

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2006

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: Hans-Otto-Theater in der Schiffbauergasse

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	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	9
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1 Regionale Rahmendaten	10
3.2 Wirtschaftliche Daten	12
3.3 Stadtentwicklung	14
3.3.1 Bauleitplanung.....	14
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche.....	14
4. Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.1.1 Gesamtumsatz	16
4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten.....	19
4.1.3 Marktteilnehmer.....	20
4.2 Geldumsatz	21
4.3 Flächenumsatz.....	23
5. Bauland	25
5.1 Allgemeines	25
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	27
5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	27
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.3 Geschosswohnungsbau.....	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen	32
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen	34
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	35
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	37
7.1 Garten- und Erholungsflächen	37
7.2 Verkehrsflächen	37

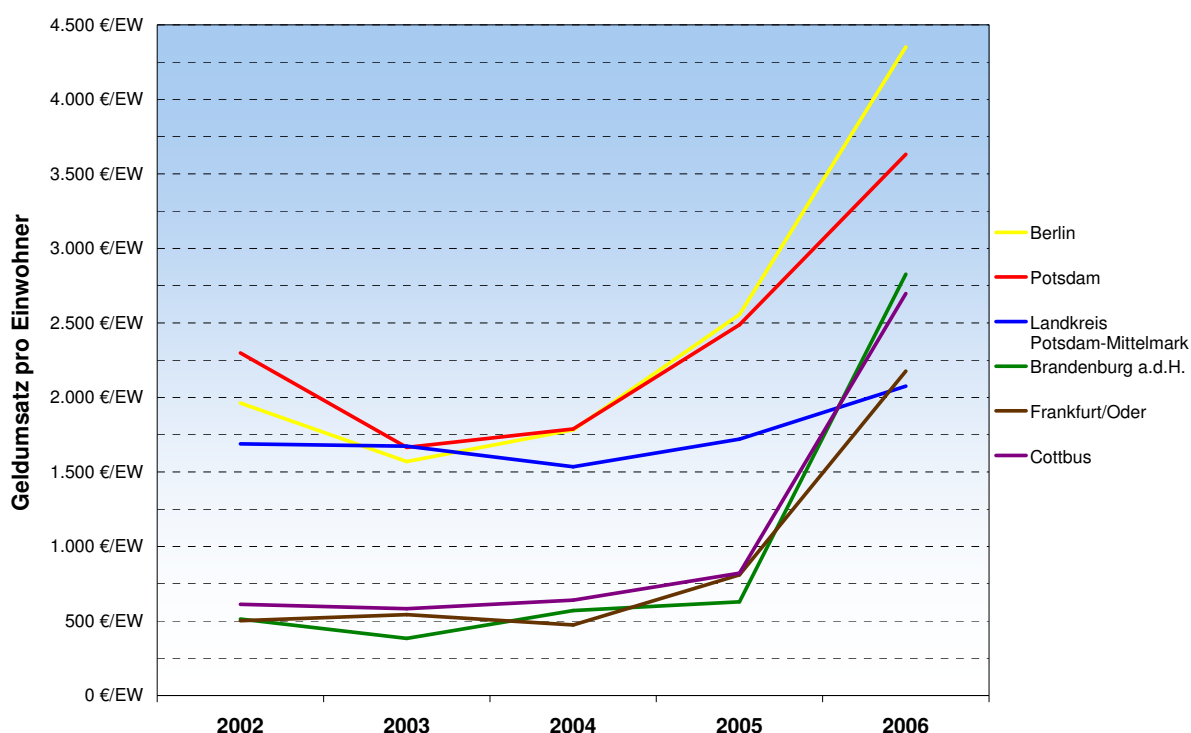
8.	Bebaute Grundstücke	38
8.1	Allgemeines	38
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	41
8.2.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	41
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren	43
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	45
8.3.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	45
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren	48
8.4	Wohnungseigentum	50
8.4.1	Preisniveau	53
8.4.1.1	Erstverkauf.....	53
8.4.1.2	Weiterverkauf.....	54
8.4.2	Preisentwicklung	56
8.5	Teileigentum	57
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	58
8.6.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	58
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	59
8.6.2.1	Ausführungen zur Liegenschaftszinsermittlung	59
8.6.2.2	Gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze	61
8.7	Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	63
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	63
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	64
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	66
8.9	Villen	66
9.	Bodenrichtwerte	67
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	67
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	68
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	71
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	72
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	73
10.1	Nutzungsentgelte	73
10.2	Mieten	74
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	75

12. Anhang	77
12.1 Weitere Ansprechpartner	77
12.2 Tabellenverzeichnis	79
12.3 Abbildungsverzeichnis	81

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Wie auch in den vorangegangenen Jahren fand im Bereich der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam ein reger Grundstücksverkehr statt. Mit 13,3 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner stieg der Umsatz an Grundstücksverkäufen gegenüber dem Vorjahr und liegt im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten im Land Brandenburg weiterhin mit großem Abstand an der Spitze. In Potsdam wurden rund 20% mehr Kauffälle als in den anderen drei kreisfreien Städten zusammen für das Jahr 2006 registriert.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in einigen ausgewählten Gebieten



Im Jahr 2006 wurden mit insgesamt 1.969 Verträgen 12% mehr als im Vorjahr abgeschlossen. Allein in den Spitzenmonaten Juli und Dezember waren es 572 Vertragsabschlüsse. Dabei wechselten auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt 2006 insgesamt 409 ha und 536 Mio. € – 47% mehr als im Vorjahr – den Besitzer. Damit stieg der Geldumsatz im zweiten Jahr in Folge um über 40% im Vergleich zum Vorjahr an.

Dominiert wurde der Potsdamer Grundstücksmarkt 2006 durch die Teilmärkte „Wohnungs- und Teileigentum“ und „bebaute Grundstücke“. Die Nachfrage an Wohnungseigentumen ist in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam weiterhin ungebrochen. Die im Jahr

2006 veräußerten Wohnungseigentume (873 Verträge) machen 36 % des Landesumsatzes aus. Beim Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist der auffällige Anstieg der Umsätze vor allem auf das steigende Interesse von in- und ausländischen Investoren an vermieteten Immobilien zurückzuführen.

Tab. 1 Potsdamer Umsatzentwicklungen in Jahr 2006 ¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.969	409,1 ha	536,4 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↘	↗	↑
	Bebaute Grundstücke	↑	↑	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↑		↘

Mit einem Preisniveau von 410 €/m² bis 600 €/m² bleiben die Bodenrichtwerte² des Stadtzentrums weiterhin stabil und bilden die Potsdamer Spitzenlage. In den angrenzenden Wohngebieten, wie z.B. Brandenburger Vorstadt und Am Neuen Garten, und ebenso in den höherwertigen Eigenheimgebieten Babelsbergs – Klein Glienicke und Villenkolonie Babelsberg am Griebnitzsee – hat der Gutachterausschuss Potsdam auf der Grundlage einiger Verkäufe eine Absenkung um 10 €/m² vorgenommen. In den nördlichen dörflichen Ortsteilen gingen die Bodenrichtwerte teilweise um 5 €/m² zurück. Dagegen blieben in den anderen Wohngebieten, wie auch in der Berliner Vorstadt, die Bodenrichtwerte stabil.

Tab. 2 Potsdamer Bodenpreisniveau 2006 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Einfamilienhausgebiete in gehobener Lage	180 ... 230 €/m ²	↘
Einfamilienhausgebiete in mittlerer bis guter Lage	100 ... 160 €/m ²	→
Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage	30 ... 90 €/m ²	↘
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	200 ... 300 €/m ²	↘
Wohnkomplexe in Plattenbauweise	170 ... 220 €/m ²	→

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

² Erläuterungen zu Bodenrichtwerten ab Seite 67.

Tab. 3 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ³ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 2.430 €/m ²	↘
	Baujahr ab 1991	Ø 1.970 €/m ²	→
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 1.315 €/m ²	↘
	Baujahr ab 1991	Ø 1.315 €/m ²	↓
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bauschäden und - mängel	195 ... 400 T€	↑

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, fünfzehnte Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 23.05.2007 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 2006 auf anschauliche Weise zusammenzufassen 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 (ab Seite 25);
- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (ab Seite 35);
- sonstige Grundstücke, wie z.B. Garten- und Erholungsflächen (ab Seite 37);
- bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 38);
- Bodenrichtwerte (ab Seite 67);
- Nutzungsentgelte, Mieten (Seite 73).

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 2002 bis 2006.

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

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



mit Genehmigung der LGB Brandenburg (GB 71/99)

aus aller Welt anziehen. Potsdam liegt unmittelbar an die Südwest-Grenze Berlins und ist von den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland umgeben. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Gesamtfläche:	187 km ²
Einwohner:	~ 147.700 EW
Mittlere Höhenlage:	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

Durch Gründung vielfältiger Institute und Bildungseinrichtungen entwickelt sich Potsdam zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort. Neben der Funktion als Sitz der Landesregierung wird Potsdam auch von der Medienwirtschaft und dem Tourismus geprägt. Die Ansiedlung von zahlreichen Unternehmenszentralen der Wissenschaft und Wirtschaft verleiht der

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

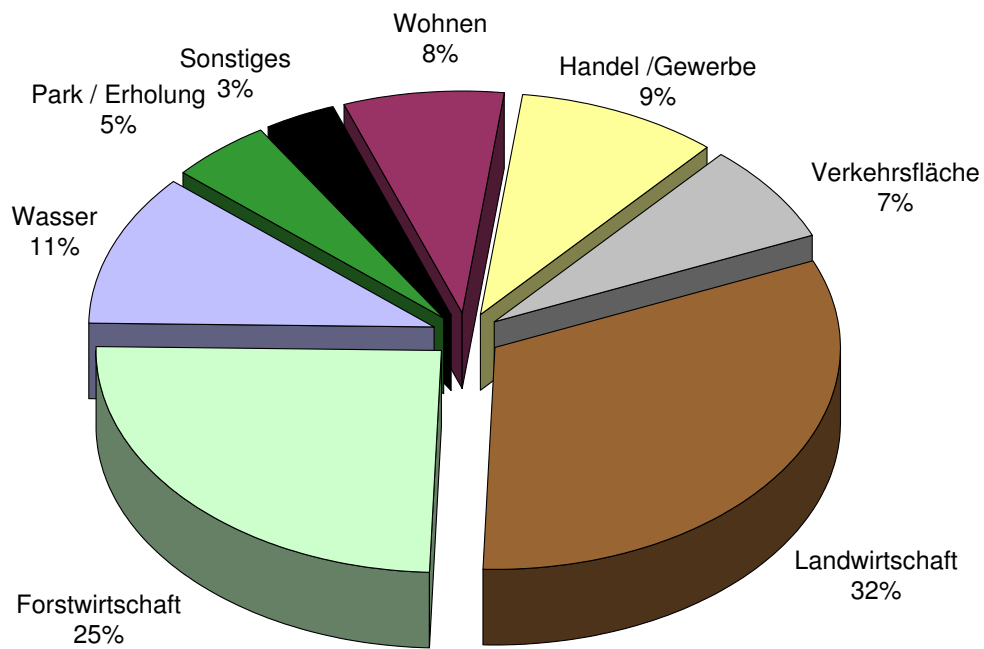
Aktuelle Beispiele für die Attraktivität Potsdams als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort sind unter anderem der Ausbau des Hasso-Plattner-Institutes, die Erweiterung des Kommunikationsdienstleisters SNT Deutschland AG – welcher seit 2002 der größte der neun SNT-Standorte in Deutschland ist – sowie das Anfang Oktober 2006 durch die Katjes Fassin GmbH & Co. KG eröffnete drittgrößte Bonbonwerk Deutschlands. Weitere Unternehmen sind z.B. die Bayer Bioscience GmbH, Oracle oder das VW-Designcenter. Eine Grundlage für diese vermehrte Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen IT, Medien, Entwicklung und Dienstleistungen ist nicht zuletzt der hervorragende Bestand an hochqualifizierten Fachkräften, welche aus der hohen Wissenschaftsdichte (höchste Deutschlands) resultieren und bei weiterem Wachstum von den Firmen rekrutiert werden können.



Abb. 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.

Abb. 4 Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)



3.2 Wirtschaftliche Daten

Abb. 5 Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)

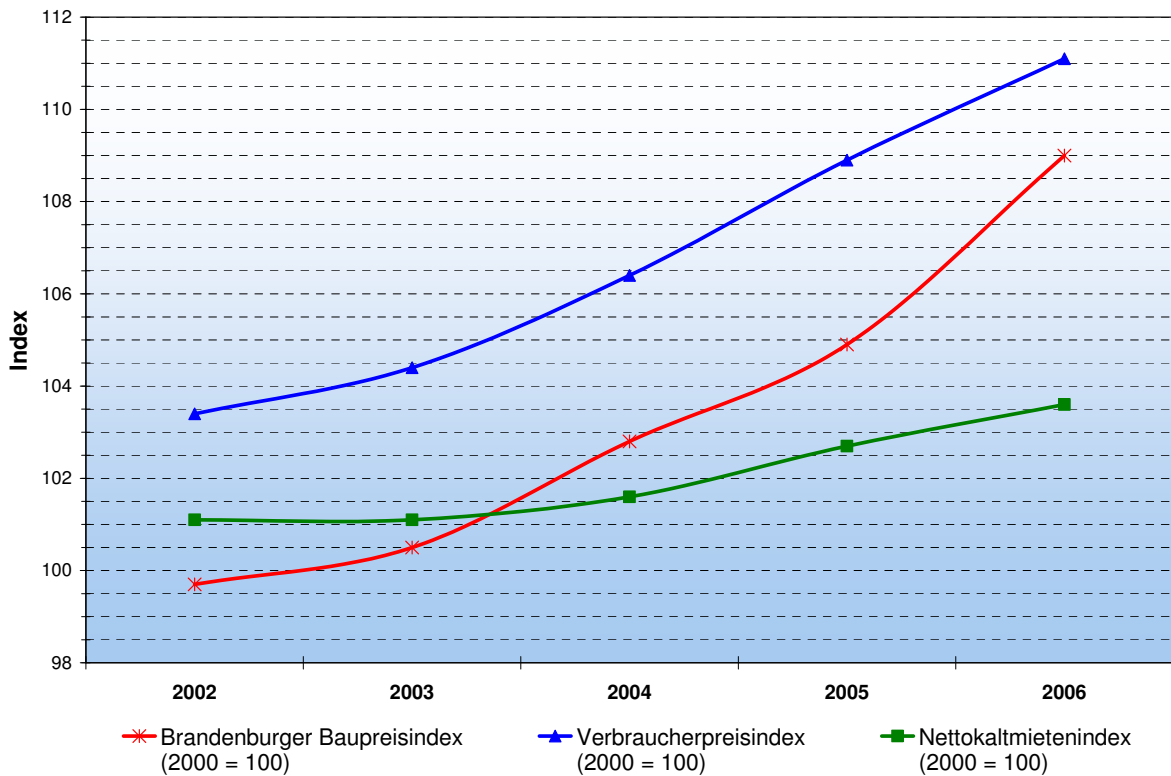
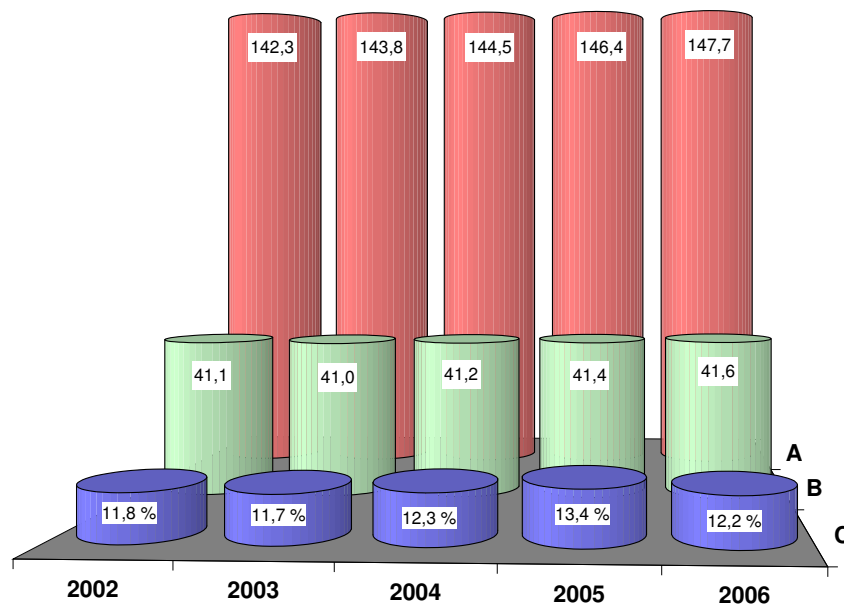


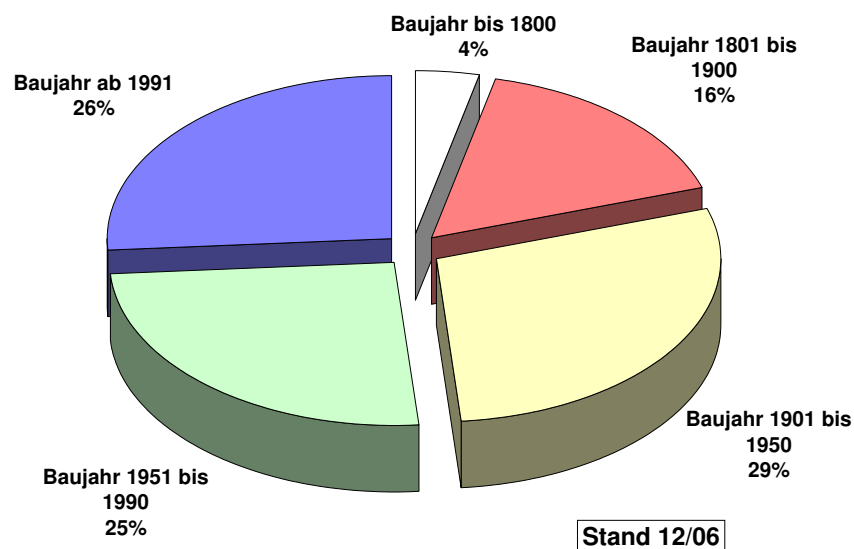
Abb. 6 Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)

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



Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam betrug 12,2 %. Sie lag damit auch 2006 deutlich unter dem Brandenburgischen Landesdurchschnitt von 17,0 %.

Abb. 7 Potsdamer Wohngebäudebestand⁴ (Quelle: Bereich Statistik)



⁴ umfasst Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Bis April 2007 sind für das Gebiet der Stadt Potsdam rund 240 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁵ aufgestellt worden, von denen etwa die Hälfte 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 Neuauflistung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen. Nähere Auskünfte zu den Bebauungsplänen bzw. Flächennutzungsplänen sind beim Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung erhältlich.

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.

Tab. 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

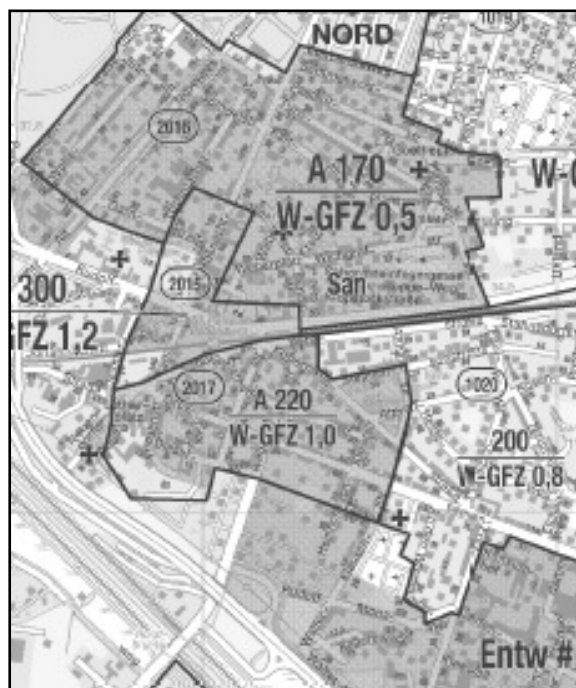
⁵ Quelle: Amtsblattveröffentlichungen der Stadt Potsdam


Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Schiffbauergasse	27.06.2002	11,9 ha
Änderung des Geltungsbereiches von „Babelsberg – Nord“	30.10.2002	+ 3,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha

Tab. 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	---

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



-  **Entw #** Entwicklungsbereich, besondere Bodenrichtwerte (Erläuterung siehe Seite 71)
- San** Sanierungsgebiet

4. Übersicht über die Umsätze

Für das Berichtsjahr 2006 war im Stadtgebiet Potsdam ein erneuter Anstieg von 12% bei der Anzahl an Vertragsvorgängen und 47% beim Geldumsatz zu verzeichnen. Trotz dieser steigenden Tendenzen ging der Gesamtflächenumsatz um 17% zurück. Das ist auf den geringeren Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen zurückzuführen.

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2006 insgesamt 1.969 Verträge entsprechend § 195 BauGB übersandt. Das ist seit 1991 der zweithöchste Stand übersendeter Verträge für den heutigen Bereich der Stadt Potsdam. Von den Grundstücksübertragungsverträgen konnten 4% nicht für nachfolgenden Auswertungen herangezogen werden, da die Grundstücke den Eigentümer aufgrund von z.B. Schenkungen, Überlassungen, Tausch, Enteignung und nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz wechselten.

Abb. 9 Vertragsvorgänge – Entwicklung seit 1994

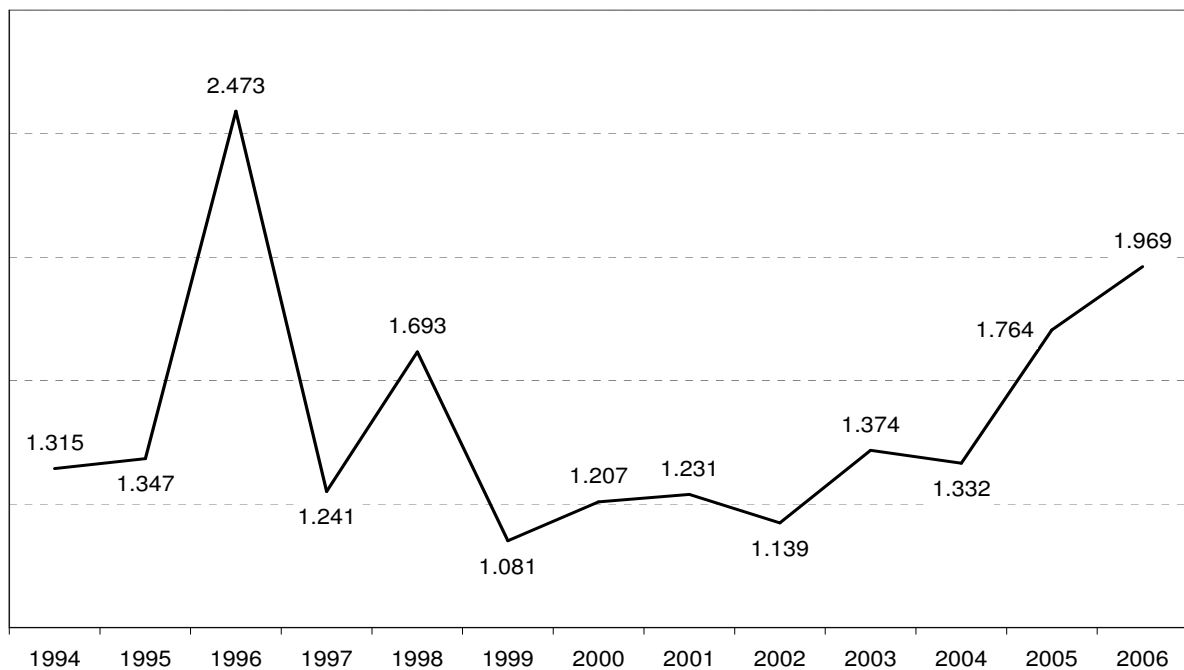
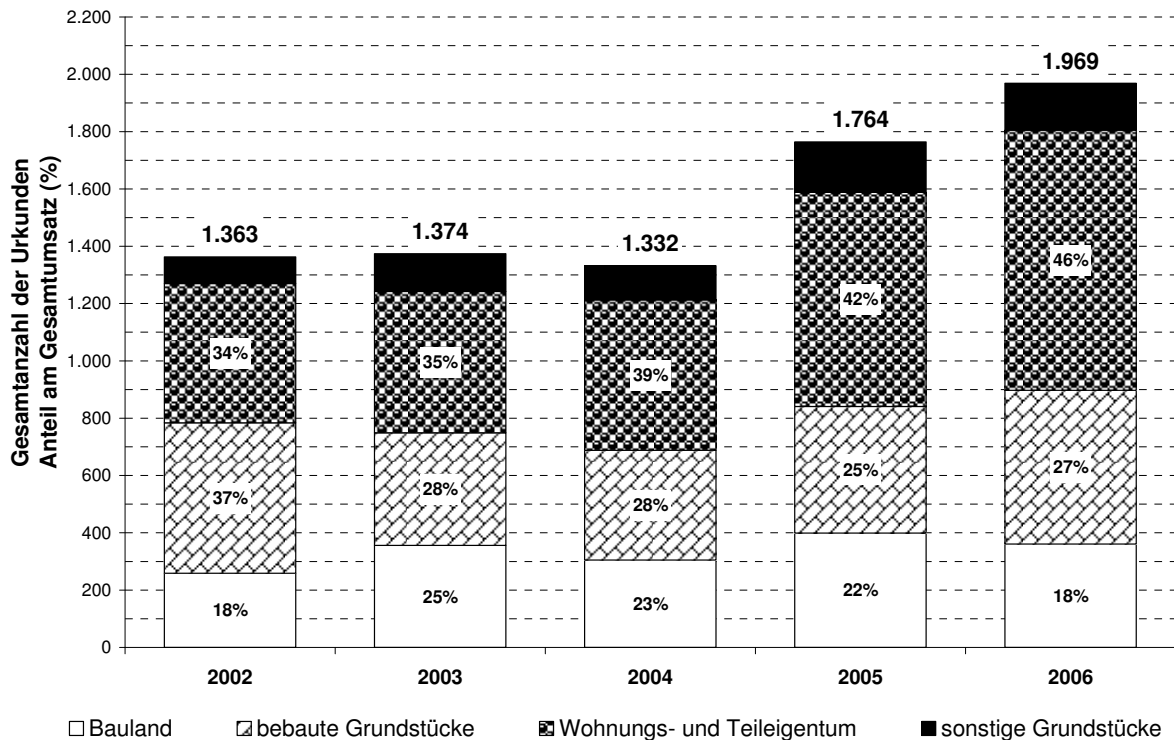


Abb. 10 Vertragsvorgänge – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



In Abb. 10 ist zu beachten, dass unter „Bauland“ auch Bauerwartungs- und Rohbauland eingeordnet sind. Unter „sonstige Grundstücke“ sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen u.ä. zusammengefasst.

Der Rückgang der Vertragsvorgänge beim individuellen Wohnungsbau resultiert zum Teil aus der zum 01.01.2006 weggefallenen Eigenheimzulage – d.h. viele „Kaufwillige“ haben den Erwerb einer Immobilie vorgezogen, um noch die Eigenheimzulage abzuschöpfen. Beim Geschosswohnungsbau können nur 31% der Vertragsvorgänge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Aufgrund der guten Wohnlage und der Berlinnähe bestand bei den Privatpersonen eine große Nachfrage nach Wohnungseigentum sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern in den größeren und kleineren Wohnparks Potsdams. Dagegen richtete sich das Interesse von in- und ausländischen Firmen vor allem auf sanierte und vermietete Wohn- bzw. Geschäftshäuser.

Tab. 6 Vertragsvorgänge 2006

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.969	+ 12%
Bauland		361	- 10%
	Individueller Wohnungsbau	256	- 18%
	Geschosswohnungsbau	35	+ 35%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	40	+ 11%
Bebaute Grundstücke		1.444	+ 21%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	158	- 13%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	151	+ 47 %
	Mehrfamilienhäuser	99	+ 39%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	94	+ 45%
	Wohnungseigentum	873	+ 27%
	Teileigentum	35	- 41%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		111	- 2%
Sonstige Grundstücke ⁶		53	- 16%

 Ausführungen zu Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 50.

⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten

Abb. 11 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland

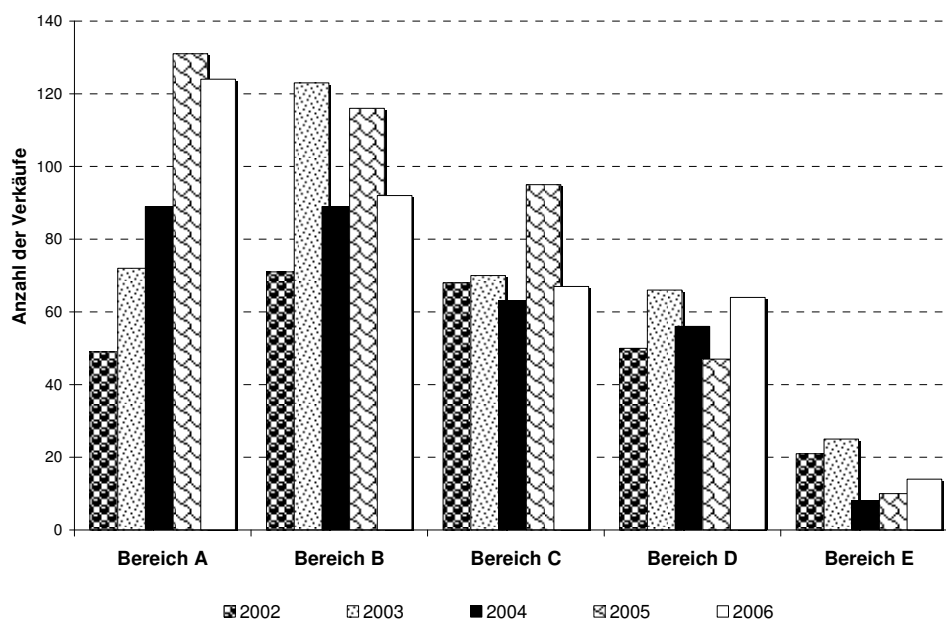
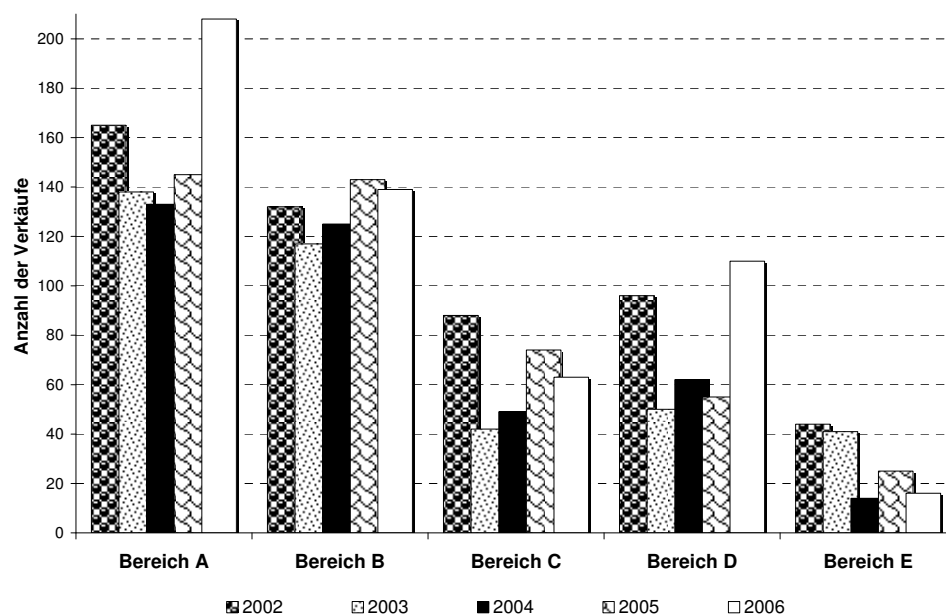


Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁷



 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"

⁸ Gemarkungsübersicht siehe Seite 11

4.1.3 Marktteilnehmer

Abb. 13 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze

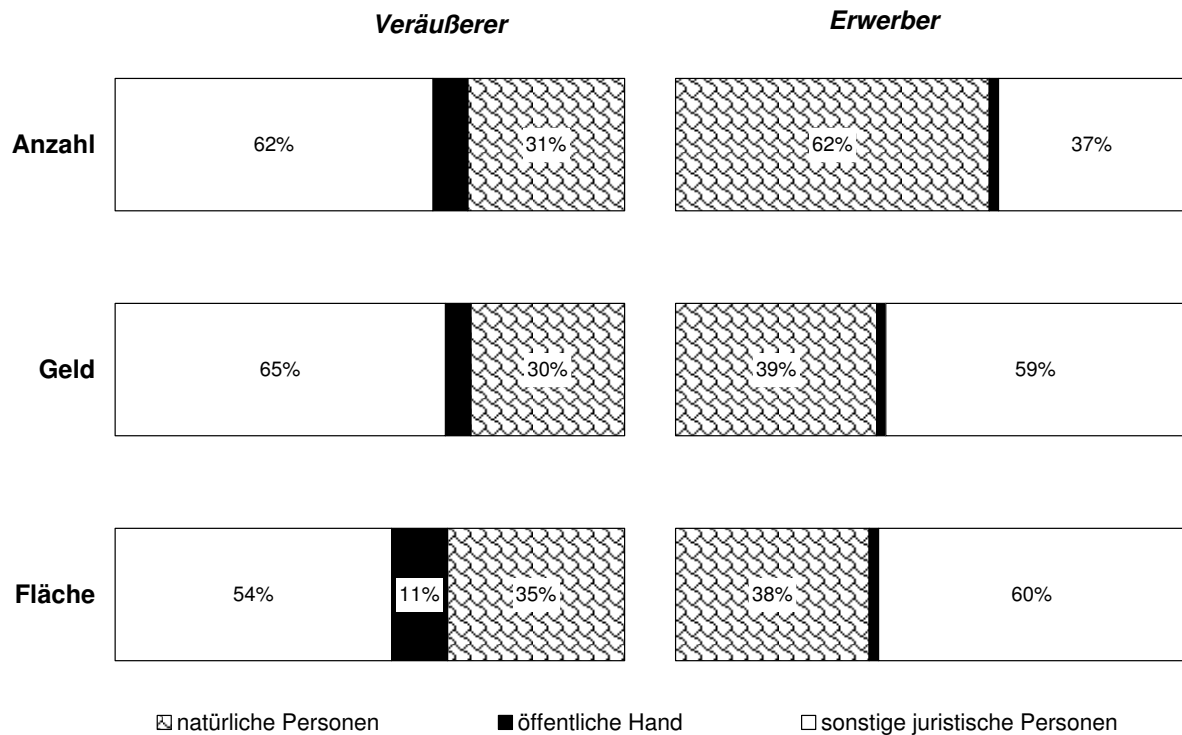
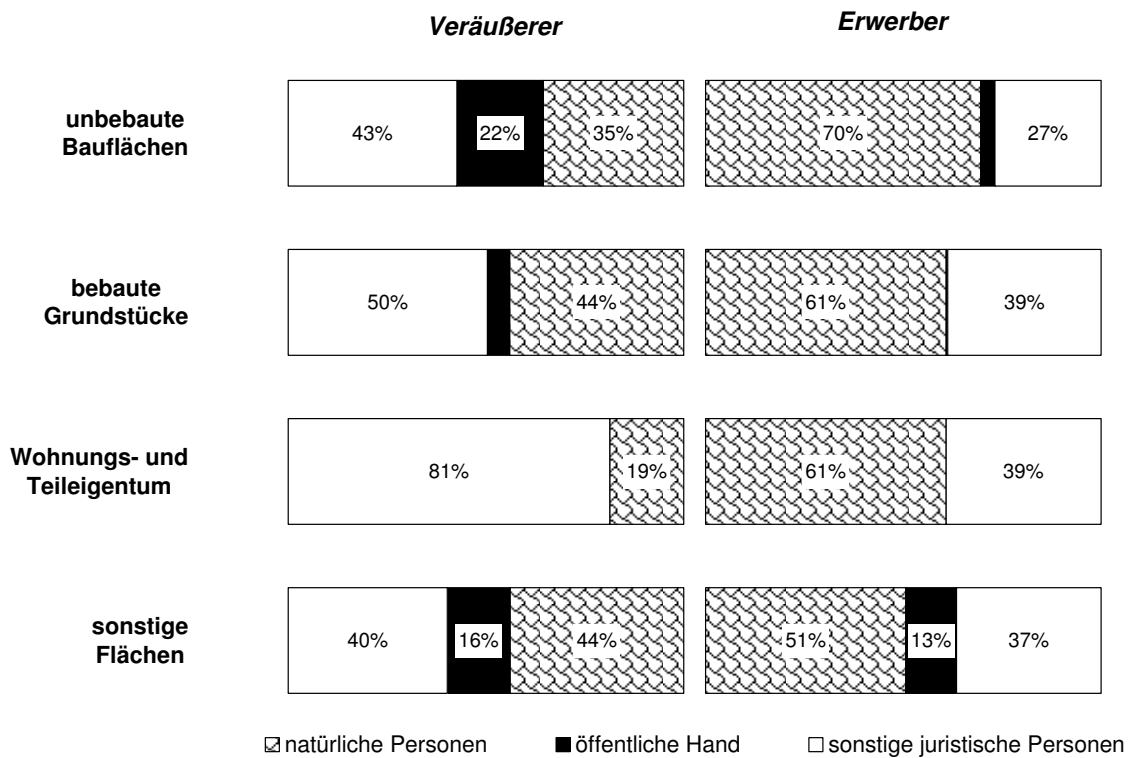


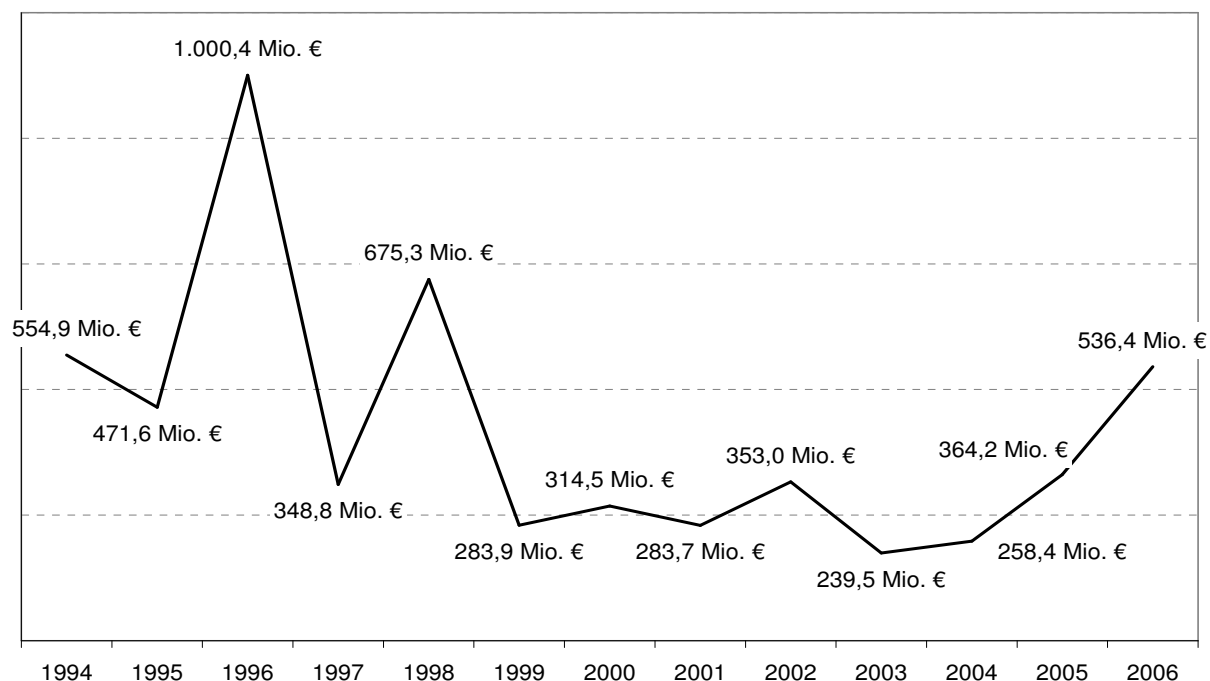
Abb. 14 Marktteilnehmer – Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2006 ist am stärksten der Geldumsatz gestiegen. Dieser wiederholte Anstieg ist vor allem auf das steigende Interesse von Investoren an sanierten und vermieteten Potsdamer Immobilien zurückzuführen. So wurde fast die Hälfte der Kaufobjekte mit einem Kaufpreis von über 5 Mio. € von ausländischen Investoren erworben, welche über 10% des Gesamtgeldumsatzes 2006 ausmachen. Insgesamt wurden 90 Kaufverträge mit Kaufpreisen über 1 Mio. € im Berichtsjahr registriert.

Abb. 15 Geldumsatz – Entwicklung seit 1994



Tab. 7 Geldumsatz

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		536,4 Mio. €	+ 47%
Bauland		65,8 Mio. €	+11%
	Individueller Wohnungsbau	33,1 Mio. €	+ 17%
	Geschosswohnungsbau	8,7 Mio. €	+ 56%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	22,9 Mio. €	- 9%

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke		468,9 Mio. €	+ 56%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	51,8 Mio. €	- 7%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	34,3 Mio. €	+ 61%
	Mehrfamilienhäuser	113,2 Mio. €	+ 2,6-fach
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	146,0 Mio. €	+ 94%
	Wohnungseigentum	99,0 Mio. €	- 6%
	Teileigentum	5,1 Mio. €	+ 1,5-fach
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke		1,6 Mio. €	- 50%


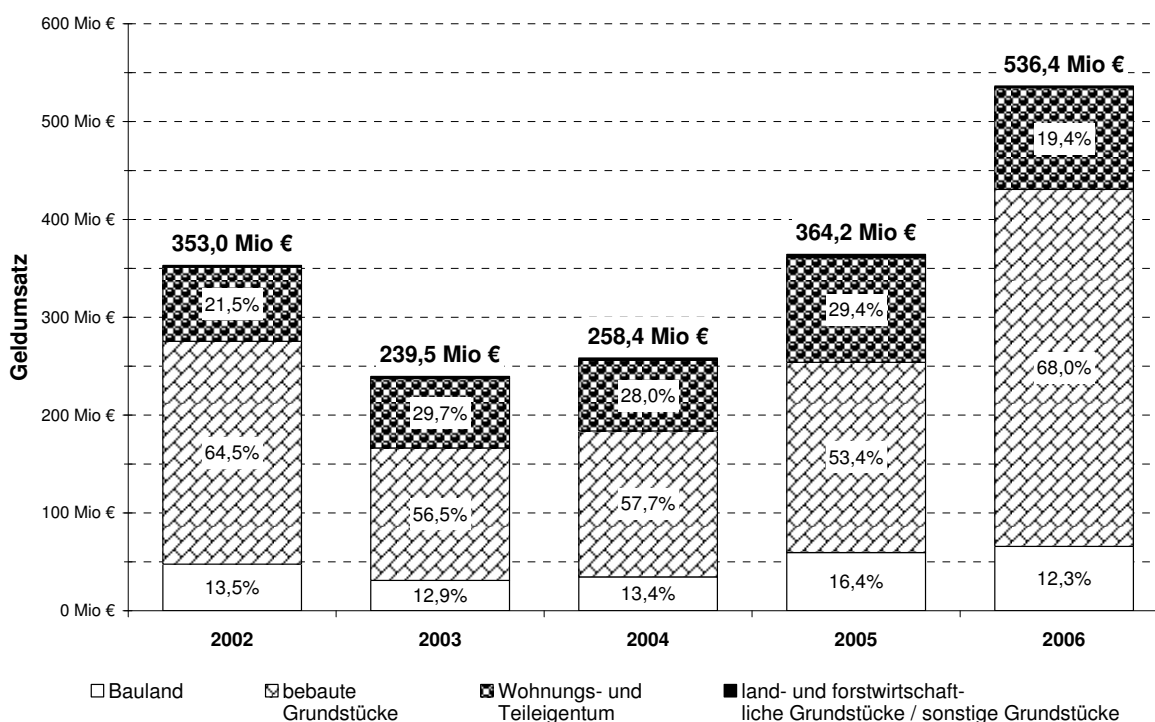
 Ausführungen zu den Umsätzen bzw. Erläuterungen zum Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 50.

Abb. 16 Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz

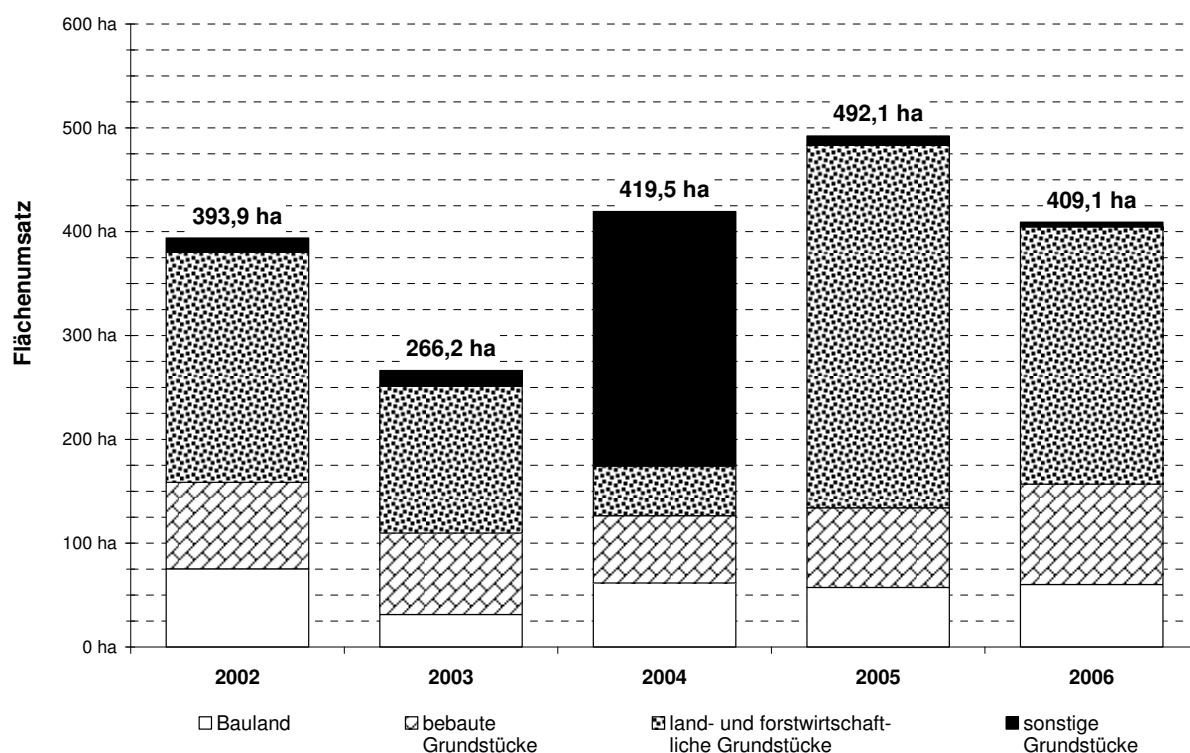


Bei den Gewerbe- und Geschäftsgebäuden wechselten durchschnittlich 1,55 Mio. € pro Kauffall (Tendenz: +35%) den Eigentümer. Dieser verhältnismäßig hohe Geldumsatz ist vor allem auf die bebauten Grundstücke der Teilmärkte „Mehrfamilienhäuser“ und „Gewerbe-

und Geschäftshäuser“ zurückzuführen. Hier wurden mit 14 Kaufverträgen, bei denen der Kaufpreis über 5 Mio. € betrug, ca. 45% des Geldumsatzes dieser Teilmärkte umgesetzt. Der Spitzenwert lag bei 18 Mio. € pro Objekt.

4.3 Flächenumsatz

Abb. 17 Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



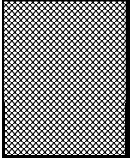
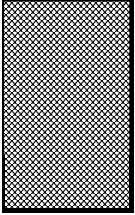
Mit einem Gesamtflächenumsatz von 409 ha wechselten 2,2% des Potsdamer Stadtgebietes den Besitzer, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von -17% bedeutete. Dieser Rückgang ist überwiegend auf den geringen Umsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen. Während 2005 durchschnittlich 3 ha je Kauffall umgesetzt wurden, waren es 2006 nur noch durchschnittlich 2 ha je Kauffall. Während im Vorjahr Agrarbetriebe große Landwirtschaftsflächen kauften, wurden im Berichtsjahr verstärkt kleinere Flächen aufgekauft.

Dagegen war bei den bebauten Grundstücken ein Anstieg des Flächenumsatzes um 26% zu verzeichnen. Aufgrund des zunehmenden Interesses der Investoren an vermieteten Objekten bzw. an der Schaffung neuer, rentabler Mietobjekte konnten in diesen Teilmärkten (Ge-

schosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser) neben dem starken Anstieg an Anzahl und Geldumsatz die größten Flächenumsätze des Berichtsjahres registriert werden.

Bei einem Gesamtflächenumsatz von 409 ha spielt der erneute Rückgang des Flächenumsatzes bei den „sonstigen Grundstücken“ nur eine untergeordnete Rolle. Der hohe Wert in dem Jahr 2004 ist auf den Ankauf von ehemaligen Militärfreiflächen für den Naturschutzpark „Döberitzer Heide“ zurückzuführen.

Tab. 8 Flächenumsatz 2006

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		409,1 ha	- 17%
Bauland		60,1 ha	+ 5%
	Individueller Wohnungsbau	28,7 ha	- 10%
	Geschosswohnungsbau	6,3 ha	+ 75%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	23,4 ha	+ 8%
Bebaute Grundstücke		96,6 ha	+ 26%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	20,4 ha	-22%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	5,8 ha	+ 37%
	Mehrfamilienhäuser	24,1 ha	+ 1,3-fach
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	30,3 ha	+ 3%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		247,8 ha	- 29%
Sonstige Grundstücke ⁶		4,5 ha	- 50%

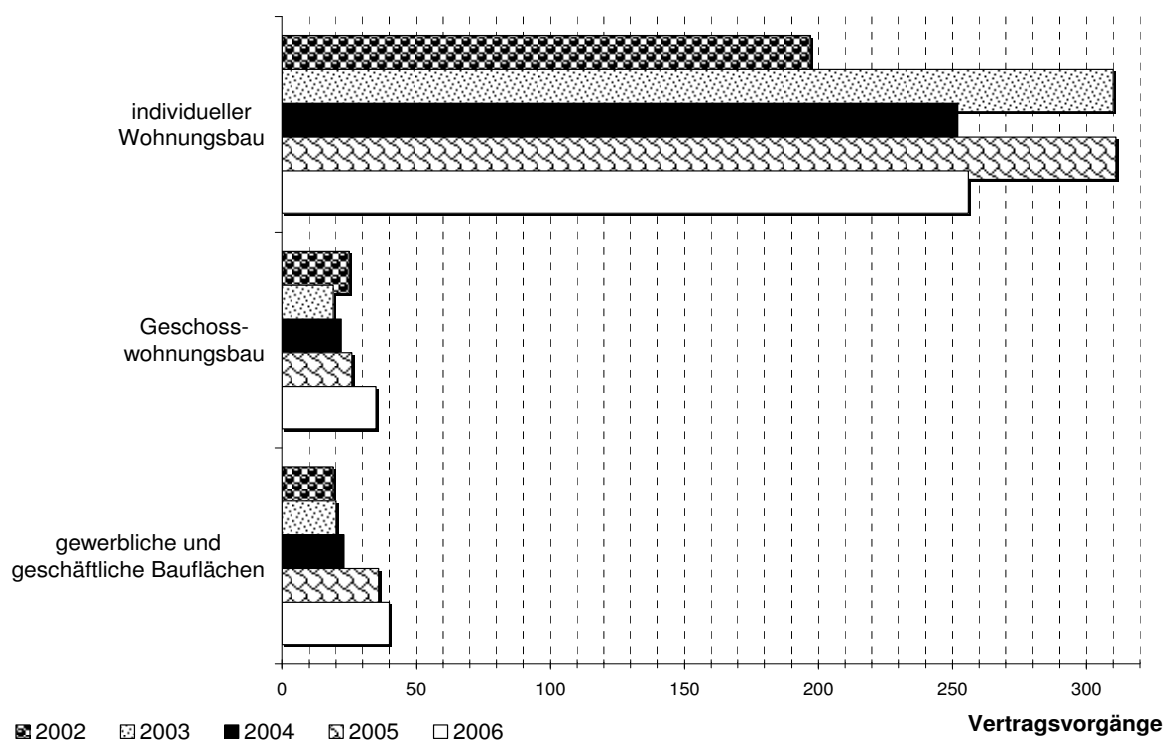
5. Bauland

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 361 Vertragsvorgänge. Dabei wurden 65,8 Mio. € und 60,1 ha umgesetzt. Bei 9% dieser Verträge wechselten die Grundstücke im Zuge von Zwangsversteigerungen, Übertragungen, Tausch, Enteignung und Zukäufen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz den Eigentümer.

Abb. 18 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



⁹ Wertermittlungsverordnung (WertV)

Abb. 19 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

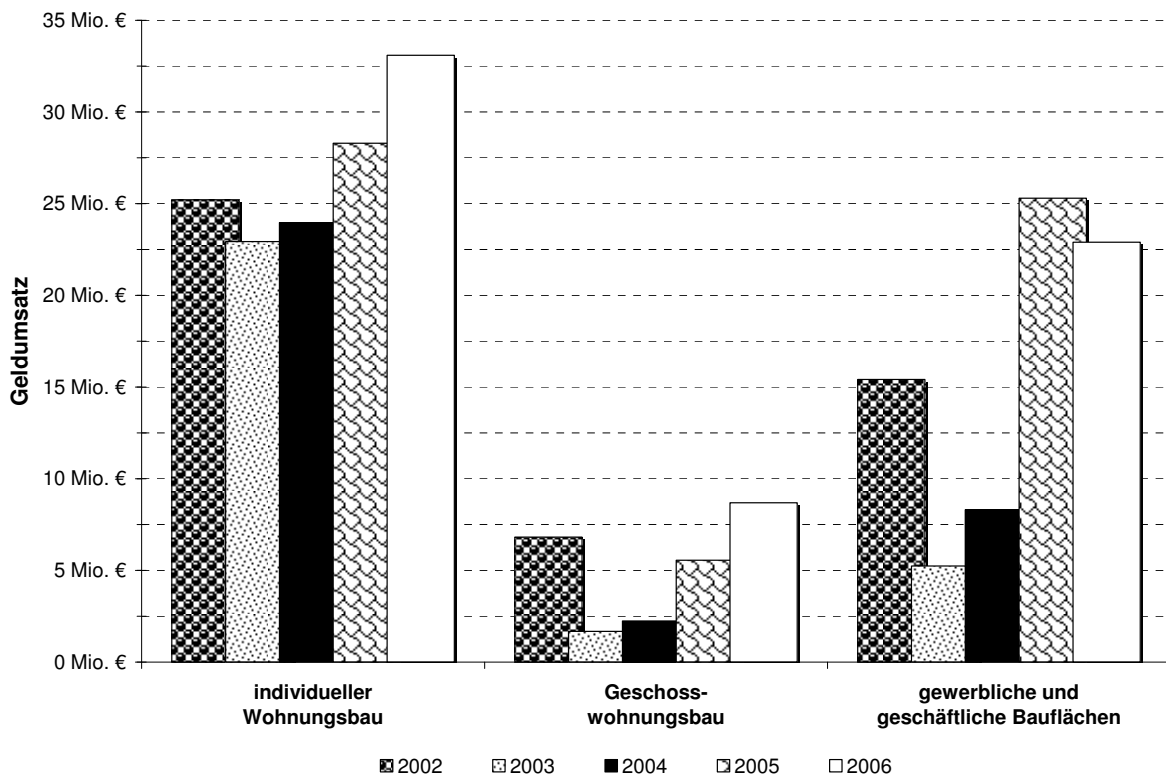
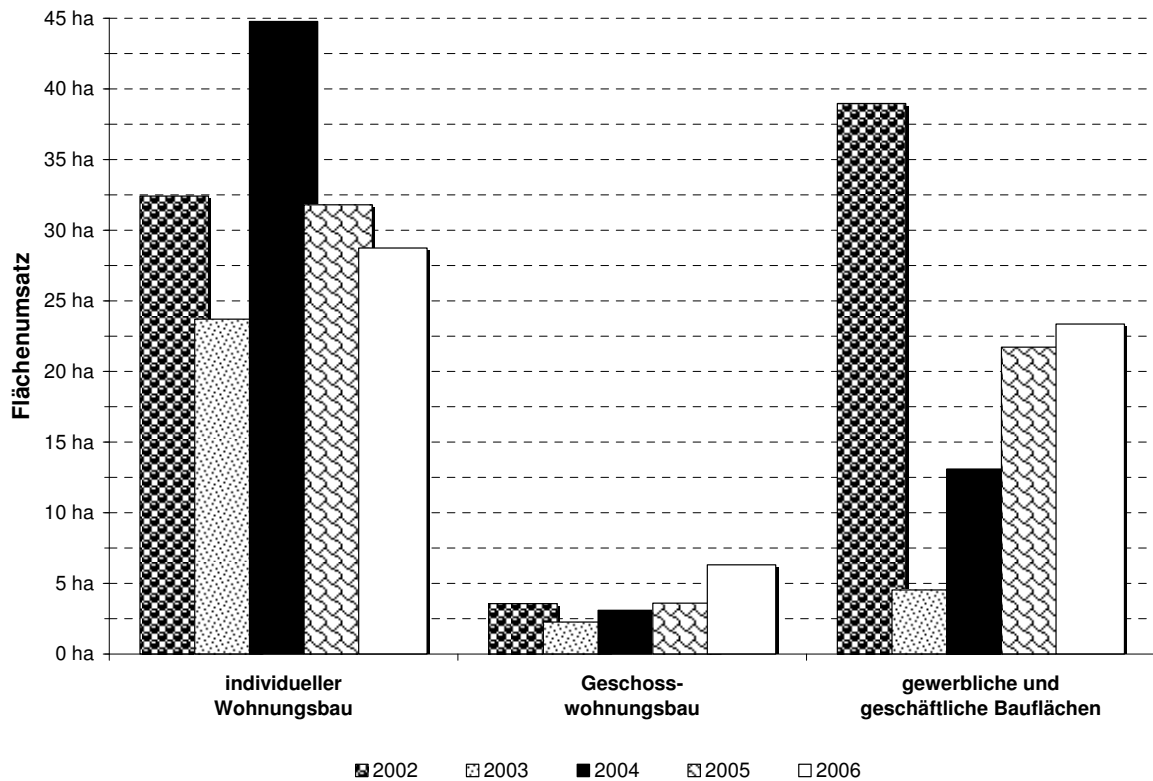


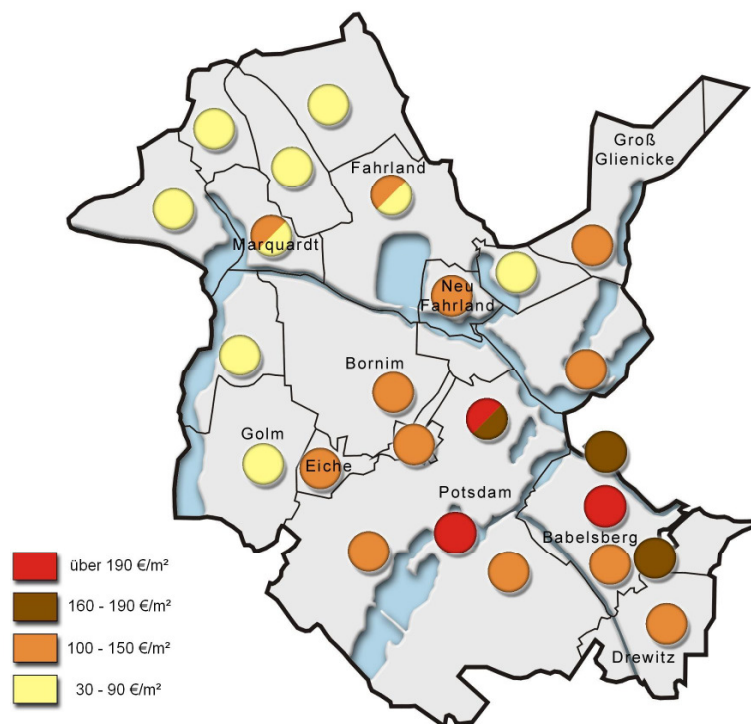
Abb. 20 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Individueller Wohnungsbau

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

Abb. 21 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau



5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

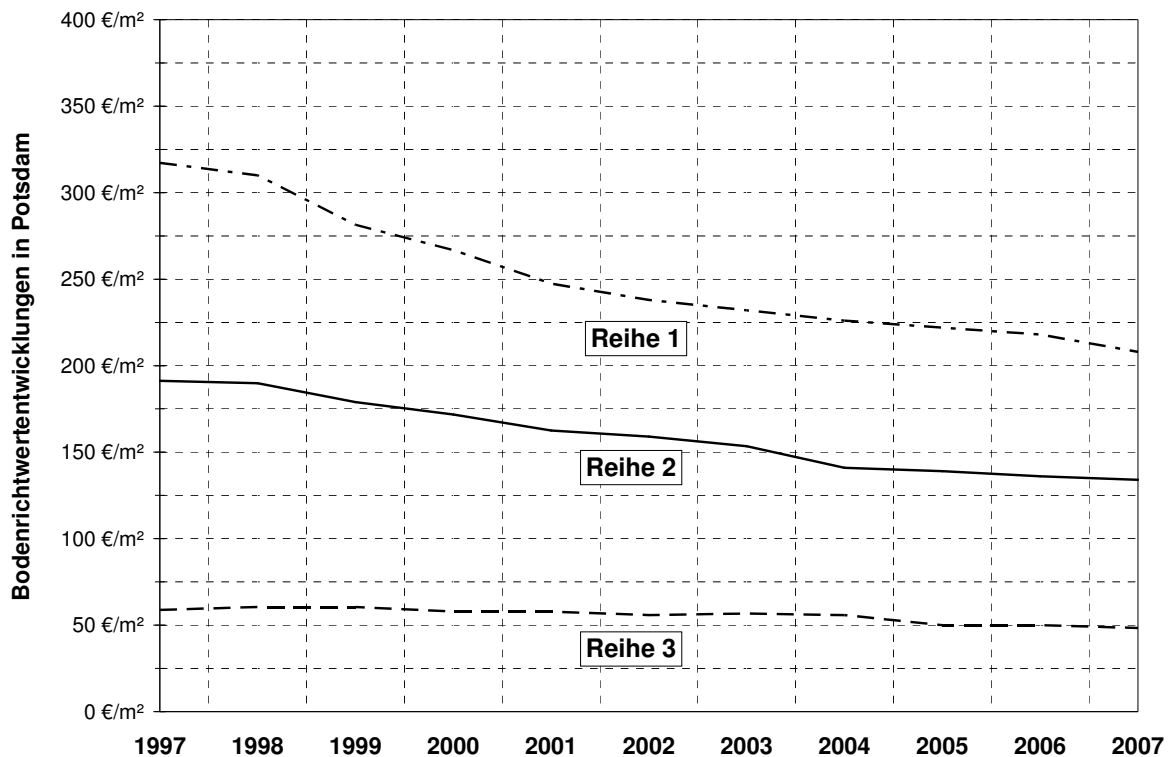
Bei diesem Teilmarkt ist trotz rückläufiger Vertragszahlen (-18%) und sinkendem Flächenumsatz (-10%) der Geldumsatz um 17% gestiegen. Im Berichtsjahr wurden Grundstücksverkäufe mit Flächen von durchschnittlich 745 m² und Kaufpreisen von durchschnittlichen 145 €/m² registriert.

Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

	Anzahl	Grundstücksgröße	Preisspanne
gehobene Wohnlage	10	890 ... 2.175 m ² (Ø 1.325 m ²)	140 ... 360 €/m ² (Ø 210 €/m ²)
mittlere Wohnlage	71	330 ... 1.150 m ² (Ø 665 m ²)	75 ... 240 €/m ² (Ø 140 €/m ²)

Das Bodenpreisniveau blieb annähernd auf gleichem Niveau wie im Vorjahr, wobei in den gehobenen Lagen um 25% größere Grundstücke und in den mittleren Lagen um 10% größere Grundstücke veräußert wurden. Aufgrund von Verkäufen exklusiver Grundstücke, welche nur noch bedingt dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr die obere Preisspanne in den gehobenen Wohnlagen. Hierbei wurden maximal 515 €/m² erzielt, was 172 % des dort vorherrschenden Bodenrichtwertniveaus entspricht.

Abb. 22 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)

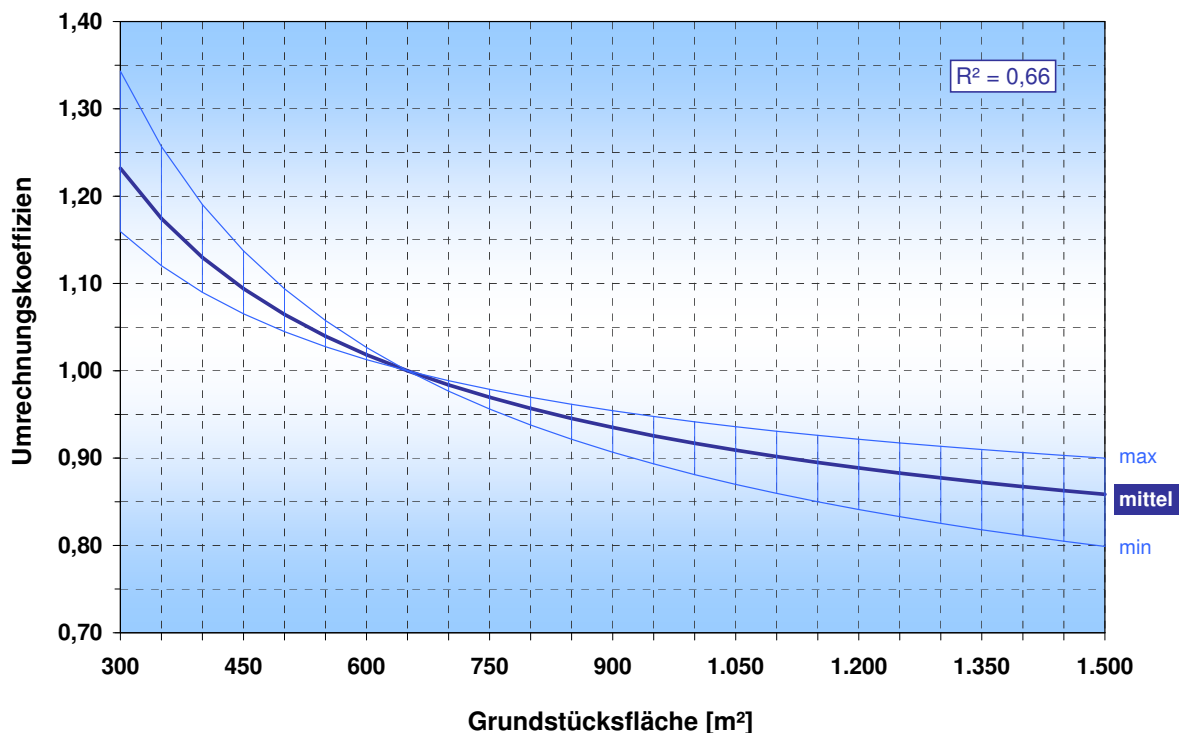
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Abhängigkeit der **Bodenwerte von der Grundstücksgröße** untersucht. Aus einer Stichprobe von 150 Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2006 konnten Umrechnungskoeffizienten (UK) ermittelt werden.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten / Einflussgrößen

Einflussgrößen		
	Mittelwert	Spanne
Bodenrichtwert (01.01.07)	130 €/m ²	35 ... 220 €/m ²
Grundstücksfläche	655 m ²	370 ... 1.400 m ²
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,66	

Abb. 23 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten



Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine relative Angabe für die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen und gibt an, wie gut die Einflussgrößen die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklären. Je näher das Bestimmtheitsmaß der 1 ist, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionsgerade erklärten Mittelwert ab.

Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten¹⁰

Fläche	UK	Fläche	UK	Fläche	UK
300 m ²	1,23	700 m ²	0,98	1.100 m ²	0,90
400 m ²	1,13	800 m ²	0,96	1.200 m ²	0,89
500 m ²	1,06	900 m ²	0,94	1.300 m ²	0,88
600 m ²	1,02	1.000 m ²	0,92	1.400 m ²	0,87



Beispiel: Vergleichsgrundstück: 400 m² Grundstücksfläche, 140 €/m² Bodenwert

Bewertungsobjekt: 900 m² Grundstücksfläche

Die Umrechnungskoeffizienten betragen entsprechend Abb. 23:

bei 400 m² -> 1,13; bei 900 m² -> 0,94

Der modifizierte Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt:

$140 \text{ €/m}^2 \times 0,94 : 1,13 = \underline{\underline{\text{rd. } 116 \text{ €/m}^2}}$

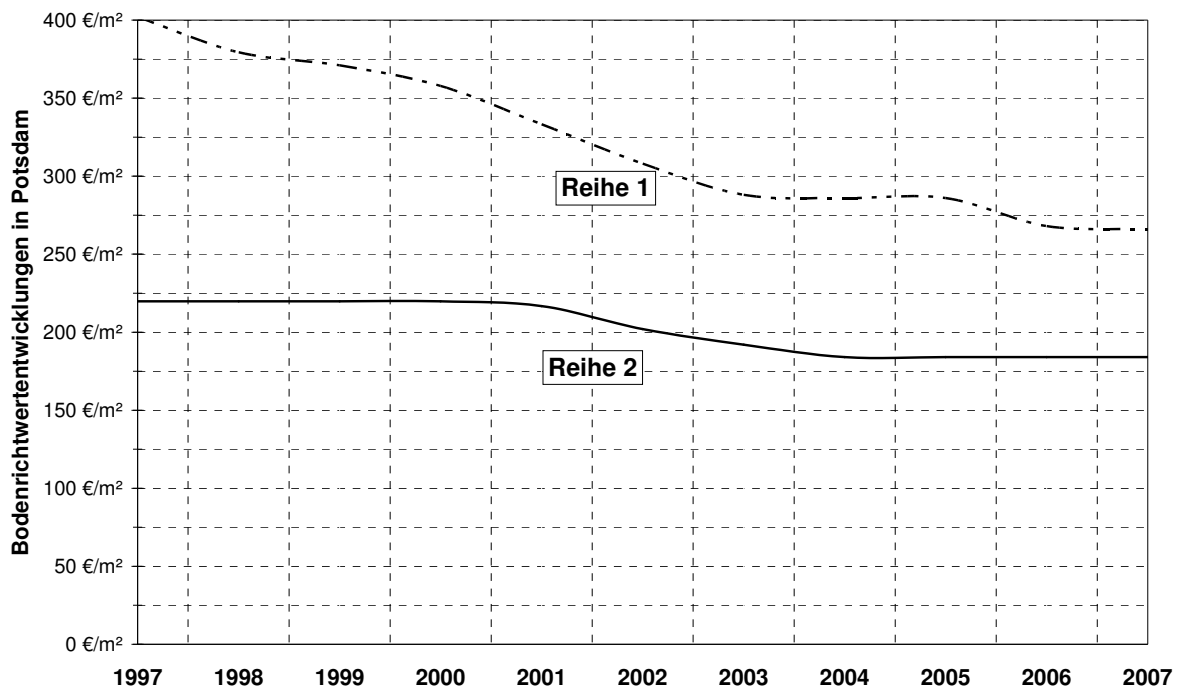
¹⁰ Die Einflussgrößen wurden auf einen mittleren Bodenrichtwert von 130 €/m² und einer mittleren Grundstücksfläche von 655 m² abgestellt.

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 diesen Teilmarkt durchzuführen. Zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2007 lag das Bodenrichtwertniveau für den Geschosswohnungsbau je nach Lage zwischen 170 €/m² und 310 €/m².

Abb. 24 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



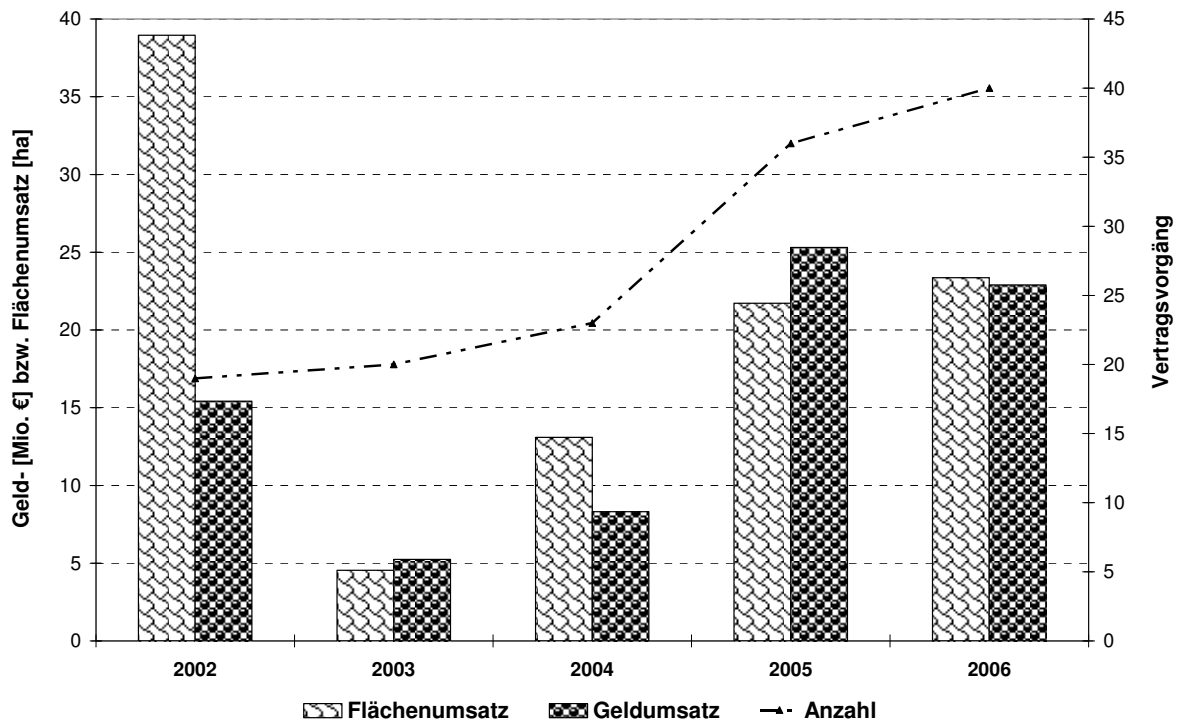
Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2006 betrug der Flächenumsatz im Bereich der gewerblichen Bauflächen 23,4 ha, verteilt auf 40 Kauffälle. Damit wurde 2006 das größte Marktinteresse und mit 22,9 Mio. € der zweithöchste Umsatz seit 1998 registriert.

Abb. 25 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze



Von den 40 registrierten Verkäufen konnten nur 11 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Art der zukünftigen Nutzung und mit Ausnahme des Stadtzentrums – bis 260 €/m² gezahlt.

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

Tab. 12 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Auswertungszeitraum	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹¹	2004 – 2006	13	1.100 ... 9.700 m ² (Ø 5.700 m ²)	100 ... 350 €/m² (Ø 180 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Nutzung	2005 – 2006	12	400 ... 2.150 m ² (Ø 1.050 m ²)	120 ... 410 €/m² (Ø 245 €/m ²)
Allgemeine gewerbliche Nutzung	2004 – 2006	17	1.100 ... 5.050 m ² (Ø 2.500 m ²)	50 ... 175 €/m² (Ø 85 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	2004 – 2006	3	1.050 ... 1.700 m ²	15 ... 85 €/m²
Produzierendes Gewerbe	---	keine Kauffälle		

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

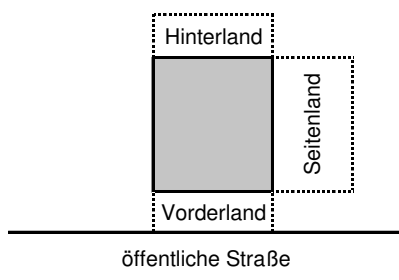
Im Berichtsjahr wurden insgesamt 15 verwertbare Grundstücksverkäufe als Bauerwartungs- bzw. Rohbauland registriert. Hiervon entfallen 3 Kauffälle auf Flächen mit einer zu erwartenden gewerblichen Nutzung. Bei den restlichen Flächen ist eine individuelle Wohnungsbebauung geplant.

Da die Kaufpreise meistens von 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 detaillierten Aussagen gemacht werden. Durchschnittlich wurden 47% des Bodenrichtwertniveaus für Bauerwartungs- und Rohbauland gezahlt.

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 dem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Auslastbarkeit erhöhen bzw. einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.



In den Jahren 2004 bis 2006 wurden 71 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:

Tab. 13 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 100 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	ab 190 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			16	34	21
Durchschnittlicher Kaufpreis			40 €/m ²	55 €/m ²	130 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	29%	29%	28%
		Spanne	12 ... 50%	10 ... 95 %	8 ... 67%
	Seitenland	Ø	34%	54%	44%
		Spanne	21 ... 47 %	25 ... 104%	7 ... 77%
	Hinterland	Ø	80%	45%	63%
		Spanne	26 ... 143%	8 ... 93%	28 ... 102%

Bei der Auswertung von Zukäufen wurden im Auswertungszeitraum 7 Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 42% vom Bodenrichtwert gezahlt wurden.

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.

Tab. 14 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2006

	Gesamt ¹²	Nutzungsart				
		Acker	Grünland	Dauerkulturen	Forstwirtschaft	begünstigtes Agrarland
Anzahl der Vertragsvorgänge	101	35	31	6	21	4
Tendenz zum Vorjahr	+ 5%	- 5%	- 23%	- 25%	+ 7,0-fache	---

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur **typische Land- und Forstwirtschaftsflächen** in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur Käufe von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) und bei denen der Erwerber ein Landwirt war, berücksichtigt.

Tab. 15 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Kaufpreisspannen

Nutzungsart	Auswerteperiodenraum	Anzahl Vertragsvorgänge	Preisniveau	Bodenrichtwert 01.01.2007 ¹³
Acker	2005 – 2006	38	0,25 ... 0,55 €/m ²	0,38 €/m ²
Grünland	2005 – 2006	29	0,15 ... 0,50 €/m ²	0,36 €/m ²
Forstwirtschaft (Boden mit Bestockung)	2004 – 2006	8	0,10 ... 0,65 €/m ² (Ø 0,25 €/m ²)	---

¹² Die Tabelle beinhaltet keine Käufe, die zum Zweck des Um- bzw. Ausbaus von Verkehrsflächen getätigt wurden.

¹³ Erläuterungen siehe Seite 72

Nutzungsart	Auswertezeitraum	Anzahl Vertrags- vorgänge	Preisniveau	Bodenrichtwert 01.01.2007¹³
Dauerkulturen (Baum- schule/ Obstplantage)	2004 – 2006	11	0,25 ... 1,00 €/m² (Ø 0,45 €/m ²)	---

Die im Jahre 2006 erzielten Kaufpreise lagen bei den Acker- und Grünlandflächen etwas über dem Vorjahresniveau. Aufgrund der relativ geringen Anzahl an Vertragsvorgängen bleibt die Preisentwicklung der nächsten Jahre abzuwarten. Weniger als die Hälfte der verwertbaren Kaufverträge enthielten Angaben zur Acker- bzw. Grünlandzahl, so dass eine Aussage zur Abhängigkeit zwischen Bodenqualität und Kaufpreis nicht möglich ist.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Bereich der Stadt Potsdam lagen deutlich über denen des Landkreises Potsdam-Mittelmark und des Landkreises Havelland. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden für den engeren Verflechtungsraum¹⁴ zum Stichtag 01.01.2007 0,30 €/m² für Acker (Ackerzahl 20 - 40), 0,26 €/m² für Grünland (Grünlandzahl 25 - 40) und 0,15 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen. Im Landkreis Havelland betragen die Bodenrichtwerte für den engeren Verflechtungsraum 0,30 €/m² für Acker (Ackerzahl 20 - 40), 0,25 €/m² für Grünland (Grünlandzahl 30 - 45) und 0,10 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

¹⁴ Erläuterungen siehe Seite 60

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 16 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Auswertzeitraum 2004 bis 2006			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	30	10,00 ... 50,00 €/m² (Ø 24,50 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet (Stadttrandlage)	23	2,50 ... 30,50 €/m² (Ø 15,00 €/m ²)
Auswertzeitraum 2002 bis 2006			
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 setzt sich die allmähliche Angleichung des Bodenpreisniveaus zwischen dem inneren und dem äußeren Stadtgebiet fort.

7.2 Verkehrsflächen

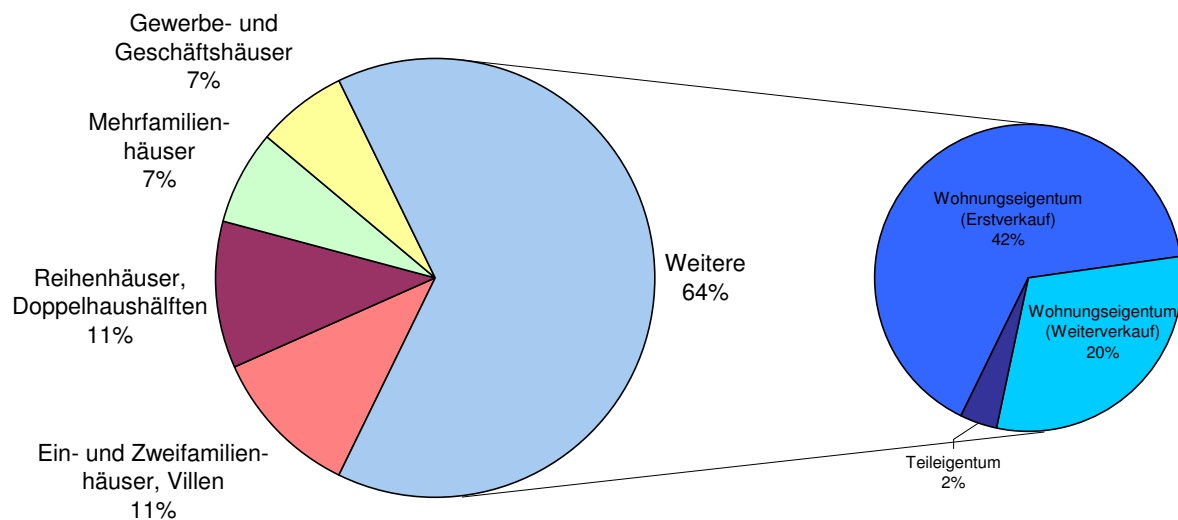
Beim Kauf von Baulandflächen zum Zweck des Aus- bzw. Umbaus von Verkehrsflächen wurden in den letzten zwei Jahren Kaufpreise in Höhe von 22% bis 140% (Ø 88%) vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau (Bauland) gezahlt. Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächenerweiterungen im Außenbereich lagen die Kaufpreise der vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen bei 0,35 €/m² bis 1,40 €/m² (Ø 0,85 €/m²).

8. Bebaute Grundstücke

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

8.1 Allgemeines

Abb. 26 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2006



Im Jahr 2006 war ein erneuter Anstieg um 12% bei der Anzahl der Vertragsvorgänge beim Gesamtumsatz zu verzeichnen, welcher ausschließlich auf den starken Anstieg im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zurückzuführen ist. Hier wurden 536 bebaute Grundstücke und 908 Wohnungs- und Teileigentume, welche zusammen 73% des Gesamtumsatzes an Vertragsvorgängen im Jahr 2006 ausmachen, veräußert. Dabei wechselten insgesamt 468,9 Mio. €, das entspricht 87% des Gesamtgeldumsatzes, den Besitzer.

Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe mit 88 Vertragsvorgängen (6% des Umsatzes) auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle.

Abb. 27 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

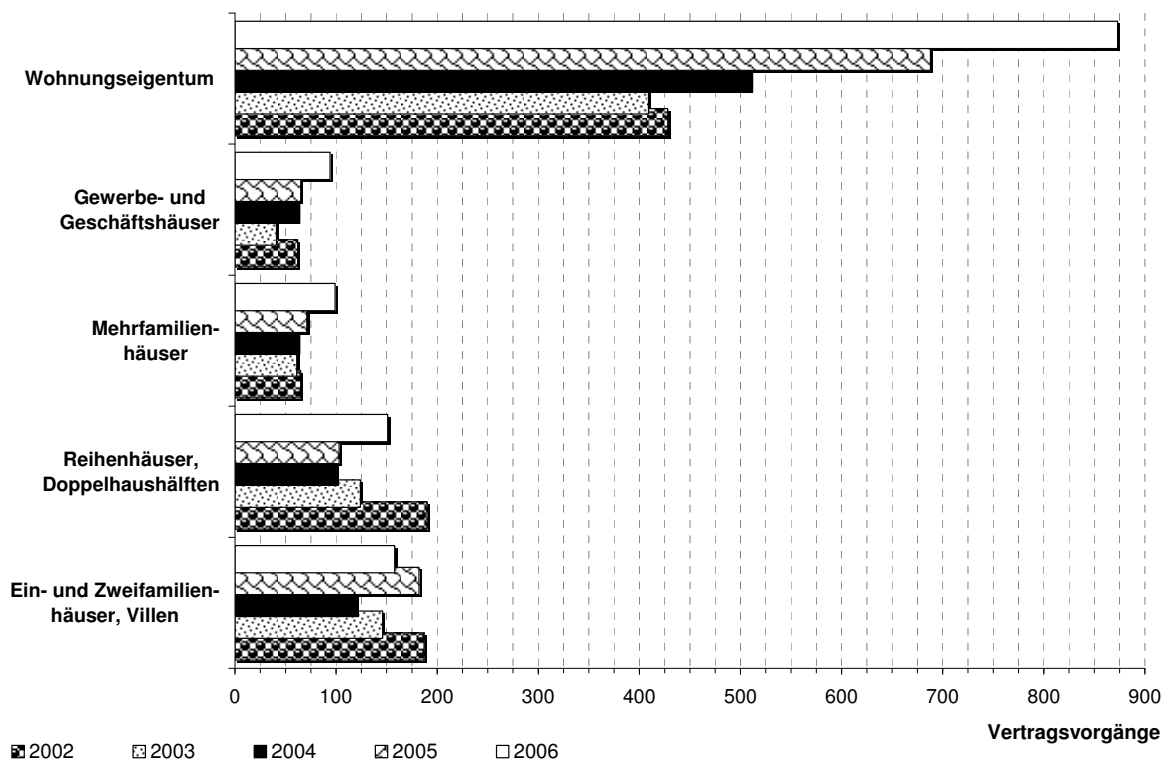


Abb. 28 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

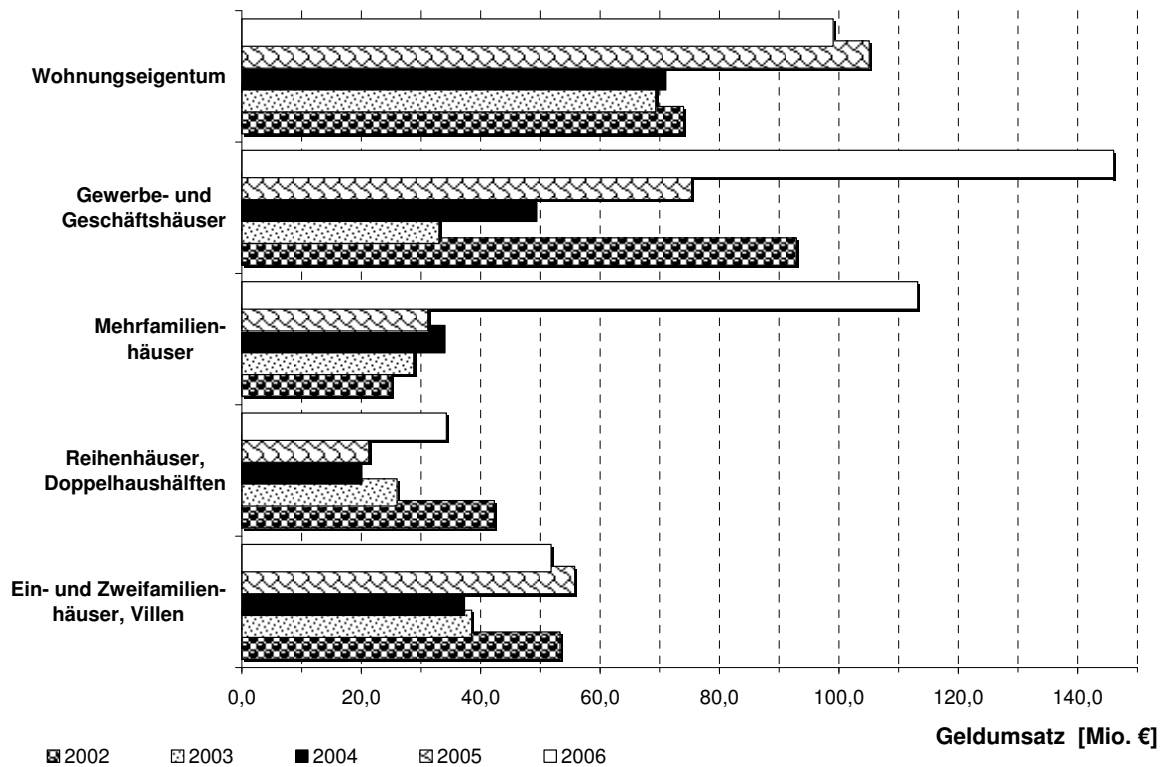
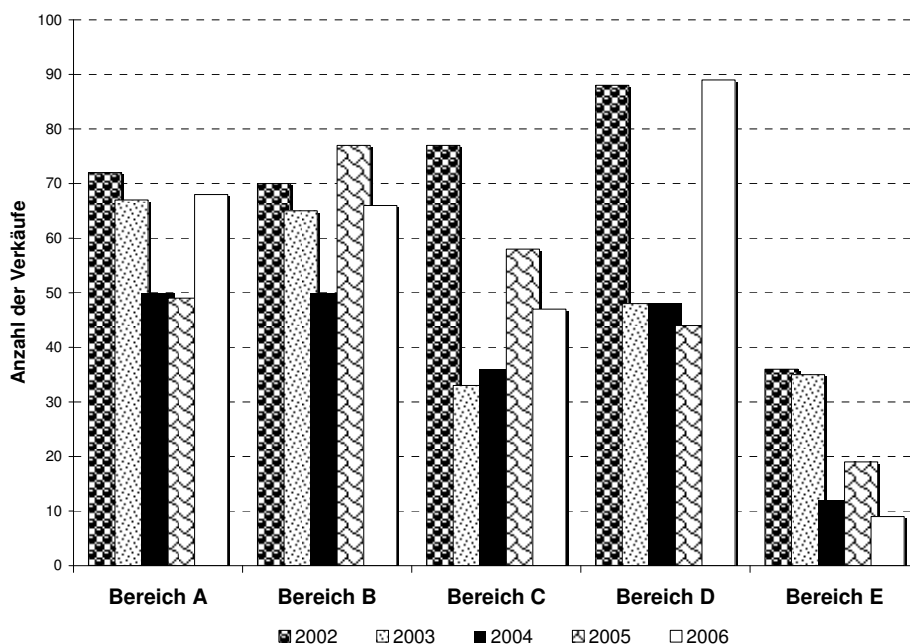


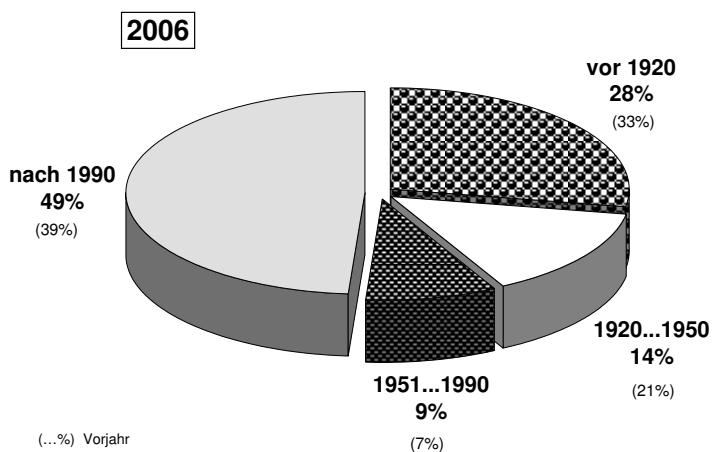
Abb. 29 Ein-, Zweifamilienhäuser¹⁵, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen



Erläuterungen¹⁶:

- 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

Abb. 30 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung nach Baujahr



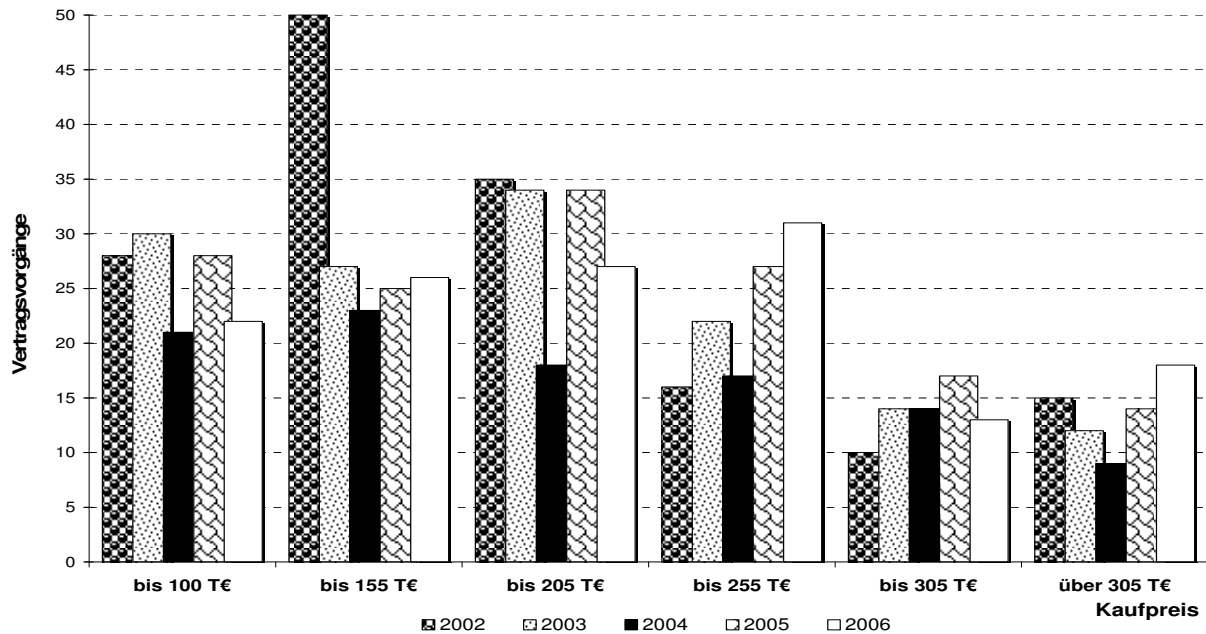
¹⁵ ohne Villen

¹⁶ Gemarkungsübersicht siehe Seite 11

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁷

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 31 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreinsniveau



Tab. 17 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau

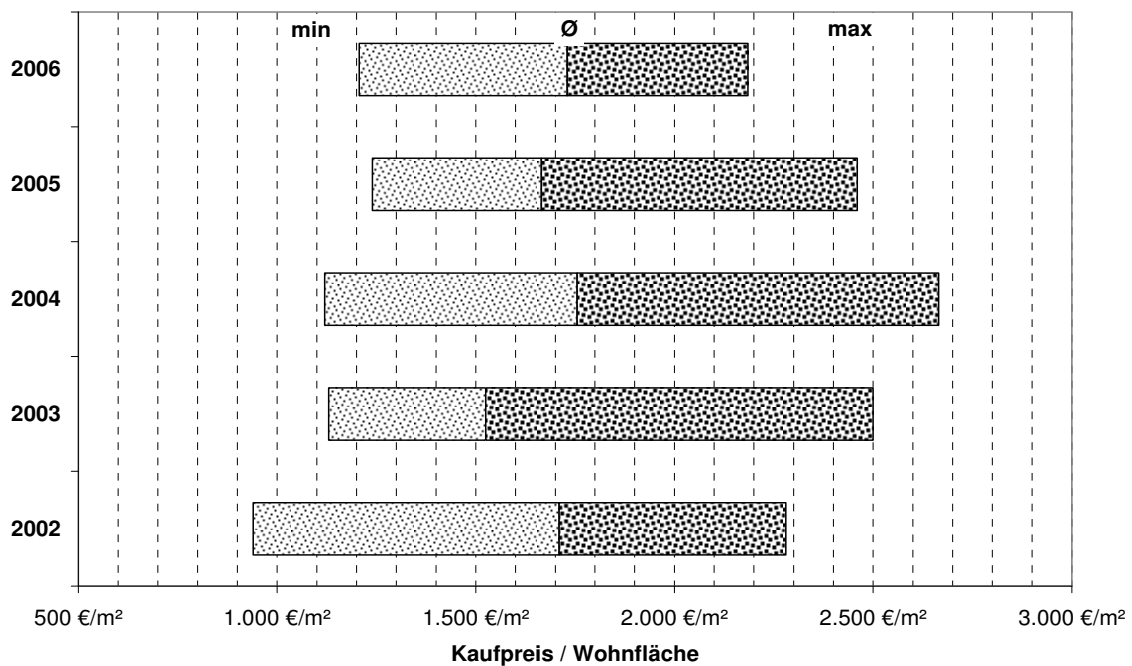
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Baujahr vor 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	9	29
Ø Grundstücksfläche	980 m ²	900 m ²
Ø Wohnfläche	150 m ²	165 m ²
Ø Kaufpreis	271 T€	175 T€
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche¹⁸	1.230 ... 2.085 €/m² (Ø 1.690 €/m ²)	500 ... 1.695 €/m² (Ø 1.010 €/m ²)

¹⁷ Ausführungen bzw. Auswertungen zu Villen auf Seite 50

¹⁸ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche¹⁸	950 ... 1.615 €/m² (Ø 1.245 €/m ²)	385 ... 1.345 €/m² (Ø 765 €/m ²)
Baujahr nach 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	22	
Ø Grundstücksfläche	715 m ²	
Ø Wohnfläche	145 m ²	
Ø Kaufpreis	247 T€	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche¹⁸	1.205 ... 2.185 €/m² (Ø 1.735 €/m ²)	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche¹⁸	955 ... 2.115 €/m² (Ø 1.375 €/m ²)	

Abb. 32 Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln
– Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

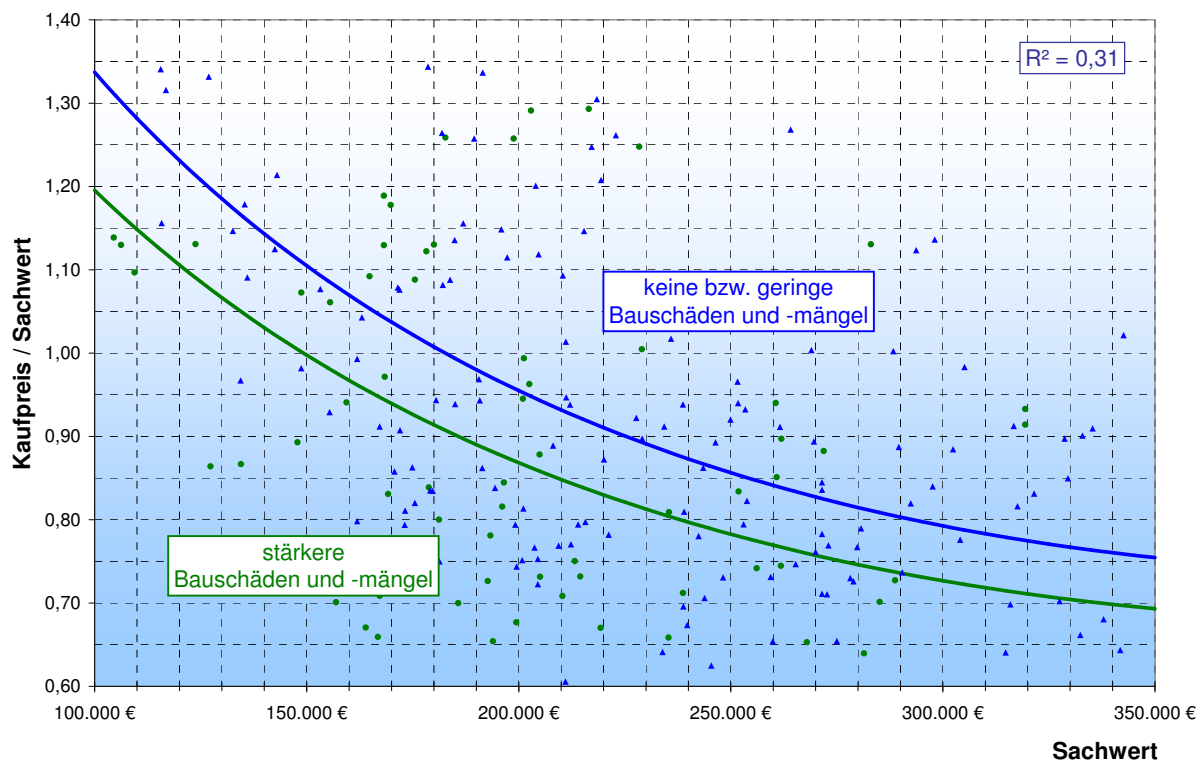



8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV¹⁹) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²⁰), 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 Auswertezeitraum 2002 bis 2006 251 Verkäufe für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von max. 1.200 m² berücksichtigt.

Abb. 33 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert



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

¹⁹ Wertermittlungsverordnung (WertV)

²⁰ 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 nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen²¹
- Brandenburger Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
- Bodenwert = GFZ – angepasster²² 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 € * 0,81 = 226.800 €

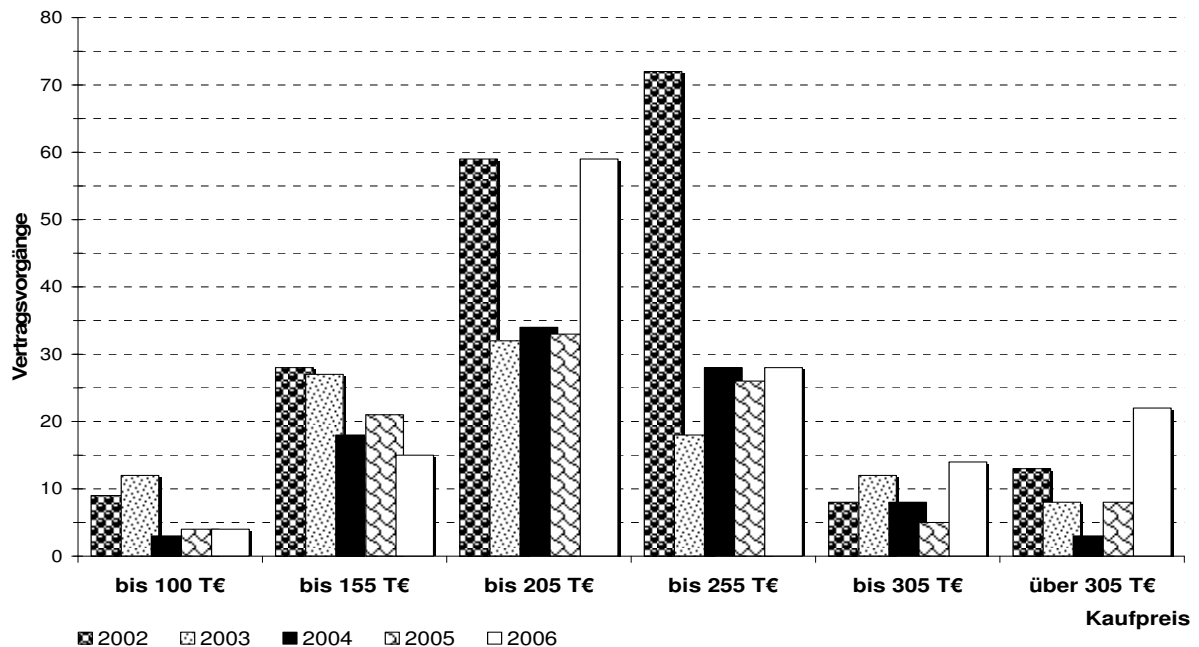
²¹ Die Modellbeschreibung ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html zu finden.

²² Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Anlage 11

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 34 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau



Im Jahr 2006 wurden 151 Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Tendenz: + 47%) und ein Geldumsatz von 34,3 Mio. € (Tendenz: + 61%) registriert. Wie aus der Abb. 34 ersichtlich ist, wurden für 61% der Reihenhäuser und Doppelhaushälften 155.000 € bis 255.000 € bezahlt. Bei den Reihenhäusern wie auch bei den Doppelhaushälften wurden Kaufpreise von max. 410 T€ gezahlt. Dabei wurden im Berichtsjahr 55% mehr Kauffälle im gehobenen Preissegment registriert als 2005. Überwiegend wurden neu gebaute Eigenheime, über das gesamte Stadtgebiet verteilt, veräußert.

Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden 2006 zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit stärkeren Bauschäden und – mängeln registriert. Auch zukünftig wird eine Auswertung dieses Marktsegmentes kaum möglich sein, da zunehmend nur sanierte „alte“ Objekte veräußert werden.

Tab. 18 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel
Baujahr vor 1990		
Verwertbare Kauffälle	14	7
Ø Grundstücksfläche	190 m ²	645 m ²
Ø Wohnfläche	145 m ²	110 m ²
Ø Kaufpreis	345 T€	225 T€
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²³	2.220 ... 2.655 €/m² (Ø 2.430 €/m ²)	1.445 ... 2.435 €/m² (Ø 2.025 €/m ²)
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²³	1.540 ... 2.145 €/m² (Ø 1.930 €/m ²)	1.180 ... 2.000 €/m² (Ø 1.655 €/m ²)
Baujahr nach 1990		
Verwertbare Kauffälle	18	23
Ø Grundstücksfläche	290 m ²	330 m ²
Ø Wohnfläche	135 m ²	115 m ²
Ø Kaufpreis	221 T€	220 T€
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²³	1.270 ... 2.325 €/m² (Ø 1.620 €/m ²)	1.245 ... 2.275 €/m² (Ø 1.900 €/m ²)
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²³	1.010 ... 1.880 €/m² (Ø 1.280 €/m ²)	1.105 ... 1.980 €/m² (Ø 1.515 €/m ²)

²³ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

Abb. 35 **Reihenhäuser** mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

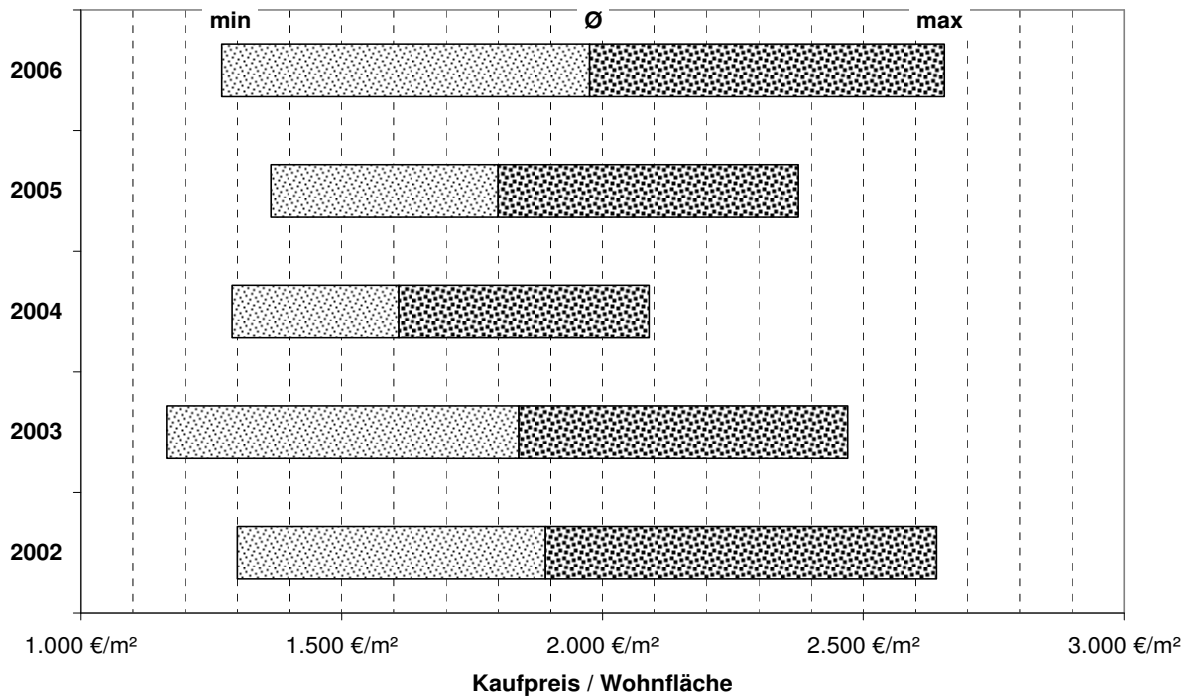
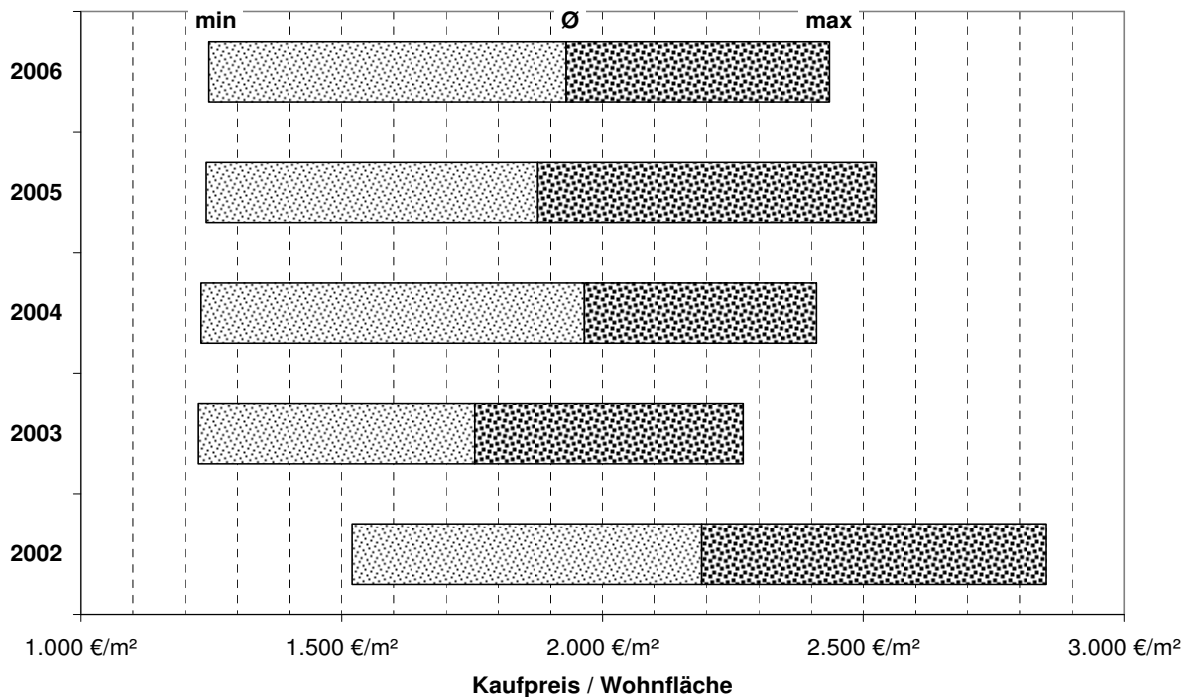


Abb. 36 **Doppelhaushälften** mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

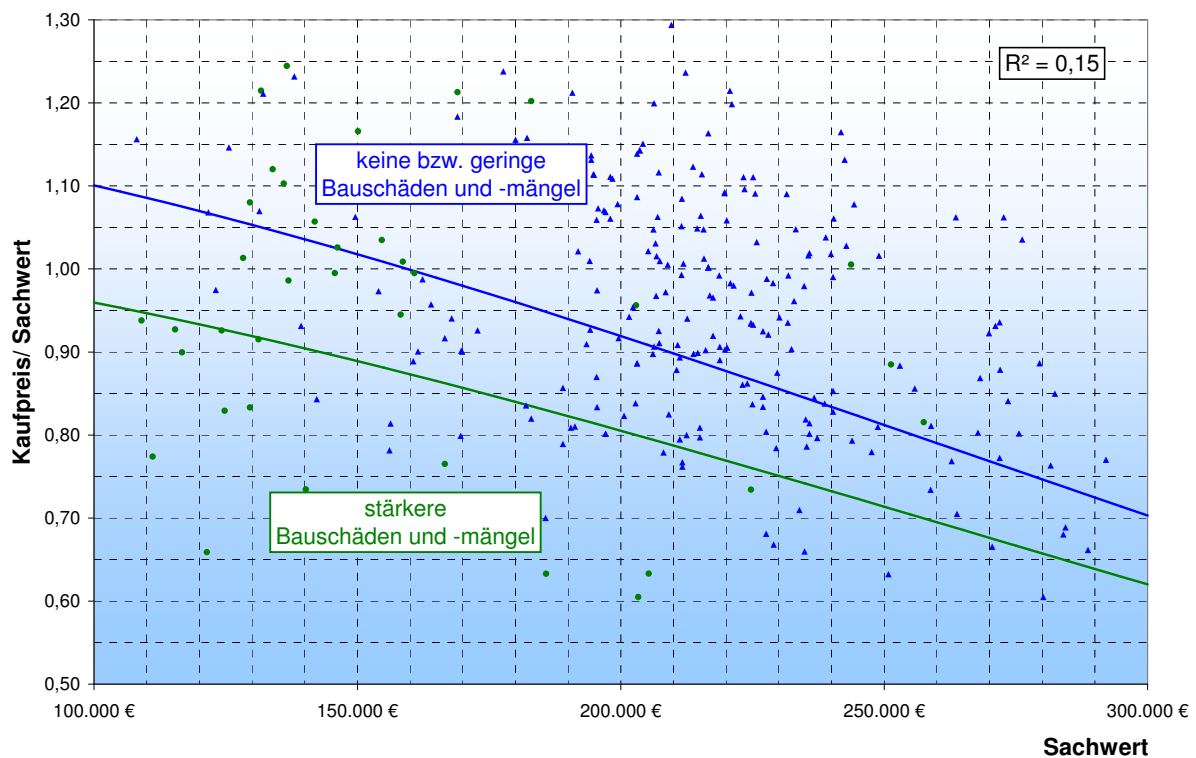



8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV²⁴) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²⁵), 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 2002 bis 2006 272 Verkäufe für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von max. 800 m² berücksichtigt.

Abb. 37 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Anpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert



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

²⁴ Wertermittlungsverordnung (WertV)

²⁵ 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 nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen²⁶
- Brandenburger Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
- Bodenwert = GFZ – angepasster²⁷ Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
- Pauschaler Ansatz für Außenlage = 3 % der Herstellungskosten
- Pauschaler Ansatz für Garage = 5.000 €/Objekt

 Ein Rechenbeispiel finden Sie auf Seite 44.

²⁶ Die Modellbeschreibung ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html zu finden.

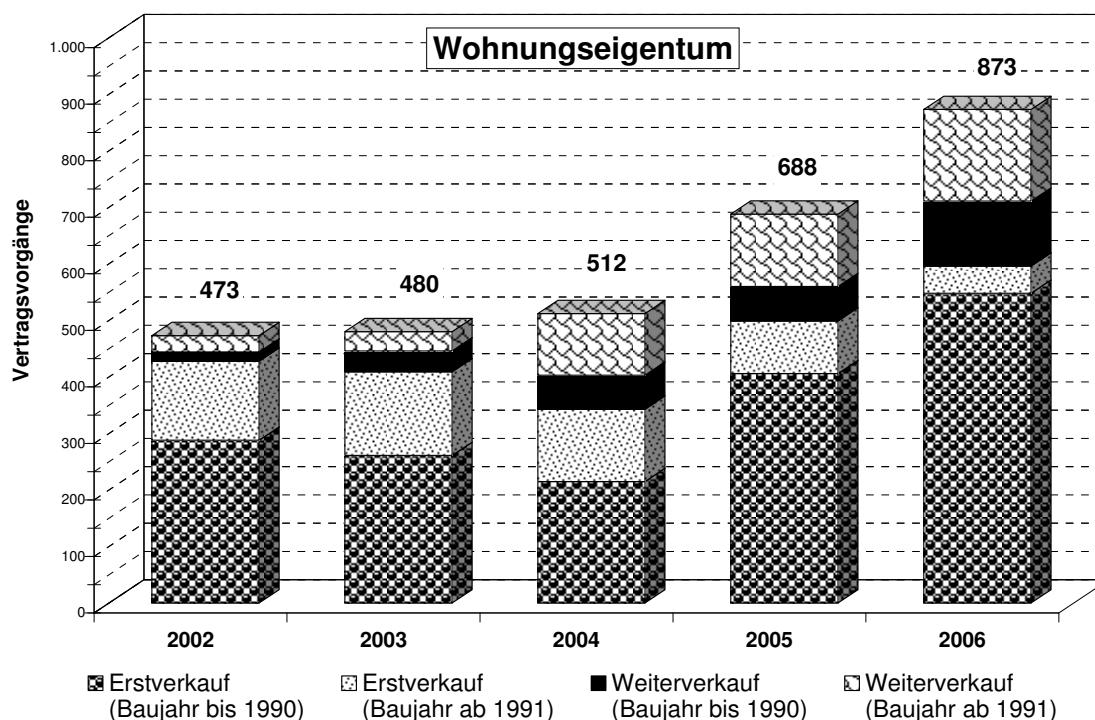
²⁷ Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Anlage 11

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 57.

Im Jahr 2006 registrierte der Gutachterausschuss den Verkauf von 873 Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von 99 Mio. €. Das sind 185 Vertragsvorgänge mehr als im Vorjahr, bei einem gleichzeitigen Rückgang des Geldumsatzes um 6%. Im Mittel wurden 100.000 € pro Kaufvertrag umgesetzt, das sind über 30% weniger als im Vorjahr.

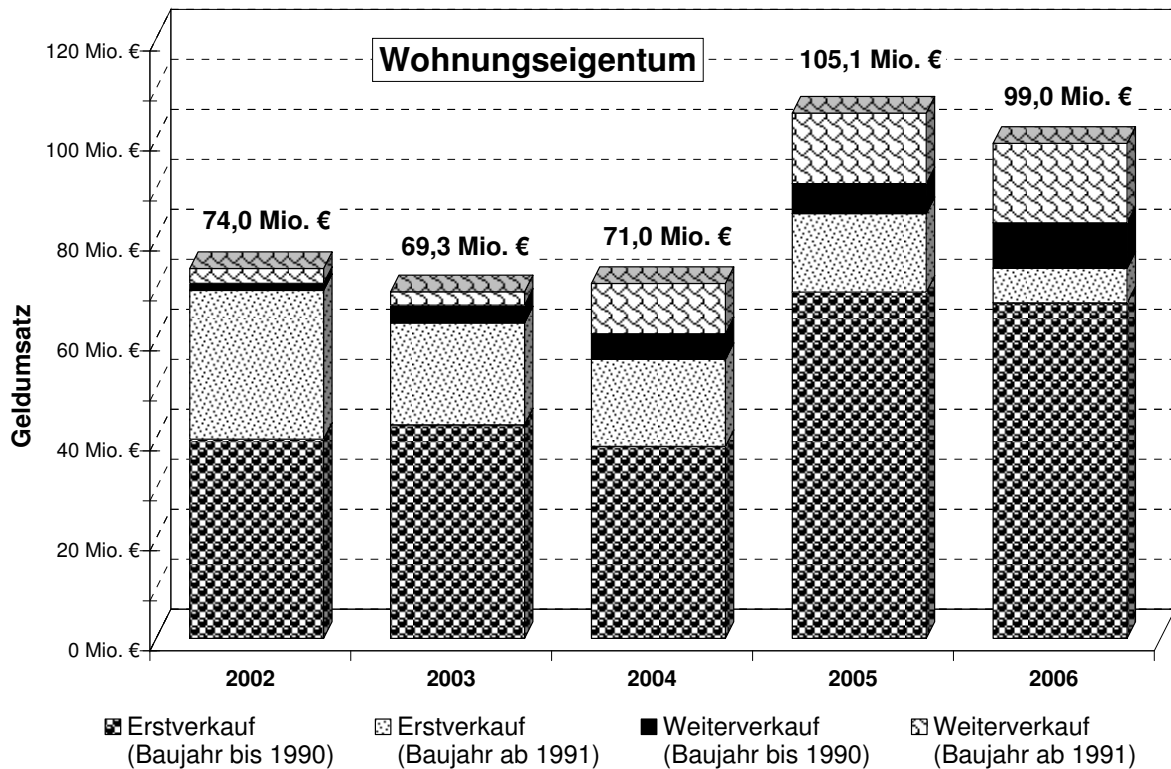
Abb. 38 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Bei dem im Erstverkauf veräußerten Wohneigentum ist bei der Anzahl der Vertragsvorgänge ein erneuter Anstieg von 19% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen und erreicht damit den zweithöchsten Stand seit 1998. Im Gegensatz zu 2005 ist der Geldumsatz um 13% gefallen, erreicht jedoch trotzdem dem zweithöchsten Stand seit 1998. Bestand vor 2002 noch kein Markt für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum, gewinnt dieser jetzt immer mehr an Bedeutung. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Umsatz an Vertragsabschlüssen bei den Weiterverkäufen um 47%. Der Geldumsatz stieg dagegen nur um 24%, was auf die fallenden Wohnflächenpreise bei Wohnungseigentum ab Baujahr 1991 zurückzuführen ist.

Wie aus der Abb. 38 ersichtlich, lag im Jahr 2006 der Schwerpunkt weiterhin bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum in sanierten und umgewandelten Mehrfamilienhäusern in den Stadtteilen Babelsberg und Potsdam. In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie z.B. im Ortsteil Fahrland, Golm und Marquardt, wurden 12% der Wohnungseigentumsverkäufe des Berichtsjahres veräußert. Wobei es sich hier überwiegend um Weiterverkäufe handelt.

Abb. 39 Wohnungseigentum – Geldumsätze



Bei den veräußerten Wohnungseigentum lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche im Erstverkauf bei 1.660 €/m² (Tendenz: - 27%) und im Weiterverkauf bei 1.270 €/m² (Tendenz: - 22%). Der gravierende Rückgang des Quadratmeterpreises bei den Erstverkäufen ist auf den Anstieg an Verkäufen von Wohnungseigentum in Wohnhäusern mit den Baujahren 1960-1990 zurückzuführen, welche überwiegend aus Portfolioverkäufen im Stadtteil Babelsberg resultieren. Im Gegensatz dazu ist die Ursache des Preisrückganges bei den Weiterverkäufen in den fallenden Kaufpreisen von Wohnungseigentum mit Baujahr ab 1991 zu finden. Hier wurden durchschnittlich 420 €/m² Wohnfläche weniger als im Vorjahr gezahlt.

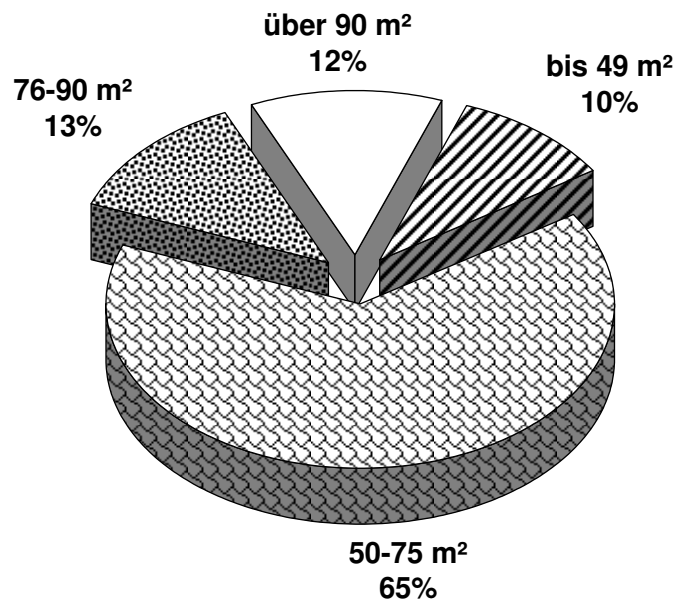
Es wurden überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit normaler Ausstattung im Potsdamer Stadtgebiet veräußert. Das teuerste Wohnungseigentum wechselte im Stadtteil Pots-

dam in sehr guter Wohnlage für rund 3.500 €/m², inklusive Tiefgaragenstellplatz, den Eigentümer.

Tab. 19 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		873	+ 27%	99,0 Mio. €	- 6%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	302	- 14%	55,2 Mio. €	- 18%
	Baujahr 1960 bis 1990	246	+ 3,6-fach	11,9 Mio. €	+ 5,4-fach
	Baujahr ab 1991	48	- 48%	6,9 Mio. €	- 56%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	95	+ 1,1-fach	7,9 Mio. €	+ 54%
	Baujahr 1960 bis 1990	20	+ 33%	1,2 Mio. €	+ 32%
	Baujahr ab 1991	162	+ 27%	15,9 Mio. €	+ 13%

Abb. 40 Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen



Wie auch in den letzten Jahren lag der Schwerpunkt bei den Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 75 m². Hier wurden 531 Kauffälle von Wohnungseigentümern erfasst. Gegenüber dem Vorjahr verlagerte sich die anteilmäßige Nachfrage zugunsten von Wohnungen mit

Wohnflächen von 50 m² bis 75 m² (Tendenz: + 19%). Dabei war der größte Rückgang bei Wohnflächen über 90 m² zu verzeichnen.

Von den im Berichtsjahr veräußerten Wohnungen wechselten 7% im Zuge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen mit einem Geldumsatz von rund 3,7 Mio. € den Besitzer. Im Jahr 2005 betrug der Anteil an Verkäufen im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr 12%. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 55, Tab. 23.

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkauf

Tab. 20 Wohnungseigentum – Erstverkäufe (außerhalb von San / Entw²⁸)

außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen					
		Anzahl	Ø Wfl. ²⁹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005
Baujahr vor 1960 (saniert)					
Stadtteil Potsdam	mittlere Lage	87	75 m ²	2.010 ... 2.750 €/m ² (Ø 2.365 €/m ²)	930 ... 2.850 €/m ² (Ø 2.120 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	18	95 m ²	1.875 ... 2.960 €/m ² (Ø 2.645 €/m ²)	1.605 ... 2.950 €/m ² (Ø 2.565 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)					
Stadtteil Potsdam	mittlere Lage	246	60 m ²	800 ... 1.015 €/m ² (Ø 805 €/m ²)	595 ... 1.080 €/m ² (Ø 820 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)					
Stadtteil Potsdam	mittlere Lage				1.060 ... 1.450 €/m ² (Ø 1.250 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	3	75 m ²	1.410 ... 1.865 €/m ² (Ø 1.630 €/m ²)	1.470 ... 2.390 €/m ² (Ø 1.940 €/m ²)

²⁸ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

²⁹ Wohnfläche (Wfl.)

Tab. 21 Wohnungseigentum – Erstverkäufe (in San / Entw³⁰)

in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
	Anzahl	Ø Wfl. ³¹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam	96	75 m ²	1.530 ... 2.925 €/m ² (Ø 2.315 €/m ²)	2.335 ... 2.885 €/m ² (Ø 2.530 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	72	70 m ²	2.220 ... 2.765 €/m ² (Ø 2.595 €/m ²)	1.905 ... 2.720 €/m ² (Ø 2.495 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)				
Stadtteil Potsdam	15	60 m ²	1.675 ... 2.185 €/m ² (Ø 1.960 €/m ²)	1.905 ... 2.185 €/m ² (Ø 2.090 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	6	65 m ²	2.150 ... 2.175 €/m ² (Ø 2.165 €/m ²)	1.760 ... 2.655 €/m ² (Ø 2.355 €/m ²)

8.4.1.2 Weiterverkauf

Tab. 22 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ³¹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	
Baujahr vor 1960 (saniert)	mittlere Lage	32	70 m ²	1.025 ... 2.065 €/m ² (Ø 1.300 €/m ²)	1.000 ... 1.935 €/m ² (Ø 1.450 €/m ²)
	San/Entw ³⁰	5	80 m ²	1.015 ... 1.565 €/m ² (Ø 1.280 €/m ²)	645 ... 1.925 €/m ² (Ø 1.380 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)	15	55 m ²	700 ... 1.295 €/m ² (Ø 875 €/m ²)	930 ... 1.225 €/m ² (Ø 1.110 €/m ²)	

³⁰ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³¹ Wohnfläche (Wfl.)

	Anzahl	Ø Wfl. ³¹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	
Baujahr nach 1990 (Neubau)	gute bis sehr gute Lage ³²	8	125 m ²	1.485 ... 2.885 €/m ² (Ø 2.220 €/m ²)	2.185 ... 3.450 €/m ² (Ø 2.875 €/m ²)
	----- mittlere Lage	83	65 m ²	545 ... 2.635 €/m ² (Ø 1.250 €/m ²)	1.310 ... 1.785 €/m ² (Ø 1.670 €/m ²)
	----- San/Entw ³³	5	60 m ²	1.015 ... 1.360 €/m ² (Ø 1.135 €/m ²)	

Tab. 23 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe (Zwangsversteigerung / Notverkauf)

	Anzahl	Ø Wfl. ³⁴	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2005	
Baujahr vor 1960 (saniert)	mittlere Lage	21	60 m ²	540 ... 1.825 €/m ² (Ø 915 €/m ²)	700 ... 1.195 €/m ² (Ø 990 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)	gute bis sehr gute Lage				1.050 ... 1.550 €/m ² (Ø 1.295 €/m ²)
	----- mittlere Lage	32	65 m ²	155 ... 1.035 €/m ² (Ø 610 €/m ²)	345 ... 1.085 €/m ² (Ø 755 €/m ²)

³² Im Jahr 2005 wurde ausschließlich verwertbares Wohnungseigentum in Wassernähe veräußert.

³³ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³⁴ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.2 Preisentwicklung

Abb. 41 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)

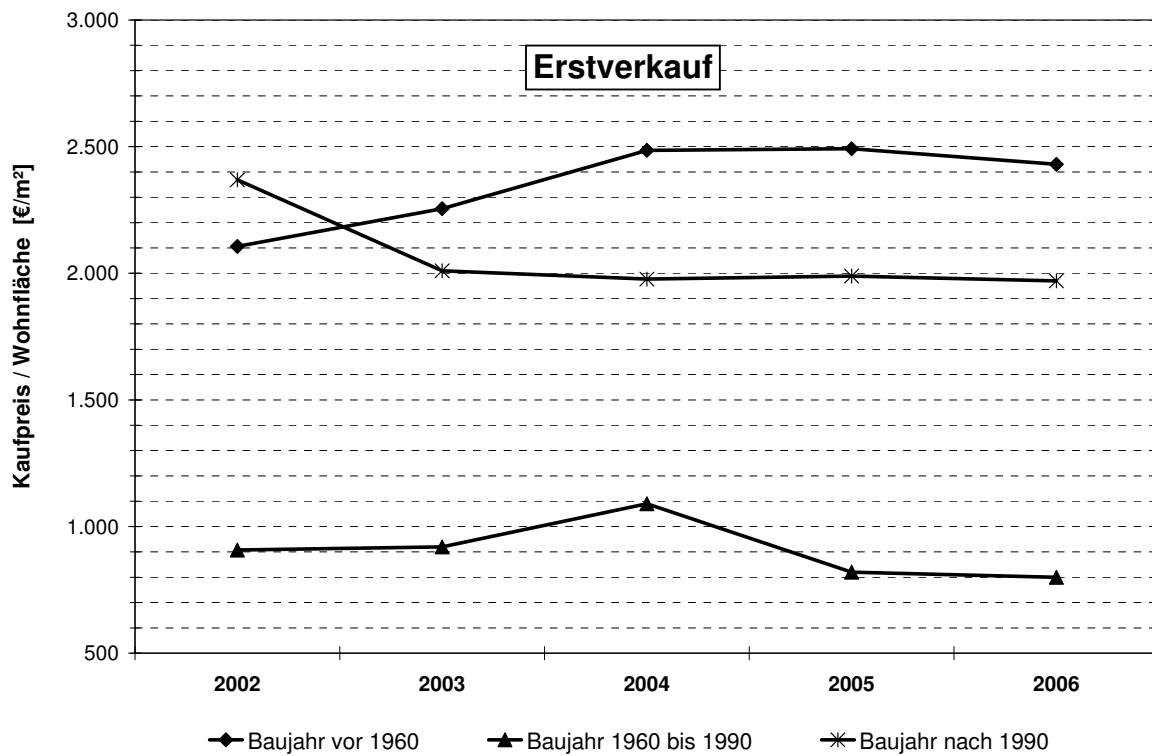
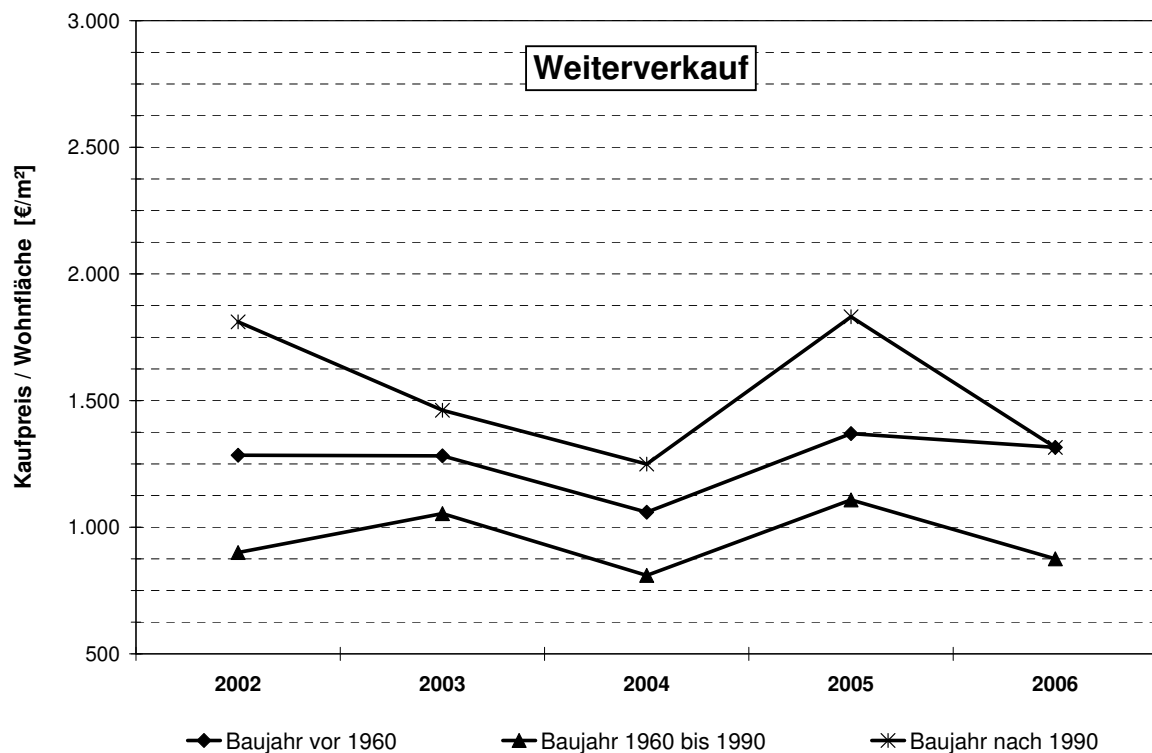


Abb. 42 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)



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.

Tab. 24 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau

	2006	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	35	- 41%
Geldumsatz	5,1 Mio. €	+ 1,5-fach
Kaufpreisspanne pro Nutzfläche³⁵	2.410 ... 3.210 €/m²	
Ø Kaufpreis pro Nutzfläche	2.740 €/m ²	

Wie auch den vorangegangenen Jahren spielte der Verkauf von Teileigentum auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der wenigen Verträge können keine Aussagen zu tendenziellen Preisentwicklungen von Teileigentum getroffen werden.

Tab. 25 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

	Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Vertragsvorgänge	146	128
Kaufpreisspanne	3.200 ... 9.800 €	5.000 ... 18.900 €
Durchschnittlicher Kaufpreis	6.000 €	10.200 €
Tendenz zum Vorjahr ³⁶	↓	↓

³⁵ überwiegend Erstverkäufe von Laden-, Büro- und Praxisflächen

³⁶ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%


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

Tab. 26 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2006

	außerhalb von San / Entw ³⁷		innerhalb von San / Entw	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	22	32	10	10
Ø Grundstücksfläche	2.535 m ²	2.455 m ²	930 m ²	670 m ²
Ø Wohnfläche	1.465 m ²	1.255 m ²	805 m ²	445 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³⁸	525 €/m² ⇕ 1.365 €/m²	165 €/m² ⇕ 550 €/m²	1.025 €/m² ⇕ 2.075 €/m²	310 €/m² ⇕ 665 €/m²
Ø Kaufpreis / Wohnfläche	865 €/m ²	335 €/m ²	1.435 €/m ²	430 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ³⁹	↓	↘	↑	↓
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche³⁸	415 €/m² ⇕ 1.155 €/m²	130 €/m² ⇕ 440 €/m²	820 €/m² ⇕ 1.665 €/m²	205 €/m² ⇕ 455 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	650 €/m ²	260 €/m ²	1.105 €/m ²	310 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ³⁹	↓	↘	↗	↓

 Der starke Preisverfall bei den Mehrfamilienhäusern ist vor allem auf den Sammelkauf von mehren Wohngebäuden (Portfolio) durch Investoren zurückzuführen.

³⁷ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³⁸ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

³⁹ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

8.6.2.1 Ausführungen zur Liegenschaftszinsermittlung

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahrens zu ermitteln (§ 11 WertV⁴⁰).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse – so auch in Potsdam – nur wenige geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde Ende 2002 eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hatte, für eine gebietsübergreifende Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ein Modell zur Erfassung und Auswertung der Kauffälle und einheitliche Ansätze bei den Einflussgrößen festzulegen.



Alle Ergebnisse der Auswertung zur Ermittlung von gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg finden Sie im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Eine Auswertung speziell für die Stadt Potsdam wurde nicht vorgenommen.

Rahmenbedingungen:

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer⁴¹
- objekttypische Grundstücksgröße bzw. Bodenwert
- tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten
- Gesamtnutzungsdauer:

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre
Büro- und Verwaltungshäuser	60 Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
- Mietausfallwagnis:

Wohnen	2%
Gewerbe	4%

⁴⁰ Wertermittlungsverordnung (WertV)

⁴¹ § 16 Abs. 4 WertV

- Verwaltungskosten:
 - Wohnen entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung⁴²
 - Gewerbe 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten:
 - Wohnen entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
 - Gewerbe 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche, je nach Objektart, Bauausführung und Baualter⁴³

Die **Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (p)** wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

- 📖 RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks
- q = 1 + 0,01 x p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Bei der Auswertung des landesweit gesammelten Datenmaterials zur Ermittlung von gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäusern, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser wurde das Land Brandenburg aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur und –dichte in zwei Teilräume unterschieden:

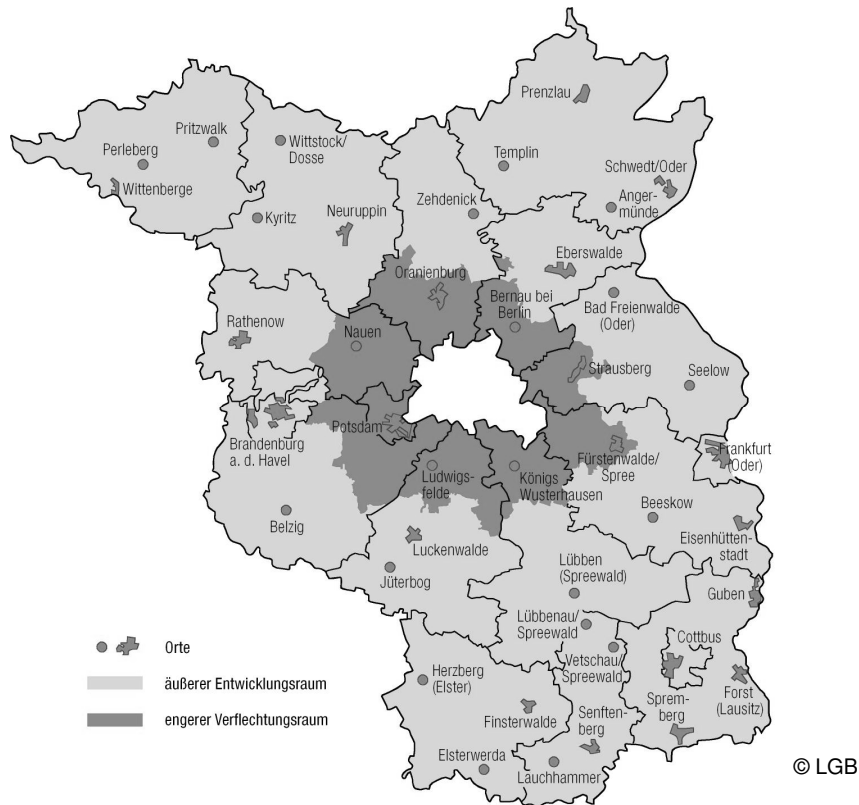
- A) Engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (eVR) mit einer Fläche von 4.430 km² und ca. 1,0 Mio. Einwohnern,
- B) Äußerer Entwicklungsraum des Landes (äER) mit einer Fläche von 25.070 km² und ca. 1,6 Mio. Einwohnern.

- 📖 Potsdam liegt als kreisfreie Stadt im engeren Verflechtungsraum.

⁴² in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.90 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. 11.03 (BGBl. I, S. 2346)

⁴³ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

Abb. 43 Teilräume im Land Brandenburg



Bei den durchgeführten Regressionsanalysen wurde der Einfluss von Kaufdatum, Größe der Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr auf die Liegenschaftszinssätze geprüft.

8.6.2.2 Gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung von gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser standen landesweit 127 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte generell nicht festgestellt werden, daher erfolgte die Auswertung ohne Berücksichtigung des Kaufdatums. Die nachfolgende Tabelle beschreibt die Stichprobe für die Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume.

Tab. 27 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinsermittlung

	Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam		kreisfreie Städte	
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 ... 2006		2001 ... 2006	
verwertbare Kauffälle	42		30	
Baujahr	1870 ... 2001		1870 ... 1998	
Restnutzungsdauer	24 ... 80 Jahre	43 Jahre	20 ... 70 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,8 ... 10,6 €/m ²	5,1 €/m ²	1,8 ... 10,6 €/m ²	5,0 €/m ²
Bodenwert	12 ... 380 €/m ²	140 €/m ²	12 ... 380 €/m ²	160 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,9 ... 25,3	12,8	5,2 ... 21,1	10,4

Tab. 28 Mehrfamilienhäuser – gebietsübergreifende Liegenschaftzinssätze

Teilräume	Liegenschaftszins	Einflussgrößen
Engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam	5,7	Wohnfläche (Ø 728 m ²) monatliche Nettokaltmiete (Ø 5,1 €/m ²) Bodenwert (Ø 140 €/m ²)
Mit zunehmender monatlicher Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins. Dagegen fällt der Liegenschaftszins mit wachsendem Bodenwert. Bis zu einer Wohnfläche von 1.640 m ² steigt der Liegenschaftszins, danach fällt er (parabelförmiger Verlauf).		
kreisfreie Städte (Potsdam, Cottbus, Frankfurt/Oder, Brandenburg a.d.H.)	7,1	monatliche Nettokaltmiete (Ø 5,0 €/m ²)
Mit dem Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete fällt der Liegenschaftszins.		

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Einflussgrößen ändert sich der Liegenschaftzinssatz.

8.7 Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Zu dieser Kategorie gehören im wesentlichen Bürogebäude, Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen mit gewerblichem Mietanteil von 100% und Wohn- und Geschäftshäuser, deren gewerblicher Mietanteil über 20% beträgt.

2006 haben 80 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 129,9 Mio. € und 17,9 ha den Eigentümer gewechselt. Damit wurde das 1,6-fache des Vorjahres an Geld umgesetzt, was überwiegend auf den starken Anstieg des Umsatzes bei den Wohn- und Geschäftshäusern zurückzuführen ist. Der Spitzenkaufpreis für sanierte Objekte betrug im Berichtsjahr 4.665 € pro Quadratmeter Nutzfläche und lag im Potsdamer Stadtzentrum.

8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 29 Wohn- und Geschäftshäuser⁴⁴ – Preisniveau 2006

	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	26	12
Ø Grundstücksfläche	835 m ²	1.325 m ²
Ø Nutzfläche	850 m ²	350 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁵	1.025 ... 2.985 €/m² (Ø 1.625 €/m ²)	360 ... 1.380 €/m² (Ø 760 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁶	↑	↑
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche⁴⁵	695 ... 2.380 €/m² (Ø 1.270 €/m ²)	305 ... 1.055 €/m² (Ø 580 €/m ²)

⁴⁴ Wohngebäude, die einen gewerblichen Mietanteil von über 20 % aufweisen.

⁴⁵ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁴⁶ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%


Aufgrund der geringen Anzahl an Vertragsvorgängen bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden im Berichtsjahr wurden zur besseren Auswertung zusätzlich die Kauffälle aus dem Jahr 2005 herangezogen und in der unten dargestellten Tabelle ausgewertet.

Tab. 30 Büro- und Verwaltungshäuser – Preisniveau

	mittlere bis sehr gute Lage	einfache Lage
	Auswertezeitraum 2005 bis 2006	
Anzahl verwertbarer Kauffälle	8	6
Ø Grundstücksfläche	2.100 m ²	1.670 m ²
Ø Nutzfläche	1.315 m ²	770 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁷	585 ... 3.830 €/m² (Ø 1.410 €/m ²)	295 ... 1.680 €/m² (Ø 665 €/m ²)

 In der Tab. 30 handelt es sich ausschließlich um sanierte bzw. teilsanierte Objekte.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

 Die wichtigen Ausführungen zu den nachfolgend veröffentlichten gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 59.

Für die Ermittlung von gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser standen landesweit 62 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte generell nicht festgestellt werden, daher erfolgte die Auswertung ohne Berücksichtigung des Kaufdatums. Die nachfolgende Tabelle beschreibt die Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume.

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

Tab. 31 Wohn- und Geschäftshäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinsermittlung

	Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam		kreisfreie Städte	
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Datum	2001 ... 2006		2000 ... 2006	
verwertbare Kauffälle	28		30	
Baujahr	1731 ... 2000		1731 ... 2000	
Restnutzungsdauer	20 ... 80 Jahre	35 Jahre	24 ... 80 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,7 ... 26,9 €/m ²	9,4 €/m ²	3,0 ... 26,9 €/m ²	9,5 €/m ²
Bodenwert	58 ... 783 €/m ²	375 €/m ²	60 ... 780 €/m ²	380 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,4 ... 33,6	13,8	4,3 ... 25,3	11,3

Tab. 32 Wohn- und Geschäftshäuser – gebietsübergreifende Liegenschaftzinssätze

Teilräume	Liegenschaftszins	Einflussgrößen
Engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam	5,7	Wohn- und Nutzfläche (Ø 913 m ²)
Mit zunehmender Objektgröße, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche, steigt der Liegenschaftszins.		
kreisfreie Städte (Potsdam, Cottbus, Frankfurt/Oder, Brandenburg a.d.H.)	7,0	Wohn- und Nutzfläche (Ø 920 m ²) Bodenwert (Ø 380 €/m ²)
Mit wachsendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszins. Bei dem Einfluss der Wohn- und Nutzfläche auf den Zinssatz ist ein sinusförmiger Verlauf zu verzeichnen. D.h., dass der Liegenschaftzinssatz im Bereich von ca. 990 bis 2.600 m ² Wohn- und Nutzfläche mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche sinkt. Dagegen steigt er bei Wohn- und Nutzflächen unter 990 m ² bzw. über 2.600 m ² .		

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Einflussgrößen ändert sich der Liegenschaftzinssatz.

Bei Büro- und Verwaltungshäusern standen landesweit nur 12 geeignete Kauffälle aus dem Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung und somit zu wenig für eine Auswertung.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

In diesem Teilmarkt wurden 14 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 12,4 ha und einem Geldumsatz von 16,1 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.

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.

Tab. 33 Villen – Preisniveau 2006

	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	11	8
Ø Grundstücksfläche	1.500 m ²	1.400 m ²
Ø Nutzfläche	370 m ²	500 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁸	1.315 ... 4.315 €/m² (Ø 2.840 €/m ²)	480 ... 2.170 €/m² (Ø 925 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁹	↑	↓
Kaufpreis / Geschossfläche⁴⁸	970 ... 2.905 €/m² (Ø 2.130 €/m ²)	385 ... 1.740 €/m² (Ø 735 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁹	↗	↓

⁴⁸ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁴⁹ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

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.

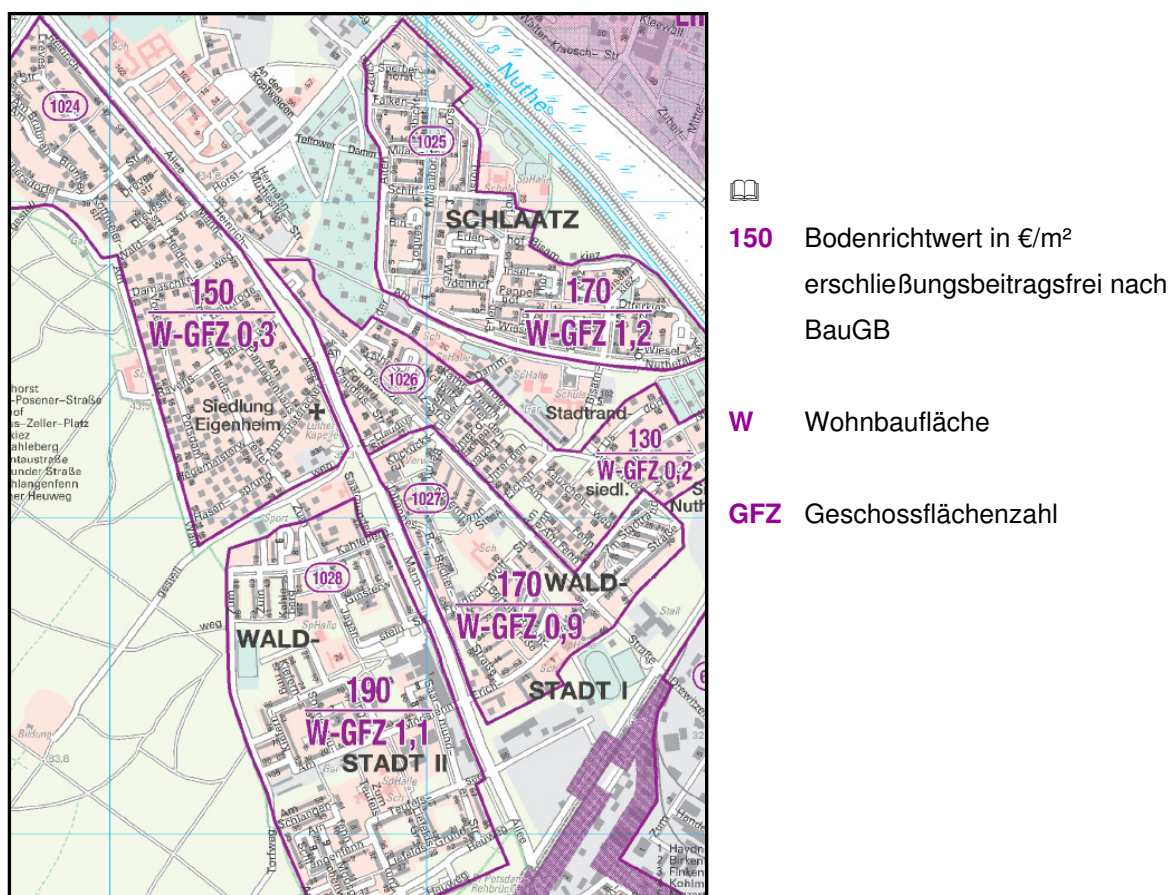
⁵⁰ Baugesetzbuch (BauGB)

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2007 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam 58 Bodenrichtwerte für Bauland⁵¹ zum Stichtag 01.01.2007 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.

Abb. 44 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2007)



⁵¹ Definition von Bauland auf Seite 25

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.

Tab. 34 Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau

Lage	Stadt Potsdam	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵³
I	180 ... 230 €/m ²	↘
II	100 ... 160 €/m ²	→
III	30 ... 90 €/m ²	↘

 Erläuterungen für Tab. 34 und Tab. 35:

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

Tab. 35 Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau

Lage	Potsdam	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵³	Babelsberg	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵³
I	300 €/m ²	→	220 €/m ²	↘
II	270 €/m ²	↘	200 €/m ²	→
III	220 €/m ²	↘		
IV	170 ... 220 €/m ²	→		

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

Tab. 36 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	→



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

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

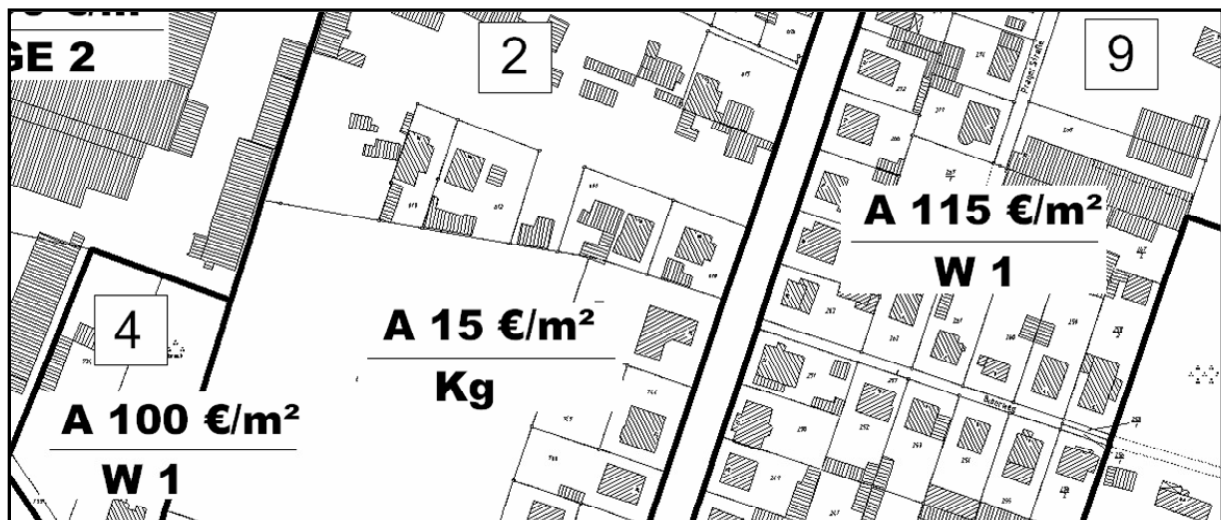
9.3 Besondere Bodenrichtwerte


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.

Abb. 45 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2007)




-  **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

Im Januar 2007 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam 2 landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2007 beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Tab. 37 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2007)	Tendenz zum Vorjahr ⁵⁵
Ackerland	0,38 €/m ²	→
Grünland	0,36 €/m ²	↗

 Eine Aussage zur Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis ist nicht möglich.

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 35.

⁵⁵ Tendenz: → ± 2% ↗ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁵⁶ 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. Im Einzelfall ist eine Auskunft aus der Datensammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzuholen.

Tab. 38 Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte

Nutzungsart	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Garagenstellplatz (Garage gehört dem Nutzer)	30 ... 275 € / Stellplatz	Jan. 2001
Erholung (unbebaut)	0,15 ... 1,25 €/m ²	März 2007
Erholung (bebaut)	0,30 ... 2,55 €/m ² (3,50 €/m ² ⁵⁷)	

⁵⁶ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

⁵⁷ inkl. Bebauung

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. Unter www.potsdam.de ist der 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 zurückliegende 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 78.

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 Dr. Stelter, Manfred

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

Ziehe, Jutta Gedicke, Christine

12. Anhang

12.1 Weitere Ansprechpartner

Tab. 39 Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer...
Auskunft Liegenschaftskataster	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 3192
Bauleitplanungen	Arbeitsgruppe Bauservice	0331 / 289 2629
Städtische Grundstücke	Kommunaler Immobilien Service (KIS)	0331 / 289 1462
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnungsaufsicht / Mietpreisüberwachung	0331 / 289 2667
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 278 6509
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 1259
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam	0331 / 6206 777
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
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 28 75 – 149

Tab. 40 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 Tabellenverzeichnis⁵⁸

Tab. 1	Potsdamer Umsatzentwicklungen in Jahr 2006	7
Tab. 2	Potsdamer Bodenpreisniveau 2006 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB).....	7
Tab. 3	Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes	8
Tab. 4	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam.....	14
Tab. 5	Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam.....	15
Tab. 6	Vertragsvorgänge 2006.....	18
Tab. 7	Geldumsatz	21
Tab. 8	Flächenumsatz 2006.....	24
Tab. 9	Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise	27
Tab. 10	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten / Einflussgrößen.....	29
Tab. 11	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten.....	30
Tab. 12	Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise	33
Tab. 13	Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert	34
Tab. 14	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2006.....	35
Tab. 15	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Kaufpreisspannen	35
Tab. 16	Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau.....	37
Tab. 17	Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau	41
Tab. 18	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau	46
Tab. 19	Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz.....	52
Tab. 20	Wohnungseigentum – Erstverkäufe (außerhalb von San / Entw).....	53
Tab. 21	Wohnungseigentum – Erstverkäufe (in San / Entw).....	54
Tab. 22	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe	54
Tab. 23	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe (Zwangsversteigerung / Notverkauf)	55
Tab. 24	Teileigentum – Umsatz / Preisniveau	57
Tab. 25	Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze.....	57
Tab. 26	Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2006	58
Tab. 27	Mehrfamilienhäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinsermittlung	62
Tab. 28	Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinsen	62
Tab. 29	Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau 2006.....	63
Tab. 30	Büro- und Verwaltungshäuser – Preisniveau	64
Tab. 31	Wohn- und Geschäftshäuser – Stichprobe für Liegenschaftszinsermittlung	65
Tab. 32	Wohn- und Geschäftshäuser – Liegenschaftszinsen	65
Tab. 33	Villen – Preisniveau 2006.....	66
Tab. 34	Bodenrichtwertniveau – Individueller Wohnungsbau.....	69
Tab. 35	Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau.....	69
Tab. 36	Bodenrichtwertniveau – Gemischt genutzte Bauflächen	70

⁵⁸ Tab. = Tabelle

<i>Tab. 37</i>	<i>Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....</i>	<i>72</i>
<i>Tab. 38</i>	<i>Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte.....</i>	<i>73</i>
<i>Tab. 39</i>	<i>Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam.....</i>	<i>77</i>
<i>Tab. 40</i>	<i>Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam.....</i>	<i>78</i>

12.3 Abbildungsverzeichnis⁵⁹

Abb. 1	Grundstücksverkehr – Geldumsätze in einigen ausgewählten Gebieten	6
Abb. 3	Gemarkungsübersicht	11
Abb. 4	Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster).....	12
Abb. 5	Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)	12
Abb. 6	Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)	13
Abb. 7	Potsdamer Wohngebäudebestand (Quelle: Bereich Statistik)	13
Abb. 8	Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der Bodenrichtwertkarte (Auszug)	15
Abb. 9	Vertragsvorgänge – Entwicklung seit 1994	16
Abb. 10	Vertragsvorgänge – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.....	17
Abb. 11	Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland	19
Abb. 12	Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke.....	19
Abb. 13	Marktteilnehmer – Gesamtumsätze.....	20
Abb. 14	Marktteilnehmer – Teilmärkte	20
Abb. 15	Geldumsatz – Entwicklung seit 1994.....	21
Abb. 16	Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz	22
Abb. 17	Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz	23
Abb. 18	Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge	25
Abb. 19	Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes	26
Abb. 20	Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes	26
Abb. 21	Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau.....	27
Abb. 22	Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen	28
Abb. 23	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten.....	29
Abb. 24	Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung	31
Abb. 25	Gewerbliche Bauflächen – Umsätze	32
Abb. 26	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2006	38
Abb. 27	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)	39
Abb. 28	Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl).....	39
Abb. 29	Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen.....	40
Abb. 30	Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung nach Baujahr	40
Abb. 31	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau	41
Abb. 32	Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und –mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	42
Abb. 33	Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert	43

⁵⁹ Abb. = Abbildung

Abb. 34	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau	45
Abb. 35	Reihenhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	47
Abb. 36	Doppelhaushälften mit keinen bzw. geringen Bauschäden und -mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	47
Abb. 37	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Anpassungsfaktor Kaufpreis / Sachwert	48
Abb. 38	Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge.....	50
Abb. 39	Wohnungseigentum – Geldumsätze	51
Abb. 40	Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen	52
Abb. 41	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf).....	56
Abb. 42	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf).....	56
Abb. 43	Teilräume im Land Brandenburg.....	61
Abb. 44	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2007)	68
Abb. 45	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2007).....	71