

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2011 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: gemäß Brandenburgischer Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: **Bürgerhäuser (Baujahr 1773) am Neuen Markt** – errichtet von Georg Christian Unger im Auftrag von Friedrich II. von Preußen, der den alten Stallplatz hinter dem Marstall ab 1752 umbauen ließ. Der Neue Markt ist der einzige noch beinahe vollständig erhaltene Stadtplatz des 18. Jahrhunderts.

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	20
4.2 Geldumsatz	21
4.3 Flächenumsatz	23
5 Bauland	25
5.1 Allgemeines.....	25
5.2 Individueller Wohnungsbau	27
5.2.1 Preisniveau	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.2.4 Baugrundstücke mit Wasserzugang	32
5.3 Geschosswohnungsbau	32
5.4 Gewerbliche Bauflächen	33
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	35
5.6 Sonstiges Bauland – Arrondierungsflächen	36
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	37
7 Sonstige unbebaute Grundstücke.....	39
7.1 Garten- und Erholungsflächen.....	39
7.2 Verkehrsflächen	39

8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines.....	40
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1	Preisniveau / Preisentwicklung	42
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren.....	44
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	47
8.3.1	Preisniveau / Preisentwicklung	47
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren.....	50
8.4	Wohnungseigentum	52
8.4.1	Preisniveau	55
8.4.1.1	Erstverkauf	56
8.4.1.2	Weiterverkauf	57
8.4.2	Preisentwicklung, Indexreihen	58
8.5	Teileigentum.....	59
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	61
8.6.1	Preisniveau / Preisentwicklung	61
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.6.2.1	Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	63
8.6.2.2	Liegenschaftszinssätze	64
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	65
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung	65
8.7.2	Liegenschaftszinssätze	66
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	68
8.9	Villen	68
8.10	Zwangsversteigerung	70
9	Bodenrichtwerte	72
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	72
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	73
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	75
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	76
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	77
10.1	Nutzungsentgelte	77
10.2	Mieten / Pachten	78
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	79

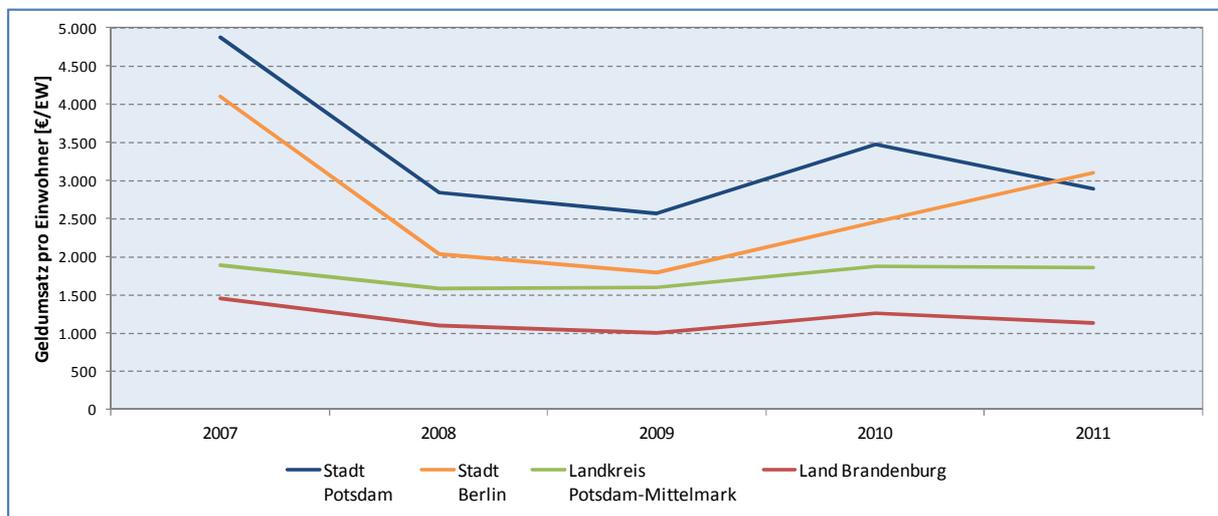
Anhang	81
(A) Weitere Ansprechpartner	81
(B) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet	83
(C) Durchschnittliche Lageneinstufung	84

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Stadt Potsdam feiert im Jahr 2012 den 300. Geburtstag Friedrich des Großen, der während seiner Regierungszeit Potsdam grundlegend umformte und den Grundstein für das heutige Stadtbild legte. Bis heute ist die Faszination Potsdams erhalten geblieben!

Die Umsätze sind im Berichtsjahr 2011 zurückgegangen. Trotzdem ist das Interesse am Potsdamer Immobilienmarkt weiterhin ungebrochen. Vor allem der Erwerb von Wohnimmobilien ist für Investoren interessant. Es gibt in Potsdam so gut wie keinen Leerstand, so dass sich ein starker Mietermarkt herausgebildet hat.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2011 und die Tendenzen zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.385	197,8 ha	454,9 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↓	↓	↓
	Bebaute Grundstücke	↓	↓	↓
	Wohnungs- und Teileigentum	↓		↓

Der Potsdamer Grundstücksmarkt nimmt landesweit sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Stellung ein. Mit Umsätzen von 8,8 Kaufverträgen pro 1.000 Einwohnern und 2.891 € pro Einwohner reicht Potsdam knapp an die Umsätze der Metropole Berlin heran.

¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↕ über ± 10%

Typisch für Potsdam ist ein intensiver Handel mit Wohnungseigentum – etwa ein Drittel des landesweiten Umsatzes auf diesem Sektor findet hier statt. Das hohe Interesse an Potsdamer Immobilien zeigt sich auch bei Zwangsversteigerungen. Während im Land Brandenburg der durchschnittliche Zuschlagswert bei 70 % des Verkehrswertes lag, wechseln die Potsdamer Objekte durchschnittlich zum vollen Verkehrswert oder darüber hinaus den Eigentümer.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ¹ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 3.150 €/m ²	→
	Weiterverkauf	Ø 1.930 €/m ²	↗
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	Ø 343.000 €	↑

Während sich die Potsdamer Grundstückspreise auch im Berichtsjahr auf einem stabilen hohen Niveau bewegen, war in den guten bis sehr guten Lagen ein weiter steigendes Grundstückspreisniveau zu verzeichnen. Ursachen hierfür sind u.a. die steigende Rentabilität des Bauens durch hohe Mieten sowie die große Nachfrage nach attraktiven Bauflächen, die das Marktangebot weit übersteigen. Das spiegelt sich in einzelnen Kaufpreisen von bis zu 550 €/m² für Wohnbauflächen wieder. Das Potsdamer Stadtzentrum (Sanierungsgebiet) ist weiterhin mit einem Bodenrichtwertniveau von 420 €/m² bis 750 €/m² die Spitzenlage von Potsdam.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2011 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche ²	Bodenpreisniveau	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	230 ... 410 €/m ²	+ 10 bis + 20 €/m ²
individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	110 ... 200 €/m ²	± 0 bis + 20 €/m ²
Geschosswohnungsbau in innerstädtischer Lage	230 ... 410 €/m ²	+ 10 bis + 40 €/m ²

² Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende **zwanzigste Grundstücksmarktbericht** wurde in der Sitzung am **09.05.2012** 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 2011** 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 interessenfremd durch den Gutachterausschuss vermittelt:

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (ab Seite 25);

... sind Grundstücke, die gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.

bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (ab Seite 40);

... 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 52);

... 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 37);

... sind Grundstücke, welche nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind.

sonstige Grundstücke (ab Seite 39);

... sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zugeordnet werden konnten, u.a. Gartenflächen, Verkehrsflächen.

Bodenrichtwerte (ab Seite 72);

Nutzungsentgelte, Mieten (ab Seite 77).

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. Im Jahr 2012 feiert die Stadt Potsdam den 300. Geburtstag Friedrichs II. von Preußen (1712 – 1786) – auch bekannt als Friedrich der Große. Mit seinen Handlungen und Ideen, die unter anderem das Bauwesen, das Manufakturwesen sowie die Politik betrafen, formte er Potsdam nach seinen Vorstellungen grundlegend zu einer Residenz- und Garnisonsstadt und hinterließ nachhaltige Spuren in der gesamten Region.

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche :	187,5 km²
Einwohner (12/2011):	rd. 157.400
Mittlere Höhenlage :	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

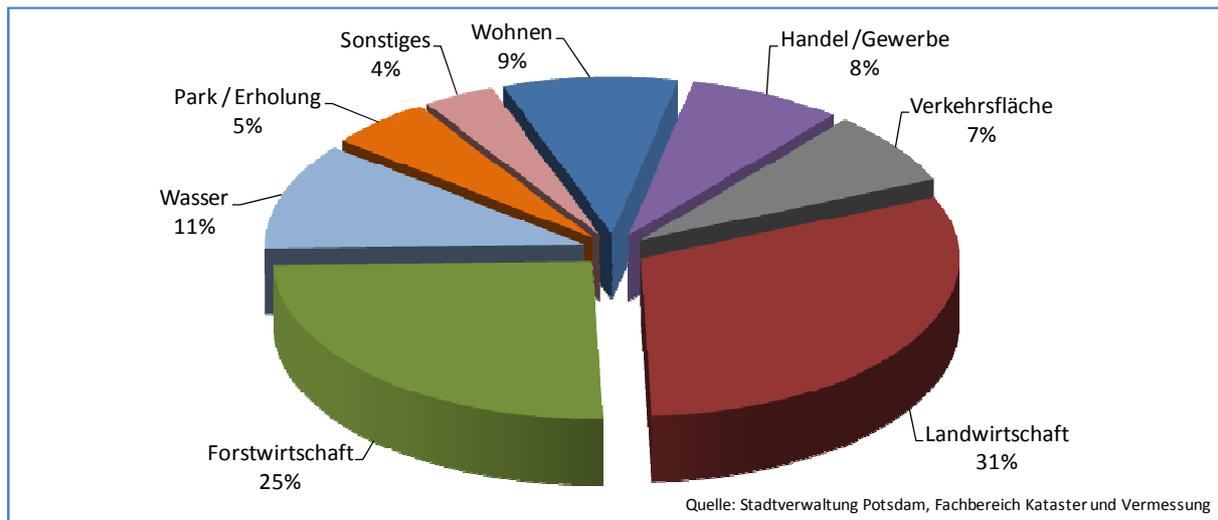
Potsdam liegt unmittelbar an der Südwest-Grenze Berlins und ist von den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland umgeben. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Über eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin besteht die Möglichkeit, in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein. Der Großflughafen Berlin-Brandenburg, welcher ca. 35 km von Potsdam entfernt liegt, garantiert eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr.



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 Ortsteile Golm, Uetz/Paaren, Marquardt, Satz Korn, Fahrland, Krampnitz, Kartzow, Neu Fahrland und Groß Glienicke zum Stadtgebiet.

Abb. 4 Flächennutzung in der Stadt Potsdam

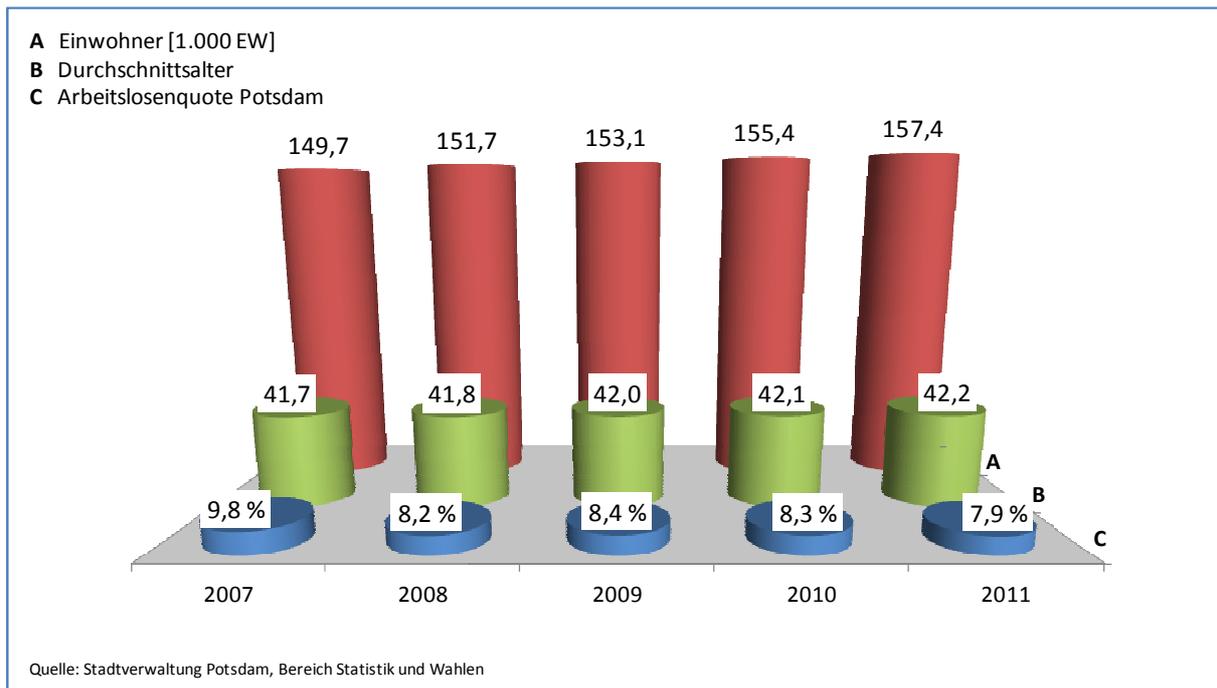


3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Potsdam zählt bei seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu den chancenreichsten Städten Deutschlands. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer guten Infrastruktur und steigender Wirtschaftskraft. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt und der unmittelbaren Nähe zu Berlin. Die positiven wirtschaftlichen Standortindikatoren ziehen Unternehmer und weitere Einwohner an und spiegeln sich auf dem Potsdamer Immobilienmarkt wider. Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Potsdam ist eine wachsende Stadt. Leben heute 157.400 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer Entwicklung auf 187.000 Einwohner für 2030 gerechnet. Der großen Nachfrage nach Wohnraum steht nur ein begrenztes Angebot entgegen. Der Wohnungsbedarf führt zu deutlichen Mietsteigerungen insbesondere bei Neuvermietungen.

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.

Abb. 5 Entwicklungen in der Stadt Potsdam



Wie auch in den vergangenen Jahren lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in der Stadt Potsdam unter dem brandenburgischen Landesdurchschnitt von 10,7 %.

Abb. 6 Kaufkraft in der Stadt Potsdam

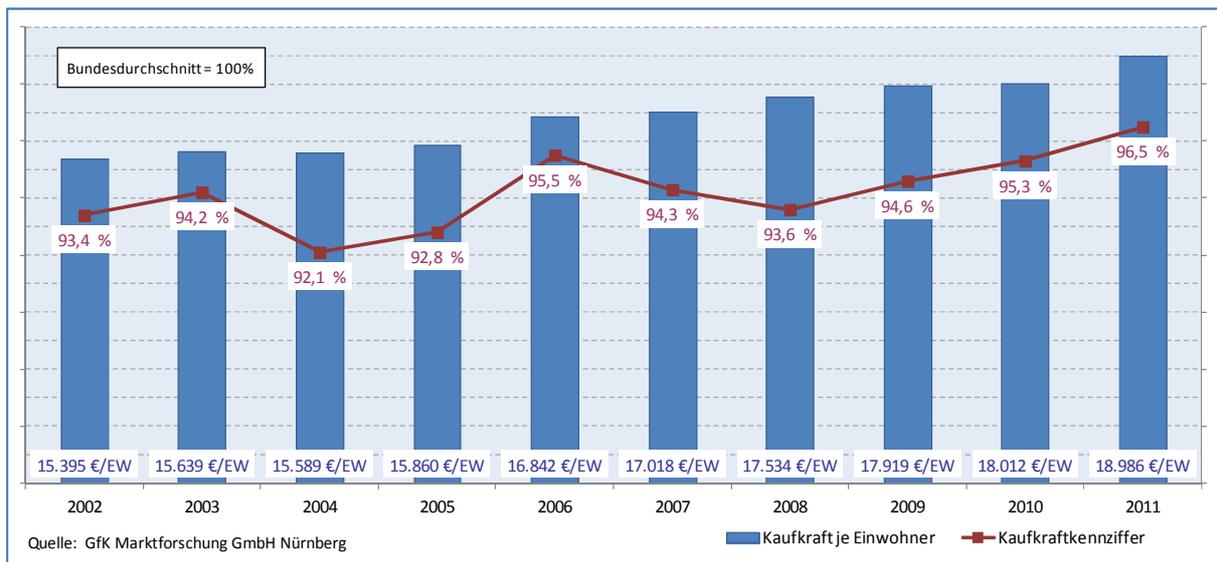
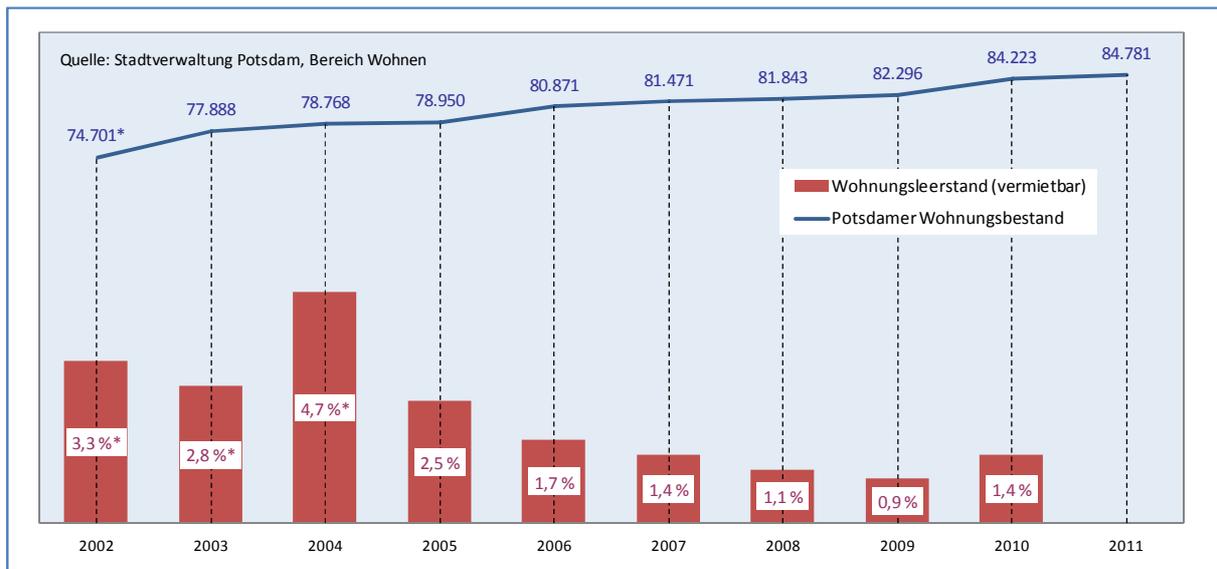


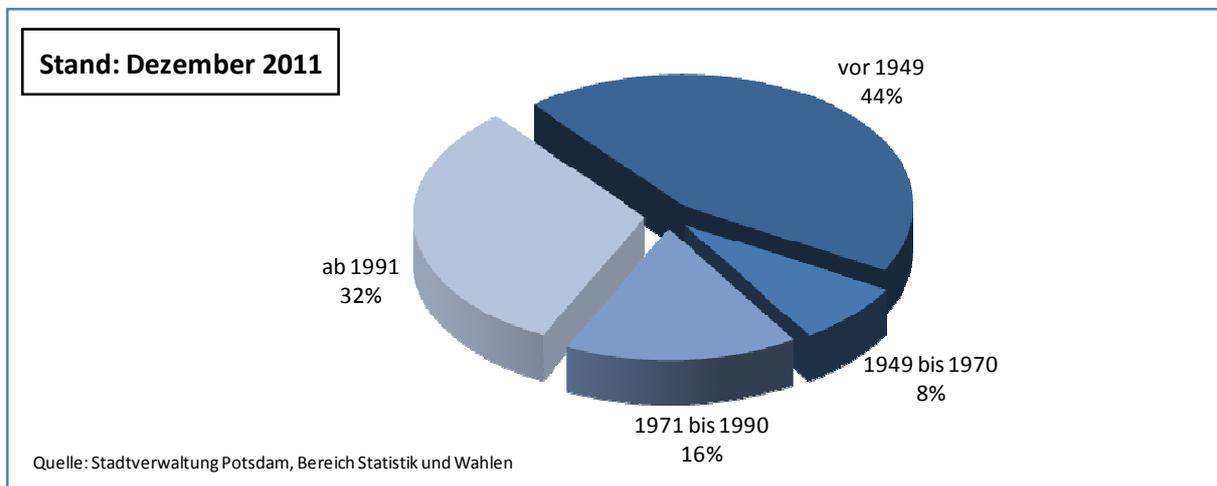
Abb. 7 Wohnungsbestand in der Stadt Potsdam³



 Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes war die Wohnungsleerstandsquote für 2011 noch nicht bekannt. Sie wird aber weiterhin unter 2 % liegen.

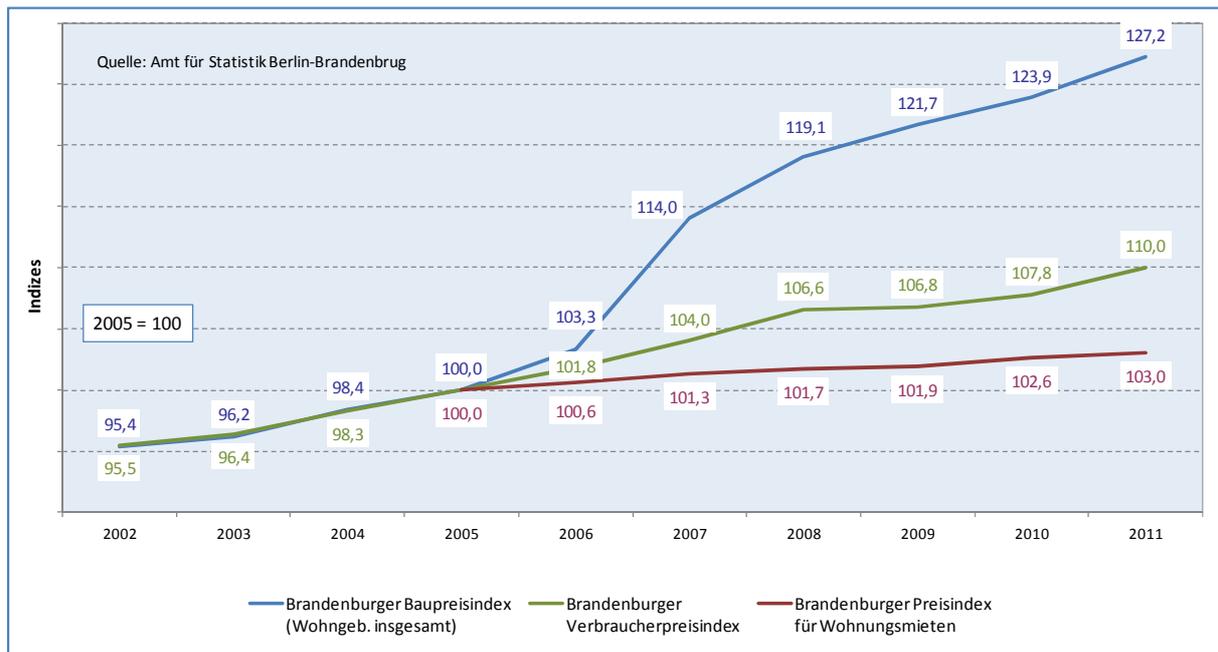
Ca. 15 % des Potsdamer Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Abb. 8 Wohngebäudebestand in der Stadt Potsdam nach Baujahresklassen



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

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 2012), von denen etwa 60 % rechtswirksam und online verfügbar sind. Die Flächennutzungsplanung der Stadt Potsdam umfasst derzeit 8 Flächennutzungspläne für städtische Teilbereiche, die seit der öffentlichen Bekanntmachungen 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. Zurzeit erfolgt eine weitere öffentliche Auslegung des Entwurfes des FNP mit seinen Änderungen. Nähere Informationen 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 brachlie-

⁴ Quelle: Amtsblätter der Stadt Potsdam

genden 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
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 81

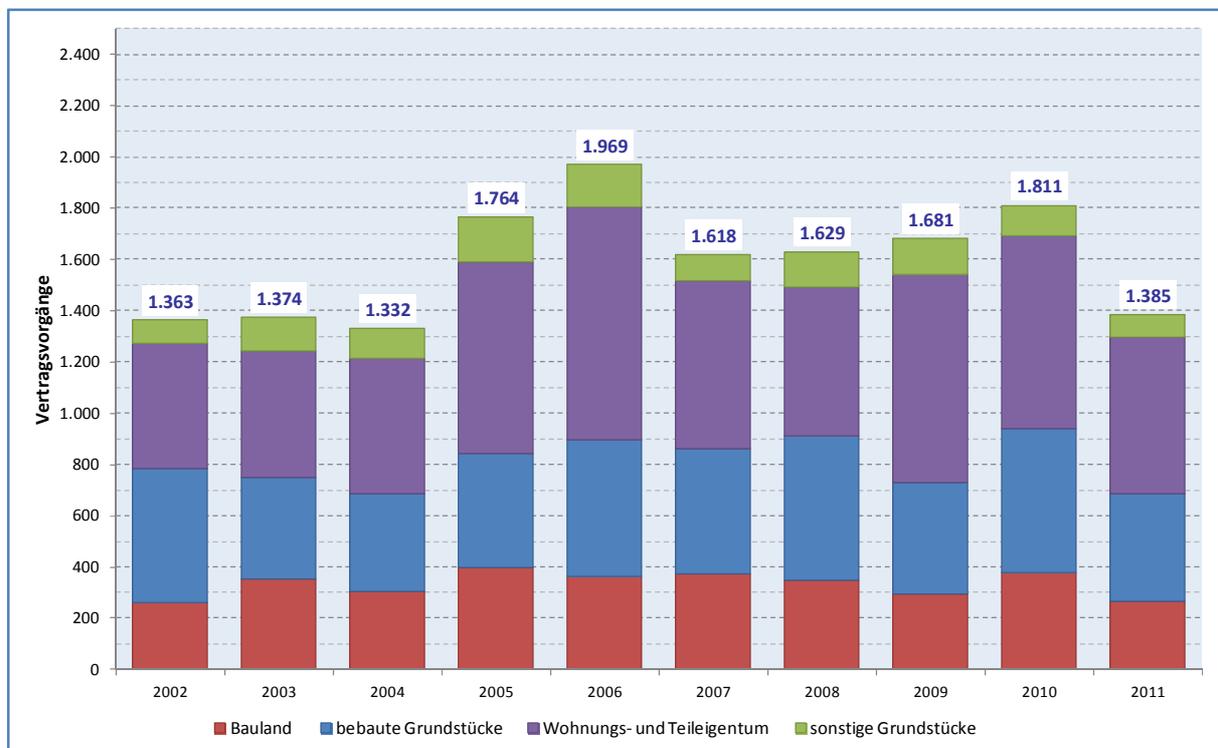
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2011 insgesamt 1.392 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Davon wurden 7 Verträge aufgrund unentgeltlicher Übertragungen nicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses aufgenommen. Zu den 1.385 übernommenen Vertragsvorgängen gehören u.a. 39 Beschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 24 Notverkäufe⁵.

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.

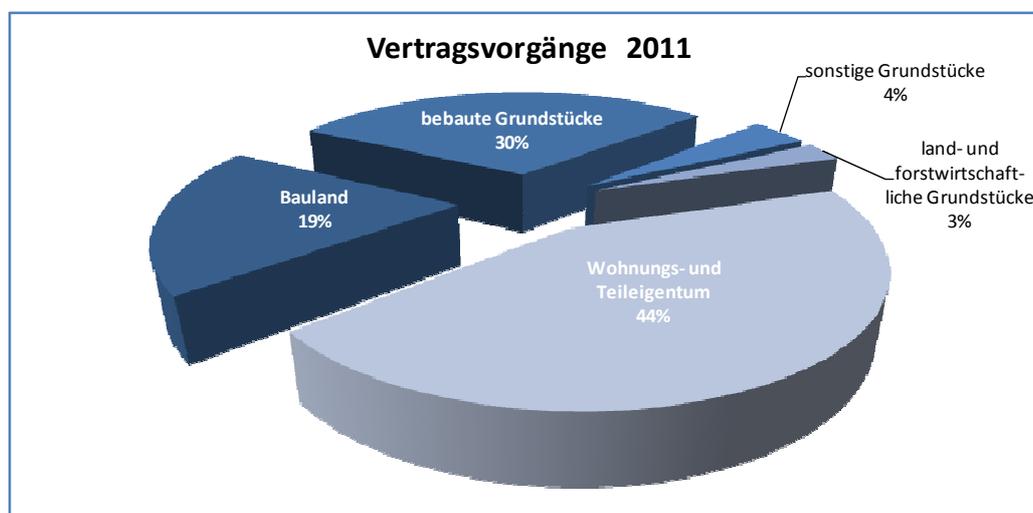
⁵ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 6 Vertragsvorgänge 2011

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.385	- 24%
Bauland		264	- 30%
	Individueller Wohnungsbau	199	- 32%
	Geschosswohnungsbau	43	- 19%
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	16	- 43%
Bebaute Grundstücke		422	- 25%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	138	- 25%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	156	- 25%
	Mehrfamilienhäuser	67	- 13%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	36	- 41%
Wohnungs- und Teileigentum		610	- 19%
	Wohnungseigentum	594	- 17%
	Teileigentum	16	- 58%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		35	- 49%
Sonstige Grundstücke ⁶		54	+ 2%

📖 Ausführungen zu Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 52.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



⁶ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

4.1.2 Umsätze in einzelnen Untersuchungsräumen

Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge 2011 – Bauland

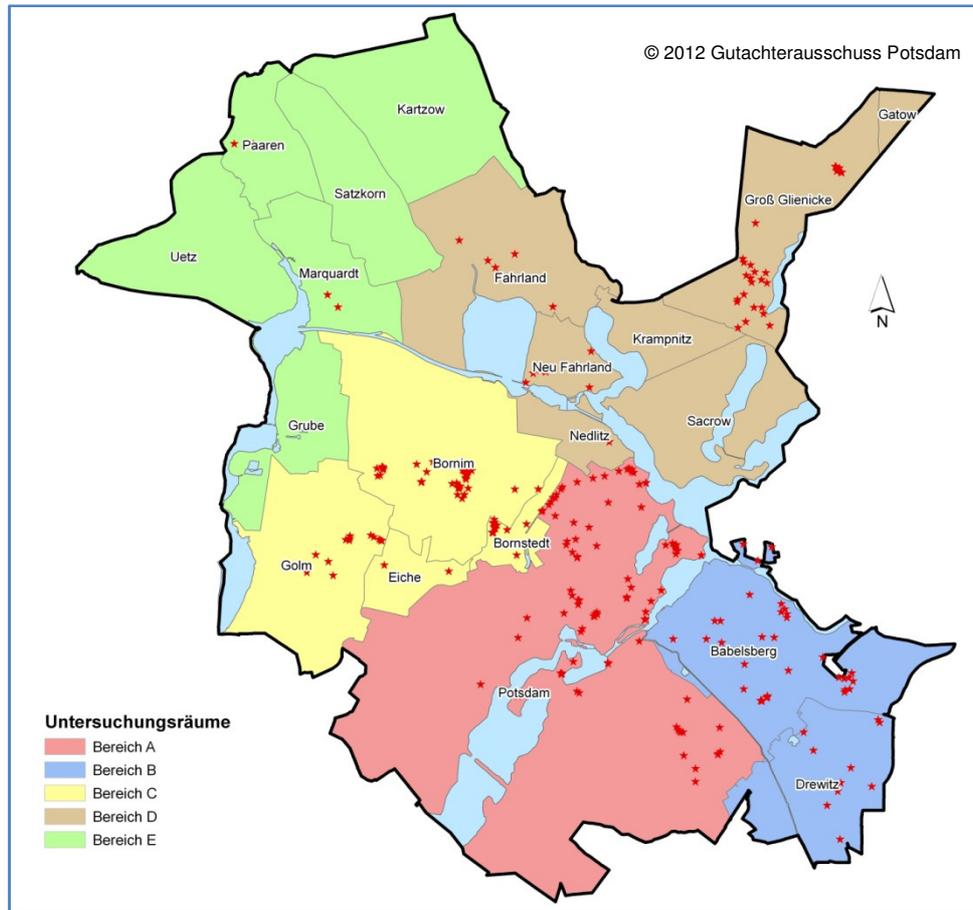


Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland

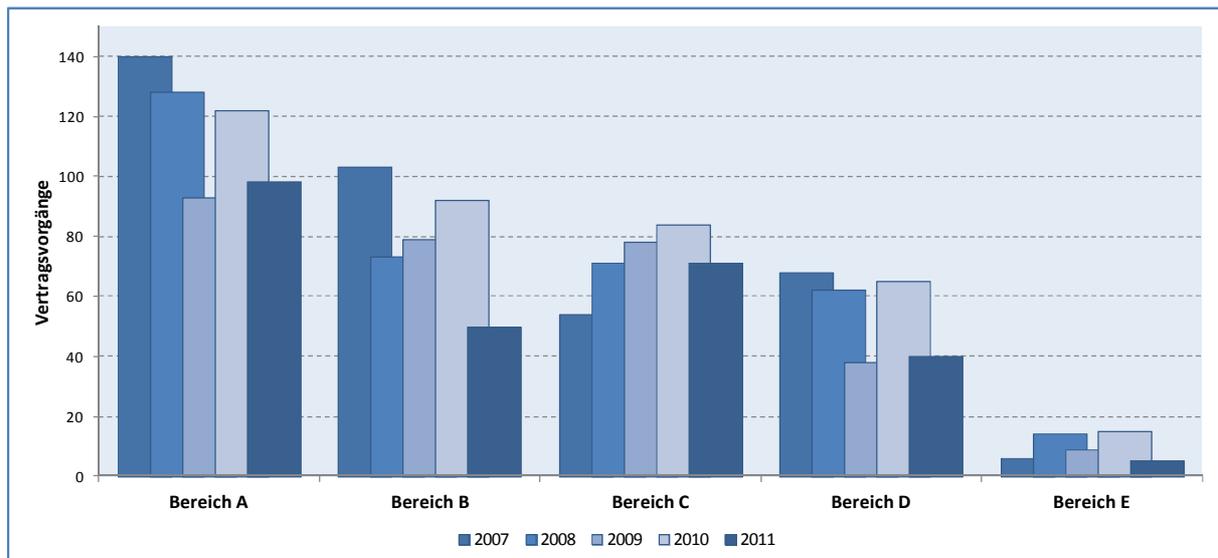


Abb. 14 Verteilung der Vertragsvorgänge 2011 – Bebaute Grundstücke⁷

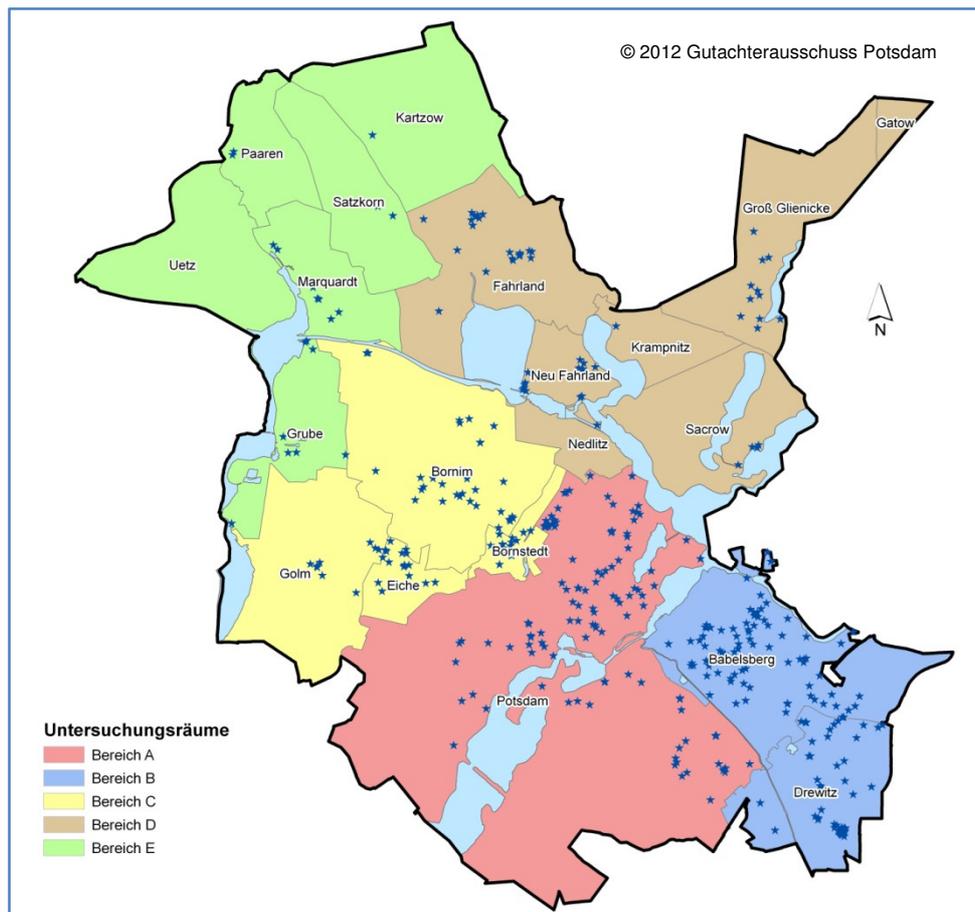
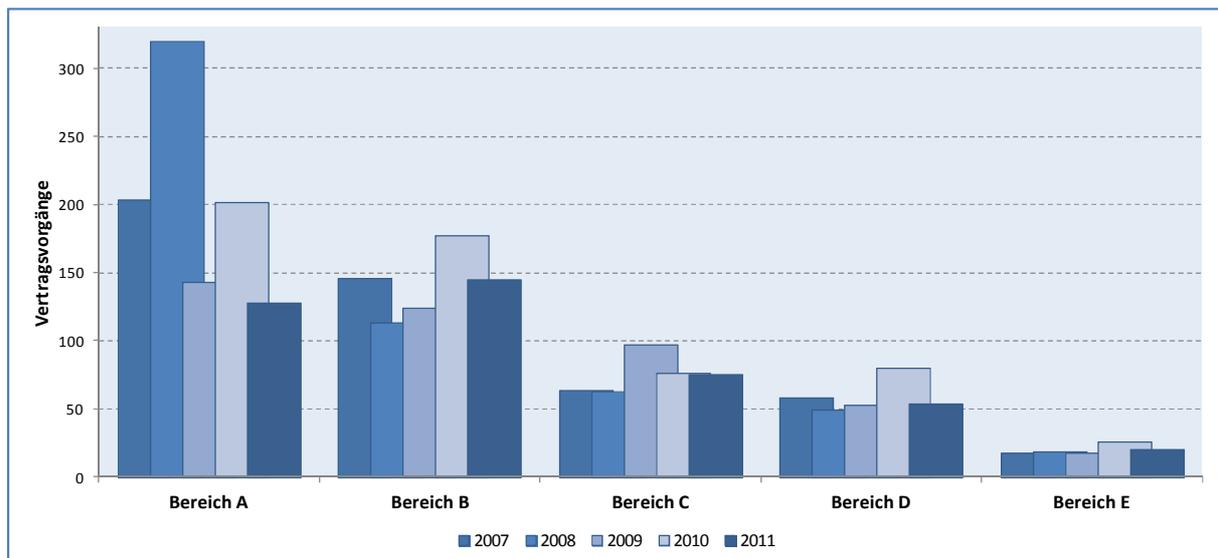


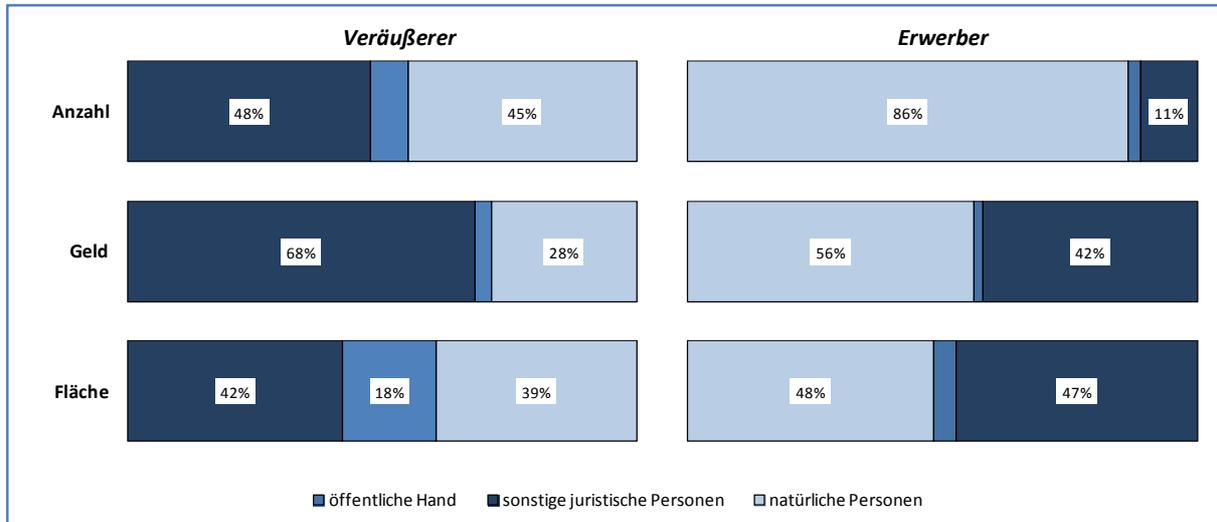
Abb. 15 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁷



⁷ ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

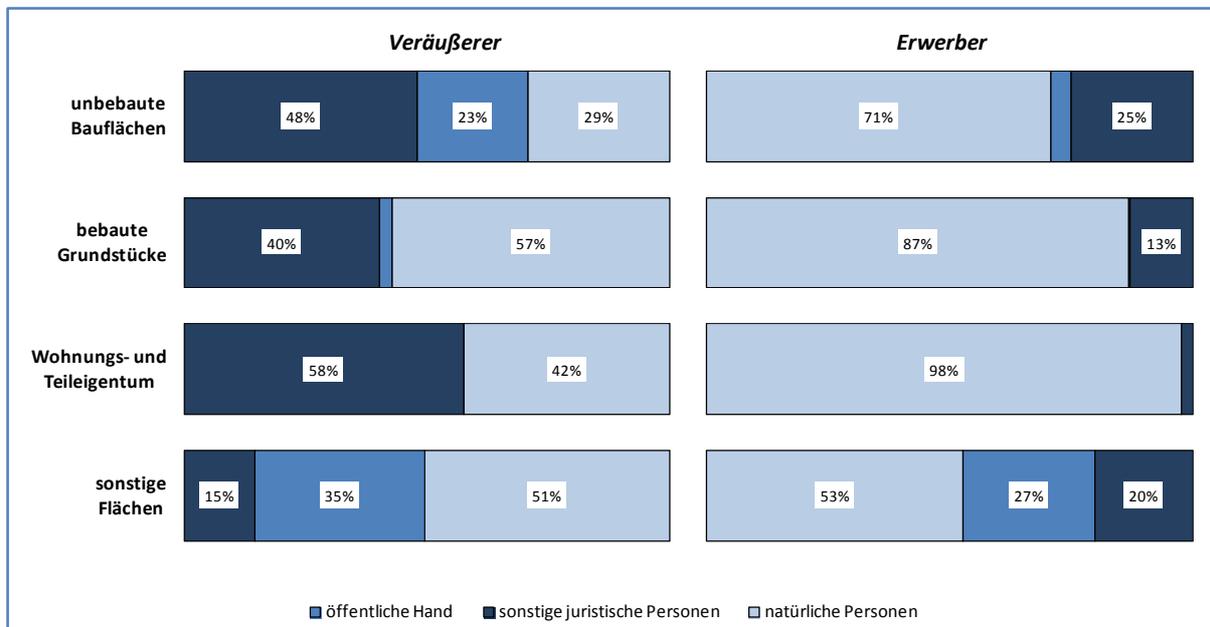
4.1.3 Marktteilnehmer

Abb. 16 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2011



Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland beim Erwerb von Potsdamer Immobilien nur eine untergeordnete Rolle. Sie kauften im Berichtsjahr 23 Objekte für insgesamt 14,1 Mio. € – das sind 3 % des Potsdamer Gesamtgeldumsatzes von 2011. Im Vorjahr waren es 6,1 Mio. € bei ähnlicher Vertragsanzahl.

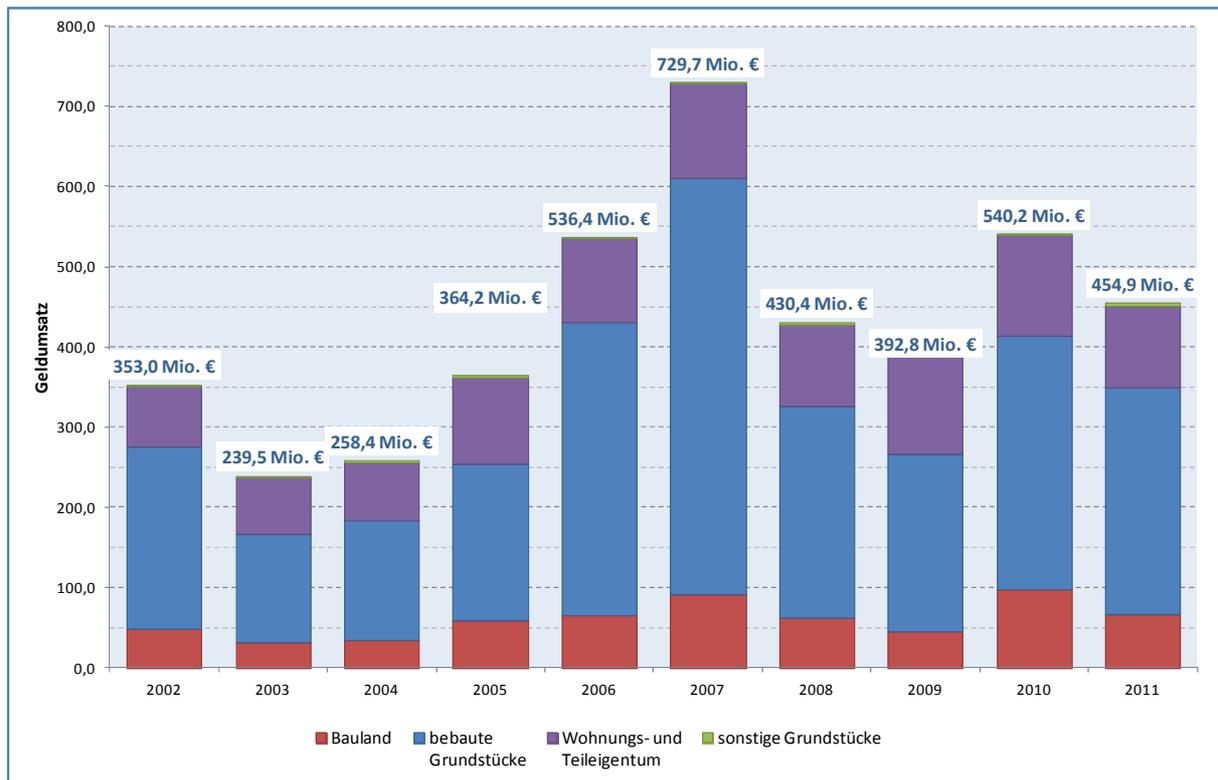
Abb. 17 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2011



4.2 Geldumsatz

Auch wenn die außergewöhnlich hohen Umsatzzahlen des Vorjahres 2011 nicht mehr erreicht wurden, weist der langjährige Trend beim Geldumsatz weiterhin eine steigende Tendenz auf.

Abb. 18 Geldumsatz – Entwicklung in den letzten 10 Jahren



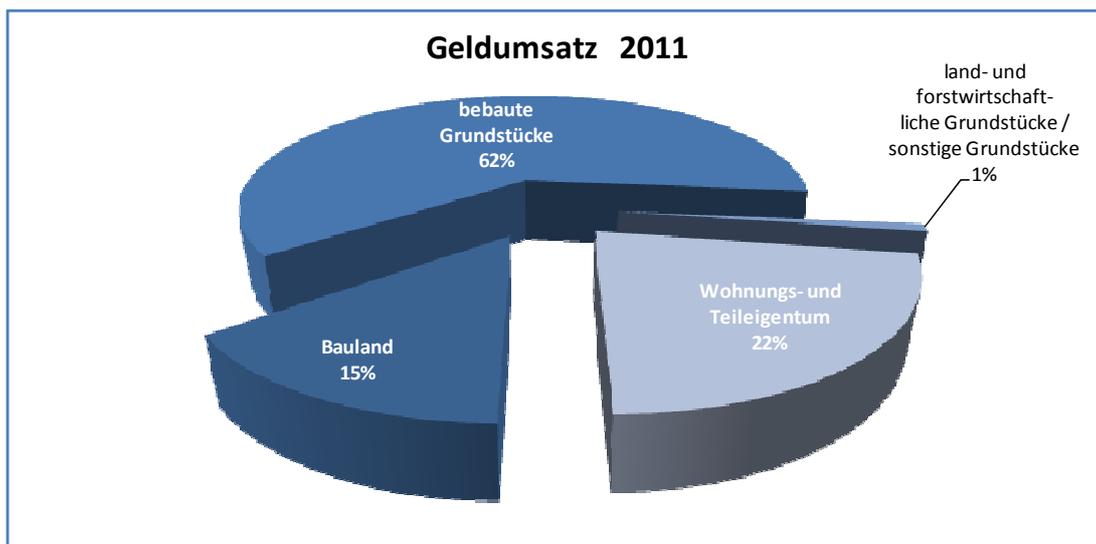
Insgesamt wurden im Berichtsjahr **16 Paketverkäufe** (Tendenz: $\pm 0\%$) mit einem Gesamtgeldumsatz von 98,5 Mio. € (Vorjahr: 92,8 Mio. €) registriert.

Tab. 7 Geldumsatz 2011

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		454,9 Mio. €	- 16%
Bauland		66,0 Mio. €	- 32%
	Individueller Wohnungsbau	34,8 Mio. €	- 38%
	Geschosswohnungsbau	24,4 Mio. €	- 19%
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	6,3 Mio. €	- 42%

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Bebaute Grundstücke		282,5 Mio. €	- 11%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	65,1 Mio. €	- 19%
	Reihenhäuser , Doppelhaushälften	89,1 Mio. €	+ 95%
	Mehrfamilienhäuser	73,5 Mio. €	- 13%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	42,5 Mio. €	- 55%
Wohnungs- und Teileigentum		102,0 Mio. €	- 19%
	Wohnungseigentum	100,0 Mio. €	- 17%
	Teileigentum	1,9 Mio. €	- 63%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / sonstige Grundstücke		4,4 Mio. €	+ 3-fache

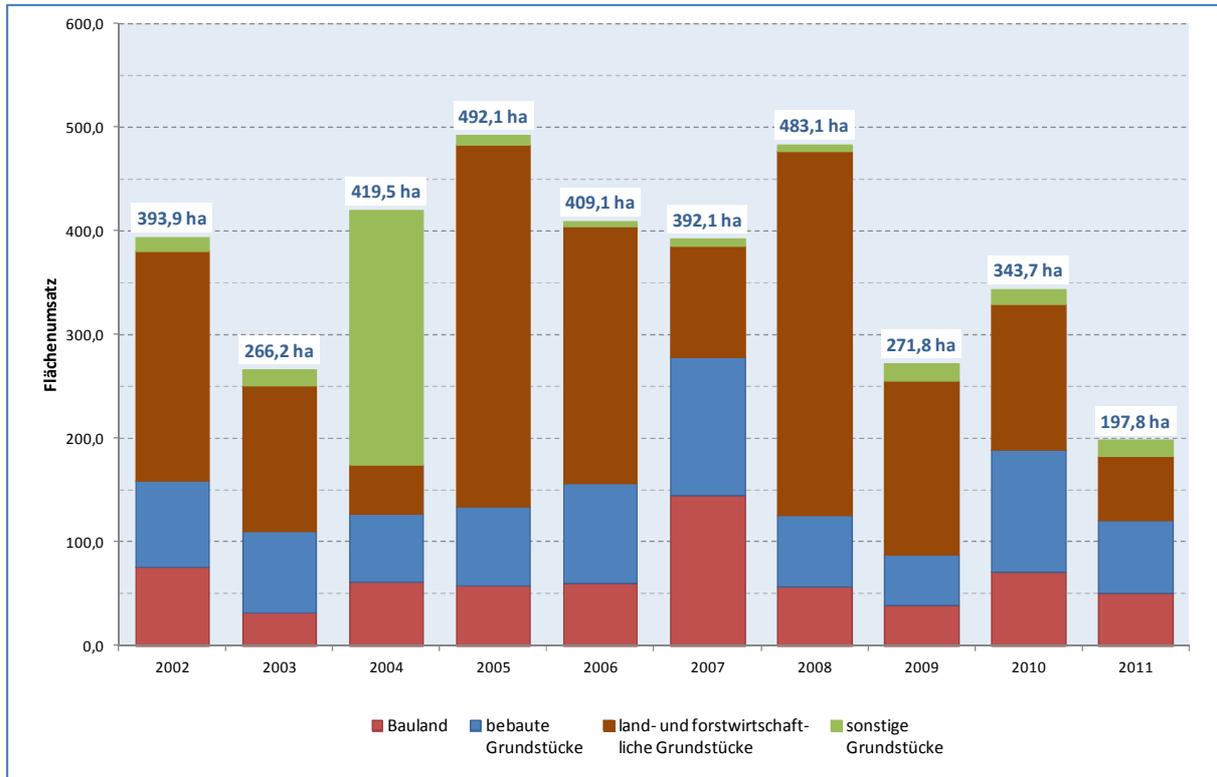
Abb. 19 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



Der höhere Umsatz bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist vor allem auf drei Paketverkäufe im Norden Potsdams zurückzuführen. Bei diesen drei Kaufverträgen wechselten 215 Objekte für 53,1 Mio. € und 7,4 ha den Eigentümer. Das entspricht der Hälfte des Umsatzes des Teilmarktes „Reihenhäuser/ Doppelhaushälften“.

4.3 Flächenumsatz

Abb. 20 Flächenumsatz – Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz

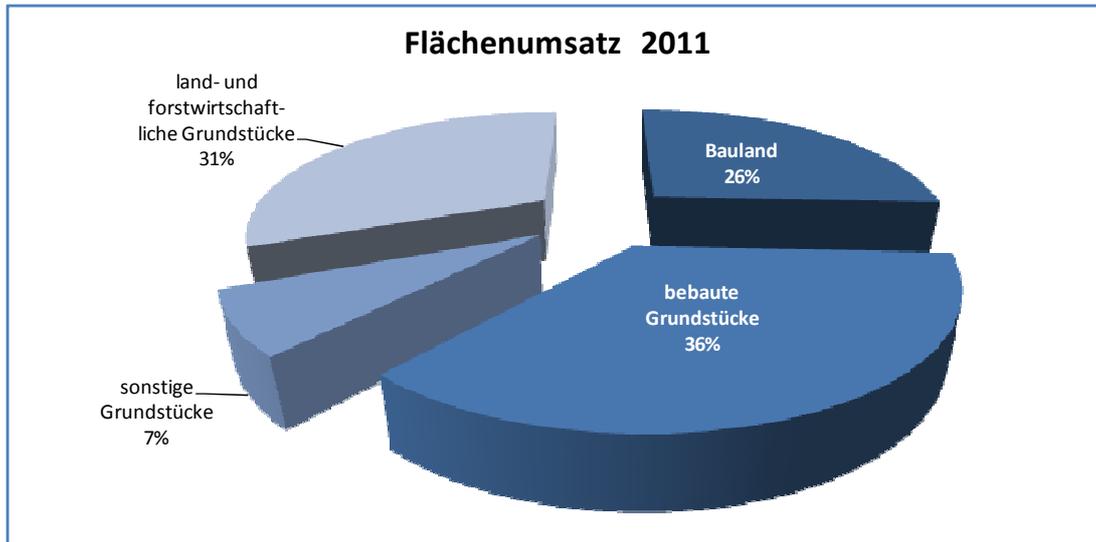


Tab. 8 Flächenumsatz 2011

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		197,8 ha	- 42%
Bauland		51,0 ha	- 28%
	Individueller Wohnungsbau	24,7 ha	- 43%
	Geschosswohnungsbau	21,0 ha	+ 83%
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	4,6 ha	- 71%
Bebaute Grundstücke		70,6 ha	- 40%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	19,1 ha	- 10%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	13,5 ha	+ 80%
	Mehrfamilienhäuser	12,7 ha	- 26%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	12,4 ha	- 7%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		61,7 ha	- 56%

Teilmärkte	Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Sonstige Grundstücke ⁸	14,6 ha	+ 2%

Abb. 21 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



⁸ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

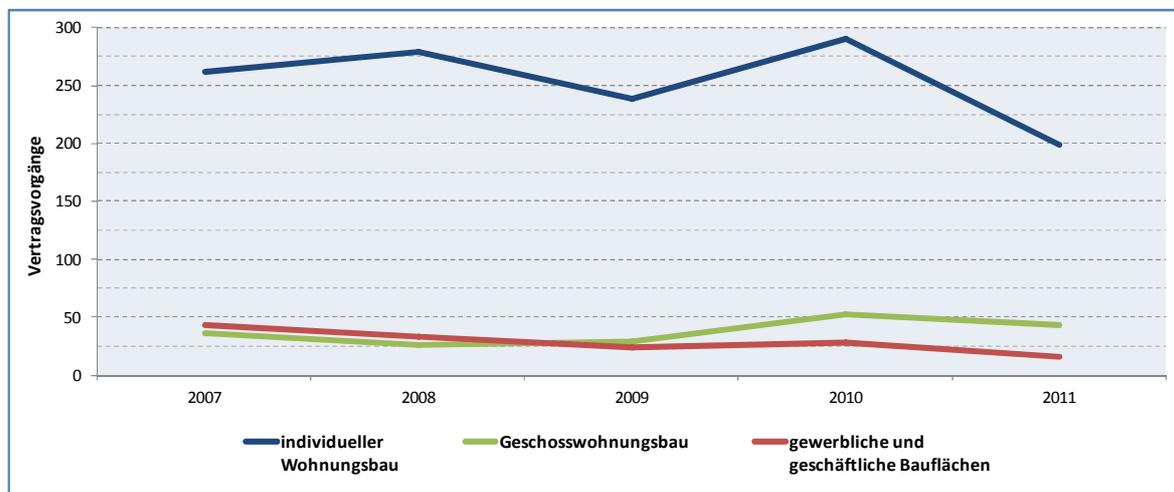
5 Bauland

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 264 Vertragsvorgänge registriert und insgesamt 66,0 Mio. € sowie 51,0 ha umgesetzt. Das entspricht einem durchschnittlichen Umsatz von 130 €/m² und damit 6 % weniger als im Vorjahr. Trotz des leichten Rückgangs wurde im Berichtsjahr 2011 der höchste Umsatzwert – ausgenommen 2010 – seit 13 Jahren erzielt.

Abb. 22 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Die Potsdamer Baulandpreise haben sich in den letzten drei Jahren differenziert entwickelt. Während sich die Gebiete für den Eigenheimbereich in mittleren und guten Lagen weitgehend stabil zeigten, stiegen die Baulandpreise in guten und sehr guten innerstädtischen Lagen deutlich. Als neue Tendenz ist zu vermerken, dass die tatsächlich gezahlten Preise eine immer größere Spannweite auch innerhalb einer Bodenrichtwertzone aufweisen.

⁹ Immobilienwertermittlungsverordnung

Vermeehrt wurden für attraktive Baugrundstücke Preise gezahlt, die zu einer Anhebung der bisherigen Bodenrichtwerte geführt haben.

Abb. 23 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

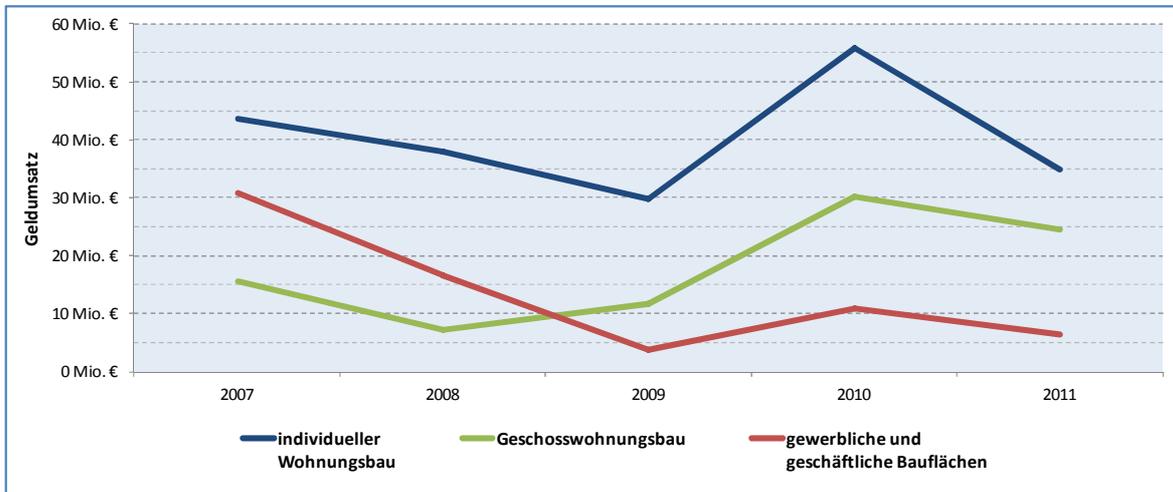
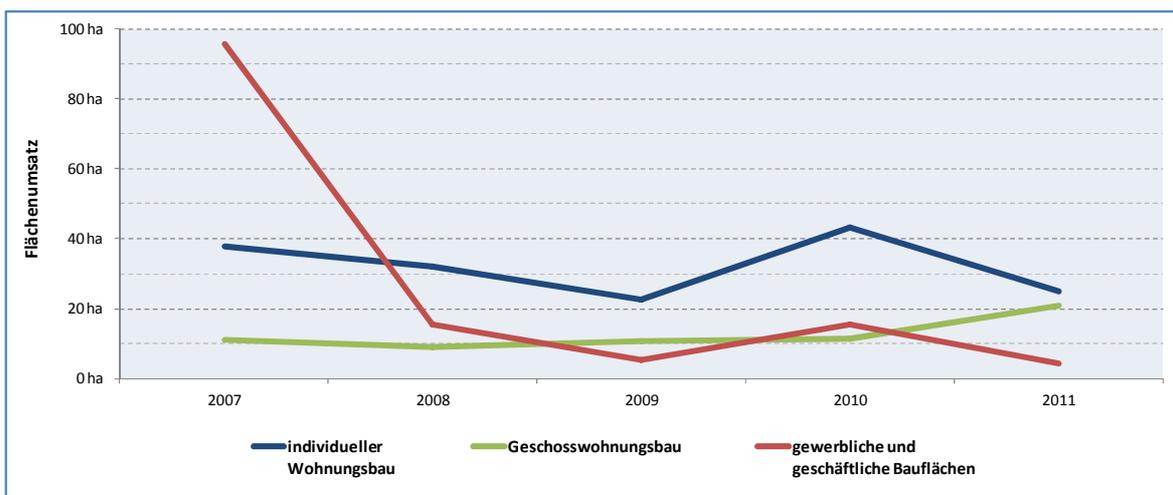


Abb. 24 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

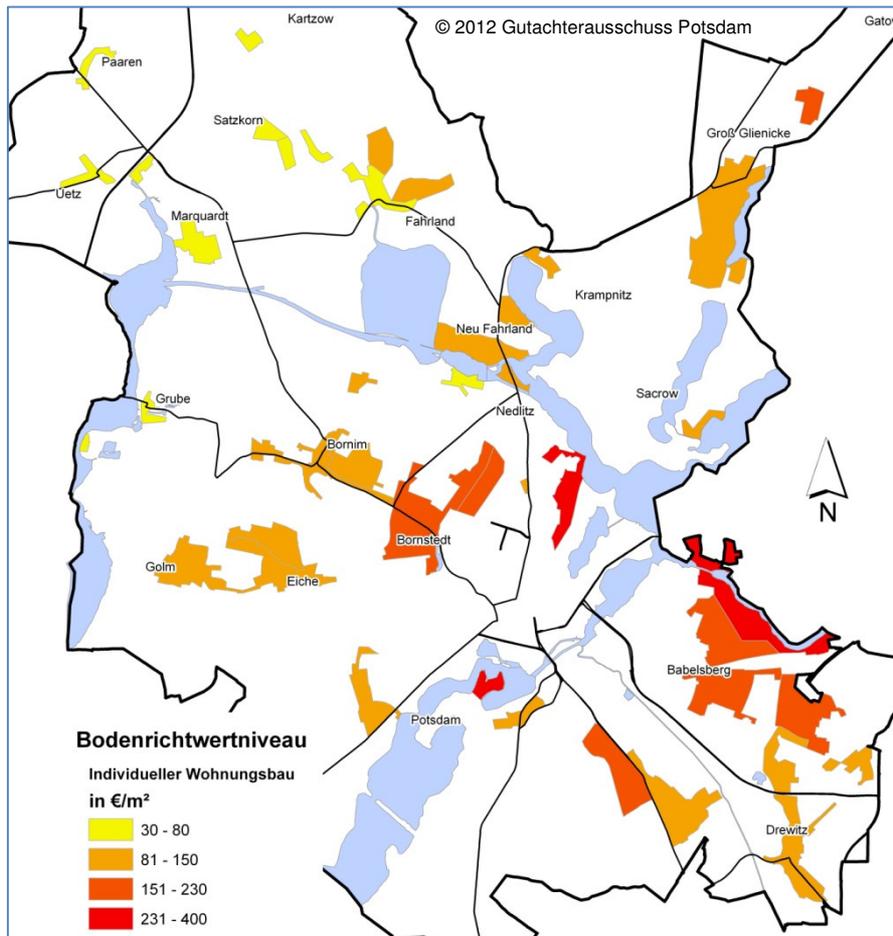


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

5.2.1 Preisniveau

Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 01.01.2012



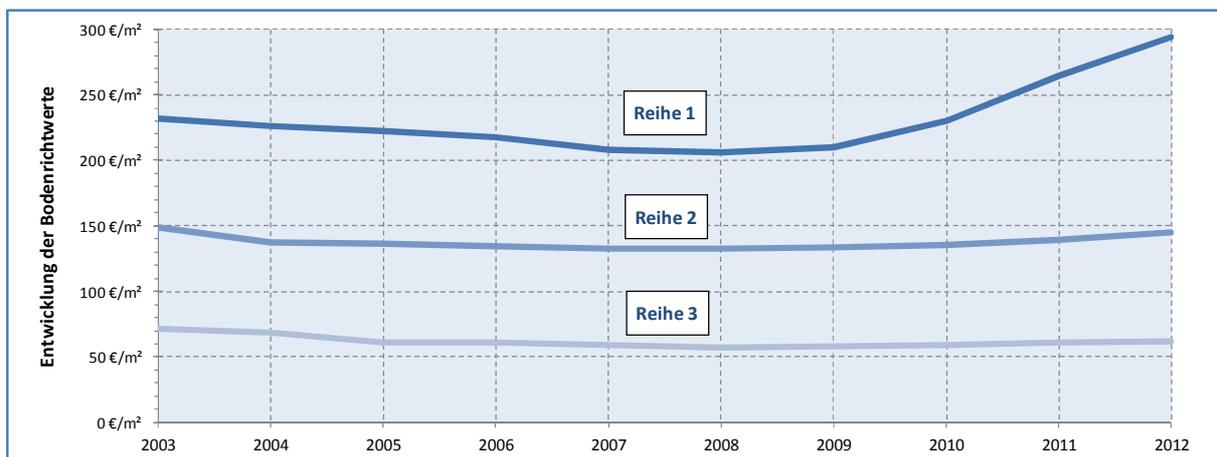
Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – **Bodenpreise 2011**

Lage ¹⁰	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksgröße	Preisspanne	Tendenz zum Vorjahr ¹¹
inneres Stadtgebiet				
gute bis sehr gute Lage	17	470 ... 1.765 m ² (Ø 945 m ²)	220 ... 550 €/m² (Ø 440 €/m ²)	↑
mittlere Lage	65	295 ... 1.620 m ² (Ø 720 m ²)	95 ... 235 €/m² (Ø 160 €/m ²)	↘
äußeres Stadtgebiet				
gute bis sehr gute Lage	3	1.055 ... 1.950 m ² (Ø 1.420 m ²)	170 ... 355 €/m² (Ø 235 €/m ²)	↘
mittlere Lage	22	500 ... 1.370 m ² (Ø 815 m ²)	75 ... 205 €/m² (Ø 150 €/m ²)	↑

Die Preissteigerung in der mittleren Lage im äußeren Stadtgebiet resultiert aus hochpreisigen Verkäufen in einem neuen Baugebiet im Norden Potsdams.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abb. 26 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklungen



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

¹⁰ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

¹¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

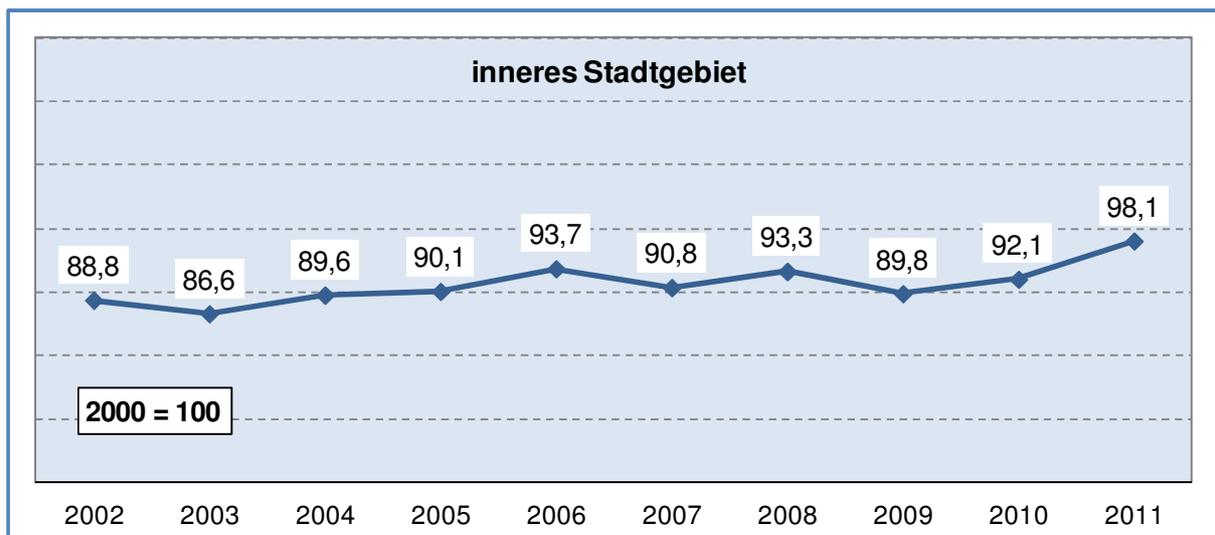
Mit Hilfe von **Indexreihen** lassen sich die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 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**, bezogen auf die jeweilige Jahresmitte, abgeleitet werden. Die Ermittlung der Indexreihen erfolgte mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS 4.1) des Landes Niedersachsen.

In die Auswertung gingen nur Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 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. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume¹³ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt. Bei den nachfolgenden Indexreihen wurde als Basisjahr das Jahr 2000 zugrunde gelegt.

Nach Eliminierung der Ausreißer standen seit 2000 für die Indexreihen „inneres Stadtgebiet“ 594 Kauffälle und für „äußeres Stadtgebiet“ 337 Kauffälle den Auswertungen zur Verfügung.

Abb. 27 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“

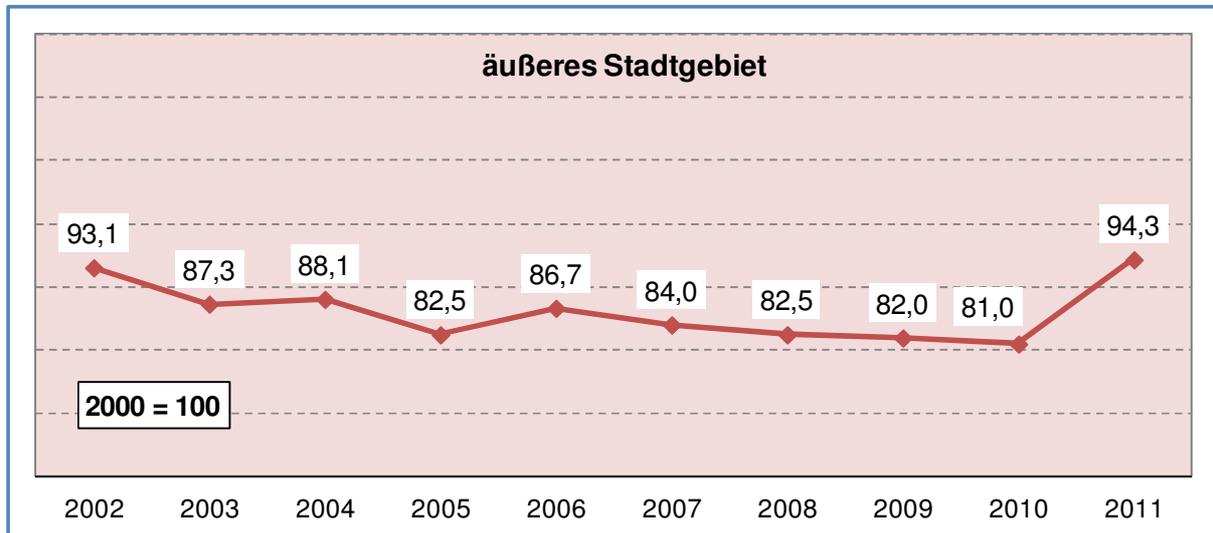


¹² Immobilienwertvermittlungsverordnung

¹³ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

Für das innere Stadtgebiet ergab sich ein Jahresmittel von rund 154 €/m² für das Jahr 2011. Im äußeren Stadtgebiet konnte für das Berichtsjahr ein Jahresmittel von rund 95 €/m² ermittelt werden.

Abb. 28 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

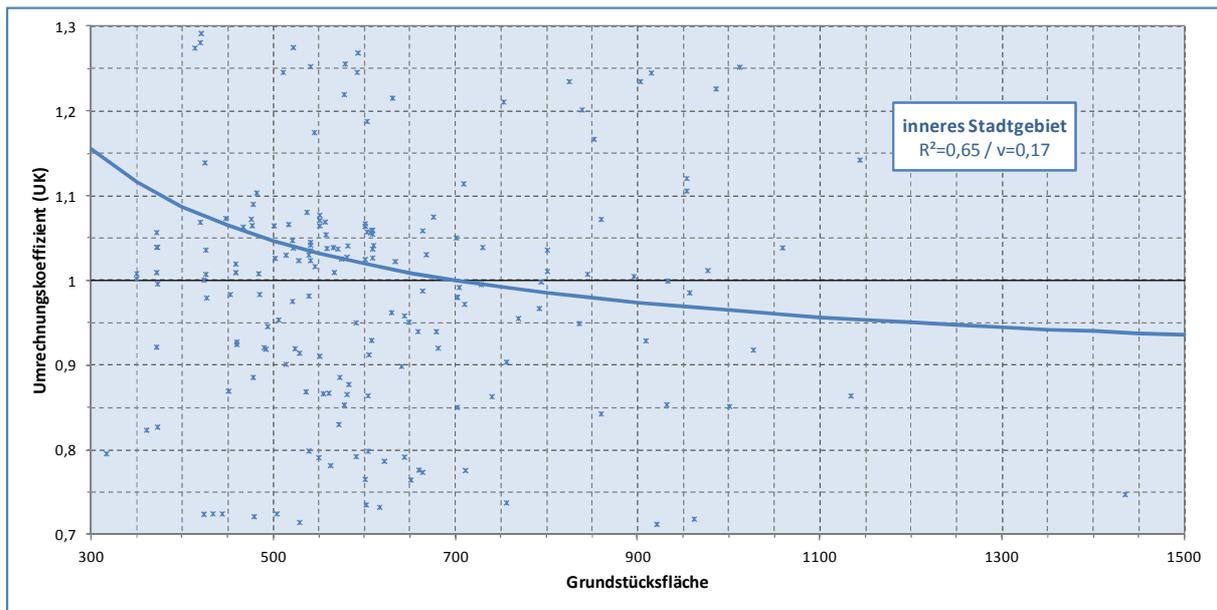
Im Rahmen einer Untersuchung wurde die **Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksfläche** mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS 4.1) des Landes Niedersachsen analysiert. Dabei wurden nur erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit typischer Grundstücksgröße (< 1.600 m²) berücksichtigt. Grundstücke, die am Wasser lagen, wurden ausgeschlossen. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume¹⁴ unterteilt.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe A (Umrechnungskoeffizienten)

	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
Auswertungszeitraum 2007 bis 2011		
Stichprobenumfang	250 Kauffälle	102 Kauffälle
Grundstücksfläche	310 ... 1.400 m ² (Ø 645 m ²)	350 ... 1.530 m ² (Ø 860 m ²)

¹⁴ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

Abb. 29 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.

Tab. 11 Individueller Wohnungsbau – Umrechnungskoeffizienten

Grund- stücks- fläche	Umrechnungskoeffizienten		Grund- stücks- fläche	Umrechnungskoeffizienten	
	inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet		inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet
300 m ²	1,16		1.000 m ²	0,96	
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	0,94	
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 waren keine Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksfläche ermittelbar.

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

Auswertungszeitraum		2005 bis 2011	
Anzahl verwertbarer Kauffälle		48	
durchschnittliche Grundstücksfläche		1.565 m ²	
Kaufpreis / Bodenrichtwert	inneres Stadtgebiet ¹⁵	Ø	156 % (↗) ¹⁶
		Spanne	100 ... 226 %
	äußeres Stadtgebiet ¹⁵	Ø	202 % (↗) ¹⁶
		Spanne	117 ... 311 %

5.3 Geschosswohnungsbau

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

Tab. 13 Geschosswohnungsbau – Bodenpreise

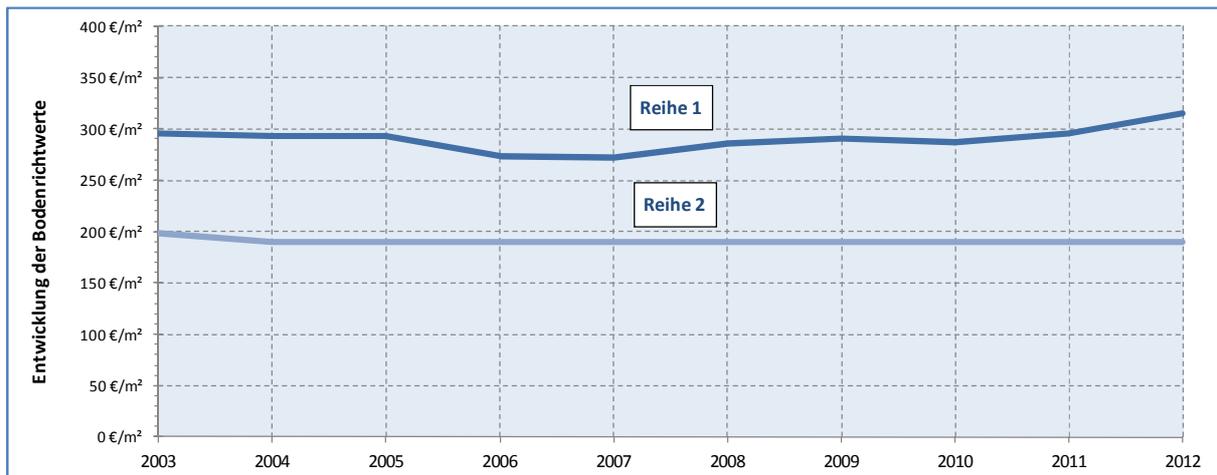
Lage ¹⁷	Anzahl verwertbarer Kauffälle	Grundstücksgröße	Bodenpreisspanne
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011			
gute bis sehr gute Lage	11	720 ... 5.905 m ² (Ø 2.350 m ²)	190 ... 1.015 €/m² (Ø 465 €/m ²)
mittlere Lage	22	545 ... 10.910 m ² (Ø 3.415 m ²)	95 ... 365 €/m² (Ø 190 €/m ²)

¹⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

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

¹⁷ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

Abb. 30 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung

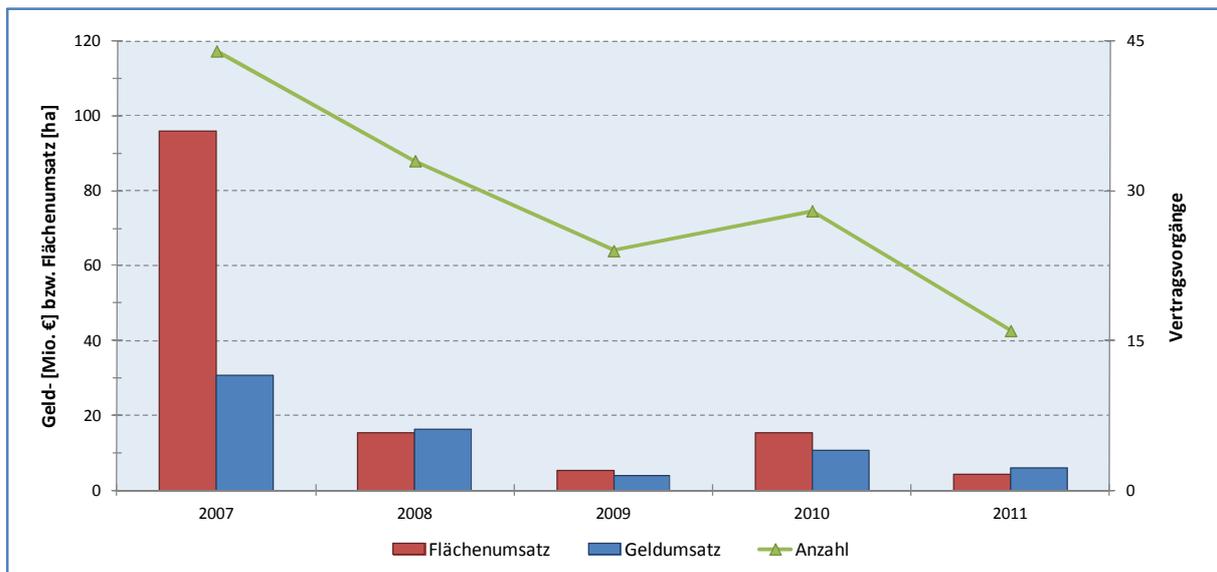


Reihe 1: Mehrfamilienhäuser in innerstädtischer Lage

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Abb. 31 Gewerbliche Bauflächen – Umsatzentwicklung



Tab. 14 Gewerbliche Bauflächen – Umsätze

	2011	Tendenz zum Vorjahr
Anzahl	16	- 43%
Geldumsatz	6,3 Mio. €	- 42%
Flächenumsatz	4,6 ha	- 71%

Von den 16 registrierten Verträgen aus dem Jahr 2011 konnten nur 9 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 220 €/m² für erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland gezahlt. Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf einen großen Anteil an höherwertigem Gewerbebauland zurückzuführen.

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

Tab. 15 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Anzahl	Flächengröße	Preisspanne ¹⁸
Auswertungszeitraum 2008 bis 2011			
großflächige Einzelhandelseinrichtungen¹⁹	5	850 ... 7.245 m ² (Ø 3.025 m ²)	105 ... 235 €/m² (Ø 165 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Nutzung	15	995 ... 16.365 m ² (Ø 4.460 m ²)	110 ... 415 €/m² (Ø 205 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	19	245 ... 8.090 m ² (Ø 2.585 m ²)	65 ... 190 €/m² (Ø 100 €/m ²)

 Aufgrund von ungenügenden Kaufvorgängen im Berichtsjahr werden im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Aussagen mehr zu Verkäufen von Gewerbeflächen mit zukünftiger Nutzung als Lagerflächen getroffen. Im Auswertungszeitraum von 2006 bis 2010 wurden drei Verkäufe von Lagerflächen zu 30 bis 80 €/m² registriert.

¹⁸ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

¹⁹ in der Regel: 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

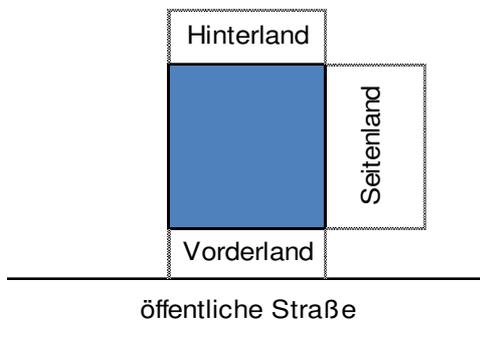
Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 10 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert, von denen 8 Kauffälle aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht in die Auswertung einbezogen werden konnten. Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit 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
Auswertungszeitraum 2007 bis 2011			
Bauerwartungsland			
individueller Wohnungsbau	5	16 ... 39 % (Ø 30 %)	10 ... 95 €/m ² (Ø 60 €/m ²)
gewerbliche Bauflächen	11	9 ... 18 % (Ø 12 %)	15 ... 30 €/m ² (Ø 25 €/m ²)
Rohbauland			
individueller Wohnungsbau	14	23 ... 76 % (Ø 49 %)	35 ... 230 €/m ² (Ø 100 €/m ²)
gewerbliche Bauflächen	8	12 ... 37 % (Ø 21 %)	10 ... 60 €/m ² (Ø 35 €/m ²)
Geschosswohnungsbau	5	39 ... 59 % (Ø 47 %)	40 ... 105 €/m ² (Ø 65 €/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 2011** wurden 141 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 27 Kauffälle von überbauten Flächen und 4 Kauffälle von Kleinstflächen. 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			14	48	32
Durchschnittlicher Kaufpreis			40 €/m ²	55 €/m ²	115 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø		32%	27%
		Spanne		18 ... 60%	10 ... 68%
	Seitenland	Ø	37%	43%	41%
		Spanne	14 ... 52%	10 ... 100%	15 ... 100%
	Hinterland	Ø	41%	51%	53%
		Spanne	19 ... 64%	10 ... 100%	10 ... 100%

In Auswertung der Zukäufe wurden im Vergleichszeitraum 22 verwertbare Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 64 % vom Bodenrichtwert gezahlt wurden. Bei den vier veräußerten **Kleinstflächen** wurden durchschnittlich 14 % vom Bodenrichtwert gezahlt.

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 ImmoWertV²⁰).

Obwohl rund 56 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering. Im Jahr 2011 wurde auf diesem Teilmarkt eine Fläche von 61,7 ha (Tendenz: - 56%) für 0,3 Mio. € (Tendenz: - 41%) umgesetzt.

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

2011	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forsten
Anzahl der Vertragsvorgänge	35	16	11	1	7
Tendenz zum Vorjahr ²¹	↓	↓	↓	↓	↓

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.

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

Nutzungsart	Vertragsvorgänge	Bodenpreisniveau	Bodenpunkte	Bodenrichtwert ²² 01.01.12
Auswertungszeitraum 2010 bis 2011				
Ackerland	15	0,30 ... 0,65 €/m ²	25 ... 55	0,50 €/m²

²⁰ Immobilienwertermittlungsverordnung

²¹ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

²² Erläuterungen bzw. Entwicklungen zu Bodenrichtwerten ab Seite 72

Nutzungsart	Vertrags- vorgänge	Bodenpreisniveau	Boden- punkte	Bodenricht- wert ²² 01.01.12
Grünland	17	0,21 ... 0,66 €/m ²	20 ... 50	0,40 €/m²
Forsten (mit Aufwuchs)	6	0,20 ... 0,51 €/m ²		0,30 €/m²
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011				
Dauerkulturen	4	0,30 ... 0,73 €/m² (Ø 0,54 €/m ²)		

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2012 in Höhe von 0,40 €/m² für Ackerland (30 Bodenpunkte), 0,35 €/m² für Grünland und 0,24 €/m² für Forsten mit Aufwuchs beschlossen und veröffentlicht. Angrenzend an Potsdam betragen im Landkreis Havelland die Bodenrichtwerte 0,50 bis 0,55 €/m² für Ackerland, 0,37 bis 0,40 €/m² für Grünland und 0,22 bis 0,25 €/m² für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Aufwuchs).

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

Tab. 20 Garten- und Erholungsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzungsart		verwertbare Verkäufe	Kaufpreisniveau
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011			
Garten- und Erholungsflächen	Inneres Stadtgebiet ²³	19	4,60 ... 40,00 €/m² (Ø 22,50 €/m ²)
	Äußeres Stadtgebiet ²³ (Stadttrandlage)	9	2,65 ... 35,00 €/m² (Ø 16,00 €/m ²)
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	10	1,50 ... 18,00 €/m² (Ø 7,35 €/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 47 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
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011		
Bauland	14	9 ... 58 % vom Bodenrichtwert (Ø 31 %)
Landwirtschaftliche Flächen	28	0,35 ... 2,00 €/m ² (Ø 1,15 €/m ²)
Gemeinbedarfsflächen²⁴	21	0,35 ... 12,85 €/m ² (Ø 4,45 €/m ²)

²³ Erläuterungen zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

²⁴ 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 70.

8.1 Allgemeines

Abb. 32 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2011

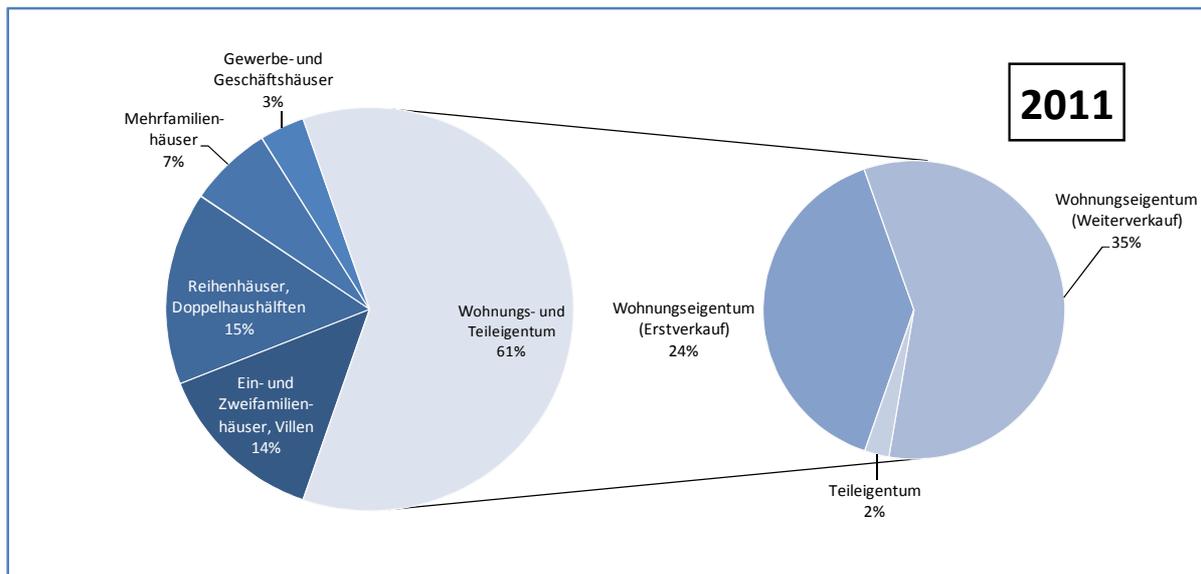


Abb. 33 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

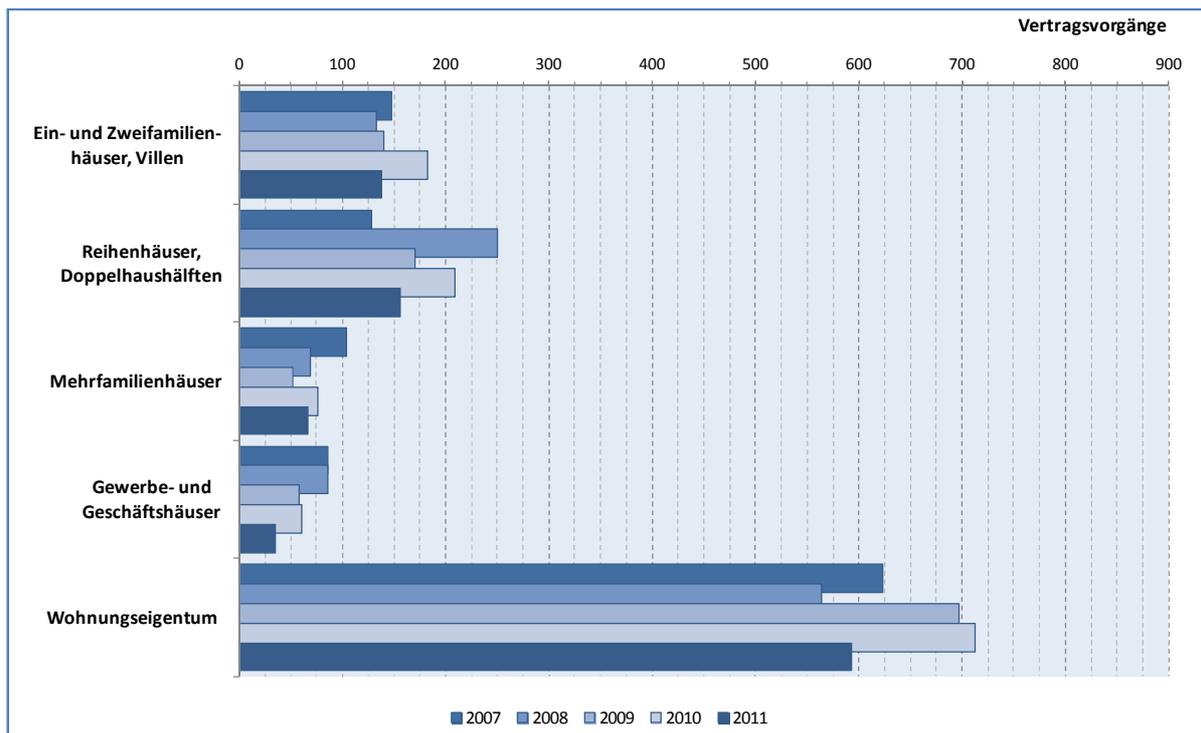


Abb. 34 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

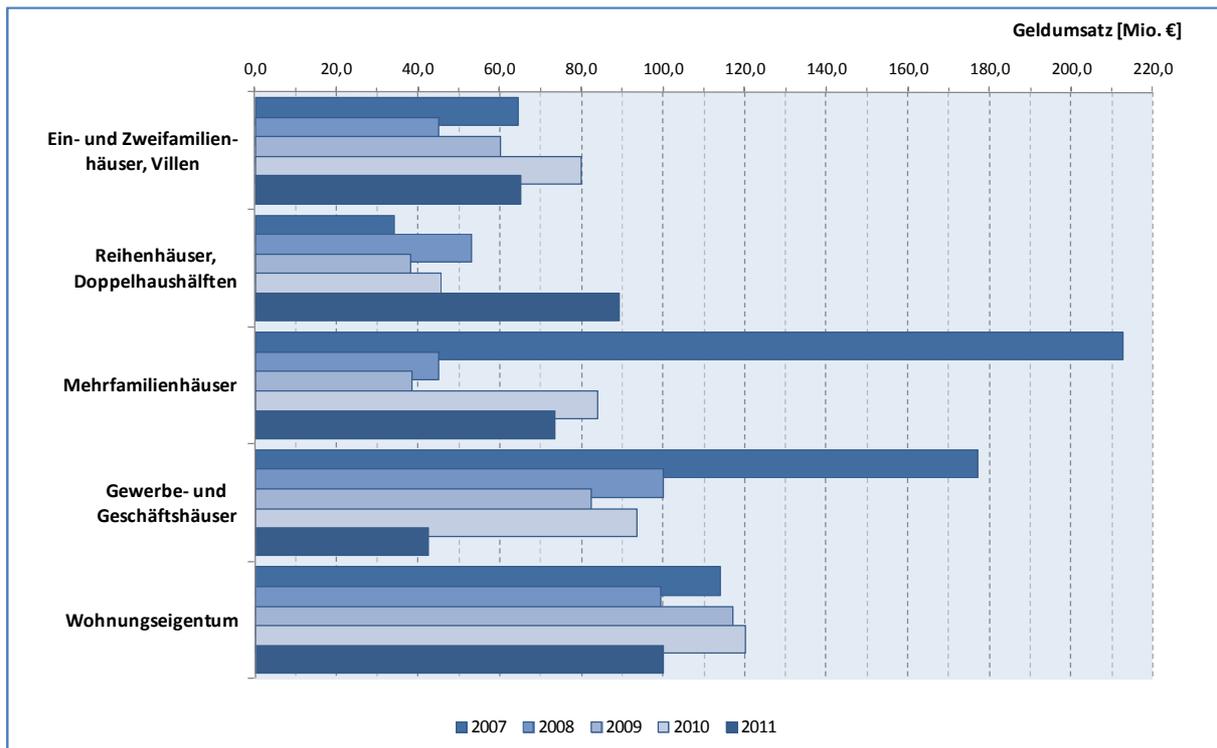
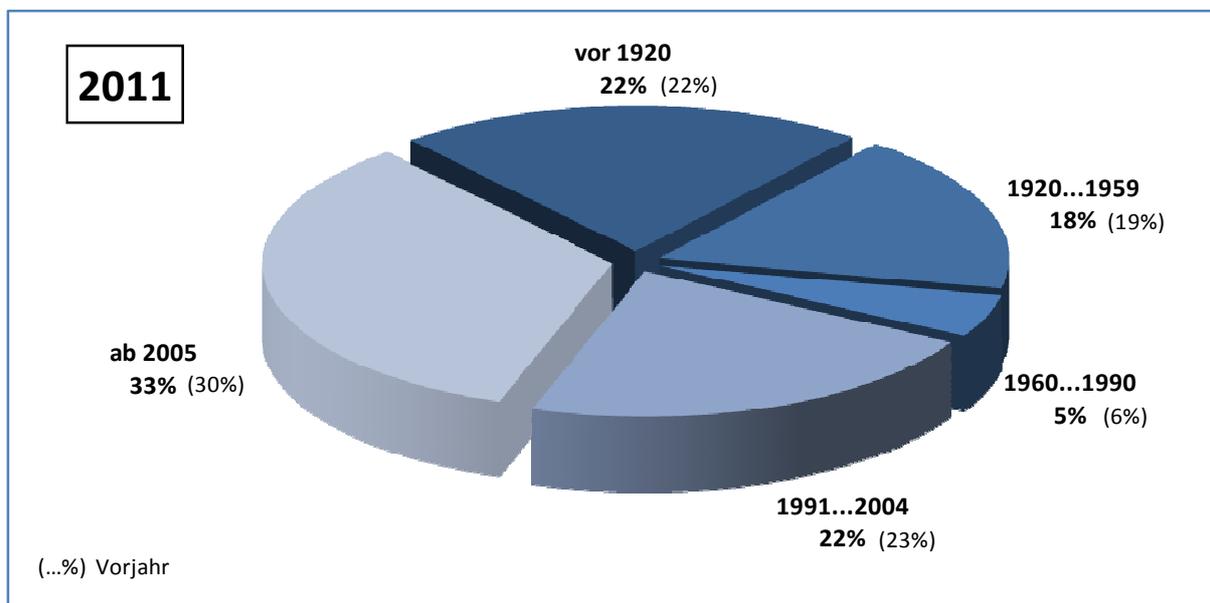


Abb. 35 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser²⁵

8.2.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Berichtsjahr 2011 wechselten 120 Ein- und Zweifamilienhäuser (Tendenz: - 17%) mit einem Umsatzvolumen von 39,4 Mio. € (Tendenz: - 3%) und einer Gesamtfläche von 13,4 ha (Tendenz: + 6%) den Eigentümer.

Abb. 36 Ein- und Zweifamilienhäuser – Kaufpreisniveau

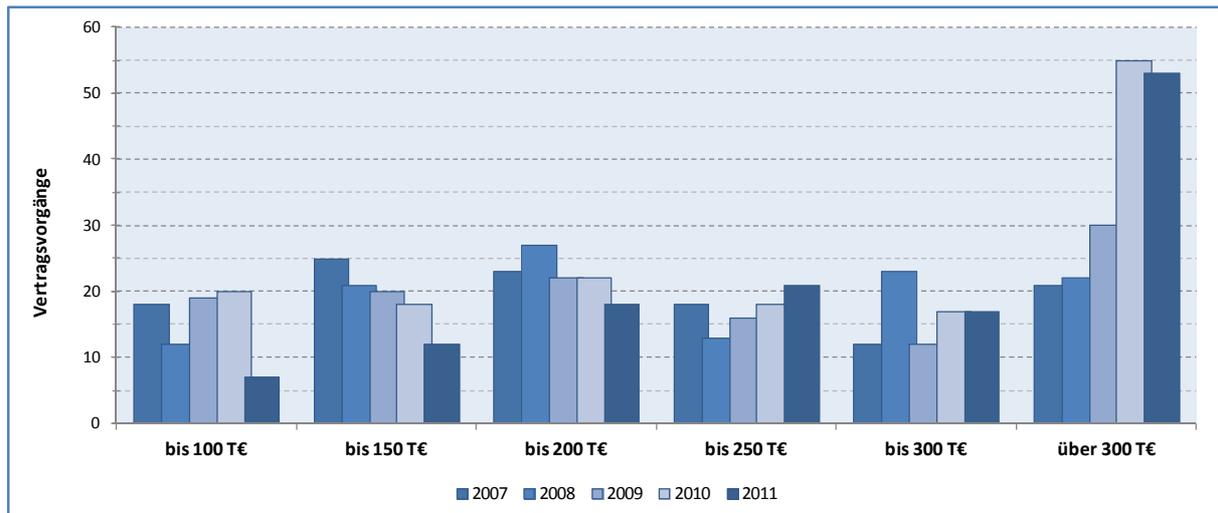
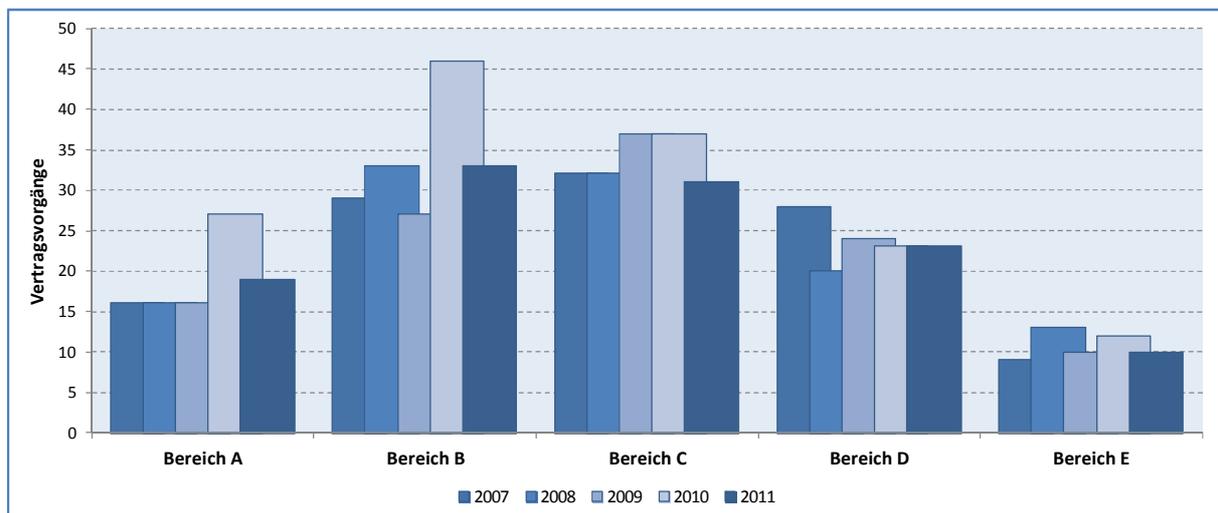


Abb. 37 Ein-, Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen²⁶



²⁵ Ausführungen und Auswertungen zu **Villen** auf Seite 68

²⁶ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

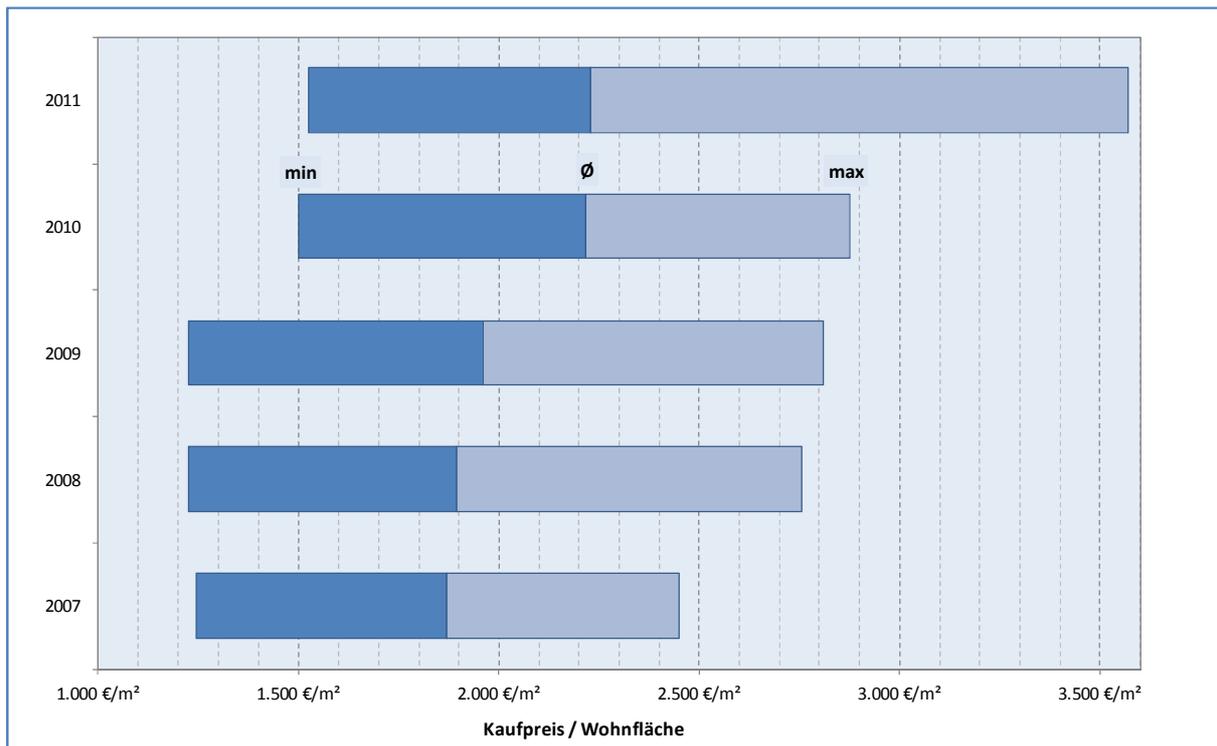
Tab. 22 Ein- und Zweifamilienhäuser – Preisniveau

2011	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	stärkere
Baujahr bis 1990		
Verwertbare Kauffälle	16	24
Ø Grundstücksfläche	1.040 m ²	1.305 m ²
Ø Wohnfläche	180 m ²	180 m ²
Ø Kaufpreis ²⁷	383.300 €	218.800 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁷	1.530 ... 3.415 €/m² (Ø 2.195 €/m ²)	475 ... 2.220 €/m² (Ø 1.305 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ²⁸	↗	↗
Baujahr 1991 bis 2004		
Verwertbare Kauffälle	15	
Ø Grundstücksfläche	820 m ²	
Ø Wohnfläche	155 m ²	
Ø Kaufpreis ²⁷	288.700 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁷	1.525 ... 2.825 €/m² (Ø 1.855 €/m ²)	
ohne Keller	1.525 ... 2.240 €/m ² (Ø 1.745 €/m ²)	
mit Keller	1.525 ... 2.825 €/m ² (Ø 1.985 €/m ²)	
Baujahr ab 2005		
Verwertbare Kauffälle	22	
Ø Grundstücksfläche	590 m ²	
Ø Wohnfläche	140 m ²	
Ø Kaufpreis ²⁷	343.700 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche²⁷	1.600 ... 3.400 €/m² (Ø 2.395 €/m ²)	
ohne Keller	1.600 ... 2.600 €/m ² (Ø 2.040 €/m ²)	
mit Keller	2.055 ... 3.400 €/m ² (Ø 2.690 €/m ²)	

²⁷ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

²⁸ → ± 2% ↗↗ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

Abb. 38 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 ImmoWertV²⁹), angepasst werden.

Veräußerungen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** in überwiegend mittlerer Lage wurden nach dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert untersucht und **Sachwertfaktoren** (Marktanpassungsfaktoren) mittels der Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS 4.1) des Landes Niedersachsen ermittelt. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen. In die Auswertung gingen nur Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen, in einfacher bis mittlerer Lage und einer Grundstücksgröße von max. 1.500 m² ein.

²⁹ Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundlagen:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zzgl. 16% Baunebenkosten
- Korrekturfaktoren für Lage und Ortsgröße: 1,1
- Brandenburger Baupreisindex (2000 = 100) (-> umgerechnet vom Baupreisindex 2005 = 100)
- lineare Alterswertminderung (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Gebäudealter, Gebäudezustand und Modernisierungsgrad
- Bodenwert = Bodenrichtwert * Grundstücksfläche * Anpassung (nach Grundstücksgröße³⁰ oder Geschossflächenzahl³¹)
- pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt, für Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes

Im August 2011 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

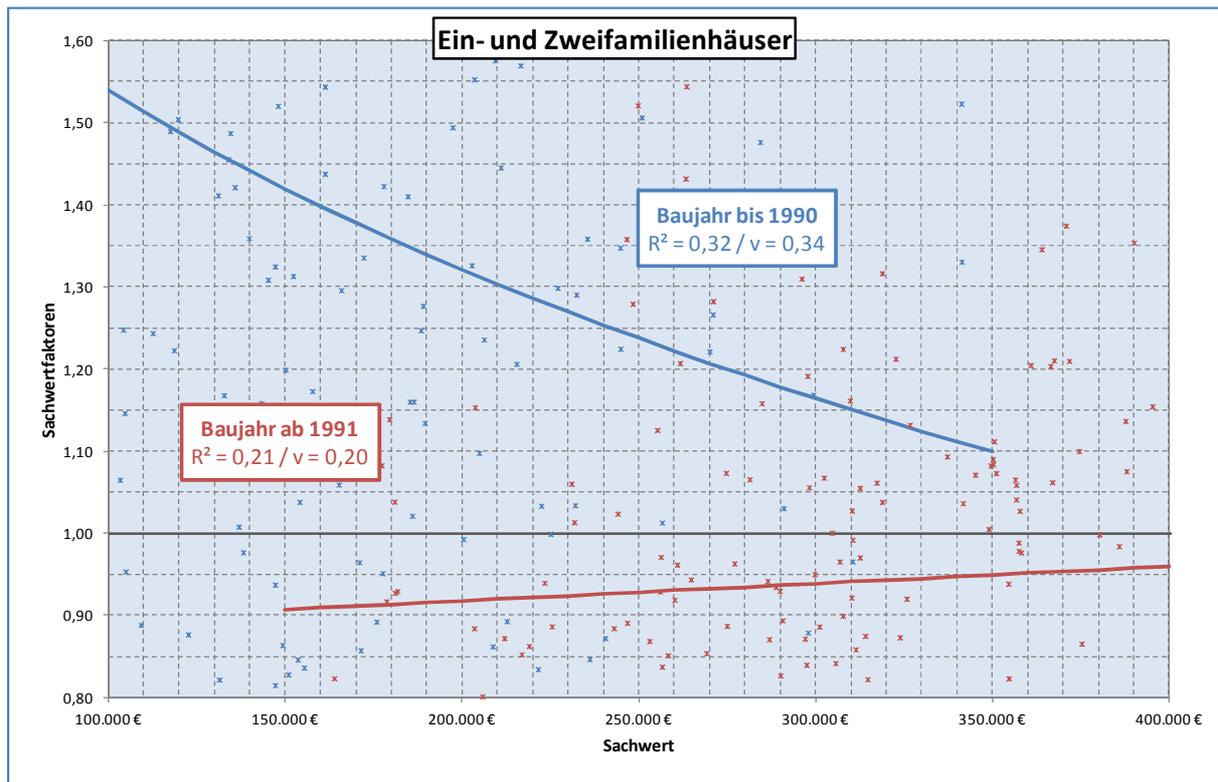
		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertungszeitraum 2007 bis 2011			
Stichprobenumfang		161 Kauffälle	149 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	62 Objekte	
	1920 bis 1959	75 Objekte	
	1960 bis 1990	24 Objekte	
	1991 bis 2004		50 Objekte
	ab 2005		99 Objekte
Grundstücksfläche		145 ... 1.490 m ² (Ø 810 m ²)	280 ... 1.395 m ² (Ø 585 m ²)
Restnutzungsdauer		8 ... 60 Jahre (Ø 30 Jahre)	65 ... 80 Jahre (Ø 76 Jahre)
Sachwert ³²		47,5 ... 341,3 T€ (Ø 180,7 T€)	159,0 ... 475,1 T€ (Ø 300,0 T€)

³⁰ Umrechnungskoeffizienten siehe Seite 30

³¹ Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR 2006, Anlage 11

³² T€ = 1.000 €

Abb. 39 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. Der Variationskoeffizient (v) zeigt die Streuung innerhalb einer Datenmenge an.

Tab. 24 Ein- und Zweifamilienhäuser – Sachwertfaktoren

Sachwert	Sachwertfaktoren		Sachwert	Sachwertfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,54		300.000 €	1,16	0,94
150.000 €	1,42	0,91	350.000 €	1,10	0,95
200.000 €	1,32	0,92	400.000 €		0,96
250.000 €	1,24	0,93	450.000 €		0,97

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.

Sie stellen eine Orientierung dar; sind jedoch für die Beurteilung von einzelnen entsprechend bebauten Grundstücken einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2011 wurden 156 Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 89,1 Mio. € und einem Flächenumsatz von 13,5 ha registriert. Vorrangig wurden Wohngebäude mit Baujahr ab 2005 in diesem Teilmarkt veräußert.

Abb. 40 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Kaufpreisniveau

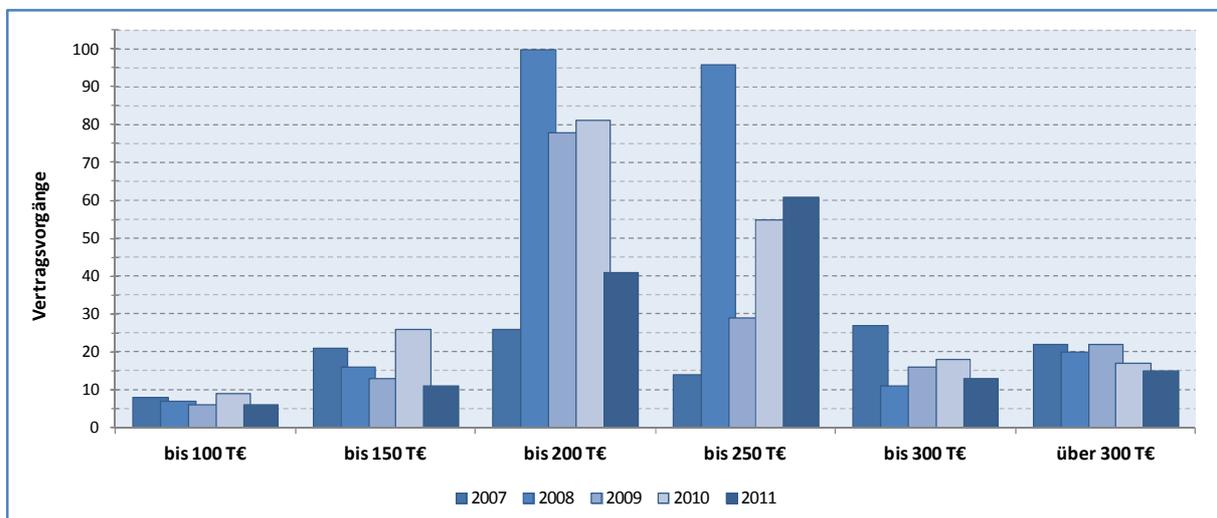
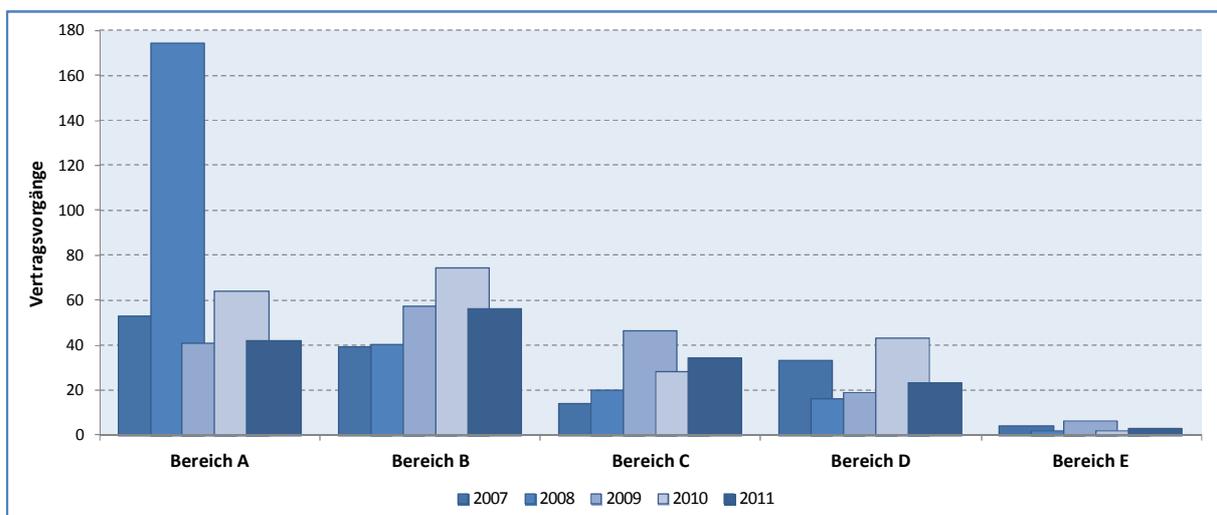


Abb. 41 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen³³



³³ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

Tab. 25 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Preisniveau

2011	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel		stärkere
Baujahr bis 1990			
Verwertbare Kauffälle	3	4	8
Ø Grundstücksfläche	270 m ²	380 m ²	720 m ²
Ø Wohnfläche	165 m ²	115 m ²	115 m ²
Ø Kaufpreis ³⁴	344.000 €	269.500 €	167.400 €
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³⁴	Ø 2.035 €/m²	2.000 ... 2.470 €/m² (Ø 2.335 €/m ²)	940 ... 2.530 €/m² (Ø 1.645 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ³⁵	→	↑	↑
Baujahr 1991 bis 2004			
Verwertbare Kauffälle	9	17	
Ø Grundstücksfläche	210 m ²	390 m ²	
Ø Wohnfläche	115 m ²	105 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁴	201.400 €	226.900 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³⁴	1.430 ... 2.050 €/m² (Ø 1.795 €/m ²)	1.800 ... 2.620 €/m² (Ø 2.125 €/m ²)	
ohne Keller	1.430 ... 1.770 €/m ² (Ø 1.560 €/m ²)	Ø 2.030 €/m ²	
mit Keller	1.815 ... 2.050 €/m ² (Ø 1.980 €/m ²)	1.850 ... 2.620 €/m ² (Ø 2.145 €/m ²)	
Baujahr ab 2005			
Verwertbare Kauffälle	32	20	
Ø Grundstücksfläche	250 m ²	300 m ²	
Ø Wohnfläche	130 m ²	105 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁴	222.300 €	221.400 €	
Preisspanne Kaufpreis / Wohnfläche³⁴	1.415 ... 2.070 €/m² (Ø 1.675 €/m ²)	1.800 ... 2.445 €/m² (Ø 2.115 €/m ²)	

³⁴ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

³⁵ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↓ über ± 10%

Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden für das Berichtsjahr 2011 zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern mit stärkeren Bauschäden und –mängeln registriert.

Abb. 42 Reihenhäuser (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel)

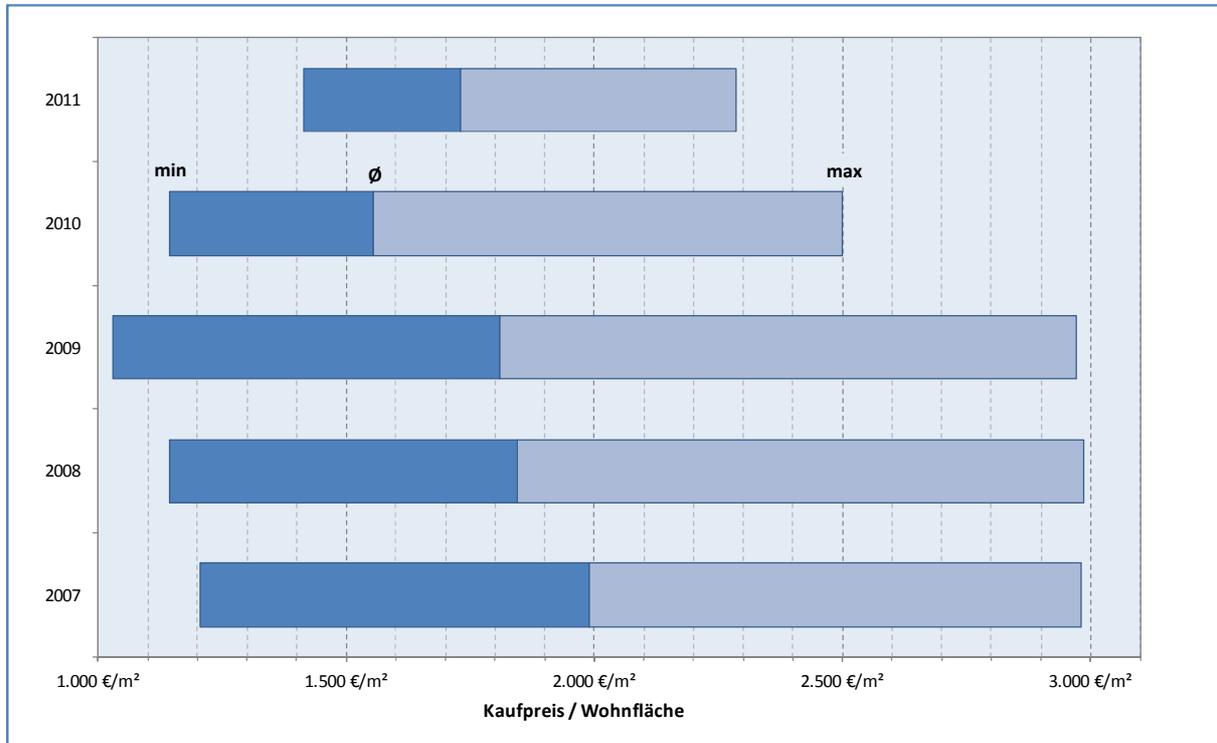
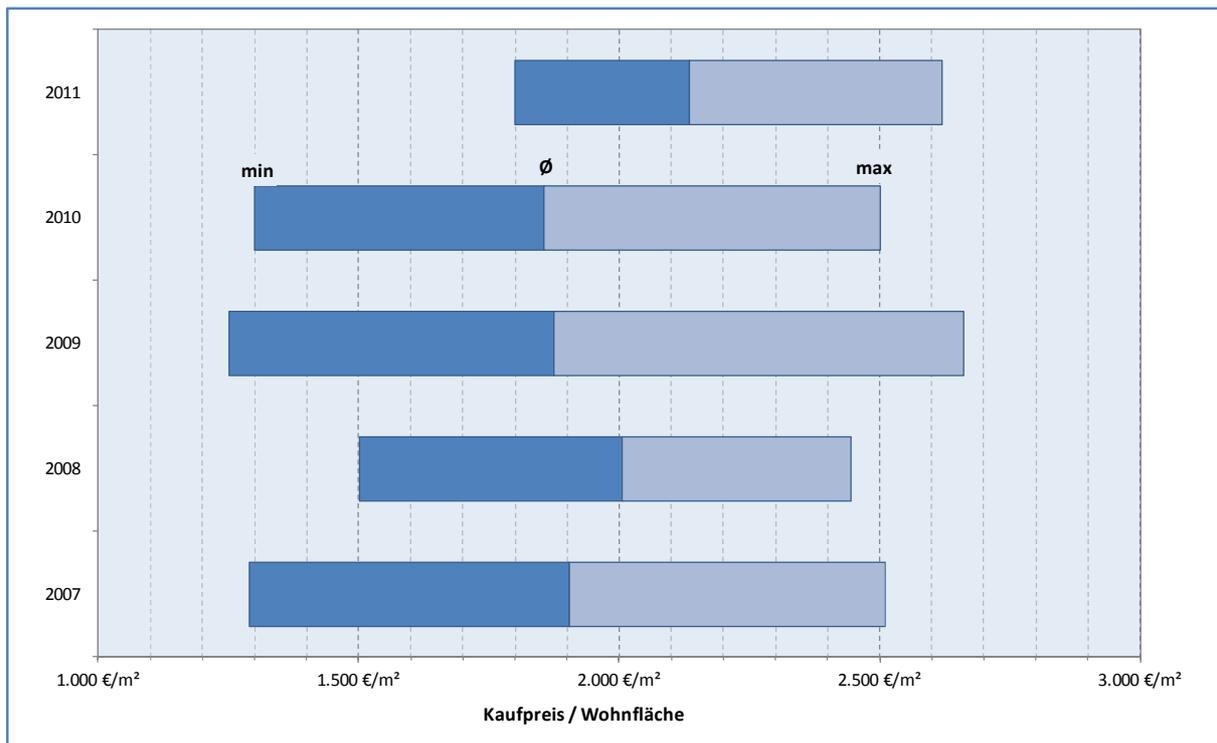


Abb. 43 Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel)



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 ImmoWertV³⁶), angepasst werden.

Veräußerte **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** in überwiegend mittlerer Lage wurden nach dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert untersucht und **Sachwertfaktoren** mittels der Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS 4.1) des Landes Niedersachsen ermittelt. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen Untersuchungen nicht nachweisen. In die Auswertung gingen nur Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit durchschnittlichen ortsüblichen Verhältnissen, in einfacher bis mittlerer Lage und einer Grundstücksgröße von max. 1.500 m² ein.



Die Grundlagen zur Ermittlung der Sachwerte finden Sie auf Seite 45.

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

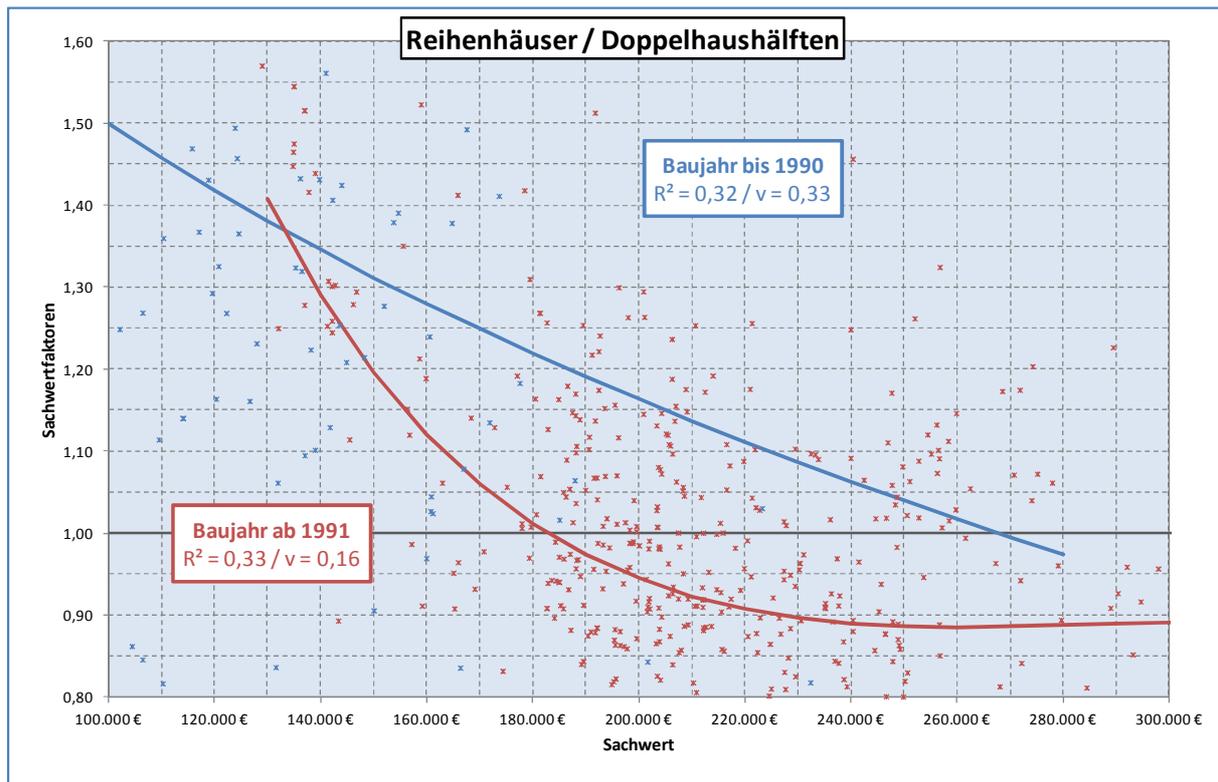
Tab. 26 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe

		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertungszeitraum 2007 bis 2011			
Stichprobenumfang		114 Kauffälle	435 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	36 Objekte	
	1920 bis 1959	68 Objekte	
	1960 bis 1990	10 Objekte	
	1991 bis 2004		180 Objekte
	ab 2005		255 Objekte
Grundstücksfläche		115 ... 1.310 m ² (Ø 555 m ²)	100 ... 1.000 m ² (Ø 280 m ²)
Restnutzungsdauer		8 ... 60 Jahre (Ø 30 Jahre)	60 ... 80 Jahre (Ø 76 Jahre)
Sachwert³⁷		41,3 ... 272,1 T€ (Ø 132,8 T€)	128,9 ... 349,5 T€ (Ø 213,2 T€)

³⁶ Immobilienwertermittlungsverordnung

³⁷ T€ = 1.000 €

Abb. 44 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. Der Variationskoeffizient (v) zeigt die Streuung innerhalb einer Datenmenge an.

Tab. 27 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Sachwertfaktoren

Sachwert	Sachwertfaktoren		Sachwert	Sachwertfaktoren	
	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
100.000 €	1,50		250.000 €	1,04	0,89
150.000 €	1,31	1,20	300.000 €	0,93	0,89
200.000 €	1,16	0,94	350.000 €		0,86

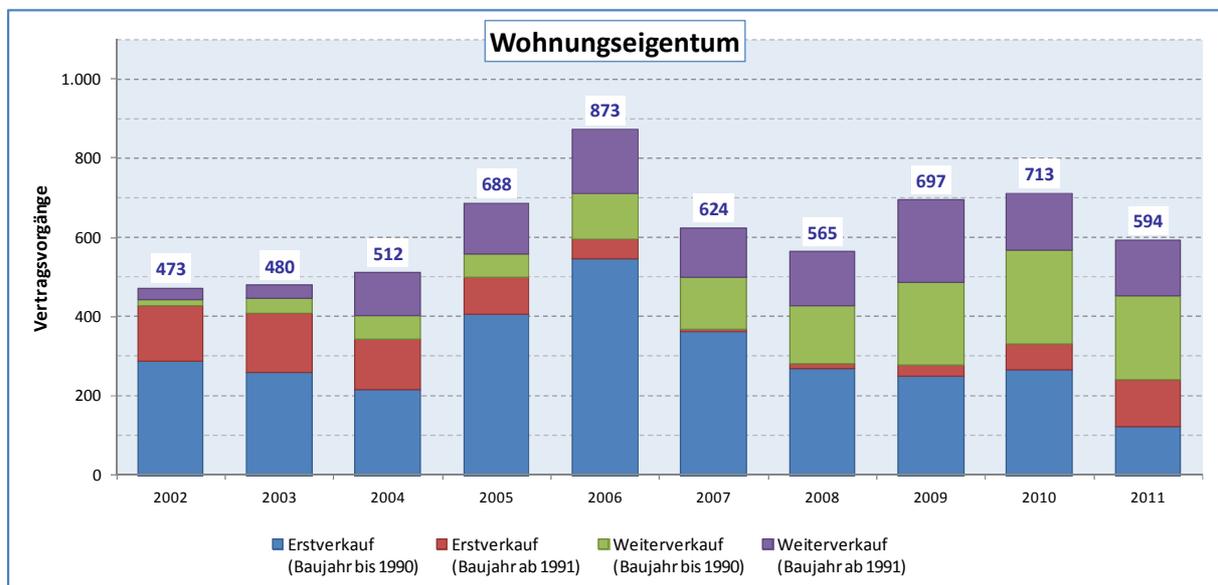
8.4 Wohnungseigentum

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. 45 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



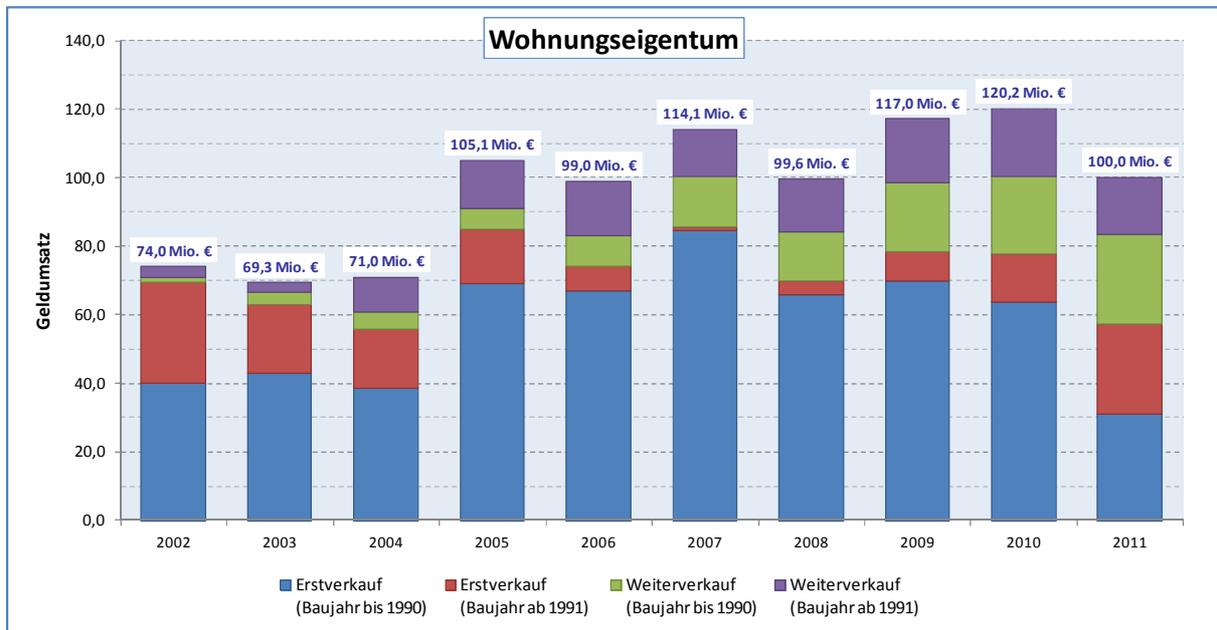
Trotz eines Umsatzrückganges von 7 % gegenüber dem Vorjahr gewinnen die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt immer mehr an Bedeutung und liegen mit einem Anteil von 58 % der Vertragsvorgänge in 2011 weiterhin über den Erstverkäufen. Während bei den Erstverkäufen keine Verkäufe in der Baujahresklasse „1960

bis 1990“ zu finden sind, gab es Weiterverkäufe in allen Baujahresklassen. Im Jahr 2011 wurden ebenso wie in 2010 im Mittel 168.300 € pro Kaufvertrag umgesetzt.

Tab. 28 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2011

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		594	- 17%	100,0 Mio. €	- 17%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	124	- 53%	31,1 Mio. €	- 51%
	Baujahr ab 1991	116	+ 73%	26,2 Mio. €	+ 90%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	134	+ 11%	21,6 Mio. €	+ 26%
	Baujahr 1960 bis 1990	80	- 31%	4,5 Mio. €	- 20%
	Baujahr ab 1991	140	- 3%	16,6 Mio. €	- 16%

Abb. 46 Wohnungseigentum – Geldumsätze



Der höchste Umsatz 2011 an Wohnungseigentum war im Stadtteil Potsdam, gefolgt von Babelsberg zu verzeichnen. In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie z.B. Groß Glienicke, Fahrland und Neu Fahrland, wurden nur 9 % der Verkäufe von Wohnungseigentum (55

Vertragsvorgänge) getätigt. Hierbei handelte es sich zu 93 % um Weiterverkäufe mit Kaufpreisen zu durchschnittlich 1.365 € pro Wohnfläche.

Abb. 47 Verteilung der Vertragsvorgänge 2011

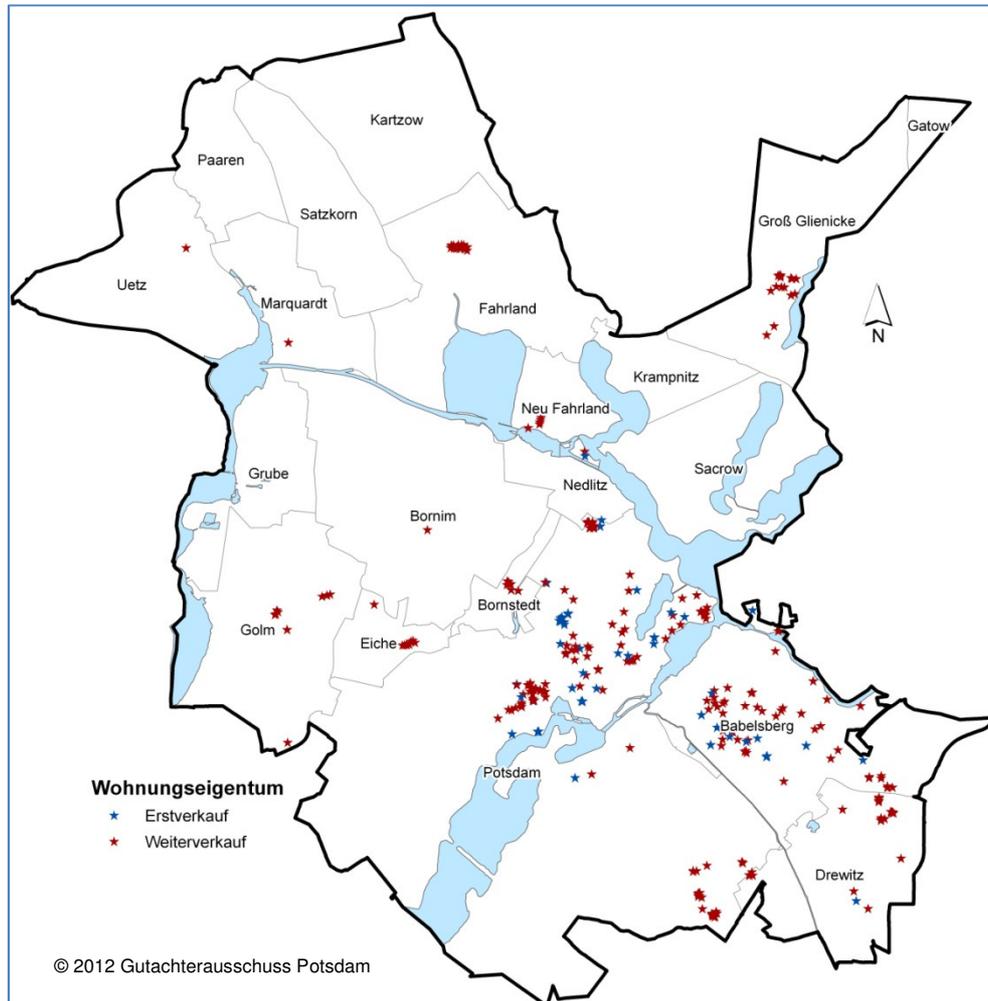


Abb. 48 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen

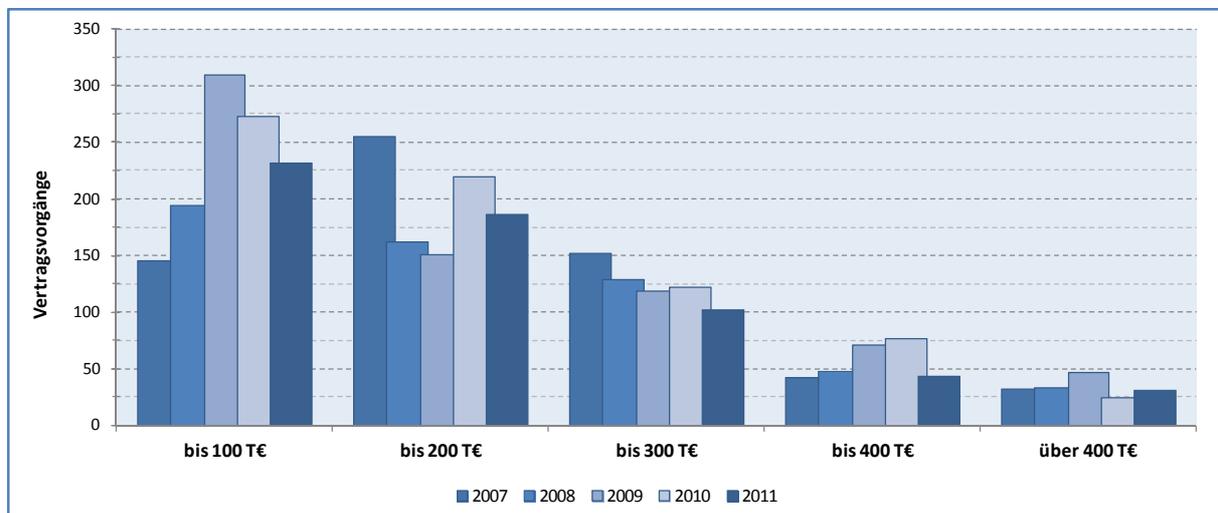
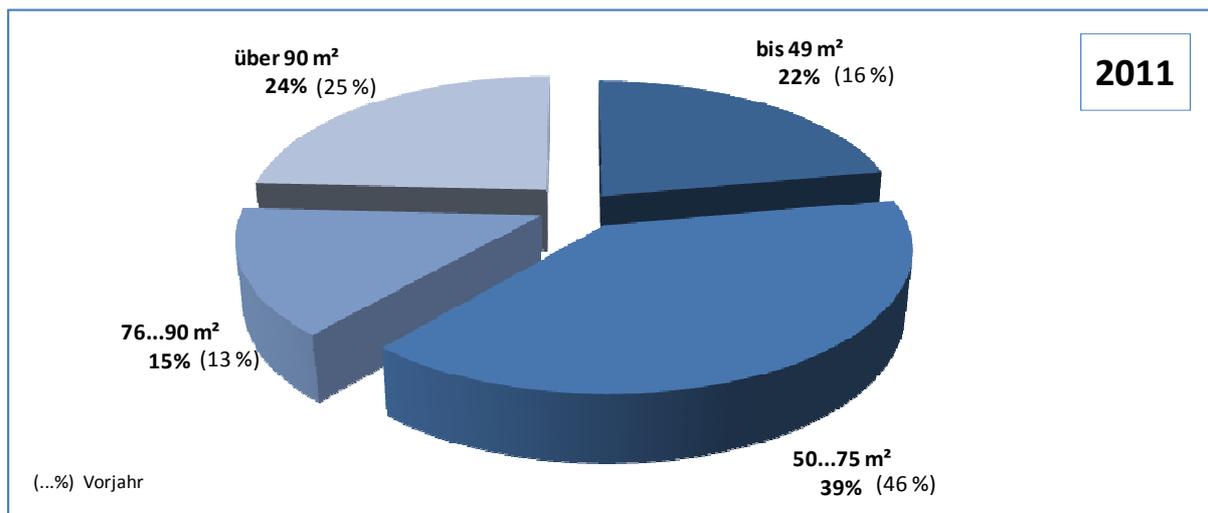


Abb. 49 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



Im Berichtsjahr wurden wie in den Vorjahren überwiegend Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 75 m² veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 8-Zimmer-Wohnung mit 300 m² Wohnfläche in einer Altbauvilla im Stadtteil Babelsberg.

8.4.1 Preisniveau

Der teuerste Verkauf eines Wohnungseigentums war im Jahr 2011 eine Wohnung in sehr guter Lage mit Wasserzugang, welche zu 6.585 €/m²-Wohnfläche (inkl. PKW-Stellplätze) den Eigentümer wechselte.

Tab. 29 Wohnungseigentum – durchschnittliche Kaufpreise pro Wohnfläche

Baujahresklassen	Ø Kaufpreis / Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr ³⁸	Ø Kaufpreis / Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr ³⁸
	Erstverkauf ³⁹		Weiterverkauf ³⁹	
vor 1960	3.150 €/m ²	→	1.930 €/m ²	↗
1960 bis 1990	---	---	1.000 €/m ²	↑
ab 1991	2.710 €/m ²	↘	1.600 €/m ²	→

Bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum wurden durchschnittlich 56 % der Kaufpreise von Erstverkäufen erzielt.

³⁸ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

8.4.1.1 Erstverkauf³⁹

Tab. 30 Wohnungseigentum – Erstverkäufe

Lage ⁴⁰	Anzahl	Ø Wfl. ⁴¹	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2011	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2010
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	47	75 m ²	2.580 ... 3.465 €/m² (Ø 3.205 €/m ²)	1.555 ... 3.310 €/m ² (Ø 2.785 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	5	190 m ²	2.380 ... 3.440 €/m² (Ø 3.045 €/m ²)	1.935 ... 3.555 €/m ² (Ø 3.075 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
mittlere Lage	25	95 m ²	2.525 ... 3.605 €/m² (Ø 2.970 €/m ²)	
gute bis sehr gute Lage	20	120 m ²	2.310 ... 3.655 €/m² (Ø 3.055 €/m ²)	2.630 ... 3.710 €/m ² (Ø 3.225 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
Stadtteil Potsdam/ Bornstedter Feld	33	80 m ²	2.845 ... 3.530 €/m² (Ø 3.320 €/m ²)	2.535 ... 3.610 €/m ² (Ø 3.225 €/m ²)
Stadtteil Babelsberg	20	70 m ²	2.670 ... 3.360 €/m² (Ø 2.930 €/m ²)	2.215 ... 3.305 €/m ² (Ø 2.910 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
Stadtteil Potsdam/ Bornstedter Feld	64	50 m ²	1.835 ... 2.840 €/m² (Ø 2.425 €/m ²)	2.165 ... 2.740 €/m ² (Ø 2.520 €/m ²)

³⁹ Erläuterungen siehe Seite 52

⁴⁰ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

⁴¹ Wohnfläche (Wfl.)

8.4.1.2 Weiterverkauf ⁴²

Tab. 31 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

Lage ⁴³	Anzahl	Ø Wfl. ⁴⁴	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2011	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2010
außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)				
mittlere Lage	39	90 m ²	1.195 ... 2.835 €/m² (Ø 1.870 €/m ²)	1.020 ... 2.655 €/m ² (Ø 1.720 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	26	100 m ²	1.225 ... 2.770 €/m² (Ø 2.025 €/m ²)	1.105 ... 2.790 €/m ² (Ø 1.830 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
einfache bis mittlere Lage	56	55 m ²	870 ... 1.245 €/m² (Ø 960 €/m ²)	745 ... 1.225 €/m ² (Ø 850 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
mittlere Lage	78	70 m ²	725 ... 2.115 €/m² (Ø 1.355 €/m ²)	485 ... 1.915 €/m ² (Ø 1.330 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	22	75 m ²	1.465 ... 2.885 €/m² (Ø 2.165 €/m ²)	1.525 ... 3.060 €/m ² (Ø 2.345 €/m ²)
in Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen				
Baujahr vor 1960 (saniert)	24	80 m ²	1.285 ... 2.390 €/m² (Ø 1.845 €/m ²)	1.060 ... 2.305 €/m ² (Ø 1.685 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990	14	55 m ²	1.020 ... 1.220 €/m² (Ø 1.135 €/m ²)	
Baujahr ab 1991	6	65 m ²	1.205 ... 2.000 €/m² (Ø 1.610 €/m ²)	1.120 ... 2.145 €/m ² (Ø 1.560 €/m ²)

 Informationen zu Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im Zuge von Zwangsversteigerungen oder Notverkäufen sind auf Seite 70 zu finden.

⁴² Erläuterungen siehe Seite 52

⁴³ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

⁴⁴ Wohnfläche (Wfl.)

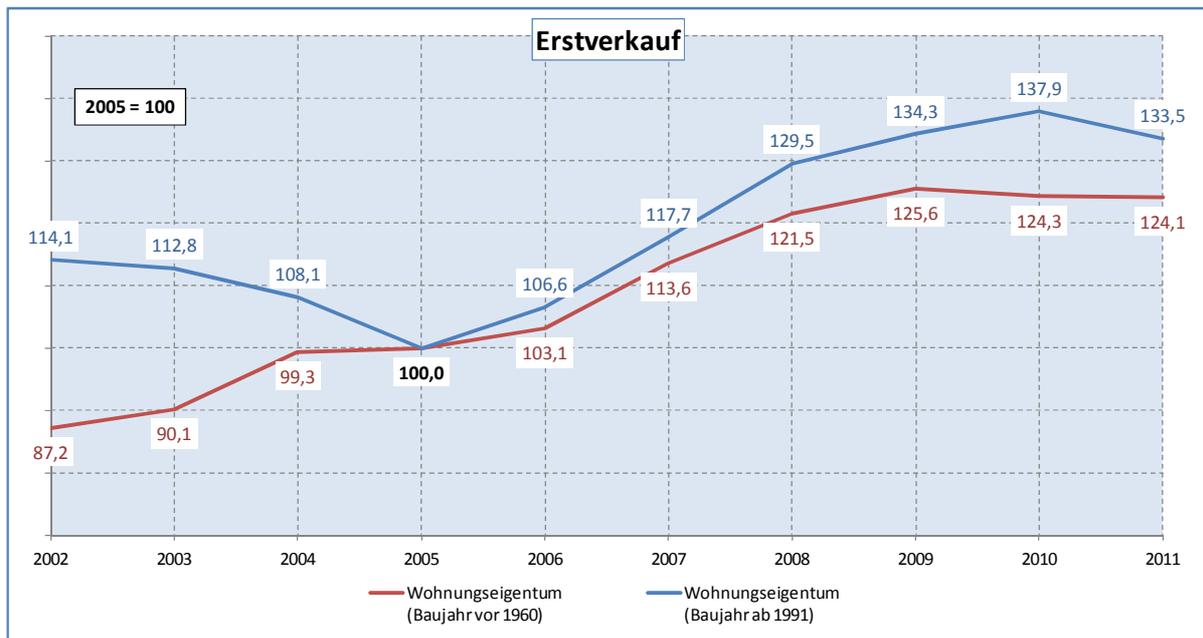
8.4.2 Preisentwicklung, Indexreihen

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 ImmoWertV⁴⁵).

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. Als Basisjahr ist das Jahr 2005 zugrunde gelegt worden.

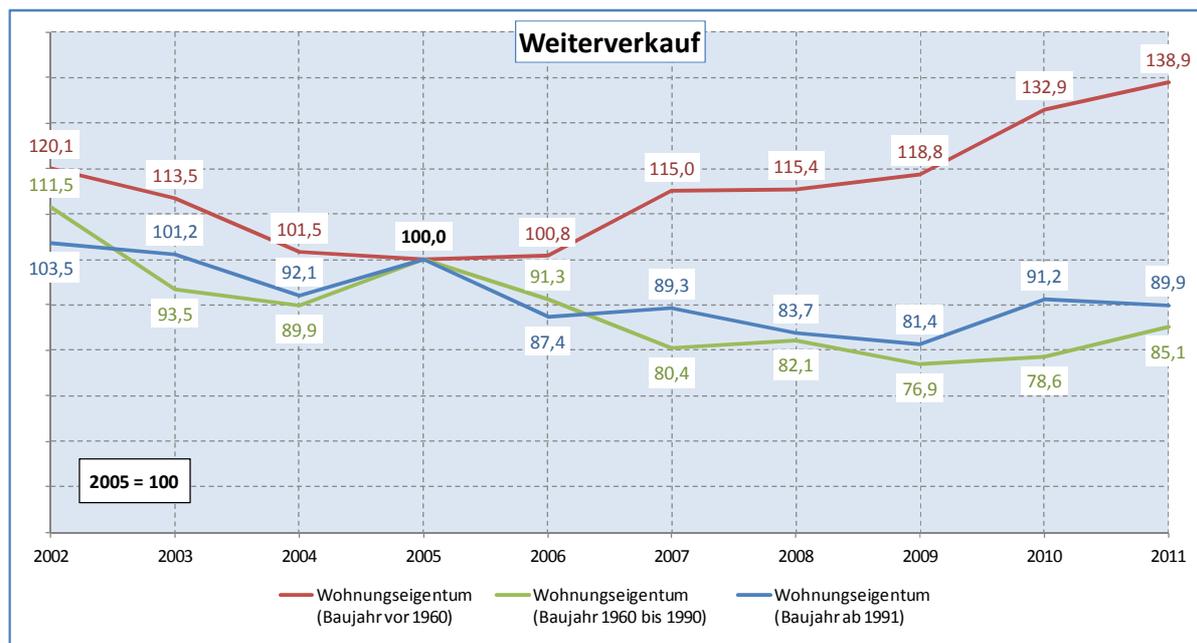
Nach Eliminierung der Ausreißer ($\pm 2,5$ -fache der Standardabweichung vom Mittel) standen für die Preisindexreihen „Erstverkauf“ insgesamt 3.348 Kauffälle und für die Preisindexreihe „Weiterverkauf“ insgesamt 1.571 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2011 zur Verfügung.

Abb. 50 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Erstverkauf



⁴⁵ Immobilienwertvermittlungsverordnung

Abb. 51 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Weiterverkauf



8.5 Teileigentum

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

Tab. 32 Teileigentum – Umsatz / Preisniveau

2011		Umsatz		Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge		16		- 58%
Geldumsatz		1,9 Mio. €		- 63%
Sondereigentum ⁴⁶		auswertbare Verträge	Ø Nutzfläche	Ø Kaufpreis pro Nutzfläche
Erstverkauf ⁴⁷	vor 1960	3	85 m ²	1.035 €/m ²
Weiterverkauf ⁴⁷	vor 1960	5	85 m ²	1.650 €/m ²
	ab 1991	3	175 m ²	1.265 €/m ²

⁴⁶ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

⁴⁷ Erläuterungen siehe Seite 52

Tab. 33 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

2011	Erstverkauf	Weiterverkauf
offener PKW-Stellplatz		
Vertragsvorgänge	65	11
Kaufpreisspanne	3.500 ... 15.000 € (Ø 8.400 €)	3.500 ... 14.000 € (Ø 7.100 €)
Tiefgaragenstellplatz		
Vertragsvorgänge	44	14
Kaufpreisspanne	7.000 ... 26.500 € (Ø 19.500 €)	3.000 ... 9.000 € (Ø 5.900 €)
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁸	↗	↓

⁴⁸ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↓↑ über ± 10%

8.6 Mehrfamilienhäuser

Unter der Rubrik „Mehrfamilienhäuser“ werden Kauffälle registriert, deren aufstehende Baulichkeiten mindestens drei Wohneinheiten aufweisen. Darüber hinaus kann ein gewerblicher Mietanteil bis 20 % bestehen.

Es hat sich gezeigt, die Potsdamer Mehrfamilienhäuser sinnvoll in drei Baujahresgruppen zu unterteilen: 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.

8.6.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Tab. 34 Mehrfamilienhäuser – Preisniveau

2011	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Baujahr vor 1960		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	14	29
Ø Grundstücksfläche	730 m ²	930 m ²
Ø Nutzfläche	710 m ²	630 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁴⁹	815 ... 2.950 €/m² (Ø 1.860 €/m ²)	330 ... 1.210 €/m² (Ø 725 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ⁵⁰	↑	↑
Kaufpreis / Geschossfläche⁴⁹	535 ... 2.200 €/m² (Ø 1.400 €/m ²)	265 ... 830 €/m² (Ø 525 €/m ²)
Baujahr ab 1991		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	6	
Ø Grundstücksfläche	2.075 m ²	
Ø Nutzfläche	1.330 m ²	

⁴⁹ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung eingeschätzt.

⁵⁰ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

2011	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Kaufpreis / Nutzfläche ⁵¹	1.155 ... 2.325 €/m ² (Ø 1.640 €/m ²)	
Kaufpreis / Geschossfläche ⁵¹	930 ... 1.640 €/m ² (Ø 1.220 €/m ²)	

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

Für die **Baujahresklasse „1960 bis 1990“** lagen im Jahr 2011 für eine detaillierte Auswertung zu wenige verwertbare Verkaufsfälle vor. In Auswertung der Kaufpreissammlung der letzten 5 Jahre konnten für sanierte „Plattenbauten“ 7 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 847 €/m²-Wohnfläche ermittelt werden. Es handelte sich bei diesen Kaufobjekten überwiegend um Gebäude mit 5 oder mehr Aufgängen.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 ImmoWertV⁵²).

Da häufig keine ausreichende Anzahl an geeigneten Kauffällen zur Ermittlung von regionalen Liegenschaftszinssätzen den Gutachterausschüsse zur Verfügung stehen, werden seit 2007 überregionale Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Voraussetzung hierfür sind die Anwendung eines landeseinheitlichen Modells zur Erfassung und Auswertung der Kauffälle sowie einheitliche Ansätze für die Einflussfaktoren. Unter Punkt 8.6.2.1 sind die festgelegten Rahmenbedingungen für das Modell aufgeführt. Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst und die Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS 4.1) des Landes Niedersachsen berechnet.

⁵¹ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung eingeschätzt.

⁵² Immobilienwertermittlungsverordnung

Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. Des Weiteren konnte eine zeitliche Abhängigkeit im Auswertungszeitraum nicht festgestellt werden.

Für den Bereich der Stadt Potsdam wurden auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells durch den Gutachterausschuss Potsdam mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS 4.1) des Landes Niedersachsen regionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

8.6.2.1 Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

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

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

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

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer (RND)⁵³ und ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
- objekttypische Grundstücksgröße bzw. Bodenwert
- Rohertrag: tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten
- Gesamtnutzungsdauer:

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre
Verwaltungs- und Geschäftshäuser	60 Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen⁵⁴
- Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:	<i>Wohnen</i>	entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ⁵⁵
	<i>Gewerbe</i>	240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)

⁵³ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung

⁵⁴ Das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

⁵⁵ 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)

Instandhaltungskosten: *Wohnen* entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
Gewerbe 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart,
 Bauausführung und Baualter
 Mietausfallwagnis: *Wohnen* 2% *Gewerbe* 4%

8.6.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 35 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20%)
Auswertungszeitraum	2009 bis 2011
Stichprobenumfang	44 Kauffälle
Restnutzungsdauer	20 ... 70 Jahre (Ø 40 Jahre)
Bodenwert	145 ... 435 €/m ² (Ø 275 €/m ²)
Wohnfläche	285 ... 10.925 m ² (Ø 2.020 m ²)
Ø Nettokaltmiete (Wohnen)	4,00 ... 11,00 €/m ² (Ø 6,15 €/m ²)
Rohertragsfaktor	10,3 ... 22,8 (Ø 14,6)
Liegenschaftszinssätze	2,1 ... 7,1 %

Tab. 36 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		4,3 %
RND ⁵⁶	20 bis 40 Jahre	Ø 3,8 %
	41 bis 80 Jahre	Ø 5,1 %

⁵⁶ Restnutzungsdauer

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im Mittel 5,2 %. In diese Analyse sind 116 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 eingegangen. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

Im Jahr 2011 haben 26 Objekte (Tendenz: - 45%) mit einem Gesamtumsatz von 35,0 Mio. € (Tendenz: - 56%) und 5,0 ha (Tendenz: - 38%) den Eigentümer gewechselt.

Tab. 37 Wohn- und Geschäftshäuser

	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Auswertejahr 2009 bis 2011		
Verwertbare Kauffälle	33	17
Baujahresspanne	1735 ... 2010	1735 ... 1935
Ø Grundstücksfläche	645 m ²	650 m ²
Ø Nutzfläche	730 m ²	540 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁷	515 ... 3.640 €/m² (Ø 1.440 €/m ²)	360 ... 1.235 €/m² (Ø 665 €/m ²)

Ca. 78 % der Veräußerungen befanden sich in dem Stadtteil (Gemarkung) Potsdam – überwiegend im Stadtzentrum, gefolgt vom Stadtteil Babelsberg mit ca. 20 %.

Der Spitzenpreis für ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus in 1a-Lage betrug im Berichtsjahr 5.585 €/m²-Nutzfläche.

⁵⁷ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung eingeschätzt.

Tab. 38 Geschäftshäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011		
Verwertbare Kauffälle	6	12
Baujahresspanne	1785 ... 2007	1760 ... 1990
Ø Grundstücksfläche	2.250 m ²	2.500 m ²
Ø Nutzfläche	2.210 m ²	830 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁷	925 ... 2.770 €/m² (Ø 1.650 €/m ²)	140 ... 790 €/m² (Ø 500 €/m ²)

Tab. 39 Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011		
Verwertbare Kauffälle	4	6
Baujahresspanne	1900 ... 2011	1930 ... 1990
Ø Grundstücksfläche	7.580 m ²	1.930 m ²
Ø Nutzfläche	5.380 m ²	1.100 m ²
Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁷	630 ... 2.600 €/m² (Ø 1.565 €/m ²)	135 ... 1.165 €/m² (Ø 500 €/m ²)

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Die Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie auf Seite 62 ff.

Tab. 40 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Auswertungszeitraum	2009 bis 2011	
Stichprobenumfang	21 Kauffälle	7 Kauffälle
Gewerbemietanteil	21 ... 77 % (Ø 45 %)	85 ... 100 % (Ø 94 %)
Restnutzungsdauer	24 ... 70 Jahre (Ø 34 Jahre)	30 ... 45 Jahre (Ø 35 Jahre)
Bodenwert	245 ... 740 €/m ² (Ø 455 €/m ²)	130 ... 665 €/m ² (Ø 365 €/m ²)
Nutzfläche	410 ... 1.970 m ² (Ø 870 m ²)	345 ... 5.315 m ² (Ø 1.640 m ²)
Ø Nettokaltmiete	4,45 ... 14,70 €/m ² (Ø 8,50 €/m ²)	6,75 ... 30,80 €/m ² (Ø 14,40 €/m ²)
Rohertragsfaktor	8,3 ... 17,8 (Ø 13,9)	11,5 ... 17,0 (Ø 15,0)
Liegenschaftszinssätze	2,9 ... 8,4 %	3,8 ... 7,5 %

Tab. 41 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

		Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		4,9 %	5,1 %
RND ⁵⁸	20 bis 40 Jahre	Ø 4,6 %	
	41 bis 80 Jahre	Ø 6,8 %	

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil ≥ 20 ... < 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im Mittel 6,0 %. In diese Analyse sind 55 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 eingegangen. Der überregionale Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland (inklusive der Stadt Potsdam) beträgt im Mittel 7,1 %. Für diese Auswertung standen 20 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

⁵⁸ Restnutzungsdauer (RND)

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei diesem Teilmarkt wurden im Jahr 2011 10 Kaufverträge mit Umsätzen von 7,4 ha und 7,5 Mio. € registriert.

Aufgrund von wenigen verwertbaren Kauffällen sowie der sehr unterschiedlichen Lagen und Gewerbenutzungen, 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 ⁵⁹
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011		
Allgemeine gewerbliche Objekte	14	160 ... 1.180 €/m² (Ø 520 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Objekte (Hotel/Gastronomie)	6	355 ... 2.215 €/m² (Ø 1.125 €/m ²)

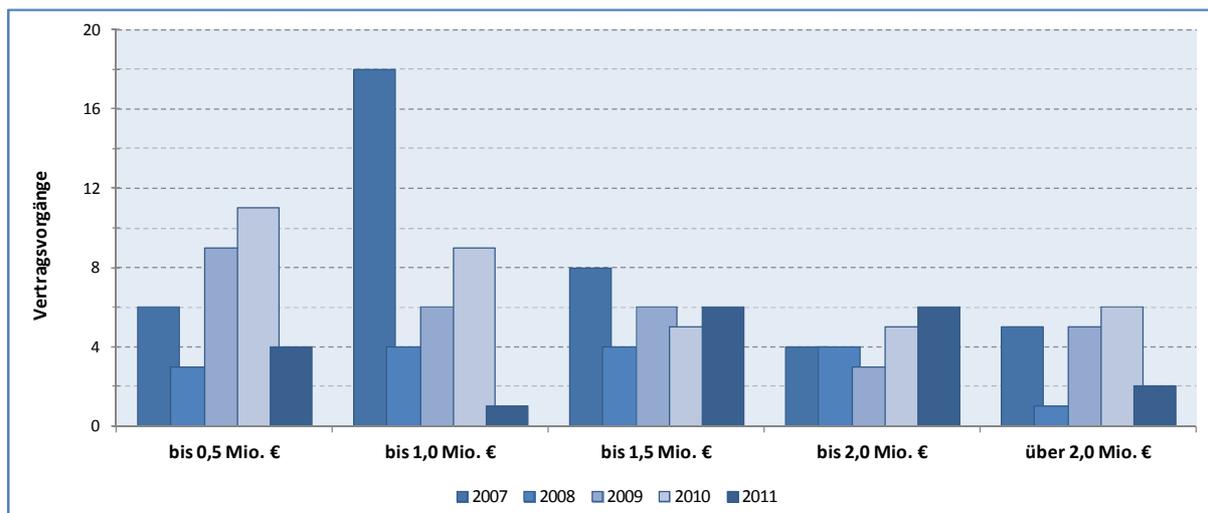
8.9 Villen

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

Im Berichtsjahr 2011 wurde die teuerste Villa für 4.750 €/m²-Nutzfläche veräußert. Sie lag im Stadtteil Babelsberg. Im Stadtteil Potsdam betrug der höchste Kaufpreis eines Objektes dieses Teilmarktes im Berichtsjahr 4.400 €/m²-Nutzfläche. Beide Objekte befinden sich in sehr guter Lage ohne Wasserzugang.

⁵⁹ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt.

Abb. 52 Villen – Verteilung nach Kaufpreisen



Tab. 43 Villen – Kaufpreisniveau

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Auswertungszeitraum 2009 bis 2011		
Verwertbare Kauffälle (davon Ufergrundstücke)	42 (12)	26 (7)
Baujahresspanne	1870 ... 2009	1790 ... 1935
Ø Grundstücksfläche	2.110 m ²	2.140 m ²
Ø Wohn-/Nutzfläche	555 m ²	610 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁶⁰	1.380 ... 7.275 €/m² (Ø 3.335 €/m ²)	475 ... 3.420 €/m² (Ø 1.405 €/m ²)
Grundstücke ohne Wasserzugang	1.380 ... 4.785 €/m ² (Ø 2.740 €/m ²)	475 ... 2.805 €/m ² (Ø 1.175 €/m ²)
Ufergrundstücke ⁶¹	1.765 ... 7.275 €/m ² (Ø 4.830 €/m ²)	745 ... 3.420 €/m ² (Ø 2.090 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche⁶⁰	1.105 ... 5.790 €/m² (Ø 2.635 €/m ²)	355 ... 2.725 €/m² (Ø 1.095 €/m ²)

⁶⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive dem Grundstück zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde nach der Brandenburgischen Bauordnung eingeschätzt.

⁶¹ Grundstücke mit direktem Wasserzugang bzw. durch Uferstreifen getrennt

8.10 Zwangsversteigerung

Eine Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen⁶² werden seine Ansprüche befriedigt. Notverkäufe sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 44 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

	Gesamt	Tendenz zum Vorjahr	Teilmärkte		
			Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum
Vertragsvorgänge	63	- 20%	5	16	42
Geldumsatz	39,7 Mio. €	+ 161%			
Verhältnis Preis / Verkehrswert			---	Ø 126%	Ø 93%

Mit einem Marktanteil von 4,5 % am Gesamtvertragsumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt. Gleichwohl hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr trotz sinkender Vertragszahlen mehr als verdoppelt.

Tab. 45 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Kaufpreise für Wohnungseigentum

Objekte ⁶³		Anzahl	Ø Wohnfläche	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. ⁶⁴
Baujahr vor 1960	mittlere Lage	8	80 m ²	900 ... 2.310 €/m² (Ø 1.610 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	4	75 m ²	1.160 ... 2.815 €/m² (Ø 1.870 €/m ²)
	SAN / ENTW ⁶⁵	3	80 m ²	Ø 1.300 €/m²

⁶² Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

⁶³ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

⁶⁴ Wohnfläche (Wfl.)

⁶⁵ Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

Objekte ⁶³		Anzahl	Ø Wohnfläche	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. ⁶⁴
Baujahr ab 1991	mittlere Lage	17	60 m ²	455 ... 1.260 €/m² (Ø 835 €/m ²)
	gute bis sehr gute Lage	5	60 m ²	1.345 ... 2.675 €/m² (Ø 1.765 €/m ²)

 In der Baujahresklasse 1960 bis 1990 gab es für eine Auswertung zu wenige Kauffälle im Berichtsjahr.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum lagen bei den Zwangsversteigerungen und Notverkäufen bei 60 % bis 90 % (Ø 74 %) der Kaufpreise von Weiterverkäufen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

9 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, 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 BauGB⁶⁶) vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem BauGB 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, deren Höhe bei der Gemeinde zu erfragen ist.

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.

Seit 2010 erfolgt die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Lagewerten und wertbeeinflussenden Merkmalen in digitaler Form im Internet und wird im

⁶⁶ Baugesetzbuch (BauGB)

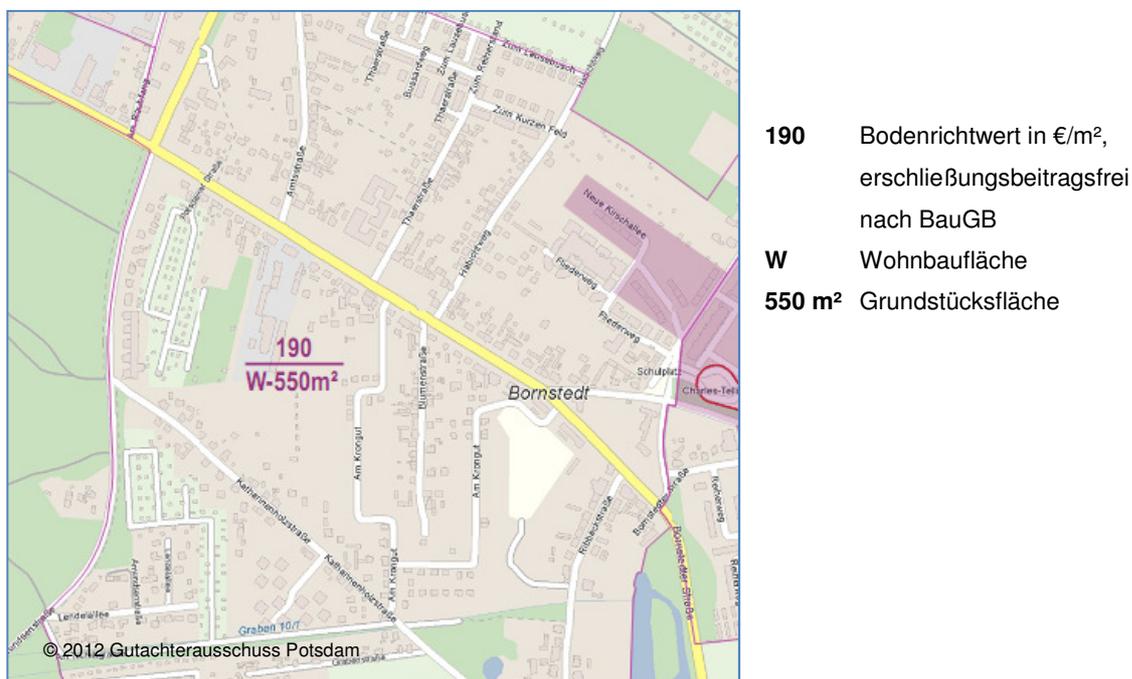
brandenburg viewer (www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) zur kostenlosen Ansicht bereitgestellt. Über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2012 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam **76 Bodenrichtwerte für Bauland⁶⁷ zum Stichtag 01.01.2012** ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland mit einer typischen Geschossflächenzahl (GFZ)⁶⁸ oder einer typischen Grundstücksfläche abgestellt.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁶⁹ 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. 53 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2012)

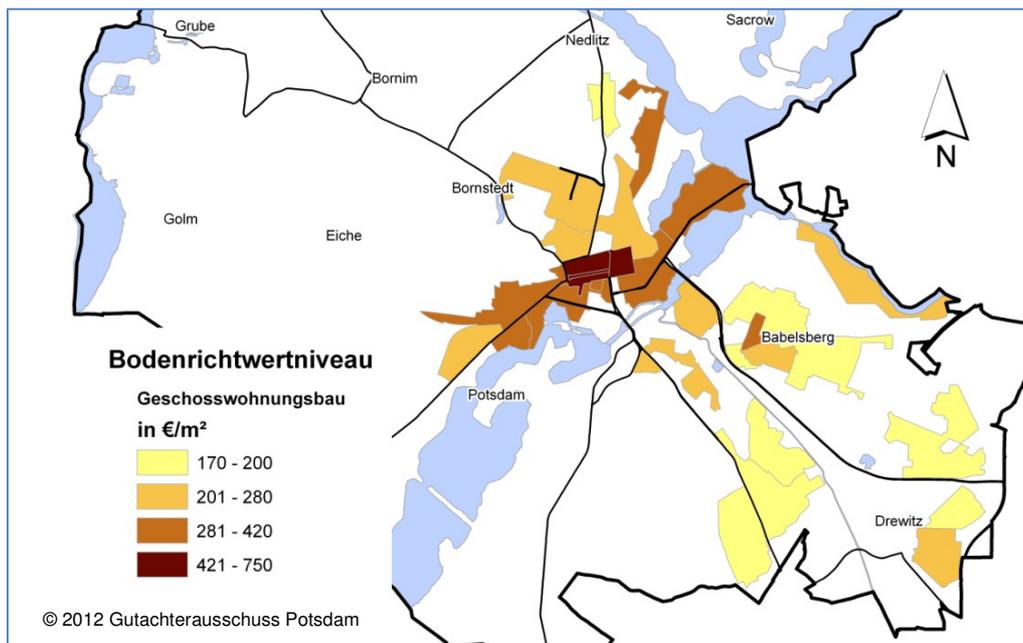


⁶⁷ Definition von Bauland auf Seite 25

⁶⁸ Es liegen keine eigenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) vor – Empfehlung: WertR 2006, Anlage 11.

⁶⁹ Baugesetzbuch (BauGB)

Abb. 54 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 2011 widerspiegeln.

Tab. 46 Bodenrichtwerte – Preisniveau 01.01.2012

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Entwicklung zum Vorjahr ⁷⁰
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		230 ... 400 €/m ²	↗
mittlere Lage		110 ... 200 €/m ²	↗
städtische Randlage		30 ... 90 €/m ²	→
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	410 €/m ²	→
	Babelsberg	280 €/m ²	→
mittlere Lage	Potsdam	350 €/m ²	↗
	Babelsberg	200 €/m ²	→

⁷⁰ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Entwicklung zum Vorjahr ⁷⁰
Wohngebiete in Plattenbauweise		170 ... 220 €/m ²	→
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	A 420 ... A 750 €/m ²	↗
	Babelsberg	E 335 €/m ²	↗
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	270 ... 350 €/m ²	↗
	Babelsberg	E 195 ... E 250 €/m ²	↗

📖 A Anfangswertqualität E Endwertqualität

Aufgrund der steigenden Wohnbaulandpreise wurden durch den Gutachterausschuss für die Stadt Potsdam 32 der 76 Bodenrichtwerte für Bauland nach oben angepasst.

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. 55 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 01.01.2012)



- 15 €/m²** Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- A** entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- Kg** Kleingartenfläche
- W 1** Wohnbaufläche – besonders geringe Dichte, Geschossflächenzahl < 0,3

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 47 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forsten (mit Aufwuchs)
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
01.01.2012	0,50 €/m ²	0,40 €/m ²	0,30 €/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 NutzEV⁷¹ 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

⁷¹ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten / Pachten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte am 28.10.2011 den neu erstellten qualifizierten Mietspiegel 2011 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 eine 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 82.

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 – 1462
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
Grundbuchangelegenheiten	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 und Umwelt 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 Bran- denburg 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 Geoba- sisinformation Brandenburg Kundenservice Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 / 88 44 123 0331 / 88 44 126 kundenservice@geobasis-bb.de

(B) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet

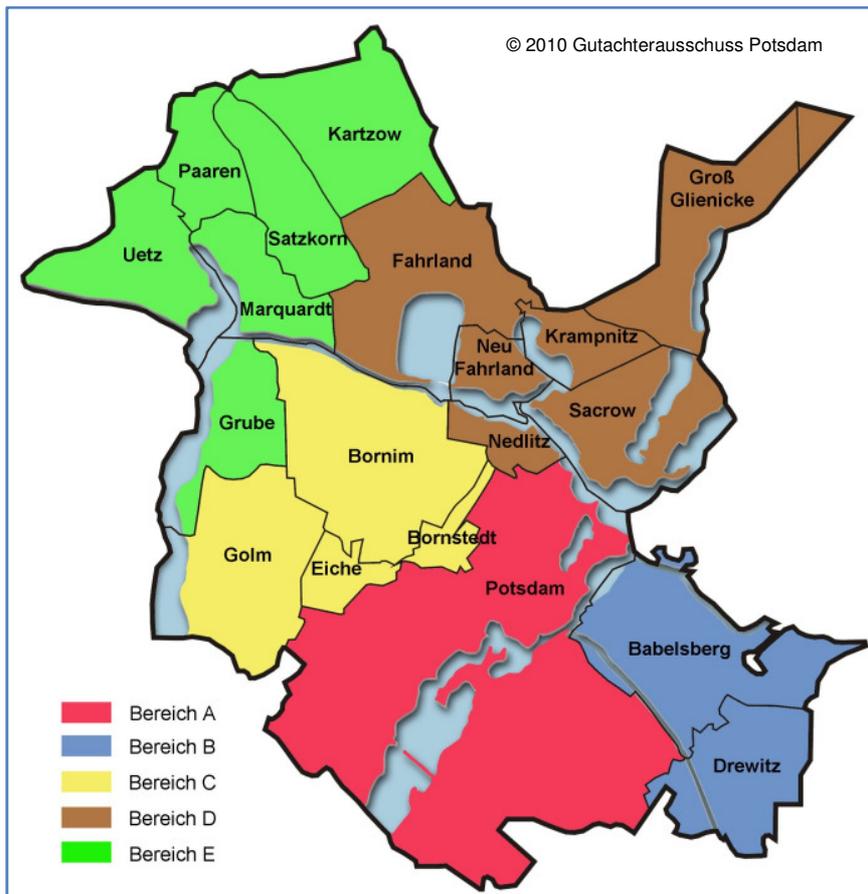


Abb. 56
Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsregionen



Abb. 57
Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungs-räume

(C) Durchschnittliche Lageneinstufung

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 58) 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 ÖPNV⁷² 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.

⁷² Öffentlicher Personennahverkehr

Abb. 58 Durchschnittliche Lageneinstufung

