

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2007

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: Das ehemalige „Große Militärwaisenhaus“ zu Potsdam (1771 bis 1778) mit Monopteros (Tempelturm) und Caritas-Statue

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.....	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Regionale Rahmendaten	9
3.2 Wirtschaftliche Daten	11
3.3 Stadtentwicklung.....	13
3.3.1 Bauleitplanung.....	13
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	13
4. Übersicht über die Umsätze.....	16
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.1.1 Gesamtumsatz	16
4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten	18
4.1.3 Marktteilnehmer.....	19
4.2 Geldumsatz.....	20
4.3 Flächenumsatz	22
5. Bauland	24
5.1 Allgemeines	24
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	26
5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	26
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizient „Grundstücksgröße“	29
5.2.4 Wassergrundstücke.....	30
5.3 Geschosswohnungsbau.....	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen	32
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	34
5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen	35
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	38
7.1 Garten- und Erholungsflächen	38
7.2 Verkehrsflächen.....	38

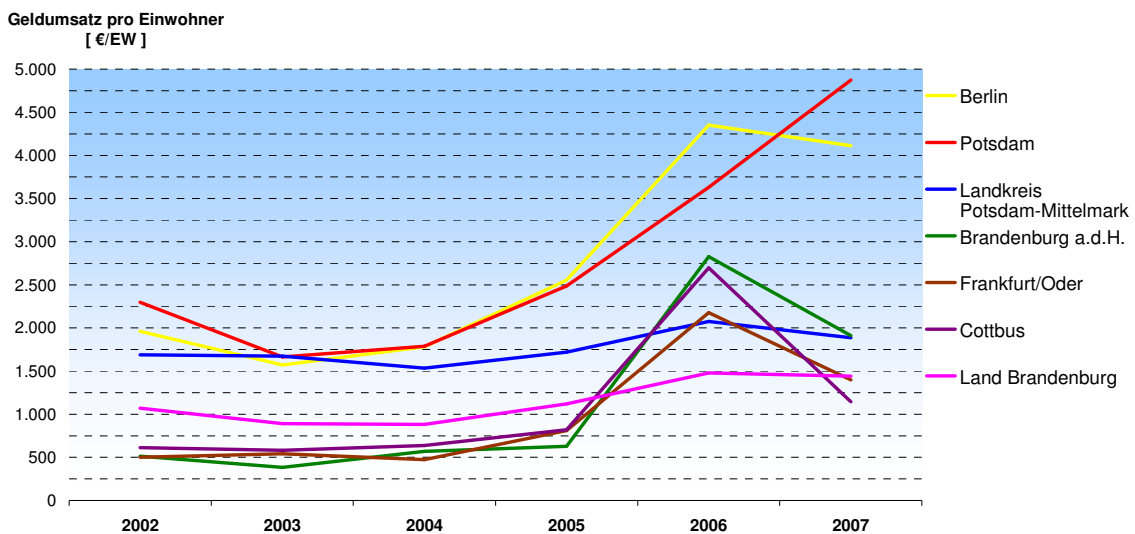
8.	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	42
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren	44
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	46
8.3.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	46
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren	49
8.4	Wohnungseigentum	51
8.4.1	Preisniveau.....	54
8.4.1.1	Erstverkauf	54
8.4.1.2	Weiterverkauf	55
8.4.2	Preisentwicklung.....	56
8.5	Teileigentum	57
8.6	Mehrfamilienhäuser	59
8.6.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	59
8.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	60
8.6.2.1	Ausführungen zur Ermittlung.....	60
8.6.2.2	Rahmenbedingungen	60
8.6.2.3	Gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze (Auszug).....	62
8.6.2.4	Liegenschaftszinssätze in Potsdam	63
8.7	Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	64
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	64
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	65
8.7.2.1	Gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze (Auszug).....	65
8.7.2.2	Liegenschaftszinssätze in Potsdam	66
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	67
8.9	Villen.....	67
8.10	Zwangsversteigerung.....	68
9.	Bodenrichtwerte	69
9.1	Gesetzlicher Auftrag	69
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	70
9.2.1	Lagetypische Bodenrichtwertniveaus	71
9.2.2	Lagetypische Grundstücksgrößen	72
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	73
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.....	75

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	76
10.1 Nutzungsentgelte	76
10.2 Mieten / Pachten	77
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	78
12. Anhang	80
12.1 Weitere Ansprechpartner	80
12.2 Tabellenverzeichnis	82
12.3 Abbildungsverzeichnis	84

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Wie auch in den vorangegangenen Jahren fand im Bereich der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam ein reger Grundstücksverkehr statt. Mit 10,8 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner ist der Umsatz an Grundstücksverkäufen gegenüber dem Vorjahr um fast 19 % zurückgegangen.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in einigen ausgewählten Gebieten



Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz um 36 % auf 729,7 Mio. € – 1/5 des Gesamtgeldumsatzes im Land Brandenburg – an. Damit ist der Geldumsatz bereits im vierten Jahr in Folge angestiegen und hat sich im Vergleich zum Jahr 2003 verdreifacht. Dieser kontinuierliche Anstieg ist nicht zuletzt auf das zunehmende Interesse von inländischen und ausländischen Investoren an Renditeobjekten zurückzuführen. So wurden alleine durch ausländische Investoren 109 Mio. € auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt umgesetzt.

Tab. 1 Potsdamer Umsatzentwicklungen im Jahr 2007¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.618	392,1 ha	729,7 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↗	↑	↑
	Bebaute Grundstücke	↘	↑	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↓	↓	↑

Der Potsdamer Grundstücksmarkt wurde auch 2007 durch die Aktivitäten auf dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ geprägt. Die Nachfrage an Wohnungseigentumen ist trotz eines

Rückgangs von 28 % gegenüber dem Vorjahr weiterhin ungebrochen. Dabei wurden 117,6 Mio. € umgesetzt. Bei den bebauten Grundstücken war infolge einiger hochpreisiger und flächenintensiver Grundstücksverkäufe ein überdurchschnittlich hoher Geld- und Flächenumsatz zu verzeichnen. Mit 47 Vertragsvorgängen – 3% des Jahresumsatzes – wurden alleine 46 % des Gesamtgeldumsatzes und 18 % Gesamtflächenumsatzes von 2007 erreicht.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 2.790 €/m ²	↑
	Baujahr ab 1991	Ø 2.285 €/m ²	↑
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 1.545 €/m ²	↑
	Baujahr ab 1991	Ø 1.540 €/m ²	↑
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bau-schäden und -mängel	Ø 275.000 €	↗

Die Grundstückspreise weisen durchschnittlich ein stabiles Preisniveau aus. Bei 7 Bodenrichtwertzonen in überwiegend einfachen (dörflichen) Lagen im nördlichen Teil Potsdams und in guten Babelsberger Lagen war gegenüber dem Vorjahr eine leicht fallende Tendenz von 5 €/m² bis 10 €/m² zu verzeichnen. In einigen besseren Lagen der Stadtteile Potsdam und Babelsberg stiegen die Bodenrichtwerte² um 10 €/m² bzw. 50 €/m². Mit dem Bodenrichtwertniveau von 410 €/m² bis 600 €/m² bleibt das Potsdamer Stadtzentrum weiterhin die Spitzenlage.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2007 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungsbau in gehobener Lage	170 ... 350 €/m ²	- 10 bis + 50 €/m ²
Einfamilienhausgebiete in mittlerer bis guter Lage	110 ... 170 €/m ²	-10 bis + 10 €/m ²
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	230 ... 320 €/m ²	± 0 €/m ²

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

² Erläuterungen zu Bodenrichtwerten ab Seite 69.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, sechzehnte Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 05.05.2008 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 2007 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 in 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 24);
... sind Grundstücke, die gemäß Wertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Bauwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.
- **bebaute Grundstücke** – differenziert nach Bauart (ab Seite 39);
... sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zugeordnet werden können.
- **Wohnungs- und Teileigentum** (ab Seite 51);
... sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** (ab Seite 36);
... sind Grundstücke, welche nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind.
- **sonstige Grundstücke** (ab Seite 38);
... sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zugeordnet werden konnten, u.a. Gartenflächen, Verkehrsflächen.
- **Bodenrichtwerte** (ab Seite 69);
- **Nutzungsentgelte, Mieten** (ab Seite 76).

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 2003 bis 2007.

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



aus aller Welt anziehen. Potsdam liegt unmittelbar an der 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 (12/07):	rd. 149.700
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.

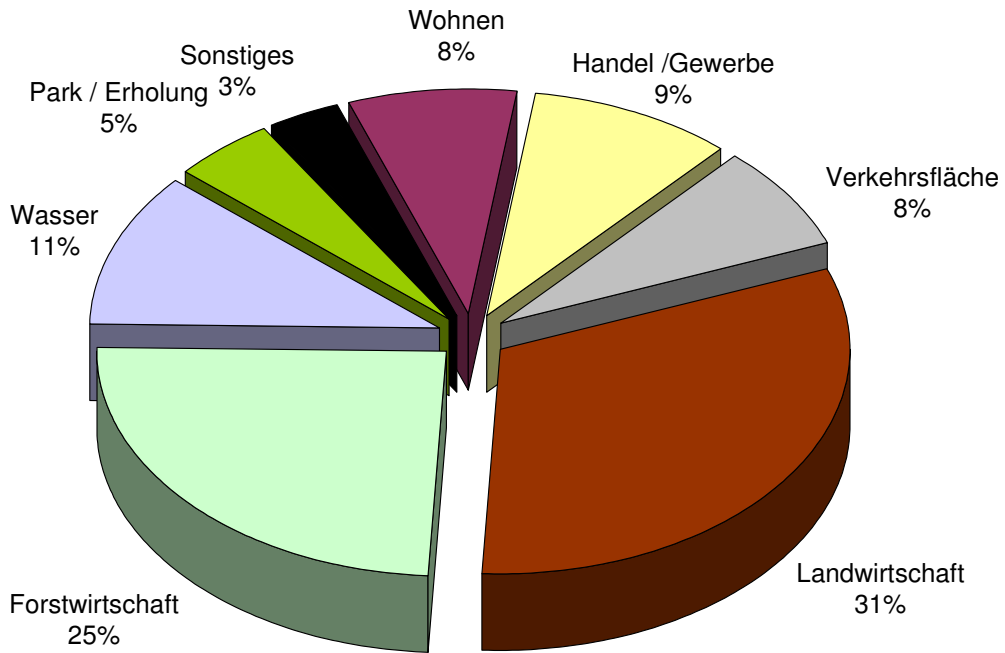
Beispiele für die Attraktivität Potsdams als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort sind unter anderem der Ausbau des Hasso-Plattner-Institutes, die Erweiterung des Kommunikationsdienstleisters SNT Deutschland AG – welcher seit 2002 der größte der SNT-Standorte in Deutschland ist – sowie das Anfang Oktober 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, Kramnitz, Kratzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke zum heutigen Stadtgebiet.

Abb. 4 Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)



3.2 Wirtschaftliche Daten

Abb. 5 Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik)

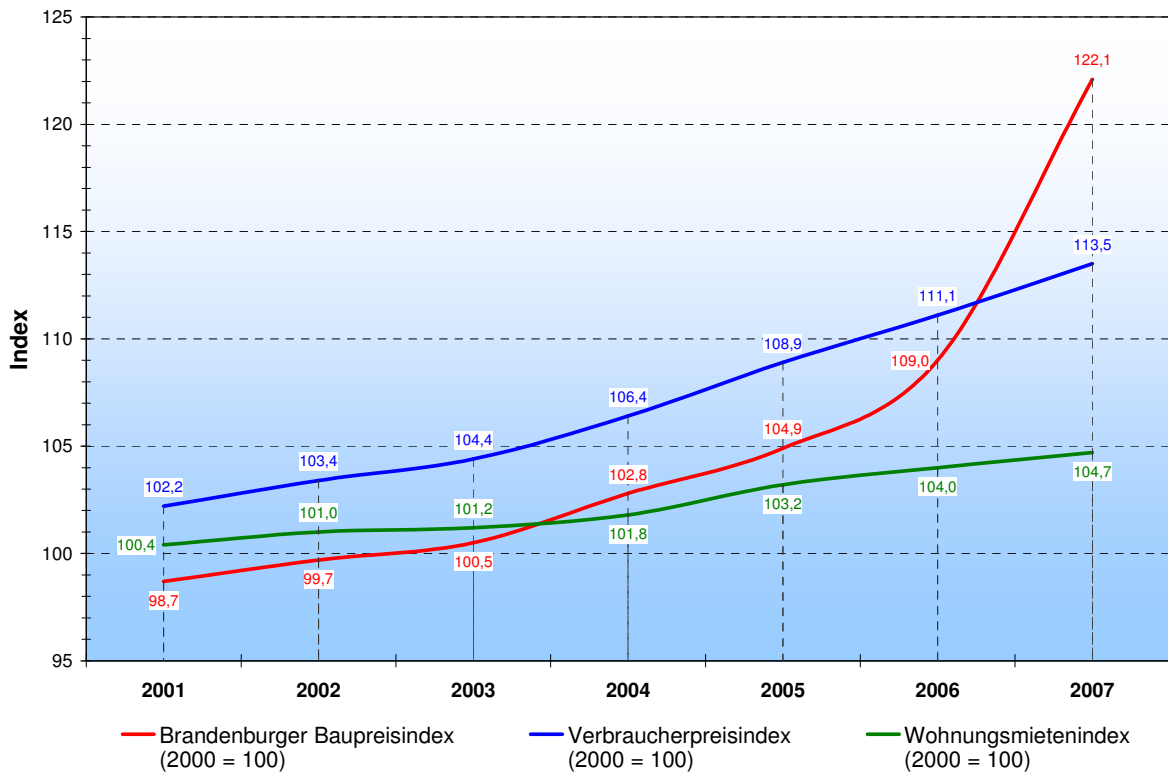
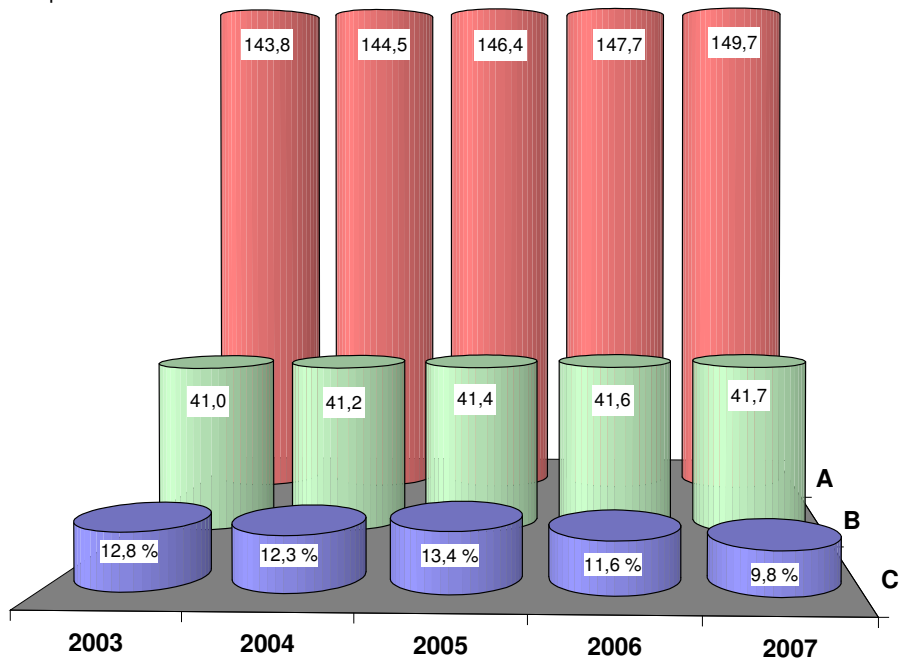


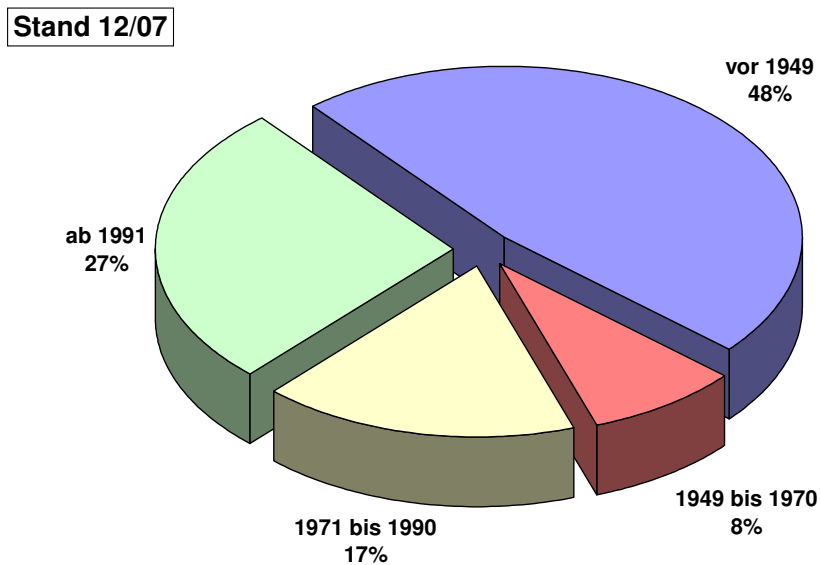
Abb. 6 Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik)

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



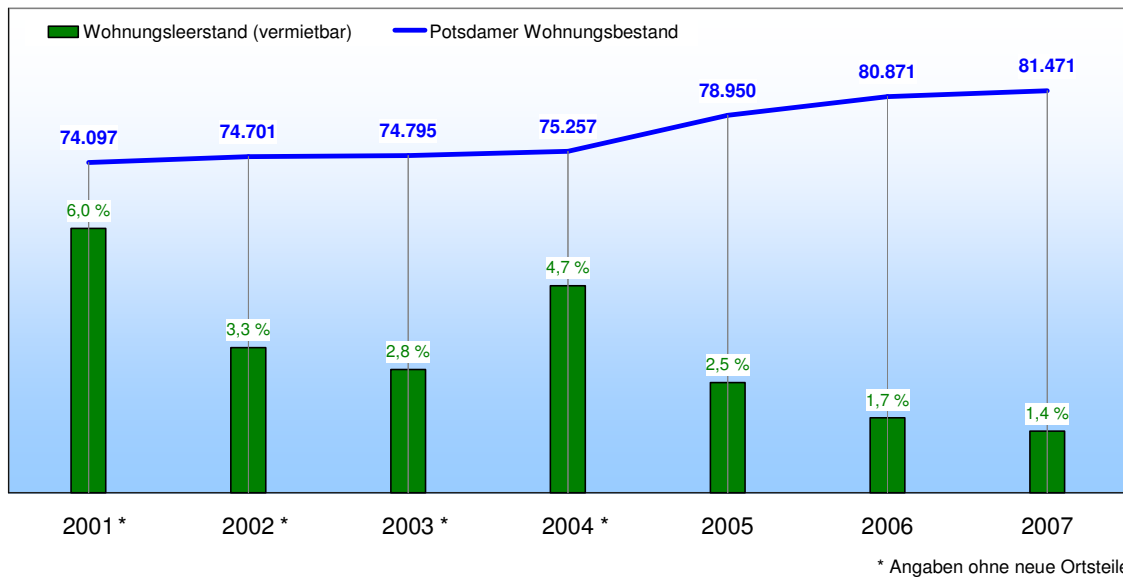
Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam betrug 9,8 % und ist damit erstmals seit 1996 unter die 10 % Marke gefallen. Sie lag damit auch 2007 deutlich unter dem Brandenburgischen Landesdurchschnitt von 14,9 %.

Abb. 7 Potsdamer Wohngebäudebestand³ (Quelle: Bereich Statistik)



³ umfasst Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Abb. 8 Potsdamer Wohnungsbestand (Quelle: Bereich Wohnen)



Von den 81.471 Wohnungen befinden sich 84,9 % in Mehrfamilienhäusern und 12,6 % in Eigenheimen.

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Potsdam bestehen rund 215 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁴ (Stand März 2008), von denen etwa die Hälfte rechtswirksam ist. Mit den öffentlichen Bekanntmachungen der Flächennutzungspläne in den Jahren 1991 bis 2001 wurden diese für große Teile des heutigen Stadtgebietes rechtswirksam. Im März 2005 wurde durch die Stadtverordneten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen. Nähere Informationen zu den Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplänen sind unter www.potsdam.de (Rathaus Online/ Planen und Bauen) bzw. beim Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung erhältlich. Die rechtsgültigen Bebauungspläne sind unter www.potsdam.de/Baurecht eingestellt.

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

⁴ Quelle: Amtsblattveröffentlichungen der Stadt Potsdam

brachliegender Flächen im Bornstedter Feld und ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg wurden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet.

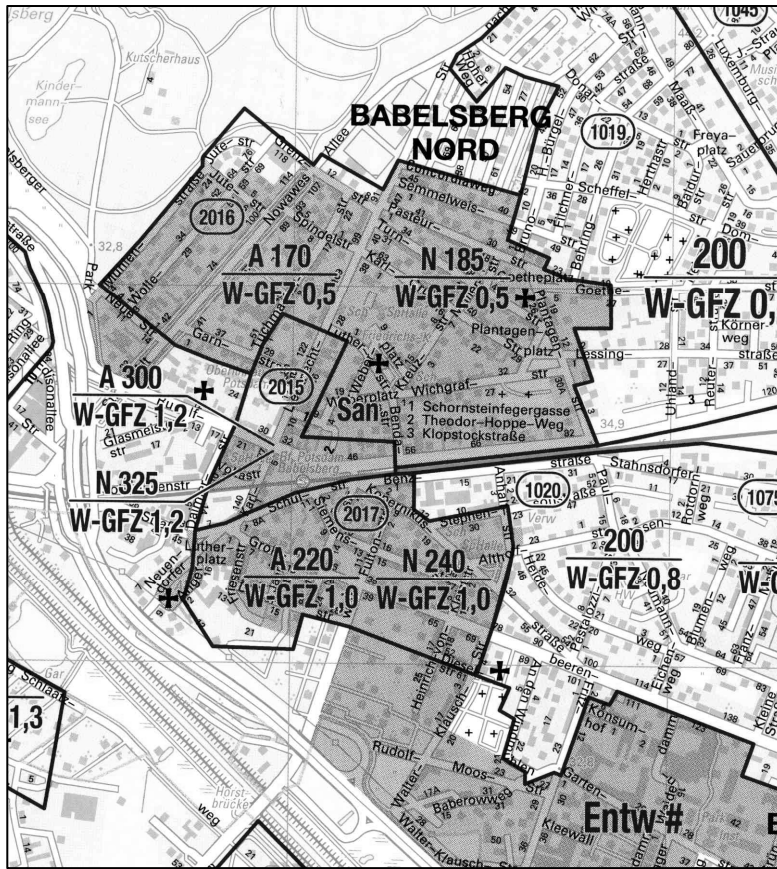
Tab. 4 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam

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
1. Änderung des Geltungsbereiches der „2. Barocke Stadterweiterung“	26.03.2000	+ 1,1 ha
Schiffbauergasse	27.06.2002	11,9 ha
Änderung des Geltungsbereiches von „Babelsberg – Nord“	30.10.2002	+ 3,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha
2. Änderung des Geltungsbereiches der „2. Barocke Stadterweiterung“	01.06.2007	+ 2,5 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. 9 Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der Bodenrichtwertkarte (Auszug)



Entw # Entwicklungsbereich
San Sanierungsgebiet
besondere Bodenrichtwerte (siehe Seite 73)

Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 80

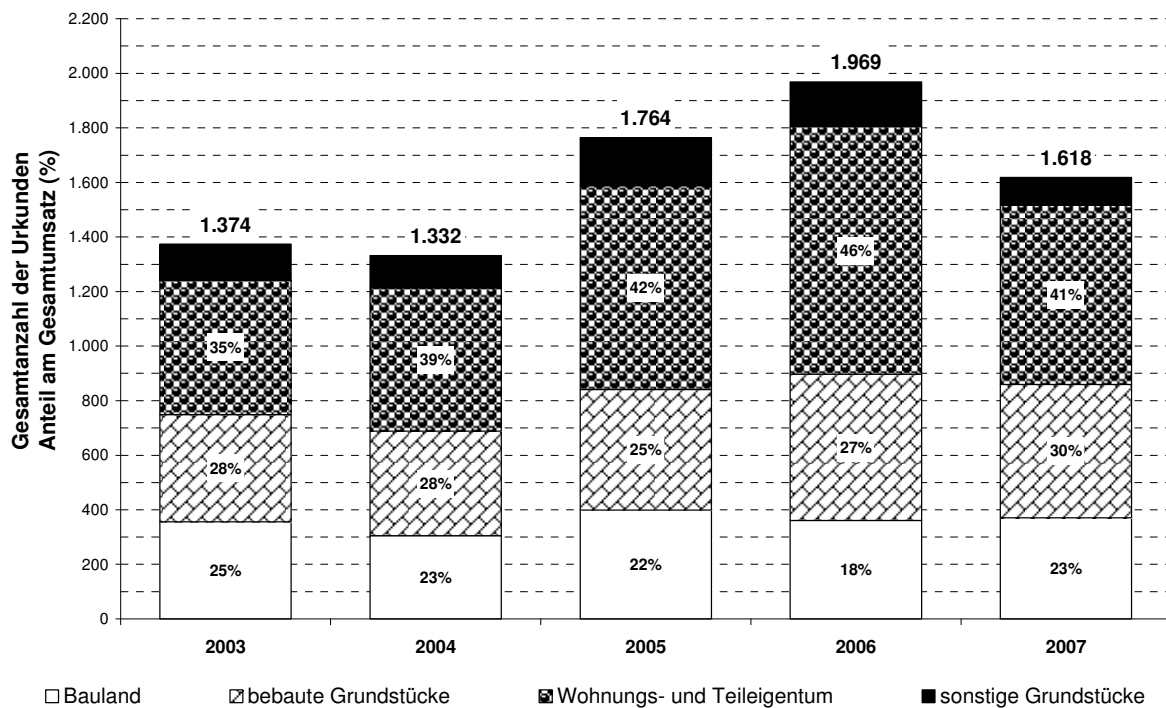
4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2007 insgesamt 1.637 Verträge entsprechend § 195 BauGB übersendet. Davon konnten 19 Verträge aufgrund unentgeltlicher Übertragung nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Zu den 1.618 übernommenen Vertragsvorgängen gehören auch 72 Beschlüsse infolge einer Zwangsversteigerung und 21 Notverkäufe⁵.

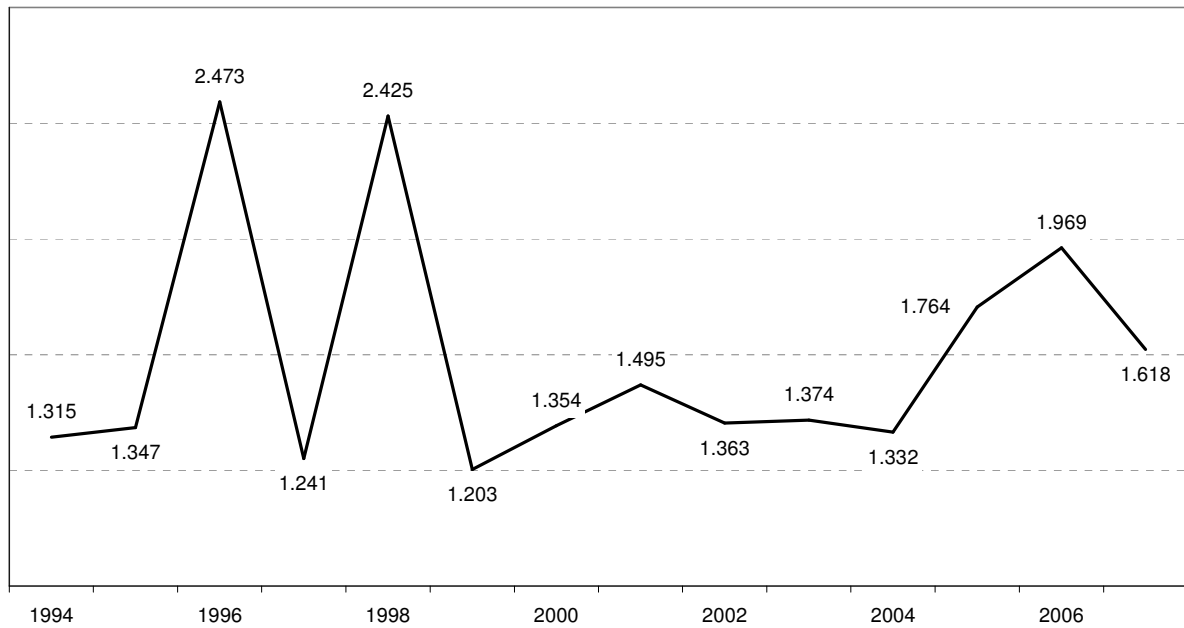
Abb. 10 Vertragsvorgänge – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



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.

⁵ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Entwicklung seit 1994



Tab. 6 Vertragsvorgänge 2007

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.618	- 18%
Bauland		371	+ 3%
	Individueller Wohnungsbau	262	+ 2%
	Geschosswohnungsbau	36	+ 3%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	44	+ 10%
Bebaute Grundstücke		1.146	- 21%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	148	- 6%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	128	- 15%
	Mehrfamilienhäuser	104	+ 5%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	86	- 9%
	Wohnungseigentum	624	- 29%
	Teileigentum	33	- 6%

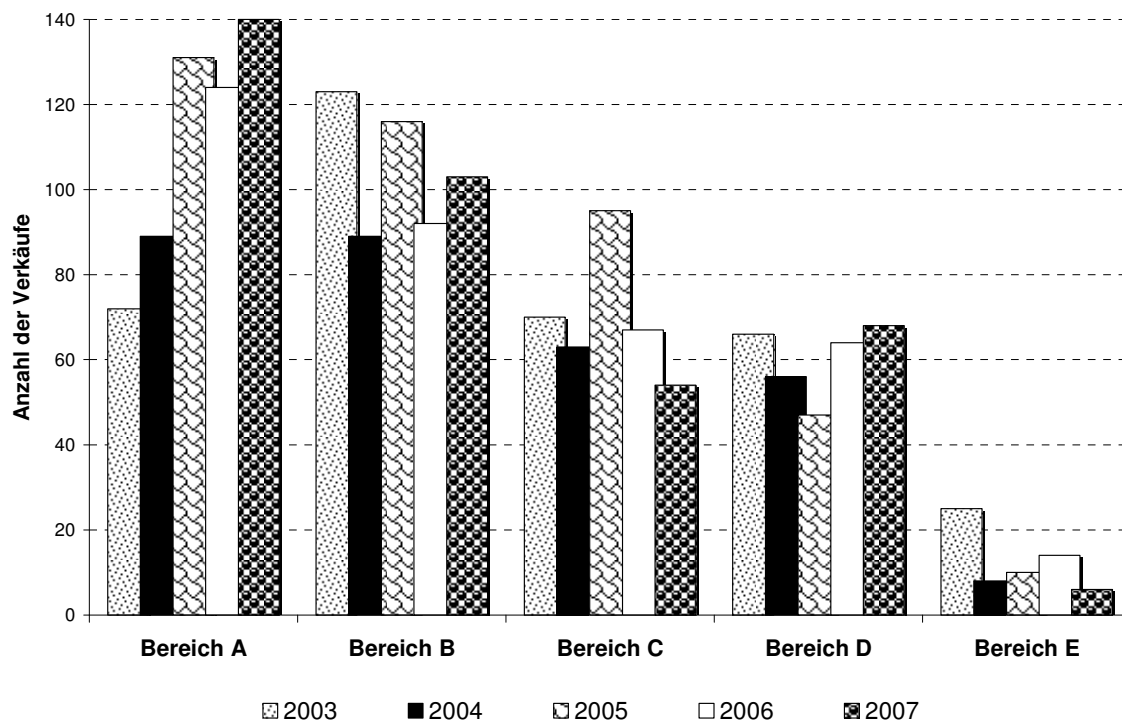
Teilmärkte	Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	62	- 44%
Sonstige Grundstücke ⁶	39	- 26%



Ausführungen zu Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 51.

4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten

Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland



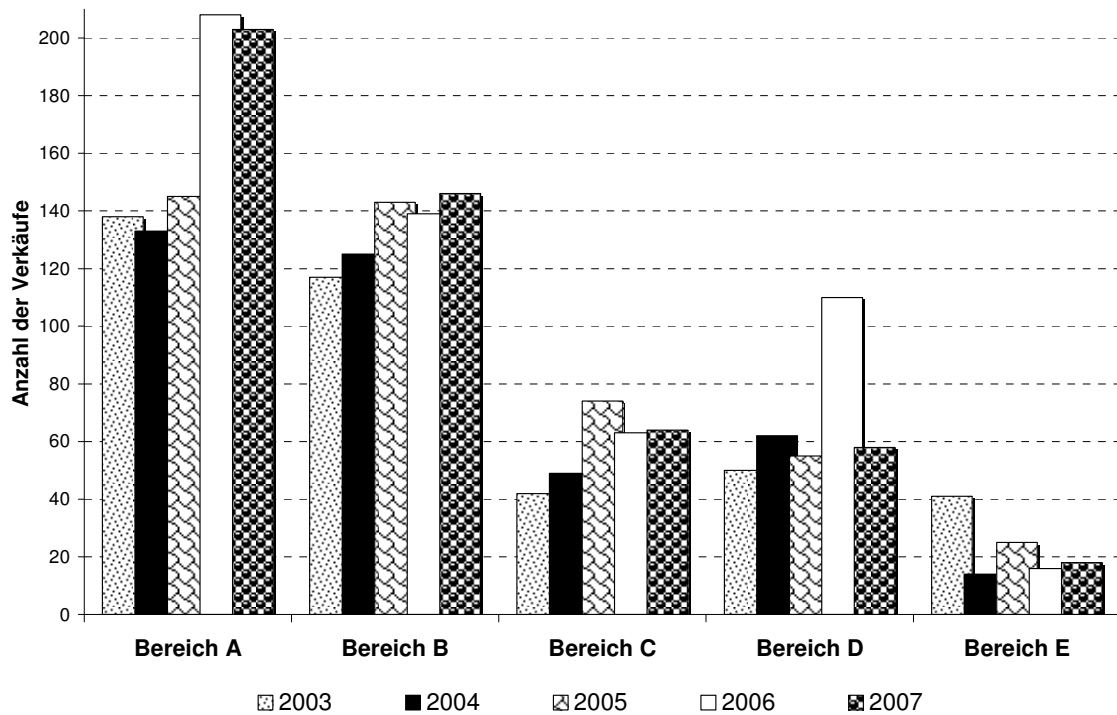
Erläuterungen ⁷:

- 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

⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

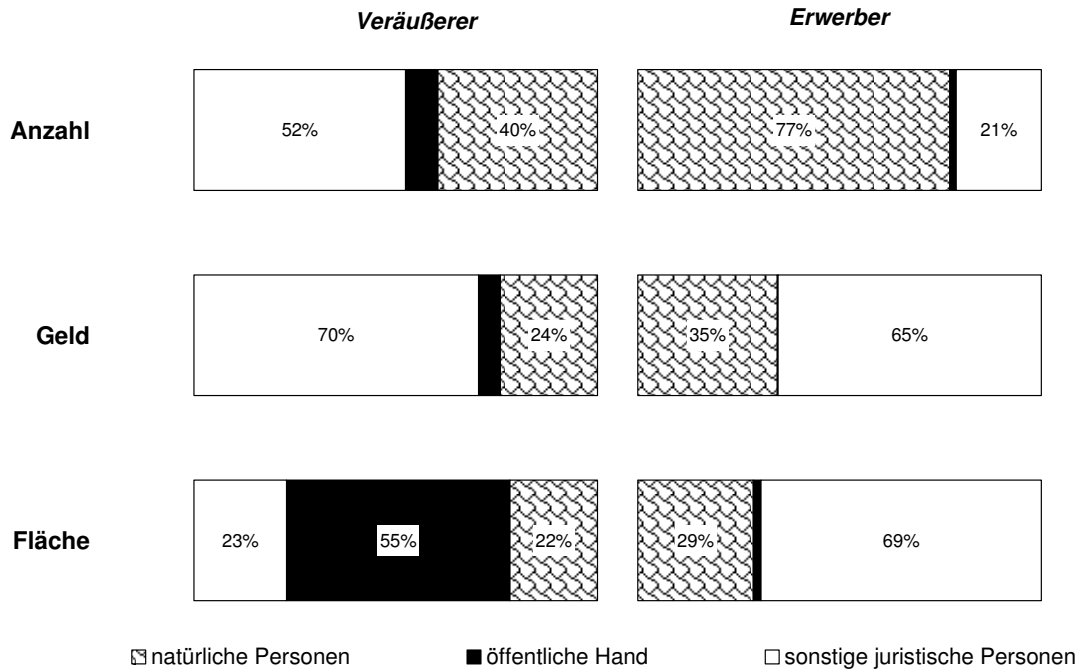
⁷ Gemarkungsübersicht siehe Seite 10

Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁸



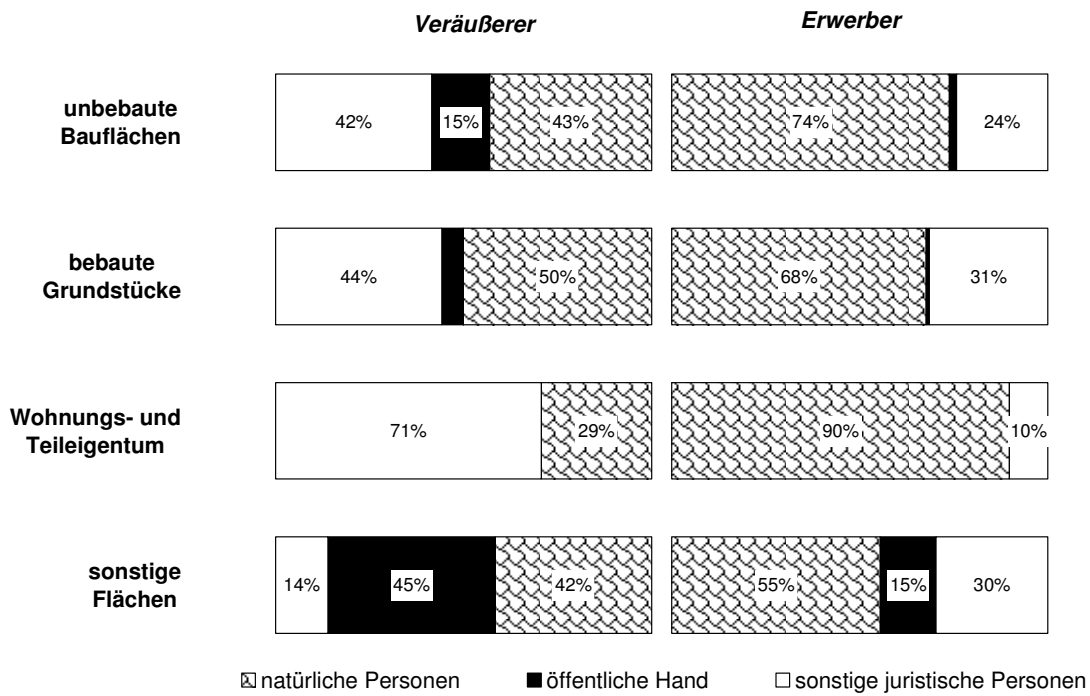
4.1.3 Marktteilnehmer

Abb. 14 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze



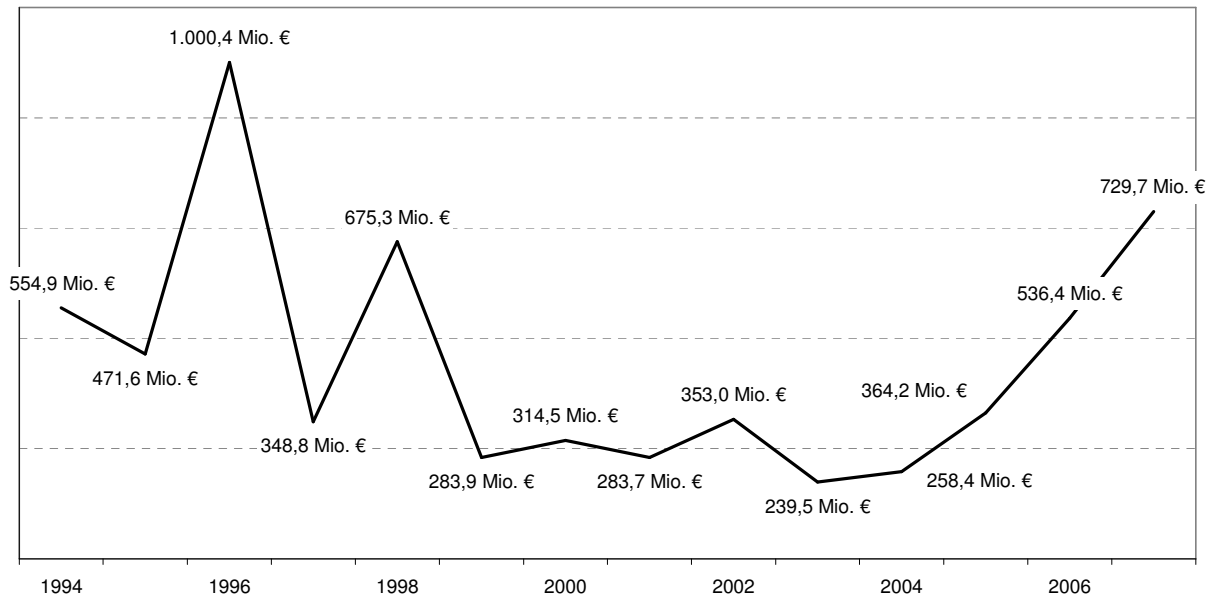
⁸ ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

Abb. 15 Marktteilnehmer – Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Abb. 16 Geldumsatz – Entwicklung seit 1994



Im Berichtsjahr wurde im Bereich der Stadt Potsdam ein Geldumsatz von 729,7 Mio. € registriert. Damit setzt sich der ansteigende Trend der Vorjahre fort und erreicht den höchsten

Stand seit 1996. Dieser Anstieg ist vor allem auf das zunehmende Interesse von Investoren an sanierten und vermieteten Potsdamer Wohn- und Gewerbeimmobilien zurückzuführen. So wurden 46 % des Gesamtgeldumsatzes in 47 Kaufverträgen umgesetzt, wobei es sich ausschließlich um Objekte mit Kaufpreisen über 2 Mio. € handelte. Des Weiteren wurden zwei Verkäufe von größeren Einzelhandelsobjekten mit Kaufpreisen von über 24 Mio. € und ein Portfolioverkauf von Mehrfamilienhäusern mit einem Gesamtvolumen vom 140 Mio. € im Jahr 2007 vollzogen.

Tab. 7 Geldumsatz 2007

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		729,7 Mio. €	+ 36%
Bauland		90,6 Mio. €	+ 38%
	Individueller Wohnungsbau	43,7 Mio. €	+ 32%
	Geschosswohnungsbau	15,7 Mio. €	+ 80%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	30,8 Mio. €	+ 35%
Bebaute Grundstücke		637,7 Mio. €	+ 36%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	64,4 Mio. €	+ 24%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	34,1 Mio. €	- 1%
	Mehrfamilienhäuser	212,6 Mio. €	+ 88%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	177,3 Mio. €	+ 21%
	Wohnungseigentum	114,1 Mio. €	+ 15%
	Teileigentum	3,5 Mio. €	- 31%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke		1,4 Mio. €	- 10%


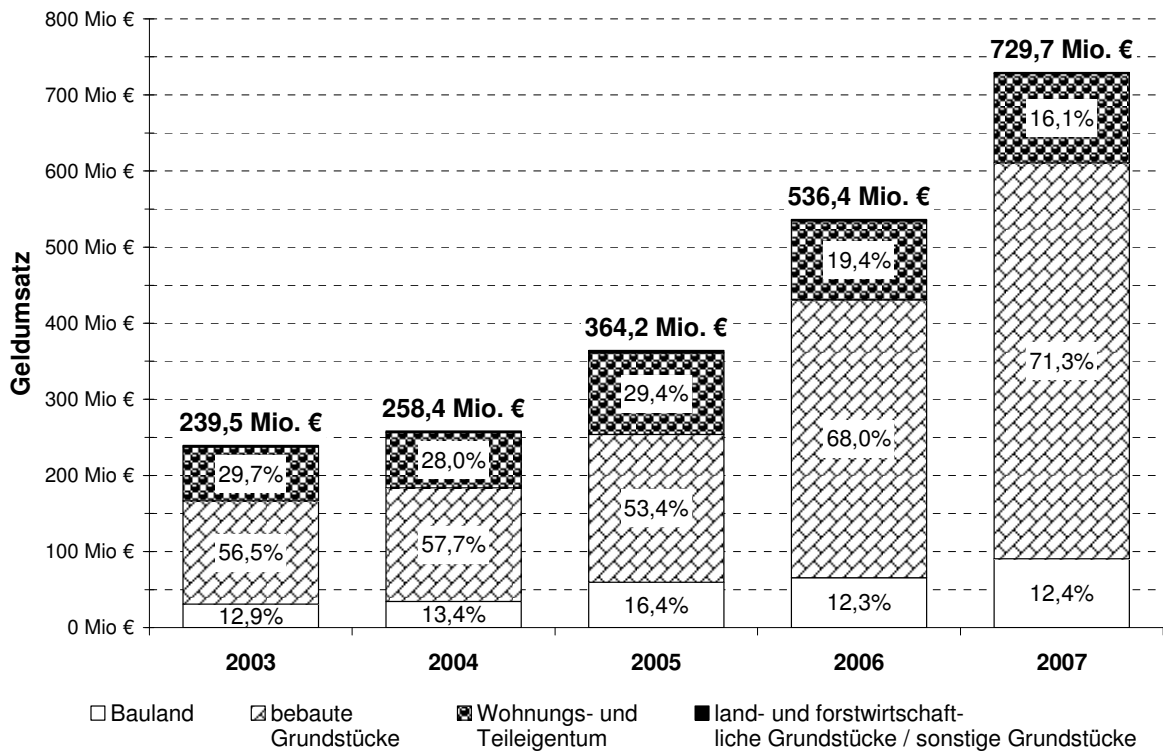
 Ausführungen zu den Umsätzen bzw. Erläuterungen zum Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 51.

Abb. 17 Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz

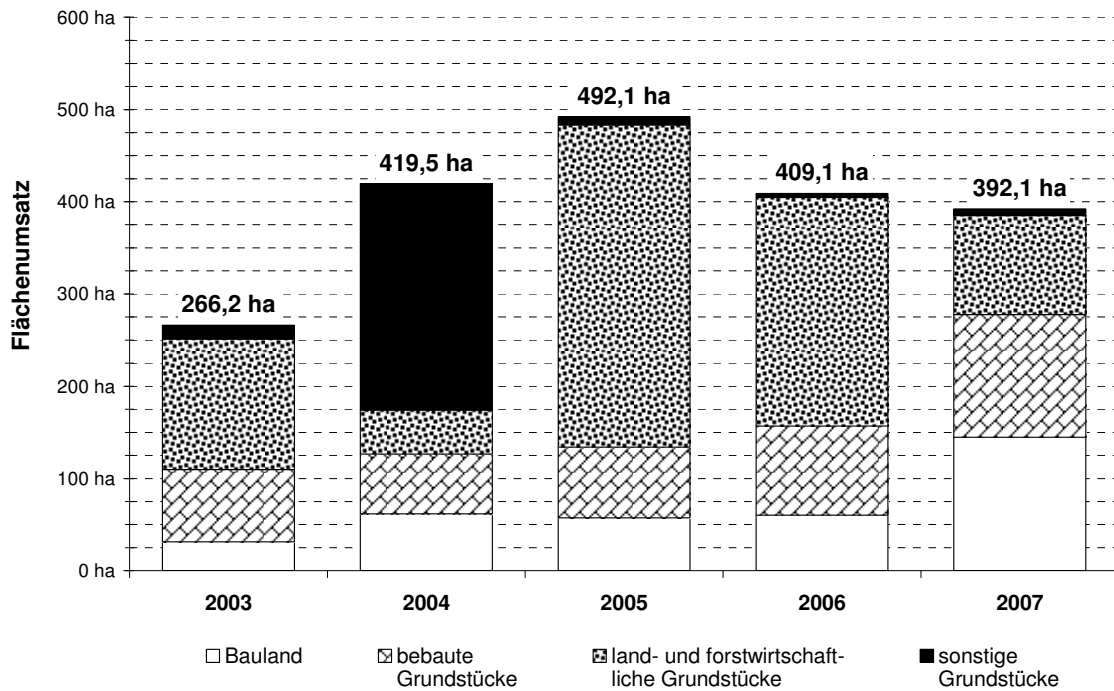


Wurden 2006 noch vermehrt unsanierte Mehrfamilienhäuser veräußert, entwickelt sich allmählich der Markt der sanierten Mehrfamilienhäuser. Dabei kam es bei diesem Teilmarkt zu einer Steigerung um 79 % auf 2,04 Mio. € pro Kauffall. Der Spitzenwert lag bei 18 Mio. € pro Objekt. Bei den Gewerbe- und Geschäftsgebäuden wechselten durchschnittlich 2,06 Mio. € pro Kauffall (Tendenz: +21%) den Eigentümer.

4.3 Flächenumsatz

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen kam es im Berichtsjahr zu einem enormen Rückgang an Kaufverträgen, welcher zu einer Verringerung des Flächenumsatzes in diesem Teilmarkt um 57% auf 107,4 ha führte. Dieser Rückgang wurde durch die gestiegenen Flächenumsätze der anderen Grundstücksarten relativiert, wodurch sich der Gesamtflächenumsatz mit 392 ha (-4%) annähernd auf Vorjahresniveau bewegte. Damit wechselten im Berichtsjahr 2,1% des Potsdamer Stadtgebietes den Eigentümer.

Abb. 18 Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Tab. 8 Flächenumsatz 2007

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		392,1 ha	- 4%
Bauland		144,6 ha	+ 1,4-fache
	Individueller Wohnungsbau	37,6 ha	+ 31%
	Geschosswohnungsbau	10,8 ha	+ 71%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	96,0 ha	+ 3,1-fache
Bebaute Grundstücke		133,0 ha	+ 38%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	21,2 ha	+ 4%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	6,6 ha	+ 13%
	Mehrfamilienhäuser	26,8 ha	+ 11%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	29,2 ha	- 4%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		107,4 ha	- 57%
Sonstige Grundstücke ⁹		7,0 ha	+ 57%

⁹ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

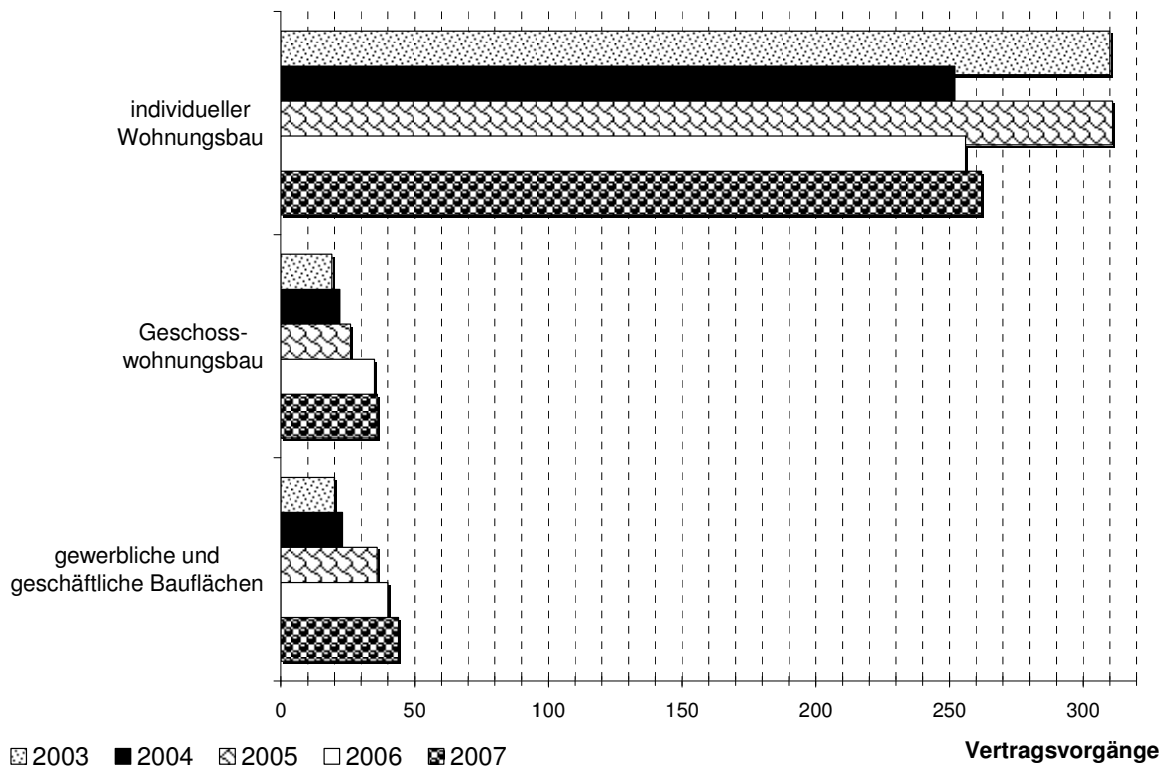
5. Bauland

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 WertV¹⁰). 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 371 Vertragsvorgänge. Dabei wurden 90,6 Mio. € und 144,6 ha umgesetzt.

Abb. 19 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



¹⁰ Wertermittlungsverordnung (WertV)

Abb. 20 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

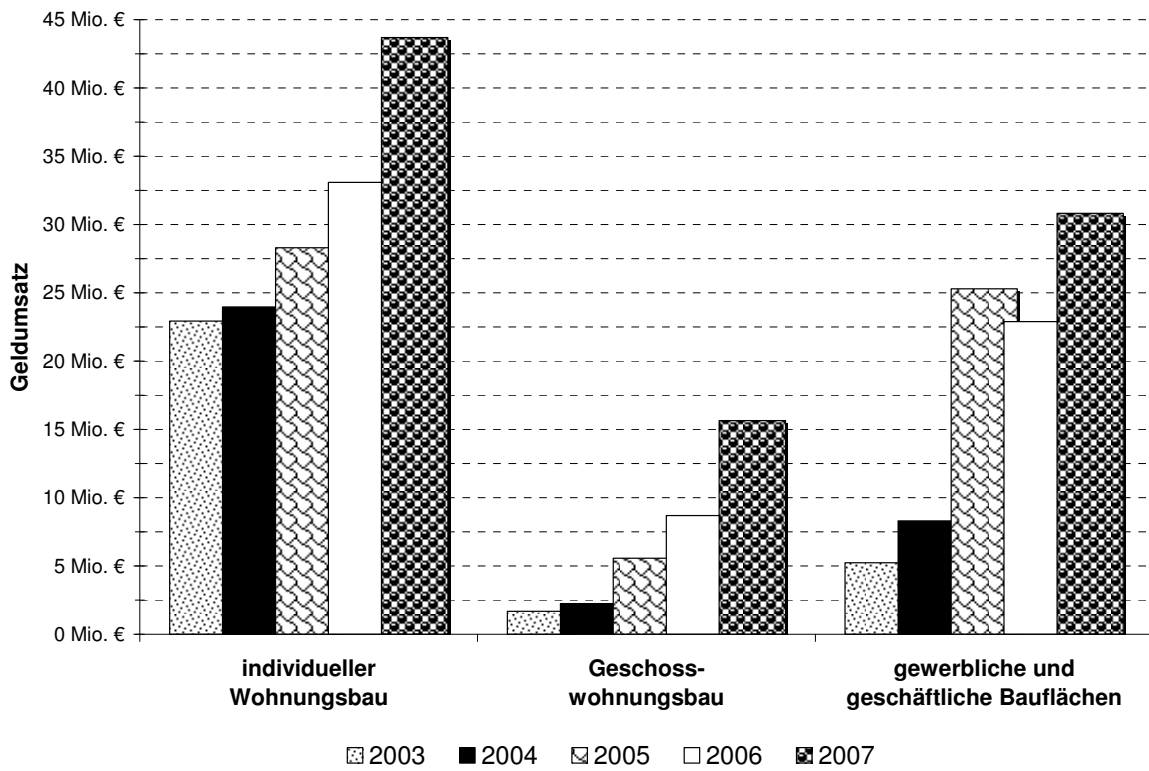
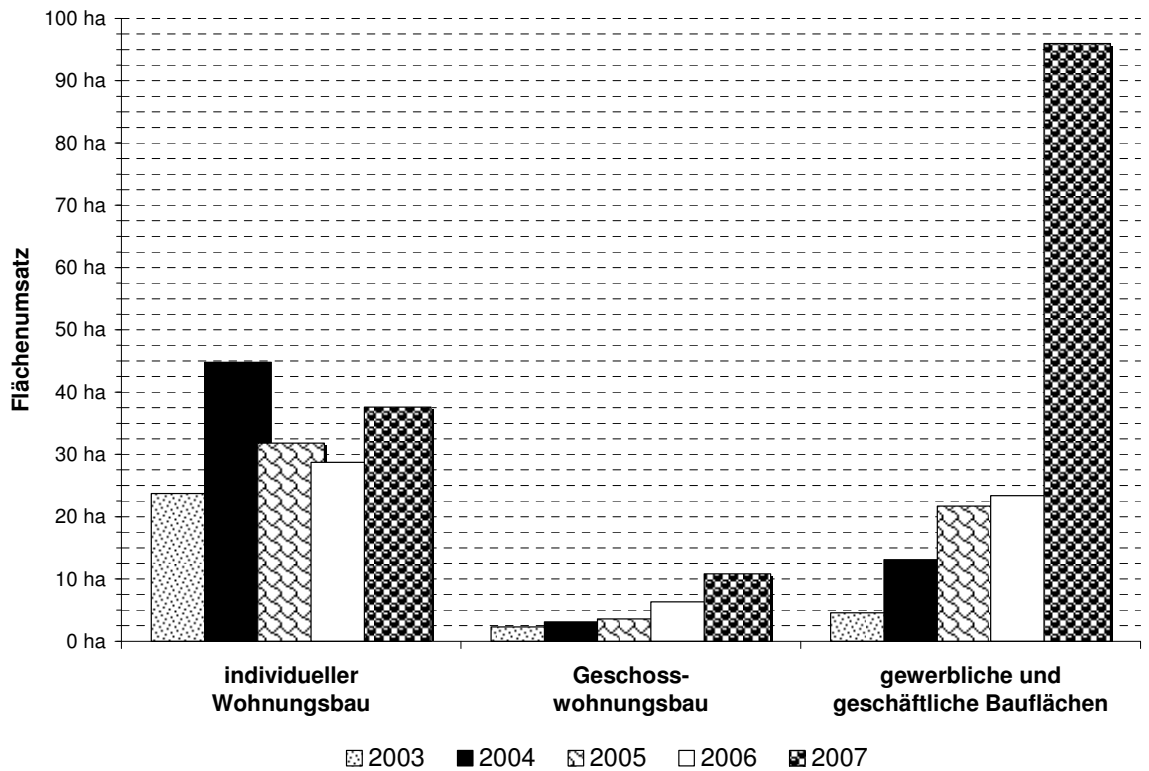


Abb. 21 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

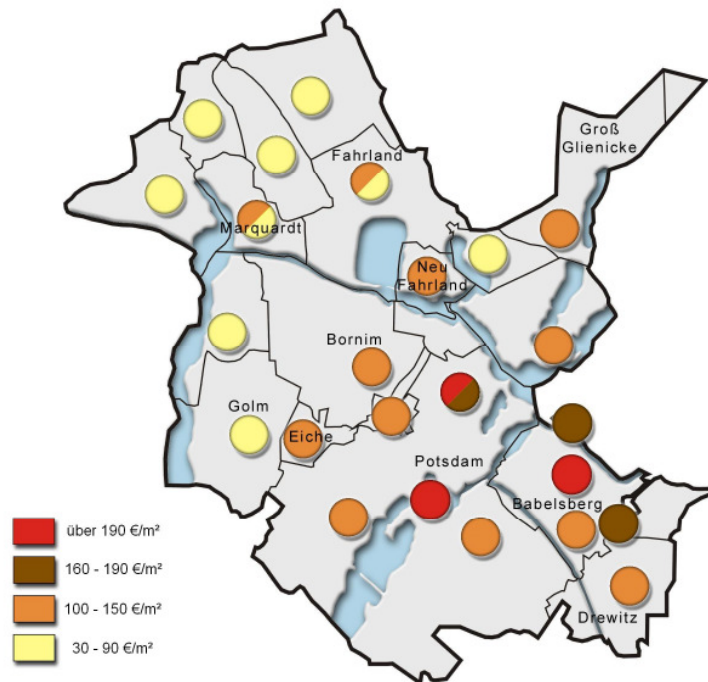


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 22 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau



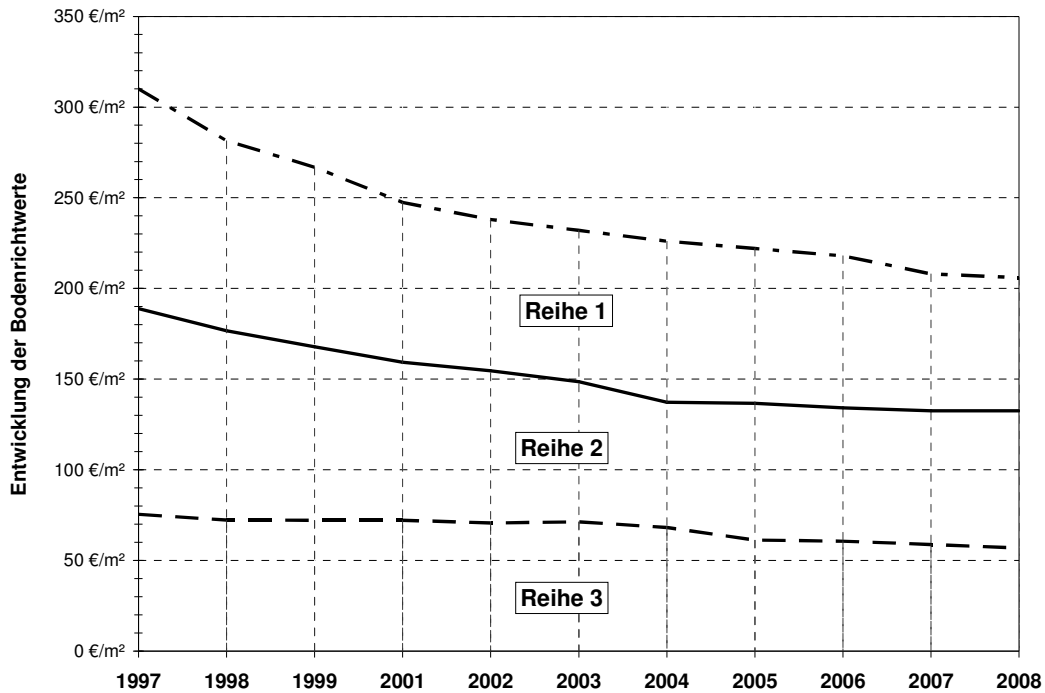
Bei diesem Teilmarkt sind, trotz annähernd gleicher Vertragszahlen, der Flächenumsatz und der Geldumsatz um über 30 % gestiegen. Im Berichtsjahr wurden Grundstücksverkäufe mit Flächen von durchschnittlich 880 m² und Kaufpreisen von durchschnittlichen 160 €/m² registriert. Dabei lag der höchste Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück in gehobener Wohnlage (kein Wassergrundstück) bei 585 €/m², was 165 % des dort vorherrschenden Bodenrichtwertniveaus entspricht und als „Liebhaberpreis“ registriert wurde.

Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise

	Anzahl	Grundstücksgröße	Preisspanne
gehobene Wohnlage	29	510 ... 2.395 m ² (Ø 1.195 m ²)	170 ... 445 €/m ² (Ø 275 €/m ²)
mittlere Wohnlage	128	275 ... 1.200 m ² (Ø 645 m ²)	80 ... 195 €/m ² (Ø 140 €/m ²)

In den gehobenen Wohnlagen erhöhte sich aufgrund einer großen Anzahl an exklusiven Grundstücksverkäufen die obere Grenze der in Tab. 9 aufgeführten Preisspanne um fast 25 % und somit auch der Durchschnittspreis. Die Kaufpreise in den mittleren Wohnlagen blieben auf dem Vorjahresniveau.

Abb. 23 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 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 WertV¹¹).

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von baureifen Grundstücken (in der Regel erschlie-

¹¹ Wertvermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.88 (GVBl. I, Seite 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.97 (GVBl. I, Seite 2081, 2110)

Bungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt abgeleitet werden. Insgesamt standen rd. 1.030 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis max. 2.000 m² aus den Jahren 1997 bis 2007 zur Verfügung.

Abb. 24 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“

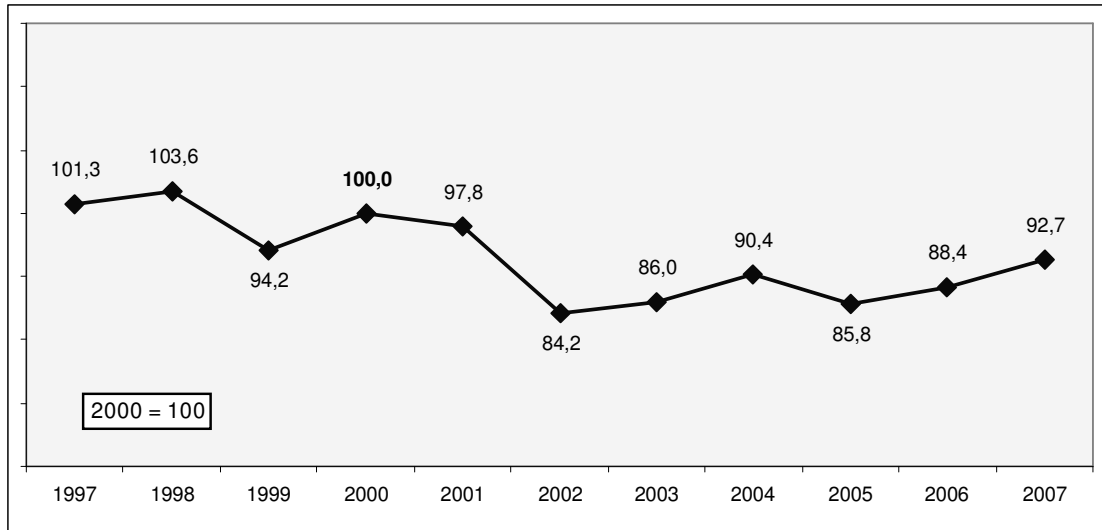
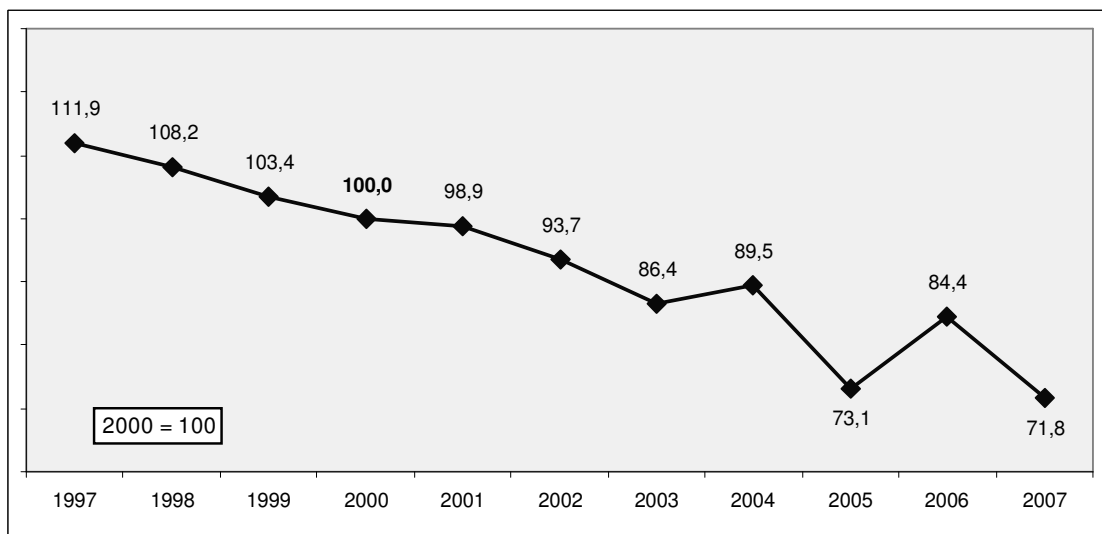


Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



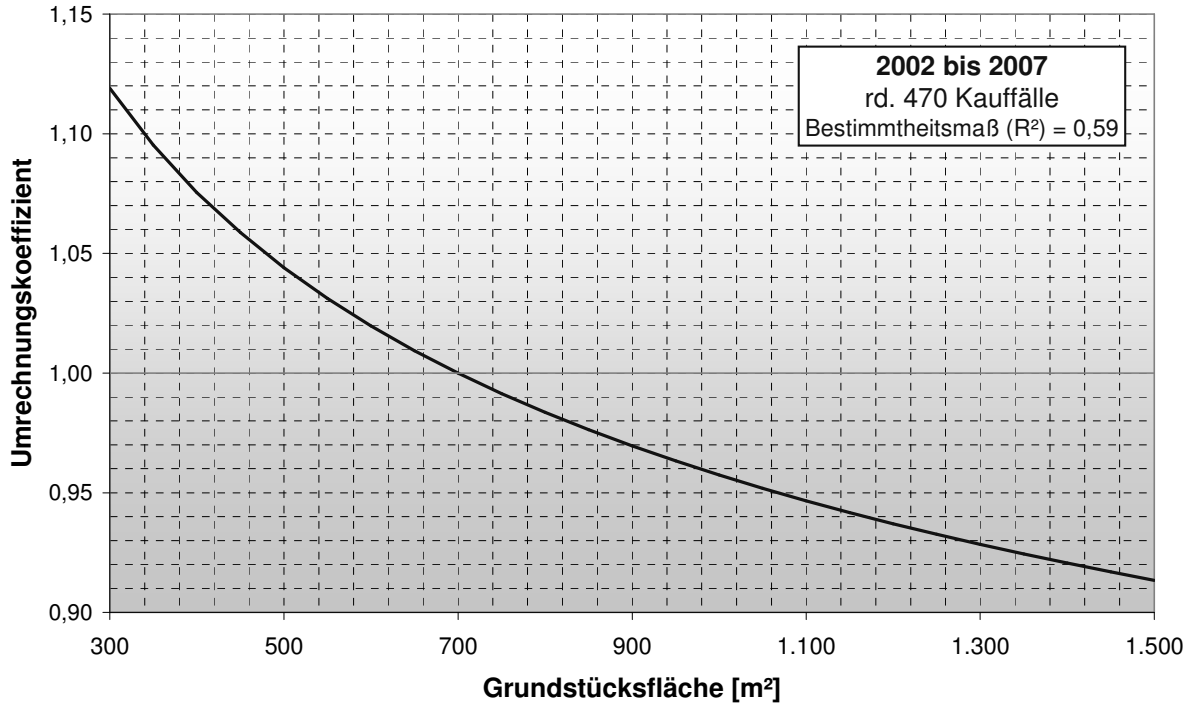
inneres Stadtgebiet: Gemarkungen Potsdam, Babelsberg, Drewitz, Bornstedt, Bornim, Eiche und Golm

äußeres Stadtgebiet: Gemarkungen Nedlitz, Sacrow, Grube, Fahrland, Kartzow, Krampritz, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn, Uetz und Paaren


5.2.3 Umrechnungskoeffizient „Grundstücksgröße“

Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Abhängigkeit des **Bodenwertes von der Grundstücksgröße** analysiert.

Abb. 26 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten




Grundstücksfläche :	275 ... 1.500 m² (Ø 695 m²)
Bodenrichtwertniveau:	40 ... 230 €/m² (Ø 120 €/m²)

 Je näher das Bestimmtheitsmaß der 1 ist, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionsgerade erklärten Mittelwert ab.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten (UK)


Fläche	UK	Fläche	UK	Fläche	UK
300 m²	1,12	700 m²	1,00	1.100 m²	0,95
400 m²	1,08	800 m²	0,98	1.200 m²	0,94
500 m²	1,04	900 m²	0,97	1.300 m²	0,93
600 m²	1,02	1.000 m²	0,96	1.400 m²	0,92

 **Beispiel:** Bewertungsobjekt: 900 m² Grundstücksfläche
 Vergleichsgrundstück: 400 m² Grundstücksfläche, 140 €/m² Bodenwert
 Die Umrechnungskoeffizienten betragen entsprechend Tab. 10:
 bei 400 m² -> 1,08; bei 900 m² -> 0,97
 Der modifizierte Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt:
 $140 \text{ €/m}^2 \times 0,97 : 1,08 = \text{rd. } \underline{\underline{126 \text{ €/m}^2}}$

5.2.4 Wassergrundstücke

Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Wassergrundstücke

Auswertezeitraum 2002 bis 2007			
Anzahl verwertbarer Kauffälle		16	
durchschnittliche Grundstücksfläche		1.500 m ²	
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	inneres Stadtgebiet ¹²	Ø	141%
		Spanne	119 ... 156%
	äußeres Stadtgebiet ¹²	Ø	190%
		Spanne	133 ... 239%

 Die in Tab. 11 dargestellten Werte resultieren sowohl aus Grundstücksverkäufen mit direktem Wasserzugang als auch aus Verkäufen von Grundstücken ohne direktem Wasserzugang (Grünfläche oder Uferweg).

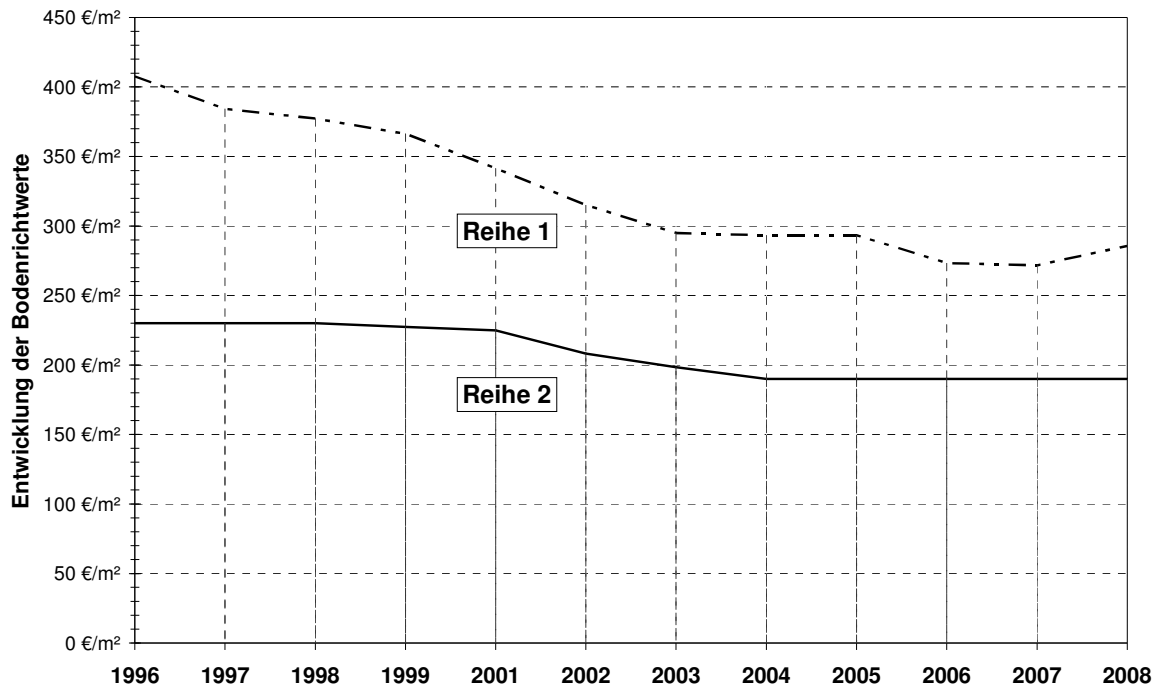
¹² Erläuterungen siehe Seite 28

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 01.01.2008 lag das Bodenrichtwertniveau für den Geschosswohnungsbau je nach Lage zwischen 170 €/m² und 320 €/m².

Abb. 27 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



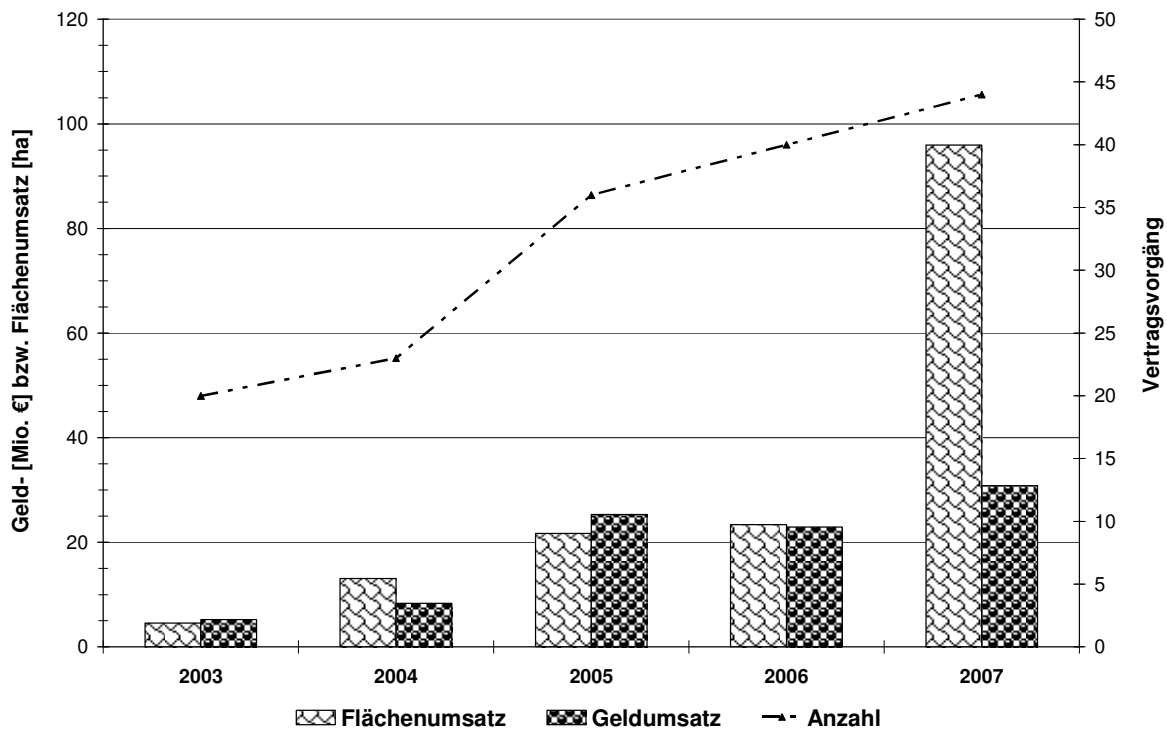
Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2007 betrug der Flächenumsatz im Bereich der gewerblichen Bauflächen 96 ha, verteilt auf 44 Kauffälle. Damit wurde im Jahr 2007 das größte Marktinteresse und mit 30,8 Mio. € der höchste Umsatz seit 1998 registriert.

Abb. 28 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze



Für den extremen Anstieg des Flächenumsatzes (+ 311 %) ist der Verkauf eines ehemaligen Kasernengeländes mit einer Fläche von 72,2 ha verantwortlich, welches einer zukünftigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Dieser Verkauf ist sowohl für den Anstieg des Flächenumsatzes als auch des Geldumsatzes verantwortlich. Mit Ausnahme dieses Grundstückverkaufes bewegt sich der Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen annähernd auf Vorjahresniveau.

Von den 44 registrierten Verkäufen konnten nur 27 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Art der zukünftigen Nutzung – bis 194 €/m² gezahlt.

In Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, 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. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Zeitpunkt des Verkaufes konnte 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	Auswertez Zeitraum	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹³	2005 – 2007	10	1.115 ... 8.570 m ² (Ø 5.025 m ²)	100 ... 300 €/m² (Ø 160 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Nutzung	2006 – 2007	13	405 ... 2.015 m ² (Ø 980 m ²)	90 ... 460 €/m² (Ø 215 €/m ²)
Allgemeine gewerbliche Nutzung	2006 – 2007	19	605 ... 5.980 m ² (Ø 2.150 m ²)	35 ... 145 €/m² (Ø 85 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	2006 – 2007	3	1.050 ... 1.690 m ²	30 ... 85 €/m²
Produzierendes Gewerbe	---	keine Kauffälle		

¹³ in der Regel: 1 Vollgeschoss

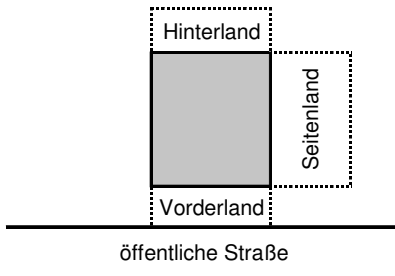
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 13 verwertbare Grundstücksverkäufe als Bauerwartungs- bzw. Rohbauland registriert. Hiervon entfallen 4 Kauffälle auf Flächen mit einer zu erwartenden gewerblichen Nutzung. Bei den restlichen Flächen ist überwiegend eine individuelle Wohnbebauung 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 für zukünftige gewerbliche Nutzungen 19 % und für Wohnnutzungen 64 % des Bodenrichtwertniveaus für Bauerwartungs- und Rohbauland gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen

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 2005 bis 2007 wurden 82 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			14	24	23
Durchschnittlicher Kaufpreis			25 €/m ²	55 €/m ²	130 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	27 %	26 %	37 %
		Spanne	12 ... 50 %	10 ... 54 %	22 ... 67 %
	Seitenland	Ø	57 %	49 %	56 %
		Spanne	26 ... 100 %	15 ... 96 %	19 ... 102 %
	Hinterland	Ø	44 %	44 %	46 %
		Spanne	21 ... 79 %	25 ... 97 %	19 ... 77 %

Bei der Auswertung von Zukäufen wurden im Auswertungszeitraum 12 Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 59 % 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 2007

	Gesamt ¹⁴	Nutzungsart				
		Acker	Grünland	Dauerkul- turen	Forstwirt- schaft	begünstig- tes Agrar- land
Anzahl der Ver- tragsvorgänge	56	13	20	1	12	2
Tendenz zum Vorjahr	- 45 %	- 37 %	- 35 %	- 83 %	- 43 %	---

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur **typische Land- und Forstwirtschaftflächen** in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur Käufe von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) und bei denen der Erwerber ein Landwirt war, berücksichtigt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität konnten sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland nicht festgestellt werden.

Tab. 15 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Kaufpreisspannen

Nutzungsart	Auswerte- zeitraum	Vertrags- vorgänge	Preisniveau	Boden- punkte	Bodenricht- wert 01.01.2008 ¹⁵
Ackerland	2006 - 2007	21	0,25 ... 0,55 €/m ²	20...50	0,39 €/m ²
Grünland	2006 - 2007	19	0,15 ... 0,50 €/m ²	20...40	0,37 €/m ²

¹⁴ Die Tabelle beinhaltet keine Käufe, die zum Zweck des Um- bzw. Ausbaus von Verkehrsflächen getätigt wurden.

¹⁵ Erläuterungen siehe Seite 75

Nutzungsart	Auswertez Zeitraum	Vertragsvorgänge	Preisniveau	Bodenpunkte	Bodenrichtwert 01.01.2008 ¹⁵
Fortwirtschaft (Boden mit Bestockung)	2006 - 2007	12	0,10 ... 0,40 €/m² (Ø 0,15 €/m ²)		
Dauerkulturen	2005 - 2007	8	0,25 ... 1,00 €/m² (Ø 0,55 €/m ²)		

Obwohl Flächen für Wald- und Landwirtschaft ca. 55% der Gesamtfläche der Stadt Potsdam umfassen, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher zweitrangig. So wurden 2007 nur etwa 0,2 % des Gesamtgeldumsatzes in diesem Teilmarkt umgesetzt. Wie bereits in den Vorjahren festgestellt, bleibt die Preisentwicklung aufgrund der geringen Anzahl an Vertragsvorgängen in den nächsten Jahren abzuwarten.

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2008 für den engeren Verflechtungsraum¹⁶ in Höhe von 0,30 €/m² für Ackerland (Ackerzahl 20 - 40), 0,26 €/m² für Grünland (Grünlandzahl 23 - 42) und 0,16 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen. Im Landkreis Havelland betragen die Bodenrichtwerte für den engeren Verflechtungsraum 0,32 €/m² für Ackerland (Ackerzahl 20 - 40), 0,32 €/m² für Grünland (Grünlandzahl 30 - 45) und 0,15 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

¹⁶ Erläuterungen siehe Seite 61

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 16 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Auswertzeitraum 2005 bis 2007			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	27	10,00 ... 50,00 €/m ² (Ø 27,00 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet (Stadttrandlage)	17	4,00 ... 30,50 €/m ² (Ø 14,00 €/m ²)
Auswertzeitraum 2004 bis 2007			
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	7	3,00 ... 23,80 €/m ² (Ø 12,80 €/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.

Bei den Dauerkleingärten gehen die Vertragsabschlüsse weiter zurück, so dass im Jahr 2007 nur noch ein verwertbarer Kauffall registriert werden konnte.

7.2 Verkehrsflächen

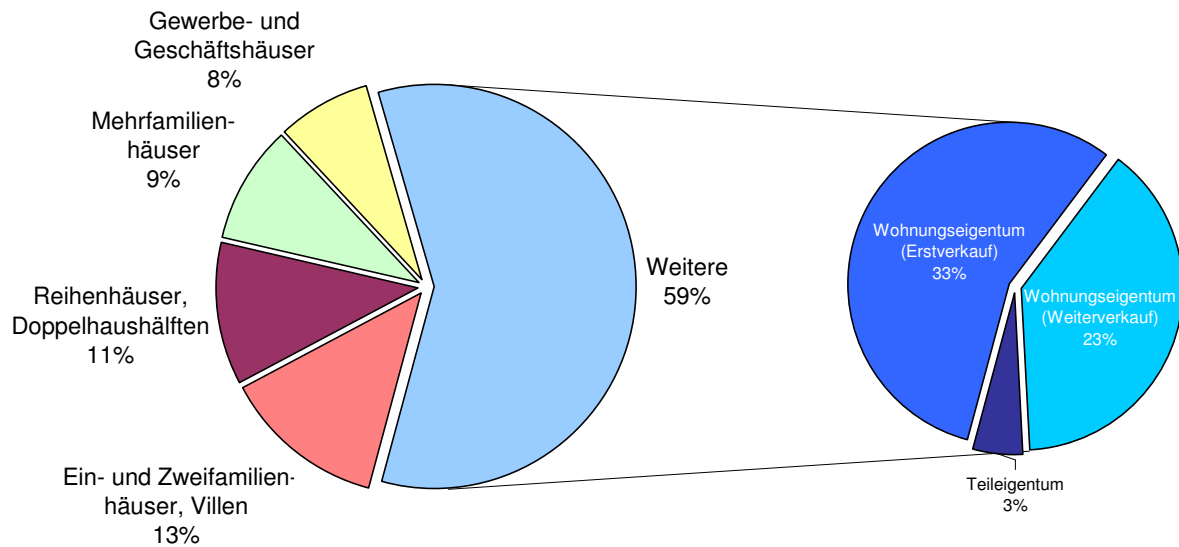
Beim Kauf von Baulandflächen zum Zweck des Aus- bzw. Umbaus von Verkehrsflächen wurden in den letzten zwei Jahren Kaufpreise in Höhe von 22 % bis 140 % (Ø 73 %) vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau (Bauland) gezahlt. Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächenerweiterungen im Außenbereich lagen die Kaufpreise der vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen bei 0,35 €/m² bis 1,50 €/m² (Ø 0,90 €/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. 29 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2007



Im Jahr 2007 ist die Anzahl der Verkäufe an bebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr um 298 Kauffälle (- 21%) auf 1.146 Vertragsvorgänge gesunken. Im Gegensatz dazu hat der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr erneut um 36 % zugelegt und ist mit 637,7 Mio. € auf dem zweithöchsten Stand seit 1991. Mit einem Anteil von über 85 % am Gesamtgeldumsatz dominiert der Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ weiterhin das Marktgeschehen in der Stadt Potsdam.

Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen finden Sie unter dem Punkt 8.10 auf Seite 68.

Abb. 30 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

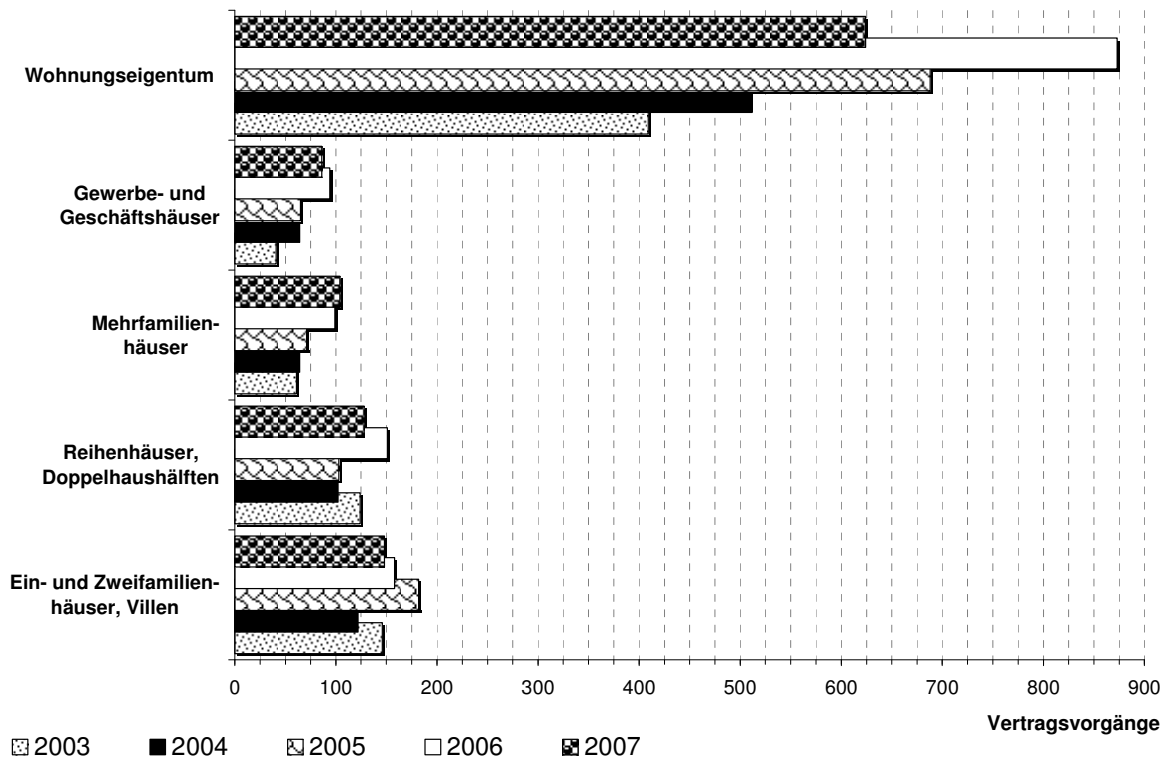


Abb. 31 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

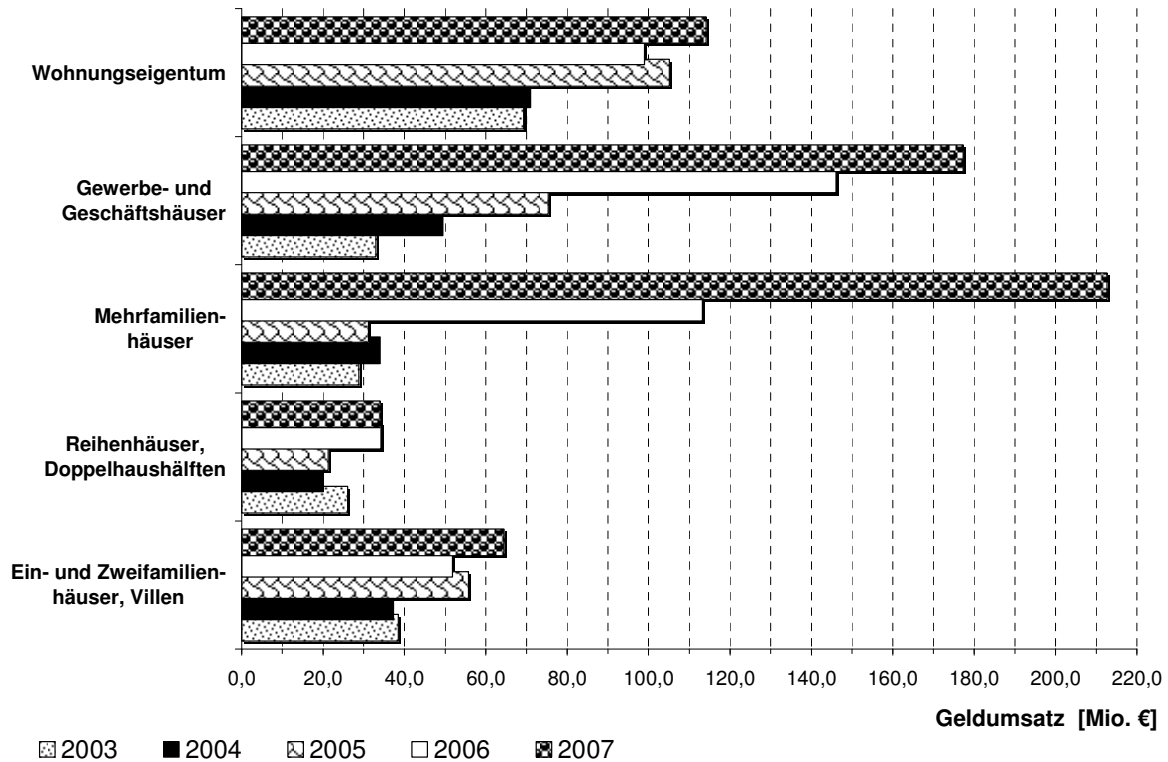
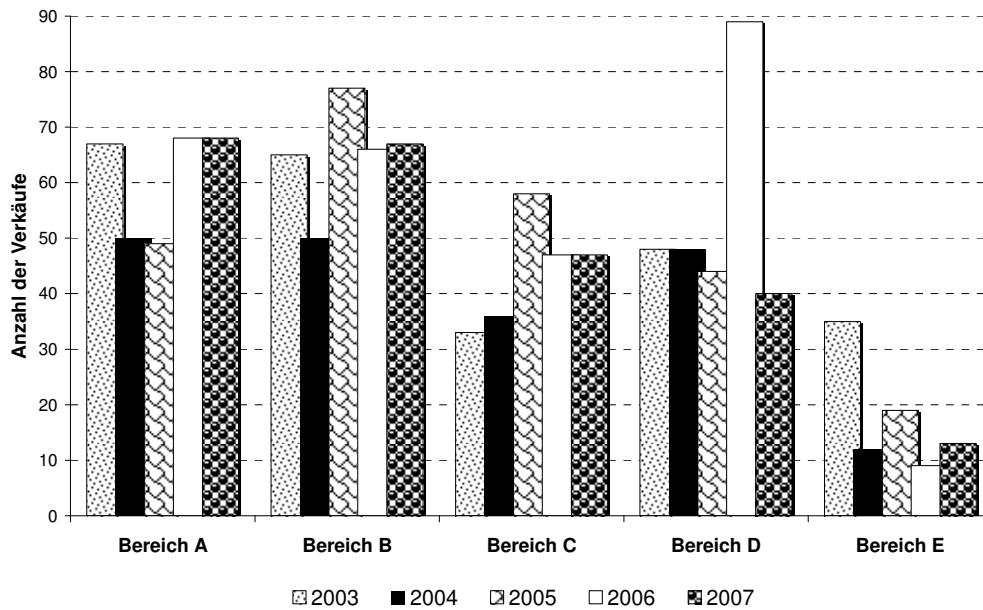


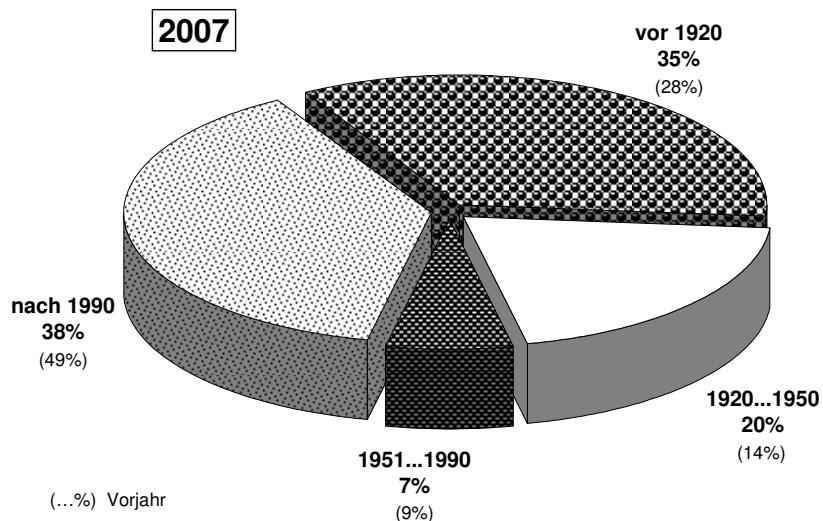
Abb. 32 Ein-, Zweifamilienhäuser¹⁷, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen



Erläuterungen¹⁸:

- 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

Abb. 33 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



¹⁷ ohne Villen

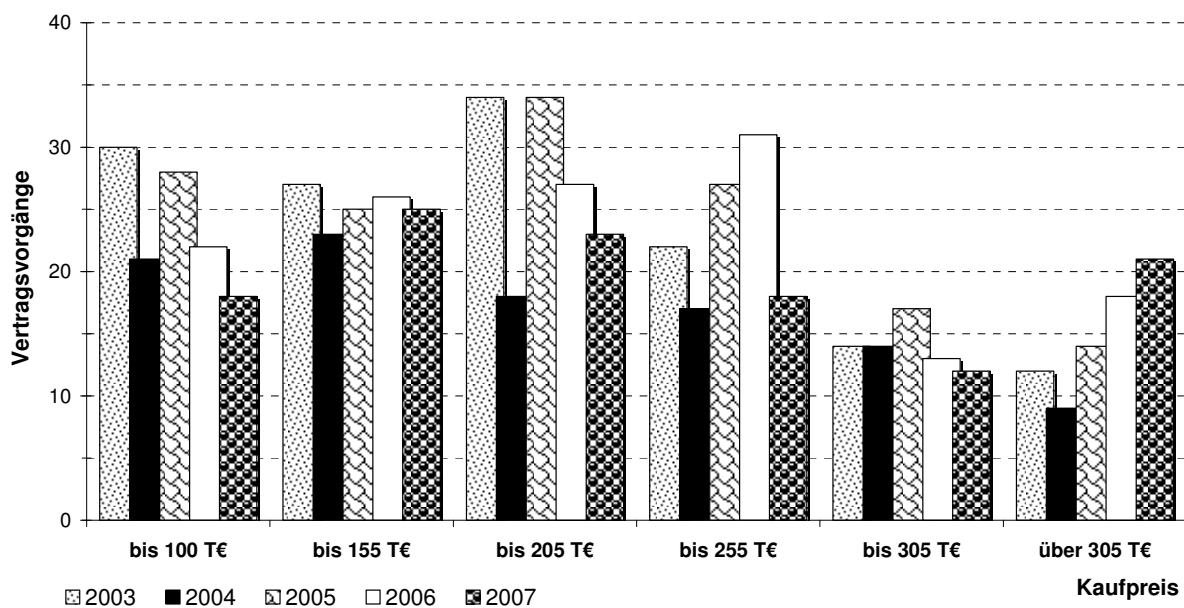
¹⁸ Gemarkungsübersicht siehe Seite 10

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁹

Im Berichtsjahr 2007 wechselten 113 Ein- und Zweifamilienhäuser – 18 Objekte weniger als im Vorjahr – mit einem Geldumsatz von 27,1 Mio. € (Tendenz: -12 %) und einem Flächenumsatz von 11,8 ha (Tendenz: - 3 %) den Eigentümer. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus (inkl. Grundstück) lag maximal bei 508 T€ und für ein Zweifamilienhaus (inkl. Grundstück) bei maximal 511 T€.

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 34 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreinsniveau



Tab. 17 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau 2007

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Baujahr vor 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	14	32
Ø Grundstücksfläche	815 m ²	1.160 m ²
Ø Wohnfläche	145 m ²	180 m ²

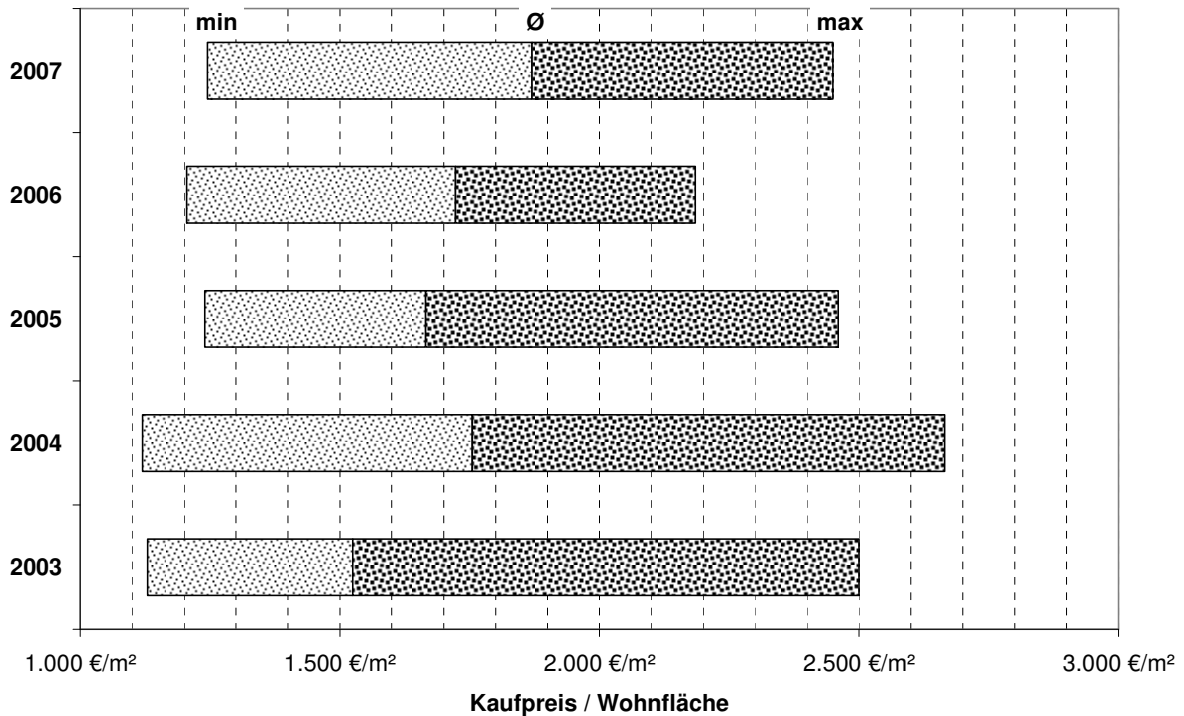
¹⁹ Ausführungen und Auswertungen zu Villen ab Seite 51

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche ²⁰	1.245 ... 2.270 €/m ² (Ø 1.675 €/m ²)	390 ... 1.750 €/m ² (Ø 995 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²¹	→	→
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ²⁰	1.000 ... 1.780 €/m ² (Ø 1.340 €/m ²)	300 ... 1.400 €/m ² (Ø 785 €/m ²)
Baujahr nach 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	26	
Ø Grundstücksfläche	700 m ²	
Ø Wohnfläche	140 m ²	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche ²⁰	1.245 ... 2.450 €/m ² (Ø 1.980 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ²¹	↗	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ²⁰	1.000 ... 1.965 €/m ² (Ø 1.585 €/m ²)	

²⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

²¹ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

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



8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

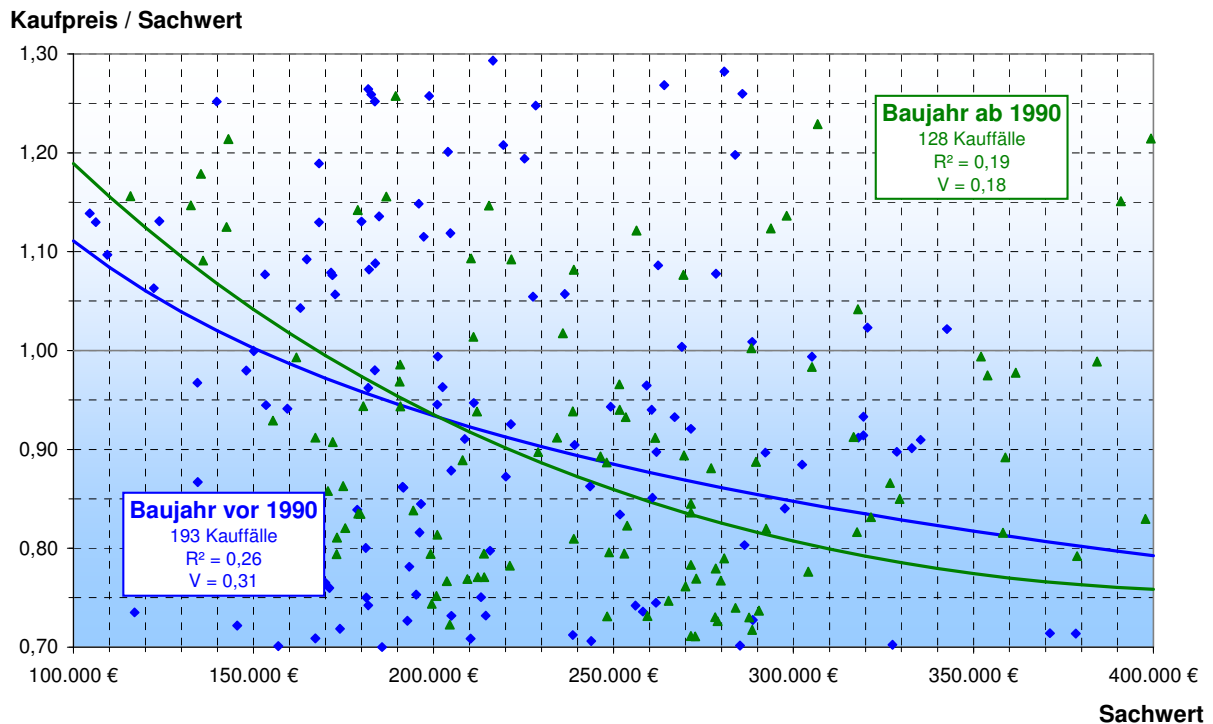
Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV²²) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²³), 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 321 Kauffälle aus dem Zeitraum 2003 bis 2007 für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von max. 1.500 m² berücksichtigt.

²² Wertermittlungsverordnung (WertV)

²³ Baugesetzbuch (BauGB)

Abb. 36 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren



Je näher das Bestimmtheitsmaß R^2 der 1 ist, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionsgerade erklärten Mittelwert ab. Der Variationskoeffizient V ist das relative Streuungsmaß der Verteilung.

Tab. 18 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren

Sachwert	Anpassungsfaktoren	
	Baujahr vor 1990	Baujahr ab 1990
100.000 €	1,11	1,19
150.000 €	1,00	1,04
200.000 €	0,93	0,94
250.000 €	0,88	0,86
300.000 €	0,85	0,81
350.000 €	0,82	0,77
400.000 €	0,79	0,76

Berechnungsgrundlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zzgl. 16% Baunebenkosten
- Brandenburger Baupreisindex 2000 = 100 (Statistisches Bundesamt)

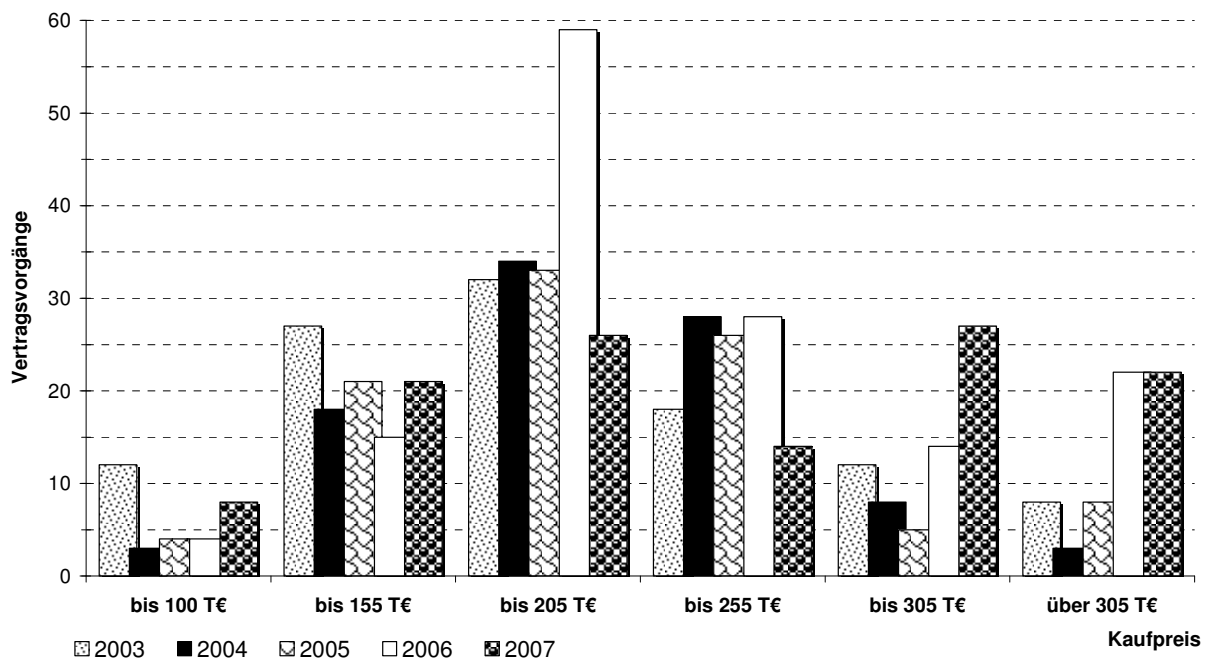
- Korrekturfaktoren für Lage und Ortsgröße: 1,10 bzw. 1,0
- Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Baualter und Bauzustand)
- Bodenwert = angepasster Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
- Pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Jahr 2007 wurden 128 Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 34,1 Mio. € registriert. Bei 57 % der 2007 verkauften Reihenhäuser lagen die Kaufpreise über 255 T€. Bei den Doppelhaushälften verhielt es sich genau umgekehrt. Hier wurden 63 % der Objekte zu Kaufpreisen bis 205 T€ veräußert. Der maximale Kaufpreis bei den Reihenhäusern (inkl. Grundstück) lag bei 554 T€ und bei den Doppelhaushälften (inkl. Grundstück) bei 515 T€. Hierbei handelte es sich um Objekte mit über 200 m² Nutzfläche in teilweise exponierten Wohnlagen.

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 37 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau



Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden 2007 zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit stärkeren Bauschäden und – mängeln registriert.

riert. Auch zukünftig wird eine Auswertung dieses Marktsegmentes kaum möglich sein, da zunehmend nur sanierte „alte“ bzw. neu gebaute Objekte veräußert werden.

Tab. 19 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau 2007

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel
Baujahr vor 1990		
Verwertbare Kauffälle	20	5
Ø Grundstücksfläche	195 m ²	610 m ²
Ø Wohnfläche	145 m ²	120 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche ²⁴	2.045 ... 2.980 €/m² (Ø 2.615 €/m ²)	1.425 ... 1.875 €/m² (Ø 1.670 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁵	↗	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ²⁴	1.690 ... 2.385 €/m² (Ø 2.155 €/m ²)	1.155 ... 1.430 €/m² (Ø 1.320 €/m ²)
Baujahr nach 1990		
Verwertbare Kauffälle	30	24
Ø Grundstücksfläche	230 m ²	400 m ²
Ø Wohnfläche	140 m ²	135 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche ²⁴	1.205 ... 1.925 €/m² (Ø 1.525 €/m ²)	1.290 ... 2.510 €/m² (Ø 1.955 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁵	↘	↗
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ²⁴	950 ... 1.495 €/m² (Ø 1.215 €/m ²)	1.035 ... 2.020 €/m² (Ø 1.580 €/m ²)

²⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

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

Abb. 38 Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

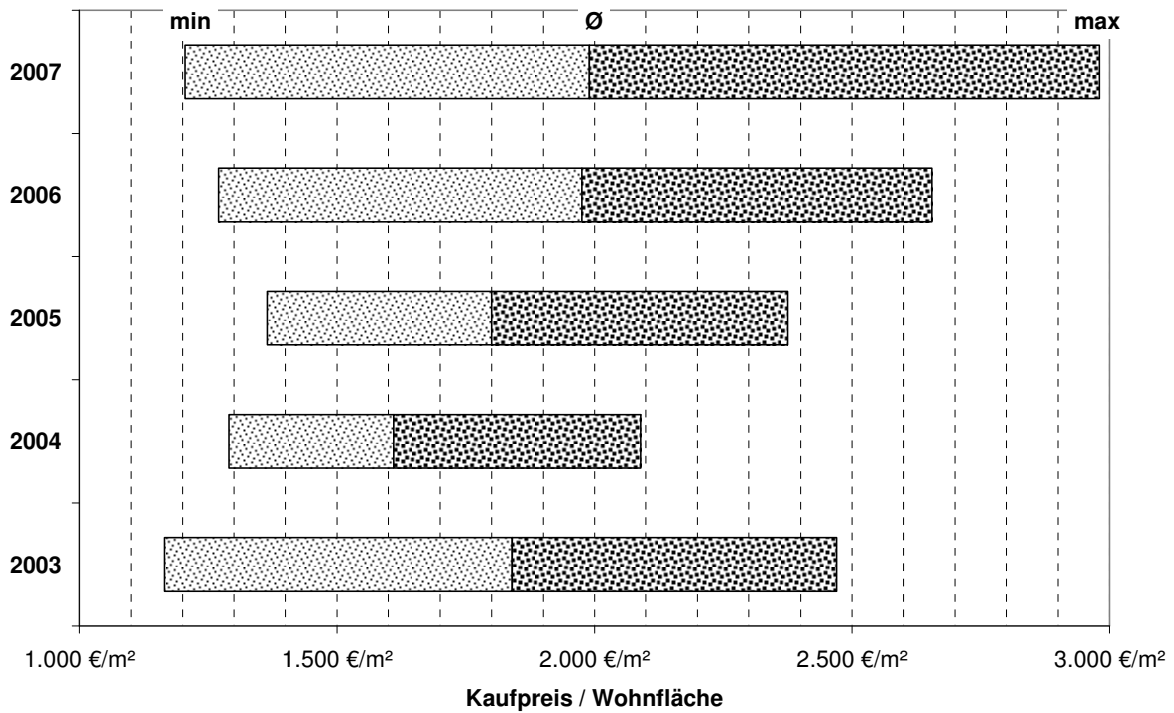
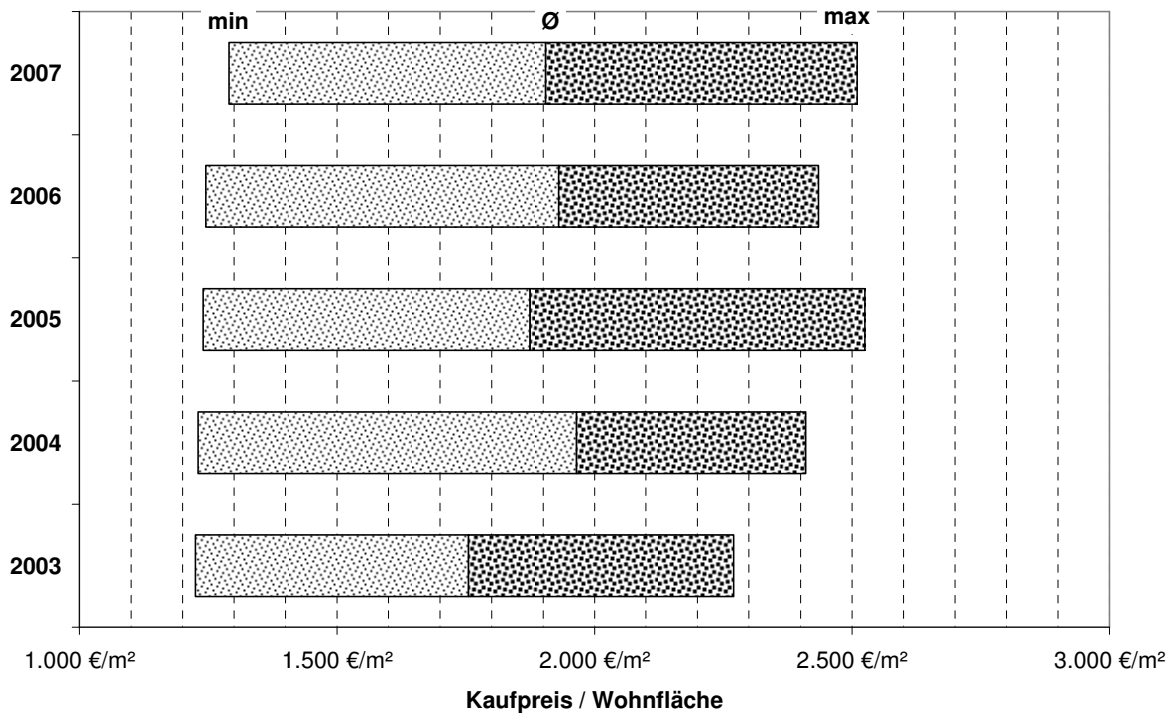


Abb. 39 Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

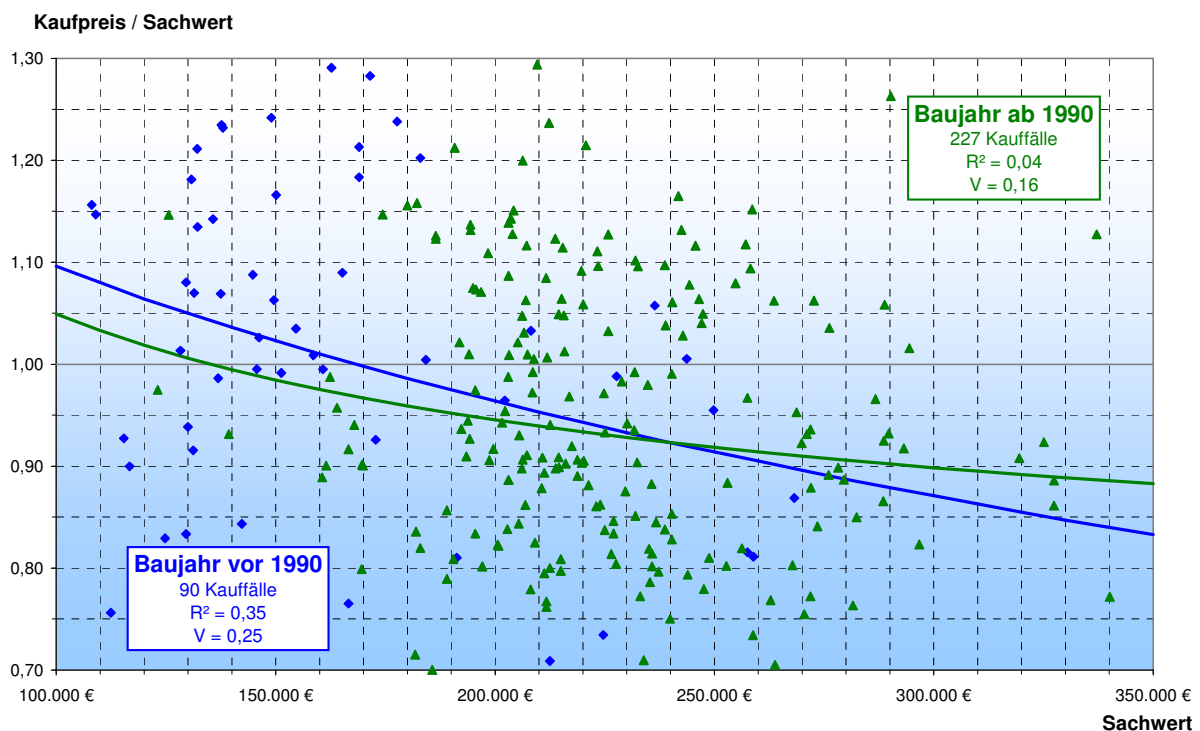


Bei den Verkäufen von Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1990 und stärkeren Bauschäden und -mängeln wurden im Berichtsjahr nur 9 Kauffälle registriert. Diese wurden zu Kaufpreisen von durchschnittlich 130 T€ mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 100 m² veräußert. Die Kaufpreise je Quadratmeter Geschossfläche lagen bei 380 ... 1.545 €/m² (Ø 1.030 €/m²).

8.3.2 Marktanpassungsfaktoren ²⁶

Bei der Analyse der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern** konnten nach Eliminierung der Ausreißer 317 Kauffälle aus dem Zeitraum 2003 bis 2007 für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Dabei wurden nur Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von max. 1.500 m² berücksichtigt.

Abb. 40 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren



Je näher das Bestimmtheitsmaß R^2 der 1 ist, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionsgerade erklärten Mittelwert ab. Der Variationskoeffizient V ist das relative Streuungsmaß der Verteilung.

²⁶ Erläuterungen siehe Seite 44

Tab. 20 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren

Sachwert	Anpassungsfaktoren	
	Baujahr vor 1990	Baujahr ab 1990
100.000 €	1,10	1,05
150.000 €	1,02	0,98
200.000 €	0,96	0,95
250.000 €	0,91	0,92
300.000 €	0,87	0,90
350.000 €	0,83	0,88

Berechnungsgrundlagen:

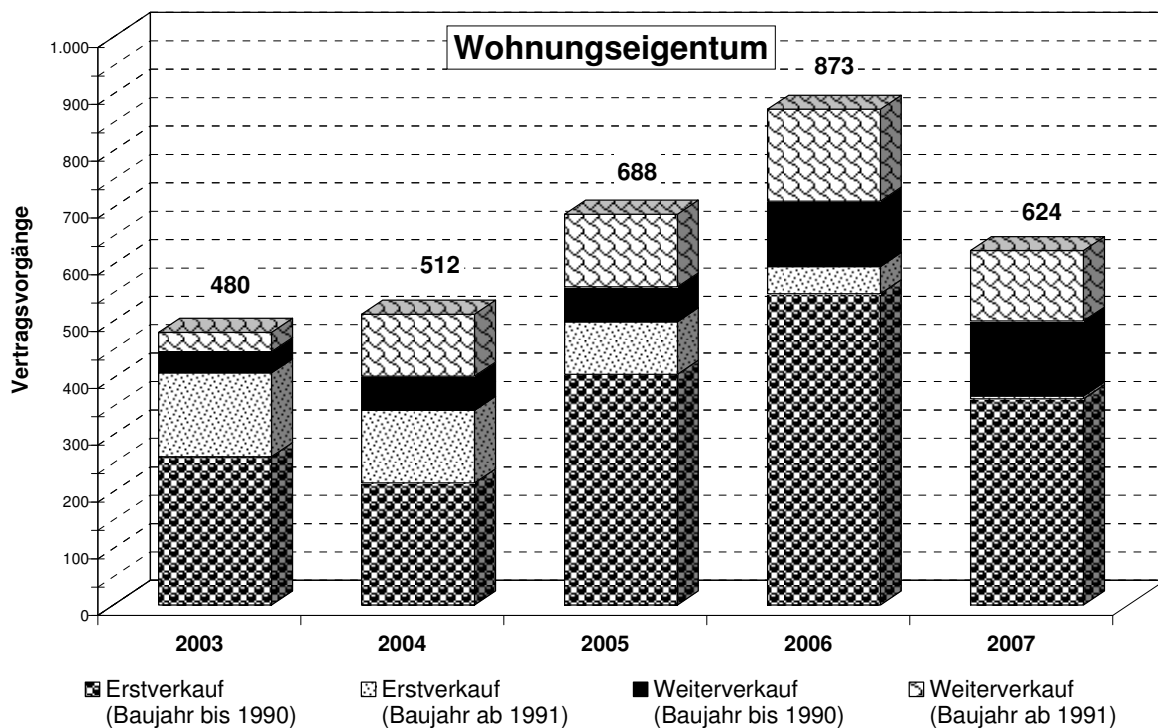
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zzgl. 14 % Baunebenkosten
- Brandenburger Baupreisindex 2000 = 100 (Statistisches Bundesamt)
- Korrekturfaktoren für Lage und Ortsgröße: 1,10 bzw. 1,0
- Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von Baualter und Bauzustand)
- Bodenwert = angepasster Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
- Pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt

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 58.

Im Jahr 2007 registrierte der Gutachterausschuss den Verkauf von 657 Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von 117,6 Mio. €. Das sind 251 Vertragsvorgänge weniger als im Vorjahr, bei einem gleichzeitigen Anstieg des Geldumsatzes um 13 %. Im Mittel wurden 179.000 € pro Kaufvertrag umgesetzt, was einer Steigerung um 79 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Abb. 41 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

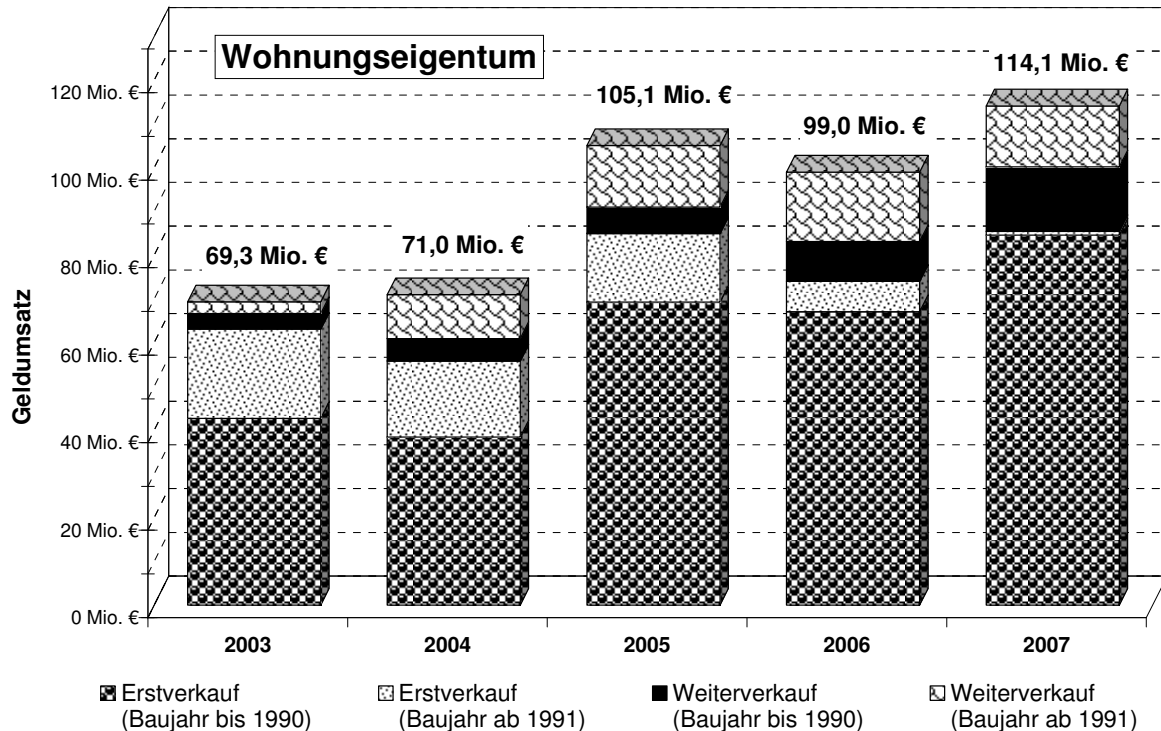


Bestand vor 2002 noch kein Markt an Weiterverkäufen von Wohnungseigentum, gewinnt dieser jetzt immer mehr an Bedeutung und blieb im Bezug auf die Anzahl an Vertragsvorgängen in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau.

Der Schwerpunkt des Jahres 2007 lag 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. Fahrland, Groß Glienicke und Marquardt, wurden 10 % der Wohnungseigentumsverkäufe des Berichtsjahres veräußert. Hierbei handelte es sich ausschließlich um Weiterverkäufe.

Abb. 42 Wohnungseigentum – Geldumsätze



Bei den veräußerten Wohnungseigentümern lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche im Erstverkauf bei 2.760 €/m² (Tendenz: + 66%) und im Weiterverkauf bei 1.325 €/m² (Tendenz: + 4%). Der gravierende Anstieg des Quadratmeterpreises bei den Erstverkäufen ist zum einen auf den Rückgang bzw. das Ausbleiben an Verkäufen von Wohnungseigentum in Wohnhäusern mit den Baujahren 1960-1990 zurückzuführen. Zum anderen wurden in diesem Preissegment verstärkt Objekte in guten bis sehr guten Lagen mit exklusiven Ausstattungen veräußert.

Es wurden überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen (43% vom Gesamtumsatz) veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 8-Zimmer-Wohnung mit 225 m² Wohnfläche.

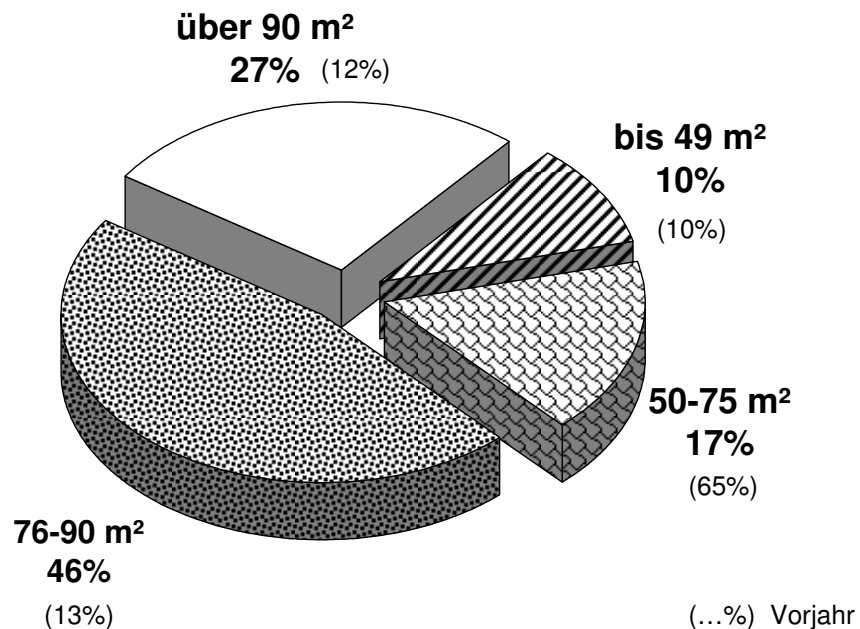
Im Erstverkauf wechselte das teuerste Wohnungseigentum für rund 4.000 €/m²-Wohnfläche, inklusive Stellplatz, im Stadtteil Potsdam in sehr guter Wohnlage den Eigentümer. Der Preisanstieg bei den Erstverkäufen ist auf vereinzelte, in der Sanierung befindliche Objekte zu-

rückzuführen, mit deren Vermarktungen im Jahr 2007 begonnen wurde. Zum Beispiel wurden in der Speicherstadt Wohnungseigentume zu über 3.400 €/m²-Nutzfläche veräußert.

Tab. 21 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2007

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		624	-29%	114,1 Mio.€	+15%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	348	+15%	82,1 Mio.€	+49%
	Baujahr 1960 bis 1990	15	-94%	2,5 Mio.€	-79%
	Baujahr ab 1991	5	-90%	0,9 Mio.€	-87%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	109	+15%	13,8 Mio.€	+75%
	Baujahr 1960 bis 1990	23	+15%	1,0 Mio.€	-20%
	Baujahr ab 1991	124	-23%	13,9 Mio.€	-12%

Abb. 43 Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen



8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkauf

Tab. 22 Wohnungseigentum – Erstverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ²⁷	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2007	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen²⁸				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	58	75 m ²	2.275 ... 3.650 €/m ² (Ø 2.690 €/m ²)	2.010 ... 2.750 €/m ² (Ø 2.365 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	37	125 m ²	2.525 ... 3.700 €/m ² (Ø 3.380 €/m ²)	1.875 ... 2.960 €/m ² (Ø 2.645 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
mittlere Lage				800 ... 1.015 €/m ² (Ø 805 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen²⁸				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam	179	80 m ²	2.185 ... 3.215 €/m ² (Ø 2.815 €/m ²)	1.530 ... 2.925 €/m ² (Ø 2.315 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	61	80 m ²	1.845 ... 2.970 €/m ² (Ø 2.620 €/m ²)	2.220 ... 2.765 €/m ² (Ø 2.595 €/m ²)
Baujahr nach 1990				
Stadtteil Potsdam	4	70 m ²	2.225 ... 2.600 €/m ² (Ø 2.425 €/m ²)	1.675 ... 2.185 €/m ² (Ø 1.960 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg				2.150 ... 2.175 €/m ² (Ø 2.165 €/m ²)

²⁷ Wohnfläche (Wfl.)

²⁸ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

8.4.1.2 Weiterverkauf

Tab. 23 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ²⁹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2007	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	
Baujahr vor 1960 (saniert)	gute bis sehr gute Lage	6	125 m ²	1.795 ... 2.425 €/m ² (Ø 2.030 €/m ²)	
	----- mittlere Lage	48	80 m ²	1.100 ... 1.925 €/m ² (Ø 1.610 €/m ²)	1.025 ... 2.065 €/m ² (Ø 1.300 €/m ²)
	----- San/Entw ³⁰	8	80 m ²	945 ... 1.765 €/m ² (Ø 1.430 €/m ²)	1.015 ... 1.565 €/m ² (Ø 1.280 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)	12	60 m ²	655 ... 1.170 €/m ² (Ø 775 €/m ²)	700 ... 1.295 €/m ² (Ø 875 €/m ²)	
Baujahr nach 1990	gute bis sehr gute Lage	13	105 m ²	1.395 ... 3.060 €/m ² (Ø 2.270 €/m ²)	1.485 ... 2.885 €/m ² (Ø 2.220 €/m ²)
	----- mittlere Lage	61	65 m ²	535 ... 2.595 €/m ² (Ø 1.355 €/m ²)	545 ... 2.635 €/m ² (Ø 1.250 €/m ²)
	----- San/Entw ³⁰	6	65 m ²	1.660 ... 2.215 €/m ² (Ø 1.910 €/m ²)	1.015 ... 1.360 €/m ² (Ø 1.135 €/m ²)

Von den im Berichtsjahr veräußerten Wohnungs- und Teileigentumen wechselten 46 Objekte im Zuge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen, mit einem Geldumsatz von rund 3,9 Mio. €, den Eigentümer.

²⁹ Wohnfläche (Wfl.)

³⁰ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

Tab. 24 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe (Zwangsversteigerung / Notverkauf)

	Anzahl	Ø Wfl. ²⁹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2007	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2006	
Baujahr vor 1960 (saniert)	gute bis sehr gute Lage	5	95 m ²	595 ... 1.750 €/m ² (Ø 1.205 €/m ²)	
	mittlere Lage	12	70 m ²	510 ... 1.150 €/m ² (Ø 775 €/m ²)	540 ... 1.825 €/m ² (Ø 915 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)		6	50 m ²	320 ... 655 €/m ² (Ø 550 €/m ²)	
Baujahr nach 1990 (Neubau)	mittlere Lage	23	70 m ²	340 ... 1.435 €/m ² (Ø 790 €/m ²)	155 ... 1.035 €/m ² (Ø 610 €/m ²)

8.4.2 Preisentwicklung

Abb. 44 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)

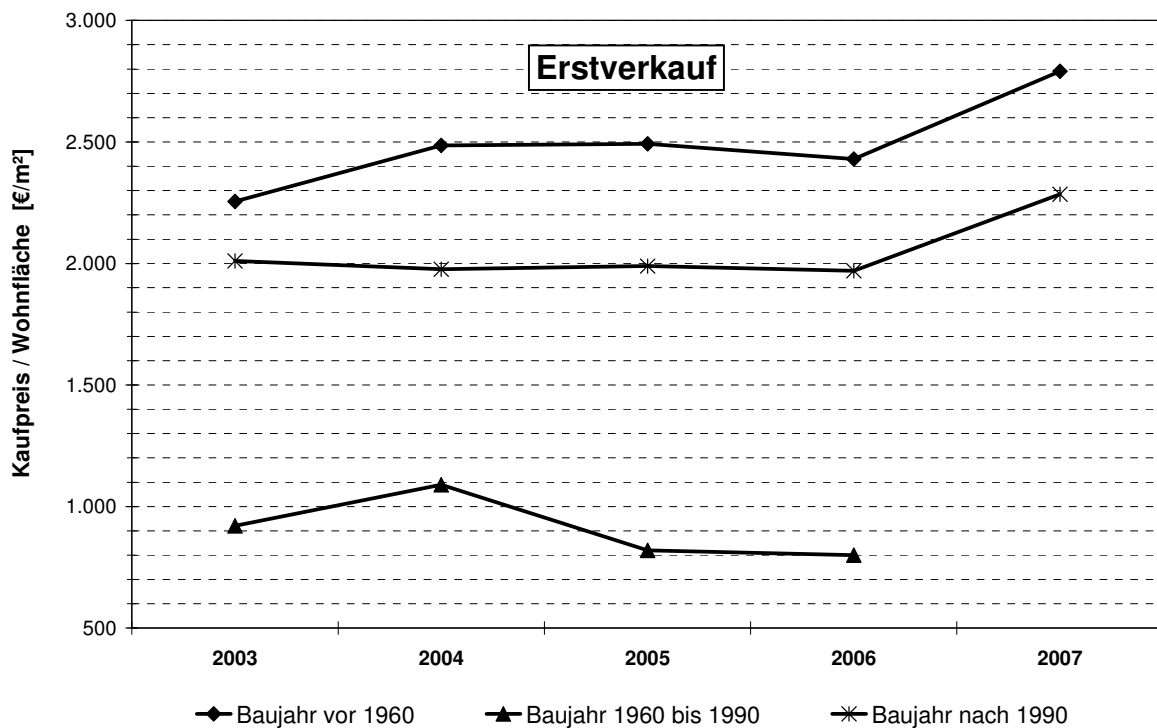
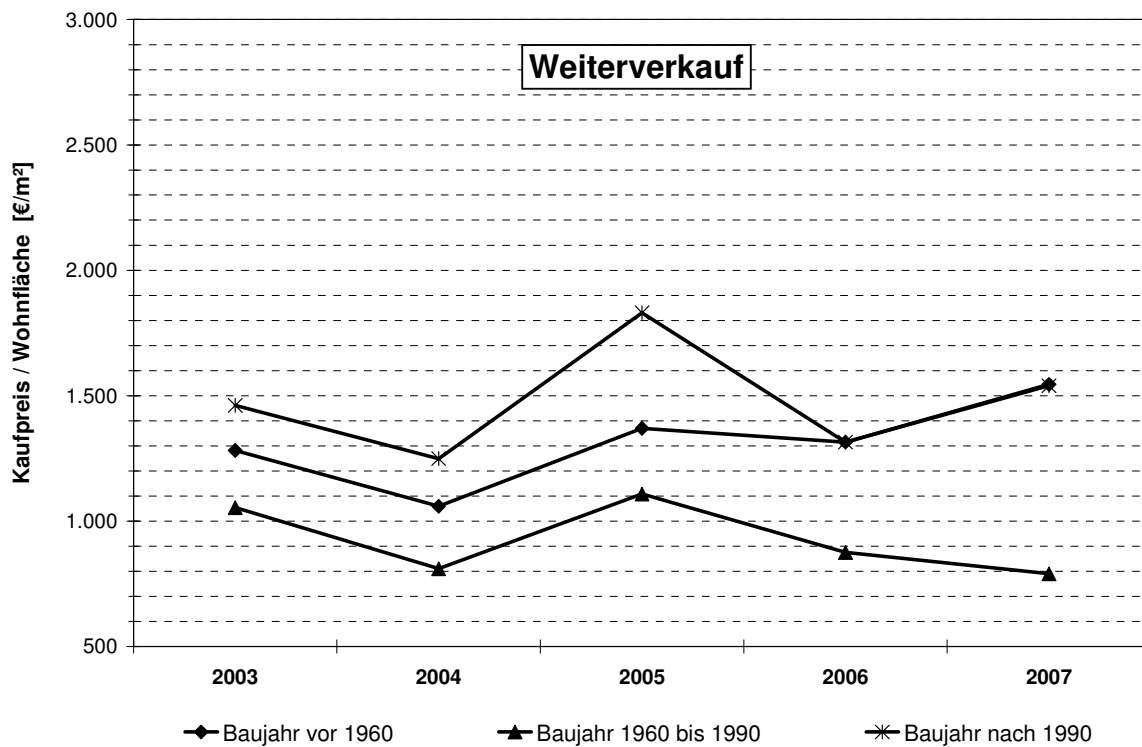


Abb. 45 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)



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. 25 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau

	2007	Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	33	- 6%
Geldumsatz	3,5 Mio.€	- 31%
Kaufpreisspanne pro Nutzfläche³¹	595 ... 2.485 €/m²	
Ø Kaufpreis pro Nutzfläche	1.440 €/m²	- 48%

³¹ überwiegend Weiterverkäufe von Laden-, Büro- und Praxisflächen

Tab. 26 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

	Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Vertragsvorgänge	113	95
Kaufpreisspanne	3.000 ... 9.800 €	5.000 ... 19.600 €
Durchschnittlicher Kaufpreis	7.100 €	15.400 €
Tendenz zum Vorjahr ³²	↑	↑

³² 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. 27 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2007

	außerhalb von San / Entw ³³		innerhalb von San / Entw	außerhalb von San / Entw
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere Bauschäden und –mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	
Baujahr	vor 1990			nach 1990
Anzahl verwertbarer Kauffälle	14	24	6	18
Ø Grundstücksfläche	880 m ²	2.255 m ²	455 m ²	6.365 m ²
Ø Nutzfläche ³⁴	880 m ²	750 m ²	490 m ²	5.595 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche³⁴	800 €/m² ⇕ 1.595 €/m²	160 €/m² ⇕ 820 €/m²	910 €/m² ⇕ 1.715 €/m²	710 €/m² ⇕ 1.985 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	1.145 €/m ²	400 €/m ²	1.210 €/m ²	1.030 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ³⁵	↑	↑	↓	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche³⁴	640 €/m² ⇕ 1.220 €/m²	125 €/m² ⇕ 510 €/m²	660 €/m² ⇕ 1.210 €/m²	565 €/m² ⇕ 1.590 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	870 €/m ²	310 €/m ²	925 €/m ²	825 €/m ²

 Es wurden keine Wassergrundstücke bei den Auswertungen für Tab. 27 berücksichtigt.

³³ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

³⁵ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%



Beim Teilmarkt „Baujahr nach 1990“ sind 66 % der Veräußerungen im Zuge eines Portfolioverkaufes, bestehend aus mehreren Einzelverträgen, mit Flächen von Ø 4.120 m² (900 m² bis 9.800 m²) und Kaufpreisen je Nutzfläche von Ø 1.080 €/m² (760 bis 1.590 €/m²) eingegangen.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

8.6.2.1 Ausführungen zur Ermittlung

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 WertV³⁶).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenige geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden Anfang 2007 erstmalig gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg auf der Basis eines einheitlichen Modells zur Erfassung und Auswertung der Kauffälle und einheitlichen Ansätzen durch den Oberen Gutachterausschuss veröffentlicht. Im Jahr 2008 soll eine erneute Untersuchung zur Ermittlung von aktuellen, gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg starten.

8.6.2.2 Rahmenbedingungen

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer³⁷
- objekttypische Grundstückgröße 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

³⁶ Wertermittlungsverordnung (WertV)

³⁷ § 16 Abs. 4 WertV

- Mietausfallwagnis:

Wohnen	2%
Gewerbe	4%
- Verwaltungskosten:

Wohnen	entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ³⁸
Gewerbe	240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten:

Wohnen	entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
Gewerbe	2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche, je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ³⁹

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 (siehe Abb. 46).

A) Engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (eVR)

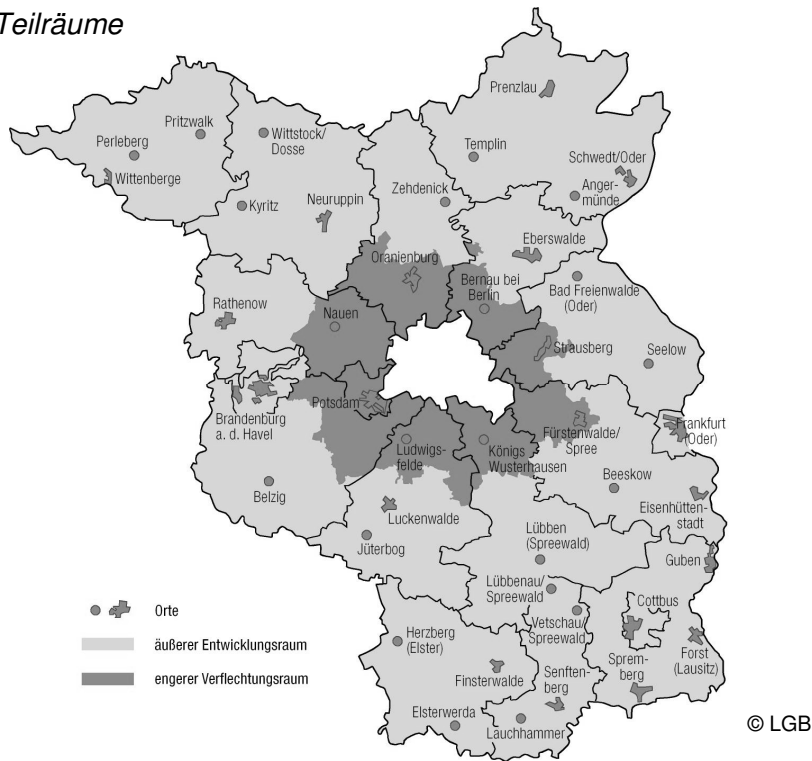
B) Äußerer Entwicklungsraum des Landes (äER)

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

³⁸ 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)

³⁹ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

Abb. 46 Teilräume



8.6.2.3 Gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze (Auszug)

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.

Tab. 28 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe der Regressionsanalyse

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

Tab. 29 Mehrfamilienhäuser – gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze

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)
Bei 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).		



Alle gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg finden Sie in den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht bzw. www.gutachterausschuss-bb.de).

8.6.2.4 Liegenschaftszinssätze in Potsdam

In Auswertung der ermittelten Liegenschaftszinssätze, die bei der landesweiten Auswertung von gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen verwendet werden, ergaben sich für den Bereich der Stadt Potsdam 46 herangezogene Kauffälle aus den Jahren **2002 bis 2007**. Dabei konnten für den Bereich der Stadt Potsdam **Liegenschaftszinssätze** in Höhe von **Ø 4,8 (2,6 bis 6,5)** ermittelt werden.

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.

Im Jahr 2007 haben 71 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 153,7 Mio. € und 20,2 ha den Eigentümer gewechselt. Trotz leicht rückläufiger Kaufvertragszahlen erhöhte sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 18 %. Wie auch im Vorjahr ist der Anstieg des Umsatzes auf den Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser zurückzuführen. Hier wurden 69 % der Vertragsvorgänge und 42 % des Geldumsatzes registriert. 87 % der Wohn- und Geschäftshäuser wurden in den Stadtteilen Potsdam und Babelsberg veräußert.

8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 30 Wohn- und Geschäftshäuser⁴⁰ – Preisniveau 2007

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	21	10
Ø Grundstücksfläche	1.225 m ²	485 m ²
Ø Nutzfläche	925 m ²	540 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁴¹	800 ... 2.355 €/m² (Ø 1.540 €/m ²)	225 ... 2.105 €/m² (Ø 1.020 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴²	↘	↑
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ⁴¹	640 ... 1.895 €/m² (Ø 1.215 €/m ²)	180 ... 1.580 €/m² (Ø 780 €/m ²)

Die Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahr vor 1920 und stärkeren Bauschäden und -mängeln lagen überwiegend in den Potsdamer Sanierungsgebieten und Entwicklungsberei-

⁴⁰ Wohngebäude, die einen gewerblichen Mietanteil von über 20 % aufweisen.

⁴¹ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁴² Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

chen. In den exponierten Geschäftslagen der Potsdamer Innenstadt wurden Kaufpreise bis zu 2.100 €/m²-Nutzfläche gezahlt.

Aufgrund der geringen Anzahl an Vertragsvorgängen bei den Büro- und Verwaltungshäuser im Jahr 2007 wurden zum Zweck einer besseren Auswertung zusätzlich die Kauffälle aus dem Jahr 2006 mit herangezogen.

Tab. 31 Büro- und Verwaltungshäuser – Preisniveau

	Auswertezeitraum 2006 bis 2007
Anzahl verwertbarer Kauffälle	10
Ø Grundstücksfläche	2.545 m ²
Ø Nutzfläche	2.305 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁴³	580 ... 2.090 €/m² (Ø 1.315 €/m ²)
Tendenz zu den Vorjahren ⁴²	↘



In der Tab. 31 handelt es sich überwiegend um sanierte bzw. teilsanierte Objekte in mittleren Lagen im inneren Stadtgebiet.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Ausführungen zu den nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen finden Sie ab Seite 60.

8.7.2.1 Gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze (Auszug)

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 Wert-

⁴³ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

verhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte generell nicht festgestellt werden, daher erfolgte die Auswertung ohne Berücksichtigung des Kaufdatums.

Tab. 32 Wohn- und Geschäftshäuser – Stichprobe der Regressionsanalyse

Engerer Verflechtungsraum mit Potsdam		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
Datum	2001 ... 2006	
verwertbare Kauffälle	28	
Baujahr	1731 ... 2000	
Restnutzungsdauer	20 ... 80 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,7 ... 26,9 €/m ²	9,4 €/m ²
Bodenwert	58 ... 783 €/m ²	375 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,4 ... 33,6	13,8

Tab. 33 Wohn- und Geschäftshäuser – gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze

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.		



Alle gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg finden Sie in den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht bzw. www.gutachterausschuss-bb.de).

8.7.2.2 Liegenschaftszinssätze in Potsdam

In Auswertung der ermittelten Liegenschaftszinssätze, die bei der landesweiten Auswertung von gebietsübergreifenden Liegenschaftszinssätzen verwendet werden, ergaben sich für den Bereich der Stadt Potsdam 35 herangezogene Kauffälle von **Wohn- und Geschäftshäusern** aus den Jahren **2002 bis 2007**. Dabei konnten für den Bereich der Stadt Potsdam **Liegenschaftszinssätze** in Höhe von **Ø 5,8 (3,7 bis 7,9)** ermittelt werden.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei diesem Teilmarkt wurden 18 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 10,2 ha und einem Geldumsatz von 24,7 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. 34 Villen – Preisniveau 2007

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	12	18
Ø Grundstücksfläche	1.720 m ²	3.230 m ²
Ø Nutzfläche	440 m ²	565 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche ⁴⁴	1.270 ... 6.945 €/m² (Ø 3.455 €/m ²)	655 ... 4.715 €/m² (Ø 1.745 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁵	↑	↑
Kaufpreis / Geschossfläche ⁴⁴	1.015 ... 5.555 €/m² (Ø 2.710 €/m ²)	450 ... 3.775 €/m² (Ø 1.390 €/m ²)
in Wasserlage	1.620 ... 5.555 €/m ² (Ø 3.550 €/m ²)	895 ... 3.775 €/m ² (Ø 1.815 €/m ²)
	5 Kauffälle	6 Kauffälle

⁴⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

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

8.10 Zwangsversteigerung

Eine Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen, werden seine Ansprüche befriedigt. Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

Im Bereich der Stadt Potsdam ist die Anzahl an Zwangsversteigerungsbeschlüssen und an Notverkäufen⁴⁶ von Grundstücken stagnierend. Mit einem Marktanteil von 1,6 % am Gesamtgeldumsatz der bebauten Grundstücke spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt. Im Berichtsjahr wurden dem Gutachterausschusses 91 Zwangsversteigerungsbeschlüsse und Urkunden zu Notverkäufen übersandt. Davon war am meisten der Teilmarkt „Wohnungseigentum“ betroffen. Hier wurden Kaufpreise in Höhe von 43 % bis 100 % (Ø 68 %) vom festgesetzten Verkehrswert erzielt. Bei den bebauten Grundstücken lagen die Preise bei 50 % bis 88 % (Ø 72 %) vom festgesetzten Verkehrswert.

⁴⁶ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

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) BauGB⁴⁷ 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.

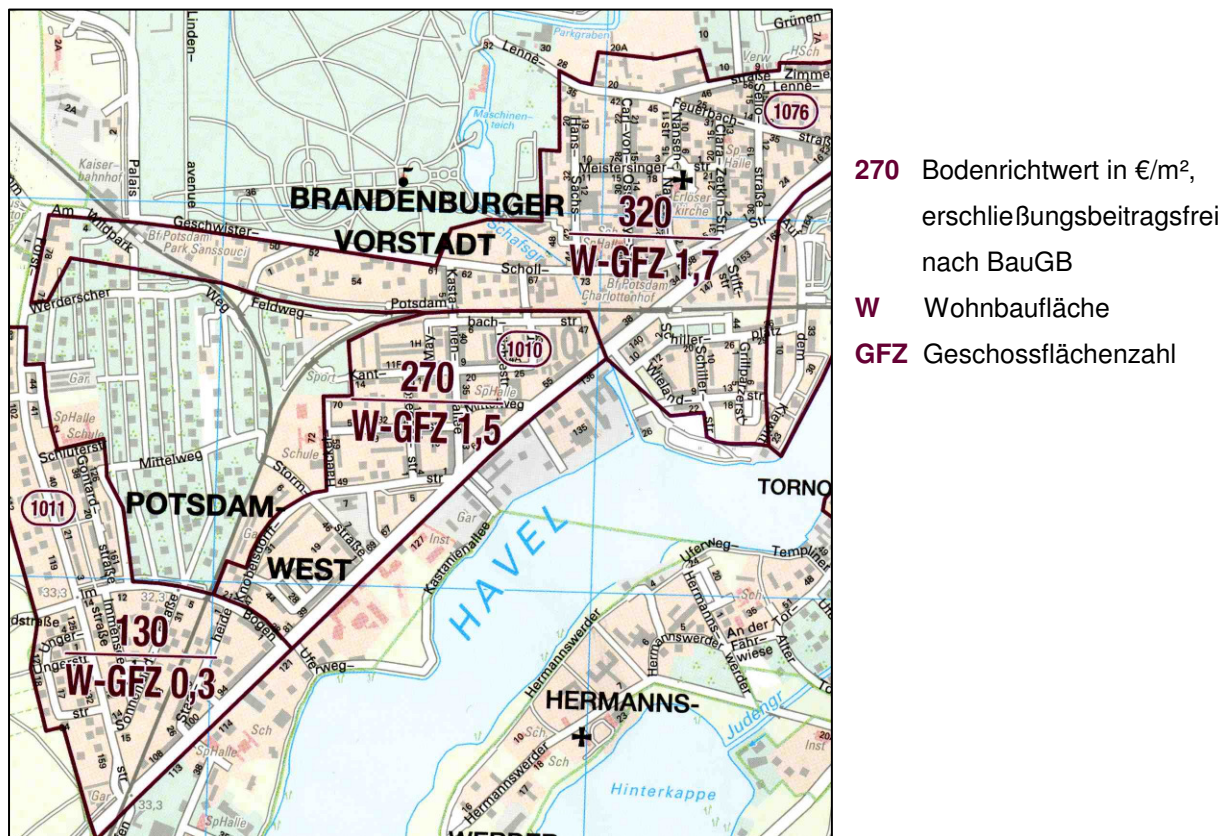
⁴⁷ Baugesetzbuch (BauGB)

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2008 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam 65 Bodenrichtwerte für Bauland⁴⁸ zum Stichtag 01.01.2008 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 zur Verfügung stehen, werden die Koeffizienten aus Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien verwendet.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁴⁹ erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte, abgestellt auf Anfangs- bzw. Endwertqualität, beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Abb. 47 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2008)



⁴⁸ Definition von Bauland auf Seite 24

⁴⁹ Baugesetzbuch (BauGB)

9.2.1 Lagetypische Bodenrichtwertniveaus

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

Tab. 35 Bodenrichtwerte – Preisniveau

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁵⁰
Individueller Wohnungsbau			
gehobene Wohnlage		170 ... 230 €/m ²	→
mittlere Wohnlage		110 ... 170 €/m ²	→
städtische Randlage		30 ... 90 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gehobene Wohnlage	Potsdam	350 €/m ²	↑
	Babelsberg	230 €/m ²	→
mittlere Wohnlage	Potsdam	320 €/m ²	
	Babelsberg	200 €/m ²	→
einfache Wohnlage		220 €/m ²	→
Wohngebiete in Plattenbauweise		170 ... 220 €/m ²	→
Gemischt genutzte Bauflächen			
gehobene Lage (Innenstadtbereiche)	Potsdam	A 410 ... A 600 €/m ²	→
	Babelsberg	N 325 €/m ²	→
mittlere Lage (Randlage der Innenbe- reiche)	Potsdam	230 ... 310 €/m ²	→
	Babelsberg	N 185 ... N 240 €/m ²	→



A Anfangswertqualität **N** Endwertqualität

⁵⁰ Tendenz: → ± 2% ↗ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

9.2.2 Lagetypische Grundstücksgrößen

Tab. 36 Lagetypische Grundstücksgrößen

BRWZ-Nr. ⁵¹	Bodenrichtwertzone	Grundstücksfläche	
		Spanne	Ø
1007	Potsdam, Berliner Vorstadt	410 ... 2.445 m ²	1.280 m ²
1011	Potsdam, Forststraße	225 ... 1.535 m ²	670 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder	690 ... 1.765 m ²	1.215 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt	500 ... 1.490 m ²	875 m ²
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	390 ... 1.490 m ²	770 m ²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	310 ... 1.480 m ²	655 m ²
1022	Babelsberg, Musikerviertel	180 ... 1.960 m ²	660 m ²
1043	Eiche, Wohnpark „Altes Rad / Am Herzberg“	150 ... 920 m ²	435 m ²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	405 ... 1.280 m ²	695 m ²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	255 ... 1.000 m ²	700 m ²
1030	Drewitz, Ortskern	305 ... 1.590 m ²	715 m ²
1034	Drewitz, Schäferfichten	305 ... 1.280 m ²	685 m ²
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	500 ... 1.195 m ²	835 m ²
1037	Bornstedt, Ort	125 ... 1.675 m ²	680 m ²
1038	Bornim, Ort	300 ... 1.700 m ²	790 m ²
1039	Eiche, Ortskern	300 ... 1.795 m ²	725 m ²
1040	Grube, Ortskern	350 ... 1.550 m ²	600 m ²
1041	Nedlitz, Ortskern	445 ... 1.990 m ²	1.110 m ²
1042	Sacrow, Ort	490 ... 2.270 m ²	1.125 m ²
1044	Potsdam, Am Neuen Garten	440 ... 2.905 m ²	1.235 m ²
1045	Babelsberg, Am Griebnitzsee	500 ... 2.955 m ²	1.245 m ²
1052	Golm, Ortskern	400 ... 1.500 m ²	800 m ²
1055	Uetz, Ort	505 ... 1.480 m ²	920 m ²

⁵¹ Bodenrichtzonennummer

BRWZ-Nr. ⁵¹	Bodenrichtwertzone	Grundstücksfläche	
		Spanne	Ø
1056	Paaren, Ort	455 ... 1.795 m ²	1.070 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	355 ... 1.340 m ²	645 m ²
1058	Marquardt, Wohnpark „An der Hauptstraße“	305 ... 980 m ²	480 m ²
1060	Satzkorn, Ortskern	500 ... 1.600 m ²	1.015 m ²
1061	Satzkorn, Wohnpark „Straße des Friedens“	535 ... 1.130 m ²	725 m ²
1062	Kartzow, Ort	415 ... 1.690 m ²	1.000 m ²
1063	Fahrland, Ortskern	275 ... 1.775 m ²	865 m ²
1064	Fahrland, Wohnpark „Am Königsweg“	150 ... 950 m ²	365 m ²
1065	Neu Fahrland, Ort	255 ... 1.975 m ²	720 m ²
1067	Kramnitz, Ort	675 ... 2.220 m ²	1.125 m ²
1068	Groß Glienicke, Ort	420 ... 1.935 m ²	910 m ²
1072	Bornim, Wohnpark „Hügelweg“	320 ... 965 m ²	520 m ²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (Einfamilienhäuser)	265 ... 1.510 m ²	650 m ²



Die in Tab. 36 angegebenen durchschnittlichen Grundstücksflächen sind nicht als Richtwertgrundstücke für die jeweilige Bodenrichtwertzone anzusehen.

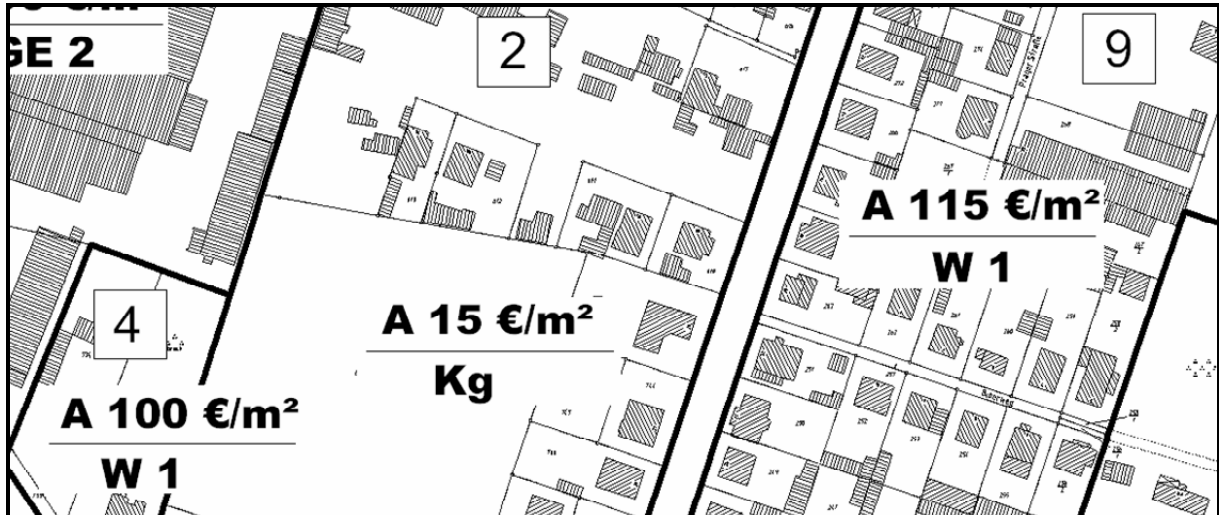
9.3 Besondere Bodenrichtwerte


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. Sie sind auf sehr unter-

schiedliche Arten der Nutzungen abgestellt. Neben Wohnbauflächen (W) wurden einige auf Gewerbeflächen (GE) bzw. Kleingarten- (Kg) oder Grünflächen (GR) abgestellt.

Abb. 48 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2008)




<p> 15 €/m²</p> <p>A</p> <p>Kg</p> <p>W 1</p> <p>12</p>	<p>Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</p> <p>entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)</p> <p>Kleingartenfläche</p> <p>Wohnbaufläche, besonders geringe Dichte</p> <p>Zonenummer</p>
---	--

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 37 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland
01.01.2006	0,37 €/m ²	0,34 €/m ²
01.01.2007	0,38 €/m ²	0,36 €/m ²
01.01.2008	0,39 €/m ²	0,37 €/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 36.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁵² 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
Abschlusszeitraum 1997 bis 2007		
PKW-Garage (Garage gehört dem Nutzer)	31 ... 307 € / Stellplatz	August 2007
Erholung (bebaut) (bauliche Anlage gehört dem Nutzer)	0,31 ... 2,56 €/m²	März 2007

⁵² Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten / Pachten

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 in Form eines Gewerbemietenverzeichnisses heraus und kann gegen eine Schutzgebühr erworben werden. Weitere Informationen können Sie unter www.potsdam.ihk24.de finden.

Tab. 39 Mieten /Pachten – Garagen und Erholung

Nutzungsart	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Abschlusszeitraum 1997 bis 2007		
PKW-Garage (inkl. Garage)	123 ... 625 € (Ø 329 €)	August 2007
Erholung (unbebaut)	0,15 ... 1,92 €/m²	März 2007
Erholung (bebaut) (inkl. baulicher Anlage)	1,00 ... 3,50 €/m²	

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 81.

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:

Dr. Richter, Birgit

Derksen, Gerhard

Springer, Ulrich

Erdmann, Andreas

Kaden, Lutz

Dr. Krellmann, Egbert

Räsch, Wolfgang

Dr. Stelter, Manfred

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

Ziehe, Jutta

Gedicke, Christine

12. Anhang

12.1 Weitere Ansprechpartner

Tab. 40 Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / dem Link ...
Liegenschaftskataster; Stadtkarte	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 – 3192
Bauleitplanungen	Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 2525
Städtische Grundstücke	Kommunaler Immobilien Service	0331 / 289 – 1484
Statistiken	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1259
Mietspiegel Wohnen	Bereich Wohnen	0331 / 289 – 2667
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskam- mer Potsdam	0331 / 2786 – 510 www.potsdam.ihk24.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 6206 – 777 www.sanierungstraeger-potsdam.de
Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“ im Stadt- teil Potsdam	PRO Potsdam - Entwicklungsträger Bornstedter Feld	0331 / 271 98 – 0 www.bornstedter-feld.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor GmbH	0331 / 743 57 – 0 www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 www.finanzamt.brandenburg.de

Stadtverwaltung Potsdam

www.potsdam.de / Rathaus Online

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / dem Link ...
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 28 75 – 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

Tab. 41 Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ...	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 III E GSt 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 9012 3025 030 / 9012 3193 gaa@gutachterausschuss-berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Bran- denburg beim LGB Brandenburg Postfach 1674 15205 Frankfurt/Oder	0335 / 5582 520 0335 / 5582 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

12.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potsdamer Umsatzentwicklungen im Jahr 2007 ¹	6
Tab. 2	Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes	7
Tab. 3	Potsdamer Bodenpreisniveau 2007 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)	7
Tab. 4	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam	14
Tab. 5	Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam	14
Tab. 6	Vertragsvorgänge 2007	17
Tab. 7	Geldumsatz 2007	21
Tab. 8	Flächenumsatz 2007	23
Tab. 9	Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise	26
Tab. 10	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten (UK).....	29
Tab. 11	Individueller Wohnungsbau – Wassergrundstücke.....	30
Tab. 12	Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise.....	33
Tab. 13	Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert	35
Tab. 14	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2007	36
Tab. 15	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - Kaufpreisspannen.....	36
Tab. 16	Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau	38
Tab. 17	Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau 2007.....	42
Tab. 18	Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren	45
Tab. 19	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau 2007.....	47
Tab. 20	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren	50
Tab. 21	Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2007	53
Tab. 22	Wohnungseigentum – Erstverkäufe.....	54
Tab. 23	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe.....	55
Tab. 24	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe (Zwangsversteigerung / Notverkauf).....	56
Tab. 25	Teileigentum – Umsatz / Preisniveau	57
Tab. 26	Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze.....	58
Tab. 27	Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2007.....	59
Tab. 28	Mehrfamilienhäuser – Stichprobe der Regressionsanalyse.....	62
Tab. 29	Mehrfamilienhäuser – gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze.....	63
Tab. 30	Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau 2007	64
Tab. 31	Büro- und Verwaltungshäuser – Preisniveau.....	65
Tab. 32	Wohn- und Geschäftshäuser – Stichprobe der Regressionsanalyse.....	66
Tab. 33	Wohn- und Geschäftshäuser – gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze.....	66
Tab. 34	Villen – Preisniveau 2007	67
Tab. 35	Bodenrichtwerte – Preisniveau	71
Tab. 36	Lagetypische Grundstücksgrößen	72
Tab. 37	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	75
Tab. 38	Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte.....	76

<i>Tab. 39</i>	<i>Mieten /Pachten – Garagen und Erholung.....</i>	<i>77</i>
<i>Tab. 40</i>	<i>Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam</i>	<i>80</i>
<i>Tab. 41</i>	<i>Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam</i>	<i>81</i>

12.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Grundstücksverkehr – Geldumsätze in einigen ausgewählten Gebieten.....	6
Abb. 3	Gemarkungsübersicht.....	10
Abb. 4	Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster).....	11
Abb. 5	Indexreihen (Quelle: Bereich Statistik).....	11
Abb. 6	Entwicklungen in der Stadt Potsdam (Quelle: Bereich Statistik).....	12
Abb. 7	Potsdamer Wohngebäudebestand (Quelle: Bereich Statistik).....	12
Abb. 8	Potsdamer Wohnungsbestand (Quelle: Bereich Wohnen)	13
Abb. 9	Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der Bodenrichtwertkarte (Auszug)	15
Abb. 10	Vertragsvorgänge – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz	16
Abb. 11	Vertragsvorgänge – Entwicklung seit 1994.....	17
Abb. 12	Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland.....	18
Abb. 13	Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke	19
Abb. 14	Marktteilnehmer – Gesamtumsätze	19
Abb. 15	Marktteilnehmer – Teilmärkte	20
Abb. 16	Geldumsatz – Entwicklung seit 1994.....	20
Abb. 17	Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.....	22
Abb. 18	Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.....	23
Abb. 19	Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge.....	24
Abb. 20	Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes.....	25
Abb. 21	Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes.....	25
Abb. 22	Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau	26
Abb. 23	Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen	27
Abb. 24	Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“.....	28
Abb. 25	Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“	28
Abb. 26	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten	29
Abb. 27	Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung.....	31
Abb. 28	Gewerbliche Bauflächen – Umsätze.....	32
Abb. 29	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2007.....	39
Abb. 30	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl).....	40
Abb. 31	Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)	40
Abb. 32	Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen	41
Abb. 33	Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr	41
Abb. 34	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau.....	42
Abb. 35	Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und –mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche.....	44

Abb. 36	Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren	45
Abb. 37	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau	46
Abb. 38	Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche.....	48
Abb. 39	Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche.....	48
Abb. 40	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren	49
Abb. 41	Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge	51
Abb. 42	Wohnungseigentum – Geldumsätze.....	52
Abb. 43	Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen.....	53
Abb. 44	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)	56
Abb. 45	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)	57
Abb. 46	Teilräume.....	62
Abb. 47	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2008).....	70
Abb. 48	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2008)	74