

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht

2009

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: Versöhnungskirche im Kirchsteigfeld (Potsdam-Drewitz)

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	14
3.3.1 Bauleitplanung.....	14
3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	14
4 Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge.....	16
4.1.1 Gesamtumsatz	16
4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten.....	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	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen	32
5.5 Bauerwartungs- 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 / Doppelhaushälfte	47
8.3.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	47
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren	50
8.4	Wohnungseigentum	52
8.4.1	Preisniveau.....	55
8.4.1.1	Erstverkauf	55
8.4.1.2	Weiterverkauf	56
8.4.2	Preisentwicklung.....	57
8.5	Teileigentum.....	58
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	59
8.6.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	59
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	60
8.6.2.1	Landeseinheitliche Rahmenbedingungen.....	60
8.6.2.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.7	Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	63
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	63
8.7.2	Liegenschaftszinssätze	64
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	66
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	74
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	75
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	76
10.1	Nutzungsentgelte	76
10.2	Mieten / Pachten	77

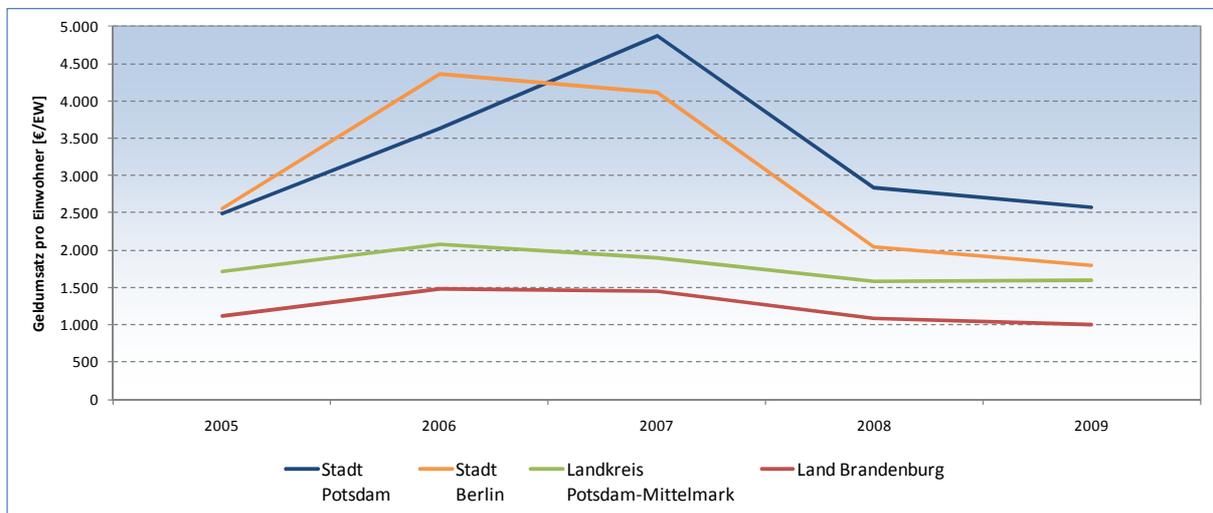
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	78
12	Weitere Ansprechpartner	80

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Wie auch in den Vorjahren fand im Bereich der Landeshauptstadt Potsdam ein lebhafter Grundstücksverkehr statt, wenngleich die hohen Umsatzzahlen der Jahre 2006 und 2007 nicht wieder erreicht werden konnten. Insgesamt bewegt sich der Grundstücksmarkt wieder auf dem Niveau von 2005. Die befürchteten Umsatzeinbrüche in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise waren, wenn überhaupt, in den Marktsegmenten der Mehrfamilienhäuser (-14% zum Vorjahr) und der Büro- und Gewerbeimmobilien (-18 % zum Vorjahr) zu verzeichnen. Insbesondere sind die großen Paketverkäufe von in- und ausländischen Investoren zurückgegangen. Dagegen hat sich der Markt für Wohnungseigentum sowohl im Umfang als auch im Preisniveau stabil entwickelt und prägt weiterhin den Potsdamer Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarkt in Potsdam nimmt landesweit eine hervorgehobene Stellung ein, was sowohl die Umsätze als auch das Preisniveau betrifft. Mit Umsatzzahlen von 11 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohnern bzw. 2.565 € pro Einwohner übertrifft Potsdam sogar die Metropole Berlin. Potsdam bestätigt sich in seiner Funktion als Landeshauptstadt als attraktiver Standort mit positiven Entwicklungschancen auch im wirtschaftlich schwierigen Umfeld.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Während beim Flächenumsatz ein Rückgang von 44 % zu verzeichnen war und damit der geringste Flächenumsatz seit 2003 registriert wurde, ist der Geldumsatz nur leicht um - 9% auf 393 Mio. € zurückgegangen. Der Gesamtflächenumsatz ist eng an den schwankenden Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Grundstücken gekoppelt – 62 % Anteil am Gesamtflächenumsatz.

Durch den Anstieg der Verkäufe von Wohnungseigentum um 39 % und einen damit verbundenen Anstieg des Geldumsatzes um 22 % wurden die rückläufigen Vertragszahlen der Teilmärkte „bebaute Grundstücke“ und „unbebaute Grundstücke“ relativiert.

Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2009 und des Entwicklung zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.681	271,8 ha	392,8 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↓	↓	↓
	Bebaute Grundstücke (insgesamt)	↗	↓	↘
	Wohnungs- und Teileigentum	↑		↑

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 3.230 €/m ²	↗
	Weiterverkauf	Ø 1.630 €/m ²	↗
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	Ø 264.200 €	↘

In den meisten Gebieten weisen die Grundstückspreise weiterhin ein durchschnittlich stabiles Preisniveau mit leicht steigender Tendenz aus. Das Potsdamer Stadtzentrum bleibt weiterhin mit 410 bis 600 €/m² die Spitzenlage von Potsdam. In den gehobenen Wohnlagen, wie z.B. Babelsberg – Am Griebnitzsee, stieg der Bodenrichtwert um bis zu 30 €/m². Während sich die Potsdamer Grundstückspreise in den innerstädtischen Mehrfamilienhausgebieten auf einem gleich bleibend stabilen Niveau bewegen, stiegen bei einigen Wohngebieten des individuellen Wohnungsbaus die Bodenrichtwerte um 10 €/m².

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2009 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche	Bodenpreisniveau	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungsbau in gehobener Lage	190 ... 380 €/m ²	+ 10 bis + 30 €/m ²
Individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	110 ... 190 €/m ²	± 0 bis + 10 €/m ²
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	200 ... 320 €/m ²	± 0 €/m ²

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, achtzehnte Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 05.05.2010 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 2009 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 Bauungsart (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 50);
... 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).

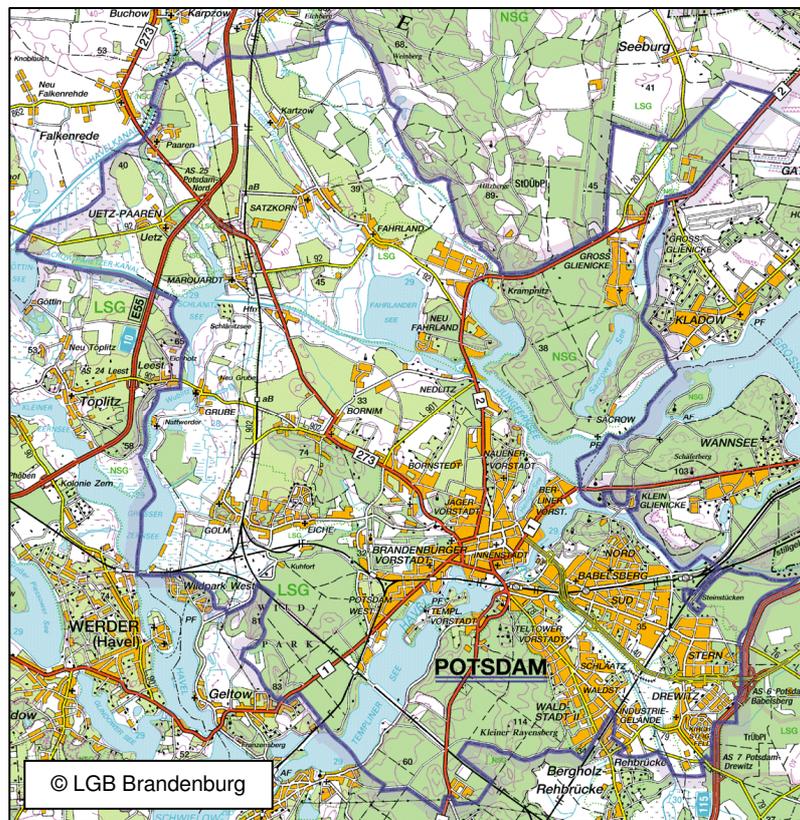
Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registrierten Kauffälle.

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.

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche : 187 km²
 Einwohner (12/09): rd. 153.100
 Mittlere Höhenlage : 35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

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. Über eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin besteht die Möglichkeit, in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein. Die Flughäfen in Berlin-Tegel

und Berlin-Schönefeld, welche ca. 25 km bzw. 35 km von Potsdam entfernt liegen, garantieren eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr.

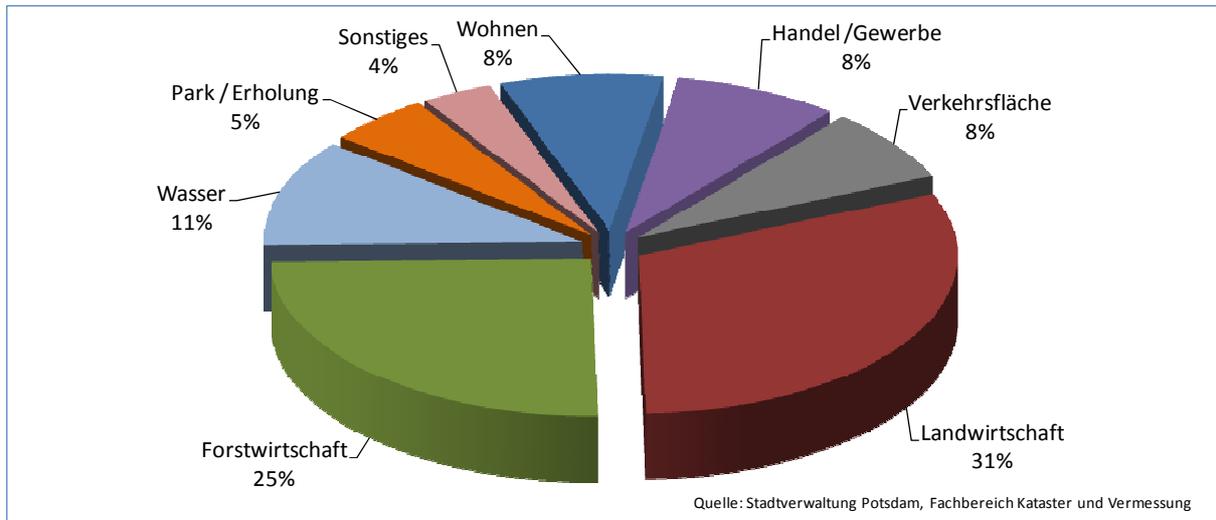
Durch Gründung vielfältiger Institute, Unternehmen und Bildungseinrichtungen hat sich Potsdam zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort entwickelt. Neben der Funktion als Sitz der Landesregierung wird Potsdam auch von der Medienwirtschaft, dem Tourismus sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie 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.



Abb. 3 Gemarkungsübersicht

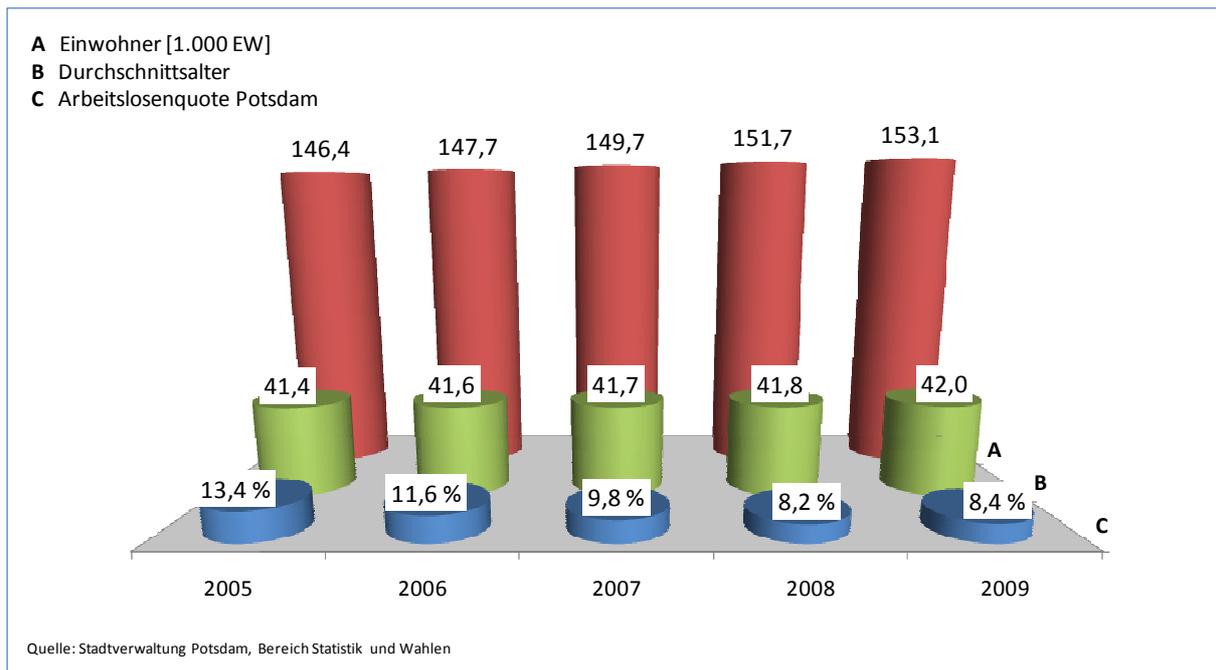
Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1936 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow, sowie die seit 1993 eingegliederten Ortsteile Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die Ortsteile Golm,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

Abb. 4 Flächennutzung in der Stadt Potsdam



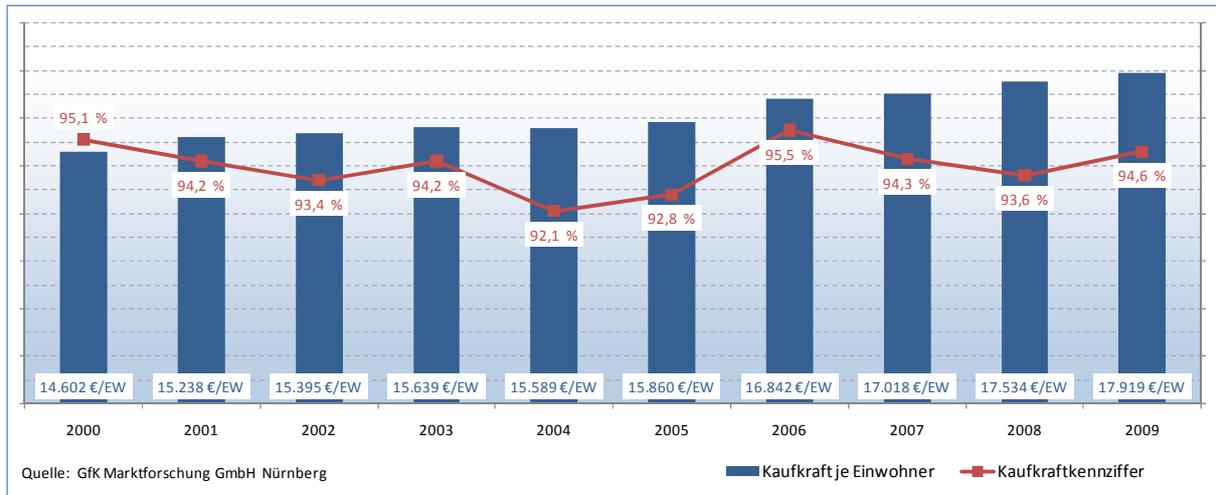
3.2 Wirtschaftliche Daten

Abb. 5 Entwicklungen in der Stadt Potsdam



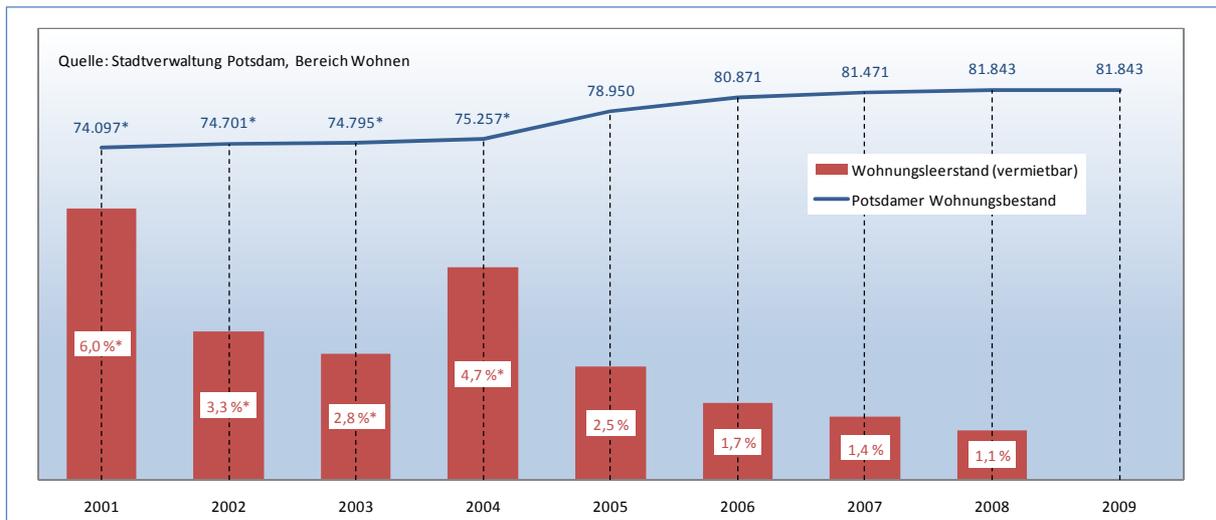
Wie auch in den vergangenen Jahren lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote mit 8,4 % deutlich unter dem Brandenburgischen Landesdurchschnitt mit 12,3 %.

Abb. 6 Kaufkraft in der Stadt Potsdam



Die in Abb. 6 dargestellten Kaufkraftkennziffern bezieht sich immer auf den Bundesdurchschnitt (= 100 %).

Abb. 7 Wohnungsbestand in der Stadt Potsdam²



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

Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes war die Wohnungsleerstandsquote für 2009 noch nicht bekannt.

² Die mit * gekennzeichneten Angaben sind ohne die neuen Ortsteile.

Abb. 8 Wohngebäudebestand in der Stadt Potsdam

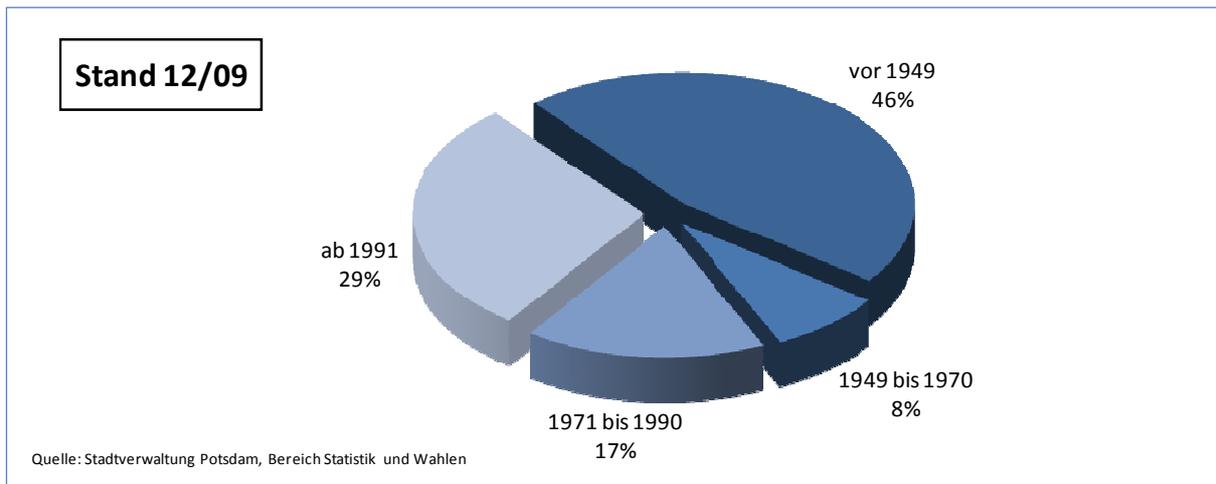
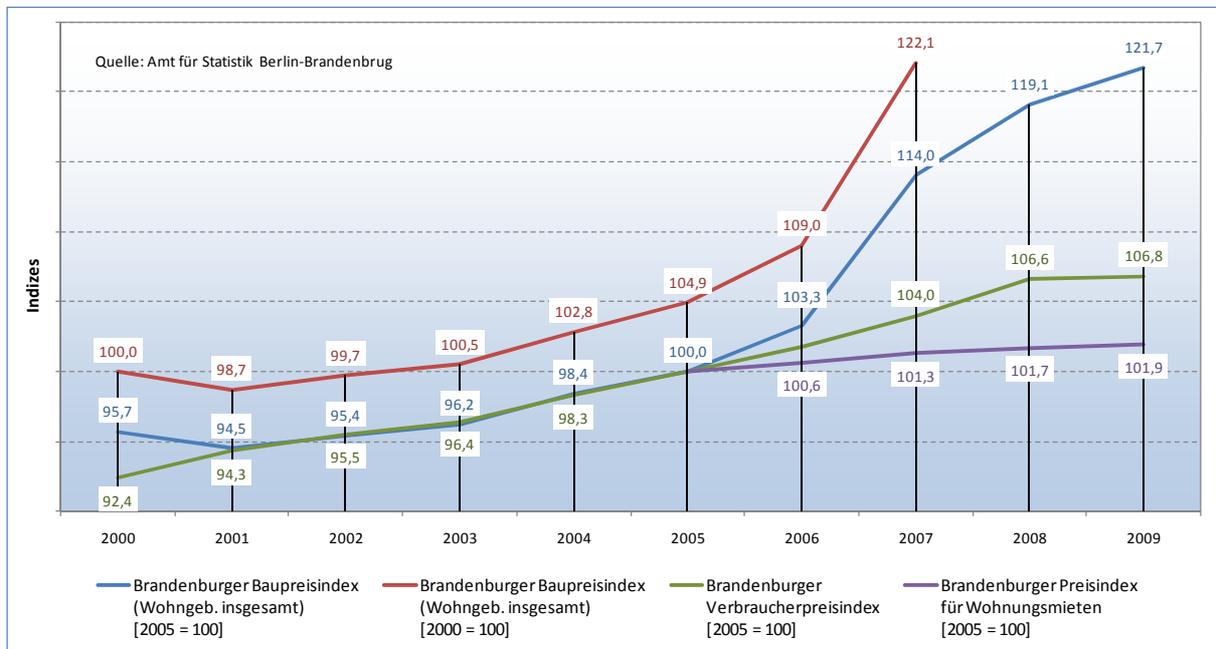


Abb. 9 Brandenburger Indexreihen³



³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de)

3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Potsdam bestehen rund 220 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁴ (Stand Ende März 2010), 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 (FNP) unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen und zurzeit wird die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des FNP vorbereitet. Nähere Informationen zu den Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplänen sind unter www.potsdam.de: Rathaus Online > Planen und Bauen > Bauen in Potsdam bzw. Stadtentwicklung erhältlich. Hier stehen auch die rechtsgültigen Bebauungspläne online bereit.

3.3.2 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Der Prozess der Stadterneuerung wird wesentlich durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts geprägt. So bestehen seit 1993 für die Innenstadtbereiche Potsdam und Babelsberg städtebauliche Sanierungsgebiete, für die Erschließung von ehemals brachliegenden Flächen im Bornstedter Feld und ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg städtebauliche Entwicklungsbereiche.

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 von „2. Barocke Stadterweiterung“	26.03.2000	+ 1,1 ha

⁴ Quelle: Amtsblätter der Stadt Potsdam

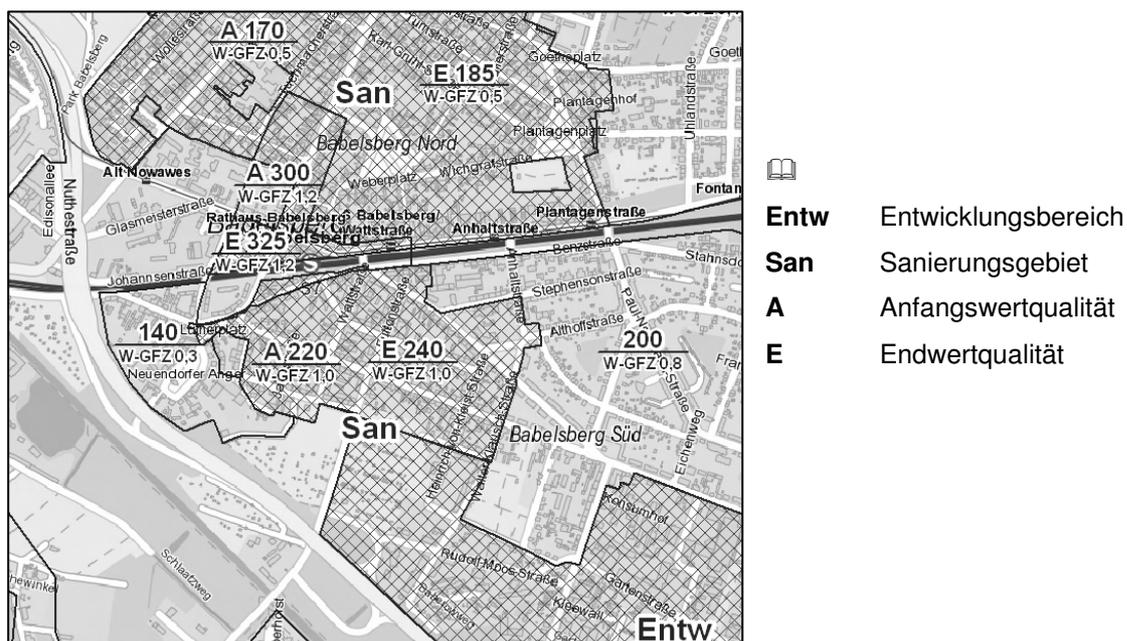
Sanierungsgebiete	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Schiffbauergasse	27.06.2002	11,9 ha
Änderung des Geltungsbereiches von „Babelsberg – Nord“	30.10.2002	+ 3,0 ha
Am Kanal – Stadtmauer	27.05.2004	3,7 ha
Am Obelisk	01.07.2004	3,0 ha
2. Änderung des Geltungsbereiches von „2. Barocke Stadterweiterung“	01.06.2007	+ 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	19.04.1996	76,0 ha
Klarstellung des Geltungsbereiches von „Babelsberg II“	31.05.2001	---

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 80

Abb. 10 Darstellung von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der digitalen Bodenrichtwertkarte (Auszug)



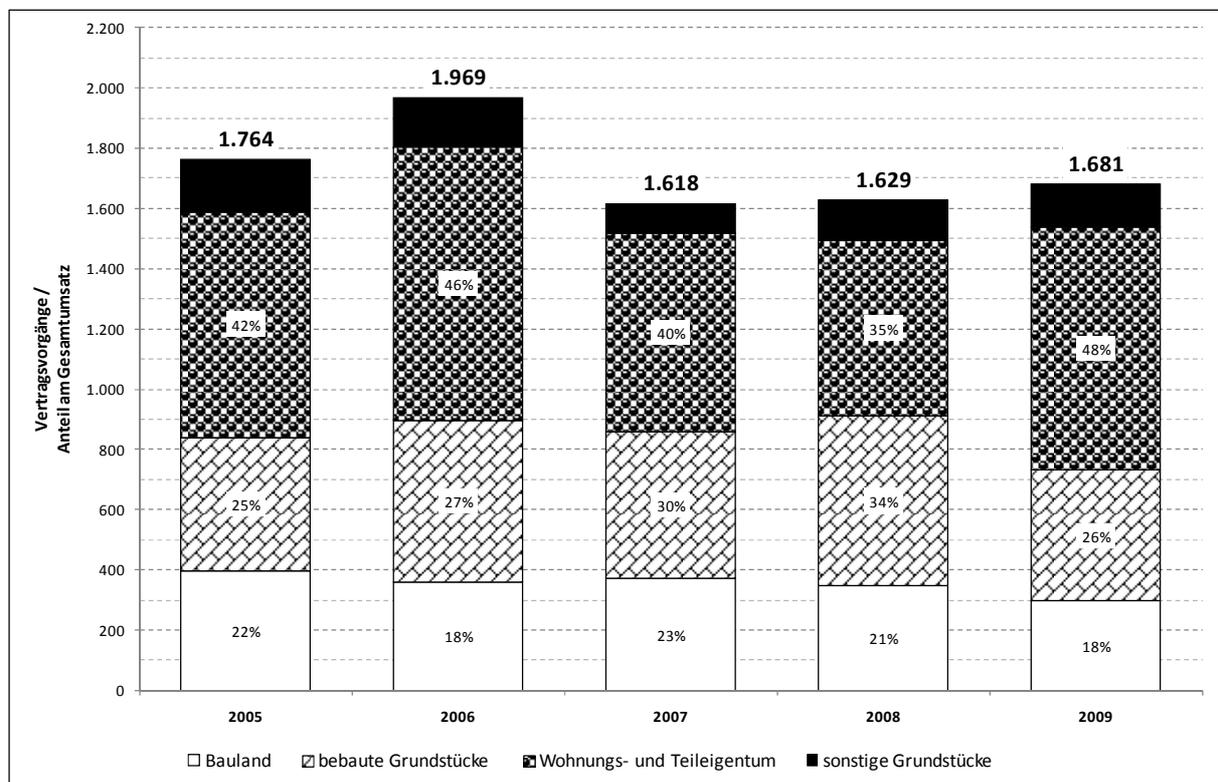
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2009 insgesamt 1.693 Verträge entsprechend § 195 BauGB übersendet. Davon konnten 12 Verträge aufgrund unentgeltlicher Übertragungen nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Zu den 1.681 übernommenen Vertragsvorgängen gehören 50 Beschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 17 Notverkäufe⁵ mit einem Gesamtumsatz von 12,4 Mio. €.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz

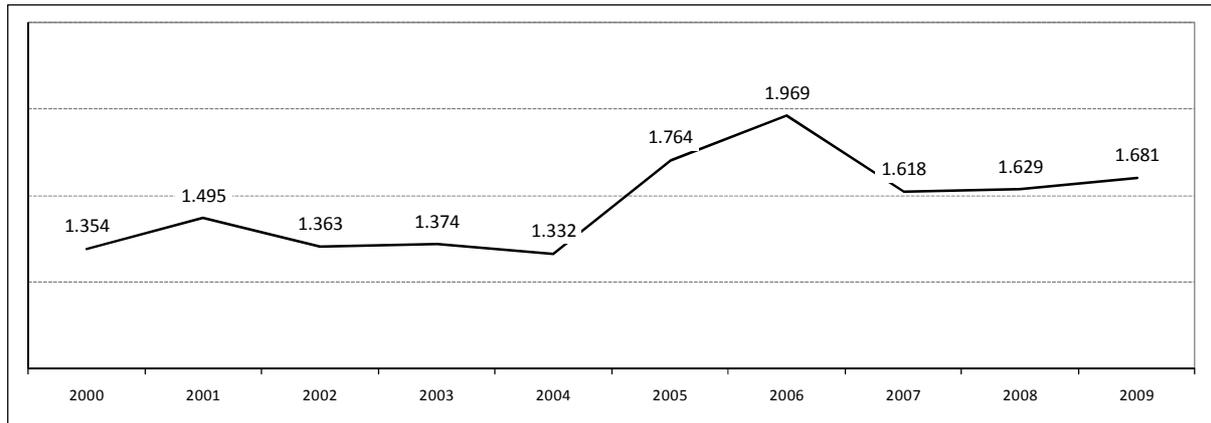


In Abb. 11 ist zu beachten, dass unter „Bauland“ auch Bauerwartungs- und Rohbauland eingeordnet sind. Unter „sonstige Grundstücke“ sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen und weitere ähnliche Grundstücke zusammengefasst.

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

Im Berichtsjahr wechselten bei 3 Paketverkäufen insgesamt 146 Objekte, überwiegend Wohnungseigentum, für insgesamt 9,7 Mio. € den Eigentümer. Das entspricht einem Rückgang des Geldumsatzes von 75 %. Wie auch in den Vorjahren spielen ausländische Investoren und Privatpersonen auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2009 wurden von dieser Erwerbergruppe 27 Objekte (- 27 % zum Vorjahr) für insgesamt 22,0 Mio. € erworben.

Abb. 12 Vertragsvorgänge – Entwicklung in den letzten 10 Jahren



Tab. 6 Vertragsvorgänge 2009

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.681	+ 3%
Bauland		297	- 15%
	Individueller Wohnungsbau	239	- 14%
	Geschosswohnungsbau	29	+ 7%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	24	- 27%
Bebaute Grundstücke		1.244	+ 9%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	141	+ 6%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	171	- 32%
	Mehrfamilienhäuser	53	- 24%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	59	- 31%
	Wohnungseigentum	697	+ 19%
	Teileigentum	112	+ 5,6fache

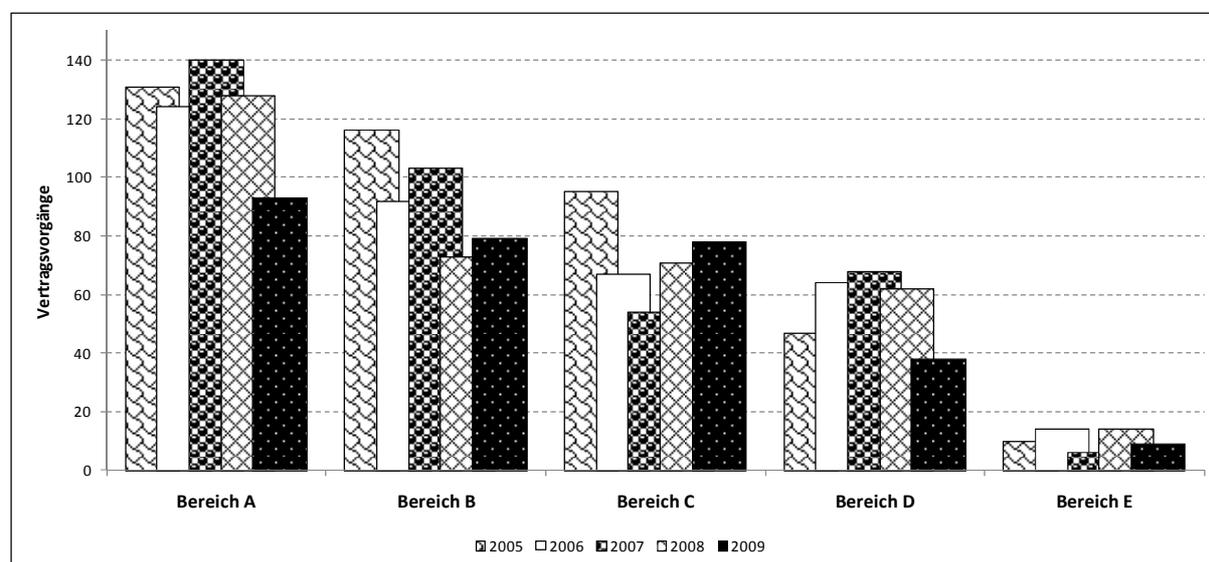
Teilmärkte	Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	75	- 4%
Sonstige Grundstücke ⁶	65	+ 14%



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

4.1.2 Umsätze in einzelnen Stadtgebieten

Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland



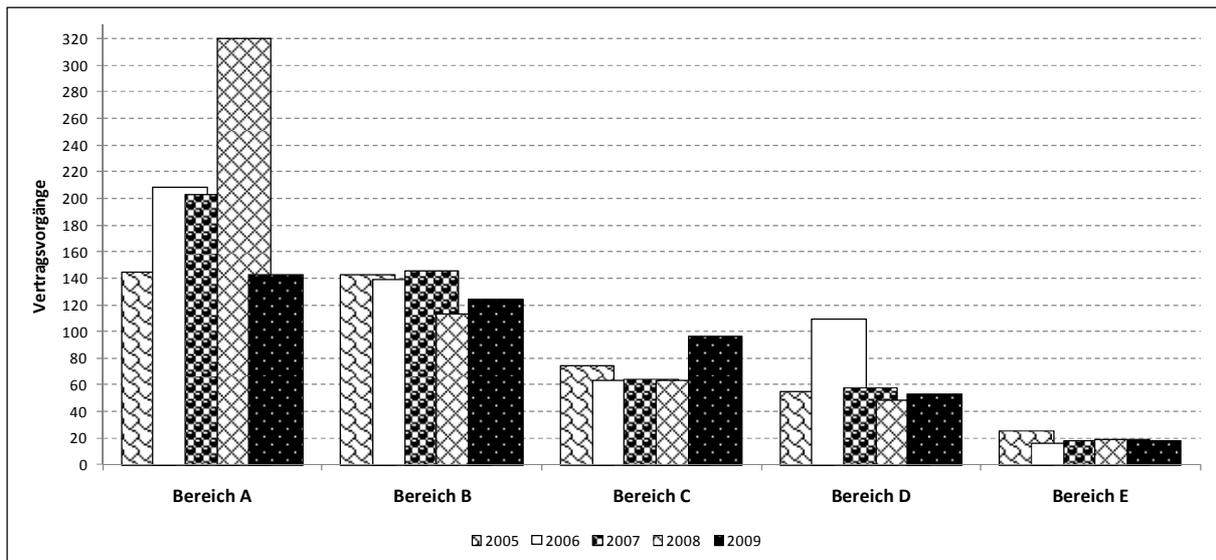
Erläuterungen⁷:

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

⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

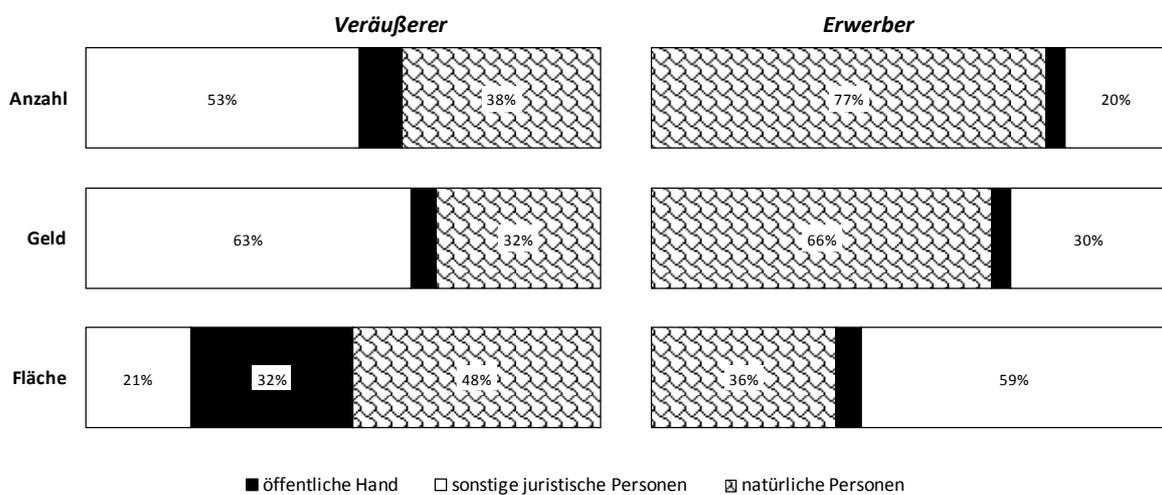
⁷ Gemarkungsübersicht siehe Seite 10

Abb. 14 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁸



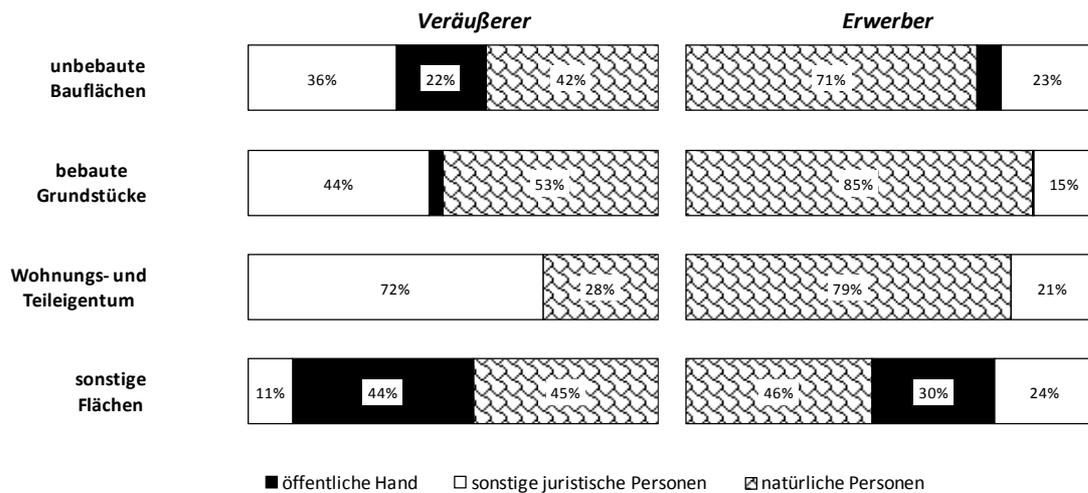
4.1.3 Marktteilnehmer

Abb. 15 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2009



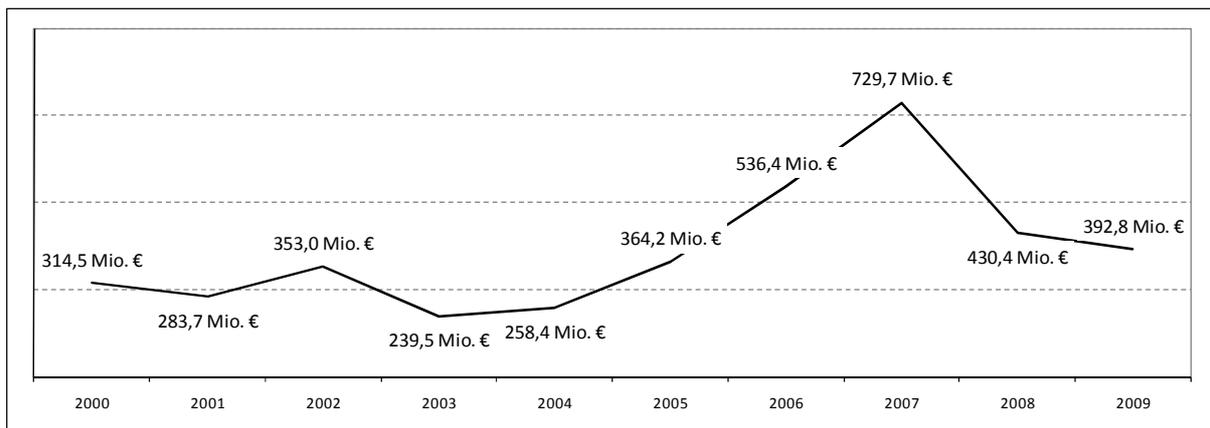
⁸ ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

Abb. 16 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2009



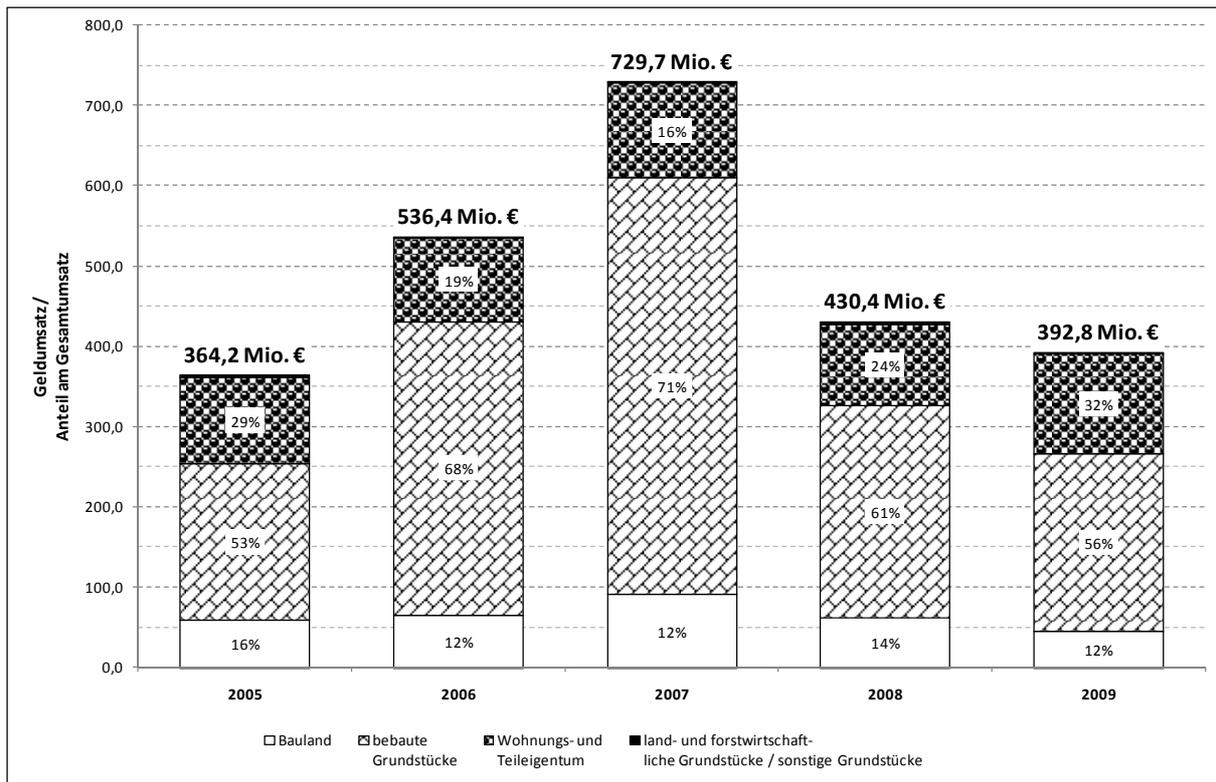
4.2 Geldumsatz

Abb. 17 Geldumsatz – Entwicklung in den letzten 10 Jahren



Auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ – ohne Wohnungs- und Teileigentum – ist ein erneuter Rückgang der Umsatzzahlen zu verzeichnen. Durch die Steigerung der Umsätze beim Wohnungs- und Teileigentum erreichte der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ erneut das Vorjahresniveau. Dadurch kam es lediglich zu einer Verschiebung der Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtumsatz.

Abb. 18 Geldumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Tab. 7 Geldumsatz 2009

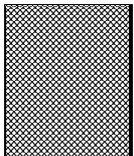
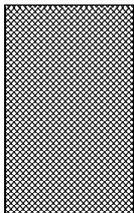
Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		392,8 Mio. €	- 9%
Bauland		45,6 Mio. €	- 27%
	Individueller Wohnungsbau	29,9 Mio. €	- 21%
	Geschosswohnungsbau	11,7 Mio. €	+ 58%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	4,0 Mio. €	- 76%
Bebaute Grundstücke		344,8 Mio. €	- 6%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	60,3 Mio. €	+ 34%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	38,3 Mio. €	- 28%
	Mehrfamilienhäuser	38,6 Mio. €	- 14%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	82,4 Mio. €	- 18%
	Wohnungseigentum	117,0 Mio. €	+ 18%
	Teileigentum	7,6 Mio. €	+ 1,8fache

Teilmärkte	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke	2,4 Mio. €	+ 6%

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

4.3 Flächenumsatz

Tab. 8 Flächenumsatz 2009

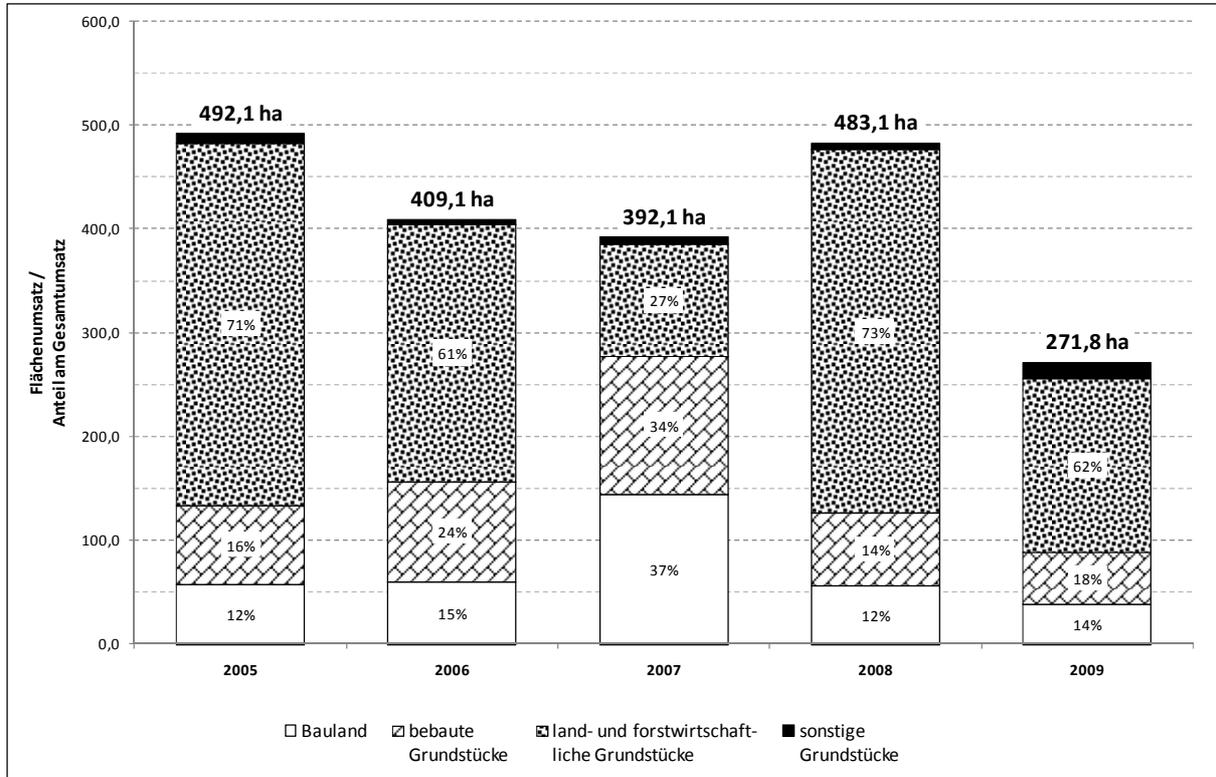
Teilmärkte	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt	271,8 ha	- 44%
Bauland	38,9 ha	- 31%
	Individueller Wohnungsbau	22,8 ha - 29%
	Geschosswohnungsbau	10,7 ha + 19%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	5,4 ha - 65%
Bebaute Grundstücke	49,2 ha	- 29%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	17,9 ha + 8%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	6,1 ha - 10%
	Mehrfamilienhäuser	11,8 ha + 40%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	12,0 ha - 46%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	167,6 ha	- 52%
Sonstige Grundstücke ⁹	16,1 ha	+ 1,5fache

Der Gesamtumsatz ist stark vom Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen abhängig. Bei einem Gesamtflächenumsatz von 271,8 ha wechselten im Berichtsjahr rund 1,5 % des Potsdamer Stadtgebietes den Eigentümer. Der ca. 30 %ige Rückgang

⁹ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

des Flächenumsatzes bei den Verkäufen von Bauland bzw. bebauten Grundstücken in 2009 kann auf den allgemeinen Umsatzrückgang in diesen Teilmärkten zurückgeführt werden.

Abb. 19 Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



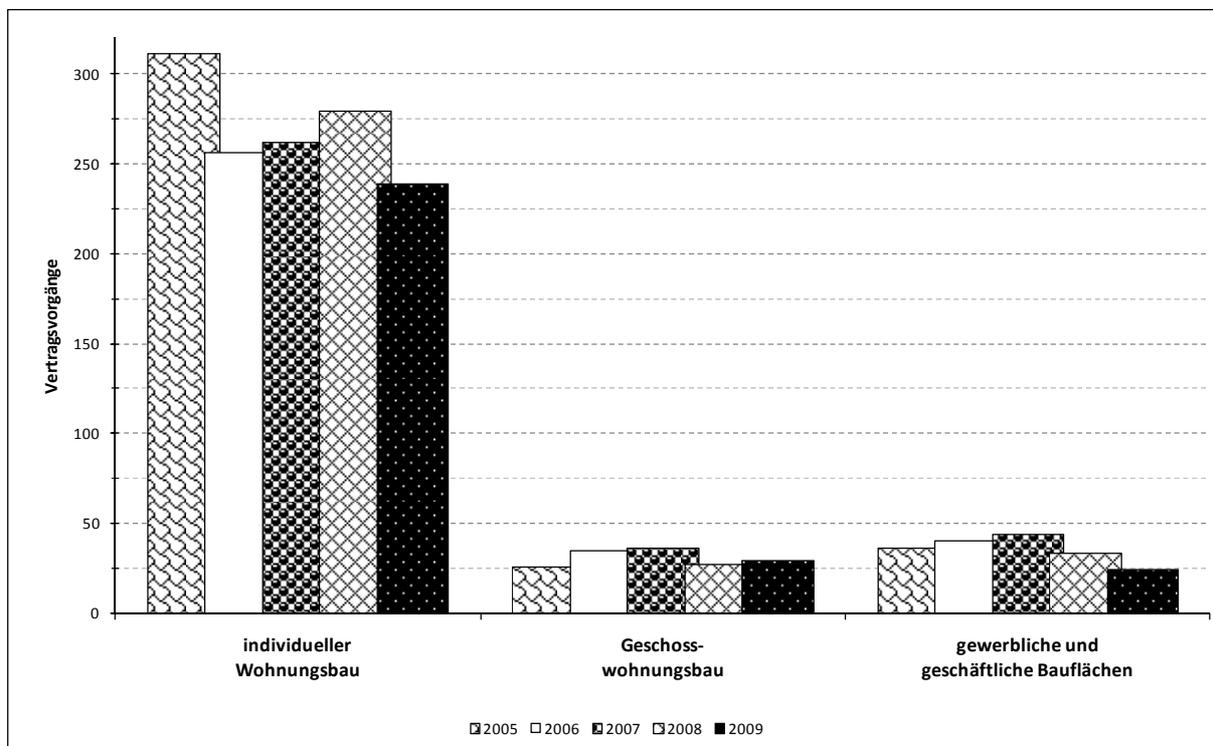
5 Bauland

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 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" wurden im Berichtsjahr 297 Vertragsvorgänge getätigt und dabei 45,6 Mio. € sowie 38,9 ha – entspricht Ø 117 €/m² – umgesetzt. Das ist das geringste Umsatzvolumen seit fünf Jahren.

Abb. 20 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



¹⁰ Wertermittlungsverordnung (WertV)

Abb. 21 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

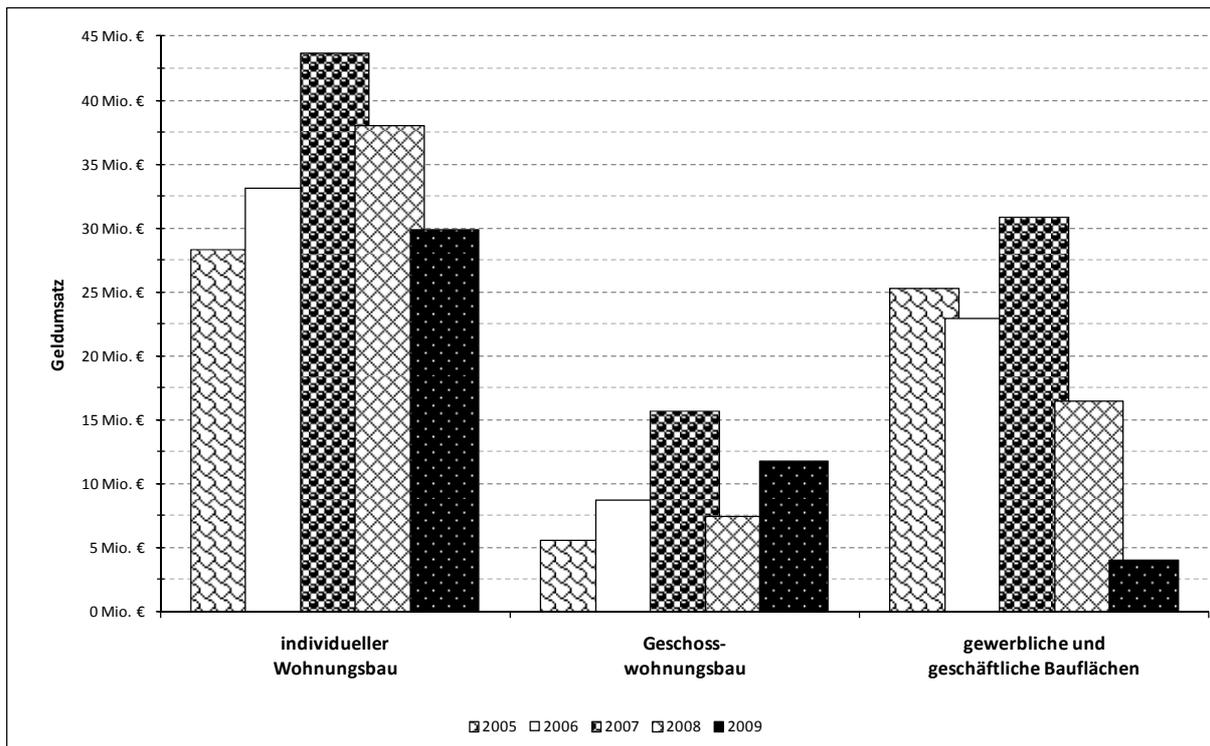
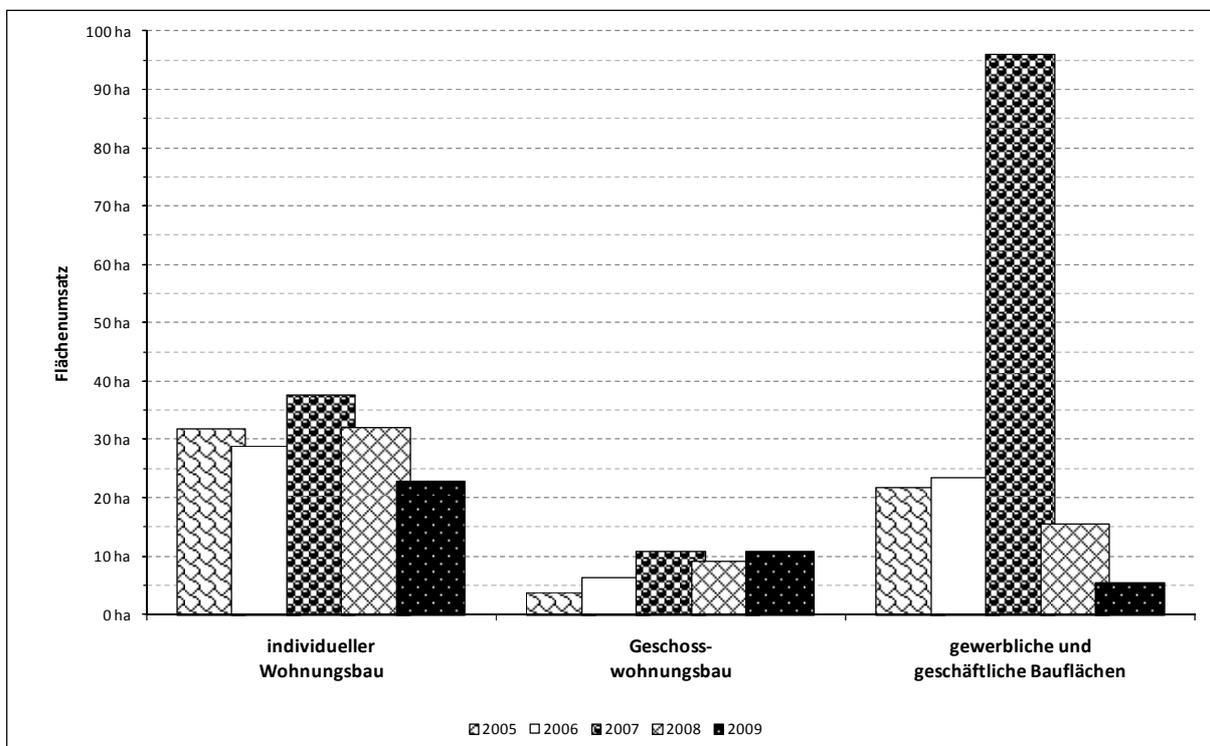


Abb. 22 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

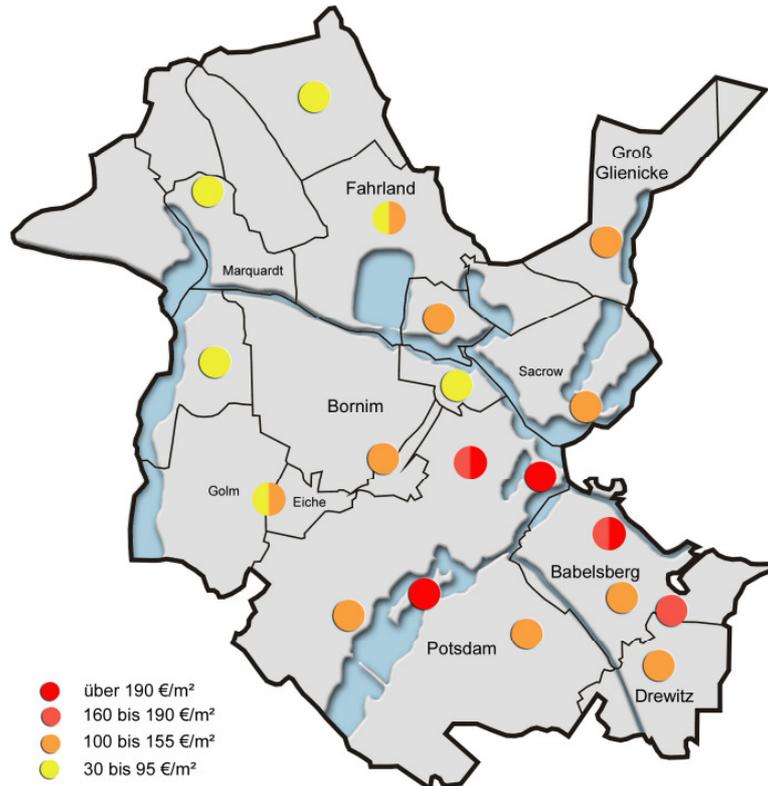


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

5.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 23 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 2009

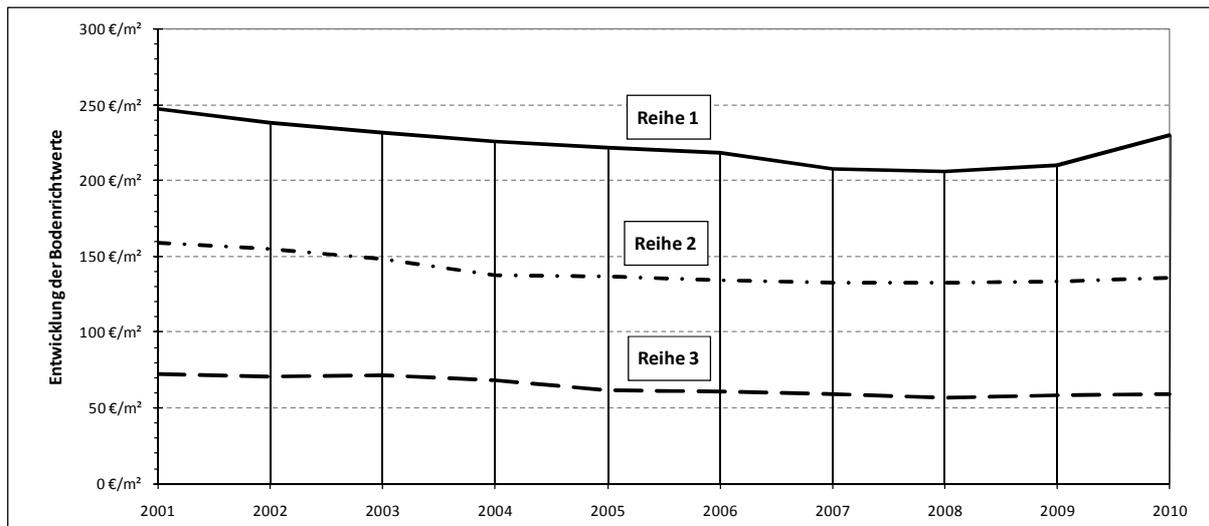


Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise 2009

	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksgröße	Preisspanne	Tendenz zum Vorjahr ¹¹
gehobene Wohnlage (inneres Stadtgebiet)	14	490 ... 2.995 m ² (Ø 1.340 m ²)	190 ... 550 €/m ² (Ø 330 €/m ²)	↗
mittlere Wohnlage	93	305 ... 1.480 m ² (Ø 630 m ²)	75 ... 185 €/m ² (Ø 135 €/m ²)	↘

¹¹ Tendenzen: → ±2% ↗↘ bis ±10% ↓↑ über ±10%

Abb. 24 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 WertV¹²).

In Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnten die nachfolgenden Indizes zur Bodenwertentwicklung von baureifen Grundstücken (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) im individuellen Wohnungsbau, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen und einer Grundstücksgröße von max. 1.500 m² ein. Grundstücke, die für eine gehobene Wohnbebauung (Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen wurden nicht berücksich-

¹² Wertvermittlungsverordnung (WertV)

tigt. Nach Eliminierung der Ausreißer standen für die Bodenpreisindexreihe „innere Stadtgebiet“ 468 Kauffälle und für die Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“ 284 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2009 zur Verfügung.

Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“

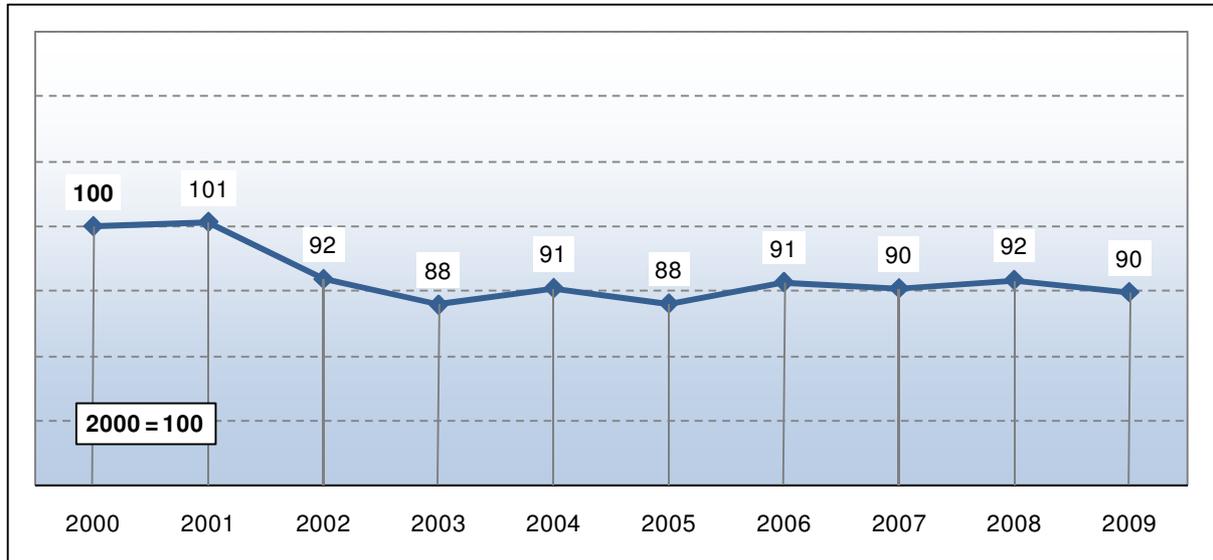
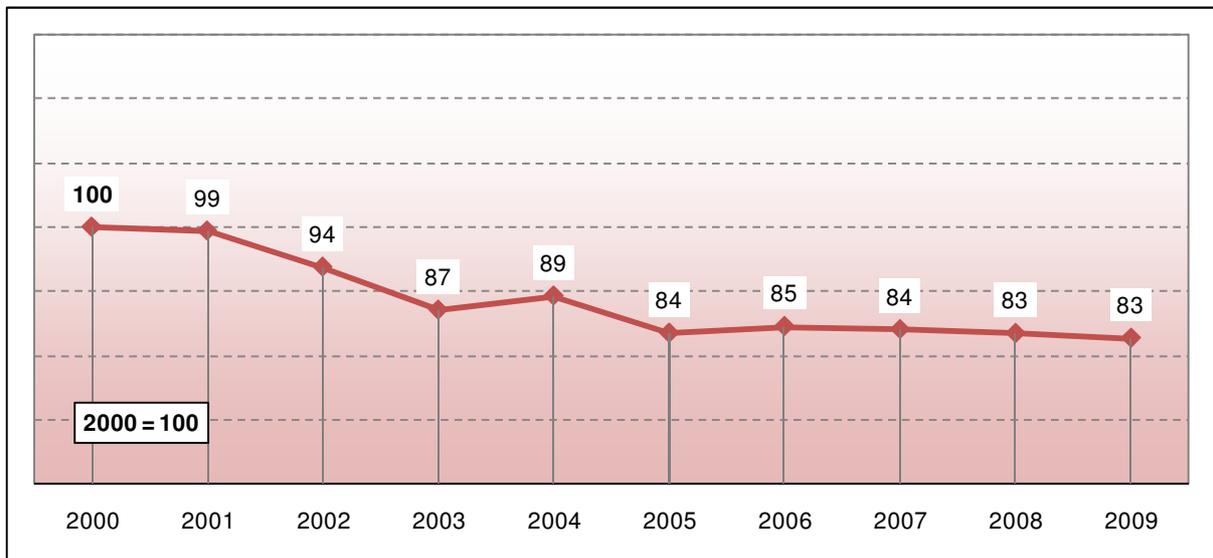


Abb. 26 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



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

äußeres Stadtgebiet: Gemarkungen Nedlitz, Sacrow, Grube, Fahrland, Kartzow, Krampnitz, 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 erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke mit typischer Grundstücksgröße berücksichtigt. Wassergrundstücke wurden aus der Stichprobe ausgeschlossen.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe (Umrechnungskoeffizienten)

	Inneres Stadtgebiet ¹³	Äußeres Stadtgebiet ¹³
Auswertezeitraum 2005 bis 2009		
Stichprobenumfang	161 Kauffälle	100 Kauffälle
Grundstücksfläche	310 ... 1.435 m ² (Ø 660 m ²)	350 ... 1.400 m ² (Ø 825 m ²)

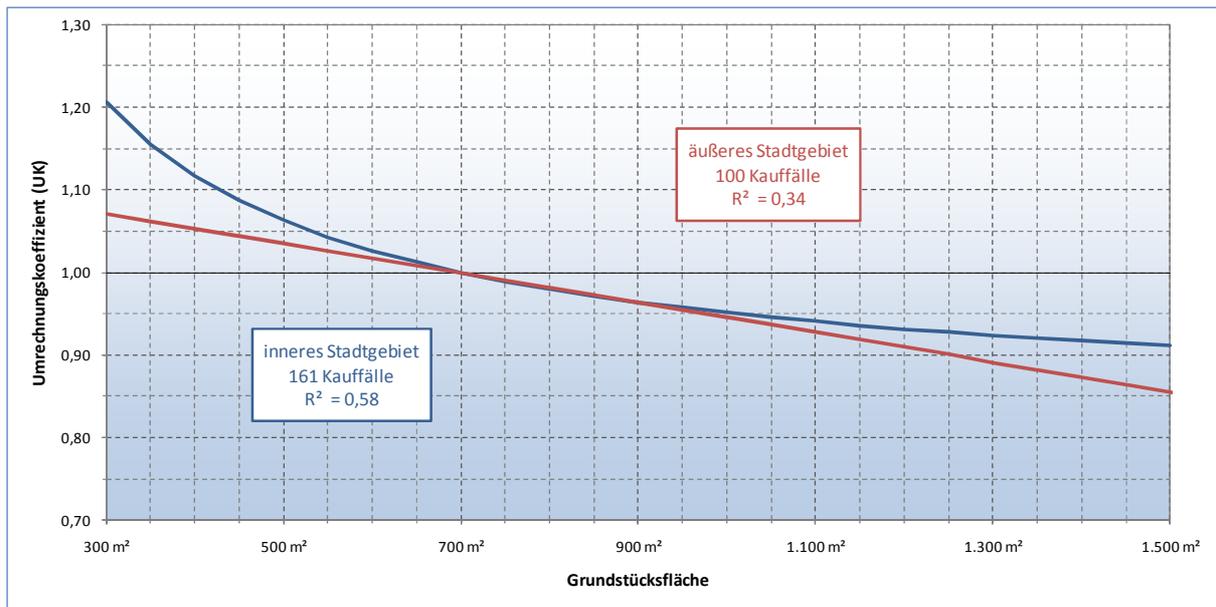
Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizienten		Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizienten	
	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet		Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
300 m ²	1,21	1,07	1.000 m ²	0,95	0,95
400 m ²	1,12	1,05	1.100 m ²	0,94	0,93
500 m ²	1,06	1,04	1.200 m ²	0,93	0,91
600 m ²	1,03	1,02	1.300 m ²	0,92	0,89
700 m ²	1,00	1,00	1.400 m ²	0,92	0,87
800 m ²	0,98	0,98	1.500 m ²	0,91	0,85
900 m ²	0,96	0,96			

Beispiel: Bewertungsobjekt: 900 m² Grundstücksfläche, inneres Stadtgebiet
 Vergleichsgrundstück: 400 m² Grundstücksfläche, 140 €/m² Bodenwert
 Die Umrechnungskoeffizienten betragen entsprechend Tab. 11:
 bei 400 m² -> 1,12 bei 900 m² -> 0,96
 Der modifizierte Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt:
 $140 \text{ €/m}^2 \times 0,96 : 1,12 = \underline{\underline{\text{rd. } 120 \text{ €/m}^2}}$

¹³ Erläuterungen siehe Seite 28

Abb. 27 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten



📖 Je näher das Bestimmtheitsmaß (R^2) bei 1 liegt, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionskurve 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. getrennt durch Grünfläche oder Uferweg).

Tab. 12 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

Auswertezeitraum 2003 bis 2009			
Anzahl verwertbarer Kauffälle		28	
durchschnittliche Grundstücksfläche		1.710 m ²	
Kaufpreis / Boden- richtwert	inneres Stadtgebiet ¹⁴	Ø	144 %
		Spanne	100 ... 226 %
	äußeres Stadtgebiet ¹⁴	Ø	186 %
		Spanne	103 ... 311 %

¹⁴ Erläuterungen siehe Seite 28

5.3 Geschosswohnungsbau

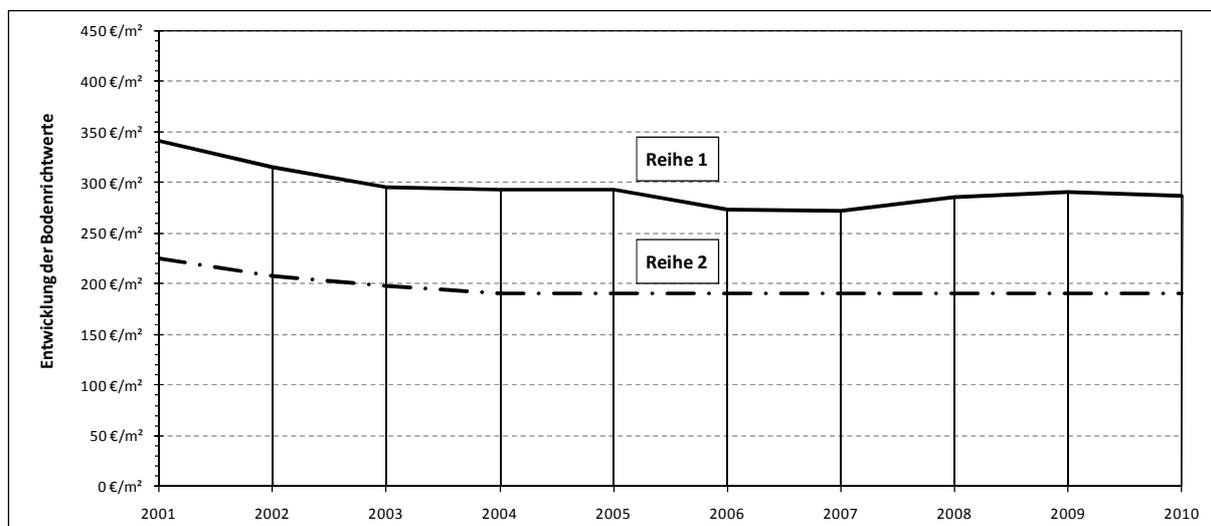
Bei diesem Teilmarkt wurden Baugrundstücke für die Auswertung herangezogen, welche einer zukünftigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugeführt werden sollen.

Tab. 13 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise 2009

Anzahl verwertbarer Vertragsvorgänge	Grundstücksgröße	Preisspanne	Tendenz zum Vorjahr ¹⁵
11	345 ... 9.345 m ² (Ø 3.140 m ²)	95 ... 480 €/m ² (Ø 215 €/m ²)	↘

Zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010 lag das Bodenrichtwertniveau für den Geschosswohnungsbau je nach Lage und Maß der baulichen Nutzung zwischen 170 €/m² und 320 €/m².

Abb. 28 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



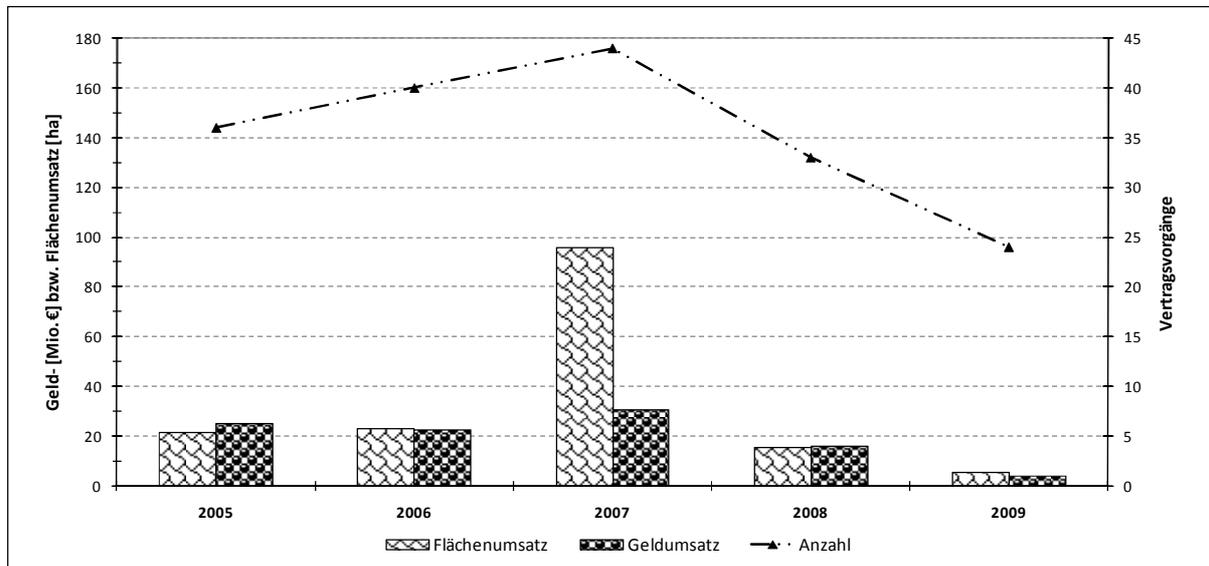
Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Abb. 29 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze



Im Jahr 2009 wurden in der Stadt Potsdam 24 gewerbliche Bauflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 5,4 ha (Tendenz zum Vorjahr: - 65 %) sowie einem Geldumsatz von 4,0 Mio. € (Tendenz zum Vorjahr: - 76 %) veräußert. Von den 24 registrierten Verträgen konnten nur 16 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 85 €/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. 14 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne
Auswerteperiodenraum 2007 bis 2009			
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹⁶	6	850 ... 55.730 m ² (Ø 12.675 m ²)	130 ... 235 €/m² (Ø 175 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Nutzung	9	895 ... 8.670 m ² (Ø 4.390 m ²)	115 ... 415 €/m² (Ø 220 €/m ²)
Allgemeine gewerbliche Nutzung	21	245 ... 7.590 m ² (2.170 m ²)	65 ... 145 €/m² (Ø 95 €/m ²)
Forschung und Wissenschaft (großflächig)	2	Ø 19.715 m ²	115 ... 120 €/m²
Auswerteperiodenraum 2006 bis 2007			
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	2	Ø 1.690 m ²	30 ... 60 €/m²

¹⁶ in der Regel: 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

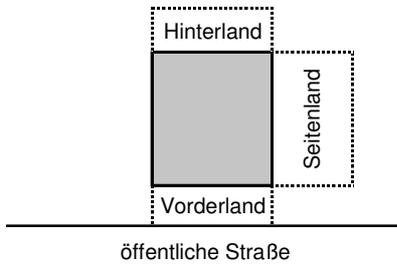
Im Berichtsjahr 2009 wurden insgesamt 12 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert. Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung bzw. durch die Unsicherheiten bei der Realisierung beeinflusst werden, können zu diesem Teilmarkt keine detaillierteren Aussagen gemacht werden.

Tab. 15 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Auswerteperiodenraum 2007 bis 2009			
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Bodenwert
Bauerwartungsland			
Gewerbliche Bauflächen	11		15 ... 30 €/m ² (Ø 25 €/m ²)
Rohbauland			
Individueller Wohnungsbau	11	23 ... 73 % (Ø 49 %)	40 ... 230 €/m ² (Ø 100 €/m ²)
Geschosswohnungsbau	2	Ø 49 %	Ø 75 €/m ²
Gewerbliche Bauflächen	7		10 ... 60 €/m ² (Ø 35 €/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 2007 bis 2009** wurden 89 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. 16 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 100 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	ab 190 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			9	24	20
Durchschnittlicher Kaufpreis			40 €/m ²	60 €/m ²	130 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	21 %	37 %	41 %
		Spanne		21 ... 55 %	20 ... 68 %
	Seitenland	Ø	48 %	53 %	37 %
		Spanne	45 ... 52 %	22 ... 96 %	19 ... 65 %
	Hinterland	Ø	60 %	33 %	57 %
		Spanne	34 ... 100 %	9 ... 70 %	19 ... 100 %



In Auswertung der Zukäufe wurden im Auswertungszeitraum 15 Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 74 % 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 56 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher zweitrangig. Im Jahr 2009 wurde auf diesem Teilmarkt eine Fläche von 167,6 ha (- 52 %) für 0,7 Mio. € (- 46 %) umgesetzt.

Tab. 17 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2009

	Gesamt	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Dauerkul- turen	Forsten	begünstig- tes Agrar- land
Anzahl der Vertrags- vorgänge	75	29	15	2	13	14
Tendenz zum Vorjahr ¹⁸	↘	↑	↓	→	↗	↑

Um zu gewährleisten, dass trotz der engen Verflechtung zum Stadtgebiet nur typische Landwirtschaftsflächen 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 konnte weder beim Ackerland noch beim Grünland festgestellt werden, da im Stadtgebiet andere Kriterien eine größere Rolle bei der Preisbildung spielen.

¹⁷ Wertermittlungsverordnung (WertV)

¹⁸ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Tab. 18 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen / Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Preisniveau	Bodenpunkte	Bodenrichtwert 01.01.10 ¹⁹
Auswertezeitraum 2008 bis 2009				
Ackerland	20	0,25 ... 0,62 €/m ²	23...40	0,41 €/m²
Grünland	9	0,24 ... 0,59 €/m ²	21...41	0,39 €/m²
Auswertezeitraum 2006 bis 2009				
Forsten (mit Aufwuchs)	10	0,10 ... 0,41 €/m ²		0,22 €/m²

Im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Höhe von 0,34 €/m² für Ackerland (20 – 40 Bodenpunkte), 0,26 €/m² für Grünland (29 - 42) und 0,20 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen. Im Landkreis Havelland betragen die Bodenrichtwerte in Potsdamer Nähe 0,45 €/m² für Ackerland (25 - 55), 0,30 bis 0,35 €/m² für Grünland (25 - 45) und 0,20 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Aufwuchs).

Tab. 19 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen

Nutzungsart	verwertbare Verträge	Preisniveau
Auswertezeitraum 2007 bis 2009		
Dauerkulturen	4	0,59 ... 1,00 €/m ² (Ø 0,74 €/m ²)
Begünstigtes Agrarland	17	1,15 ... 1,69 €/m ² (Ø 1,60 €/m ²)

¹⁹ Erläuterungen bzw. Entwicklungen zu Bodenrichtwerten ab Seite 69

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 20 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2007 bis 2009			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet ²⁰	32	5,50 ... 51,50 €/m² (Ø 23,00 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet ²⁰ (Stadtrandlage)	24	3,50 ... 42,00 €/m² (Ø 15,00 €/m ²)
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	3	1,50 ... 18,00 €/m² (Ø 11,50 €/m ²)

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.

7.2 Verkehrsflächen

Tab. 21 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzung vorher	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Kaufpreisspanne
Auswertungszeitraum 2007 bis 2009		
Bauland	29	29 ... 114 % (Ø 47 %) vom Bodenrichtwertniveau
Landwirtschaftliche Flächen	26	0,45 ... 1,70 €/m ² (Ø 1,15 €/m ²)
Gemeinbedarfsflächen	11	0,50 ... 15,00 €/m ² (Ø 4,80 €/m ²)

²⁰ Erläuterungen siehe Seite 28

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 68.

8.1 Allgemeines

Abb. 30 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2009

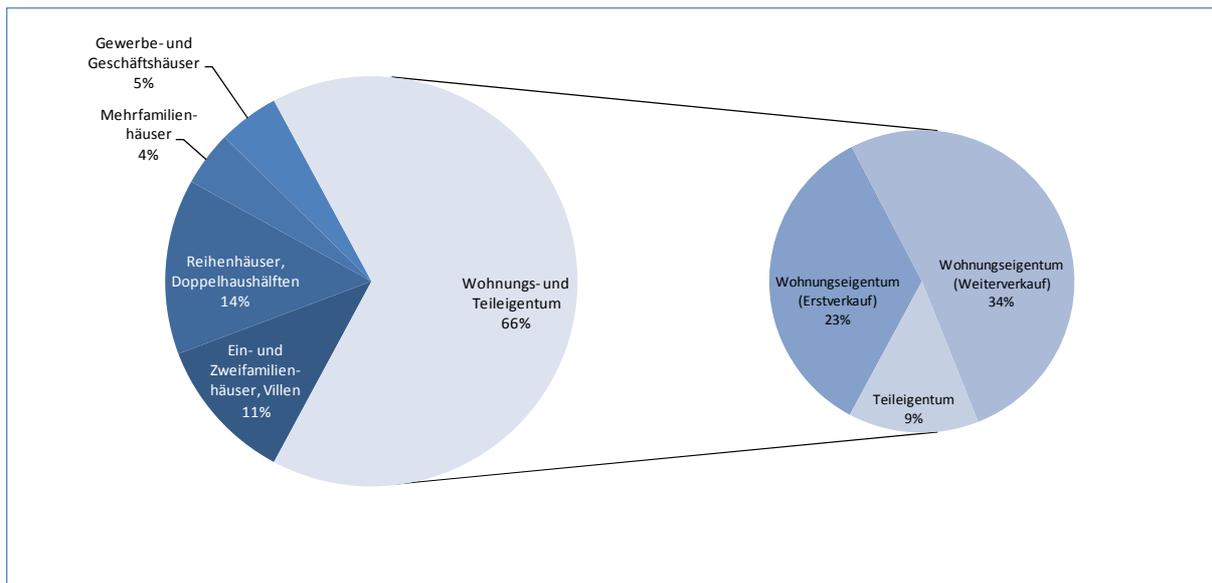


Abb. 31 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr

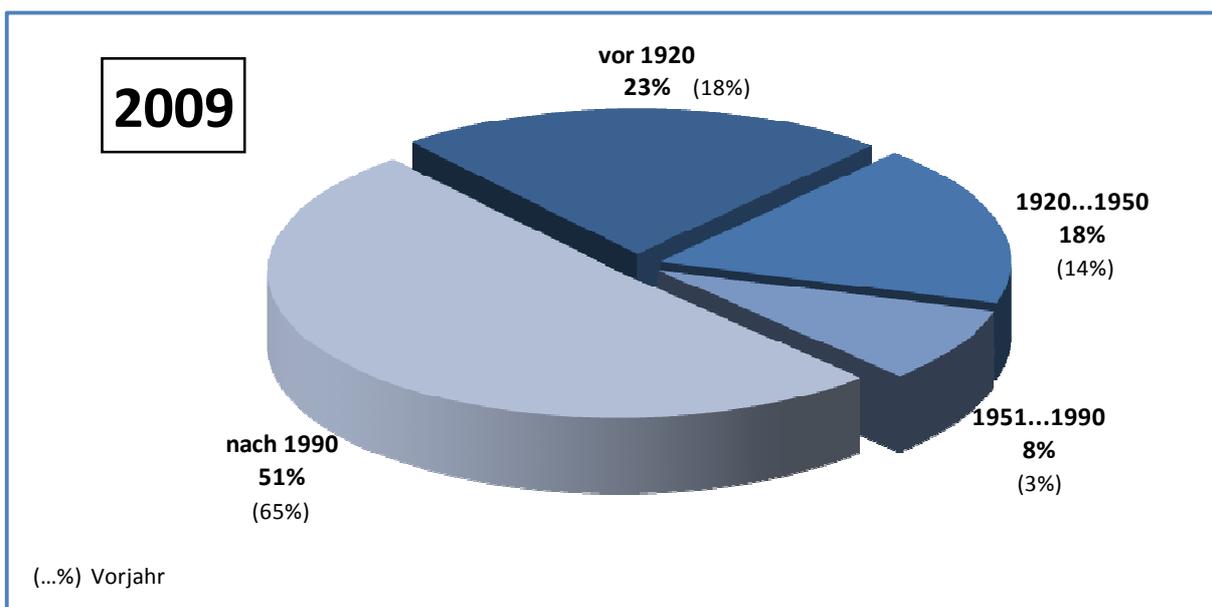


Abb. 32 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

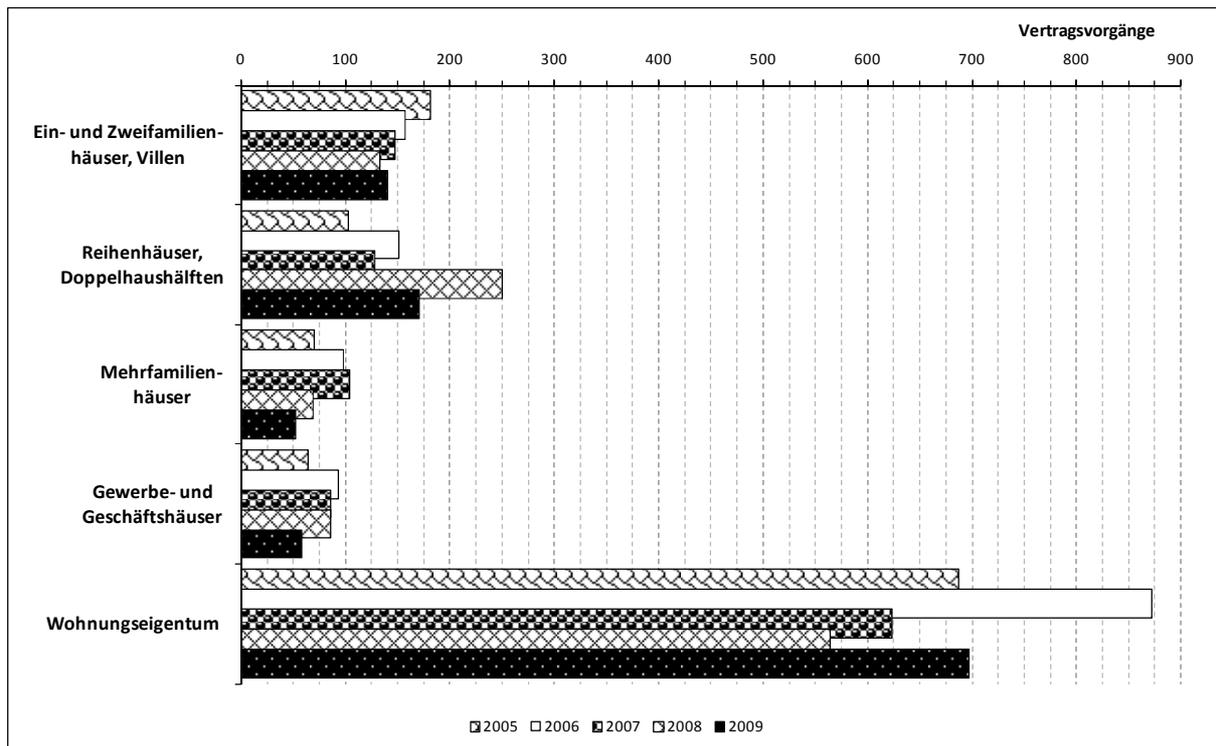


Abb. 33 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

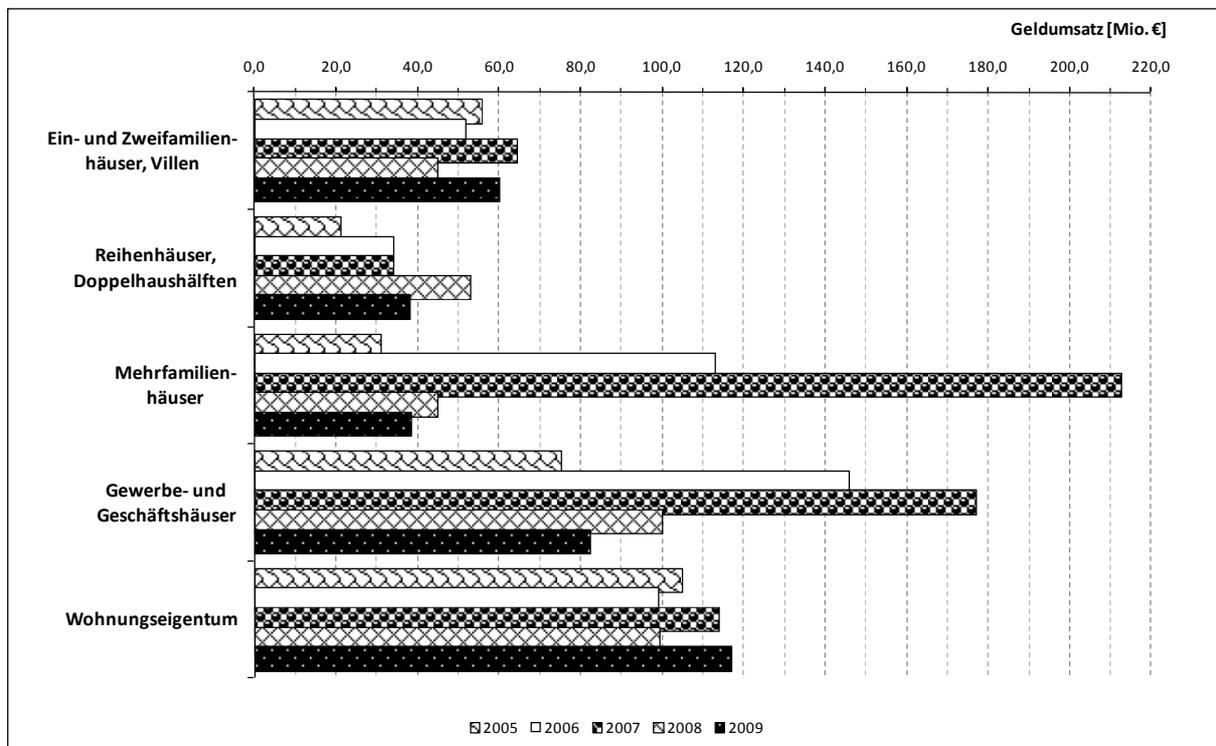
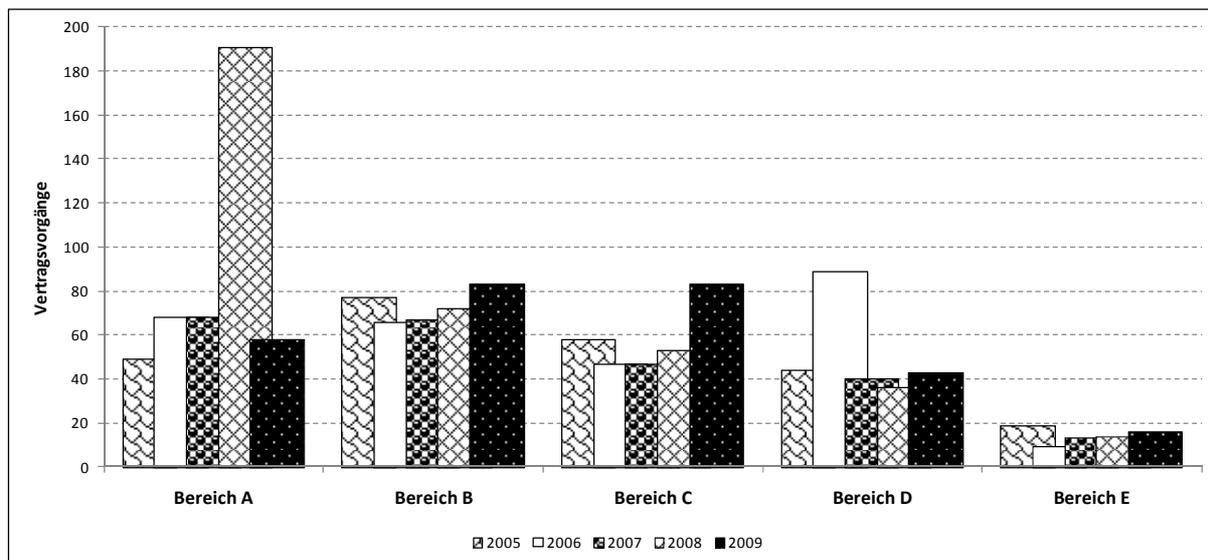


Abb. 34 Ein-, Zweifamilienhäuser²¹, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen



Erläuterungen²²:

- 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

²¹ ohne Villen

²² Gemarkungsübersicht siehe Seite 10

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ²³

Im Berichtsjahr 2009 wechselten 114 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Volumen von 27,5 Mio. € und einer Gesamtfläche von 11,5 ha den Eigentümer. Der Umsatz blieb damit auf Vorjahresniveau.

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 22 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau 2009

	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Baujahr bis 1990		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	18	22
Ø Grundstücksfläche	660 m ²	1.100 m ²
Ø Wohnfläche	145 m ²	165 m ²
Ø Kaufpreis ²⁴	282.000 €	188.000 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁴	1.370 ... 2.710 €/m² (Ø 2.000 €/m ²)	425 ... 1.720 €/m² (Ø 1.025 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁵	↑	↗
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²⁴	1.090 ... 2.190 €/m² (Ø 1.600 €/m ²)	340 ... 1.385 €/m² (Ø 820 €/m ²)
Baujahr ab 1991		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	24	
Ø Grundstücksfläche	540 m ²	
Ø Wohnfläche	125 m ²	
Ø Kaufpreis ²⁴	251.000 €	

²³ Ausführungen und Auswertungen zu **Villen** auf Seite 67

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

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

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁴	1.225 ... 2.810 €/m² (Ø 1.980 €/m ²)	
ohne Keller	1.225 ... 2.180 €/m ² (Ø 1.605 €/m ²)	
mit Keller	1.920 ... 2.810 €/m ² (Ø 2.320 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ²⁵	→	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche²⁴	965 ... 2.105 €/m² (Ø 1.555 €/m ²)	

Abb. 35 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreinsniveau

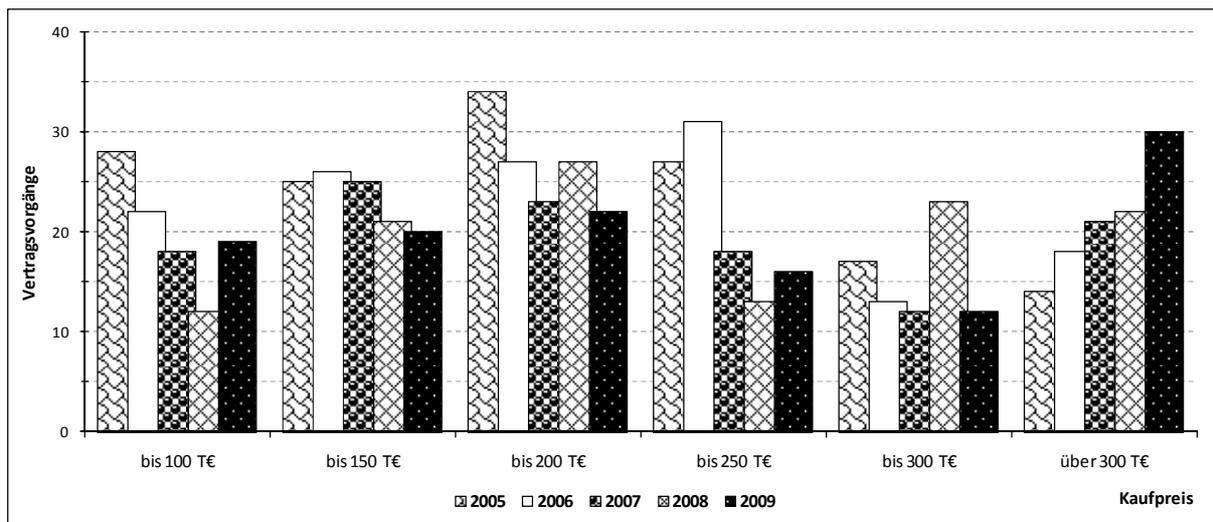
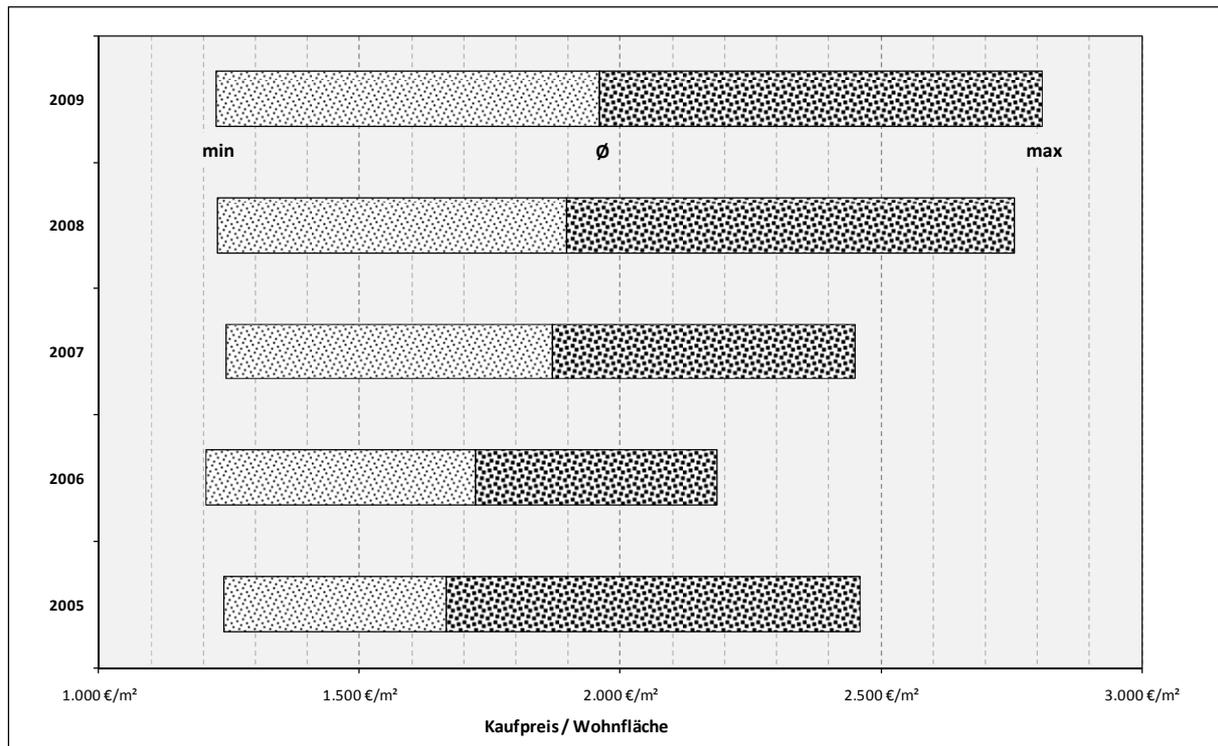


Abb. 36 Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und – mängeln – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche



8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 ff WertV²⁶) herangezogen. Da der Verkehrswert (Marktwert) der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB²⁷), muss das Ergebnis des Sachwertverfahrens an das tatsächliche Marktverhalten angepasst werden.

Veräußerungen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** mit max. 2.000 m² Grundstücksfläche in überwiegend mittlerer Wohnlage wurden nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert** untersucht und Marktanpassungsfaktoren mittels der Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen.

²⁶ Wertermittlungsverordnung (WertV)

²⁷ Baugesetzbuch (BauGB)

Grundlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zzgl. 16% Baunebenkosten
- Brandenburger Baupreisindex (2000 = 100) (-> umgerechnet vom Baupreisindex 2005 = 100)
- Korrekturfaktoren für Lage und Ortsgröße: 1,1 bzw. 1,0
- lineare Alterswertminderung (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Gebäudealter, Gebäudezustand und Modernisierungsgrad
- Bodenwert = Bodenrichtwert * Grundstücksfläche * Anpassung (nach Grundstücksgröße²⁸ oder Geschossflächenzahl²⁹)
- pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt, für Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes

📖 Im August 2009 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 eine vereinfachte Berechnungsformel veröffentlicht.

Tab. 23 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe

		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertezeitraum 2005 bis 2009			
Stichprobenumfang		154 Kauffälle	143 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	57 Objekte	
	1921 bis 1950	68 Objekte	
	1951 bis 1990	29 Objekte	
	1991 bis 2000		30 Objekte
	ab 2001		113 Objekte
Grundstücksfläche		280 ... 1.965 m ² (Ø 885 m ²)	280 ... 1.745 m ² (Ø 580 m ²)
Restnutzungsdauer		8 ... 60 Jahre (Ø 30 Jahre)	65 ... 80 Jahre (Ø 78 Jahre)
Sachwert ³⁰		66 ... 341 T€ (Ø 181 T€)	155 ... 586 T€ (Ø 301 T€)

²⁸ Umrechnungskoeffizienten siehe Seite 29

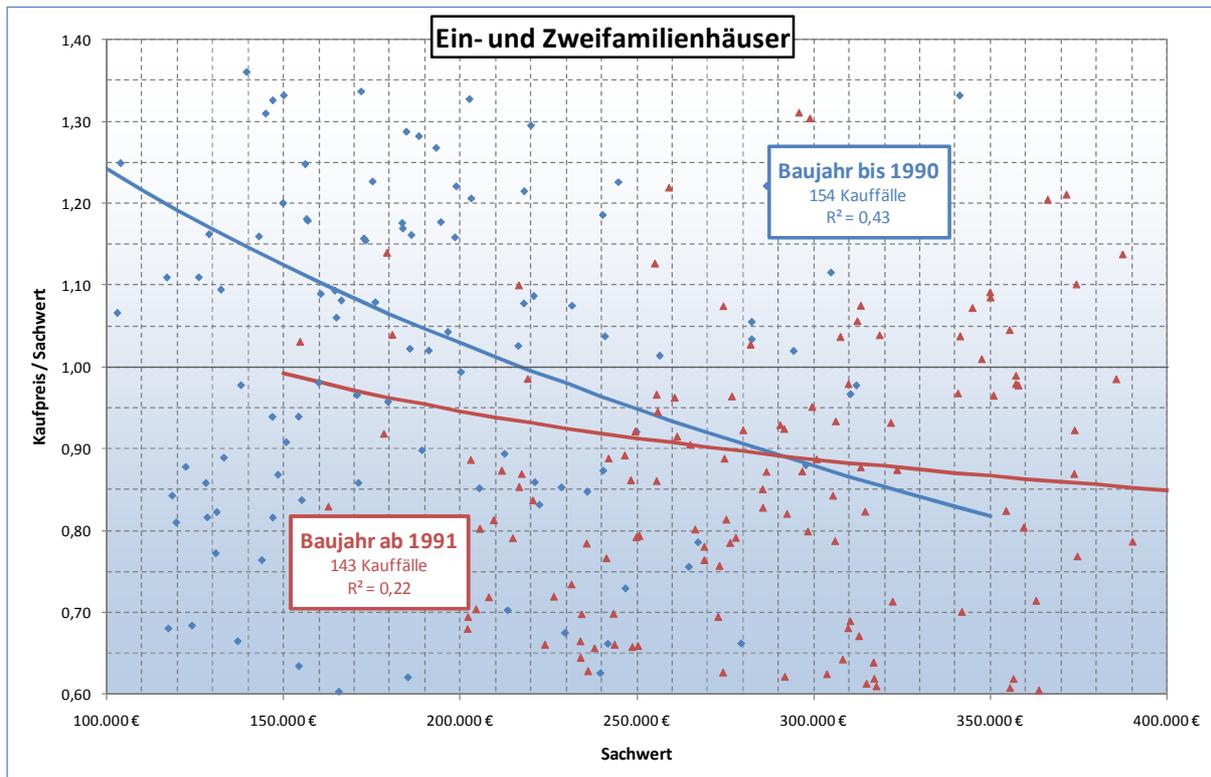
²⁹ Umrechnungskoeffizienten gemäß Wertermittlungsrichtlinie - WertR 2006, Anlage 11

³⁰ T€ = 1.000 €

Tab. 24 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren

Sachwert	Anpassungsfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,24	---
150.000 €	1,12	0,99
200.000 €	1,03	0,95
250.000 €	0,95	0,91
300.000 €	0,88	0,89
350.000 €	0,82	0,87
400.000 €	---	0,85

Abb. 37 Ein- und Zweifamilienhäuser – Marktanpassungsfaktoren



📖 Je näher das Bestimmtheitsmaß (R^2) bei 1 liegt, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionskurve erklärten Mittelwert ab.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälfte

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2009 wurden 171 Verkäufe (- 32 %) von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 38,3 Mio. € (- 28 %) und einem Flächenumsatz von 6,1 ha (- 10 %) registriert. Dabei wurden vorrangig Wohngebäude mit Baujahr ab 1991 veräußert, wobei in dieser Baujahresklasse tendenziell die Grundstücke mit den geringsten Grundstücksgrößen veräußert werden. Der Rückgang der Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf den gesunkenen Umsatz bei der Baujahresklasse „ab 1991“ zurückzuführen. Die Vertrags- und Umsatzzahlen bei den Wohngebäuden im Baujahr vor 1991 bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Tab. 25 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau 2009

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe	stärkere	
Bauschäden und -mängel			
Baujahr bis 1990			
Verwertbare Kauffälle	15	9	11
Ø Grundstücksfläche	280 m ²	630 m ²	620 m ²
Ø Wohnfläche	140 m ²	110 m ²	110 m ²
Ø Kaufpreis ³²	348.000 € ³¹	187.000 €	140.000 €
Preisspanne	1.850 ... 2.970 €/m²	1.250 ... 2.570 €/m²	505 ... 2.105 €/m²
Kaufpreis / Wohnfläche³²	(Ø 2.550 €/m²)³¹	(Ø 1.780 €/m²)	(Ø 1.370 €/m²)
Tendenz zum Vorjahr ³³	↓	↘	↗
Preisspanne	1.440 ... 2.675 €/m²	995 ... 2.000 €/m²	410 ... 1.665 €/m²
Kaufpreis / Geschossfläche³²	(Ø 2.040 €/m²)	(Ø 1.430 €/m²)	(Ø 1.070 €/m²)

³¹ vorwiegend Objekte in aufwendig sanierten, denkmalgeschützten Anlagen

³² Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

³³ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe		
Bauschäden und -mängel			
Baujahr ab 1991			
Verwertbare Kauffälle	45	52	
Ø Grundstücksfläche	210 m ²	350 m ²	
Ø Wohnfläche	130 m ²	115 m ²	
Ø Kaufpreis ³²	202.000 €	213.000 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³²	1.030 ... 2.340 €/m² (Ø 1.565 €/m ²)	1.320 ... 2.660 €/m² (Ø 1.885 €/m ²)	
ohne Keller		1.320 ... 2.500 €/m ² (Ø 1.660 €/m ²)	
mit Keller		1.350 ... 2.660 €/m ² (Ø 2.020 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ³³	↗	↘	
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche³²	805 ... 1.990 €/m² (Ø 1.265 €/m ²)	1.060 ... 2.280 €/m² (Ø 1.520 €/m ²)	



Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden 2009 zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern mit stärkeren Bauschäden und -mängeln registriert.

Abb. 38 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau

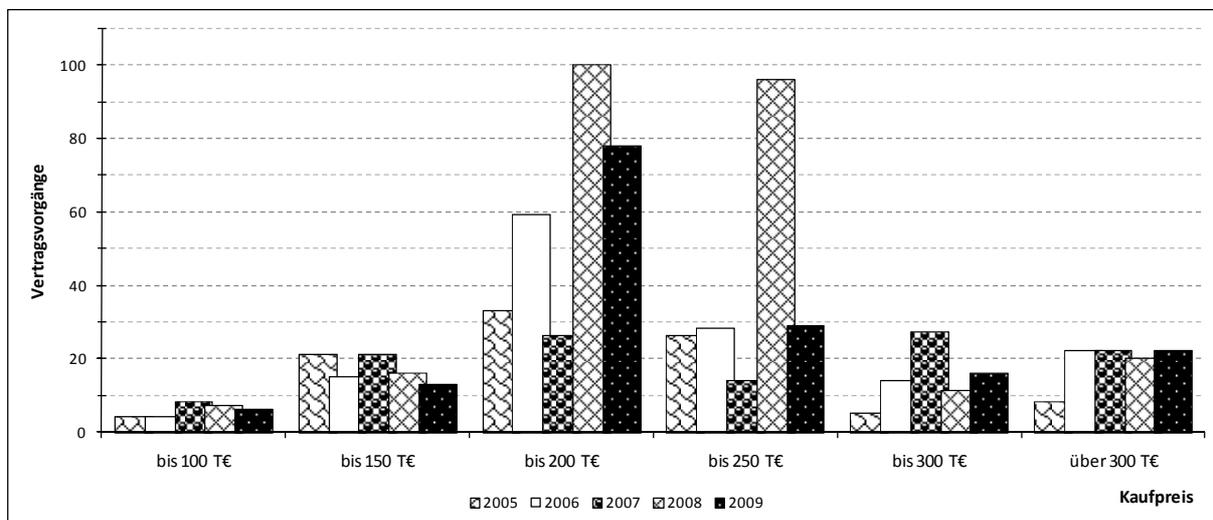


Abb. 39 Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche

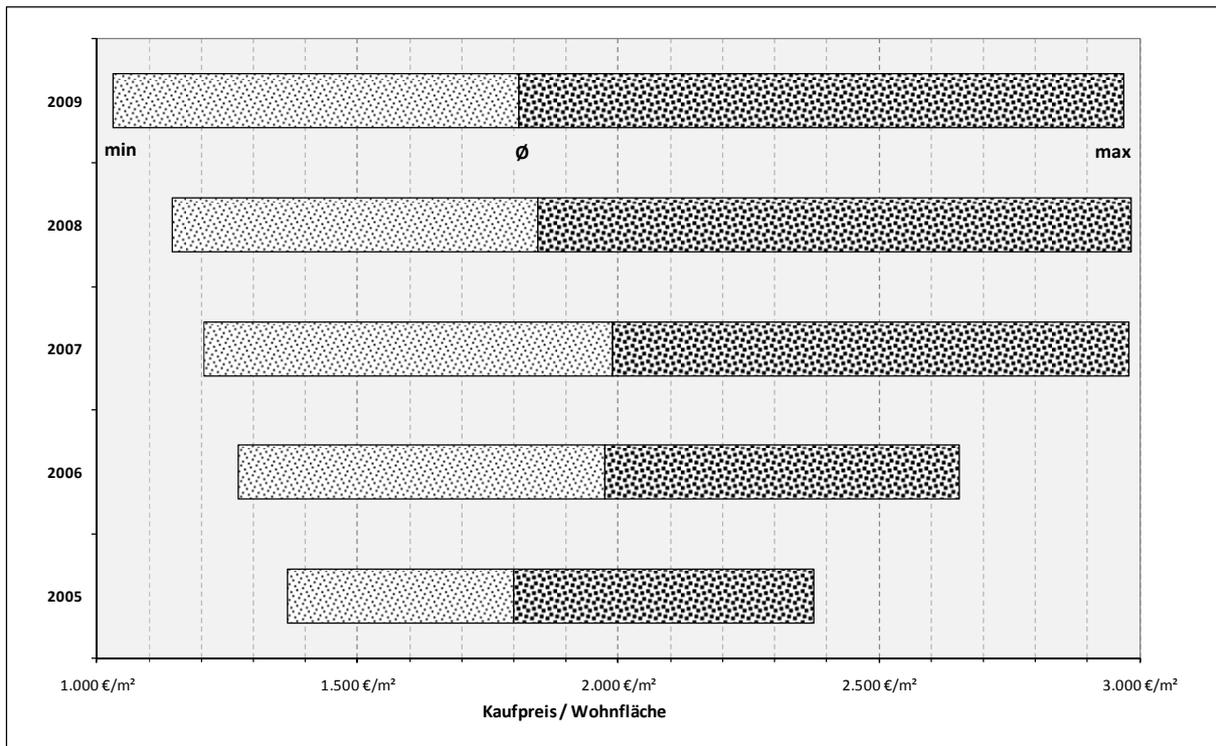
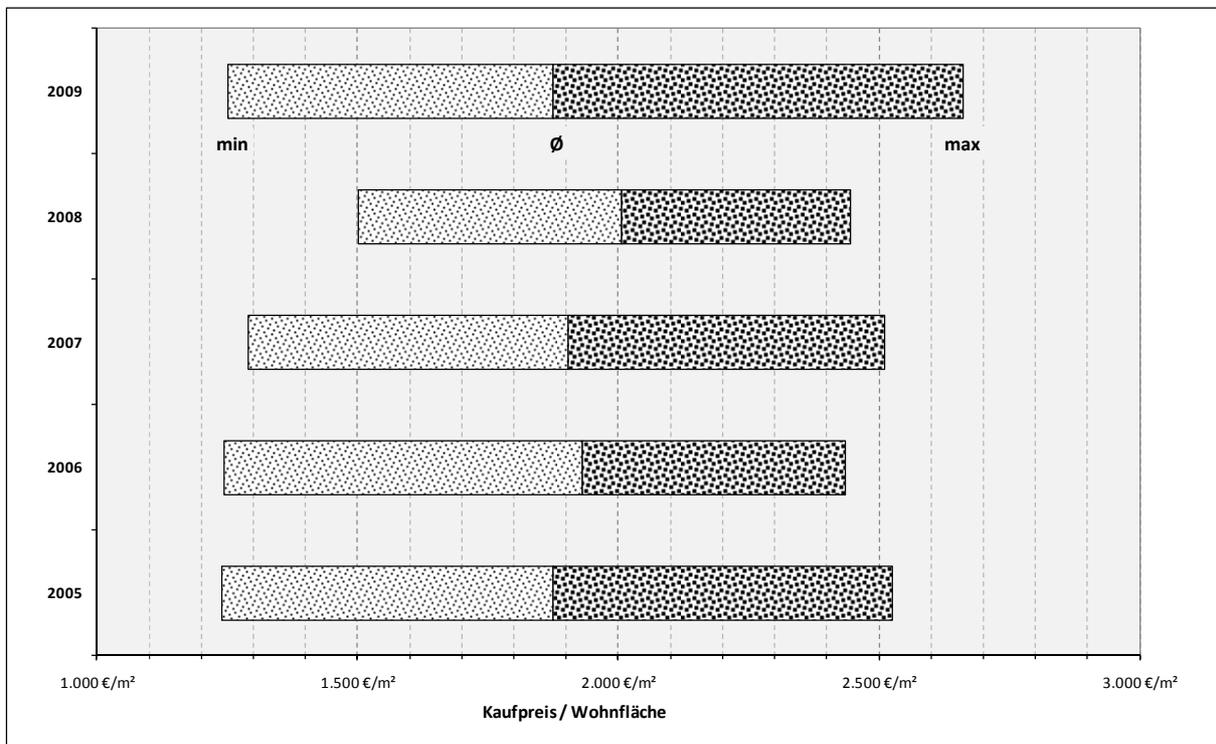


Abb. 40 Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel) – Entwicklung des Kaufpreises pro Wohnfläche



8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Veräußerte **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** in überwiegend mittlerer Wohnlage wurden nach dem Verhältnis **Kaufpreis / Sachwert** untersucht und Marktanpassungsfaktoren mittels der Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen.



Die Grundlagen zur Ermittlung der Sachwerte finden Sie auf Seite 45. Ausnahme: Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurden 14 % Baunebenkosten angesetzt.

Tab. 26 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe

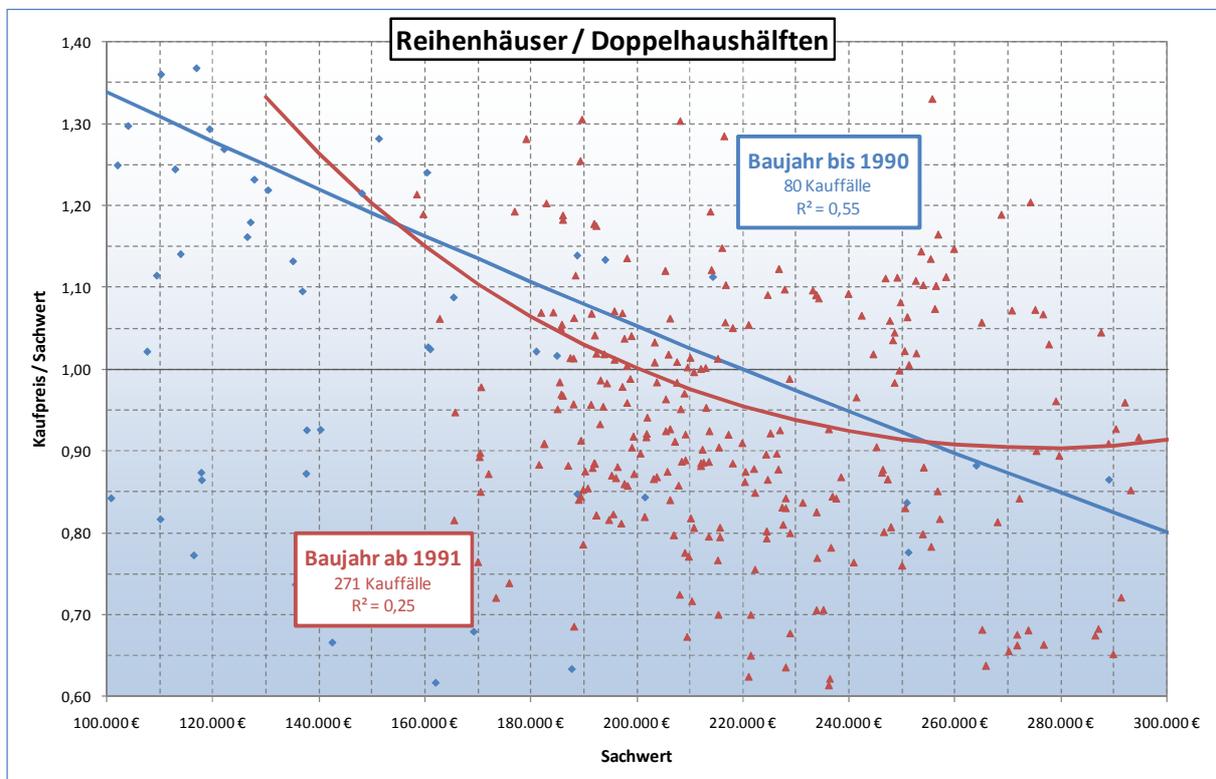
		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertezeitraum 2005 bis 2009			
Stichprobenumfang		80 Kauffälle	271 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	26 Objekte	
	1921 bis 1950	41 Objekte	
	1951 bis 1990	13 Objekte	
	1991 bis 2000		100 Objekte
	ab 2001		171 Objekte
Grundstücksfläche		105 ... 1.610 m ² (Ø 580 m ²)	115 ... 785 m ² (Ø 295 m ²)
Restnutzungsdauer		8 ... 55 Jahre (Ø 29 Jahre)	70 ... 80 Jahre (Ø 77 Jahre)
Sachwert ³⁴		41 ... 289 T€ (Ø 135 T€)	131 ... 329 T€ (Ø 221 T€)

³⁴ T€ = 1.000 €

Tab. 27 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren

Sachwert	Anpassungsfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,34	---
150.000 €	1,19	1,20
200.000 €	1,05	1,00
250.000 €	0,92	0,91
300.000 €	0,80	0,91

Abb. 41 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Marktanpassungsfaktoren



📖 Je näher das Bestimmtheitsmaß (R^2) bei 1 liegt, umso geringer weichen die Daten von dem durch die Regressionskurve erklärten Mittelwert ab.

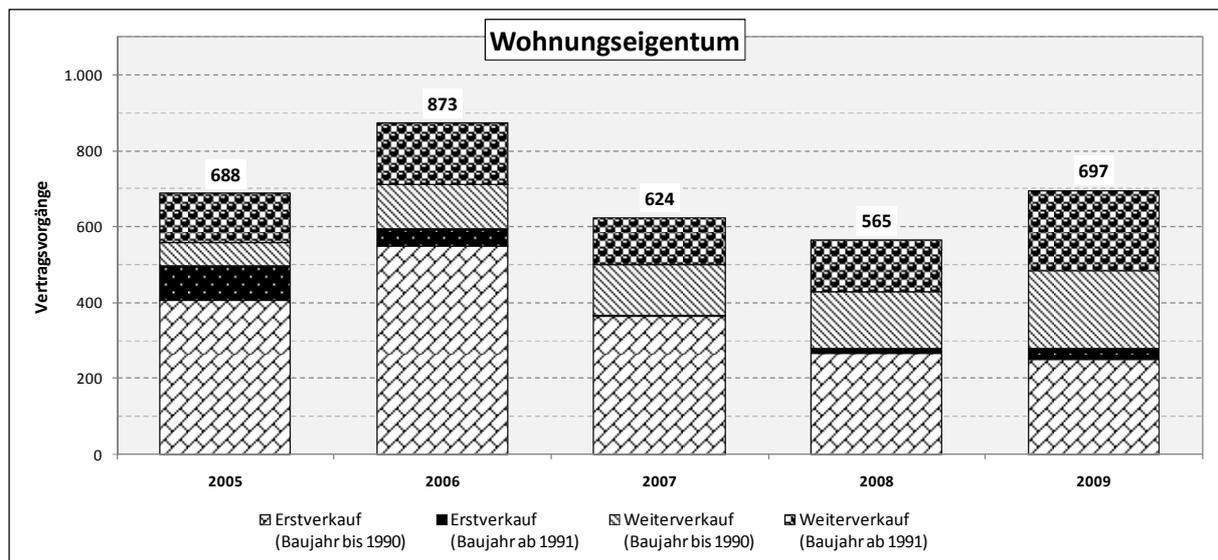
8.4 Wohnungseigentum

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 58.

Bei Erstverkäufen handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet bzw. komplett saniert und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums veräußert wurden. Weiterverkäufe sind Verkäufe von Sondereigentum, welches bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und zum wiederholten Male veräußert wurden. Im Allgemeinen erzielen Weiterverkäufe am Markt niedrigere Kaufpreise als Erstverkäufe.

Die Auswertungen der Kaufpreissammlung haben gezeigt, dass Potsdamer Mehrfamilienhäuser in der Regel in drei Baujahresgruppen zu unterteilen sind: Baujahr vor 1960, Baujahr 1960 bis 1990, Baujahr ab 1991. Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

Abb. 42 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge

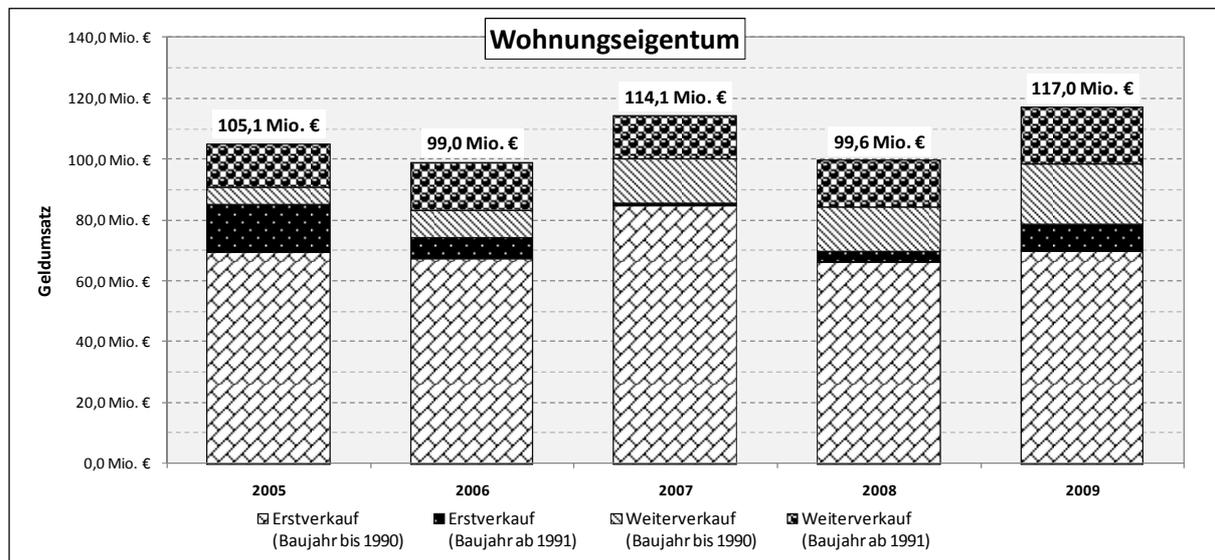


Die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum gewinnen immer mehr an Bedeutung und dominierten im Berichtsjahr den Wohnungs- und Teileigentumsmarkt. Damit setzt sich der Trend aus den Vorjahren fort und erreicht mit einem Umsatzplus von 47 % bei den Vertragsvor-

gängen erstmalig einen Wert, welcher deutlich über der Anzahl der veräußerten Erstverkäufe liegt. Während der Schwerpunkt bei den Erstverkäufen überwiegend in der Baujahresklasse „vor 1960“ lag, sind Weiterverkäufe ausgeglichen über alle Baujahresklassen zu finden.

30 % des Geldumsatzes beim Teilmarkt „Wohnungseigentum“ wurden durch Weiterverkäufe realisiert. In 2009 wurden im Mittel 154.000 € pro Kaufvertrag umgesetzt – 13 % weniger als im Vorjahr. Dieser Rückgang resultiert aus dem immer größer werdenden Anteil an Weiterverkäufen, bei denen in der Regel nur 50 % der Kaufpreise von Erstverkäufen erzielt werden. Ausnahme bilden dabei lediglich die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum mit Baujahr ab 1991 in guten bis sehr guten Lagen. Hier wurden durchschnittlich 90 % der Erstverkaufspreise gezahlt.

Abb. 43 Wohnungseigentum – Geldumsätze



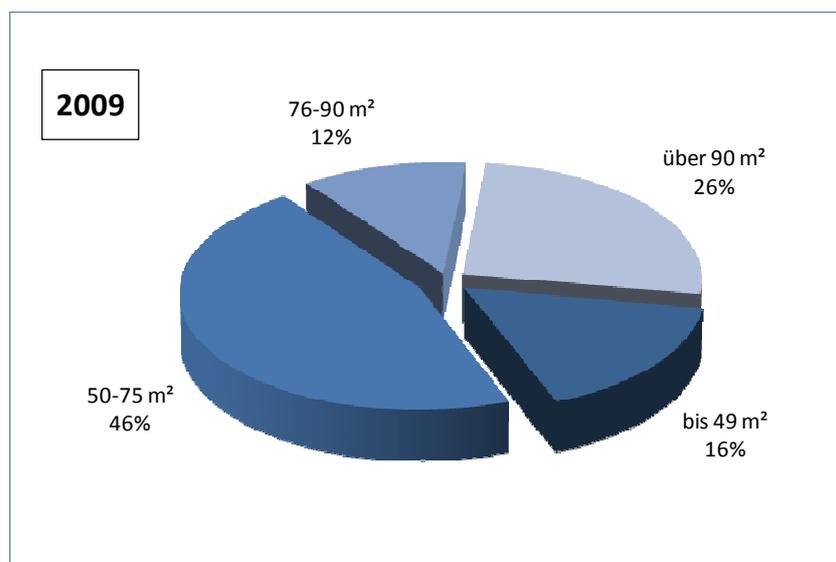
Der meiste Umsatz an Wohnungseigentum ist im Stadtteil Potsdam, gefolgt von Babelsberg zu verzeichnen. In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie z.B. Groß Glienicke und Neu Fahrland, wurden nur 7 % der Wohnungseigentumsverkäufe (50 Vertragsvorgänge) getätigt. Hierbei handelte es sich zu 98 % um Weiterverkäufe.

Tab. 28 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2009

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		697	+ 23 %	117,0 Mio. €	+ 18 %
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	252	- 6 %	69,8 Mio. €	+ 6 %
	Baujahr ab 1991	28	+ 115 %	8,7 Mio. €	+ 126 %
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	112	+ 30 %	15,4 Mio. €	+ 37 %
	Baujahr 1960 bis 1990	94	+ 52 %	4,8 Mio. €	+ 48 %
	Baujahr ab 1991	211	+ 55 %	18,4 Mio. €	+ 20 %

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche lagen im Erstverkauf bei 3.165 €/m² (Tendenz: + 8 %) und im Weiterverkauf bei 1.285 €/m² (Tendenz: - 3 %). Für das teuerste Wohnungseigentum wurden im Berichtsjahr 4.225 €/m² Nutzfläche (inkl. PKW-Stellplatz) gezahlt.

Abb. 44 Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen



Im Berichtsjahr wurden überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit 50 bis 75 m² Wohnfläche veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 8-Zimmer-Wohnung mit 250 m² Wohnfläche.

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkauf

Tab. 29 Wohnungseigentum – Erstverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ³⁵	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2009	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2008
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	24	75 m ²	2.315 ... 3.295 €/m ² (Ø 2.875 €/m ²)	2.270 ... 3.165 €/m ² (Ø 2.915 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	77	100 m ²	3.105 ... 3.960 €/m ² (Ø 3.570 €/m ²)	2.630 ... 3.795 €/m ² (Ø 3.220 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
gute bis sehr gute Lage	14	140 m ²	2.360 ... 3.055 €/m ² (Ø 2.745 €/m ²)	2.150 ... 3.360 €/m ² (Ø 2.665 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam/ Bornstedter Feld	134	75 m ²	2.615 ... 3.395 €/m ² (Ø 3.120 €/m ²)	2.275 ... 3.295 €/m ² (Ø 2.895 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	2	60 m ²	Ø 2.940 €/m ²	1.295 ... 2.870 €/m ² (Ø 2.305 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
Stadtteil Potsdam	7	75 m ²	2.165 ... 2.965 €/m ² (Ø 2.565 €/m ²)	Ø 2.570 €/m ²

³⁵ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.1.2 Weiterverkauf

Tab. 30 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

	Anzahl	Ø Wfl. ³⁶	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2009	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2008
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	36	95 m ²	1.070 ... 1.825 €/m ² (Ø 1.485 €/m ²)	990 ... 2.000 €/m ² (Ø 1.545 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	14	90 m ²	1.235 ... 2.690 €/m ² (Ø 2.015 €/m ²)	1.110 ... 2.265 €/m ² (Ø 1.670 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
	80	60 m ²	805 ... 995 €/m ² (Ø 845 €/m ²)	665 ... 1.145 €/m ² (Ø 910 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
mittlere Lage	52	75 m ²	710 ... 1.695 €/m ² (Ø 1.135 €/m ²)	650 ... 1.690 €/m ² (Ø 1.150 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	16	120 m ²	1.720 ... 2.795 €/m ² (Ø 2.450 €/m ²)	1.405 ... 3.100 €/m ² (Ø 2.440 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)	19	80 m ²	1.075 ... 2.295 €/m ² (Ø 1.640 €/m ²)	835 ... 1.740 €/m ² (Ø 1.400 €/m ²)
Baujahr ab 1991	9	70 m ²	1.125 ... 1.490 €/m ² (Ø 1.290 €/m ²)	Ø 1.620 €/m ²

 Informationen zu Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im Zuge von Zwangsversteigerungen oder Notverkäufen sind auf Seite 68 zu finden.

³⁶ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.2 Preisentwicklung

Abb. 45 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Erstverkauf)

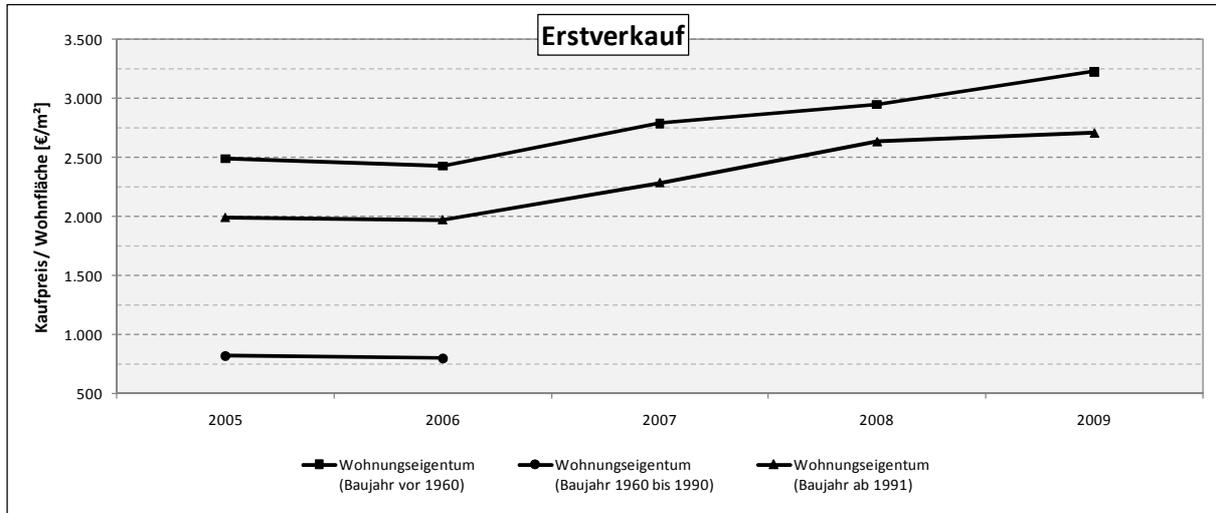
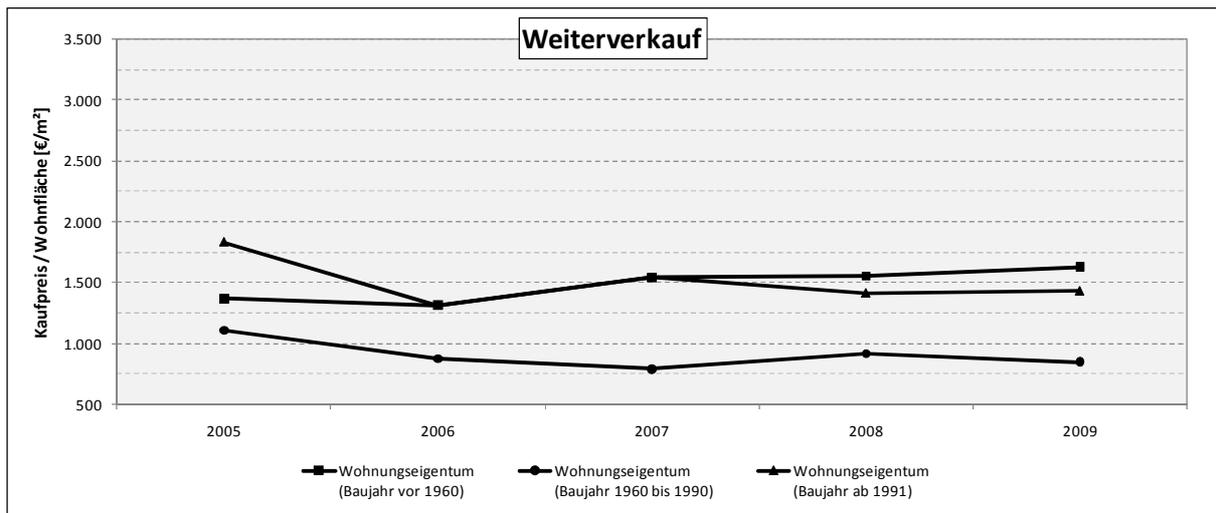


Abb. 46 Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung (Weiterverkauf)



8.5 Teileigentum

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

Tab. 31 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau 2009

	Umsatz		Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	112 ³⁷		+ 5,6fache
Geldumsatz	7,6 Mio. €		+ 1,8fache
	Anzahl auswertbarer Verträge	Ø Nutzfläche	Kaufpreisspanne pro Nutzfläche
Erstverkauf ³⁸	4	130 m ²	500 ... 2.255 €/m ² (Ø 1.350 €/m ²)
Weiterverkauf ³⁸	9	100 m ²	185 ... 2.070 €/m ² (Ø 925 €/m ²)

Tab. 32 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze 2009

	Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	
Vertragsvorgänge	74	161	
		Erstverkauf	Weiterverkauf
Kaufpreisspanne	7.000 ... 10.000 €	12.500 ... 29.500 €	5.000 ... 7.000 €
Durchschnittlicher Kaufpreis	9.450 €	23.850 €	6.450 €
Tendenz zum Vorjahr ³⁹	↑	↑	↑

³⁷ 69 % sind nachträgliche Verkäufe von neuen Tiefgaragenstellplätzen

³⁸ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

³⁹ 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 bis 20 % aufweisen.

8.6.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 33 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2009

	außerhalb von San / Entw ⁴⁰		innerhalb von San / Entw ⁴⁰	
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere Bauschäden und -mängel
Baujahr vor 1960				
Anzahl verwertbarer Kauffälle	5	20	4	5
Ø Grundstücksfläche	900 m ²	1.330 m ²	520 m ²	980 m ²
Ø Wohnfläche	570 m ²	835 m ²	705 m ²	875 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁴¹	735 €/m² ⇕ 1.205 €/m²	235 €/m² ⇕ 935 €/m²	850 €/m² ⇕ 1.115 €/m²	405 €/m² ⇕ 670 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	930 €/m ²	655 €/m ²	1.035 €/m ²	540 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁴²	↗	↑	↗	---
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche⁴¹	540 €/m² ⇕ 915 €/m²	135 €/m² ⇕ 750 €/m²	675 €/m² ⇕ 860 €/m²	275 €/m² ⇕ 545 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	695 €/m ²	490 €/m ²	795 €/m ²	350 €/m ²



Es wurden keine Wassergrundstücke bei den Auswertungen für Tab. 33 berücksichtigt.

⁴⁰ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

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

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

Im Jahr 2009 wurden für eine Auswertung zu wenige Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1960 bis 1990 bzw. Baujahr ab 1991, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten, veräußert.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

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 WertV⁴³).

Seit 2007 werden für das Land Brandenburg gebietsübergreifende Liegenschaftszinssätze durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Voraussetzung hierfür sind die Festlegung und Anwendung eines landeseinheitlichen Modelles zur Erfassung und Auswertung von Kauffällen. Für die Auswertungen werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst und die Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen 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
	q = 1 + 0,01 x p	n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
	BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks	

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer (RND)⁴⁴ und ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
- objekttypische Grundstücksgröße bzw. Bodenwert
- Rohertrag: tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten (Priorität)

⁴³ Wertermittlungsverordnung (WertV)

- Gesamtnutzungsdauer: bis 80 Jahre
- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen⁴⁵
- Bewirtschaftungskosten
- Verwaltungskosten: *Wohnen* entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung⁴⁶
Gewerbe 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten: *Wohnen* entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
Gewerbe 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
- Mietausfallwagnis: *Wohnen* 2% *Gewerbe* 4%

8.6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis der landeseinheitlichen Erfassung und Auswertung wurden mittels Regressionsanalyse durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Potsdam ermittelt und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie sind Orientierungswerte und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Tab. 34 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

Stadt Potsdam	
Auswertezeitraum	2007 ... 2009
Anzahl der Kauffälle	31
Restnutzungsdauer	24 ... 80 Jahre (Ø 42 Jahre)
Nutzfläche	285 ... 6.645 m ² (Ø 1.270 m ²)
Ø Nettokaltmiete (Wohnen)	4,10 ... 11,00 €/m ² (Ø 6,20 €/m ²)
Rohertragsfaktor	12,0 ... 18,5 (Ø 15,2)
Liegenschaftszinssätze	2,6 ... 6,5

⁴⁴ § 16 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung (WertV)

⁴⁵ Das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

⁴⁶ 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. 35 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

Stadt Potsdam		
		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		4,3 %
RND ⁴⁷	20 bis 40 Jahre	Ø 3,8 %
	41 bis 60 Jahre	Ø 4,6 %
	61 bis 80 Jahre	Ø 5,8 %

Der gebietsübergreifende **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum (inklusive der Stadt Potsdam)** beträgt im Mittel **5,5 %**. In diese Analyse sind 110 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 eingegangen. Weitere Informationen hierzu können Sie dem „Grundstücksmarktbericht 2009 – Land Brandenburg“ des Oberen Gutachterausschusses entnehmen.

⁴⁷ Restnutzungsdauer (RND)

8.7 Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Zu dieser Kategorie gehören Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis 80 % sowie Geschäftshäuser, im wesentlichen Bürogebäude und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen, mit gewerblichem Mietanteil von 81 % bis 100 %.

8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2009 haben 59 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 82,4 Mio. € und 12,0 ha den Eigentümer gewechselt. Von den verkauften Wohn- und Geschäftshäusern stehen 78 % im Stadtteil Potsdam und 19 % im Stadtteil Babelsberg.

Tab. 36 Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbmietetanteil bis 80 %) – Preisniveau 2009

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Anzahl verwertbarer Kauffälle	11	12
Ø Grundstücksfläche	750 m ²	755 m ²
Ø Nutzfläche	730 m ²	755 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁴⁸	905 ... 2.100 €/m² (Ø 1.505 €/m ²)	225 ... 1.665 €/m² (Ø 780 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁹	↑	↑
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche ⁴⁸	795 ... 1.780 €/m² (Ø 1.220 €/m ²)	180 ... 1.450 €/m² (Ø 600 €/m ²)

 Bei den ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser handelt es sich überwiegend um Objekte mit Baujahr vor 1960. Ca. 75 % der Veräußerungen befinden sich in den Potsdamer Sanierungsgebieten.

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

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

Tab. 37 Büro- und Verwaltungshäuser (Gewerbemietanteil bis 100 %) – Preisniveau

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Auswertezeitraum 2008 bis 2009		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	7	6
Ø Grundstücksfläche	2.065 m ²	780 m ²
Ø Nutzfläche	1.710 m ²	1.080 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁴⁸	585 ... 1.550 €/m² (Ø 1.160 €/m ²)	415 .. 825 €/m² (Ø 655 €/m ²)

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis der landeseinheitlichen Erfassung und Auswertung wurden mittels Regressionsanalyse durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Potsdam ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Grundlagen und Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie auf Seite 60 ff.

Tab. 38 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

Stadt Potsdam		
	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Auswertezeitraum	2007 ... 2009	
Anzahl der Kauffälle	40	14
Gewerbemietanteil	21 ... 80 % (Ø 53 %)	82 ... 100 % (Ø 93 %)
Restnutzungsdauer	24 ... 70 Jahre (Ø 37 Jahre)	20 ... 70 Jahre (Ø 37 Jahre)
Nutzfläche	300 ... 1.970 m ² (Ø 845 m ²)	255 ... 5.265 m ² (Ø 1.905 m ²)
Ø Nettokaltmiete	4,60 ... 16,55 €/m ² (Ø 8,90 €/m ²)	7,00 ... 17,00 €/m ² (Ø 10,80 €/m ²)
Rohertragsfaktor	8,6 ... 19,4 (Ø 13,5)	9,8 ... 18,9 (Ø 14,1)
Liegenschaftszinssätze	3,0 ... 8,2	3,3 ... 7,0

Die angegebenen, durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Tab. 39 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

Stadt Potsdam		
	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	5,2 %	5,0 %
RND ⁵⁰	20 bis 40 Jahre	Ø 4,7 %
	41 bis 60 Jahre	Ø 5,0 %
	61 bis 80 Jahre	Ø 5,8 %

Der gebietsübergreifende **Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil $\geq 20 \dots < 100 \%$) **im engeren Verflechtungsraum (inklusive der Stadt Potsdam)** beträgt im Mittel **6,0 %**. In diese Analyse sind 94 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 eingegangen. Der **Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser** (Gewerbemietanteil 100 %) **im engeren Verflechtungsraum (inklusive der Stadt Potsdam)** beträgt im Mittel **7,1 %**. Für diese Auswertung standen 28 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu können Sie dem „Grundstücksmarktbericht 2009 – Land Brandenburg“ des Oberen Gutachterausschusses entnehmen.

⁵⁰ Restnutzungsdauer (RND)

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei diesem Teilmarkt wurden im Jahr 2009 19 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 5,7 ha und einem Geldumsatz von 16,2 Mio. € registriert. Aufgrund von wenigen verwertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Gewerbenutzung können für diesen Teilmarkt keine detaillierteren Aussagen getroffen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kaufpreise pro Nutzfläche dienen nur der Orientierung. Im Einzelfall ist durch Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu prüfen, ob für die Bewertung verwertbare Kauffälle vorliegen.

Tab. 40 Gewerbe- und Industrieobjekte – Kaufpreisspannen pro Nutzfläche

Gebäudeart	Anzahl der Vertragsvorgänge	Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁵¹
Auswerteperitraum 2008 bis 2009		
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen	9	185 ... 1.030 €/m² (Ø 570 €/m ²)
Allgemeinen gewerbliche Objekte	9	310 ... 1.180 €/m² (Ø 650 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Objekte (Hotel/Gastronomie)	4	385 ... 2.300 €/m² (Ø 1.145 €/m ²)

⁵¹ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

8.9 Villen

Villen zeichnen sich durch großzügige Grundrissgestaltung, gehobene Ausstattung sowie eine besondere architektonische Gestaltung der Baulichkeiten gegenüber Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern aus. Für die Auswertung wurden Gebiete untersucht, in denen vor allem im 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts villenartige Bebauungen entstanden sind.

Tab. 41 Villen – Kaufpreisniveau

Auswerteperiodenraum 2007 bis 2009		
	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Anzahl verwertbarer Kauffälle (davon mit Wasserzugang)	33 (14)	30 (13)
Ø Grundstücksfläche	1.990 m ²	2.905 m ²
Ø Nutzfläche	480 m ²	455 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche ⁵²	1.270 ... 4.785 €/m² (Ø 2.595 €/m ²)	655 .. 3.575 €/m² (Ø 1.490 €/m ²)
Wassergrundstücke ⁵³	1.765 ... 7.275 €/m² (Ø 4.890 €/m ²)	780 ... 4.715 €/m² (Ø 2.175 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche ⁵²	1.015 ... 3.795 €/m² (Ø 2.085 €/m ²)	450 ... 2.270 €/m² (Ø 1.145 €/m ²)
Wassergrundstücke ⁵³	1.235 ... 5.790 €/m² (Ø 3.835 €/m ²)	625 ... 3.775 €/m² (Ø 1.730 €/m ²)

⁵² Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁵³ Grundstücke mit direktem Wasserzugang bzw. durch Uferstreifen getrennt

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 Notverkäufen⁵⁴ von Immobilien mit 67 Vertragsvorgängen weiterhin rückläufig (- 22 %). Mit einem Marktanteil von 4,1 % am Gesamtgeldumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Tab. 42 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Verhältnis Kaufpreis / Verkehrswert 2009

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis / Verkehrswert
Unbebaute Bauflächen	3	84 ... 114 % (Ø 97 %)
Bebaute Grundstücke	7	54 ... 127 % (Ø 87 %)
Wohnungseigentum	40	50 ... 160 % (Ø 76 %)

Tab. 43 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Kaufpreise für Wohnungseigentum 2009

	Anzahl	Ø Wfl. ⁵⁵	Preisspanne Kaufpreis / Wfl.
Baujahr vor 1960 (saniert)	mittlere Lage	11	60 m ²
	San / Entw ⁵⁶	3	60 m ²
Baujahr ab 1991	mittlere Lage	17	80 m ²
	San / Entw ⁵⁶	6	45 m ²

⁵⁴ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

⁵⁵ Wohnfläche (Wfl.)

⁵⁶ 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) BauGB⁵⁷ 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 BauGB⁵⁷) 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 BauGB⁵⁷ in Verbindung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung (GAV) ab.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt in digitaler Form (BRW-DVD), auf welcher die Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Lagewerten und den wesentlichen wertbildenden Faktoren (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand) dargestellt sind. Sie ist 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.

⁵⁷ Baugesetzbuch (BauGB)

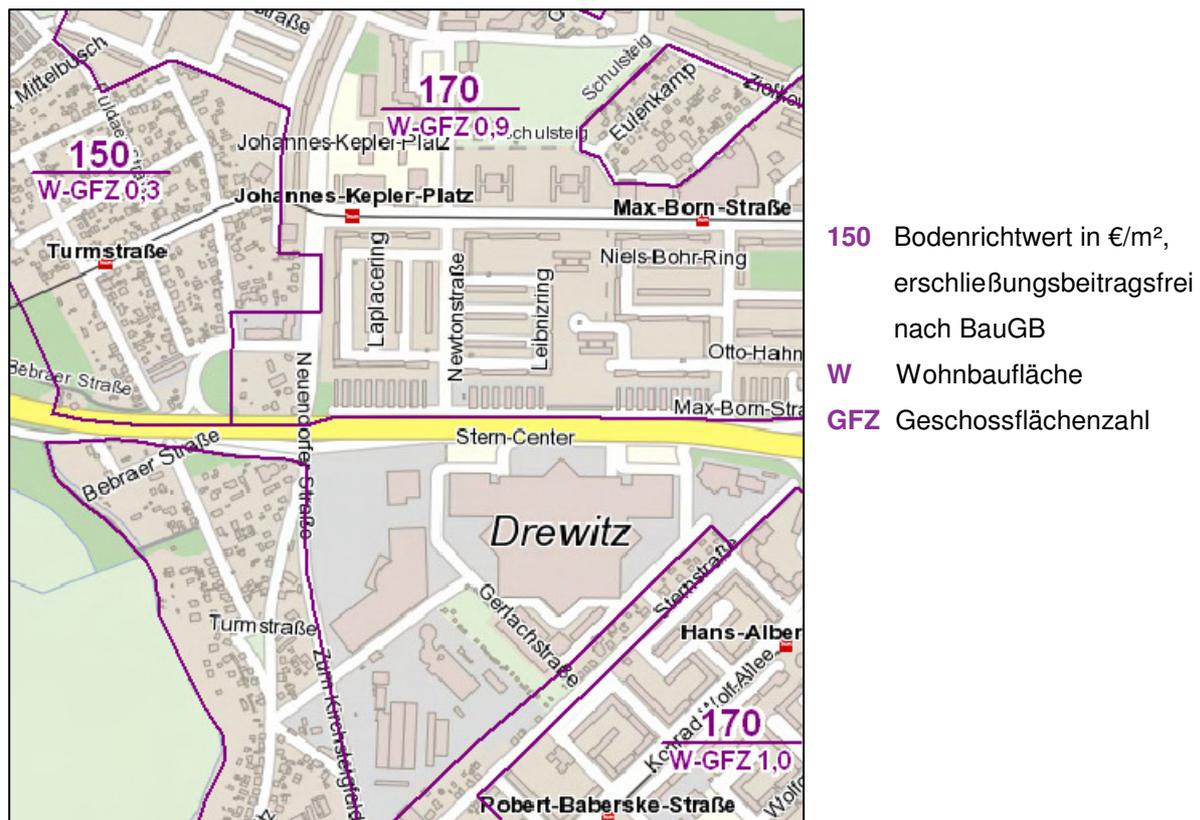
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Februar 2009 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam 70 Bodenrichtwerte für Bauland⁵⁸ zum Stichtag 01.01.2010 ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland sowie auf eine typische Geschossflächenzahl (GFZ) abgestellt.

Es liegen keine eigenen Umrechnungskoeffizienten⁵⁹ für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) vor.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁶⁰ erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte, abgestellt auf Anfangs- bzw. Endwertqualität, beschlossen und veröffentlicht.

Abb. 47 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2010)



⁵⁸ Definition von Bauland auf Seite 22

⁵⁹ Empfehlung: Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006, Anlage 11

⁶⁰ 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 2009 widerspiegeln.

Tab. 44 Bodenrichtwerte – Preisniveau 01.01.2010

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁶¹
Individueller Wohnungsbau			
gehobene Wohnlage		190 ... 260 €/m ²	↗
mittlere Wohnlage		110 ... 190 €/m ²	↗
städtische Randlage		30 ... 90 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gehobene Wohnlage	Potsdam	380 €/m ²	→
	Babelsberg	250 €/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	E 325 €/m ²	→
mittlere Lage (Randlage der Innenbereiche)	Potsdam	230 ... 320 €/m ²	→
	Babelsberg	E 185 ... E 240 €/m ²	→



A Anfangswertqualität

E Endwertqualität

⁶¹ Tendenz: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

9.2.2 Lagetypische Grundstücksgrößen

Tab. 45 Lagetypische Grundstücksgrößen – Individueller Wohnungsbau

BRWZ-Nr. ⁶²	Bodenrichtwertzone	Grundstücksfläche	
		Spanne	Ø
1007	Potsdam, Berliner Vorstadt	500 ... 2.100 m ²	1.235 m ²
1011	Potsdam, Forststraße	230 ... 1.505 m ²	640 m ²
1012	Potsdam, Hermannswerder	430 ... 1.495 m ²	910 m ²
1013	Potsdam, Templiner Vorstadt	500 ... 1.490 m ²	865 m ²
1024	Potsdam, Siedlung Eigenheim	405 ... 1.280 m ²	680 m ²
1026	Potsdam, Stadtrandsiedlung	255 ... 985 m ²	695 m ²
1044	Potsdam, Am Neuen Garten	440 ... 1.935 m ²	1.090 m ²
1018	Babelsberg, Klein Glienicke	390 ... 1.395 m ²	685 m ²
1019	Babelsberg, Scheffelstraße	310 ... 1.470 m ²	635 m ²
1022	Babelsberg, Musikerviertel	185 ... 1.695 m ²	650 m ²
1075	Babelsberg, Stahnsdorfer Straße (Einfamilienhäuser)	265 ... 1.510 m ²	650 m ²
1030	Drewitz, Ortskern	300 ... 1.590 m ²	710 m ²
1034	Drewitz, Schäferfichten	305 ... 1.280 m ²	685 m ²
1036	Drewitz, Jagdhausstraße	420 ... 1.215 m ²	820 m ²
1037	Bornstedt, Ort	125 ... 1.510 m ²	635 m ²
1038	Bornim, Ort	250 ... 1.500 m ²	745 m ²
1072	Bornim, WP „Hügelweg“	320 ... 1.210 m ²	535 m ²
1039	Eiche, Ortskern	300 ... 1.500 m ²	700 m ²
1043	Eiche, WP ⁶³ „Altes Rad / Am Herzberg“	150 ... 1.290 m ²	445 m ²
1052	Golm, Ortskern	310 ... 1.500 m ²	775 m ²
1041	Nedlitz, Ortskern	390 ... 1.690 m ²	1.040 m ²
1042	Sacrow, Ort	400 ... 1.500 m ²	885 m ²

⁶² Bodenrichtwertzonennummer

⁶³ Wohnpark (WP)

BRWZ- Nr. ⁶²	Bodenrichtwertzone	Grundstücksfläche	
		Spanne	Ø
1065	Neu Fahrland, Ort	200 ... 1.975 m ²	715 m ²
1067	Krampnitz, Ort	485 ... 1.265 m ²	865 m ²
1068	Groß Glienicke, Ort	250 ... 1.500 m ²	855 m ²
1040	Grube, Ortskern	350 ... 1.550 m ²	605 m ²
1055	Uetz, Ort	435 ... 1.480 m ²	875 m ²
1056	Paaren, Ort	455 ... 1.520 m ²	900 m ²
1057	Marquardt, Ortskern	220 ... 1.475 m ²	570 m ²
1078	Marquardt, Siedlung	530 ... 1.430 m ²	975 m ²
1060	Satzkorn, Ortskern	335 ... 1.520 m ²	965 m ²
1061	Satzkorn, WP „Straße des Friedens“	535 ... 1.130 m ²	730 m ²
1062	Kartzow, Ort	380 ... 1.400 m ²	890 m ²
1063	Fahrland, Ortskern	275 ... 1.550 m ²	820 m ²
1064	Fahrland, WP „Am Königsweg“	150 ... 1.040 m ²	365 m ²



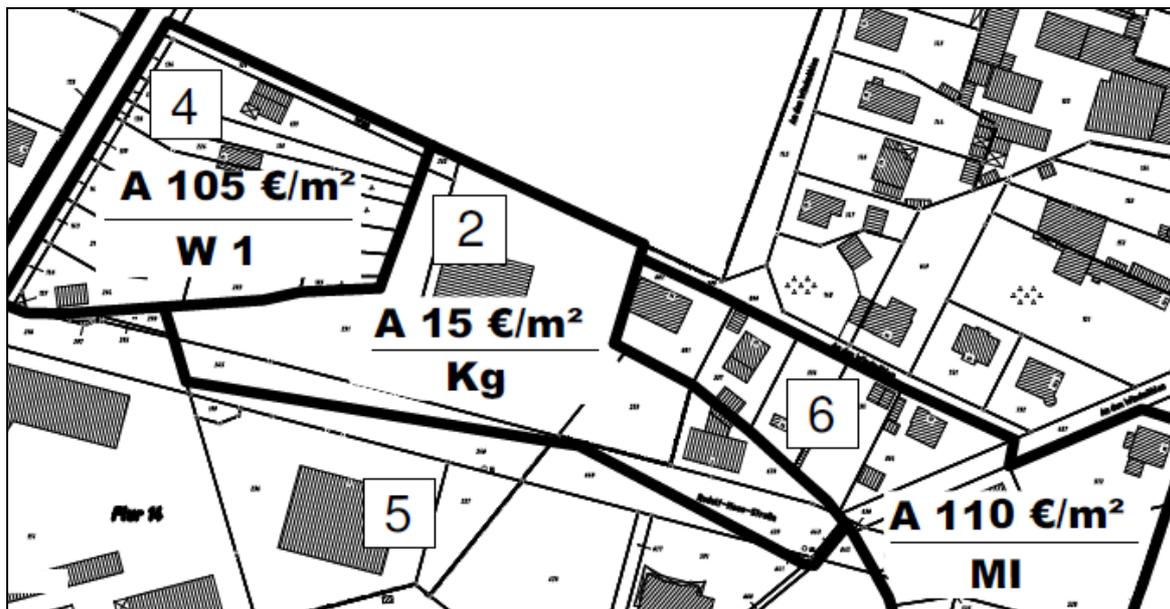
Die in Tab. 45 angegebenen durchschnittlichen Grundstücksflächen sind nicht als Richtwertgrundstück für die jeweilige Bodenrichtwertzone anzusehen.

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. 48 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2010)



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

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 46 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forsten (mit Aufwuchs)
01.01.2008	0,39 €/m ²	0,37 €/m ²	---
01.01.2009	0,39 €/m ²	0,35 €/m ²	---
01.01.2010	0,41 €/m ²	0,39 €/m ²	0,22 €/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 37.

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁶⁴ 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. 47 Nutzungsentgelte – Übersicht über frei vereinbarte Entgelte

Nutzungsart	Anzahl der Vertragsabschlüsse	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Vertragsabschlüsse ab 2003			
PKW-Garage (Garage gehört dem Nutzer)	14	120 ... 300 € / Stellplatz (Ø 196 € / Stellplatz)	Juli 2008
Erholung (bebaut) (bauliche Anlage gehört dem Nutzer)	100	0,78 ... 4,02 €/m² (Ø 1,71 €/m ²)	Dezember 2009

⁶⁴ 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 für einige Städte im Land Brandenburg gibt die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam in Form eines Gewerbemietenverzeichnisses heraus. Seit Ende März 2010 wird auf der Internet-Seite der IHK Potsdam eine aktuelle Übersicht über Gewerbemieten in Westbrandenburg veröffentlicht. Sie kann kostenlos unter www.potsdam.ihk24.de / Gewerbemieten-Service herunter geladen werden.

Tab. 48 Mieten /Pachten – Garagen und Erholung

Nutzungsart	Anzahl der Vertragsabschlüsse	Jährliche Entgelte	Aktualisierung
Vertragsabschlüsse ab 2003			
PKW-Garage (inklusive Grundstück)	151	240 ... 600 € / Garage (Ø 325 €/ Garage)	Juli 2008
Erholung (unbebaut)	30	0,31 ... 2,00 €/m² (Ø 1,20 €/m ²)	Dezember 2009
Erholung (bebaut) (inklusive baulicher Anlage)	20	1,83 ... 3,50 €/m² (Ø 2,58 €/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 bei der zuständigen Katasterbehörde (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 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 Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

12 Weitere Ansprechpartner

Tab. 49 Weitere Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / dem Link ...		
Liegenschaftskataster; Stadtkarte	Stadtverwaltung Potsdam	Fachbereich Kataster und Vermessung	0331 / 289 – 3192	www.potsdam.de / Rathaus Online
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen		Bereich Planungsrecht	0331 / 289 – 2525	
Städtische Grundstücke		Arbeitsgruppe Grundstücksverkehr	0331 / 289 – 1462	
		Kommunaler Immobilien Service (KIS), Arbeitsgruppe Verwaltung Finanzvermögen	0331 / 289 – 1470	
Statistiken		Bereich Statistik und Wahlen	0331 / 289 – 1255	
Mietspiegel Wohnen		Arbeitsgruppe Wohnungswesen	0331 / 289 – 2663	
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	0331 / 2786 – 307 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 Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH	0331 / 6206 - 777 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.fa-potsdam.brandenburg.de		
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 - 2149 www.ag-potsdam.brandenburg.de		

Tab. 50 Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ...	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 / 318 311 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 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 - 31 93 bzw. 30 25 gaa@senstadt.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg beim LGB Brandenburg Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/Oder	0335 / 55 82 520 0335 / 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 / 88 44 123 0331 / 88 44 16 123 poststelle@geobasis-bb.de