

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2005

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 84 3183
E-Mail: 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: Stadthaus (Baujahr 1907; Sitz der Stadtverwaltung Potsdam)

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

Inhaltsverzeichnis

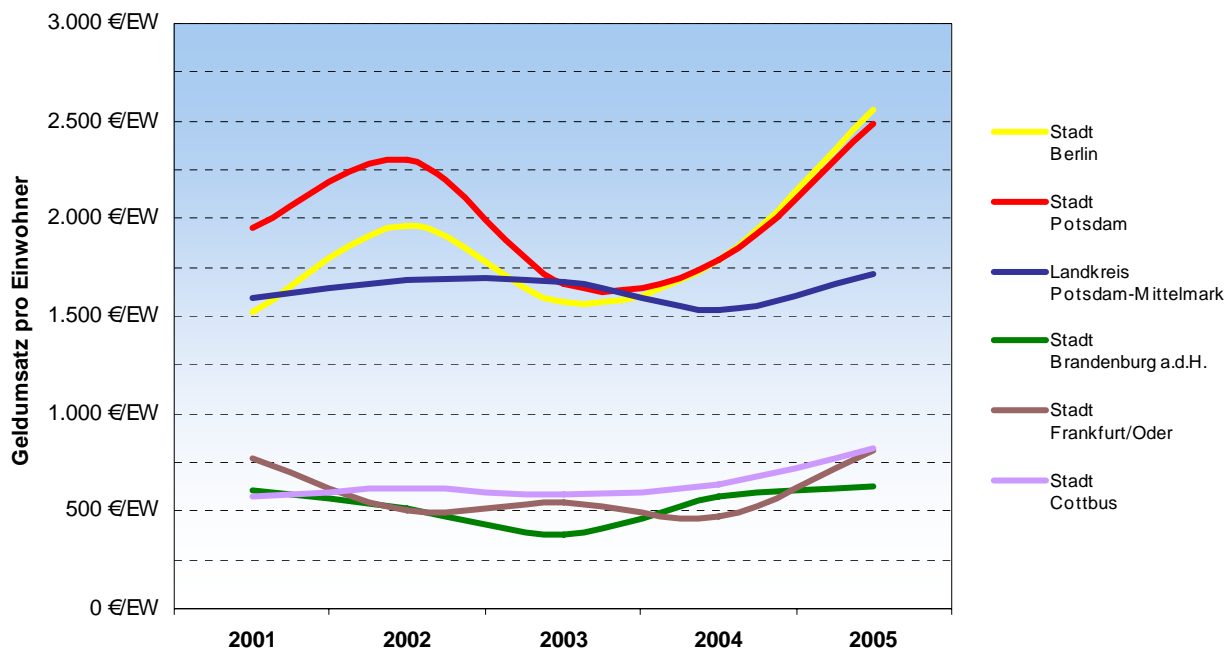
	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Regionale Rahmendaten	9
3.2 Wirtschaftliche Daten	11
3.3 Stadtentwicklung	13
3.3.1 Bauleitplanung.....	13
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	13
4. Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge	15
4.1.1 Gesamtumsatz	15
4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten.....	17
4.1.3 Marktteilnehmer.....	18
4.2 Geldumsatz.....	19
4.3 Flächenumsatz.....	20
5. Bauland	22
5.1 Allgemeines	22
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	24
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	26
5.3 Geschosswohnungsbau.....	27
5.4 Gewerbliche Bauflächen	28
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	29
5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen.....	30
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	31
7. Sonstige unbebaute Grundstücke.....	32
8. Bebaute Grundstücke	33
8.1 Allgemeines	33

8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	36
8.2.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	36
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren.....	38
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	40
8.3.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	40
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren.....	43
8.4	Wohnungseigentum.....	45
8.4.1	Preisniveau.....	48
8.4.1.1	Erstverkauf.....	48
8.4.1.2	Weiterverkauf.....	49
8.4.2	Preisentwicklung.....	51
8.5	Teileigentum.....	52
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	53
8.6.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	53
8.6.2	Liegenschaftszinssätze.....	54
8.7	Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	54
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	55
8.9	Villen.....	56
9.	Bodenrichtwerte.....	57
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	57
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	58
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	61
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.....	62
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	63
10.1	Nutzungsentgelte.....	63
10.2	Mieten.....	64
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	65
12.	Anhang.....	67
12.1	Weitere Ansprechpartner.....	67
12.2	Tabellenverzeichnis.....	69
12.3	Abbildungsverzeichnis.....	70

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, Medien und Wirtschaft ein neues Zuhause suchten und fanden.

Abbildung 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in einigen ausgewählten Gebieten von Berlin / Brandenburg



Mit 12,0 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohnern ist der Umsatz bei Grundstücksverkäufen gegenüber dem Vorjahr um 30% angestiegen und liegt, wie auch in den vergangenen Jahren, im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten im Land Brandenburg weiterhin mit großem Abstand an der Spitze. Hierbei wurden ca. 365 Mio. € – 40% mehr als im Vorjahr – umgesetzt. Allein in den Monaten November und Dezember waren mehr als 500 Vertragsabschlüsse – ca. 30% des Jahresumsatzes – zu verzeichnen, was zum Teil auf den Wegfall der Eigenheimzulage zurück zu führen ist.

Tabelle 1 Potsdamer Umsatzentwicklungen in Jahr 2005¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.764	492,1 ha	364,2 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↑	↘	↑
	Bebaute Grundstücke	↑	↑	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↑		↑

Mit einem Preisniveau von 410 €/m² bis 600 €/m² bleiben die Bodenrichtwerte des Stadtzentrums weiterhin die Potsdamer Spitzenlage. In den angrenzenden Wohngebieten mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung – wie z.B. Brandenburger Vorstadt, Berliner Vorstadt, Nauener Vorstadt – hat der Gutachterausschuss Potsdam auf der Grundlage einiger Verkäufe eine Absenkung von 10 bis 30 €/m² vorgenommen. In den anderen Wohngebieten blieben die Bodenrichtwerte stabil.

Tabelle 2 Potsdamer Bodenpreisniveau 2005

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Einfamilienhausgebiete in gehobener Lage	190 ... 240 €/m ²	↘
Einfamilienhausgebiete in mittlerer bis guter Lage	110 ... 160 €/m ²	→
Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage	30 ... 100 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	200 ... 300 €/m ²	↘
Wohnkomplexe in Plattenbauweise	170 ... 220 €/m ²	→

Beim individuellen Wohnungsbau weisen die Grundstückspreise durchgängig ein stabiles Preisniveau auf. Nur in einigen wenigen Gebieten – wie z.B. im Musikerviertel – waren leichte Preisrückgänge zu verzeichnen.

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

Tabelle 3 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ² zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 2.490 €/m ²	→
	Baujahr ab 1991	Ø 1.990 €/m ²	→
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 1.370 €/m ²	↑
	Baujahr ab 1991	Ø 1.830 €/m ²	↑
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bauschäden und - mängel	135 ... 475 T€	↘

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, vierzehnte Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 27.04.2006 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam beraten und beschlossen. Er hat zum Ziel, die Aktivitäten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt innerhalb des Kalenderjahres 2005 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 an die Hand gegeben werden.

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

- Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten;
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke;
- sonstige unbebaute Grundstücke (z.B. Garten- und Erholungsflächen);
- bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart;
- Nutzungsentgelte, Mieten.

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registrierten Kauffälle aus den Jahren 2001 bis 2005.

Die Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg haben ein gemeinsames Internetportal unter www.gutachterausschuss-bb.de eingerichtet.

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:	~ 146.400 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.

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

Aktuelle Beispiele dafür, dass Potsdam ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort ist, sind unter anderem der Ausbau des Hasso Plattner Institutes, die Erweiterung des Potsdamer Standortes des Kommunikationsdienstleisters SNT Deutschland AG sowie die Produktionsverlagerung der Katjes Fassin GmbH & Co. KG nach Potsdam. Mit dieser Produktionsverlagerung vom Ausland ins Inland bekommt Potsdam einen Produktionsbetrieb mehr, was im Hinblick auf die eher „dünn gesäten“ Produktionsstätten (nur ca. 8% der Wirtschaftskraft³) sehr erfreulich ist.

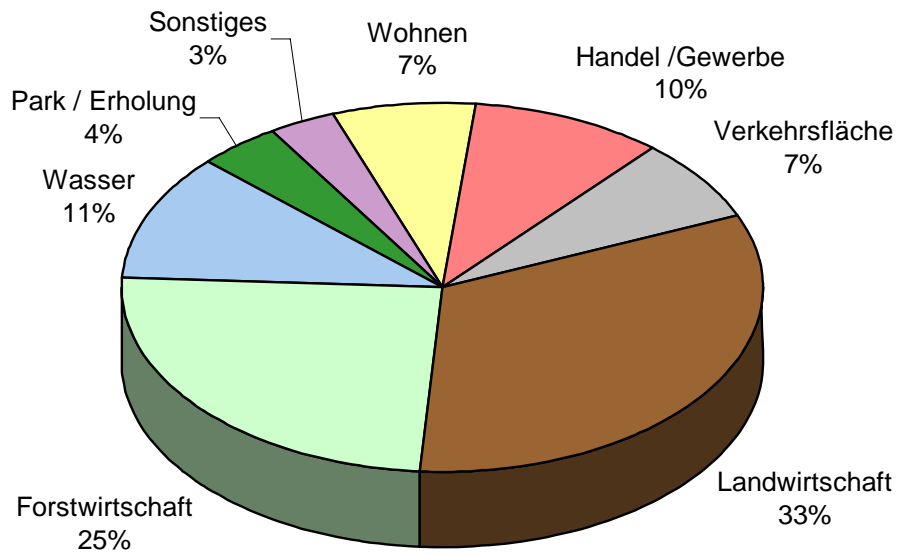


Abbildung 3 Gemarkungsübersicht

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, Kramnitz, Kartzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke zum heutigen Stadtgebiet.

³ Quelle: Märkische Allgemeine Zeitung vom 21.03.2006

Abbildung 4 Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)



3.2 Wirtschaftliche Daten

Abbildung 5 Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)

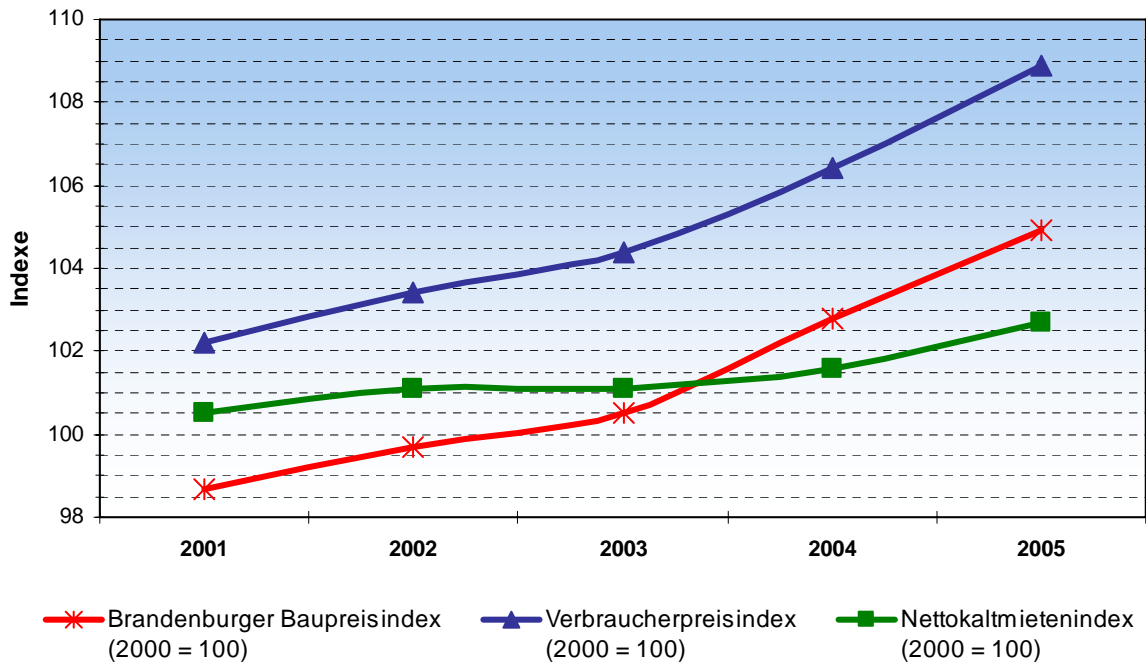
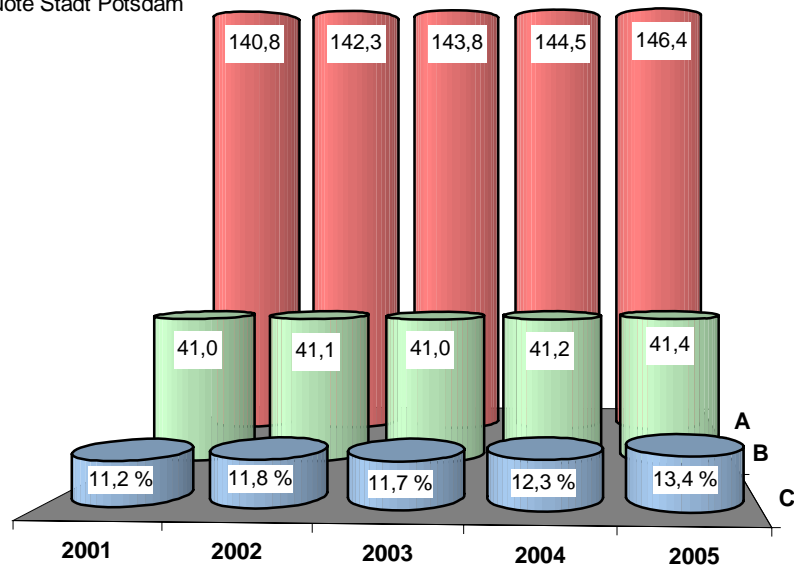


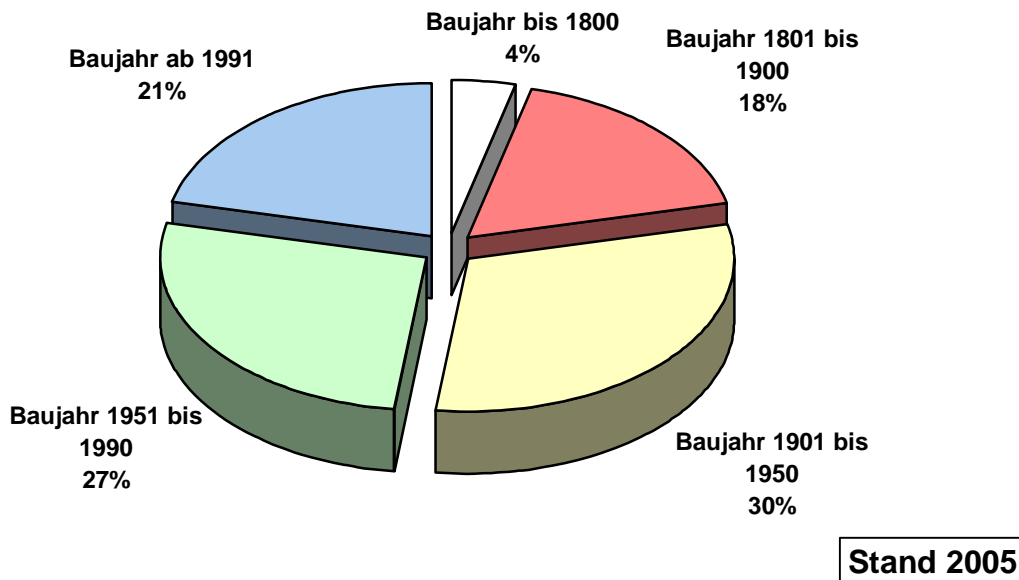
Abbildung 6 Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)

- A Einwohner [1000 EW] entsprechend Gebietsstand 2006
- B Durchschnittsalter
- C Arbeitslosenquote Stadt Potsdam



Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam hat mit 13,4 % zwar den höchsten Stand in den vergangenen fünf Jahren erreicht, liegt aber auch 2005 deutlich unter dem Brandenburger Landesdurchschnitt von 18,2 %.

Abbildung 7 Potsdamer Wohngebäudebestand⁴ (Quelle: Bereich Statistik)



⁴ umfasst Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Ende März 2006 sind für das Gebiet der Stadt Potsdam rund 250 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁵ aufgestellt worden, von denen jetzt rund 110 rechtswirksam sind. Mit den öffentlichen Bekanntmachungen der Flächennutzungspläne in den Jahren 1991 bis 2001 wurden diese für große Teile des heutigen Stadtgebietes rechtswirksam. Im März 2005 wurde durch die Stadtverordneten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen. Nähere Auskünfte zu den Bebauungsplänen bzw. Flächennutzungsplänen erhalten Sie beim Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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.

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

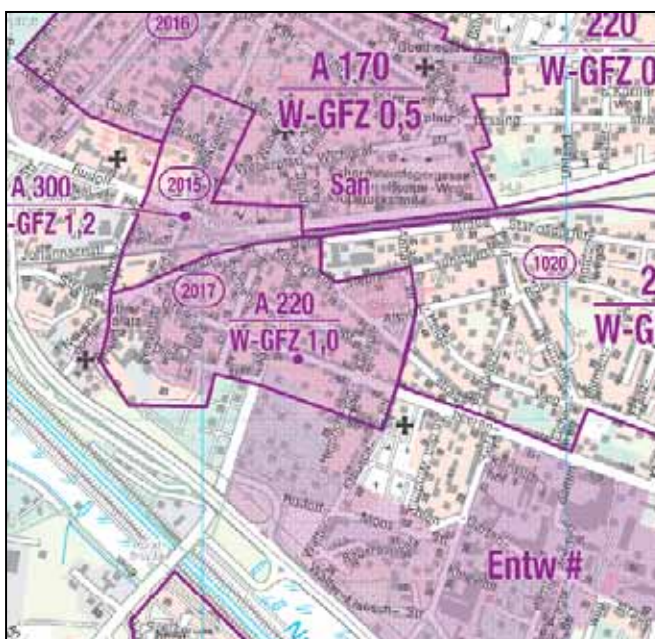
⁵ Quelle: Amtsblattveröffentlichungen der Stadt Potsdam

Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Änderung des Geltungsbereiches von „Babelsberg – 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, besondere Bodenrichtwerte (Erläuterung siehe Seite 61)

San Sanierungsgebiet

4. Übersicht über die Umsätze

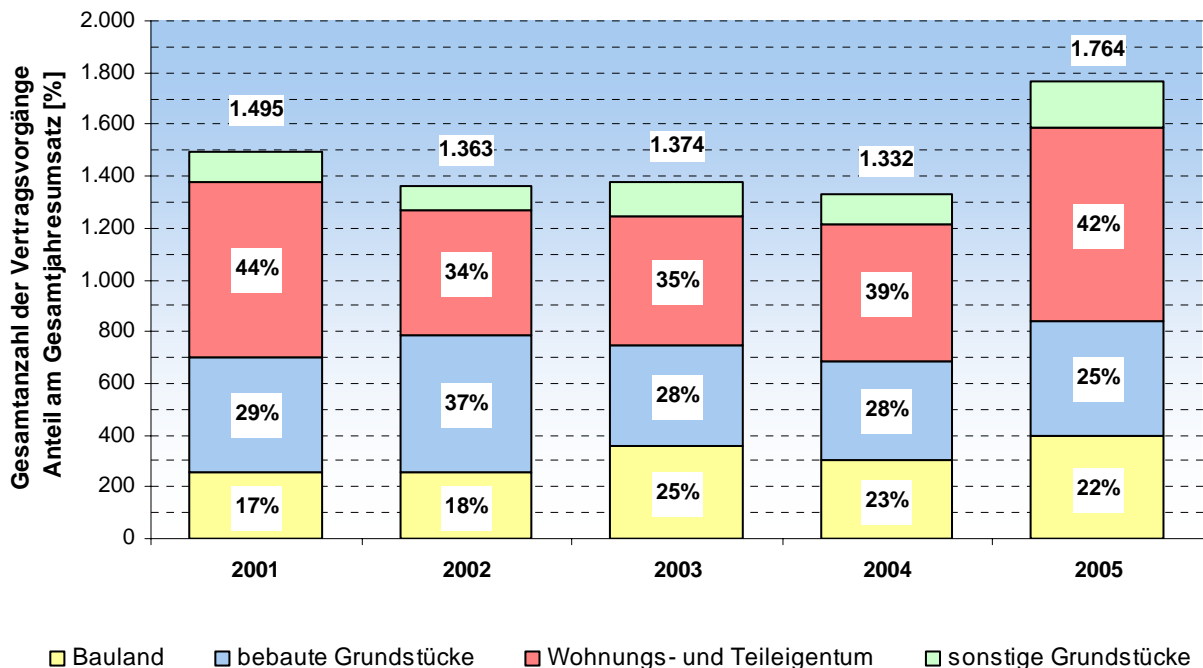
Für das Berichtsjahr 2005 war für den Bereich der Stadt Potsdam ein erheblicher Anstieg in der Anzahl, dem Flächen- und dem Geldumsatz der verwertbaren Kaufverträge zu verzeichnen. Am Stärksten ist der Geldumsatz gestiegen. Dieser Anstieg um 41% auf 364,2 Mio. € ist auf den höheren Umsatz beim Wohnungseigentum zurück zu führen, welcher ca. 30% des Gesamtgeldumsatzes und 39% aller im Berichtsjahr getätigten Veräußerungen ausmacht.

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden 2005 insgesamt 1.776 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, bei welchen der finanzielle Gegenwert nicht ersichtlich war. Als Grundlage für die Auswertungen des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes konnten **1.764 Kaufverträge** verwendet werden.

Abbildung 9 Vertragsvorgänge – Entwicklung




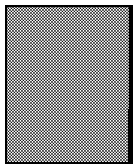
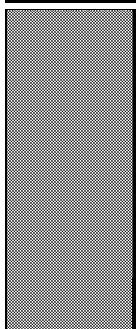

 In Abbildung 9 ist zu beachten, dass unter „Bauland“ auch Bauerwartungs- und Rohbauland eingeordnet sind. Unter „sonstige Grundstücke“ sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen u.ä. zusammengefasst.

Tabelle 6 Vertragsvorgänge

Teilmärkte		Anzahl der verwertbaren Verkäufe	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.764	+ 32%
Bauland		399	+ 31%
	Individueller Wohnungsbau	311	+ 23%
	Geschosswohnungsbau	26	+ 18%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	36	+ 57%
Bebaute Grundstücke		1.189	+ 31%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	182	+ 49%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	103	+ 1%
	Mehrfamilienhäuser	71	+ 11%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	65	+ 2%
	Wohnungseigentum	688	+ 34%
	Teileigentum	59	+ 3,5-fach
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		113	+ 1,6-fach
Sonstige Grundstücke ⁶		63	- 17%

Die Anstiege der Vertragsvorgänge beim individuellen Wohnungsbau und bei den Ein-, Zweifamilienhäusern und Villen resultieren zum Teil aus der zum 01.01.2006 wegfallenden Eigenheimzulage. Dies spiegelt sich auch im Erwerberkreis wieder, welcher sich bei unbebauten Grundstücken zu 83% und bei bebauten Grundstücken zu 79% aus „natürlichen Personen“ zusammen setzt.

 Ausführungen zu den Umsätzen bzw. Erläuterungen zum Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 45.

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

4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten

Abbildung 10 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland

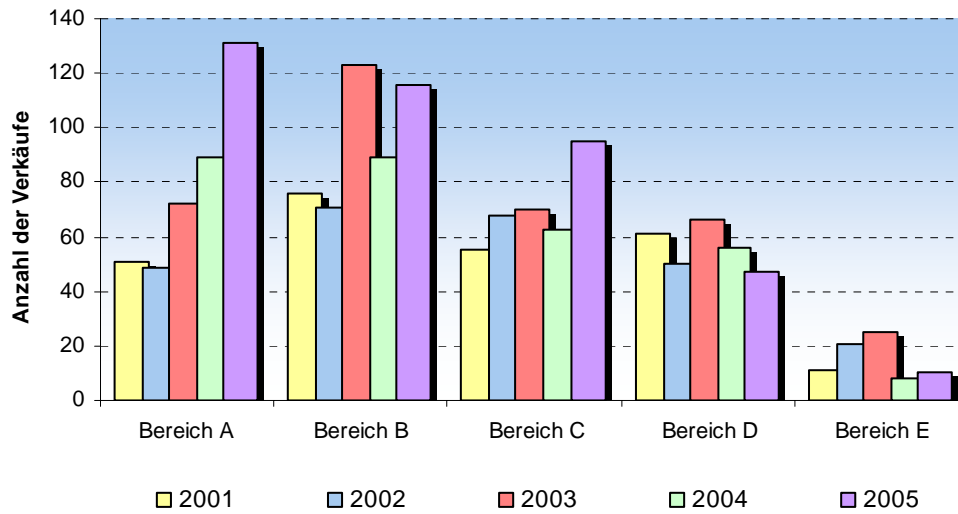
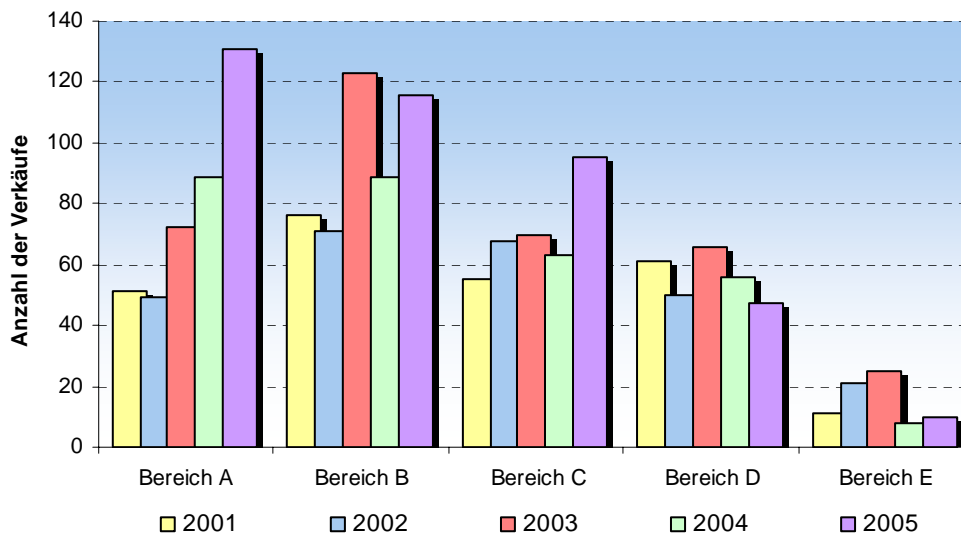


Abbildung 11 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁷



 Erläuterungen⁸:

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

⁷ Ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

4.1.3 Marktteilnehmer

Abbildung 12 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze

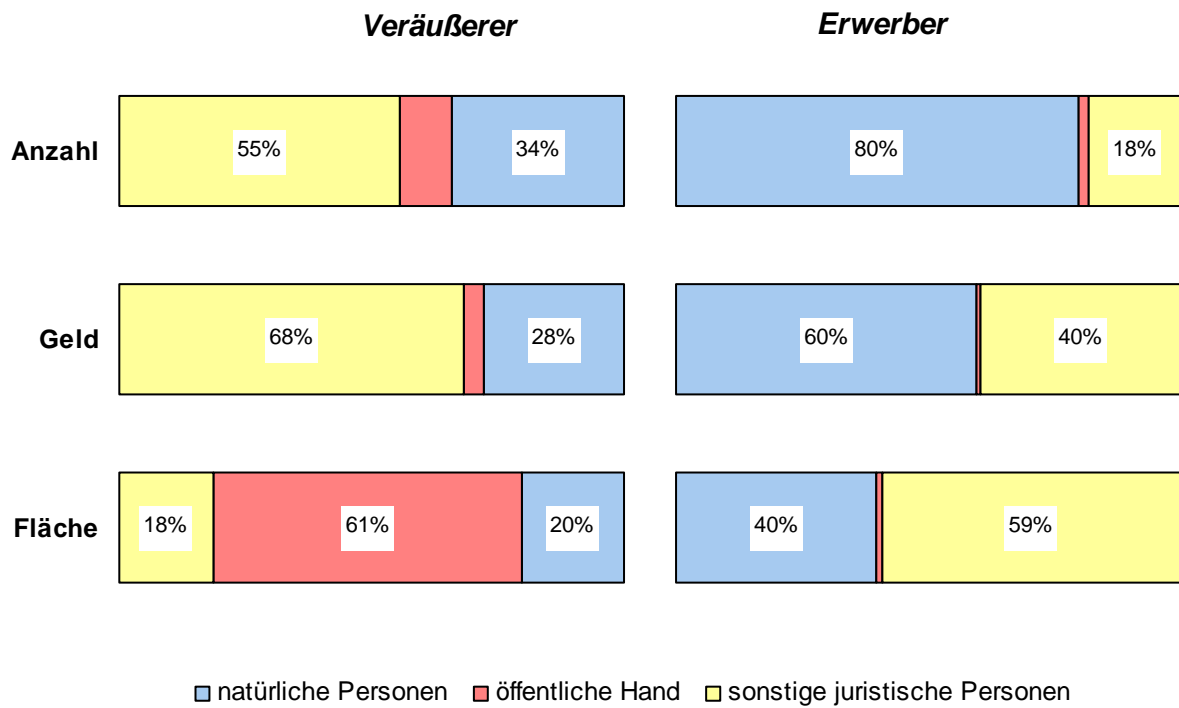
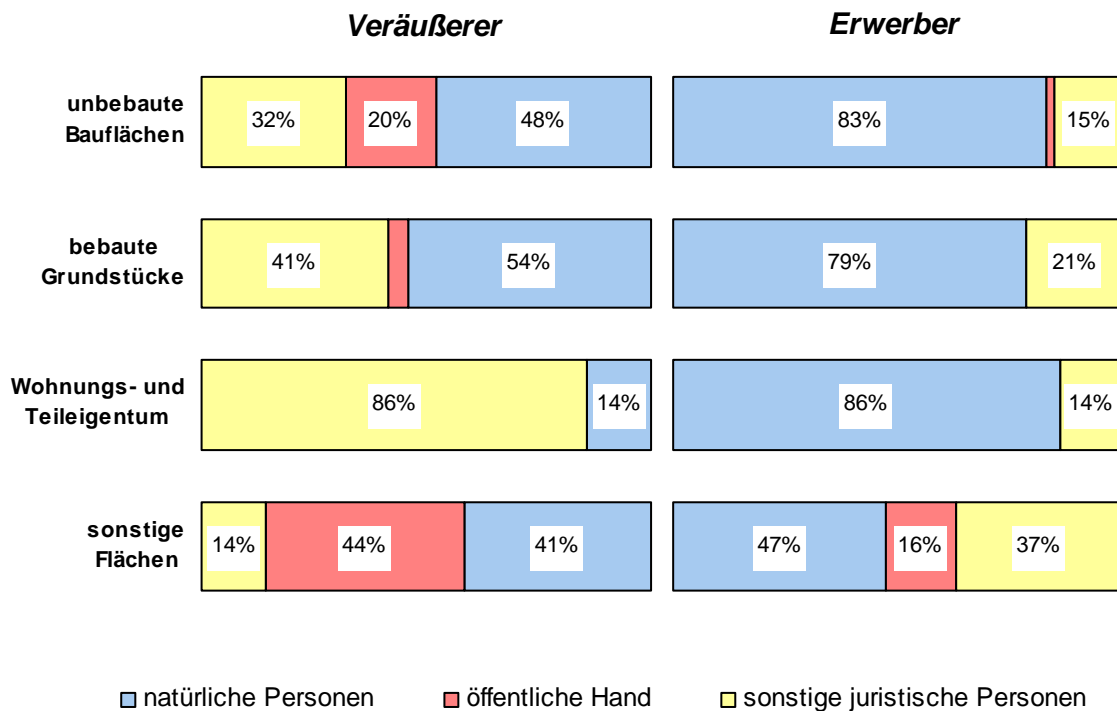


Abbildung 13 Marktteilnehmer – Teilmärkte



⁸ Gemarkungsübersicht siehe Seite 10

4.2 Geldumsatz

Abbildung 14 Geldumsatz – Entwicklung

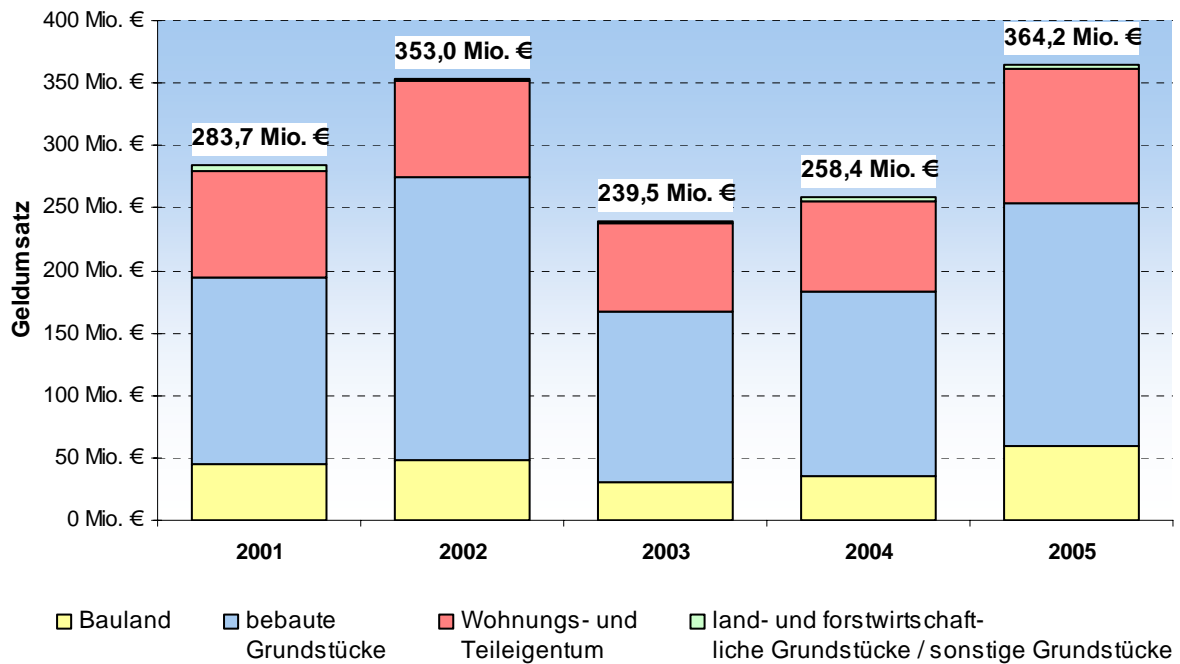


Tabelle 7 Geldumsatz

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		364,2 Mio. €	+ 41%
Bauland		59,6 Mio. €	+ 72%
	Individueller Wohnungsbau	28,3 Mio. €	+ 18%
	Geschosswohnungsbau	5,6 Mio. €	+ 1,5-fach
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	25,3 Mio. €	+ 2,0-fach
Bebaute Grundstücke		301,5 Mio. €	+ 36%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	55,7 Mio. €	+ 49%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	21,3 Mio. €	+ 6%
	Mehrfamilienhäuser	31,1 Mio. €	- 8%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	75,3 Mio. €	+ 52%
	Wohnungseigentum	105,1 Mio. €	+ 48%
	Teileigentum	2,0 Mio. €	+ 51%

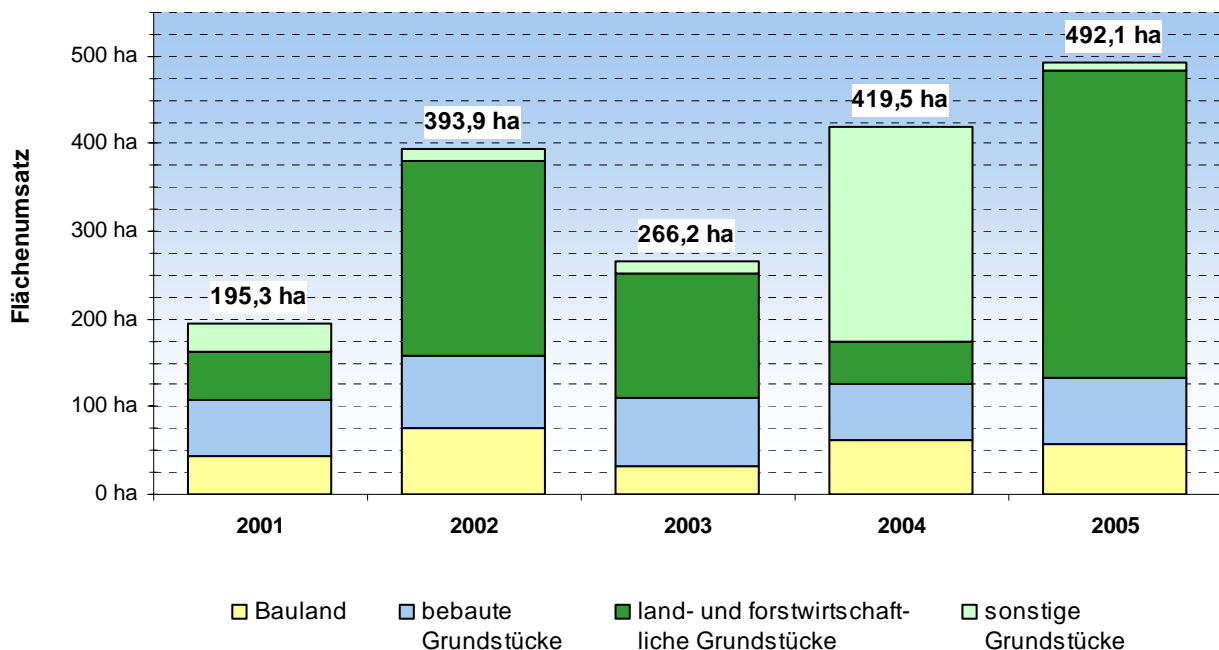
Teilmärkte	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke	3,2 Mio. €	+ 45%

Bei den Gewerbe- und Geschäftsgebäuden wechselten durchschnittlich 1,16 Mio. € pro Kauffall den Eigentümer. Das sind pro Kaufvertrag durchschnittlich 0,39 Mio. € mehr als im Vorjahr. Dieser verhältnismäßig hohe Geld- und Flächenumsatz ist vor allem auf einen Kaufvertrag zurück zu führen, bei welchem 17 Mio. € und 6 ha umgesetzt wurden.

📖 Ausführungen zu den Umsätzen bzw. Erläuterungen zum Wohnungs- und Teileigentum finden Sie auf den Seiten ab 45.

4.3 Flächenumsatz

Abbildung 15 Flächenumsatz – Entwicklung



Mit einem Gesamtflächenumsatz von 492 ha wechselten 2,6% des Potsdamer Stadtgebietes den Besitzer. Während im Jahr 2004 großen Flächen zur Erweiterung bzw. Schaffung von Wohnparks in Fahrland und Bornstedt veräußert wurden und so einen Anstieg beim Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus um fast 90% bewirkten, wurden 2005 über-

wiegend Baugrundstücke mit typischen Grundstücksgrößen zu entsprechend höheren Preisen veräußert. Dadurch ist im Berichtsjahr trotz steigendem Geldumsatz eine rückläufige Tendenz beim Flächenumsatz zu verzeichnen (- 29%).

Tabelle 8 Flächenumsatz

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		492,1 ha	+ 17%
Bauland		57,4 ha	- 7%
	Individueller Wohnungsbau	31,8 ha	- 29%
	Geschosswohnungsbau	3,6 ha	+ 16%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	21,7 ha	+ 66%
Bebaute Grundstücke		76,7 ha	+ 18%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	26,3 ha	+ 30%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	4,2 ha	- 4%
	Mehrfamilienhäuser	10,6 ha	- 18%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	29,5 ha	+ 1,2-fach
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		349,2 ha	+ 6,3-fach
Sonstige Grundstücke		8,9 ha	- 96%

Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielt der Teilmarkt "Geschosswohnungsbau" nur eine ungeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt. Der Anstieg des Flächenumsatzes bei den "gewerblichen und geschäftliche Bauflächen" basiert auf einzelnen Verkäufen von gewerblichen Grundstücken mit sehr großen Flächen (> 10 ha).

Die Ursache für den starken Rückgang des Flächenumsatzes beim Teilmarkt „Sonstige Grundstücke“ sind die vorjährigen Ankäufe von ehemaligen Militärfreiflächen für den Naturpark „Döberitzer Heide“, welcher im Juni 2006 eröffnet werden soll. Beim Teilmarkt "Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke" sind die Anstiege der Vertragsabschlüsse um das 1,6-fache und des Flächenumsatzes um das 6,3-fache zum großen Teil auf Ankäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Agrarbetriebe zurück zu führen. Dabei wechselten rund 350 ha, was ca. 70% des Gesamtflächenumsatzes entspricht, den Besitzer.

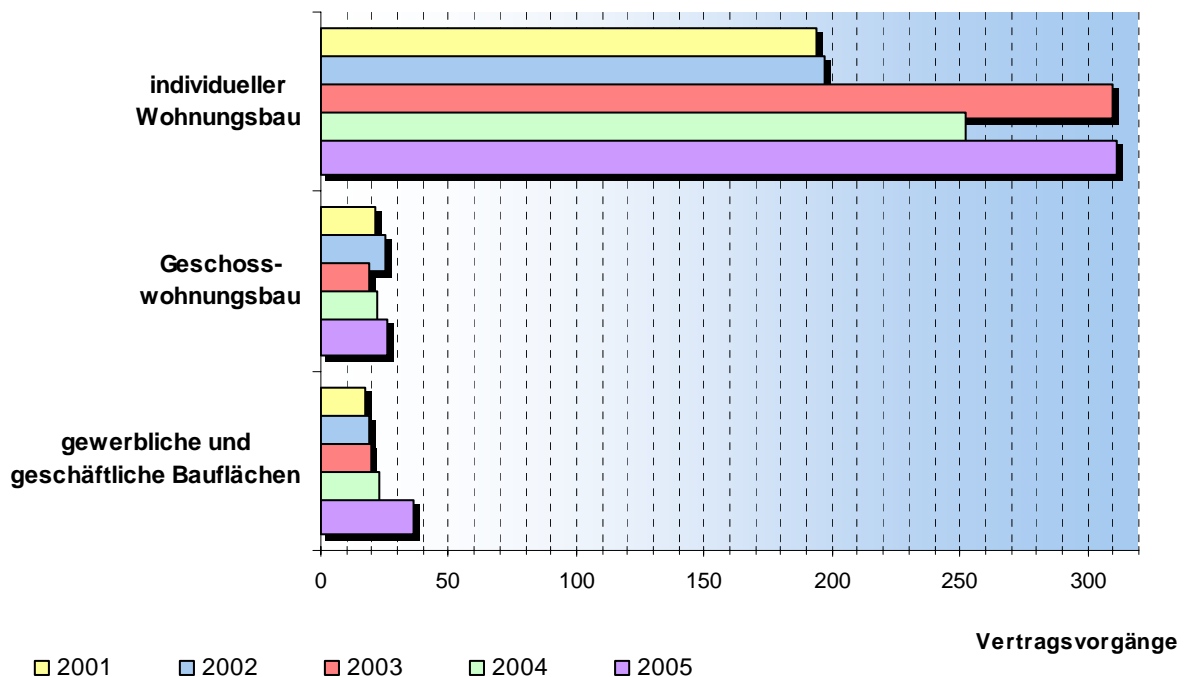
5. Bauland

Die unter diesem Hauptpunkt veröffentlichten Aussagen bzw. Auswertungen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich in der Regel auf baureifes Land. Das sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 4 WertV⁹). Zu diesem Teilmarkt zählen auch Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind und deren Erschließung noch nicht gesichert ist (Rohbauland), sowie Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (Bauerwartungsland).

5.1 Allgemeines

Auf dem Teilmarkt "Bauland" registrierte der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 399 Vertragsvorgänge. Dabei wurden 59,6 Mio. € und 57,4 ha umgesetzt. Bei 11% dieser Verträge wechselten die Grundstücke im Zuge von Zwangsversteigerungen, Übertragungen, Tausch und Zukäufen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz den Eigentümer.

Abbildung 16 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



⁹ Wertermittlungsverordnung (WertV)

Abbildung 17 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

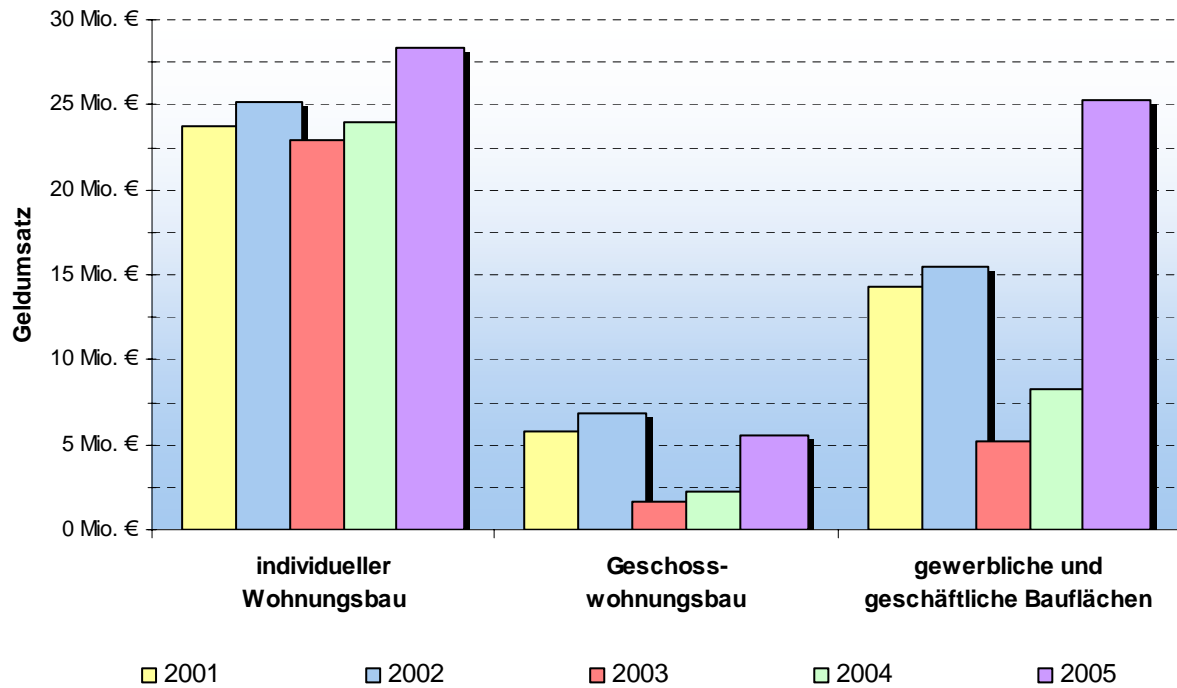
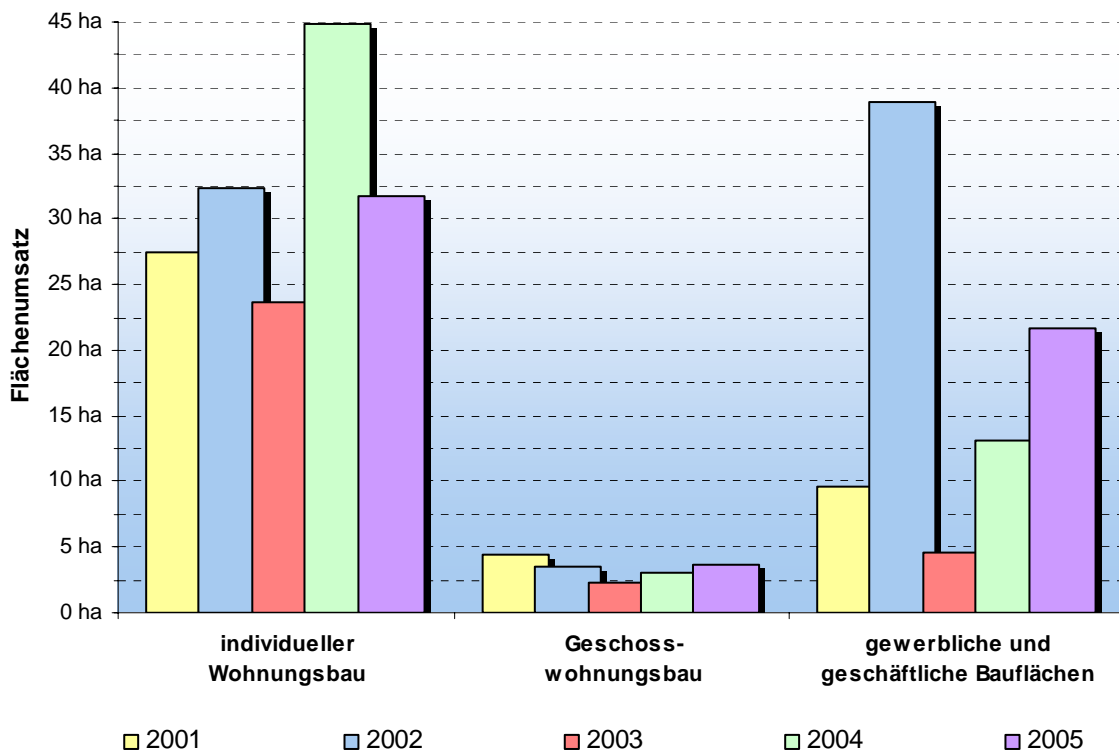


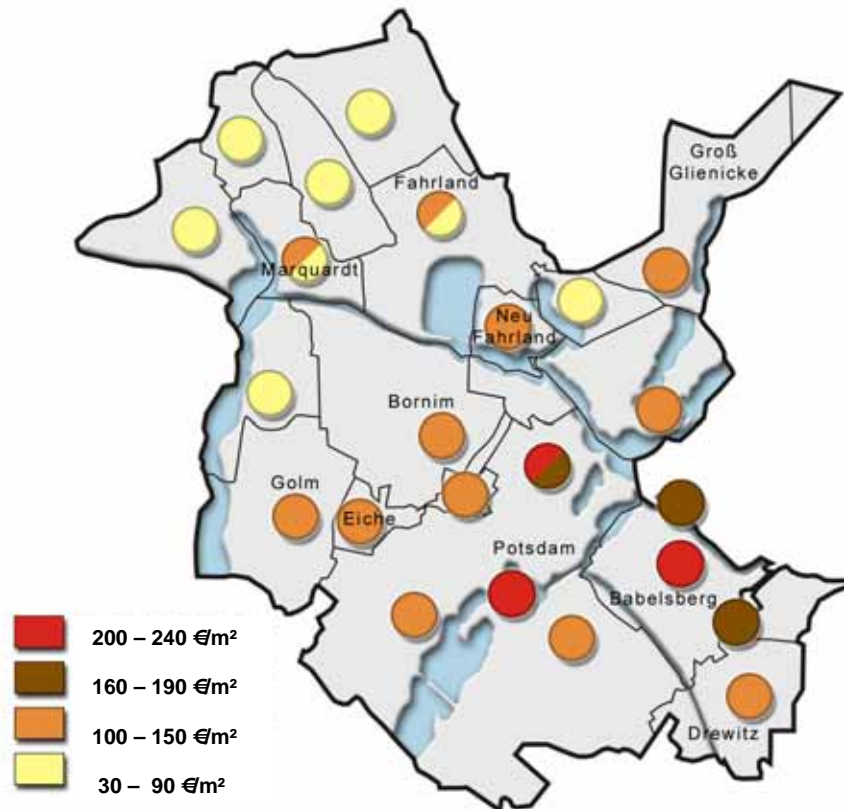
Abbildung 18 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Individueller Wohnungsbau

Beim Teilmarkt "Individueller Wohnungsbau" wurden Grundstücke berücksichtigt, welche zukünftig einer Eigenheimbebauung zugeführt werden sollen.

Abbildung 19 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 2005



5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Berichtsjahr ist trotz der steigenden Vertragszahlen und des steigenden Geldumsatzes der Flächenumsatz dieses Teilmarktes um fast 30% zurück gegangen. Die Ursache dieser Tendenzentwicklung ergibt sich aus den vorjährigen Ankäufen von großen, erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken für zukünftige Wohnparks und den daraus resultierenden geringeren Quadratmeterpreisen. Dagegen wurden im Jahr 2005 überwiegend Grundstücke mit Flächen von durchschnittlich 660 m² veräußert. [Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 145 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche.](#)

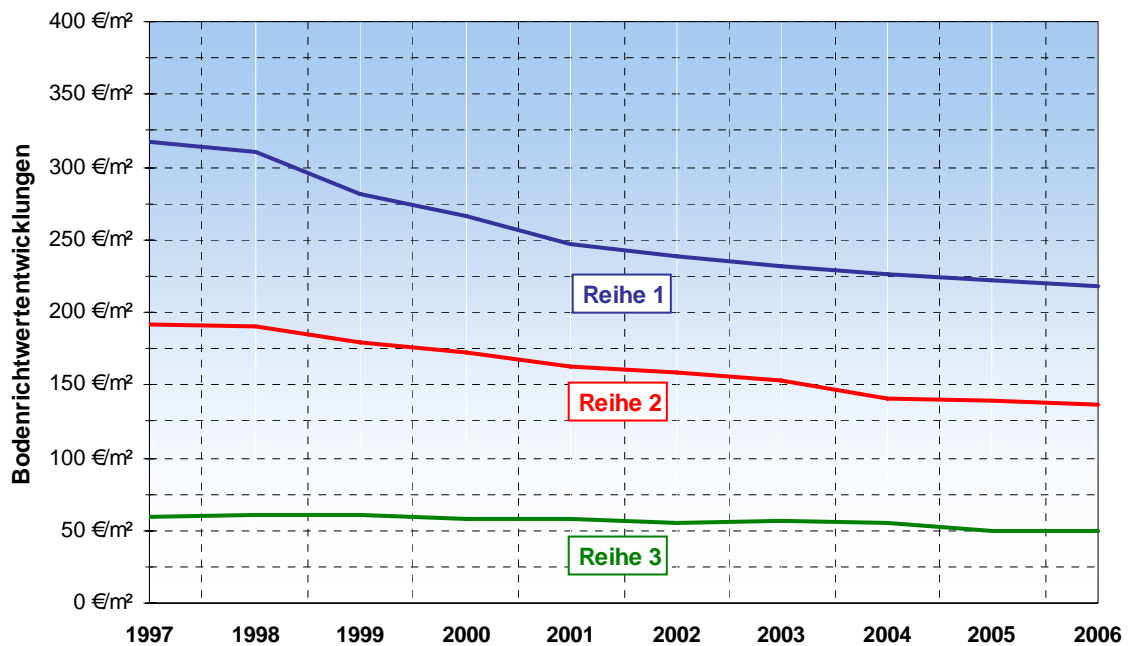
Verteilt über das gesamte Stadtgebiet wurden im Jahr 2005 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu nachfolgenden Flächen- und Kaufpreisspannen veräußert:

Tabelle 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

	Anzahl	Grundstücksgröße	Preisspanne
gehobene Wohnlage	20	405 ... 2.350 m ² (Ø 1.050 m ²)	135 ... 320 €/m ² (Ø 205 €/m ²)
mittlere Wohnlage	142	350 ... 1.345 m ² (Ø 615 m ²)	85 ... 215 €/m ² (Ø 135 €/m ²)

Unabhängig von der Wohnlage wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 10% größere Grundstücke als im Vorjahr veräußert. Hierbei blieben die durchschnittlichen Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr in gehobener Wohnlage unverändert und fielen in mittleren Wohnlagen um 10%.

Abbildung 20 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen



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

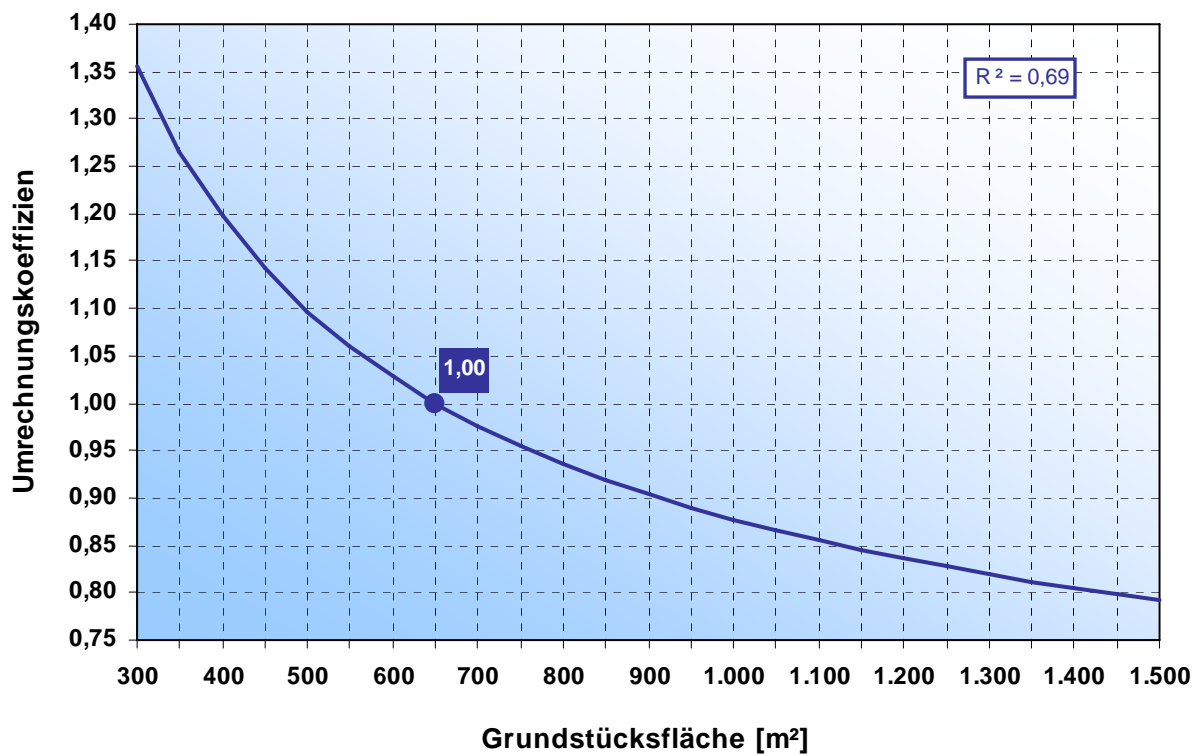
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten


Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Abhängigkeit der **Bodenwerte von der Grundstücksgröße** untersucht. Aus einer Stichprobe von 129 Kauffällen aus den Jahren 2004 bis 2005 konnten nachfolgende Umrechnungskoeffizienten (UK)¹⁰ ermittelt werden.

Tabelle 10 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Fläche	UK	Fläche	UK	Fläche	UK
300 m ²	1,36	700 m ²	0,98	1.100 m ²	0,86
400 m ²	1,20	800 m ²	0,94	1.200 m ²	0,84
500 m ²	1,10	900 m ²	0,90	1.300 m ²	0,82
600 m ²	1,03	1.000 m ²	0,88	1.400 m ²	0,81

Abbildung 21 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten



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

¹⁰ Die Einflussgröße „Bodenrichtwert“ wurde auf einen mittleren Bodenrichtwert von 140 €/m² und Ø Grundstücksfläche von 650 m² abgestellt.



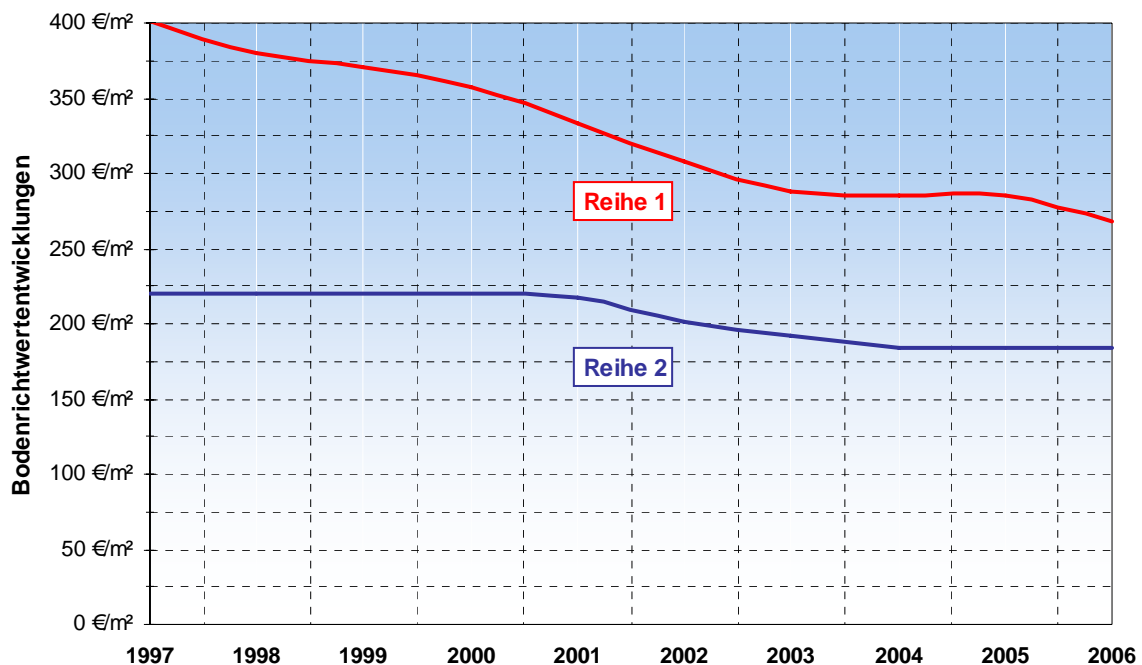
Beispiel: Vergleichsgrundstück: 400 m² Grundstücksfläche, 140 €/m² Bodenwert
 Bewertungsobjekt: 900 m² Grundstücksfläche
 Die Umrechnungskoeffizienten betragen entsprechend Abbildung 21 / Tabelle 10:
 bei 400 m² -> 1,20; bei 900 m² -> 0,90
 Der modifizierte Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt:
 $140 \text{ €/m}^2 \times 0,90 : 1,20 = \underline{\underline{\text{rd. } 105 \text{ €/m}^2}}$

5.3 Geschosswohnungsbau

Bei diesem Teilmarkt werden Grundstücke für die Auswertung herangezogen, welche einer zukünftigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugeführt werden.

Aufgrund von zu wenigen verwertbaren Kauffällen war es dem Gutachterausschuss, wie auch in den vergangenen Jahren, nicht möglich, detaillierte Auswertungen für den Teilmarkt „Geschosswohnungsbau“ durch zu führen. Zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2006 lag das **Bodenrichtwertniveau** für den Geschosswohnungsbau je nach Lage zwischen **170 €/m² bis 300 €/m²**.

Abbildung 22 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



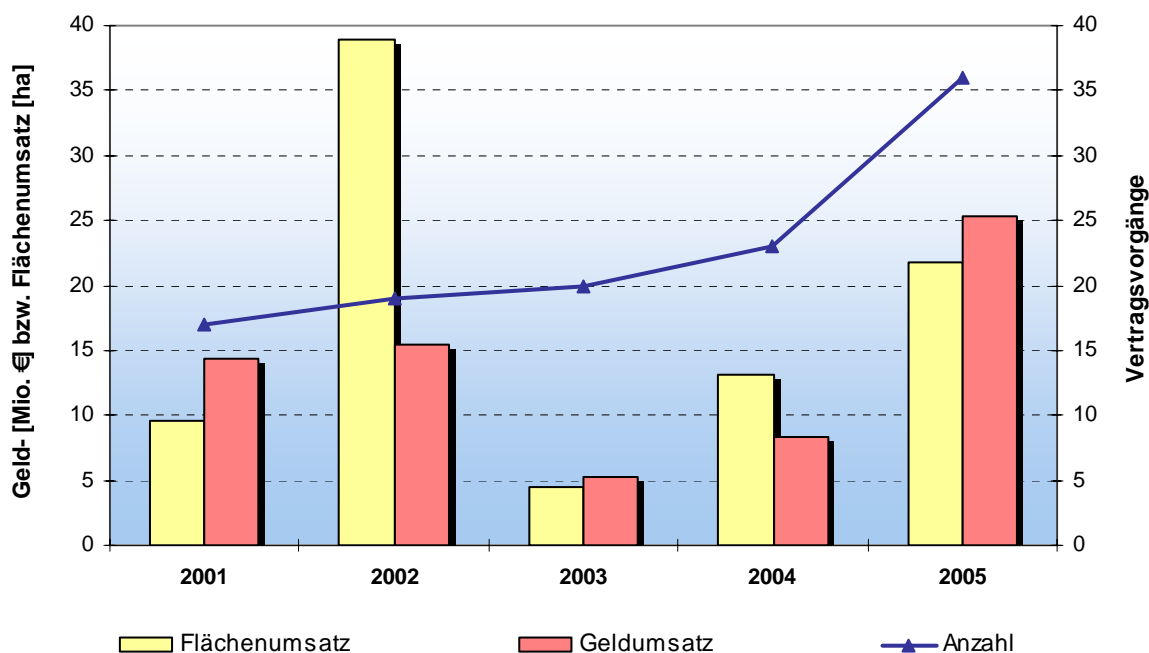
Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2005 betrug der Flächenumsatz bei den Grundstücksverkäufen im Bereich der gewerblichen Bauflächen 21,7 ha, verteilt auf 36 Kauffälle. Bei 5 Verkäufen wurden Grundstücksflächen von über 10 ha registriert. Mit einem Geldumsatz von 25,3 Mio. € war im Berichtsjahr der höchste Umsatz seit 1998 zu verzeichnen.

Abbildung 23 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze



Von den 36 registrierten Verkäufen konnten nur 19 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei lag die Kaufpreisspanne – je nach Lage und Art der zukünftigen Nutzung – bis 235 €/m².

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.

In Auswertung der Kaufpreissammlung konnte eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Zeitpunkt des Verkaufes 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.

Tabelle 11 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Auswertungszeitraum	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹¹	2004 – 2005	10	1.100 ... 9.700 m ² (Ø 5.900 m ²)	100 ... 350 €/m² (Ø 175 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Nutzung	2003 – 2005	5	400 ... 5.800 m ² (Ø 2.300 m ²)	130 ... 405 €/m² (Ø 250 €/m ²)
Allgemeine gewerbliche Nutzung	2004 – 2005	9	1.200 ... 14.100 m ² (Ø 3.900 m ²)	50 ... 175 €/m² (Ø 90 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadttrandlage)	2003 – 2005	7	600 ... 15.900 m ² (Ø 3.500 m ²)	5 ... 40 €/m² (Ø 20 €/m ²)
Produzierendes Gewerbe	---	keine Kauffälle		

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 11 verwertbare Grundstücksverkäufe als Bauerwartungs- bzw. Rohbauland registriert. Hiervon entfallen 4 Kauffälle auf Flächen mit zu erwartenden gewerblichen Nutzung und der Rest auf Flächen mit geplanter individuellen Wohnbaunutzung. Da die Kaufpreise meistens von der Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung bzw. durch die Unsicherheit bei der Realisierung beeinflusst werden, können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen gemacht werden.

¹¹ in der Regel: 1 Vollgeschoss

5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen

Unter diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Untersuchung von angekauften **Arrondierungsflächen** dargestellt. Arrondierungsflächen sind Teilflächen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können. Jedoch in Verbindung mit den angrenzendem Grundstück wird dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöht bzw. einen ungünstiger Grenzverlauf verbessert.

In den Jahren 2004 bis 2005 wurden 48 Zukäufe von Arrondierungsflächen registriert. In Auswertung der verwertbaren Kauffälle nach dem Verhältnis zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter und dem jeweiligen Bodenrichtwert ergaben sich nachfolgende Werte:

Tabelle 12 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

	Bodenrichtwertniveau		
	bis 100 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	ab 190 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle	9	25	11
Durchschnittlicher Kaufpreis	50 €/m ²	60 €/m ²	110 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Spanne	26% ... 143 %	8% ... 77%
	Ø	79%	43%

Bei der Auswertung der verkauften Arrondierungsflächen waren keine Wertunterschiede zwischen Seitenland bzw. Hinterland zu erkennen. Es hat sich lediglich gezeigt, dass beim Verkauf des Vorderlandes in der Regel die geringsten Werte im Verhältnis zum Bodenrichtwert gezahlt wurden (10 ... 25% vom Bodenrichtwert).


6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die entsprechend ihrer Eigenschaften, ihrer Beschaffenheit und Lage sowie ihrer Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke dienen werden und keine Entwicklung zur Bau-erwartung bevorsteht.

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

Tabelle 13 Landwirtschaftliche Flächen - Kaufpreisspannen

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Auswertzeitraum 2004 bis 2005		
Acker	13	0,28 ... 0,45 €/m²
Grünland	28	0,19 ... 0,51 €/m²

 Zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2006 wurden erstmalig für den Bereich der Stadt Potsdam Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen (siehe Seite 62).

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 Jahr 2005 wurden für forstwirtschaftlich genutzte Flächen im engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg Ø 0,13 €/m² im Landkreis Potsdam-Mittelmark und Ø 0,10 €/m² im Landkreis Havelland gezahlt.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Tabelle 14 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Auswertzeitraum 2003 bis 2005			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	43	12,00 ... 52,00 €/m² (Ø 27,00 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet (Stadttrandlage)	47	2,50 ... 30,00 €/m² (Ø 11,50 €/m ²)
Auswertzeitraum 2002 bis 2005			
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	12	3,00 ... 18,00 €/m² (Ø 9,50 €/m ²)

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. Grundstücke mit direktem Wasserzugang sind nicht in die Auswertung eingeflossen, gleichwohl vereinzelte Fälle in den vergangenen Jahren registriert wurden.

Trotz großer Preisspannen zeichnet sich auch in diesem Jahr weiterhin eine allmähliche Angleichung des Bodenpreisniveaus zwischen dem inneren und dem äußeren Stadtgebiet ab. Aufgrund der geringen Anzahl an verwertbaren Verkäufen und der preislichen Schwankungen bei den Dauerkleingärten können keine zeitliche Preisentwicklungen abgeleitet werden.

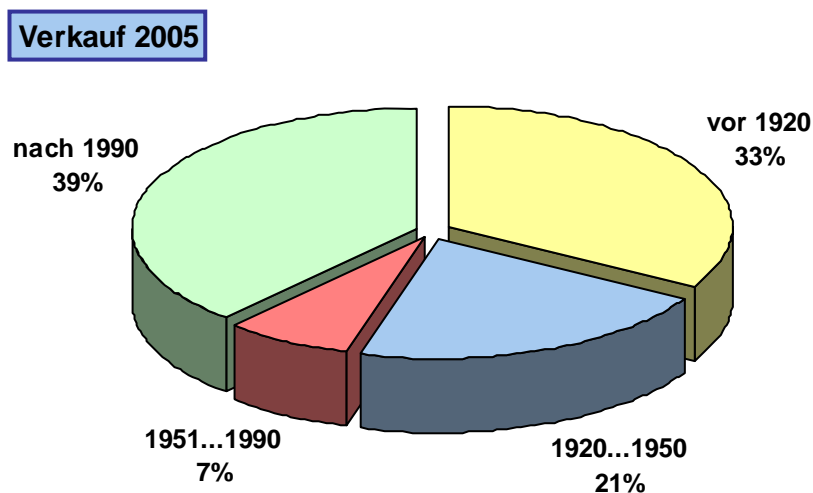
8. Bebaute Grundstücke

Der Potsdamer Grundstücksmarkt wird von einer Vielzahl von unterschiedlichen Bebauungen geprägt. In den nächsten Abschnitten werden auf die unterschiedlichen, typischen Teilmärkte, wie z.B. Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum, eingegangen.

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2005 war ein starker Anstieg bei den Veräußerungen von Wohnungseigentum und von Eigenheimen zu verzeichnen, was zum Teil auf den Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen ist. Insgesamt wurden 442 bebaute Grundstücke und 747 Wohnungs- und Teileigentume, welche zusammen 67% aller 2005-er Vertragsvorgänge ausmachen, veräußert. Hierbei wechselten insgesamt 301,5 Mio. € – rund 83% des Gesamtgeldumsatzes 2005 – den Besitzer. Ca. 15% der auf diesem Teilmarkt abgeschlossenen Verträge konnte der Gutachterausschuss aufgrund von Zwangsversteigerungen, Notverkäufen und ähnlichen Vorgängen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuordnen und somit nicht für die Auswertungen herangezogen werden.

Abbildung 24 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung nach Baujahr

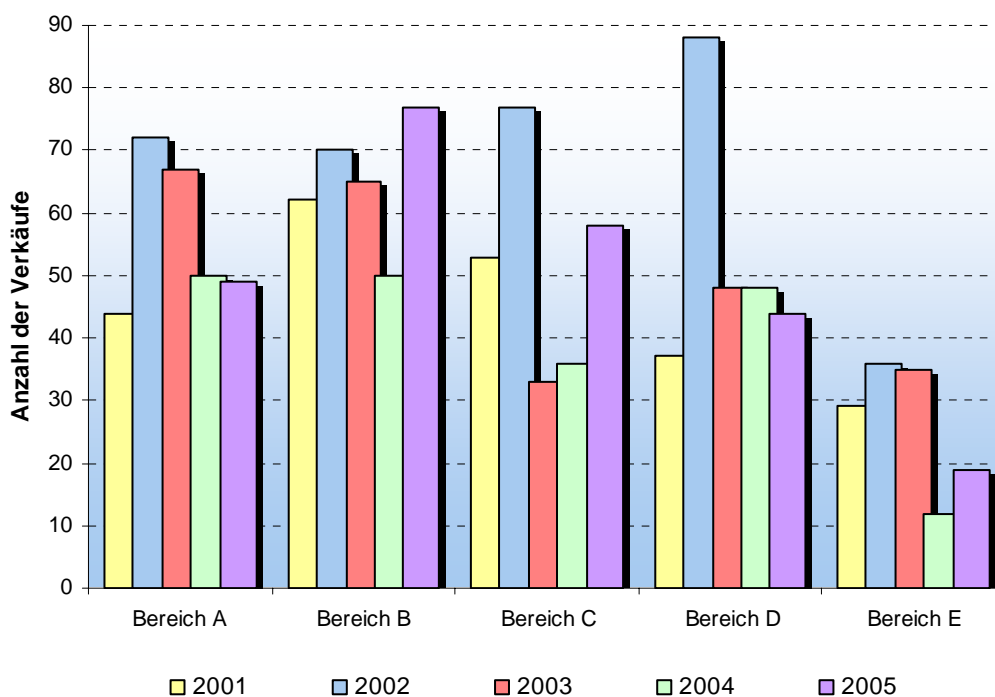


Im Vorjahr lag der Schwerpunkt bei Käufen von Eigenheimen mit dem Baujahr nach 1990 (49%). Im Berichtsjahr verlagerte sich die anteilmäßige Nachfrage zugunsten von überwiegend sanierten oder teilsanierten Wohnhäusern mit Baujahr vor 1920. Bei den Wohnhäusern

mit den Baujahren 1920 bis 1990 blieb die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr verhältnismäßig gleich.

Bei den veräußerten Wohnungseigentümern lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche beim Erstverkauf bei 2.270 €/m² und im Weiterverkauf bei 1.630 €/m². Auf diesem Teilmarkt war ein leichter Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Im Mittel wurden 153.000 € pro Kaufvertrag umgesetzt, das sind 10% mehr als im Vorjahr. Auch beim Teilmarkt "Reihenhäuser/ Doppelhaushälften" wurden im Berichtsjahr pro Kauffall im Mittel 10.000 € mehr als im Vorjahr gezahlt. Beim Teilmarkt "Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen" blieb das Verhältnis zwischen dem starken Anstieg der Vertragsvorgänge um 49% und dem Anstieg des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr gleich.

Abbildung 25 Ein-, Zweifamilienhäuser¹², Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen



 Erläuterungen¹³:

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

¹² ohne Villen

¹³ Gemarkungsübersicht siehe Seite 10

Abbildung 26 Bebaute Grundstücke¹⁴ – Vertragsvorgänge

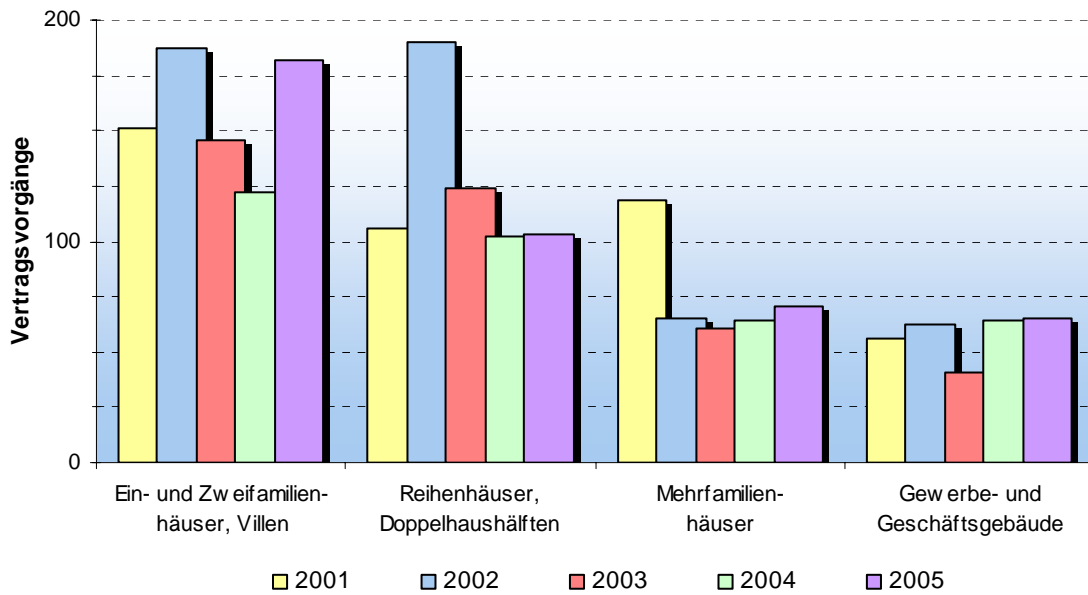
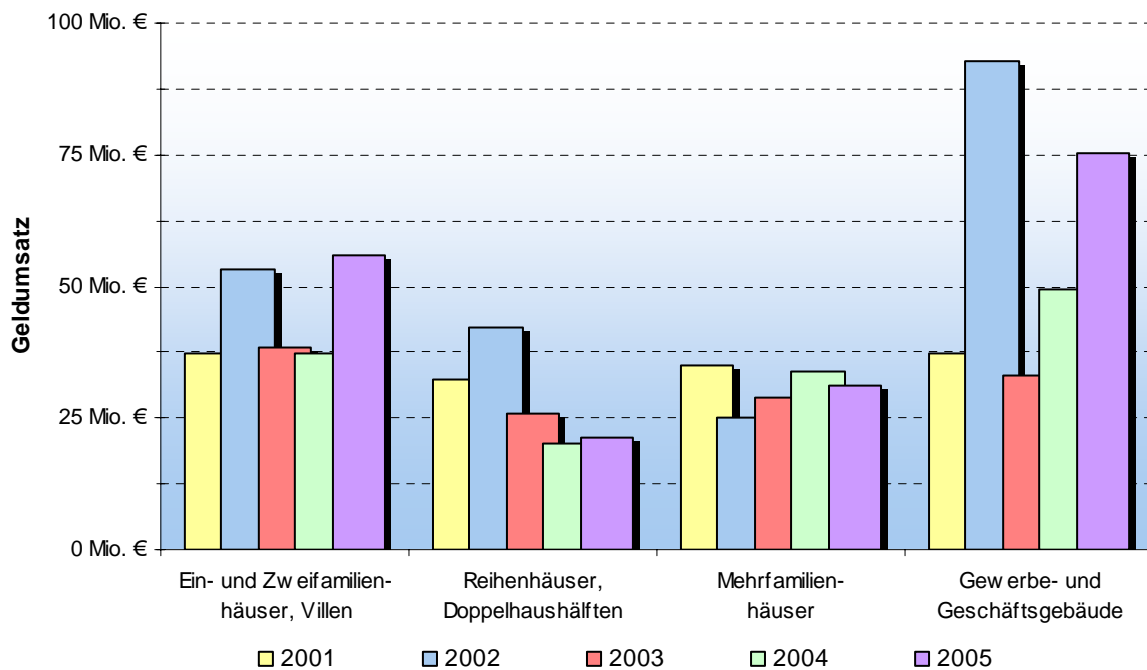


Abbildung 27 Bebaute Grundstücke¹⁴ – Geldumsatz



¹⁴ ohne Wohnungs- und Teileigentum (Ausführungen zu diesem Teilmarkt ab Seite 45)

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁵

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abbildung 28 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau

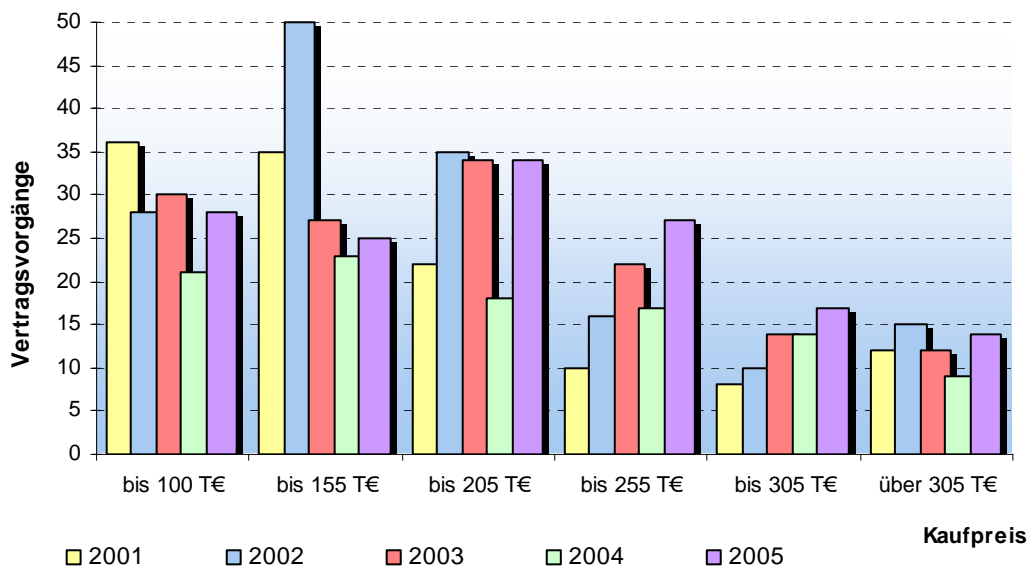


Tabelle 15 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Anzahl verwertbarer Kauffälle	52	22
Ø Grundstücksfläche	655 m ²	1.025 m ²
Ø Wohnfläche	135 m ²	160 m ²
Ø Kaufpreis	226 T€	176 T€
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche¹⁶	1.240 ... 2.460 €/m²	480 ... 1.870 €/m²
Ø Kaufpreis / Wohnfläche	1.665 €/m ²	1.090 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ¹⁷	↘	↗

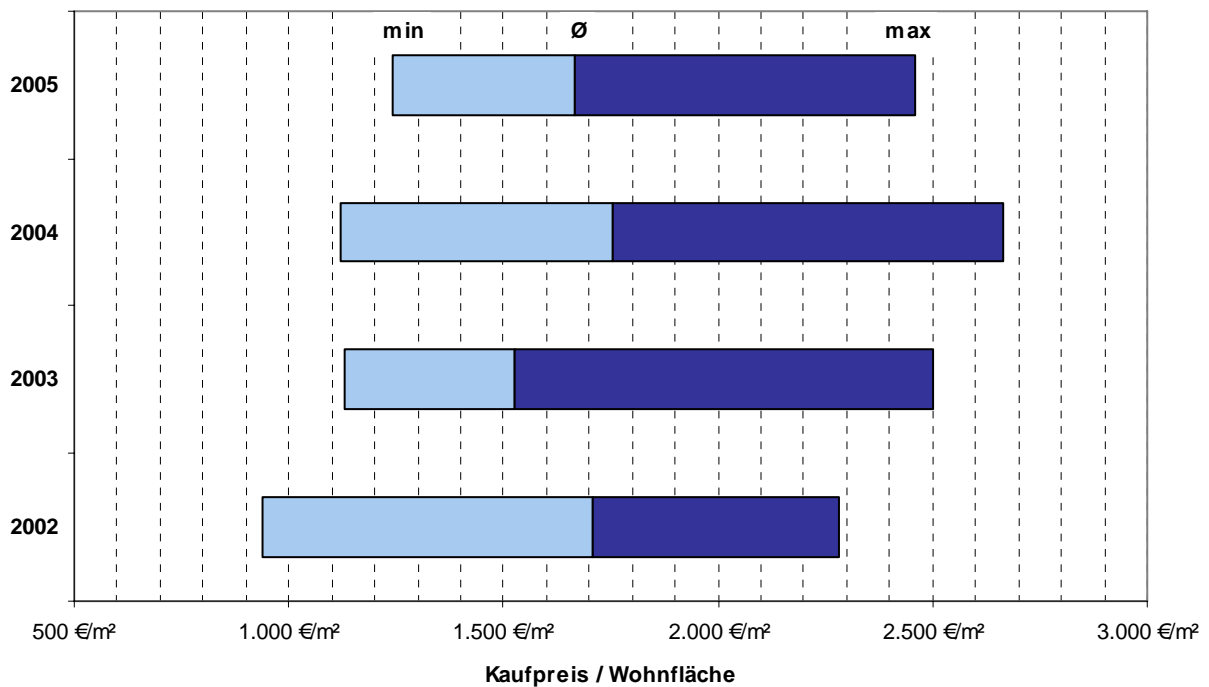
¹⁵ Ausführungen bzw. Auswertungen zu Villen ab Seite 45

¹⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

¹⁷ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ¹⁸	1.005 ... 1.945 €/m ²	390 ... 1.645 €/m ²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche ¹⁹	1.335 €/m ²	870 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ²⁰	↘	↗

Abbildung 29 Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche



¹⁸ Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

¹⁹ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

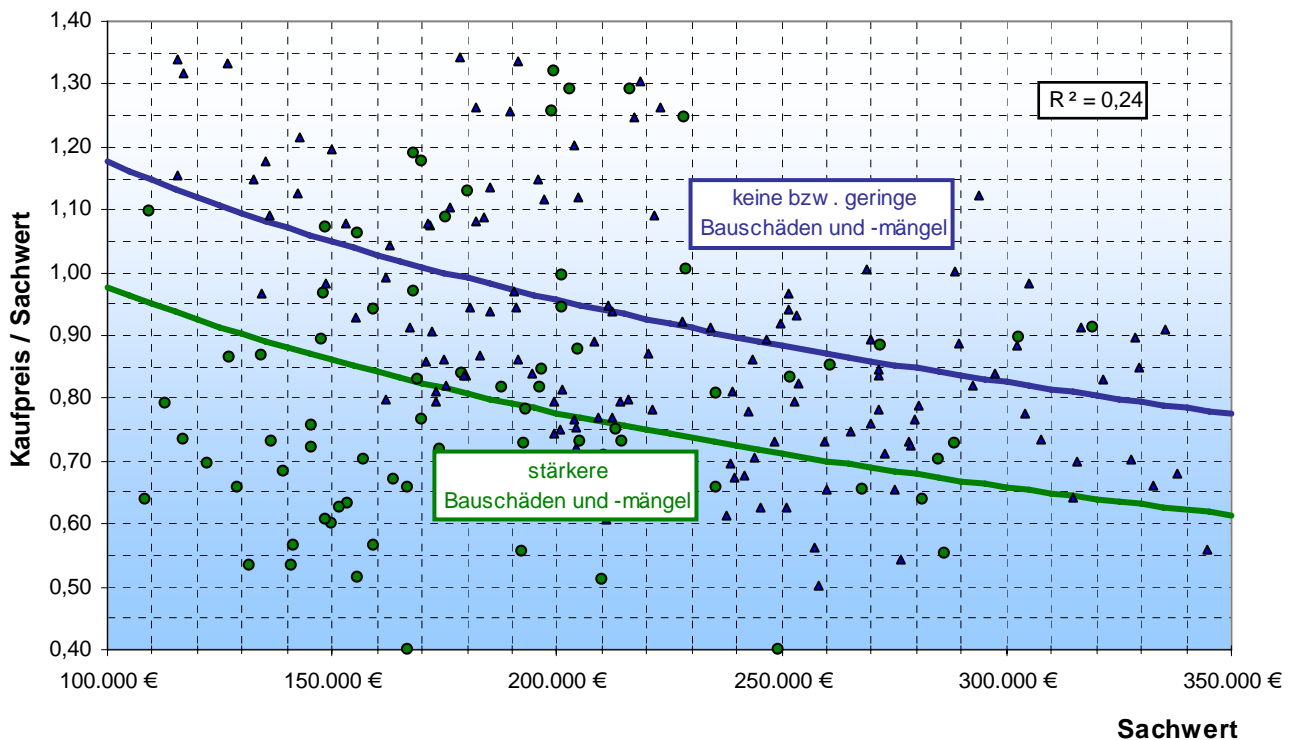
²⁰ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%


8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV²¹) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²²), muss das Ergebnis des Sachwertverfahrens an das tatsächliche Marktverhalten angepasst werden.

Bei der Analyse der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** konnten nach Eliminierung der Ausreißer für den Auswertzeitraum 2001 bis 2005 236 Verkäufe für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von max. 1.200 m² berücksichtigt.

Abbildung 30 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert



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

²¹ Wertermittlungsverordnung (WertV)

²² Baugesetzbuch (BauGB)

Berechnungsgrundlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- zzgl. 16% Baunebenkosten
- Regional-Korrekturfaktor = 1,10
- Ortsgröße-Korrekturfaktor = 1,00
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross
- Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad nach Möckel/ Gerardy/ Troff
- Brandenburger Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
- Bodenwert = GFZ – angepasster²³ Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
- Pauschaler Ansatz für Außenlage = 3 % der Herstellungskosten
- Pauschaler Ansatz für Garage = 5.000 €/Objekt



Beispiel:

* Freistehendes Einfamilienhaus

* keine Bauschäden und -mängel,

* entsprechend der Berechnungsgrundlage ermittelter Sachwert: 280.000 €

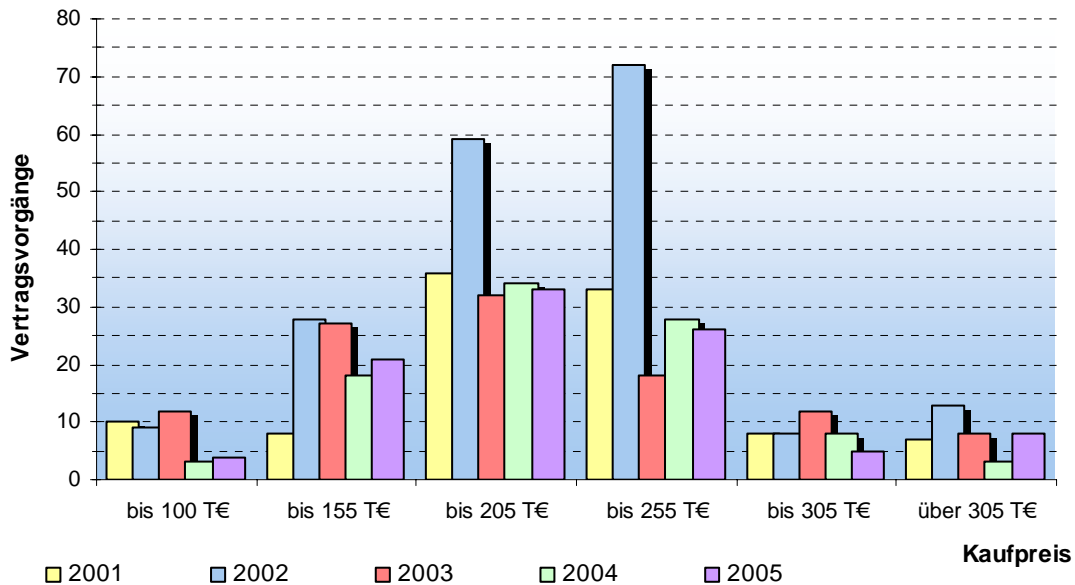
⇒ Sachwert nach Marktanpassung = $280.00 \text{ €} * 0,85 = \underline{\underline{238.000 \text{ €}}}$

²³ WertR 06, Anlage 11

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abbildung 31 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau



Im Jahr 2005 wurden 103 Verkäufe von Reihenhäusern Doppelhaushälften (Tendenz: + 1%) und ein Geldumsatz von 21,3 Mio. € (Tendenz: + 6%) registriert. Wie aus der Abbildung 31 ersichtlich, wurden für 63% der Reihenhäuser und Doppelhaushälften 155.000 € bis 255.000 € bezahlt. Überwiegend waren es über das gesamte Stadtgebiet verteilte neugebaute Eigenheime.

Tabelle 16 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere Bauschäden und –mängel
Verwertbare Kauffälle	19	41	5
Ø Grundstücksfläche	240 m ²	425 m ²	520 m ²
Ø Wohnfläche	110 m ²	110 m ²	120 m ²
Ø Kaufpreis	192 T€	204 T€	86 T€

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und – mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere Bauschäden und –mängel
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁴	1.365 ... 2.375 €/m ²	1.240 ... 2.525 €/m ²	450 ... 1.135 €/m ²
Ø Kaufpreis / Wohnfläche	1.800 €/m ²	1.875 €/m ²	795 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ²⁵	↑	↘	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²⁶	1.035 ... 1.920 €/m ²	1.000 ... 1.955 €/m ²	360 ... 895 €/m ²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche ²⁴	1.415 €/m ²	1.505 €/m ²	600 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ²⁵	↑	↘	

Wie in den vorangegangenen Jahren wurden auch im Jahr 2005 für eine Auswertung zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern mit stärkeren Bauschäden und – mängeln registriert.

²⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

²⁵ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

²⁶ Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

Abbildung 32 Reihenhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

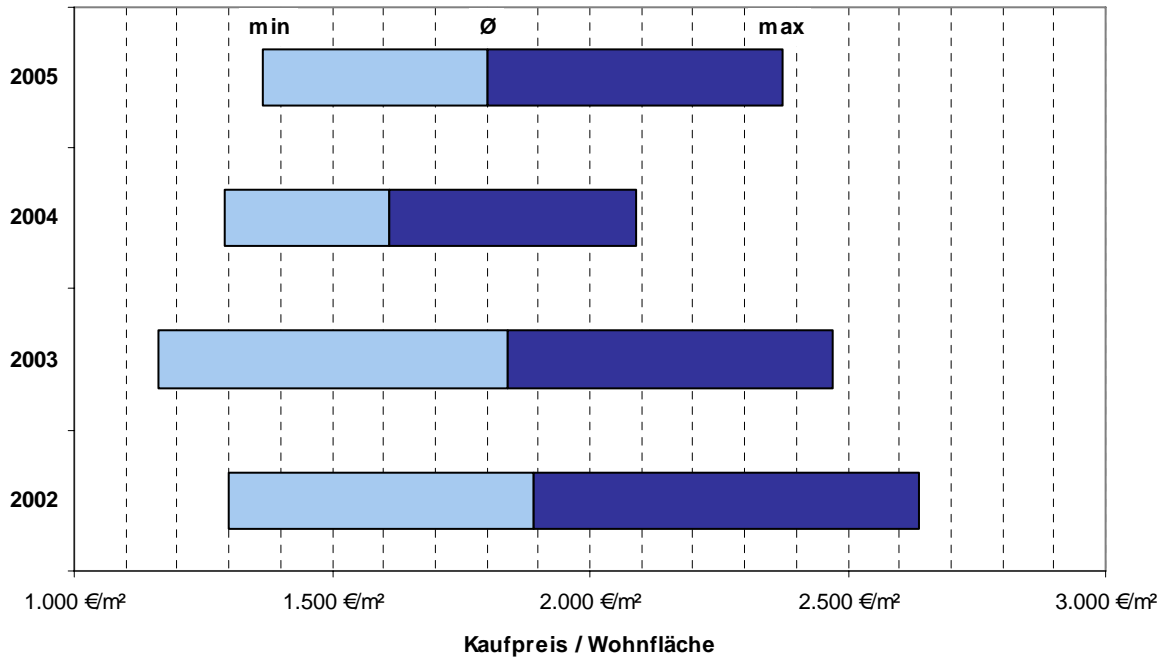
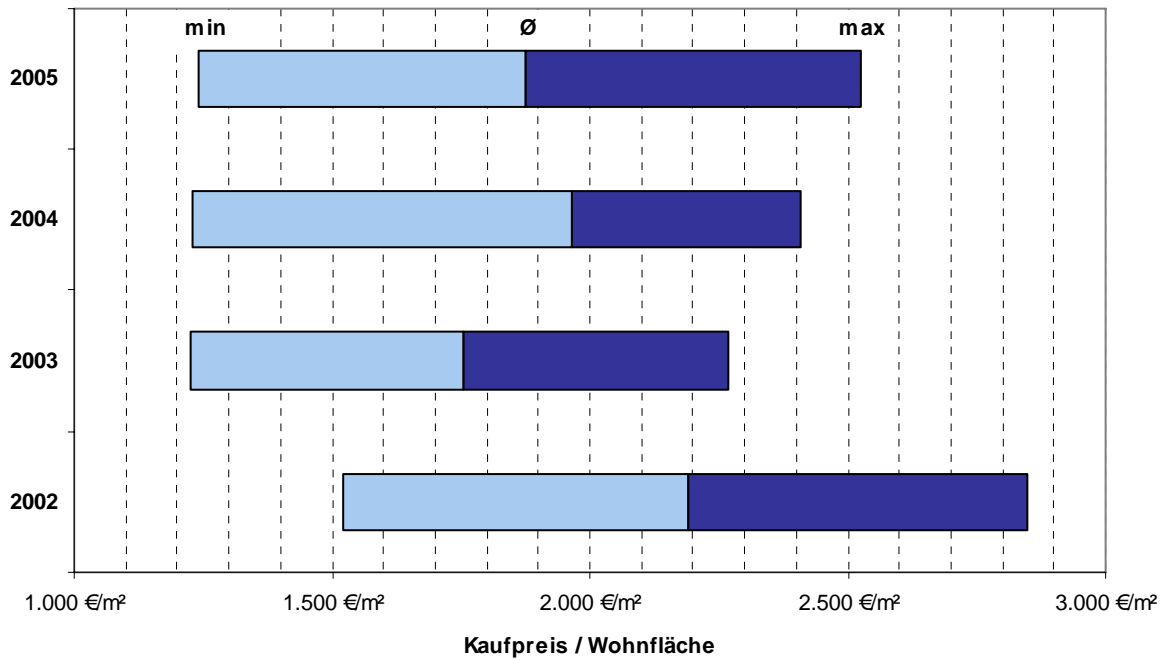


Abbildung 33 Doppelhaushälften mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

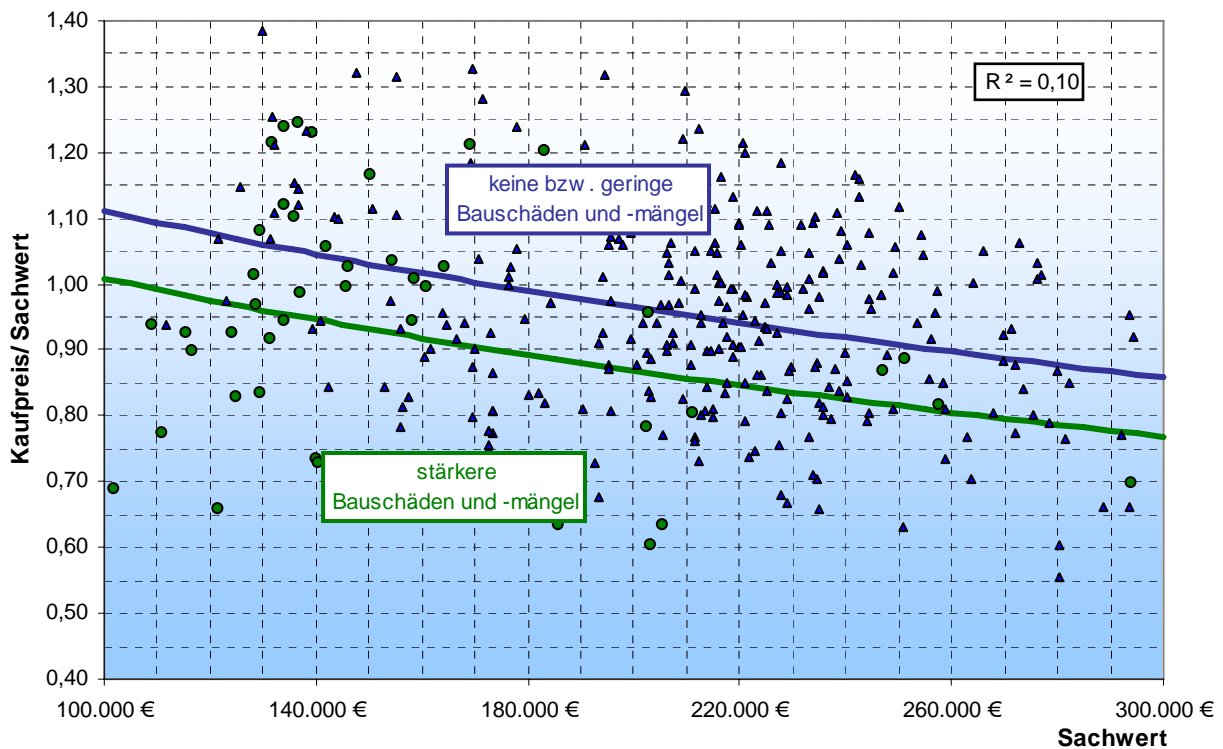



8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV²⁷) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²⁸), muss das Ergebnis des Sachwertverfahrens an das tatsächliche Marktverhalten angepasst werden.

Bei der Analyse der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern** konnten nach Eliminierung der Ausreißer für den Auswertzeitraum 2001 bis 2005 354 Verkäufe für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von max. 800 m² berücksichtigt.

Abbildung 34 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert



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

²⁷ Wertermittlungsverordnung (WertV)

²⁸ Baugesetzbuch (BauGB)

Berechnungsgrundlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- zzgl. 14% Baunebenkosten
- Regional-Korrekturfaktor = 1,10
- Ortsgröße-Korrekturfaktor = 1,00
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross
- Modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad nach Möckel/ Gerardy/ Troff
- Brandenburger Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
- Bodenwert = GFZ – angepasster²⁹ Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
- Pauschaler Ansatz für Außenlage = 3 % der Herstellungskosten
- Pauschaler Ansatz für Garage = 5.000 €/Objekt



Ein Rechenbeispiel finden Sie auf Seite 39.

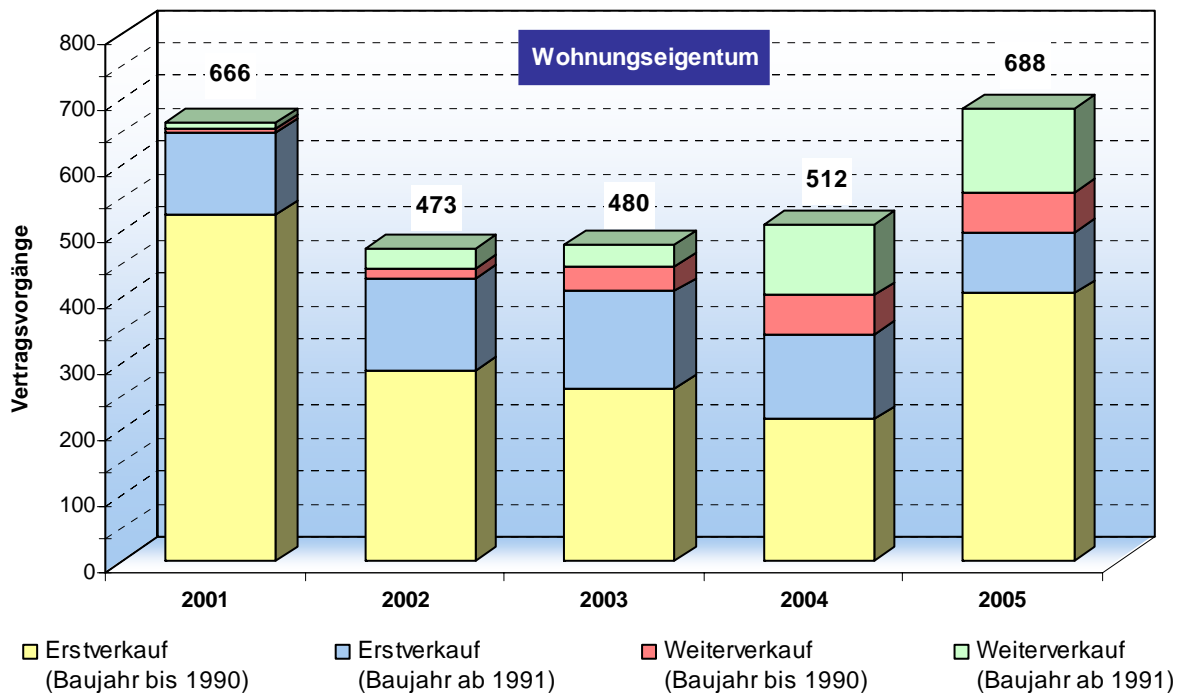
²⁹ WertR 06, Anlage 11

8.4 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 Sondereigentum an PKW-Stellplätzen gehören. Dazu finden Sie Informationen auf Seite 52.

Im Jahr 2005 wechselten 688 Wohnungseigentume mit einem Geldumsatz von 105,1 Mio. € – 34,1 Mio. € mehr als im Vorjahr – den Besitzer. Dies ist nach dem Wegfall der Sonderabschreibungen in Jahren 1996 und 1998 der dritthöchste Umsatz seit 1991. In den letzten drei Monaten des Berichtsjahres wurden 40% der Wohnungen gekauft.

Abbildung 35 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Es wurden überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit normaler Ausstattung im Potsdamer Stadtgebiet veräußert. Das teuerste Wohnungseigentum wechselte im Stadtteil Potsdam in sehr guter Wohnlage für rund 3.500 €/m², inklusive PKW-Stellplätzen, den Eigentümer.

Wie aus der Abbildung 35 ersichtlich, lag auch im Jahr 2005 der Schwerpunkt weiterhin bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum in sanierten und umgewandelten Mehrfamilienhäusern in den Stadtteilen Babelsberg und Potsdam. Auf diesem Teilmarkt waren gegenüber

dem Vorjahr sowohl bei den Vertragsabschlüssen sowie als auch beim Geldumsatz ein Anstieg um das Doppelte zu verzeichnen. In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie z.B. im Ortsteil Fahrland, wurden 10% der Wohnungseigentumsverkäufe des Berichtsjahres veräußert. Wobei es sich hier überwiegend um Weiterverkäufe handelt.

Tabelle 17 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		688	+ 34%	105,1 Mio. €	+ 48%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	353	+ 83%	67,4 Mio. €	+ 84%
	Baujahr 1960 bis 1990	53	+ 1,4-fach	1,9 Mio. €	+ 6%
	Baujahr ab 1991	93	- 27%	15,7 Mio. €	- 10%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	46	- 13%	5,1 Mio. €	+ 7%
	Baujahr 1960 bis 1990	15	+ 114%	0,9 Mio. €	+ 1,3-fach
	Baujahr ab 1991	128	+ 17%	14,1 Mio. €	+ 40%

Bestand vor 2002 noch kein Markt an Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, gewinnt dieser jetzt allmählich immer mehr an Bedeutung. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Umsatz an Vertragsabschlüssen bei den Weiterverkäufen um 12%. Der Geldumsatz mit 20,1 Mio. € stieg dagegen um 32%. Bei dem im Erstverkauf veräußerten Wohnungseigentum war ein fast gleicher tendenzieller Anstieg sowohl beim Geldumsatz (+ 52%) als auch bei der Anzahl der Vertragsvorgänge (+ 45%) zu verzeichnen.

Von den im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen wechselten 12% im Zuge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen mit einem Geldumsatz von rund 8 Mio. € den Besitzer. Im Jahr 2004 betrug der Anteil an Verkäufen im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr 9%. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 50.

Abbildung 36 Wohnungseigentum – Geldumsätze

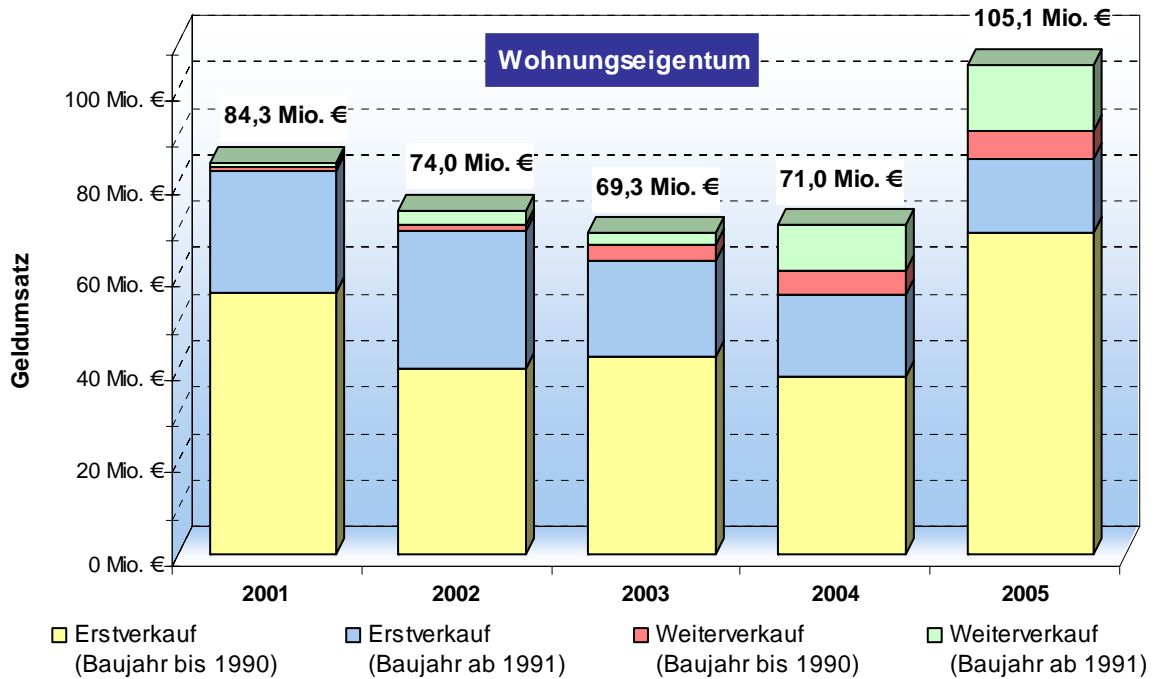
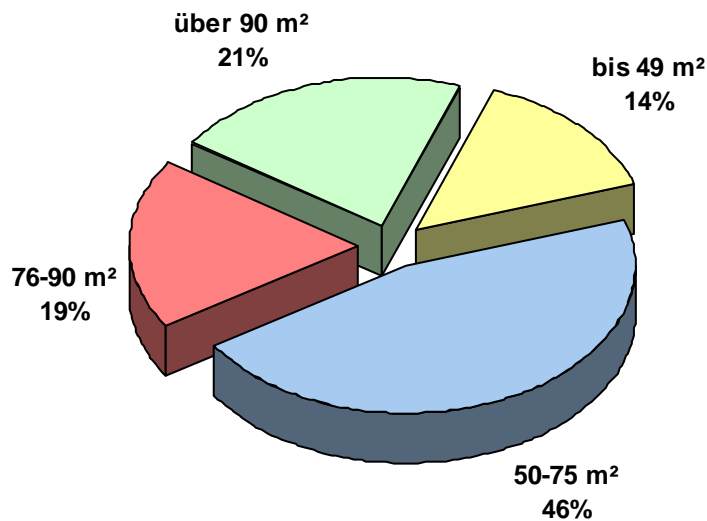


Abbildung 37 Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen



Wie auch in den letzten Jahren lag der Schwerpunkt bei den Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 75 m². Gegenüber dem Vorjahr verlagerte sich die anteilmäßige Nachfrage zugunsten von Wohnungen mit Wohnflächen von 50 m² bis 75 m² (Tendenz: + 9%).

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkauf

Tabelle 18 Wohnungseigentum – Erstverkäufe (außerhalb von San / Entw³⁰)

		Anzahl	Ø Wfl. ³¹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004
Baujahr vor 1960 (saniert)					
Stadtteil Potsdam	mittlere Lage	26	79 m ²	930 ... 2.850 €/m² (Ø 2.120 €/m ²)	1.540 ... 2.635 €/m ² (Ø 2.395 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	67	98 m ²	1.605 ... 2.950 €/m² (Ø 2.565 €/m ²)	1.820 ... 3.075 €/m ² (Ø 2.455 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)					
Stadtteil Potsdam	mittlere Lage	51	46 m ²	595 ... 1.080 €/m² (Ø 820 €/m ²)	765 ... 1.230 €/m ² (Ø 1.020 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)					
Stadtteil Potsdam	mittlere Lage	10	68 m ²	1.060 ... 1.450 €/m² (Ø 1.250 €/m ²)	
	gute bis sehr gute Lage	12	108 m ²	1.470 ... 2.390 €/m² (Ø 1.940 €/m ²)	1.215 ... 2.515 €/m ² (Ø 1.680 €/m ²)

In der nachfolgenden Tabelle 19 sind die Ergebnisse der Auswertung von veräußerten Wohnungen innerhalb der Potsdamer Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereiche. Bei diesen Veräußerungen ist zu berücksichtigen, dass die Beteiligten gemäß §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten haben. In der Regel wird der Ausgleichsbetrag vorab nicht durch die Bauträger geleistet, so dass den Erwerbenden von Wohnungseigentum in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in naher Zukunft diesbezüglich noch zusätzliche Kosten entstehen.

³⁰ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³¹ Wohnfläche (Wfl.)

Tabelle 19 Wohnungseigentum – Erstverkäufe (in San / Entw³²)

	Anzahl	Ø Wfl. ³³	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam	100	69 m ²	2.335 ... 2.885 €/m² (Ø 2.530 €/m ²)	2.405 ... 2.755 €/m ² (Ø 2.590 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	135	66 m ²	1.905 ... 2.720 €/m² (Ø 2.495 €/m ²)	1.495 ... 2.665 €/m ² (Ø 2.430 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)				
Stadtteil Potsdam	31	42 m ²	1.905 ... 2.185 €/m² (Ø 2.090 €/m ²)	1.775 ... 2.235 €/m ² (Ø 2.080 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	14	77 m ²	1.760 ... 2.655 €/m² (Ø 2.355 €/m ²)	1.565 ... 2.640 €/m ² (Ø 2.350 €/m ²)

8.4.1.2 Weiterverkauf

Tabelle 20 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ³³	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004
Baujahr vor 1960 (saniert)	gute bis sehr gute Lage	7	1.440 ... 2.310 €/m² (Ø 1.830 €/m ²)	960 ... 1.280 €/m ² (Ø 1.080 €/m ²)
	mittlere Lage	17	865 ... 1.650 €/m² (Ø 1.190 €/m ²)	1.000 ... 1.935 €/m ² (Ø 1.450 €/m ²)
	San/Entw ³²	7	645 ... 1.925 €/m² (Ø 1.380 €/m ²)	725 ... 1.500 €/m ² (Ø 950 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)	12	64 m ²	930 ... 1.225 €/m² (Ø 1.110 €/m ²)	705 ... 950 €/m ² (Ø 815 €/m ²)

³² Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³³ Wohnfläche (Wfl.)

		Anzahl	Ø Wfl. ³³	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004
Baujahr nach 1990 (Neubau)	gute bis sehr gute Lage ³⁴	8	152 m ²	2.185 ... 3.450 €/m² (Ø 2.875 €/m²)	1.310 ... 2.175 €/m ² (Ø 1.705 €/m ²)
	mittlere Lage	62	64 m ²	1.310 ... 1.785 €/m² (Ø 1.670 €/m²)	795 ... 1.920 €/m ² (Ø 1.165 €/m ²)

Tabelle 21 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe (Zwangsversteigerung / Notverkauf)

		Anzahl	Ø Wfl. ³⁵	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2004
Baujahr vor 1960 (saniert)	mittlere Lage	8	91 m ²	700 ... 1.195 €/m² (Ø 990 €/m²)	470 ... 1.455 €/m ² (Ø 905 €/m ²)
	San/Entw ³⁶	8	102 m ²	405 ... 1.740 €/m² (Ø 1.060 €/m²)	
Baujahr nach 1990 (Neubau)	gute bis sehr gute Lage	12	108 m ²	1.050 ... 1.550 €/m² (Ø 1.295 €/m²)	305 ... 1.470 €/m ² (Ø 625 €/m ²)
	mittlere Lage	55	72 m ²	345 ... 1.085 €/m² (Ø 755 €/m²)	

³⁴ Im Jahr 2005 wurde ausschließlich verwertbares Wohnungseigentum in Wassernähe veräußert.

³⁵ Wohnfläche (Wfl.)

³⁶ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

8.4.2 Preisentwicklung

Abbildung 38 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)

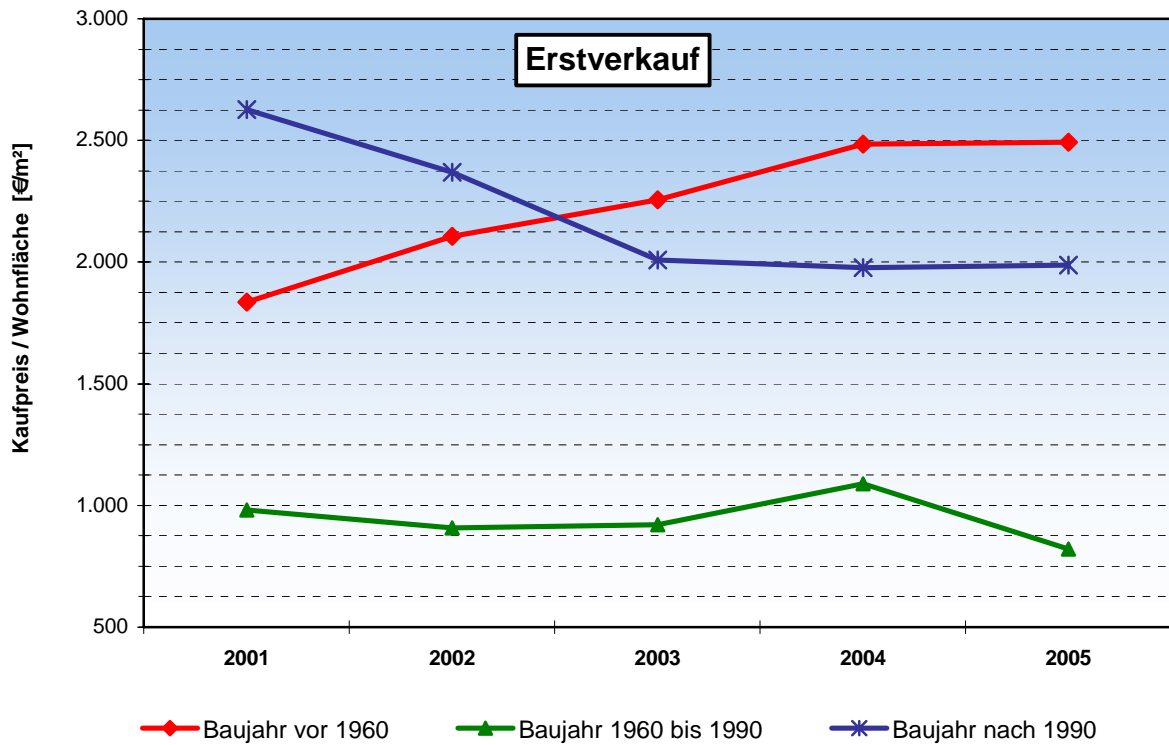
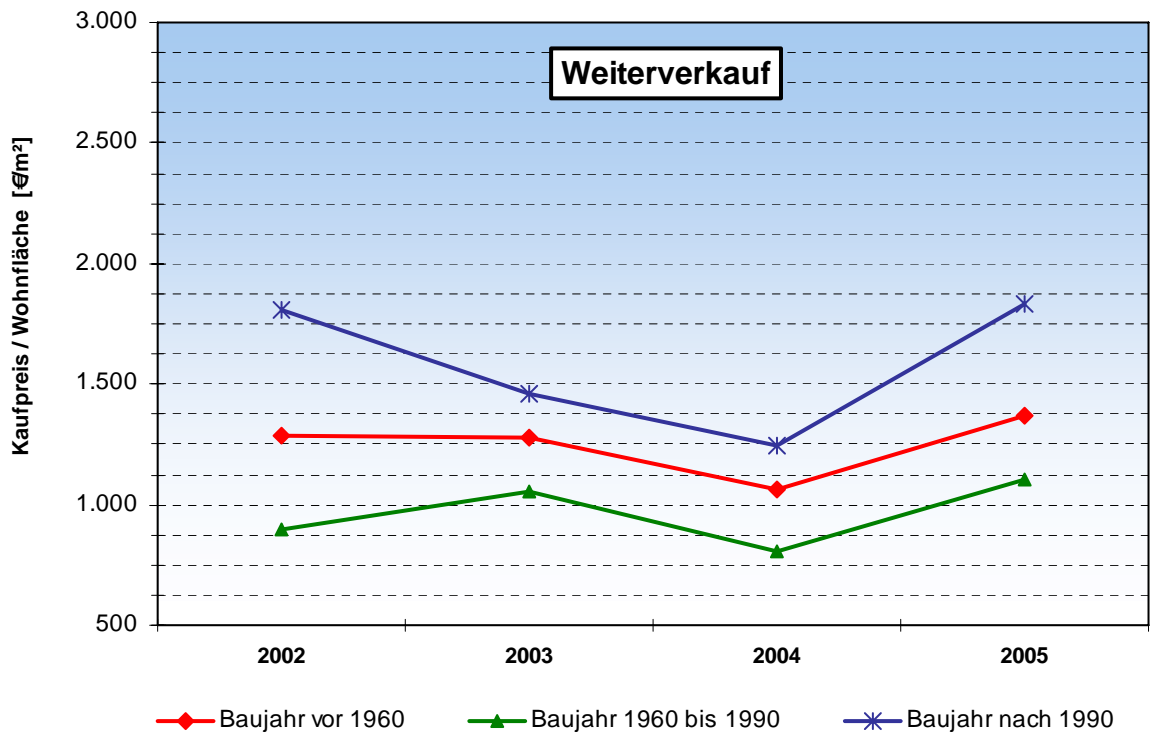


Abbildung 39 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)



8.5 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 Garagenstellplätzen gehören.

Tabelle 22 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau

	Umsatz / Preisniveau	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	59	+ 3,5-fach
Geldumsatz	2,0 Mio. €	+ 51%
Kaufpreisspanne pro Nutzfläche³⁷	545 ... 1.800 €/m²	
Ø Kaufpreis pro Nutzfläche	745 €/m²	

Wie auch den vorangegangenen Jahren spielte der Verkauf von Teileigentum auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Momentan dominieren die Veräußerungen von Tiefgaragenstellplätzen. Bei 70% der für das Jahr 2005 registrierten Kaufverträge wurden Tiefgaragenstellplätze für die bereits gekauften Wohnungseigentume erworben. Bei den verbleibenden Kaufverträgen handelt es sich überwiegend um Weiterverkäufe von Büroflächen. Bei den wenigen Erstverkäufen – 5% der Vertragsvorgänge – lagen die Kaufpreise zwischen 2.105 €/m² und 2.275 €/m². Aufgrund der allgemein wenigen Verträge werden auch im Berichtsjahr keine Aussagen zu tendenziellen Preisentwicklungen getroffen.

Tabelle 23 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

	Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Kaufpreisspanne	3.000 ... 12.800 €	5.000 ... 18.900 €
Durchschnitt	8.000 €	13.700 €
Tendenz zum Vorjahr ³⁸	↑	↓

³⁷ nur Weiterverkäufe

8.6 Mehrfamilienhäuser

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

8.6.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tabelle 24 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau

	außerhalb von San / Entw ³⁹		innerhalb von San / Entw	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	5	24	4	15
Ø Grundstücksfläche	1.380 m ²	1.117 m ²	710 m ²	615 m ²
Ø Wohnfläche	895 m ²	721 m ²	530 m ²	405 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche	945 €/m² ⇕ 1.665 €/m²	190 €/m² ⇕ 990 €/m²	825 €/m² ⇕ 1.665 €/m²	280 €/m² ⇕ 875 €/m²
Ø Kaufpreis / Wohnfläche ⁴⁰	1.280 €/m ²	375 €/m ²	1.260 €/m ²	485 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁴¹	→	↓		↑
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche⁴²	755 €/m² ⇕ 1.335 €/m²	145 €/m² ⇕ 790 €/m²	655 €/m² ⇕ 1.335 €/m²	230 €/m² ⇕ 700 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche ⁴⁰	1.010 €/m ²	280 €/m ²	1.010 €/m ²	385 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁴¹	→	↓		↑

³⁸ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

³⁹ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

⁴⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

⁴¹ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

⁴² Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund von zu wenig verwertbaren Verkaufsfällen konnten speziell für die Stadt Potsdam keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Eine Arbeitsgruppe der Geschäftsstellen der brandenburgischen Gutachterausschüsse arbeitet daran, überregionale Liegenschaftszinssätze für das Landes Brandenburg zu ermitteln. Daher sollten bis zur Veröffentlichung der Ergebnisse bei anstehenden Wertermittlungen weiterhin die Angaben aus der Literatur und aus den Fachzeitschriften herangezogen werden.

8.7 Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Zu dieser Kategorie gehören im wesentlichen Bürogebäude, Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen und Wohn- und Geschäftshäuser, deren gewerblicher Mietanteil über 20% beträgt.

Tabelle 25 Wohn- und Geschäftshäuser⁴³ – Preisniveau

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	10	10
Ø Grundstücksfläche	615 m ²	565 m ²
Ø Nutzfläche	555 m ²	525 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁴	885 ... 2.300 €/m²	220 ... 1.000 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	1.460 €/m ²	520 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁵	↘	↘

⁴³ Wohngebäude, die einen gewerblichen Mietanteil von über 20 % aufweisen


⁴⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

⁴⁵ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Im Jahr 2005 haben 47 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 50,2 Mio. € und 19,3 ha den Eigentümer gewechselt. In Auswertung der Kaufpreissammlung konnten für das Jahr 2005 die nachfolgend aufgeführten Kaufpreisspannen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, ermittelt werden. Der erzielte Spitzenkaufpreis für sanierte Objekte lag bei 4.375 € pro Quadratmeter Nutzfläche.

Tabelle 26 Büro- und Verwaltungsgebäude – Preisniveau

	mittlere bis sehr gute Lage	einfache Lage
Anzahl verwertbarer Kauffälle	6	3
Ø Grundstücksfläche	1.600 m ²	1.535 m ²
Ø Nutzfläche	1.050 m ²	655 m ²
Preisspanne		
Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁶	590 ... 3.830 €/m²	295 ... 485 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	1.585 €/m ²	380 €/m ²

 In der Tabelle 26 handelt es sich ausschließlich um sanierte bzw. teilsanierte Objekte.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

In diesem Teilmarkt wurden 18 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 10,3 ha und einem Geldumsatz von 25,1 Mio. € registriert. Aufgrund von zu wenigen verwertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Gewerbenutzungen konnte für diesen Teilmarkt keine detaillierte Auswertung durchgeführt werden. Im Einzelfall ist durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob für die Bewertung verwertbare Kauffälle vorliegen.

⁴⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

8.9 Villen

Villen zeichnen sich durch großzügige Grundrissgestaltung, gehobene Ausstattung sowie eine besondere architektonische Gestaltung der Baulichkeiten gegenüber Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern aus.

Für die Auswertung wurden Gebiete 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 2005 die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten Werte ermittelt werden.

Tabelle 27 Villen – Preisniveau

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	10	13
Ø Grundstücksfläche	1.700 m ²	1.650 m ²
Ø Nutzfläche	495 m ²	400 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁷	1.255 ... 3.150 €/m²	350 ... 2.315 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	2.390 €/m ²	1.115 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁸	↑	→
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche⁴⁹	1.000 ... 2.615 €/m²	280 ... 1.835 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche ⁴⁷	1.945 €/m ²	875 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁸	↑	→

⁴⁷ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

⁴⁸ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

⁴⁹ Geschossfläche nach Brandenburgischer Bauordnung

9. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach § 242 (9) BauGB⁵⁰ erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden und werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. 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.**

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

9.1 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 BauGB in Verbindung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung (GAV) ab.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt in Form von Bodenrichtwertkarten, auf denen die Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Lagewerten und den wesentlichen wertbildenden Faktoren (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand) dargestellt sind. Sie sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Schutzgebühr erhältlich. Des weiteren können mündliche (gebührenfrei) bzw. schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten über die Geschäftsstelle eingeholt werden.

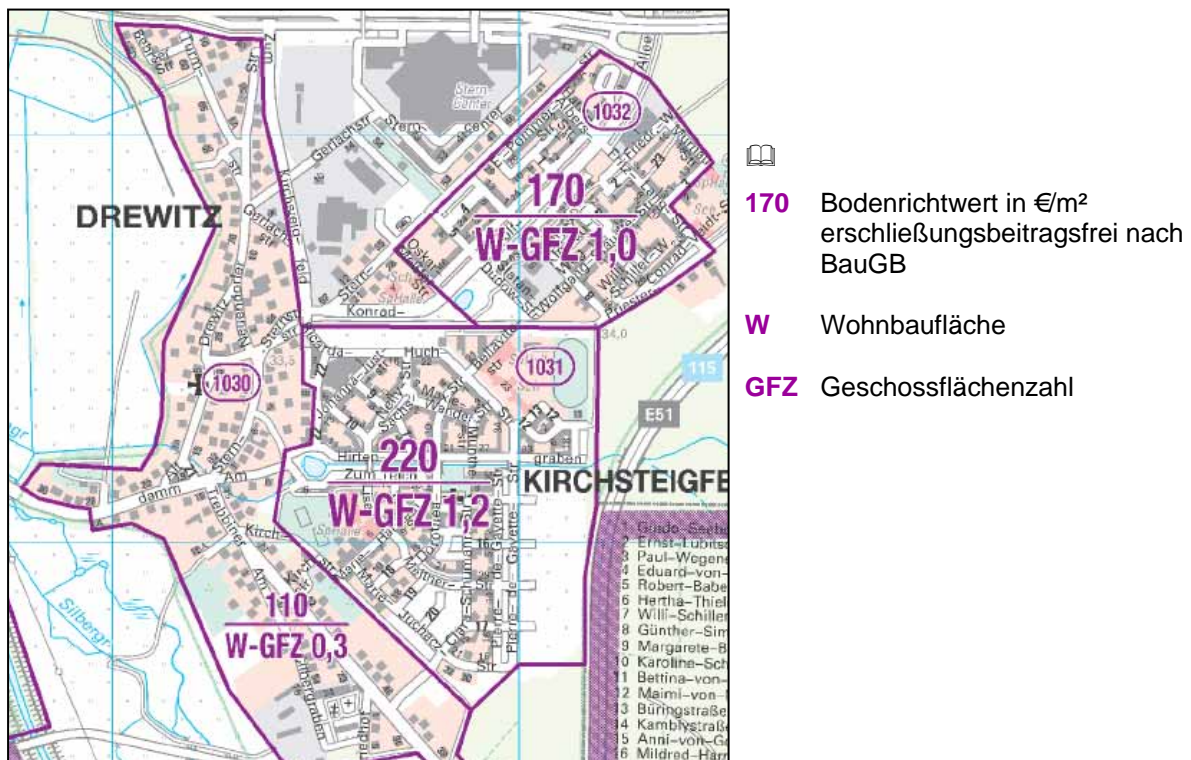
⁵⁰ Baugesetzbuch (BauGB)

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2006 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam 58 Bodenrichtwerte für Bauland⁵¹ zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland sowie auf eine typische Geschossflächenzahl (GFZ) abgestellt. Da keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (GFZ : GFZ) zur Verfügung stehen, werden die Koeffizienten aus Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien verwendet.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁵² erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte, abgestellt auf Anfangswertqualität, beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Abbildung 40 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2006)



⁵¹ Definition von Bauland siehe Seite 22

⁵² Baugesetzbuch (BauGB)

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

Tabelle 28 *Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau*

Lage	Stadt Potsdam	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵³
I	190 ... 240 €/m ²	↘
II	110 ... 160 €/m ²	→
III	30 ... 100 €/m ²	→

 Erläuterungen für Tabelle 28 und Tabelle 29:

- I sehr gute Lage
- II gute Lage
- III einfache Lage
- IV Wohngebiete der 60er bis 80er Jahre (Plattenbaugebiete)

Tabelle 29 *Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau*

Lage	Potsdam	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵³	Babelsberg	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵³
I	300 €/m ²	↘	230 €/m ²	→
II	280 €/m ²	↘	200 €/m ²	→
III	230 €/m ²			
IV	170 ... 220 €/m ²	→		

⁵³ Tendenz: → ± 2% ↗↘ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

Tabelle 30 Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen

Lage	Potsdam	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵⁴	Babelsberg	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵⁴
I a	A 600 €/m ²	→	A 300 €/m ²	→
I b	A 410 €/m ²	→		
II	230 ... 310 €/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

⁵⁴ Tendenz: → ± 2% ↗↘ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

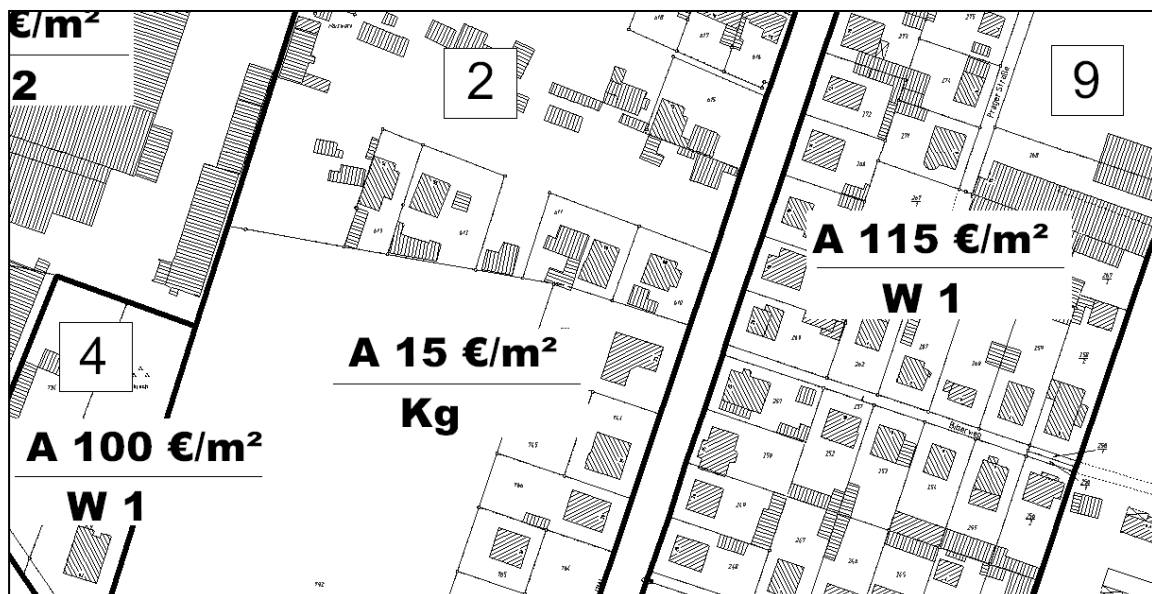
9.3 Besondere Bodenrichtwerte


Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten sind auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden – in der Regel Sanierungs- und Entwicklungsträger – besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen eventuell abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Sie werden in einer gesonderten Karte dargestellt, welche bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausliegt.

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

Diese besonderen Bodenrichtwerte sind auf sehr unterschiedliche Arten der Nutzungen abgestellt. Neben Wohnbauflächen sind einige auf Gewerbeflächen bzw. Kleingarten- oder Grünflächen abgestellt.

Abbildung 41 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2005)



-  **15 €/m²** Bodenrichtwert , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- A** entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- Kg** Kleingartenfläche
- W 1** Wohnbaufläche, besonders geringe Dichte
- 2** Zonennummer

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 01.01.2006 wurden zum ersten Mal zwei Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Bereich der Stadt Potsdam durch den Gutachterausschuss beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodengüte (Bodenpunkte) war bei der Auswertung der verwertbaren Kauffälle nicht erkennbar.

Tabelle 31 *Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte*

Nutzungsart	Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2006)
Ackerland	0,37 €/m ²
Grünland	0,34 €/m ²

Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wie z.B. Kaufpreisspannen, finden Sie unter dem Abschnitt 6 auf Seite 31.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁵⁵ 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 als Orientierungshilfe gedacht.

Tabelle 32 Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte

Nutzungsart	Jährliche Entgelte	Stand
Garagenstellplatz (Garage gehört dem Nutzer)	30 ... 275 €/ Stellplatz	Jan. 2001
Garage	125 ... 615 €/ Garage	
Erholung (unbebaut)	0,15 ... 1,25 €/m ²	Nov. 2001 bzw. Dez. 2005
Erholung (bebaut)	0,25 ... 2,55 €/m ²	

⁵⁵ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte zum Stichtag 29.03.2006 den aktualisierten **Mietspiegel 2006**, der einen Überblick über die Potsdamer Wohnungsmieten vermittelt. Der bis dahin gültige Mietspiegel 1999 tritt mit Veröffentlichung des neuen Mietspiegels außer Kraft. Unter www.potsdam.de ist der neue Mietspiegel als Dienstleistung der Stadtverwaltung Potsdam abrufbar.

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 für zurückliegenden Jahre sind auf der Seite des Gutachterausschusses Potsdam unter www.gutachterausschuss-bb.de veröffentlicht.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

Gemäß § 21 der Gutachterausschussverordnung wurde für den Bereich des Landes Brandenburg ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Frankfurt/Oder angesiedelt ist. Die Postanschrift finden Sie auf Seite 68.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 24 der GAV als Aufgaben die jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg, die Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Prob-

lemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und von Behörden in einem gesetzlichen Verfahren (Voraussetzung: Vorlage eines Gutachtens des zuständigen regionalen Gutachterausschusses).

Der regionale **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam** setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:

Schmidt, Winfried Leiter des Fachbereiches Kataster und Vermessung Potsdam

Stellvertretende Vorsitzende:

Hurlin, Hans-Jürgen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Schmidt, Katrin Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschuss

Ehrenamtliche Gutachter:

Richter, Birgit Derksen, Gerhard

Springer, Ulrich Erdmann, Andreas

Kaden, Lutz Krellmann, Egbert

Räsch, Wolfgang Voß, Martina

Dr. Stelter, Manfred

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

Ziehe, Jutta Gedicke, Christine

12. Anhang

12.1 Weitere Ansprechpartner

Tabelle 33 Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer...
Auskunft Liegenschaftskataster	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 3192
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnungsaufsicht / Mietpreisüberwachung	0331 / 289 2667
Bauleitplanungen	Arbeitsgruppe Bauservice	0331 / 289 2629
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 1259
Städtische Grundstücke	Kommunaler Immobilien Service (KIS)	0331 / 289 1462
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 278 65 09
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam – Sanierungsträger Potsdam	0331 / 279 06 – 0
Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam – Entwicklungsträger Bornstedter Feld	0331 / 271 98 – 0
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor GmbH	0331 / 743 57 – 0

Tabelle 34 Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis / in der Stadt	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 / 318 311 bis 314 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 12 20 14632 Nauen	03321 / 4036 313 bis 314 03321 / 403 37 313 gaa@havelland.de
Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 / 6084 203 bis 204 03371 / 6089 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 9012 6730 030 / 9012 3193 gaa@gutachterausschuss-berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Bran- denburg beim LGB Brandenburg Postfach 1674 15205 Frankfurt/Oder	0335 / 5582 520 0335 / 5582 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

12.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	<i>Potsdamer Umsatzentwicklungen in Jahr 2005¹</i>	6
Tabelle 2	<i>Potsdamer Bodenpreisniveau 2005</i>	6
Tabelle 3	<i>Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes</i>	7
Tabelle 4	<i>Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam</i>	13
Tabelle 5	<i>Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam</i>	14
Tabelle 6	<i>Vertragsvorgänge</i>	16
Tabelle 7	<i>Geldumsatz</i>	19
Tabelle 8	<i>Flächenumsatz</i>	21
Tabelle 9	<i>Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise</i>	25
Tabelle 10	<i>Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten</i>	26
Tabelle 11	<i>Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise</i>	29
Tabelle 12	<i>Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert</i>	30
Tabelle 13	<i>Landwirtschaftliche Flächen - Kaufpreisspannen</i>	31
Tabelle 14	<i>Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau</i>	32
Tabelle 15	<i>Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau</i>	36
Tabelle 16	<i>Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau</i>	40
Tabelle 17	<i>Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz</i>	46
Tabelle 18	<i>Wohnungseigentum – Erstverkäufe (außerhalb von San / Entw)</i>	48
Tabelle 19	<i>Wohnungseigentum – Erstverkäufe (in San / Entw)</i>	49
Tabelle 20	<i>Wohnungseigentum – Weiterverkäufe</i>	49
Tabelle 21	<i>Wohnungseigentum – Weiterverkäufe (Zwangsversteigerung / Notverkauf)</i>	50
Tabelle 22	<i>Teileigentum – Umsatz / Preisniveau</i>	52
Tabelle 23	<i>Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze</i>	52
Tabelle 24	<i>Mehrfamilienhäuser – Preisniveau</i>	53
Tabelle 25	<i>Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau</i>	54
Tabelle 26	<i>Büro- und Verwaltungsgebäude – Preisniveau</i>	55
Tabelle 27	<i>Villen – Preisniveau</i>	56
Tabelle 28	<i>Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau</i>	59
Tabelle 29	<i>Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau</i>	59
Tabelle 30	<i>Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen</i>	60
Tabelle 31	<i>Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte</i>	62
Tabelle 32	<i>Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte</i>	63
Tabelle 33	<i>Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam</i>	67
Tabelle 34	<i>Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam</i>	68

12.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Grundstücksverkehr – Geldumsätze in einigen ausgewählten Gebieten von Berlin / Brandenburg	5
Abbildung 3	Gemarkungsübersicht.....	10
Abbildung 4	Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster).....	11
Abbildung 5	Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)	11
Abbildung 6	Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)	12
Abbildung 7	Potsdamer Wohngebäudebestand (Quelle: Bereich Statistik)	12
Abbildung 8	Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der Bodenrichtwertkarte (Auszug)	14
Abbildung 9	Vertragsvorgänge – Entwicklung.....	15
Abbildung 10	Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland.....	17
Abbildung 11	Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke	17
Abbildung 12	Marktteilnehmer – Gesamtumsätze.....	18
Abbildung 13	Marktteilnehmer – Teilmärkte	18
Abbildung 14	Geldumsatz – Entwicklung	19
Abbildung 15	Flächenumsatz – Entwicklung	20
Abbildung 16	Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge	22
Abbildung 17	Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes	23
Abbildung 18	Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes	23
Abbildung 19	Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 2005	24
Abbildung 20	Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen	25
Abbildung 21	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten	26
Abbildung 22	Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung	27
Abbildung 23	Gewerbliche Bauflächen – Umsätze.....	28
Abbildung 24	Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung nach Baujahr.....	33
Abbildung 25	Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen.....	34
Abbildung 26	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge	35
Abbildung 27	Bebaute Grundstücke ¹⁴ – Geldumsatz	35
Abbildung 28	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau	36
Abbildung 29	Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und –mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	37
Abbildung 30	Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert	38
Abbildung 31	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau	40
Abbildung 32	Reihenhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche.....	42

Abbildung 33	Doppelhaushälften mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	42
Abbildung 34	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert ..	43
Abbildung 35	Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge	45
Abbildung 36	Wohnungseigentum – Geldumsätze.....	47
Abbildung 37	Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen	47
Abbildung 38	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)	51
Abbildung 39	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)	51
Abbildung 40	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2006)	58
Abbildung 41	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2005).....	61