

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

Tel.: +49 331 2 89 31 82  
E-Mail: gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de



## Bodenrichtwerte 01.01.2024

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße 6, Potsdam

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Potsdam
Gemeinde	Potsdam
BRW-Name	Potsdam, Leipziger Straße
Zonennummer	1077
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	1000,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	MI - Mischgebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,8
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	2024/12004-UK-GFZ-2023.pdf
Grundstücksmarktbericht	<a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_P.pdf">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_P.pdf</a>

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den „[Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten](#)“ eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 28.11.2024 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

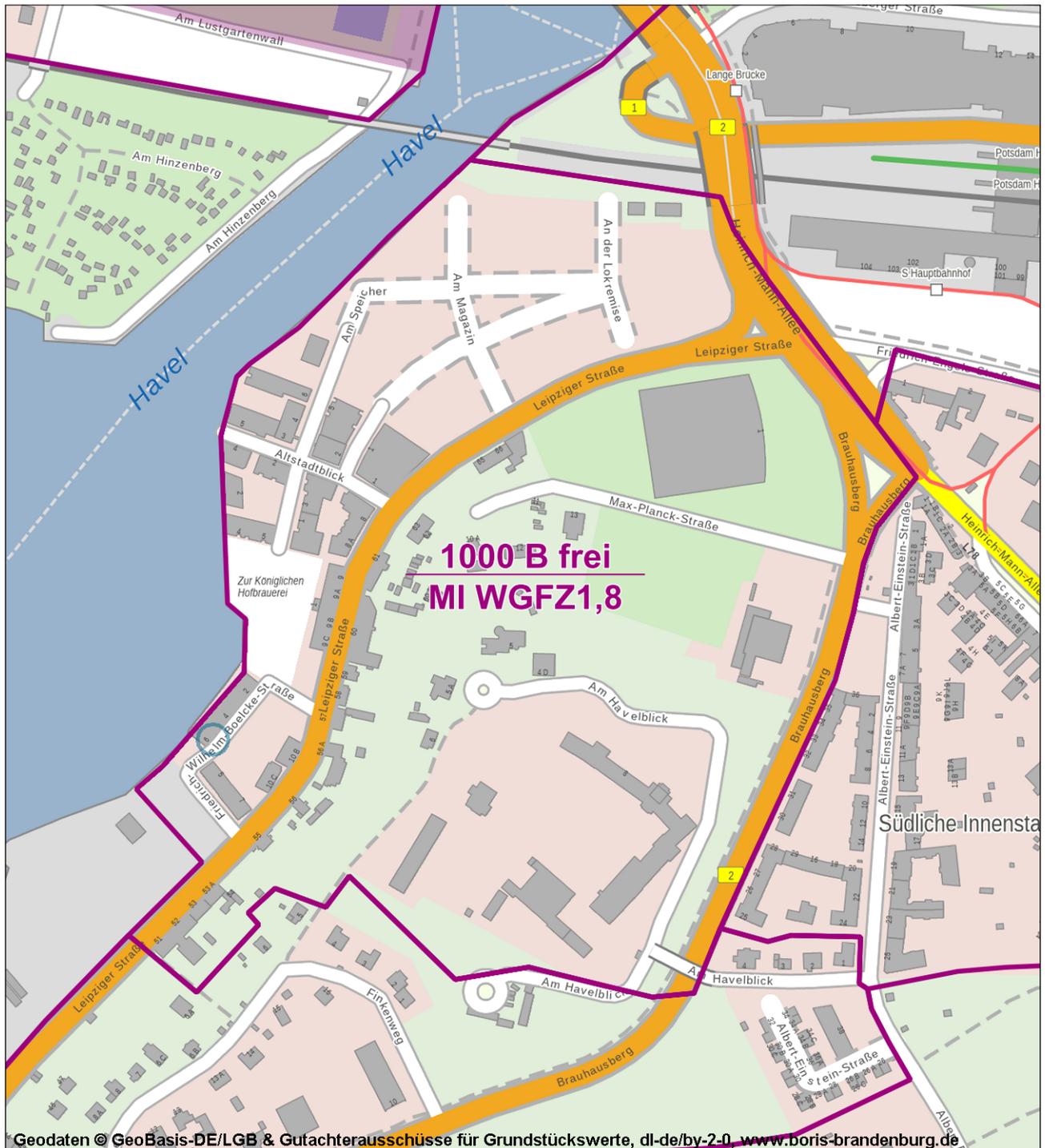
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

Tel.: +49 331 2 89 31 82  
E-Mail: [gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de](mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de)



**Bodenrichtwerte 01.01.2024**

Maßstab: 1:2000



Dieser Auszug wurde am 28.11.2024 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

## Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Geschossflächenzahlen

Für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam werden lagetypische Geschossflächenzahlen (GFZ), die gemäß § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurden, ausgewiesen. Der § 16 Abs. 4 ImmoWertV wird bei den Ermittlungen der Geschossflächen nicht angewendet. Auf Grund der derzeitigen technischen Möglichkeiten sind unsere lagetypischen Geschossflächenzahlen als wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

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

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,5	0,68	1,5	1,29	2,5	1,82
0,6	0,75	1,6	1,34	2,6	1,87
0,7	0,81	1,7	1,40	2,7	1,92
0,8	0,88	1,8	1,45	2,8	1,97
0,9	0,94	1,9	1,51	2,9	2,02
1,0	1,00	2,0	1,56	3,0	2,07
1,1	1,06	2,1	1,61	3,1	2,12
1,2	1,12	2,2	1,66	3,2	2,17
1,3	1,18	2,3	1,72	3,3	2,22
1,4	1,23	2,4	1,77		

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

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

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. Es kann zwischen den Umrechnungskoeffizienten interpoliert werden, eine Extrapolation über den aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus wäre nicht sachgerecht. Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der GFZ können dem Grundstücksmarktbericht Landeshauptstadt Potsdam entnommen werden.