

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2010 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: Stadtkanal in der Yorkstraße

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 Entwicklung	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 Untersuchungsräumen	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.....	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	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

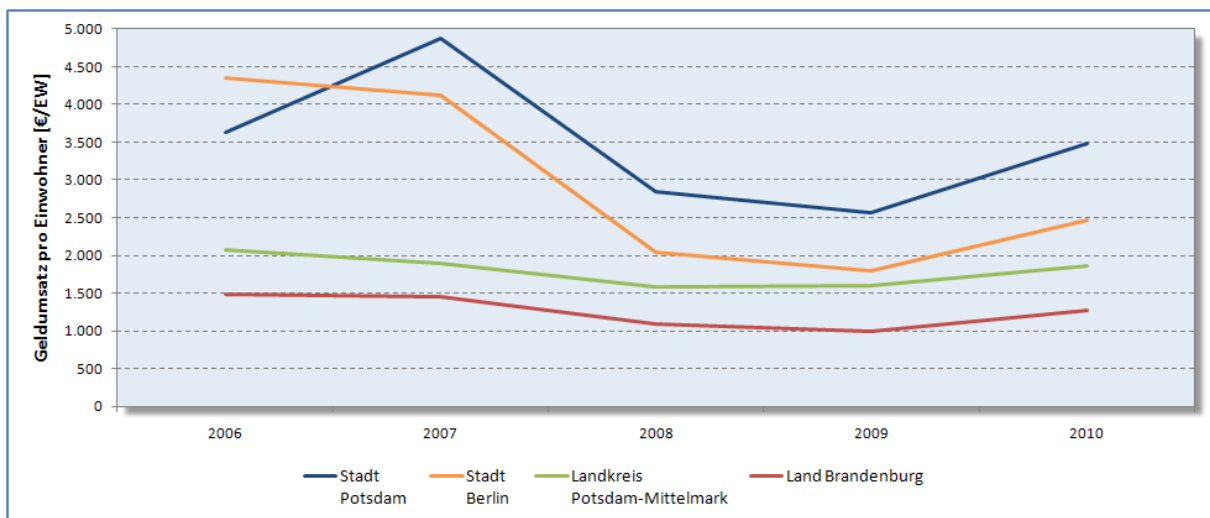
8	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisniveau / Preisentwicklung	41
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren	43
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälfte	46
8.3.1	Preisniveau / Preisentwicklung	46
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren	49
8.4	Wohnungseigentum	51
8.4.1	Preisniveau	54
8.4.1.1	Erstverkauf	55
8.4.1.2	Weiterverkauf	56
8.5	Preisentwicklung, Indexreihen	57
8.6	Teileigentum	59
8.7	Mehrfamilienhäuser	60
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung	60
8.7.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.7.2.1	Landeseinheitliche Rahmenbedingungen	61
8.7.2.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.8	Büro, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	64
8.8.1	Preisniveau / Preisentwicklung	64
8.8.2	Liegenschaftszinssätze	65
8.9	Gewerbe- und Industrieobjekte	67
8.10	Villen	68
8.11	Zwangsversteigerung	69
9	Bodenrichtwerte	70
9.1	Gesetzlicher Auftrag	70
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	71
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	73
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	74
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	75
10.1	Nutzungsentgelte	75
10.2	Mieten / Pachten	76
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	77

Anhang	79
(A) Weitere Ansprechpartner	79
(B) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet.....	81
(C) Durchschnittliche Lageneinstufung	82

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat die brandenburgische Landeshauptstadt weitgehend unbeschadet überstanden. Die wirtschaftliche Entwicklung zeigt sich stabil, in einzelnen Bereichen waren sogar Zuwächse zu verzeichnen. Das zeigt sich auch an der positiven Weiterentwicklung des Potsdamer Grundstücksmarktes. So wurde im Jahr 2010 der zweithöchste Umsatz, sowohl beim Geldumsatz als auch bei den Vertragszahlen, seit 1999 registriert. In den letzten zwei Monaten des Berichtsjahres wurden 30 % der Kaufverträge des Jahres abgeschlossen, welche zu einem deutlichen Anstieg der Umsatzzahlen führten und unter anderem auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer in Brandenburg auf 5 % zurückzuführen sind.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



In Potsdam findet insgesamt ein lebhafter Grundstücksverkehr mit einem stabilen bis steigendem Preisniveau statt und nimmt landesweit weiterhin eine hervorgehobene Stellung ein. Potsdam übertrifft mit Umsätzen von 11,7 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohnern und 3.475 € pro Einwohner sogar die Metropole Berlin.

Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2010 und des Entwicklung zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.811	343,7 ha	540,2 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↑	↑	↑
	Bebaute Grundstücke	↑	↑	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↘		→

Typisch für Potsdam ist ein intensiver Handel mit Wohnungseigentum – etwa ein Drittel des landesweiten Umsatzes auf diesem Sektor findet hier statt. Insbesondere für Kapitalanleger sind Objekte zwecks Steuerabschreibungen begehrt, die unter Denkmalschutz stehen, in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen liegen. In den kommenden Jahren sollen in Potsdam ca. 4.500 neue Wohnungen entstehen, da der hohen Nachfrage nach Wohnraum nur ein begrenztes Angebot entgegensteht. Die geringe Anzahl an freien Wohnungen – die Leerstandsquote liegt unter 2 % – führte zu einer deutlichen Mietsteigerung bei Neuvermietungen.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 3.160 €/m ²	↘
	Weiterverkauf	Ø 1.770 €/m ²	↗
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	Ø 299.000 €	↑

Während sich die Potsdamer Grundstückspreise in den meisten Wohngebieten weiter auf einem stabilen, hohem Niveau bewegen, stiegen die Bodenrichtwerte im Stadtteil Babelsberg sowie in Wohngebieten in den gehobenen Lagen um 10 bis 60 €/m². Ursache für die Preissteigerungen ist die Nachfrage nach attraktiven Baulandflächen, die das Marktangebot bei weitem übersteigt. Das Sanierungsgebiet des Potsdamer Stadtzentrums bleibt weiterhin mit 410 €/m² bis 600 €/m² die Spitzenlage von Potsdam. Vereinzelt lagen die Kaufpreise bei Verkäufen von besonderen Bauflächen – in gehobener Wohnlage und in Ufernähe – zwischen 720 €/m² und 2.095 €/m².

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2010 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche ²	Bodenpreisniveau	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	220 ... 400 €/m²	+ 10 bis + 60 €/m ²
Individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	110 ... 190 €/m²	± 0 bis + 10 €/m ²
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	200 ... 320 €/m²	± 0 €/m ²

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

² Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 82

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende, neunzehnte Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 18.05.2011 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 2010 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 Immobilienwertermittlungsverordnung den Entwicklungsstand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.
- **bebaute Grundstücke** – differenziert nach Bauart (ab Seite 39);
... sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zugeordnet werden können.
- **Wohnungs- und Teileigentum** (ab Seite 49);
... 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 70);
- **Nutzungsentgelte, Mieten** (ab Seite 75).

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Regionale Rahmendaten

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, welche zu den schönsten und beliebtesten Städten Deutschlands zählt, 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 : 187,5 km²
 Einwohner (12/10): rd. 155.400
 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.

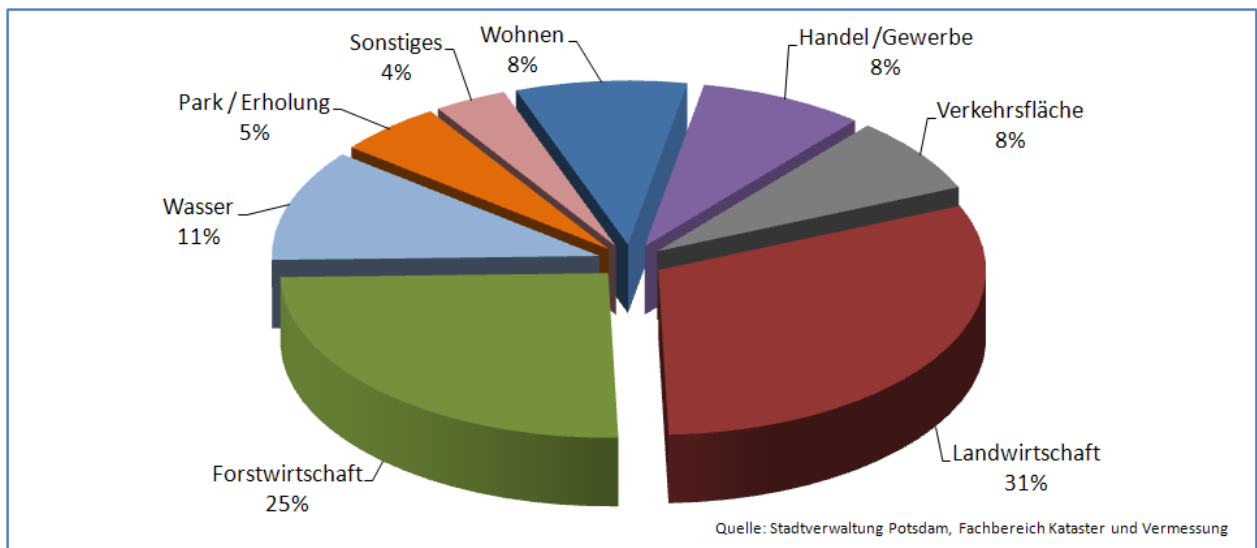
Durch Gründung vielfältiger Institute, Unternehmen und Bildungseinrichtungen hat sich Potsdam zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort entwickelt. Neben der Funktion als Sitz der Landesregierung wird Potsdam auch von der Medienwirtschaft, dem Tourismus sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie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

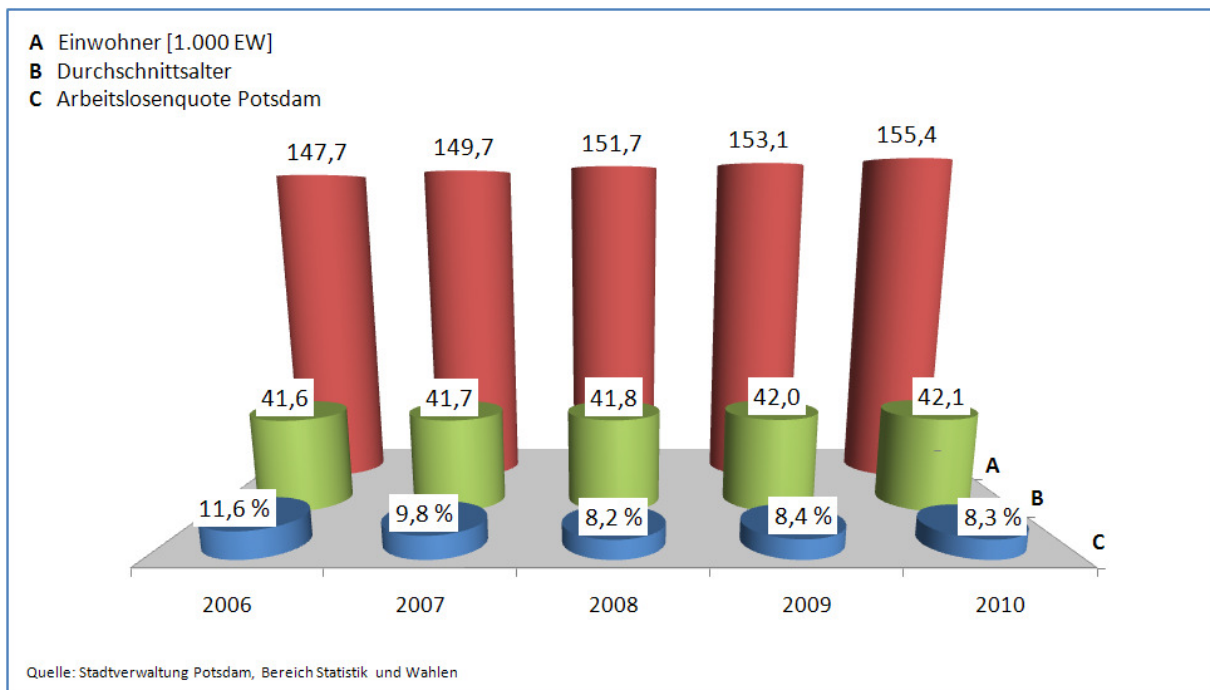
Zum Stadtgebiet zählen neben der Gemarkung Potsdam die 1936 eingemeindeten Stadtteile Babelsberg, Drewitz, Bornim, Bornstedt, Nedlitz und Sacrow, sowie die 1993 eingegliederten Orte Eiche und Grube. Mit der Umsetzung der Gemeindegebietsreform gehören seit Ende Oktober 2003 die jetzigen Ortsteile Golm,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

Abb. 4 Flächennutzung in der Stadt Potsdam



3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Abb. 5 Entwicklungen in der Stadt Potsdam



Wie auch in den vergangenen Jahren lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam deutlich unter dem brandenburgischen Landesdurchschnitt von 11,1 %.

Abb. 6 Kaufkraft in der Stadt Potsdam

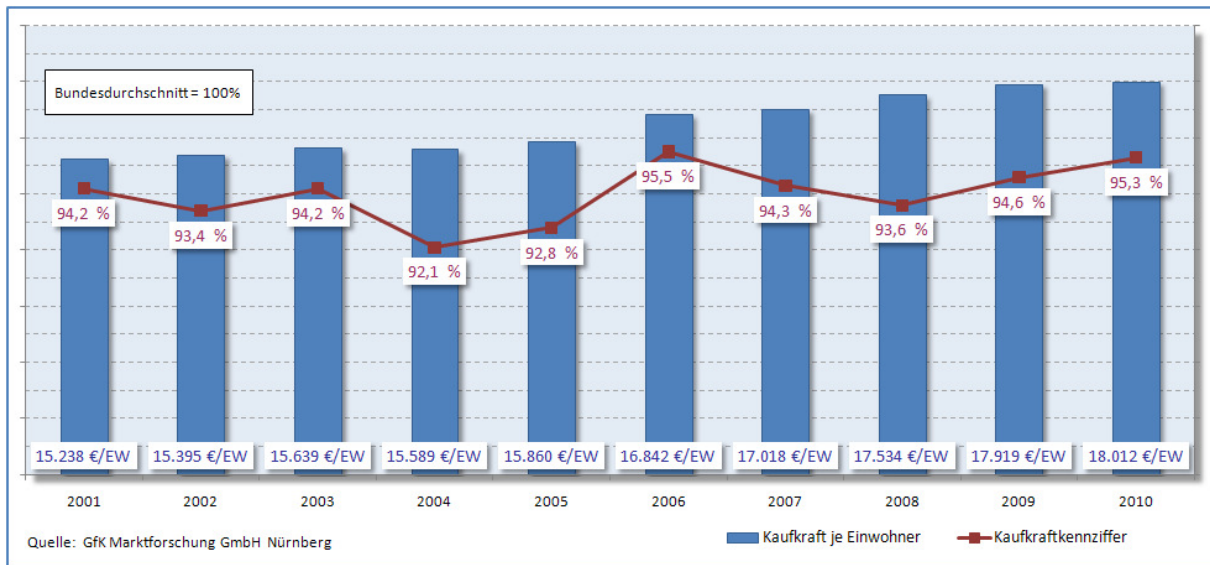
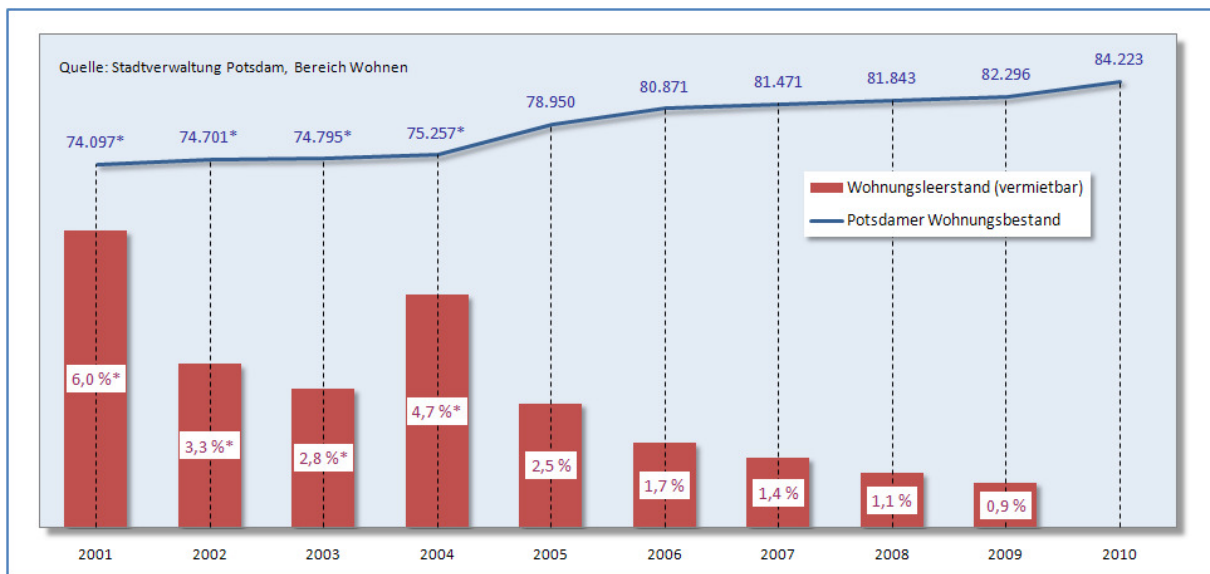


Abb. 7 Wohnungsbestand in der Stadt Potsdam³



📖 Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes war die Wohnungsl leerstandsquote für 2010 noch nicht bekannt.

Ca. 15 % des Potsdamer Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

³ Die mit * gekennzeichneten Angaben sind ohne die neuen Ortsteile.

Abb. 8 Wohngebäudebestand in der Stadt Potsdam

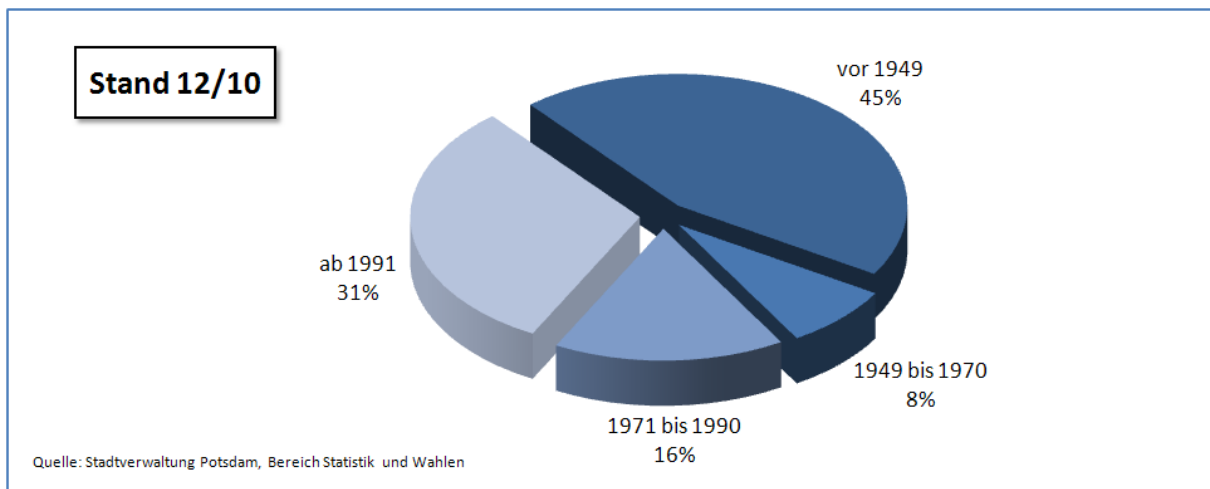
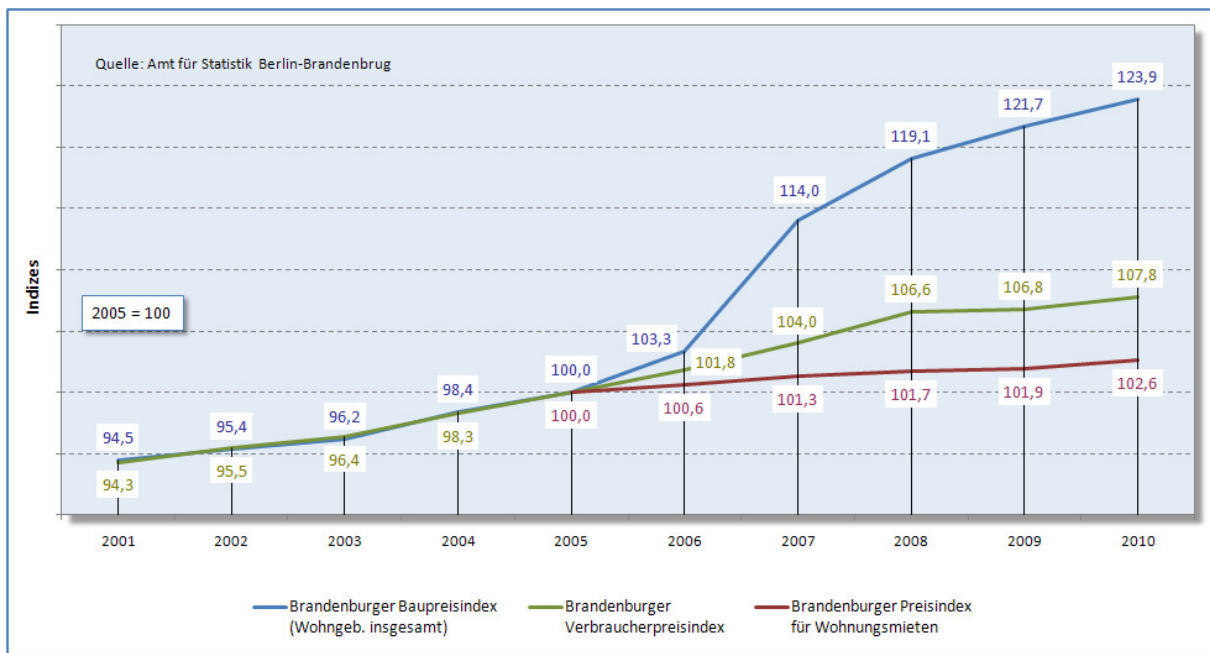


Abb. 9 Brandenburger Indexreihen



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Potsdam bestehen rund 230 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁴ (Stand April 2011), von denen etwa zwei Drittel rechtswirksam sind und online eingestellt sind. Die Flächennutzungsplanung der Stadt Potsdam umfasst derzeit immer noch 8 Flächennutzungspläne, die mit öffentlicher Bekanntmachung in den Jahren 1991 bis 2001 rechtswirksam sind. Im März 2005 wurde durch die Stadtverordneten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen und zurzeit erfolgt eine weitere öffentliche Auslegung des Entwurfes des FNP. Nähere Informationen zu den Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplänen sind unter www.potsdam.de > Rathaus Online > Planen und Bauen > Bauen in Potsdam bzw. Stadtentwicklung erhältlich.

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
Am Findling	31.03.2011	7,0 ha

Tab. 5 Förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche in der Stadt Potsdam

Entwicklungsbereiche	Inkrafttreten der Satzung	Fläche
Block 27	21.10.1992	2,9 ha
Bornstedter Feld	22.02.1993	300,0 ha
Babelsberg II	19.04.1996	76,0 ha
Klarstellung des Geltungsbereiches von „Babelsberg II“	31.05.2001	---

 Ansprechpartner bzw. Links siehe Seite 79

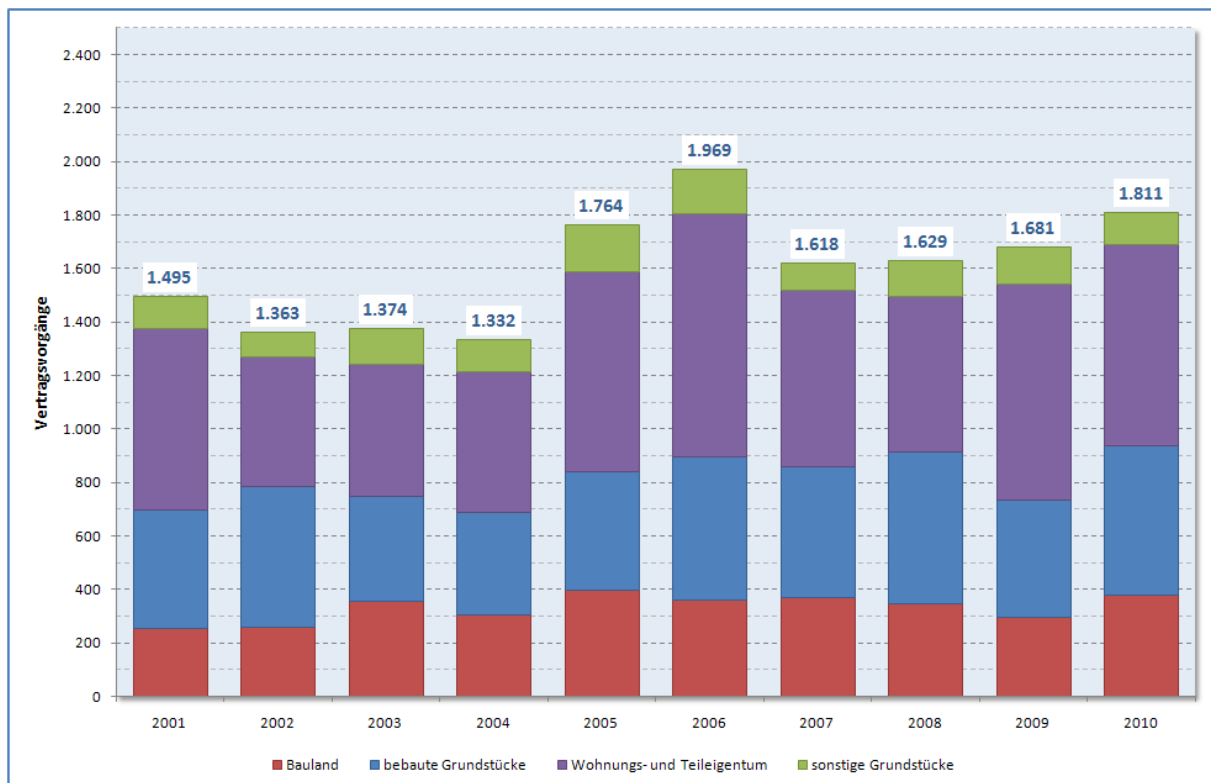
4 Übersicht über die Umsätze


4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2010 insgesamt 1.835 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Davon wurden 24 Verträge aufgrund unentgeltlicher Übertragungen nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Zu den 1.811 übernommenen Vertragsvorgängen gehören 52 Beschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 26 Notverkäufe⁵ mit einem Gesamtumsatz von 15 Mio. €.

Abb. 10 Vertragsvorgänge – Entwicklung in den letzten 10 Jahren



 In Abb. 10 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.

Tab. 6 Vertragsvorgänge 2010

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.811	+ 8%
Bauland		378	+ 27%
	Individueller Wohnungsbau	291	+ 22%
	Geschosswohnungsbau	53	+ 83%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	28	+ 17%
Bebaute Grundstücke		1.312	+ 5%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	183	+ 30%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	209	+ 22%
	Mehrfamilienhäuser	77	+ 45%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	61	+ 3%
	Wohnungseigentum	713	+ 2%
	Teileigentum	38	- 66%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		68	- 9%
Sonstige Grundstücke ⁶		53	- 18%

 Ausführungen zu Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 49.

⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

4.1.2 Umsätze in einzelnen Untersuchungsräumen

Abb. 11 Verteilung der Vertragsvorgänge 2010

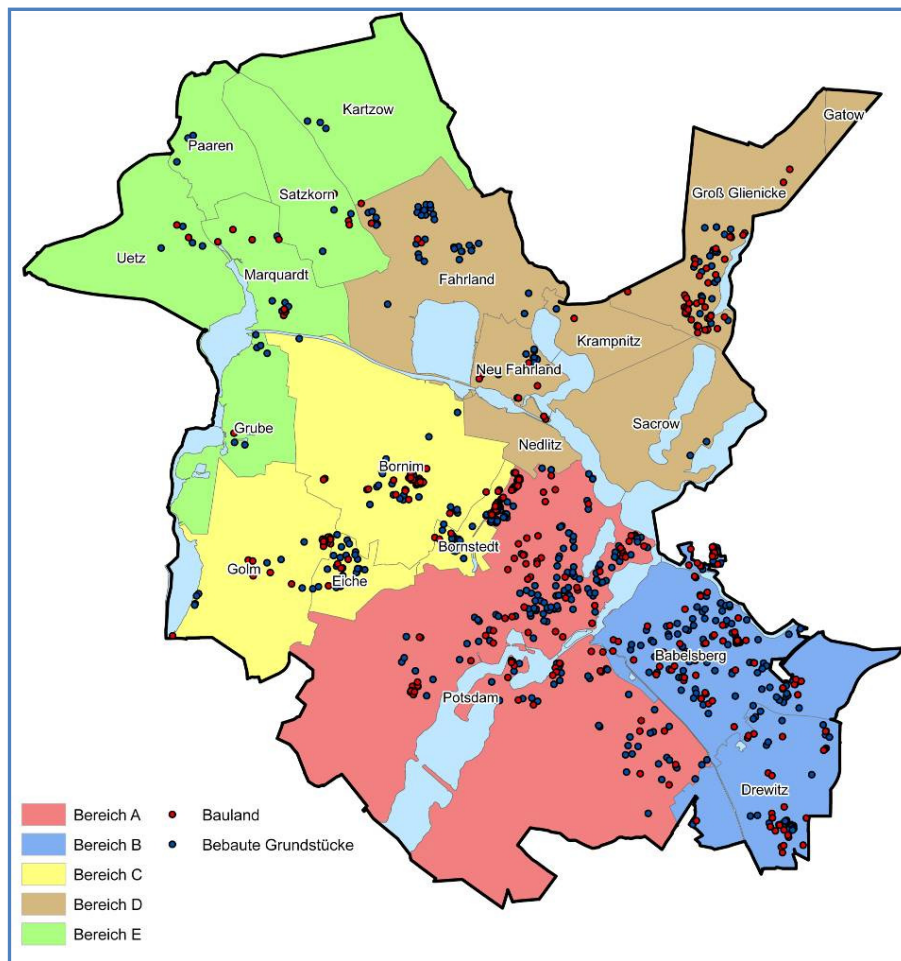


Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland

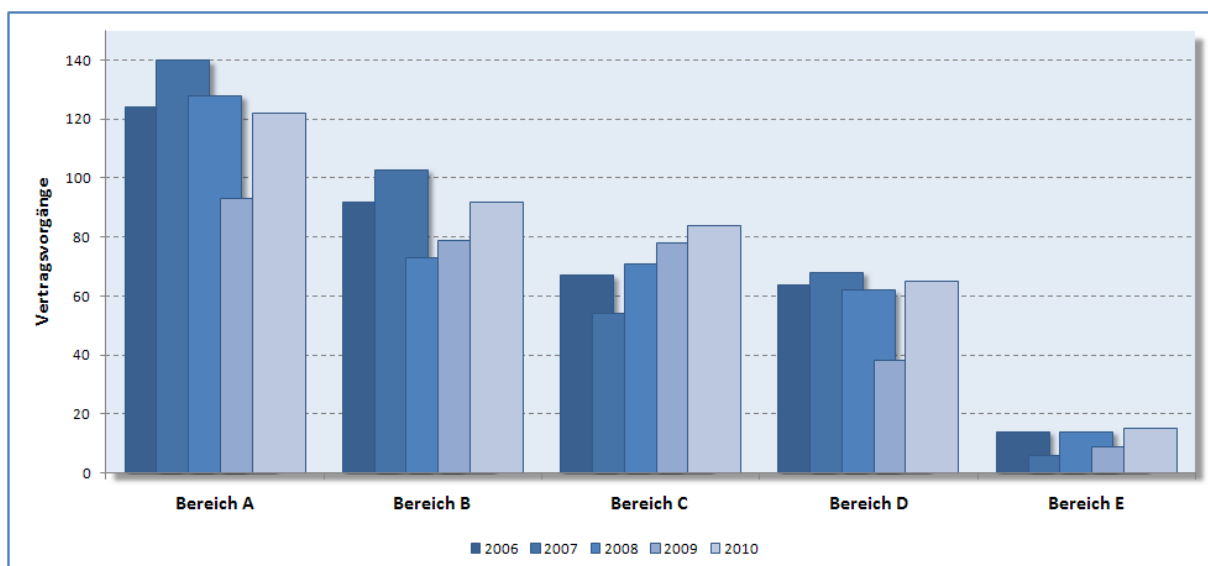
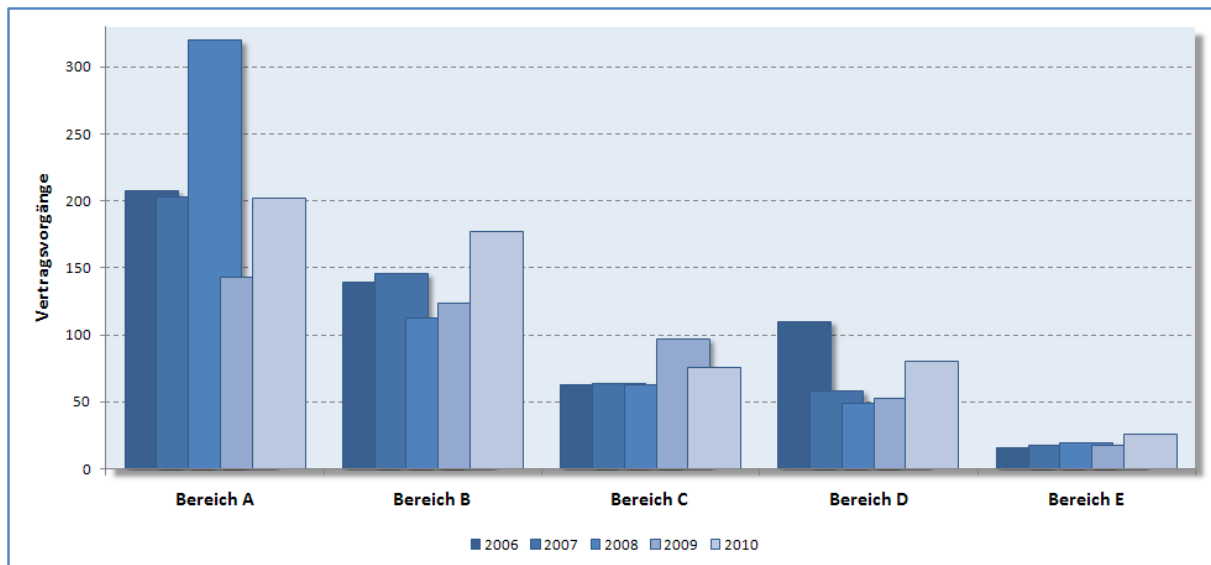
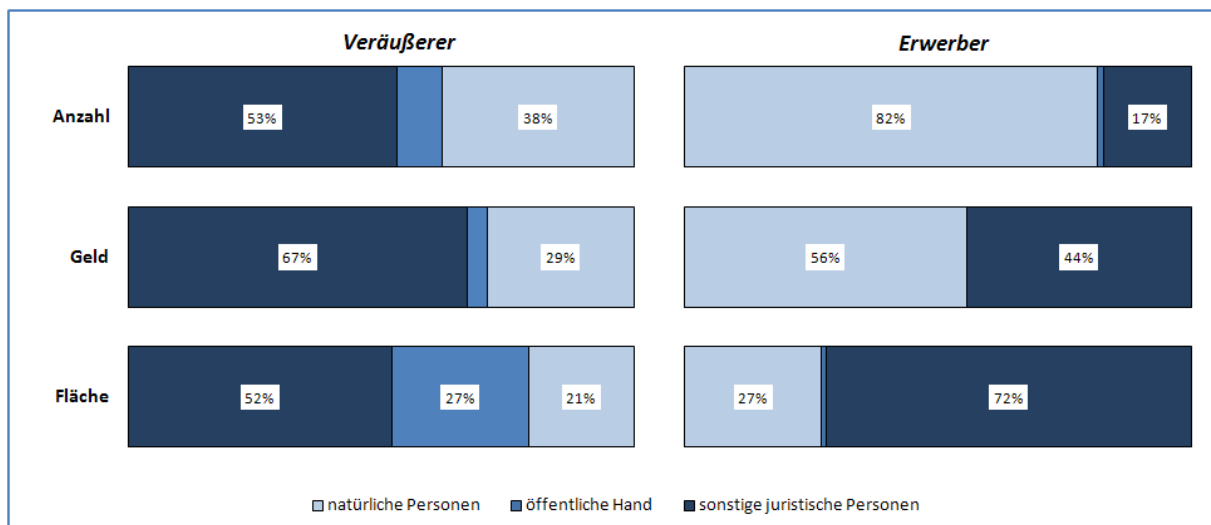


Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁷



4.1.3 Marktteilnehmer

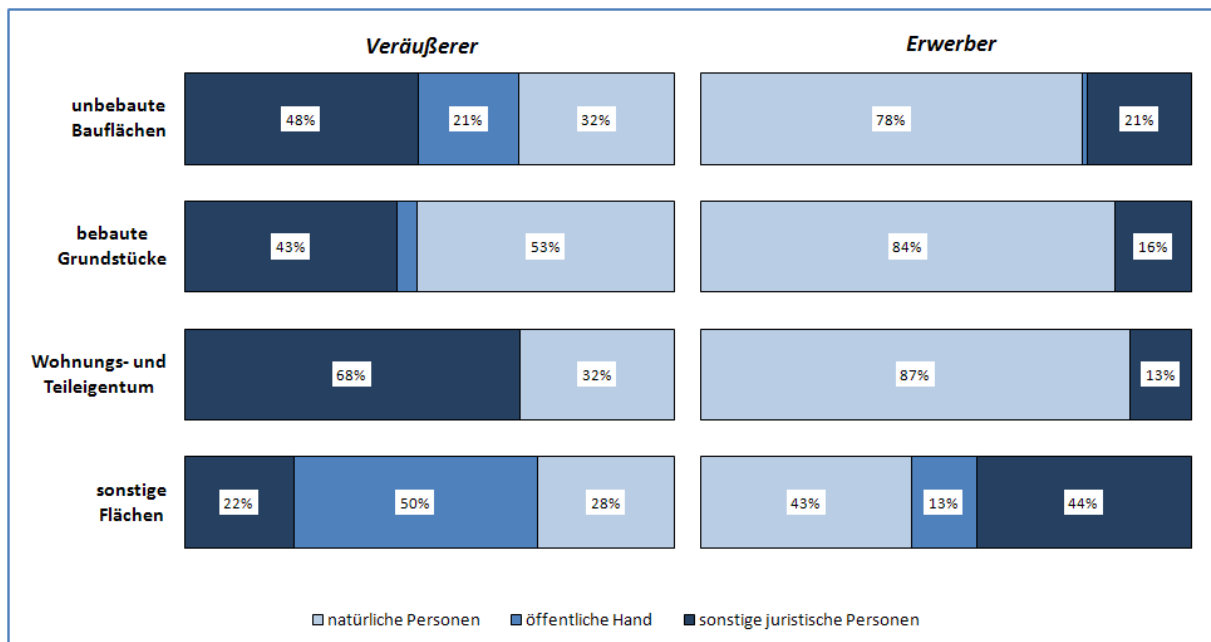
Abb. 14 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2010



Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen ausländische Investoren und Privatpersonen beim Erwerb von Potsdamer Immobilien nur eine untergeordnete Rolle. Von dieser Erwerbergruppe wurden im Jahr 2010 25 Objekte für insgesamt 6,1 Mio. € gekauft. Das entspricht einem Geldumsatzrückgang von ca. 70 % bei ähnlicher Vertragsanzahl.

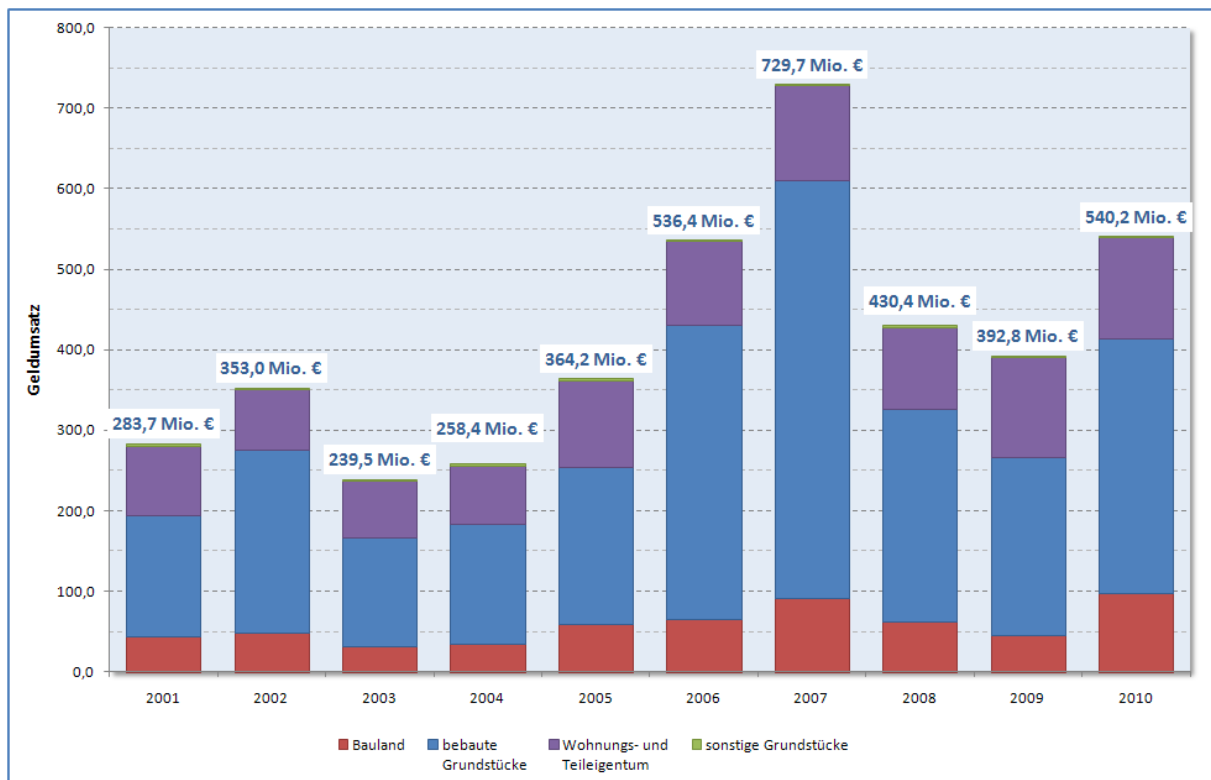
⁷ ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

Abb. 15 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2010



4.2 Geldumsatz

Abb. 16 Geldumsatz – Entwicklung in den letzten 10 Jahren



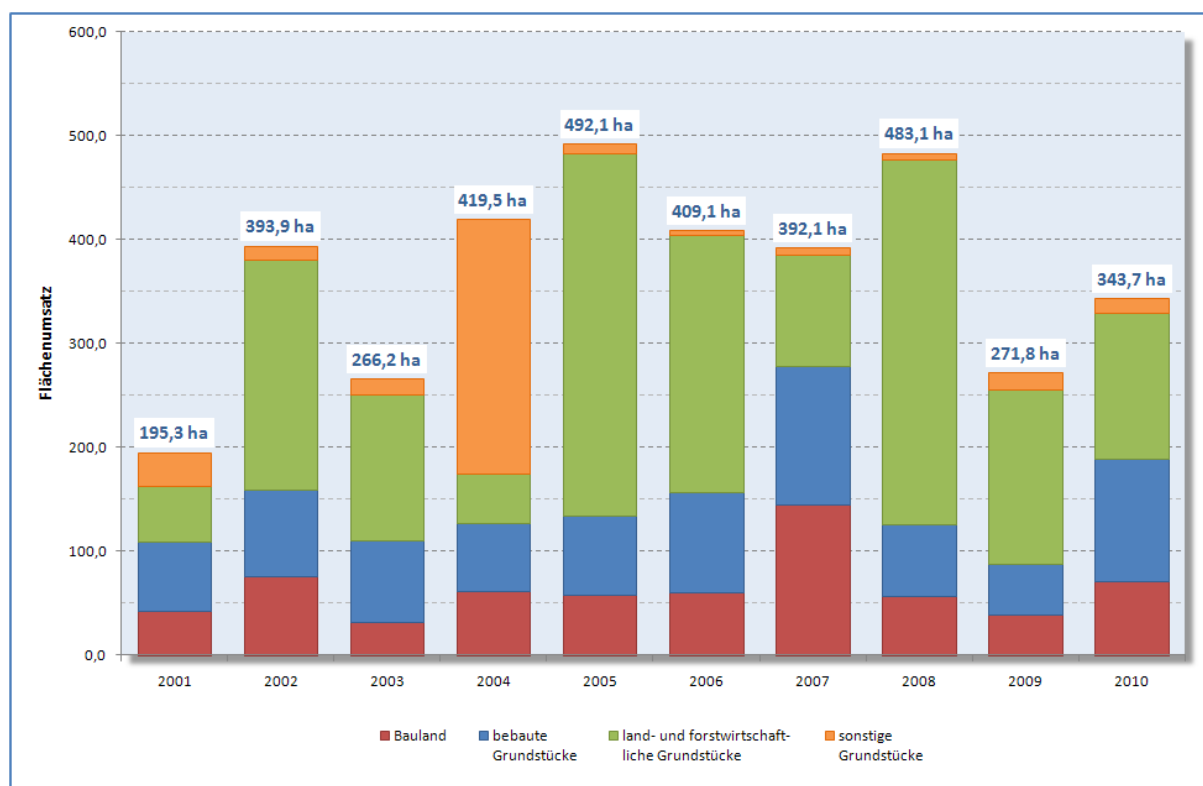
Tab. 7 Geldumsatz 2010

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		540,2 Mio. €	+ 38%
Bauland		97,2 Mio. €	+ 113%
	Individueller Wohnungsbau	55,9 Mio. €	+ 87%
	Geschosswohnungsbau	30,3 Mio. €	+ 159%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	10,7 Mio. €	+ 172%
Bebaute Grundstücke		441,8 Mio. €	+ 28%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	80,1 Mio. €	+ 33%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	45,7 Mio. €	+ 19%
	Mehrfamilienhäuser	84,0 Mio. €	+ 118%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	93,6 Mio. €	+ 14%
	Wohnungseigentum	120,2 Mio. €	+ 3%
	Teileigentum	5,2 Mio. €	- 31%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / Sonstige Grundstücke		1,1 Mio. €	- 52%

Der Anstieg des Geldumsatzes im Berichtsjahr basiert unter anderem auf Paketverkäufen (Portfolios) von Bauland und Mehrfamilienhäusern sowie hochpreisigen Einzelobjekten, wie z.B. Villen, Einkaufszentren, Hotel. Bei 15 Paketverkäufen (Portfolios) – 12 Verträge mehr als im Vorjahr – wechselten insgesamt 858 Objekte für 92,8 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) den Eigentümer.

4.3 Flächenumsatz

Abb. 17 Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz



Obwohl der Flächenumsatz im Berichtsjahr um 26 % angestiegen ist, so liegt er dennoch deutlich unter den Flächenumsätzen seit 2004. Die starken Schwankungen bei den Flächenumsätzen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass der Gesamtflächenumsatz in Potsdam eng an den schwankenden Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Grundstücken gekoppelt ist.

Tab. 8 Flächenumsatz 2010

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		343,7 ha	+ 26%
Bauland		70,6 ha	+ 81%
	Individueller Wohnungsbau	43,3 ha	+ 90%
	Geschosswohnungsbau	11,5 ha	+ 7%
	Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	15,6 ha	+ 187%

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke		117,7 ha	+ 139%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	21,3 ha	+ 19%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	7,5 ha	+ 23%
	Mehrfamilienhäuser	17,2 ha	+ 45%
	Gewerbe- und Geschäftsgebäude	13,3 ha	+ 11%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		141,1 ha	- 16%
Sonstige Grundstücke ⁸		14,3 ha	- 11%

Der starke Anstieg beim Flächenumsatz auf dem Teilmarkt „Individueller Wohnungsbau“ basiert vor allem auf dem Verkauf von großflächigen Baufeldern in neuen Siedlungsgebieten, z.B. im Bornstedter Feld sowie in den Ortsteilen Bornim und Groß Glienicke. Beim Teilmarkt „Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen“ unterliegt der Geld- und Flächenumsatz von Jahr zu Jahr sehr starken Schwankungen, daher ist dem hohen Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2010 keine große Bedeutung beizumessen und ist im Berichtsjahr auf den Verkauf von zwei Einkaufszentren zurückzuführen.

⁸ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

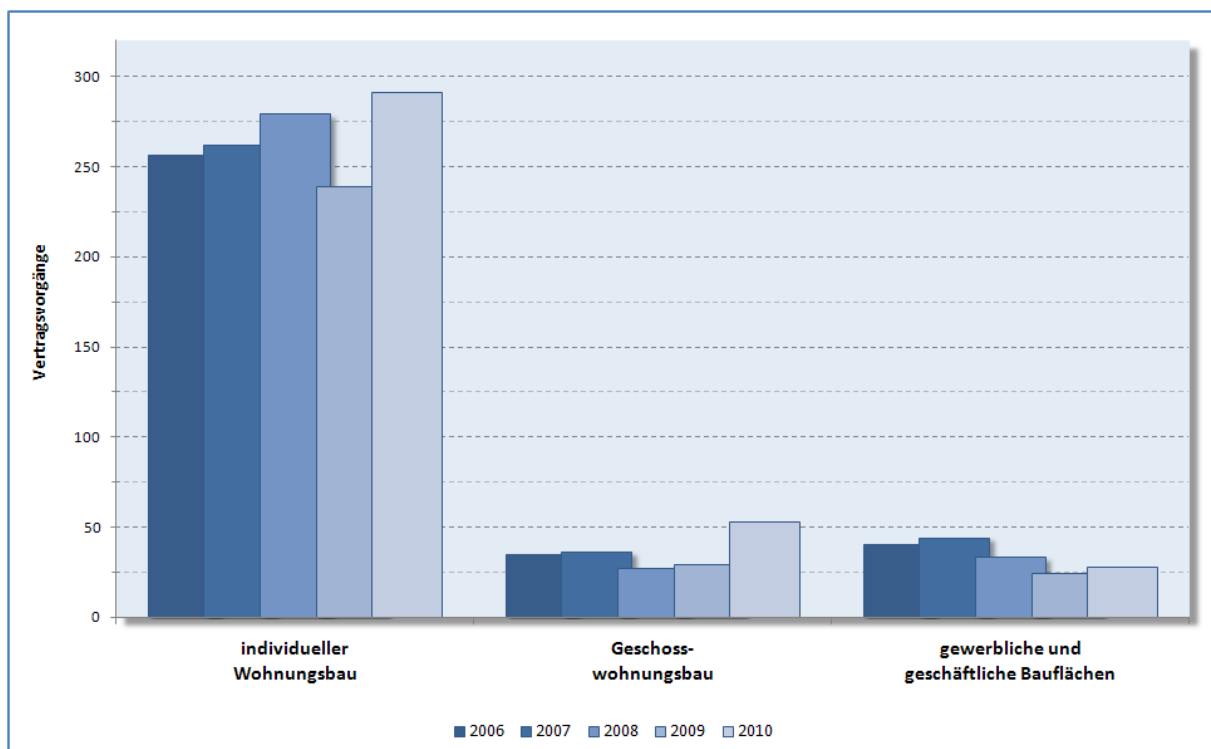
5 Bauland

Die unter diesem Hauptpunkt veröffentlichten Aussagen bzw. Auswertungen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich in der Regel auf baureifes Land. Das sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV⁹). 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 378 Vertragsvorgänge registriert und insgesamt 97,2 Mio. € sowie 70,6 ha umgesetzt. Dabei wurden durchschnittlich 138 €/m² gezahlt, was einer Steigerung von 18 % entspricht und der höchste Wert seit 12 Jahren ist.

Abb. 18 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



⁹ Immobilienwertermittlungsverordnung

Abb. 19 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

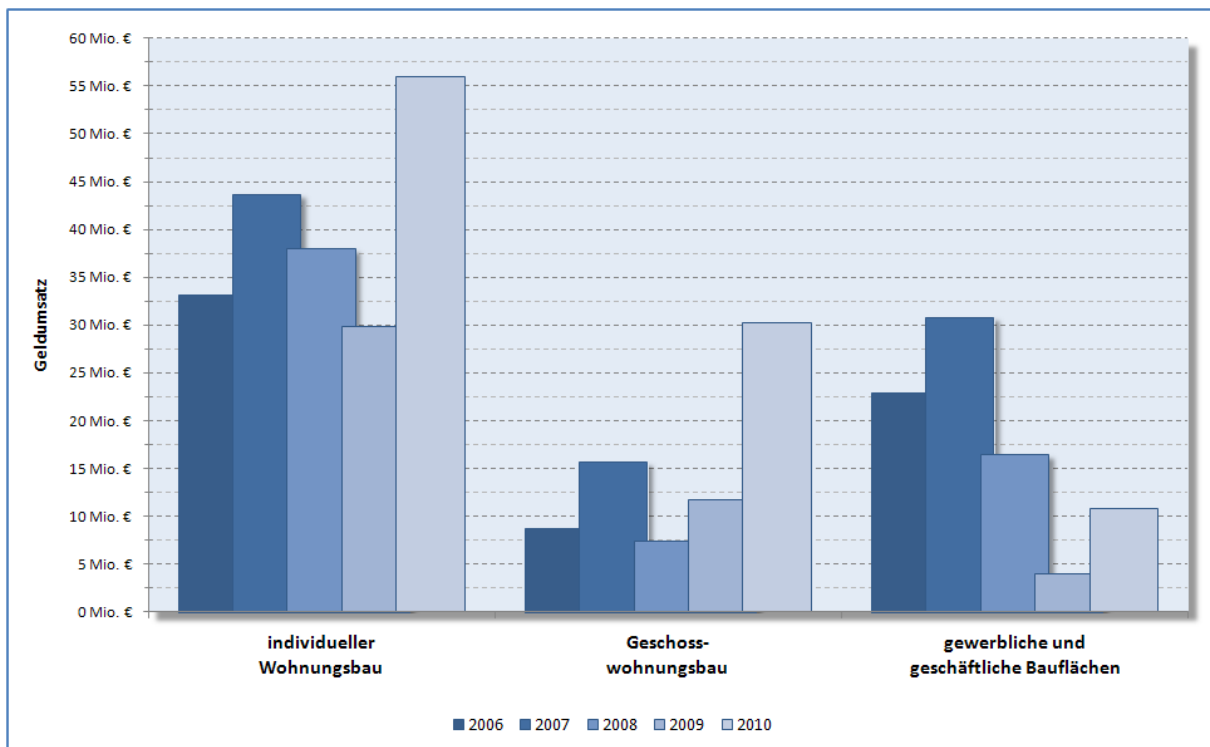
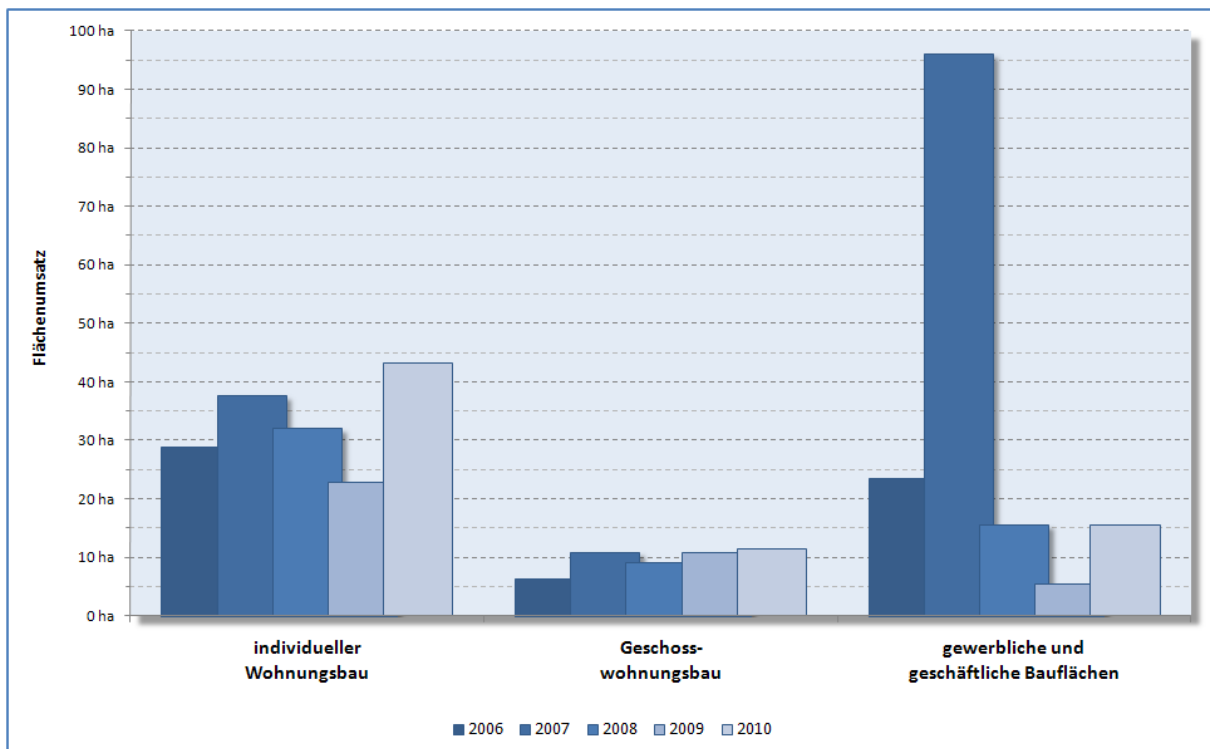


Abb. 20 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

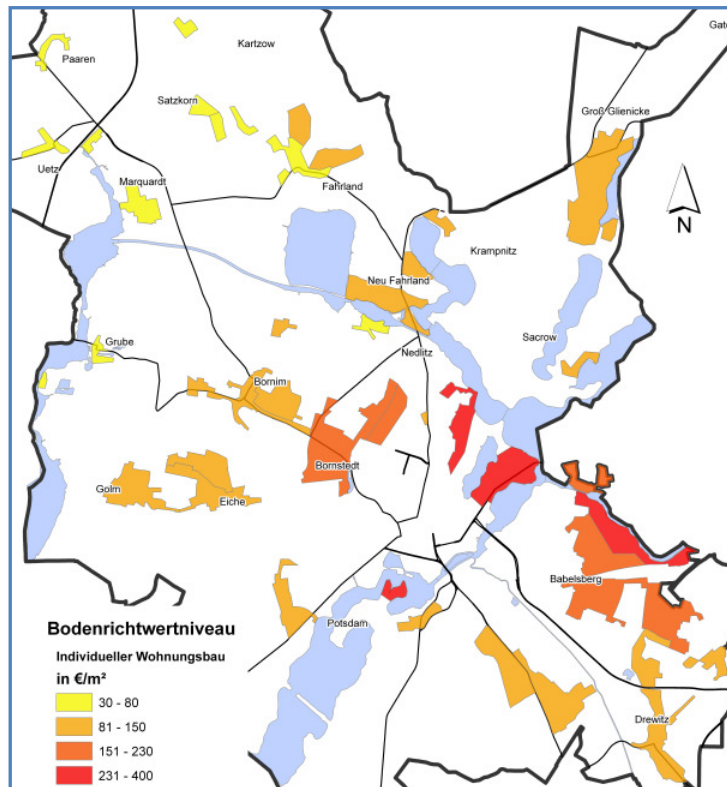


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

5.2.1 Preisniveau

Abb. 21 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 2010



Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise 2010

Lage ¹⁰	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksgröße	Preisspanne	Tendenz zum Vorjahr ¹¹
inneres Stadtgebiet				
gute bis sehr gute Wohnlage	17	400 ... 2.595 m ² (Ø 1.075 m ²)	215 ... 550 €/m ² (Ø 375 €/m ²)	↗
mittlere Wohnlage	127	350 ... 2.185 m ² (Ø 605 m ²)	100 ... 280 €/m ² (Ø 165 €/m ²)	

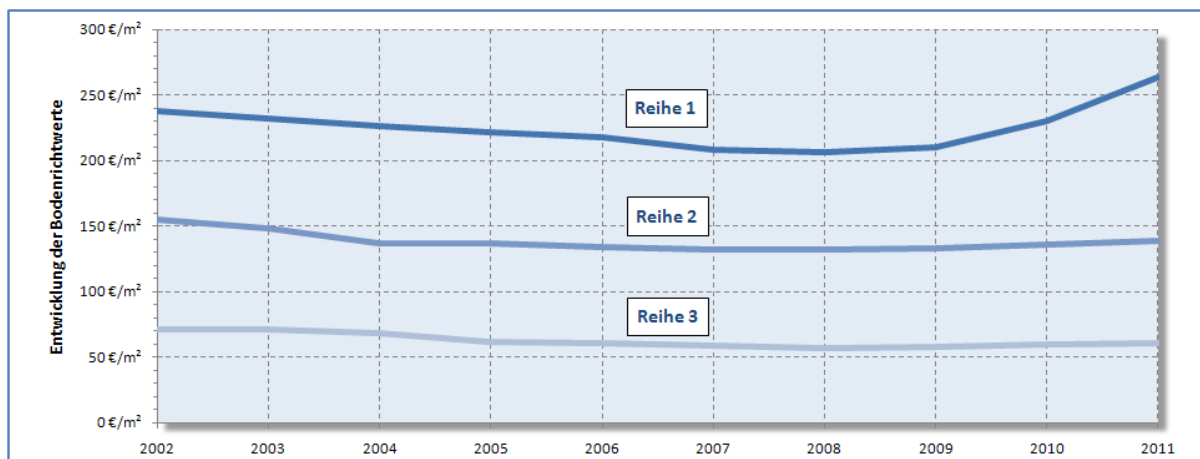
¹⁰ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

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

Lage ¹⁰	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksgröße	Preisspanne	Tendenz zum Vorjahr ¹¹
äußeres Stadtgebiet				
gute bis sehr gute Wohnlage	8	335 ... 2.055 m ² (Ø 935 m ²)	140 ... 330 €/m ² (Ø 250 €/m ²)	
mittlere Wohnlage	27	430 ... 1.860 m ² (Ø 935 m ²)	60 ... 175 €/m ² (Ø 120 €/m ²)	↓

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abb. 22 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen



- Reihe 1: Einfamilienhausgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage
- Reihe 2: Einfamilienhausgebiete in mittlerer Wohnlage
- Reihe 3: Einfamilienhausgebiete in städtischer Randlage (dörflicher Siedlungscharakter)

Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV¹²).

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,

¹² Immobilienwertvermittlungsverordnung

bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume¹³ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt. 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 (große Villen) vorgesehen sind bzw. am Wasser liegen wurden nicht berücksichtigt. Nach Eliminierung der Ausreißer standen für die Indexreihen „inneres Stadtgebiet“ 525 Kauffälle und für „äußeres Stadtgebiet“ 275 Kauffälle aus den Jahren 2001 bis 2010 zur Verfügung.

Abb. 23 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“

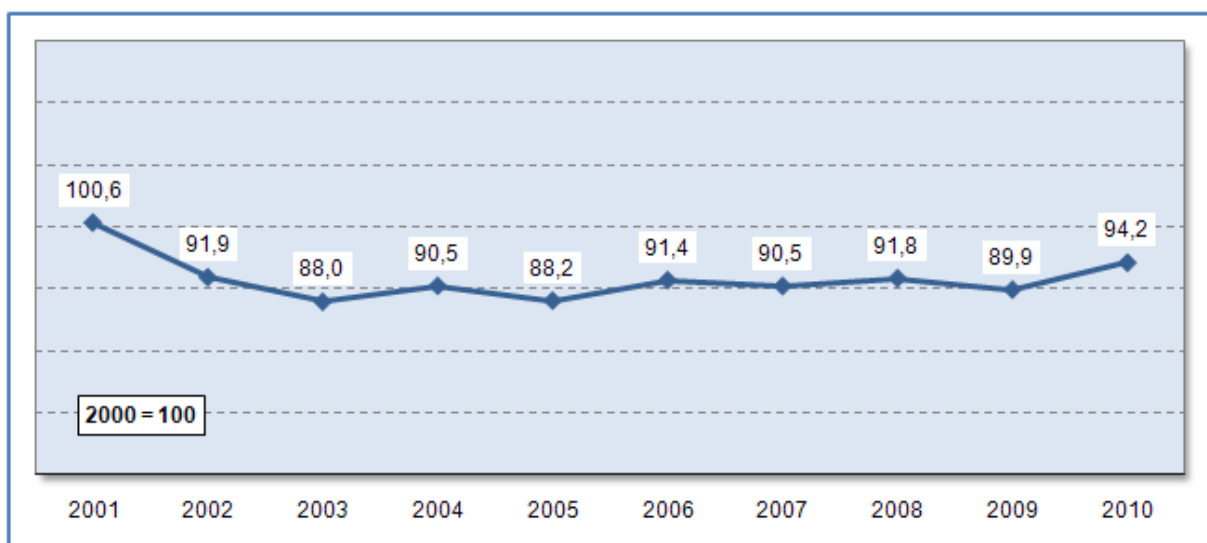
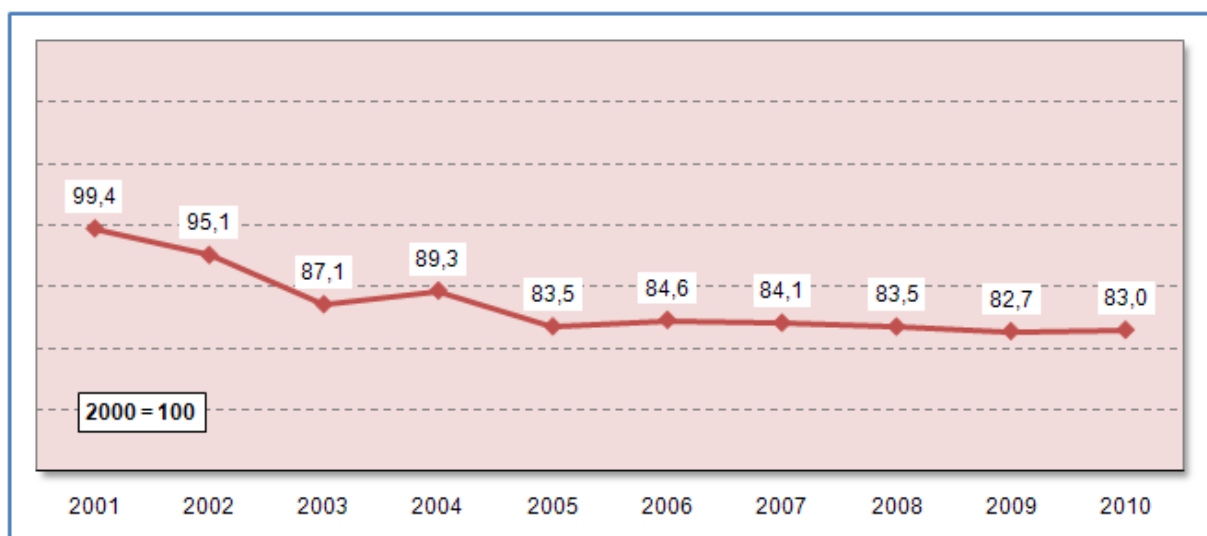


Abb. 24 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



¹³ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten


Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Abhängigkeit des **Bodenwertes von der Grundstücksfläche** mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. Dabei wurden nur erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke mit typischer Grundstücksgröße berücksichtigt und Ufergrundstücke ausgeschlossen. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume¹⁴ unterteilt.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe (Umrechnungskoeffizienten)

	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
Auswertezeitraum 2006 bis 2010		
Stichprobenumfang	196 Kauffälle	93 Kauffälle
Grundstücksfläche	310 ... 1.360 m ² (Ø 640 m ²)	400 ... 1.175 m ² (Ø 845 m ²)

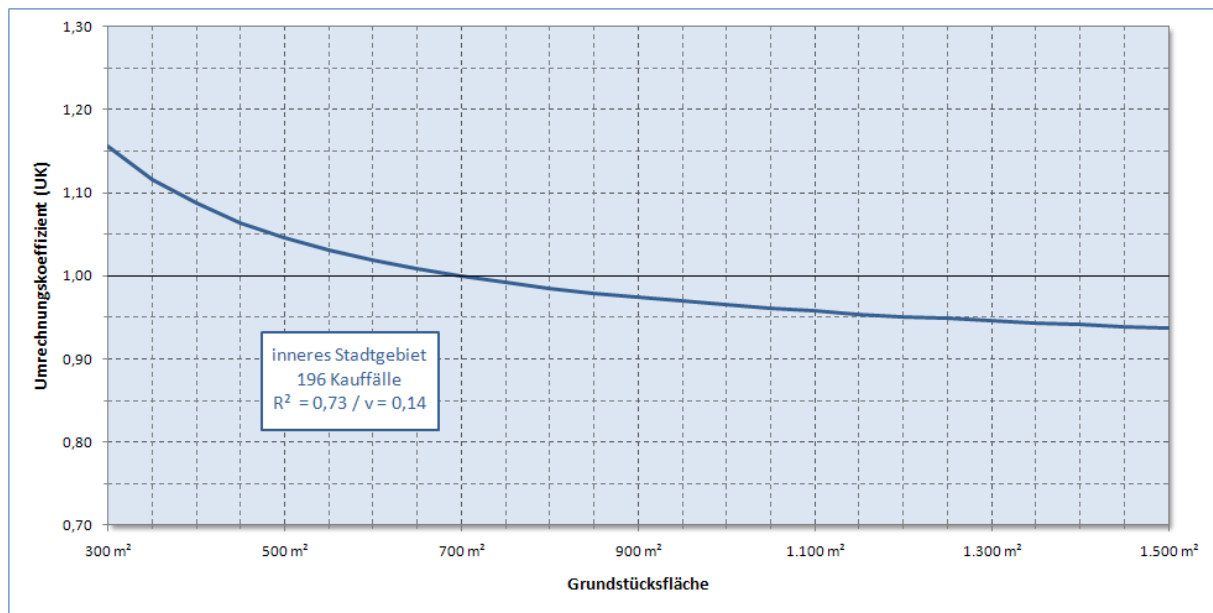
Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizienten		Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizienten	
	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet		Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
300 m ²	1,16		1.000 m ²	0,97	
400 m ²	1,09		1.100 m ²	0,96	
500 m ²	1,05		1.200 m ²	0,95	
600 m ²	1,02		1.300 m ²	0,95	
700 m ²	1,00		1.400 m ²	0,94	
800 m ²	0,99		1.500 m ²	0,94	
900 m ²	0,97				

 Für das äußere Stadtgebiet sind derzeit keine Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksfläche ermittelbar.

¹⁴ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

Abb. 25 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. Der Variationskoeffizient (v) zeigt die Streuung innerhalb einer Datenmenge an.

5.2.4 Baugrundstücke mit Wasserzugang

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte resultieren aus Verkäufen von Baugrundstücken mit direktem oder indirektem Wasserzugang (z.B. getrennt durch Grünfläche oder Uferweg).

Tab. 12 Individueller Wohnungsbau – Baugrundstücke mit Wasserzugang

Auswerteperiodenraum		2004 bis 2010	
Anzahl verwertbarer Kauffälle		41	
durchschnittliche Grundstücksfläche		1.590 m ²	
Kaufpreis / Bodenrichtwert	inneres Stadtgebiet ¹⁵	Ø	152 % (↗) ¹⁶
		Spanne	100 ... 226 %
	äußeres Stadtgebiet ¹⁵	Ø	193 % (↗) ¹⁶
		Spanne	103 ... 311 %

¹⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

¹⁶ Tendenzen zum Vorjahr: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↗ über ± 10%

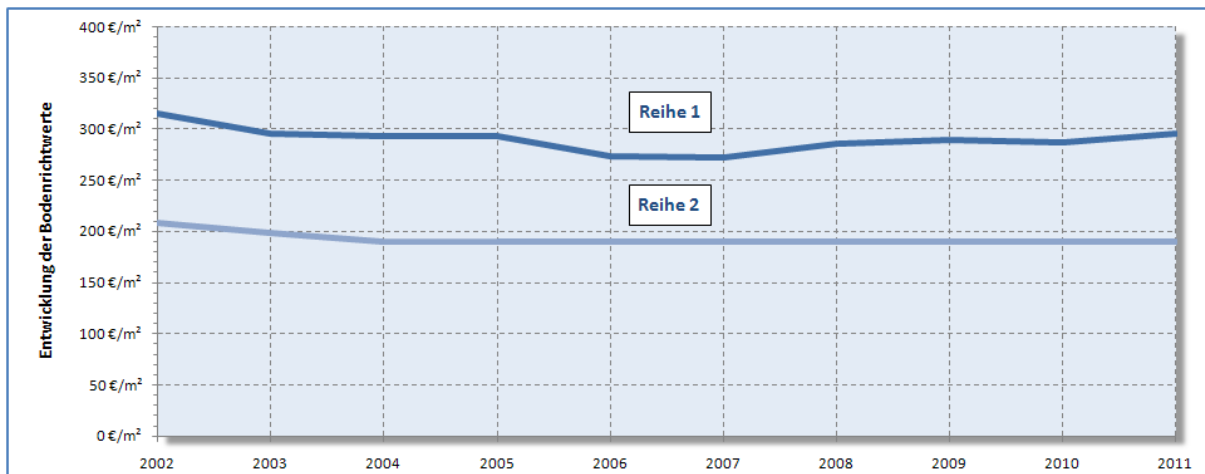
5.3 Geschosswohnungsbau

Bei diesem Teilmarkt wurden Baugrundstücke für die Auswertung herangezogen, welche einer zukünftigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Häusern mit einem Wohnanteil zugeführt werden sollen.

Tab. 13 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise 2010

Lage ¹⁷	Anzahl verwertbarer Kauffälle	Grundstücksgröße	Preisspanne	Tendenz ¹⁸
gute bis sehr gute Wohnlage	8	720 ... 5.905 m ² (Ø 2.235 m ²)	190 ... 1.015 €/m² (Ø 555 €/m ²)	↑
mittlere Wohnlage	13	545 ... 9.000 m ² (Ø 2.325 m ²)	105 ... 365 €/m² (Ø 205 €/m ²)	↓

Abb. 26 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

¹⁷ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 82

¹⁸ Tendenzen zum Vorjahr: → ± 2% ↘ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

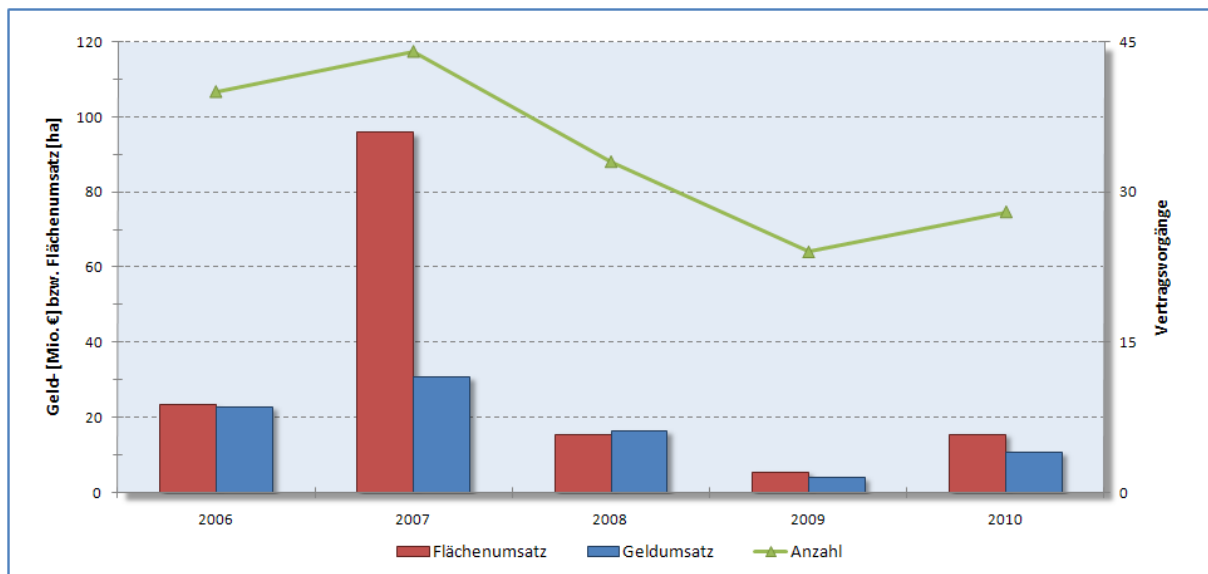
5.4 Gewerbliche Bauflächen

Tab. 14 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze

2010		Tendenz zum Vorjahr
Anzahl	28 Kauffälle	+ 17%
Geldumsatz	10,7 Mio. €	+ 172%
Flächenumsatz	15,6 ha	+ 187%

Von den 28 registrierten Verträgen konnten nur 12 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden im Jahr 2010 Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 110 €/m² für erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland gezahlt.

Abb. 27 Gewerbliche Bauflächen – Umsatzentwicklung



In Auswertung der Kaufpreissammlung war festzustellen, dass der Grundstücksmarkt in diesem Segment starken Schwankungen unterworfen ist, die eine realistische Einschätzung der zukünftigen Entwicklung kaum zulassen. Diese Schwankungen ergeben sich aus den für jedes einzelne Grundstück unterschiedlichen wertbildenden Faktoren, wie z.B. geplante Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungskosten oder Ausgleichszahlungen, die das Kaufpreisniveau in hohem Maße beeinflussen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Zeitpunkt des Verkaufes konnte nicht festgestellt werden. Ein Zusammenhang der gezahlten Kaufpreise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage ist dagegen besonders bei Gewerbe-

immobilien immer gegeben. Im Einzelfall sollte stets eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Tab. 15 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne ¹⁹
Auswerteperitraum 2008 bis 2010			
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen²⁰	5	850 ... 7.245 m ² (Ø 3.025 €/m ²)	105 ... 235 €/m² (Ø 165 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Nutzung	9	1.265 ... 16.365 m ² (Ø 5.645 m ²)	115 ... 415 €/m² (Ø 200 €/m ²)
Allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	14	245 ... 8.090 m ² (Ø 2.955 m ²)	65 ... 120 €/m² (Ø 90 €/m ²)
Auswerteperitraum 2006 bis 2010			
Forschung und Wissenschaft (großflächig)	2	Ø 19.715 m ²	115 ... 120 €/m²
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	3	Ø 2.150 m ²	30 ... 80 €/m²

¹⁹ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

²⁰ in der Regel: 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

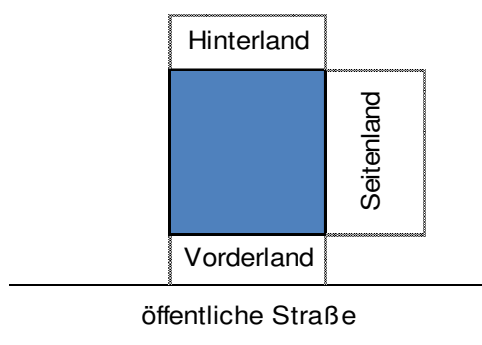
Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 16 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert, von denen 5 Kauffälle aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht mit in die Auswertung einbezogen werden konnten. Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit bis zur möglichen Bebauung bzw. durch die Unsicherheiten bei der Realisierung beeinflusst werden, können zu diesem Teilmarkt keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Tab. 16 Bauerwartungs- und Rohbauland – Bodenwertniveau

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Bodenwert
Auswerteperitraum 2008 bis 2010			
Bauerwartungsland			
Individueller Wohnungsbau	6	16 ... 39 % (Ø 28 %)	10 ... 95 €/m ² (Ø 55 €/m ²)
Gewerbliche Bauflächen	10	9 ... 14 % (Ø 12 %)	20 ... 30 €/m ² (Ø 25 €/m ²)
Rohbauland			
Individueller Wohnungsbau	10	23 ... 76 % (Ø 47 %)	35 ... 230 €/m ² (Ø 95 €/m ²)
Gewerbliche Bauflächen	5	12 ... 37 % (Ø 22 %)	25 ... 60 €/m ² (Ø 45 €/m ²)
Auswerteperitraum 2006 bis 2010			
Geschosswohnungsbau	4	39 ... 59 % (Ø 51 %)	70 ... 105 €/m ² (Ø 90 €/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 Auslastung erhöhen bzw. einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.



In den **Jahren 2008 bis 2010** wurden 107 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 26 Kauffälle von überbauten Flächen. In Auswertung der verwertbaren Kauffälle nach dem Verhältnis zwischen dem Kaufpreis pro Quadratmeter und dem jeweiligen Bodenrichtwert ergaben sich nachfolgende Werte:

Tab. 17 Arrondierungsflächen – Verhältnis Kaufpreis zum Bodenrichtwert

			Bodenrichtwertniveau		
			bis 100 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	ab 190 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			12	35	25
Durchschnittlicher Kaufpreis			40 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	---	41 %	30 %
		Spanne	---	21 ... 60 %	11 ... 68 %
	Seitenland	Ø	37 %	45 %	32 %
		Spanne	14 ... 52 %	10 ... 100 %	15 ... 47 %
	Hinterland	Ø	53 %	46 %	57 %
		Spanne	41 ... 64 %	9 ... 100 %	10 ... 100 %

In Auswertung der Zukäufe wurden im Auswertungszeitraum 21 verwertbare Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 64 % vom Bodenrichtwert gezahlt wurden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV²¹).

Obwohl rund 56 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering. Im Jahr 2010 wurde auf diesem Teilmarkt eine Fläche von 141,1 ha (- 16 %) für 0,5 Mio. € (- 32 %) umgesetzt.

Tab. 18 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Anzahl der Vertragsvorgänge 2010

	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forsten
Anzahl der Vertragsvorgänge	68	29	18	4	13
Tendenz zum Vorjahr ²²	↘	→	↓	↑	↘

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) 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.

In den Jahren 2008 bis 2010 wurden vier Grundstücke mit **Dauerkulturen** zu 0,39 €/m² bis 0,73 €/m² (**Ø 0,61 €/m²**) im Bereich der Stadt Potsdam veräußert.

²¹ Immobilienwertermittlungsverordnung

²² Tendenzen: → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

Tab. 19 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – Kaufpreisspannen / Bodenrichtwerte

Nutzungsart	Vertrags- vorgänge	Preisniveau	Boden- punkte	Bodenricht- wert 01.01.11 ²³
Auswertezeitraum 2009 bis 2010				
Ackerland	18	0,39 ... 0,62 €/m ²	25 ... 55	0,50 €/m²
Grünland	15	0,30 ... 0,50 €/m ²	20 ... 40	0,39 €/m²
Forsten (mit Aufwuchs)	5	0,20 ... 0,39 €/m ²		0,22 €/m²

Im Potsdamer Umland wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Höhe von 0,33 €/m² für Ackerland, 0,26 €/m² für Grünland und 0,24 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen veröffentlicht. Im Landkreis Havelland betragen die Bodenrichtwerte angrenzend an Potsdam 0,46 bis 0,53 €/m² für Ackerland, 0,32 bis 0,36 €/m² für Grünland und 0,15 bis 0,20 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Aufwuchs).

²³ Erläuterungen bzw. Entwicklungen zu Bodenrichtwerten ab Seite 70

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 20 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		verwertbare Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertezeitraum 2008 bis 2010			
Garten- und Erholungsflächen	inneres Stadtgebiet ²⁴	13	4,50 ... 29,00 €/m² (Ø 18,00 €/m ²)
	äußeres Stadtgebiet ²⁴ (Stadttrandlage)	11	2,50 ... 25,00 €/m² (Ø 12,00 €/m ²)
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	5	1,50 ... 18,00 €/m² (Ø 13,00 €/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.

Für **Zukäufe von Hausgärten** wurden in den letzten fünf Jahren 43 Kauffälle für den Bereich der Stadt Potsdam registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 16 % des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland.

7.2 Verkehrsflächen

Tab. 21 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzung vorher	verwertbare Verkäufe	Kaufpreisspanne
Auswertezeitraum 2008 bis 2010		
Bauland	24	27 ... 114 % (Ø 49 %) vom Bodenrichtwertniveau
Landwirtschaftliche Flächen	30	0,45 ... 2,00 €/m ² (Ø 1,10 €/m ²)
Gemeinbedarfsflächen²⁵	15	0,35 ... 10,00 €/m ² (Ø 2,53 €/m ²)

²⁴ Erläuterungen zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

²⁵ rückständiger Grunderwerb

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 69.

8.1 Allgemeines

Abb. 28 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2010

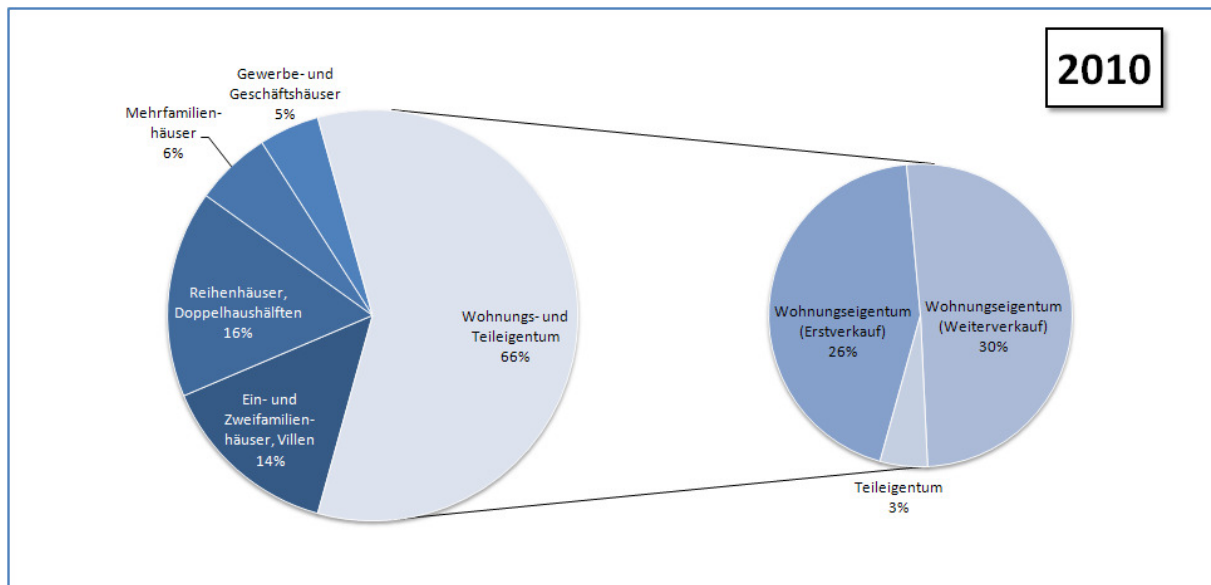


Abb. 29 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

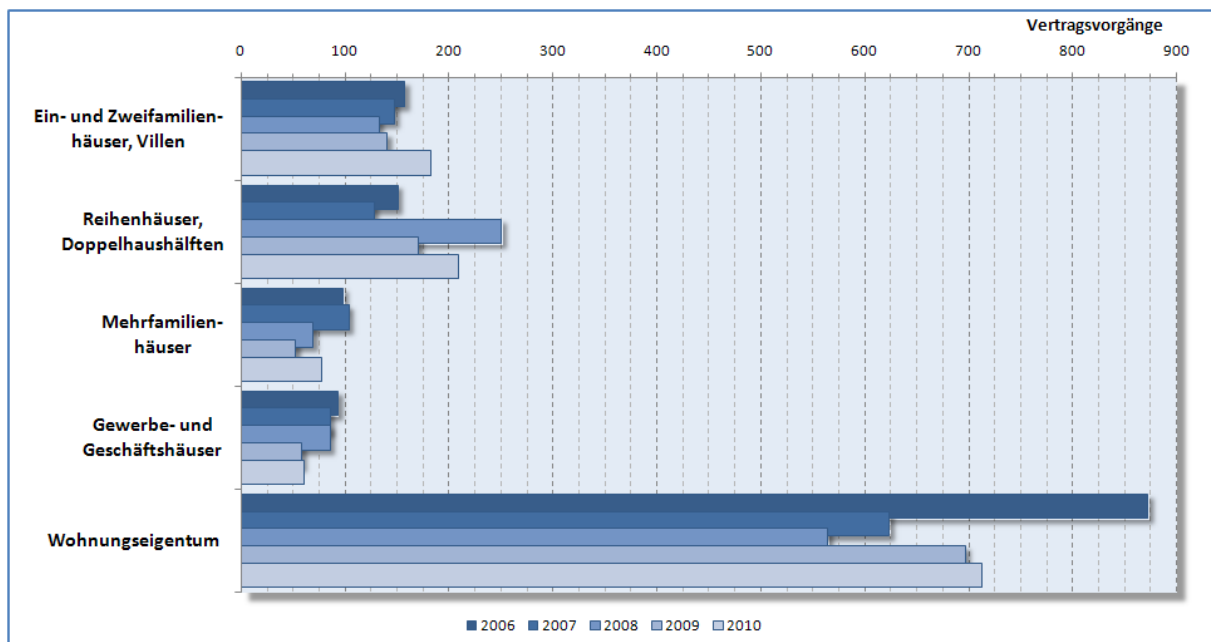


Abb. 30 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

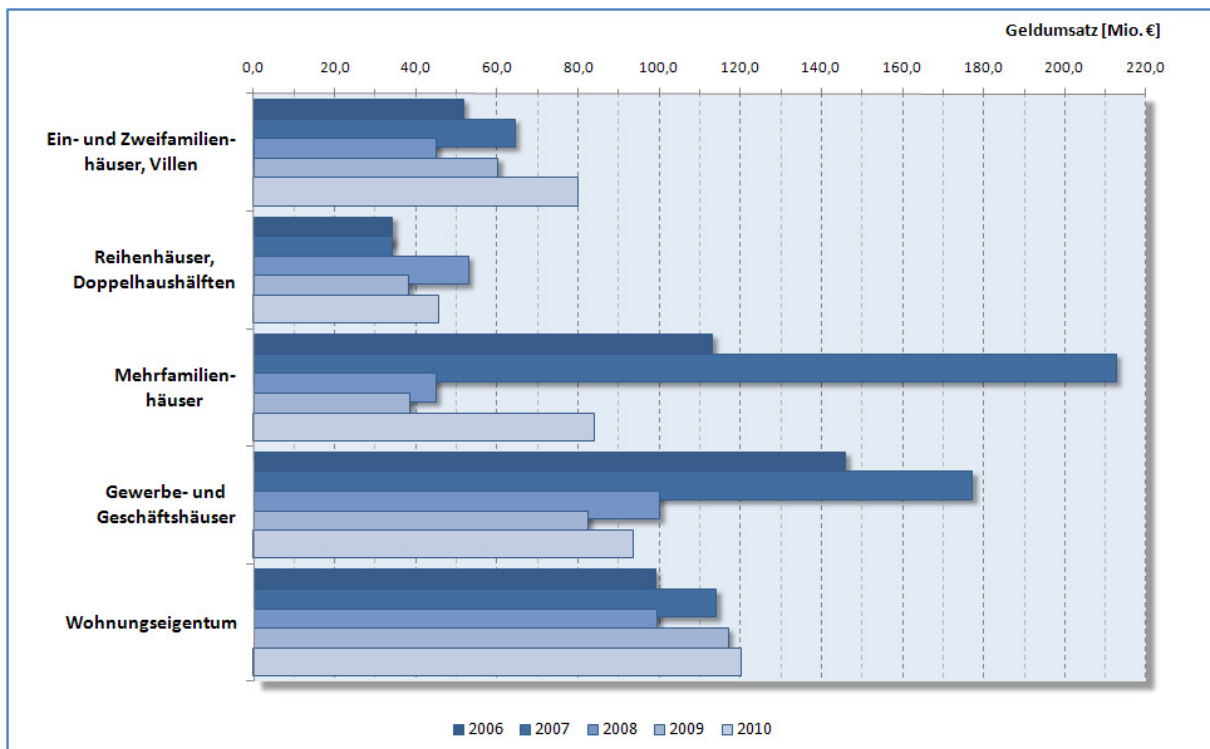
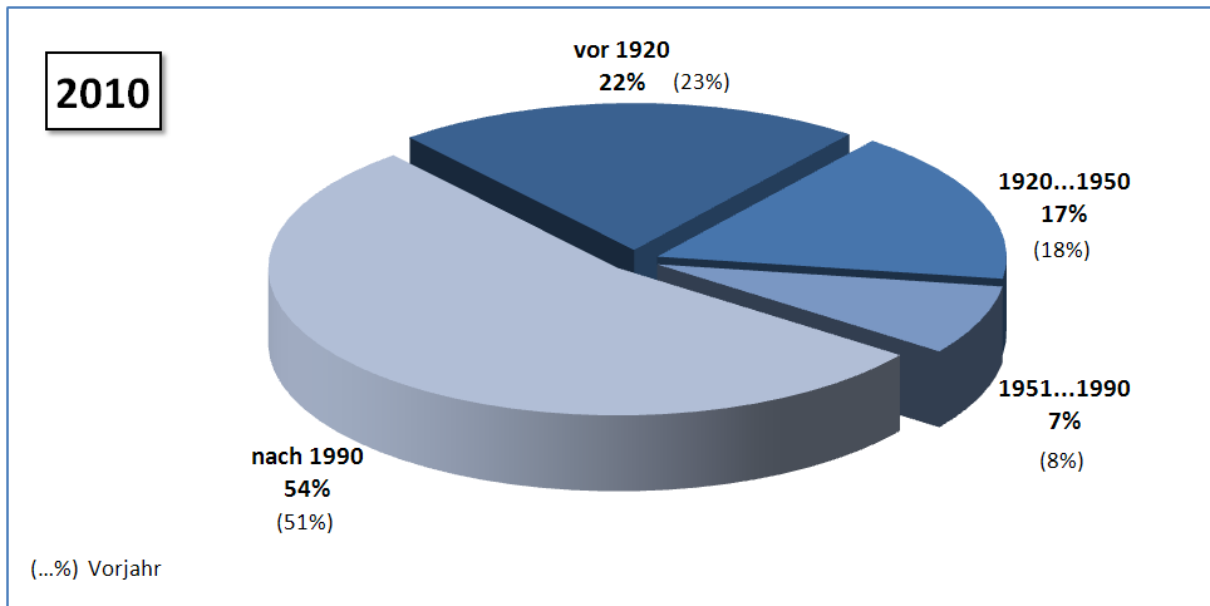


Abb. 31 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser²⁶

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Abb. 32 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau

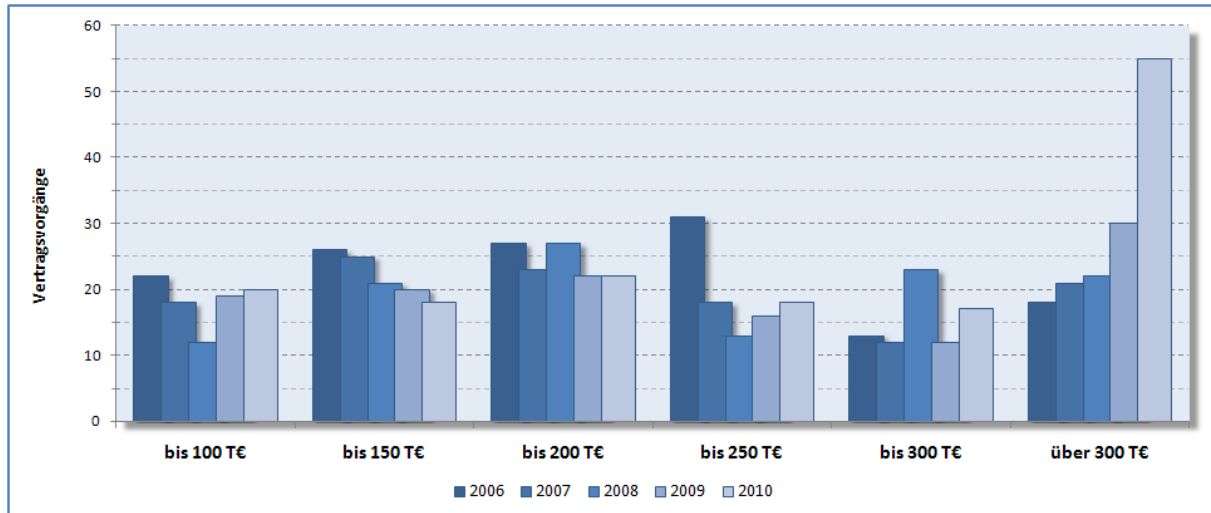
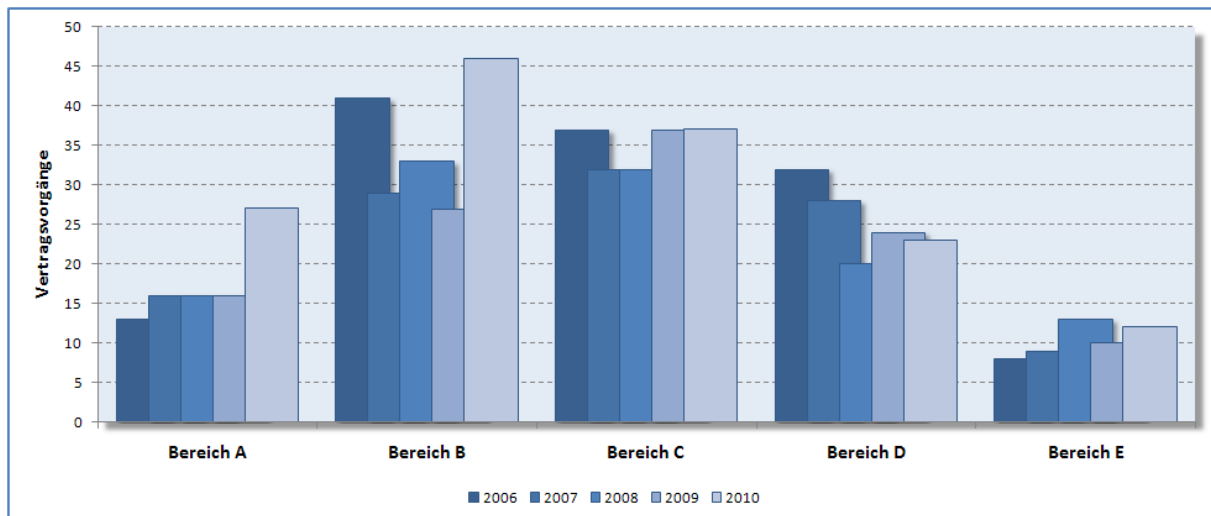


Abb. 33 Ein-, Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen²⁷



Im Berichtsjahr 2010 wechselten 144 Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 26 %) mit einem Umsatzvolumen von 40,5 Mio. € (+ 47 %) und einer Gesamtfläche von 12,6 ha (+ 10 %) den Eigentümer.

²⁶ Ausführungen und Auswertungen zu **Villen** auf Seite 68

²⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

Tab. 22 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau 2010

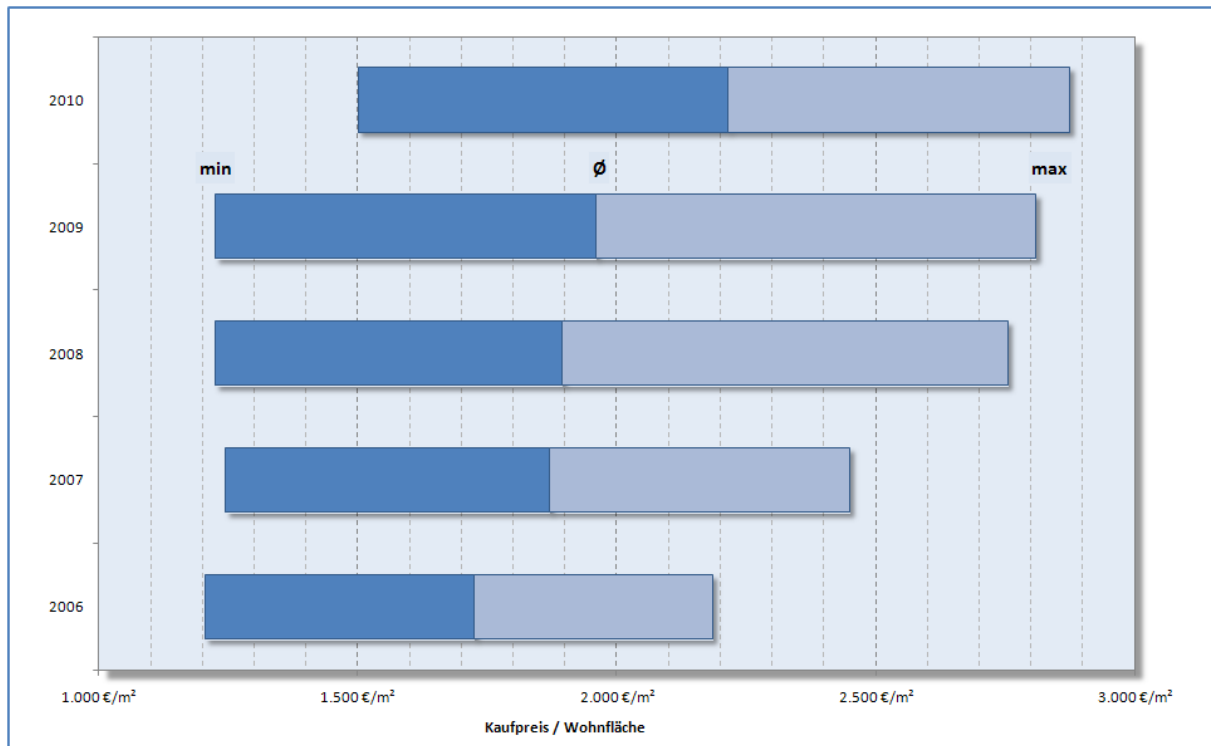
	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Baujahr bis 1990		
Verwertbare Kauffälle	19	31
Ø Grundstücksfläche	655 m ²	1.195 m ²
Ø Wohnfläche	140 m ²	175 m ²
Ø Kaufpreis ²⁸	298.200 €	205.800 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁸	1.500 ... 2.765 €/m² (Ø 2.135 €/m ²)	545 ... 1.870 €/m² (Ø 1.230 €/m ²)
ohne Keller	1.500 ... 2.685 €/m² (Ø 2.035 €/m ²)	545 ... 1.685 €/m² (Ø 1.110 €/m ²)
mit Keller	1.620 ... 2.765 €/m² (Ø 2.180 €/m ²)	560 ... 1.870 €/m² (Ø 1.265 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁹	↗	↑
Baujahr ab 1991		
Verwertbare Kauffälle	31 ³⁰	
Ø Grundstücksfläche	615 m ²	
Ø Wohnfläche	145 m ²	
Ø Kaufpreis ²⁸	326.000 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁸	1.615 ... 2.875 €/m² (Ø 2.290 €/m ²)	
ohne Keller	1.615 ... 2.785 €/m² (Ø 2.020 €/m ²)	
mit Keller	1.800 ... 2.875 €/m² (Ø 2.485 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ²⁹	↑	

²⁸ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

²⁹ Tendenzen: → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

³⁰ In dieser Stichprobe sind 17 Objekte mit Baujahr ab 2005 enthalten.

Abb. 34 Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und –mängeln



8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren herangezogen. Hierbei muss der vorläufig ermittelte Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV³¹), angepasst werden.

Veräußerungen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** in überwiegend mittlerer Wohnlage wurden nach dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert untersucht und **Sachwertfaktoren** (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.

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: 1,05
- lineare Alterswertminderung (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Gebäudealter, Gebäudezustand und Modernisierungsgrad
- Bodenwert = Bodenrichtwert * Grundstücksfläche * Anpassung (nach Grundstücksgröße³² oder Geschossflächenzahl³³)
- pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt, für Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes

📖 Im August 2010 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		2006 bis 2010	
Stichprobenumfang		151 Kauffälle	136 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	55 Objekte	
	1921 bis 1950	65 Objekte	
	1951 bis 1990	31 Objekte	
	1991 bis 2000		34 Objekte
	ab 2001		102 Objekte
Grundstücksfläche		240 bis 1.490 m ² (Ø 805 m ²)	280 bis 1.410 m ² (Ø 595 m ²)
Restnutzungsdauer		8 bis 60 Jahre (Ø 30 Jahre)	65 bis 80 Jahre (Ø 77 Jahre)
Sachwert ³⁴		47,5 bis 341,3 T€ (Ø 182,2 T€)	163,8 bis 552,7 T€ (Ø 313,7 T€)

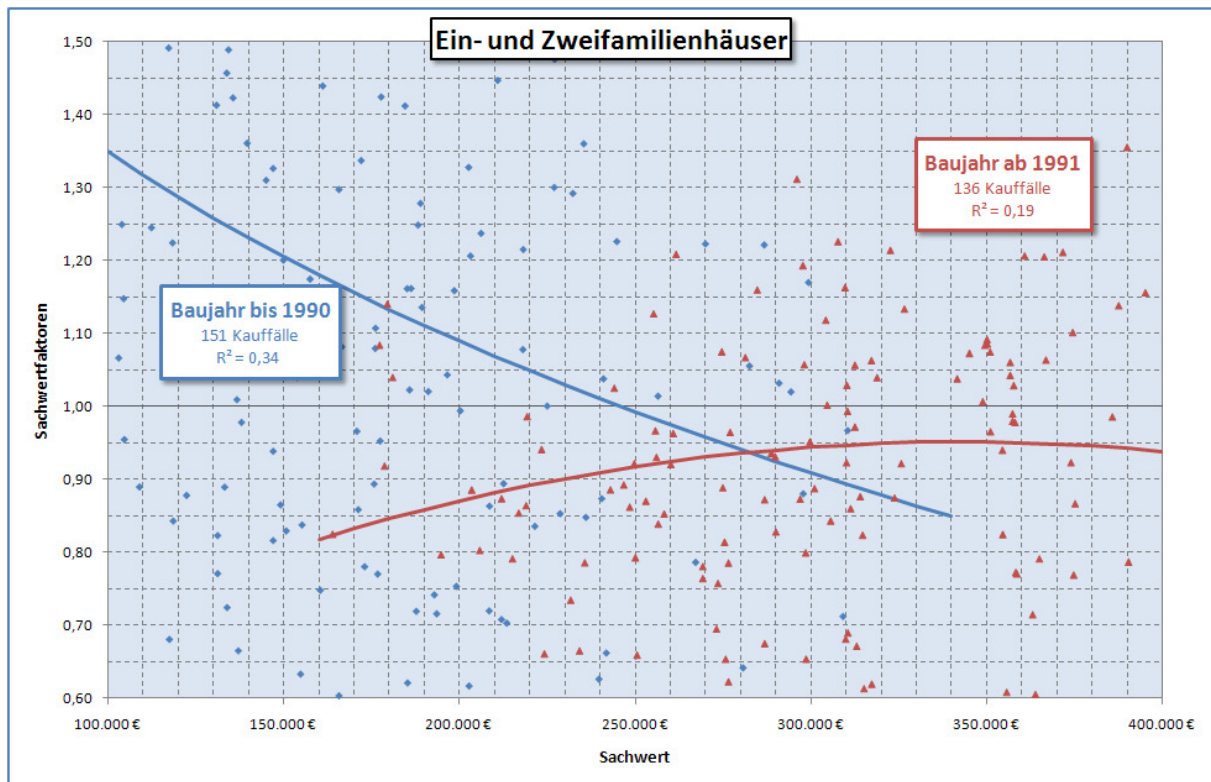
³¹ Immobilienwertermittlungsverordnung

³² Umrechnungskoeffizienten siehe Seite 29

³³ Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR 2006, Anlage 11

³⁴ T€ = 1.000 €

Abb. 35 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren



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

Bei den abgebildeten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr ab 1991 ist folgendes zu beachten: Bei diesen Immobilien handelt es sich hinsichtlich der jeweiligen Lagequalität innerhalb des Stadtgebietes und der Bauart der Häuser um einen sehr inhomogenen Bestand. Die hier ausgewiesenen Sachwertfaktoren sind das Ergebnis einer statistischen Auswertung von Verkäufen mit einer relativ großen Kaufpreisbandbreite (siehe Abb. 35). Sie stellen eine Orientierung dar; sind jedoch für die Beurteilung von einzelnen entsprechend bebauten Grundstücken einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

Tab. 24 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren

Sachwert	Sachwertfaktoren		Sachwert	Sachwertfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,35	---	300.000 €	0,91	0,94
150.000 €	1,20	0,80	350.000 €	0,84	0,95
200.000 €	1,09	0,87	400.000 €	---	0,94
250.000 €	0,99	0,92	450.000 €	---	0,91

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälfte

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2010 wurden 209 Verkäufe (+ 22 %) von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 45,7 Mio. € (+ 19 %) und einem Flächenumsatz von 7,5 ha (+ 23 %) registriert. Dabei wurden vorrangig Wohngebäude mit Baujahr ab 1991 veräußert. Tendenziell werden bei dieser Baujahresklasse die Grundstücke mit den kleinsten Grundstücksgrößen veräußert.

Abb. 36 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau

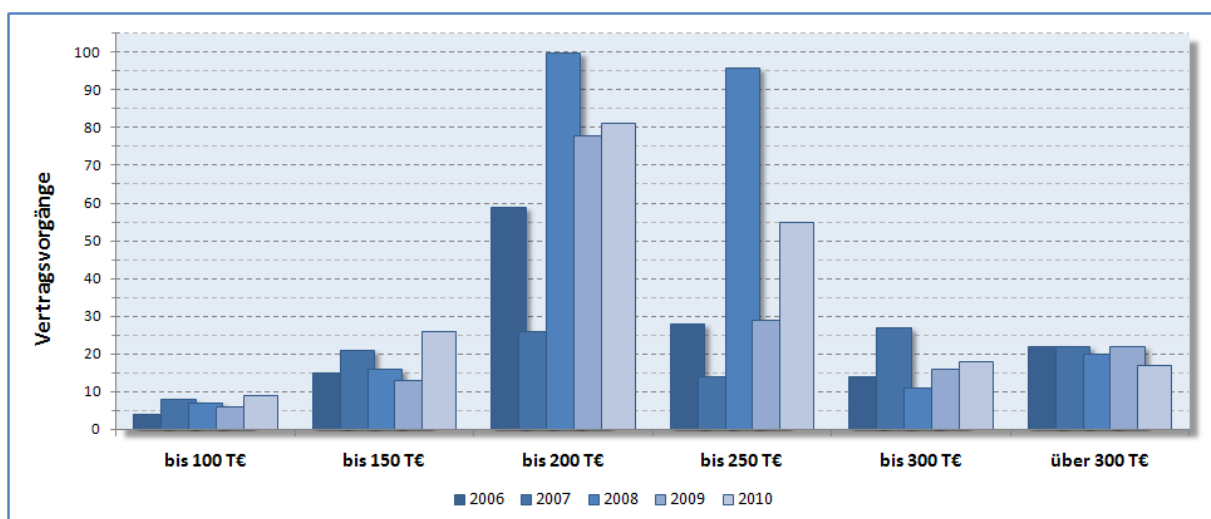
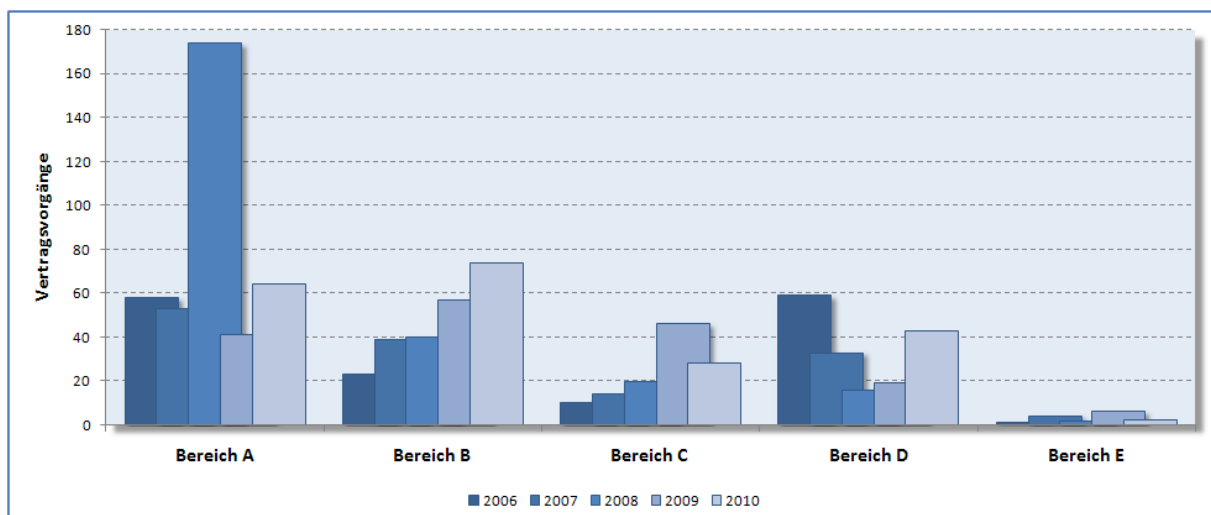


Abb. 37 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen³⁵



³⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 81

Tab. 25 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau 2010

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel		stärkere
Baujahr bis 1990			
Verwertbare Kauffälle	7	9	10
Ø Grundstücksfläche	290 m ²	600 m ²	690 m ²
Ø Wohnfläche	175 m ²	120 m ²	100 m ²
Ø Kaufpreis ³⁶	356.500 €	234.300 €	134.000 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³⁶	1.725 ... 2.430 €/m² (Ø 2.015 €/m ²)	1.490 ... 2.500 €/m² (Ø 1.995 €/m ²)	650 ... 1.865 €/m² (Ø 1.145 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ³⁷	↓	↑	↓
Baujahr ab 1991			
Verwertbare Kauffälle	68 ³⁸	66 ³⁹	
Ø Grundstücksfläche	220 m ²	315 m ²	
Ø Wohnfläche	135 m ²	115 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁶	197.300 €	208.500 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³⁶	1.145 ... 1.940 €/m² (Ø 1.480 €/m ²)	1.300 ... 2.500 €/m² (Ø 1.835 €/m ²)	
ohne Keller	1.155 ... 1.840 €/m² (Ø 1.485 €/m ²)	1.300 ... 1.960 €/m² (Ø 1.610 €/m ²)	
mit Keller	1.145 ... 1.940 €/m² (Ø 1.445 €/m ²)	1.310 ... 2.500 €/m² (Ø 2.000 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ³⁷	↘	↘	

Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden für das Berichtsjahr 2010 zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern mit stärkeren Bauschäden und –mängeln registriert.

³⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

³⁷ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

³⁸ In dieser Stichprobe sind 55 Objekte mit Baujahr ab 2005 enthalten.

³⁹ In dieser Stichprobe sind 24 Objekte mit Baujahr ab 2005 enthalten.

Abb. 38 Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel)

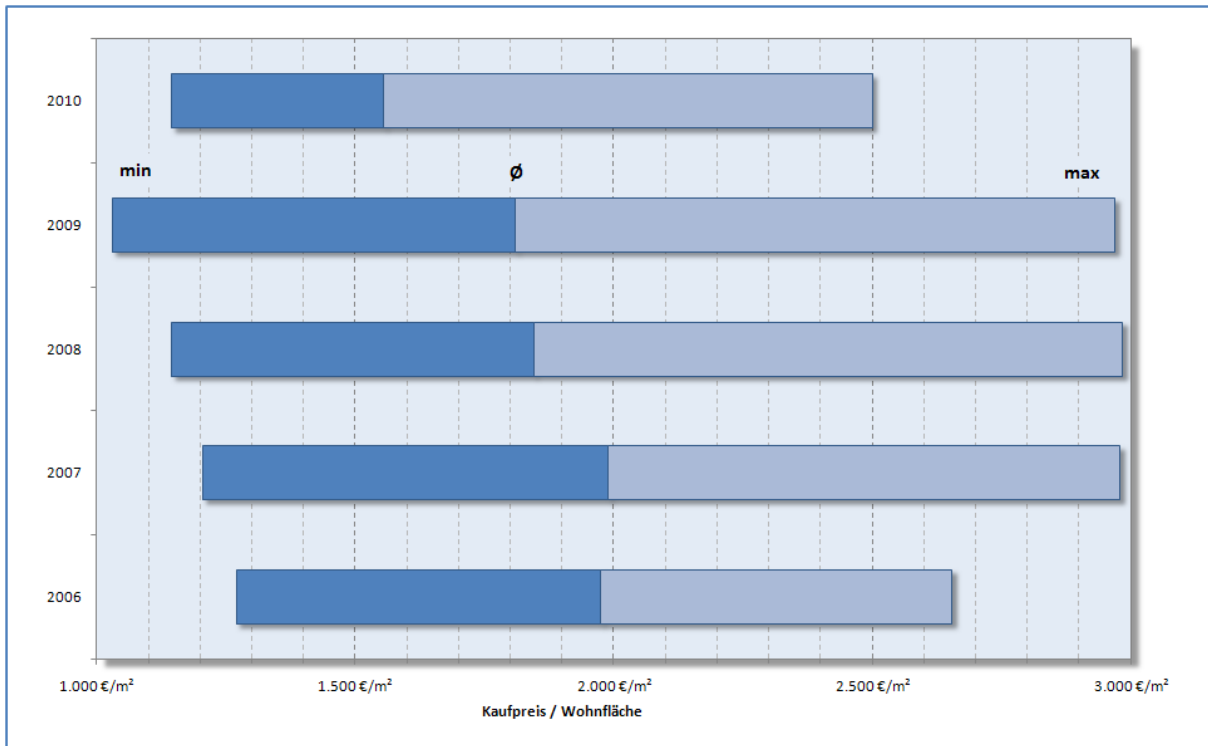
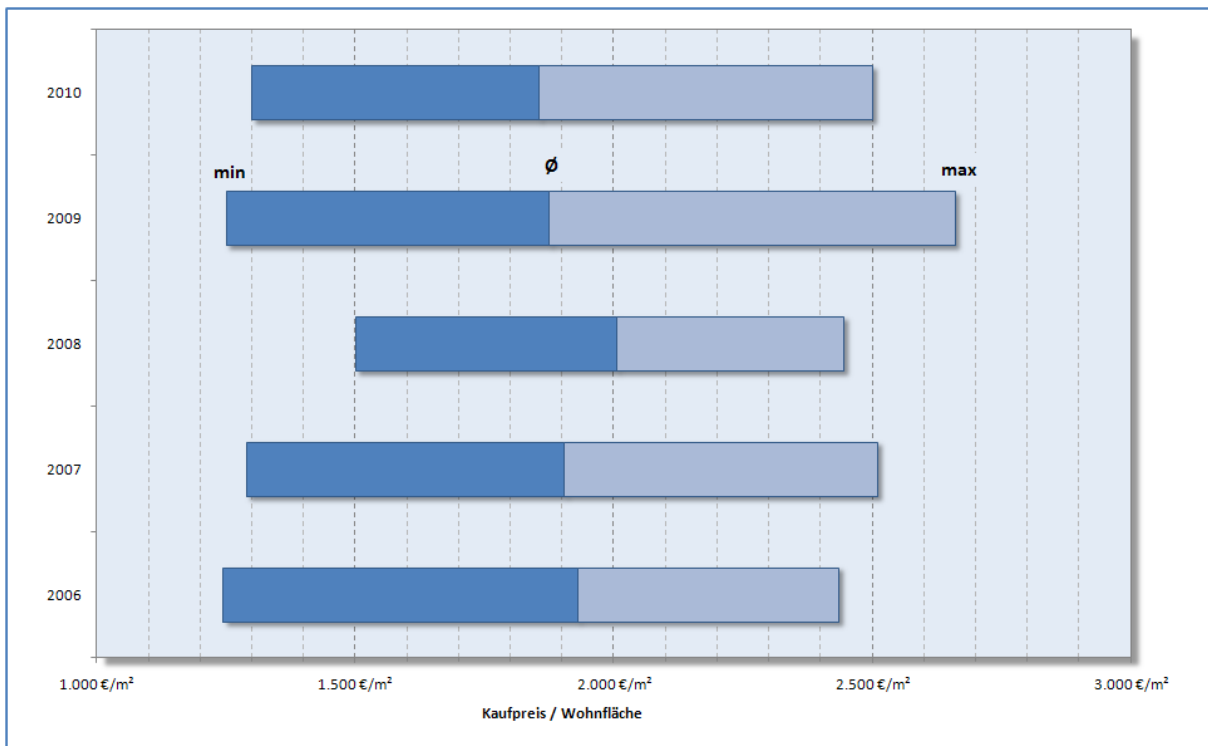


Abb. 39 Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel)



8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren herangezogen. Hierbei muss der vorläufig ermittelte Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 ImmoWertV⁴⁰), angepasst werden.

Veräußerte **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** in überwiegend mittlerer Wohnlage wurden nach dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert untersucht und **Sachwertfaktoren** 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 43.

Ausnahme: Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurden 14 % Baunebenkosten angesetzt.

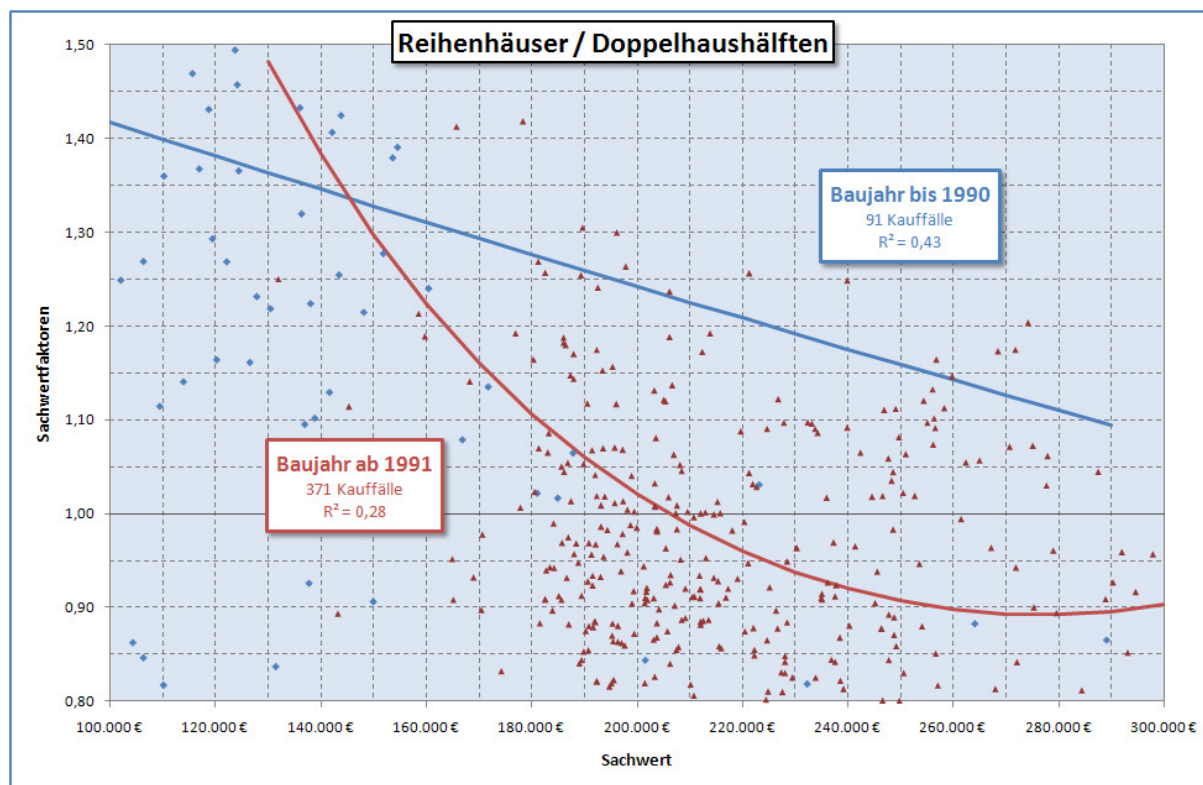
Tab. 26 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe

		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertezeitraum		2006 bis 2010	
Stichprobenumfang		91 Kauffälle	371 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	28 Objekte	116 Objekte
	1921 bis 1950	47 Objekte	
	1951 bis 1990	16 Objekte	
	1991 bis 2000		
	ab 2001		
Grundstücksfläche		105 bis 1.310 m ² (Ø 550 m ²)	105 bis 745 m ² (Ø 275 m ²)
Restnutzungsdauer		8 bis 60 Jahre (Ø 30 Jahre)	60 bis 80 Jahre (Ø 77 Jahre)
Sachwert ⁴¹		41,3 bis 289,1 T€ (Ø 133,9 T€)	130,5 bis 329,2 T€ (Ø 218,7 T€)

⁴⁰ Immobilienwertermittlungsverordnung

⁴¹ T€ = 1.000 €

Abb. 40 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren



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

Tab. 27 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren

Sachwert	Sachwertfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,42	---
150.000 €	1,33	1,30
200.000 €	1,24	1,02
250.000 €	1,16	0,91
300.000 €	1,08	0,90
350.000 €	---	1,01

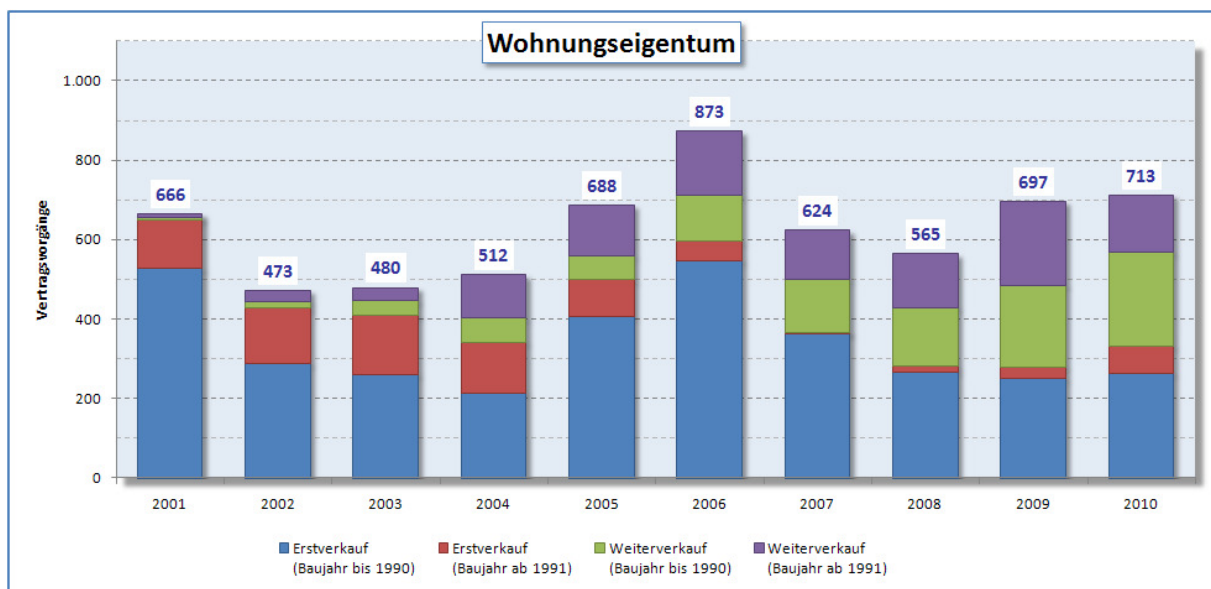
8.4 Wohnungseigentum

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. Informationen hierzu finden Sie auf Seite 59.

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.

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. 41 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



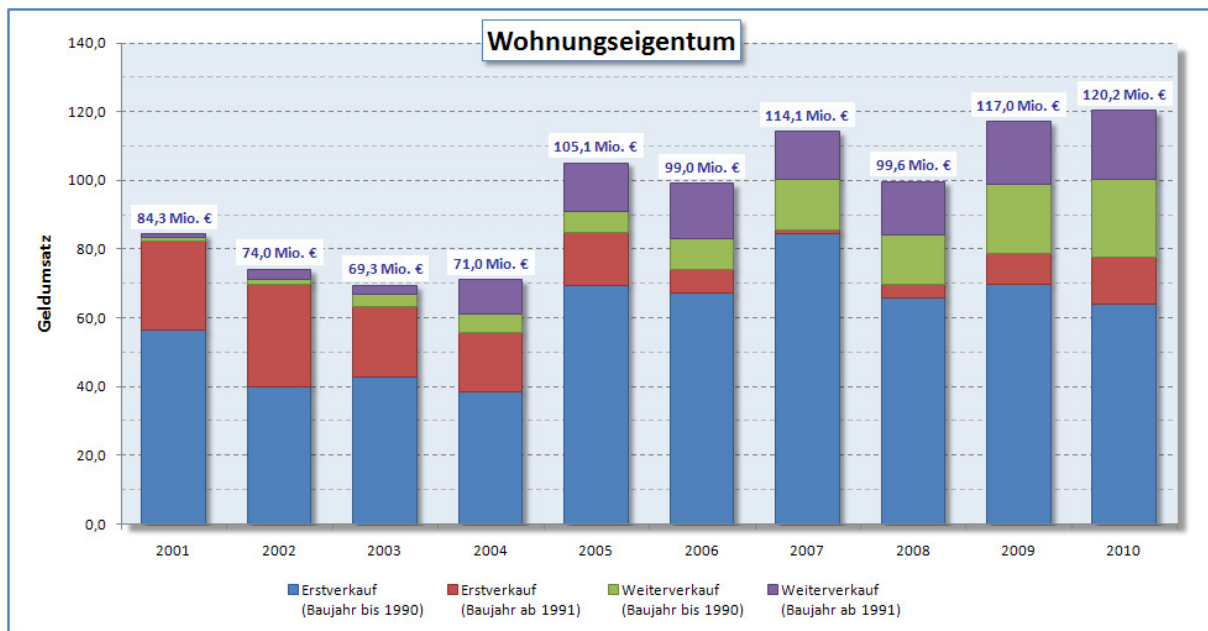
Nach einer starken Dominanz der Weiterverkäufe im Vorjahr, nähern sich die Umsatzzahlen von Erst- und Weiterverkäufen in 2010 einander wieder an. Trotz eines Umsatzrückganges von 9 % gegenüber 2009 gewinnen die Weiterverkäufe auf dem Potsdamer Wohnungs- und Teileigentumsmarkt immer mehr an Bedeutung und liegen mit einem Anteil von 55 % der

Vertragsvorgänge weiterhin über den Erstverkäufen. Während der Schwerpunkt bei den Erstverkäufen überwiegend in der Baujahresklasse „vor 1960“ lag, sind Weiterverkäufe ausgeglichen über alle Baujahresklassen zu finden.

Tab. 28 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2010

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr ⁴²	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr ⁴²
Wohnungseigentum		713	+ 2%	120,2 Mio. €	+ 3%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	263	↗	63,6 Mio. €	↘
	Baujahr ab 1991	67⁴³	↑	13,8 Mio. €	↑
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	121	↗	17,2 Mio. €	↑
	Baujahr 1960 bis 1990	116	↑	5,6 Mio. €	↑
	Baujahr ab 1991	144	↓	19,9 Mio. €	↗

Abb. 42 Wohnungseigentum – Geldumsätze

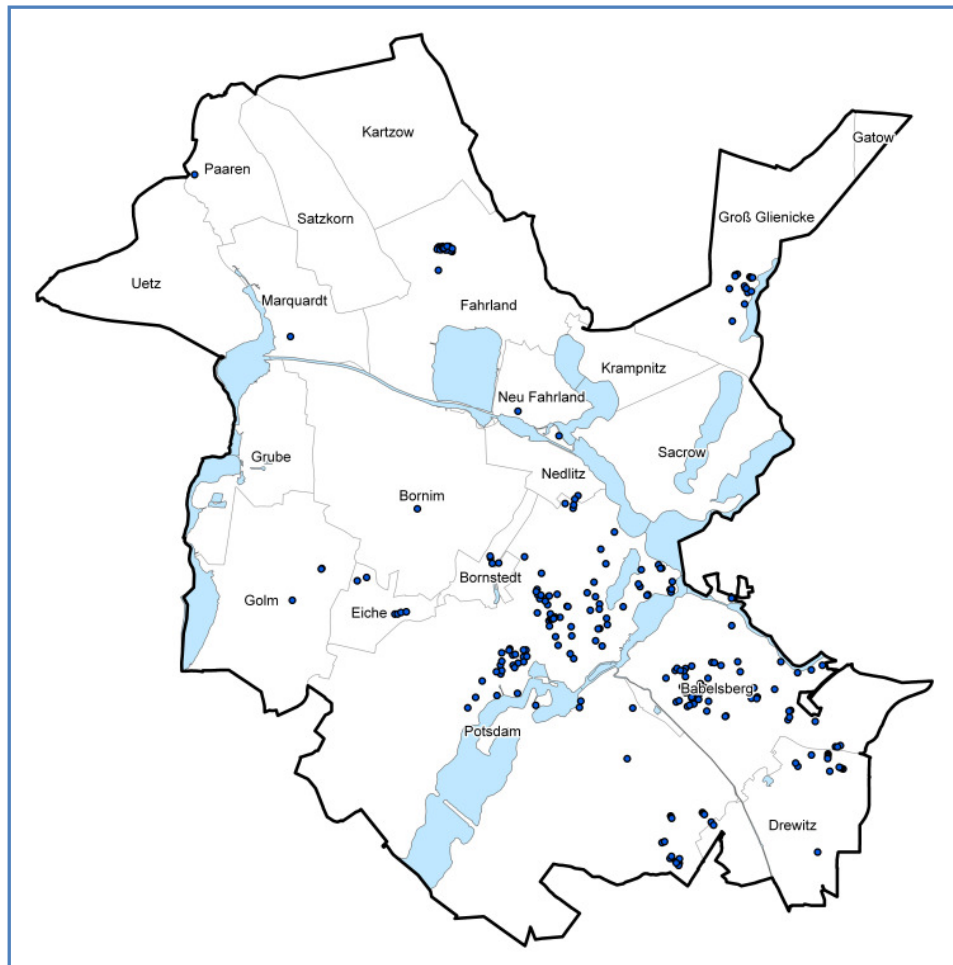


⁴² Tendenzen: → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

⁴³ In dieser Baujahresklasse sind 63 Objekte mit Baujahr ab 2005 enthalten.

36 % des Geldumsatzes beim Teilmarkt „Wohn- und Teileigentum“ wurden durch Weiterverkäufe realisiert. In 2010 wurden im Mittel 167.000 € pro Kaufvertrag umgesetzt – 8 % mehr als im Vorjahr, was aus der geringeren Anzahl an Weiterverkäufen im Vorjahr resultiert. **Bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum wurden durchschnittlich 60 % der Kaufpreise von Erstverkäufen erzielt.**

Abb. 43 Verteilung der Vertragsvorgänge von 2010

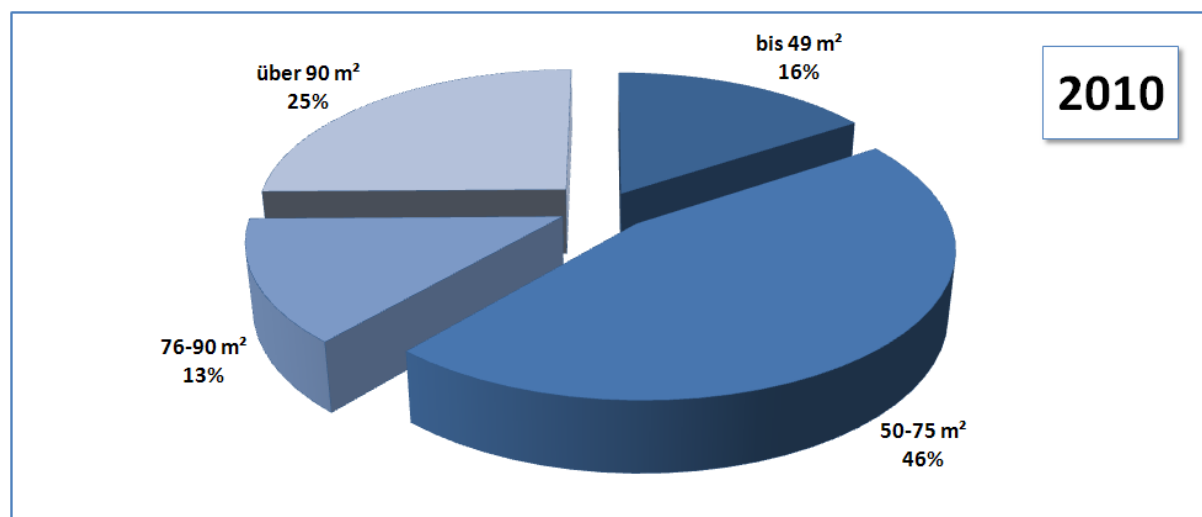


Der höchste Umsatz an Wohnungseigentum war im Stadtteil Potsdam, gefolgt von Babelsberg zu verzeichnen. In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie Groß Glienicke, Fahrland und Neu Fahrland, wurden nur 10 % der Verkäufe von Wohnungseigentum (69 Vertragsvorgänge) getätigt. Hierbei handelte es sich zu 97 % um Weiterverkäufe mit Kaufpreisen zu durchschnittlich 1.195 € pro Nutzfläche.

Im Jahr 2010 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche im Erstverkauf bei 3.160 €/m² – damit 3 % über dem Vorjahreswert – und im Weiterverkauf bei 1.770 €/m² (+ 9%). Die teuerste Eigentumswohnung wurde 2010 zu 5.940 €/m² (inkl. PKW-Stellplatz) veräußert. Des Weiteren wurde für Wohnungseigentum mit 80 bis 105 m² Wohn-

fläche in einem sanierten Altbauobjekt in der Berliner Vorstadt Kaufpreise von 3.900 bis 4.200 €/m² gezahlt. Hinweis: Diese Kauffälle sind als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr nicht in die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes eingeflossen.

Abb. 44 Wohnungseigentum – Verteilung der Veräußerungen nach Wohnungsgrößen



Im Berichtsjahr wurden wie in den Vorjahren überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 75 m² veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 9-Zimmer-Wohnung mit 425 m² Wohnfläche in einer neu errichteten Wohnvilla mit drei Wohneinheiten.

8.4.1 Preisniveau

Tab. 29 Wohnungseigentum – durchschnittliche Kaufpreise pro Wohnfläche

Baujahresklasse	Erstverkauf ⁴⁴		Weiterverkauf ⁴⁴	
	Ø Kaufpreis / Wfl.	Tendenz zum Vorjahr ⁴⁵	Ø Kaufpreis / Wfl.	Tendenz zum Vorjahr ⁴⁵
vor 1960	3.160 €/m ²	↘	1.770 €/m ²	↑
1960 bis 1990	---	---	860 €/m ²	→
ab 1991	2.900 €/m ²	↗	1.640 €/m ²	↑

⁴⁴ Erläuterungen siehe Seite 51

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

8.4.1.1 Erstverkauf

Tab. 30 Wohnungseigentum – Erstverkäufe

Lage ⁴⁶	Anzahl	Ø Wfl. ⁴⁷	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2010	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2009
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Wohnlage	57	75 m ²	1.555 ... 3.310 €/m ² (Ø 2.785 €/m ²)	2.315 ... 3.295 €/m ² (Ø 2.875 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	28	80 m ²	1.935 ... 3.555 €/m ² (Ø 3.075 €/m ²)	3.105 ... 3.960 €/m ² (Ø 3.570 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
gute bis sehr gute Wohnlage	19	105 m ²	2.630 ... 3.710 €/m ² (Ø 3.225 €/m ²)	2.360 ... 3.055 €/m ² (Ø 2.745 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam/ Bornstedter Feld	109	80 m ²	2.535 ... 3.610 €/m ² (Ø 3.225 €/m ²)	2.615 ... 3.395 €/m ² (Ø 3.120 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	45	85 m ²	2.215 ... 3.305 €/m ² (Ø 2.910 €/m ²)	Ø 2.940 €/m ²
Baujahr ab 1991				
Stadtteil Potsdam/ Bornstedter Feld	37	50 m ²	2.165 ... 2.740 €/m ² (Ø 2.520 €/m ²)	2.165 ... 2.965 €/m ² (Ø 2.565 €/m ²)


⁴⁶ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 82

⁴⁷ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.1.2 Weiterverkauf ⁴⁸

Tab. 31 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

Lage ⁴⁹	Anzahl	Ø Wfl. ⁵⁰	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2010	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2009
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Wohnlage	29	80 m ²	1.020 ... 2.655 €/m² (Ø 1.720 €/m ²)	1.070 ... 1.825 €/m ² (Ø 1.485 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	27	95 m ²	1.105 ... 2.790 €/m² (Ø 1.830 €/m ²)	1.235 ... 2.690 €/m ² (Ø 2.015 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
einfache bis mittlere Wohnlage	107	60 m ²	745 ... 1.225 €/m² (Ø 850 €/m ²)	805 ... 995 €/m ² (Ø 845 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
mittlere Wohnlage	72	70 m ²	485 ... 1.915 €/m² (Ø 1.330 €/m ²)	710 ... 1.695 €/m ² (Ø 1.135 €/m ²)
gute bis sehr gute Wohnlage	17	105 m ²	1.525 ... 3.060 €/m² (Ø 2.345 €/m ²)	1.720 ... 2.795 €/m ² (Ø 2.450 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)	24	80 m ²	1.060 ... 2.305 €/m² (Ø 1.685 €/m ²)	1.075 ... 2.295 €/m ² (Ø 1.640 €/m ²)
Baujahr ab 1991	4	55 m ²	1.120 ... 2.145 €/m² (Ø 1.560 €/m ²)	1.125 ... 1.490 €/m ² (Ø 1.290 €/m ²)

 Informationen zu Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im Zuge von Zwangsversteigerungen oder Notverkäufen sind auf Seite 69 zu finden.

⁴⁸ Erläuterungen siehe Seite 51

⁴⁹ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 82

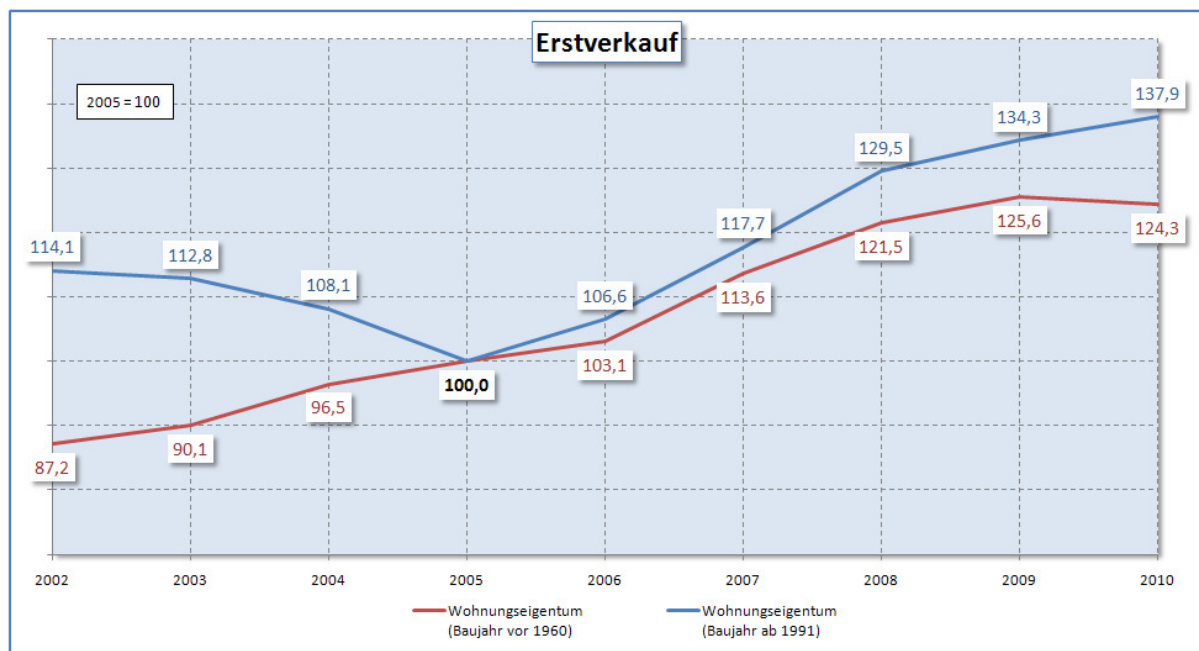
⁵⁰ Wohnfläche (Wfl.)

8.5 Preisentwicklung, Indexreihen

Mit Hilfe von Indexreihen lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 11 ImmoWertV⁵¹).

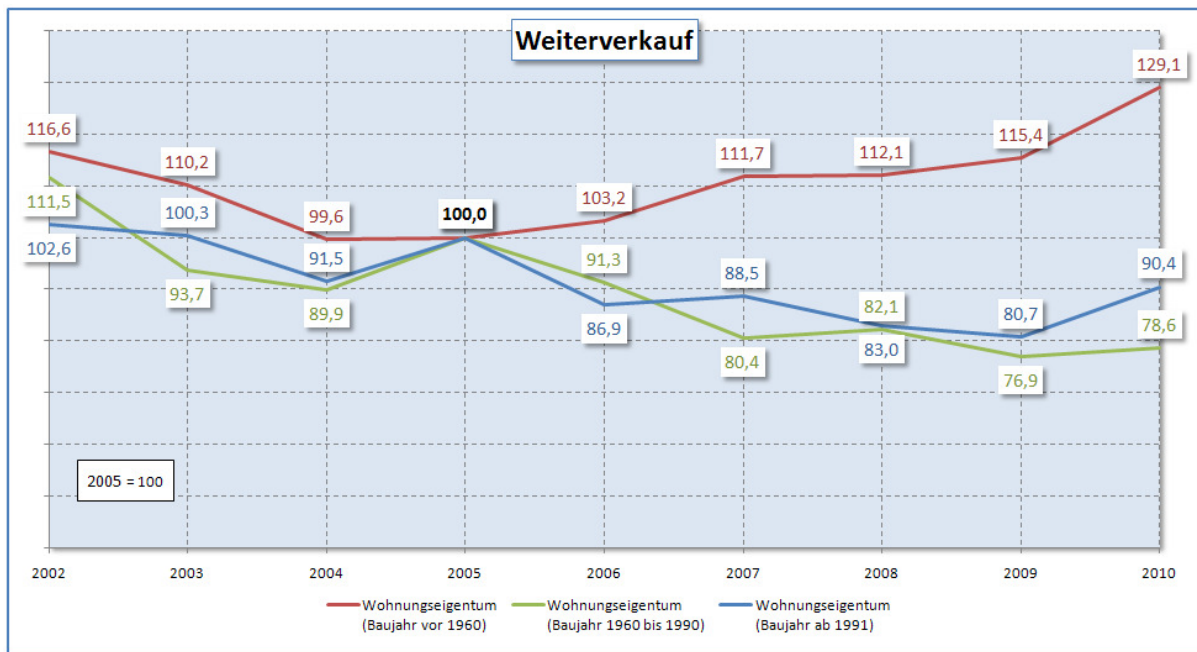
In statistischer Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam konnten die nachfolgenden Indizes zur Kaufpreisentwicklung von Wohnungseigentum, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Nach Eliminierung der Ausreißer standen für die Preisindexreihen „Erstverkauf“ insgesamt 3.113 Kauffälle und für die Preisindexreihe „Weiterverkauf“ insgesamt 1.315 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2010 zur Verfügung.

Abb. 45 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Erstverkauf



⁵¹ Immobilienwertvermittlungsverordnung

Abb. 46 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Weiterverkauf



8.6 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. 32 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau 2010

	Umsatz		Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge	38 ⁵²		- 66 %
Geldumsatz	5,2 Mio. €		- 31 %
Sondereigentum ⁵³	auswertbare Verträge	Ø Nutzfläche	Kaufpreisspanne pro Nutzfläche
Erstverkauf	3	100 m ²	1.205 ... 2.910 €/m² (Ø 2.315 €/m ²)
Weiterverkauf	6	105 m ²	735 ... 1.520 €/m² (Ø 1.005 €/m ²)

Tab. 33 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze 2010

	Offener PKW-Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	
Vertragsvorgänge	116	57	
		Erstverkauf	Weiterverkauf
Kaufpreisspanne	5.000 ... 9.800 €	13.500 ... 26.500 €	5.000 ... 18.900 €
Durchschnittlicher Kaufpreis	9.200 €	18.800 €	7.900 €
Tendenz zum Vorjahr ⁵⁴	↘	↓	↑

⁵² davon sind 71 % nachträgliche Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen

⁵³ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

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


8.7 Mehrfamilienhäuser

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

8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 34 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau 2010

	außerhalb von San / Entw ⁵⁵		innerhalb von San / Entw ⁵⁵	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Baujahr vor 1960				
Anzahl verwertbarer Kauffälle	7	21	3	8
Ø Grundstücksfläche	750 m ²	945 m ²	545 m ²	620 m ²
Ø Wohnfläche	520 m ²	715 m ²	675 m ²	505 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁶	1.010 €/m² ⇕ 1.850 €/m²	375 €/m² ⇕ 1.050 €/m²	760 €/m² ⇕ 2.840 €/m²	475 €/m² ⇕ 1.110 €/m²
Ø Kaufpreis / Nutzfläche	1.405 €/m ²	555 €/m ²	1.615 €/m ²	650 €/m ²
Tendenz zum Vorjahr ⁵⁷	↑	↓	↑	↑
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche⁵⁶	750 €/m² ⇕ 1.365 €/m²	305 €/m² ⇕ 840 €/m²	605 €/m² ⇕ 2.215 €/m²	355 €/m² ⇕ 770 €/m²
Ø Kaufpreis / Geschossfläche	1.070 €/m ²	440 €/m ²	1.265 €/m ²	485 €/m ²

 Es wurden keine Ufergrundstücke bei den Auswertungen für Tab. 34 berücksichtigt.

⁵⁵ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

⁵⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁵⁷ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

Für die Baujahresklassen „1960 bis 1990“ und „ab 1991“ lagen im Berichtsjahr zu wenige, verwertbare Verkaufsfälle vor. Bei Paketverkäufen (Portfolios) wurden in der Baujahresklasse „1960 bis 1990“ Kaufpreise in Höhe von durchschnittlich 935 €/m²-Nutzfläche für sanierte Objekte erzielt.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 ImmoWertV⁵⁸).


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. Eine zeitliche Abhängigkeit konnte im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden.

8.7.2.1 Landeseinheitliche Rahmenbedingungen

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

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

 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)⁵⁹ und ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
- objekttypische Grundstücksgröße bzw. Bodenwert
- Rohertrag: tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten

⁵⁸ Immobilienwertermittlungsverordnung

- Gesamtnutzungsdauer: bis 80 Jahre
- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen⁶⁰
- Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:	<i>Wohnen</i>	entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁶¹
	<i>Gewerbe</i>	240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
Instandhaltungskosten:	<i>Wohnen</i>	entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
	<i>Gewerbe</i>	2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
Mietausfallwagnis:	<i>Wohnen</i>	2%
	<i>Gewerbe</i>	4%

8.7.2.2 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. 35 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20%)
Auswerteperiodenraum	2008 ... 2010
Stichprobenumfang	24 Kauffälle
Restnutzungsdauer	20 ... 70 Jahre (Ø 40 Jahre)
Nutzfläche	285 ... 9.580 m ² (Ø 1.945 m ²)
Ø Nettokaltmiete (Wohnen)	4,05 ... 11,00 €/m ² (Ø 6,20 €/m ²)
Rohertragsfaktor	10,3 ... 19,7 (Ø 14,3)
Liegenschaftszinssätze	2,6 ... 7,1 %

⁵⁹ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

⁶⁰ Das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

⁶¹ 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. 36 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		4,4 %
RND ⁶²	20 bis 40 Jahre	Ø 4,0 %
	41 bis 80 Jahre	Ø 5,4 %

Der gebietsübergreifende Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im Mittel 5,7 %. In diese Analyse sind 89 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 eingegangen. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

⁶² Restnutzungsdauer

8.8 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 %.

8.8.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2010 haben 47 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 79,1 Mio. € und 8,1 ha den Eigentümer gewechselt. Trotz annähernd gleicher Vertragszahlen ist der Geldumsatz um 23 % gestiegen.

Tab. 37 Wohn- und Geschäftshäuser

	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Auswertejahr 2010		
Verwertbare Kauffälle	16	6
Baujahre	1735 ... 2010 ⁶³	1735 ... 1900
Ø Grundstücksfläche	740 m ²	385 m ²
Ø Nutzfläche	815 m ²	430 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁶⁴	515 ... 1.905 €/m² (Ø 1.270 €/m ²)	550 ... 1.060 €/m² (Ø 740 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁶⁵	↘	↑
Preisspanne Kaufpreis / Geschossfläche⁶⁴	450 ... 1.385 €/m² (Ø 990 €/m ²)	435 ... 790 €/m² (Ø 555 €/m ²)

Ca. 68 % der Veräußerungen befinden sich in den Stadtzentren von Potsdam und Babelsberg. Der Spitzenpreis für ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus lag im Berichtsjahr bei 5.650 €/m² Nutzfläche.

⁶³ überwiegend sanierter Altbau

⁶⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁶⁵ Tendenzen: → ±2% ↗ bis ±10% ↓↑ über ±10%

Tab. 38 Geschäftshäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertezeitraum 2008 bis 2010		
Verwertbare Kauffälle	11	8
Baujahre	1760 ... 1999 ⁶⁶	1760 ... 1970
Ø Grundstücksfläche	1.685 m ²	1.560 m ²
Ø Nutzfläche	1.370 m ²	580 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁶⁴	585 ... 2.770 €/m² (Ø 1.300 €/m ²)	270 ... 825 €/m² (Ø 655 €/m ²)

Tab. 39 Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertezeitraum 2008 bis 2010		
Verwertbare Kauffälle	5	6
Baujahre	1900 ... 2009	1930 ... 1980
Ø Grundstücksfläche	7.265 m ²	2.725 m ²
Ø Nutzfläche	4.460 m ²	1.250 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁶⁴	630 ... 2.600 €/m² (Ø 1.700 €/m ²)	160 ... 920 €/m² (Ø 425 €/m ²)

8.8.2 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 61 ff.

⁶⁶ überwiegend sanierter Altbau

Tab. 40 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Auswertezeitraum	2008 ... 2010	
Stichprobenumfang	34 Kauffälle	7 Kauffälle
Restnutzungsdauer	25 ... 70 Jahre (Ø 35 Jahre)	20 ... 40 Jahre (Ø 28 Jahre)
Gewerbemietanteil	21 ... 77 % (Ø 51 %)	82 ... 100 % (Ø 93 %)
Nutzfläche	305 ... 1.970 m ² (Ø 865 m ²)	255 ... 1.635 m ² (Ø 540 m ²)
Ø Nettokaltmiete	4,60 ... 14,70 €/m ² (Ø 8,50 €/m ²)	7,00 ... 30,80 €/m ² (Ø 13,00 €/m ²)
Rohertragsfaktor	8,3 ... 19,4 (Ø 13,6)	9,8 ... 16,6 (Ø 13,4)
Liegenschaftszinssätze	2,9 ... 8,4 %	4,0 ... 6,6 %

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

Tab. 41 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

		Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		5,2 %	5,3 %
RND ⁶⁷	20 bis 40 Jahre	Ø 4,9 %	Ø 5,3 %
	41 bis 80 Jahre	Ø 6,7 %	---

Der gebietsübergreifende Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil ≥ 20 ... < 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im Mittel 6,1 %. In diese Analyse sind 77 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 eingegangen. Der Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im Mittel 7,4 %. Für diese Auswertung standen 27 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu

⁶⁷ Restnutzungsdauer (RND)

können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.9 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei diesem Teilmarkt wurden im Jahr 2010 14 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 5,3 ha und einem Geldumsatz von 14,5 Mio. € registriert.

Aufgrund von wenigen verwertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Gewerbenutzung können für diesen Teilmarkt keine detaillierten 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. 42 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gebäudeart	Anzahl der Vertragsvorgänge	Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁶⁸
Auswertzeitraum 2008 bis 2010		
Allgemeine gewerbliche Objekte	9	250 ... 770 €/m² (Ø 435 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Objekte (Hotel/Gastronomie)	4	385 ... 1.455 €/m² (Ø 930 €/m ²)

⁶⁸ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

8.10 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. 43 Villen – Kaufpreisniveau

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Auswertezeitraum 2008 bis 2010		
Verwertbare Kauffälle (davon mit Wasserzugang)	36 (12)	25 (10)
Baujahre	1870 ... 2009	1790 ... 1935
Ø Grundstücksfläche	1.770 m ²	2.200 m ²
Ø Nutzfläche	480 m ²	540 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁶⁹	1.390 ... 7.275 €/m² (Ø 3.385 €/m ²)	475 ... 3.445 €/m² (Ø 1.620 €/m ²)
Grundstücke ohne Wasserzugang	1.390 ... 4.785 €/m ² (Ø 2.550 €/m ²)	475 ... 2.805 €/m ² (Ø 1.170 €/m ²)
Ufergrundstücke ⁷⁰	1.765 ... 7.275 €/m ² (Ø 5.050 €/m ²)	780 ... 3.445 €/m ² (Ø 2.290 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche⁶⁹	1.110 ... 5.790 €/m² (Ø 2.650 €/m ²)	355 ... 2.755 €/m² (Ø 1.260 €/m ²)

Im Berichtsjahr 2010 wurde die teuerste Villa für rund 7.000 €/m²-Nutzfläche veräußert. Sie liegt im Stadtteil Potsdam. Im Stadtteil Babelsberg betrug der höchste Kaufpreis eines Objektes dieses Teilmarktes 5.100 €/m²-Nutzfläche.

⁶⁹ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

⁷⁰ Grundstücke mit direktem Wasserzugang bzw. durch Uferstreifen getrennt

8.11 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).

Tab. 44 Zwangsversteigerung / Notverkauf⁷¹ – Umsätze, Kaufpreis/Verkehrswert

	Gesamt	Tendenz zum Vorjahr	Teilmärkte		
			Bauland	Bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum
Vertragsvorgänge	79	+ 18%	3	13	62
Geldumsatz	15,2 Mio. €	- 6%			
Verhältnis Kaufpreis / Verkehrswert			---	90 ... 172 % (Ø 131 %)	42 ... 83 % (Ø 69%)

Mit einem Marktanteil von 2,8 % am Gesamtgeldumsatz (4,1 % im Vorjahr) spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe weiterhin nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Tab. 45 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Kaufpreise für Wohnungseigentum

Objekte ⁷²		Anzahl	Ø Wfl. ⁷³	Preisspanne Kaufpreis / Wfl.
Baujahr vor 1960	gute bis sehr gute Wohnlage	23	95 m ²	970 ... 1.475 €/m² (Ø 1.310 €/m ²)
	mittlere Wohnlage	16	70 m ²	480 ... 1.575 €/m² (Ø 870 €/m ²)
Baujahr ab 1991	San / Entw ⁷⁴	18	65 m ²	750 ... 1.000 €/m² (Ø 840 €/m ²)

⁷¹ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

⁷² Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 82

⁷³ Wohnfläche (Wfl.)

⁷⁴ Sanierungsgebiete (San) / Entwicklungsbereiche (Entw)

9 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücke, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit einem bestimmten Entwicklungszustand und wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und dienen zur Marktorientierung.**

In bebauten Gebieten ist der Wert ermittelt worden, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben würde. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem BauGB⁷⁵ erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 (9) BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03.12.1990 hergestellt worden sind. Für weitere Ausbaumaßnahmen kommt die Erhebung von Beiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht und die Höhe ist bei der Gemeinde zu erfragen.

Des Weiteren werden Bodenrichtwerte grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes, nicht aber der Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

9.1 Gesetzlicher Auftrag


Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg leitet sich aus den §§ 193 und 196 BauGB in Verbindung mit der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) ab.

⁷⁵ Baugesetzbuch (BauGB)

Seit 01.01.2010 erfolgt die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Lagewerten und wertbeeinflussenden Merkmalen in digitaler Form im Internet (zurzeit unter www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm). Über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

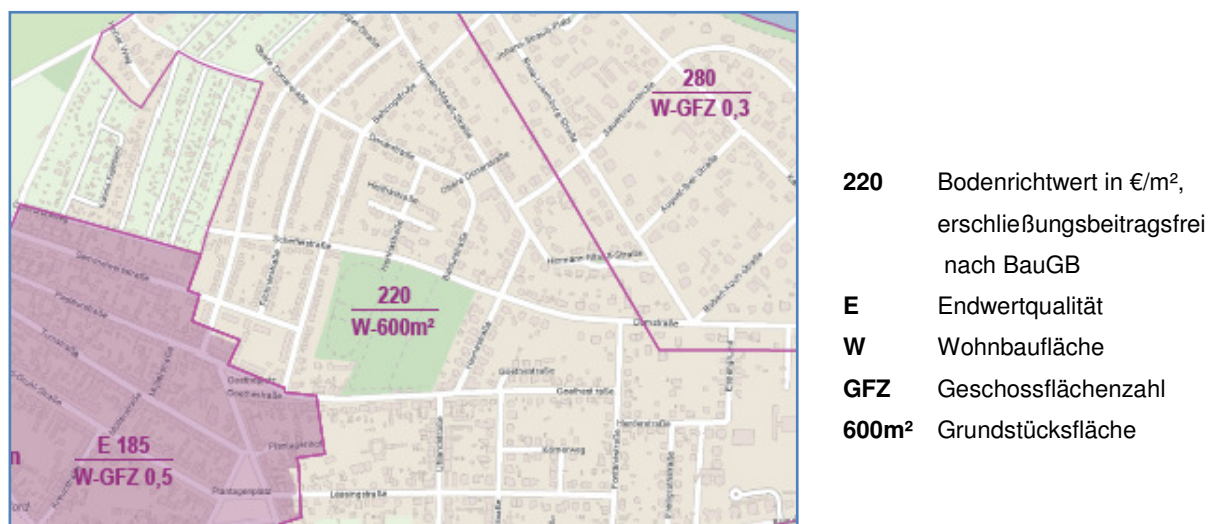
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2011 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam **75 Bodenrichtwerte für Bauland**⁷⁶ zum **Stichtag 01.01.2011** ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland mit einer typischen Geschossflächenzahl (GFZ) oder einer typischen Grundstücksfläche abgestellt.

 Es liegen keine eigenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten⁷⁷ für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) vor.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁷⁸ erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte, abgestellt auf Anfangs- oder Endwertqualität, beschlossen und veröffentlicht.

Abb. 47 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2011)

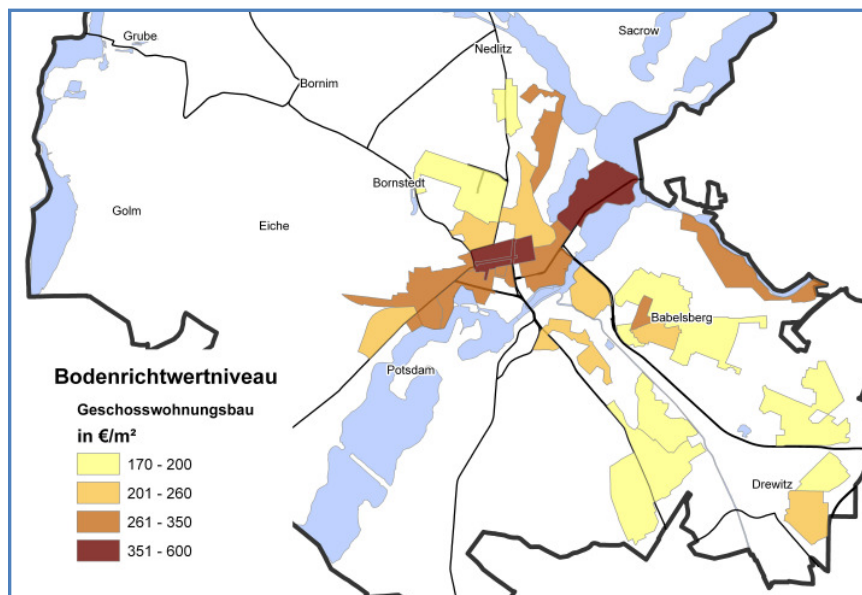


⁷⁶ Definition von Bauland auf Seite 23

⁷⁷ Empfehlung: Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006, Anlage 11

⁷⁸ Baugesetzbuch (BauGB)

Abb. 48 Bodenrichtwertniveau – Geschosswohnungsbau / gemischte Nutzung




Entsprechend der Lage und der Grundstücksart sind in den nachfolgenden Tabellen einige **lagetypische Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertspannen** dargestellt, die das Potsdamer Grundstückspreisniveau von 2010 widerspiegeln.

Tab. 46 Bodenrichtwerte – Preisniveau 01.01.2011

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁷⁹
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage		230 ... 290 €/m ²	↑
mittlere Wohnlage		110 ... 190 €/m ²	→
städtische Randlage		30 ... 90 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Wohnlage	Potsdam	400 €/m ²	↗
	Babelsberg	280 €/m ²	↑
mittlere Wohnlage	Potsdam	320 €/m ²	→
	Babelsberg	200 €/m ²	→
Wohngebiete in Plattenbauweise		170 ... 220 €/m ²	→

⁷⁹ Tendenz: → ± 2% ↗ bis ± 10 % ↓↑ über ± 10 %

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Preisentwicklung zum Vorjahr ⁷⁹
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	A 410 ... A 600 €/m ²	→
	Babelsberg	E 325 €/m ²	→
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	250 ... 320 €/m ²	↗
	Babelsberg	E 185 ... E 240 €/m ²	→

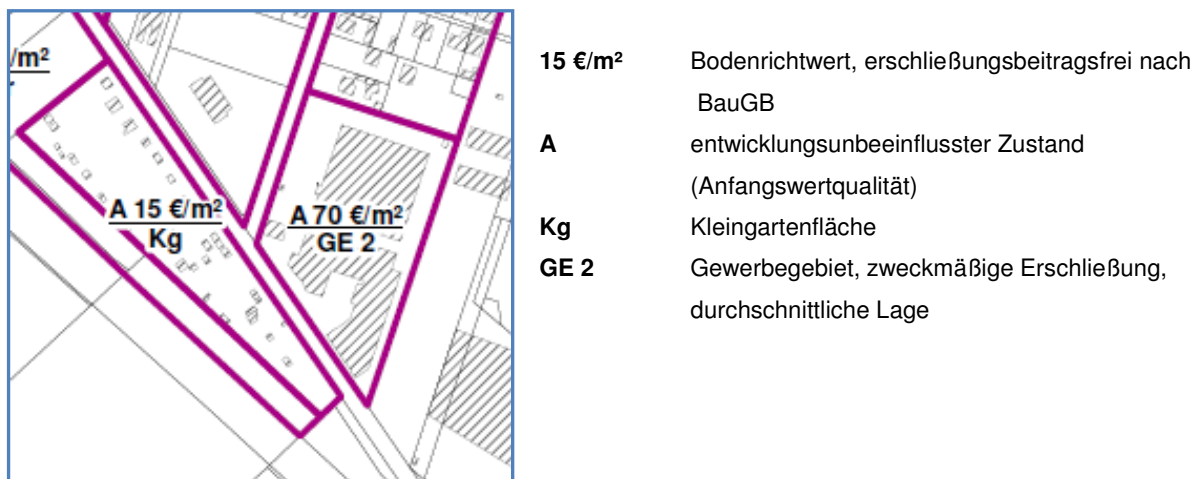
 **A** Anfangswertqualität **E** Endwertqualität

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.

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. Sie wurden zum Stichtag 31.12.1998 und ab 01.01.2001 jährlich fortgeschrieben und sind auf sehr unterschiedliche Arten von Nutzungen abgestellt.


Abb. 49 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2011)



9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 47 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forsten (mit Aufwuchs)
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
01.01.2011	0,50 €/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 auf Seite 37.

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat entsprechend der NutzEV⁸⁰ Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten bzw. Auskunft über die im Geschäftsbe-
reich vereinbarten Entgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellflächen zu erteilen.
Bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte sind nur die nach dem 02.10.1990 frei vereinbar-
ten 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 dieser 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. 48 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

⁸⁰ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten / Pachten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte am 28.10.2010 den neu erstellten qualifizierten Mietspiegel 2010 für die Landeshauptstadt Potsdam. Er vermittelt einen Überblick über die gezahlten **Wohnungsmieten** für nicht preisgebundenen Wohnraum. Auf den Internetseiten der Stadtverwaltung Potsdam www.potsdam.de ist der Mietspiegel online abrufbar.

Für den Bereich des Kammerbezirkes Potsdam veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam seit März 2010 eine aktuelle Übersicht über **Gewerbemieten**. Sie kann kostenlos über den Gewerbemieten - Service der IHK Potsdam auf der Internet-Seite www.potsdam.ihk24.de herunter geladen werden.

Tab. 49 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 Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (Bbg GAV) 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 § 22 der BbgGAV 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 80.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 198 BauGB in Verbindung mit dem § 23 der BbgGAV als Aufgaben die jährliche Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg, die Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen an die Gutachterausschüsse, die Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden.

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

Vorsitzender:

Winfried Schmidt Leiter des Fachbereiches Kataster und Vermessung Potsdam

Stellvertretende Vorsitzende:

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Katrin Schmidt Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses

Ehrenamtliche Gutachter:

Gerhard Derksen öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Andreas Erdmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Elke Hänicke-Hurlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Lutz Kaden Sachverständiger

Dr. Egbert Krellmann öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Philipp Krentz Immobilienmakler

Toralf Schöbe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr. Manfred O. Stelter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ulrich Springer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Bernd Quappe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes Potsdam:

Jutta Ziehe

Christine Gedicke

Anhang

(A) Weitere Ansprechpartner

Tab. 50 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
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen		Bereich Planungsrecht 0331 / 289 – 2525
Städtischer Grundstücksverkehr		Bereich Grundstücksmanagement 0331 / 289 – 1484
Statistiken		Bereich Statistik und Wahlen 0331 / 289 – 1255
Mietspiegel Wohnen		Bereich Wohnen 0331 / 289 – 2663
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	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
Grundbuchelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 - 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

www.potsdam.de / Rathaus Online

Tab. 51 Gutachterausschüsse im Umfeld der Stadt Potsdam

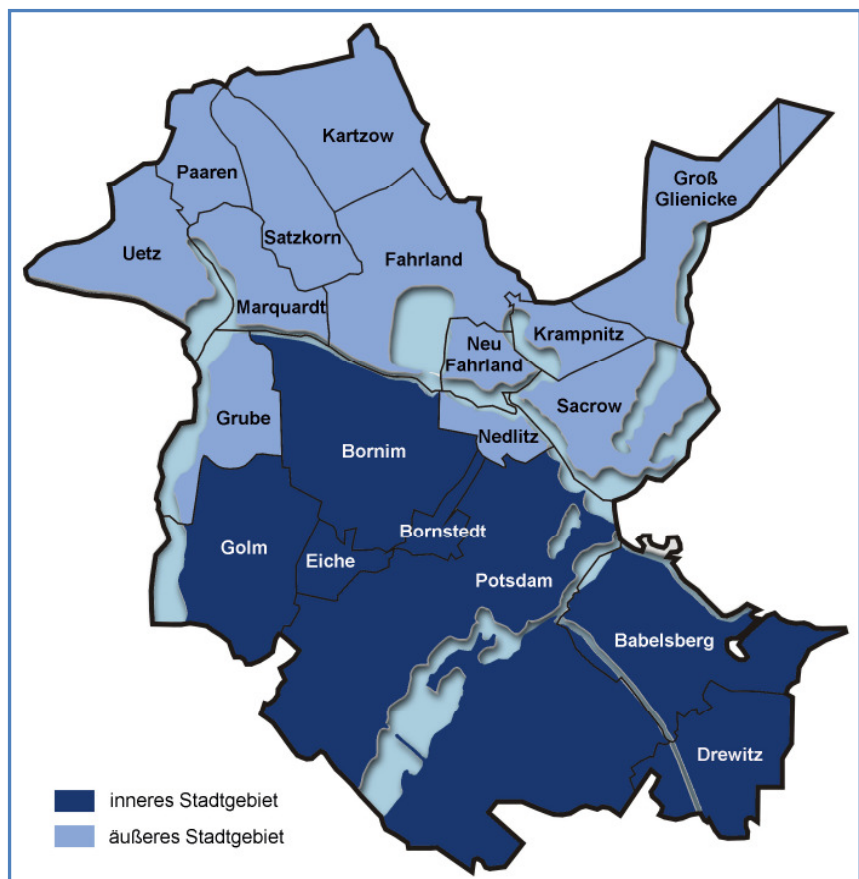
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im ...	Telefon Fax E-Mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Postfach 1138 14801 Bad Belzig	03328 / 318 311 03328 / 318 315 gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Postfach 1151 14631 Nauen	03321 / 40 36 181 03321 / 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Land Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030 / 90 139 52 39 030 / 90 139 52 31 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 vertrieb@geobasis-bb.de

(B) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet




Abb. 50
Unterteilung des Stadtgebietes in Regionen

Abb. 51
Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsräume



(C) Durchschnittliche Lageneinstufung

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 52) stellt eine **durchschnittliche Lageneinstufung für Potsdamer Gebiete mit überwiegendem Geschosswohnungsbau** dar. Sie dient lediglich zur Orientierung.

 Die Lagenqualitäten werden unter anderem durch Merkmale, wie Image / relative Lage zum Stadtzentrum, Bauweise / umgebende Nutzung, Immissionsbelastung (z.B. Lärm), Infrastruktur, Verkehrsanbindung an den ÖPNV⁸¹ und Straßenzustand / Parkplatzausstattung, beeinflusst.

Die **einfache Lage** ist geprägt durch eine hohe Baudichte (geschlossene Bauweise), verbunden mit wenig Grün- und Freiflächen, sowie hohe innerstädtische Immissionsbelastungen. Desweiteren liegt das Stadtzentrum in großer Entfernung (Stadtrandlage).

Die **mittlere Lage** zeichnet sich ohne besondere Vor- und Nachteile aus, d.h. dass die oben angeführten Merkmale weitgehend ausgeglichen sind. Desweiteren ist sie geprägt durch den Wechsel zwischen geschlossener und offener Bebauung und der mittleren Entfernung zum Stadtzentrum.

Die **gute bis sehr gute (gehobene) Lage** ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen sowie Einfamilienhäuser in offener, aufgelockerter bis großzügiger Bauweise mit gepflegtem Wohnumfeld. Es herrscht eine geringe innerstädtische Immissionsbelastung und hat ein gutes bis sehr gutes Image. Bei den sehr guten Lagen existiert oftmals ein Wasserbezug.

Bei der Infrastrukturausstattung (wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit), Verkehrsanbindung an die ÖPNV, Straßenzustand / Parkplatzausstattung konnten keine Lagenabhängigkeiten in Bezug auf Qualität und Quantität ermittelt werden.

Eine konkrete Wohnlageneinstufung, wie es bei Mietspiegeln üblich ist, kann der nachfolgenden Abbildung nicht entnommen werden.

⁸¹ Öffentlicher Personennahverkehr

Abb. 52 Durchschnittliche Lageneinstufung

