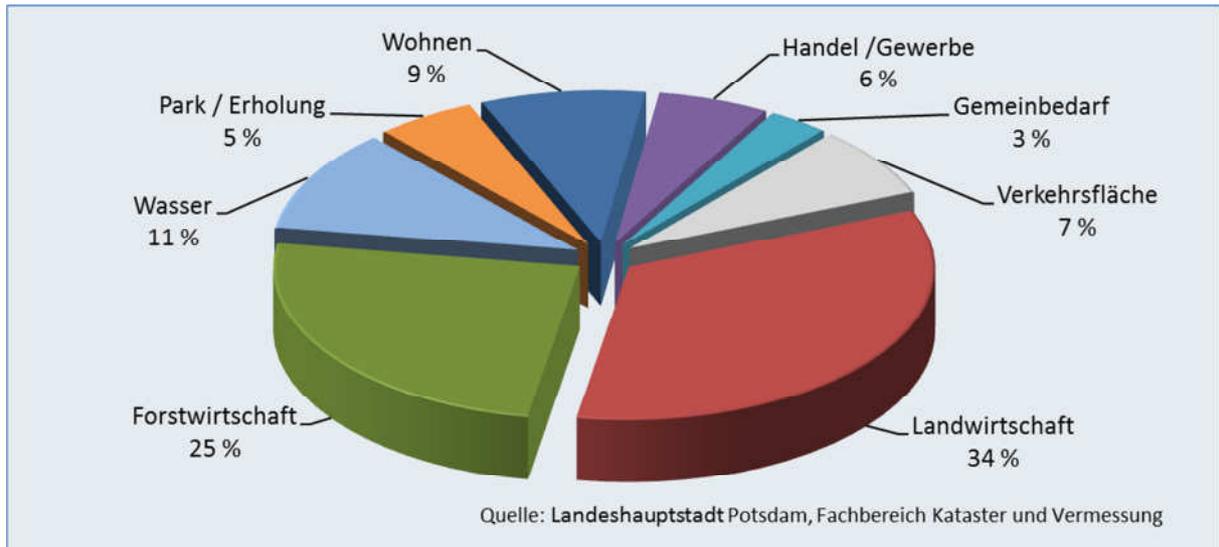
Abb. 3 statistische Aufteilung des Stadtgebietes – Stadtbezirke

Tab. 1 Verteilung der Einwohner nach Stadtbezirken

Stadtbezirke	Gemarkungen	Gebietsfläche (Stand 31.12.2016)	Einwohner (Stand 31.12.2017)
Potsdam Nord	Golm, Bornim, Eiche, Nedlitz, Sacrow, Grube	51,4 km ²	25.515
Nördliche Vorstädte	Potsdam	6,7 km ²	10.855
Westliche Vorstadt	Bornstedt, Potsdam	16,7 km ²	19.747
Innenstadt	Potsdam	4,2 km ²	22.008
Babelsberg	Babelsberg	9,8 km ²	24.754
Potsdam Süd	Potsdam	23,4 km ²	30.943
Potsdam Südost	Drewitz, Babelsberg	9,5 km ²	28.620
Nördliche Ortsteile	Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren, Kartzow, Groß Glienicke, Krampnitz, Gatow	66,6 km ²	13.260

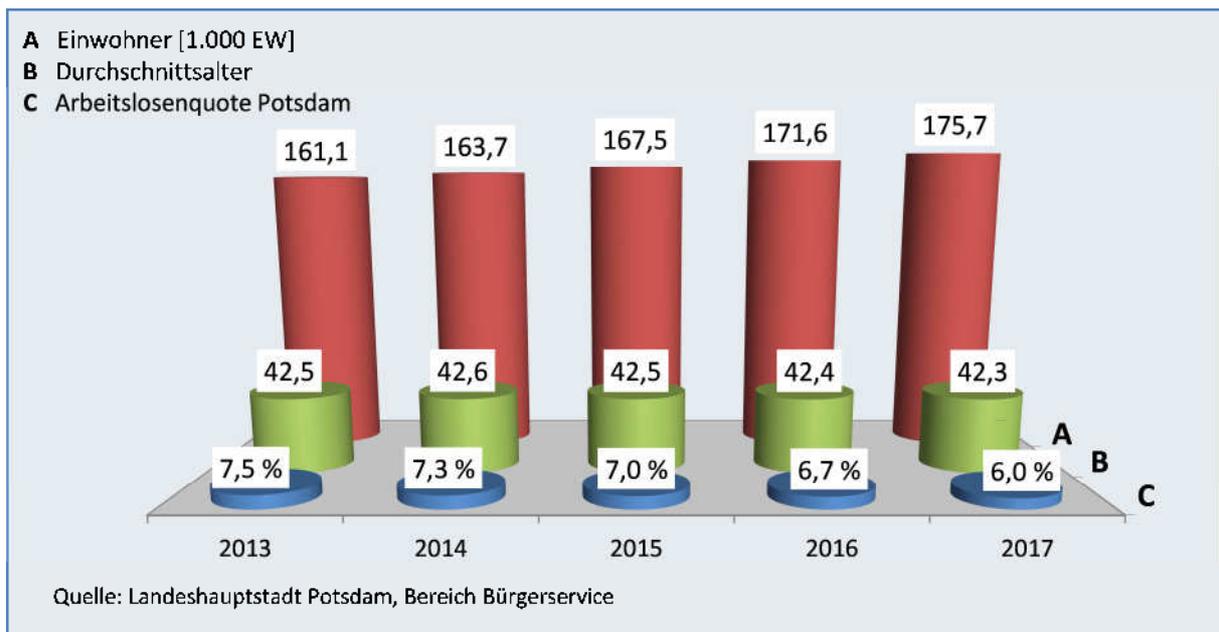
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Abb. 4 Flächennutzung in der Landeshauptstadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Abb. 5 Entwicklungen in der Landeshauptstadt Potsdam



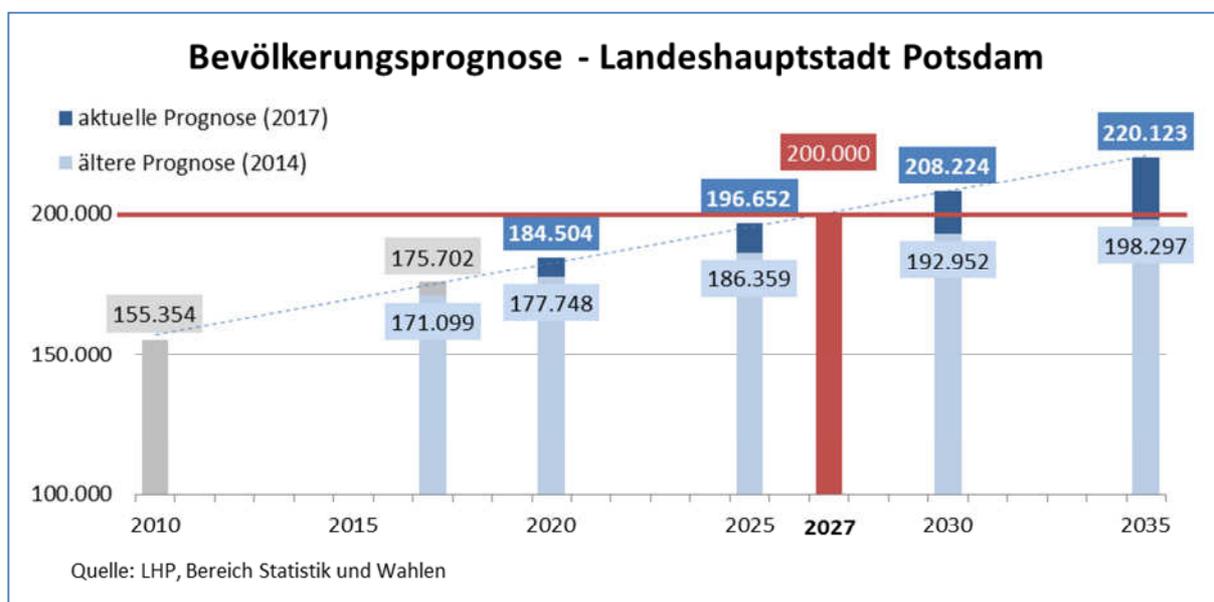
 Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Land Brandenburg – 2017: 7,0 %

Die Landeshauptstadt Potsdam wird durch ein starkes, konstantes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft charakterisiert. Dem rasanten Bevölkerungswachstum steht ein mit dieser Entwicklung kaum standhaltender Wohnungsmarkt gegenüber. Dies spiegelt sich vor allem in einem sehr geringen Wohnungsleerstand ($\leq 1\%$) und weiter steigende Mieten wider. Da es in der Landeshauptstadt Potsdam vor allem an Sozialwohnungen fehlt, ist das vorrangige Ziel der

Stadtpolitik, den Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für Familien, Senioren, Studenten und Singles zu fördern. Gleichzeitig sollen auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisen verpflichtet werden. In Folge der rasant wachsenden Stadt müssen in den nächsten 15 Jahren mindestens 13 weitere Schulen gebaut werden.

Im Januar 2018 gab der Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam ihre deutlich nach oben korrigierte Bevölkerungsprognose für die Stadt bekannt. Voraussichtlich wird bereits im Jahr 2027 die 200.000-Einwohner-Marke überschritten werden.

Abb. 6 Bevölkerungsprognose bis 2035

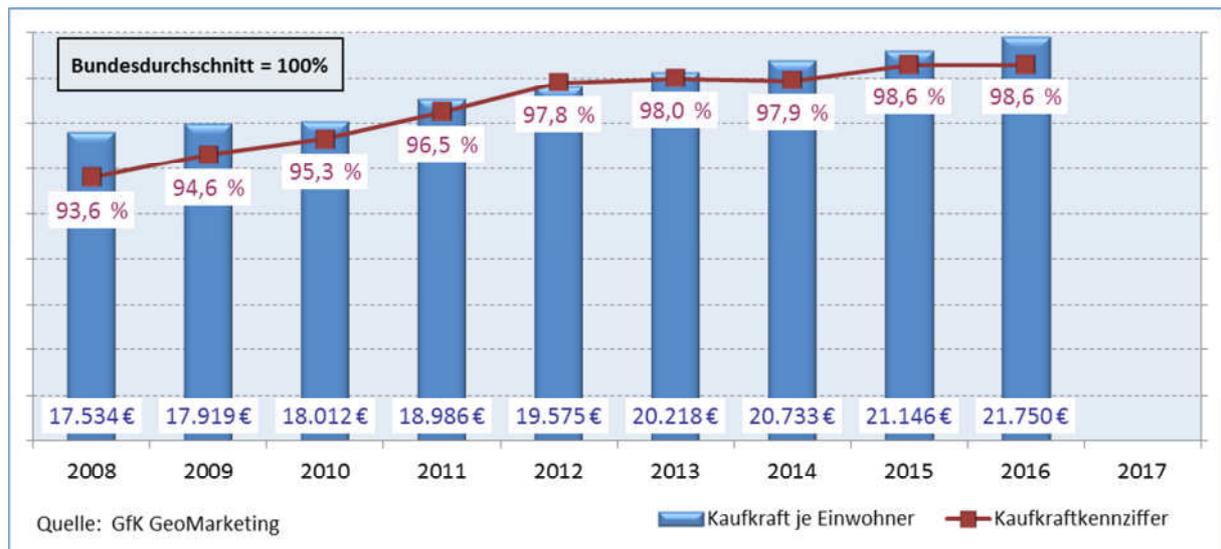


Im Angesicht der wachsenden Bevölkerung wurde im Auftrag der Stadt im Jahr 2017 eine Wohnflächenpotenzial-Analyse durchgeführt. Das Ergebnis der „Baulücken“-Untersuchung zeigte, dass in Potsdam derzeit „nur“ noch Platz für ca. 16.700 Wohnungen vorhanden ist. Das stärkste Wachstumspotenzial hat der Potsdamer Norden, vor allem im Entwicklungsgebiet Krampnitz, einem ehemaligen Kasernengelände. Weiter wachsen werden auch die Gebiete um den Hauptbahnhof, die Teltower Vorstadt, Babelsberg Süd, der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sowie die Ortsteile Eiche, Grube und Golm. In der Waldstadt – im Süden Potsdams – befinden sich derzeit rund 800 Wohnungen im Bau.

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt auch im Jahr 2018 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 intensi-

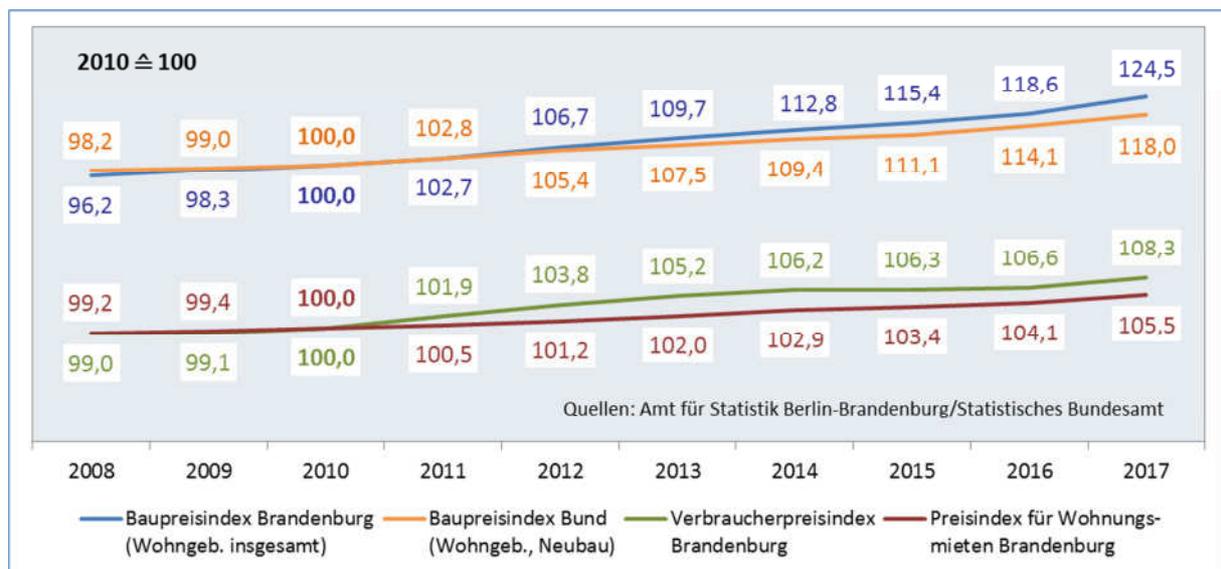
vere nationale und internationale Vernetzung und die Ansiedlung internationaler Start-ups. Aus diesem Grund werden u.a. der Wissenschaftscampus Golm, das SAP-Innovationszentrum sowie die Medienstadt Babelsberg erweitert und der Gewerbepark „Friedrichspark“ in einen Innovationspark umgewandelt. Im Angesicht des knappen Angebotes an potenziellen Gewerbeflächen für weitere Ansiedlungen und Erweiterungen will die Stadt Potsdam in nächster Zeit die Entwicklung der Flächen am Rande des Kirchsteigfeldes und des ehemaligen Sago-Geländes an der Michendorfer Chaussee beschleunigen.

Abb. 7 Kaufkraft in der Landeshauptstadt Potsdam



Die Zahlen für 2017 waren bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes noch nicht bekannt.

Abb. 8 Bau-/Verbraucherpreisindexreihen¹



¹ Wohngebäude (Wohngeb.)

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam gibt es derzeit **165 rechtskräftige Bebauungspläne**, welche online unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Bauen in Potsdam für jedermann einsehbar sind.

Der aktuelle **Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam** ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.02.2014 wirksam. Nähere Informationen zum Inhalt des FNP und seinen Änderungen sind unter www.potsdam.de >Politik/Verwaltung >Stadtentwicklung/Bauen >Stadtentwicklung erhältlich.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Der Prozess der Stadterneuerung wird wesentlich durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts geprägt. So bestehen seit 1993 für die Innenstadtbereiche Potsdam und Babelsberg städtebauliche Sanierungsgebiete. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden zur Erschließung von ehemals brachliegenden Flächen im Bornstedter Feld, ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg und Flächen in der ehemaligen Kaserne Krampnitz durchgeführt.

Tab. 2 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	15,6 ha
Holländisches Viertel – teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung	26.03.2015	---
2. Barocke Stadterweiterung	19.05.1993	31,9 ha
Babelsberg – Nord	16.07.1993	72,4 ha
Babelsberg – Süd	16.07.1993	27,5 ha
Potsdamer Mitte	16.12.1999	30,3 ha
1. Änderung des Geltungsbereiches von „2. Barocke Stadterweiterung“	26.03.2000	+ 1,1 ha
Schiffbauergasse	27.06.2002	11,9 ha
Änderung des Geltungsbereiches von „Babelsberg – Nord“	30.10.2002	+ 3,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha
2. Änderung des Geltungsbereiches von „2. Barocke Stadterweiterung“	01.06.2007	+ 2,5 ha
Am Findling	31.03.2012	7,0 ha

Tab. 3 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam

Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
Babelsberg II	19.04.1996	76,0 ha
Klarstellung des Geltungsbereiches von „Babelsberg II“	31.05.2001	---
Kramnitz	30.10.2013	154,0 ha

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 108

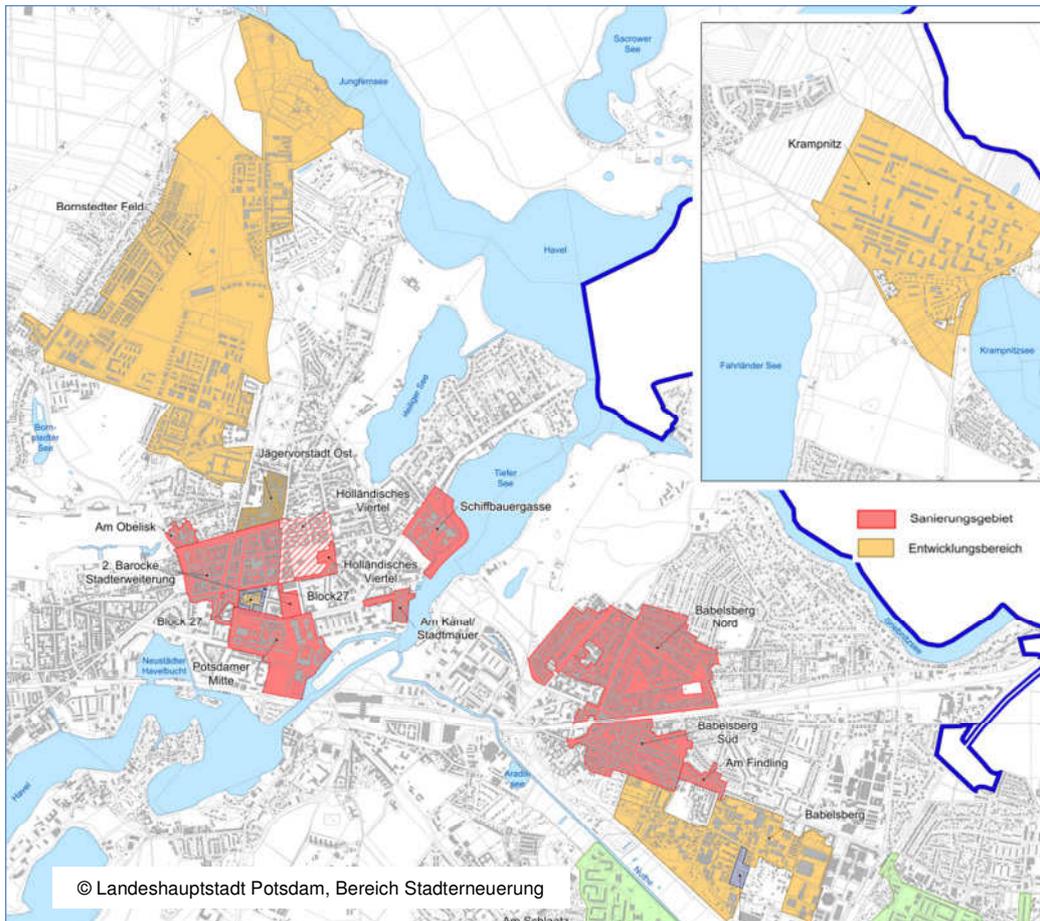


Abb. 9 Sanierungsgebiete, Entwicklungsbereiche

© Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung

4 Übersicht über die Umsätze

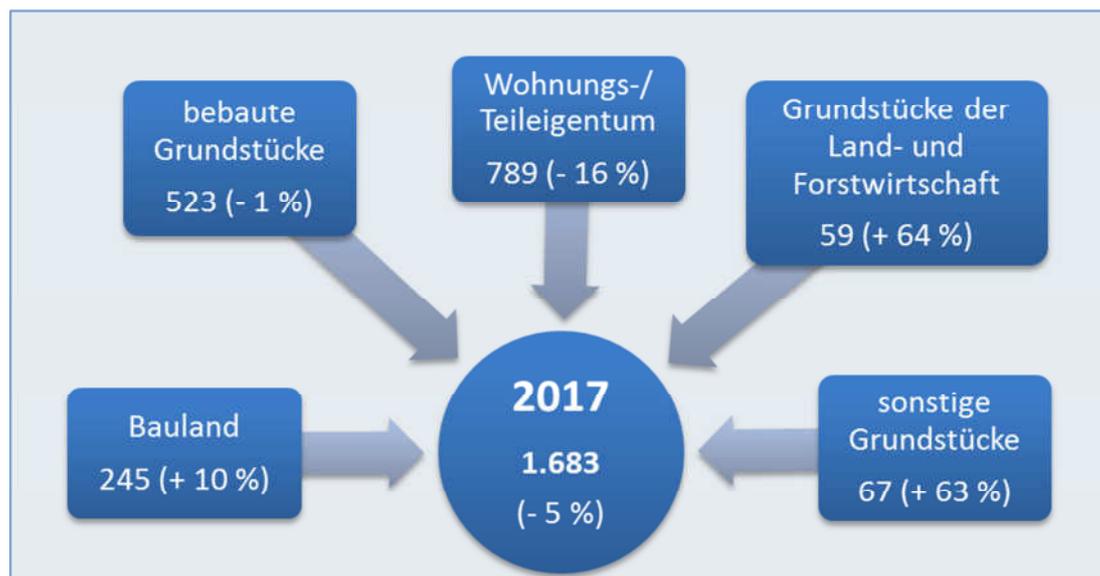
Im Berichtsjahr 2017 wurden pro 1.000 Einwohner 9,6 Grundstückskaufverträge in der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossen. Dabei war ein Geldumsatz von rd. 5.005 € pro Einwohner – ca. 20 % weniger als im Vorjahr – zu verzeichnen. Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam hinsichtlich des Preisniveaus und der Umsätze eine Sonderstellung ein. Ca. 15 % des landesweiten Geldumsatzes im Jahr 2017 entfallen auf den Potsdamer Immobilienmarkt. Bei den Vertragsabschlüssen waren es rd. 5 %.

Abb. 10 Vergleich von Geldumsätzen pro Einwohner in ausgewählten Regionen



4.1 Vertragsvorgänge

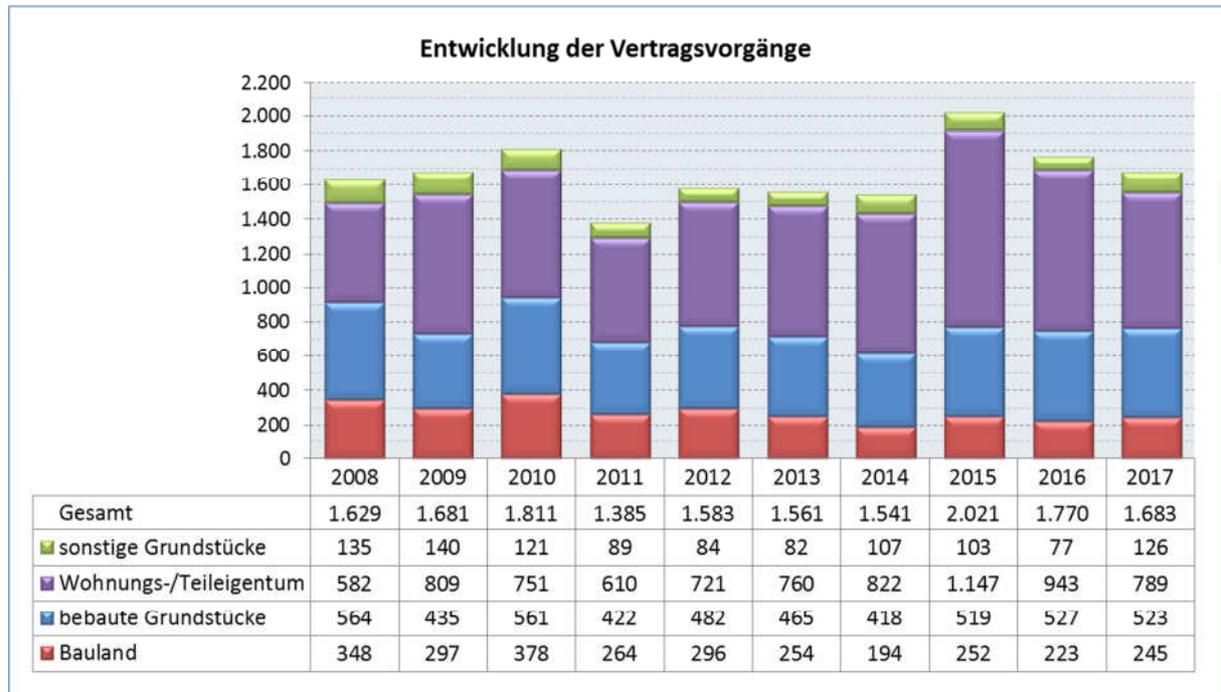
Abb. 11 Vertragsvorgänge 2017 sowie Tendenzen zum Vorjahr



Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam sind für das Jahr 2017 insgesamt 1.683 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegangen. Dazu

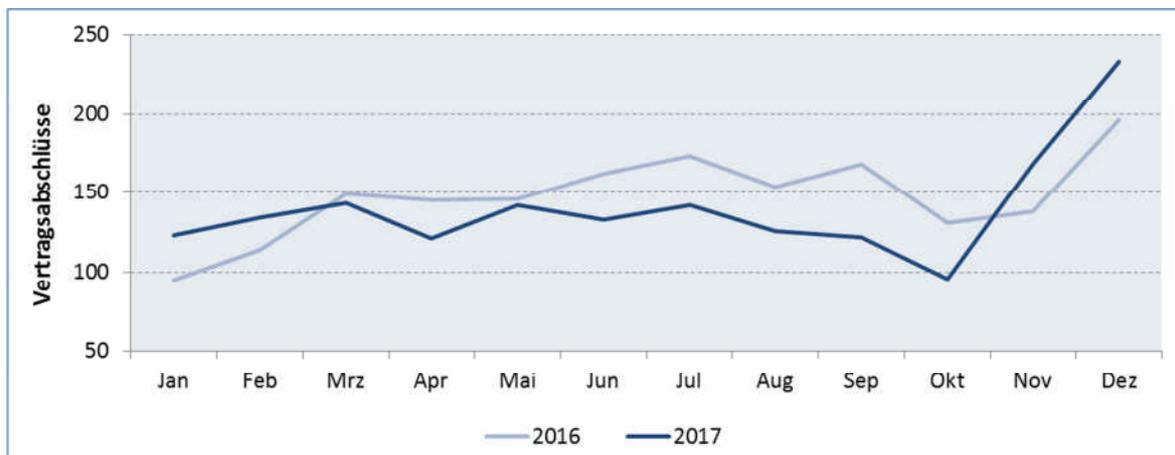
gehören u.a. sechs Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und zwei Notverkäufe².

Abb. 12



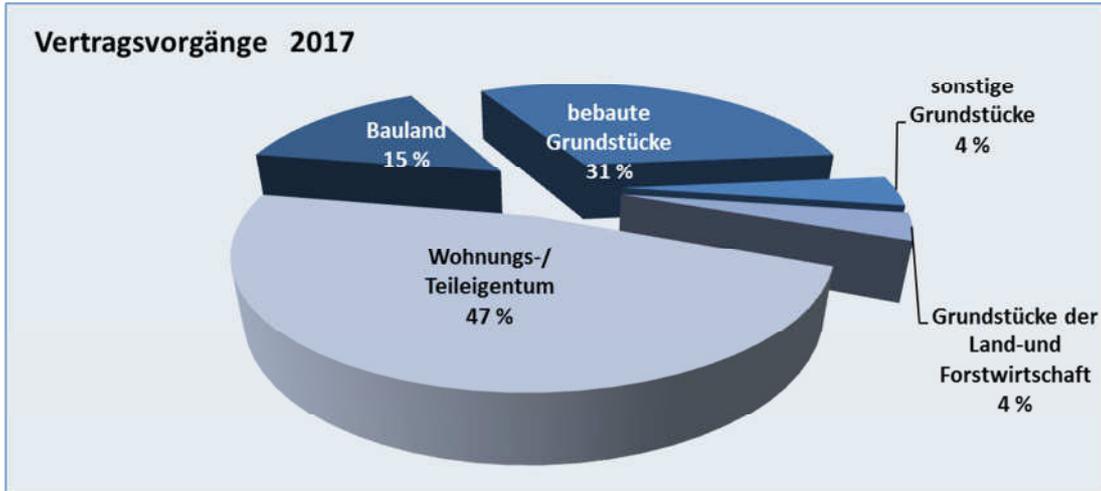
Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Auf Grund des im Verhältnis zu den anderen Teilmärkten relativ geringen Umsatzes wurden die Vertragsvorgänge der Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft zusammen mit den sonstigen Grundstücken in Abb. 12 dargestellt. Bauerwartungs- und Rohbauland zählen zur Kategorie „Bauland“.

Abb. 13 Verteilung nach Vertragsabschlüssen



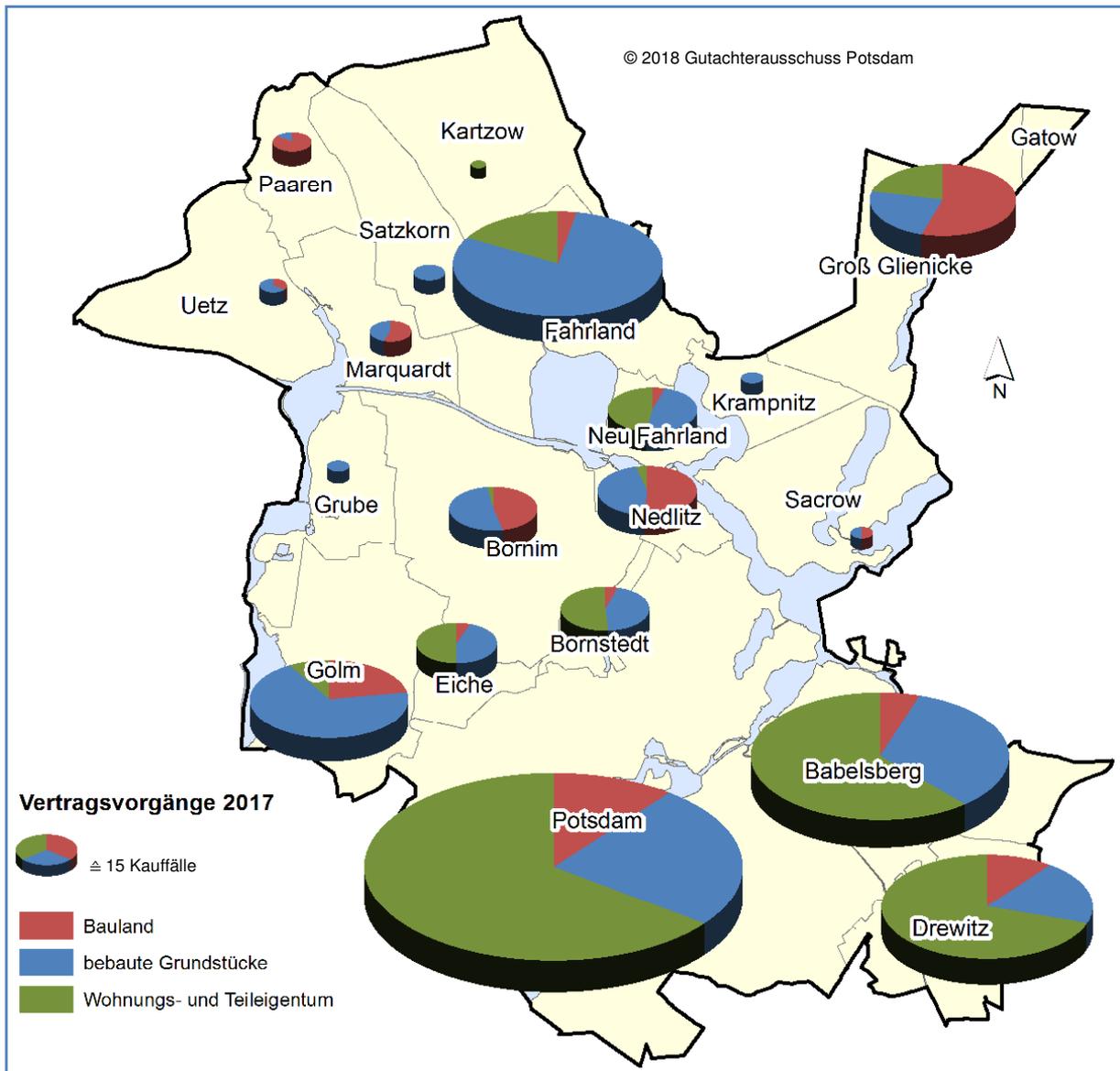
² Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

Abb. 14 Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz



4.1.1 Vertragsvorgänge einzelner Teilmärkte

Abb. 15 Verteilung der Vertragsvorgänge – Auswahl an Teilmärkten



Tab. 4 Vertragsvorgänge

2017		Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	werdendes Bauland	9	- 44 %
	baureifes Land	236	+ 14 %
AUSWAHL	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	176	+ 16 %
	<i>Geschosswohnungsbau</i>	40	2,1-fache
	<i>gewerbliche und geschäftliche Bauflächen</i>	16	- 48 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	404	+ 2 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	123	- 25 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	281	+ 21 %
	Mehrfamilienhäuser	43	- 17 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	64	+ 3 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	750	- 17 %
	Teileigentum	39	- 9 %

4.1.2 Marktteilnehmer

Abb. 16 Gesamtumsätze 2017

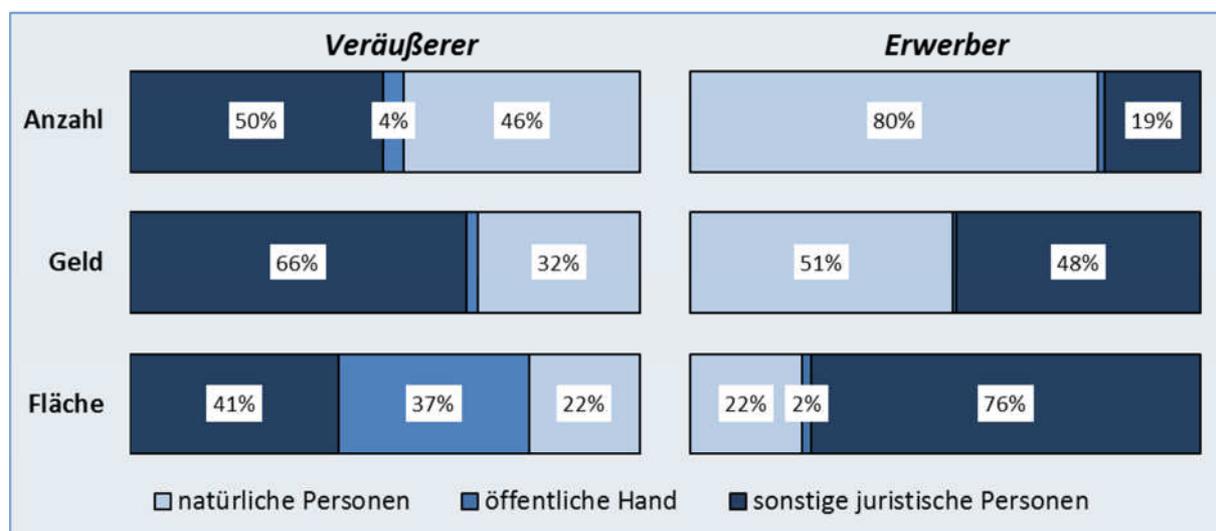
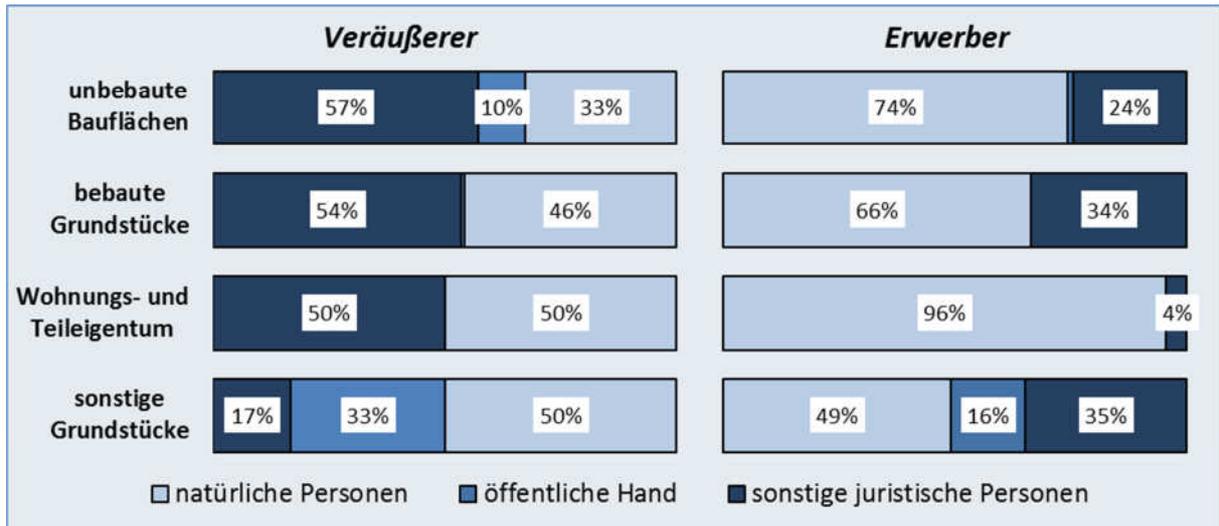


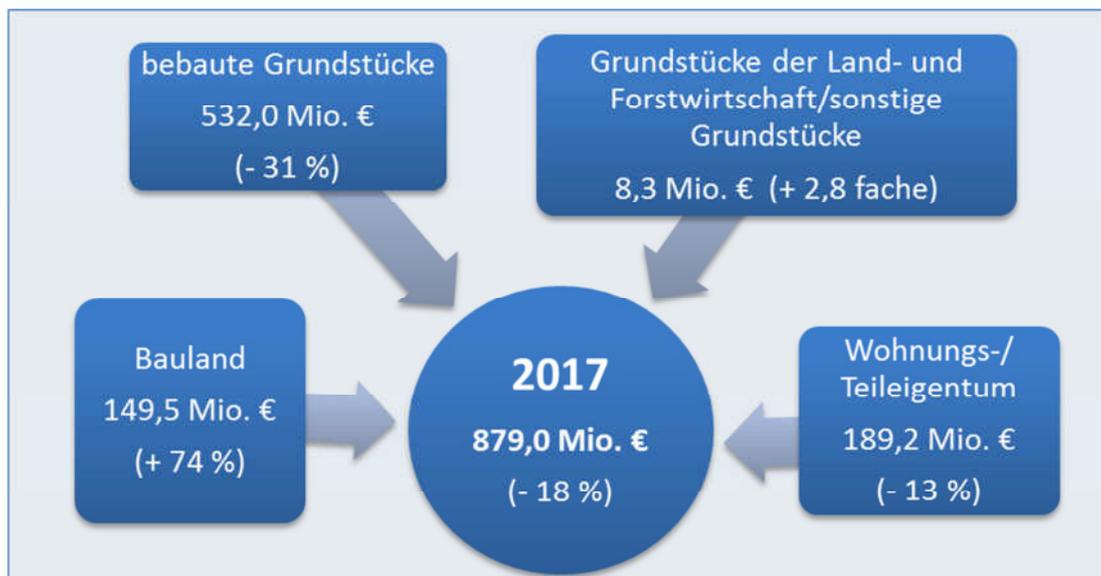
Abb. 17 Teilmärkte 2017



Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland tätigten im Jahr 2017 nicht so viele Immobilienkäufe wie im Vorjahr. Es wurden 23 Objekte mit einem Geldumsatz von 26,7 Mio. €, welches nur 3 % des Gesamtgeldumsatzes von 2017 ausmacht, gekauft. Die Anzahl der Kaufgrundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert.

4.2 Geldumsatz

Abb. 18 Geldumsatz sowie Tendenzen zum Vorjahr

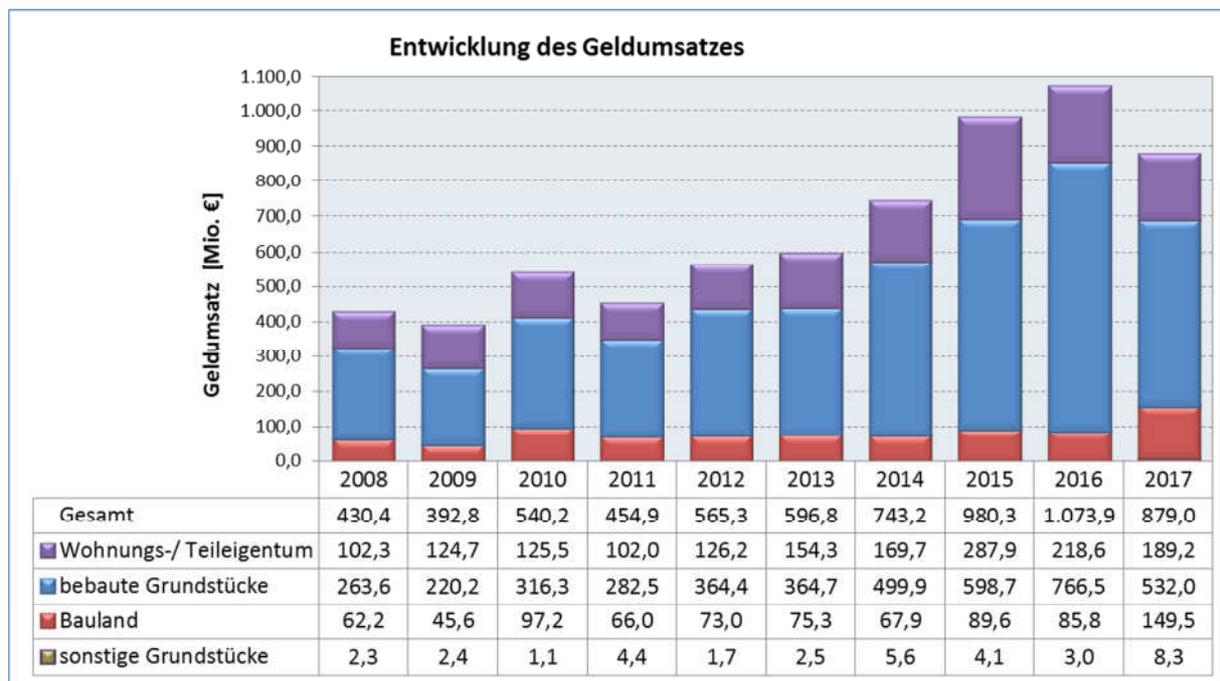


Im Berichtsjahr wurden **11 Paketverkäufe** mit einem Gesamtgeldumsatz von 12,2 Mio. € registriert. Im Vorjahr waren es 12 Paketverkäufe mit einem Umsatz von 140,6 Mio. €.

Tab. 5 Geldumsatz

2017		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	Individueller Wohnungsbau	46,1 Mio. €	- 8 %
	Geschosswohnungsbau	63,8 Mio. €	4,9-fache
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	19,6 Mio. €	- 11 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	206,4 Mio. €	+ 6 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	112,6 Mio. €	+ 4 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	93,8 Mio. €	+ 7 %
	Mehrfamilienhäuser	117,5 Mio. €	- 48 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	177,7 Mio. €	- 48 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	Wohnungseigentum	184,6 Mio. €	- 14 %
	Teileigentum	4,6 Mio. €	+ 12 %

Abb. 19



Die Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft zusammen mit den sonstigen Grundstücken in Abb. 19 dargestellt. Bauerwartungs- und Rohbauland zählen zur Kategorie „Bauland“.

Bei den unbebauten Grundstücken wurden alleine 50,4 Mio. € durch Ankäufe von Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau im Bornstedter Feld sowie in Potsdam-Süd erzielt.

Abb. 20 Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz

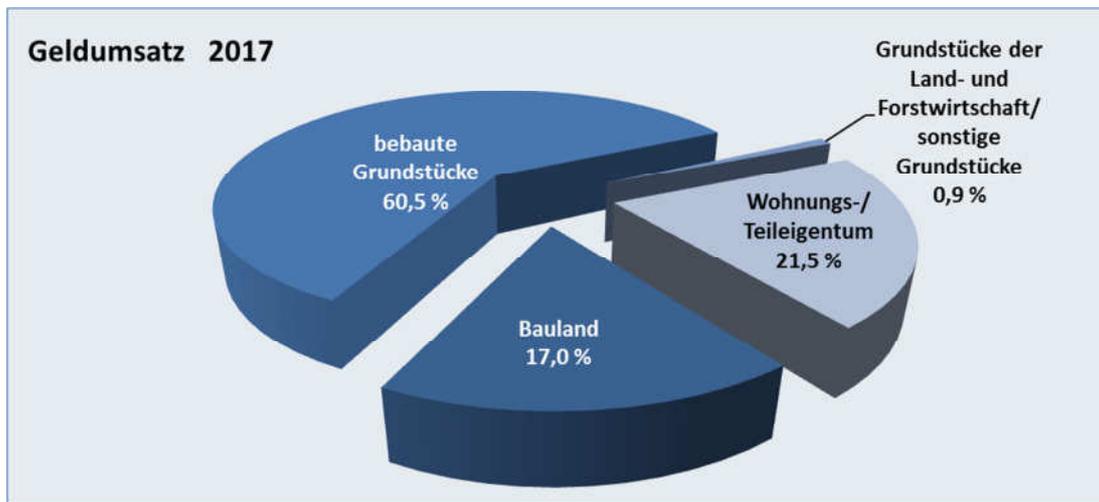
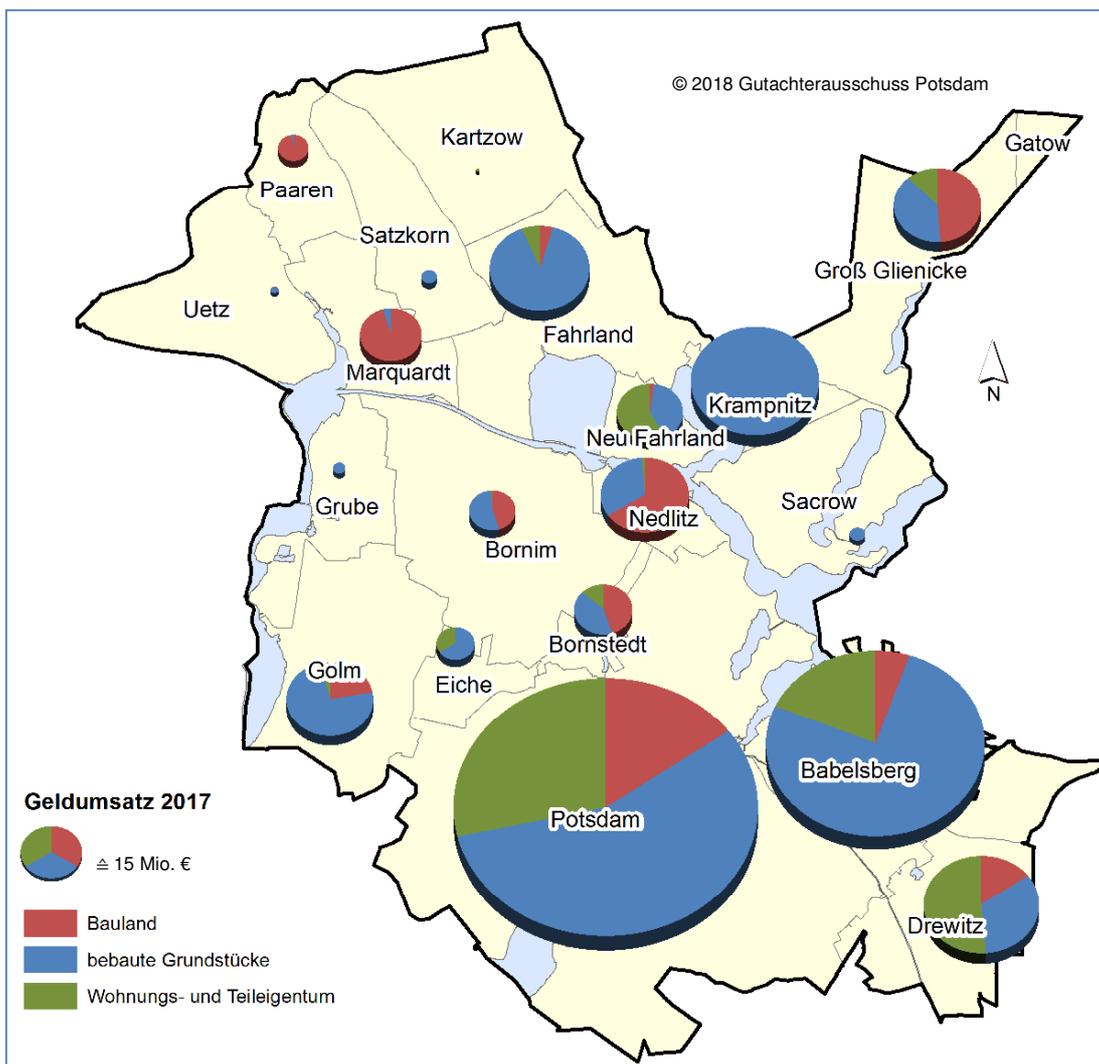
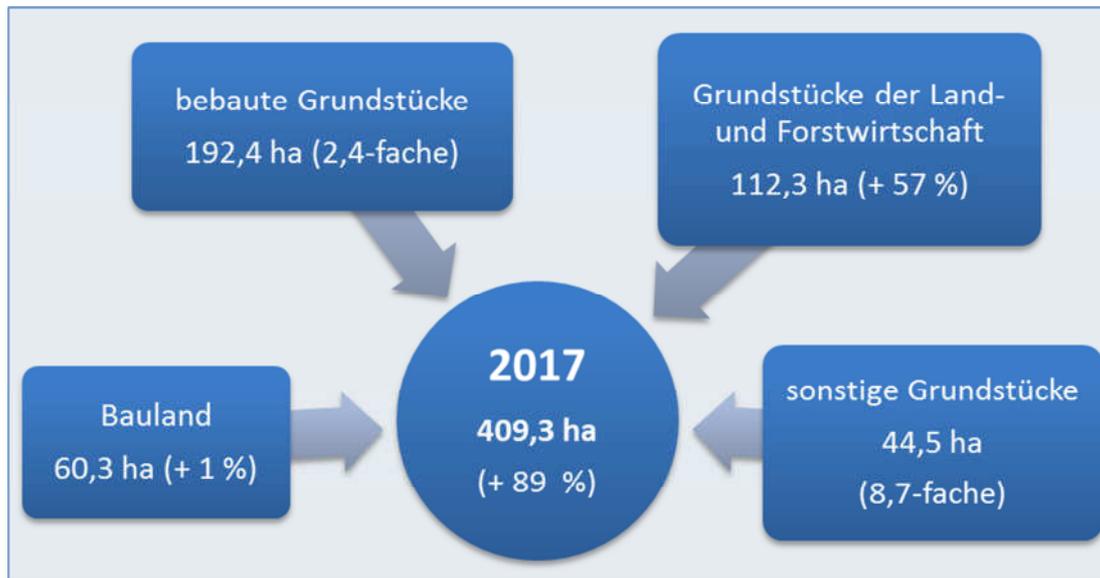


Abb. 21 Verteilung des Geldumsatzes – Auswahl an Teilmärkten



4.3 Flächenumsatz

Abb. 22 Flächenumsatz sowie Tendenzen zum Vorjahr



Unter „sonstige Grundstücke“ werden Grundstücke erfasst, die nicht den anderen Grundstücksarten entsprechen, wie z.B. Garten- und Erholungs-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen. Bauerwartungs- und Rohbauland zählen zur Kategorie „Bauland“.

Tab. 6 Flächenumsatz einzelner Teilmärkte

2017		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bauland			
AUSWAHL	Individueller Wohnungsbau	17,8 ha	- 18 %
	Geschosswohnungsbau	20,0 ha	+ 6 %
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	10,6 ha	- 45 %
Bebaute Grundstücke			
AUSWAHL	Individuelle Wohngebäude	26,6 ha	- 5 %
	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen</i>	16,1 ha	- 12 %
	<i>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</i>	10,5 ha	+ 9 %
	Mehrfamilienhäuser	29,5 ha	+ 86 %
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	22,6 ha	- 25 %

Der Anstieg des Flächenumsatzes bei den Mehrfamilienhäusern ist vor allem auf den Verkauf von Flächen in der ehemaligen Kaserne Krampnitz – heute Entwicklungsbereich Krampnitz – zurückzuführen.

Abb. 23 Anteil der Teilmärkte am Umsatz

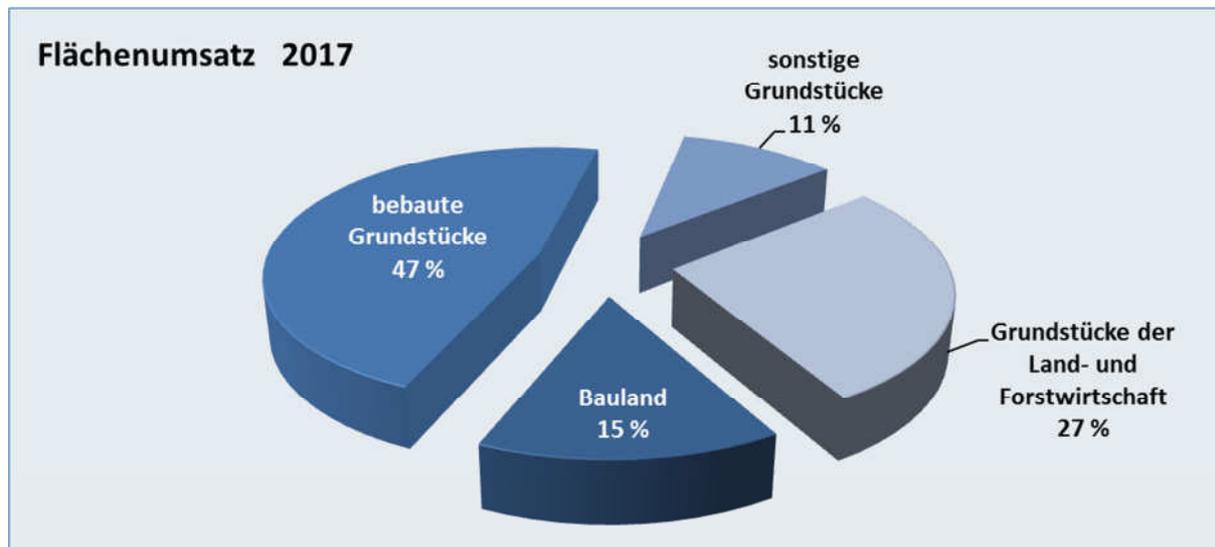
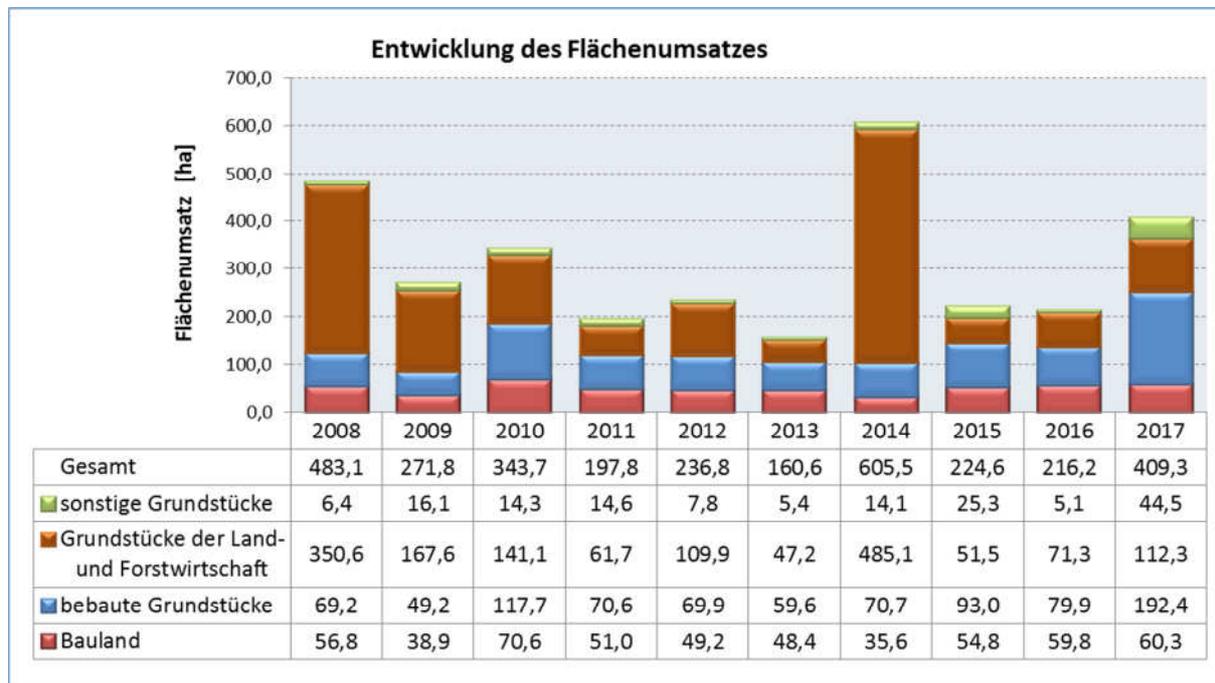


Abb. 24



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Die in diesem Kapitel veröffentlichten Aussagen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich überwiegend auf **baureifes Land**, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Unter diesem Teilmarkt sind auch Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind und deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist (**Rohbauland**) sowie Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (**Bauerwartungsland**) erfasst.

Abb. 25 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

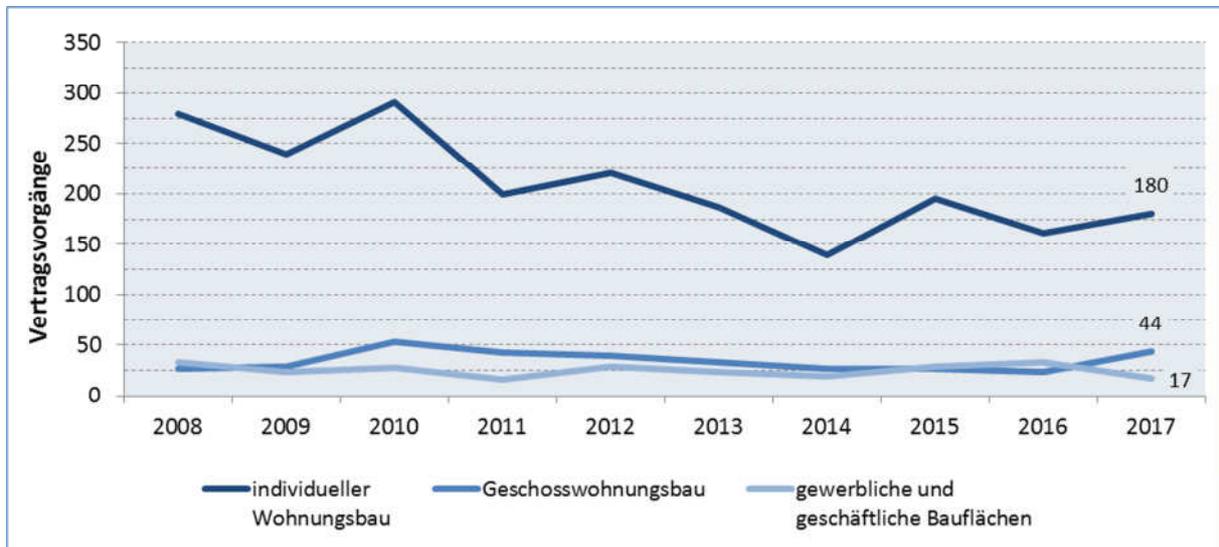


Abb. 26 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

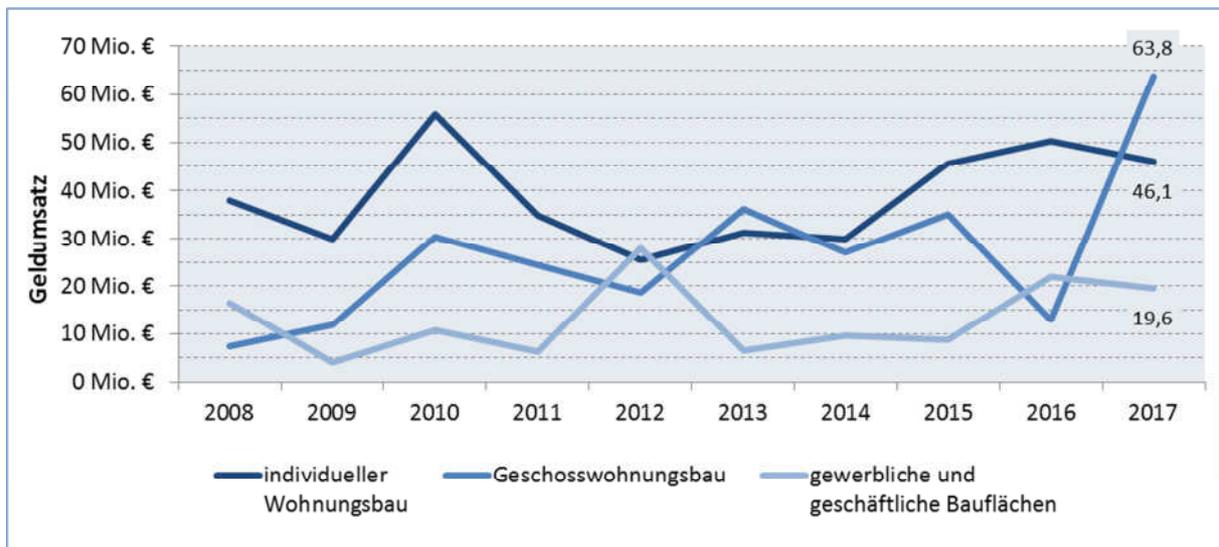
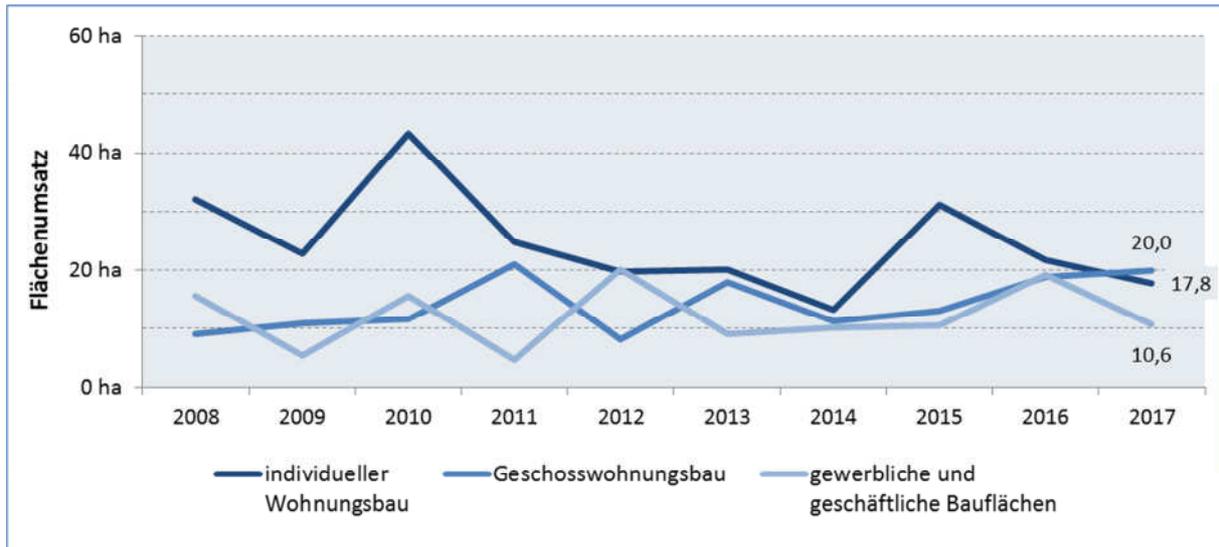


Abb. 27 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

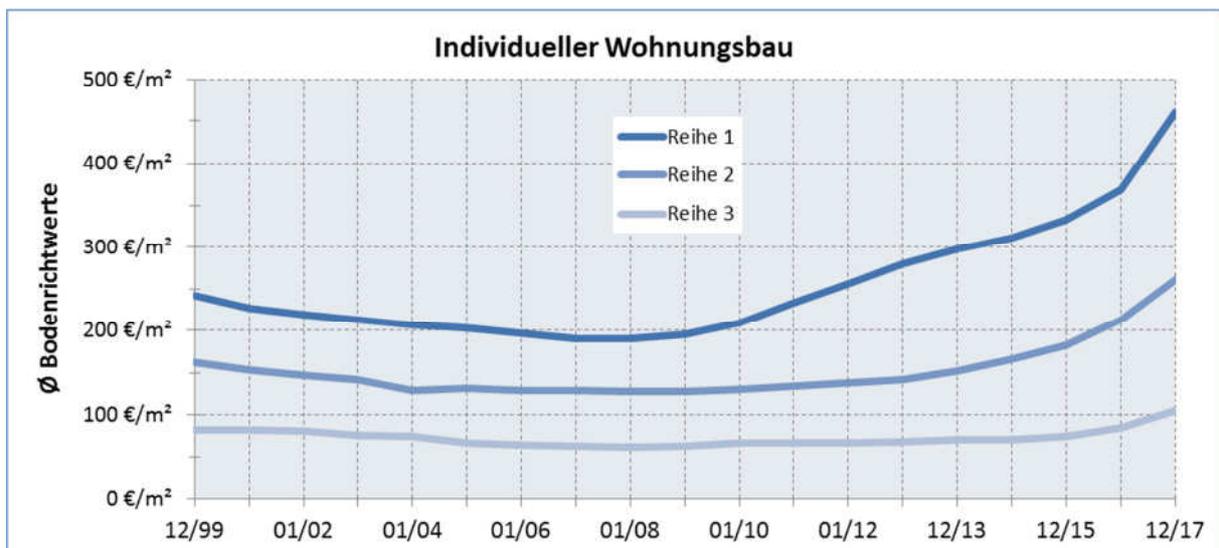


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

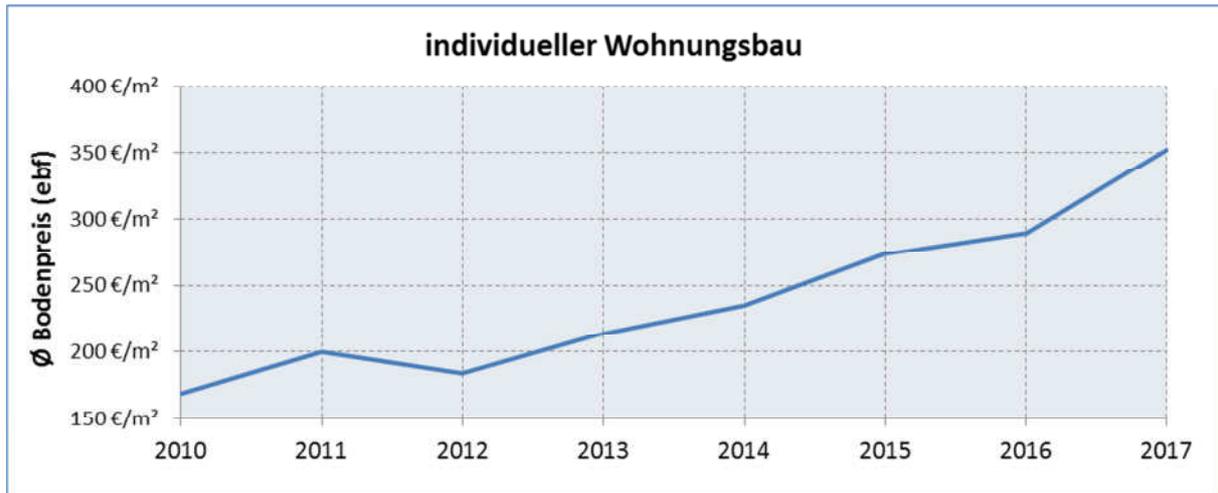
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 28 durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklungen



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

Abb. 29 durchschnittliche Kaufpreisentwicklung



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

Tab. 7 Bodenpreisniveau

Individueller Wohnungsbau			
Lage³	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)⁴
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017			
Äußeres Stadtgebiet⁵			
einfache Wohnlage	12	Ø 960 m² (755 ... 1.380 m ²)	30 ... 220 €/m² (Ø 105 €/m ²)
mittlere Wohnlage	116	Ø 825 m² (465 ... 1.555 m ²)	110 ... 395 €/m² (Ø 270 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	9	Ø 795 m² (515 ... 1.355 m ²)	235 ... 420 €/m² (Ø 340 €/m ²)

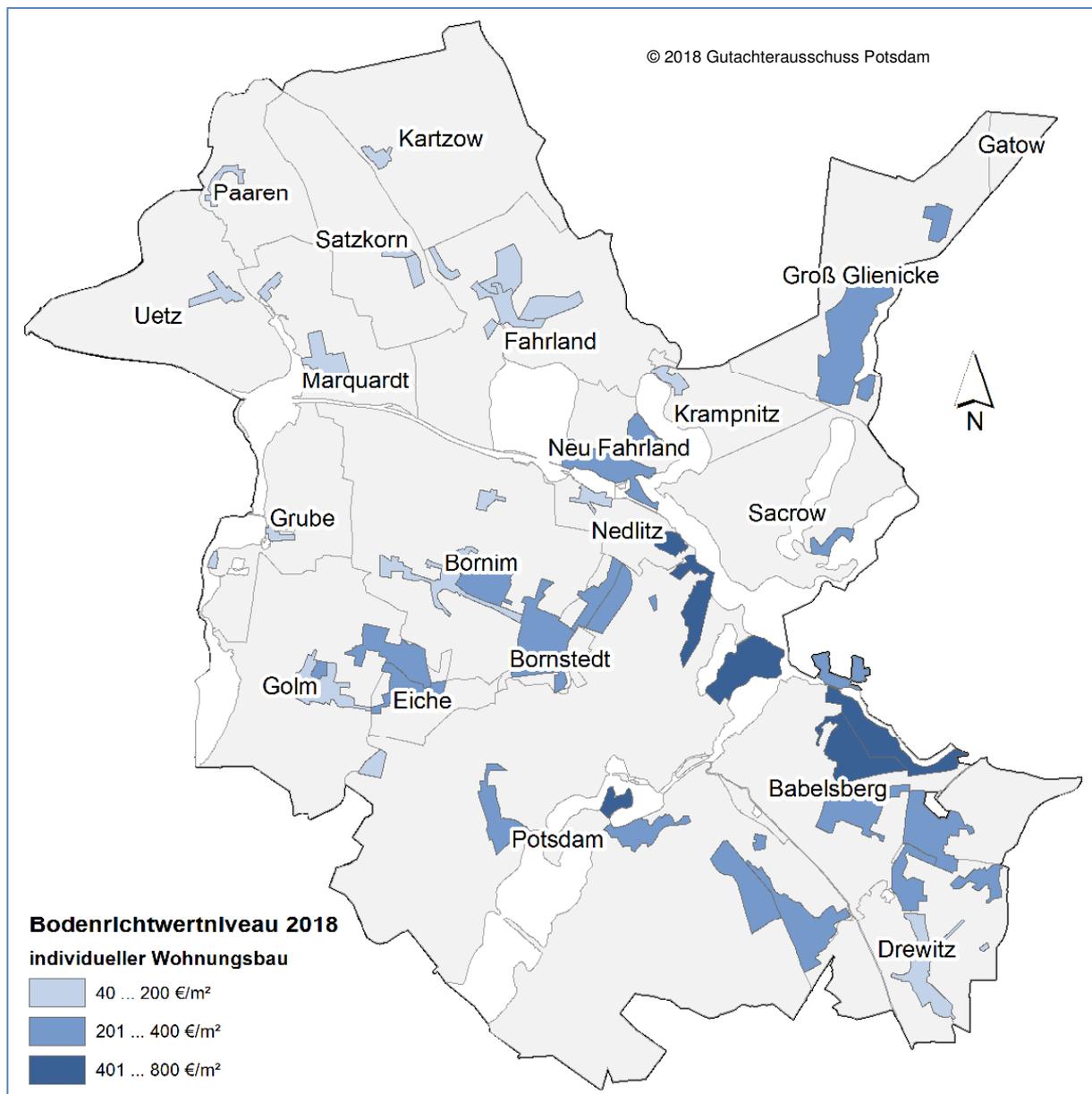
³ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 104 ff

⁴ erschließungsbeitragsfrei (ebf)

⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 106

Individueller Wohnungsbau			
Lage ³	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) ⁴
Inneres Stadtgebiet⁵			
mittlere Wohnlage	146	Ø 600 m ² (250 ... 1.210 m ²)	115 ... 505 €/m ² (Ø 295 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	53	Ø 860 m ² (405 ... 1.575 m ²)	300 ... 850 €/m ² (Ø 470 €/m ²)

Abb. 30 Bodenrichtwertniveau – Stichtag 31.12.2017



Im Berichtsjahr 2017 lagen die Schwerpunkte der Verkäufe von Wohngrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Ortsteil Groß Glienicke, im Norden des Stadtteils Potsdam (Bornstedter Feld) sowie im Ortsteil Golm.

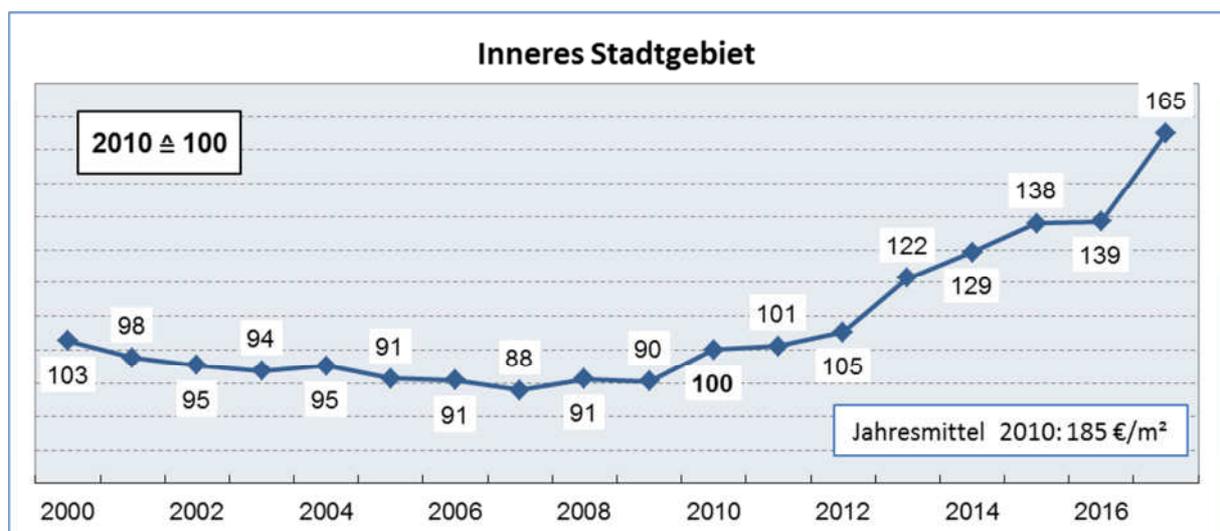
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von **Indexreihen** lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV).

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

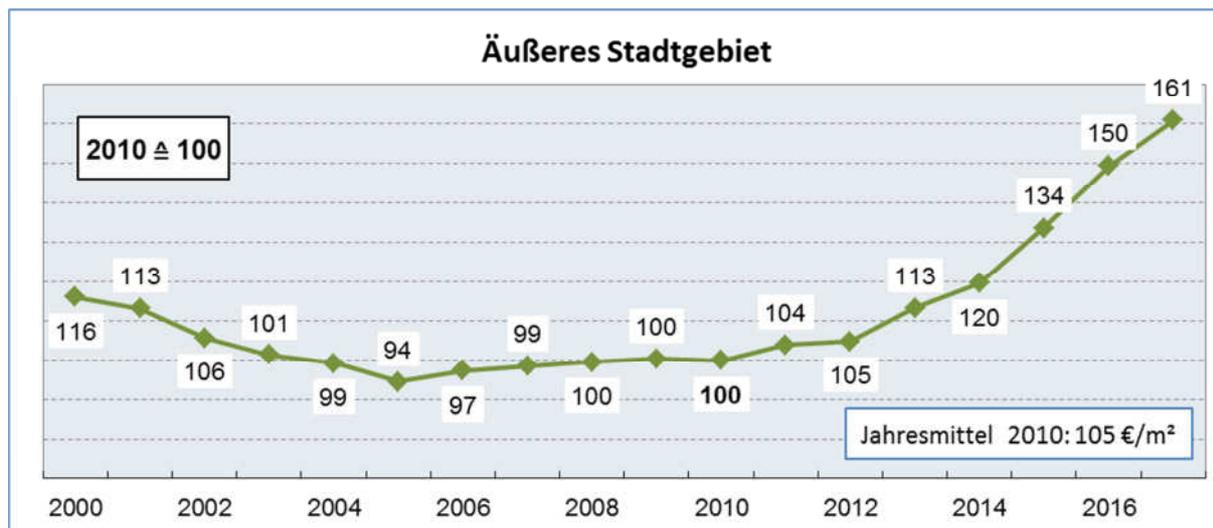
In die Auswertung gingen nur Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksfläche von max. 1.500 m² ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung (Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen, wurden nicht berücksichtigt. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume⁶ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt.

Abb. 31 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe



⁶ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 106

Abb. 32 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe



Tab. 8 Bodenpreisindexreihen – Stichprobe

Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet	Jahr	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
	Anzahl der Kauffälle			Anzahl der Kauffälle	
2000	47	29	2009	76	18
2001	41	26	2010	137	26
2002	55	29	2011	61	23
2003	107	40	2012	86	36
2004	98	27	2013	37	63
2005	146	27	2014	35	44
2006	84	26	2015	40	46
2007	94	36	2016	30	44
2008	106	37	2017	58	29

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

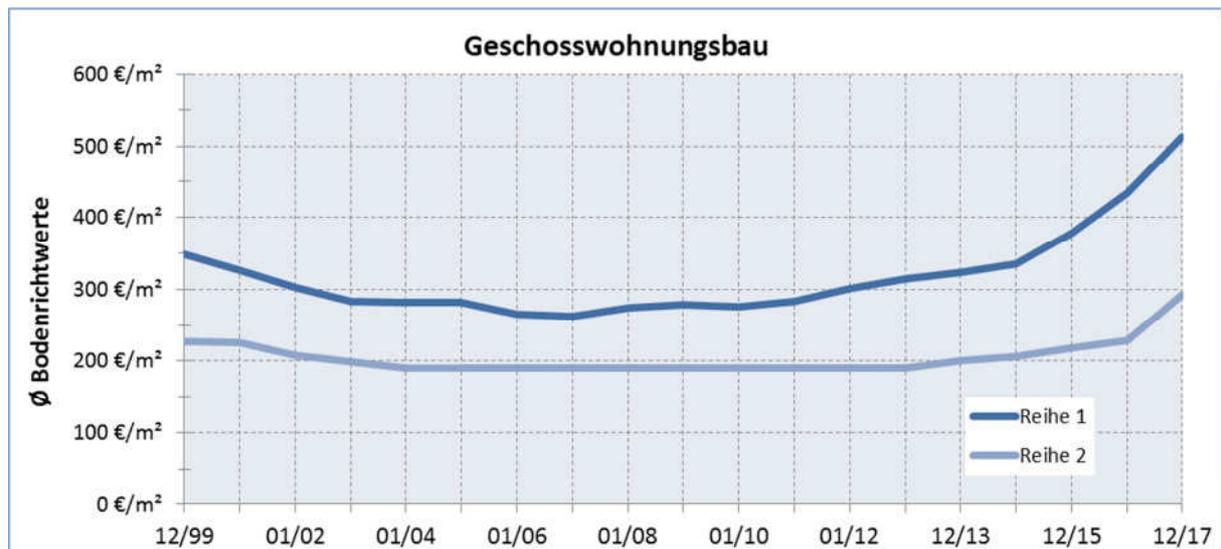
Im Rahmen neuer empirischer Untersuchungen zur **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche** bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit typischer Grundstücksfläche (bis max. 1.500 m²) konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Auf dem aktuellen Potsdamer Grundstücksmarkt spielt bei den typischen Wohnbaugrundstücken die Größe des Grundstücks nur eine untergeordnete Rolle. Daher werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksflächenanpassung ausgewiesen.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Dieser Teilmarkt umfasst baureife Grundstücke, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden mit einem überwiegenden Wohnanteil vorgesehen sind.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 33 durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung



Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in städtischen Wohngebieten der 60er bis 80er Jahre

Im Berichtsjahr 2017 lag der Schwerpunkt der Verkäufe von Wohngrundstücken für den Geschosswohnungsbau wie auch in den vorangegangenen Jahren vor allem in Potsdam-Nord im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.

Die in der Tab. 9 angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar und sollten sachverständig angewendet werden. Nicht berücksichtigt wurden Wohngrundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Ausreißer, die das $\pm 2,0 \dots \pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

Tab. 9 Bodenpreisniveau

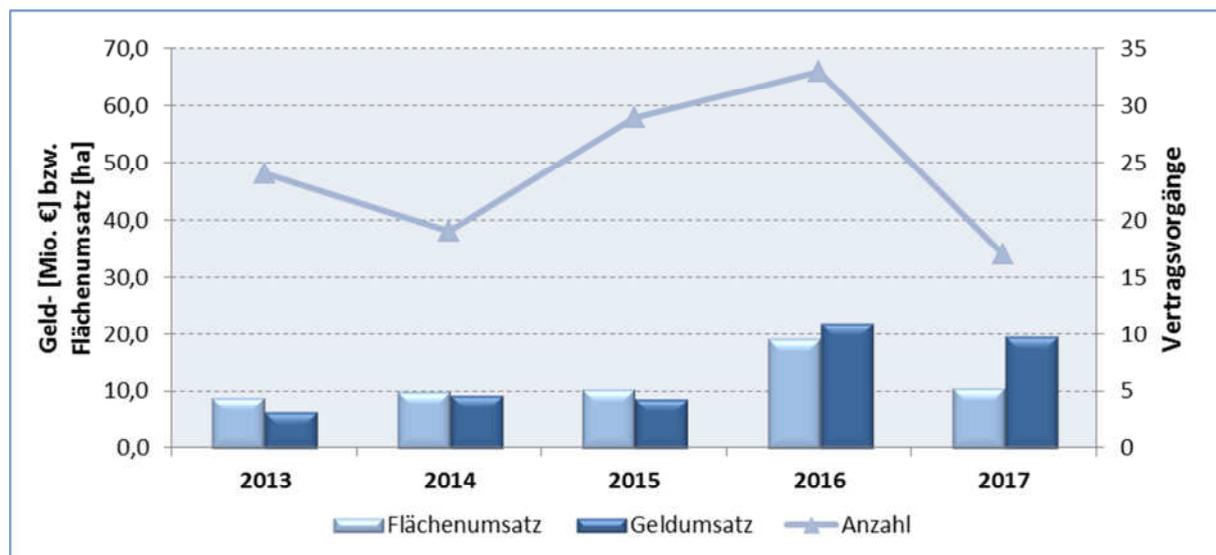
Geschosswohnungsbau				
Lage ⁷	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)	WGFZ ⁸
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017				
mittlere Wohnlage	15	Ø 3.065 m ² (880 ... 10.975 m ²)	100 ... 455 €/m ² (Ø 305 €/m ²)	Ø 1,20 (0,30 ... 2,30)
gute bis sehr gute Wohnlage	16	Ø 2.865 m ² (215 ... 7.450 m ²)	300 ... 1.620 €/m ² (Ø 695 €/m ²)	Ø 1,10 (0,40 ... 2,40)

5.3.2 Umrechnungskoeffizienten

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Abb. 34 Gewerbebauland – Umsatzentwicklung



⁷ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 104 ff

⁸ wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Im Jahr 2017 wurden 17 Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Davon konnten 13 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter erschließungsbeitragsfreiem Gewerbebauland lag, unabhängig von der Lagequalität und der konkret beabsichtigten gewerblichen Nutzung, im Jahr 2017 bei 275 €/m².

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass dieses Grundstücksmarktsegment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Prognose der zukünftigen Entwicklung 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, Erschließungskosten oder sanierungs-/ entwicklungsrechtliche Ausgleichsbeträge, die das Kaufpreisniveau in hohem Maße 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.

Tab. 10 Bodenpreisniveau

Gewerbe			
Zukünftige Nutzung	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Bodenpreise (erschließungsbeitragsfrei)
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017			
großflächige Einzelhandels-einrichtungen⁹	4	1.205 ... 80.000 m ² (Ø 26.445 m ²)	150 ... 175 €/m² (Ø 160 €/m ²)
höherwertige überwiegend gewerbliche Nutzung	17	700 ... 8.935 m ² (Ø 4.245 m ²)	85 ... 790 €/m² (Ø 420 €/m ²)
höherwertige gewerbliche und gemischte Nutzung – Potsdamer Stadtmitte	5	460 ... 4.755 m ² (Ø 1.445 m ²)	735 ... 1.300 €/m² (Ø 1.080 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung	18	610 ... 13.325 m ² (Ø 3.730 m ²)	45 ... 175 €/m² (Ø 110 €/m ²)

⁹ in der Regel 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 9 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Bei zwei Verträgen erfolgte der Eigentümerwechsel im Zuge einer Zwangsversteigerung.

Tab. 11 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenpreisniveau

Auswertungszeitraum 2013 bis 2017				
Grundstücksart	Vertragsvorgänge	Grundstücksfläche	Verhältnis Kaufpreis ./ . Baubodenrichtwert	Bodenpreise (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland				
Individueller Wohnungsbau	6	Ø 9.095 m ²	Ø 16 % (4 ... 55 %)	Ø 15 €/m ² (5 ... 35 €/m ²)
Rohbauland				
Individueller Wohnungsbau	17	Ø 8.780 m ²	Ø 43 % (22 ... 93 %)	Ø 60 €/m ² (20 ... 130 €/m ²)
Geschosswohnungsbau	4	Ø 17.595 m ²	Ø 64 % (31 ... 80 %)	Ø 95 €/m ² (55 ... 175 €/m ²)

 Grundstücke mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht berücksichtigt. Sind zu wenige (≤ 3 Kauffälle) auswertbare Verkäufe im Auswertungszeitraum vorhanden, 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.

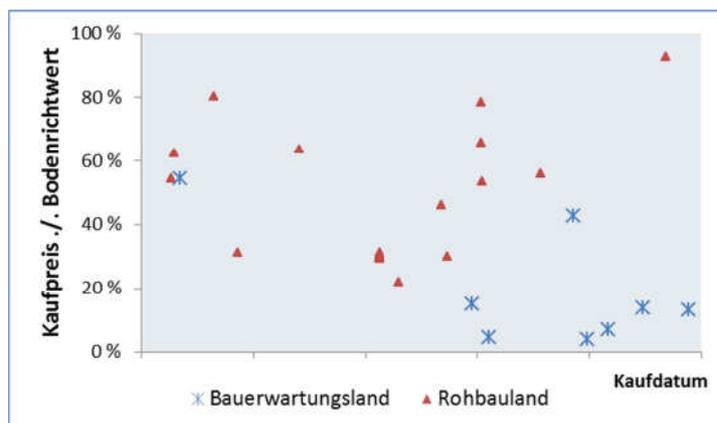


Abb. 35
Verteilung der Kaufpreise ./ . Bodenrichtwert für Bauland

Abb. 35
Verteilung der Kaufpreise ./ . Bodenrichtwert für Bauland

5.6 Sonderauswertungen

5.6.1 Grundstücke für soziale Einrichtungen

Bei dieser Auswertung wurden Grundstücksverkäufe untersucht, auf denen soziale Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser und Altenwohnheime, in privater oder öffentlicher Trägerschaft errichtet werden sollen.

Die in der Tab. 12 angegebenen Bodenpreise stellen Orientierungswerte dar. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 12 Bodenpreisniveau

Grundstücke für soziale Einrichtungen			
Anzahl	Grundstücksflächen	Kaufpreise (erschließungsbeitragsfrei)	Verhältnis Kaufpreis ./.. Wohnbau- landbodenrichtwert
Auswertungszeitraum 2013 bis 2017			
10	1.735 ... 24.655 m ² (Ø 6.155 m ²)	45 ... 245 €/m ² (Ø 150 €/m ²)	Ø 69 %

5.6.2 Baugrundstücke mit Wasserzugang

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.

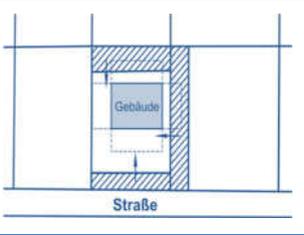
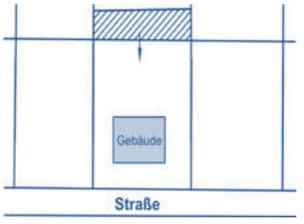
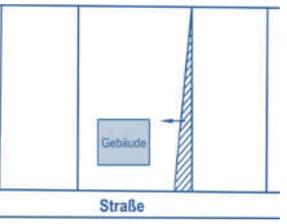
Tab. 13 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke mit Wasserzugang			
Auswertungszeitraum	2013 bis 2017	Wertfaktor im Verhältnis zum Bodenrichtwert (BRW)	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	17	Ø Faktor zum BRW	1,4
Ø Grundstücksfläche	1.415 m ²	Kaufpreis zum BRW	100 ... 194 %

5.6.3 Arrondierungsflächen

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

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

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

Tab. 14 Arrondierung – Vertragsvorgänge

2014 – 2017	Gesamt	Art der Arrondierungsflächenkäufe			
		(A)	(B)	(C)	(D)
Anzahl der Vertragsvorgänge	99	38	54	3	4

In Auswertung der Verkäufe von Arrondierungsflächen aus den **Jahren 2014 bis 2017** wurden die Verhältnisse zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der zu eliminierenden Ausreißern, die das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschreiten, ermittelt.

Tab. 15 Arrondierung – Bodenpreisniveau

2014 – 2017	(A)	(B)
Durchschnittlicher Kaufpreis	126 €/m ²	109 €/m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	215 m ²	135 m ²

2014 – 2017			(A)	(B)
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	straßenseitig gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	5	12
		Ø	62 %	37 %
		Spanne	6 ... 113 %	0 ... 76 %
	seitlich gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	20	17
		Ø	47 %	37 %
		Spanne	2 ... 103 %	0 ... 76 %
	hinten gelegene Fläche	Anzahl Kauffälle	9	20
		Ø	45 %	58 %
		Spanne	16 ... 72 %	3 ... 131 %

📖 Für die Gruppen (C) und (D) gab es im Auswertungszeitraum zu wenige auswertbare Verkäufe, daher wird auf eine Veröffentlichung der Daten verzichtet.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

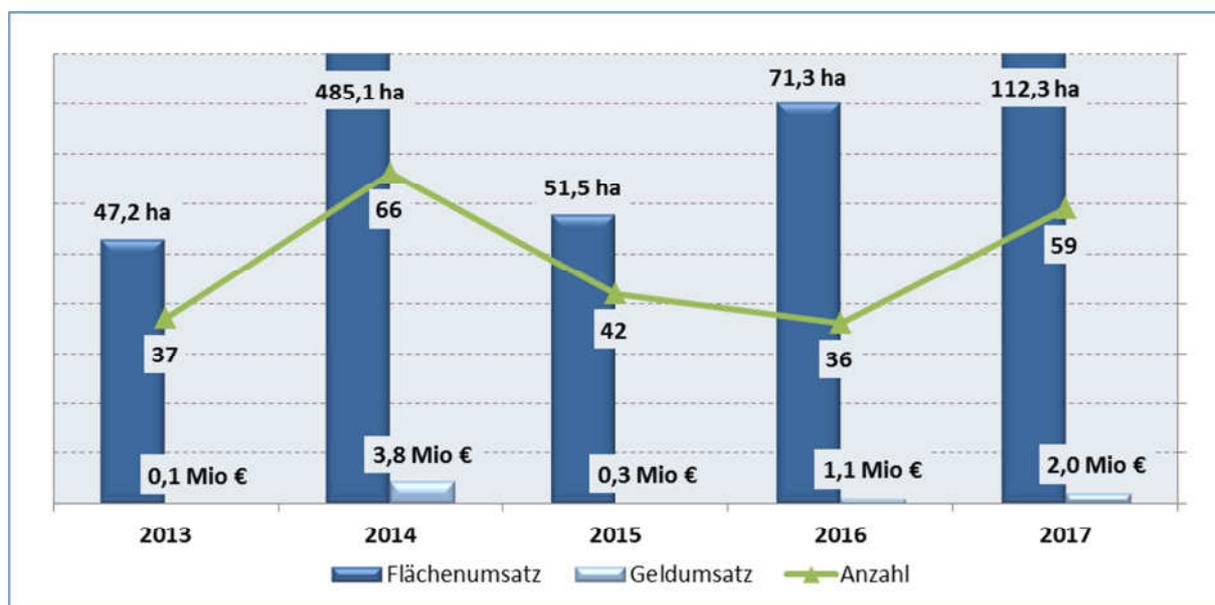
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Tab. 16 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge

2017	Gesamt	Nutzungsart (Auswahl)			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Vertragsvorgänge	59	23	19	4	9
Tendenz zum Vorjahr ¹⁰	↑	↑	↑	↑	↑

Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering.

Abb. 36 Umsatzentwicklungen



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

¹⁰ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

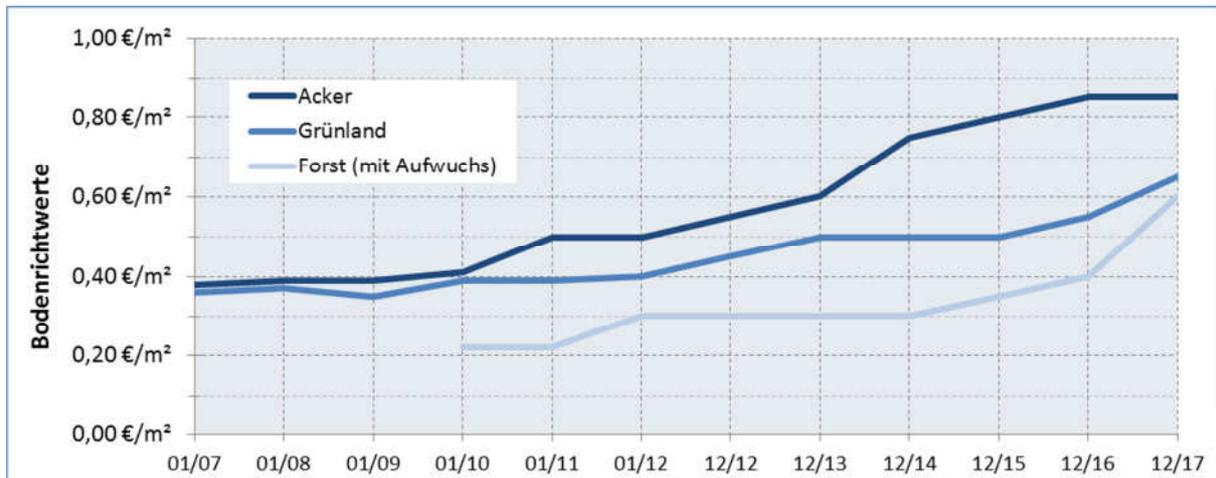
2.000 m², bei denen der Erwerber ein Landwirt ist, berücksichtigt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität konnten nicht festgestellt werden.

Tab. 17 Land- und Forstwirtschaft – Bodenpreisspannen, Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau (ortsfern)	Acker-/ Grünlandzahl	Bodenrichtwert 31.12.2017
Auswertungszeitraum 2016 bis 2017				
Ackerland	13	0,50 ... 1,51 €/m ²	20 ... 50	0,85 €/m²
Grünland	9	0,48 ... 1,00 €/m ²	15 ... 35	0,65 €/m²
Flächen für Dauerkulturen/Obstanbau	5	1,05 ... 1,91 €/m ² (Ø 1,32 €/m ²)		
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017				
forstwirtschaftliche Fläche (mit Aufwuchs)	4	0,60 ... 0,69 €/m ²		0,60 €/m²

Informationen zu den Potsdamer land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten finden Sie ab Seite 83.

Abb. 37 Land- und Forstwirtschaft – Bodenrichtwertentwicklungen



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsgrundstücke, Dauerkleingärten

Tab. 18 Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreisniveau
Auswertungszeitraum 2013 bis 2017		
Garten- und Erholungsgrundstücke	49	5,20 ... 63,00 €/m² (Ø 23 €/m ²)
Dauerkleingärten	4	1,20 ... 15,00 €/m² (Ø 6 €/m ²)
bebaute Erholungsgrundstücke¹¹	10	23 ... 73 €/m² (Ø 43 €/m ²)

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

7.2 Hausgärten, private Grünflächen

Tab. 19 Bodenpreisniveau

Nutzungsart	Anzahl	Bodenpreisniveau ¹²
Auswertungszeitraum 2013 bis 2017		
Hausgärten	21	Ø 19 % vom Baulandbodenrichtwert
private Grünflächen bzw. Parkanlagen	7	6,00 ... 72,10 €/m² (Ø 39 €/m ²)

 Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

¹¹ in der Regel bebaut mit einem einfachen Wochenendhaus, Kaufpreis (inklusive baulicher Anlage) pro Quadratmeter Grundstücksfläche

¹² Wert in Prozent = Verhältnis Kaufpreis ./ Baulandbodenrichtwert

7.3 Verkehrsflächen

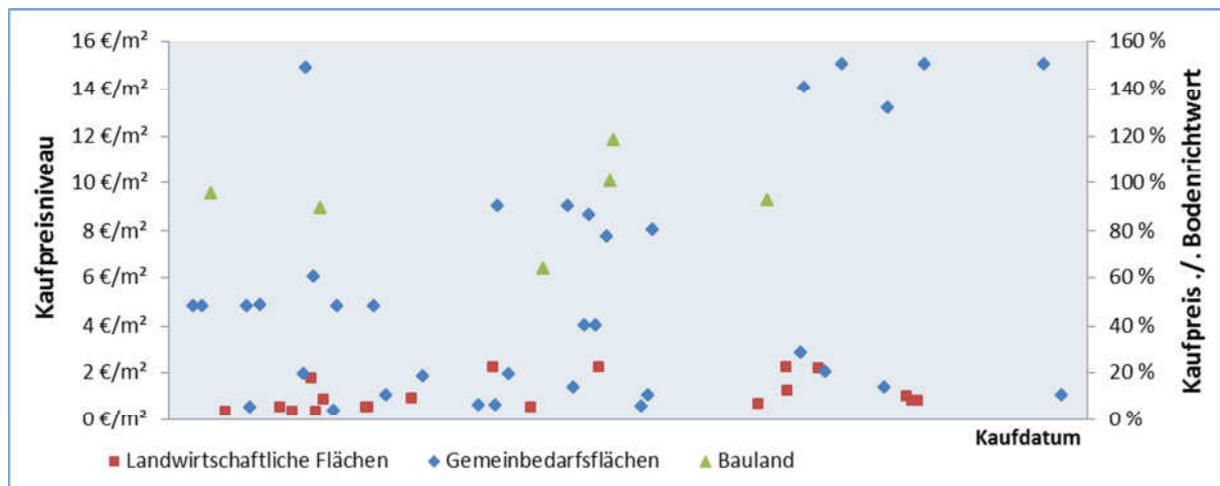
Unter dem Begriff „Verkehrsfläche“ sind solche Grundstücke eingeordnet, die bereits oder zukünftig der Nutzung als Verkehrseinrichtung (z.B. Straße, Radweg, Fußweg und Parkplatz) dienen. Je nach der vorherigen Nutzung (Vorwirkung) ergeben sich die nachfolgenden Kaufpreisspannen. Die in der Tab. 20 angegebenen Kaufpreise stellen Orientierungswerte dar. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 20 Verkehrsflächen – Bodenpreisniveau

Zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche			
Nutzung vorher (Vorwirkung)	Anzahl	Grundstücksfläche	Bodenpreisniveau
Auswertungszeitraum 2013 bis 2017			
Bauland	6	Ø 115 m ²	63 ... 118 % vom Bodenrichtwert
Landwirtschaftliche Flächen	21	Ø 870 m ²	0,35 ... 2,20 €/m²
Gemeinbedarfsfläche (Rückständiger Grunderwerb ¹³)	35	Ø 725 m ²	0,35 ... 15,00 €/m²

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

Abb. 38 Verkehrsflächen – Verteilung des Bodenpreise



¹³ keine Berücksichtigung von Vertragsabschlüssen nach dem VerkFIBerG

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

In den nächsten Abschnitten werden auf die unterschiedlichen Teilmärkte, wie z.B. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Villen, eingegangen. Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen finden Sie auf Seite 43.

Abb. 39 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

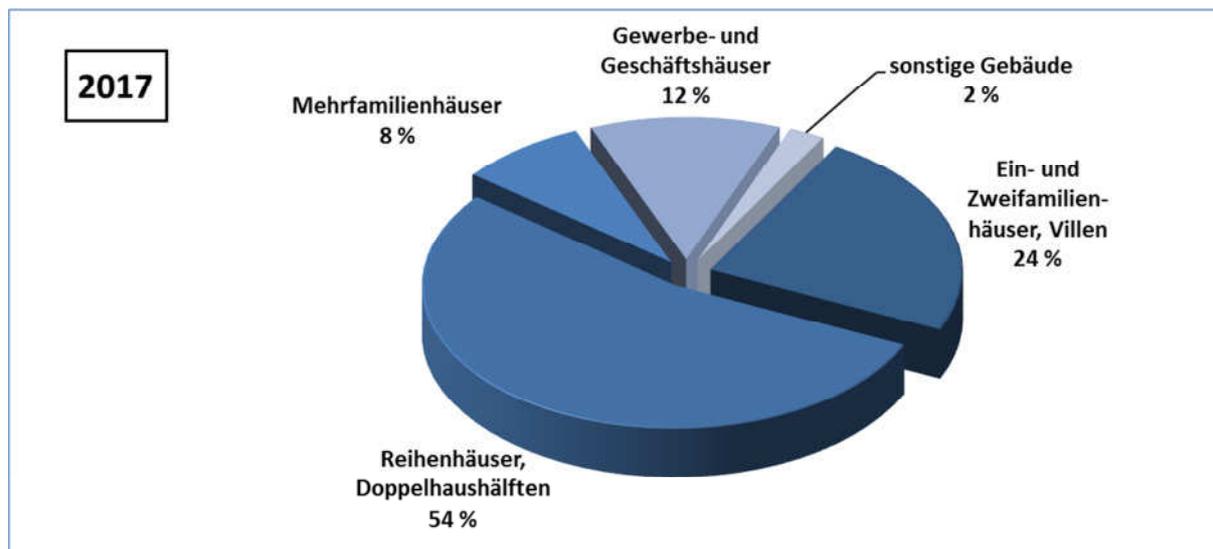


Abb. 40 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr

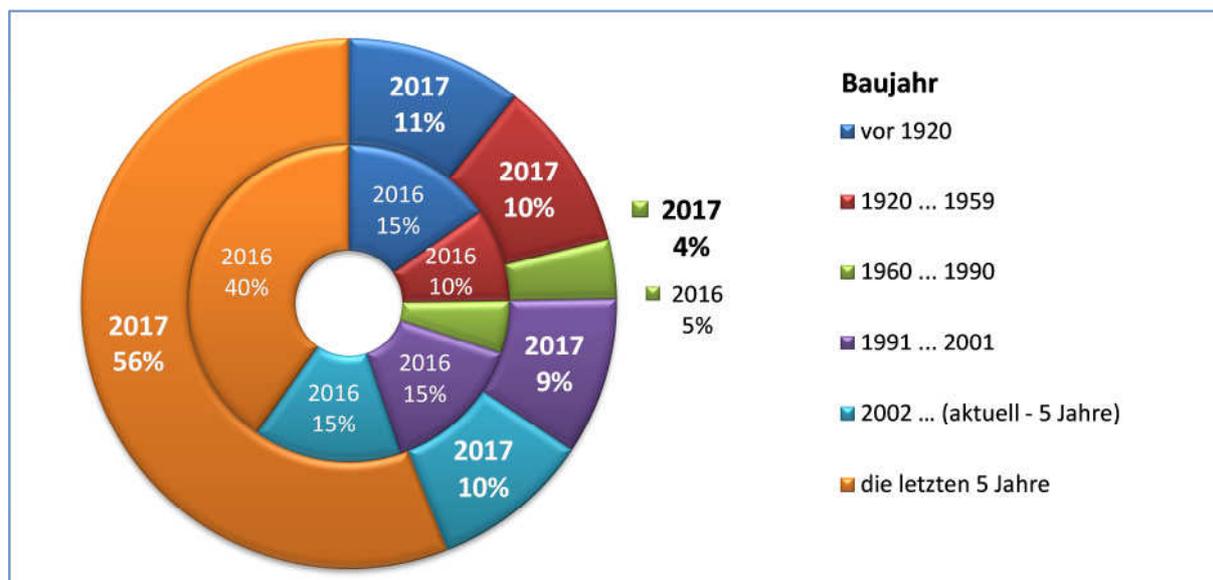


Abb. 41 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Vertragsvorgänge (Auswahl)

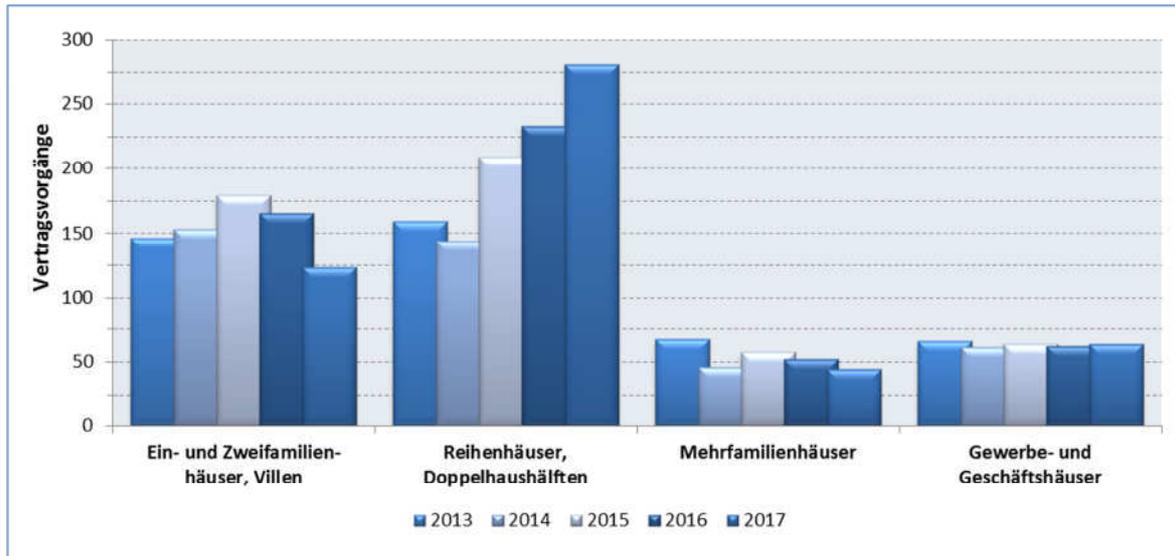
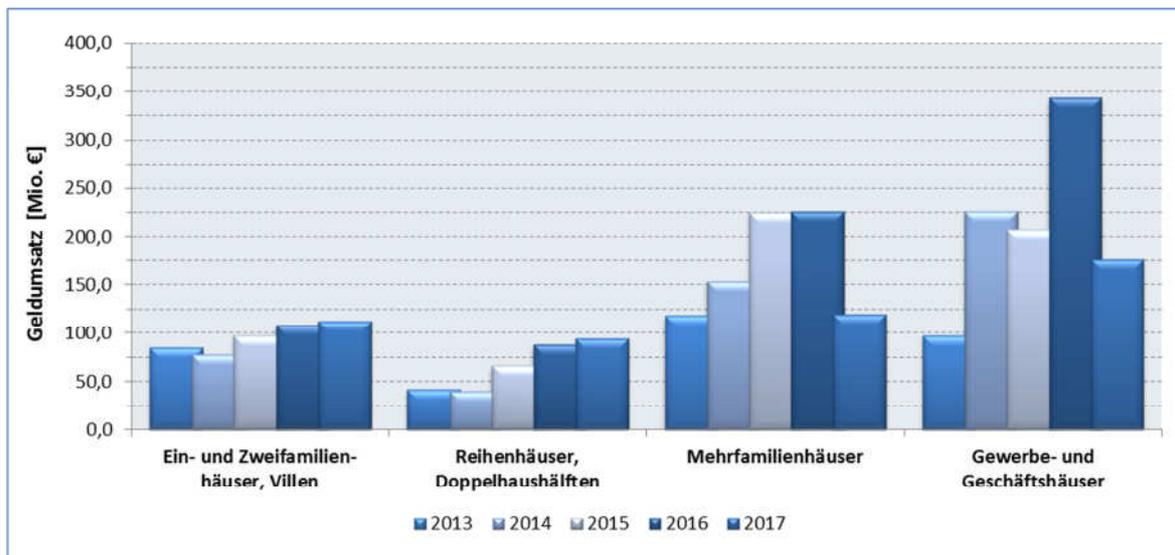


Abb. 42 Bebaute Grundstücke – Entwicklung des Geldumsatzes (Auswahl)



Der Geldumsatz bei den Kaufverträgen in der **Zwangsversteigerung bzw. im Notverkauf** lag bei 1,3 Mio. €, das entspricht 0,24 % des Gesamtumsatzes des Teilmarktes „bebaute Grundstücke“ aus. Bei den zwei Zwangsversteigerungen und dem einen Notverkauf handelte es sich um Objekte des individuellen Wohnungsbaus.

Tab. 21 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

2017	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	3	- 40 %
Geldumsatz	1,3 Mio. €	6 %
Verhältnis Zuschlag / Verkehrswert		Ø 162 %

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 69) gesondert betrachtet.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 43 Verteilung nach Kaufpreisen¹⁴

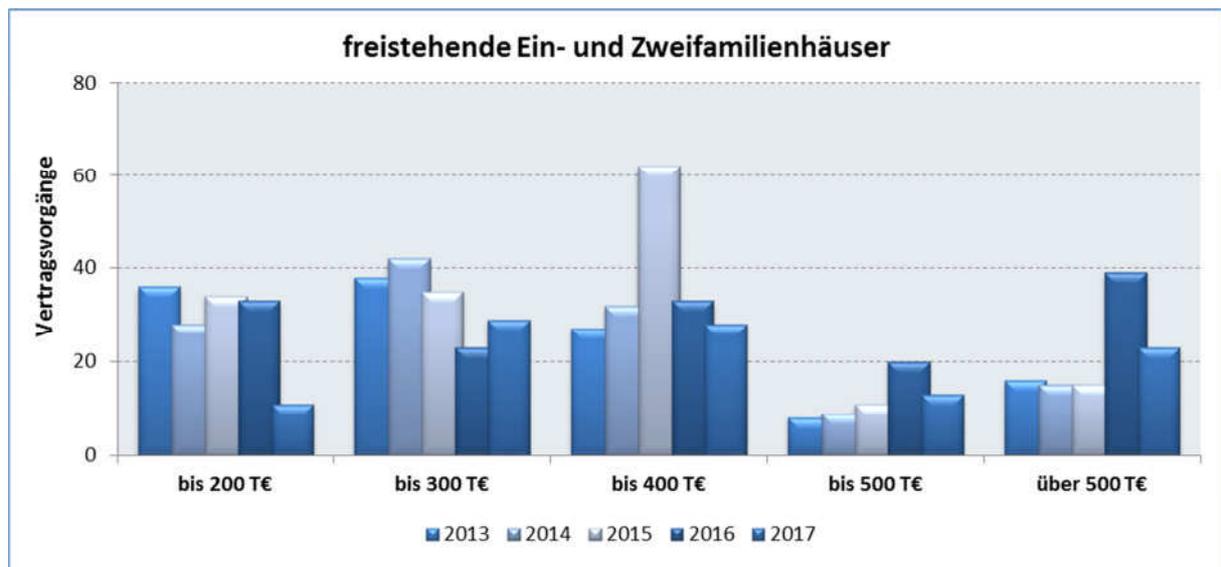
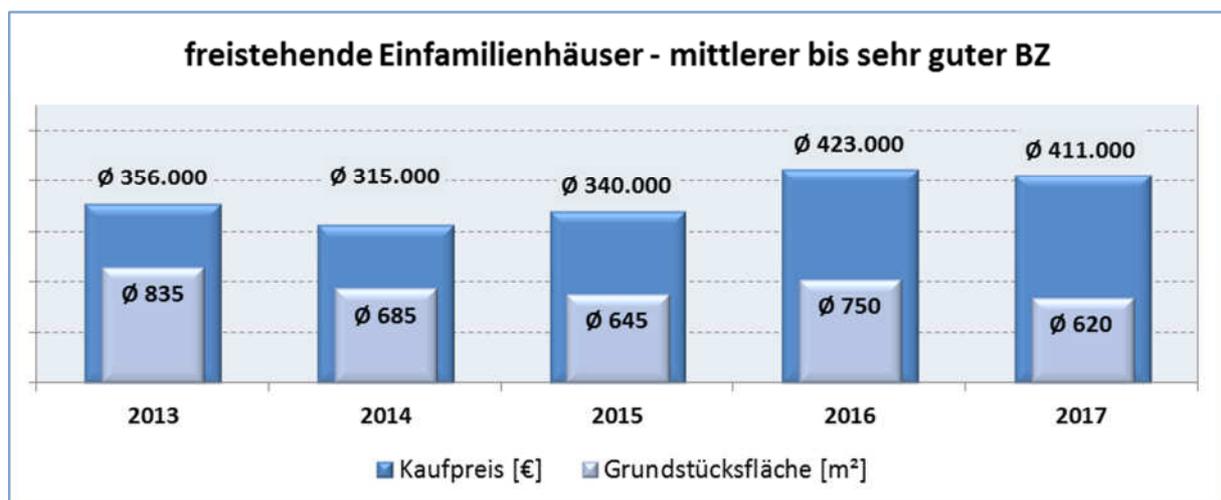
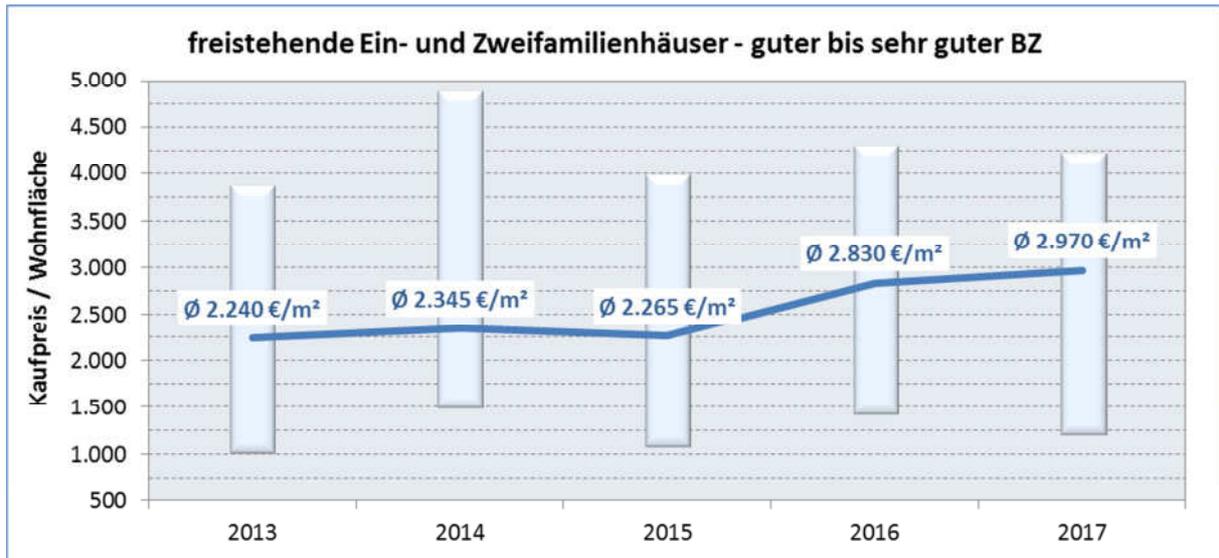


Abb. 44 Kaufpreis- und Grundstücksflächenentwicklung¹⁵



¹⁴ 1 T€ = 1.000 €

¹⁵ Bauzustand (BZ)

Abb. 45 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter¹⁵

8.2.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten **Sachwertfaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** des regionalen Potsdamer Marktes abgeleitet werden. Hierbei wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die nachfolgend dargestellten 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 96 zu finden.

Tab. 22 Sachwertfaktoren – Stichprobe

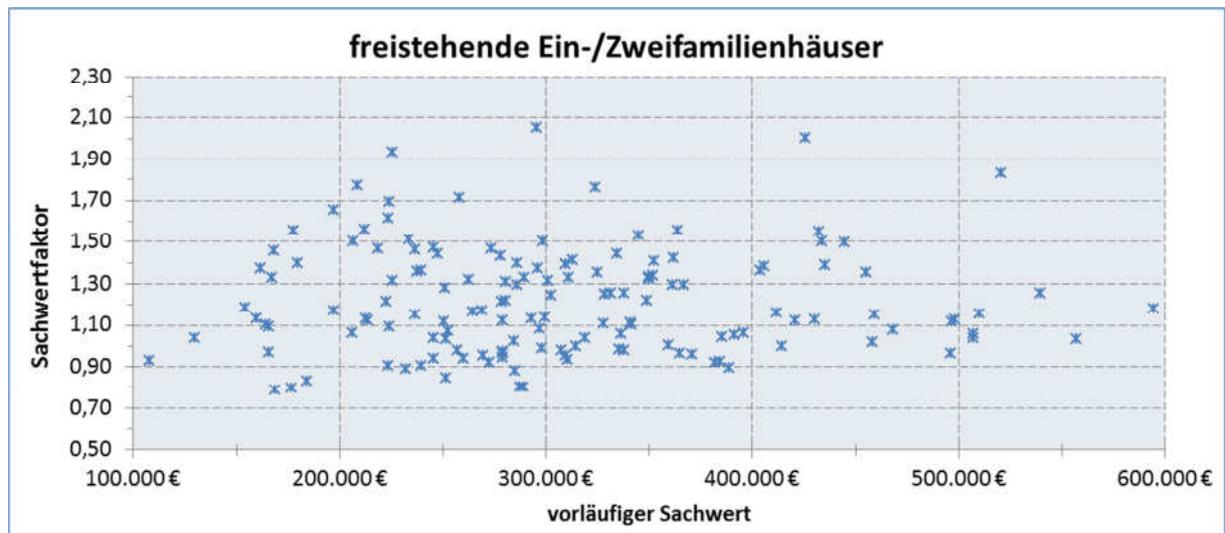
Kennzahlen	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Auswertungszeitraum	2015 bis 2017
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	145 Kauffälle
Bodenwertniveau	30 ... 370 €/m ² (Ø 195 €/m ²)
Standardstufe	2,0 ... 4,0 (Ø 3,0)
Restnutzungsdauer	16 ... 73 Jahre (Ø 49 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	100 ... 415 m ² (Ø 245 m ²)
vorläufiger Sachwert	93.600 ... 609.600 € (Ø 302.100 €)
Baujahr	1870 ... 2015
rentierliche Grundstücksfläche	225 ... 1.385 m ² (Ø 635 m ²)

Tab. 23 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 22)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1,22	0,72 ... 2,14

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

Abb. 46 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 22)



Bei den empirischen Untersuchungen der Daten aus dem Auswertungszeitraum 2015 bis 2017 konnten bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern keine Abhängigkeiten des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert ermittelt werden.

Tab. 24 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren je Baujahresklasse (Datenbasis siehe Tab. 22)

Baujahresklassen	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
vor 1960	37	1,30	0,78 ... 2,14
1960 bis 1990	18	1,09	0,83 ... 1,39
1991 bis 2001	36	1,26	0,79 ... 2,05
2002 bis 2012	45	1,22	0,75 ... 1,84
ab 2013	9	1,09	0,72 ... 1,55

8.2.3 Gebäudefaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebäudefaktoren** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Nicht berücksichtigt wurden Kauffälle von Villen/ Landhäusern, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang sowie Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m².

Die Gebäudefaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 103. Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Tab. 25 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	RND ¹⁶ [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m ²]	
Baujahr bis 1990						
guter bis sehr guter Bauzustand						
vor 1960	22	Ø 820 425 - 1.380	Ø 180 80 - 310	Ø 38 30 - 53	Ø 245 120 - 450	Ø 3.040 1.745 - 4.785
1960 - 1990	7	Ø 660 375 - 860	Ø 135 90 - 210	Ø 42 36 - 51	Ø 145 30 - 250	Ø 2.455 1.220 - 3.615
mittlerer Bauzustand						
vor 1960	22	Ø 695 320 - 1.385	Ø 125 90 - 175	Ø 23 16 - 30	Ø 245 130 - 450	Ø 2.695 840 - 4.165
1960 - 1990	10	Ø 670 500 - 970	Ø 115 90 - 180	Ø 31 26 - 34	Ø 205 135 - 370	Ø 2.365 1.250 - 3.565

¹⁶ Restnutzungsdauer (RND)

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	RND ¹⁶ [Jahre]	Boden- wertniveau [€/m ²]	
Baujahr ab 1991						
1991 – 2001	32	Ø 545 225 – 1.155	Ø 140 95 – 240	Ø 51 45 – 60	Ø 160 30 – 280	Ø 2.390 1.120 – 5.160
2002 – 2012	43	Ø 630 360 – 1.110	Ø 145 85 – 250	Ø 64 55 – 72	Ø 207 85 – 345	Ø 3.050 1.450 – 4.220
ab 2013	84	Ø 500 380 - 745	Ø 150 110 – 200	Ø 75	Ø 165 90 – 360	Ø 2.465 1.640 – 4.275

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Modells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss **überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze** mittels Regressionsanalysen ermittelt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze **für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser** sind nur Orientierungswerte, da in der Regel individuelle Wohngebäude zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 99.

Tab. 26 Individueller Wohnungsbau – überregionale Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017			
Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland mit der Stadt Potsdam			
Stichprobenumfang	393 Kauffälle		Ø 3,1 % 1,1 ... 5,6 %
rentierlicher Bodenwert	20 ... 310 €/m ²	112 €/m ²	
Wohnfläche	65 ... 240 m ²	129 m ²	
Restnutzungsdauer	20 ... 76 Jahre	50 Jahre	

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017			
Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Rohertragsfaktor	12,5 ... 37,4	21,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 ... 13,0 €/m ²	7,4 €/m ²	

Bei den Auswertungen für die Landesgrundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern folgende Tendenzen: mit zunehmender Wohnfläche und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Weitere Informationen zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen sind dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg zu entnehmen.

In Auswertung des Potsdamer Immobilienmarktes konnten einige für die Ermittlung von **regionalen Liegenschaftszinssätzen** geeigneten Kaufobjekte des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Die nachfolgend angegebenen regionalen Liegenschaftszinssätze sind nur Orientierungswerte.

Tab. 27 Individueller Wohnungsbau – regionale Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Kennzahlen	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz
Landeshauptstadt Potsdam			
Auswertezeitraum	2015 bis 2017		
Stichprobenumfang	12 Kauffälle (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)		
Restnutzungsdauer	36 ... 69 Jahre	55 Jahre	Ø 3,1 % 1,6 ... 3,8 %
rentierlicher Bodenwert	105 ... 350 €/m ²	180 €/m ²	
Mietfläche	90 ... 130 m ²	105 m ²	
Ø monatliche Nettokaltmiete	8,0 ... 10,9 €/m ²	9,5 €/m ²	
Rohertragsfaktor	20,2 ... 32,0	24,1	
Baujahr	1860 ... 2009		

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 47 Verteilung nach Kaufpreisen¹⁷

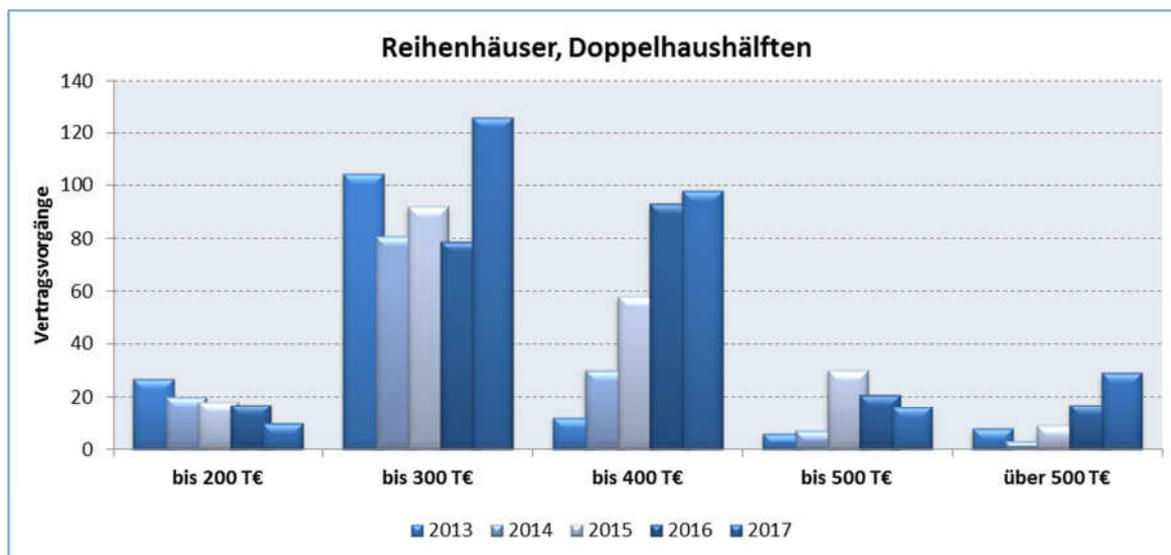
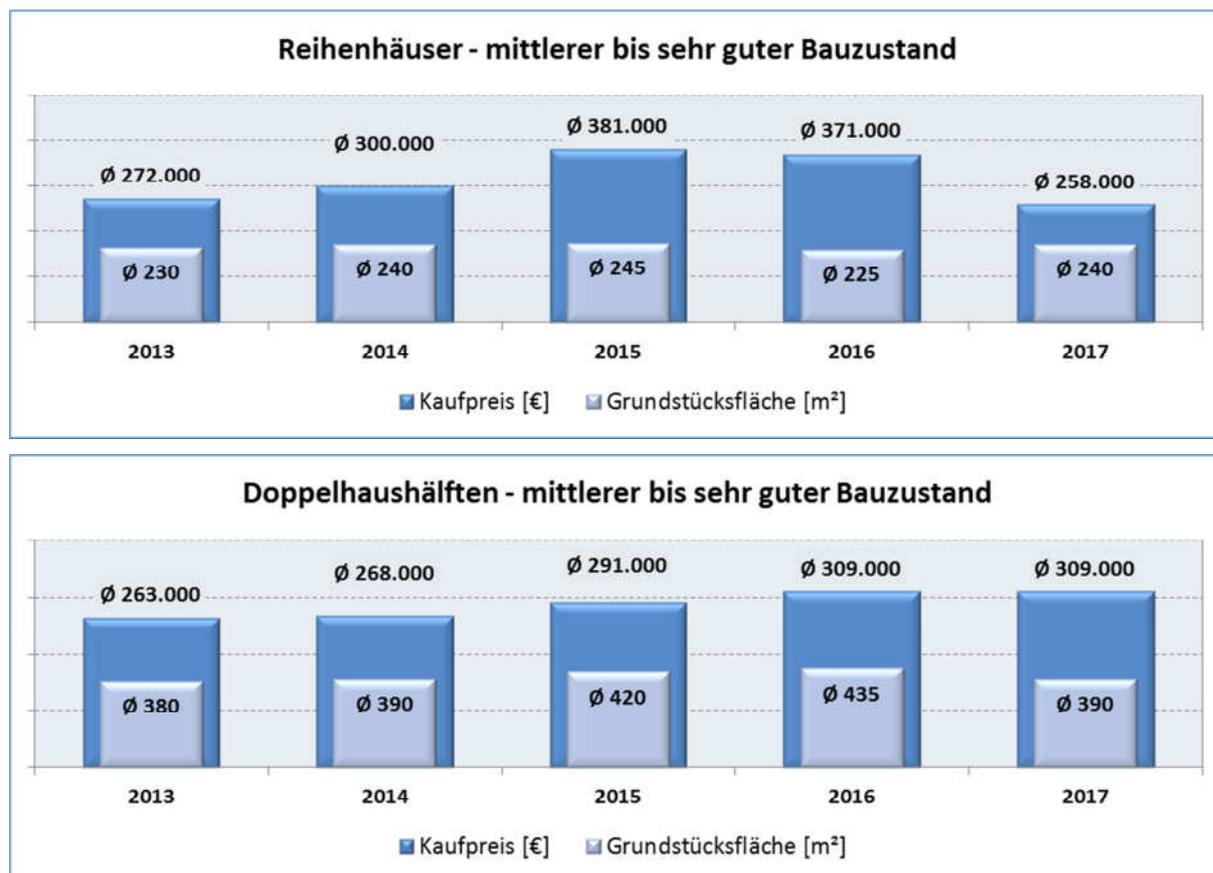
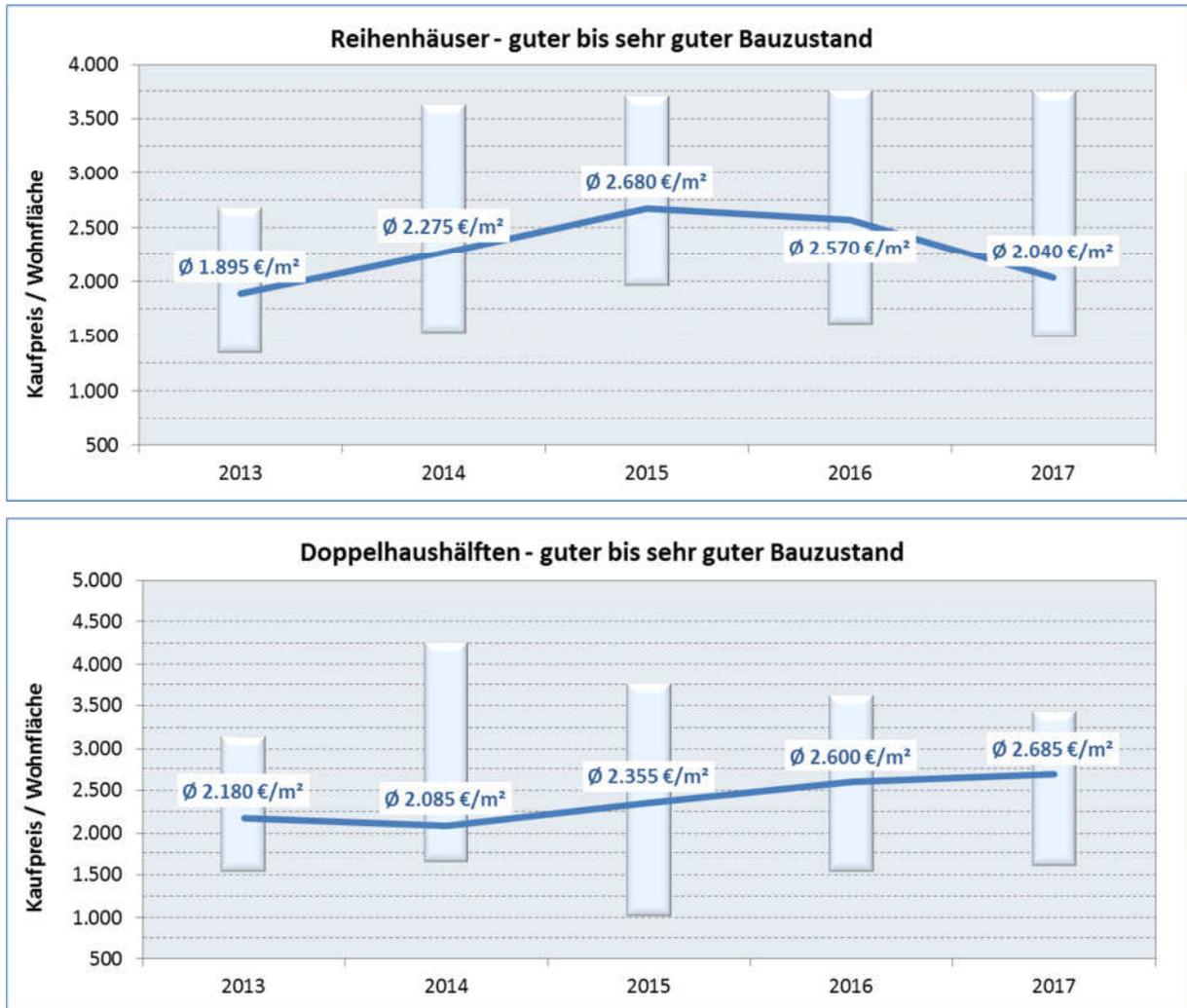


Abb. 48/49 Kaufpreisentwicklungen



¹⁷ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 50/51 Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohnfläche



8.3.2 Sachwertfaktoren

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen konnten **Sachwertfaktoren** für **Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser** des regionalen Potsdamer Marktes abgeleitet werden. Hierbei wurden **Gebrauchtimmobilien** des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ortsüblichen Verhältnissen herangezogen. Die nachfolgend dargestellten 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 96 zu finden.

Tab. 28 Sachwertfaktoren – Stichprobe

Kennzahlen	Reihenendhäuser, Doppelhaushälften	Reihenmittelhäuser
Auswertungszeitraum	2015 bis 2017	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	172 Kauffälle	39 Kauffälle
Bodenwertniveau	30 ... 440 €/m ² (Ø 175 €/m ²)	110 ... 410 €/m ² (Ø 240 €/m ²)
Standardstufe	1,5 ... 4,0 (Ø 3,2)	2,5 ... 4,0 (Ø 3,3)
Restnutzungsdauer (RND)	15 ... 73 Jahre (Ø 52 Jahre)	19 ... 69 Jahre (Ø 50 Jahre)
Brutto-Grundfläche (BGF)	130 ... 360 m ² (Ø 215 m ²)	140 ... 380 m ² (Ø 210 m ²)
vorläufiger Sachwert	120.400 ... 337.600 € (Ø 224.650 €)	105.000 ... 318.100 € (Ø 185.400 €)
Baujahr	1860 ... 2015	1860 ... 2009
rentierliche Grundstücksfläche	120 ... 1.070 m ² (Ø 380 m ²)	125 ... 610 m ² (Ø 220 m ²)

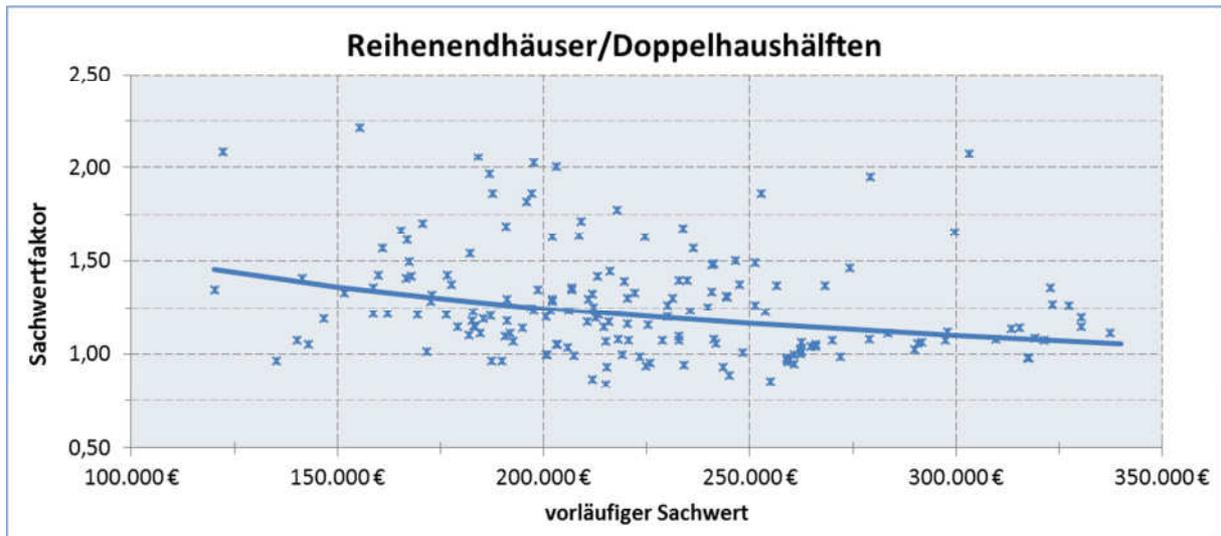
8.3.2.1 Reihenendhäuser, Doppelhaushälften

Tab. 29 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihenendhäuser, Doppelhaushälften	1,26	0,84 ... 2,21

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

Abb. 52 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)



Vorläufiger Sachwert	120.000 €	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €	275.000 €	300.000 €
Sachwertfaktor	1,46	1,36	1,30	1,25	1,20	1,16	1,13	1,10
Vorläufiger Sachwert	325.000 €	340.000 €						
Sachwertfaktor	1,07	1,06						

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2015 bis 2017 zeigten sich bei den Endhäusern folgende Tendenz (*multipl. Bestimmtheitsmaß* $R^2 = 0,35$): mit zunehmenden Bodenwertniveau steigt der Sachwertfaktor.

Tab. 30 Reihenendhäuser, Doppelhaushälften – Korrekturfaktor

Bodenwert-niveau	30 €/m ²	50 €/m ²	100 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²	250 €/m ²	300 €/m ²	350 €/m ²
Korrekturfaktor	0,77	0,81	0,89	0,96	1,03	1,11	1,20	1,29
Bodenwert-niveau	400 €/m ²	440 €/m ²						
Korrekturfaktor	1,9	1,49						

Tab. 31 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Verteilung der Sachwertfaktoren je Baujahresklasse

Baujahresklassen	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
vor 1960	31	1,45	1,00 ... 2,21
1960 bis 1990	6	1,31	1,06 ... 2,08
1991 bis 2001	71	1,26	0,84 ... 2,02
2002 bis 2012	44	1,22	0,85 ... 1,96
ab 2013	20	1,01	0,95 ... 1,08

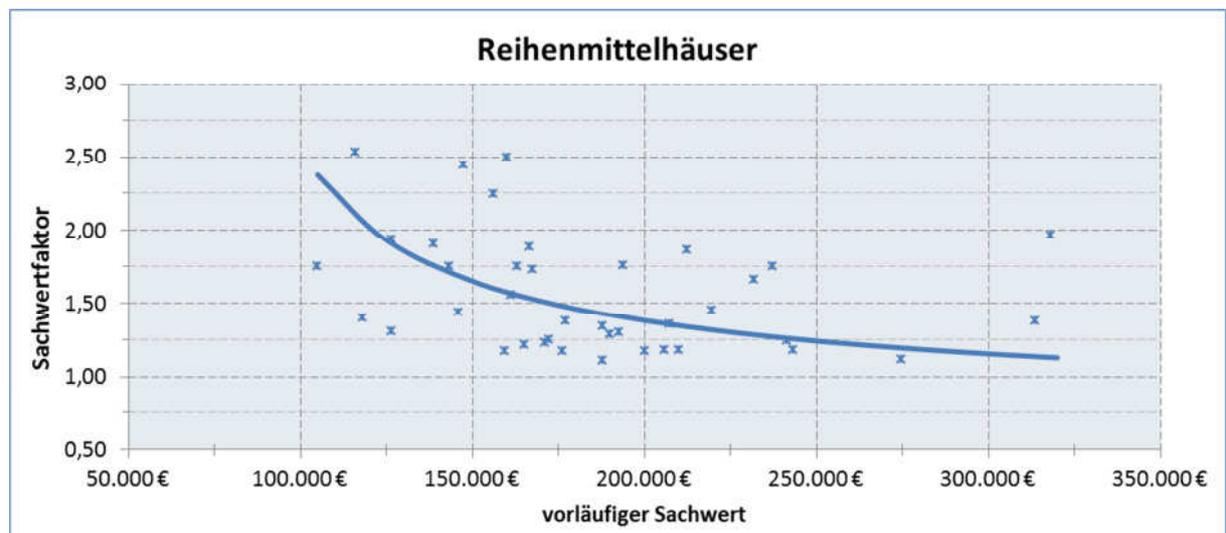
8.3.2.2 Reihennittelhäuser

Tab. 32 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
Reihennittelhäuser	1,56	1,11 ... 2,53

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

Abb. 53 Sachwertfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 28)



Vorläufiger Sachwert	105.000 €	125.000 €	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €	275.000 €
Sachwertfaktor	2,37	1,93	1,65	1,49	1,38	1,30	1,24	1,19
Vorläufiger Sachwert	300.000 €	320.000 €						
Sachwertfaktor	1,15	1,13						

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2015 bis 2017 zeigten sich bei den Mittelhäusern folgende Tendenzen (*multipl. Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,61$*): mit zunehmenden Bodenwertniveau und zunehmender Brutto-Grundfläche steigt der Sachwertfaktor.

Tab. 33 Reihenmittelhäuser – Korrekturfaktoren

Bodenwertniveau	110 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²	250 €/m ²	300 €/m ²	350 €/m ²	410 €/m ²
Korrekturfaktor	0,81	0,86	0,93	1,02	1,15	1,32	1,64
Brutto-Grundfläche	140 m ²	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	380 m ²	
Korrekturfaktor	0,91	0,99	1,04	1,07	1,10	1,11	

Tab. 34 Reihenmittelhäuser – Verteilung der Sachwertfaktoren je Baujahresklasse

Baujahresklasse	Anzahl	Durchschnittlicher Sachwertfaktor	Spanne
vor 1960	12	1,81	1,31 ... 2,53
1991 bis 2001	13	1,41	1,11 ... 2,50
2002 bis 2012	13	1,46	1,11 ... 2,24

8.3.3 Gebädefaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Gebädefaktoren** für **Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser** wurden nur Immobilien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Nicht berücksichtigt wurden Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang und Grundstücksflächen mit mehr als 1.500 m².

Die Gebädefaktoren stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 103. Die Wohnflächenpreise beinhalten den Gebäude- sowie den Bodenwertanteil.

Tab. 35 Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017 – Reihenendhäuser, Doppelhaushälften						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	RND¹⁸ [Jahre]	Bodenwert- niveau [€/m ²]	
Baujahr bis 1990						
guter bis sehr guter Bauzustand						
vor 1960	12	Ø 560 165 – 1.070	Ø 120 80 – 180	Ø 38 32 – 53	Ø 235 160 – 350	Ø 3.255 2.030 – 3.750
1960 – 1990	5	Ø 485 310 – 640	Ø 115 80 – 185	Ø 41 35 – 50	Ø 215 110 – 320	Ø 2.645 1.875 – 3.405
mittlerer Bauzustand						
vor 1960	21	Ø 555 335 – 705	Ø 110 80 – 145	Ø 23 15 – 32	Ø 200 110 – 300	Ø 2.270 1.500 – 3.680
1960 – 1990	2					
Baujahr ab 1991						
1991 – 2001	57	Ø 330 175 – 570	Ø 110 90 – 145	Ø 52 48 – 57	Ø 175 110 – 300	Ø 2.445 1.080 – 3.000
2002 – 2012	41	Ø 295 190 – 495	Ø 110 90 – 155	Ø 64 55 – 70	Ø 175 105 – 300	Ø 2.545 1.715 – 3.425
ab 2013	269	Ø 370 140 – 745	Ø 125 85 – 165	Ø 75	Ø 165 90 – 350	Ø 2.535 1.615 – 3.425

¹⁸ Restnutzungsdauer (RND)

Tab. 36 Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017 – Reihenmittelhäuser						
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen (Mittelwert und Spanne)				Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Wohn- fläche [m ²]	RND¹⁹ [Jahre]	Bodenwert- niveau [€/m ²]	
Baujahr bis 1990						
guter bis sehr guter Bauzustand						
vor 1960	15	Ø 285 165 – 610	Ø 125 85 – 205	Ø 43 32 – 53	Ø 255 145 – 370	Ø 2.960 1.500 – 3.740
1960 – 1990	1					
mittlerer Bauzustand						
vor 1960	4	Ø 320 290 – 385	Ø 125 85 – 185	Ø 23 19 – 28	Ø 235 170 – 370	Ø 2.930 2.080 – 3.460
Baujahr ab 1991						
1991 – 2001	9	Ø 205 125 – 385	Ø 115 105 – 145	Ø 54 50 – 56	Ø 200 110 – 260	Ø 2.140 1.790 – 2.760
2002 – 2012	11	Ø 180 130 – 230	Ø 130 120 – 155	Ø 64 56 – 69	Ø 220 110 – 300	Ø 2.015 1.540 – 2.650
ab 2013	80	Ø 205 130 – 265	Ø 135 120 – 165	Ø 74	Ø 190 120 – 480	Ø 2.065 1.625 – 2.730

8.3.4 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren finden Sie unter Punkt 8.2.4.

¹⁹ Restnutzungsdauer (RND)

8.4 Mehrfamilienhäuser

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

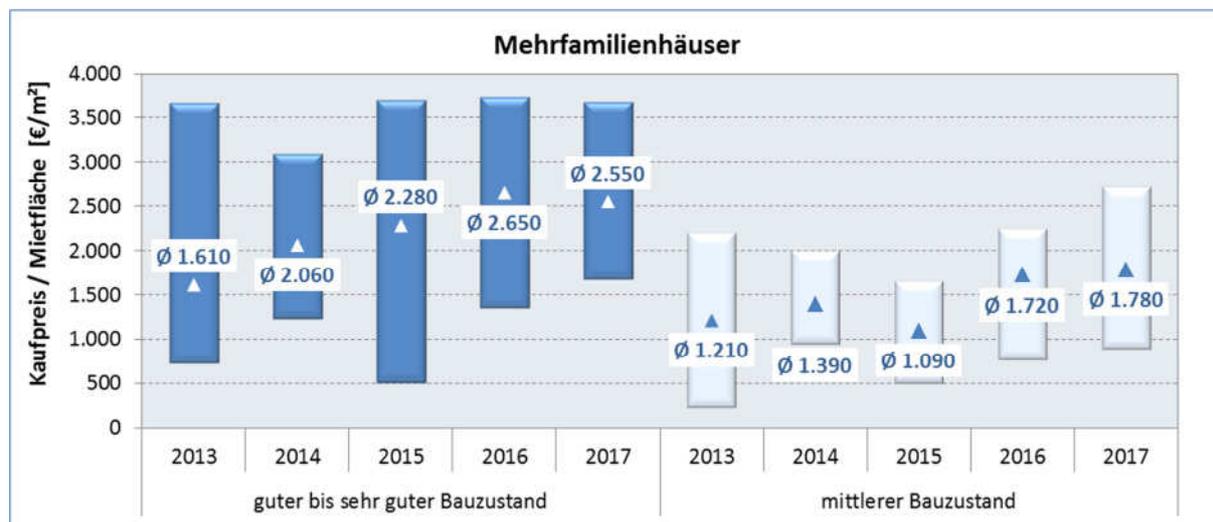
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 37 Mehrfamilienhäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁰	
			durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Mietfläche
2015	57	224,8 Mio. €	6,2 Mio. €	2.560 m ²
2016	52	225,5 Mio. €	4,0 Mio. €	1.810 m ²
2017	43	117,5 Mio. €	1,9 Mio. €	920 m ²

Im Berichtsjahr 2017 wurden Mehrfamilienhäuser vorrangig in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert.

Abb. 54 Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Mietfläche²⁰



8.4.2 Gebädefaktoren

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Vergleichspreise (**Gebädefaktoren**) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewer-

²⁰ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt

tungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 103.

Tab. 38 Gebäudefaktoren

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen²¹ (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis/Mietfläche²² [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Mietfläche [m ²]	RND [Jahre]	
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017					
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	27	Ø 810 s 465	Ø 780 s 615	Ø 38 s 5	Ø 2.360 1.420 ... 3.170
1960 – 1990	3				
1991 – 2001	14	Ø 2.130 s 1.785	Ø 955 s 720	Ø 60 s 2	Ø 2.550 1.485 ... 3.720
ab 2013	6	Ø 2.210 s 1.700	Ø 1.845 s 1.795	Ø 80	Ø 3.375 2.560 ... 3.725
	6 ²³	Ø 14.140 s 10.730	Ø 10.120 s 4.170	Ø 80	Ø 2.995 2.760 ... 3.170
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	34	Ø 1.275 s 1.135	Ø 950 s 840	Ø 29 s 7	Ø 1.625 775 ... 2.715
ab 1960	4				
schlechter Bauzustand					
vor 1960	11	Ø 850 s 615	Ø 570 s 295	Ø 16 s 7	Ø 1.100 385 ... 1.725

²¹ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s)

²² Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

²³ Gebäudekomplexe mit Mietfläche mehr als 5.000 m²

8.4.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie im August 2017 haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dieses betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten.

Die angegebenen **regionalen Liegenschaftszinssätze** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 99.

Tab. 39 Liegenschaftszinssatz – Stichprobe

Kennzahlen	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)
Auswertungszeitraum	2015 bis 2017
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	62 Kauffälle
Restnutzungsdauer	21 ... 64 Jahre (Ø 41 Jahre)
rentierlicher Bodenwert	90 ... 685 €/m ² (Ø 350 €/m ²)
Mietfläche	200 ... 3.370 m ² (Ø 930 €/m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	4,4 ... 10,1 €/m ² (Ø 7,4 €/m ²)
Baujahr	1750 ... 2001

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

Tab. 40 Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Tab. 39)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	2,3 %	0,4 ... 4,9 %
nur 2017	2,0 %	

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchung des Auswertungszeitraumes 2015 bis 2017 zeigten sich bei den **Mehrfamilienhäusern** folgende Tendenzen (*multiple Bestimmtheits-*

maß $R^2 = 0,44$): mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmender Nettokaltmiete fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 41 historische Liegenschaftszinssätze

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)		
Auswertungszeitraum	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2012 ... 2014	3,5 %	71 Kauffälle
2013 ... 2015	3,5 %	58 Kauffälle
2014 ... 2016	2,7 %	38 Kauffälle

Die angegebenen **Ertragsfaktoren** (Rohertragsfaktoren) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 99 ff.

Tab. 42 Ertragsfaktoren – (Datenbasis siehe Tab. 39)

Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil ≤ 20 %)	
Auswertungszeitraum	2015 bis 2017
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	62 Kauffälle
Ertragsfaktor	Ø 23,5 (13,8 ... 34,7)

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im arithmetischen Mittel **3,6 %**. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Tab. 43 Bürogebäude, Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	Vertragsvorgänge	Geldumsatz	Wohn- und Geschäftshaus	mittlerer bis sehr guter Bauzustand ²⁴	
				durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittliche Mietfläche
2015	50	194,0 Mio. €		4,5 Mio. €	2.635 m ²
2016	43	257,8 Mio. €		5,5 Mio. €	2.445 m ²
2017	51	157,6 Mio. €		1,5 Mio. €	665 m ²

Im Berichtsjahr 2017 wurden Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro-/Geschäftshäuser überwiegend in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert.

Abb. 55 Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Mietfläche²⁴



²⁴ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt

Tab. 44 Kaufpreisniveau

Verbrauchermärkte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Anzahl	Kennzahlen ²⁵ (Mittelwert und Spanne)			Kaufpreis/ Gewerbefläche ²⁶ [€/m ²]
	Baujahr	Grundstücks- fläche [m ²]	Gewerbefläche [m ²]	
Auswertungszeitraum 2014 bis 2016				
mittlerer bis sehr guter Bauzustand				
6	2001 ... 2014	\bar{x} 5.045 2.870 ... 16.275	\bar{x} 1.725 525 ... 4.655	$\bar{\varnothing}$ 2.260 1.475 ... 3.340

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

8.5.2 Gebäudefaktoren

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Vergleichspreise (**Gebäudefaktoren**) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 103.

Tab. 45 Gebäudefaktoren

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 % ... 79 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁵ (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis/Mietfläche ²⁶ [€/m ²]
		Grundstücks- fläche [m ²]	Mietfläche [m ²]	RND [Jahre]	
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017					
guter bis sehr guter Bauzustand					
vor 1960	16	$\bar{\varnothing}$ 830 <i>s</i> 900	$\bar{\varnothing}$ 635 <i>s</i> 510	$\bar{\varnothing}$ 39 <i>s</i> 4	$\bar{\varnothing}$ 2.860 1.545 ... 4.315
1991 – 2001	4	$\bar{\varnothing}$ 2.060 <i>s</i> 1.005	$\bar{\varnothing}$ 2.180 <i>s</i> 3.285	$\bar{\varnothing}$ 62 <i>s</i> 2	$\bar{\varnothing}$ 1.575 1.345 ... 1.850

²⁵ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (\bar{x})

²⁶ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21 % ... 79 %)					
Baujahr	Anzahl	Kennzahlen ²⁵ (Mittelwert und Standardabweichung)			Kaufpreis/Mietfläche ²⁶ [€/m ²]
		Grundstücksfläche [m ²]	Mietfläche [m ²]	RND [Jahre]	
ab 2002	1				
mittlerer Bauzustand					
vor 1960	20	Ø 925 s 650	Ø 720 s 415	Ø 33 s 8	Ø 1.880 1.160 ... 2.465
ab 1960	2				

Tab. 46 Gebäudefaktoren

Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 % ... 100 %)						
Mietfläche	Anzahl	Kennzahlen ²⁵ (Mittelwert und Standardabweichung)				Kaufpreis/ Mietfläche ²⁶ [€/m ²]
		Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	Mietfläche [m ²]	RND [Jahre]	
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017						
guter bis sehr guter Bauzustand						
bis 5.000 m ²	10	1860 ... 2012	Ø 4.065 s 4.050	Ø 2.135 s 1.050	Ø 37 s 11	Ø 2.200 1.305 ... 2.750
mehr als 5.000 m ²	7	1895 ... 2007	Ø 9.705 s 3.740	Ø 9.435 s 3.790	Ø 38 s 8	Ø 1.850 1.290 ... 2.550
mittlerer Bauzustand						
bis 5.000 m ²	13	1900 ... 2007	Ø 3.200 s 2.465	Ø 2.015 s 1.575	Ø 30 s 10	Ø 1.200 190 ... 1.890
mehr als 5.000 m ²	5	1845 ... 1997	Ø 9.575 s 7.220	Ø 10.220 s 4.920	Ø 33 s 9	Ø 870 415 ... 1.440

8.5.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie im August 2017 haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dieses betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten bzw. bei den Verbrauchermärkten die Gesamtnutzungsdauer. Auch wenn diese Änderungen zum Teil geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den historischen Ergebnissen nur eingeschränkt möglich.

Die angegebenen **regionalen Liegenschaftszinssätze** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 99 ff.

Tab. 47 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2015 bis 2017	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	33 Kauffälle	23 Kauffälle
Restnutzungsdauer	27 ... 74 Jahre (Ø 41 Jahre)	20 ... 57 Jahre (Ø 36 Jahre)
rentierlicher Bodenwert	160 ... 750 €/m ² (Ø 415 €/m ²)	140 ... 1.160 €/m ² (Ø 420 €/m ²)
Mietfläche	210 ... 2.285 m ² (Ø 735 m ²)	550 ... 18.775 m ² (Ø 5.140 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,4 ... 19,0 €/m ² (Ø 9,1 €/m ²)	6,6 ... 14,2 €/m ² (Ø 9,8 €/m ²)
Baujahr	1735 ... 2010	1735 ... 2012

Tab. 48 Liegenschaftszinssätze (Datenbasis siehe Tab. 47)

Gebäudeart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	2,9 %	1,0 ... 5,7 %
nur 2017	2,1 %	
Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80...100 %)	4,7 %	0,6 ... 8,3 %

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2015 bis 2017 zeigte sich bei den **Wohn- und Geschäftshäusern** folgende Tendenz: mit zunehmenden Bodenwertniveau fällt der Liegenschaftszinssatz.

Tab. 49 historische Liegenschaftszinssätze

Auswertungszeitraum	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)		Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)	
	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
2012 ... 2014	Ø 3,5 %	34 Kauffälle	Ø 4,7 %	8 Kauffälle
2013 ... 2015	Ø 3,6 %	31 Kauffälle	Ø 4,8 %	14 Kauffälle
2014 ... 2016	Ø 3,7 %	25 Kauffälle	Ø 5,0 %	30 Kauffälle

 Mit Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie im August 2017 haben sich die Modellparameter für Gewerbeobjekte geändert.

Die angegebenen **Ertragsfaktoren** (Rohertragsfaktoren) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 99 ff.

Tab. 50 Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 47)

Kennzahlen	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...79 %)	Büro-/Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 80... 100 %)
Auswertungszeitraum	2015 bis 2017	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	33 Kauffälle	23 Kauffälle
Ertragsfaktor	Ø 21,2 (14,5 ... 31,6)	Ø 15,4 (9,3 ... 27,7)

Der durchschnittliche, regionale Liegenschaftszinssatz **für Verbrauchermärkte** ist ein Orientierungswert und sollte sachverständig angewendet werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 99 ff.

Tab. 51 Stichprobe/Liegenschaftszinssatz

Verbrauchermärkte²⁷ (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %)		
Kennzahlen	Mittelwerte	Liegenschaftszinssätze
Auswertungszeitraum	2015 bis 2016	
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam	
Stichprobenumfang	4	
Restnutzungsdauer	Ø 18 Jahre	Ø 4,9 %
rentierlicher Bodenwert	Ø 170 €/m ²	
Mietfläche	Ø 7.210 m ²	
Ø monatliche Nettokaltmiete	Ø 10,8 €/m ²	
Rohertragsfaktor	Ø 11,3	

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für **Wohn- und Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil 21 ... 79 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im arithmetischen Mittel **3,9 %**. Im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) betragen die Liegenschaftszinssätze für **reine Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil 80 ... 100 %) im arithmetischen Mittel **6,2 %** sowie für **Verbrauchermärkte** im arithmetischen Mittel **5,6 %**. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

²⁷ Unter der Rubrik „Verbrauchermärkte“ werden ein- bis zweigeschossige Objekte, wie z.B. Supermarkt, Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Markthalle, Baumarkt, Autohaus u.ä., erfasst.

8.6 Gewerbeobjekte

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

Im Berichtsjahr wurden 14 Kaufverträge mit einer Fläche von 10,3 ha und einem Geldumsatz von 33,8 Mio. € abgeschlossen.

Aufgrund der wenigen verwertbaren Kauffälle sowie der sehr unterschiedlichen Lagen und Gewerbenutzungen können für diesen Teilmarkt keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kaufpreise pro Quadratmeter Gewerbefläche dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall ist durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob für die Bewertung verwertbare Kauffälle vorliegen.

Tab. 52 Kaufpreisniveau

Gewerbeobjekte (Gewerbemietanteil 100 %)				
Gebäudeart	Kennzahlen²⁸ (Mittelwert und Spanne)			Kaufpreis/ Gewerbefläche²⁹ [€/m ²]
	Anzahl	Baujahr	Gewerbefläche [m²]	
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017				
mittlerer bis guter Bauzustand				
allgemein gewerbliche Objekte	15	1870 ... 2009	x̄ 1.300 195 ... 32.260	Ø 480 70 ... 1.130
höherwertige gewerbliche Objekte (z.B. Hotel/Gastronomie/ Seniorenresidenz)	8	1735 ... 1998	x̄ 2.610 245 ... 15.640	Ø 1.690 900 ... 2.815

²⁸ Medianwert (\bar{x}), da keine symmetrische Verteilung vorliegt

²⁹ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

8.7 Villen

Villen 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.

Tab. 53 Villen – Umsatzentwicklungen

Kaufjahr	2015	2016	2017
Vertragsvorgänge	24	23	21
Geldumsatz	47,7 Mio. €	52,5 Mio. €	70,2 Mio. €

Abb. 56 Verteilung nach Kaufpreisen

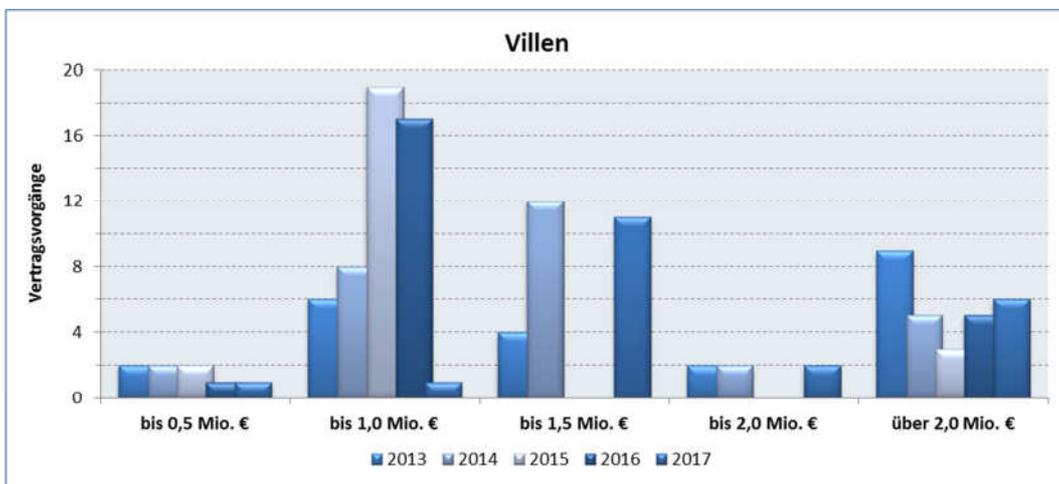
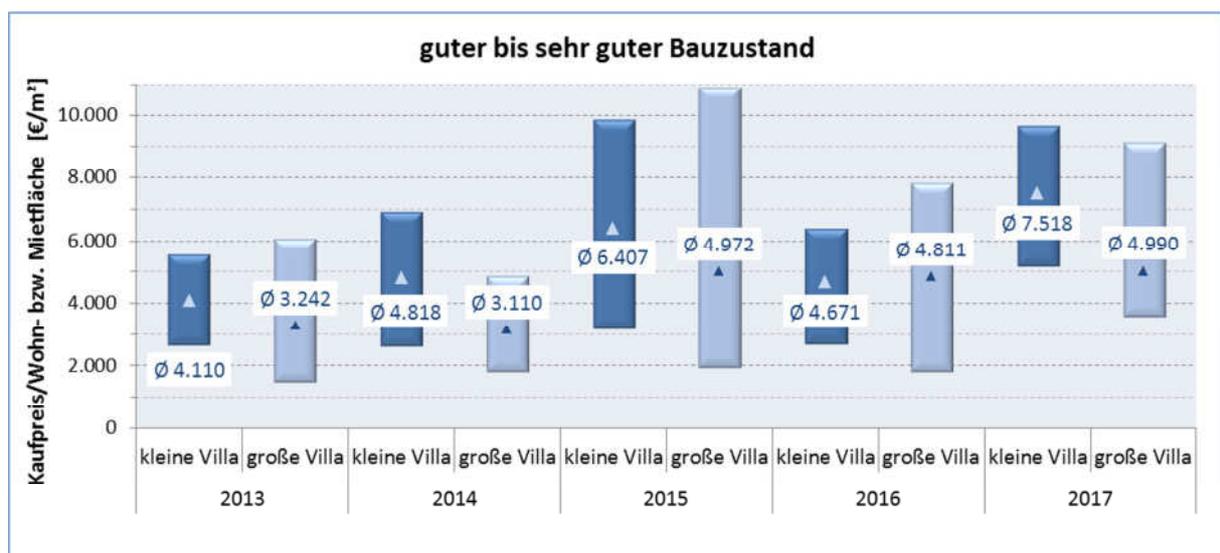


Abb. 57 Villen – Kaufpreisentwicklung je Quadratmeter Wohn- bzw. Mietfläche³⁰



³⁰ Ausreißer wurden nicht berücksichtigt

Der höchste Kaufpreis, der im Berichtsjahr erzielt wurde, lag bei 15,0 Mio. € und wurde für eine in der Berliner Vorstadt liegende, sanierte Altbauvilla inklusive Grundstück und Bootsteg gezahlt.

Die in Tab. 54 aufgeführten Vergleichspreise stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie auf Seite 103.

Tab. 54 Villen – Gebäudefaktoren

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017						
Anzahl	Kennzahlen ³¹ (Mittelwert, Standardabweichung/Spanne)					Kaufpreis/Nutzfläche ³² [€/m ²]
	Baujahres- spanne	Grund- stücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	RND [Jahre]	Boden- wert- anteil [%]	
mittlerer bis sehr guter Bauzustand						
kleine Villen/Landhäuser (Wohnfläche bis 300 m ²)						
17	1875 - 2015	Ø 1.315 s 1.225	Ø 255 s 40	Ø 42 s 16	Ø 29 s 14	Ø 5.725 2.180 ... 9.855
große Villen (Wohn-/Mietfläche ab 300 m ²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %						
27	1820 - 2008	Ø 1.735 s 1.060	Ø 520 s 190	Ø 39 s 12	Ø 26 s 11	Ø 5.010 1.800 ... 10.905
9	<i>Grundstücke mit direktem/indirektem Wasserzugang</i>					Ø 7.575 3.330 ... 10.905
18	<i>Grundstücke ohne Wasserzugang</i>					Ø 3.730 1.800 ... 6.750

³¹ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (\bar{x})

³² Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

Auswertungszeitraum 2015 bis 2017						
Anzahl	Kennzahlen ³³ (Mittelwert, Standardabweichung/Spanne)					Kaufpreis/Nutzfläche ³⁴ [€/m ²]
	Baujahres- spanne	Grund- stücks- fläche [m ²]	Wohn-/ Nutz- fläche [m ²]	RND [Jahre]	Boden- wert- anteil [%]	
Villen mit Gewerbemietanteil 21 ... 100 %						
6	1860 - 1895	Ø 1.575 s 500	Ø 610 s 205	Ø 43 s 5	Ø 29 s 9	Ø 3.760 2.175 ... 6.570
schlechter Bauzustand (unsaniert)						
große Villen (Wohn-/Mietfläche ab 300 m²) mit Gewerbemietanteil ≤ 20 %						
6	1850 - 1910	̄ 1.760 1.190 – 10.665	̄ 375 340 - 4.300	Ø 19 s 12	Ø 48 s 20	Ø 2.395 1.805 ... 3.235

Informationen zu Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren sind entsprechend der jeweiligen Nutzung der Villa auf den Seiten 60 bzw. 65 ff zu finden.

³³ Restnutzungsdauer (RND), Standardabweichung (s), Medianwert (̄)

³⁴ Die angegebenen Werte beinhalten den Gebäude- sowie Bodenwertanteil.

9 Wohnungs- und Teileigentum

In diesem Abschnitt wird auf den Teilmarkt „Wohnungs- bzw. Teileigentum“ eingegangen. Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen sind auf Seite 81 zu finden.

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

Bei **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert wurden. Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtet/saniert und seit längerer Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, welche bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und abermals veräußert wurden. Bei den Objekten mit Baujahr 1965 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 58 Entwicklung der Vertragsvorgänge

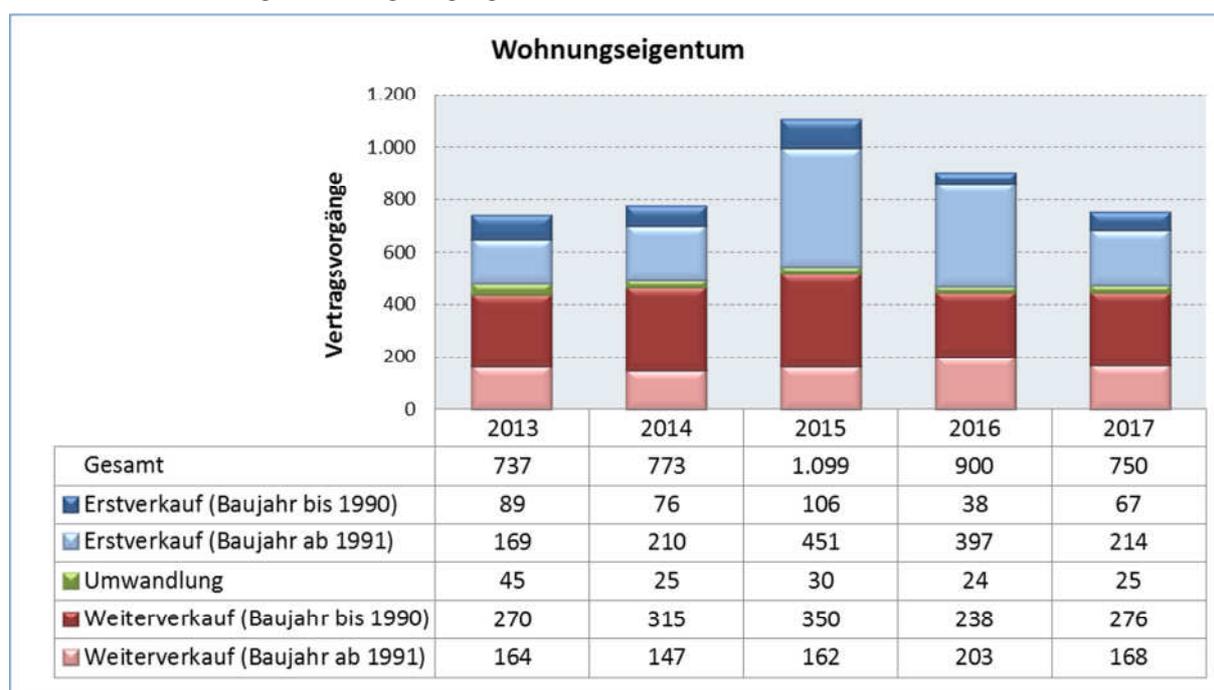
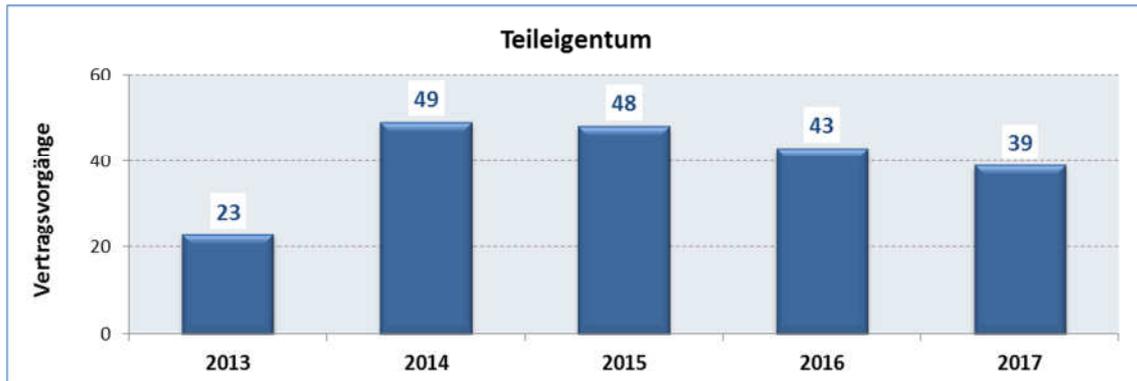


Abb. 59 Entwicklung der Vertragsvorgänge



Tab. 55 Vertragsvorgänge/Geldumsatz

2017		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		750	- 17 %	184,6 Mio. €	- 14 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	67	+ 76 %	23,1 Mio. €	+ 50 %
	Baujahr 1960 bis 1990	0			
	Baujahr 1991 bis 2014	9	- 46 %	4,2 Mio. €	- 37 %
	Baujahr ab 2015	205		69,8 Mio. €	
Umwandlung		25	+ 4 %	7,6 Mio. €	+13 %
Gesamt		306	- 33 %	104,7 Mio. €	- 25 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	208	+ 27 %	46,6 Mio. €	+ 39 %
	Baujahr 1960 bis 1990	68	- 8 %	6,9 Mio. €	- 6 %
	Baujahr 1991 bis 2014	165	- 17 %	25,3 Mio. €	- 22 %
	Baujahr ab 2015	3		1,1 Mio. €	
Gesamt		444	+ 1 %	79,8 Mio. €	+ 7 %
Teileigentum³⁵		39	- 9 %	4,6 Mio. €	+ 12 %
	Erstverkauf	10	- 41 %	0,5 Mio. €	- 19 %
	Weiterverkauf	29	+ 32 %	4,1 Mio. €	+ 50 %
	Umwandlung				

Im landesweiten Vergleich nimmt die Landeshauptstadt Potsdam zusammen mit dem Potsdamer Umland hinsichtlich des Preisniveaus auch auf diesem Teilmarkt eine Sonderstel-

³⁵ inklusive separater Veräußerungen von Tiefgaragen-PKW-Stellplätzen

lung ein. Ca. 16 % der landesweiten Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum fanden im Jahr 2017 auf den Potsdamer Immobilienmarkt statt.

9.1 Wohnungseigentum

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 60 Entwicklung des Geldumsatzes

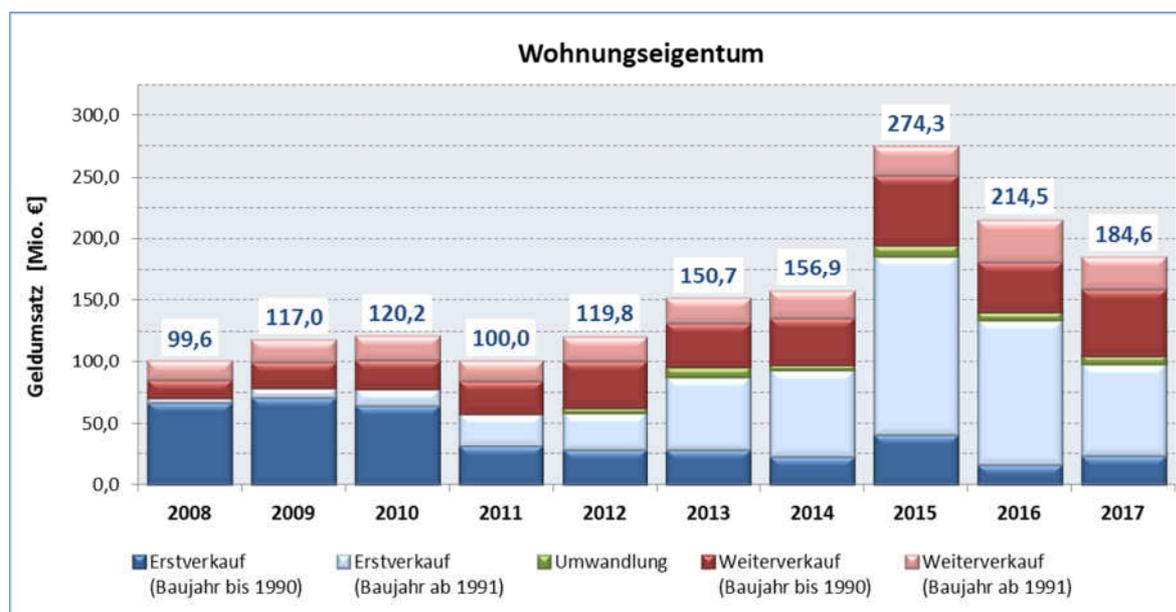
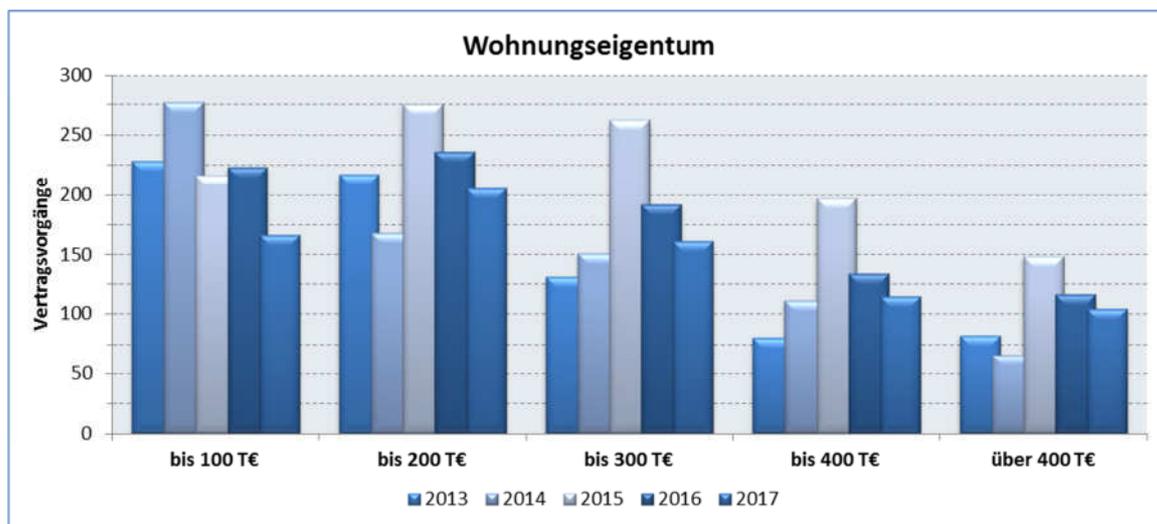


Abb. 61 Verteilung nach Kaufpreisen³⁶



Wie auch in den Vorjahren werden in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg die meisten Eigentumswohnungen verkauft bzw. gekauft. Das macht einen anteiligen Umsatz von 69 % aus.

³⁶ 1 T€ = 1.000 €

Abb. 62 Verteilung der Vertragsvorgänge

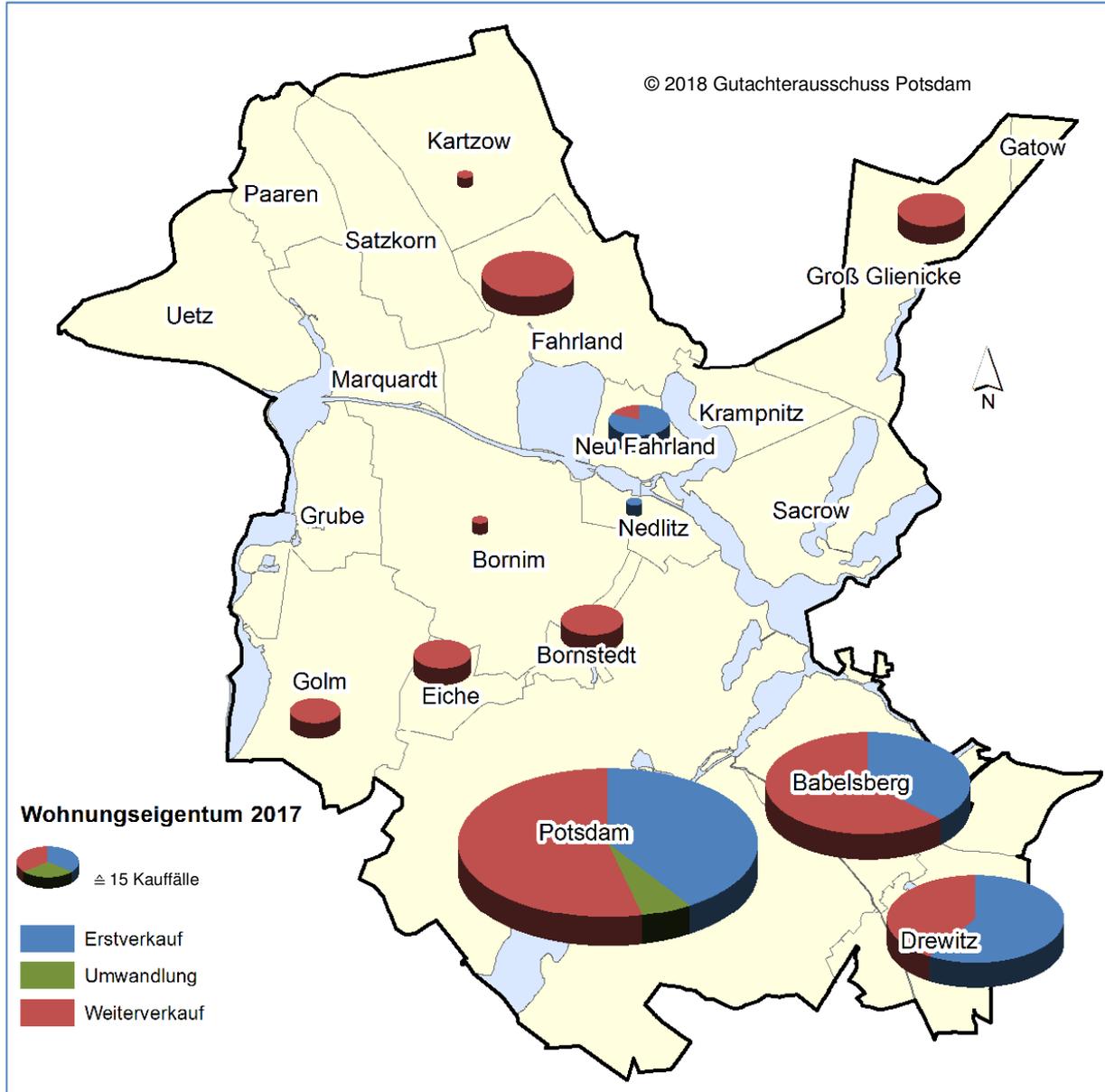
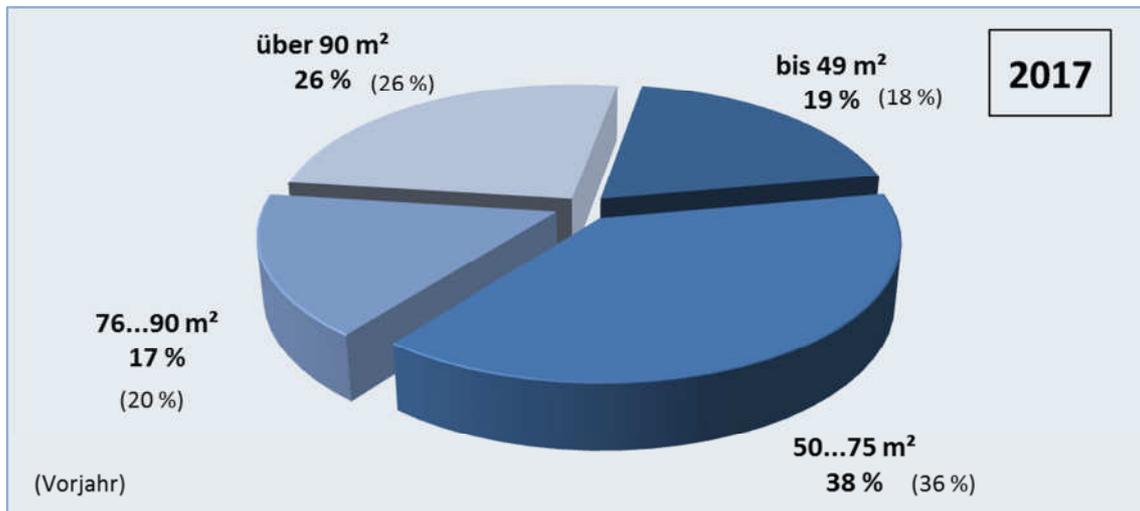
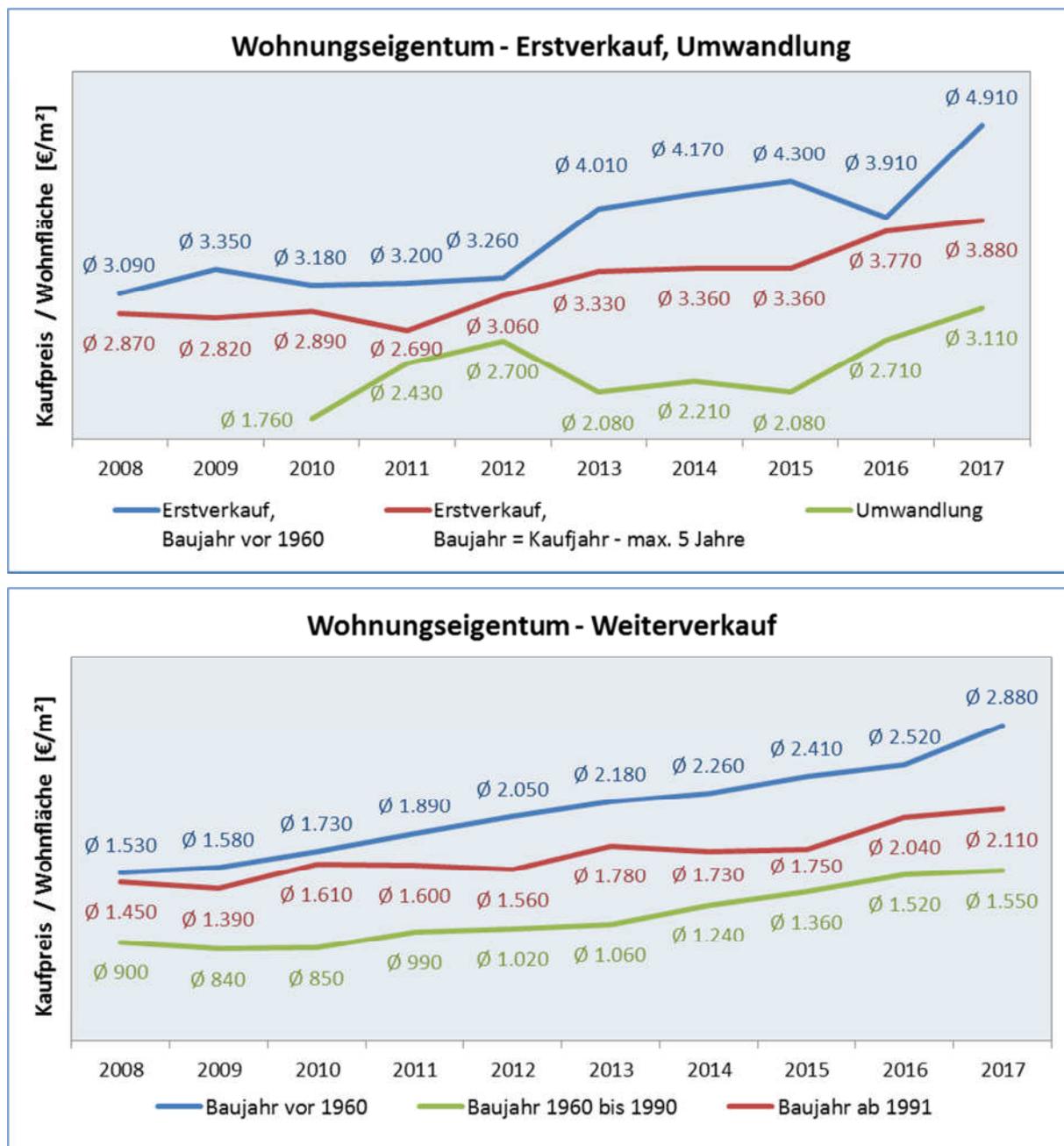


Abb. 63 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



Beim Erstverkauf von Wohnungseigentum lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr bei einem neu entstandenem Wohnviertel in der Waldstadt. Weitere Schwerpunkte waren Neubau- bzw. Sanierungsprojekte in der Steinstraße/Großbeerenstraße, im nördlichen Bereich von Babelsberg, im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, in der Jägervorstadt sowie in der Berliner Vorstadt.

Abb. 64/65 Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche



Bei den Weiterverkäufen lagen die Verkaufsschwerpunkte vor allem in der Brandenburger Vorstadt, im Umfeld des Babelsberger Stadtzentrums, im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, im Fahrländer Wohnpark sowie in Waldstadt II. Der höchste Kaufpreis im Jahr 2017

wurde mit rd. 9.750 €/m²-Wohnfläche beim Verkauf einer Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz in der Jägervorstadt erzielt.

9.1.2 Vergleichsfaktoren

Bei der empirischen Ermittlung von **Vergleichsfaktoren** für **Wohnungseigentum** wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Jahr **2017** herangezogen. Sie stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

$$\text{Vergleichsfaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} - \text{Wert des Sondernutzungsrechts an PKW-Stellplätzen} \pm \text{boG})}{\text{Wohnfläche}}$$

Objekte, deren Kaufpreise pro Wohnfläche das $\pm 2,0$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten, werden als Ausreißer nicht berücksichtigt. Weitere Informationen zu wesentlichen Modellparametern und Erläuterungen finden Sie auf Seite 103.

Tab. 56 Wohnungseigentum – Vergleichsfaktoren

Lage ³⁷	Anzahl	Wohnfläche		Kaufpreis/Wohnfläche	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Erstverkauf					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Wohnlage	11	60 m ²	45 ... 95 m ²	2.875 €/m ²	1.895 ... 3.050 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	51	70 m ²	25 ... 135 m ²	5.330 €/m ²	4.010 ... 6.570 €/m ²
Baujahr 1991 bis 2014					
gute bis sehr gute Wohnlage	7	120 m ²	70 ... 170 m ²	3.880 €/m ²	3.110 ... 4.585 €/m ²
Baujahr ab 2015					
mittlere Wohnlage	148	75 m ²	20 ... 170 m ²	3.620 €/m ²	2.665 ... 4.505 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	48	100 m ²	45 ... 280 m ²	4.805 €/m ²	3.685 ... 6.010 €/m ²

³⁷ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 104 ff

Lage ³⁷	Anzahl	Wohnfläche		Kaufpreis/Wohnfläche	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Umwandlung					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
gute bis sehr gute Wohnlage	17	85 m²	45 ... 135 m ²	3.030 €/m²	2.720 ... 3.460 €/m ²
Weiterverkauf					
Baujahr vor 1960 (saniert)					
mittlere Wohnlage	51	65 m²	40 ... 115 m ²	2.850 €/m²	2.040 ... 3.765 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	98	85 m²	35 ... 270 m ²	3.145 €/m²	2.165 ... 5.685 €/m ²
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)					
einfache Wohnlage	31	65 m²	25 ... 95 m ²	1.500 €/m²	1.185 ... 1.840 €/m ²
mittlere Wohnlage	23	60 m²	30 ... 65 m ²	1.625 €/m²	1.285 ... 2.085 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	5	50 m²	35 ... 75 m ²	2.680 €/m²	2.120 ... 3.050 €/m ²
Baujahr 1991 bis 2014					
einfache Wohnlage	28	55 m²	35 ... 95 m ²	1.290 €/m²	1.095 ... 1.415 €/m ²
mittlere Wohnlage	65	60 m²	25 ... 110 m ²	2.150 €/m²	1.165 ... 3.260 €/m ²
gute bis sehr gute Wohnlage	26	75 m²	35 ... 200 m ²	2.580 €/m²	1.825 ... 3.560 €/m ²

 Sind zu wenige (≤ 3) Kauffälle je Gruppierung im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren in Tab. 56 verzichtet. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

9.1.3 Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren

Die angegebenen regionalen **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum** stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Das Modell und die Erläuterungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 99 ff.

Tab. 57 Liegenschaftszinssatz – Stichprobe

Kennzahlen	Wohnungseigentum
Auswertungszeitraum	2016 bis 2017
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	131 Kauffälle
Restnutzungsdauer	32 ... 74 Jahre (Ø 49 Jahre)
Bodenwertniveau	110 ... 600 €/m ² (Ø 310 €/m ²)
Mietfläche	25 ... 185 m ² (Ø 70 m ²)
Ø monatliche Nettokaltmiete	5,3 ... 12,0 €/m ² (Ø 8,2 €/m ²)
Baujahr	1725 ... 2011

Tab. 58 Liegenschaftszinssatz (Datenbasis siehe Tab. 57)

Objektart	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	Spanne
Wohnungseigentum	2,7 %	0,2 ... 5,3 %

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

Im Ergebnis der empirischen Untersuchungen des Auswertungszeitraumes 2016 bis 2017 zeigten sich beim Wohnungseigentum folgende Tendenzen (*multiple Bestimmtheitsmaß* $R^2 = 0,62$): mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz und mit zunehmendem Bodenwertniveau sowie zunehmender Wohnfläche fällt der Liegenschaftszinssatz.

Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie im August 2017 wurden erstmalig landesweite Regelungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für vermietetes Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen. Damit haben sich gleichzeitig die vom Gutachterausschuss Potsdam verwendeten Modellparameter bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geändert und

ein Vergleich mit den Ergebnissen, die im Grundstücksmarktberichten 2016 veröffentlicht wurden, ist nicht möglich.

Tab. 59 Wohnungseigentum – weitere Kennzahlen (Datenbasis siehe Tab. 57)

Kennzahlen	Liegenschaftszinssätze	Stichprobenumfang
Baujahr vor 1960	Ø 1,6 %	58 Kauffälle
1960 bis 1990	Ø 2,9 %	6 Kauffälle
ab 1991	Ø 3,6 %	67 Kauffälle

Die angegebenen **Ertragsfaktoren** (Rohertragsfaktoren) stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die wesentlichen Modellparameter und Erläuterungen finden Sie ab Seite 99 ff.

Tab. 60 Wohnungseigentum – Ertragsfaktoren (Datenbasis siehe Tab. 57)

Wohnungseigentum	
Auswertungszeitraum	2016 bis 2017
Bereich	Landeshauptstadt Potsdam
Stichprobenumfang	131 Kauffälle
Ertragsfaktor	Ø 23,1 (14,5 ... 35,3)

Erste Untersuchungen zu **überregionalen Liegenschaftszinssätzen** für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2015 bis 2017 ergaben für den Untersuchungsraum „Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam)“ einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,7 %**.

9.1.4 Zwangsversteigerung / Notverkauf

Eine **Zwangsversteigerung** ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen³⁸ werden seine Ansprüche befriedigt. **Notverkäufe** sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 61 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze

Wohnungseigentum			
2017	Umsatz	Tendenz zum Vorjahr	Anteil am Teilmarktumsatz
Vertragsvorgänge	7	- 50 %	0,9 %
Geldumsatz	0,7 Mio. €	- 57 %	0,4 %
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert			Ø 104 %

Tab. 62 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Preisniveau

Wohnungseigentum in 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis/Wohnfläche
Baujahr vor 1960	2		
Baujahr 1991 bis 2014	4	Ø 60 m ²	Ø 1.600 €/m ²

³⁸ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

9.2 Teileigentum

 Tab. 63 Teileigentum – Kaufpreisniveau³⁹

Baujahr	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche
Auswertungszeitraum 2015 bis 2017			
Erstverkauf			
	4	Ø 60 m ² 35 ... 80 m ²	Ø 3.110 €/m ² 2.315 ... 4.015 €/m ²
Weiterverkauf			
vor 1960 (saniert)	26	Ø 85 m ² 25 ... 175 m ²	Ø 2.040 €/m ² 1.190 ... 3.105 €/m ²
1991 bis 2014	9	Ø 145 m ² 80 ... 570 m ²	Ø 2.115 €/m ² 915 ... 4.020 €/m ²

 Sind zu wenige (≤ 3) Kauffälle je Gruppierung im Auswertungszeitraum vorhanden, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet. Im Einzelfall sollte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 64 PKW-Stellplätze – Kaufpreisniveau

2017	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
offener PKW-Stellplatz			
Vertragsvorgänge	69	12	
Kaufpreise	Ø 13.440 € 5.000 ... 19.900 €	Ø 7.690 € 2.500 ... 15.000 €	
Tiefgaragenstellplatz			
Vertragsvorgänge	89	32	
Kaufpreise	Ø 22.415 € 12.000 ... 32.000 €	Ø 9.760 € 4.000 ... 20.000 €	

³⁹ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit einem bestimmten Entwicklungszustand 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 dienen zur Marktorientierung und haben keine bindende Wirkung.**

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von § 127 und § 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Auf eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Obergerverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg leitet sich aus § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ab.

Jährlich ermitteln und beschließen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember und veröffentlichen sie unter <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>. Des Weiteren können über die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2018 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam **87 Bodenrichtwerte für Bauland⁴⁰ zum Stichtag 31.12.2017** ermittelt und beschlossen.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte für sanierungs-/entwicklungsunbeeinflusste bzw. sanierungs-/entwicklungsbeeinflusste Qualität beschlossen und veröffentlicht.

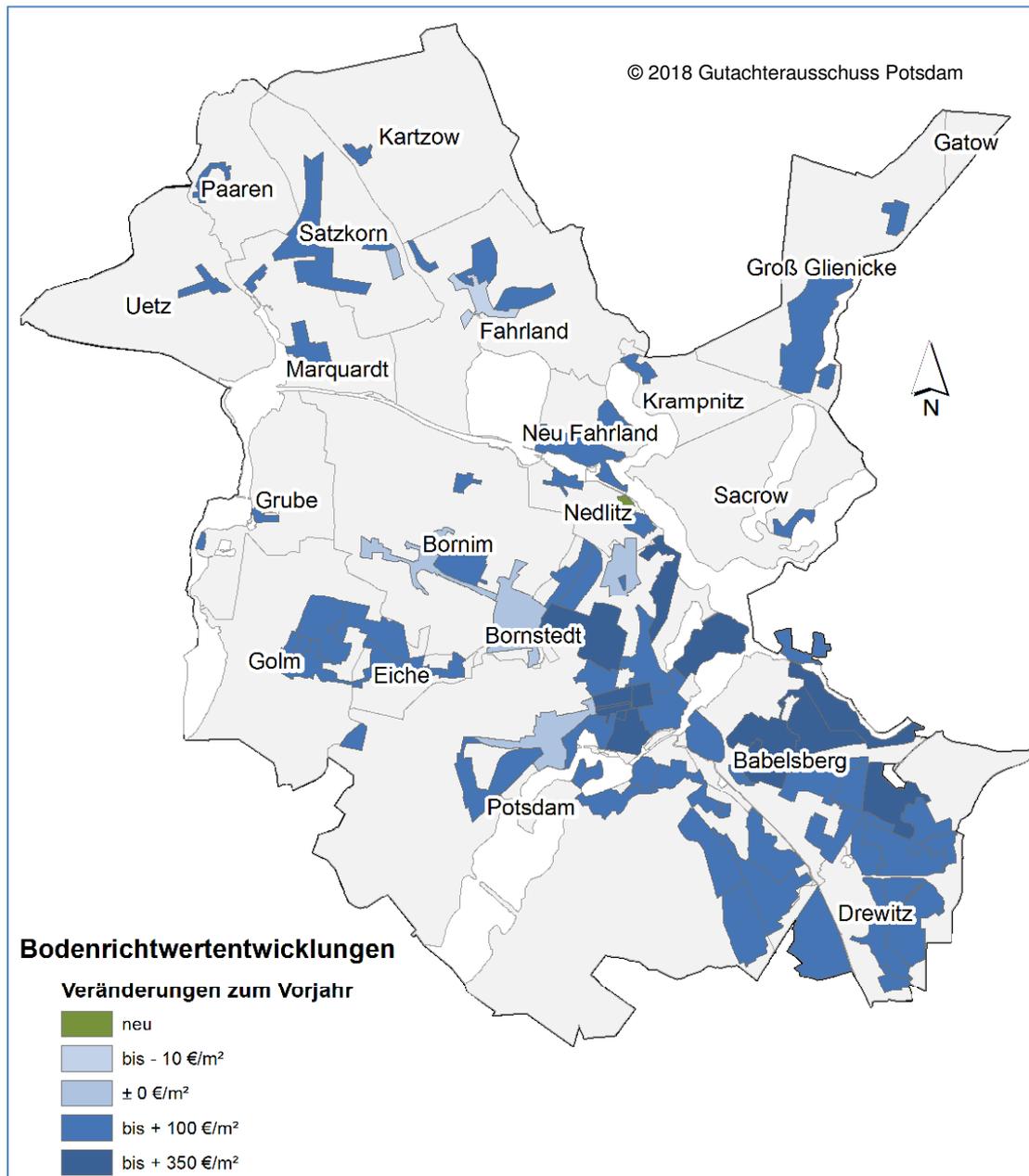
Abb. 66 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2017)



⁴⁰ Definition von Bauland auf Seite 25

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

Abb. 67 Bodenrichtwertveränderungen zum Vorjahr



Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt setzten sich auch im Jahr 2017 fort. Bei den Potsdamer Eigenheimgebieten in mittlerer bis guter Wohnlage wurden die Bodenrichtwerte in der Regel um 10 €/m² bis 120 €/m² gegenüber dem Vorjahr angehoben. In den gehobenen Wohnlagen stiegen die Bodenrichtwerte um bis zu 200 €/m². In den dörflichen Wohngebieten in Stadtrandlage haben sie sich in der Regel um + 5 €/m² bis

+ 50 €/m² geändert. In den Wohngebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau stieg das Bodenrichtwertniveau um 30 €/m² bis 150 €/m². In den Stadtzentren Potsdam und Babelsberg wurden die neuen Bodenrichtwerte mit Zuschlägen von 120 €/m² bis 350 €/m² an die allgemeinen Wertsteigerungen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt angepasst.

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

Tab. 65 Bodenrichtwertniveau

Lage ⁴¹	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau (Stichtag 31.12.2017)	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴²
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		300 ... 600 €/m ²	↑
mittlere Wohnlage		150 ... 400 €/m ²	↑
einfache Wohnlage (städtische Randlage)		35 ... 180 €/m ²	↑
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	500 ... 800 €/m ²	↑
	Babelsberg	600 €/m ²	↑
mittlere Lage	Potsdam	300 ... 500 €/m ²	↑
	Babelsberg	400 €/m ²	↑
Wohngebiete in Plattenbauweise		240 ... 350 €/m ²	↑
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	600 ... 1.300 €/m ²	↑
	Babelsberg	500 €/m ²	↑
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	500 ... 600 €/m ²	↗
	Babelsberg	250 ... 400 €/m ²	↑

Weil auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt beim Kauf von typisch großen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus die Grundstücksfläche nur noch eine untergeordnete Rolle

⁴¹ Übersicht zur Lageneinstufung: Seite 104 ff

⁴² → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

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.

Tab. 66 typische Grundstücksflächen – individueller Wohnungsbau

Nr. ⁴³	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
Stadtteil Potsdam			
1011	Potsdam, Forststraße	Ø 600 m ²	230 ... 1.300 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder	Ø 900 m ²	660 ... 1.250 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt (EFH ⁴⁴)	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 ⁴⁴)	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 ⁴⁴)	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
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

⁴³ Nummer der Bodenrichtwertzone

⁴⁴ Einfamilienhäuser (EFH)

Nr. ⁴³	Bodenrichtwertzone	typische Grundstücksflächen	
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
1052	Golm, Ortskern	Ø 800 m ²	400 ... 1.390 m ²
1093	Golm, Wohnpark „Kossätenweg“	Ø 400 m ²	355 ... 690 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	Kramnitz, 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
1060	Satzkorn, Ortskern	Ø 800 m ²	655 ... 1.350 m ²
1061	Satzkorn, WP „ Straße des Friedens“	Ø 700 m ²	535 ... 1.195 m ²
1055	Uetz, Ort	Ø 900 m ²	565 ... 1.305 m ²

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 67 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland ⁴⁵	Grünland	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)
31.12.2015	0,80 €/m ² (AZ 25-45)	0,50 €/m ² (GZ 15-40)	0,35 €/m ²
31.12.2016	0,85 €/m ² (AZ 25-45)	0,55 €/m ² (GZ 15-40)	0,40 €/m ²
31.12.2017	0,85 €/m ² (AZ 25-50)	0,65 €/m ² (GZ 15-45)	0,60 €/m ²

Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis konnten aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Bodenrichtwertentwicklungen finden Sie auf Seite 37.

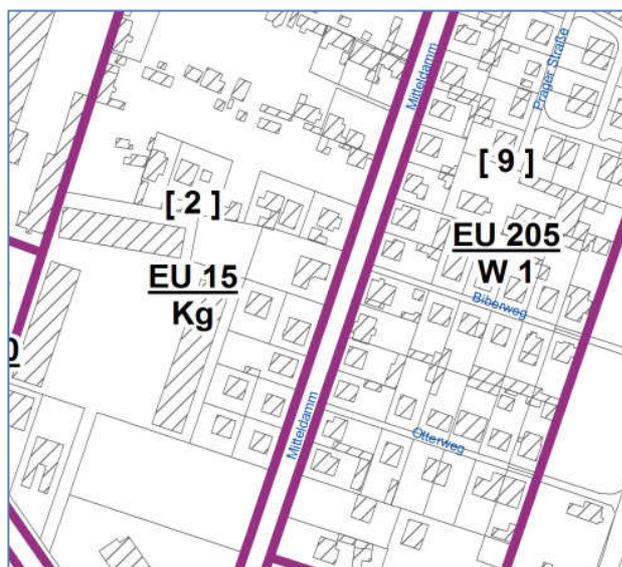
10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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 Gebiete, bezogen auf einen eventuell abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Sie werden in einer gesonderten Karte dargestellt.

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

⁴⁵ Bodenpunkte: Ackerzahl (AZ), Grünlandzahl (GZ)

Abb. 68 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2017)



205	Bodenrichtwert in €/m ² , Erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsbeitragsfrei
EU	Entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
W 1	Besonders geringe Dichte (WGFZ < 0,3)
Kg	Kleingartenfläche
[...]	Zonennummer

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 Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte im September 2016 den Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2016. Er vermittelt einen Überblick über die üblicherweise gezahlten **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum und kann bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam www.potsdam.de ▶ Leben in Potsdam ▶ Wohnen | Überblick kann der Mietspiegel kostenfrei abgerufen werden.

Für den Bereich des Kammerbezirkes Potsdam veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam eine Übersicht über **Gewerbemieten** als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Im April 2016 ist sie aktualisiert worden und kann kostenlos über den Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam unter www.potsdam.ihk24.de ▶ Mitgliederservice ▶ Standortinformationen ▶ Planen & Bauen ▶ Gewerbeflächen ▶ Gewerbemieten-Service heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

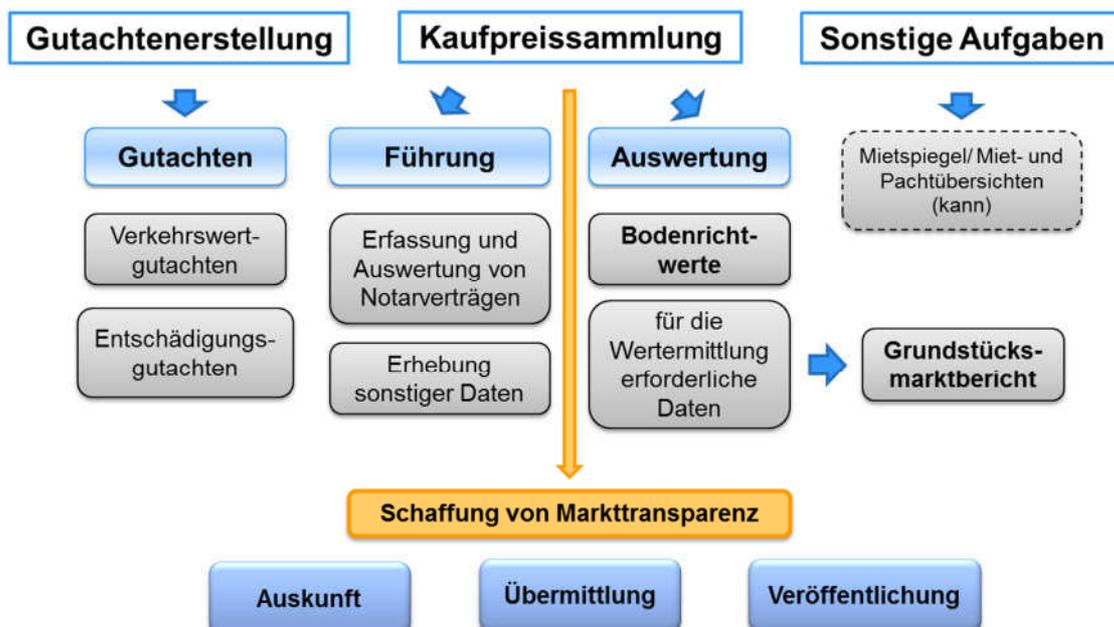
Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde – in der Landeshauptstadt Potsdam dem Bereich Umwelt und Natur – anzuzeigen. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden in der Regel keine 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 beim jeweils zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet ist.

Im Land Brandenburg gibt es 16 örtliche Gutachterausschüsse. Die gesetzlichen Grundlagen für die Einrichtung und Aufgaben der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, Seite 1057);
- **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 (Bbg GAV) u.a. folgende Aufgaben übertragen:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Jährliche Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Analyse des Grundstücksmarktes sowie die jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, aus der Kaufpreissammlung bzw. anderen Datensammlungen;
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte gemäß Nutzungsentgeltverordnung (§ 7 NutzEV) bzw. ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Bundeskleingartengesetz).

Gemäß § 22 der Bbg GAV wurde für den Bereich des Landes Brandenburg ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Frankfurt/Oder angesiedelt ist. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 107. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der Bbg GAV als Aufgaben die jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg, die Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen 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. Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam** setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Winfried Schmidt

Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dr. Egbert Krellmann

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Toralf Schöbe

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter:

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
Dr. Manfred O. Stelter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Bernd Quappe	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Prof. Dr. Maik Zeißler	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Potsdam:

Jutta Ziehe
Catrin Schmidt

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

- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 19.05.2010 (BGBl I Seite 639);
- **Sachwert-Richtlinie (SW-RL)** vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1);
- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (MIK, Az.: 13-584-85);
- **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)** vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3);
- **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)** vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4);
- **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)** vom 04.08.2017 (MIK, Az.:03-13-584-87);
- **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**⁴⁶ in der Neufassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (BAnz. 108a 10.06.2010), Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121, Seite 4798);
- **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);

⁴⁶ Für Bereiche, die von den neuen Richtlinien nicht erfasst werden, bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I, Seite 2562);
- **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)** vom 20.09.2011 (MIK, Az.: III/4–584–33), zuletzt geändert am 16.03.2016 (MIK, Az.: 13–584–81);
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30.07.2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.03.2017 (GVBl. II Nr. 17);
- **Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.2008 (GVBl. I/08 Nr. 7, Seite 114), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2015 (GVBl. I/15 Nr. 22);
- **Brandenburgische Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)** vom 18.12.2012 (MIK, Az.: 13–584–30), zuletzt geändert durch Erlass vom 14.02.2018;
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Auskunft KPS)** vom 12.01.2012 (MIK, Az.: I/3–584–32), zuletzt geändert am 17.01.2014 (MIK, Az.: 13–584–32);
- **Brandenburgische Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 10.02.2015 (MIK, Az.: 13–584–37).

Anhang

(A) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor** multipliziert werden (§ 14 ImmoWertV).

Im Land Brandenburg wird bei der Ermittlung der Sachwerte und Sachwertfaktoren die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (**Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB**) angewendet.

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

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

Tab. 68 Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter	
Gebäudearten	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – gebrauchte Wohnimmobilien
Normalherstellungskosten	2010 (NHK 2010) – Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung gemäß Anlage 2 SW-RL (Orientierungshilfe 3.4 (1) RL SW_BB)
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)	nach Anlage 3 SW-RL: 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear

Modellansätze und -parameter	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG ⁴⁷ (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"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) 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 Drempel 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
Wertansatz für Nebengebäude	<p>Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010</p> <p>Carport: Zeitwert</p> <p>ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert</p>
Bodenwert, rentierlich	Ermittlung mit Hilfe des zum Kaufzeitpunkt zutreffenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten
Grundstücksfläche, rentierlich	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt

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 mit berücksichtigt.</p>	<p>Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Es werden keine Garagen, Carports oder Nebengebäude bei der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte mit berücksichtigt.</p>
	 <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5; transform: rotate(-15deg); position: absolute; top: 50%; left: 50%; pointer-events: none;">Beispiel</p>	 <p style="color: blue; font-size: 2em; opacity: 0.5; transform: rotate(-15deg); position: absolute; top: 50%; left: 50%; pointer-events: none;">Beispiel</p>

⁴⁷ siehe Punkt 6 der Sachwertrichtlinie des Bundes

Modellansätze und -parameter	
Ableitungsmethode	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
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der der Untersuchungsgrößen überschritten haben.
nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücksflächen $> 1.500 \text{ m}^2$, Wohnfläche $< 80 \text{ m}^2$ bzw. $> 300 \text{ m}^2$ Villen, Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück Außenbereichslagen, Paketverkäufe, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

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

(B) Modelle zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Ertragswertverfahren wird der **Liegenschaftszinssatz** verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Sie sind Zinssätze (Kapitalisierungszinssätze), mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden und die auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten sind (§ 14 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung der Ertragswerte und der Liegenschaftszinssätze werden im Land Brandenburg die Verwaltungsvorschrift vom Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (**Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB**) angewendet. Sie regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie die Ermittlung der Werte.

Liegenschaftszinssätze lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ aus Kaufpreisen von geeigneten Ertragsobjekten nach folgender 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 rentierlicher⁴⁸ Bodenwert des Grundstücks

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

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

Tab. 69 Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und –parameter – Liegenschaftszinssatz													
Kauffälle (Ertragsobjekte)	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Gebrauchsimmobilien)												
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG (→ normierter Kaufpreis)												
Objektarten	vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 21...79 %) reine Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) vermietetes Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, Villen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern												
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (z. B. aus Mietspiegel)												
Wohn-/Gewerbeflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet												
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Pkt. 3.4 (3) RL EW-BB												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; background-color: #e6f2ff;">Verwaltungs- und Instandhaltungskosten</td> <td style="background-color: #e6f2ff;">Tab. 70 und Tab. 71</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Mietausfallwagnis</td> <td style="background-color: #e6f2ff;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 2px;">für Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">für gewerbliche Nutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">4 %</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Tab. 70 und Tab. 71	Mietausfallwagnis	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 2px;">für Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">für gewerbliche Nutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">4 %</td> </tr> </table>	für Wohnnutzung	2 %	für gewerbliche Nutzung	4 %				
Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	Tab. 70 und Tab. 71												
Mietausfallwagnis	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 2px;">für Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">für gewerbliche Nutzung</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">4 %</td> </tr> </table>	für Wohnnutzung	2 %	für gewerbliche Nutzung	4 %								
für Wohnnutzung	2 %												
für gewerbliche Nutzung	4 %												
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">30 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">60 bis 80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">80 Jahre</td> </tr> </table>	Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre	reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.)	60 Jahre	Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.)	30 Jahre	Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe (Anlage 3 der SW-RL)	60 bis 80 Jahre	Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Villen)	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre												
Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre												
reine 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) ⁴⁹	RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012												

⁴⁹ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

Modellansätze und –parameter – Liegenschaftszinssatz	
	Bei den Auswertungen werden nur Ertragsobjekte berücksichtigt mit einer RND ≥ 20 Jahren. <i>Ausnahme: Verbrauchermärkte mit RND ≥ 10 Jahren</i>
Grundstücksfläche	nur objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet
Bodenwert (rentierlich)	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus dem zu Kaufzeitpunkt zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ⁵⁰ angepasst; objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet <i>Wohnungseigentum:</i> Es wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bei Wohnungseigentum verzichtet.
Landeshauptstadt Potsdam	
nicht berücksichtigte Objekte	Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %, Rohertragsfaktor $< 5,0$, Ø Nettokaltmiete (Wohnen) $< 4,00$ €/m ² ; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslagen
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 solche Objekte folgende Ansätze pauschal verwendet: je PKW-Außenstellplatz 6.000 € je Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz 8.000 €
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Ableitungsmethode	Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung„ des Landes Niedersachsen → bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetische Mittelwerte
Ausreißer	Objekte, die das $\pm 2,0$... 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben.

Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie im August 2017 haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dieses betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten bzw. bei den Verbrauchermärkten

⁵⁰ Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

ten und Wohnungseigentum die Gesamtnutzungsdauer. Auch wenn diese Änderungen zum Teil geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den historischen Ergebnissen nur eingeschränkt möglich.

Tab. 70 Jährliche Verwaltungskosten

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	je Eigentumswohnung	je Garage oder Einstellplatz	
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	

Tab. 71 Jährliche Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	je Wohnfläche	je Garagenstellplatz	je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert) ⁵¹
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²

⁵¹ jährliche Wertanpassung analog der Anpassung der Kosten gemäß EW-RL, Anlage 1

(C) Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 13 ImmoWertV) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Bei individuell genutzten Objekten handelt es sich in der Regel um **Gebäudedefaktoren**, 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.

Tab. 72 Modell zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren

wesentliche Modellparameter – Vergleichsfaktoren		
Gebäudearten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-/Geschäftshäuser, Villen, Wohnungseigentum	
Kauffälle	nur Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	
besondere objektspezifische Merkmale (boG)	keine oder entsprechende Bereinigung des Kaufpreises	
Bodenwert (rentierlich)	objekttypisch, beitrags- und abgabefrei (ebf) aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt und ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ⁵² angepasst; objekttypische Grundstücksgröße wird zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet <i>Wohnungseigentum:</i> Aufgrund des relativ geringen Einflusses auf den Liegenschaftszinssatz wird auf eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bei Wohnungseigentum verzichtet.	
Berechnungsmodell	Gebäudefaktor = (Kaufpreis ± boG) / Wohn-/Nutzfläche	Ertragsfaktor = (Kaufpreis ± boG) / Jahresrohertrag
Bodenwert enthalten	ja	ja
Auswertungszeitraum	1 Jahr (Berichtsjahr) bis max. 3 Jahre	
Ableitungsmethode	arithmetischer Mittelwert	
Ausreißer	Objekte, die das ± 1,5 ... 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen überschritten haben	

⁵² Umrechnungskoeffizienten für WGFZ: siehe Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

(D) Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung

Einen wesentlichen Einflussfaktor für den Grundstückswert stellt die Lagewertigkeit des Wohnumfeldes innerhalb des Stadtgebietes dar. Die in Abb. 69 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

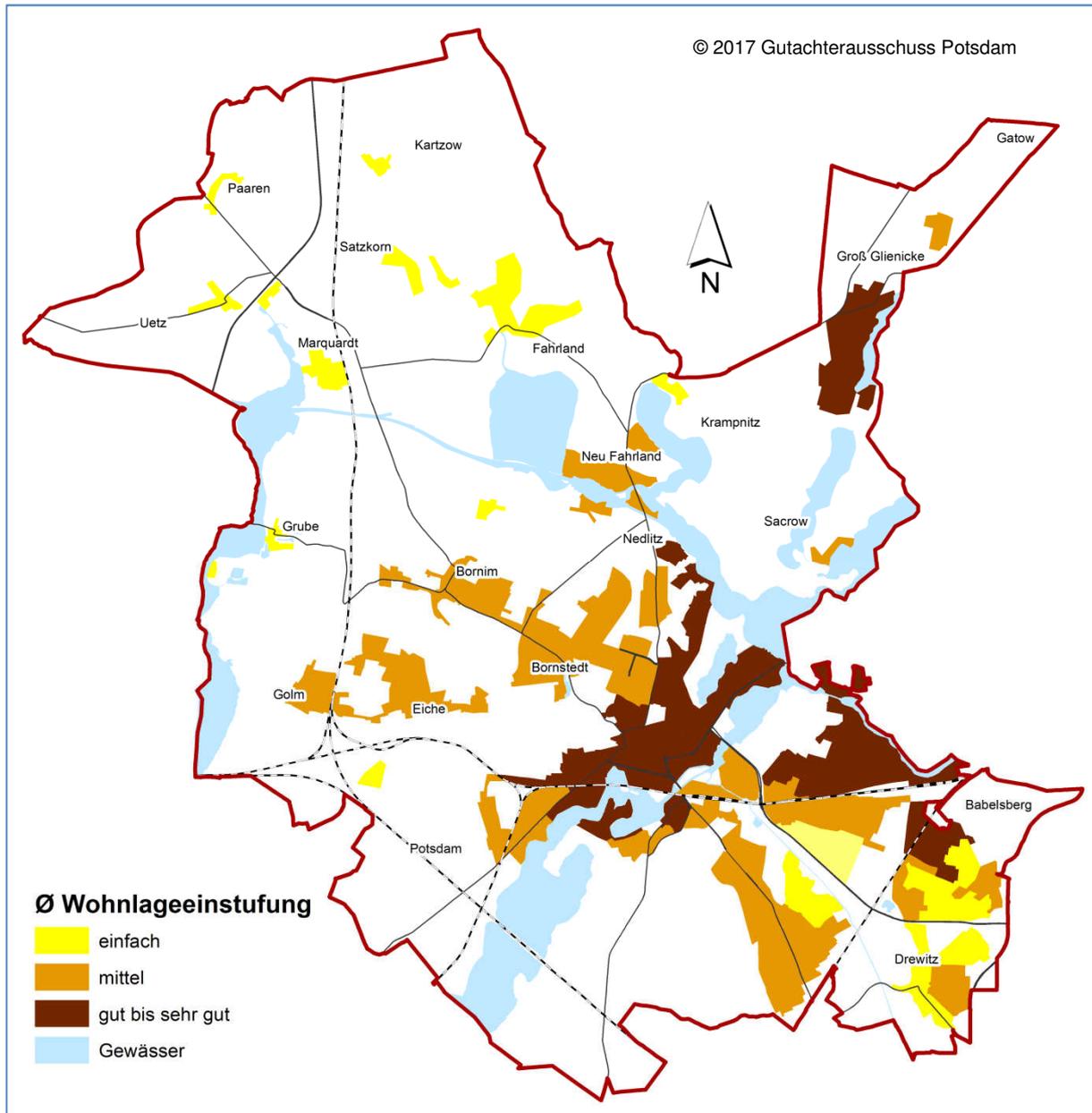
Die **einfache Wohnlage** ist geprägt durch Nutzungskonflikte, Immissionsbelastungen, städtebauliche Defizite, eingeschränktes Image, hohe Baudichte mit wenigen Freiflächen sowie eine dörfliche bzw. städtische Randlage mit geringer sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

Die **mittlere Wohnlage** zeichnet sich ohne besondere 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.

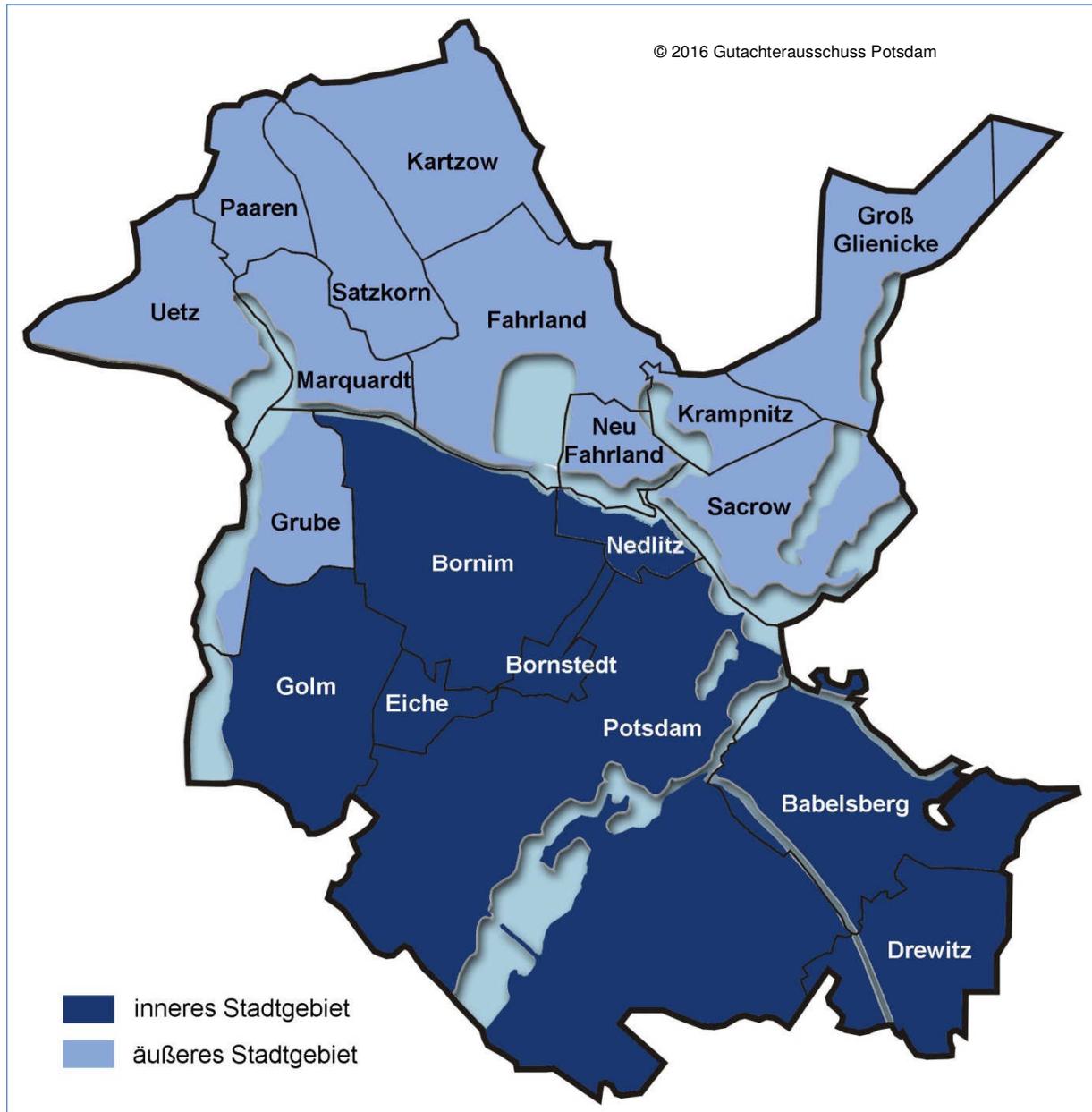
Eine konkrete Wohnlageeinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann der nachfolgenden Abbildung nicht entnommen werden.

Abb. 69 Durchschnittliche, stadträumliche Wohnlageeinstufung



(E) Übersichtskarte zu Untersuchungsräumen

Abb. 70 Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(F) Weitere Ansprechpartner

Tab. 73 Gutachterausschüsse im Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ...	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Postfach 1138 14801 Bad Belzig	03328 / 318 311 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen	03321 / 40 36 181 03321 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 90 139 52 33 030 / 90 139 52 31 gaa@sensw.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/Oder	0335 / 55 82 520 0335 / 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 / 88 44 123 0331 / 88 44 16 123 kundenservice@geobasis-bb.de

Tab. 74 Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	Können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodatenservice	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 – 3192 geodatenservice@rathaus.potsdam.de
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 3110 planungsrecht@rathaus.potsdam.de
städtischer Grundstücksverkehr	Bereich Grundstücksmanagement	0331 / 289 – 1467 grundstuecksmanagement@rathaus.potsdam.de
Umlegung, Bodenordnung	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses	0331 / 289 – 3208 umlegungsausschuss@rathaus.potsdam.de
sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag	Bereich Stadterneuerung	0331 / 289 – 3221 stadterneuerung@rathaus.potsdam.de
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1246 statistik@rathaus.potsdam.de
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnen	0331 / 289 – 2663 wohnungswesen@rathaus.potsdam.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	www.ihk-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 6206 – 0 www.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereiche „Bornstedter Feld“ und „Kramnitz“	PRO Potsdam - Entwicklungsträger GmbH	0331 / 6206 – 0 www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 74 35 70 www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 www.fa-potsdam.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

Landeshauptstadt Potsdam

www.potsdam.de / Rathaus Online

(G) Abkürzungsverzeichnis

...	von bis
%	Prozent
./.	Verhältnis
€	Euro
<	kleiner als, weniger als
>	größer als, mehr als
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
§	Paragraf
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa, ungefähr
d.h.	das heißt
Dr.	Doktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser
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
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LGB	Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
m	Meter

m ²	Quadratmeter
max.	maximal
MIK	Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
min.	mindestens, minimal
Mio.	Millionen (1.000.000)
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
Prof.	Professor
rd.	rund
RL	Richtlinie
RL EW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern und für Kommunales zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg
RL SW-BB	Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg
RND	Restnutzungsdauer
s	Standardabweichung
S.	Seite
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Sachwertrichtlinie)
T€	1.000 Euro
Tab.	Tabelle
usw.	und so weiter
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
vgl.	vergleiche
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Vergleichswertrichtlinie)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Wohngeb.	Wohngebäude
ẋ	Medianwert