

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2004

Landeshauptstadt Potsdam



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
bei der Stadtverwaltung Potsdam
Hegelallee 6-10, Haus 1
14467 Potsdam

Telefon: 0331 / 289 3182 bzw. 3183
Telefax: 0331 / 289 2575
eMail: Gutachterausschuss@Rathaus.Potsdam.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.potsdam.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam
bei der Stadtverwaltung Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
14461 Potsdam

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Orangerie im Park Sanssouci

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

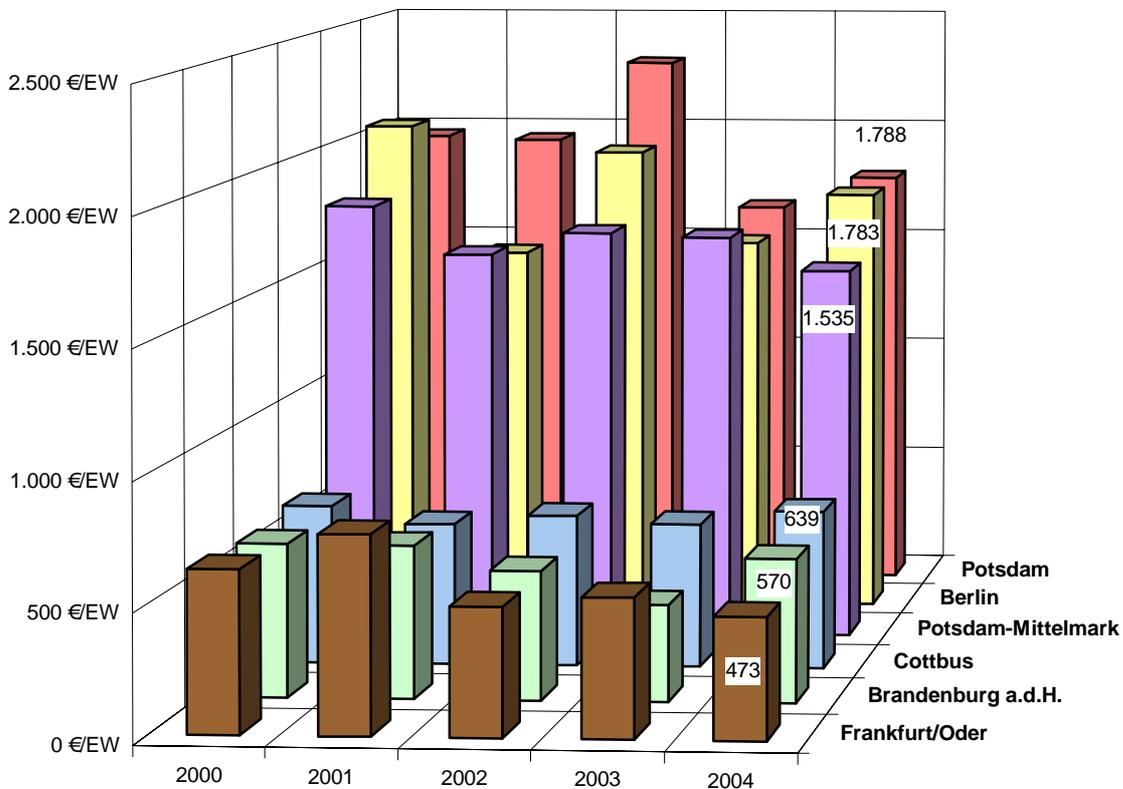
	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Regionale Rahmendaten	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklungen.....	11
3.3 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	12
4. Übersicht über die Umsätze	14
4.1 Vertragsvorgänge	14
4.1.1 Gesamtumsätze	14
4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten.....	16
4.2 Geldumsatz.....	17
4.3 Flächenumsatz.....	18
4.4 Marktteilnehmer	20
5. Bauland.....	21
5.1 Allgemeines	21
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	22
5.2.1 Preisniveau.....	22
5.2.2 Preisentwicklung.....	23
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	23
5.3 Geschosswohnungsbau.....	24
5.4 Gewerbliche Bauflächen	25
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	27
7. Sonstige unbebaute Grundstücke.....	28
8. Bodenrichtwerte.....	29
8.1 Gesetzlicher Auftrag	29
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	29
8.3 Übersicht zu lagetypischen Bodenrichtwerten	30

9.	Bebaute Grundstücke	33
9.1	Allgemeines	33
9.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	35
9.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
9.2.1.1	Preisniveau	35
9.2.1.2	Marktanpassungsfaktoren.....	36
9.2.1.3	Vergleichsfaktoren	38
9.2.2	Villen	40
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	41
9.3.1	Preisniveau.....	41
9.3.2	Marktanpassungsfaktoren	43
9.3.3	Vergleichsfaktoren.....	44
9.4	Wohnungseigentum	46
9.4.1	Allgemeines	46
9.4.2	Preisniveau.....	48
9.4.2.1	Erstverkäufe	48
9.4.2.2	Weiterverkäufe	50
9.4.3	Preisentwicklung.....	51
9.5	Teileigentum	52
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	53
9.6.1	Preisniveau.....	53
9.6.2	Liegenschaftszinssätze	54
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser	54
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	55
10.1	Nutzungsentgelte	55
10.2	Mieten	56
11.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	57
12.	Sonstige Informationen	58

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Es kann kein Zufall sein, dass die brandenburgische Landeshauptstadt in den letzten Jahren ein stabiles Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat. Potsdam, eine Stadt mit Geschichte, die in einer wald- und wasserreichen Gegend mit unvergleichlichen Ausblicken über Seen, zum Weltkulturerbe zählenden Schlösser und Gärten liegt. Die Attraktivität der Stadt wird jedoch nicht nur landschaftlich und kulturhistorisch geprägt, auch medienwirtschaftliche und wissenschaftliche Einrichtungen bieten den Bewohnern und Besuchern viele Bildungs-, Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt von einer vorbildlichen Infrastruktur und der Nähe zur deutschen Bundeshauptstadt, entwickelt sich Potsdam zusehends zu einer attraktiven und liebenswerten Metropole mit Flair, in welcher Prominente aus Politik und Medien ein neues Zuhause suchten und fanden. „Für großstadtmüde Berliner ist es offenbar schick, im kleinen, von viel Grün und Natur umgebenen Potsdam zu wohnen, ohne bei Bedarf auf großstädtisches Flair in der Nachbarschaft verzichten zu müssen.“¹, und das spiegelt sich natürlich auch auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt wieder.

Abbildung 1 Geldumsätze in Euro pro Einwohner in ausgewählten Städten bzw. Landkreisen



¹ Zitat vom Oberbürgermeister Jann Jakobs

Mit 9,2 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.

Tabelle 1 Allgemeine Umsatzentwicklungen in Jahr 2004

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.332	419,5 ha	258,4 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↓	↑	↑
	Bebaute Grundstücke	→	↓	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↗		→

Das Potsdamer Stadtzentrum bleibt mit Bodenrichtwerten von 410 €/m² bis 600 €/m² weiterhin die Spitzenlage von Potsdam. Beim individuellen Wohnungsbau weisen die Grundstückspreise durchschnittlich ein stabiles Preisniveau aus. Die Einfamilienhausgebiete gleichen sich zum Teil an, d.h. in einigen Lagen war eine leicht steigende Tendenz und in einigen höherwertigen Lagen ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Obwohl die Bodenpreise in Potsdam seit den Höchstständen von 1994/95 gefallen sind, bewegen sie sich nach wie vor auf einem relativ hohen Niveau.

Tabelle 2 Bodenpreisniveau 2004

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz ² zum Vorjahr
Einfamilienhausgebiete in gehobener Lage	170 ... 260 €/m ²	→
Einfamilienhausgebiete in mittlerer bis guter Lage	100 ... 150 €/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	→

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

Wie in den vorangegangenen Jahren waren in den innerstädtischen Mehrfamilienhausgebieten nur geringe Umsätze zu verzeichnen. Aufgrund des geringen Wohnungsleerstandes und einer steigenden Tendenz der Wohnungsmieten änderten sich die Bodenrichtwerte auf diesem Teilmarkt nicht.

Tabelle 3 Aussagen zu einigen Teilmärkten

Ausgewählte Bereiche	Kaufpreise	Tendenz ³ zum Vorjahr	
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 2.485 €/m ²	↗
	Baujahr 1960 bis 1990	Ø 1.375 €/m ²	↑
	Baujahr ab 1991	Ø 1.975 €/m ²	→
Ein- und Zweifamilienhäuser	135 ... 375 T€	---	

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, dreizehnte Grundstücksmarktbericht hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2004 auf anschauliche Weise zusammen zu fassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen ein Überblick über die Wertverhältnisse die Hand gegeben werden. Die Basis des jährlich neu erscheinenden Berichtes sind die statistischen Auswertungen der beim Gutachterausschuss registrierten Kauffälle.

³ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Regionale Rahmendaten

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam erstreckt sich beiderseits der seenartig erweiterten Havel. Das Besondere dieser Stadt sind die vielen historischen Gebäude und die zum Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen, die jedes Jahr viele Besucher

Abbildung 2 Topografischer Kartenausschnitt



mit Genehmigung des LGB Brandenburg (GB 71/99)

Gesamtfläche:	187 km ²
Einwohner:	~ 144.550 EW
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

Durch Gründung vielfältiger Institute und Bildungseinrichtungen entwickelt sich Potsdam auch 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 ver-

aus aller Welt anziehen. Potsdam grenzt unmittelbar an die Südwest-Grenze Berlins und ist von den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havel-land 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.

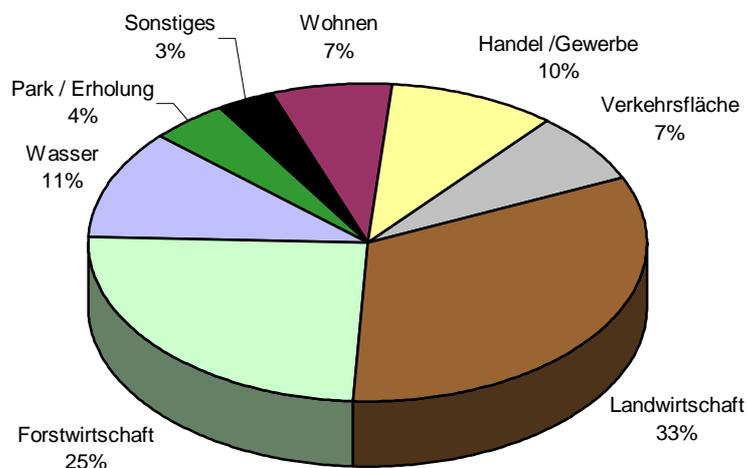
leibt der Stadt zusätzliche Entwicklungsimpulse. Die Mehrheit der Beschäftigten ist in den Bereichen Handel, Verkehr, Verwaltung und sonstige Dienstleistungen tätig.



Abbildung 3 Gemarkungsübersicht

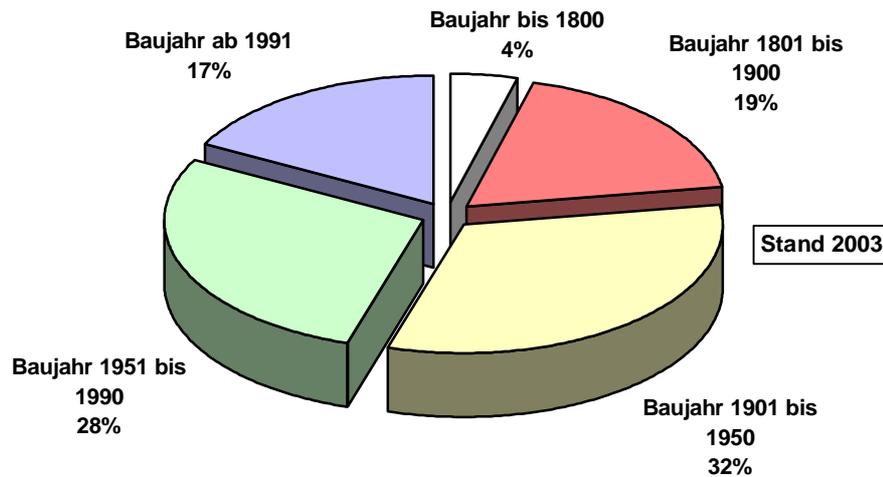
Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1936 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow, sowie die seit 1993 eingegliederten Ortsteile Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm, Uetz/Paaren, Marquardt, Satz Korn, Fahrland, Krampnitz, Kartzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke zum heutigen Stadtgebiet.

Abbildung 4 Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)



Zu Beginn des Jahres 2005 sind ca. 210 Bebauungspläne und ca. 35 Vorhaben- und Erschließungspläne⁴ für das Gebiet der Stadt Potsdam aufgestellt worden, von denen jetzt insgesamt ca. 90 rechtswirksam sind. Mit den öffentlichen Bekanntmachungen in den Jahren 1991 bis 2001 wurden einige Flächennutzungspläne für große Teile des heutigen Stadtgebietes rechtswirksam.

Abbildung 5 Potsdamer Wohngebäudebestand⁵ (Quelle: Bereich Statistik)

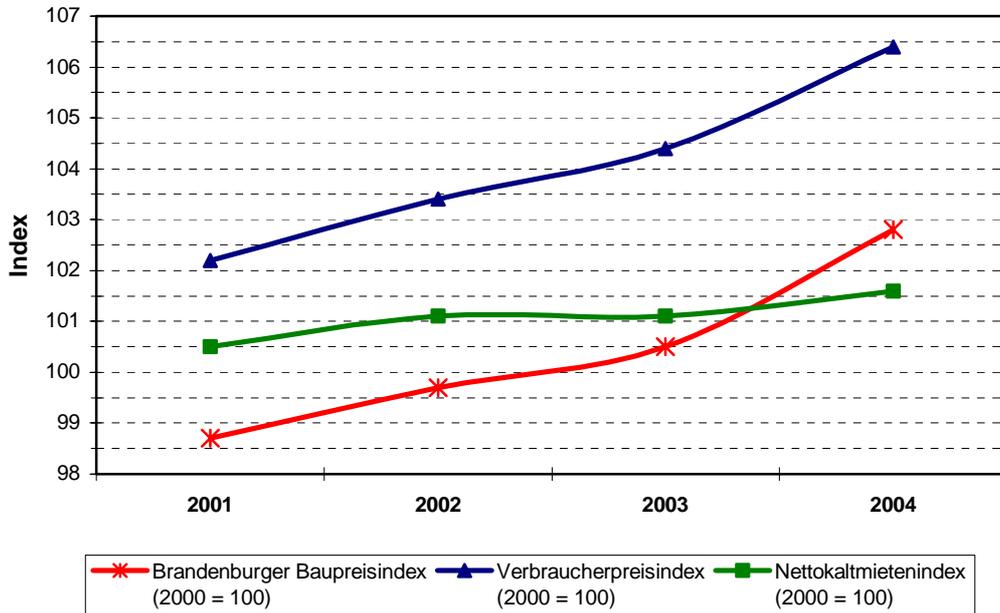


⁴ Quelle: Amtsblattveröffentlichungen der Stadt Potsdam

⁵ umfasst Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

3.2 Wirtschaftliche Entwicklungen

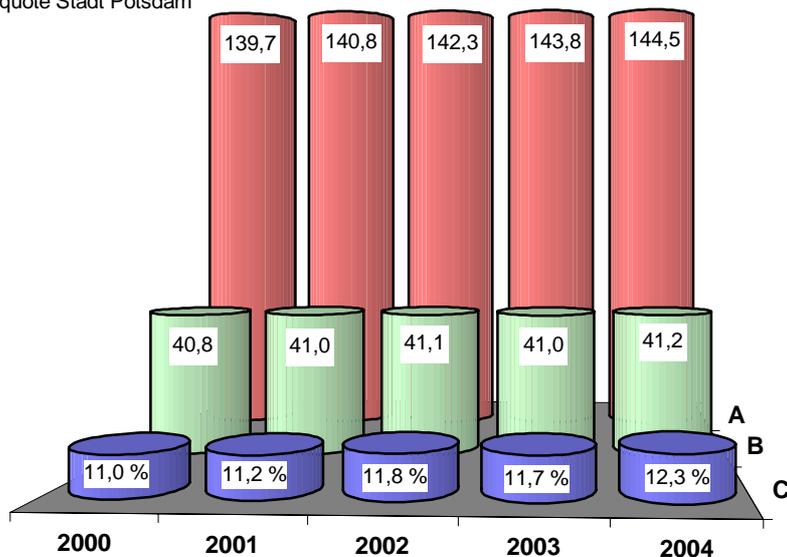
Abbildung 6 Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)



Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam lag mit 12,3 % auch 2004 deutlich unter dem Brandenburger Landesdurchschnitt von 18,7 %.

Abbildung 7 Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)

- A Einwohner [in je 1000 EW]
- B Durchschnittsalter
- C Arbeitslosenquote Stadt Potsdam



3.3 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Der Prozess der Stadterneuerung wird durch die Anwendung des besonderen Städtebau-rechts wesentlich geprägt. So sind seit 1992 für die Innenstadtbereiche Potsdams und Ba-belsbergs städtebauliche Sanierungsgebiete ausgewiesen. Für die Erschließung ehemals brachliegender Flächen im Bornstedter Feld und ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg wurden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet.

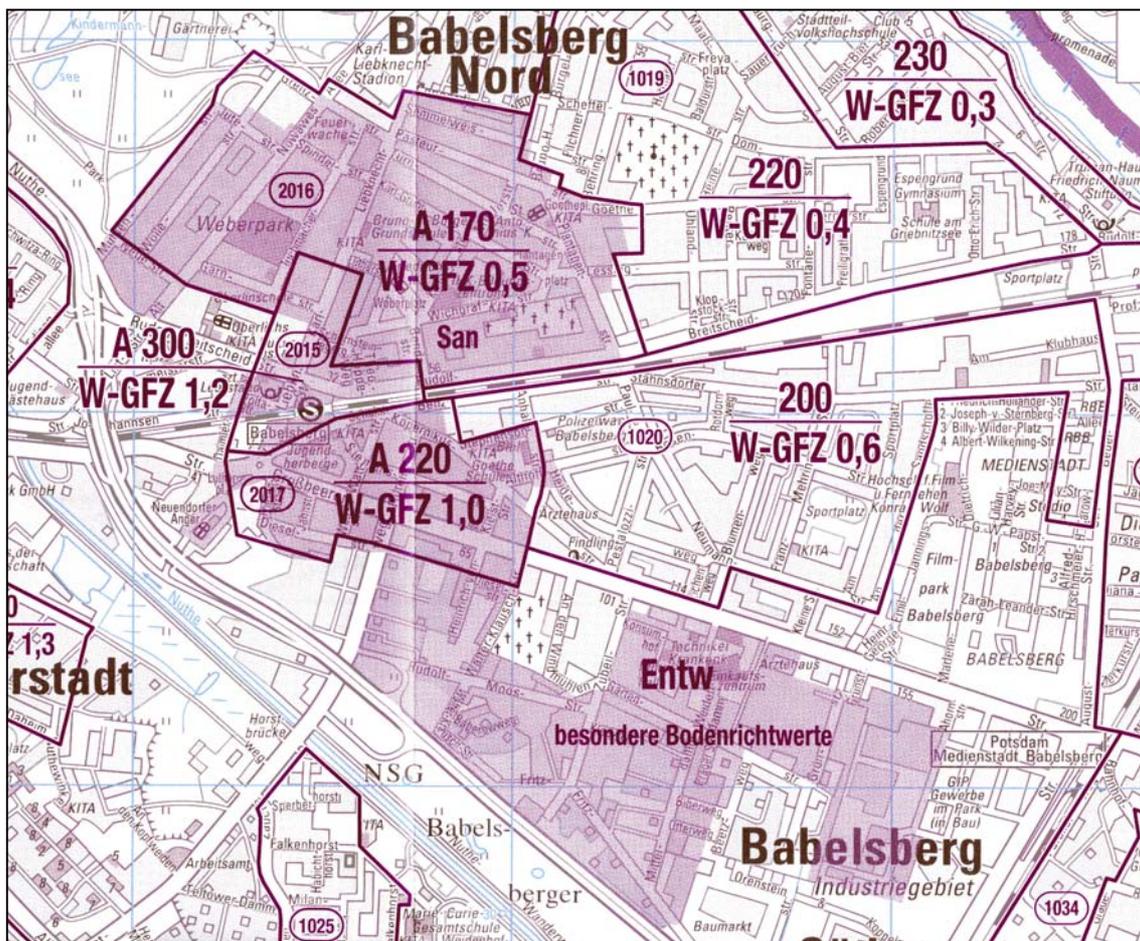
Tabelle 4 *Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam*

Sanierungsgebiete	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 „Ba- belsberg – Nord“	30.10.2002	+ 3,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha

Tabelle 5 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	19.04.1997	76,0 ha
Klarstellung des Geltungsbereiches von „Babelsberg II“	31.05.2001	---

Abbildung 8 Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der Bodenrichtwertkarte (Auszug)



 **Entw** Entwicklungsbereich
San Sanierungsgebiet

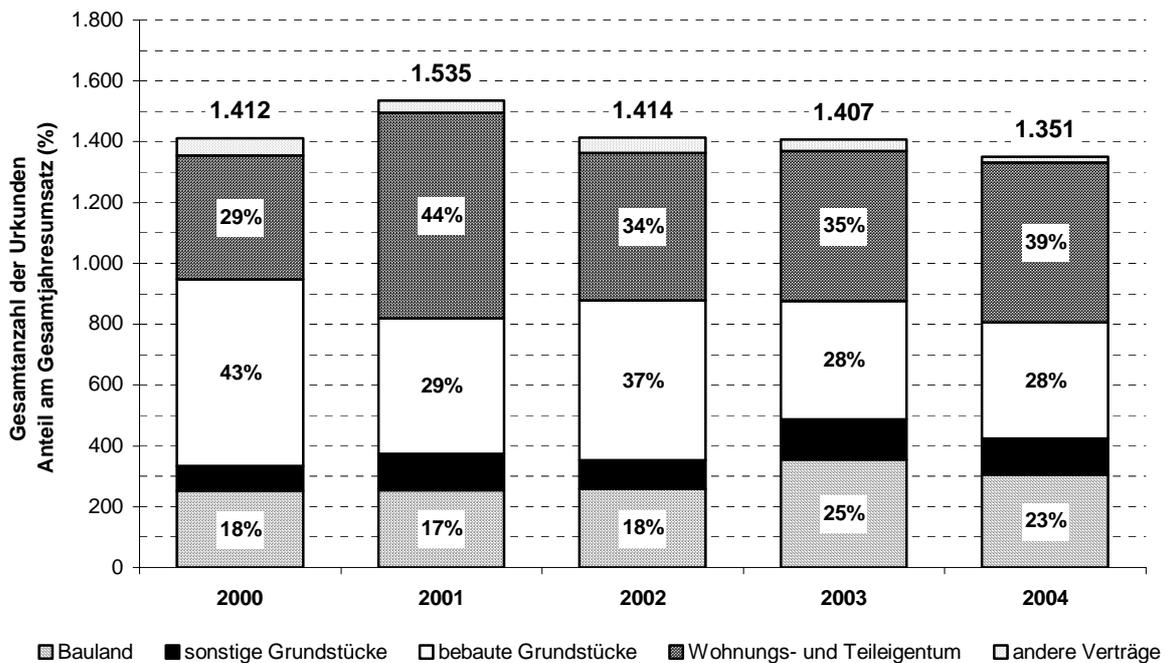
4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsätze

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden 2004 insgesamt 1.351 Verträge entsprechend § 195 BauGB übersandt. Davon konnten einige 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 konnten daher nur **1.332 Kaufverträge** verwendet werden.

Abbildung 9 Entwicklung der Vertragsvorgänge



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

Tabelle 6 Vertragsvorgänge

		Anzahl der verwertbaren Verkäufe	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.332	- 3%
Bauland		305	- 14%
	Individueller Wohnungsbau	252	- 19%
	Geschosswohnungsbau	22	+ 16%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	23	+ 15%
Bebaute Grundstücke		383	- 3%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	122	- 16%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	102	- 18%
	Mehrfamilienhäuser	64	+ 5%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	64	+ 56%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		43	- 4%
Sonstige Grundstücke ⁶		76	- 13%
Wohnungs- und Teileigentum		525	+ 6%
	Wohnungseigentum	512	+ 7%
	Teileigentum	13	± 0%

⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen.

4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten

Abbildung 10 Verteilung der Vertragsvorgänge – Bauland

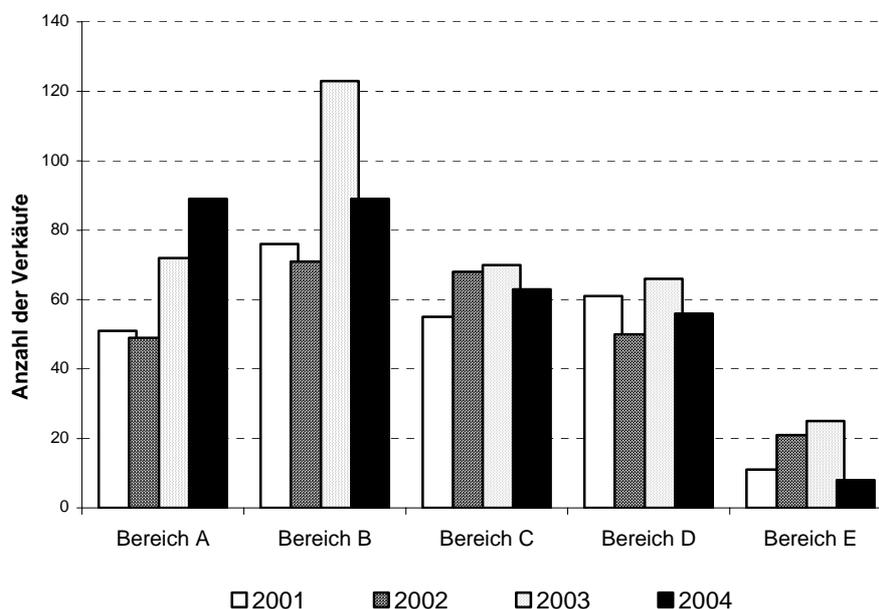
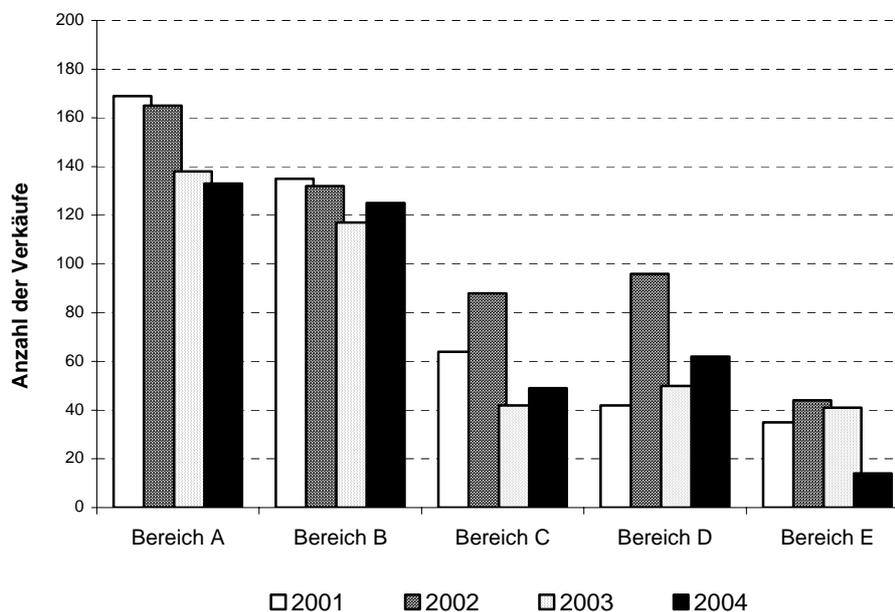


Abbildung 11 Verteilung der Vertragsvorgänge – Bebaute Grundstücke



Erläuterungen⁷ :

- 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

⁷ Gemarkungsübersicht siehe Seite 9

4.2 Geldumsatz

Abbildung 12 Entwicklung der Geldumsätze

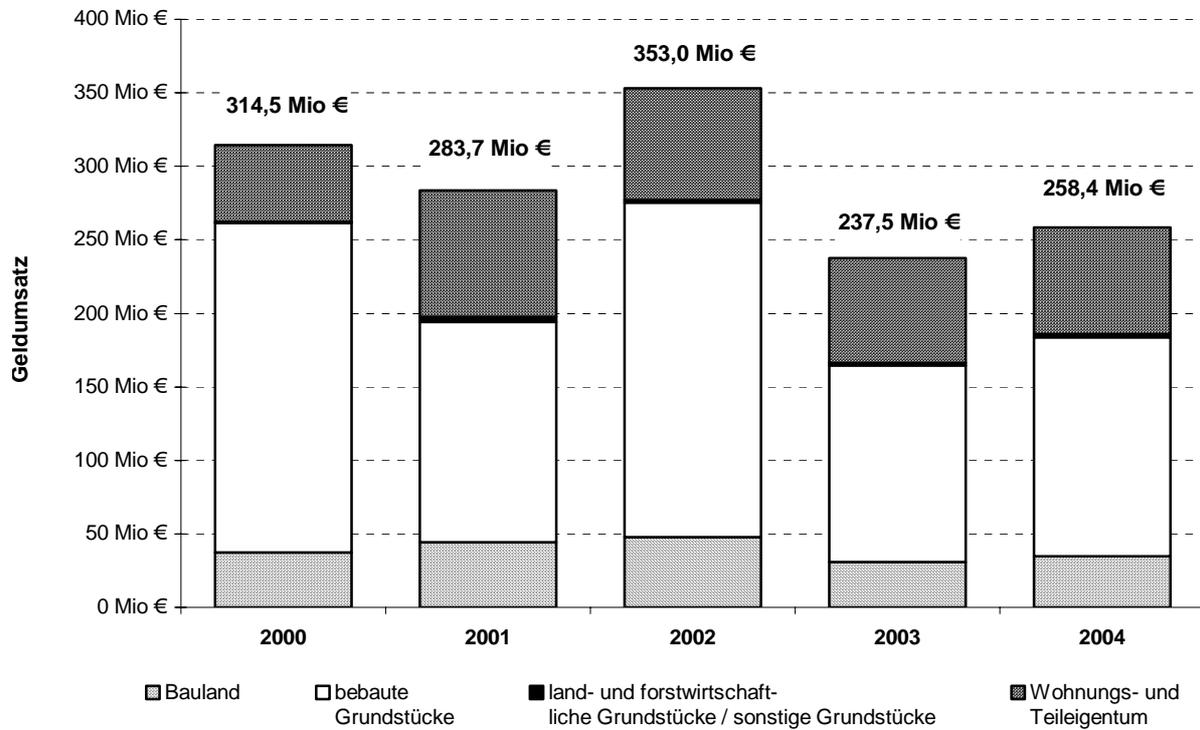


Tabelle 7 Geldumsätze

		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		258,4 Mio. €	+ 9%
Bauland		34,6 Mio. €	+ 12%
	Individueller Wohnungsbau	24,0 Mio. €	+ 5%
	Geschosswohnungsbau	2,2 Mio. €	+ 33%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	8,3 Mio. €	+ 59%
Bebaute Grundstücke		149,2 Mio. €	+ 10%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	37,3 Mio. €	- 3%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	20,1 Mio. €	- 23%
	Mehrfamilienhäuser	34,0 Mio. €	+ 18%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	49,4 Mio. €	+ 50%

		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke		2,2 Mio. €	+ 13%
Wohnungs- und Teileigentum		72,3 Mio. €	+ 2%
	Wohnungseigentum	71,0 Mio. €	+ 2%
	Teileigentum	1,3 Mio. €	- 27%

4.3 Flächenumsatz

Abbildung 13 Entwicklung der Flächenumsätze

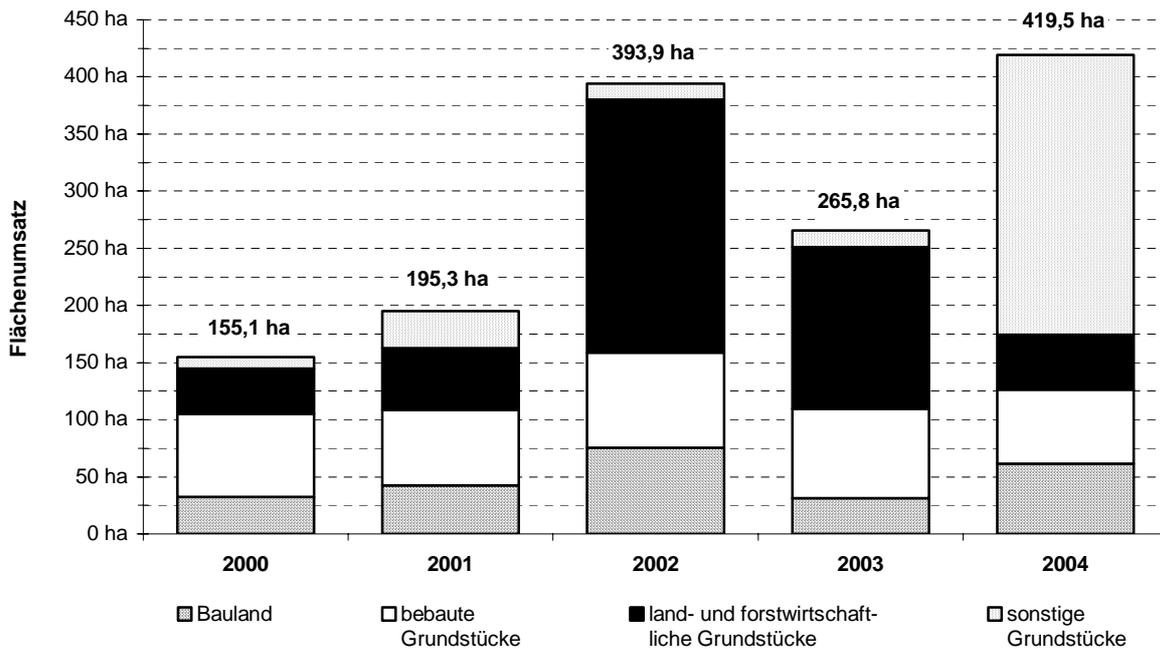


Tabelle 8 Flächenumsätze

		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		419,5 ha	+ 58%
Bauland		61,6 ha	+ 97%
	Individueller Wohnungsbau	44,8 ha	+ 89%

		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
	Geschosswohnungsbau	3,1 ha	+ 37%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	13,1 ha	+ 2,9-fach
Bebaute Grundstücke		64,8 ha	- 18%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	20,2 ha	- 14%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	4,4 ha	- 15%
	Mehrfamilienhäuser	12,9 ha	+ 84%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	13,3 ha	- 10%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		47,9 ha	- 66%
Sonstige Grundstücke		245,2 ha	+ 16,0-fach

Trotz annähernd gleicher Anzahl an Kaufverträgen und einem leichten Anstieg des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr, ist der Flächenumsatz um mehr als 50% angestiegen und übertrifft damit das hohe Niveau der Jahre 1998 und 2002. Dieser Anstieg ist vor allem auf Ankäufe für den Naturpark „Döberitzer Heide“ zurückzuführen, welche ca. 50% des Gesamtflächenumsatzes ausmachen. Diese Ankäufe sind in der Kaufpreissammlung unter der Kategorie „Sonstige Grundstücke“ erfasst.

Durch Ankäufe von großen Flächen zur Erweiterung bzw. Schaffung von Wohnparks in Fahrland und Bornstedt hat sich der Flächenumsatz beim individuellen Wohnungsbau, trotz gleichbleibendem Geldumsatz, gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Beim Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ wurden mit dem Verkauf von 6 Objekten ca. 50 % des Flächenumsatzes umgesetzt, was einen Anstieg von ca. 40% gegenüber dem Vorjahr bewirkte. Der Rückgang des Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bei relativ gleicher Anzahl an Vertragsvorgängen ist auf den verstärkten Ankauf von kleinen Flächen zurück zu führen, welche der bessern Bewirtschaftung von bereits vorhanden landwirtschaftlichen Flächen dienen.

4.4 Marktteilnehmer

Abbildung 14 Marktteilnehmer – Teilmärkte

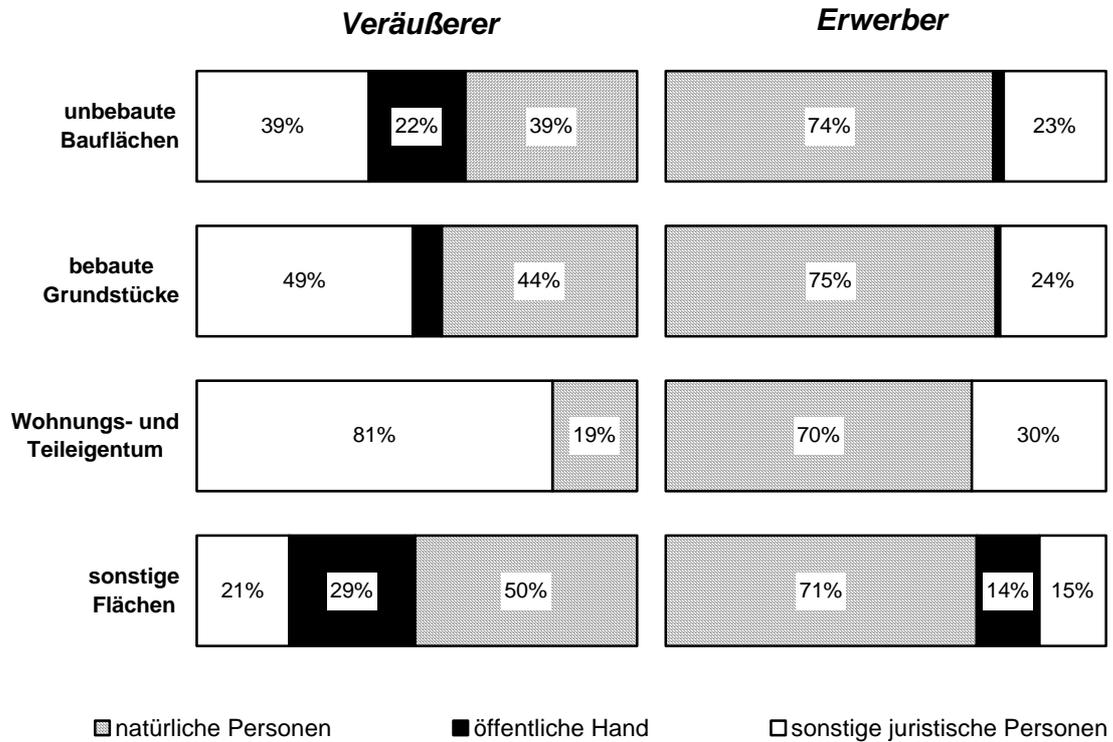
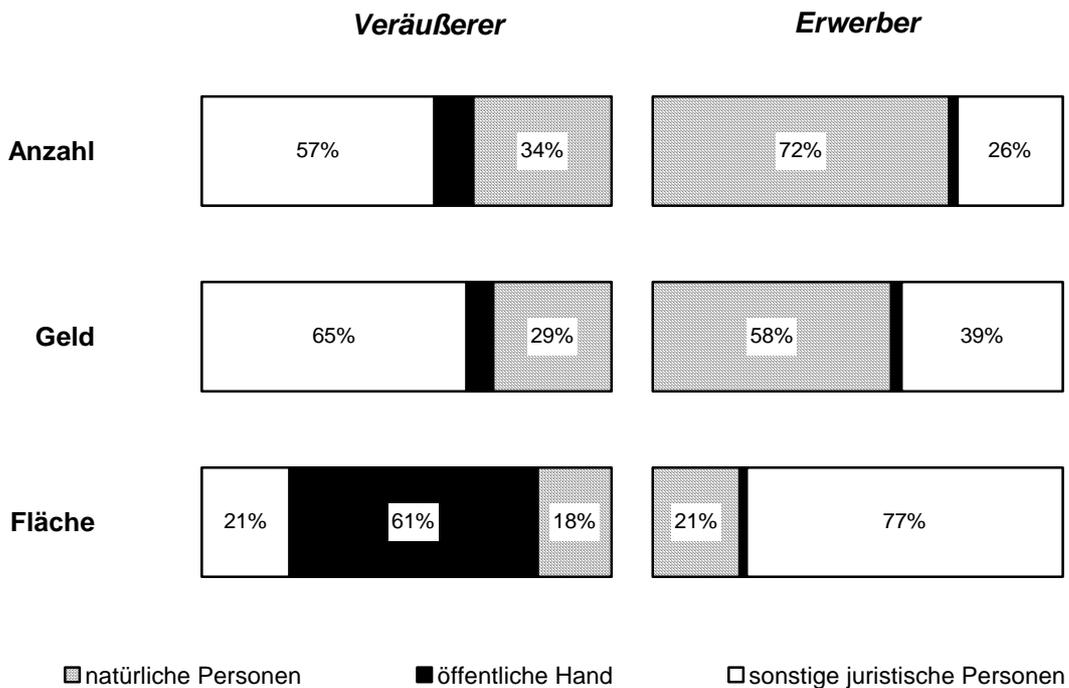


Abbildung 15 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze



5. Bauland

5.1 Allgemeines

Abbildung 16 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge

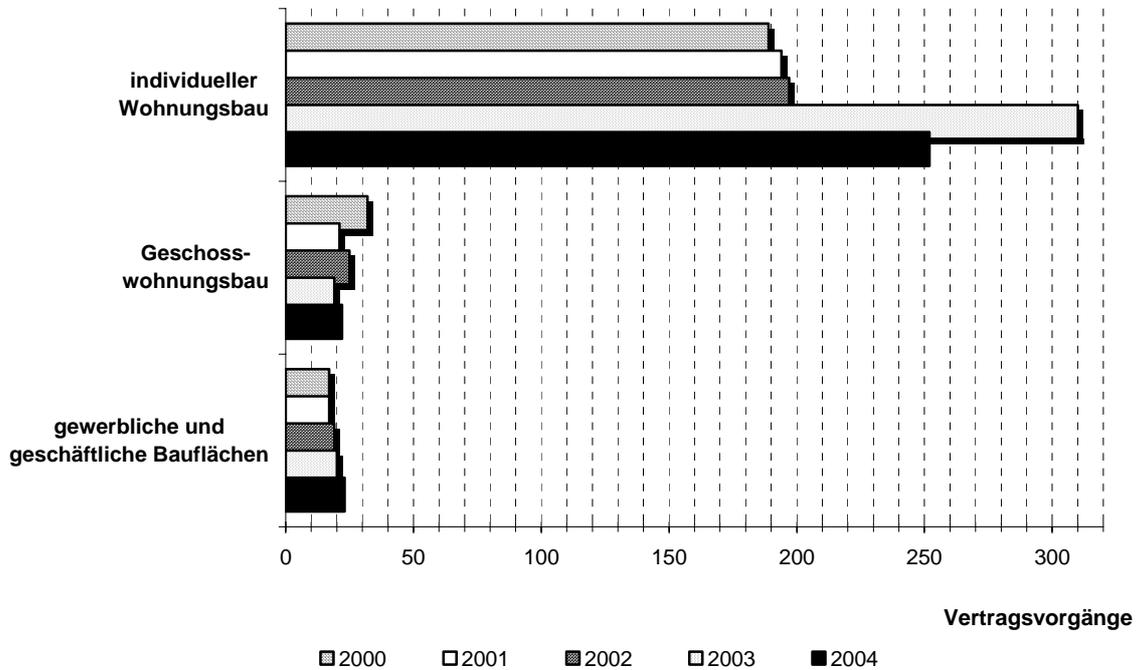


Abbildung 17 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

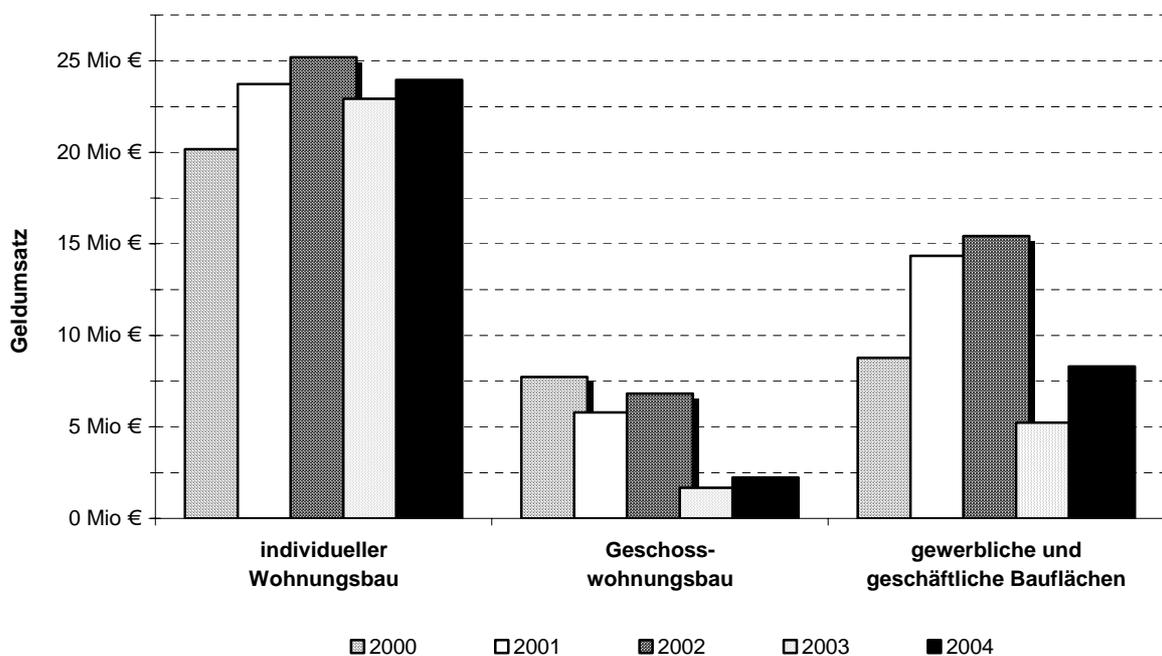
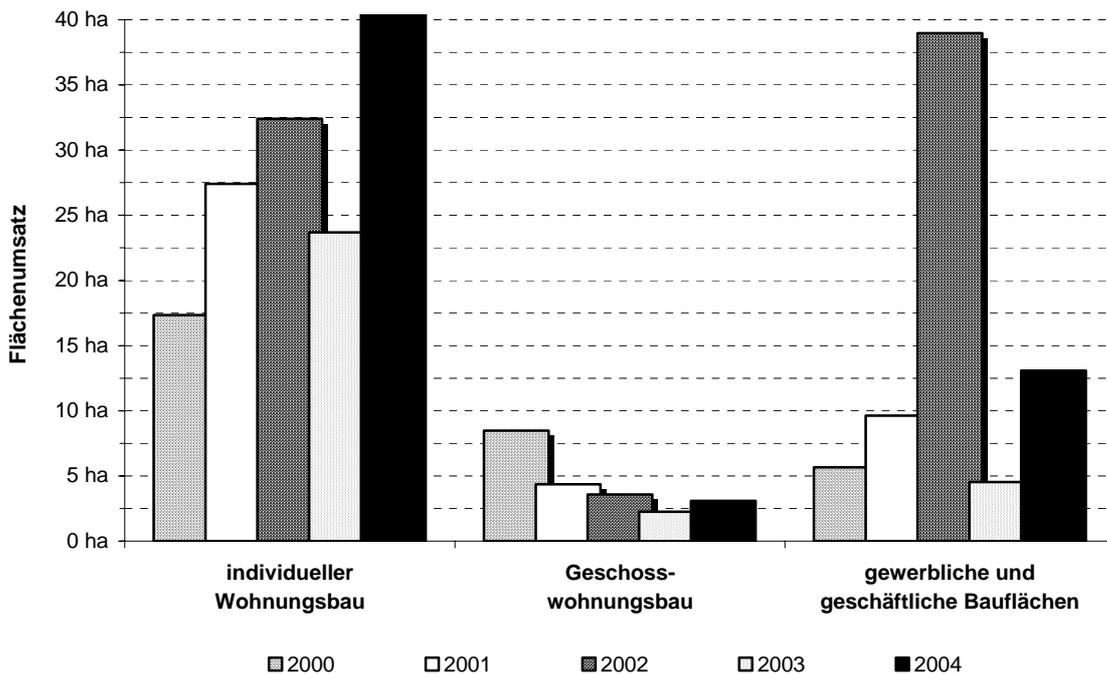


Abbildung 18 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Bei diesem Teilmarkt ist trotz leicht rückläufiger Vertragszahlen und tendenziell gleichbleibendem Geldumsatz eine Steigerung des Flächenumsatzes um 90 % zu verzeichnen. Das ergibt sich vor allem aus Ankäufen von großen, erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken und sich daraus resultierenden geringen Quadratmeterpreisen. So wurden z.B. fast 40 % des Flächenumsatzes in Verbindung mit der Erstellung von Wohnparks in Fahrland und Bornstedt umgesetzt.

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

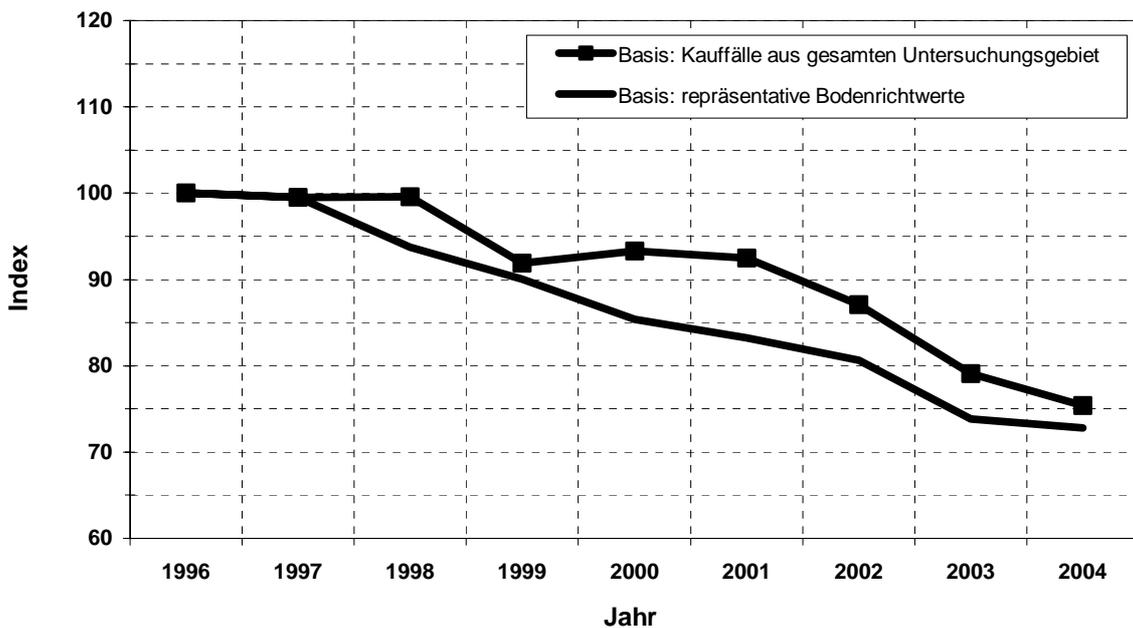
Tabelle 9 Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau

	Grundstücksgröße	Preisspanne
gehobene Wohnlage	570 ... 1.795 m ² (Ø 955 m ²)	150 ... 280 €/m ² (Ø 205 €/m ²)
mittlere Wohnlage	345 ... 1.275 m ² (Ø 565 m ²)	80 ... 190 €/m ² (Ø 150 €/m ²)

5.2.2 Preisentwicklung

Bei einer Untersuchung von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 1996 bis 2004 konnte die nachfolgende Bodenpreisindexreihe für den Individuellen Wohnungsbau aus 336 Kauffällen, die aus dem gesamten Untersuchungsgebiet stammen, ermittelt werden. Als Vergleich wurde die durchschnittliche Entwicklung einiger repräsentativer Potsdamer Bodenrichtwerte herangezogen.

Abbildung 19 Individueller Wohnungsbau – Preisentwicklung



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen einer Untersuchung⁸ wurde die Abhängigkeit der **Bodenwerte von der Grundstücksgröße** untersucht. Aus einer Stichprobe von 152 Kauffällen aus den Jahren 2003 bis 2004 konnten nachfolgende Umrechnungskoeffizienten (UK)⁹ ermittelt werden.

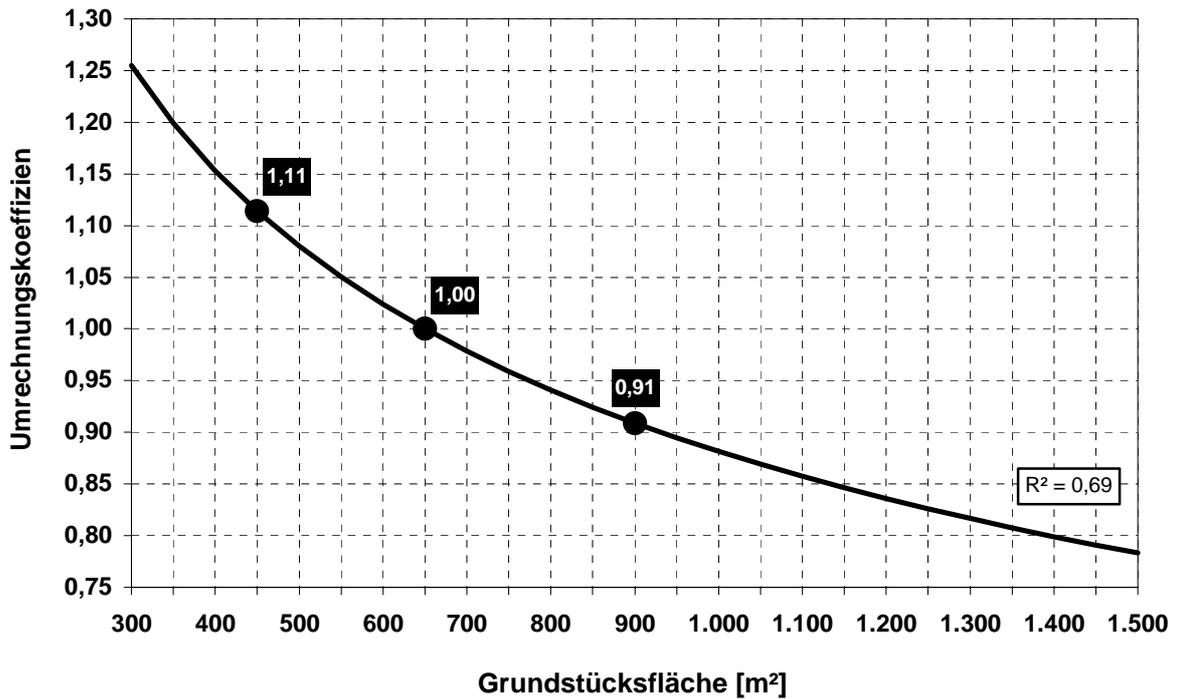
Tabelle 10 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Fläche	UK	Fläche	UK	Fläche	UK
300 m ²	1,26	700 m ²	0,98	1.100 m ²	0,86
400 m ²	1,15	800 m ²	0,94	1.200 m ²	0,84
500 m ²	1,08	900 m ²	0,91	1.300 m ²	0,82
600 m ²	1,02	1.000 m ²	0,88	1.400 m ²	0,80

⁸ Grundlage: Diplomarbeit „Erforderliche Daten der Wertermittlung“, 2004

⁹ Die Einflussgröße „Bodenrichtwert“ wurde auf einen mittleren Bodenrichtwert von 140 €/m² abgestellt.

Abbildung 20 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten



📖 Je näher das Bestimmtheitsmaß R^2 an der Zahl 1 liegt, desto höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

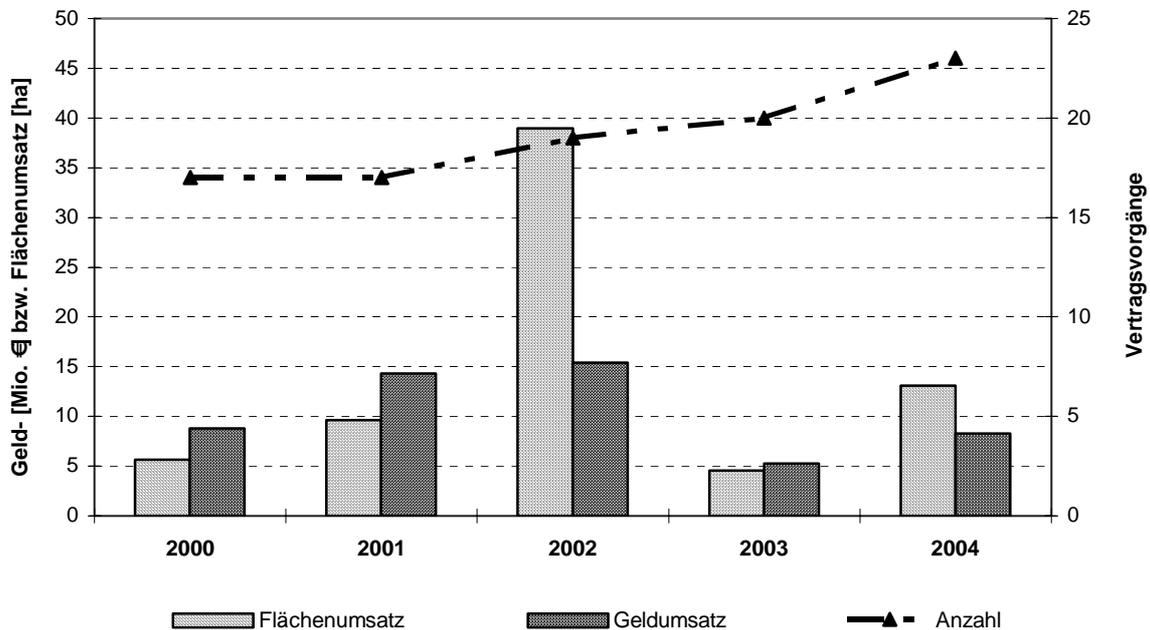
📖 **Beispiel:** Vergleichsgrundstück: 450 m² Grundstücksfläche, 140 €/m² Bodenwert
 Bewertungsobjekt: 900 m² Grundstücksfläche
 Die Umrechnungskoeffizienten betragen entsprechend der Abbildung 20 :
 bei 450 m² -> 1,11; bei 900 m² -> 0,91
 Der modifizierte Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt:
 $140 \text{ €/m}^2 \times 0,91 : 1,11 = \underline{\underline{\text{rd. } 115 \text{ €/m}^2}}$

5.3 Geschosswohnungsbau

Aufgrund von zu wenigen verwertbaren Kauffällen war es dem Gutachterausschuss auch in diesem Jahr nicht möglich, detaillierte Auswertungen für den Teilmarkt „Geschosswohnungsbau“ durch zu führen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Abbildung 21 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze



Im Jahr 2004 betrug das Gesamtvolumen der Grundstücksverkäufe im Bereich der gewerblichen Bauflächen 13,1 ha und 8,3 Mio. €, verteilt auf 23 Verkaufsfälle. Festzustellen ist, dass der Grundstücksmarkt in diesem Segment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Einschätzung 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, Aufteilung von Erschließungskosten oder Ausgleichszahlungen, die das Kaufpreisniveau in hohem Maße beeinflussen.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Zeitpunkt des Verkaufes konnte bisher nicht festgestellt werden. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist dagegen besonders bei Gewerbeimmobilien immer gegeben. Im Einzelfall ist stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzuholen.

Auf Grund des geringen jährlichen Umsatzes für gewerblich genutzte Bauflächen wird nachfolgend der **Auswertzeitraum 2000 bis 2004** betrachtet:

Tabelle 11 Bodenpreise für gewerblich genutzte Bauflächen

Nutzungsart	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
großflächige Einzelhandelseinrichtungen (z.B. SB-Märkte)	12	4.000 ... 9.700 m ² (Ø 6.200 m ²)	130 ... 380 €/m² (Ø 225 €/m ²)
dienstleistungsorientiertes Gewerbe in mittlerer Lage	11	500 ... 4.600 m ² (Ø 2.300 m ²)	95 ... 130 €/m² (Ø 110 €/m ²)
geschäftlich genutzte Grundstücke in guter Lage	3	1.600 ... 5.800 m ²	155 ... 345 €/m²
allgemeine gewerbliche Nutzung (Einzelflächen)	6	1.000 ... 3.600 m ²	50 ... 110 €/m² (Ø 80 €/m ²)
Lagerflächen u.ä.	5	600 ... 2.800 m ²	10 ... 40 €/m²
produzierendes Gewerbe	keine Kauffälle		

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur typische Landwirtschaftsflächen in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur ortsferne Flächen (> 0,5 km), und deren Erwerber ein Landwirt war, berücksichtigt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodengüte (Bodenpunkte) konnte nicht ermittelt werden.

Tabelle 12 Landwirtschaftliche Flächen - Kaufpreisspannen

Auswertezeitraum 2002 bis 2004		
Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Acker	6	0,22 ... 0,89 €/m² (Ø 0,42 €/m ²)
Grünland	20	0,16 ... 0,51 €/m² (Ø 0,34 €/m ²)



Zur Stützung der aufgeführten Nutzungsarten sollten bei Bedarf zusätzliche Bodenwerte aus dem nahen Umland (z.B. Landkreis Potsdam-Mittelmark) herangezogen 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. Somit können keine Aussagen zu Kaufpreisen von forstwirtschaftlichen Flächen bzw. Wasserflächen in Potsdam getroffen werden.

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden im Jahr 2004 im engeren Verflechtungsraum für Ackerflächen¹⁰ 0,19 bis 0,50 €/m² (Ø 0,30 €/m²) und für Grünland 0,10 bis 0,50 €/m² (Ø 0,26 €/m²) gezahlt. Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Land Brandenburg¹¹ wurden Ø 0,12 €/m² und im engeren Verflechtungsraum Ø 0,16 €/m² gezahlt.

¹⁰ Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

¹¹ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2004 – Land Brandenburg, Oberer Gutachterausschuss

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Tabelle 13 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Auswertzeitraum 2002 bis 2004			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	28	12,00 ... 46,50 €/m² (Ø 22,50 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet (Stadtrandlage)	40	2,50 ... 27,00 €/m² (Ø 11,00 €/m ²)
Auswertzeitraum 2001 bis 2004			
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	8	3,00 ... 12,00 €/m²

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

Die Höhe der Kaufpreise für Garten- und Erholungsflächen wird vor allem durch die Entfernung zur Wohnbebauung, der Anbindung an die Infrastruktur und die Lage zum Wasser bestimmt. Trotz großer Preisspannen zeichnet sich eine allmähliche Angleichung des Bodenpreisniveaus zwischen dem inneren und äußeren Stadtgebiet ab, wobei die Kaufpreise im inneren Stadtgebiet sinken und im äußeren Stadtgebiet ansteigen. Dieser Trend hält schon seit einigen Jahren an. Bei den Dauerkleingärten kann aufgrund der geringen Anzahl an verwertbaren Verkäufen und der preislichen Schwankungen keine zeitliche Preisentwicklung abgeleitet werden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Der gesetzliche Auftrag zur jährlichen Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg leitet sich aus den §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung (GAV) ab.

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. In bebauten Gebieten gibt der Bodenrichtwert den Wert wieder, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben würde. **Bodenrichtwerte dienen der Marktorientierung, haben jedoch keine rechtlich bindende Wirkung.**

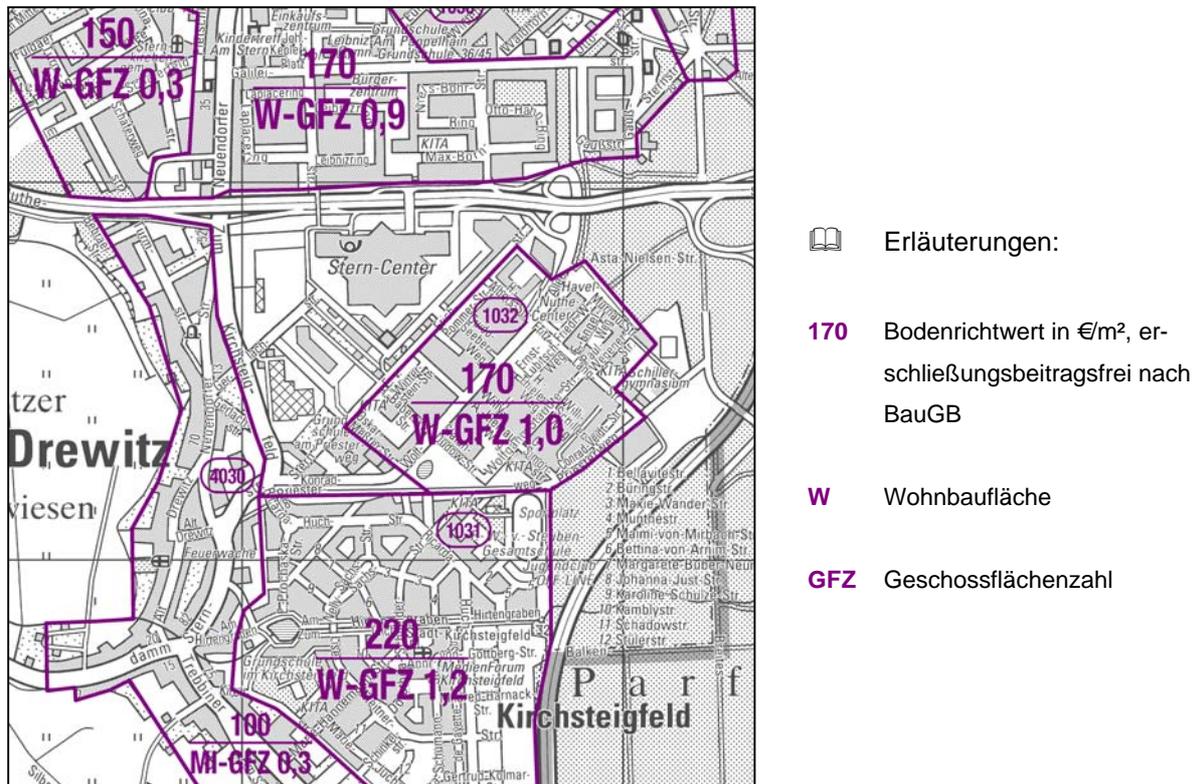
Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt in Form von Bodenrichtwertkarten, auf denen die Bodenrichtwertzonen mit den zugehörigen Lagewerten und den wesentlichen wertbildenden Faktoren (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand), auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, dargestellt sind.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Anfang Februar 2005 wurden die aktuellen Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2005) für den Bereich der Stadt Potsdam durch den Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwertkarte ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Schutzgebühr erhältlich. Des weiteren können mündliche oder schriftliche Informationen über die Bodenrichtwerte eingeholt werden.

Für den förmlich festgelegten **Entwicklungsbereich „Babelsberg II“** wurden zum Stichtag 05.07.1993 **Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität** vom Gutachterausschuss Potsdam ermittelt. Danach sind sie zu den Stichtagen 31.12.1998 und ab 01.01.2001 jährlich fortgeschrieben worden. Die besonderen Bodenrichtwerte sind in einer gesonderten Karte dargestellt und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Abbildung 22 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2005)



8.3 Übersicht zu lagertypischen Bodenrichtwerten

Abbildung 23 Bodenrichtwertniveau 2004 – Individueller Wohnungsbau

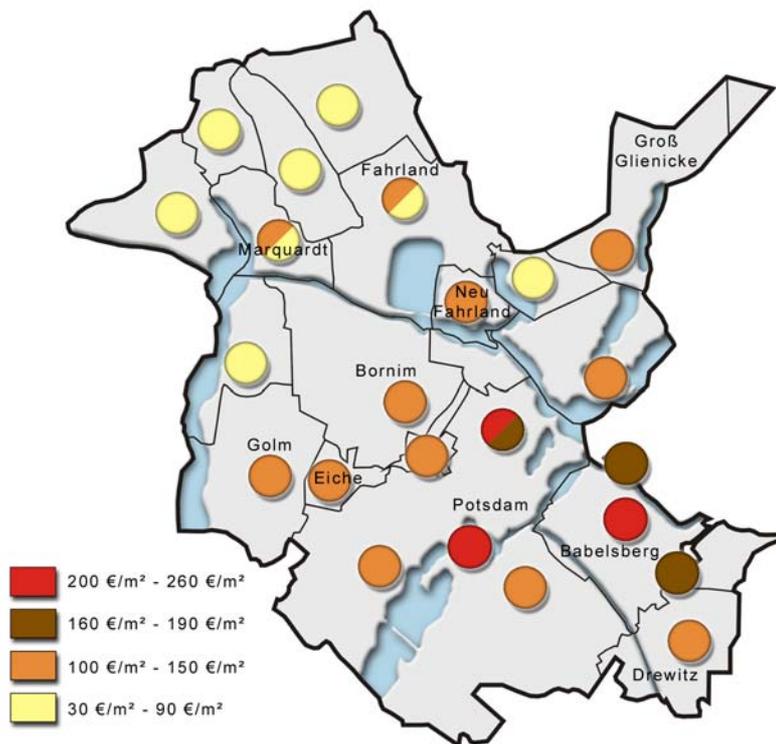
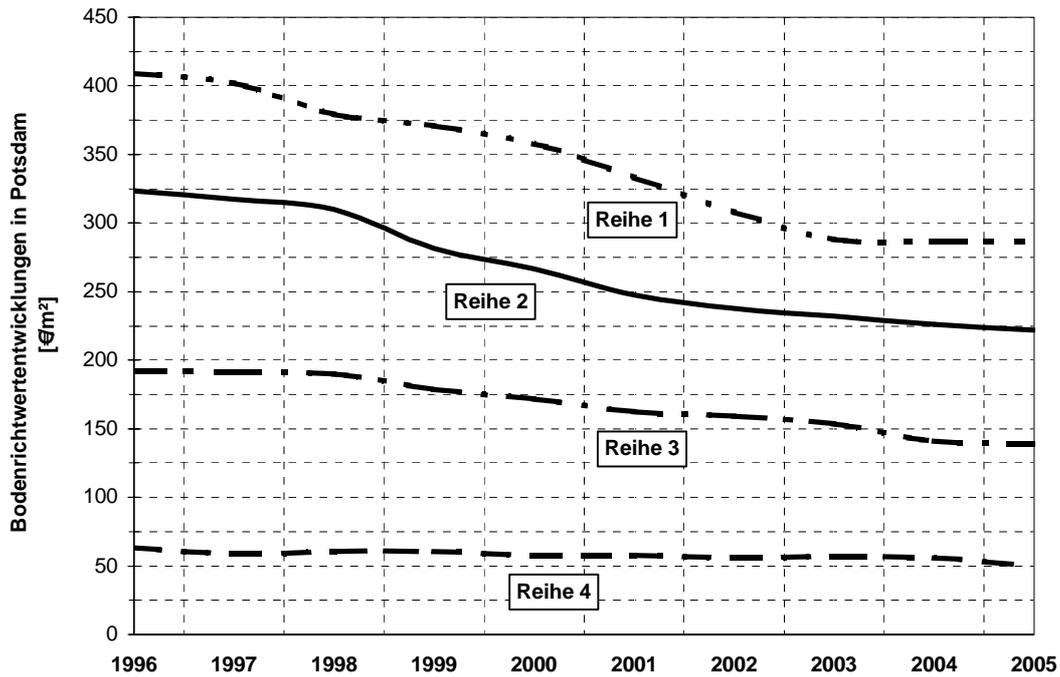


Abbildung 24 Bodenrichtwertentwicklungen



- 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)

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

Tabelle 14 Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau

Lage	Stadt Potsdam	
	2004	Preisentwicklung ¹² zum Vorjahr
I	170 ... 260 €/m ²	→
II	100 ... 150 €/m ²	→
III	30 ... 90 €/m ²	↘

¹² Tendenz: → ±2% ↗ bis ± 10 % ↘ über ± 10 %

Tabelle 15 Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau

Lage	Potsdam		Babelsberg	
	2004	Preisentwicklung zum Vorjahr	2004	Preisentwicklung zum Vorjahr
I	330 €/m ²	→	230 €/m ²	→
II	290 €/m ²	→	200 €/m ²	→
III	240 €/m ²			
IV	170 ... 220 €/m ²	→		

- 
I sehr gute Lage
II gute Lage
III einfache Lage
IV Wohngebiete der 70'er und 80'er Jahre

Tabelle 16 Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen¹³

Lage	Potsdam		Babelsberg	
	2004	Preisentwicklung zum Vorjahr	2004	Preisentwicklung zum Vorjahr
I a	A 600 €/m ²	→	A 300 €/m ²	→
I b	A 410 €/m ²	→		
II	250 ... 330 €/m ²	→	A 170 ... A 220 €/m ²	→
III				

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

¹³ Tendenzen: → ±2% ↗↘ bis ±10% ↓↑ über ±10%

9. Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Abbildung 25 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge

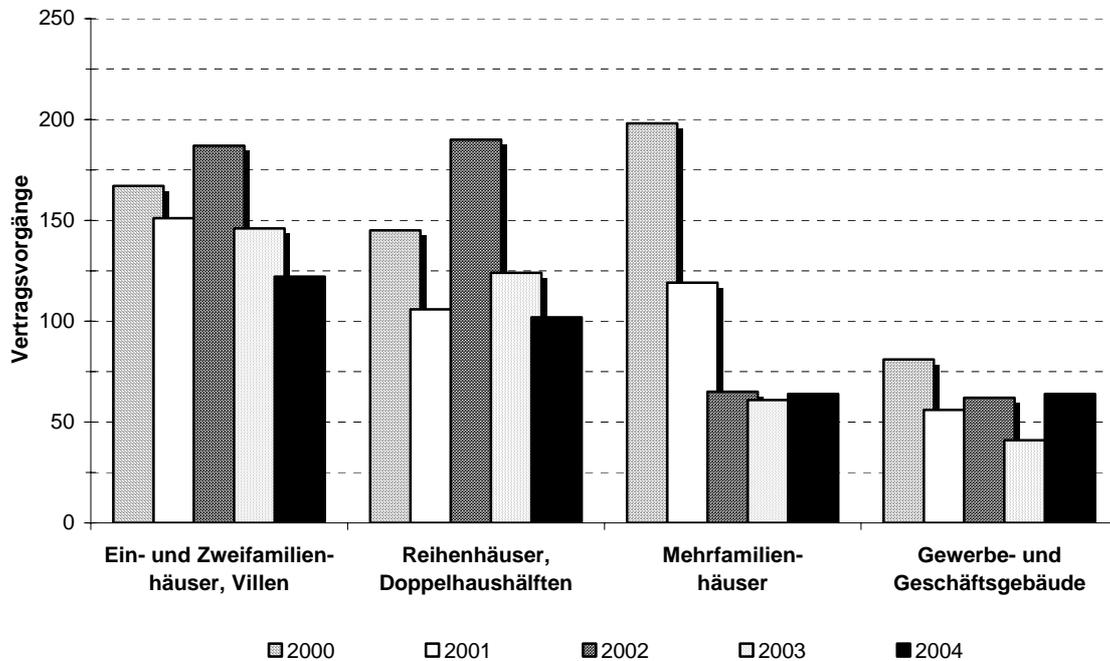


Abbildung 26 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz

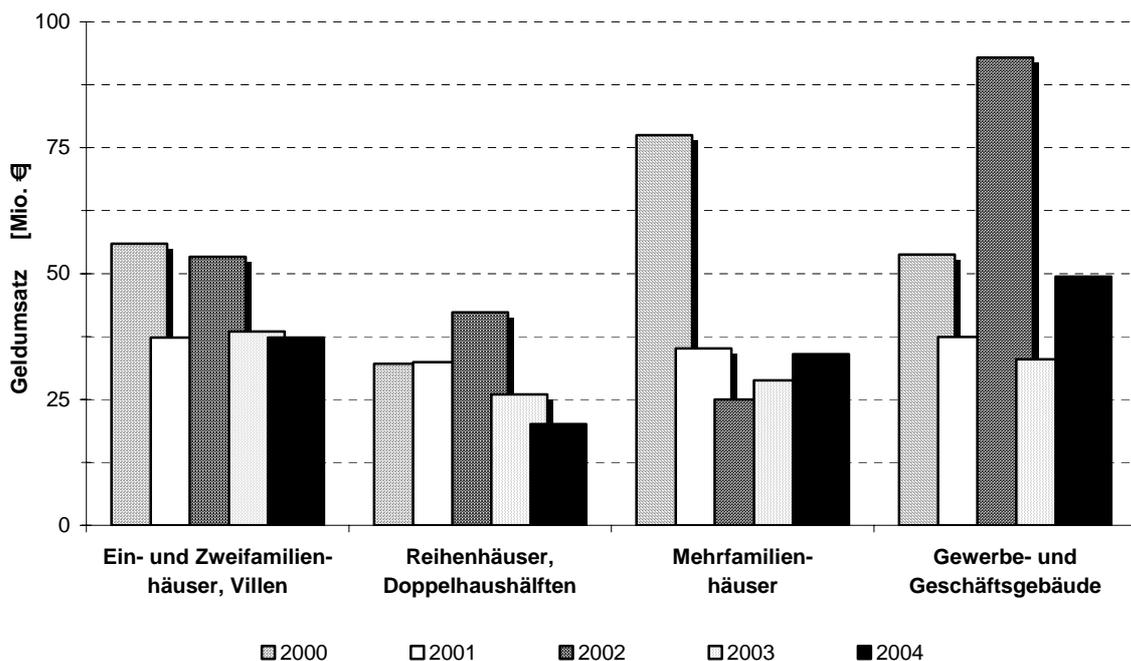


Abbildung 27 Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung nach Baujahr

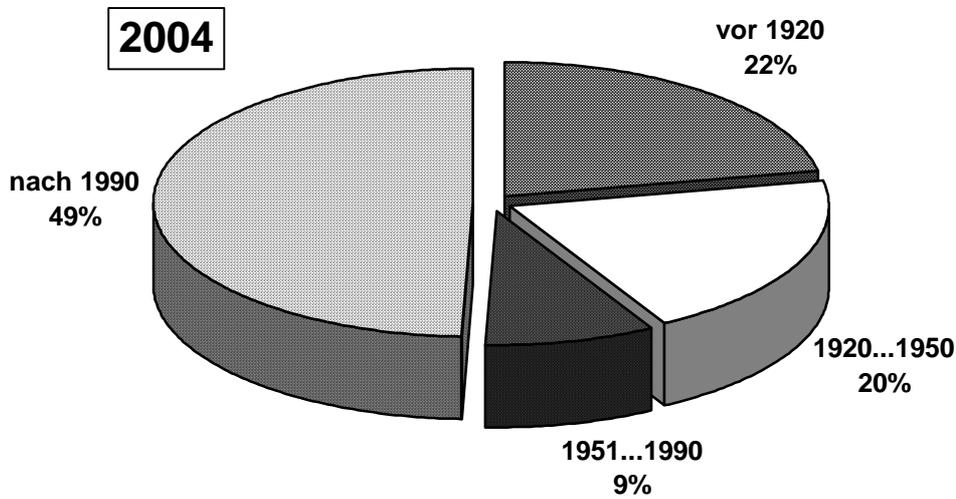
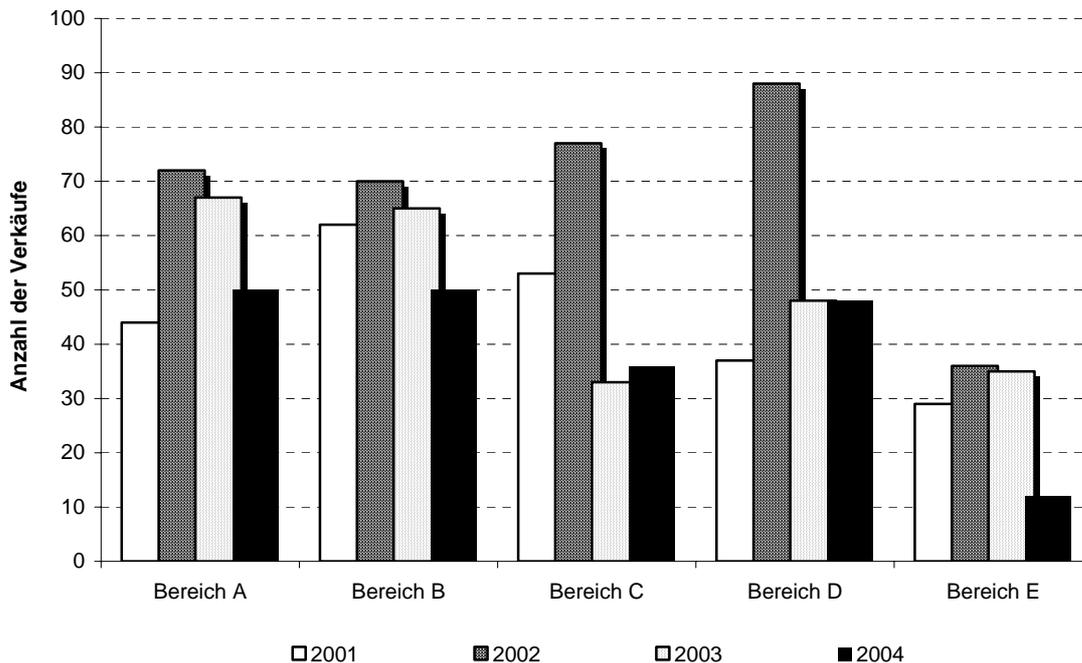


Abbildung 28 Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Vertragsvorgänge



Erläuterungen¹⁴ :

- 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

¹⁴ Gemarkungsübersicht siehe Seite 9

9.2 Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen

9.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.1.1 Preisniveau

Abbildung 29 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau

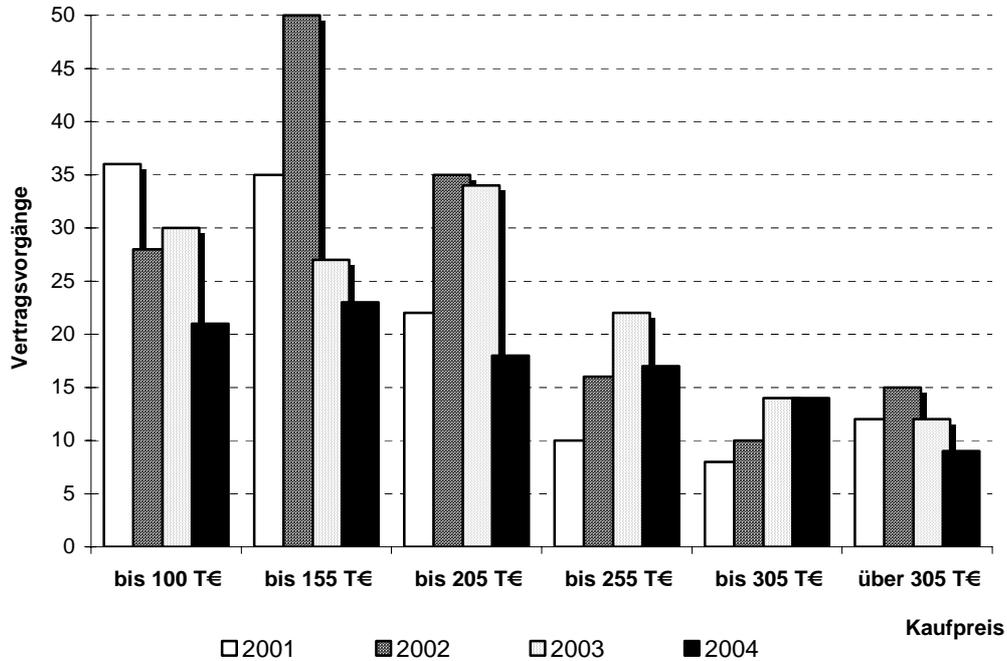


Tabelle 17 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveaus

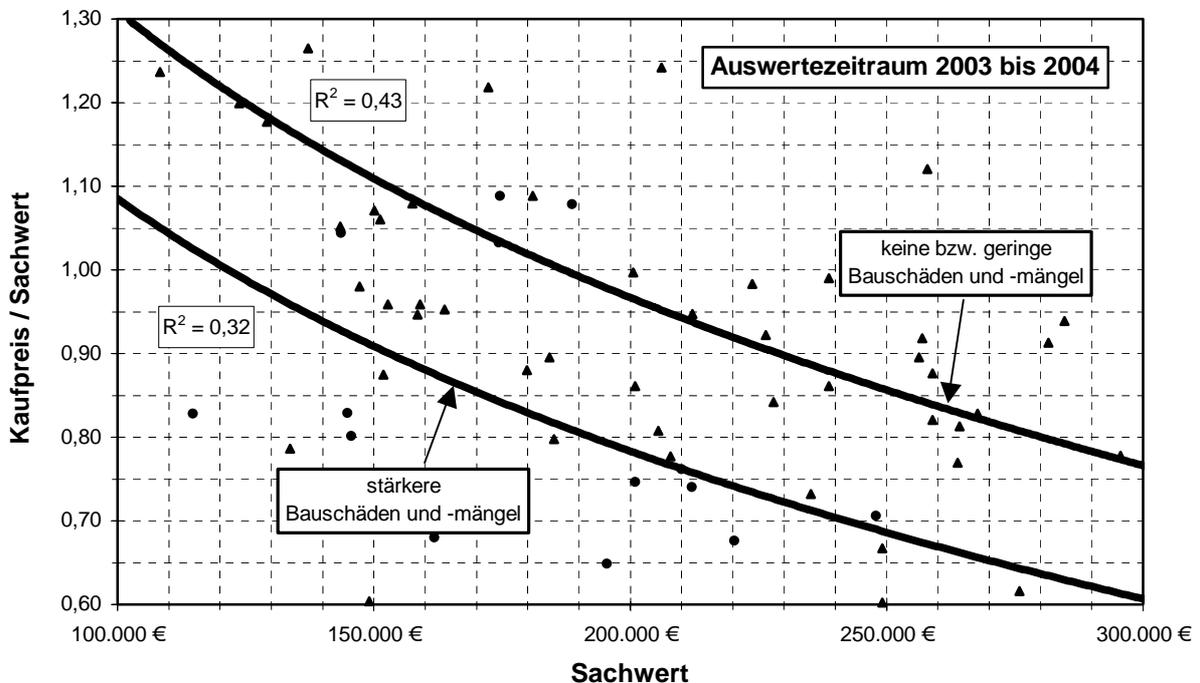
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	33	31
Ø Grundstücksfläche	635 m ²	820 m ²
Ø Wohnfläche	125 m ²	155 m ²
Ø Kaufpreis	210 T€	186 T€
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche	1.120 ... 2.665 €/m²	550 ... 1.805 €/m²
Ø Kaufpreis / Wohnfläche	1.755 €/m ²	1.060 €/m ²

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Tendenz zum Vorjahr ¹⁵	↑	↘
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ¹⁶	885 ... 2.105 €/m ²	425 ... 1.405 €/m ²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	1.375 €/m ²	810 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr	↗	↓

9.2.1.2 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Analyse der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert** konnten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 96 Erwerbsfälle aus den Jahren 2003 bis 2004 für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden Grundstücke mit einer Fläche von max. 1.200 m² berücksichtigt.

Abbildung 30 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis / Sachwert



¹⁵ Tendenzen: → ±2% ↘↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

¹⁶ Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

-  Je näher das Bestimmtheitsmaß R^2 an der Zahl 1 liegt, desto höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

Grundlagen:

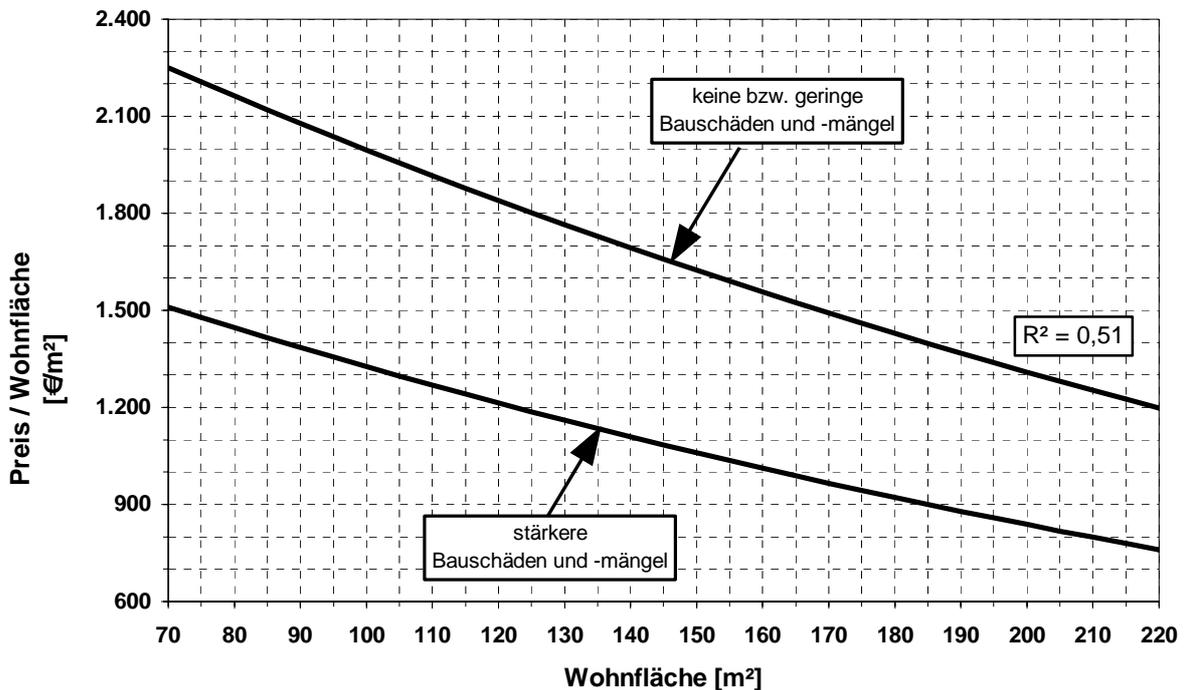
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000); Brandenburger Baupreisindex (2000 = 100)
- Länder-Korrekturfaktor = 1,10; Ortsgröße - Korrekturfaktor = 1,00
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren; Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad nach Möckel/ Gerardy/ Troff
- Alterswertminderung nach Ross
- Bodenwert = Grundstücksfläche * Bodenrichtwert
- Außenlagen werden pauschal mit 3 % der Herstellungskosten und Garagen pauschal mit 5.000 €/Objekt berücksichtigt

-  **Beispiel:** Einfamilienhaus: keine Bauschäden und –mängel, 280.000 € Sachwert
⇒ angepasster Verkehrswert = $280.00 \text{ €} * 0,80 = \underline{\underline{224.000 \text{ €}}}$

9.2.1.3 Vergleichsfaktoren

Für die nachfolgende Untersuchung¹⁷ von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern konnten 108 Erwerbsfälle aus den Jahren 2000 bis 2003 zugrunde gelegt werden. In der Abbildung 31 wird die **Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche von den Einflussgrößen Wohnfläche und Bauzustand** dargestellt. Die Angaben beziehen sich auf freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 800 m² Grundstücksfläche und einem mittleren Bodenrichtwert von 160 €/m².

Abbildung 31 Ein- und Zweifamilienhäuser – Vergleichsfaktoren



Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert von 160 €/m² und/oder von einer Grundstücksfläche von 800 m² abweichen, müssen die nachfolgenden Korrekturfaktoren angewendet werden.

Beispiel: Freistehendes Einfamilienhaus; keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel:

Wohnfläche 140 m², Bodenrichtwert 140 €/m², Grundstücksfläche 700 m²;

aus Abbildung 31 ermittelt: ca. 1.700 €/m²

x 0,98 (Korrekturfaktor aus Tabelle 18)

x 0,96 (Korrekturfaktor aus Tabelle 19)

rd. 1.600 €/m² x 140 m² Wohnfläche = 224.000 €

¹⁷ Grundlage: Diplomarbeit „Erforderliche Daten der Wertermittlung“, 2004

 Je näher das Bestimmtheitsmaß R^2 an der Zahl 1 liegt, desto höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

Tabelle 18 Ein- und Zweifamilienhäuser – Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte, die von 160 €/m² abweichen

Bodenrichtwert	Korrekturfaktoren		Bodenrichtwert	Korrekturfaktoren	
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel		keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
70 €/m ²	0,91	0,71	160 €/m ²	1,00	1,00
80 €/m ²	0,92	0,75	170 €/m ²	1,01	1,02
90 €/m ²	0,93	0,79	180 €/m ²	1,02	1,05
100 €/m ²	0,95	0,83	190 €/m ²	1,02	1,07
110 €/m ²	0,96	0,86	200 €/m ²	1,03	1,09
120 €/m ²	0,97	0,89	210 €/m ²	1,04	1,11
130 €/m ²	0,97	0,92	220 €/m ²	1,04	1,13
140 €/m ²	0,98	0,95	230 €/m ²	1,05	1,15
150 €/m ²	0,99	0,97	240 €/m ²	1,06	1,17

Tabelle 19 Ein- und Zweifamilienhäuser – Korrekturfaktoren für Grundstücksflächen, die von 800 m² abweichen

Grundstücksfläche	Korrekturfaktoren		Grundstücksfläche	Korrekturfaktoren	
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel		keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
400 m ²	0,85	0,83	900 m ²	1,03	1,04
450 m ²	0,87	0,86	950 m ²	1,05	1,06
500 m ²	0,89	0,88	1.000 m ²	1,07	1,07
550 m ²	0,91	0,90	1.050 m ²	1,08	1,09
600 m ²	0,93	0,92	1.100 m ²	1,10	1,11
650 m ²	0,95	0,94	1.150 m ²	1,12	1,13
700 m ²	0,96	0,96	1.200 m ²	1,13	1,15
750 m ²	0,98	0,98	1.250 m ²	1,15	1,16
800 m ²	1,00	1,00	1.300 m ²	1,16	1,18
850 m ²	1,02	1,02	1.350 m ²	1,18	1,20

9.2.2 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 2003 und 2004** die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten Werte ermittelt werden.

Tabelle 20 Villen – Preisniveau

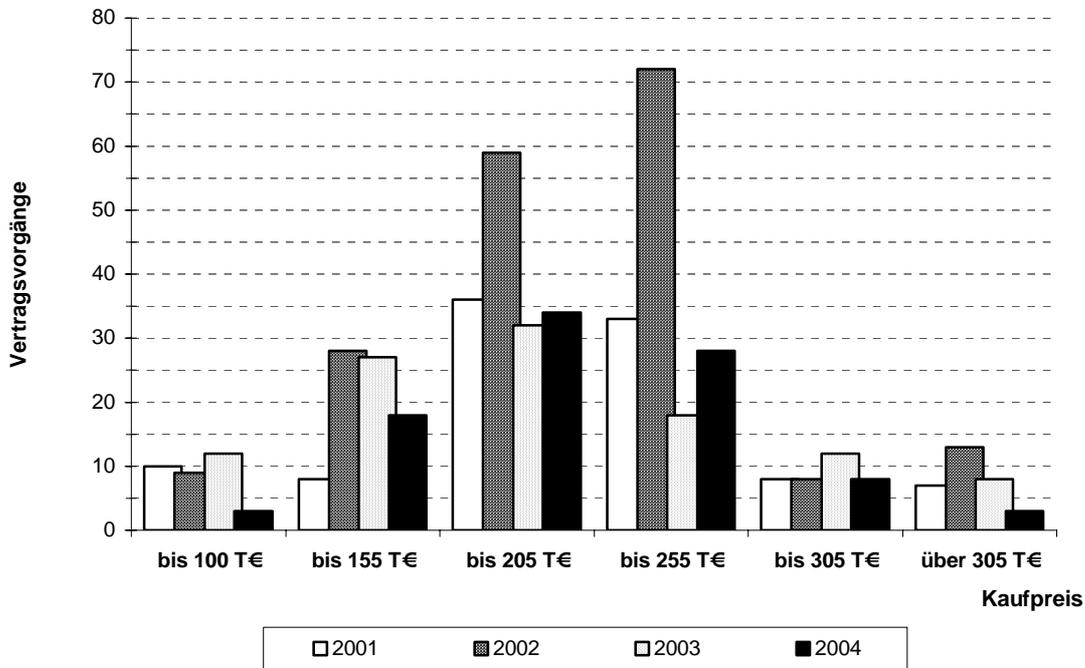
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	10	17
Ø Grundstücksfläche	2.235 m ²	2.065 m ²
Ø Nutzfläche	320 m ²	385 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche	1.000 ... 3.095 €/m²	700 ... 2.260 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	2.015 €/m ²	1.135 €/m ²
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ¹⁸	905 ... 2.475 €/m²	550 ... 1.480 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	1.545 €/m ²	875 €/m ²

¹⁸ Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Abbildung 32 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau



In den Preissegmenten 155 T€ bis 255 T€ wurden überwiegend neugebaute Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Ortsteilen Fahrland, Neu Fahrland und vereinzelt im Stadtteil Babelsberg veräußert. Generell hat es sich gezeigt, dass Doppelhaushälften kostenintensiver als Reihenhäuser sind. Bei Verkäufen von Doppelhaushälften im Bornstedter Feld lagen die Kaufpreise zwischen 205 T€ und 305 T€.

Tabelle 21 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveaus

	Reihenhäuser		Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauf- fälle	23	Im Berichtsjahr wurden zu wenig verwertbare Kauffälle registriert.	46	Im Berichtsjahr wurden zu wenig verwertbare Kauffälle registriert.
Ø Grundstücksfläche	185 m ²		350 m ²	
Ø Wohnfläche	105 m ²		115 m ²	
Ø Kaufpreis	171 T€		217 T€	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche	1.290 ... 2.090 €/m²		1.230 ... 2.410 €/m²	
Ø Kaufpreis / Wohnfläche	1.610 €/m ²		1.965 €/m ²	
Tendenz zum Vorjahr ¹⁹	↓		↑	
Preisspanne Kaufpreis / Ge- schossfläche ²⁰	1.095 ... 1.525 €/m²		1.000 ... 1.880 €/m²	
Ø Kaufpreis / Geschoss- fläche	1.280 €/m ²		1.560 €/m ²	
Tendenz zum Vorjahr	↓		↑	

 Im Jahr 2003 wurden bei den Doppelhaushälften mit stärkeren Bauschäden und – mängeln 10 Verkäufe mit einem durchschnittlichen Kaufpreis / Geschossfläche in Höhe von 920 €/m² registriert.

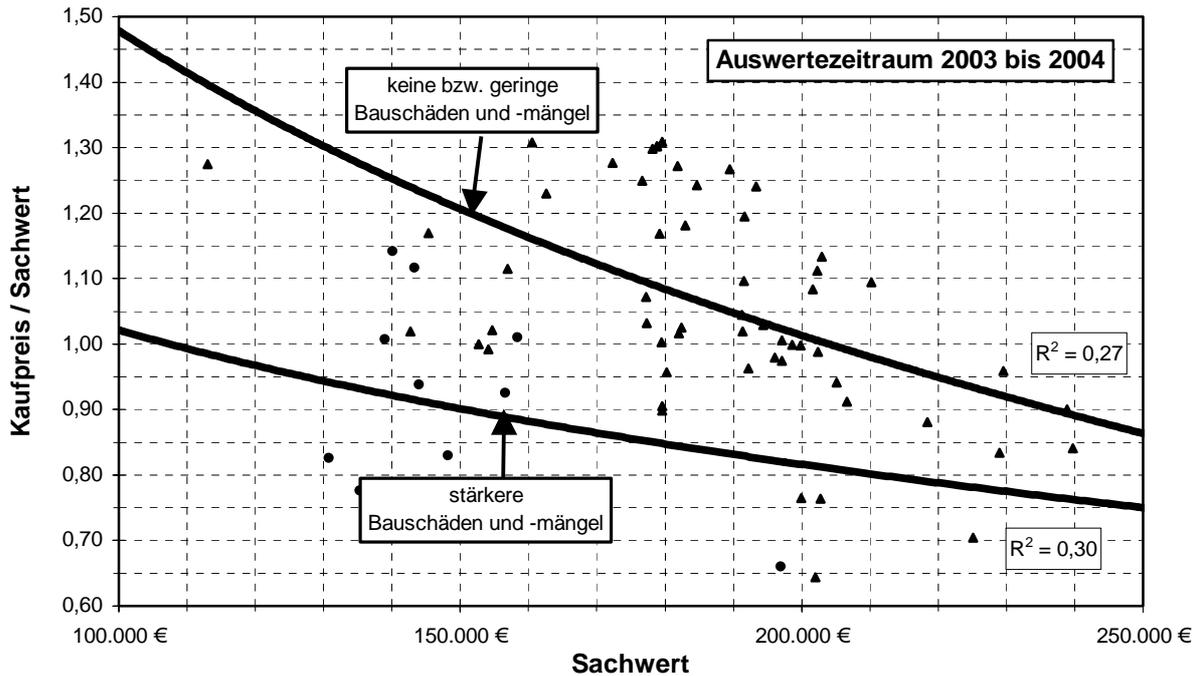
¹⁹ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

²⁰ Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

9.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Analyse der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert konnten für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 83 Erwerbsfälle aus den Jahren 2003 bis 2004 für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden Grundstücke mit einer Fläche von max. 800 m² berücksichtigt.

Abbildung 33 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreis / Sachwert²¹



Die Grundlagen bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren finden Sie unter Punkt 9.2.1.2 auf Seite 37.

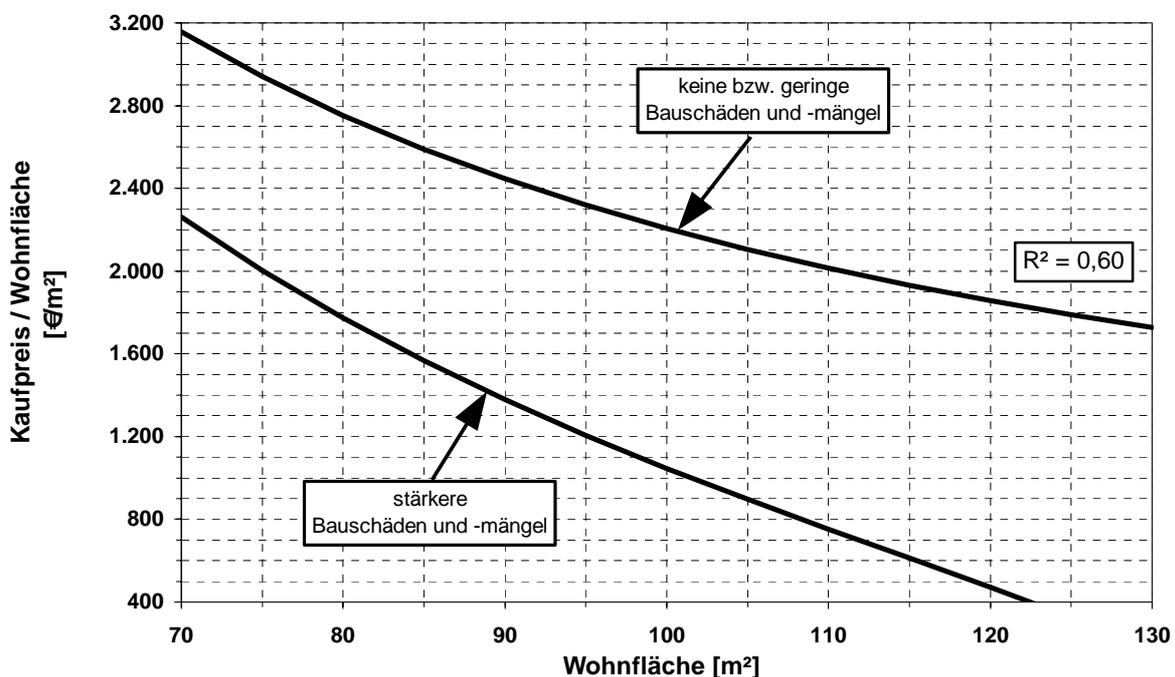
Beispiel: Doppelhaushälfte: keine Bauschäden und –mängel, 190.000 € Sachwert
 ⇒ angepasster Verkehrswert = 190.00 € * 1,05 = 199.500 €

²¹ Bei der in Abbildung 33 dargestellten Datenreihe „stärkere Bauschäden und –mängel“ basiert auf 12 Kauffällen.

9.3.3 Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren²² für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 158 Erwerbsfälle aus den Jahren 2000 bis 2003 herangezogen werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die **Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche von den Einflussgrößen Wohnfläche und Bauzustand**. Die Angaben beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit durchschnittlich 350 m² Grundstücksfläche und einem mittleren Bodenrichtwert von 160 €/m².

Abbildung 34 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren



Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert von 160 €/m² und/oder von einer Grundstücksfläche von 350 m² abweichen, müssen die nachfolgenden Korrekturfaktoren angewendet werden.

Beispiel: Doppelhaushälfte; keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel:

Wohnfläche 105 m², Bodenrichtwert 115 €/m², Grundstücksfläche 550 m²;

aus Abbildung 34 ermittelt: ca. 2.100 €/m²

x 0,96 (Korrekturfaktor aus Abbildung 35)

x 1,25 (Korrekturfaktor aus Abbildung 36)

rd. 2.520 €/m² x 105 m² Wohnfläche = 264.600 €

²² Grundlage: Diplomarbeit „Erforderliche Daten der Wertermittlung“, 2004

Abbildung 35 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte, die von 160 €/m² abweichen

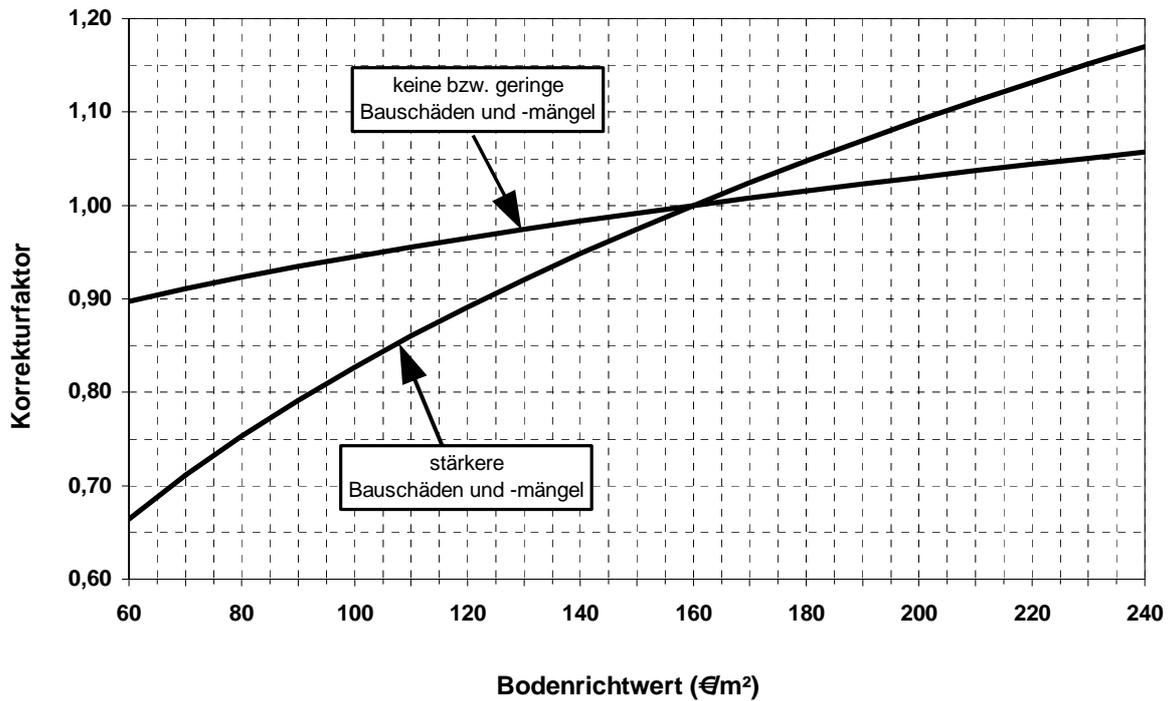
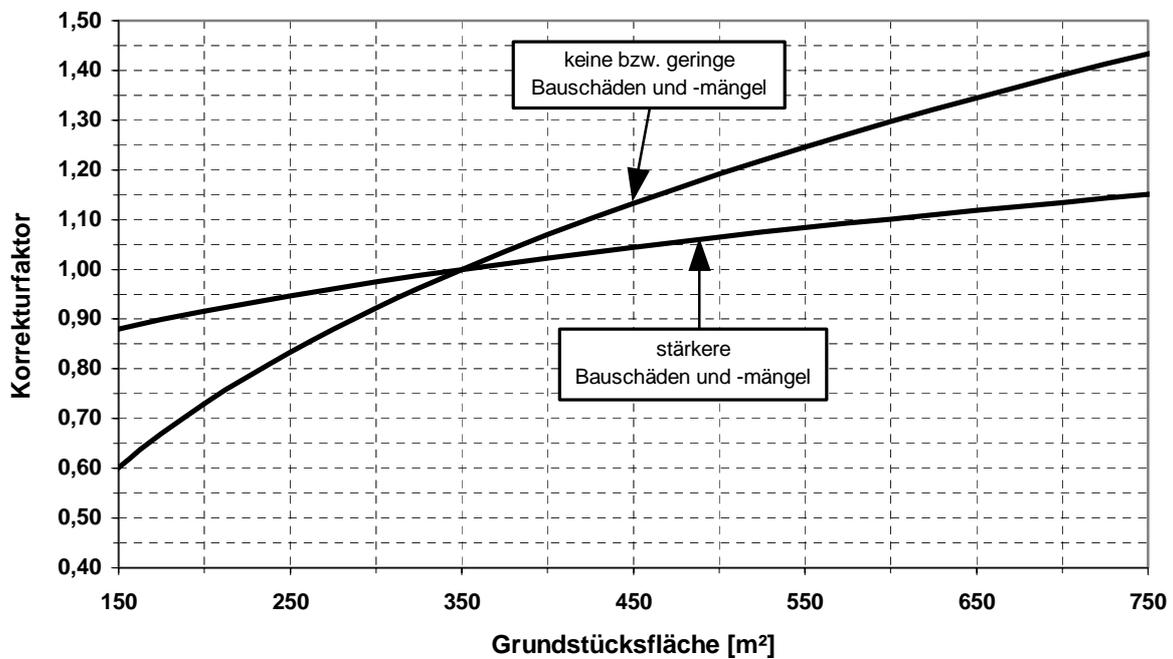


Abbildung 36 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Korrekturfaktoren für Grundstücksflächen, die von 350 m² abweichen

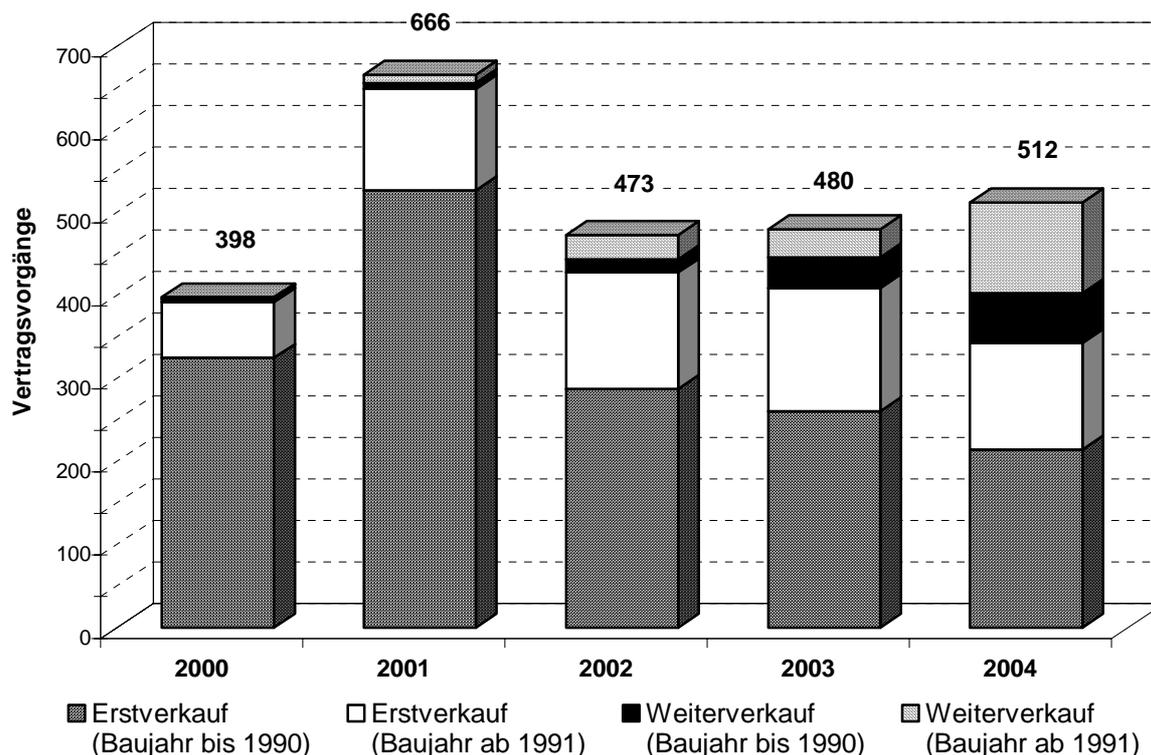


9.4 Wohnungseigentum

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 Eigentum an PKW-Stellplätzen (siehe Seite 52) gehören.

9.4.1 Allgemeines

Abbildung 37 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Der Anteil von Verkäufen im Zuge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen betrug 9 % (45 Vertragsvorgänge). Trotz einer leicht rückläufigen Tendenz liegt der Schwerpunkt weiterhin bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum in sanierten und umgewandelten Mehrfamilienhäusern. In den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg wurden 90 % der Erstverkäufe umgesetzt.

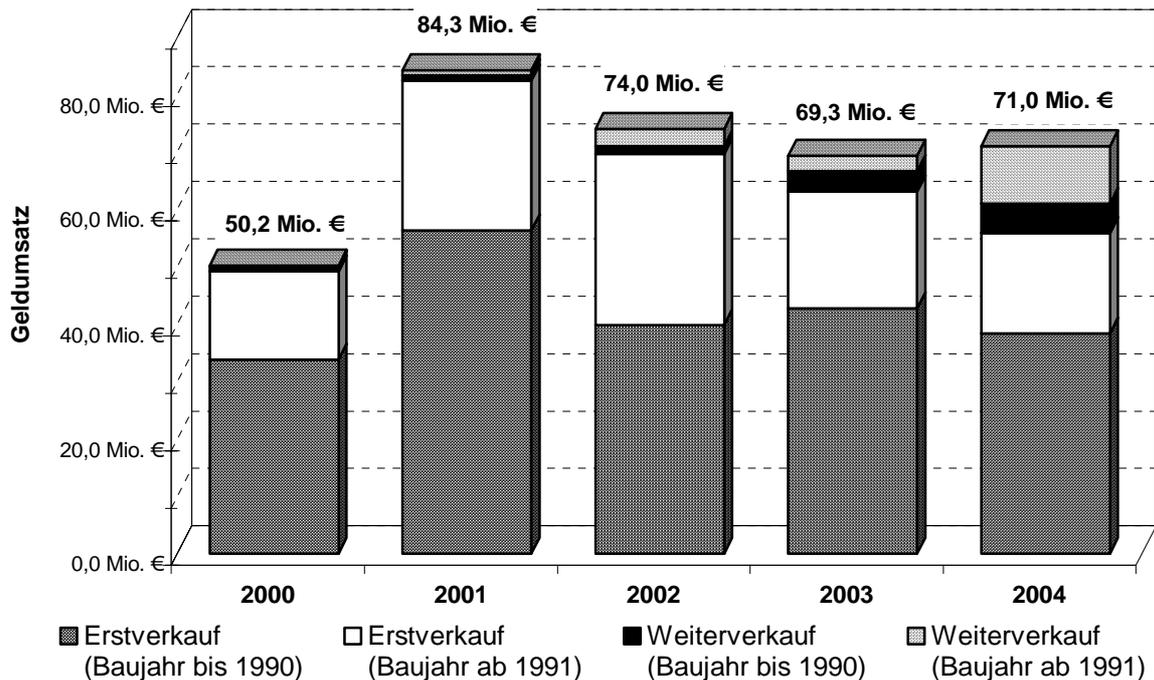
Es wurden überwiegend Ein- bis Dreiraumwohnungen mit normaler Ausstattung in mittlerer Wohnlage veräußert. Die teuerste Eigentumswohnung wechselte im Stadtteil Babelsberg für 4.800 €/m², inklusive PKW-Stellplätze, den Eigentümer.

Tabelle 22 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		512	+ 7%	71,0 Mio. €	+ 2%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	193	- 17%	36,6 Mio. €	- 11%
	Baujahr 1960 bis 1990	22	- 21 %	1,8 Mio. €	+ 7%
	Baujahr ab 1991	128	- 14%	17,4 Mio. €	- 15%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	53	+ 2,0-fach	4,8 Mio. €	+ 69%
	Baujahr 1960 bis 1990	7	- 36%	0,4 Mio. €	- 48%
	Baujahr ab 1991	109	+ 3,2-fach	10,0 Mio. €	+ 3,7-fach

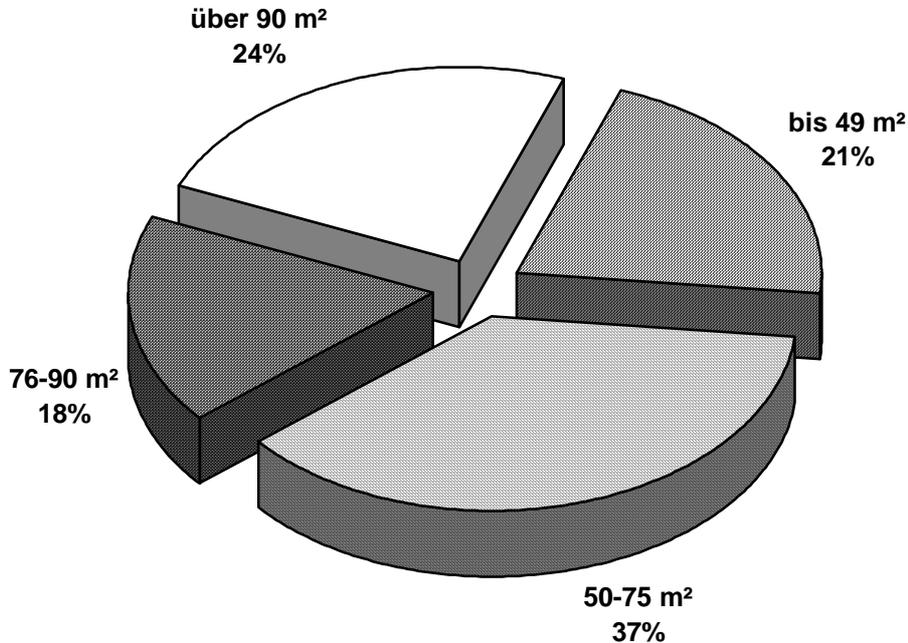
Die Anzahl und der Geldumsatz bei den Weiterveräußerungen ist gegenüber dem Vorjahr fast um das 1,5-fache auf insgesamt 169 Kauffälle und 15,2 Mio. € gestiegen. Während in den Jahren vor 2001 kaum Weiterverkäufe registriert wurden, waren bis heute Anstiege von bis zu 300% zu verzeichnen. Daran lässt sich erkennen, dass dieser Teilmarkt in Potsdam immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Abbildung 38 Wohnungseigentum – Geldumsätze



Wie auch in den letzten Jahren lag der Schwerpunkt 2004 bei den Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 75 m². Gegenüber den Vorjahren verlagerte sich die anteilmäßige Nachfrage zugunsten von Wohnungen mit unter 50 m² Wohnfläche (Tendenz: + 15%).

Abbildung 39 Wohnungseigentum – Wohnungsgrößen



9.4.2 Preisniveau

9.4.2.1 Erstverkäufe

Tabelle 23 Wohnungseigentum – Erstverkäufe (außerhalb von San / Entw²³)

Lage	Anzahl	Ø Wfl. ²⁴	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2003	
Baujahr vor 1960 (saniert)					
Potsdam	mittlere Lage	16	75 m ²	1.540 ... 2.635 €/m ² (Ø 2.395 €/m ²)	1.205 ... 2.850 €/m ² (Ø 2.375 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	12	95 m ²	1.820 ... 3.075 €/m ² (Ø 2.455 €/m ²)	2.290 ... 2.660 €/m ² (Ø 2.425 €/m ²)

²³ Sanierungsgebiet (San) / Entwicklungsbereich (Entw)

²⁴ Wohnfläche (Wfl.)

Lage	Anzahl	Ø Wfl. ²⁴	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2003
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
Potsdam – Süd	4	61 m ²	830 ... 965 €/m ² (Ø 910 €/m ²)	785 ... 985 €/m ² (Ø 860 €/m ²)
Babelsberg	7	57 m ²	995 ... 1.230 €/m ² (Ø 1.160 €/m ²)	960 ... 995 €/m ² (Ø 975 €/m ²)
Drewitz	3	59 m ²	765 ... 985 €/m ² (Ø 840 €/m ²)	715 ... 765 €/m ² (Ø 725 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)				
Potsdam gute bis sehr gute Lage	10	90 m ²	1.215 ... 2.515 €/m ² (Ø 1.680 €/m ²)	1.955 ... 3.320 €/m ² (Ø 2.440 €/m ²)
Babelsberg		90 m ²		1.795 ... 1.835 €/m ² (Ø 1.805 €/m ²)
Drewitz		60 m ²		1.905 ... 1.945 €/m ² (Ø 1.925 €/m ²)
Neue Ortsteile	32	92 m ²	1.285 ... 1.490 €/m ² (Ø 1.315 €/m ²)	805 ... 1.505 €/m ² (Ø 1.195 €/m ²)

Tabelle 24 Wohnungseigentum – Erstverkäufe (San / Entw ²⁵)

Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche				
Lage	Anzahl	Ø Wfl. ²⁶	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2003
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Potsdam	60	78 m ²	2.405 ... 2.755 €/m ² (Ø 2.590 €/m ²)	1.755 ... 2.740 €/m ² (Ø 2.195 €/m ²)
Babelsberg	77	79 m ²	1.495 ... 2.665 €/m ² (Ø 2.430 €/m ²)	1.405 ... 2.625 €/m ² (Ø 2.295 €/m ²)
Bornstedt		95 m ²		890 ... 1.210 €/m ² (Ø 1.035 €/m ²)

²⁵ Sanierungsgebiet (San) / Entwicklungsbereich (Entw)

²⁶ Wohnfläche (Wfl.)

Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche				
Lage	Anzahl	Ø Wfl. ²⁶	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2003
Baujahr nach 1990 (Neubau)				
Potsdam	20	44 m ²	1.775 ... 2.235 €/m² (Ø 2.080 €/m ²)	1.395 ... 2.015 €/m ² (Ø 1.685 €/m ²)
Babelsberg	9	74 m ²	1.565 ... 2.640 €/m² (Ø 2.350 €/m ²)	1.020 ... 2.780 €/m ² (Ø 2.285 €/m ²)

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.

9.4.2.2 Weiterverkäufe

Tabelle 25 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

Lage	Anzahl	Ø Wfl. ²⁷	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. ²⁸ 2003
Baujahr vor 1960 (saniert)	gute bis sehr gute Lage	5	960 ... 1.280 €/m² (Ø 1.080 €/m ²)	
	mittlere Lage	8	1.000 ... 1.935 €/m² (Ø 1.450 €/m ²)	855 ... 1.905 €/m ² (Ø 1.300 €/m ²)
	San/Entw ²⁹	12	725 ... 1.500 €/m² (Ø 950 €/m ²)	980 ... 1.525 €/m ² (Ø 1.195 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)	6	65 m ²	705 ... 950 €/m² (Ø 815 €/m ²)	855 ... 1.405 €/m ² (Ø 1.105 €/m ²)

²⁷ Wohnfläche (Wfl.)

²⁸ inkl. Zwangsversteigerungen und Notverkäufe

²⁹ Sanierungsgebiet (San) / Entwicklungsbereich (Entw)

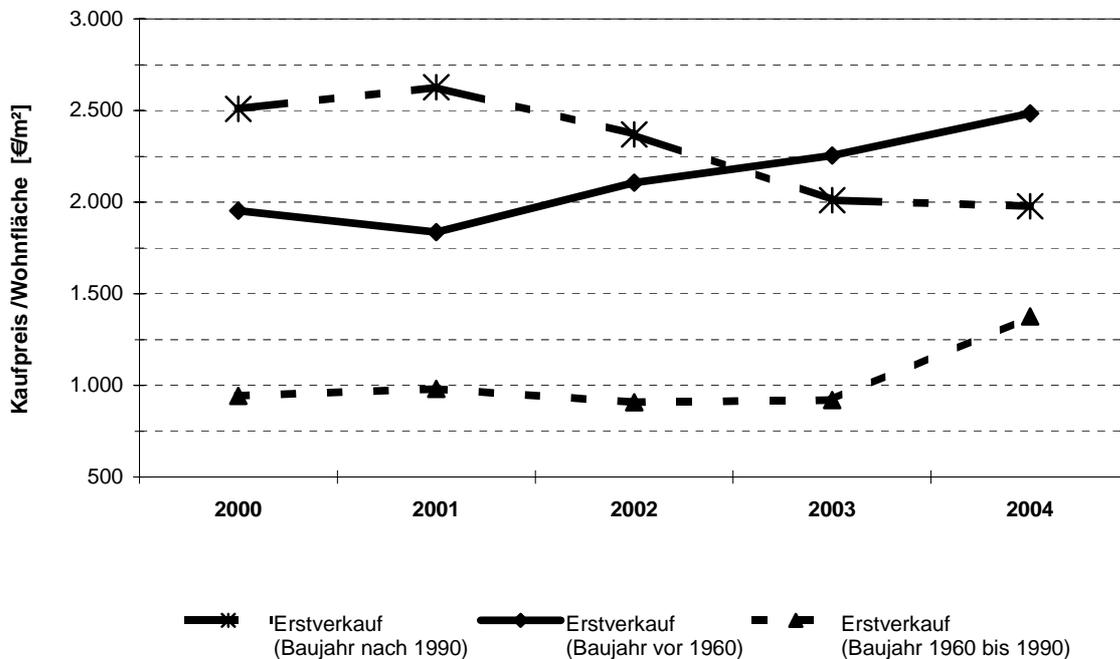
Lage		Anzahl	Ø Wfl. ²⁷	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. ²⁸ 2003
Baujahr nach 1990 (Neubau)	gute bis sehr gute Lage	5	93 m ²	1.310 ... 2.175 €/m² (Ø 1.705 €/m ²)	
	mittlere Lage	73	61 m ²	795 ... 1.920 €/m² (Ø 1.165 €/m ²)	650 ... 2.200 €/m ² (Ø 1.230 €/m ²)

Im Jahr 2004 wurden bei den Verkäufen von Wohnungseigentum mit wertbeeinflussenden Umständen, wie z.B. Zwangsversteigerungen und Notverkäufe, nachfolgende Kaufpreise gezahlt:

- Baujahr vor 1960 470 ... 1.455 €/m² (Ø 905 €/m²);
- Baujahr ab 1991 305 ... 1.470 €/m² (Ø 625 €/m²).

9.4.3 Preisentwicklung

Abbildung 40 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung beim Erstverkauf



9.5 Teileigentum

Sondereigentum an Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, wird als **Teileigentum** (z.B. Büros, Läden, Arztpraxen) bezeichnet. Zum Teileigentum kann auch das Eigentum an PKW-Stellplätzen gehören.

Tabelle 26 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau

	2004	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	13	± 0%
Geldumsatz	1,3 Mio. €	- 27%
Kaufpreisspanne pro Nutzfläche	750 ... 1.365 €/m²	
Ø Kaufpreis pro Nutzfläche	1.050 €/m²	- 25 %

Die Umsätze auf diesen Teilmarkt machen deutlich, dass der Verkauf von Teileigentum wie auch in den vorangegangenen Jahren auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle spielt. Von den 13 registrierten Kauffällen waren nur 4 Vertragsvorgänge für die Auswertung geeignet.

Beim Kauf von Wohnungs- oder Teileigentum wurde bei fast jedem zweiten Kauffall ein offener PKW-Stellplatz oder ein Tiefgaragenstellplatz mit veräußert. Jedoch wurde dabei nur in ca. 20% der Kauffälle ein Kaufpreis ausgewiesen. Folgende Preise wurden 2004 für PKW-Stellplätze gezahlt:

Offener PKW-Stellplatz	4.000 € bis 10.000 € (Ø 6.850 €);
Tiefgaragenstellplatz	8.000 € bis 17.000 € (Ø 14.250 €).

9.6 Mehrfamilienhäuser

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

9.6.1 Preisniveau

Tabelle 27 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau

	außerhalb von San / Entw ³⁰		innerhalb von San / Entw	
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	9	16		15
Ø Grundstücksfläche	1.535 m ²	935 m ²		580 m ²
Ø Wohnfläche	855 m ²	430 m ²		500 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche	850 €/m² ⇕ 1.755 €/m²	385 €/m² ⇕ 1.135 €/m²		210 €/m² ⇕ 550 €/m²
Ø Kaufpreis / Wohnfläche	1.285 €/m ²	695 €/m ²		350 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ³¹		↑		↘
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ³²	680 €/m² ⇕ 1.400 €/m²	295 €/m² ⇕ 905 €/m²		165 €/m² ⇕ 455 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	1.030 €/m ²	535 €/m ²		275 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr		↑		↗

³⁰ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³¹ Tendenzen: → ±2% ↘↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

³² Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

9.6.2 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 und Fachzeitschriften herangezogen werden.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser

Unter dieser Rubrik werden Gebäude registriert, die einen gewerblichen Mietanteil von über 20 % aufweisen.

Tabelle 28 Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau

	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	6	6
Ø Grundstücksfläche	620 m ²	1.125 m ²
Ø Nutzfläche	285 m ²	200 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche	430 ... 2.445 €/m²	365 ... 1.030 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	1.560 €/m ²	575 €/m ²

 Für andere gewerbliche Gebäudearten konnten aufgrund unzureichender Angaben, ungewöhnlicher Verhältnisse bzw. zu wenig auswertbarer Kauffälle keine detaillierteren Auswertungen durchgeführt werden. Es ist daher im Einzelfall durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob verwertbare Kauffälle vorliegen.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV³³ 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 29 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	

³³ NutzEV = Nutzungsentgeltverordnung

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 ortsübliche Mieten** in der Stadt Potsdam sind unter www.gutachterausschuss-bb.de auf der Seite des Gutachterausschusses Potsdam veröffentlicht.

11. 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.

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.

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

12. Sonstige Informationen

Tabelle 30 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 Wohnungsaufsicht / Mietpreisüberwachung	0331 / 289 2667
Bauleitplanungen	Bereich Bürgerberatung Bau	0331 / 289 3109
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 1259
Städtische Grundstücke	Kommunaler Immobilien Service (KIS)	0331 / 289 1462
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

Tabelle 31 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 / 6089 221
Land Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, - III E GSt 26 - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel. 030 / 9012 6730 Fax 030 / 9012 3193
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	LGB Brandenburg Postfach 1674 15205 Frankfurt/Oder	Tel. 0335 / 5582 520 Fax 0335 / 5582 503

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Allgemeine Umsatzentwicklungen in Jahr 2004.....	6
Tabelle 2	Bodenpreisniveau 2004.....	6
Tabelle 3	Aussagen zu einigen Teilmärkten.....	7
Tabelle 4	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam	12
Tabelle 5	Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam.....	13
Tabelle 6	Vertragsvorgänge	15
Tabelle 7	Geldumsätze.....	17
Tabelle 8	Flächenumsätze.....	18
Tabelle 9	Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau	22
Tabelle 10	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten	23
Tabelle 11	Bodenpreise für gewerblich genutzte Bauflächen	26
Tabelle 12	Landwirtschaftliche Flächen - Kaufpreisspannen.....	27
Tabelle 13	Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau.....	28
Tabelle 14	Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau.....	31
Tabelle 15	Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau.....	32
Tabelle 16	Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen	32
Tabelle 17	Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveaus.....	35
Tabelle 18	Ein- und Zweifamilienhäuser – Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte, die von 160 €/m ² abweichen	39
Tabelle 19	Ein- und Zweifamilienhäuser – Korrekturfaktoren für Grundstücksflächen, die von 800 m ² abweichen.....	39
Tabelle 20	Villen – Preisniveau	40
Tabelle 21	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveaus.....	42
Tabelle 22	Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz.....	47
Tabelle 23	Wohnungseigentum – Erstverkäufe (außerhalb von San / Entw)	48
Tabelle 24	Wohnungseigentum – Erstverkäufe (San / Entw).....	49
Tabelle 25	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe.....	50
Tabelle 26	Teileigentum – Umsatz / Preisniveau	52
Tabelle 27	Mehrfamilienhäuser – Preisniveau	53
Tabelle 28	Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau	54
Tabelle 29	Übersicht über frei vereinbarte Entgelte in der Stadt Potsdam	55
Tabelle 30	Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam	58
Tabelle 31	Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam.....	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geldumsätze in Euro pro Einwohner in ausgewählten Städten bzw. Landkreisen	5
Abbildung 3	Gemarkungsübersicht.....	9
Abbildung 4	Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster).....	9
Abbildung 5	Potsdamer Wohngebäudebestand (Quelle: Bereich Statistik)	10
Abbildung 6	Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)	11
Abbildung 7	Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)	11
Abbildung 8	Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der Bodenrichtwertkarte (Auszug)	13
Abbildung 9	Entwicklung der Vertragsvorgänge.....	14
Abbildung 10	Verteilung der Vertragsvorgänge – Bauland	16
Abbildung 11	Verteilung der Vertragsvorgänge – Bebaute Grundstücke.....	16
Abbildung 12	Entwicklung der Geldumsätze	17
Abbildung 13	Entwicklung der Flächenumsätze.....	18
Abbildung 14	Marktteilnehmer – Teilmärkte	20
Abbildung 15	Marktteilnehmer – Gesamtumsätze.....	20
Abbildung 16	Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge	21
Abbildung 17	Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes	21
Abbildung 18	Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes	22
Abbildung 19	Individueller Wohnungsbau – Preisentwicklung	23
Abbildung 20	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten	24
Abbildung 21	Gewerbliche Bauflächen – Umsätze.....	25
Abbildung 22	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2005)	30
Abbildung 23	Bodenrichtwertniveau 2004 – Individueller Wohnungsbau	30
Abbildung 24	Bodenrichtwertentwicklungen.....	31
Abbildung 25	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge	33
Abbildung 26	Bebaute Grundstücke – Geldumsatz.....	33
Abbildung 27	Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung nach Baujahr.....	34
Abbildung 28	Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Vertragsvorgänge.....	34
Abbildung 29	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau	35
Abbildung 30	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreis / Sachwert.....	36
Abbildung 31	Ein- und Zweifamilienhäuser – Vergleichsfaktoren	38
Abbildung 32	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau	41
Abbildung 33	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreis / Sachwert	43
Abbildung 34	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren	44
Abbildung 35	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Korrekturfaktoren für Bodenrichtwerte, die von 160 €/m ² abweichen	45

<i>Abbildung 36</i>	<i>Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Korrekturfaktoren für Grundstücksflächen, die von 350 m² abweichen.....</i>	<i>45</i>
<i>Abbildung 37</i>	<i>Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge</i>	<i>46</i>
<i>Abbildung 38</i>	<i>Wohnungseigentum – Geldumsätze.....</i>	<i>47</i>
<i>Abbildung 39</i>	<i>Wohnungseigentum – Wohnungsgrößen</i>	<i>48</i>
<i>Abbildung 40</i>	<i>Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung beim Erstverkauf.....</i>	<i>51</i>