

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2008

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: Schweizerhaus (Baujahr 1862) in Babelsberg

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 Baugrundstücke mit Wasserzugang.....	30
5.3 Geschosswohnungsbau.....	30
5.4 Gewerbliche Bauflächen	31
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	33
5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen.....	34
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	35
7. Sonstige unbebaute Grundstücke.....	37
7.1 Garten- und Erholungsflächen	37
7.2 Verkehrsflächen	37

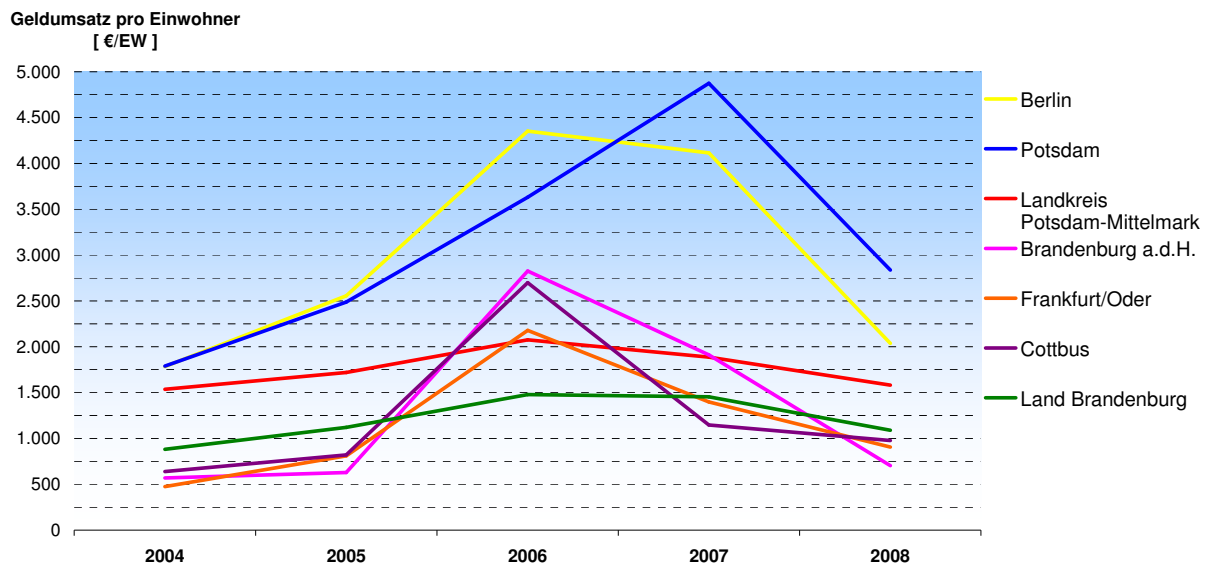
8. Bebaute Grundstücke	38
8.1 Allgemeines	38
8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	41
8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	41
8.2.2 Marktanpassungsfaktoren	43
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälfte.....	46
8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	46
8.3.2 Marktanpassungsfaktoren	49
8.4 Wohnungseigentum	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.....	58
8.6.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	58
8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	59
8.6.2.1 Landeseinheitliche Rahmenbedingungen.....	59
8.6.2.2 Liegenschaftszinssatz.....	60
8.7 Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	62
8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung.....	62
8.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	63
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	64
8.9 Villen	65
8.10 Zwangsversteigerung.....	66
9. Bodenrichtwerte.....	67
9.1 Gesetzlicher Auftrag	67
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	68
9.2.1 Lagetypische Bodenrichtwertniveaus.....	69
9.2.2 Lagetypische Grundstücksgrößen.....	70
9.3 Besondere Bodenrichtwerte.....	72
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	73
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	74
10.1 Nutzungsentgelte	74
10.2 Mieten / Pachten	75

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	76
12. Anhang	78
12.1 Weitere Ansprechpartner	78
12.2 Tabellenverzeichnis	80
12.3 Abbildungsverzeichnis	82

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam entwickelt sich positiv weiter. Bis Ende 2008 waren noch keine Auswirkungen der Finanzkrise auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt zu erkennen und wie auch in den vorangegangenen Jahren fand hier ein reger Grundstücksverkehr statt. Mit 10,7 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohner ist der Umsatz an Grundstücksverkäufen gegenüber dem Vorjahr auf gleich hohem Niveau und liegt im Vergleich zu Berlin und den anderen kreisfreien Städten in Brandenburg weiterhin mit großem Abstand an der Spitze.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Während beim Geldumsatz ein Rückgang von 40 % zu verzeichnen war, stieg der Flächenumsatz um das 2,3-fache an. Damit wurde im Berichtsjahr der zweithöchste Flächenumsatz seit 1995 registriert, welcher auf Veräußerungen von einigen flächenintensiven land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen ist.

Tab. 1 Potsdamer Umsatzentwicklungen im Jahr 2008¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.629	483,1 ha	430,4 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↘	↓	↓
	Bebaute Grundstücke	↑	↓	↓
	Wohnungs- und Teileigentum	↓	▨	↓

Des Weiteren wurde der Potsdamer Grundstücksmarkt durch die Aktivitäten auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ geprägt. Die Nachfrage an Wohnungseigentumen ist trotz eines erneuten Rückgangs von 11 % gegenüber dem Vorjahr weiterhin ungebrochen. Dabei wurden 102,3 Mio. € mit 582 Kaufverträgen umgesetzt.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 2.950 €/m ²	↗
	Baujahr nach 1990	Ø 2.635 €/m ²	↑
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	Baujahr vor 1960	Ø 1.555 €/m ²	→
	Baujahr nach 1990	Ø 1.415 €/m ²	↘
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bau-schäden und -mängel	Ø 276.400 €	→

In den meisten Gebieten weisen die Grundstückspreise weiterhin ein durchschnittlich stabiles Preisniveau mit leicht steigender Tendenz aus. Das Potsdamer Stadtzentrum bleibt weiterhin mit 600 €/m² die Spitzenlage von Potsdam. In den gehobenen Wohnlagen, wie z.B. in der Berliner Vorstadt, stiegen die Bodenrichtwerte um bis zu 30 €/m². Beim individuellen Wohnungsbau in mittlerer Wohnlage waren Veränderungen von – 10 €/m² bis + 10 €/m² zu verzeichnen.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2008 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungsbau in gehobener Lage	180 ... 380 €/m ²	+ 10 bis + 30 €/m ²
Einfamilienhausgebiete in mittlerer Lage	110 ... 180 €/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. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, siebzehnte Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 29.04.2009 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 2008 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 interessefrei durch den Gutachterausschuss vermittelt:

- **Bauland** – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (ab Seite 24);
... sind Grundstücke, die gemäß Wertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.
- **bebaute Grundstücke** – differenziert nach Bauart (ab Seite 38);
... 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 35);
... sind Grundstücke, welche nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind.
- **sonstige Grundstücke** (ab Seite 37);
... sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zugeordnet werden konnten, u.a. Gartenflächen, Verkehrsflächen.
- **Bodenrichtwerte** (ab Seite 67);
- **Nutzungsentgelte, Mieten** (ab Seite 74).

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

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 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.

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche : 187 km²
 Einwohner (12/08): rd. 151.700
 Mittlere Höhenlage : 35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

Durch Gründung vielfältiger Institute, Unternehmen und Bildungseinrichtungen hat sich Potsdam zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort entwickelt. Neben der Funktion als Sitz der Landesregierung wird Potsdam auch von der Medienwirtschaft, dem Tourismus sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie 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 und der Medienstadt Babelsberg, die Ansiedlung der Erhard Automotive GmbH – einem der führenden Nutzfahrzeug-Tankerhersteller in Europa – auf dem ehemaligen RAW-Gelände, 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 ansässige Unternehmen sind z.B. die Bayer Bioscience GmbH, Oracle und das VW-Designcenter.

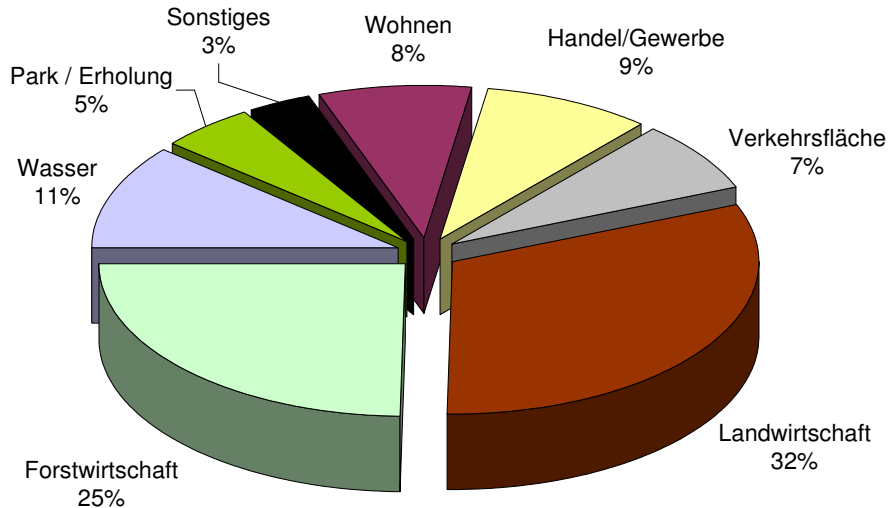


Abb. 3 Gemarkungsübersicht

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

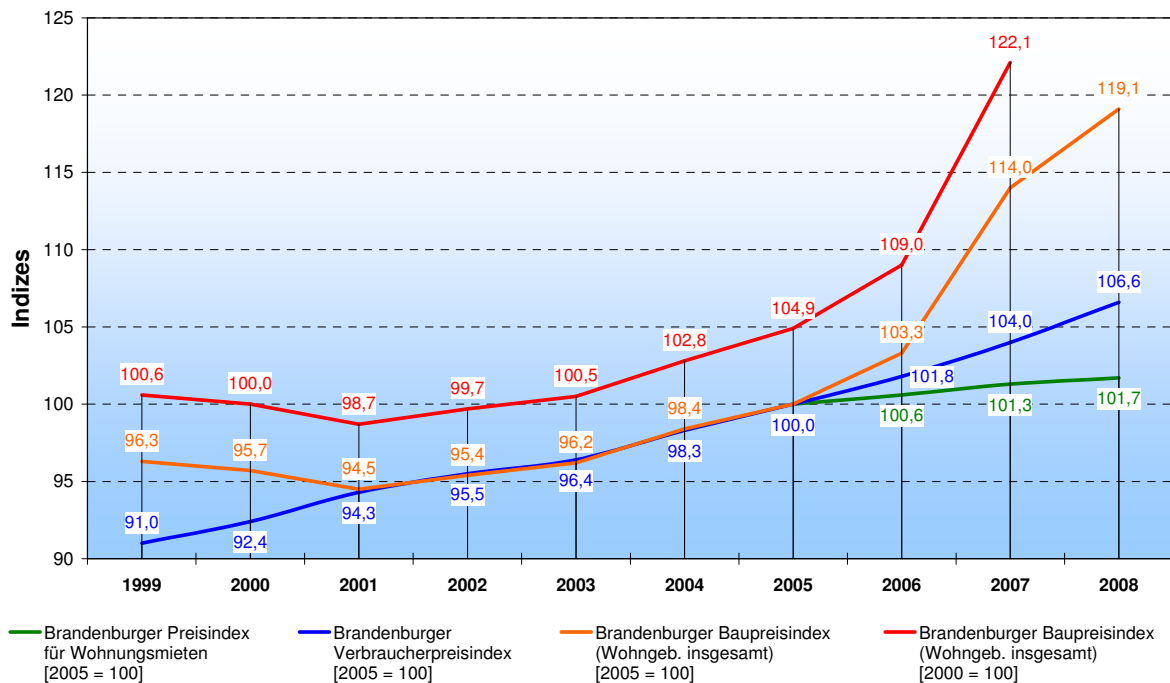
seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm, Uetz/Paaren, Marquardt, Satzkorn, Fahrland, Kramprnitz, Kartow, Neu Fahrland und Groß Glienicke zum heutigen Stadtgebiet.

Abb. 4 Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)



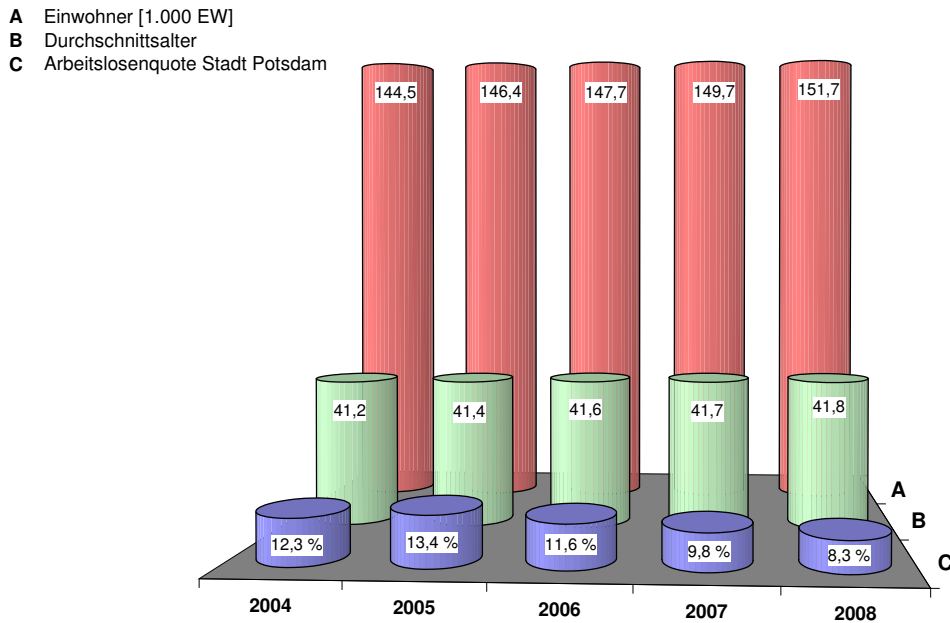
3.2 Wirtschaftliche Daten

Abb. 5 Indexreihen²



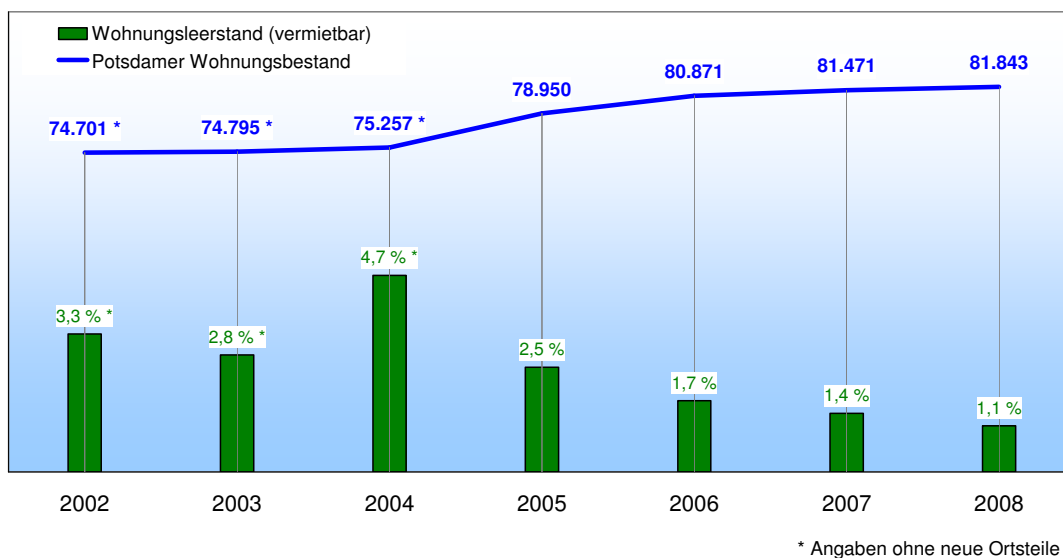
² Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de)


Abb. 6 *Entwicklungen in der Stadt Potsdam*³



Wie auch in den vergangenen Jahren lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote mit 8,3 % deutlich unter dem Brandenburgischen Landesdurchschnitt mit 14,5 %.

Abb. 7 *Potsdamer Wohnungsbestand*⁴

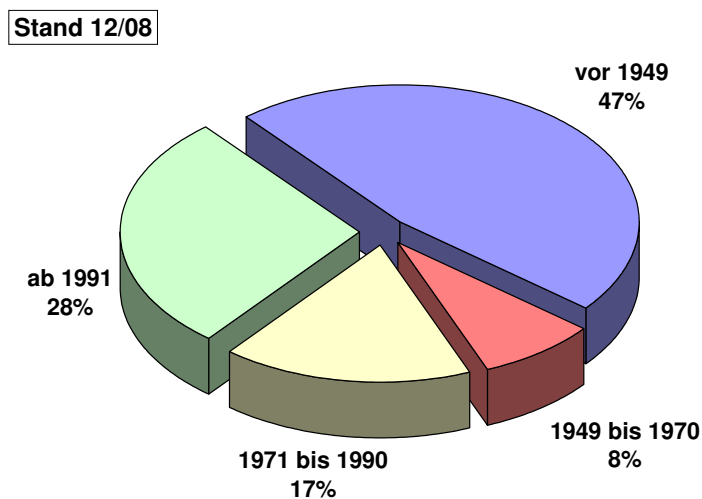


 Ca. 13 % des Potsdamer Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

³ Quelle: Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Statistik

⁴ Quelle: Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Wohnen

Abb. 8 Wohngebäudebestand der Stadt Potsdam⁵



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Potsdam bestehen rund 225 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁶ (Stand Ende März 2009), von denen etwa zwei Drittel rechtswirksam sind. Mit den öffentlichen Bekanntmachungen der Flächennutzungspläne in den Jahren 1991 bis 2001 wurden diese für große Teile des heutigen Stadtgebietes rechtswirksam. Im März 2005 wurde durch die Stadtverordneten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen. Nähere 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 wesentlich durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts geprägt. So sind seit 1992 für die Innenstadtbereiche Potsdams und Babelsbergs städtebauliche Sanierungsgebiete ausgewiesen. Für die Erschließung ehemals brachliegender Flächen im Bornstedter Feld und ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg wurden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet.

⁵ umfasst Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser; Quelle: Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Statistik

⁶ Quelle: Amtsblätter der Stadt Potsdam

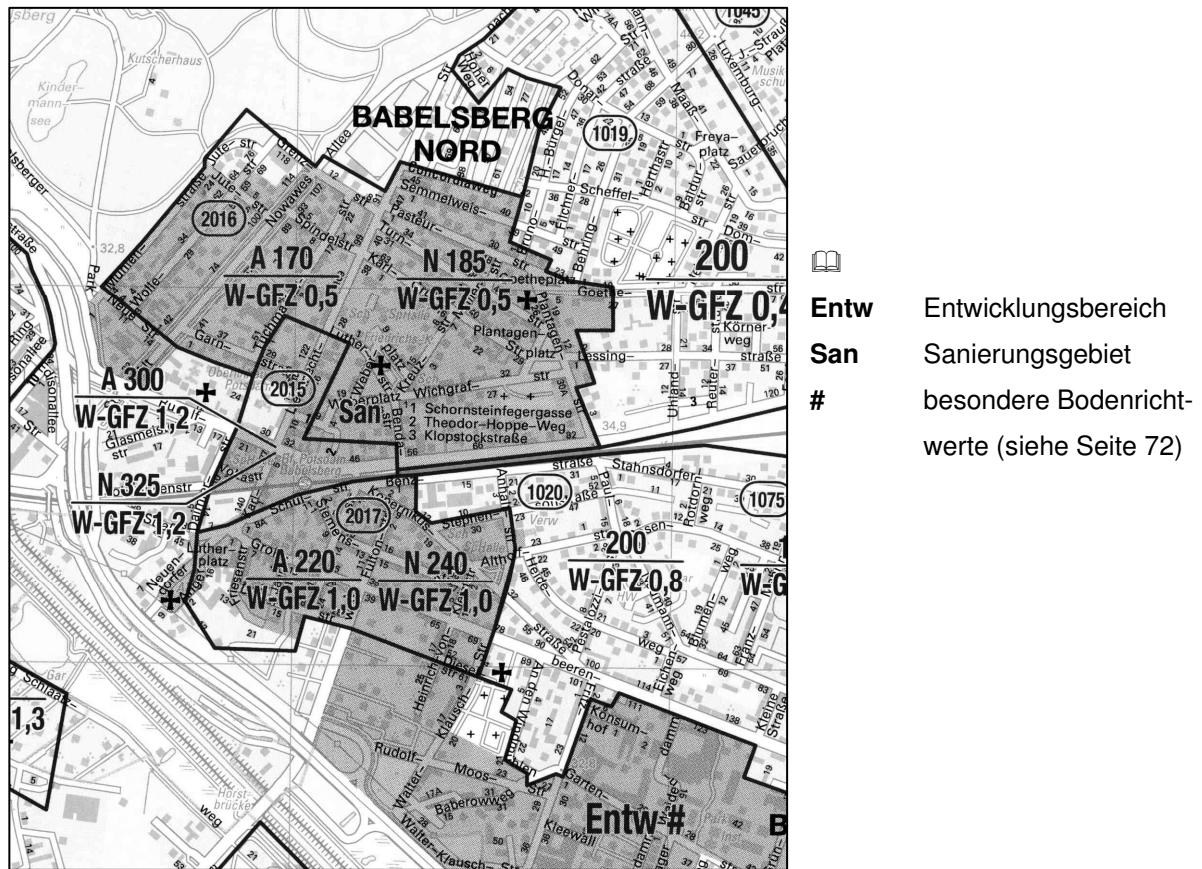
Tab. 4 *Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in der Stadt Potsdam*

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)



Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 78

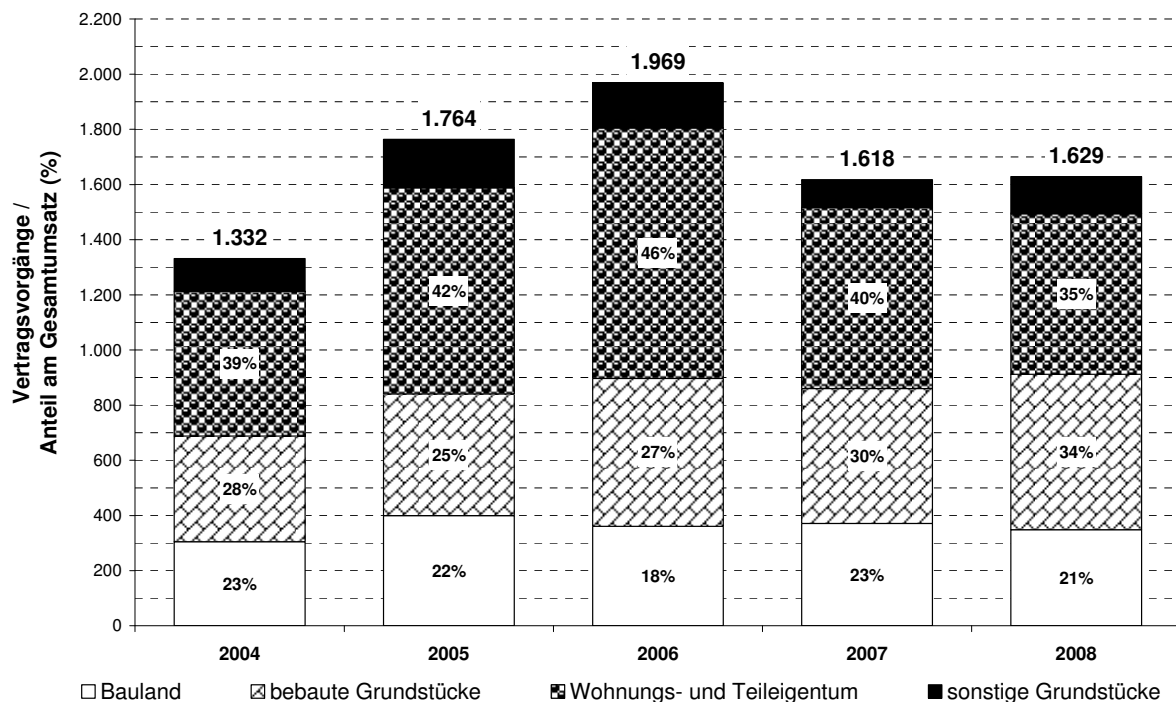
4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2008 insgesamt 1.648 Verträge entsprechend § 195 BauGB übersendet. Davon konnten 19 Verträge aufgrund unentgeltlicher Übertragungen nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Zu den 1.629 übernommenen Vertragsvorgängen gehören auch 70 Beschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 16 Notverkäufe⁷ mit einem Gesamtumsatz von 18,7 Mio. €.

Abb. 10 Vertragsvorgänge – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz

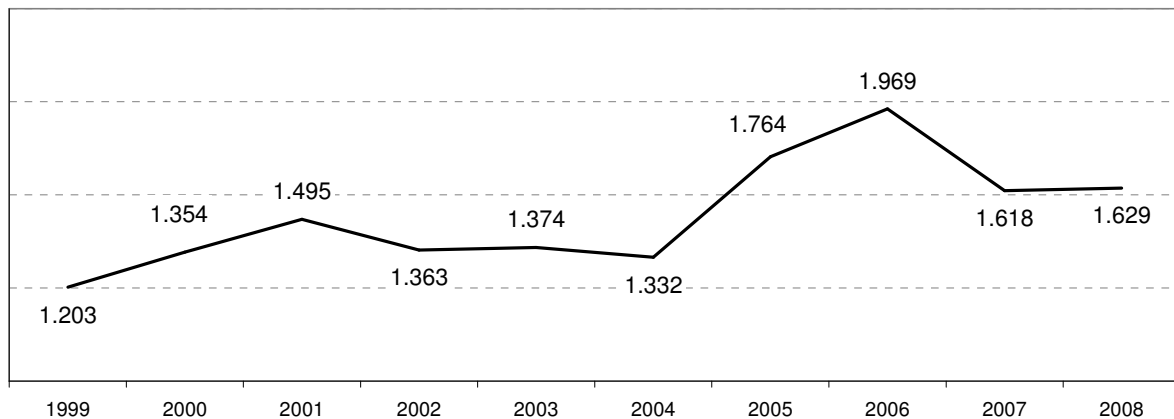


In Abb. 10 ist zu beachten, dass unter „Bauland“ auch Bauerwartungs- und Rohbauland eingeordnet sind. Unter „sonstige Grundstücke“ sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen u.ä. zusammengefasst.

⁷ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Im Berichtsjahr wechselten bei 6 Paketverkäufen insgesamt 173 Objekte, überwiegend Doppelhaushälften und Reihenhäuser – für insgesamt 39,3 Mio. € den Eigentümer. Wie auch in den Vorjahren spielen Investoren und Privatpersonen mit Firmen- oder Wohnsitzen im Ausland auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2008 wurden von dieser Erwerbergruppe 37 Objekte – 32 % weniger als im Vorjahr – für insgesamt 14,8 Mio. € erworben.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Entwicklung seit 1999



Tab. 6 Vertragsvorgänge 2008

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.629	+ 1%
Bauland		348	- 6%
	Individueller Wohnungsbau	279	+ 6%
	Geschosswohnungsbau	27	- 25%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	33	- 25%
Bebaute Grundstücke		1.146	+ 0%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	133	- 10%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	251	+ 96%
	Mehrfamilienhäuser	70	- 33%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	86	+ 0%
	Wohnungseigentum	565	- 9%
	Teileigentum	17	- 48%

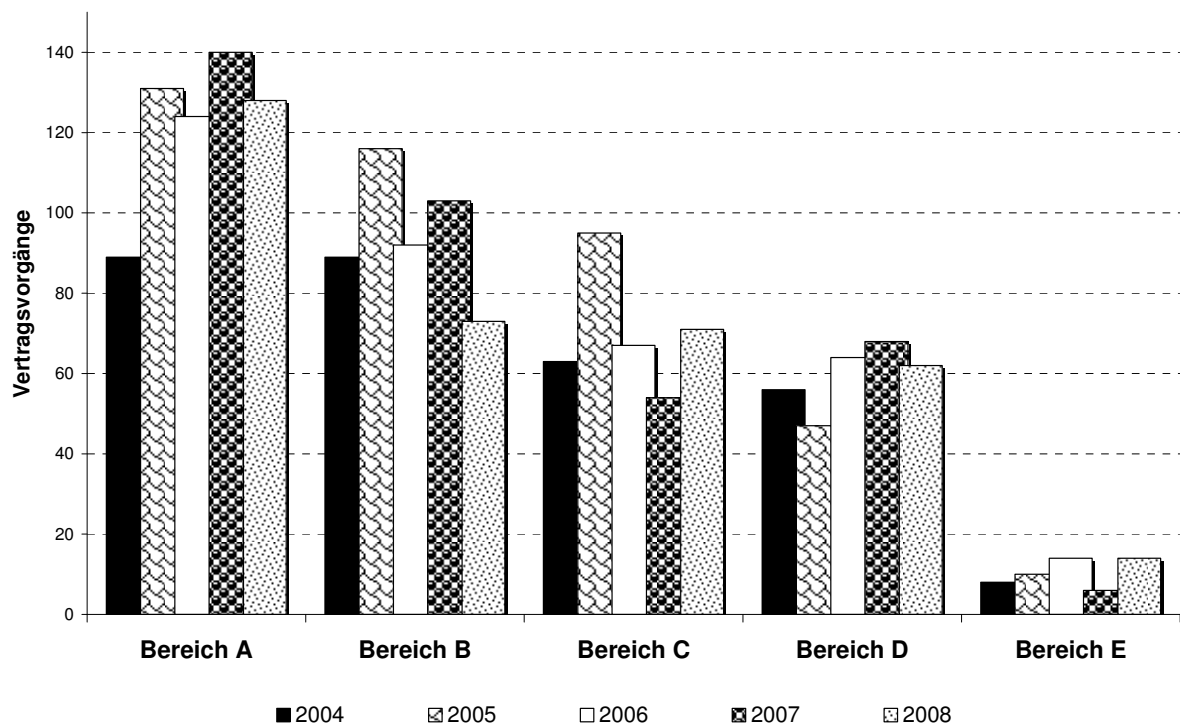
Teilmärkte	Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	78	+ 26%
Sonstige Grundstücke ⁸	57	+ 46%



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



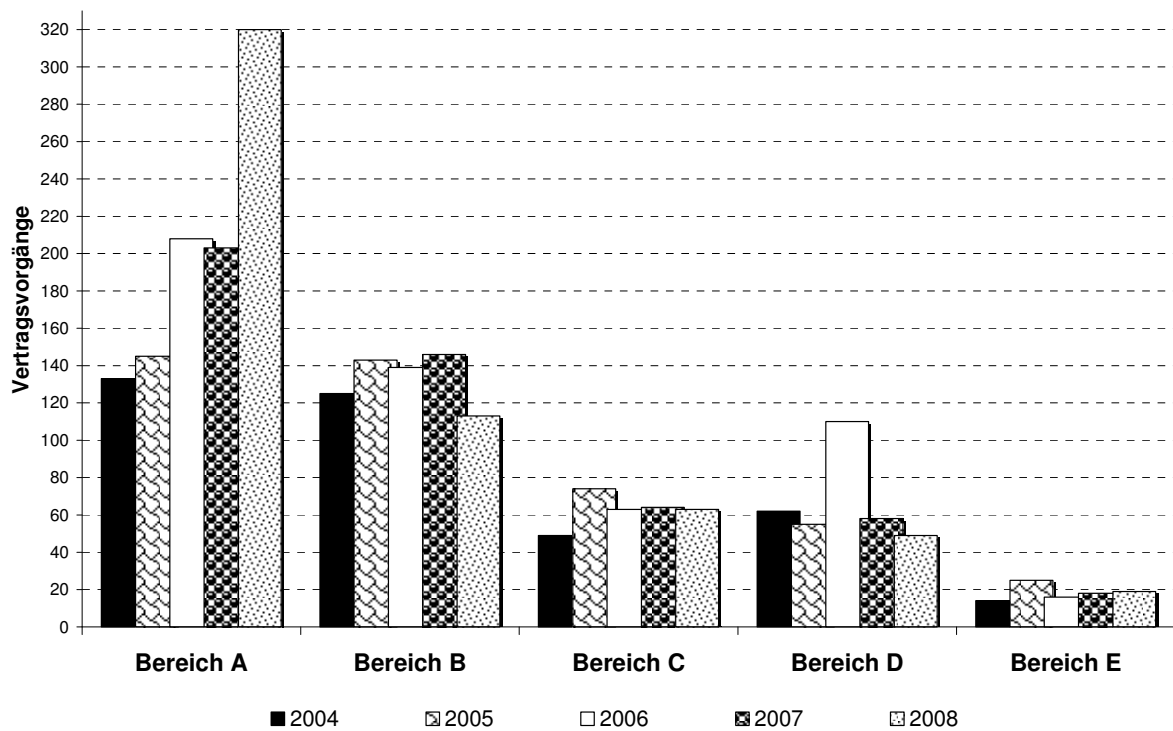
Erläuterungen⁹:

- 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

⁸ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

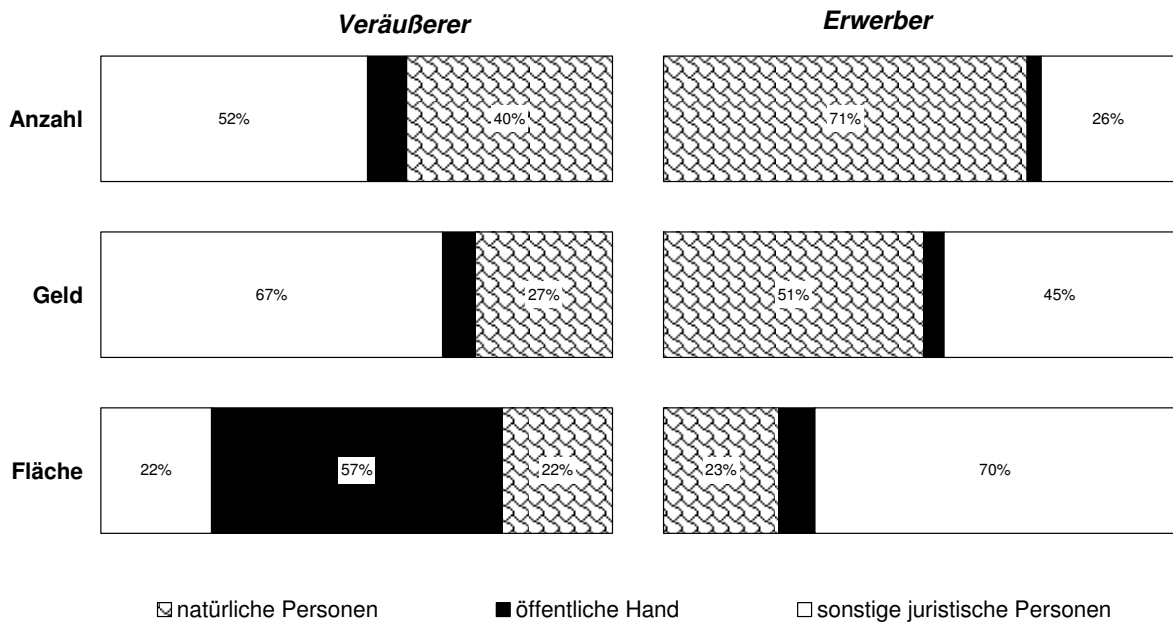
⁹ Gemarkungsübersicht siehe Seite 6

Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke ¹⁰



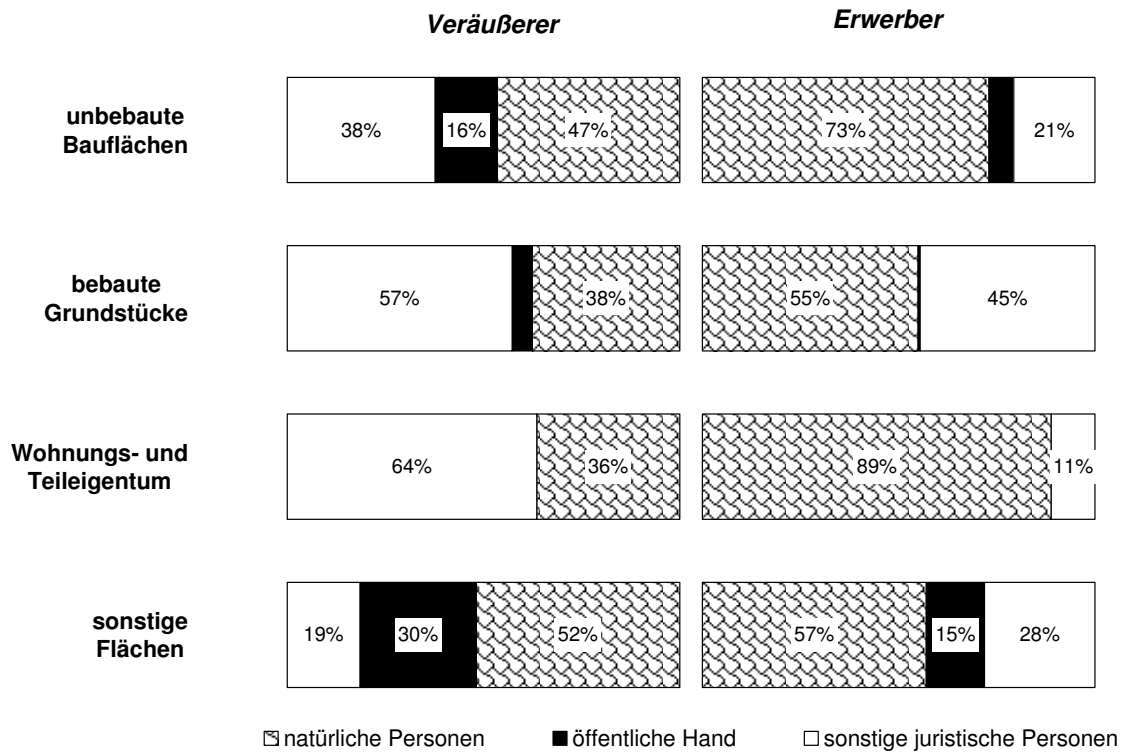
4.1.3 Marktteilnehmer

Abb. 14 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze



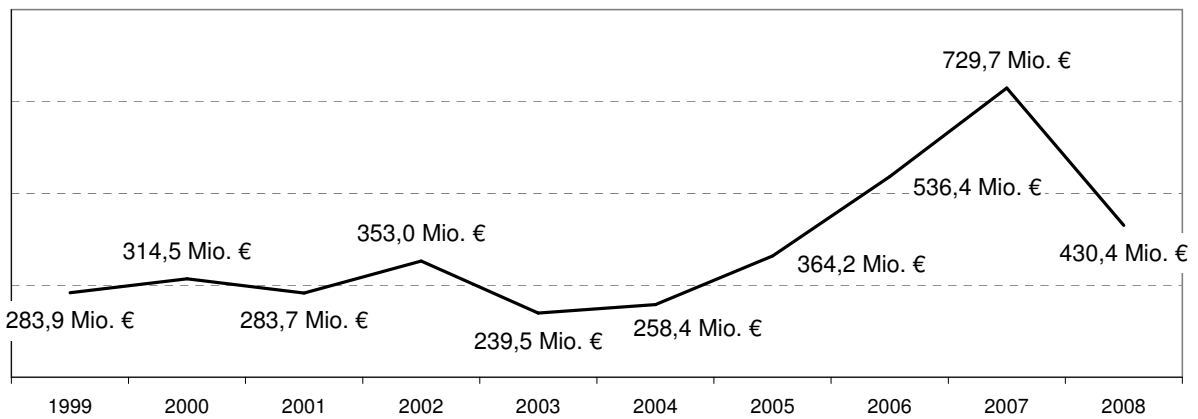
¹⁰ ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

Abb. 15 Marktteilnehmer – Teilmärkte



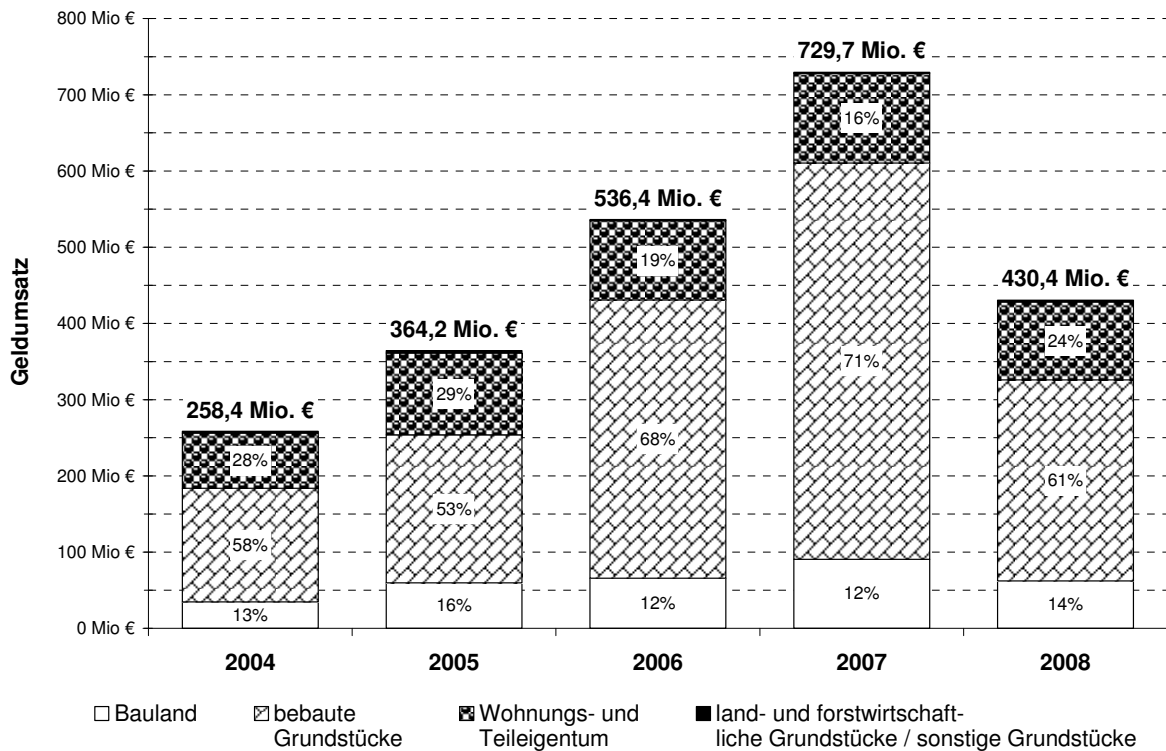
4.2 Geldumsatz

Abb. 16 Geldumsatz – Entwicklung seit 1999



Auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist der starke Rückgang beim Geld- und Flächenumsatz auf die extrem hohen Umsätze der vergangenen zwei Jahre zurückzuführen, wo infolge einiger hochpreisiger und flächenintensiver Grundstücksverkäufe ein überdurchschnittlich hoher Geld- und Flächenumsatz zu verzeichnen war. So kam es im Berichtsjahr lediglich zu einer allgemeinen „Normalisierung“ des Grundstücksmarktes.


Abb. 17 Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Tab. 7 Geldumsatz 2008

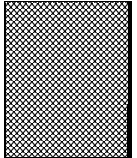






Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		430,4 Mio. €	- 41%
Bauland		62,2 Mio. €	- 31%
	Individueller Wohnungsbau	38,0 Mio. €	- 13%
	Geschosswohnungsbau	7,4 Mio. €	- 53%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	16,4 Mio. €	- 47%
Bebaute Grundstücke		366,0 Mio. €	- 43%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	45,1 Mio. €	- 30%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	52,9 Mio. €	+ 55%
	Mehrfamilienhäuser	44,9 Mio. €	- 79%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	100,2 Mio. €	- 43%
	Wohnungseigentum	99,6 Mio. €	- 13%
	Teileigentum	2,7 Mio. €	- 21%

Teilmärkte	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke	2,3 Mio. €	+ 57%

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

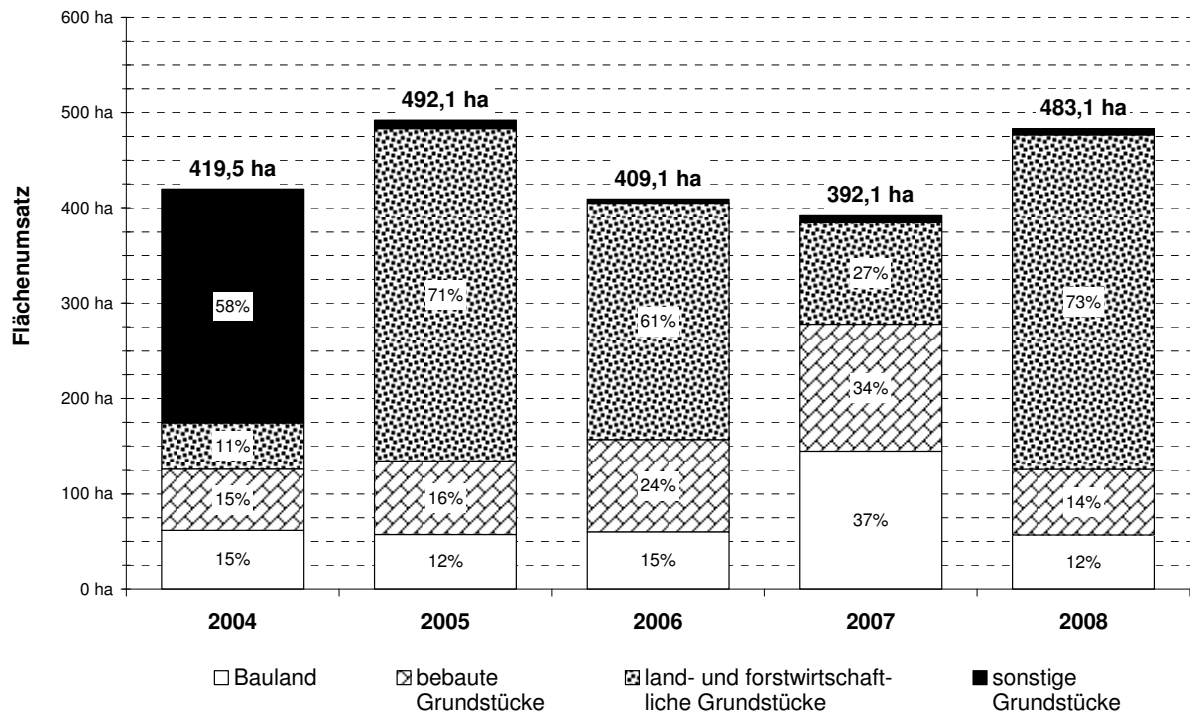
4.3 Flächenumsatz

Tab. 8 Flächenumsatz 2008

Teilmärkte	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	483,1 ha	+ 23%
Bauland	56,8 ha	- 61%
 Individueller Wohnungsbau	32,0 ha	- 15%
 Geschosswohnungsbau	9,0 ha	- 17%
 Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	15,5 ha	- 84%
Bebaute Grundstücke	69,2 ha	- 48%
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	16,6 ha	- 22%
 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	6,8 ha	+ 4%
 Mehrfamilienhäuser	8,4 ha	- 68%
 Gewerbe- und Geschäftsgebäude	22,4 ha	- 24%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	350,6 ha	+ 226%
Sonstige Grundstücke ¹¹	6,4 ha	-9%

¹¹ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

Abb. 18 Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



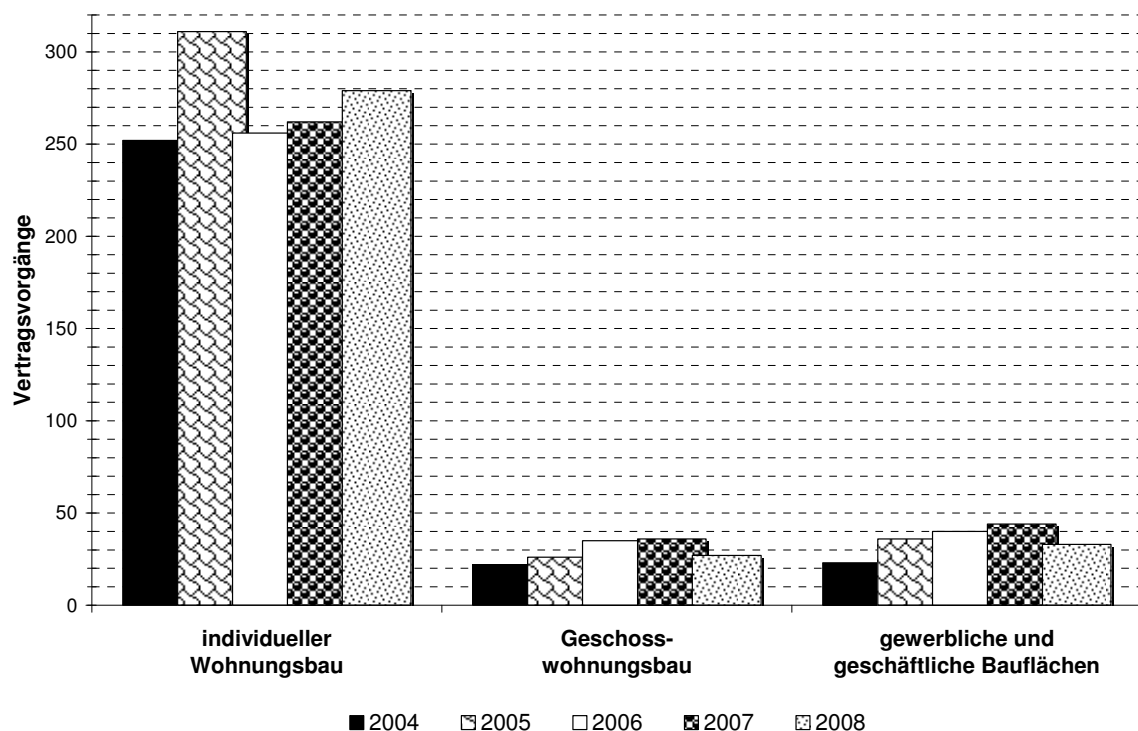
5. Bauland

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 WertV¹²). 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 348 Vertragsvorgänge. Dabei wurden 62,2 Mio. € und 56,8 ha umgesetzt.

Abb. 19 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



¹² Wertermittlungsverordnung (WertV)

Abb. 20 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

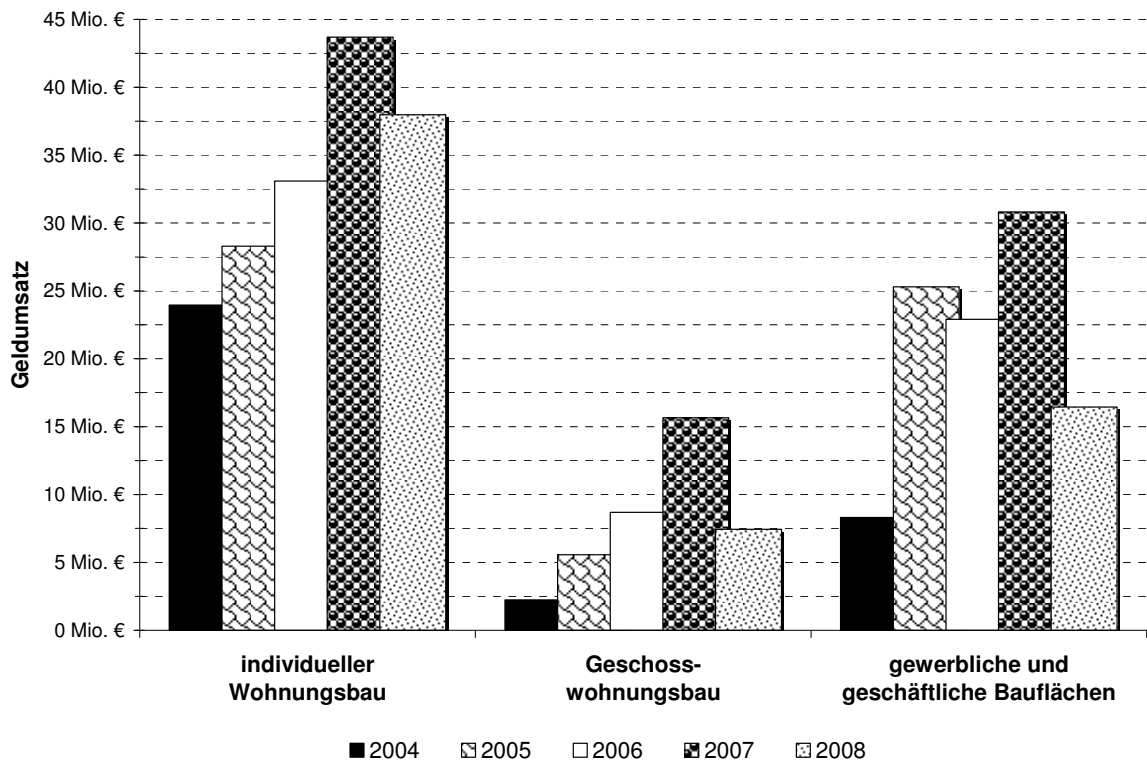
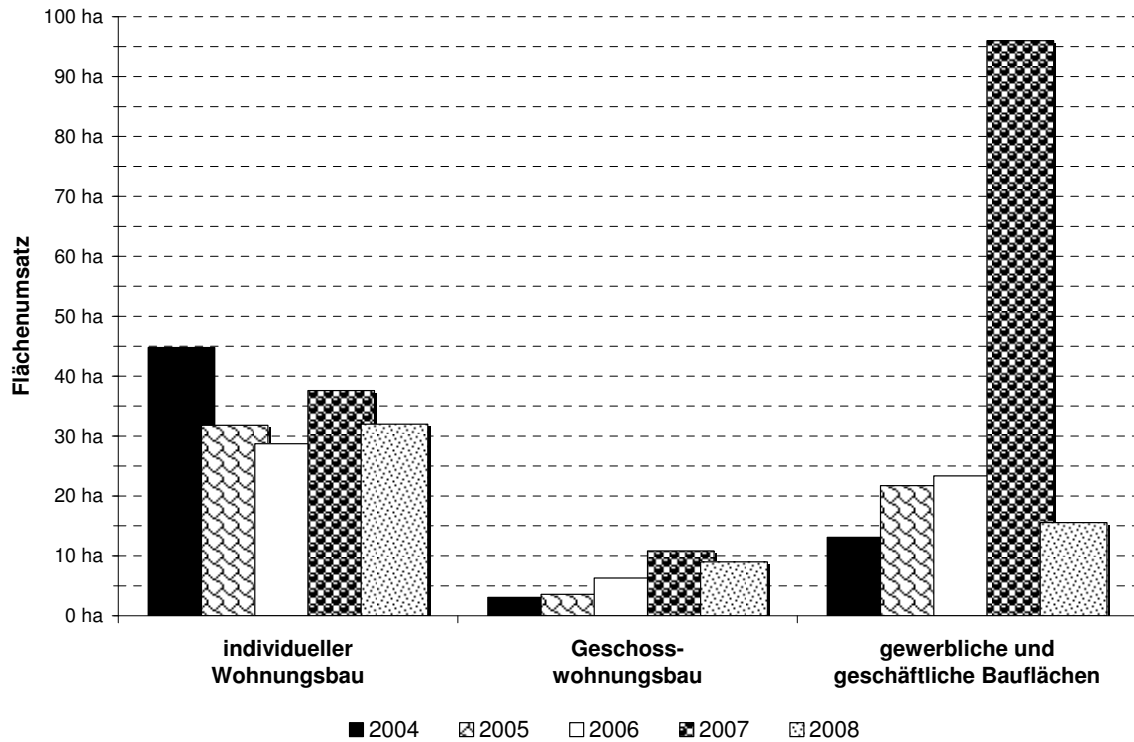


Abb. 21 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

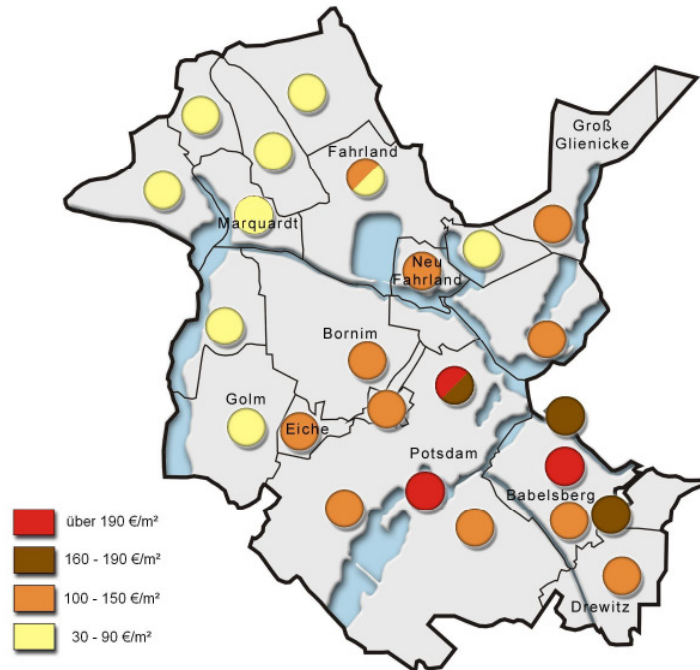


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 22 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau

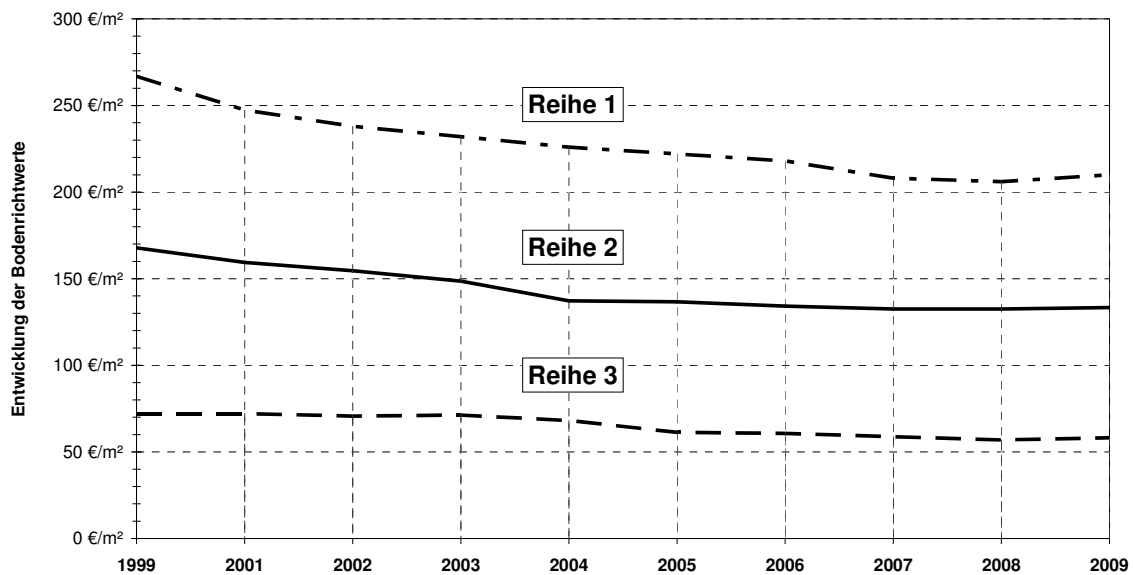


Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise 2008

	Anzahl	Grundstücksgröße	Preisspanne
gehobene Wohnlage	19	420 ... 2.765 m ² (Ø 1.280 m ²)	170 ... 550 €/m ² (Ø 305 €/m ²)
mittlere Wohnlage	135	300 ... 1.335 m ² (Ø 615 m ²)	85 ... 195 €/m ² (Ø 140 €/m ²)

In den gehobenen Wohnlagen erhöhte sich aufgrund einiger Grundstücksverkäufe in exklusiven Lagen die obere Grenze der in Tab. 9 aufgeführten Preisspanne um 25 % und somit auch der Durchschnittspreis um + 11%. Die Kaufpreise in den mittleren Wohnlagen blieben, ebenso wie in den vergangenen Jahren, stabil.

Abb. 23 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen



- Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in gehobener Wohnlage
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Wohnlage
- 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 WertV¹³).

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von baureifen Grundstücken (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Nach Eliminierung der Ausreißer standen für die Indexreihe „innere Stadtgebiet“ 555 Kauffälle und für die Indexreihe „äußere Stadtgebiet“ 338 Kauffälle aus den Jahren 1999 bis 2008 zur Verfügung.

¹³ Wertvermittlungsverordnung (WertV)

Abb. 24 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“

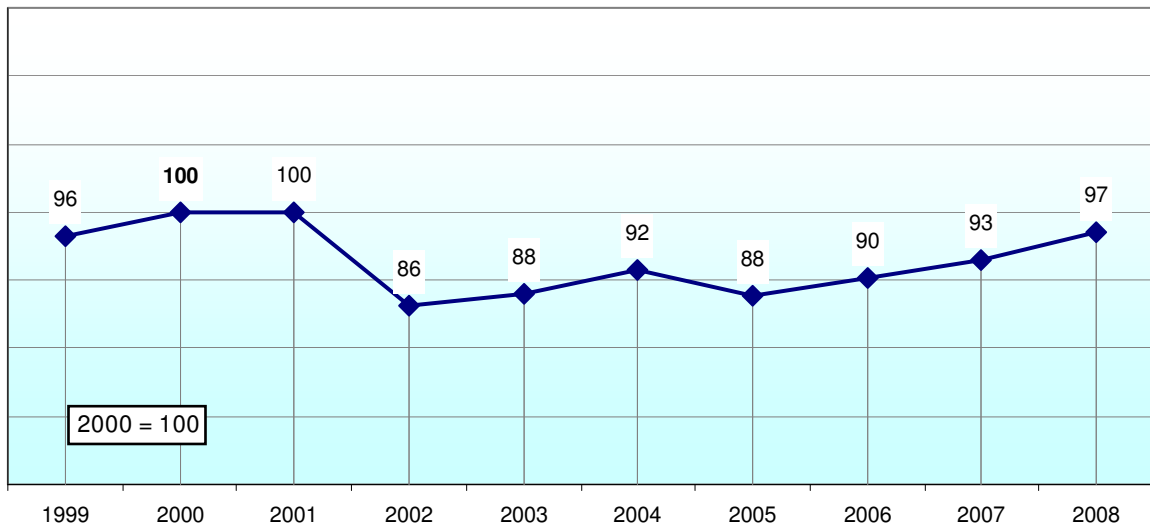
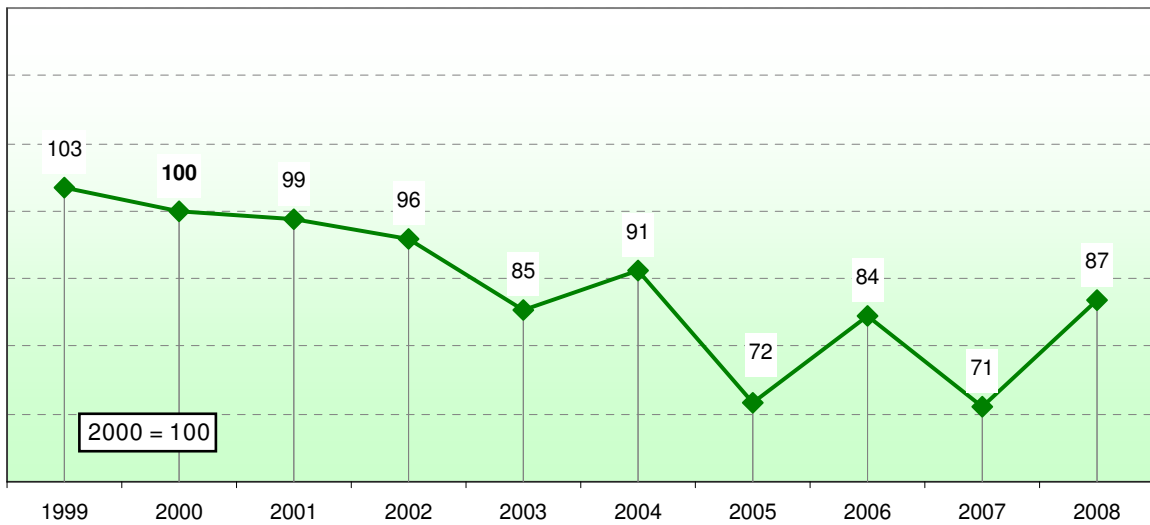


Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



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

äußeres Stadtgebiet: Gemarkungen Nedlitz, Sacrow, Grube, Fahrland, Kartzow, Kramnitz, 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** mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. Dabei wurden nur Grundstücke mit typischen Grundstücksgrößen (max. 1.500 m²) berücksichtigt.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Auswertezeitraum 2004 bis 2008			
Stichprobenumfang		407 Kauffälle	
Grundstücksfläche		Ø 710 m ²	
Bestimmtheitsmaß (R ²) ¹⁴		0,59	
Umrechnungskoeffizienten (UK)			
Fläche	UK	Fläche	UK
300 m ²	1,04	1.000 m ²	0,93
400 m ²	1,01	1.100 m ²	0,92
500 m ²	0,99	1.200 m ²	0,91
600 m ²	0,97	1.300 m ²	0,91
700 m ²	0,96	1.400 m ²	0,90
800 m ²	0,95	1.500 m ²	0,90
900 m ²	0,94		

Beispiel: Bewertungsobjekt: 900 m² Grundstücksfläche
 Vergleichsgrundstück: 400 m² Grundstücksfläche, 140 €/m² Bodenwert
 Die Umrechnungskoeffizienten betragen entsprechend Tab. 10:
 bei 400 m² -> 1,01; bei 900 m² -> 0,94
 Der modifizierte Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt:
 140 €/m² x 0,94 : 1,01 = rd. 130 €/m²

¹⁴ Je näher das Bestimmtheitsmaß der 1 ist, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionsgerade erklärten Mittelwert ab.

5.2.4 Baugrundstücke mit Wasserzugang

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte resultieren aus Verkäufen von Baugrundstücken mit direktem Wasserzugang als auch ohne direkten Wasserzugang (z.B. Grünfläche oder Uferweg).

Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

Auswertezeitraum 2002 bis 2008			
Anzahl verwertbarer Kauffälle		19	
durchschnittliche Grundstücksfläche		1.700 m ²	
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	inneres Stadtgebiet ¹⁵	Ø	143 %
		Spanne	119 ... 156 %
	äußeres Stadtgebiet ¹⁵	Ø	201 %
		Spanne	133 ... 298 %

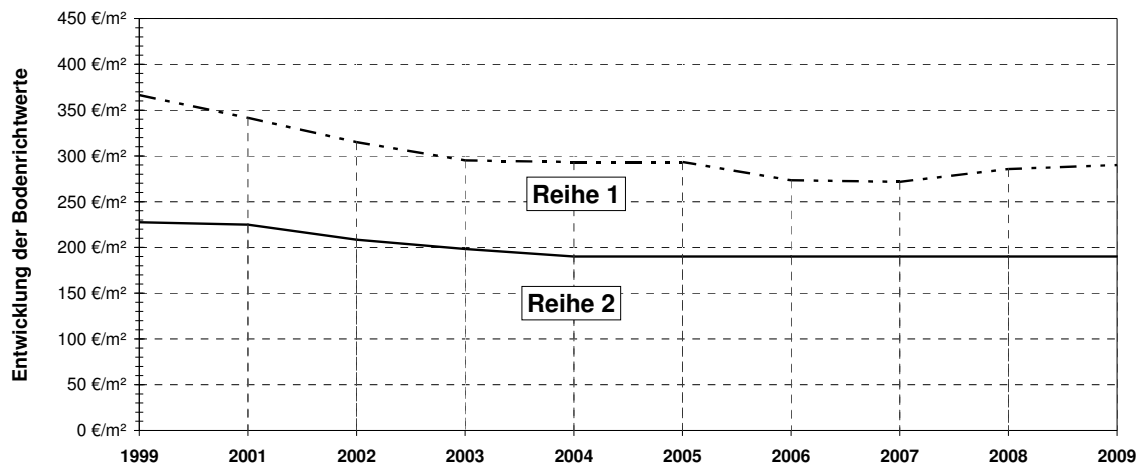
5.3 Geschosswohnungsbau

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

Im Jahr 2008 wurden für 6 erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke, die zum Zwecke einer zukünftigen Mehrfamilienhausbebauung verkauft wurden, 155 bis 310 €/m² (Ø 225 €/m²) gezahlt. Dabei wechselten Grundstücksflächen von 665 m² bis 4.860 m² (Ø 1.895 m²) den Eigentümer. Zum Wertermittlungstichtag 01.01.2009 lag das Bodenrichtwertniveau für den Geschosswohnungsbau je nach Lage zwischen 170 €/m² und 320 €/m².

¹⁵ Erläuterungen siehe Seite 6

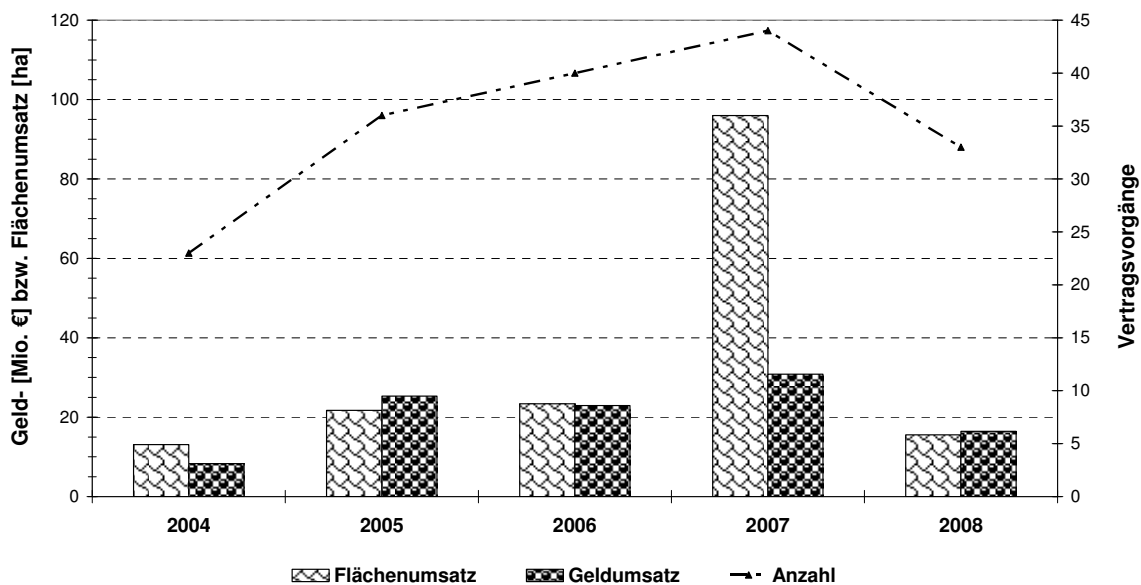
Abb. 26 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage
 Reihe 2: Mehrfamilienhäuser in städtischen Wohngebieten der 60er bis 80er Jahre

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Abb. 27 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze



Im Jahr 2008 konnte im Bereich der gewerblichen Bauflächen ein Flächenumsatz von 15,5 ha sowie ein Geldumsatz von 16,4 Mio. €, verteilt auf 33 Kauffälle, registriert werden. Überwiegend wurden gewerbliche Bauflächen im inneren Stadtgebiet veräußert. Von den 33 registrierten Verträgen konnten nur 23 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 175 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) 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 Kaufpreinsniveau 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	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
Auswertezeitraum 2006 bis 2008			
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹⁶	5	4.100 ... 55.735 m ² (Ø 19.770 m ²)	120 ... 300 €/m² (Ø 175 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Nutzung	11	405 ... 8.670 m ² (Ø 3.185 m ²)	140 ... 415 €/m² (Ø 240 €/m ²)
Allgemeine gewerbliche Nutzung	22	520 ... 7.590 m ² (2.235 m ²)	60 ... 150 €/m² (Ø 95 €/m ²)
Forschung und Wissenschaft (großflächig)	2	Ø 19.715 m ²	115 ... 120 €/m²
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	2	Ø 1.690 m ²	30 ... 60 €/m²

¹⁶ in der Regel: 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

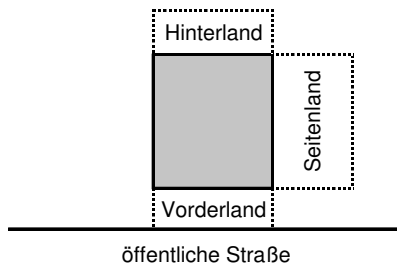
Im Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 23 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung bzw. durch die Unsicherheiten bei der Realisierung beeinflusst werden, können zu diesem Teilmarkt keine detaillierteren Aussagen gemacht werden.

Tab. 13 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Auswerteperiodenraum 2006 bis 2008			
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert für Wohnbauland	Bodenwert
Bauerwartungsland			
Gewerbliche Bauflächen	9		16 ... 31 €/m ² (Ø 23 €/m ²)
Rohbauland			
Individueller Wohnungsbau	24	23 ... 73 % (Ø 48%)	Ø 90 €/m ²
Gewerbliche Bauflächen	7		10 ... 59 €/m ² (Ø 31 €/m ²)

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 2006 bis 2008** wurden 82 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 24 Kauffälle von überbauten Flächen und Kleinstflächen. In Auswertung der verwertbaren Kauffälle nach dem Verhältnis zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter und dem jeweiligen Bodenrichtwert ergaben sich nachfolgende Werte:

Tab. 14 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 100 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	ab 190 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			13	21	24
Durchschnittlicher Kaufpreis			30 €/m ²	60 €/m ²	135 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	28 %	38 %	41 %
		Spanne	12 ... 50 %	21 ... 55 %	20 ... 68 %
	Seitenland	Ø	48 %	53 %	53 %
		Spanne	26 ... 100 %	22 ... 96 %	19 ... 102 %
	Hinterland	Ø	44 %	44 %	53 %
		Spanne	21 ... 79 %	20 ... 70 %	19 ... 96 %



In Auswertung der Zukäufe wurden im Auswertungszeitraum 15 Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 61 % 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 (§ 4 Abs. 1 WertV¹⁷).

Obwohl rund 57 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher zweitrangig. Im Jahr 2008 wurden auf diesem Teilmarkt eine Fläche von 350,6 ha (+ 2-fache) für 1,4 Mio. € (+ 64 %) umgesetzt.

Tab. 15 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2008

	Gesamt	Nutzungsart				
		Acker	Grünland	Dauerkul- turen	Forstwirt- schaft	begünstig- tes Agrar- land
Anzahl der Ver- tragsvorgänge	78	26	24	2	12	10
Tendenz zum Vorjahr	+ 39%	+ 100%	+ 20%	+ 100%	± 0%	+ 4-fache

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur typische Land- wirtschaftsflächen in die statistische Auswertung einfließen, wurden nur Käufe von ortsfernen Flächen (> 0,5 km) und bei denen der Erwerber ein Landwirt war, berücksichtigt. Eine Ab- hängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität konnte weder beim Ackerland noch beim Grünland festgestellt werden, da im Stadtgebiet andere Kriterien eine größere Rolle bei der Preisbildung spielen.

¹⁷ Wertermittlungsverordnung (WertV)

Tab. 16 Acker- und Grünland – Kaufpreisspannen

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Preisniveau	Bodenpunkte	Bodenrichtwert 01.01.09 ¹⁸
Auswertezeitraum 2007 bis 2008				
Ackerland	17	0,23 ... 0,60 €/m ²	15...50	0,39 €/m ²
Grünland	12	0,25 ... 0,46 €/m ²	15...55	0,35 €/m ²

Im angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden für den Bereich des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 in Höhe von 0,33 €/m² für Ackerland (Ackerzahl 20 - 40), 0,28 €/m² für Grünland (Grünlandzahl 25 - 39) und 0,19 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen (Quelle: Bodenrichtwertkarte Landkreis Potsdam-Mittelmark). Im Landkreis Havelland betragen die Bodenrichtwerte in Potsdammähe 0,40 €/m² für Ackerland (Ackerzahl 30 - 36), 0,25 €/m² für Grünland (Grünlandzahl 30 - 34) und 0,14 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Quelle: Bodenrichtwertkarte Landkreis Havelland).

Tab. 17 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen

Nutzungsart	verwertbare Verträge	Preisniveau
Auswertezeitraum 2006 bis 2008		
Fortwirtschaft (Boden mit Bestockung)	10	0,10 ... 0,42 €/m ² (0,22 €/m ²)
Dauerkulturen	6	0,20 ... 1,00 €/m ² (0,59 €/m ²)
Begünstigtes Agrarland	5	1,02 ... 1,54 €/m ² (Ø 1,22 €/m ²)

¹⁸ Erläuterungen siehe Seite 6

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Die Höhe der Kaufpreise für Garten- und Erholungsflächen wird vor allem durch die Entfernung zur Wohnbebauung, die 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.

Tab. 18 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Preisniveau
Auswertzeitraum 2006 bis 2008			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet	28	7,50 ... 50,00 €/m² (Ø 20,50 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet (Stadttrandlage)	19	4,50 ... 40,00 €/m² (Ø 15,00 €/m ²)
Auswertzeitraum 2004 bis 2007			
Dauerkleingärten [☞]	gesamtes Stadtgebiet	7	3,00 ... 24,00 €/m² (Ø 13,00 €/m ²)

☞ Im Jahr 2008 wurden keine Verkäufe von Dauerkleingärten registriert.

7.2 Verkehrsflächen

Beim Kauf von **Baulandflächen** zum Zweck des Aus- bzw. Umbaus von Verkehrsflächen wurden in den letzten drei Jahren bei 25 Vertragsvorgängen Kaufpreise in Höhe von **Ø 54 %** (22 ... 114 %) **vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau (Bauland)** gezahlt. Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächenerweiterungen im Außenbereich (9 Kauffälle) lagen die Kaufpreise der **vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen** bei 0,35 ... 1,50 €/m² (**Ø 0,75 €/m²**).

8. Bebaute Grundstücke

In den nächsten Abschnitten wird auf die unterschiedlichen, typischen Teilmärkte, wie z.B. Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum, eingegangen. Aussagen zu Verkäufen infolge von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen finden Sie auf Seite 66.

8.1 Allgemeines

Abb. 28 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2008

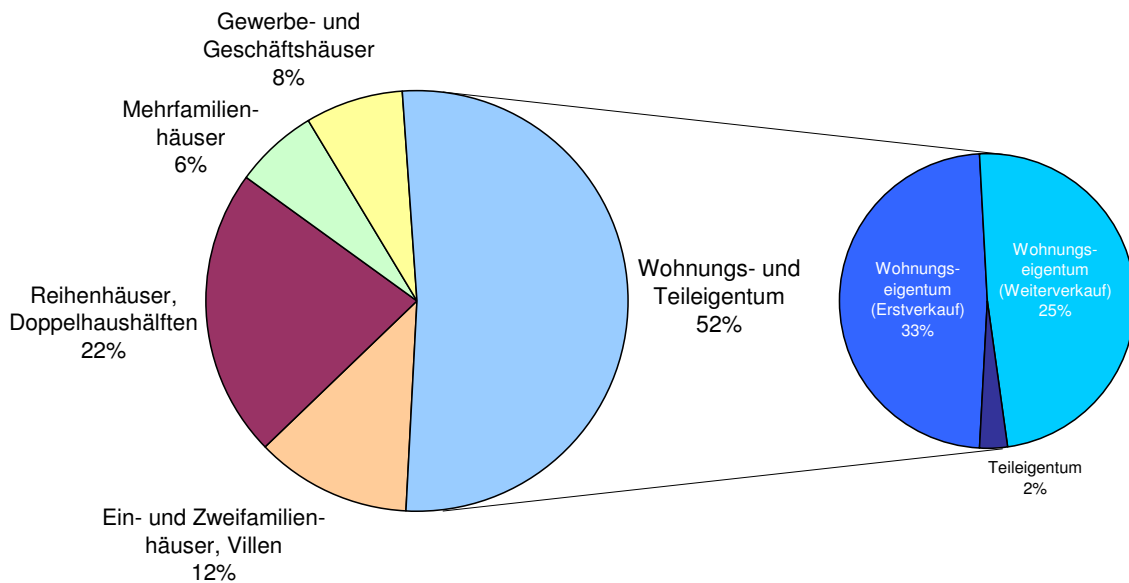


Abb. 29 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr

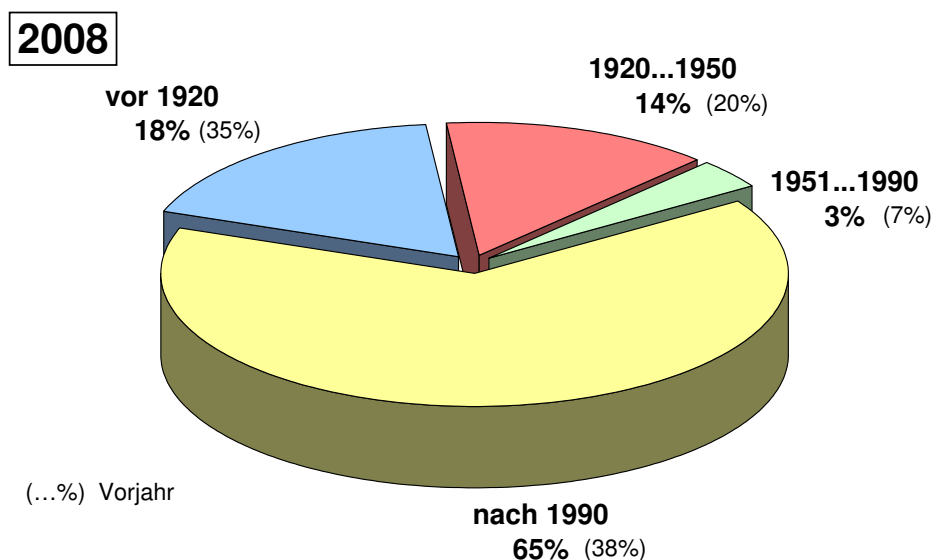


Abb. 30 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

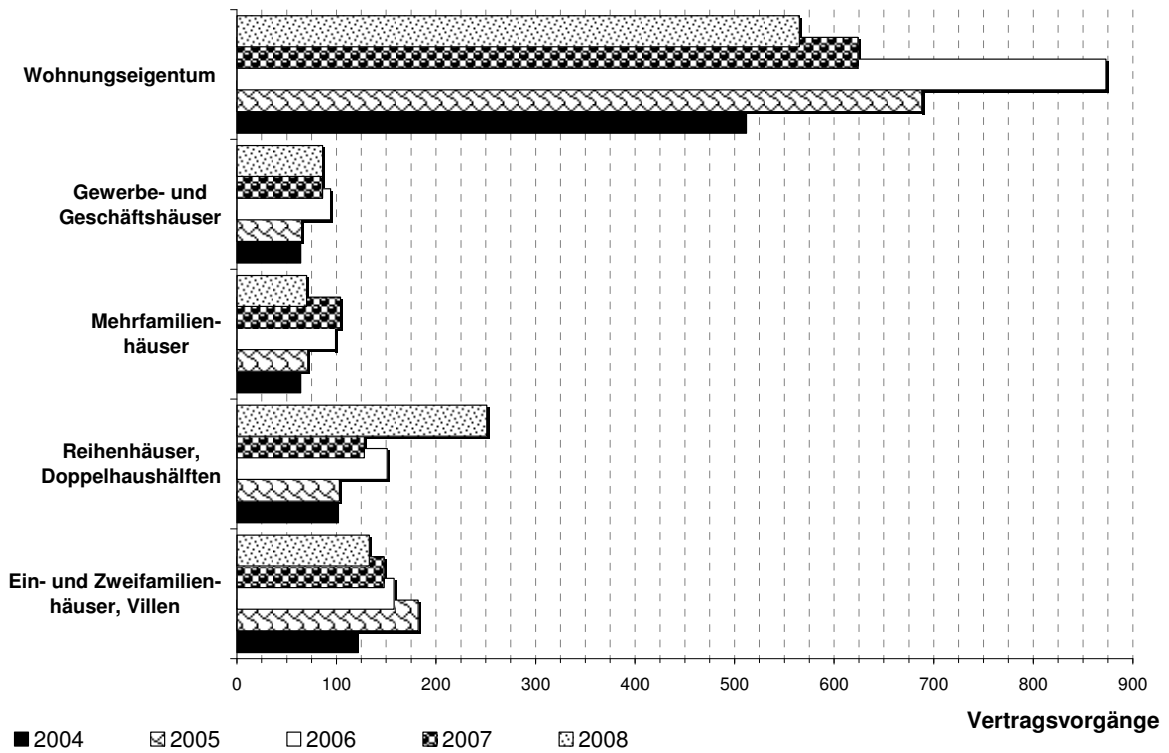


Abb. 31 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

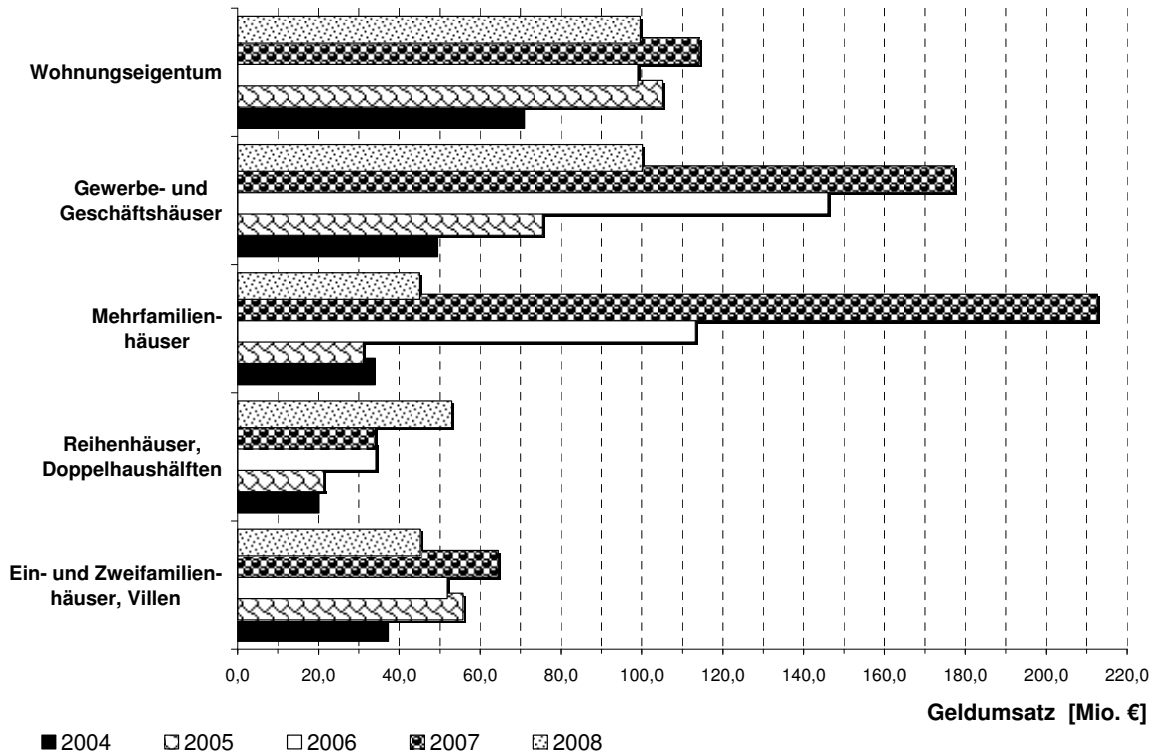
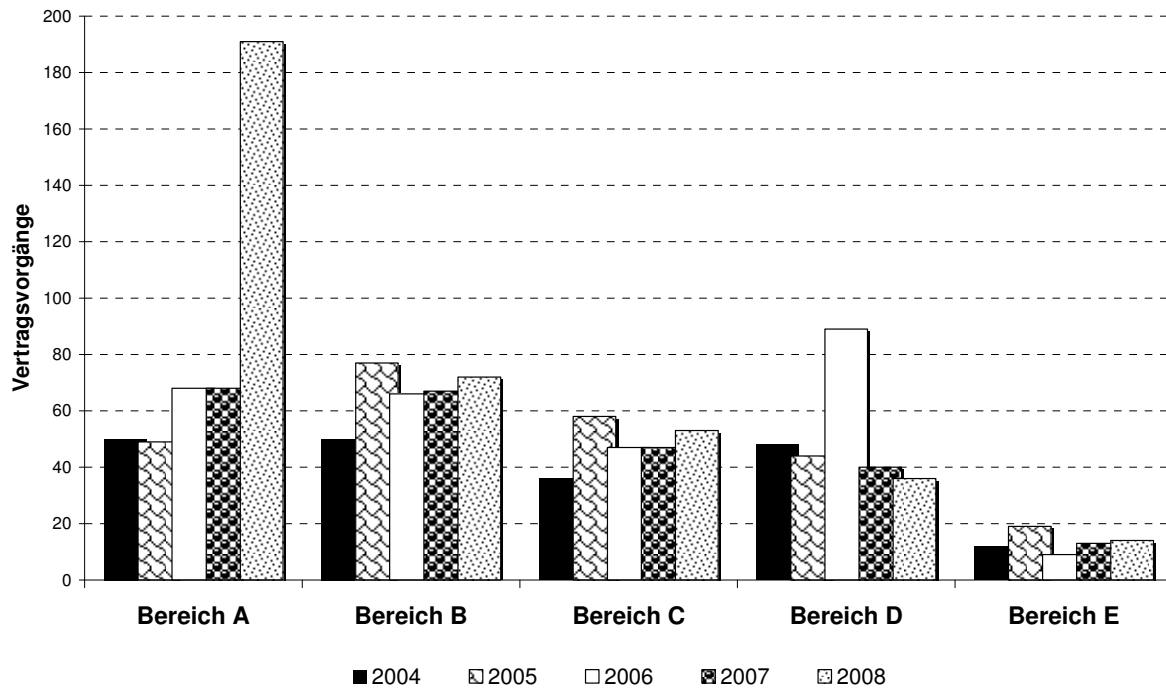


Abb. 32 Ein-, Zweifamilienhäuser¹⁹, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen



Erläuterungen²⁰:

- 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

¹⁹ ohne Villen

²⁰ Gemarkungsübersicht siehe Seite 6

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser²¹

Im Berichtsjahr 2008 wechselten 115 Ein- und Zweifamilienhäuser – 2 Objekte mehr als im Vorjahr – mit einem Geldumsatz von 26,6 Mio. € (+12 %) und einem Flächenumsatz von 11,7 ha (+ 2 %) den Eigentümer.

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 19 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau 2008

	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Baujahr bis 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	15	25
Ø Grundstücksfläche	845 m ²	1.385 m ²
Ø Wohnfläche	145 m ²	245 m ²
Ø Kaufpreis ²²	244.000 €	187.000 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²²	1.305 ... 2.220 €/m² (Ø 1.680 €/m ²)	690 ... 1.410 €/m² (Ø 960 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²³	→	↘
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²²	880 ... 1.720 €/m² (Ø 1.280 €/m ²)	550 ... 840 €/m² (Ø 665 €/m ²)
Baujahr nach 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	26	
Ø Grundstücksfläche	675 m ²	
Ø Wohnfläche	145 m ²	
Ø Kaufpreis ²²	295.000 €	

²¹ Ausführungen und Auswertungen zu Villen auf Seite 6

²² Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

²³ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Preisspanne	1.225 ... 2.755 €/m²	
Kaufpreis / Wohnfläche²²	(Ø 2.015 €/m ²)	
-----	-----	
ohne Keller	1.225 ... 2.305 €/m ² (Ø 1.690 €/m ²)	
-----	-----	
mit Keller	1.670 ... 2.755 €/m ² (Ø 2.340 €/m ²)	
-----	-----	
Tendenz zum Vorjahr ²³	→	
Preisspanne	980 ... 2.320 €/m²	
Kaufpreis / Geschossfläche²²	(Ø 1.610 €/m ²)	

Abb. 33 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreinsniveau

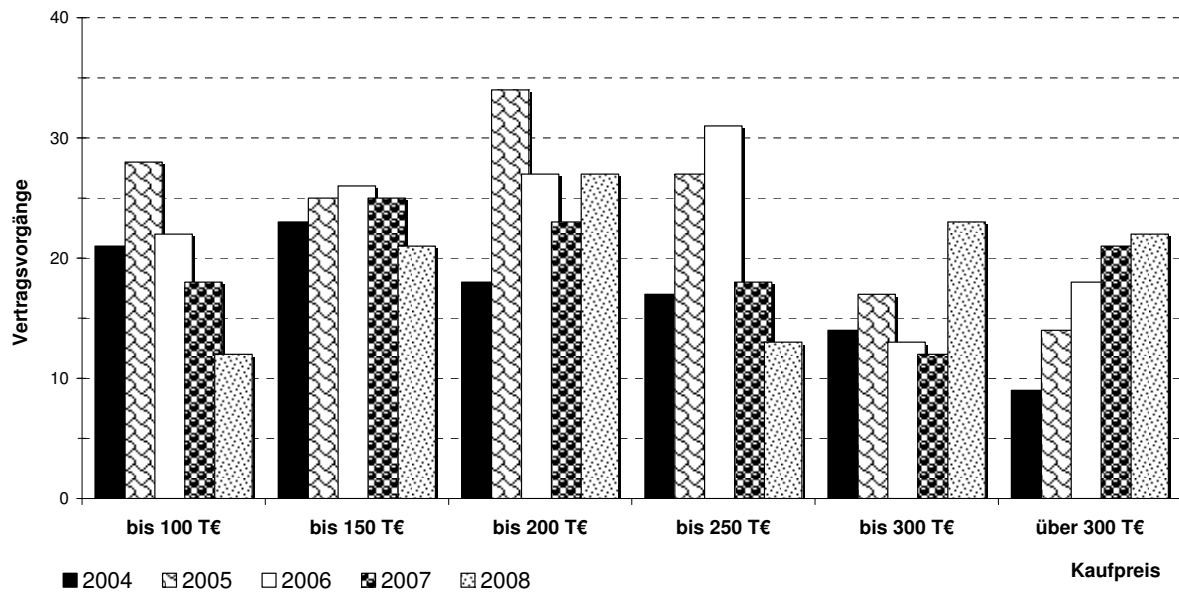
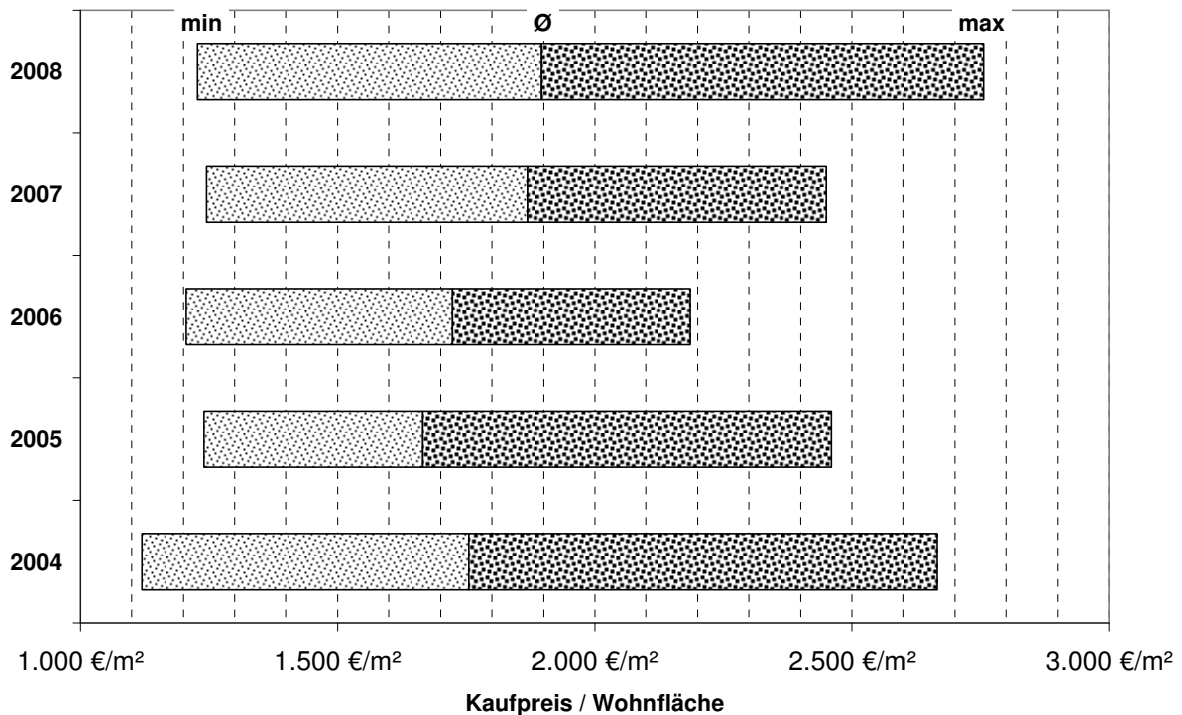


Abb. 34 Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und – mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche



8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV²⁴) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²⁵), muss das Ergebnis des Sachwertverfahrens an das tatsächliche Marktverhalten angepasst werden.

Bei Untersuchungen der Kauffälle nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert** konnten mittels Regressionsanalysen mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen nach Eliminierung der Ausreißer **bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** insgesamt 345 Kauffälle aus dem Zeitraum 2004 bis 2008 für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen.

²⁴ Wertermittlungsverordnung (WertV)

²⁵ Baugesetzbuch (BauGB)

Grundlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zzgl. 16% Baunebenkosten
- Brandenburger Baupreisindex (2000 = 100)*
- Korrekturfaktoren für Lage und Ortsgröße: 1,1 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

📖 Seit August 2008 hat das Statistische Bundesamt die Baupreisindizes auf das Basisjahr 2005 umgestellt. Zur Umrechnung der neuen Indizes auf ein anderes Basisjahr hat unter anderem das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de) in seinen statistischen Berichten zu Preisindizes für Bauwerke eine vereinfachte Berechnungsformel veröffentlicht.

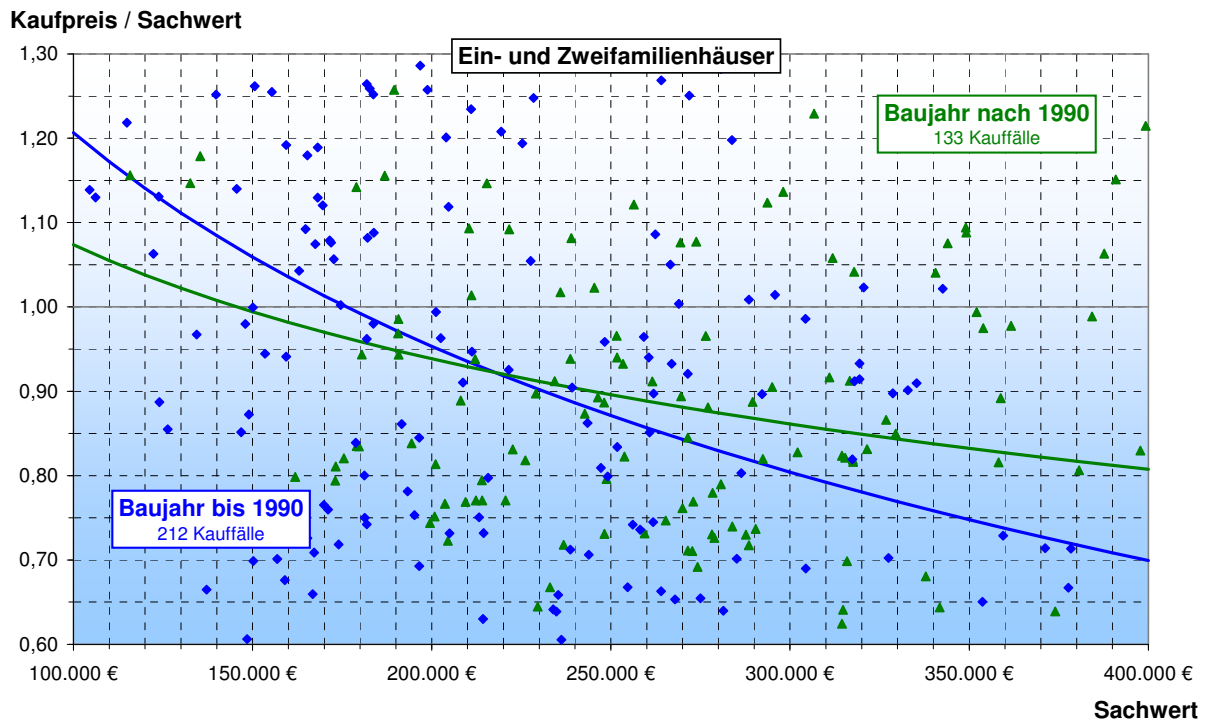
Tab. 20 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe

Auswertezeitraum 2004 bis 2008		
Baujahr bis 1990		
Stichprobenumfang		212 Kauffälle
Baujahr	vor 1920	27 %
	1920 bis 1950	56 %
	1951 bis 1990	17 %
Grundstücksfläche		250 ... 1.950 m ² (Ø 875 m ²)
Baujahr nach 1990		
Stichprobenumfang		133 Kauffälle
Baujahr	1991 bis 2000	21 %
	ab 2001	79 %
Grundstücksfläche		305 bis 1.250 m ² (Ø 565 m ²)

Tab. 21 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren

Sachwert	Anpassungsfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr nach 1990
100.000 €	1,21	1,07
150.000 €	1,06	0,99
200.000 €	0,95	0,94
250.000 €	0,87	0,90
300.000 €	0,80	0,86
350.000 €	0,75	0,83
400.000 €	0,70	0,81

Abb. 35 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren



8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälfte

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2008 wurden 251 Verkäufe (+ 96 %) von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 52,9 Mio. € (+ 55 %) und einem Flächenumsatz von 6,8 ha (+ 4 %) registriert. Dabei wurden Wohngebäude, vorrangig Baujahre nach 1990, mit durchschnittlich 35 % kleineren Grundstücksflächen als im Vorjahr veräußert.



Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden 2008 zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern mit stärkeren Bauschäden und –mängeln registriert. Auch zukünftig wird eine Auswertung dieses Marktsegmentes kaum möglich sein, da zunehmend nur sanierte „alte“ bzw. neu gebaute Objekte veräußert werden.

Tab. 22 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau 2008

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel		stärkere
Baujahr bis 1990			
Verwertbare Kauffälle	12	5	6
Ø Grundstücksfläche	220 m ²	680 m ²	875 m ²
Ø Wohnfläche	120 m ²	120 m ²	95 m ²
Ø Kaufpreis ²⁶	336.000 €	225.000 €	140.000 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁶	2.400 ... 2.985 €/m² (Ø 2.840 €/m ²)	1.500 ... 2.445 €/m² (Ø 1.880 €/m ²)	695 ... 1.880 €/m² (Ø 1.270 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁷	↗	↑	→
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²⁶	1.920 ... 2.385 €/m² (Ø 2.255 €/m ²)	1.220 ... 1.760 €/m² (Ø 1.470 €/m ²)	555 ... 1.455 €/m² (Ø 1.005 €/m ²)

²⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

²⁷ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe		
Bauschäden und -mängel			
Baujahr nach 1990			
Verwertbare Kauffälle	32	17	
Ø Grundstücksfläche	210 m ²	370 m ²	
Ø Wohnfläche	140 m ²	110 m ²	
Ø Kaufpreis ²⁶	191.000 €	222.000 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁶	1.145 ... 1.860 €/m² (Ø 1.390 €/m ²)	1.635 ... 2.415 €/m² (Ø 2.040 €/m ²)	
ohne Keller	1.145 ... 1.610 €/m ² (Ø 1.365 €/m ²)		
mit Keller	1.250 ... 1.860 €/m ² (Ø 1.470 €/m ²)		
Tendenz zum Vorjahr ²⁷	↘	↗	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²⁶	920 ... 1.500 €/m² (Ø 1.105 €/m ²)	1.290 ... 1.965 €/m² (Ø 1.650 €/m ²)	

Abb. 36 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau

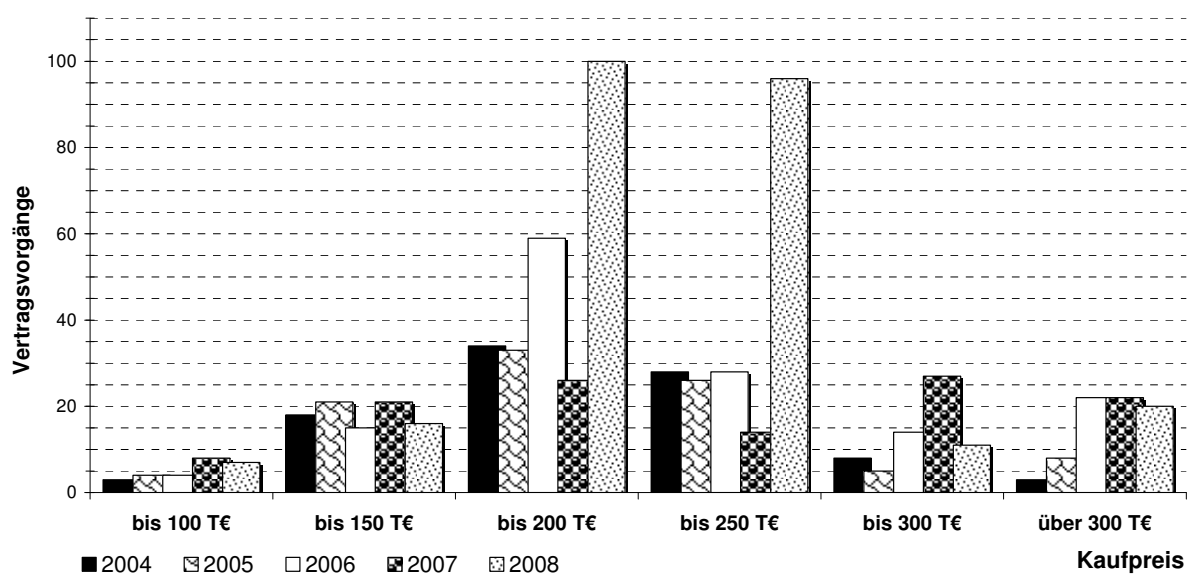


Abb. 37 Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

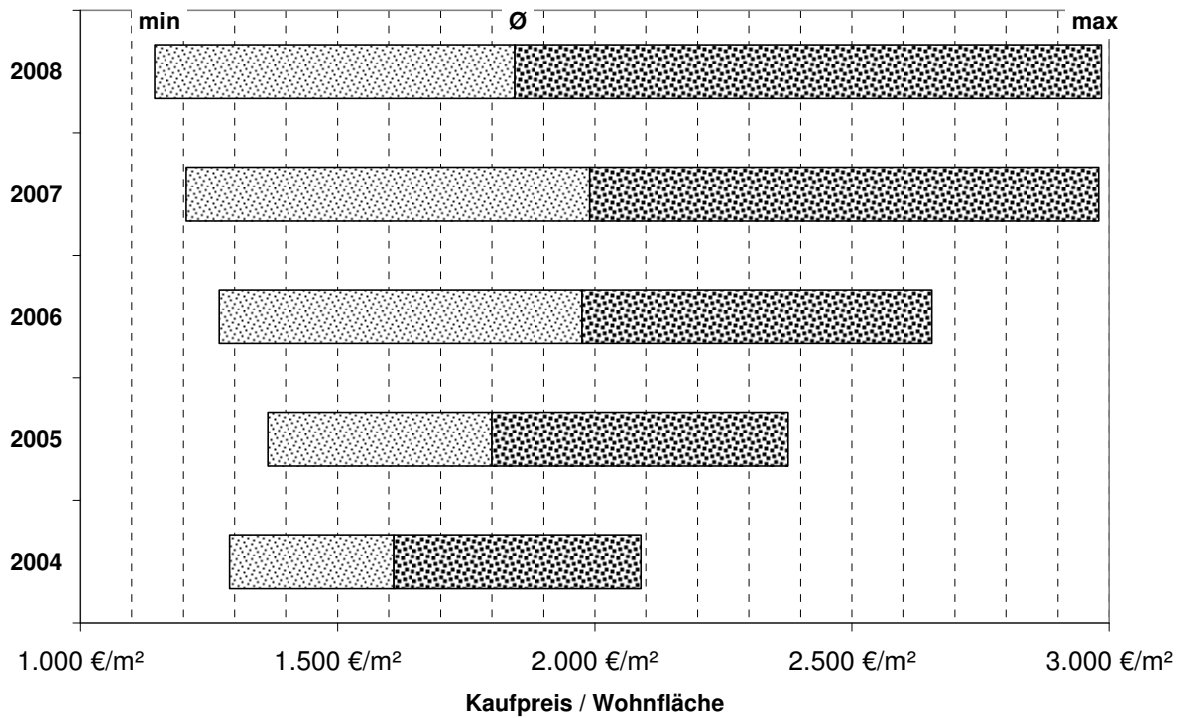
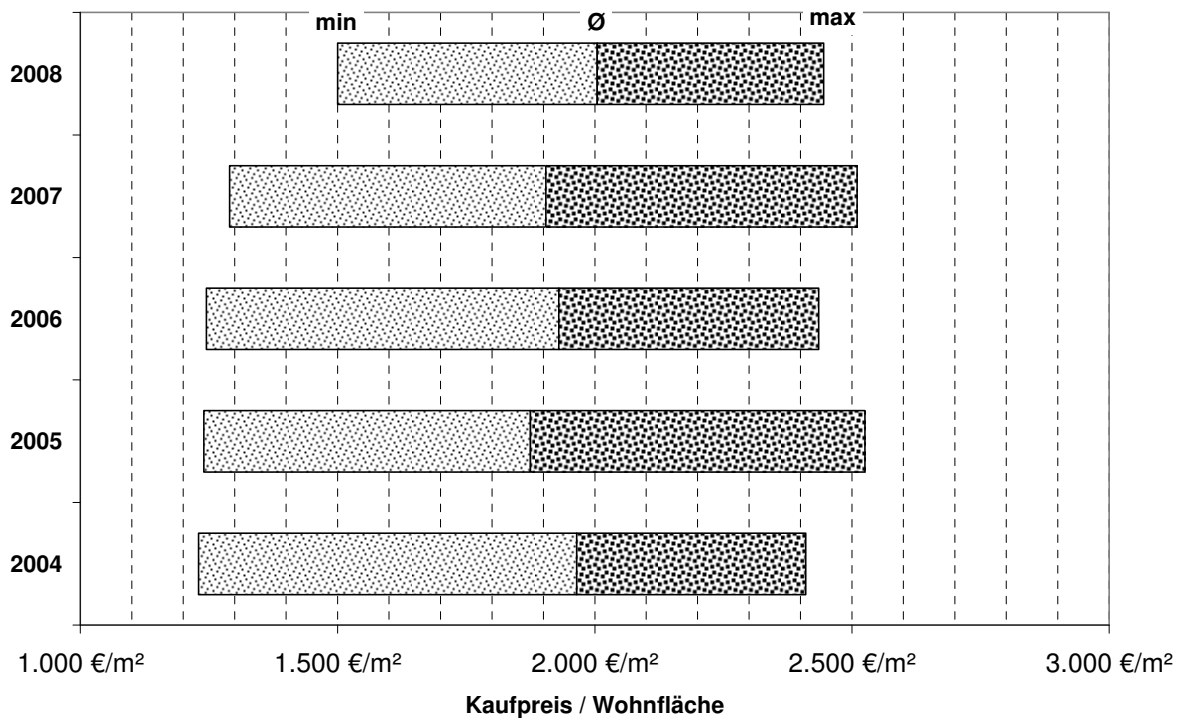


Abb. 38 Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche



8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Bei Untersuchungen der Kauffälle nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert** konnten mittels Regressionsanalysen mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen nach Eliminierung der Ausreißer **bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern** insgesamt 329 Kauffälle aus dem Zeitraum 2004 bis 2008 für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen.



Die Erläuterungen und Grundlagen für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften finden Sie ab Seite 43. Für diesen Teilmarkt werden 14 % Baunebenkosten zugrunde gelegt.

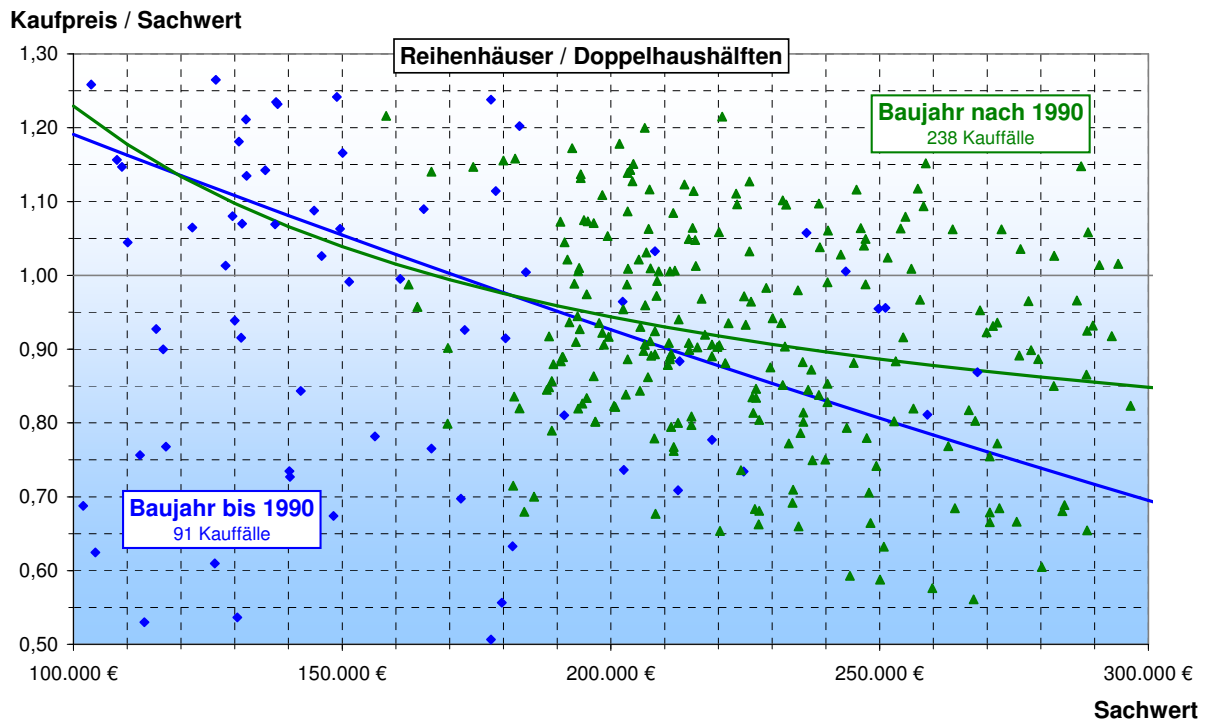
Tab. 23 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe

Auswertezeitraum 2004 bis 2008		
Baujahr bis 1990		
Stichprobenumfang	91 Kauffälle	
Baujahre	vor 1920	24 %
	1920 bis 1950	63 %
	1951 bis 1990	13 %
Grundstücksfläche	105 ... 1.260 m ² (Ø 570 m ²)	
Baujahr nach 1990		
Stichprobenumfang	238 Kauffälle	
Baujahre	1991 bis 2000	35 %
	ab 2001	65 %
Grundstücksfläche	120 bis 785 m ² (Ø 290 m ²)	

Tab. 24 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren

Sachwert	Anpassungsfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr nach 1990
100.000 €	1,19	1,23
150.000 €	1,05	1,04
200.000 €	0,93	0,94
250.000 €	0,81	0,89
300.000 €	0,70	0,85

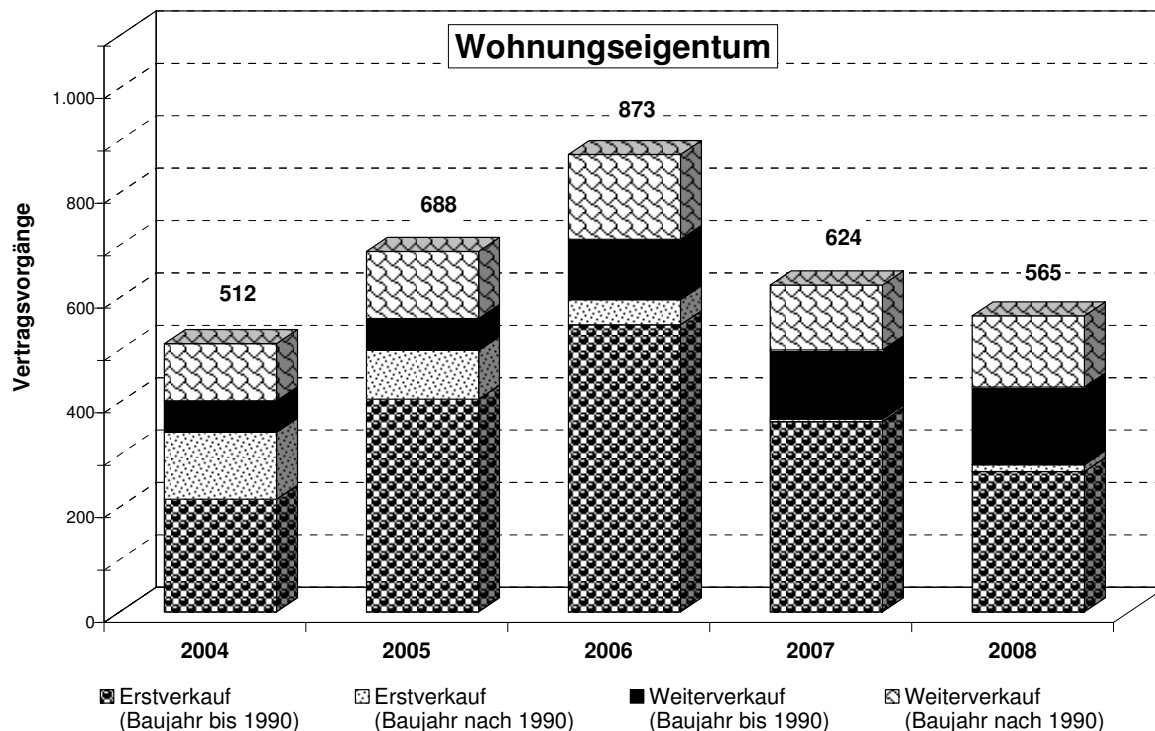
Abb. 39 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren



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. Hierzu finden Sie Informationen auf Seite 57.

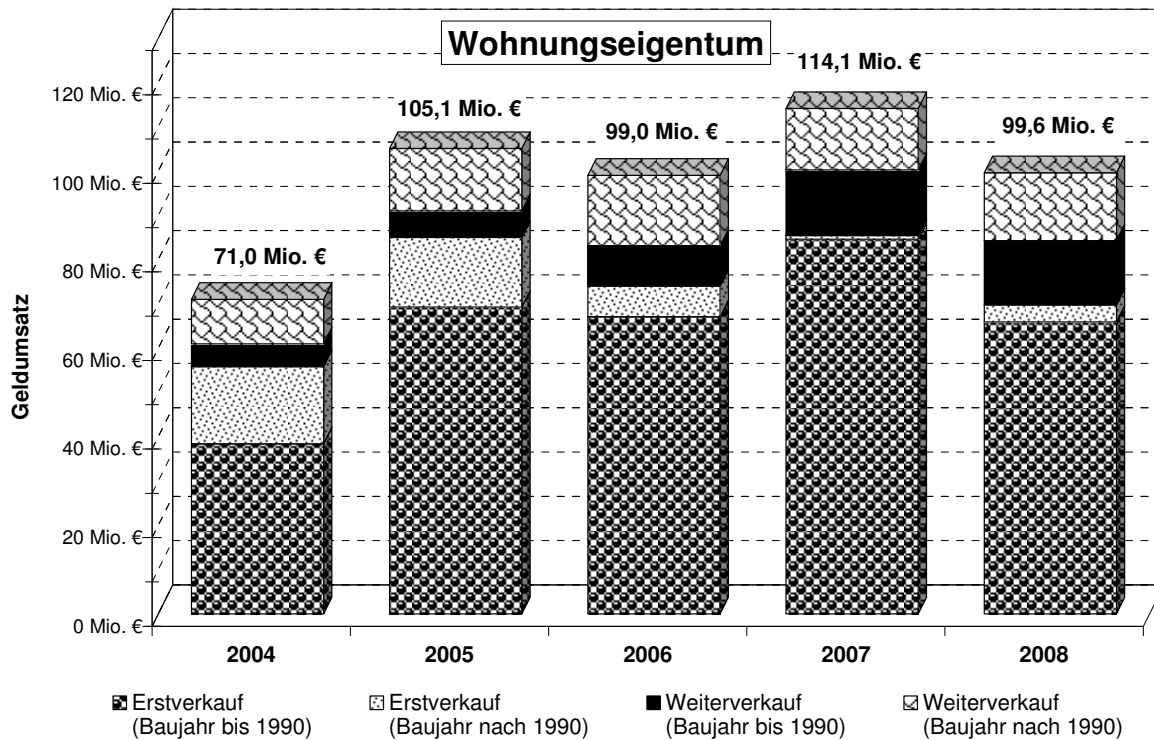
Abb. 40 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Bestand vor 2002 noch kein Markt an Weiterverkäufen von Wohnungseigentum, gewinnt dieser jetzt immer mehr an Bedeutung. Im Berichtsjahr wurden erstmalig ebenso viele Weiterverkäufe wie Erstverkäufe registriert. Während der Schwerpunkt bei den Erstverkäufen überwiegend im Baujahr vor 1960 lag, entwickelt sich der Teilmarkt der Weiterverkäufe ausgeglichen über alle Baujahresklassen mit Tendenz zu Verkäufen „Baujahr ab 1991“. Der Anteil der Weiterverkäufe betrug nur knapp 30 % des Geldumsatzes des Teilmarktes „Wohnungseigentum“. Der Schwerpunkt des Jahres 2008 lag weiterhin bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum in sanierten und umgewandelten Mehrfamilienhäusern in den Stadtteilen Babelsberg und Potsdam. Im Mittel wurden 176.000 € pro Kaufvertrag in 2008 umgesetzt und bewegt sich damit auf Vorjahresniveau.

In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie z.B. Groß Glienicke und Neu Fahrland, wurden nur 1 % der Wohnungseigentumsverkäufe des Berichtsjahres getätigt. Hierbei handelte es sich ausschließlich um Weiterverkäufe.

Abb. 41 Wohnungseigentum – Geldumsätze



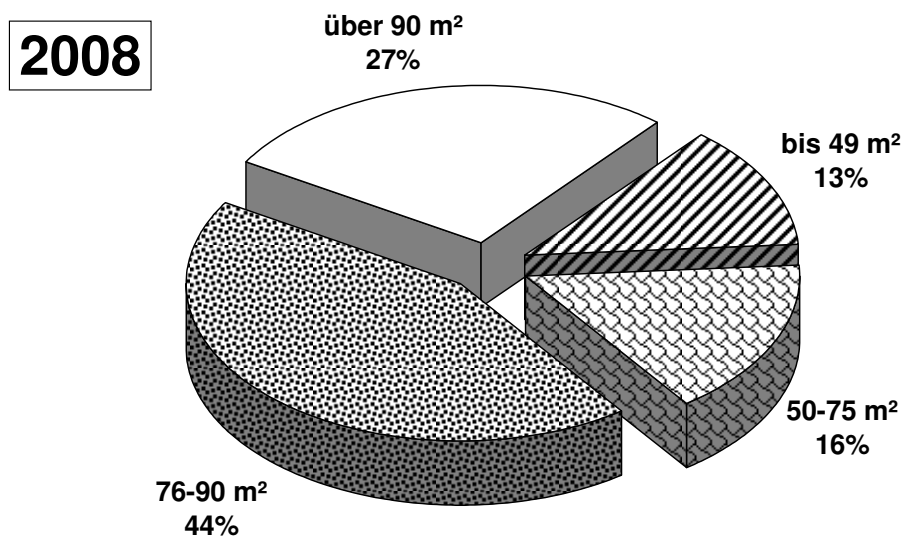
Bei den veräußerten Wohnungen lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Wohnfläche im Erstverkauf bei 2.905 €/m² (Tendenz: + 4%) und im Weiterverkauf bei 1.315 €/m² (Tendenz: - 11%). Der leichte Anstieg bei den Erstverkäufen ergibt sich aus den verstärkten Verkäufen in guten bis sehr guten Lagen mit exklusiver Ausstattung. Zum Beispiel wurden in der Speicherstadt Wohnungen zu über 3.400 €/m²-Nutzfläche veräußert. Im Gegensatz dazu ist die Ursache des Preisrückganges bei den Weiterverkäufen auf den Anstieg an Verkäufen von Wohnungseigentum mit Baujahr 1960 bis 1990, bei einer gleichzeitigen Verringerung der Anzahl in den anderen „kostenintensiveren“ Baujahresklassen, zurückzuführen.

Es wurden überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 7-Zimmer-Wohnung mit 230 m² Wohnfläche.

Tab. 25 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2008

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		565	- 9 %	99,6 Mio. €	- 13 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	268	- 23 %	65,9 Mio. €	- 20 %
	Baujahr nach 1990	13	+ 160 %	3,9 Mio. €	+ 343 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	86	- 21 %	11,2 Mio. €	- 19 %
	Baujahr 1960 bis 1990	62	+ 170 %	3,2 Mio. €	+ 235 %
	Baujahr nach 1990	136	+ 10 %	15,3 Mio. €	+ 10 %

Abb. 42 Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen



8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkauf

Tab. 26 Wohnungseigentum – Erstverkäufe


	Anzahl	Ø Wfl. ²⁸	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2008	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2007
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	39	65 m ²	2.270 ... 3.165 €/m ² (Ø 2.915 €/m ²)	2.275 ... 3.650 €/m ² (Ø 2.690 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	73	85 m ²	2.630 ... 3.795 €/m ² (Ø 3.220 €/m ²)	2.525 ... 3.700 €/m ² (Ø 3.380 €/m ²)
Baujahr nach 1990				
gute bis sehr gute Lage	8	110 m ²	2.150 ... 3.360 €/m ² (Ø 2.665 €/m ²)	
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam	120	80 m ²	2.275 ... 3.295 €/m ² (Ø 2.895 €/m ²)	2.185 ... 3.215 €/m ² (Ø 2.815 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	20	85 m ²	1.295 ... 2.870 €/m ² (Ø 2.305 €/m ²)	1.845 ... 2.970 €/m ² (Ø 2.620 €/m ²)
Baujahr nach 1990				
Stadtteil Potsdam	2	100 m ²	Ø 2.570 €/m ²	2.225 ... 2.600 €/m ² (Ø 2.425 €/m ²)

²⁸ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.1.2 Weiterverkauf

Tab. 27 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ²⁹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2008	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2007
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	22	95 m ²	990 ... 2.000 €/m² (Ø 1.545 €/m ²)	1.100 ... 1.925 €/m ² (Ø 1.610 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	16	105 m ²	1.110 ... 2.265 €/m² (Ø 1.670 €/m ²)	1.795 ... 2.425 €/m ² (Ø 2.030 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
	43	55 m ²	665 ... 1.145 €/m² (Ø 910 €/m ²)	655 ... 1.170 €/m ² (Ø 775 €/m ²)
Baujahr nach 1990				
mittlere Lage	56	65 m ²	650 ... 1.690 €/m² (Ø 1.150 €/m ²)	535 ... 2.595 €/m ² (Ø 1.355 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	12	125 m ²	1.405 ... 3.100 €/m² (Ø 2.440 €/m ²)	1.395 ... 3.060 €/m ² (Ø 2.270 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)	14	90 m ²	835 ... 1.740 €/m² (Ø 1.400 €/m ²)	945 ... 1.765 €/m ² (Ø 1.430 €/m ²)
Baujahr nach 1990	3	75 m ²	Ø 1.620 €/m²	1.660 ... 2.215 €/m ² (Ø 1.910 €/m ²)

 Informationen zu Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im Zuge von Zwangsversteigerungen oder Notverkäufen sind auf Seite 66 zu finden.

²⁹ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.2 Preisentwicklung

Abb. 43 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)

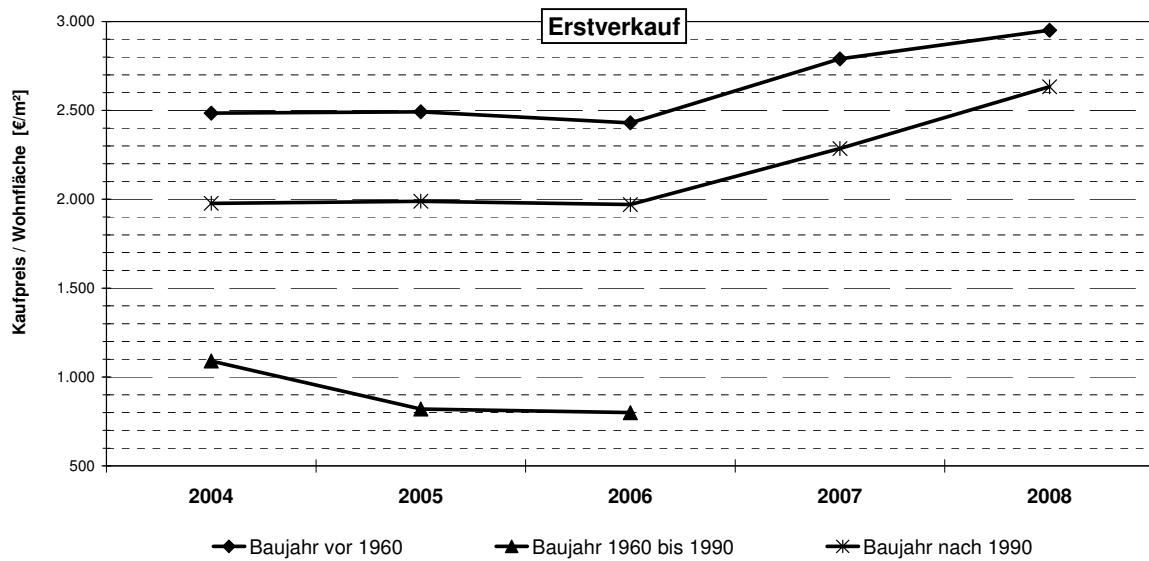
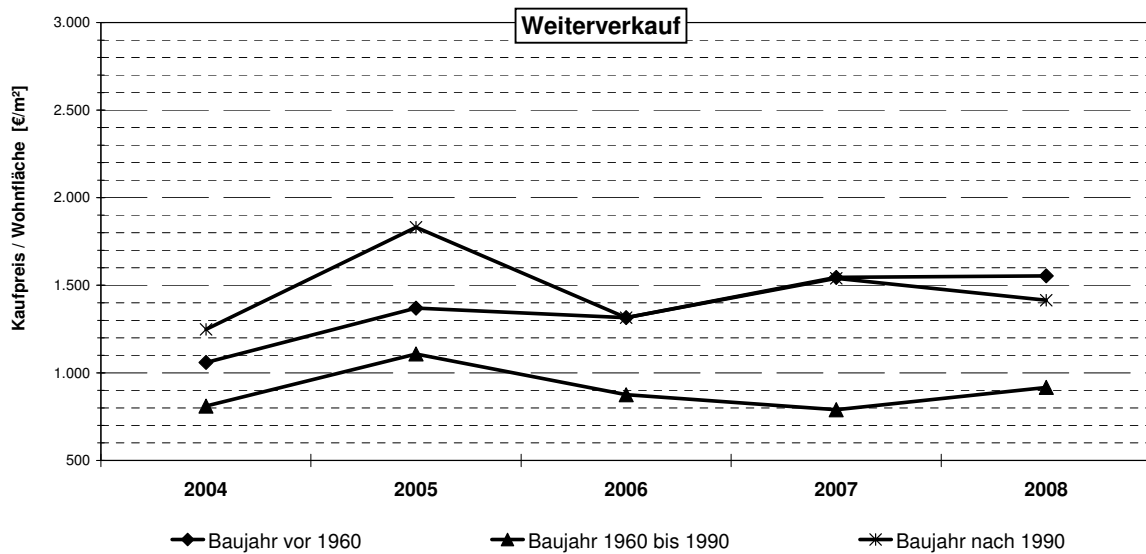


Abb. 44 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)



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. 28 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau

	2008	Tendenz zum Vorjahr ³¹
Vertragsvorgänge	17	- 48 %
Geldumsatz	2,7 Mio. €	- 21 %
Kaufpreisspanne pro Nutzfläche³⁰	1.280 ... 2.915 €/m²	
Ø Kaufpreis pro Nutzfläche	2.400 €/m ²	↑

Tab. 29 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

	Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	
Vertragsvorgänge	33	127	
		Erstverkauf	Weiterverkauf
Kaufpreisspanne	5.000 ... 9.800 €	10.000 ... 20.000 €	5.000 ... 14.000 €
Durchschnittlicher Kaufpreis	7.850 €	18.350 €	7.350 €
Tendenz zum Vorjahr ³¹	↗	→	↘

³⁰ überwiegend Weiterverkäufe von Laden-, Büro- und Praxisflächen

³¹ 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. 30 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2008

	außerhalb von San / Entw ³²		innerhalb von San / Entw ³²
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere Bauschäden und –mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel
Baujahr bis 1990			
Anzahl verwertbarer Kauffälle	3	23	6
Ø Grundstücksfläche	840 m ²	1.255 m ²	630 m ²
Ø Nutzfläche	1.095 m ²	730 m ²	540 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche³³		145 €/m² ⇕ 820 €/m²	560 €/m² ⇕ 1.365 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	1.015 €/m ²	480 €/m ²	970 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ³⁴	↓	↑	↓
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche³³		115 €/m² ⇕ 655 €/m²	445 €/m² ⇕ 1.090 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	745 €/m ²	375 €/m ²	765 €/m ²

³² Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

³³ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

³⁴ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%



Es wurden keine Wassergrundstücke bei den Auswertungen für Tab. 30 berücksichtigt. Im Jahr 2008 wurden keine Mehrfamilienhäuser mit Baujahr nach 1990 veräußert, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 Ertragsverfahren zu ermitteln (§ 11 WertV³⁵).

Da in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenige geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen, werden seit Ende 2006 gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschusses ermittelt und veröffentlicht. Voraussetzung hierfür sind ein landeseinheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung von Kauffällen sowie einheitliche Auswertungsansätze für die Einflussgrößen.

Die auf Basis des landeseinheitlichen Modells ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lassen sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen.

8.6.2.1 Landeseinheitliche Rahmenbedingungen

Die **Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (p)** wird mit folgender Formel iterativ 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

³⁵ Wertermittlungsverordnung (WertV)

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer (RND)³⁶
- objekttypische Grundstücksgröße bzw. Bodenwert
- Rohertrag: tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten
- Gesamtnutzungsdauer:

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre
Büro- und Verwaltungshäuser	60 Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen³⁷
- Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:	<i>Wohnen</i>	entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ³⁸
	<i>Gewerbe</i>	240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
Instandhaltungskosten:	<i>Wohnen</i>	entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
	<i>Gewerbe</i>	2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche, je nach Objektart, Bauausführung und Baulter
Mietausfallwagnis:	<i>Wohnen</i>	2%
	<i>Gewerbe</i>	4%

8.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

Tab. 31 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

Informationsgrößen	Mehrfamilienhäuser
Auswerteperitraum	2006 ... 2008
Anzahl der Kauffälle	40
Restnutzungsdauer (RND)	24 ... 80 Jahre (Ø 44 J.)
Ø Nettokaltmiete (Wohnen)	4,0 ... 9,0 €/m ² (Ø 6,0 €/m ²)
Liegenschaftszinssätze	2,6 ... 6,5 %

³⁶ § 16 Abs. 4 WertV

³⁷ Das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

³⁸ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.90 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 der Gesetze vom 23.11.07 (BGBl. I, S. 2614, 2628)

Tab. 32 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

Stadt Potsdam		
		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		4,7 %
RND	20 bis 40 Jahre	Ø 4,1 %
	41 bis 60 Jahre	Ø 5,4 %
	61 bis 80 Jahre	Ø 5,9 %

Der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum (inklusive der Stadt Potsdam)** beträgt im Mittel **5,8 %**. In diese Analyse sind 115 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 eingegangen. Weitere Informationen dazu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses entnehmen.

8.7 Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser


Zu dieser Kategorie gehören Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis <100 % sowie Geschäftshäuser, im wesentlichen Bürogebäude und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen, mit gewerblichem Mietanteil von 100 %.

8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2008 haben 77 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 97,7 Mio. € und 19,9 ha den Eigentümer gewechselt. Trotz leicht steigender Vertragszahlen verringerte sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 36 %. Von den verkauften Wohn- und Geschäftshäusern wurden 81 % im Stadtteil Potsdam und 9 % im Stadtteil Babelsberg veräußert.

Tab. 33 Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau 2008

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	22	12
Ø Grundstücksfläche	565 m ²	480 m ²
Ø Nutzfläche	625 m ²	250 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche³⁹	785 ... 2.170 €/m² (Ø 1.350 €/m ²)	215 ... 1.135 €/m² (Ø 540 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁰	↓	↓
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche³⁹	570 ... 2.000 €/m² (Ø 1.065 €/m ²)	175 ... 895 €/m² (Ø 425 €/m ²)

 Die Wohn- und Geschäftshäuser mit stärkeren Bauschäden und -mängeln lagen überwiegend in den Potsdamer Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

³⁹ Hierbei wurden die Kaufpreise für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁴⁰ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

Tab. 34 Büro- und Verwaltungshäuser (Gewerbemietanteil 100%) – Preisniveau 2008

Anzahl verwertbarer Kauffälle	11
Ø Grundstücksfläche	2.764 m ²
Ø Nutzfläche	1.765 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche³⁹	585 ... 1.685 €/m² (Ø 1.095 €/m ²)
Tendenz zu den Vorjahren ⁴⁰	↘


8.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren


Die Grundlagen und Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie auf Seite 59 ff.

Tab. 35 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

Informationsgrößen	Wohn- und Geschäftshäuser	reine Geschäftshäuser
Auswerteperitraum	2006 ... 2008	
Anzahl der Kauffälle	46	10
Restnutzungsdauer (RND)	24 ... 70 Jahre (Ø 39 J.)	20 ... 50 Jahre (Ø 32 J.)
Gewerbemietanteil	23 % ... 95 %	100 %
Ø Nettokaltmiete	5,3 ... 17,3 €/m ² (Ø 9,4 €/m ²)	6,0 ... 13,8 €/m ² (Ø 9,4 €/m ²)
Liegenschaftszinssätze	3,1 ... 7,9 %	3,3 ... 6,6 %

Tab. 36 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

Stadt Potsdam			
		Wohn- und Geschäftshäuser	reine Geschäftshäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		5,4 %	5,1 % 
RND	20 bis 40 Jahre	Ø 5,3 %	Ø 4,9 %
	41 bis 60 Jahre		Ø 5,7 %
	61 bis 80 Jahre	Ø 6,2 %	---

 Der in der Tabelle für reine Geschäftshäuser angeführte Liegenschaftszinssatz dient nur als Orientierungswert, da 10 Kauffälle zu wenig für eine Regressionsanalyse sind.

Der **Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser im engeren Verflechtungsraum (inklusive der Stadt Potsdam)** beträgt im Mittel **6,2 %**. In diese Analyse sind 85 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 eingegangen. Der **Liegenschaftszinssatz für Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 100 %) im engeren Verflechtungsraum (inklusive der Stadt Potsdam)** beträgt im Mittel **7,3 %**. Für diese Auswertung standen 49 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 zur Verfügung. Weitere Informationen dazu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses entnehmen.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei diesem Teilmarkt wurden 28 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 17,8 ha und einem Geldumsatz von 18,2 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. 37 Villen – Preisniveau

Auswerteperiodenraum 2007 bis 2008		
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle (davon mit Wasserzugang)	18 (7)	22 (10)
Ø Grundstücksfläche	1.620 m ²	3.485 m ²
Ø Nutzfläche	440 m ²	530 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁴¹	1.270 ... 3.860 €/m² (Ø 2.455 €/m ²)	655 ... 2.065 €/m² (Ø 1.295 €/m ²)
..... mit Wasserzugang	2.025 ... 6.945 €/m² (Ø 4.550 €/m ²)	780 ... 4.715 €/m² (Ø 2.260 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche⁴¹	1.015 ... 3.385 €/m² (Ø 1.980 €/m ²)	450 ... 1.510 €/m² (Ø 1.025 €/m ²)
..... mit Wasserzugang	1.620 ... 5.555 €/m² (Ø 3.520 €/m ²)	625 ... 3.775 €/m² (Ø 1.810 €/m ²)

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

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 Notverkäufen⁴² von Grundstücken leicht rückläufig. Mit einem Marktanteil von 4,3 % am Gesamtgeldumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt. Im Berichtsjahr wurden dem Gutachterausschusses 86 Zwangsversteigerungsbeschlüsse und Urkunden zu Notverkäufen übersandt. Bei 6 bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus lagen die Kaufpreise bei 44 % bis 127 % (Ø 84 %) vom festgesetzten Verkehrswert. Am stärksten war der Teilmarkt „Wohnungseigentum“ mit 55 registrierten Vertragsvorgängen von Zwangsversteigerungen bzw. Notverkäufen betroffen. Hier wurden Kaufpreise zu 53 % bis 100 % (Ø 73 %) vom Verkehrswert erzielt.

Tab. 38 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Kaufpreise für Wohnungseigentum

	Anzahl	Ø Wfl. ⁴³	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2008	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2007
Baujahr vor 1960 (saniert)	15	65 m ²	575 ... 1.430 €/m ² (Ø 1.155 €/m ²)	510 ... 1.150 €/m ² (Ø 775 €/m ²)
mittlere Lage				
San / Entw ⁴⁴	4	65 m ²	Ø 1.105 €/m ²	
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)	6	35 m ²	645 ... 880 €/m ² (Ø 745 €/m ²)	320 ... 655 €/m ² (Ø 550 €/m ²)
Baujahr nach 1990 (Neubau)	15	85 m ²	540 ... 1.125 €/m ² (Ø 865 €/m ²)	340 ... 1.435 €/m ² (Ø 790 €/m ²)
mittlere Lage				

⁴² Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

⁴³ Wohnfläche (Wfl.)

⁴⁴ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

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) BauGB⁴⁵ 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 BauGB⁴⁵) 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 BauGB⁴⁵ 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.

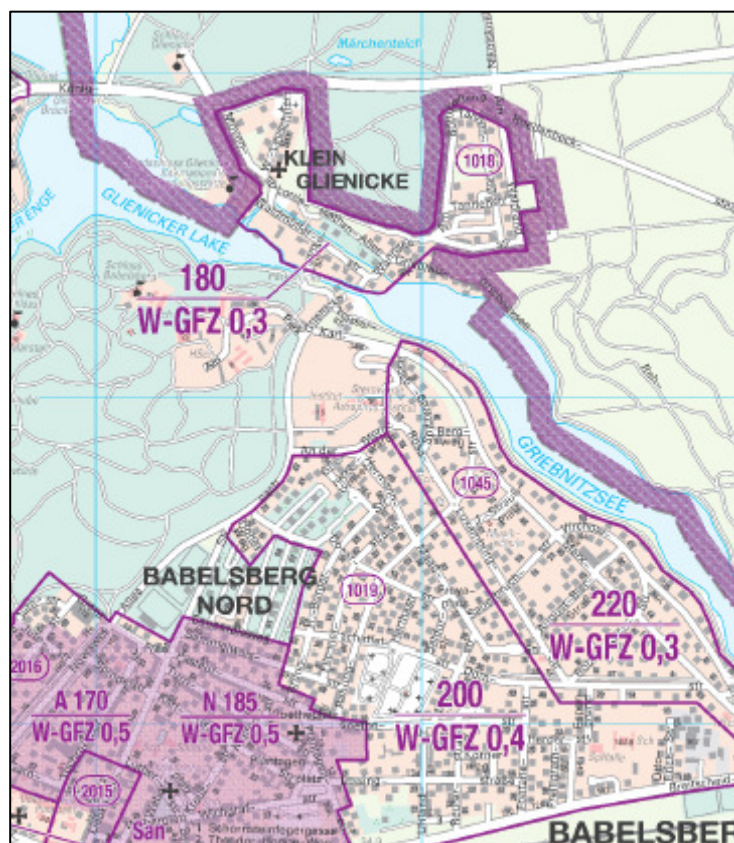
⁴⁵ Baugesetzbuch (BauGB)

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2008 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam 65 Bodenrichtwerte für Bauland⁴⁶ zum Stichtag 01.01.2009 ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland sowie auf eine typische Geschossflächenzahl (GFZ) abgestellt. Es liegen keine eigenen Umrechnungskoeffizienten⁴⁷ für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) vor.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁴⁸ 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. 45 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2009)



- 220** Bodenrichtwert in €/m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- W** Wohnbaufläche
- GFZ** Geschossflächenzahl

⁴⁶ Definition von Bauland auf Seite 6

⁴⁷ Empfehlung: Wertermittlungsrichtlinien 2002, Anlage 11

⁴⁸ 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 von 2008 widerspiegeln.

Tab. 39 Bodenrichtwerte – Preisniveau 2008

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁴⁹
Individueller Wohnungsbau			
gehobene Wohnlage		180 ... 240 €/m ²	↗
mittlere Wohnlage		110 ... 180 €/m ²	→
städtische Randlage		30 ... 90 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gehobene Wohnlage	Potsdam	380 €/m ²	↗
	Babelsberg	220 €/m ²	↘
mittlere Wohnlage	Potsdam	320 €/m ²	→
	Babelsberg	200 €/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 Innenbereiche)	Potsdam	230 ... 320 €/m ²	→
	Babelsberg	N 185 ... N 240 €/m ²	→



A Anfangswertqualität

N Endwertqualität

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

9.2.2 Lagetypische Grundstücksgrößen

Tab. 40 Lagetypische Grundstücksgrößen

BRWZ-Nr. ⁵⁰	Bodenrichtwertzone	Grundstücksfläche	
		Spanne	Ø
1007	Potsdam, Berliner Vorstadt	500 ... 2.390 m ²	1.300 m ²
1011	Potsdam, Forststraße	225 ... 1.535 m ²	670 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder	500 ... 1.555 m ²	935 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	185 ... 1.695 m ²	650 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

⁵⁰ Bodenrichtzonennummer

BRWZ-Nr. ⁵⁰	Bodenrichtwertzone	Grundstücksfläche	
		Spanne	Ø
1055	Uetz, Ort	505 ... 1.480 m ²	920 m ²
1056	Paaren, Ort	455 ... 1.795 m ²	1.070 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	355 ... 1.340 m ²	590 m ²
1078	Marquardt, Siedlung	530 ... 1.565 m ²	1.085 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	Krampnitz, 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



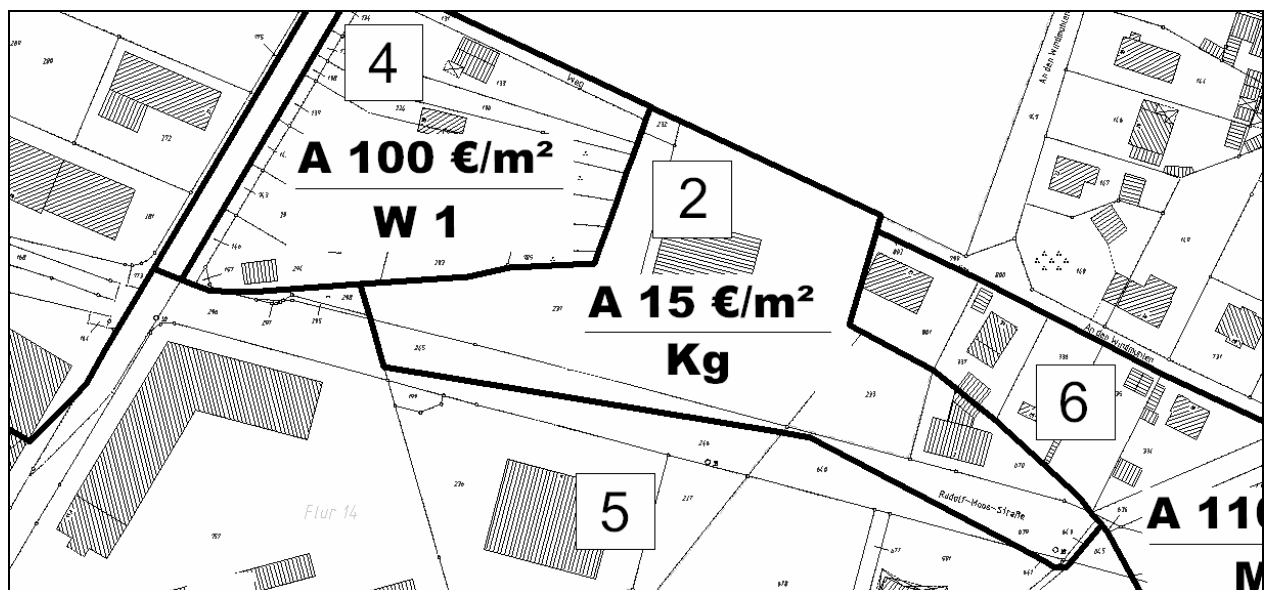
Die in Tab. 40 angegebenen durchschnittlichen Grundstücksflächen sind nicht als Richtwertgrundstück für die jeweilige Bodenrichtwertzone anzusehen.


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

Abb. 46 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2009)




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

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 41 *Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte*

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland
01.01.2007	0,38 €/m ²	0,36 €/m ²
01.01.2008	0,39 €/m ²	0,37 €/m ²
01.01.2009	0,39 €/m ²	0,35 €/m ²

 Eine Abhängigkeit zwischen Bodenqualität (Bodenpunkte) und Kaufpreis kann aus den Vertragsabschlüssen nicht abgeleitet werden.

Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Auswertung der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wie z.B. Kaufpreisspannen, finden Sie unter dem Punkt 6 auf Seite 35.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁵¹ 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. 42 Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte

Nutzungsart	Jährliche Entgelte	letzte Aktualisierung
Vertragsabschlüsse ab 2003		
PKW-Garage (Garage gehört dem Nutzer)	61 ... 300 € / Stellplatz (Ø 187 € / Stellplatz)	Juli 2008
Erholung (bebaut) (bauliche Anlage gehört dem Nutzer)	0,30 ... 1,96 €/m² (Ø 1,46 €/m ²)	Oktober 2007

⁵¹ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten / Pachten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte im Juni 2008 die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2008, 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. 43 Mieten /Pachten – Garagen und Erholung

Nutzungsart	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Vertragsabschlüsse ab 2003		
PKW-Garage (inkl. Garage)	240 ... 600 € (Ø 325 €)	Juli 2008
Erholung (unbebaut)	0,31 ... 1,92 €/m² (Ø 1,11 €/m ²)	Oktober 2007
Erholung (bebaut) (inkl. baulicher Anlage)	2,10 ... 3,50 €/m² (Ø 2,92 €/m ²)	

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 GAV 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 79.

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 Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

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

Vorsitzender:

Winfried Schmidt Leiter des Fachbereiches Kataster und Vermessung Potsdam

Stellvertretende Vorsitzende:

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Katrin Schmidt Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses

Ehrenamtliche Gutachter:

Gerhard Derksen öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Andreas Erdmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Elke Hänicke-Hurlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Lutz Kaden Sachverständiger

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Philipp Krentz Immobilienmakler

Toralf Schöbe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr. Manfred O. Stelter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ulrich Springer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Bernd Quappe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Potsdam:

Jutta Ziehe

Christine Gedicke

12. Anhang

12.1 Weitere Ansprechpartner

Tab. 44 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	Bereich Grundstücks- management	0331 / 289 – 1462
	Kommunaler Immobilien Service (KIS), Bereich Grundstücksverwaltung	0331 / 289 – 3351
	Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1259
Statistiken	Bereich Wohnen	0331 / 289 – 2667
Mietspiegel Wohnen	Industrie- und Handelskam- mer Potsdam	0331 / 2786 – 510 www.potsdam.ihk24.de
Mietspiegel Gewerbe	PRO Potsdam - Sanierungsträger Potsdam GmbH	0331 / 6206 – 777 www.sanierungstraeger-potsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich „Block 27“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Entwicklungsträger Bornstedter Feld	0331 / 271 98 – 0 www.bornstedter-feld.de
Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“ im Stadtteil Potsdam	Stadtkontor GmbH	0331 / 743 57 – 0 www.stadtkontor.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 www.finanzamt.brandenburg.de
Steuern; Einheitswert		

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 / 20 17 - 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

Tab. 45 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 / 40 36 181 03321 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 90 12 68 54 030 / 90 12 31 93 gaa@senstadt.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg beim LGB Brandenburg Postfach 1674 15205 Frankfurt/Oder	0335 / 55 82 520 0335 / 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	0331 / 88 44 123 0331 / 88 44 16 123

12.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potsdamer Umsatzentwicklungen im Jahr 2008 ¹	6
Tab. 2	Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes.....	7
Tab. 3	Potsdamer Bodenpreisniveau 2008 (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 2008.....	17
Tab. 7	Geldumsatz 2008	21
Tab. 8	Flächenumsatz 2008	22
Tab. 9	Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise 2008.....	26
Tab. 10	Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten	29
Tab. 11	Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang.....	30
Tab. 12	Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise	32
Tab. 13	Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau.....	33
Tab. 14	Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert.....	34
Tab. 15	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2008.....	35
Tab. 16	Acker- und Grünland – Kaufpreisspannen	36
Tab. 17	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen.....	36
Tab. 18	Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau	37
Tab. 19	Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau 2008	41
Tab. 20	Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe.....	44
Tab. 21	Ein- und Zweifamilienhäuser –Marktanpassungsfaktoren	45
Tab. 22	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau 2008	46
Tab. 23	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe.....	49
Tab. 24	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren	50
Tab. 25	Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2008	53
Tab. 26	Wohnungseigentum – Erstverkäufe	54
Tab. 27	Wohnungseigentum – Weiterverkäufe	55
Tab. 28	Teileigentum – Umsatz / Preisniveau.....	57
Tab. 29	Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze	57
Tab. 30	Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2008.....	58
Tab. 31	Mehrfamilienhäuser – Stichprobe.....	60
Tab. 32	Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz.....	61
Tab. 33	Wohn- und Geschäftshäuser – Preisniveau 2008.....	62
Tab. 34	Büro- und Verwaltungshäuser (Gewerbemietanteil 100%) – Preisniveau 2008.....	63
Tab. 35	Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe.....	63
Tab. 36	Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze.....	64
Tab. 37	Villen – Preisniveau	65
Tab. 38	Zwangsversteigerung / Notverkauf – Kaufpreise für Wohnungseigentum.....	66

Tab. 39	<i>Bodenrichtwerte – Preisniveau 2008.....</i>	69
Tab. 40	<i>Lagetypische Grundstücksgrößen.....</i>	70
Tab. 41	<i>Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....</i>	73
Tab. 42	<i>Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte.....</i>	74
Tab. 43	<i>Mieten /Pachten – Garagen und Erholung.....</i>	75
Tab. 44	<i>Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam.....</i>	78
Tab. 45	<i>Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam</i>	79

12.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen	6
Abb. 3	Gemarkungsübersicht	10
Abb. 4	Flächennutzung (Quelle: Bereich Kataster)	11
Abb. 5	Indexreihen	11
Abb. 6	Entwicklungen in der Stadt Potsdam	12
Abb. 7	Potsdamer Wohnungsbestand	12
Abb. 8	Wohngebäudebestand der Stadt Potsdam	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 1999	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 1999	20
Abb. 17	Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz	21
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	Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung	31
Abb. 27	Gewerbliche Bauflächen – Umsätze	31
Abb. 28	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2008	38
Abb. 29	Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr	38
Abb. 30	Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)	39
Abb. 31	Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)	39
Abb. 32	Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen	40
Abb. 33	Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau	42
Abb. 34	Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und –mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	43
Abb. 35	Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren	45

Abb. 36	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau	47
Abb. 37	Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	48
Abb. 38	Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche	48
Abb. 39	Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren	50
Abb. 40	Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge	51
Abb. 41	Wohnungseigentum – Geldumsätze	52
Abb. 42	Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen	53
Abb. 43	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)	56
Abb. 44	Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)	56
Abb. 45	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2009).....	68
Abb. 46	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2009).....	72