

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**

**LAND
BRANDENBURG**



2 0 0 0

2 0 0 1

2 0 0 2

Grundstücksmarktbericht

2 0 0 3

Landeshauptstadt Potsdam

2 0 0 4

2 0 0 5

Grundstücksmarktbericht 2003

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

Sitz der Geschäftsstelle: bei der Stadtverwaltung Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
14461 Potsdam
(Hegelallee 6-10, Haus 1, Zimmer 310)

Auskünfte: Tel. 0331 / 289 – 3182 oder 3183
Fax 0331 / 289 – 2575
e-Mail Katasteramt.Vermessung@Rathaus.Potsdam.de

Öffnungszeiten: Dienstag 9.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr

Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.potsdam.de

Redaktionsschluss: 15.02.2004

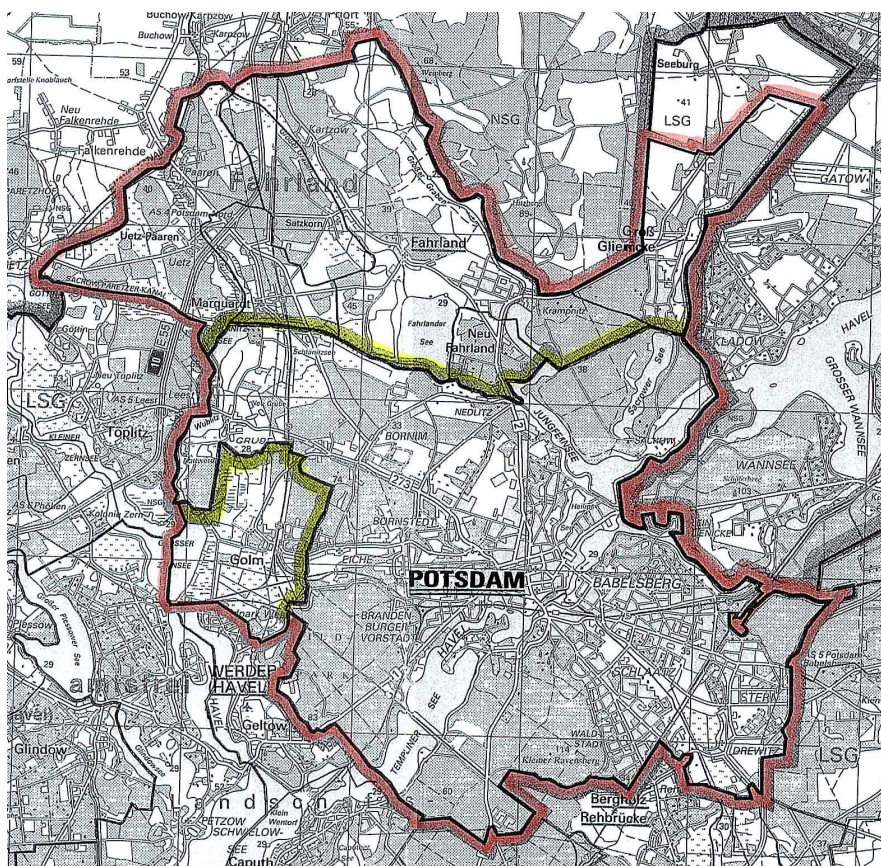
Schutzgebühr: 22,50 € (gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

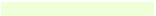

Titelbild: Schloss Marquardt

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Ein Belegexemplar wird erbeten.

Hinweis

Seit dem 26.10.2003 hat sich das Stadtgebiet Potsdams um 78 km² erweitert. Alle im Grundstücksmarktbericht 2003 veröffentlichten Zahlen und Angaben beinhalten auch die Umsätze aus den neuen Ortsteilen.



-  alte Stadtgrenze
-  neue Stadtgrenze (ab 26.10.2003)

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzer Überblick zum Grundstücksmarkt 2003.....	7
2.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	10
3.	Die Landeshauptstadt Potsdam.....	11
4.	Gesamtumsätze und deren Entwicklungen	14
4.1	Allgemeine Angaben zu Vertragsvorgängen	14
4.2	Gesamtumsätze	15
4.3	Umsätze in den einzelnen Stadtgebieten	17
4.4	Marktteilnehmer	18
5.	Bodenrichtwerte.....	19
5.1	Bodenrichtwertentwicklungen	20
5.2	Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten.....	21
6.	Unbebaute Bauflächen	23
6.1	Flächen- und Geldumsatz.....	23
6.2	Bauflächen für den Wohnungsbau.....	26
6.3	Gewerbliche Bauflächen.....	27
7.	Sonstige Flächen	29
7.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	29
7.2	Garten- und Erholungsflächen	30
8.	Bebaute Grundstücke.....	31
8.1	Flächen- und Geldumsatz.....	31
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
8.3	Villen.....	37
8.4	Mehrfamilienhäuser	38
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	39
9.1	Umsatz und Entwicklung	39
9.2	Wohnungseigentum	41
9.3	Teileigentum	46
10.	Sonstige erforderliche Daten	47
10.1	Liegenschaftszinssätze	47
10.2	Mieten.....	47
10.3	Nutzungsentgelte	48
10.4	Marktanpassungsfaktoren	49
11.	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche.....	50
12.	Sonstige Informationen	53

1. Kurzer Überblick zum Grundstücksmarkt 2003

Der vorliegende, zwölfte Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2003. Die Basis des jährlich neu erscheinenden Berichtes sind die statistischen Auswertungen der beim Gutachterausschuss registrierten Kauffälle. Durch die Darstellung von Umsätzen, Preisniveaus und Preisentwicklungen wird eine hohe Anschaulichkeit der Potsdamer Grundstücksmarktsituation erreicht und somit für alle interessierten Personen und Stellen transparent gestaltet.

Für das Gebiet der Stadt Potsdam, einschließlich seiner neuen Ortsteile, wurden 58 Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2004 beschlossen.

Das Potsdamer Stadtzentrum, zugleich auch eines der Potsdamer Sanierungsgebiete, bleibt mit Bodenrichtwerten zwischen 410 €/m² und 600 €/m² weiterhin die Spitzenlage von Potsdam. In den angrenzenden innerstädtischen Wohngebieten liegen die durchschnittlichen Bodenwerte bei 250 €/m² bis 330 €/m². Während sich die Potsdamer Grundstückspreise in den innerstädtischen Mehrfamilienhausgebieten nur unwesentlich geändert haben, weisen die typischen Wohngebiete für den individuellen Wohnungsbau eine fallende Tendenz auf. Hier waren Preisrückgänge zwischen 5 €/m² und 20 €/m² zu verzeichnen. Obwohl die Bodenpreise in Potsdam seit den Höchstständen von 1994/1995 im Durchschnitt um 30 % gefallen sind, bewegen sie sich nach wie vor auf einem relativ hohen Niveau.

Tabelle 1 Bodenpreisniveau 2003

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Einfamilienhausgebiete in gehobener Lage	200 ... 260 €/m ²	↘
Einfamilienhausgebiete in mittlerer bis guter Lage	100 ... 180 €/m ²	↘
Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage	30 ... 90 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	250 ... 330 €/m ²	→
Wohnkomplexe in Plattenbauweise	170 ... 220 €/m ²	↘

¹ Tendenzen: → ±2% ↘↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

Vor allem in den Stadt- und Ortsteilen Babelsberg, Bornim, Drewitz, Groß Glienicke und Golm wurden 2003 viele unbebaute Grundstücke veräußert. Die höchsten Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Babelsberg gezahlt. Hier liegen die Bodenrichtwerte zwischen 180 €/m² und 220 €/m².

Tabelle 2 Allgemeine Umsatzentwicklungen in Jahr 2003

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.369	265,8 ha	237,5 Mio. €
Auswahl	unbebaute Bauflächen	↑	↓	↓
	bebaute Grundstücke	↓	↘	↓
	Wohnungs- und Teileigentum	→	---	↘

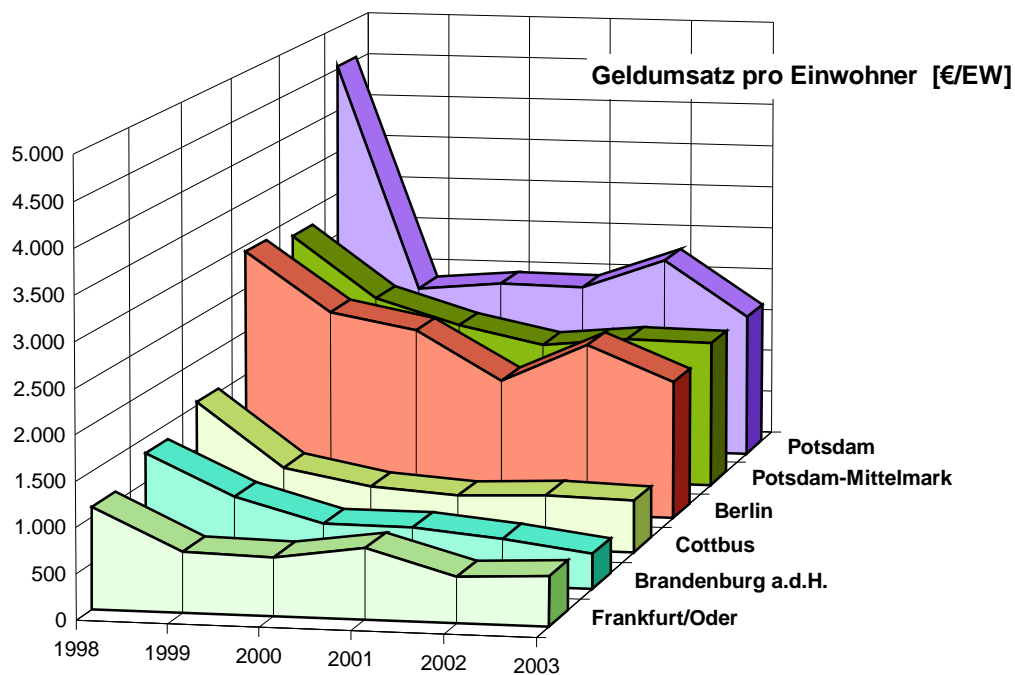
Im Jahr 2003 wurden eben so viele Verträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Dagegen ist sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz um 33 % gefallen. Dies ist vor allem auf den Verkauf einiger kostenintensiver und großflächiger Objekte im Vorjahr zurück zu führen. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt des Potsdamer Grundstücksmarktes wie auch in den vorangegangenen Jahren auf den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“. Bei diesen beiden Teilmärkten wurden 86 % des Gesamtgeldumsatzes von 2003 umgesetzt.

Tabelle 3 Aussagen zu einigen Teilmärkten

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 2.255 €/m ²	↗
	Baujahr 1960 bis 1990	Ø 920 €/m ²	→
	Baujahr ab 1991	Ø 2.010 €/m ²	↓
Ein- und Zweifamilienhäuser		90.000 ... 330.000 €	---

Mit 9,5 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohnern bewegt sich der Umsatz bei Grundstücksverkäufen gegenüber dem Vorjahr auf gleichem hohen Niveau und liegt im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten im Land Brandenburg weiterhin mit großem Abstand an der Spitze.

Abbildung 1 Geldumsätze pro Einwohner aus ausgewählten Stadt- bzw. Landkreisen



2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) ein selbstständiges und unabhängiges Fachgremium, das auf Landesebene für einzelne Gebietskörperschaften gebildet wird. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die beim zuständigen Kataster- und Vermessungsamt (in der Stadt Potsdam: Fachbereich Kataster und Vermessung) eingerichtet ist.

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam** setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender:	Winfried Schmidt	
Stellvertretende Vorsitzende:	Hans-Jürgen Hurlin	Katrin Schmidt
Ehrenamtliche Gutachter:	Birgit Richter	Gerhard Derksen
	Ulrich Springer	Andreas Erdmann
	Lutz Kaden	Egbert Krellmann
	Wolfgang Räsch	Martina Voß
	Dr. Manfred Stelter	Jutta Ziehe

Neben den in anderen Rechtsvorschriften aufgeführten Aufgaben werden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seiner Geschäftsstelle entsprechend § 193 BauGB in Verbindung mit Abschnitt 2 der Gutachterausschussverordnung (GAV) des Landes Brandenburg u.a. folgende Aufgaben übertragen:

- Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken, Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte gemäß NutzEV bzw. ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau;
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte bzw. aus der Kaufpreissammlung;
- Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen, Ableitung und Fortschreibung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

3. Die Landeshauptstadt Potsdam

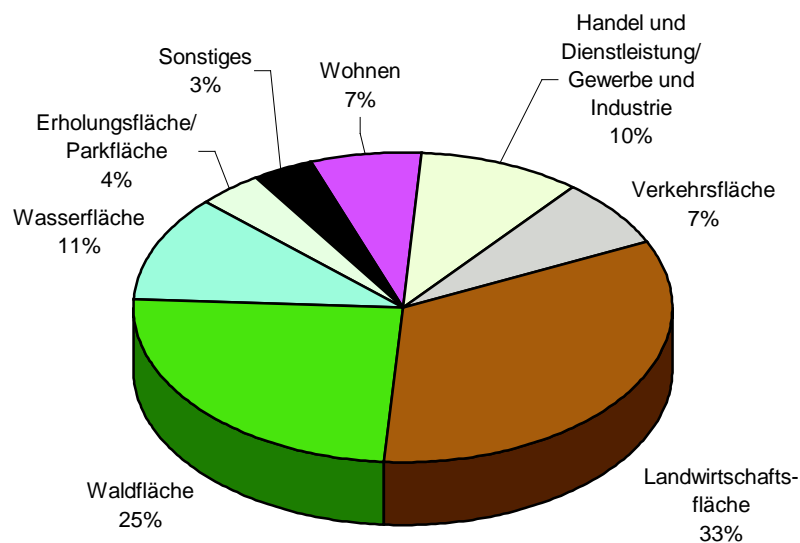
Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam erstreckt sich beiderseits der seenartig erweiterten Havel. Sie grenzt unmittelbar an die Südwest-Grenze Berlins und ist von den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland umgeben. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Gesamtfläche: 187 km²

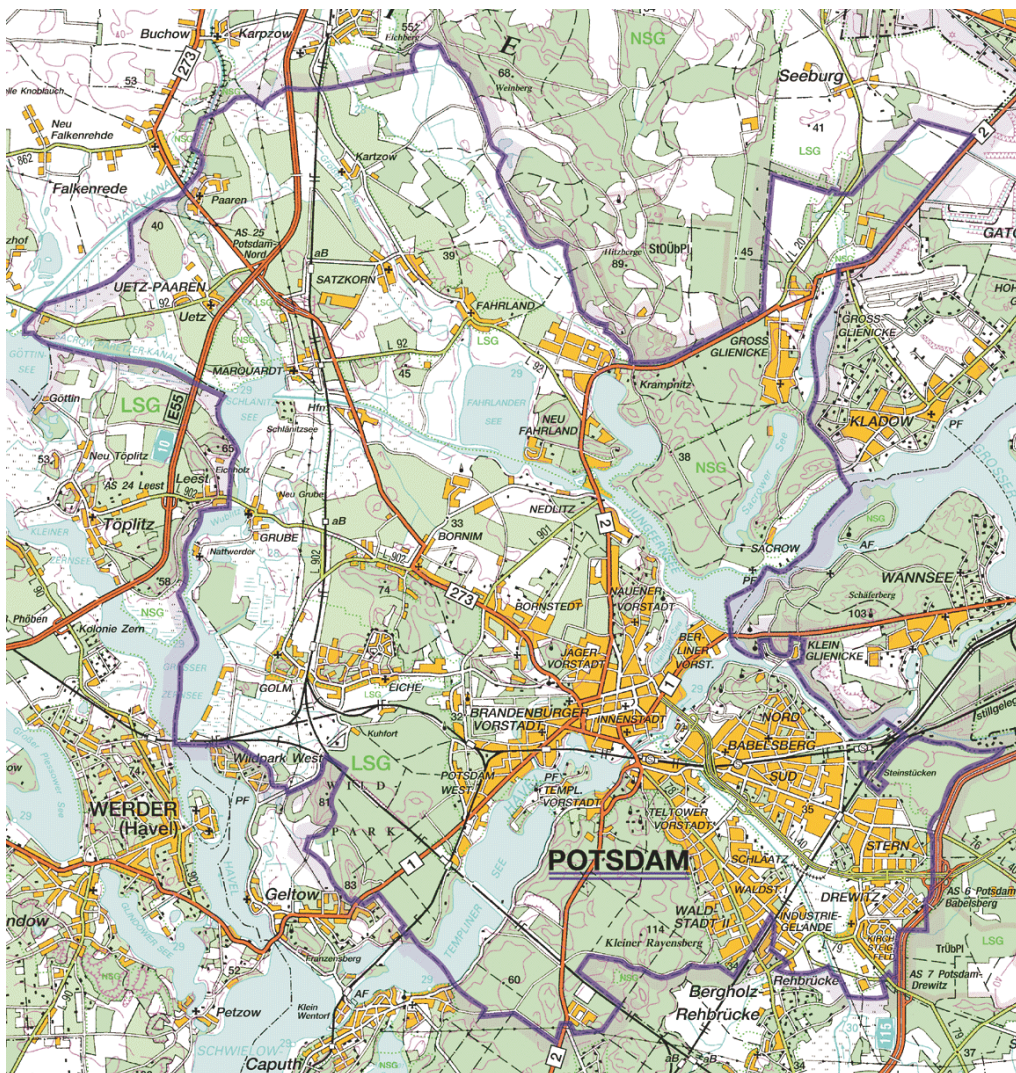
Einwohner: ~ 143.800 EW

Mittlere Höhenlage: 35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

Abbildung 2 Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)



Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1936 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow, sowie die seit 1993 eingegliederten Ortsteile 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 zum heutigen Stadtgebiet.

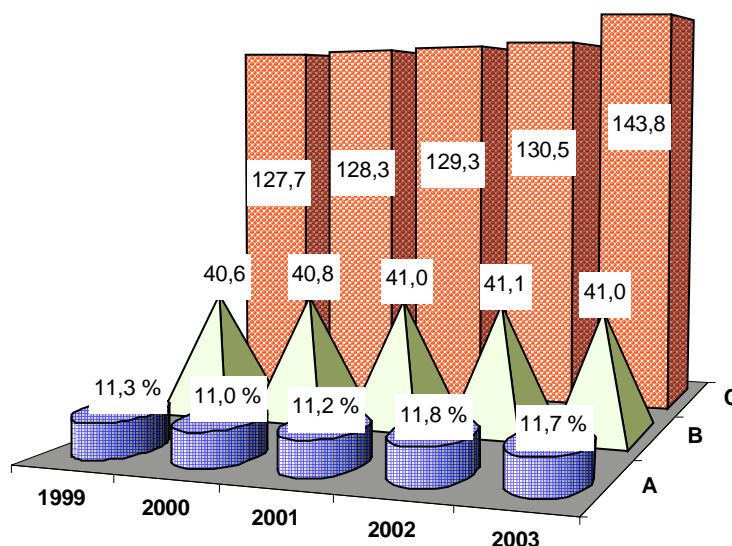


Topografischer Kartenausschnitt mit Genehmigung des LGB Brandenburg (GB 71/99)

Im Laufe der Geschichte entwickelte sich Potsdam zu einer Residenz-, Garnisons- und Verwaltungsstadt. Das Besondere dieser reizvollen Stadt sind die vielen historischen Gebäude und die zum Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen, die jedes Jahr viele Besucher aus aller Welt anziehen. Durch Gründung vielfältiger Institute und Bildungseinrichtungen entwickelt sich Potsdam immer mehr zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort. Neben der Funktion als Sitz der Landesregierung wird Potsdam auch von der Medienwirtschaft und dem Tourismus geprägt. Die Ansiedlung von zahlreichen Unternehmenszentralen der Wissenschaft und Wirtschaft verleiht der Stadt zusätzliche Entwicklungsimpulse.

Die Mehrheit der Beschäftigten ist in den Bereichen Handel, Verkehr, Verwaltung und sonstige Dienstleistungen tätig. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam lag auch 2003 deutlich unter dem Brandenburger Jahresdurchschnitt von 18,8 %.

Abbildung 3 Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)



A Arbeitslosenquote Stadt Potsdam

B Durchschnittsalter

C Einwohner [in je 1000 EW] →

Nur bei den Angaben für 2003 sind die Einwohner der neuen Ortsteile mit berücksichtigt!

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wesentlich geprägt. So sind seit 1992 für die Innenstadtbereiche Potsdams und Babelsbergs städtebauliche Sanierungsgebiete ausgewiesen. Für die Erschließung ehemals brachliegender Flächen im Bornstedter Feld und ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg wurden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet. Eine Übersicht über alle Verfahrensgebiete in Potsdam ist unter Abschnitt 11, ab Seite 50 dargestellt.

Zu Beginn des Jahres 2004 sind ca. 210 Bebauungspläne und ca. 35 Vorhaben- und Erschließungspläne² für das Gebiet der Stadt Potsdam aufgestellt worden, von denen jetzt insgesamt ca. 95 rechtswirksam sind. Mit den öffentlichen Bekanntmachungen in den Jahren

² Quelle: Amtsblattveröffentlichungen der Stadt Potsdam

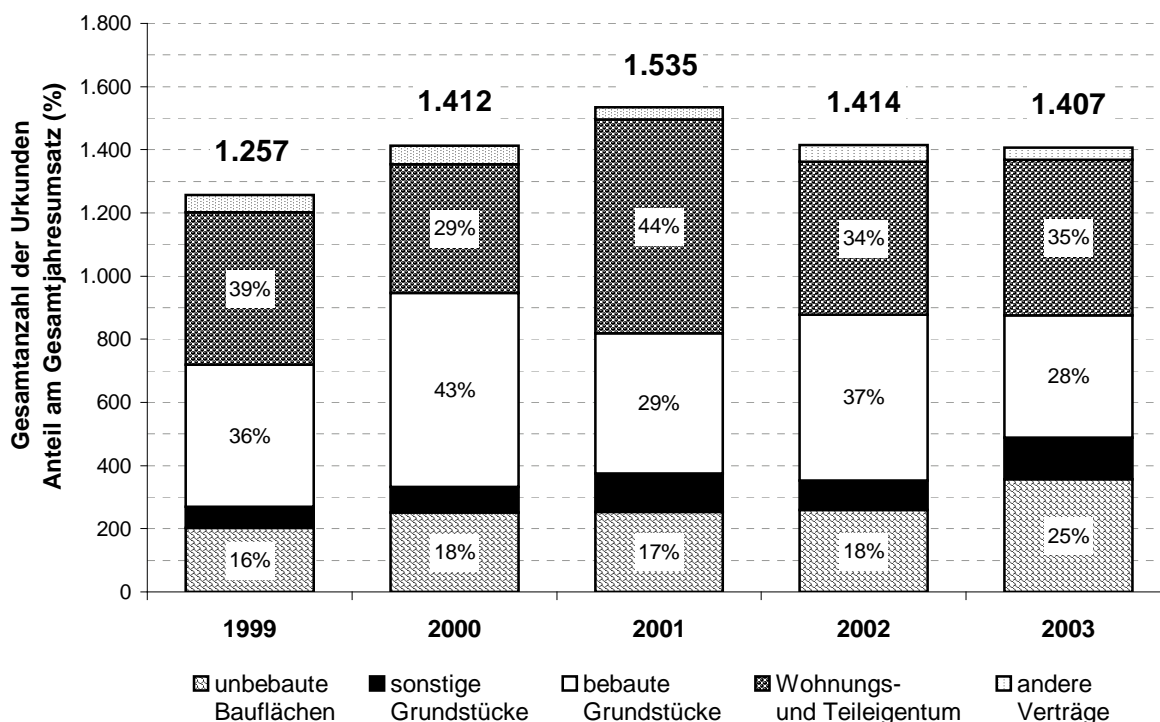
1991 bis 1999 wurden einige Flächennutzungspläne für große Teile des heutigen Stadtgebietes rechtswirksam.

4. Gesamtumsätze und deren Entwicklungen

4.1 Allgemeine Angaben zu Vertragsvorgängen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden 2003 insgesamt 1.407 Verträge entsprechend § 195 BauGB übersandt. Davon konnten 38 Verträge nicht ausgewertet werden, da es sich um Grundstücksübertragungsverträge aufgrund von Schenkungen, Überlassungen, vorgezogene Erbfolge u.ä. handelte. Als Grundlage für die Auswertungen des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes wurden daher nur **1.369 Kaufverträge** aus der Kaufpreissammlung verwendet.

Abbildung 4 Entwicklung der Vertragsabschlüsse



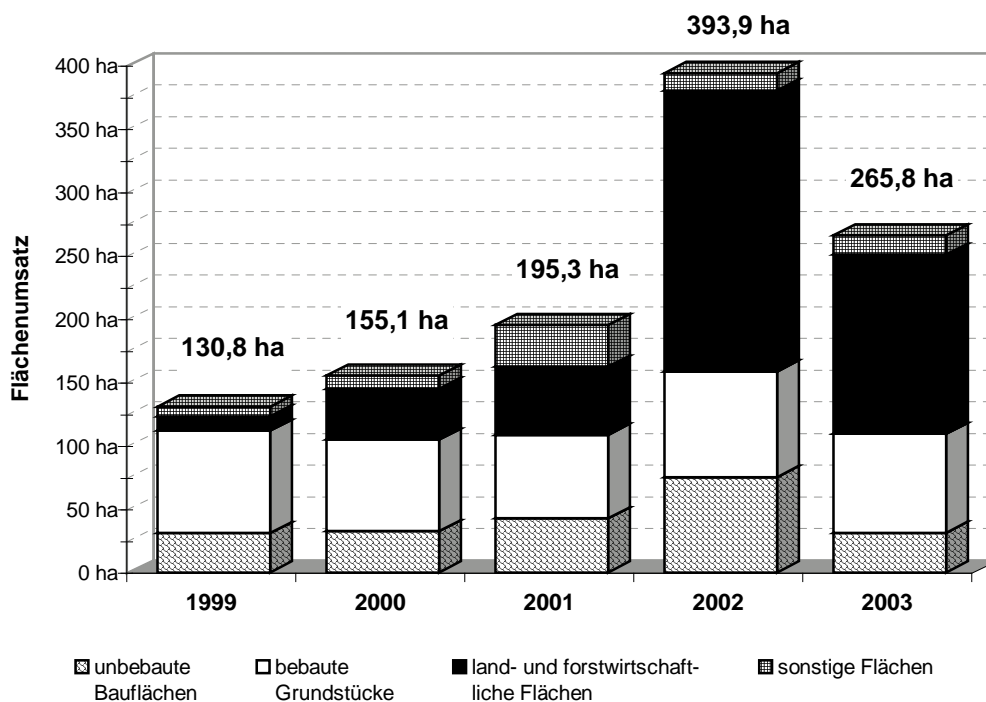
Es ist zu beachten, dass unter „unbebaute Bauflächen“ Bauland, Bauerwartungs- und Rohbauland eingeordnet sind. Unter „sonstige Grundstücke“ sind land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen u.ä. zusammengefasst.

4.2 Gesamtumsätze

Tabelle 4 Anzahl der Verkäufe und Gesamtflächenumsatz

Teilmärkte	Anzahl verwertbarer Verkäufe	Tendenz zum Vorjahr	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	1.369	+ 0%	265,8 ha	- 33%
unbebaute Bauflächen	356	+ 37%	31,2 ha	- 58%
bebaute Grundstücke	388	- 26%	78,1 ha	- 6%
land- und forstwirtschaftliche Flächen	45	+ 61%	141,4 ha	- 36%
sonstige Flächen ³	87	+ 34%	15,0 ha	+ 10%
Wohnungs- und Teileigentum	493	+ 1%		

Abbildung 5 Entwicklung der Gesamtflächenumsätze

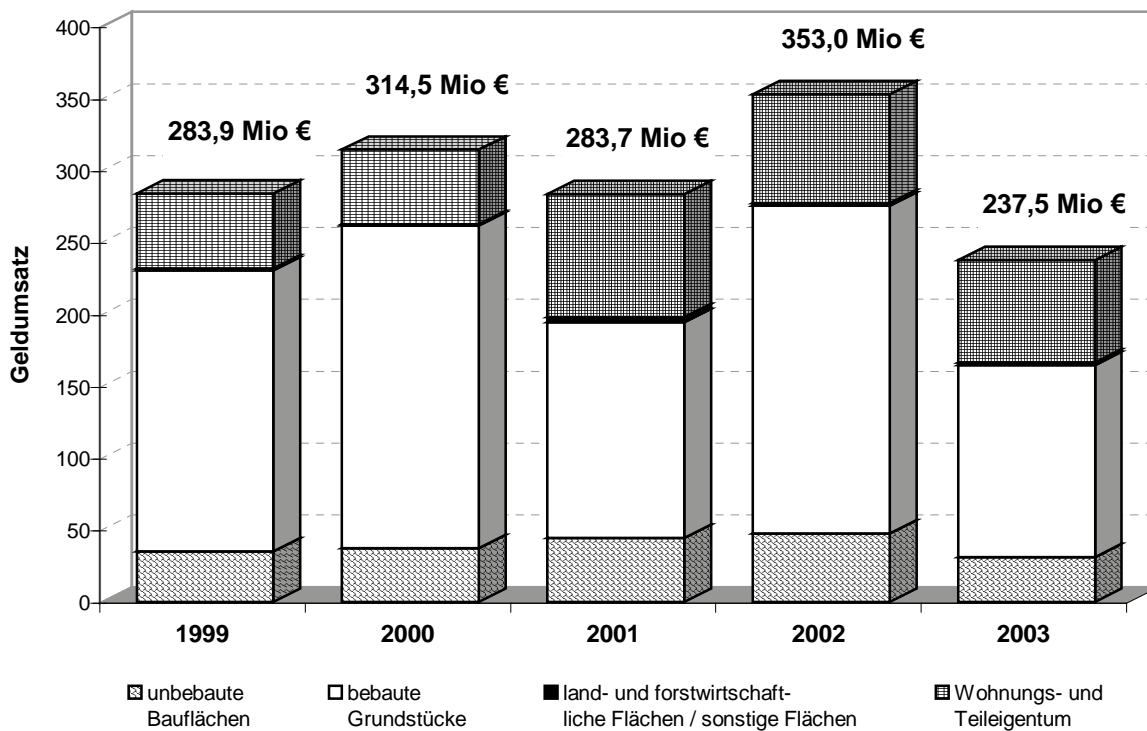


³ Zu „sonstige Flächen“ zählen unter anderem Dauerkleingärten, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen.

Tabelle 5 Gesamtgeldumsatz

Teilmärkte	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	237,5 Mio. €	- 33%
unbebaute Bauflächen	31,0 Mio. €	- 35%
bebaute Grundstücke	133,4 Mio. €	- 41%
land- und forstwirtschaftliche Flächen / sonstige Flächen	1,9 Mio. €	+ 13%
Wohnungs- und Teileigentum	71,2 Mio. €	- 6%

Abbildung 6 Entwicklung der Gesamtgeldumsätze



4.3 Umsätze in den einzelnen Stadtgebieten

Abbildung 7 Verteilung der Verkäufe – unbebaute Bauflächen

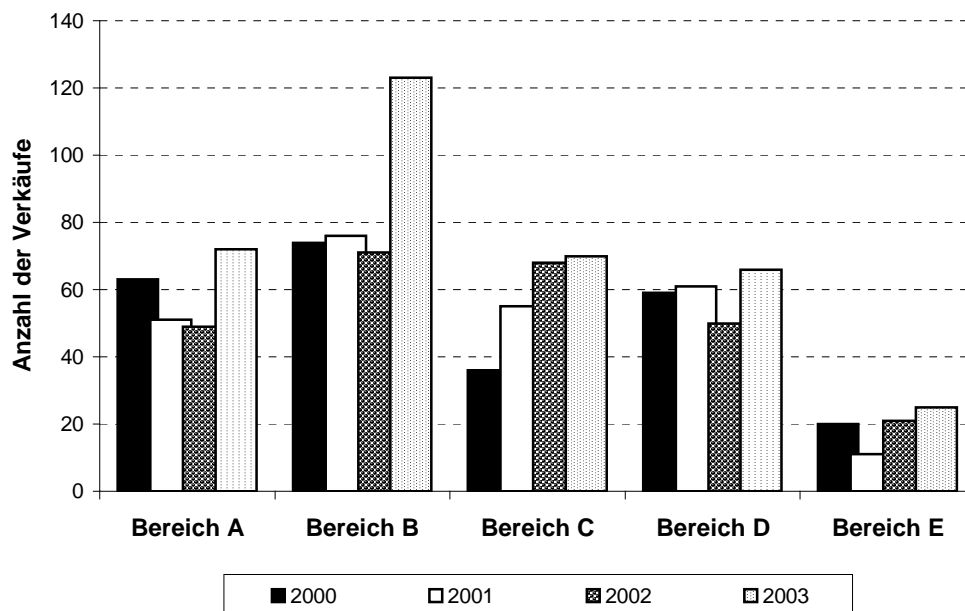
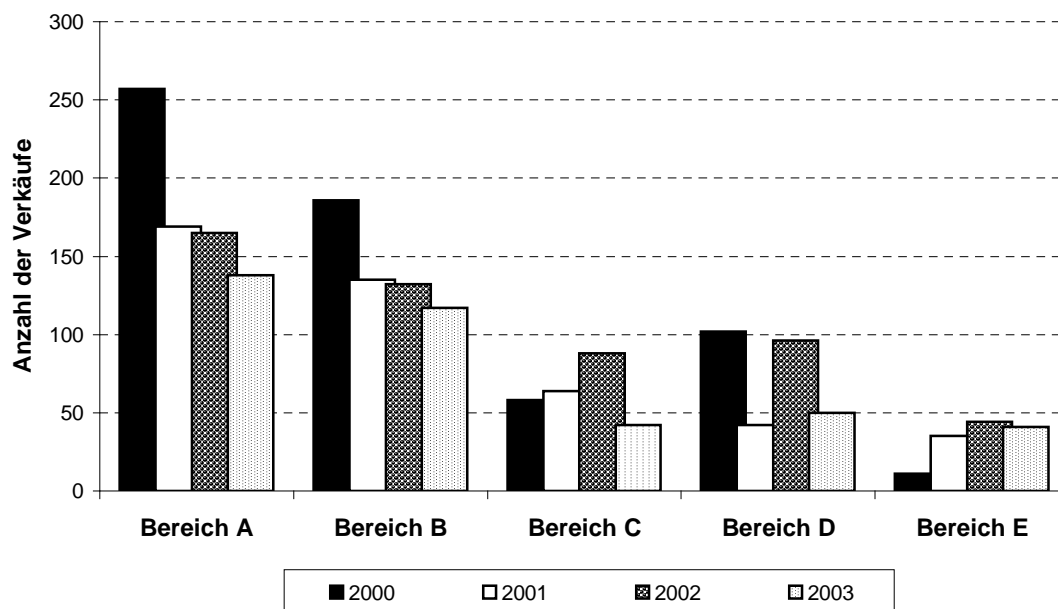


Abbildung 8 Verteilung der Verkäufe – bebaute Grundstücke



Erläuterungen:

- Bereich A** Potsdam
- Bereich B** Babelsberg, Drewitz
- Bereich C** Bornstedt, Bornim, Eiche, Golm
- Bereich D** Groß Glienicke, Sacrow, Krampnitz, Neu Fahrland, Nedlitz, Fahrland
- Bereich E** Grube, Marquardt, Kartzow, Satzkorn, Uetz-Paaren

4.4 Marktteilnehmer

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Zusammensetzung des Veräußerer- bzw. des Erwerberkreises auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt 2003.

Abbildung 9 Marktteilnehmer – Aufteilung nach Teilmärkten

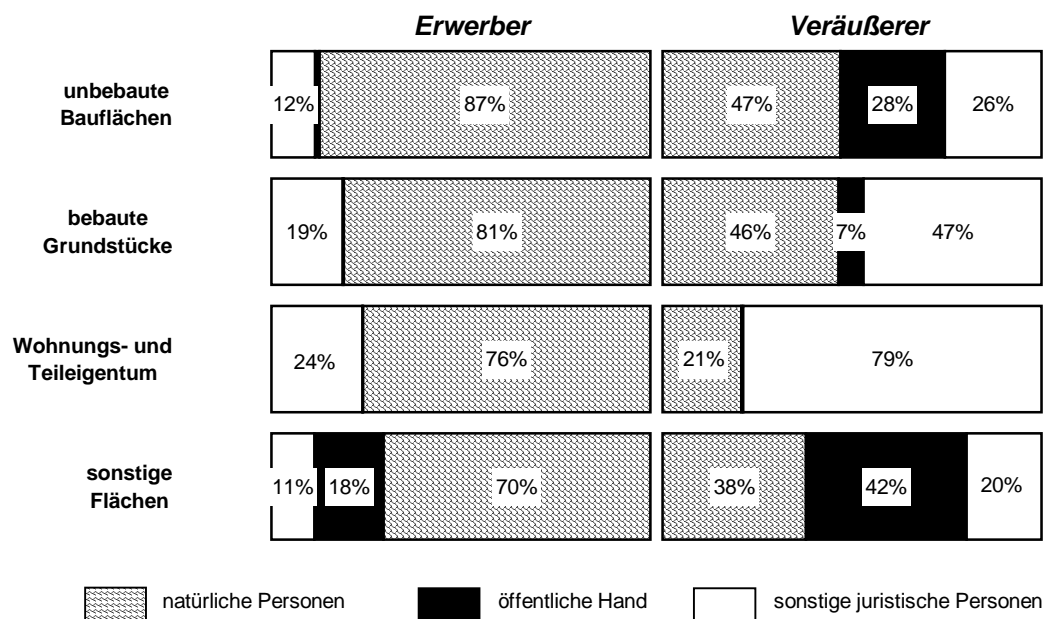
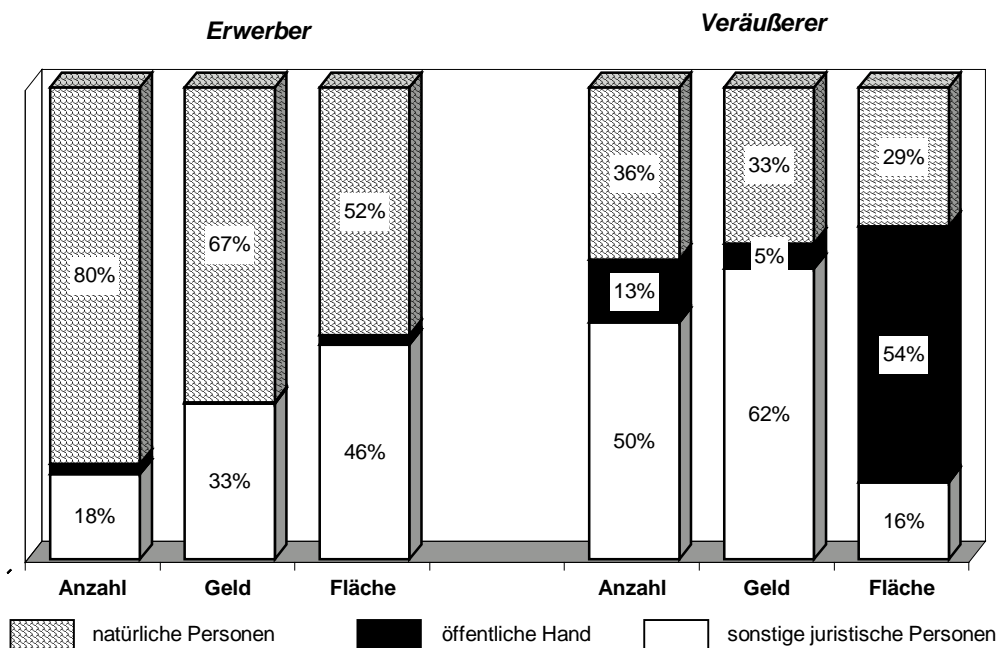


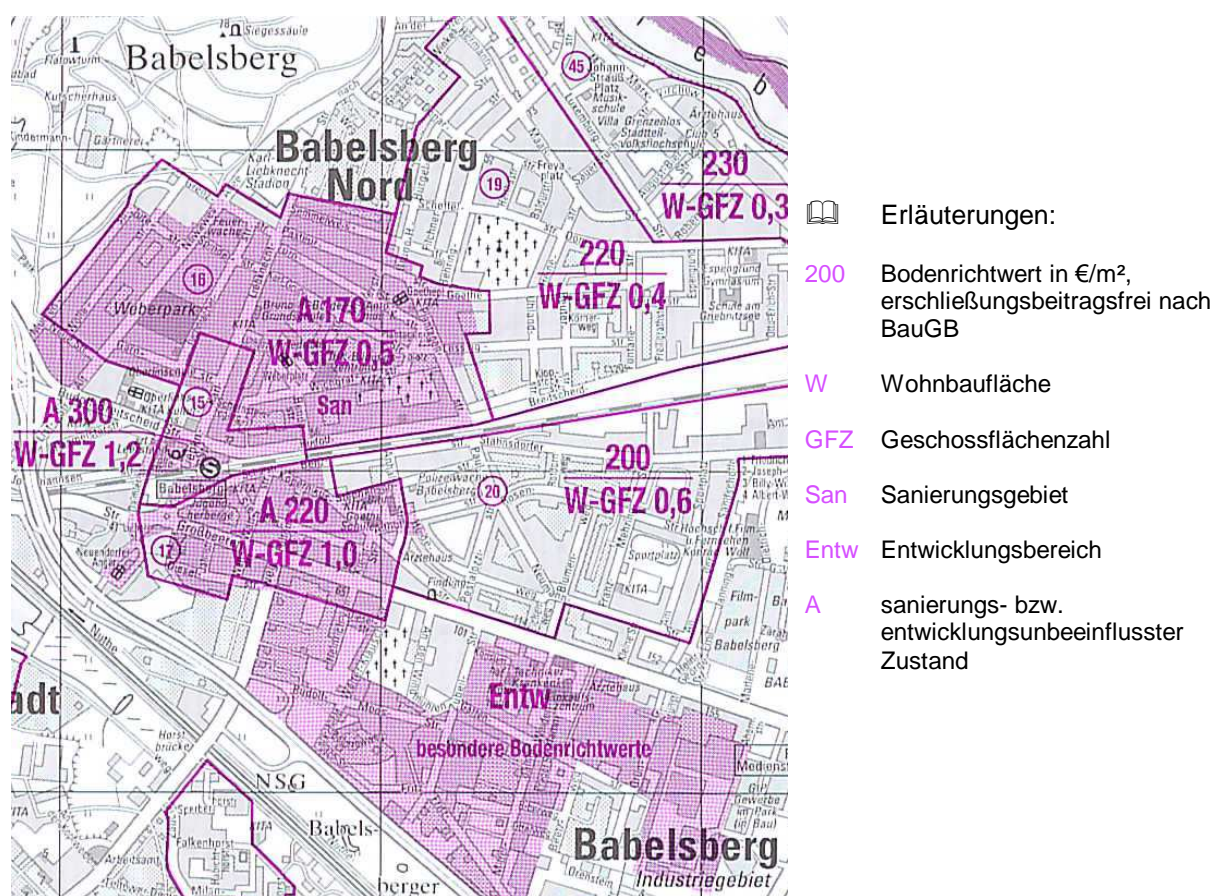
Abbildung 10 Marktteilnehmer – Anteile am Gesamtumsatz



5. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke in einem Gebiet oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind in der Regel für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Bodenrichtwerte dienen der Marktorientierung, haben jedoch keine bindende Wirkung.

Abbildung 11 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2004)

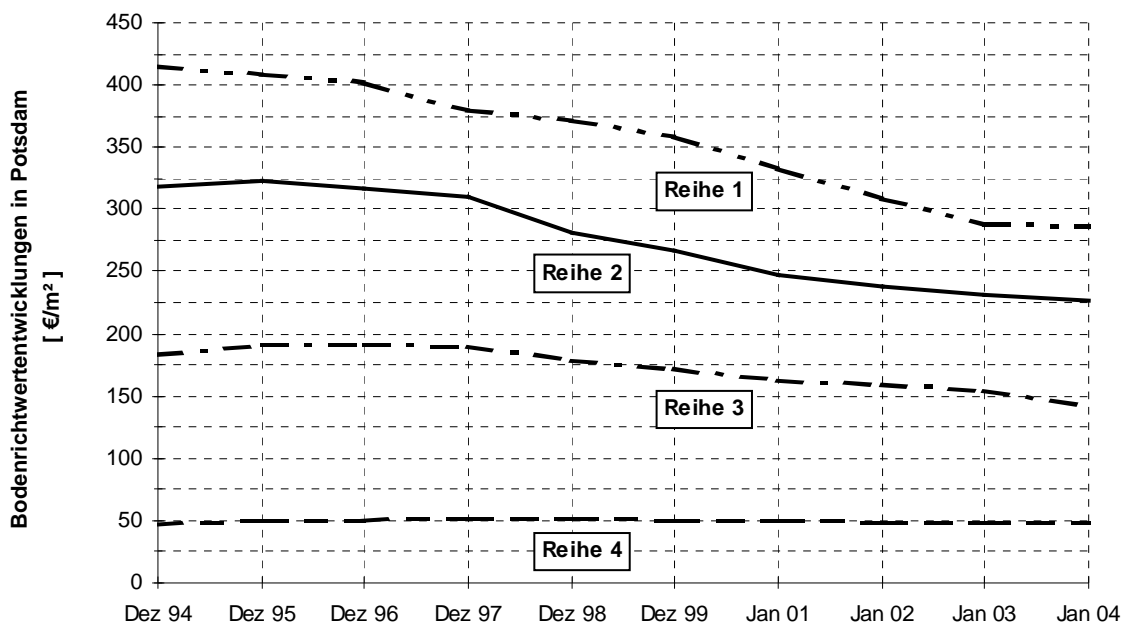



Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden im Januar 2004 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam ermittelt und beschlossen. Informationen über die Potsdamer Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden. Hier sind auch die Potsdamer Bodenrichtwertkarten gegen eine Einzelschutzgebühr von 30,00 € erhältlich.

5.1 Bodenrichtwertentwicklungen

Für die folgenden Abbildungen sind einzelne vergleichbare Bodenrichtwerte entsprechend der Lage und der Art der Nutzung untersucht worden und in Form von Entwicklungsreihen dargestellt.

Abbildung 12 Bodenrichtwertentwicklungen



-  **Reihe 1:** Mehrfamilienhausgebiete in guter städtischer Lage
- Reihe 2:** Einfamilienhausgebiete in gehobener städtischer Lage
- Reihe 3:** Einfamilienhausgebiete in guter städtischer Lage
- Reihe 4:** Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

5.2 Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten

Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in den nachfolgenden Tabellen einige typische Bodenrichtwerte dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau widerspiegeln.

Tabelle 6 Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau

Lage	Stadt Potsdam	
	2003	Preisentwicklung zum Vorjahr
I	140 ... 260 €/m ²	± 0 bis - 20 €/m ²
II	100 ... 140 €/m ²	± 0 bis - 20 €/m ²
III	30 ... 90 €/m ²	- 5 bis + 5 €/m ²

- I gute bis sehr gute Lage z.B. Domstraße (Babelsberg), Siedlung Eigenheim (Potsdam), Am Neuen Garten (Potsdam)
II mittlere Lage z.B. Forststraße (Potsdam), Bornim
III einfache Lage (dörflicher Charakter) z.B. Nedlitz, Kartzow, Fahrland

Abbildung 13 Bodenrichtwertniveau von Potsdamer Eigenheimgebieten [€/m²]

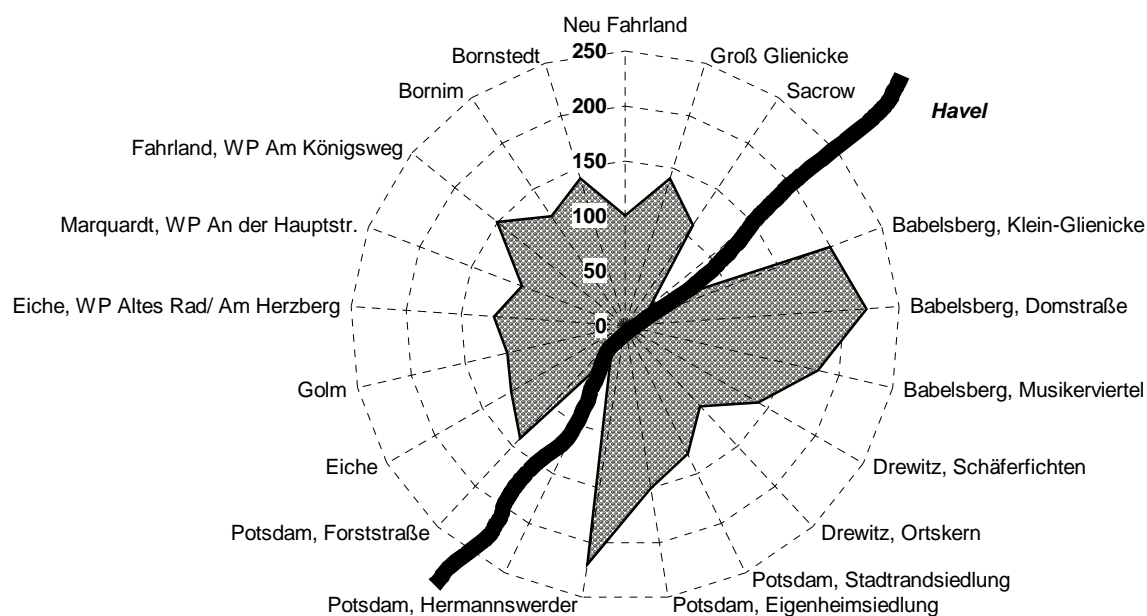


Tabelle 7 Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau

Lage	Potsdam		Babelsberg	
	2003	Preisentwicklung zum Vorjahr	2003	Preisentwicklung zum Vorjahr
I	330 €/m ²	± 0 €/m ²	230 €/m ²	± 0 €/m ²
II	290 €/m ²	± 0 €/m ²	200 €/m ²	- 10 €/m ²
III	240 €/m ²			
IV	170 ... 220 €/m ²	± 0 bis - 10 €/m ²		



- 
I sehr gute Lage z.B. Berliner Vorstadt (Potsdam), Am Griebnitzsee (Babelsberg)
II gute Lage z.B. Brandenburger Vorstadt (Potsdam), Babelsberg-Mitte
III einfache Lage z.B. Teltower Vorstadt
IV Wohngebiete der 70'er und 80'er Jahre z.B. WG Schlaatz, WG Zentrum Ost

Tabelle 8 Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen

Lage	Potsdam		Babelsberg	
	2003	Preisentwicklung zum Vorjahr	2003	Preisentwicklung zum Vorjahr
I a	A 600 €/m ²	± 0 €/m ²	A 300 €/m ²	± 0 €/m ²
I b	A 410 €/m ²	± 0 €/m ²		
II	250 ... 330 €/m ²	± 0 €/m ²	A 170 ... A 220 €/m ²	± 0 €/m ²
III				

- 
I a/b sehr gute / gute Lage Innenstadtbereiche
II durchschnittliche Lage Randlage der Innenstadtbereiche
III einfache Lage ---
A Anfangswertqualität in Sanierungsgebieten

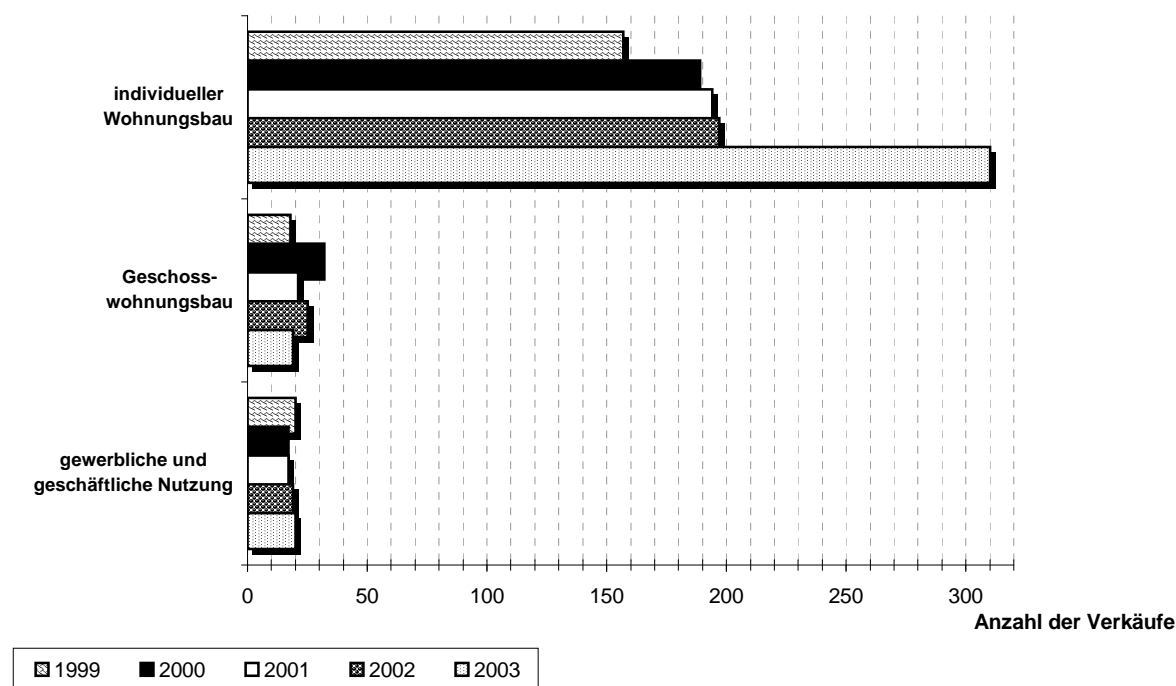
6. Unbebaute Bauflächen

6.1 Flächen- und Geldumsatz

Tabelle 9 unbebaute Bauflächen – Anzahl der Verkäufe und Flächenumsatz

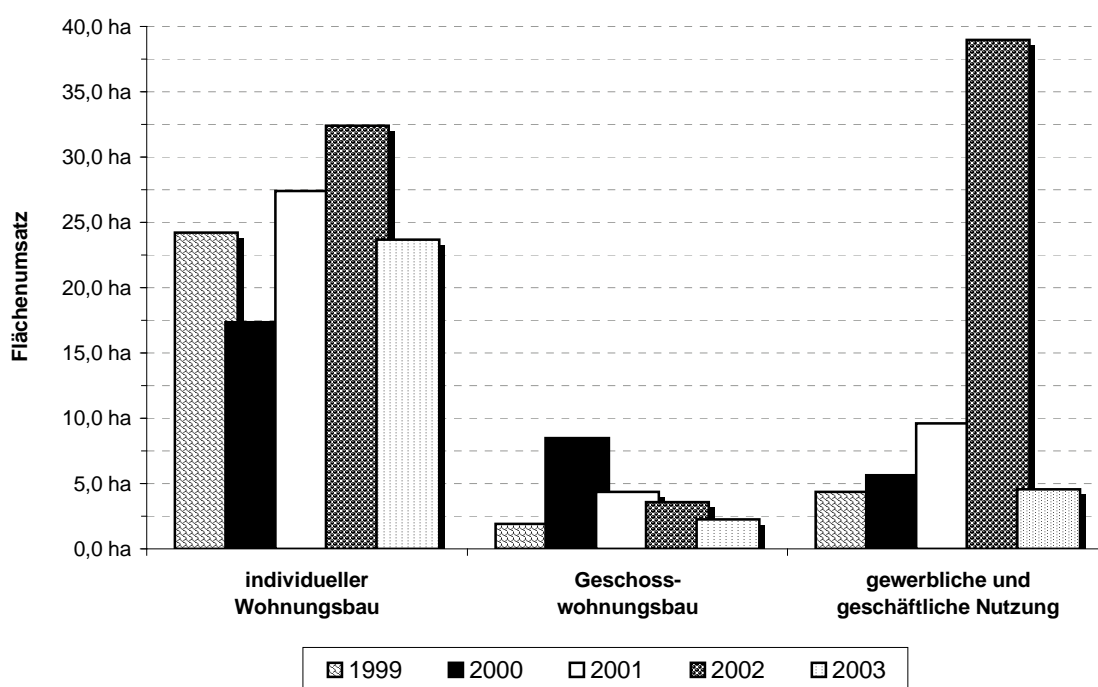
Grundstücksart		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		356	+ 37%	31,2 ha	- 58%
AUSWAHL	individueller Wohnungsbau	310	+ 57%	23,7 ha	- 27%
	Geschosswohnungsbau	19	- 24%	2,3 ha	- 37%
	gewerbliche und geschäftliche Nutzung	20	+ 5%	4,5 ha	- 88%

Abbildung 14 unbebaute Bauflächen – Anzahl der Verkäufe



Wie auch in den vergangenen Jahren nimmt beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ der individuelle Wohnungsbau mit einem Anteil von ca. 85 % den höchsten Stellenwert ein. Die 2003 getätigten Vertragsabschlüsse setzen den ansteigenden Trend der Vorjahre fort und haben den bisher höchsten Stand seit 1994 erreicht. Ca. 30 % der Kaufverträge, wie z.B. Verkäufe nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG), Aufhebungen von Erbbaurechtsverträgen und Zukäufe von Arrondierungsflächen, konnten nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abbildung 15 unbebaute Bauflächen – Flächenumsatz

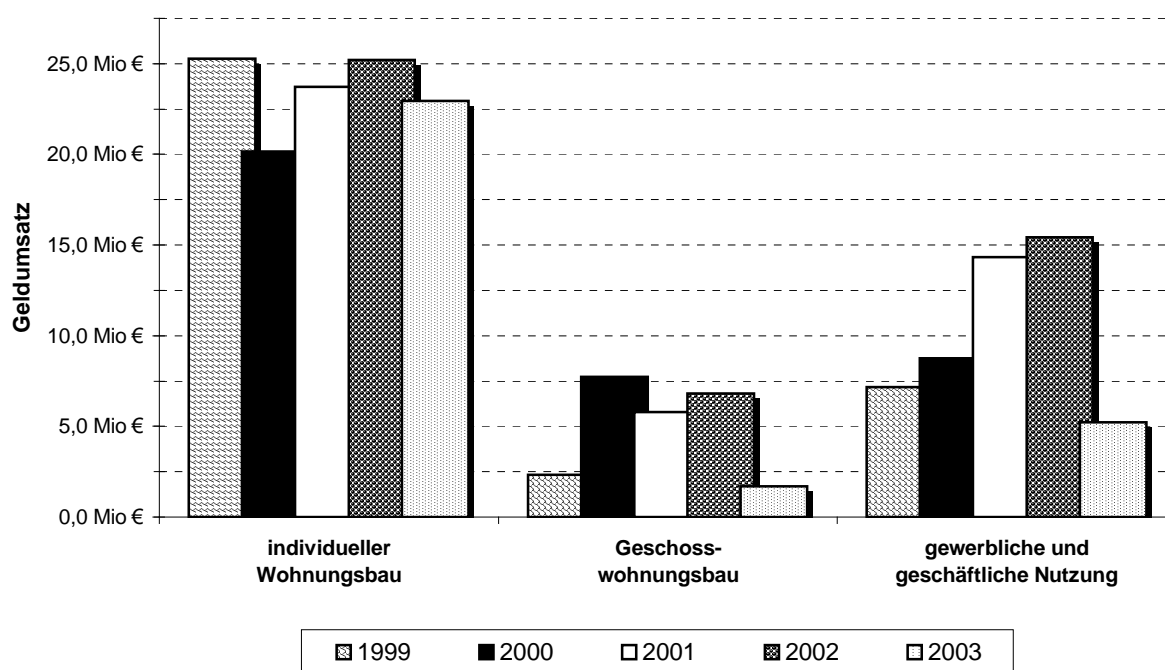


65 % der im Berichtsjahr veräußerten individuellen Wohnungsbaugrundstücke wechselten in den Stadtteilen Babelsberg und Potsdam den Eigentümer. Weitere Schwerpunkte lagen in den eingemeindeten Ortsteilen Groß Glienicke (11 %), Golm (9 %) und Neu Fahrland (6 %). Bei den anderen Teilmärkten sind sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz stark rückläufig.

Tabelle 10 unbebaute Bauflächen – Geldumsatz

Grundstücksart		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		31,0 Mio. €	- 35%
AUSWAHL	individueller Wohnungsbau	22,9 Mio. €	- 9%
	Geschosswohnungsbau	1,7 Mio. €	- 75%
	gewerbliche und geschäftliche Nutzung	5,2 Mio. €	- 66%

Abbildung 16 unbebaute Bauflächen – Geldumsatz



6.2 Bauflächen für den Wohnungsbau

Beim Teilmarkt „**individueller Wohnungsbau**“ ist beim Geld- und Flächenumsatz trotz stark ansteigender Verkäufe eine rückläufige Tendenz gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Das resultiert vor allem aus den Verkäufen von kleineren Grundstücken zu gleichzeitig geringeren Quadratmeterpreisen in den neuen Ortsteilen. Diese Preistendenz spiegelt sich auch in den aktuellen Bodenrichtwerten wieder.

Verteilt über das gesamte Stadtgebiet wurden im Berichtsjahr Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu folgenden Flächen- und Kaufpreisspannen veräußert:

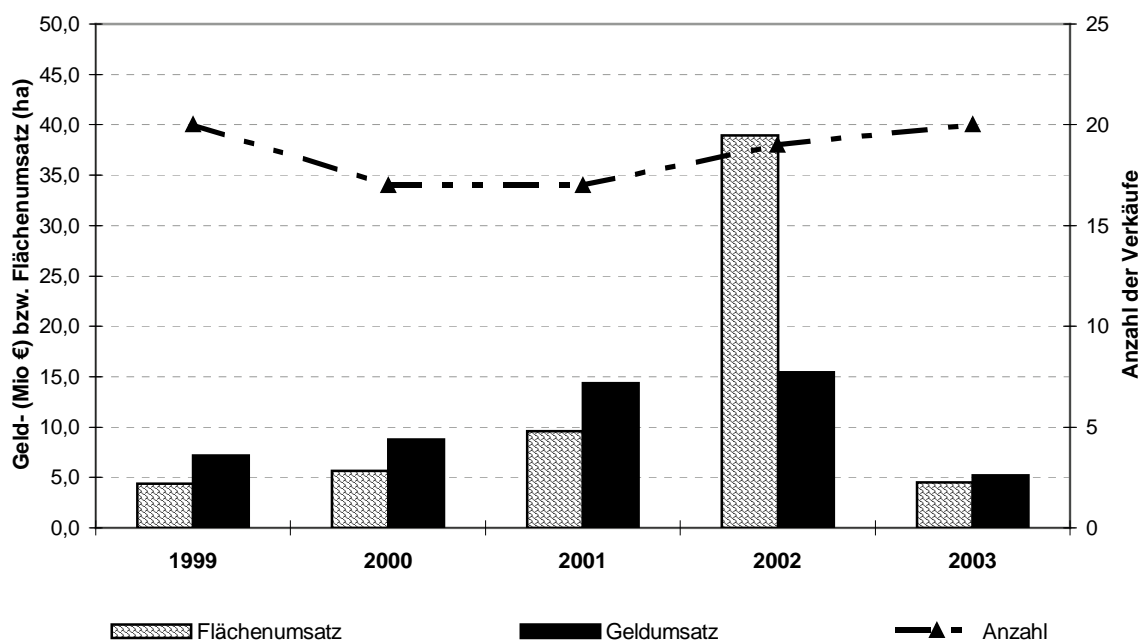
Tabelle 11 *Bodenpreise für Wohnbauflächen*

		Grundstücksgröße	Preisspanne
individueller Wohnungsbau	gehobene Wohnlage	550 ... 1.500 m ²	150 ... 335 €/m²
	mittlere Wohnlage	160 ... 1.150 m ² (Ø 555 m ²)	65 ... 265 €/m² (Ø 145 €/m ²)
	einfache Wohnlage (dörfliche Siedlungen)	600 ... 900 m ²	30 ... 80 €/m²

Aufgrund von zu wenigen Kauffällen im **Geschosswohnungsbau** war es dem Gutachterausschuss auch in diesem Jahr nicht möglich, detaillierte Auswertungen für diesen Teilmarkt durchzuführen.

6.3 Gewerbliche Bauflächen

Abbildung 17 gewerbliche Bauflächen – Umsatz



Bei den Veräußerungen von gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Bauflächen wechselten 2003 insgesamt 4,5 ha und 5,2 Mio. € den Eigentümer. Der jeweilige gezahlte Kaufpreis für unbebaute Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung ist von vielen Faktoren abhängig, die dem Gutachterausschuss nicht in jedem Fall für eine Auswertung zugänglich sind. Neben der Art und dem Maß der geplanten Nutzung bestimmen z.B. Regelungen zu den Freilegungs- und Erschließungskosten und andere Ausgleichszahlungen die Kaufpreisbildung. Eine Aussage zur Abhängigkeit des Kaufpreises vom Zeitpunkt des Verkaufes kann nicht hergeleitet werden. Jedoch hat die allgemeine konjunkturelle Lage Einfluss auf die gewerblichen Investitionen. Im Einzelfall ist immer eine Kaufpreisauskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzuholen.

Auf Grund des geringen jährlichen Umsatzes für gewerblich genutzte Bauflächen wird nachfolgend der **Auswertzeitraum 1999 bis 2003** betrachtet:

Tabelle 12 Bodenpreise für gewerblich genutzte Bauflächen

Nutzungsart	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
großflächige Einzelhandelseinrichtungen	10	4.000 ... 8.800 m ² (Ø 5.500 m ²)	150... 400 €/m² (Ø 260 €/m²)
kundenorientiertes Gewerbe in zweckmäßiger Lage	11	800 ... 4.600 m ² (Ø 2.400 m ²)	95 ... 130 €/m² (Ø 110 €/m²)
geschäftlich genutzte Grundstücke in guter Lage	5	500 ... 5.800 m ²	155 ... 350 €/m²
allgemeine gewerbliche Nutzung (Einzelflächen)	4	1.000 ... 2.200 m ²	60 ... 110 €/m²
gewerbliche Nutzung in den neuen Ortsteilen	6	600 ... 5.100 m ²	10 ... 75 €/m²
produzierendes Gewerbe	keine Kauffälle		

7. Sonstige Flächen

7.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur typische Landwirtschaftsflächen in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur ortsentfernte Flächen (> 0,5 km), und deren Erwerber ein Landwirt war, berücksichtigt.

Tabelle 13 landwirtschaftliche Flächen - Kaufpreisspannen

Auswerteperiodenraum 2001 bis 2003		
Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Acker	6	0,22 ... 0,71 €/m² (Ø 0,43 €/m ²)
Grünland	16	0,12 ... 0,49 €/m² (Ø 0,31 €/m ²)

Die dem Gutachterausschuss Potsdam vorliegenden Kauffälle zeigten, dass die Kaufpreise für Acker und Grünland über die Jahre tendenziell sinken. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich durch die geringe Anzahl der Kauffälle keine statistischen Aussagen machen. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von den Bodenpunkten konnte nicht ermittelt werden.

Auch wenn die **Wald- und Wasserflächen** ca. 35 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam ausmachen, wurden in den letzten Jahren für diese Nutzungsarten kaum Vertragseingänge registriert. Daher ist eine Aussage zu Preisen dieser Flächen nicht möglich.




Zur Stützung der in den Tabellen aufgeführten Nutzungsarten sollten bei Bedarf zusätzliche Bodenwerte aus dem nahen Umland (z.B. Landkreis Potsdam-Mittelmark) herangezogen werden.

7.2 Garten- und Erholungsflächen

Tabelle 14 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisspannen

Auswerteperitraum 2001 bis 2003			
Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	24	15,00 ... 46,50 €/m² (Ø 30,00 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet (Stadtrandlage)	33	3,50 ... 19,00 €/m² (Ø 10,50 €/m ²)
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	7	3,00 ... 9,00 €/m²

 Das Preisniveau bei Dauerkleingärten resultiert zum Teil aus Verkäufen von Kleingartenersatzflächen.

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Flächen- und Geldumsatz

Tabelle 15 bebaute Grundstücke – Anzahl der Verkäufe und Flächenumsatz

Art der Bebauung		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		388	- 26%	78,1 ha	- 6%
AUSWAHL	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	258	- 32%	26,3 ha	- 34%
	Mehrfamilienhäuser	69	+ 8%	9,0 ha	+ 15%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	41	- 34%	14,8 ha	- 16%

Abbildung 18 bebaute Grundstücke – Anzahl der Verkäufe

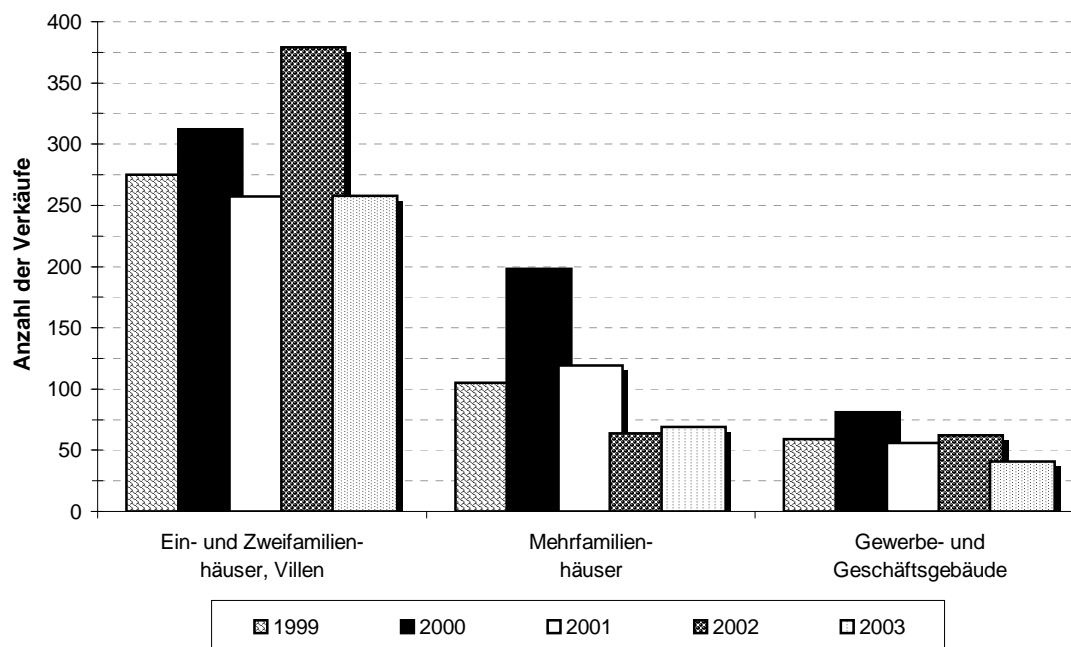


Abbildung 19 bebaute Grundstücke – Flächenumsatz

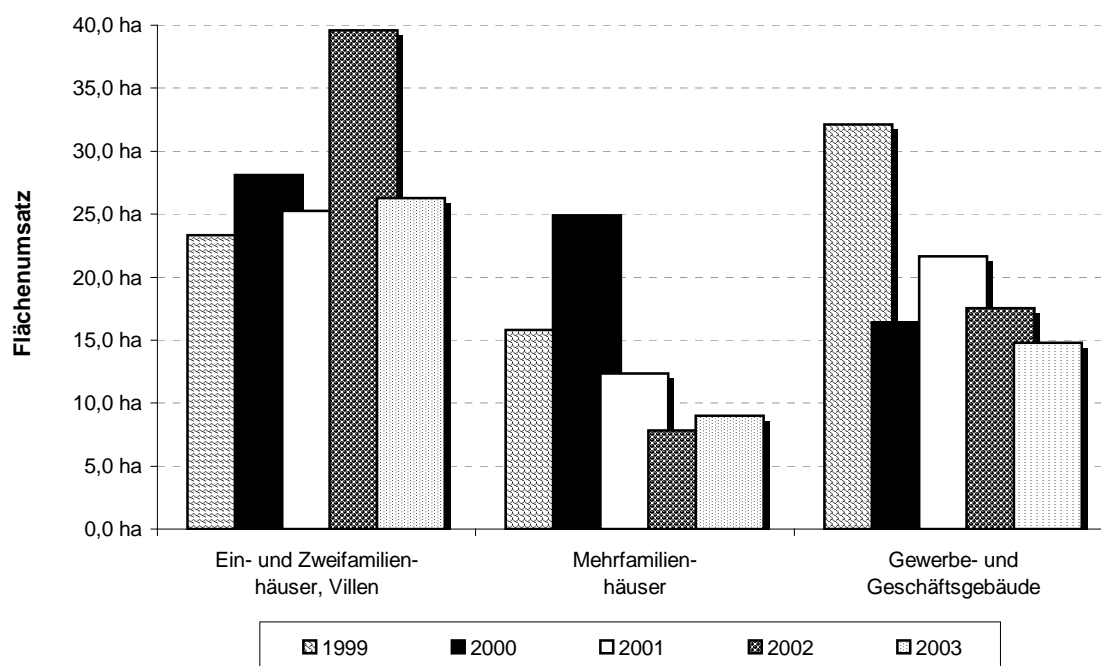


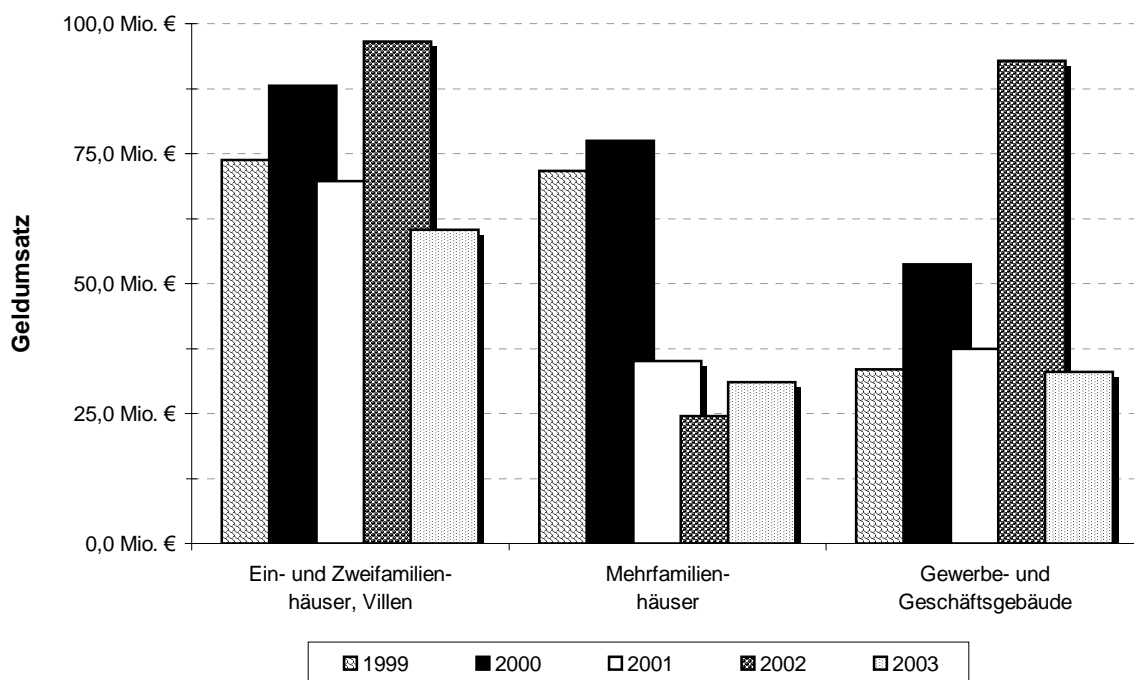
Tabelle 16 bebaute Grundstücke – Geldumsatz

Art der Bebauung		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		133,4 Mio. €	- 41%
AUSWAHL	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	60,4 Mio. €	- 37%
	Mehrfamilienhäuser	31,1 Mio. €	+ 27%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	33,0 Mio. €	- 64%

In den letzten Jahren war ein gleichmäßiges Auf und Ab bei den Umsätzen im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ zu verzeichnen, welches im Jahr 2003 seinen tiefsten Stand erreicht hat. Trotz des starken Rückganges der Umsätze beim Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“, zählen diese auch im Berichtsjahr mit einem 65 %-igem Anteil am Vertragsgeschehen zu den meist erworbenen Objekten in der Stadt Potsdam. Der starke

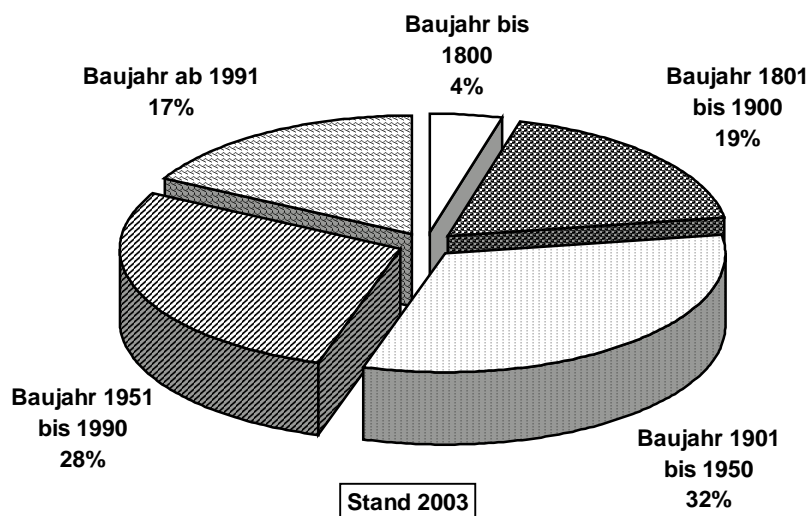
Rückgang beim Geldumsatz ist auch darauf zurück zu führen, dass im Vorjahr im Bereich der Gewerbe- und Geschäftsgebäude fast ausschließlich einzelne, sehr kostenintensive Verkäufe statt gefunden hatten. Dagegen wechselten im Jahr 2003 bei diesem Teilmarkt größere Grundstücke gegen weniger Geld den Eigentümer.

Abbildung 20 bebaute Grundstücke – Geldumsatz



Im Berichtsjahr wurden bei den Mehrfamilienhäusern durchschnittlich 345 € pro Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche umgesetzt. Dies entspricht einem tendenziellen Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr. Bei den Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für Gebäude und Grundstück durchschnittlich 230 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche und somit 6 % weniger als im Vorjahr gezahlt.

Abbildung 21 Potsdamer Wohngebäudebestand⁴ (Quelle: Bereich Statistik)



8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser⁵

Wie auch bei vielen anderen Teilmärkten ist der Umsatz an Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr zurück gegangen. Auch im Jahr 2003 lag der Schwerpunkt bei den neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem im nördlichen Bereich des Stadtteiles Potsdam und in den neuen Ortsteilen Marquardt, Fahrland und Neu Fahrland. Hier betragen die Kaufpreise je nach Art und Größe des Objektes 140.000 € bis 300.000 €. Die Grundstücksflächen variierten zwischen 125 m² und 600 m².

Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser, überwiegend sanierungsbedürftig, wurden im gesamten Stadtgebiet veräußert. Bei diesem Teilmarkt lagen die Kaufpreise je nach Lage des Objektes mit schlechtem Bauzustand bei 80.000 € bis 300.000 €, mit gutem Bauzustand bei 100.000 € bis 550.000 €.

⁴ umfasst Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

⁵ Verkäufen von Villen siehe Abschnitt 8.3

Abbildung 22 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung nach Baujahr

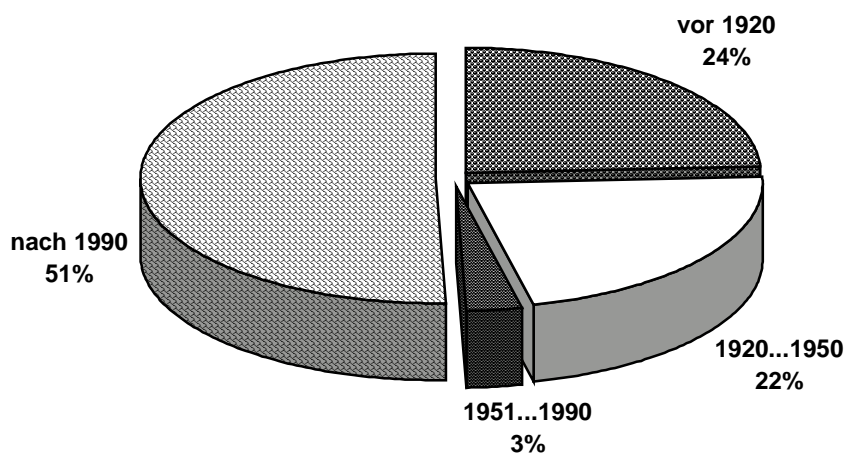


Abbildung 23 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreise

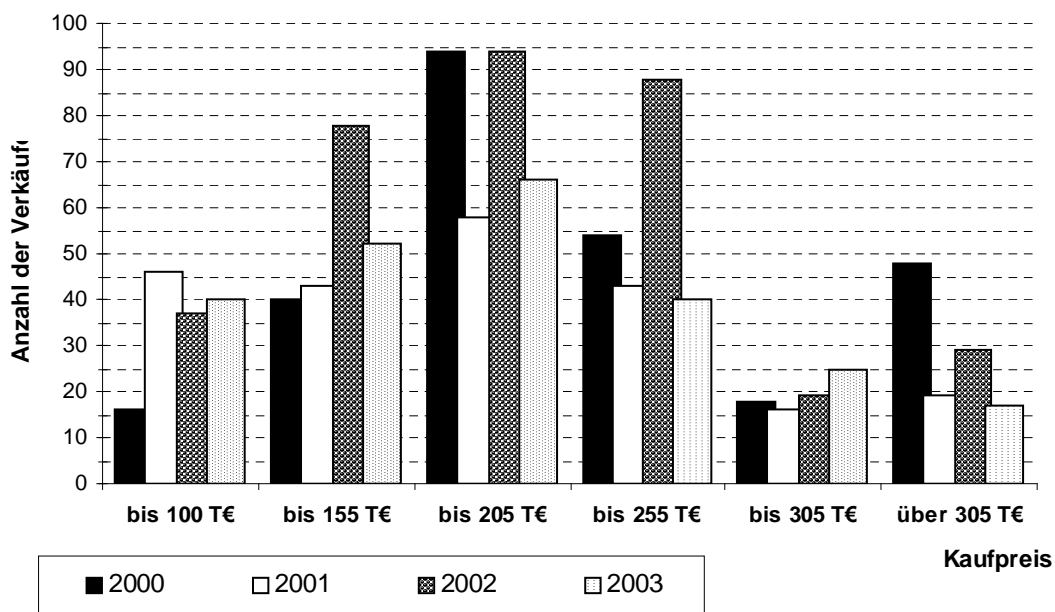


Tabelle 17 Ein- und Zweifamilienhäuser 2003

Gebäudegruppe	verwertbare Kauffälle	Ø Grund- stücksflä- che	Ø Wohn- fläche (Wfl.)	Ø Kauf- preis (KP)	Preisspanne KP / Wfl.	Ø KP / Wfl.	Tendenz zum Vorjahr	Preisspanne KP / Gfl. ⁶	Ø KP / Gfl.
keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel									
Einfamilienhaus	32	635 m ²	125 m ²	187 T€	1.130 €/m ² ⇕ 2.500 €/m ²	1.525 €/m ²	↘	890 €/m ² ⇕ 2.000 €/m ²	1.270 €/m ²
Doppelhaushälfte	34	310 m ²	120 m ²	216 T€	1.225 €/m ² ⇕ 2.270 €/m ²	1.755 €/m ²	↓	920 €/m ² ⇕ 1.805 €/m ²	1.410 €/m ²
Reihenhaus	18	175 m ²	95 m ²	172 T€	1.165 €/m ² ⇕ 2.470 €/m ²	1.840 €/m ²	→	1.000 €/m ² ⇕ 2.000 €/m ²	1.465 €/m ²
stärkere Bauschäden und -mängel									
Einfamilienhaus	14	860 m ²	135 m ²	169 T€	805 €/m ² ⇕ 2.000 €/m ²	1.150 €/m ²	↘	635 €/m ² ⇕ 1.615 €/m ²	965 €/m ²
Doppelhaushälfte	10	460 m ²	110 m ²	129 T€	755 €/m ² ⇕ 1.610 €/m ²	1.150 €/m ²	---	615 €/m ² ⇕ 1.350 €/m ²	920 €/m ²
Reihenhaus	Keine Angaben, da zu wenig verwertbare Kauffälle vorhanden waren.								

⁶ Geschossfläche (Gfl.), zum größten Teil nach alter Brandenburgischer Bauordnung ermittelt

8.3 Villen

Villen zeichnen sich durch großzügige Grundrissgestaltung, gehobene Ausstattung sowie eine besondere architektonische Gestaltung der Baulichkeiten gegenüber Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Für die Auswertung wurden Gebiete mit guten bis sehr guten Wohnlagen in der Stadt Potsdam untersucht, in denen vor allem im 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts villenartige Bebauungen entstanden sind. Unter Ausschluss von Ausreißern konnten in Auswertung der Verkäufe von 2002 und 2003 die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten Werte ermittelt werden.

Tabelle 18 Villen 2002/2003

verwertbare Kauffälle	Ø Grundstücksfläche	Ø Nutzfläche	Preisspanne KP / Nfl. ⁷	Ø KP / Nfl.	Preisspanne KP / Gfl. ⁸	Ø KP / Gfl.
keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel						
13	2.145 m ²	405 m ²	1.000 €/m ² ⇕ 4.610 €/m ²	2.785 €/m ²	840 €/m ² ⇕ 3.860 €/m ²	2.200 €/m ²
stärkere Bauschäden und -mängel						
17	1.775 m ²	390 m ²	675 €/m ² ⇕ 2.500 €/m ²	1.600 €/m ²	610 €/m ² ⇕ 1.925 €/m ²	1.245 €/m ²

⁷ Nutzfläche (Nfl.)


⁸ Geschossfläche (Gfl.) , zum größten Teil nach alter Brandenburgischer Bauordnung ermittelt

8.4 Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Veräußerungen von Mehrfamilienhäusern sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, wobei ca. 15 % der verkauften Mehrfamilienhausgrundstücke nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Die verkauften Grundstücke liegen überwiegend in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg. Im Berichtsjahr sind hauptsächlich sanierungsbedürftige Wohngebäude verkauft worden.

Tabelle 19 Mehrfamilienhäuser 2003

Lage	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohn- und Nutzfläche	Preisspanne KP / WNfl. ⁹	Ø KP / WNfl.	Preisspanne KP / Gfl. ¹⁰	Ø KP / Gfl.
keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel						
Stadt Potsdam	Keine Angaben, da zu wenig verwertbare Kauffälle vorhanden waren.					
stärkere Bauschäden und –mängel						
außerhalb von San/Entw¹¹: 19 Kauffälle	915 m ²	635 m ²	210 €/m² ⇕ 790 €/m²	520 €/m ²	160 €/m² ⇕ 700 €/m²	405 €/m ²
innerhalb von San/Entw : 7 Kauffälle	455 m ²	535 m ²	150 €/m² ⇕ 570 €/m²	370 €/m ²	105 €/m² ⇕ 395 €/m²	250 €/m ²

 Unter der Rubrik „Mehrfamilienhäuser“ werden Kauffälle registriert, deren aufstehende Baulichkeiten mindestens drei Wohneinheiten und einen gewerblichen Mietanteil unter 20 % aufweisen.

⁹ Wohn- und Nutzfläche (WNfl.)

¹⁰ Geschossfläche (Gfl.) , zum größten Teil nach alter Brandenburgischer Bauordnung ermittelt

¹¹ Sanierungsgebiet (San) / Entwicklungsbereich (Entw)

9. Wohnungs- und Teileigentum

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

9.1 Umsatz und Entwicklung

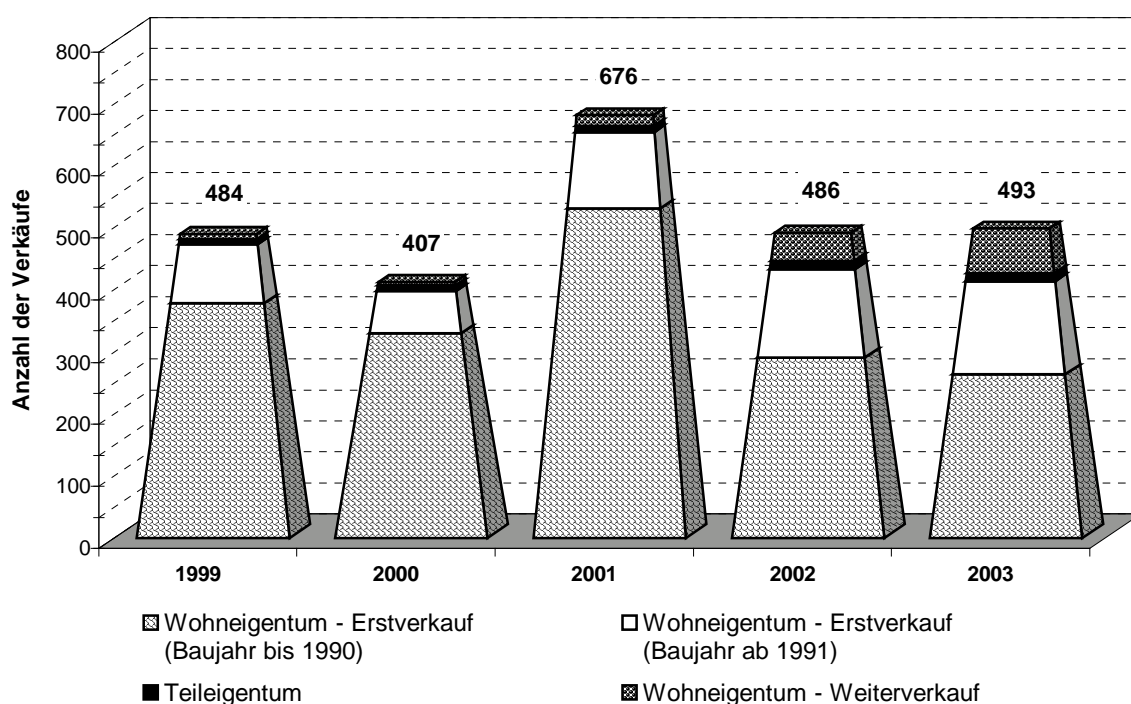
Mit 493 Vertragsabschlüssen stieg der Umsatz der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr leicht an, bewegt sich aber seit Jahren, bis auf vereinzelte Spitzen, auf einem relativ gleichbleibenden Niveau.

Tabelle 20 Wohnungs- und Teileigentum – Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		493	+ 1%	71,2 Mio. €	- 6%
Wohnungseigentum		480	+ 1%	69,4 Mio. €	- 6%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	233	+ 4%	41,7 Mio. €	+ 13%
	Baujahr 1960 bis 1990	28	- 56%	1,6 Mio. €	- 52%
	Baujahr ab 1991	148	+ 6%	20,4 Mio. €	- 31%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	26	2,2-fache	2,8 Mio. €	2,5-fache
	Baujahr 1960 bis 1990	11	2,8-fache	0,7 Mio. €	2,3-fache
	Baujahr ab 1991	34	+ 17%	2,7 Mio. €	- 10%
Teileigentum		13	± 0%	1,8 Mio. €	- 2%

Wie in allen vorangegangenen Jahren liegt der Schwerpunkt der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum. Aufgrund der in Potsdam vorherrschenden baulichen Struktur wurde in den letzten Jahren überwiegend Wohnungseigentum in sanierten und umgewandelten Mehrfamilienhäusern zum Verkauf angeboten. Im Gegenzug dessen steigt die Nachfrage nach neugebautem Wohnungseigentum (Baujahr nach 1991) immer weiter an. Bei den Verkäufen im Jahr 2003 handelt es sich bei diesem Teilmarkt um einzelne Neubauprojekte, die z.B. im Bornstedter Feld, Neu Fahrland und Babelsberg entstanden sind.

Abbildung 24 Wohnungs- und Teileigentum – Anzahl der Verkäufe

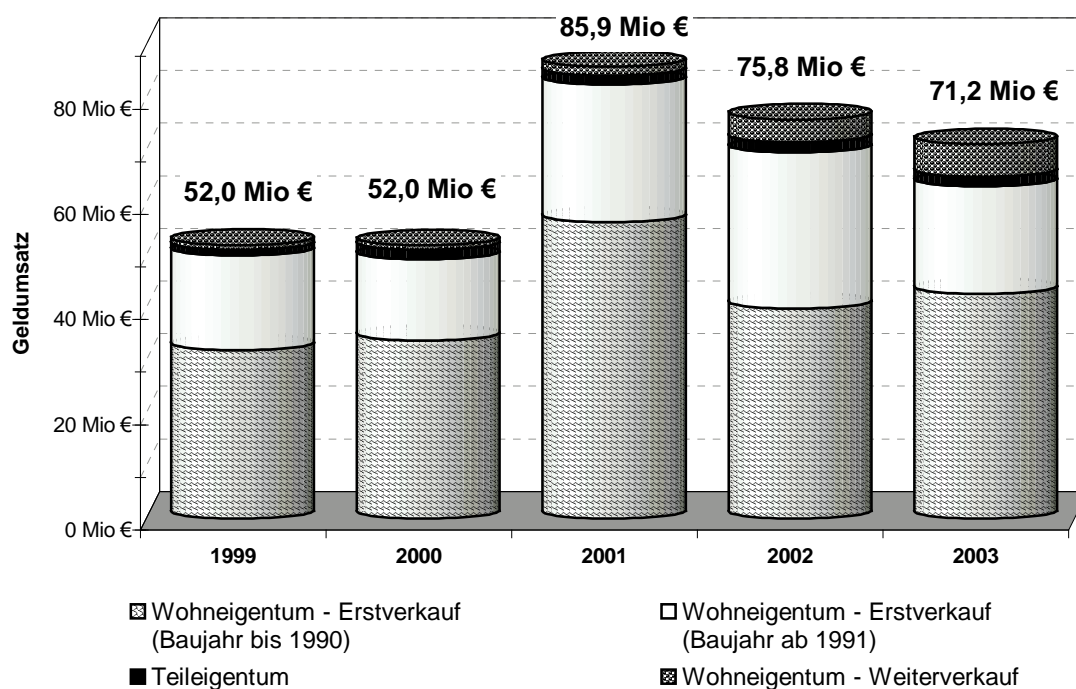


Wie in den vorangegangenen Jahren wurden die meisten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Babelsberg und Potsdam veräußert. 65 % aller Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe im Jahr 2003 fanden in diesen beiden Stadtteilen statt. In den neuen Ortsteilen war im Berichtsjahr nur ein Anteil von 11 % am Gesamtumsatz des Wohnungseigentums zu verzeichnen.

Die Weiterverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum gewinnen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt immer mehr an Bedeutung. Gemessen an der Gesamtanzahl von Wohnungs- und Teileigentumsverkäufen lag der Anteil 2003 bei 15 % der Vertragseingänge.

Im Vorjahr waren es lediglich 7 %. Bei 34 % der Weiterverkäufe haben Wohnungs- und Teileigentum im Zuge von Zwangsversteigerungen den Eigentümer gewechselt. Wie in den vorangegangenen Jahren spielte der Verkauf von Teileigentum auch 2003 nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Abbildung 25 Wohnungs- und Teileigentum – Geldumsatz

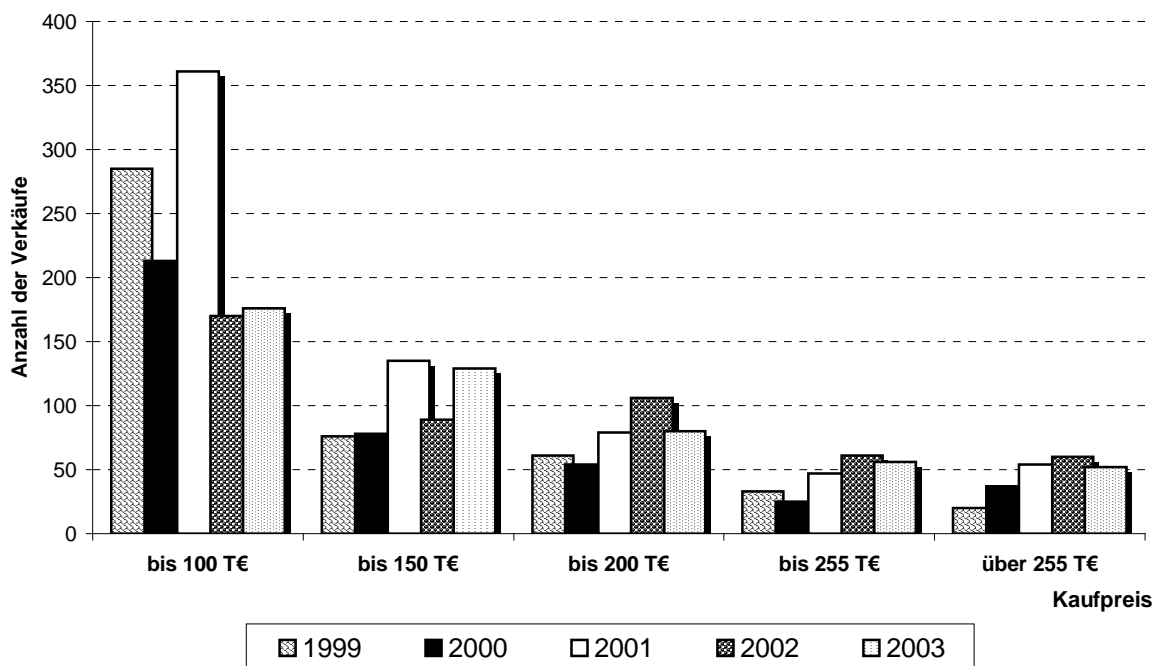


9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Kaufpreise und Wohnungsgrößen

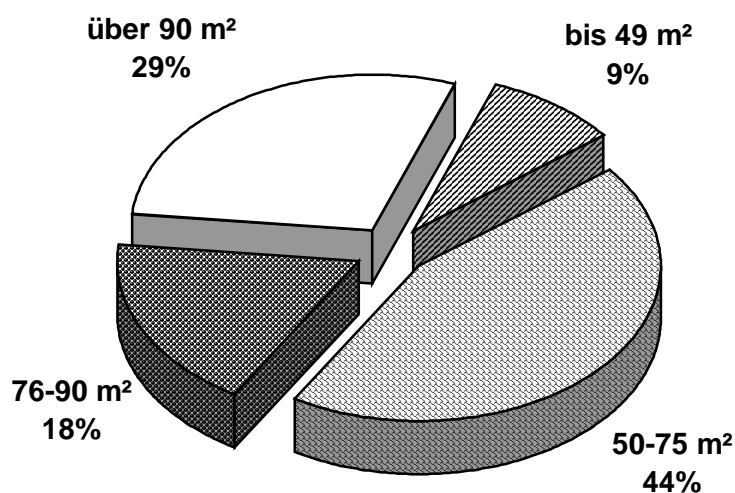
Auch wenn die Anzahl der Verkäufe im Preissegment bis 100.000 € seit Jahren einem ständigen Auf und Ab unterlegen ist, liegt der Schwerpunkt weiterhin in diesem Preisgefüge. Für 35 % der Verkäufe von Wohnungseigentum im Jahr 2003 wurden bis zu 100.000 € pro Wohnung gezahlt. 26 % der Verkäufe lagen in dem Preissegment bis 150.000 €. Bei Wohnungen mit Kaufpreisen über 150.000 € ging entgegen dem Vorjahrestrend die Nachfrage um 17 % zurück. Die teuerste Eigentumswohnung wechselte mit einem Kaufpreis von 860.000 € in Babelsberg den Eigentümer.

Abbildung 26 Wohnungseigentum – Kaufpreiskategorien



Wie auch in den letzten Jahren lag der Schwerpunkt 2003 bei den Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 75 m². Gegenüber dem Vorjahr verlagerte sich die anteilmäßige Nachfrage zugunsten von Wohnungen mit über 75 m² Wohnfläche (+ 4%). Die Nachfrage nach Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m² lag anteilmäßig in den letzten Jahren um die 10 %.

Abbildung 27 Wohnungseigentum – Wohnungsgrößen



9.2.2 Erstverkäufe

Im Jahr 2003 lag der Schwerpunkt beim Erstverkauf von Wohnungseigentum zwischen 1.400 € und 2.400 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Es wurden hauptsächlich Zwei- bis Vierraumwohnungen mit normaler Ausstattung in mittlerer Wohnlage veräußert.

Tabelle 21 Erstverkäufe von Wohnungseigentum (außerhalb von San / Entw¹²)

Lage	Anzahl	Ø Wfl. ¹³	Ø Kaufpreis / Wfl.	Preisspanne Kaufpreis / Wfl.	
Baujahr vor 1960 (saniert)					
Potsdam – Nord	mittlere Lage	77	83 m ²	2.375 €/m ²	1.205 ... 2.850 €/m ²
	gute bis sehr gute Lage	6	112 m ²	2.425 €/m ²	2.290 ... 2.660 €/m ²
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)					
Potsdam – Süd	13	64 m ²	860 €/m ²	785 ... 985 €/m ²	
Babelsberg	6	64 m ²	975 €/m ²	960 ... 995 €/m ²	
Drewitz	5	71 m ²	725 €/m ²	715 ... 765 €/m ²	
Baujahr nach 1990 (Neubau)					
Potsdam – Nord	gute bis sehr gute Lage	7	104 m ²	2.440 €/m ²	1.955 ... 3.320 €/m ²
Babelsberg	mittlere Lage	7	90 m ²	1.805 €/m ²	1.795 ... 1.835 €/m ²
Drewitz		58	60 m ²	1.925 €/m ²	1.905 ... 1.945 €/m ²
Groß Glienicke, Neu Fahrland, Fahrland		15	88 m ²	1.195 €/m ²	805 ... 1.505 €/m ²

¹² Sanierungsgebiet (San) / Entwicklungsbereich (Entw)

¹³ Wohnfläche

Abbildung 28 Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise beim Erstverkauf

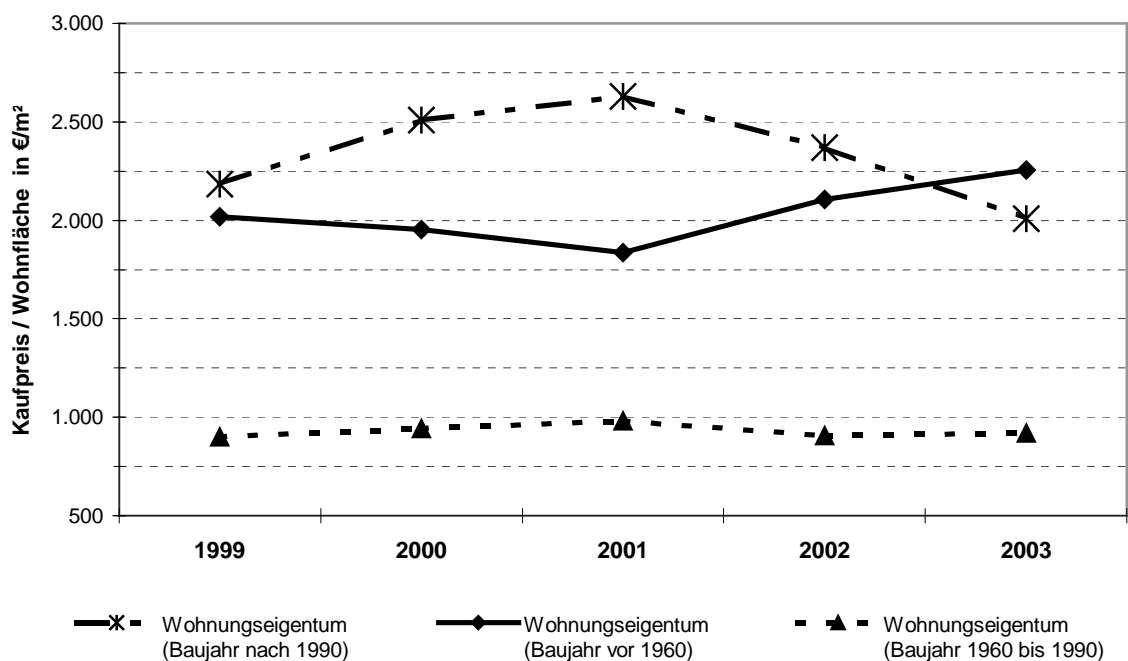


Tabelle 22 Erstverkäufe von Wohnungseigentum (San / Entw)

Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche				
Lage	Anzahl	Ø Wfl.	Ø Kaufpreis / Wfl.	Preisspanne Kaufpreis / Wfl.
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Potsdam – Nord	6	96 m²	2.195 €/m²	1.775 ... 2.740 €/m²
Babelsberg	93	76 m²	2.295 €/m²	1.405 ... 2.625 €/m²
Bornstedt	6	95 m²	1.035 €/m²	890 ... 1.210 €/m²
Baujahr nach 1990 (Neubau)				
Potsdam – Nord	5	88 m²	1.685 €/m²	1.395 ... 2.015 €/m²
Babelsberg	18	71 m²	2.285 €/m²	1.020 ... 2.780 €/m²

Bei den Veräußerungen von Wohnungseigentum in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen ist zu berücksichtigen, dass die Beteiligten gemäß §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten haben. In der Regel wird der Ausgleichsbetrag vorab durch den Bauträger geleistet, wodurch Kosten diesbezüglich für den Erwerber von Wohnungseigentum nicht mehr entstehen.

9.2.3 Weiterverkäufe

Die Anzahl der Vertragseingänge bei den Weiterveräußerungen ist gegenüber dem Vorjahr um 58 % auf insgesamt 71 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz stieg um 41 % auf 6,2 Mio. €. Daran lässt sich erkennen, dass dieser Teilmarkt auch in Potsdam immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Tabelle 23 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum (inkl. Zwangsversteigerungen)

Lage	Anzahl	Ø Wfl.	Ø Kaufpreis / Wfl.	Preisspanne Kaufpreis / Wfl.	
Baujahr vor 1960 (saniert)	mittlere Lage	6	87 m ²	1.300 €/m ²	855 ... 1.905 €/m ²
	San/Entw	9	73 m ²	1.195 €/m ²	980 ... 1.525 €/m ²
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)		8	58 m ²	1.105 €/m ²	855 ... 1.405 €/m ²
Baujahr nach 1990 (Neubau)	mittlere Lage	19	62 m ²	1.134 €/m ²	650 ... 2.200 €/m ²
		(6) ¹⁴	(57 m ²)	(1.563 €/m ²)	(1.400 ... 2.200 €/m ²)

Die Auswertungen der Weiterverkäufe ergaben, dass es bei den Verkäufen von 2003 keinen Unterschied in den Preisspannen bei normalen Weiterverkäufen bzw. bei Zwangsversteigerungen gab. Nur die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Neubauten bildeten die Ausnahme.

¹⁴ Angaben ohne Zwangsversteigerungen

9.3 Teileigentum

Im Berichtsjahr wurden 9 auswertbare Veräußerungen von Teileigentum mit Kaufpreisen in Höhe von **520 bis 2.970 € pro Quadratmeter Nutzfläche (Ø 1.520 €/m²)** registriert.

Beim Kauf von Wohnungs- oder Teileigentum ist im Gegensatz zum vergangenen Jahr nur bei ca. einem Drittel der Veräußerungen ein offener PKW-Stellplatz oder ein PKW-Tiefgaragenstellplatz mit veräußert worden. Für **PKW-Stellplätze** wurden Preise zwischen **2.000 € bis 9.500 € (Ø 6.200 €)** gezahlt, während die Preisspanne bei den **Tiefgaragenstellplätzen** bei **6.000 € bis 15.300 € (Ø 12.500 €)** lag.

10. Sonstige erforderliche Daten

10.1 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund von zu wenig verwertbaren Verkaufsfällen konnten noch immer keine Liegenschaftszinssätze speziell für die Stadt Potsdam ermittelt werden. Daher sollten bei anstehenden Wertermittlungen weiterhin Angaben aus der Literatur herangezogen werden.

10.2 Mieten

Der unter der Federführung des damaligen Wohnungs- und Bauverwaltungsamtes der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte zum Stichtag 01.01.1999 erstmalig einen Mietspiegel über die **Potsdamer Wohnungsmieten**, der bis heute gültig ist und unter www.potsdam.de zu finden ist. Voraussichtlich wird dieser Mietspiegel 2005 aktualisiert. Orientierungswerte zu **Gewerbemieten** gibt die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam alle zwei Jahre in Form eines Gewerbemietenverzeichnisses heraus und kann gegen eine Schutzgebühr erworben werden. Weitere Informationen können Sie unter www.potsdam.ihk24.de finden.

Die dem Gutachterausschuss Potsdam bekannt gewordenen **Orientierungswerte für aktuelle ortsübliche Mieten** in der Stadt Potsdam sind unter www.gutachterausschuss-bb.de auf der Seite des Gutachterausschusses Potsdam veröffentlicht.

10.3 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV¹⁵ Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte bzw. Auskunft über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellflächen zu erteilen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte sind nur die nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Entgelte mit vergleichbarer Nutzung heranzuziehen.

Der Abschluss von Pachtverträgen für die Nutzung von Grundstücken entsprechend der NutzEV ist nicht anzeigepflichtig. Daher ist eine aussagekräftige Erfassung und Auswertung der Daten sehr schwierig. Nur die Gemeinden haben auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über vereinbarte Entgelte in anonymisierter Form zu erteilen. Bei den in unserer Datensammlung registrierten Vereinbarungen über die Nutzung von Erholungs- bzw. Garagengrundstücken handelt es sich in vielen Fällen um kommunale Flächen.

In der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht über die nach dem 02.10.1990 vereinbarten Entgelte dargestellt. Sie ist nur als Orientierungshilfe gedacht.

Tabelle 24 Übersicht über frei vereinbarte Entgelte in der Stadt Potsdam

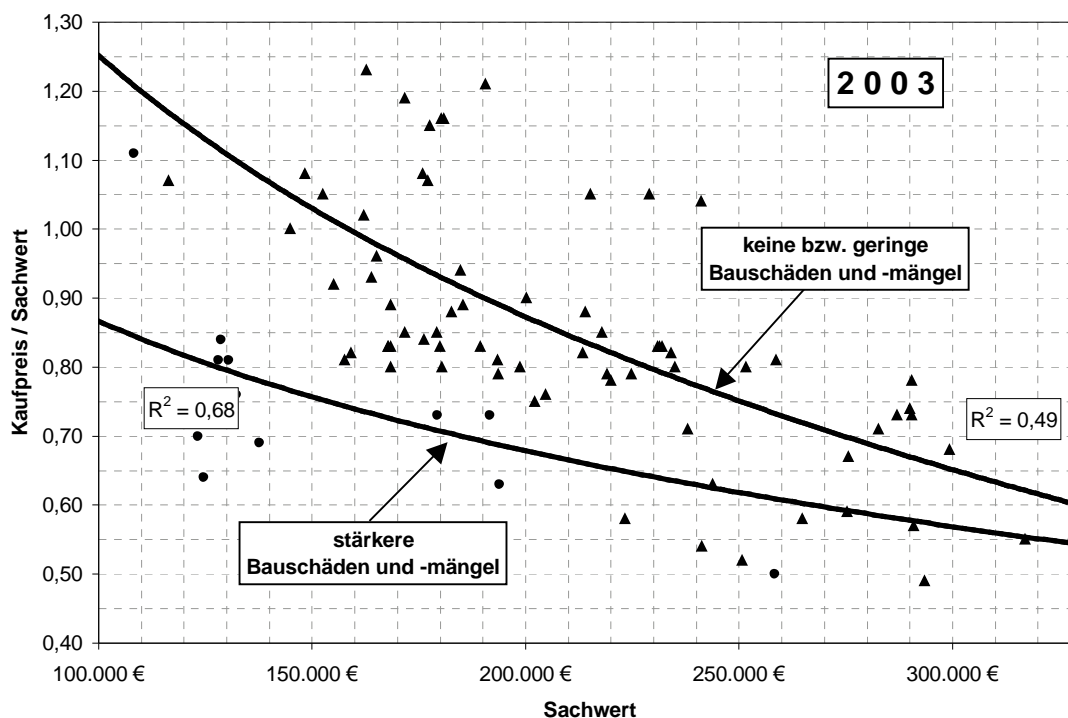
Nutzungsart	Jährliche Entgelte	Stand
Garagenstellplatz (Garage gehört dem Nutzer)	30...275 € / Stellplatz	Dez. 2000
Garage	125...615 € / Garage	
Erholung (unbebaut)	0,10...1,25 €/m²	Nov. 2001
Erholung (bebaut)	0,10...2,55 €/m²	

¹⁵ Nutzungsentgeltverordnung

10.4 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Analyse der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert konnten für 2003 nachfolgende Marktanpassungsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser** abgeleitet werden:

Abbildung 29 Marktanpassungsfaktoren 2003



Die in der Abbildung 29 dargestellten Bestimmtheitsmaße R^2 geben Auskunft zur statistischen Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurven. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, desto höher ist die statistische Sicherheit.

$$\text{Angepasster Verkehrswert} = \text{Sachwert}^{16} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Grundlagen:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf der Basis der Brutto-Grundfläche
- Baunebenkosten 16 % bzw. 14 %
- Länder-Korrekturfaktor = 1,10; Ortsgröße - Korrekturfaktor = 1,00
- Baupreisindex – Land Brandenburg (2000 = 100)

¹⁶ Der Wert von Außenanlagen ist nicht mit berücksichtigt worden.

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand nach Möckel/ Gerardy/ Troff
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren; Alterswertminderung nach Ross
- Bodenwert = GFZ – angepasste Baulandfläche * Bodenrichtwert (01.01.2003)

11. Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Tabelle 25 *Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam*

Sanierungsgebiet (San)	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Holländisches Viertel	07.07.1992	15,6 ha
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
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

Tabelle 26 *Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam*

Entwicklungsbereich (Entw)	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
Babelsberg II	19.04.1997	76,0 ha
Klarstellung des Geltungsbereiches von „Babelsberg II“	31.05.2001	---

Abbildung 30 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam

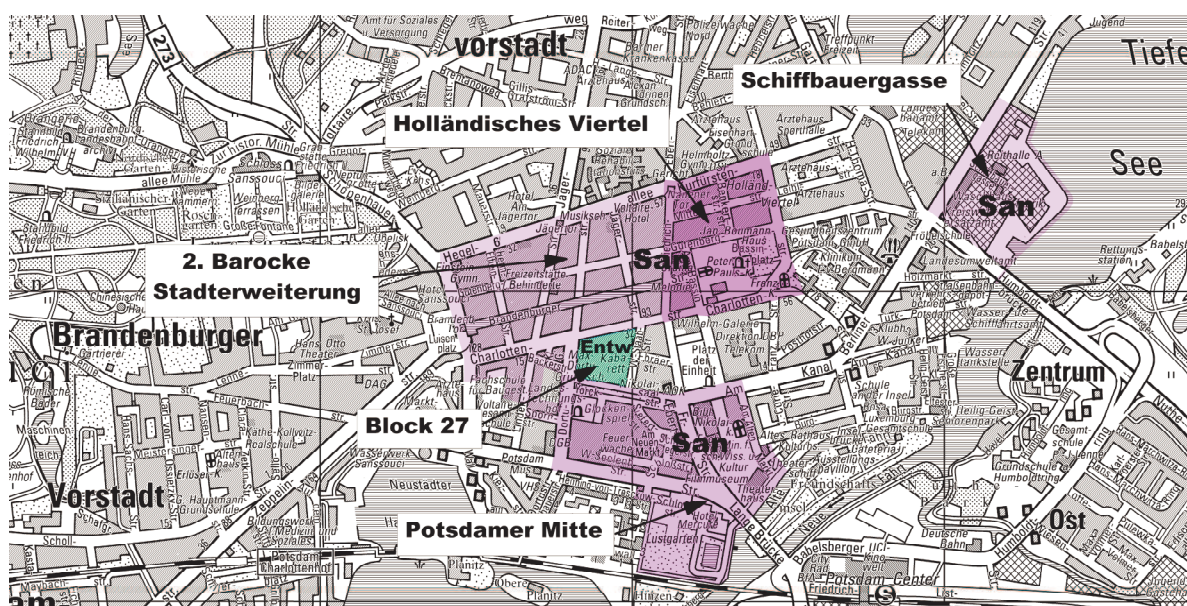
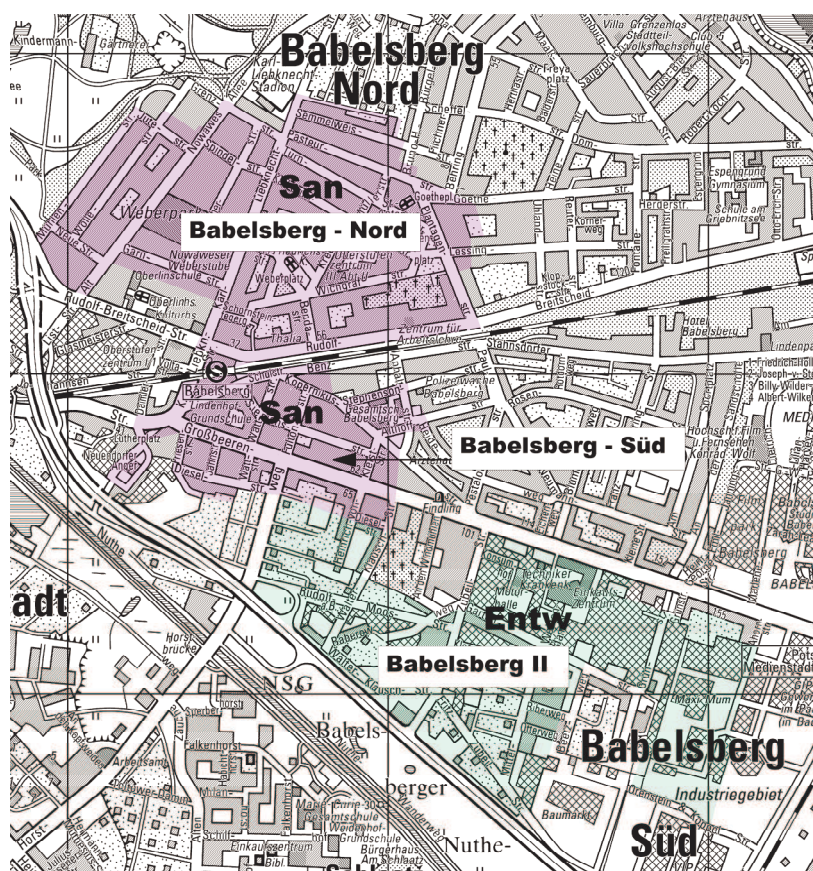


Abbildung 31 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg



Für den förmlich festgelegten Entwicklungsbereich „Babelsberg II“ wurden zum Stichtag 05.07.1993 **Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität** ermittelt und vom Gutachterausschuss Potsdam beschlossen. Danach wurden sie zu den Stichtagen 31.12.1998, 01.01.2001, 01.01.2002, 01.01.2003 und 01.01.2004 fortgeschrieben.

Die besonderen Bodenrichtwerte sind in einer gesonderten Karte dargestellt und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. Auskünfte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Abbildung 32 Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam



12. Sonstige Informationen

Neben den Potsdamer Grundstücksmarktberichten können Bodenrichtwertkarten für den Bereich der Stadt Potsdam gegen eine Schutzgebühr von 30,00 € je Druckexemplar bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam erworben werden. Über den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Tel. 0331 / 8844 219) kann die CD-ROM „Bodenrichtwertkarte Land Brandenburg“ bezogen werden. Auf ihr sind die Bodenrichtwertkarten aller 18 brandenburgischen Gutachterausschüsse dargestellt.

Tabelle 27 Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Postanschrift	Telefon / Fax
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Tel. 03328 / 318 - 311 bis 314 Fax 03328 / 318 315
Landkreis Havelland	Postfach 12 20 14632 Nauen	Tel. 03321 / 4036 - 313 bis 314 Fax 03321 / 4036 294
Landkreis Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel. 03371 / 6084 203 bis 204 Fax 03371 / 608 9090
Land Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. III E Hohenzollerdamm 177 10713 Berlin	Tel. 030 / 9012 5564 Fax 030 / 9012 3193
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	LGB Brandenburg Postfach 1674 15205 Frankfurt/Oder	Tel. 0335 / 5582 520 Fax 0335 / 5582 503

Tabelle 28 Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer...
Auskunft Liegenschaftskataster	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 3192
Mietpreisspiegel Wohnen	Bereich Wohnen	0331 / 289 2682
Bauleitplanungen	Bereich Bürgerberatung Bau	0331 / 289 – 3109 oder 2529
Statistiken	Bereich Statistik und Berichtswesen	0331 / 289 3370
Städtische Grundstücke	Bereich Kommunalvermögen und Grundstücksverwaltung	0331 / 289 1461
Mietpreisspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 278 65 09
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam	Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 279 06 – 0
Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“ im Stadtteil Potsdam	Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH	0331 / 271 98 – 0
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor GmbH	0331 / 743 57 – 0

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1</i>	<i>Bodenpreisniveau 2003</i>	<i>7</i>
<i>Tabelle 2</i>	<i>Allgemeine Umsatzentwicklungen in Jahr 2003</i>	<i>8</i>
<i>Tabelle 3</i>	<i>Aussagen zu einigen Teilmärkten</i>	<i>8</i>
<i>Tabelle 4</i>	<i>Anzahl der Verkäufe und Gesamtflächenumsatz</i>	<i>15</i>
<i>Tabelle 5</i>	<i>Gesamtgeldumsatz</i>	<i>16</i>
<i>Tabelle 6</i>	<i>Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau</i>	<i>21</i>
<i>Tabelle 7</i>	<i>Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau</i>	<i>22</i>
<i>Tabelle 8</i>	<i>Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen</i>	<i>22</i>
<i>Tabelle 9</i>	<i>unbebaute Bauflächen – Anzahl der Verkäufe und Flächenumsatz</i>	<i>23</i>
<i>Tabelle 10</i>	<i>unbebaute Bauflächen – Geldumsatz</i>	<i>25</i>
<i>Tabelle 11</i>	<i>Bodenpreise für Wohnbauflächen</i>	<i>26</i>
<i>Tabelle 12</i>	<i>Bodenpreise für gewerblich genutzte Bauflächen</i>	<i>28</i>
<i>Tabelle 13</i>	<i>landwirtschaftliche Flächen - Kaufpreisspannen</i>	<i>29</i>
<i>Tabelle 14</i>	<i>Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisspannen</i>	<i>30</i>
<i>Tabelle 15</i>	<i>bebaute Grundstücke – Anzahl der Verkäufe und Flächenumsatz</i>	<i>31</i>
<i>Tabelle 16</i>	<i>bebaute Grundstücke – Geldumsatz</i>	<i>32</i>
<i>Tabelle 17</i>	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser 2003</i>	<i>36</i>
<i>Tabelle 18</i>	<i>Villen 2002/2003</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 19</i>	<i>Mehrfamilienhäuser 2003</i>	<i>38</i>
<i>Tabelle 20</i>	<i>Wohnungs- und Teileigentum – Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz</i>	<i>39</i>
<i>Tabelle 21</i>	<i>Erstverkäufe von Wohnungseigentum (außerhalb von San / Entw)</i>	<i>43</i>
<i>Tabelle 22</i>	<i>Erstverkäufe von Wohnungseigentum (San / Entw)</i>	<i>44</i>
<i>Tabelle 23</i>	<i>Weiterverkäufe von Wohnungseigentum (inkl. Zwangsversteigerungen)</i>	<i>45</i>
<i>Tabelle 24</i>	<i>Übersicht über frei vereinbarte Entgelte in der Stadt Potsdam</i>	<i>48</i>
<i>Tabelle 25</i>	<i>Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam</i>	<i>50</i>
<i>Tabelle 26</i>	<i>Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam</i>	<i>50</i>
<i>Tabelle 27</i>	<i>Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam</i>	<i>53</i>
<i>Tabelle 28</i>	<i>Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam</i>	<i>54</i>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geldumsätze pro Einwohner aus ausgewählten Stadt- bzw. Landkreisen.....	9
Abbildung 2	Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster).....	11
Abbildung 3	Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik).....	13
Abbildung 4	Entwicklung der Vertragsabschlüsse.....	14
Abbildung 5	Entwicklung der Gesamtflächenumsätze.....	15
Abbildung 6	Entwicklung der Gesamtgeldumsätze.....	16
Abbildung 7	Verteilung der Verkäufe – unbebaute Bauflächen.....	17
Abbildung 8	Verteilung der Verkäufe – bebaute Grundstücke.....	17
Abbildung 9	Marktteilnehmer – Aufteilung nach Teilmärkten.....	18
Abbildung 10	Marktteilnehmer – Anteile am Gesamtumsatz.....	18
Abbildung 11	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2004).....	19
Abbildung 12	Bodenrichtwertentwicklungen.....	20
Abbildung 13	Bodenrichtwertniveau von Potsdamer Eigenheimgebieten [€/m ²].....	21
Abbildung 14	unbebaute Bauflächen – Anzahl der Verkäufe.....	23
Abbildung 15	unbebaute Bauflächen – Flächenumsatz.....	24
Abbildung 16	unbebaute Bauflächen – Geldumsatz.....	25
Abbildung 17	gewerbliche Bauflächen – Umsatz.....	27
Abbildung 18	bebaute Grundstücke – Anzahl der Verkäufe.....	31
Abbildung 19	bebaute Grundstücke – Flächenumsatz.....	32
Abbildung 20	bebaute Grundstücke – Geldumsatz.....	33
Abbildung 21	Potsdamer Wohngebäudebestand (Quelle: Bereich Statistik).....	34
Abbildung 22	Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung nach Baujahr.....	35
Abbildung 23	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreise.....	35
Abbildung 24	Wohnungs- und Teileigentum – Anzahl der Verkäufe.....	40
Abbildung 25	Wohnungs- und Teileigentum – Geldumsatz.....	41
Abbildung 26	Wohnungseigentum – Kaufpreiskategorien.....	42
Abbildung 27	Wohnungseigentum – Wohnungsgrößen.....	42
Abbildung 28	Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise beim Erstverkauf.....	44
Abbildung 29	Marktanpassungsfaktoren 2003.....	49
Abbildung 30	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam.....	51
Abbildung 31	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg.....	51
Abbildung 32	Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam.....	52