

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**



Grundstücksmarktbericht 2012

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: **Potsdam, Lindenstraße 28 - 30 (Baujahr 1753)** – errichtet vom Architekten Jan Boumann als Kaserne für bewehrte Grenadiere

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

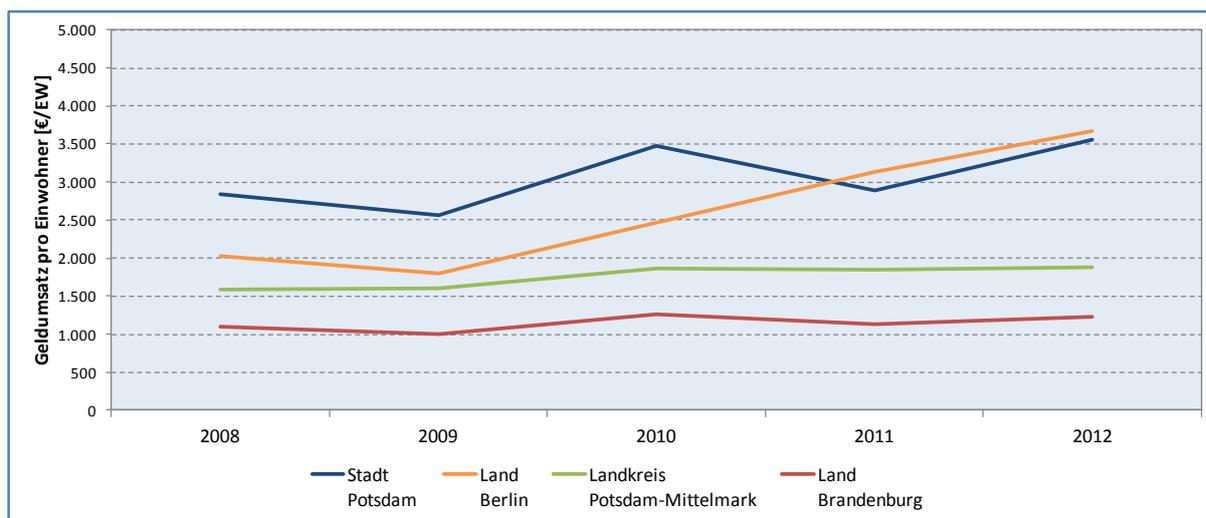
8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines.....	40
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren	42
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren.....	44
8.2.3	Liegenschaftszinssätze.....	47
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	48
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren	48
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren.....	51
8.4	Wohnungseigentum	53
8.4.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	57
8.4.1.1	Erstverkauf.....	57
8.4.1.2	Weiterverkauf.....	58
8.4.2	Preisentwicklung, Indexreihen	58
8.5	Teileigentum.....	60
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	61
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren	61
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	63
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, Vergleichsfaktoren	66
8.7.2	Liegenschaftszinssätze	67
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	69
8.9	Villen	69
8.10	Zwangsversteigerung	71
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

Das Interesse am Potsdamer Immobilienmarkt ist nach wie vor ungebrochen und nimmt landesweit sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten seit Jahren eine herausragende Stellung ein. Die Umsätze stiegen auf 3.558 € pro Einwohner und 10,0 Kaufverträge pro 1.000 Einwohnern.

Abb. 1 Grundstücksverkehr – Geldumsätze in ausgewählten Regionen



Im Berichtsjahr war der vierthöchste Geldumsatz seit 1991 zu verzeichnen. Nach einem kleineren Umsatzrückgang im Vorjahr stieg die Vertragsanzahl wieder auf das Jahresniveau von 2007 bis 2009. Vor allem der Erwerb von Wohnimmobilien ist für Investoren und Privatpersonen interessant, da es in Potsdam so gut wie keinen Leerstand an Wohnungen gibt. Beim Handel mit Wohnungseigentum wird etwa ein Viertel des landesweiten Umsatzes in Potsdam realisiert.

Tab. 1 Potsdamer Umsatz 2012 und die Tendenzen zum Vorjahr¹

Teilmärkte		Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Gesamt		1.583	236,8 ha	565,9 Mio. €
Auswahl	Unbebaute Bauflächen	↑	↘	↑
	Bebaute Grundstücke	↑	→	↑
	Wohnungs- und Teileigentum	↑	↔	↑

¹ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↑↓ über ± 10%

Wegen hoher Nachfrage und Knappheit an neu vermietbarem Wohnraum bleibt das Potsdamer Mietniveau weiterhin sehr hoch.

Tab. 2 Aussagen zu einigen Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes

Ausgewählte Bereiche		Kaufpreise	Tendenz ³ zum Vorjahr
Wohnungseigentum (Baujahr vor 1960)	Erstverkauf	Ø 3.190 €/m ²	→
	Weiterverkauf	Ø 2.065 €/m ²	↗
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine bzw. geringe Bauschäden und -mängel	Ø 345.000 €	→

Die Potsdamer Baulandpreise haben sich in den letzten Jahren differenziert entwickelt. Während sich die Kaufpreise für individuelle Wohnbauflächen im Potsdamer Süden und in den neuen Ortsteilen weitgehend stabil zeigten, stiegen die Bodenrichtwerte vor allem in Babelsberg und Potsdam-Nord um 10 bis 50 €/m². Das Potsdamer Stadtzentrum (Sanierungsgebiet) ist weiterhin mit einem Bodenrichtwertniveau von 420 €/m² bis 750 €/m² die Spitzenlage von Potsdam.

Tab. 3 Potsdamer Bodenpreisniveau 2012 (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Ausgewählte Bereiche ²	Bodenpreisniveau	Tendenz ³ zum Vorjahr
Wohnungsbau in guter bis sehr guter Lage	260 ... 450 €/m ²	↗
individueller Wohnungsbau in mittlerer Lage	120 ... 210 €/m ²	↗
Gemischt genutzte Bauflächen in innerstädtischer Lage	280 ... 750 €/m ²	→

² Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

³ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↗↘ über ± 10%

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende einundzwanzigste Grundstücksmarktbericht wurde in der Sitzung am 19.06.2013 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 2012 auf anschauliche Weise zusammenzufassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit soll die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöht und den auf dem Grundstücksmarkt agierenden Personen ein Überblick über die Wertverhältnisse in die Hand gegeben werden.

In dem jährlich neu erscheinenden Grundstücksmarktbericht werden ausführliche Informationen zu nachfolgenden Teilmärkten des Potsdamer Grundstücksmarktes objektiv und interessefrei durch den Gutachterausschuss vermittelt:

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (ab Seite 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 53);

... 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).

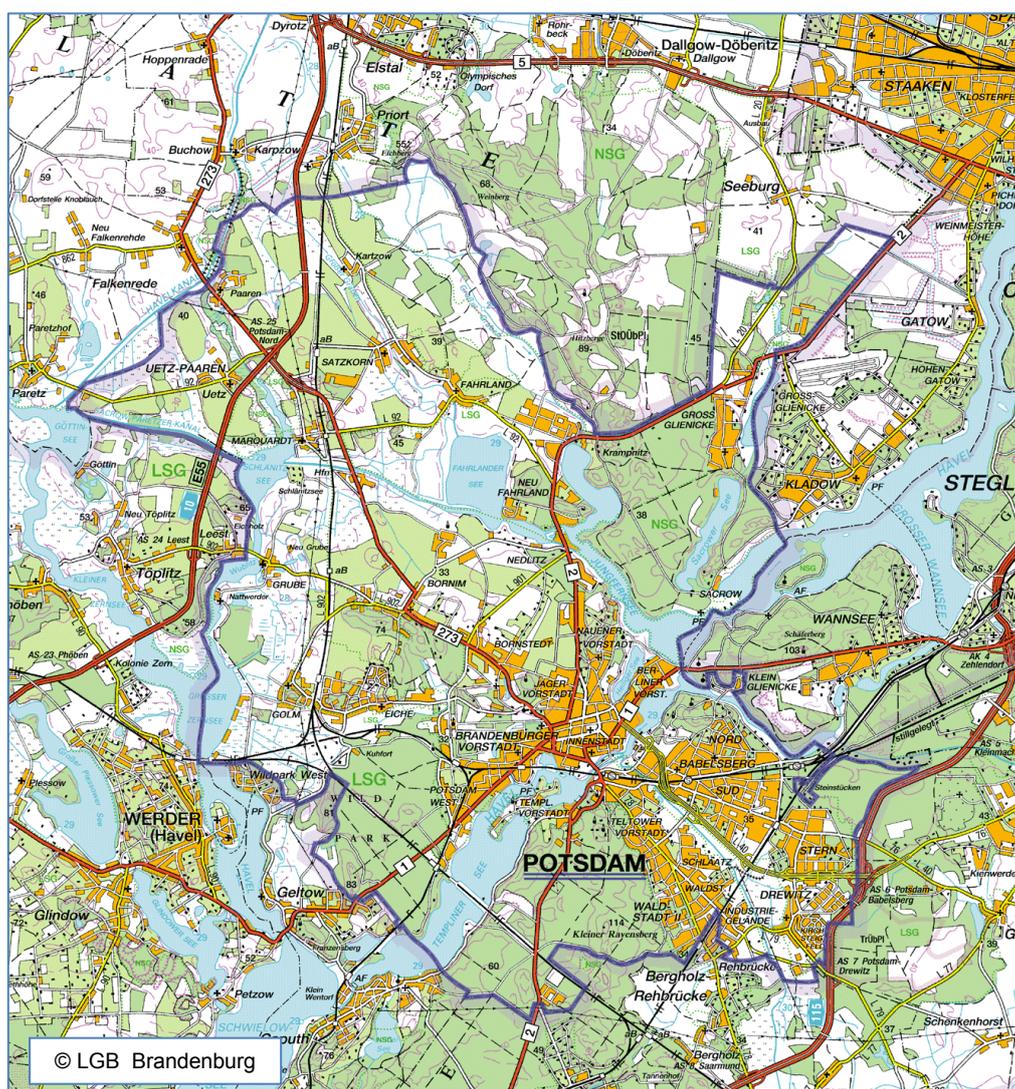
Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Potsdamer Grundstücksmarkt basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam registrierten Kauffälle.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Regionale Rahmendaten

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, welche zu den attraktivsten Städten Deutschlands zählt, erstreckt sich beiderseits der seenartig erweiterten Havel. Das Besondere dieser Stadt sind neben den vielen historischen Gebäuden die zum Weltkulturerbe zählenden Park- und Schlossanlagen, welche jedes Jahr viele Besucher aus aller Welt anziehen.

Abb. 2 Topografischer Kartenausschnitt



Gesamtfläche :	187,5 km²
Einwohner (12/2012):	rd. 159.100
Mittlere Höhenlage :	35,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN)

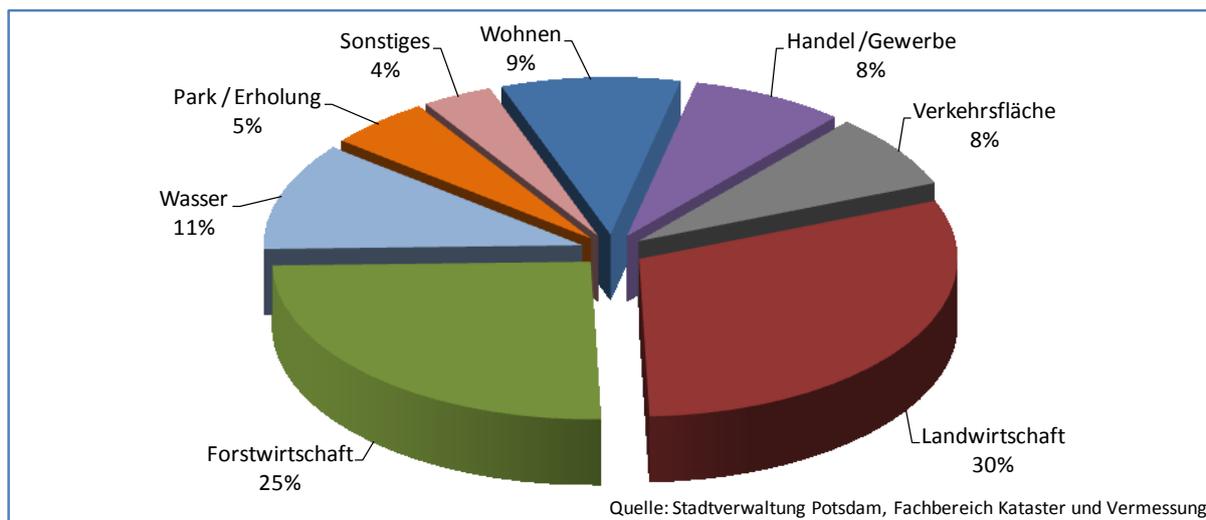
Potsdam grenzt unmittelbar an Berlin sowie an die Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Durch Anschlüsse an die Autobahnen A 115 bzw. A 10 und den Verlauf mehrerer Bundesstraßen durch das Potsdamer Stadtgebiet ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Über eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin besteht die Möglichkeit, in ca. 45 Minuten im Berliner Stadtzentrum zu sein. Die Flughäfen in Berlin-Tegel und Berlin-Schönefeld, welche ca. 25 km bzw. 35 km von Potsdam entfernt liegen, garantieren eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr.



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 ebenfalls zum Stadtgebiet.

Abb. 4 Flächennutzung in der Stadt Potsdam

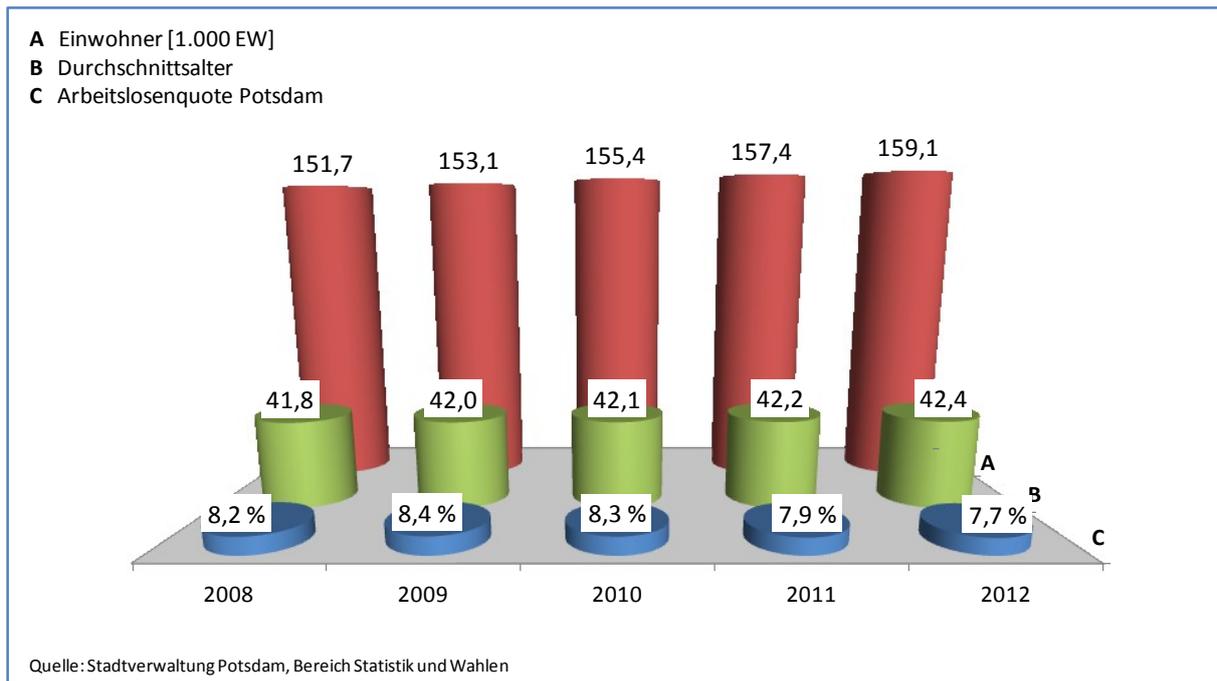


3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Potsdam zählt mit seinen vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten zu den chancenreichsten Städten Deutschlands. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer guten Infrastruktur und steigenden Wirtschaftskraft. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt sowie der unmittelbaren Nähe zu Berlin. Die positiven wirtschaftlichen Standortfaktoren 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. 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 10,2 %.

Abb. 6 Kaufkraft in der Stadt Potsdam

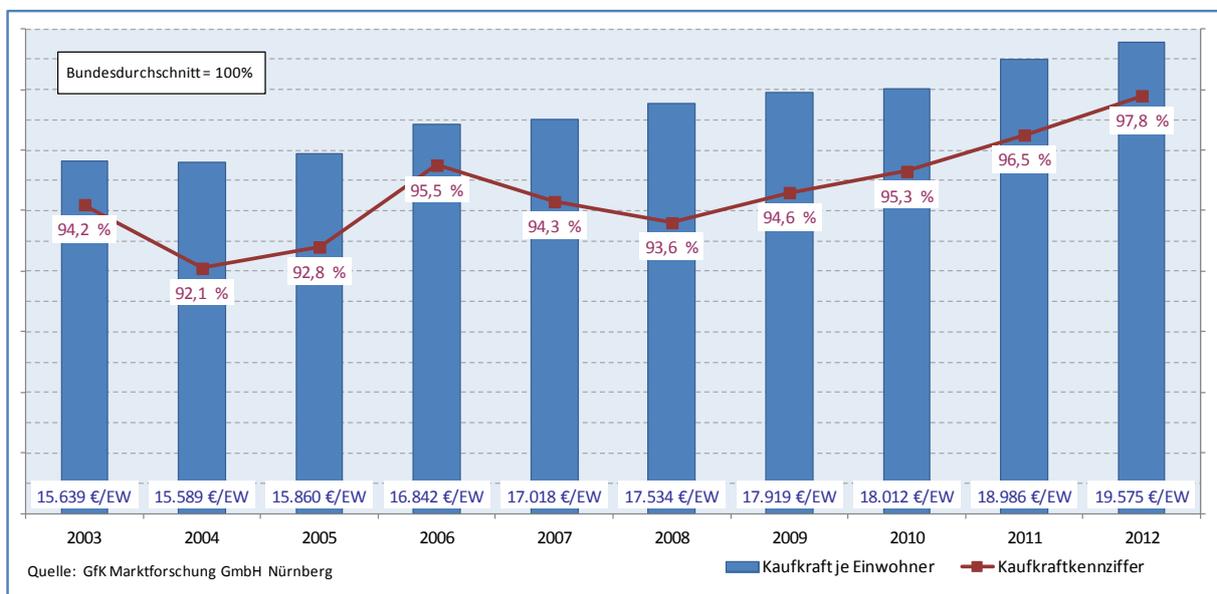
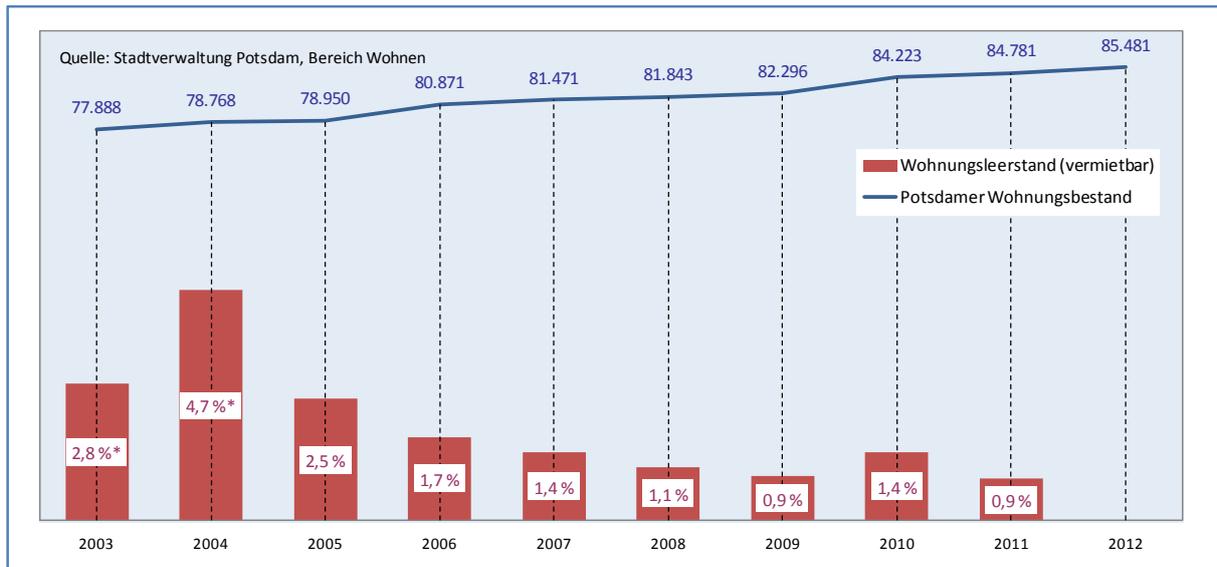


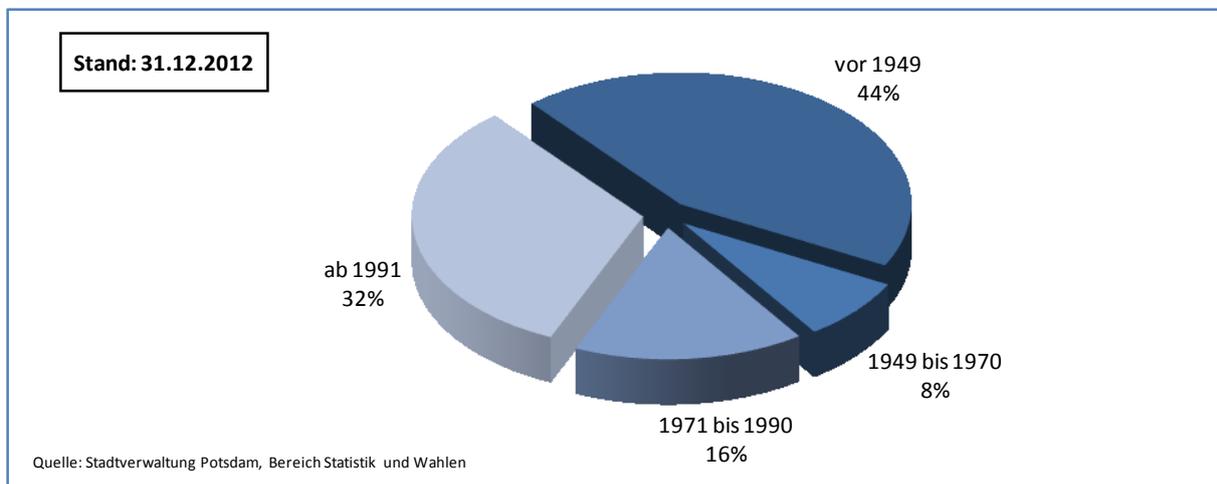
Abb. 7 Wohnungsbestand in der Stadt Potsdam⁴



📖 Bis zur Fertigstellung dieses Grundstücksmarktberichtes waren die Daten für 2012 noch nicht bekannt.

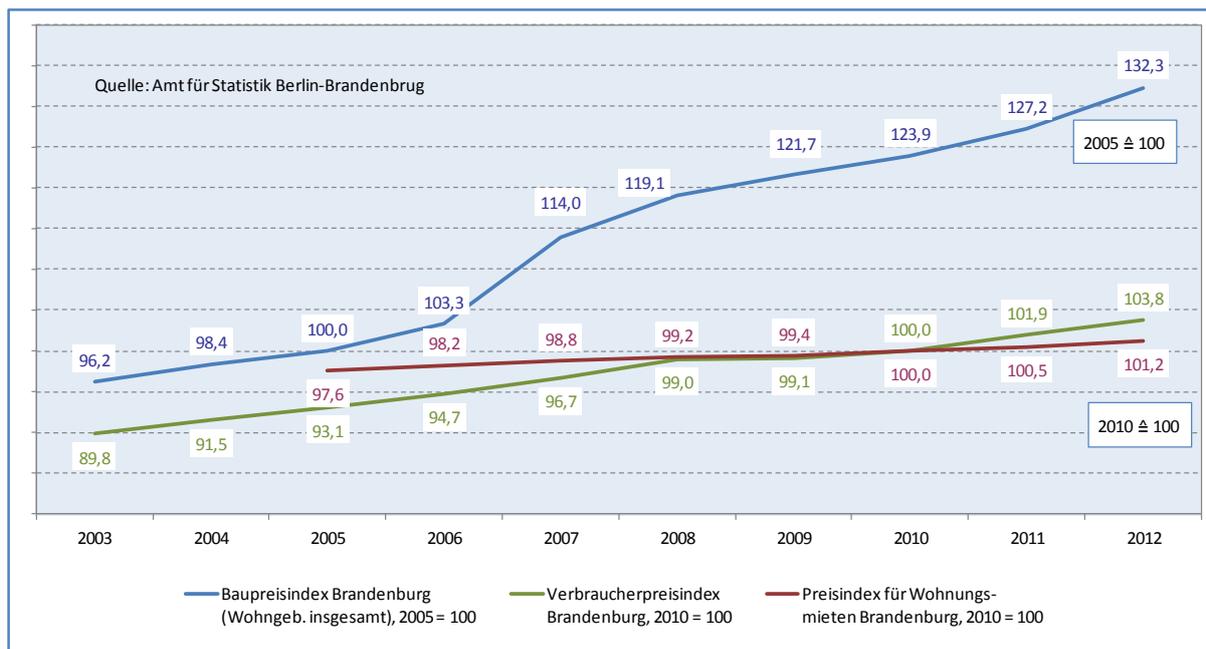
Ca. 15 % des Potsdamer Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Abb. 8 Wohngebäudebestand in der Stadt Potsdam nach Baujahresklassen



⁴ Die mit * gekennzeichneten Angaben sind ohne die neuen Ortsteile.

Abb. 9 Brandenburgische Indexreihen



3.3 Stadtentwicklung

3.3.1 Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Potsdam bestehen rund 235 Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne⁵ (Stand Mai 2013), von denen etwa 65 % rechtswirksam und online verfügbar sind. Die Flächennutzungsplanung der Stadt Potsdam umfasst derzeit 8 Flächennutzungspläne für städtische Teilbereiche, die seit den öffentlichen Bekanntmachungen in den Jahren 1991 bis 2001 rechtswirksam sind. Im März 2005 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) unter Einbeziehung des Eingemeindungsgebietes beschlossen. Derzeit liegt der durch die Stadtverordneten am 30.01.2013 beschlossene Flächennutzungsplan „Landeshauptstadt Potsdam“ beim Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Genehmigung vor. 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. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

⁵ Quelle: Amtsblätter der Stadt Potsdam

werden zur Erschließung von ehemals brachliegenden Flächen im Bornstedter Feld und ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen in Babelsberg durchgeführt.

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	31.03.2012	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

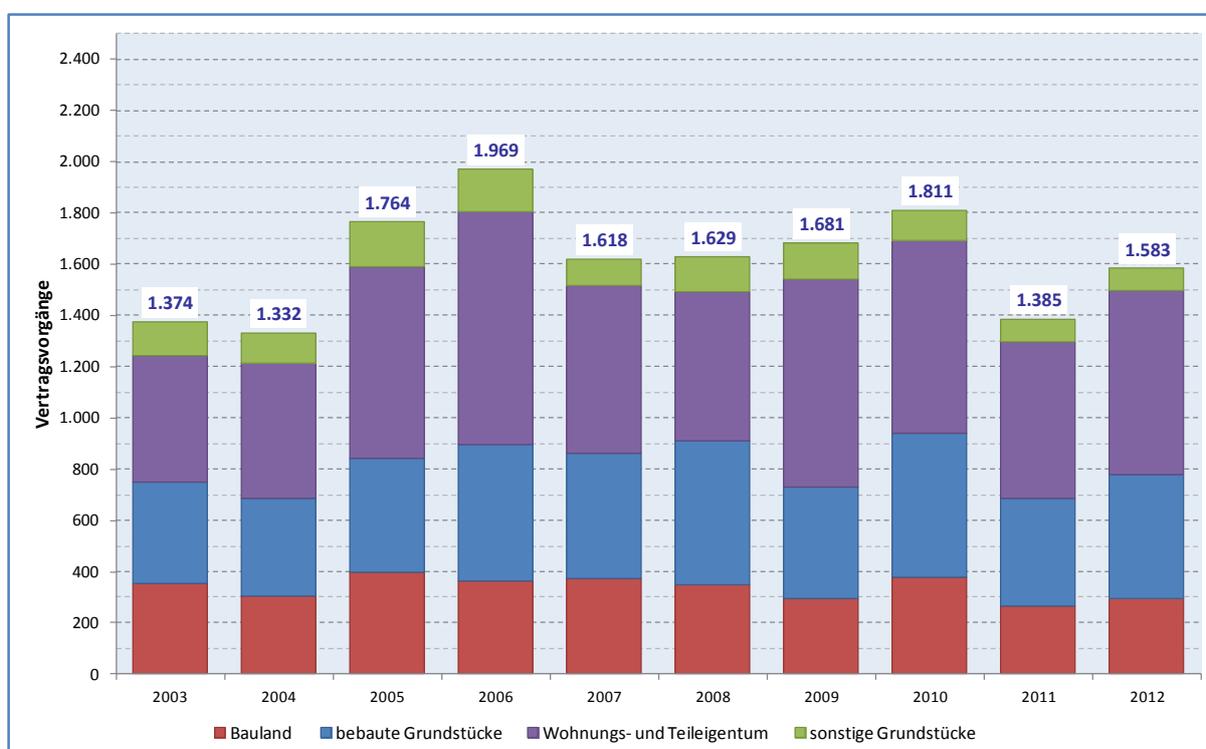
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

4.1.1 Gesamtumsatz

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdam wurden im Jahr 2012 insgesamt 1.589 Verträge entsprechend § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch übersandt. Davon wurden 6 Verträge aufgrund unentgeltlicher Übertragungen nicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses aufgenommen. Zu den 1.583 übernommenen Vertragsvorgängen gehören u.a. 46 Beschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen und 18 Notverkäufe⁶.

Abb. 10 Vertragsvorgänge – Entwicklung der letzten 10 Jahre



 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.

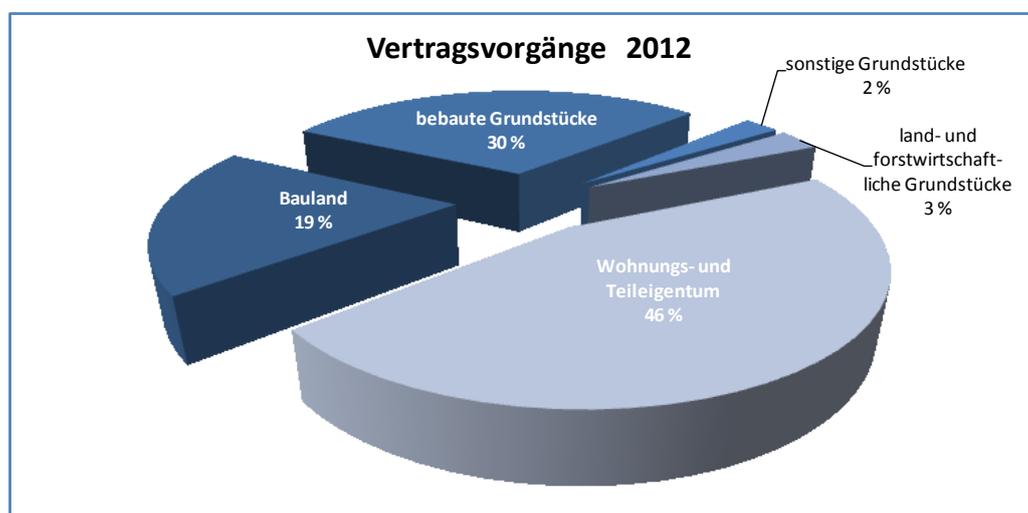
⁶ Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung bzw. mit einer Insolvenz belastet sind.

Tab. 6 Vertragsvorgänge 2012

Teilmärkte		Anzahl der Vertragsvorgänge	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		1.583	+ 14%
Bauland		296	+ 12%
	Individueller Wohnungsbau	220	+ 11%
	Geschosswohnungsbau	39	- 9%
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	29	+ 81%
Bebaute Grundstücke		482	+ 14%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	181	+ 31%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	160	+ 3%
	Mehrfamilienhäuser	67	± 0%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	57	+ 58%
Wohnungs- und Teileigentum		721	+ 18%
	Wohnungseigentum	685	+ 15%
	Teileigentum	36	+ 125%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		46	+ 31%
Sonstige Grundstücke ⁷		38	- 30%

 Ausführungen zu Wohnungs- und Teileigentum finden Sie ab Seite 53.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



⁷ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

4.1.2 Umsätze in einzelnen Untersuchungsräumen

Abb. 12 Verteilung der Vertragsvorgänge 2012 – Bauland

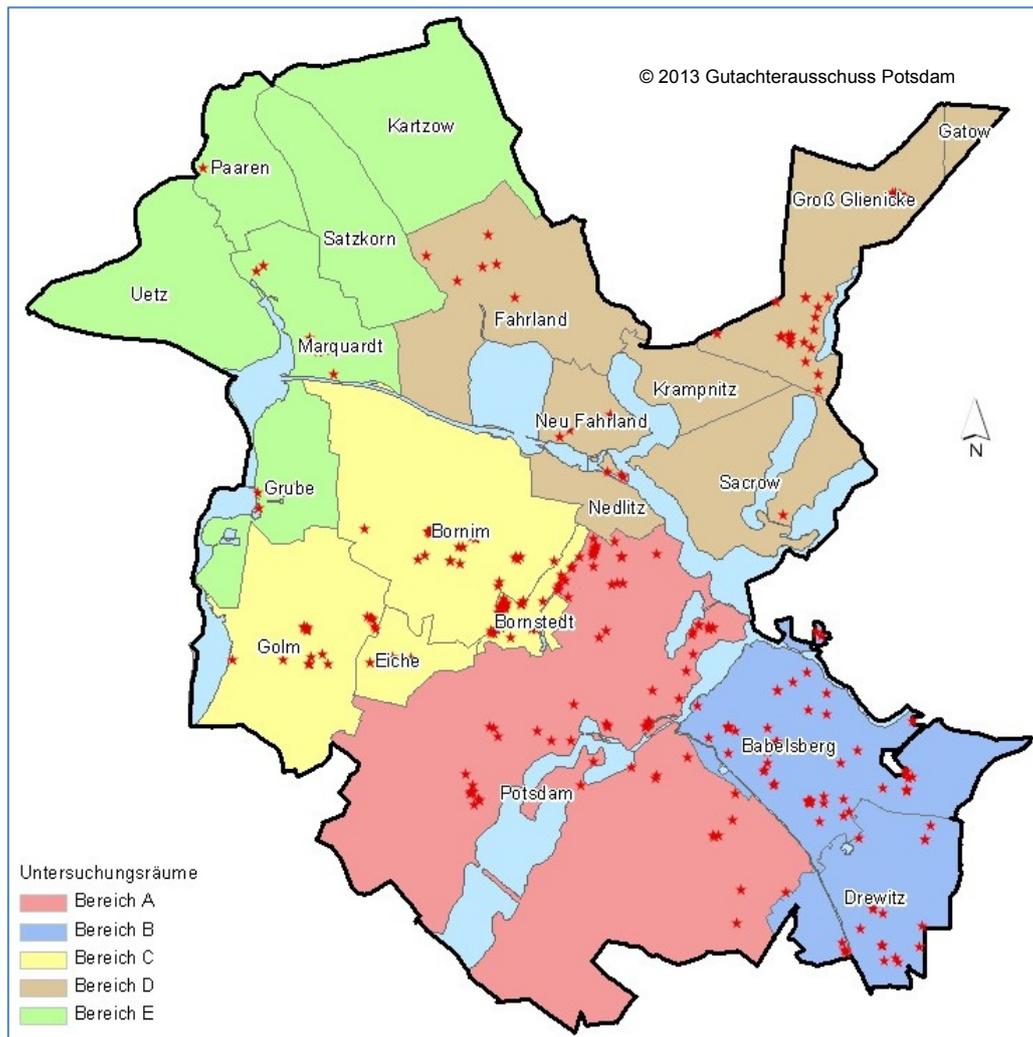


Abb. 13 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bauland

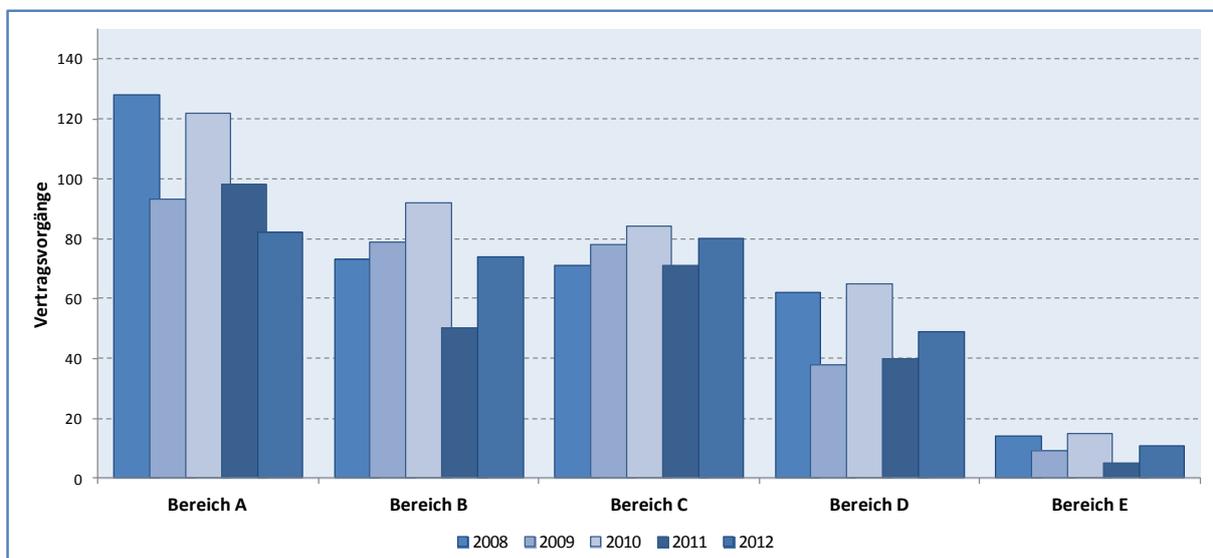


Abb. 14 Verteilung der Vertragsvorgänge 2012 – Bebaute Grundstücke⁸

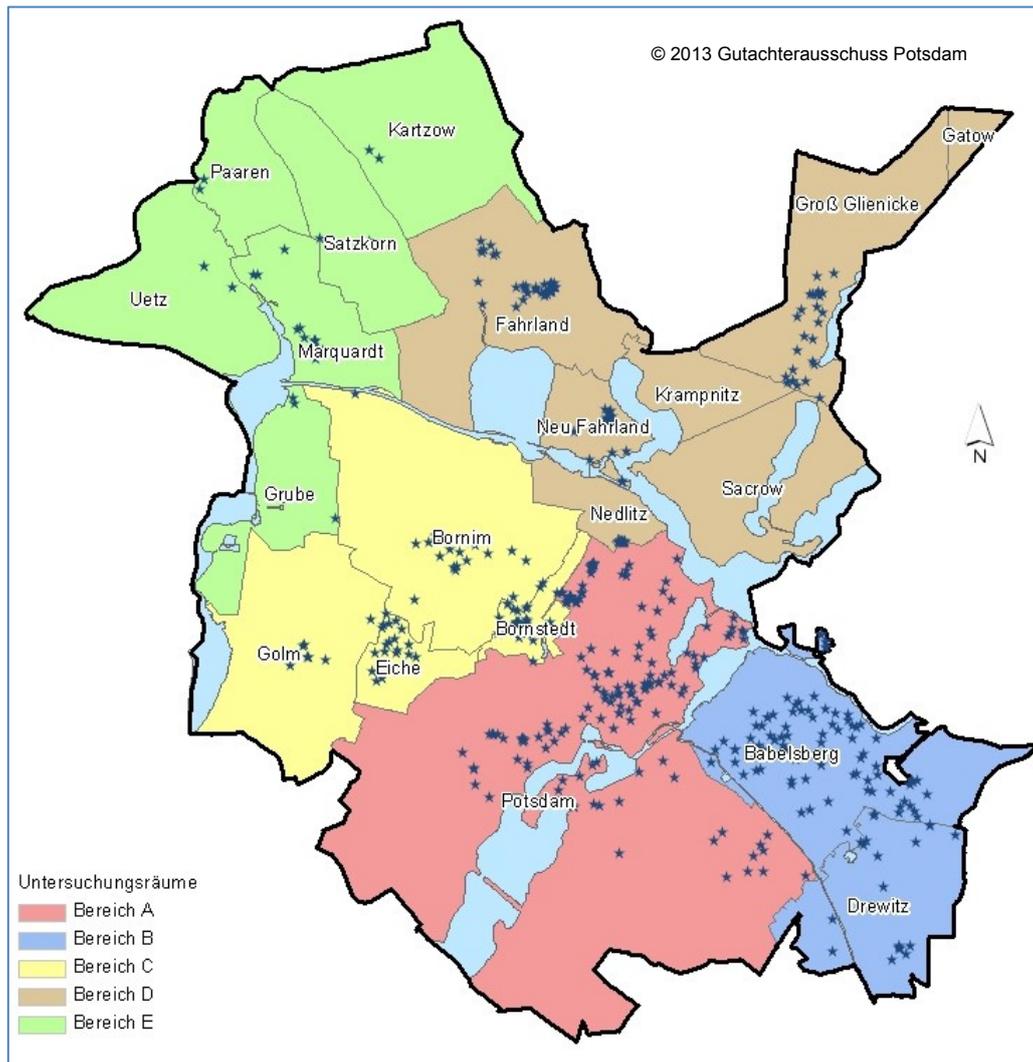
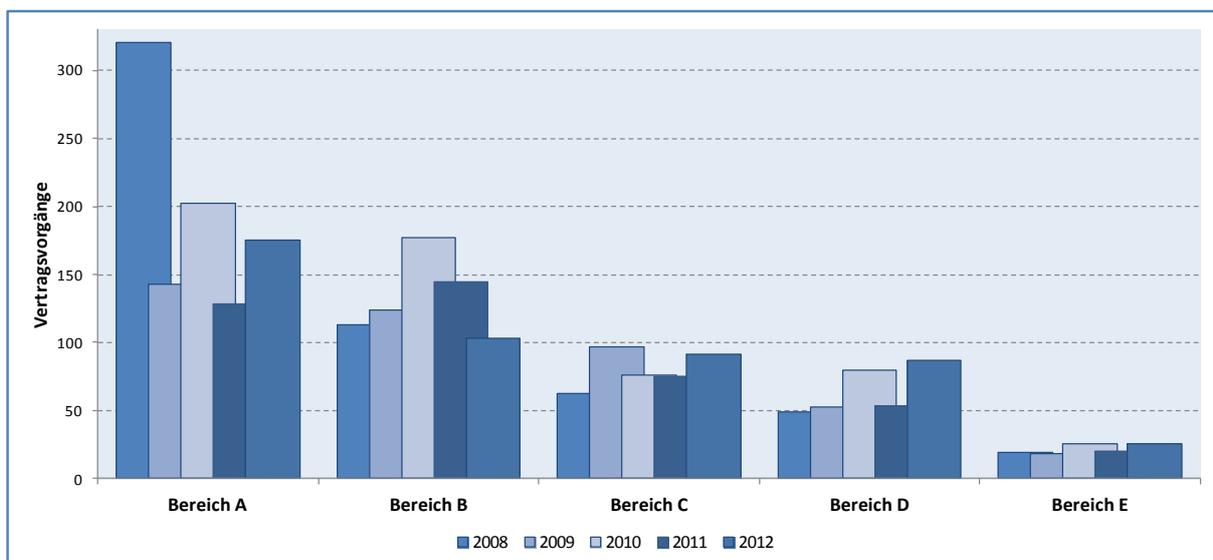


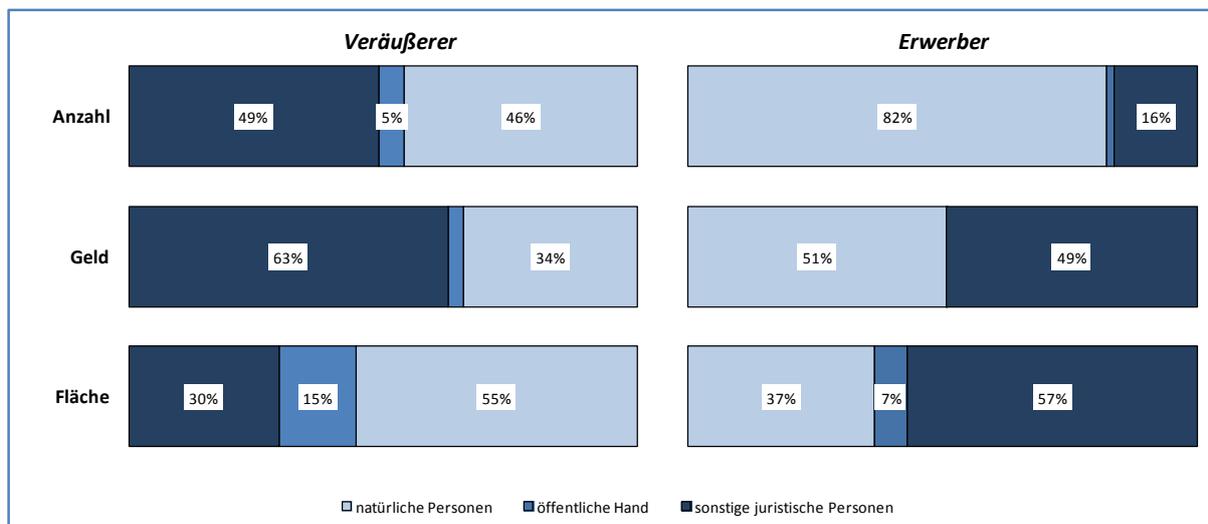
Abb. 15 Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen – Bebaute Grundstücke⁸



⁸ ohne Angaben zum Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum"

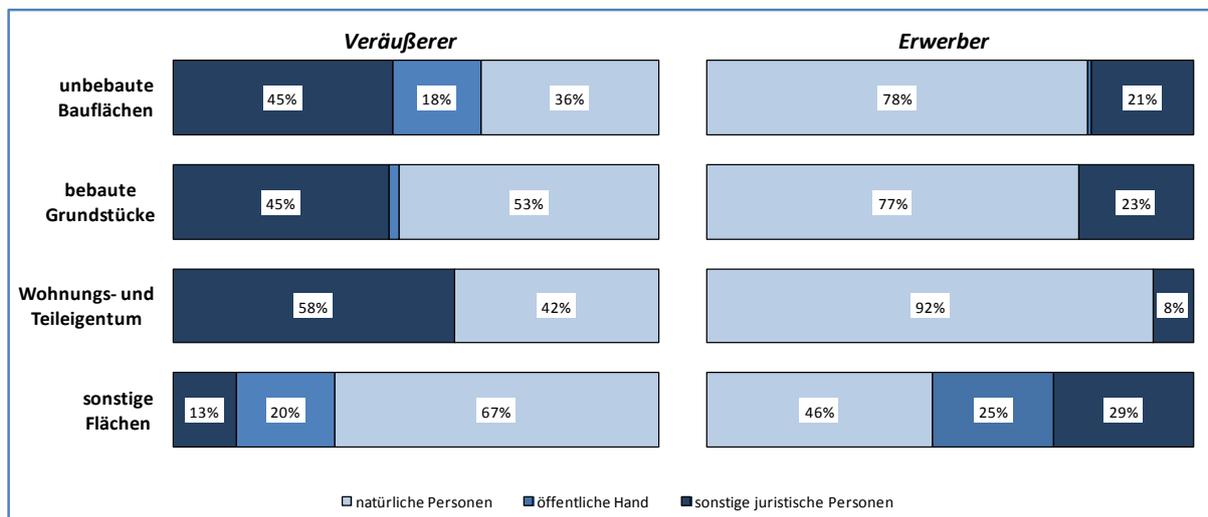
4.1.3 Marktteilnehmer

Abb. 16 Marktteilnehmer – Gesamtumsätze 2012



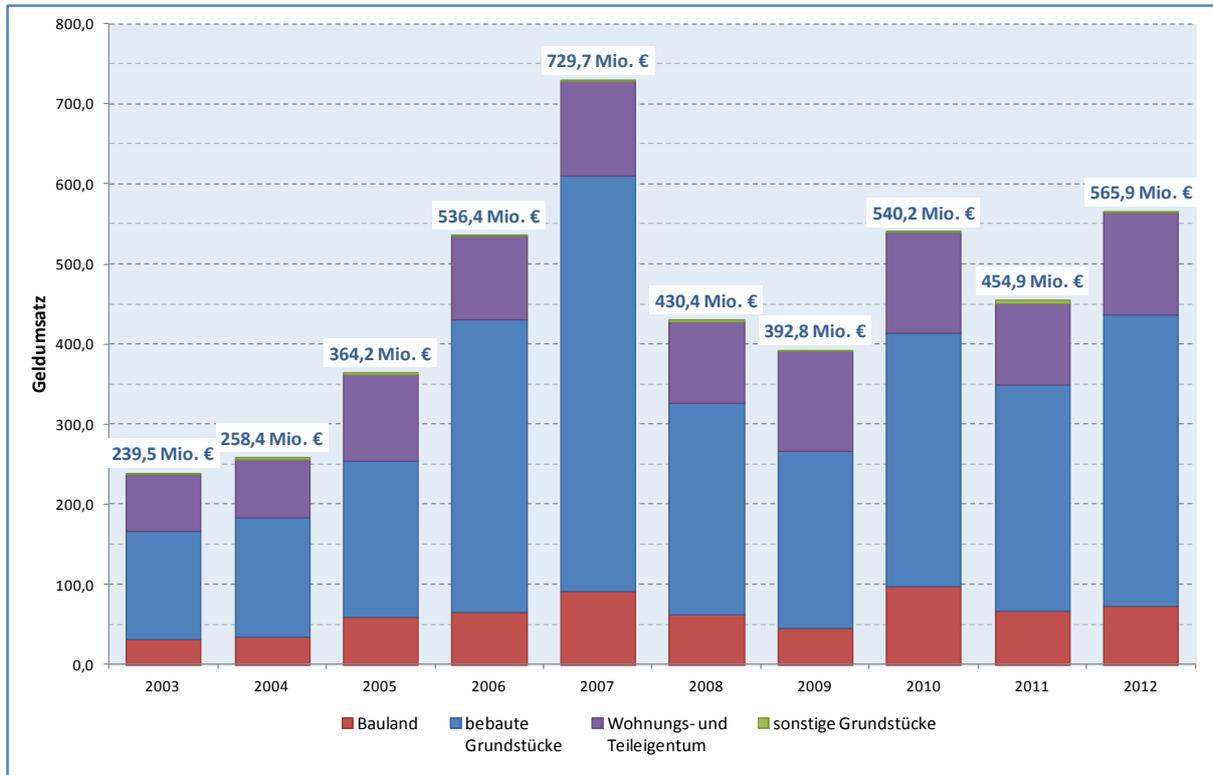
Wie auch in den vorangegangenen Jahren spielen Investoren und Privatpersonen mit Sitz im Ausland beim Erwerb von Potsdamer Immobilien nur eine untergeordnete Rolle. Sie kauften im Berichtsjahr 19 Objekte für insgesamt 8,4 Mio. € – das sind 1,5 % des Potsdamer Gesamtgeldumsatzes von 2012. Im Vorjahr waren es 14,1 Mio. € bei ähnlicher Vertragsanzahl.

Abb. 17 Marktteilnehmer – Teilmärkte 2012



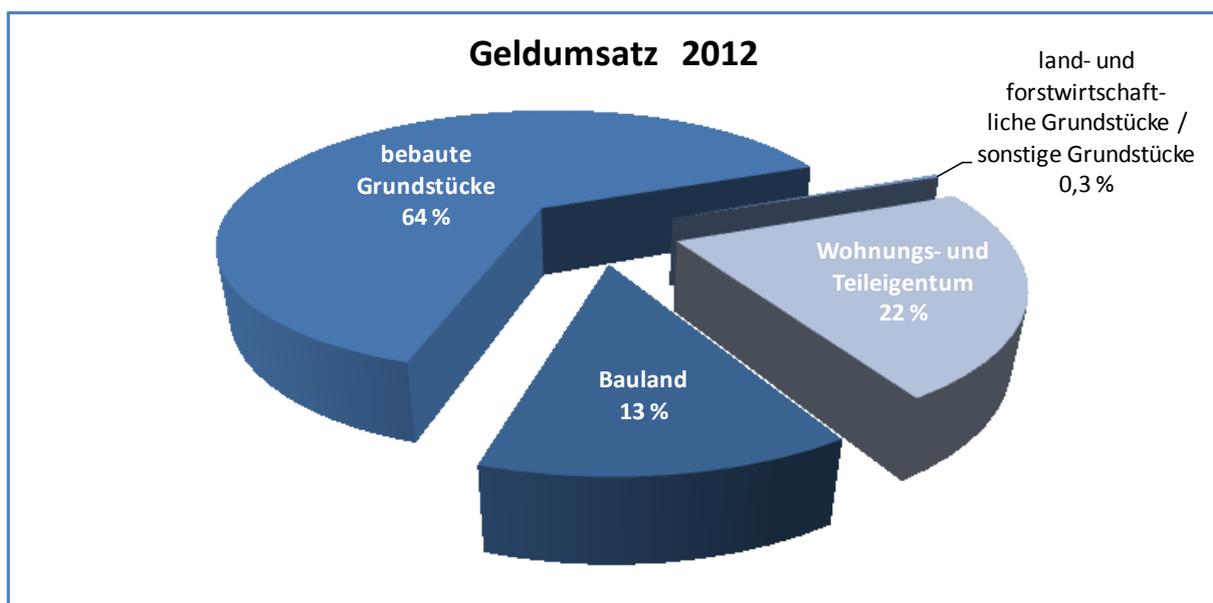
4.2 Geldumsatz

Abb. 18 Geldumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre



Insgesamt wurden im Berichtsjahr **26 Paketverkäufe** (Tendenz: + 60%) mit einem Gesamtgeldumsatz von 56,0 Mio. € (Vorjahr: 98,5 Mio. €) registriert.

Abb. 19 Geldumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



Tab. 7 Geldumsatz 2012

Teilmärkte		Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		565,9 Mio. €	+ 24%
Bauland		73,0 Mio. €	+ 11%
	Individueller Wohnungsbau	25,4 Mio. €	- 27%
	Geschosswohnungsbau	18,6 Mio. €	- 62%
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	27,9 Mio. €	+ 3,3-fache
Bebaute Grundstücke		364,4 Mio. €	+ 29%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	85,1 Mio. €	+ 31%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	41,1 Mio. €	- 54%
	Mehrfamilienhäuser	126,8 Mio. €	+ 73%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	103,2 Mio. €	+ 143%
Wohnungs- und Teileigentum		126,8 Mio. €	+ 24%
	Wohnungseigentum	120,3 Mio. €	+ 20%
	Teileigentum	6,5 Mio. €	+ 2,4-fache
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke / sonstige Grundstücke		1,7 Mio. €	- 61%

4.3 Flächenumsatz

Abb. 20 Flächenumsatz – Entwicklung der letzten 10 Jahre

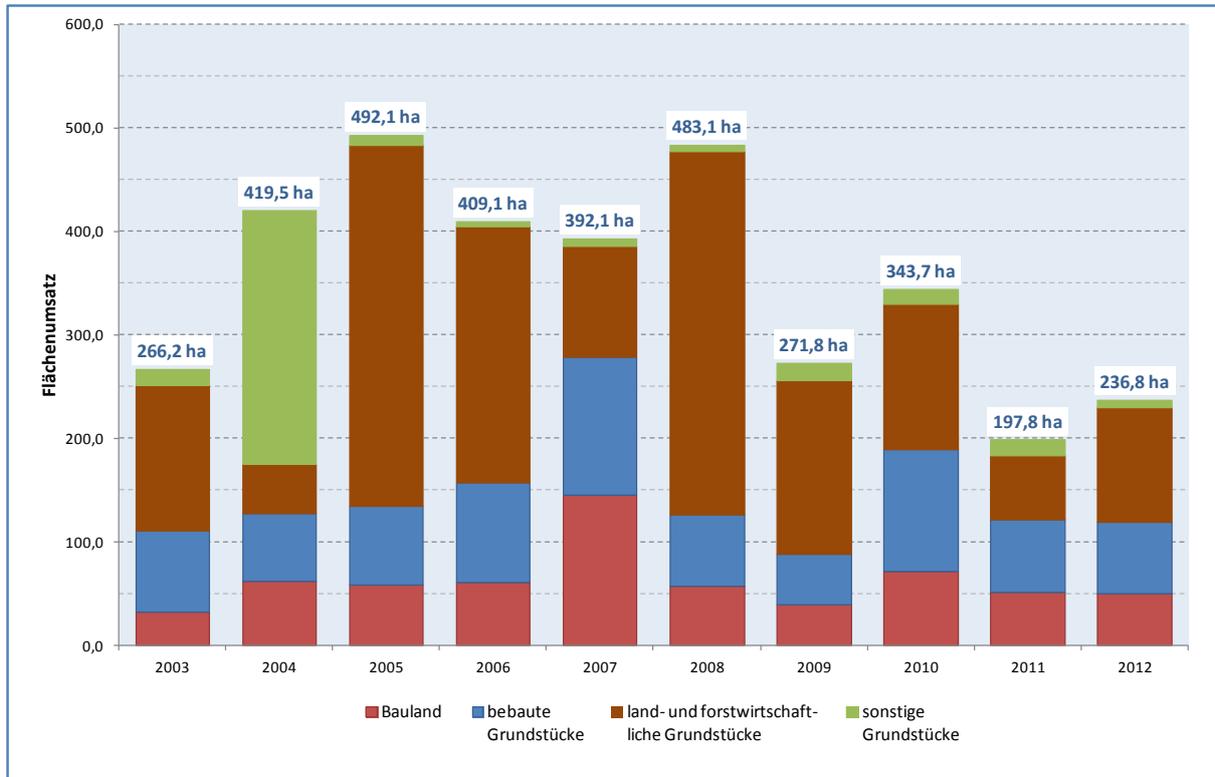
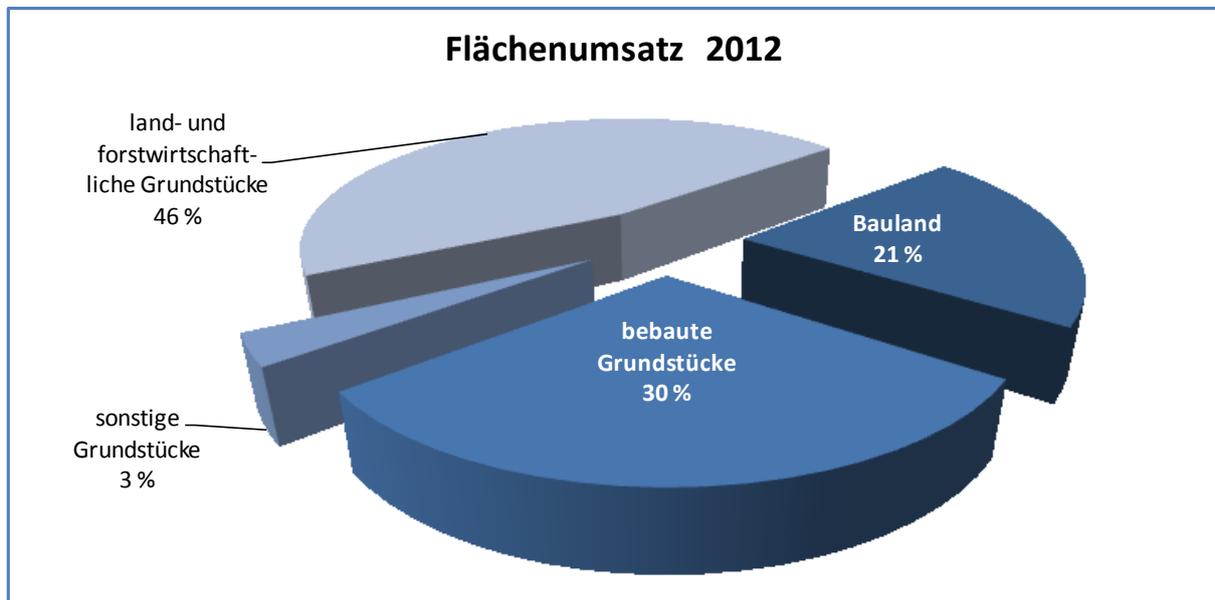


Abb. 21 Flächenumsatz – Anteil der Teilmärkte am Umsatz



Tab. 8 Flächenumsatz 2012

Teilmärkte		Flächenumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Gesamt		236,8 ha	+ 20%
Bauland		49,2 ha	- 3%
	Individueller Wohnungsbau	19,6 ha	- 21%
	Geschosswohnungsbau	8,0 ha	- 62%
	gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	20,1 ha	+ 3,4-fache
Bebaute Grundstücke		69,9 ha	- 1%
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen	20,3 ha	+ 6%
	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	6,0 ha	- 56%
	Mehrfamilienhäuser	13,6 ha	+ 7%
	Gewerbe- und Geschäftshäuser	27,6 ha	+ 122%
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		109,9 ha	+ 78%
Sonstige Grundstücke ⁹		7,8 ha	- 46%

⁹ Hierzu zählen unter anderem Dauerkleingärten, Erholungsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

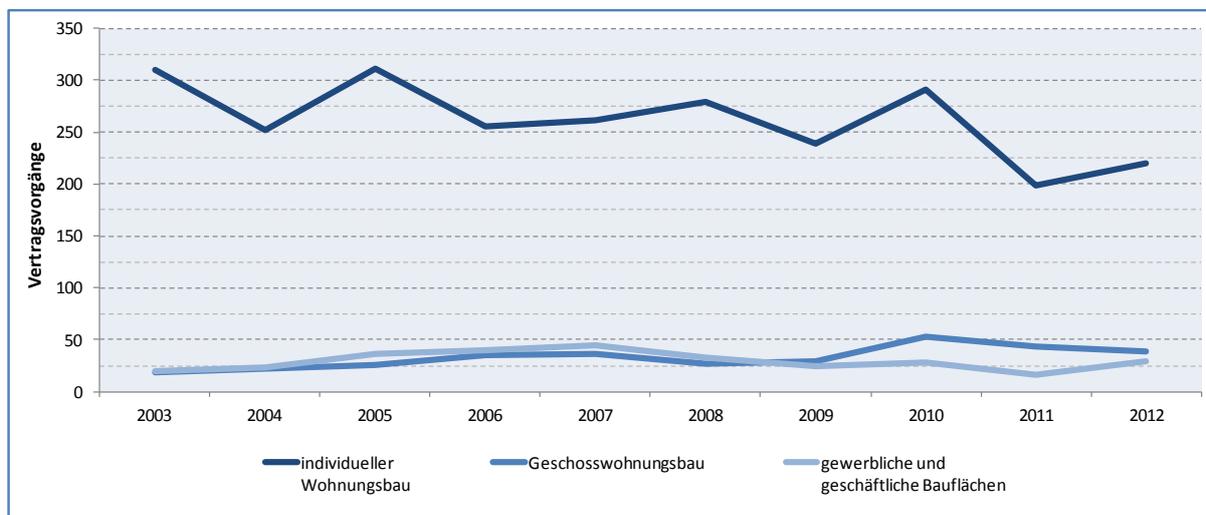
5 Bauland

Die unter diesem Hauptpunkt veröffentlichten Aussagen bzw. Auswertungen zum Potsdamer Grundstücksmarkt beziehen sich in der Regel auf baureifes Land. Das sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV¹⁰). 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 296 Vertragsvorgänge registriert und insgesamt 73,0 Mio. € sowie 49,2 ha umgesetzt. Das entspricht einem Durchschnitt von 148 €/m² (+ 14 % zum Vorjahr). Damit wurde im Berichtsjahr der höchste Geldumsatz im Verhältnis zum Flächenumsatz seit 14 Jahren erzielt.

Abb. 22 Bauland – Entwicklung der Vertragsvorgänge



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 weiter an. Teilweise wurden für attraktive Baugrundstücke Kaufpreise gezahlt, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen.

¹⁰ Immobilienwertermittlungsverordnung

Abb. 23 Bauland – Entwicklung des Geldumsatzes

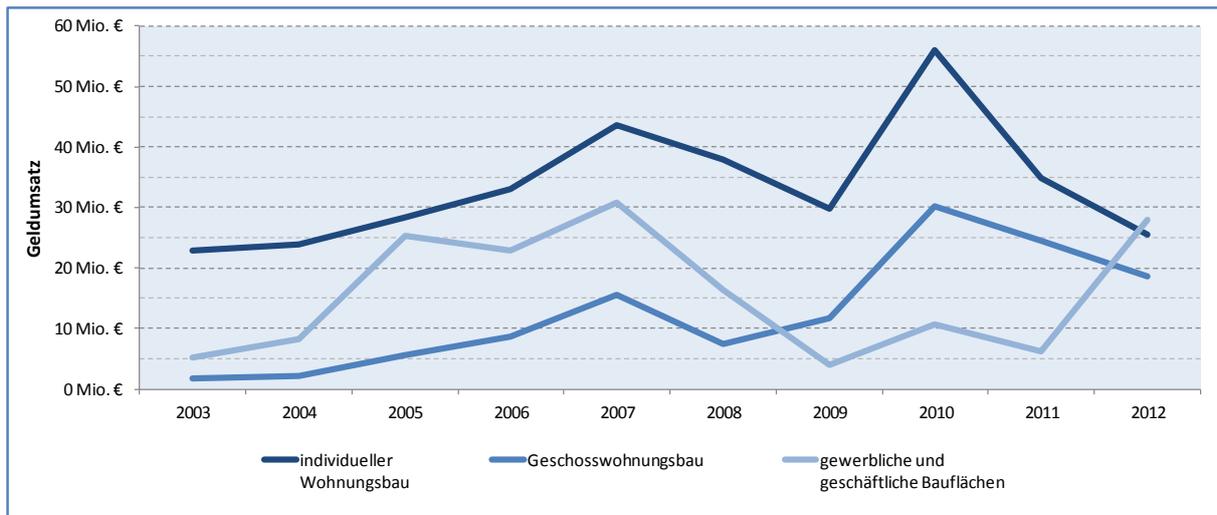
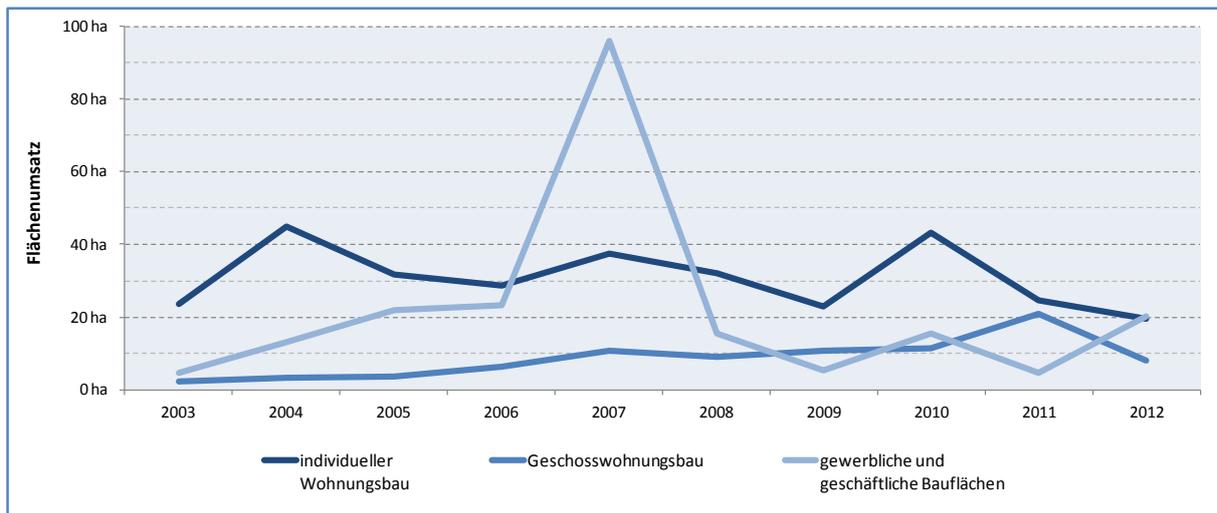


Abb. 24 Bauland – Entwicklung des Flächenumsatzes

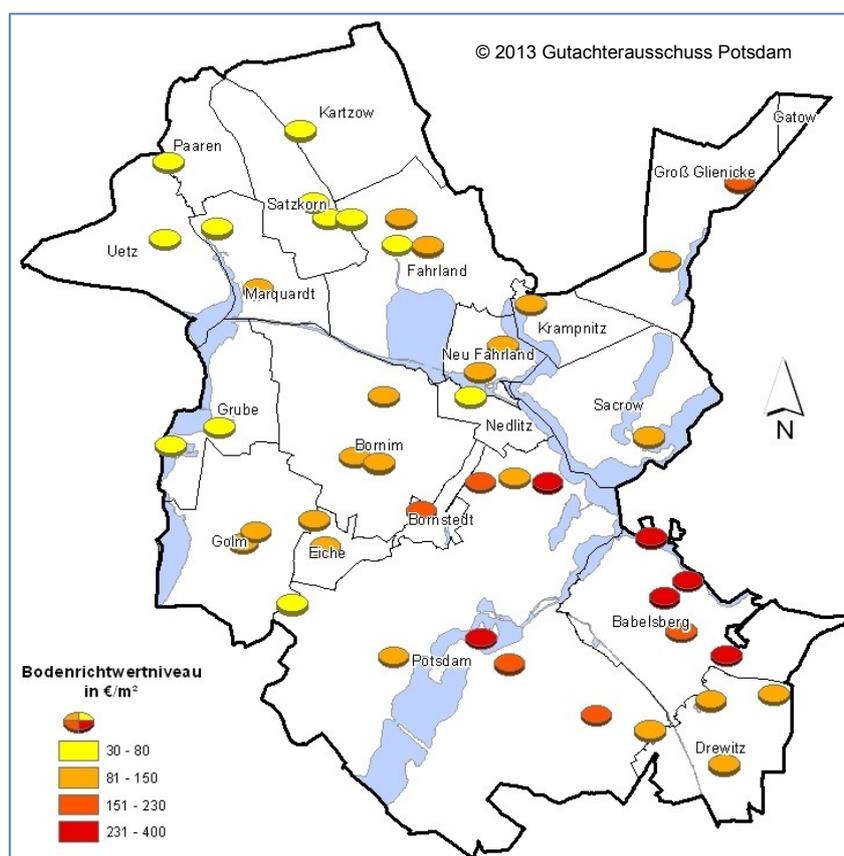


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

5.2.1 Preisniveau

Abb. 25 Individueller Wohnungsbau – Bodenrichtwertniveau 31.12.2012



Tab. 9 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreise 2012

Lage ¹¹	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksgröße	Bodenpreisspanne ¹²	Tendenz zum Vorjahr ¹³
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012				
inneres Stadtgebiet				
gute bis sehr gute Lage	29	435 ... 1.835 m ² (Ø 940 m ²)	215 ... 625 €/m² (Ø 405 €/m ²)	↘

¹¹ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

¹² erschließungsbeitragsfrei

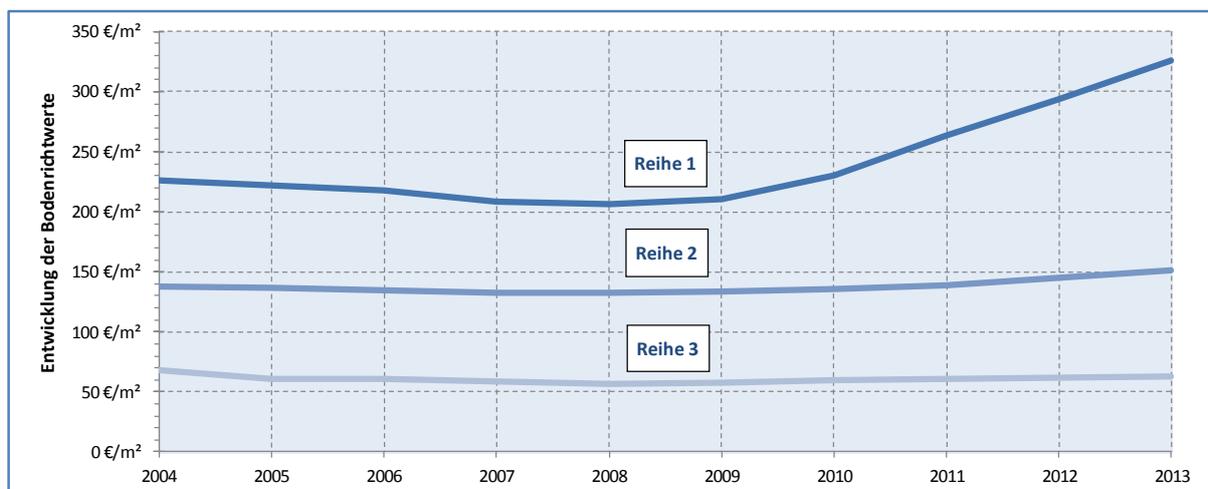
¹³ → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

Lage ¹¹	Anzahl ausgewerteter Verkäufe	Grundstücksgröße	Bodenpreisspanne ¹²	Tendenz zum Vorjahr ¹³
mittlere Lage	281	265 ... 1.685 m ² (Ø 615 m ²)	80 ... 280 €/m ² (Ø 160 €/m ²)	→
äußeres Stadtgebiet				
gute bis sehr gute Lage (inkl. Wassergrundstücke)	14	335 ... 2.055 m ² (Ø 1.070 m ²)	140 ... 355 €/m ² (Ø 245 €/m ²)	↗
mittlere Lage	79	375 ... 1.860 m ² (Ø 825 m ²)	60 ... 205 €/m ² (Ø 145 €/m ²)	↘

Die Daten für gute bis sehr gute Lagen im äußeren Stadtgebiet resultieren überwiegend aus Kauffällen mit direktem oder indirektem Wasserzugang.

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)

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 ImmoWertV¹⁴).

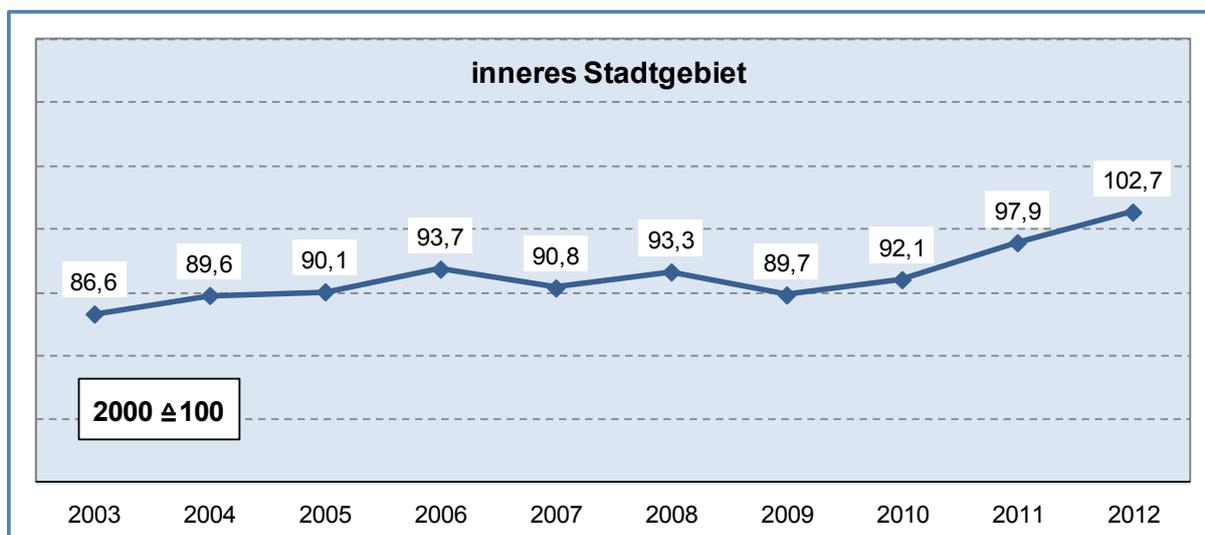
¹⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung

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“ 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 Untersuchungsräume¹⁵ – inneres und äußeres Stadtgebiet – unterteilt. Bei den nachfolgenden Indexreihen wurde als Basisjahr das Jahr 2000 zugrunde gelegt.

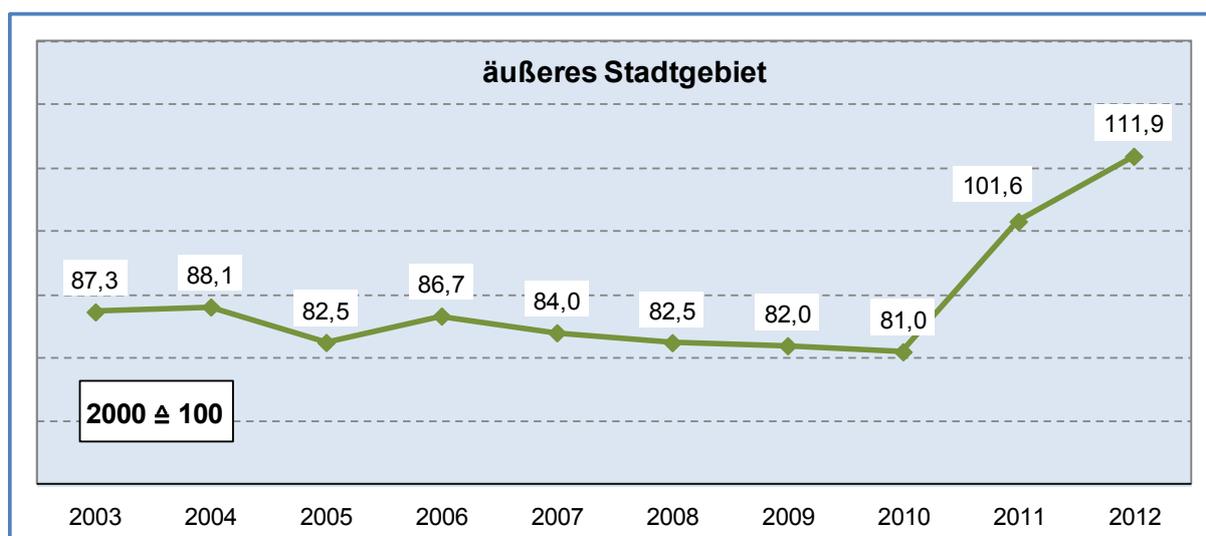
Nach Eliminierung der Ausreißer standen seit 2000 für die Indexreihen „inneres Stadtgebiet“ 643 Kauffälle und für „äußeres Stadtgebiet“ 371 Kauffälle den Auswertungen zur Verfügung.

Abb. 27 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „inneres Stadtgebiet“



¹⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

Abb. 28 Individueller Wohnungsbau – Bodenpreisindexreihe „äußeres Stadtgebiet“



Für das innere Stadtgebiet ergab sich ein Jahresmittel von rund 169 €/m² für das Jahr 2012. Im äußeren Stadtgebiet konnte für das Berichtsjahr ein Jahresmittel von rund 102 €/m² ermittelt werden.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

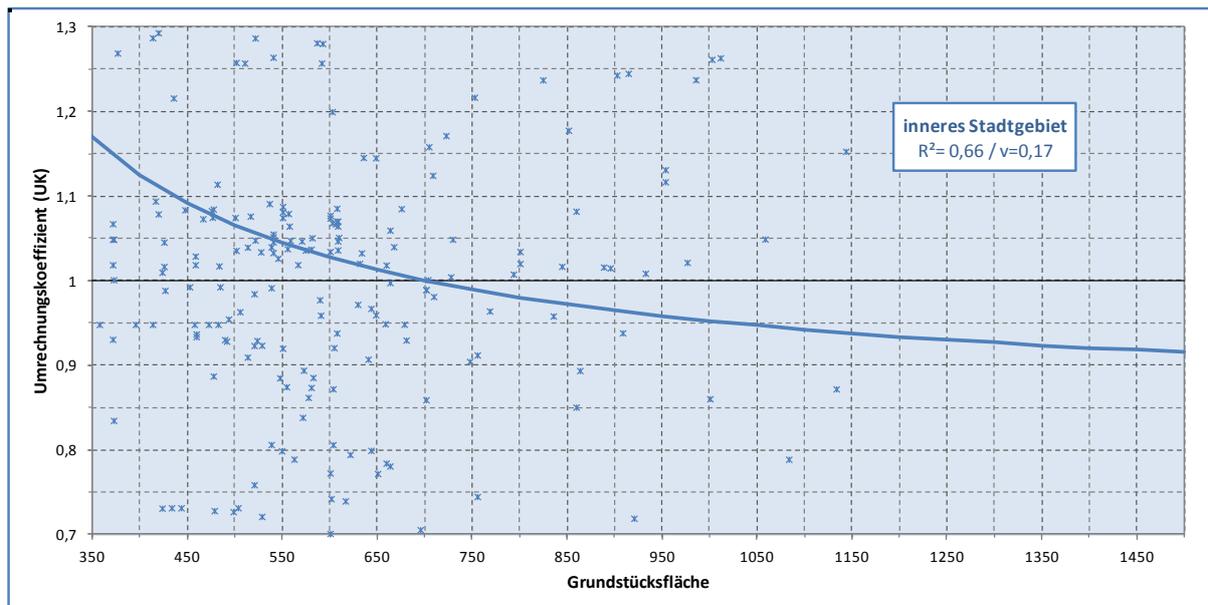
Im Rahmen einer Untersuchung wurde die **Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksfläche** mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen analysiert. Dabei wurden nur erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit typischer Grundstücksgröße (250 bis 1.600 m²) berücksichtigt. Grundstücke, die am Wasser lagen, wurden ausgeschlossen. Das Stadtgebiet wurde in zwei Untersuchungsräume¹⁶ unterteilt.

Tab. 10 Individueller Wohnungsbau – Stichprobe (Umrechnungskoeffizienten)

	Inneres Stadtgebiet	Äußeres Stadtgebiet
Auswertungszeitraum 2008 bis 2012		
Stichprobenumfang	266 Kauffälle	117 Kauffälle
Grundstücksfläche	350 ... 1.400 m ² (Ø 640 m ²)	375 ... 1.530 m ² (Ø 815 m ²)

¹⁶ 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

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizienten		Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizienten	
	inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet		inneres Stadtgebiet	äußeres Stadtgebiet
300 m ²	1,23		1.000 m ²	0,95	
400 m ²	1,13		1.100 m ²	0,94	
500 m ²	1,07		1.200 m ²	0,93	
600 m ²	1,03		1.300 m ²	0,93	
700 m ²	1,00		1.400 m ²	0,92	
800 m ²	0,98		1.500 m ²	0,92	
900 m ²	0,96				

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		2007 bis 2012	
Anzahl verwertbarer Kauffälle		49	
durchschnittliche Grundstücksfläche		1.545 m ²	
Kaufpreis / Bodenrichtwert	inneres Stadtgebiet ¹⁷	Ø	160 % (↗) ¹⁸
		Spanne	100 ... 226 %
	äußeres Stadtgebiet ¹⁷	Ø	203 % (→) ¹⁸
		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 ¹⁹
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012			
gute bis sehr gute Lage	18	670 ... 5.905 m ² (Ø 1.740 m ²)	190 ... 1.015 €/m² (Ø 530 €/m ²)
mittlere Lage	30	545 ... 9.000 m ² (Ø 2.230 m ²)	115 ... 500 €/m² (Ø 255 €/m ²)

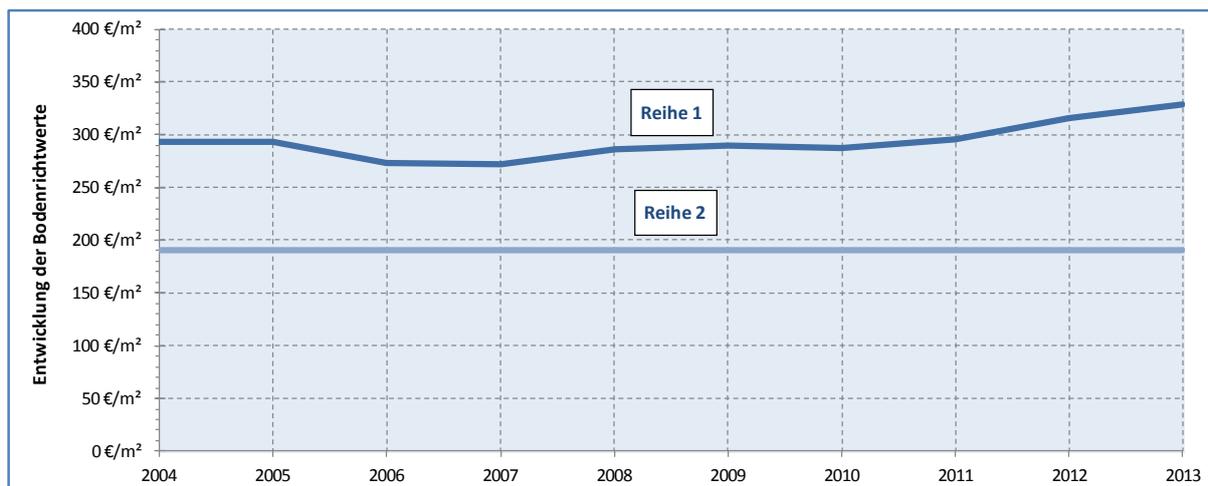
 Im Auswertungszeitraum wurden überwiegend Kauffälle im inneren Stadtgebiet registriert.

¹⁷ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83 und zur Lageneinstufung siehe Seite 84

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

¹⁹ erschließungsbeitragsfrei

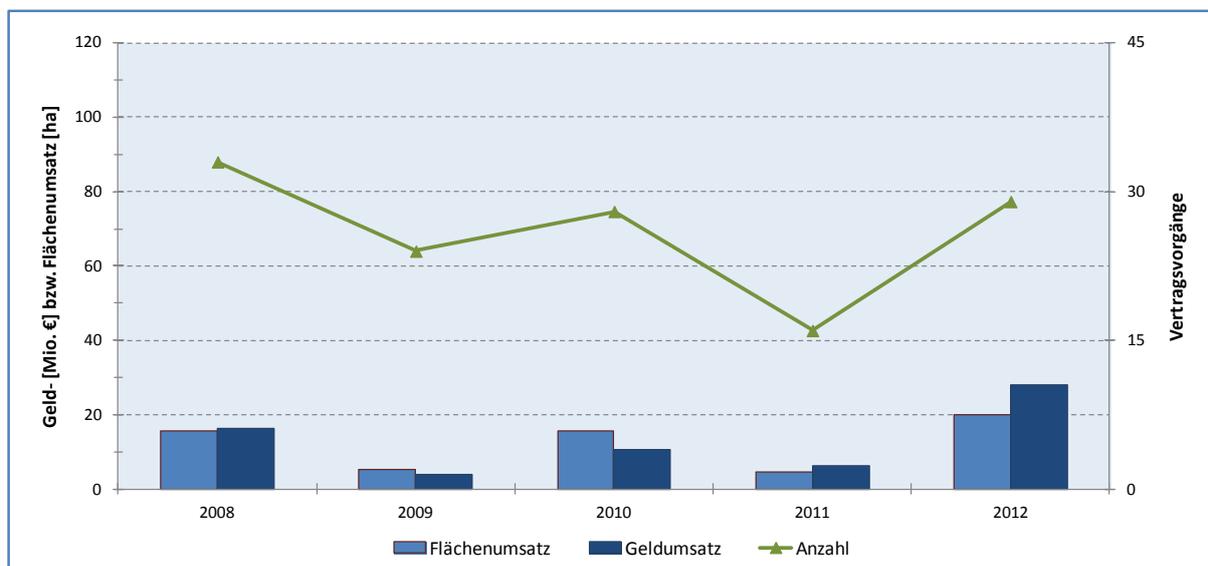
Abb. 30 Geschosswohnungsbau – Bodenrichtwertentwicklung



- 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

2012		Tendenz zum Vorjahr
Anzahl	29	+ 81%
Geldumsatz	27,9 Mio. €	+ 3,5-fache
Flächenumsatz	20,1 ha	+ 4,4-fache

 Der starke Anstieg im Geld und Flächenumsatz resultiert u.a. aus dem mehrfachen Verkauf eines einzelnen großflächigen Grundstückes.

Von den 29 registrierten Verträgen aus dem Jahr 2012 konnten nur 16 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Hierbei wurden Kaufpreise – je nach Lage und Nutzung – in Höhe von durchschnittlich 155 €/m² (Vorjahr: Ø 220 €/m²) für erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland gezahlt. Im Berichtsjahr wurden mehr preisgünstigere Gewerbebaulandflächen als im Vorjahr veräußert.

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

Tab. 15 Gewerbliche Bauflächen – Bodenpreise

Zukünftige Nutzung	Anzahl	Grundstücksgröße	Bodenpreisspanne ²⁰
Auswertungszeitraum 2009 bis 2012			
großflächige Einzelhandelseinrichtungen²¹	6	850 ... 12.850 m ² (Ø 3.700 m ²)	100 ... 430 €/m² (Ø 205 €/m ²)
höherwertige gewerbliche Nutzung	14	995 ... 16.365 m ² (Ø 4.940 m ²)	110 ... 325 €/m² (Ø 195 €/m ²)
allgemeine gewerbliche Nutzung (innerstädtisch)	22	245 ... 16.245 m ² (Ø 3.440 m ²)	65 ... 190 €/m² (Ø 110 €/m ²)
Lagerflächen u.ä. (Stadtrandlage)	4	3.000 ... 4.120 m ² (Ø 3.550 m ²)	55 ... 78 €/m² (Ø 60 €/m ²)

²⁰ erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

²¹ in der Regel: 1 Vollgeschoss

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

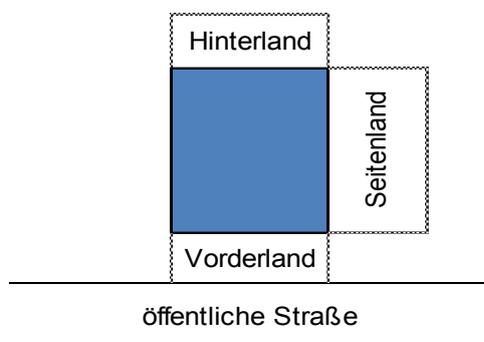
Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 10 Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen registriert, von denen 5 Kauffälle aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht in die Auswertung einbezogen werden konnten. Da die Kaufpreise meistens von Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, der Wartezeit 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 2008 bis 2012			
Bauerwartungsland			
individueller Wohnungsbau	5	16 ... 39% (Ø 30%)	10 ... 95 €/m ² (Ø 60 €/m ²)
gewerbliche Bauflächen	12	9 ... 18% (Ø 12%)	15 ... 35 €/m ² (Ø 25 €/m ²)
Rohbauland			
individueller Wohnungsbau	14	13 ... 76% (Ø 43%)	25 ... 230 €/m ² (Ø 85 €/m ²)
gewerbliche Bauflächen	5	12 ... 37% (Ø 22%)	25 ... 60 €/m ² (Ø 45 €/m ²)
Auswertungszeitraum 2007 bis 2012			
Geschosswohnungsbau	6	39 ... 59% (Ø 47%)	40 ... 160 €/m ² (Ø 80 €/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 2012** wurden 165 Verkäufe von Arrondierungsflächen registriert. Darunter befanden sich 29 Kauffälle von überbauten Flächen und 5 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 110 €/m ²	110 bis 180 €/m ²	über 180 €/m ²
Anzahl verwertbarer Kauffälle			15	58	39
Durchschnittlicher Kaufpreis			40 €/m ²	55 €/m ²	110 €/m ²
Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert	Vorderland	Ø	32%	32%	24%
		Spanne	17 ... 60%	17 ... 60%	10 ... 68%
	Seitenland	Ø	37%	43%	38%
		Spanne	14 ... 52%	10 ... 100%	13 ... 100%
	Hinterland	Ø	41%	51%	56%
		Spanne	19 ... 64%	10 ... 100%	10 ... 100%

📖 Unabhängig von der Art der Arrondierungsfläche wurden im Vergleichszeitraum durchschnittlich 40 % vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau gezahlt.

In Auswertung der Zukäufe wurden im Vergleichszeitraum 24 verwertbare Kauffälle von **überbauten Flächen** registriert, wobei durchschnittlich 61 % vom Bodenrichtwert gezahlt wurden. Bei den fünf veräußerten **Kleinstflächen** wurden durchschnittlich 28 % 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 ImmoWertV²²).

Obwohl rund 55 % der Gesamtfläche der Stadt Potsdam Land- und Forstwirtschaftsflächen sind, ist ihre Bedeutung für den Potsdamer Grundstücksmarkt eher gering. Im Jahr 2012 wurde auf diesem Teilmarkt eine Gesamtfläche von 109,9 ha (Tendenz: + 78 %) für 0,6 Mio. € (Tendenz: + 103 %) umgesetzt.

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

2012	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Dauerkulturen	Forsten
Anzahl der Vertragsvorgänge	46	19	10	2	12
Tendenz zum Vorjahr ²³	↑	↑	↘		↑

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 ²⁴ 31.12.12
Auswertungszeitraum 2011 bis 2012				
Ackerland	12	0,32 ... 0,75 €/m ²	25 ... 45	0,55 €/m ²

²² Immobilienwertermittlungsverordnung

²³ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

²⁴ Erläuterungen bzw. Entwicklungen zu Bodenrichtwerten ab Seite 72

Nutzungsart	Vertrags- vorgänge	Bodenpreisniveau	Boden- punkte	Bodenricht- wert ²⁴ 31.12.12
Grünland	6	0,39 ... 0,75 €/m ²	30 ... 40	0,45 €/m²
Forsten (mit Aufwuchs)	4	0,13 ... 0,49 €/m ²		0,30 €/m²
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012				
Dauerkulturen	3	0,30 ... 0,72 €/m² (Ø 0,54 €/m ²)		

Im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 in Höhe von 0,43 €/m² für Ackerland, 0,33 €/m² für Grünland und 0,29 €/m² für Forsten mit Aufwuchs beschlossen und veröffentlicht. Angrenzend an Potsdam betragen im Landkreis Havelland die Bodenrichtwerte 0,60 bis 0,70 €/m² für Ackerland, 0,38 bis 0,44 €/m² für Grünland und 0,28 bis 0,30 €/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 2010 bis 2012			
Garten- und Erholungsflächen	Inneres Stadtgebiet ²⁵	42	7,00 ... 43,00 €/m² (Ø 21,00 €/m ²)
	Äußeres Stadtgebiet ²⁵ (Stadttrandlage)	8	4,70 ... 35,00 €/m² (Ø 18,00 €/m ²)
Dauerkleingärten	gesamtes Stadtgebiet	8	1,60 ... 15,00 €/m² (Ø 6,10 €/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 14 % des Bodenrichtwertniveaus** für Wohnbauland.

7.2 Verkehrsflächen

Tab. 21 Verkehrsflächen – Kaufpreisniveau

Nutzung vorher	verwertbare Verkäufe	Kaufpreisspanne
Auswertungszeitraum 2008 bis 2012		
Bauland	23	9 ... 58 % vom Bodenrichtwert (Ø 34 %)
Landwirtschaftliche Flächen	34	0,40 ... 1,70 €/m² (Ø 1,05 €/m ²)
Gemeinbedarfsflächen²⁶	29	0,50 ... 15,00 €/m² (Ø 5,25 €/m ²)

²⁵ Erläuterungen zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

²⁶ 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 71.

8.1 Allgemeines

Abb. 32 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge 2012

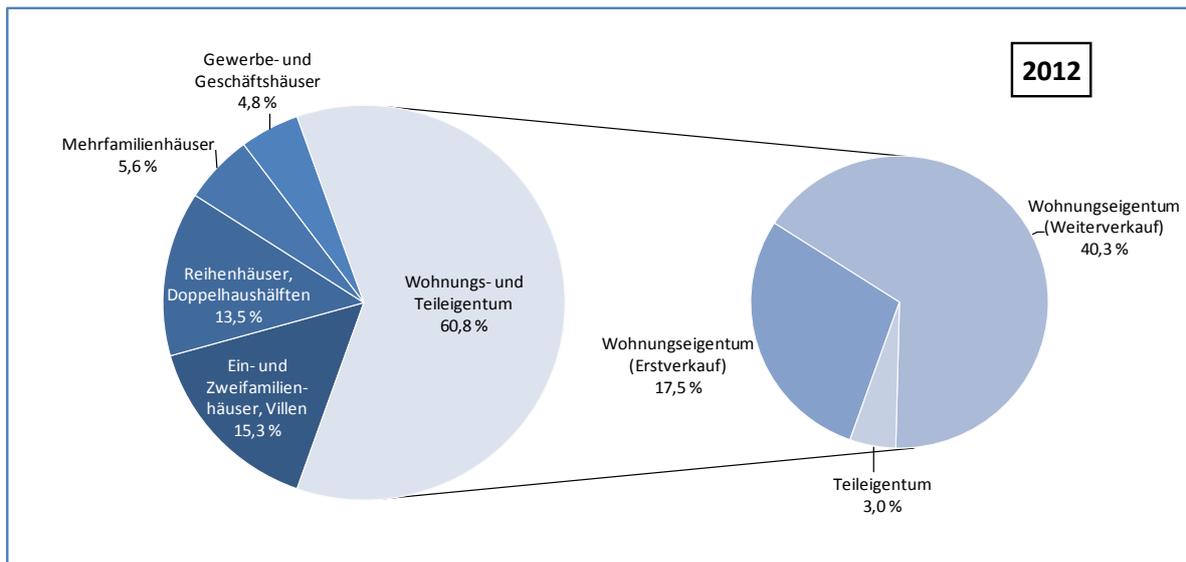


Abb. 33 Bebaute Grundstücke – Vertragsvorgänge (Auswahl)

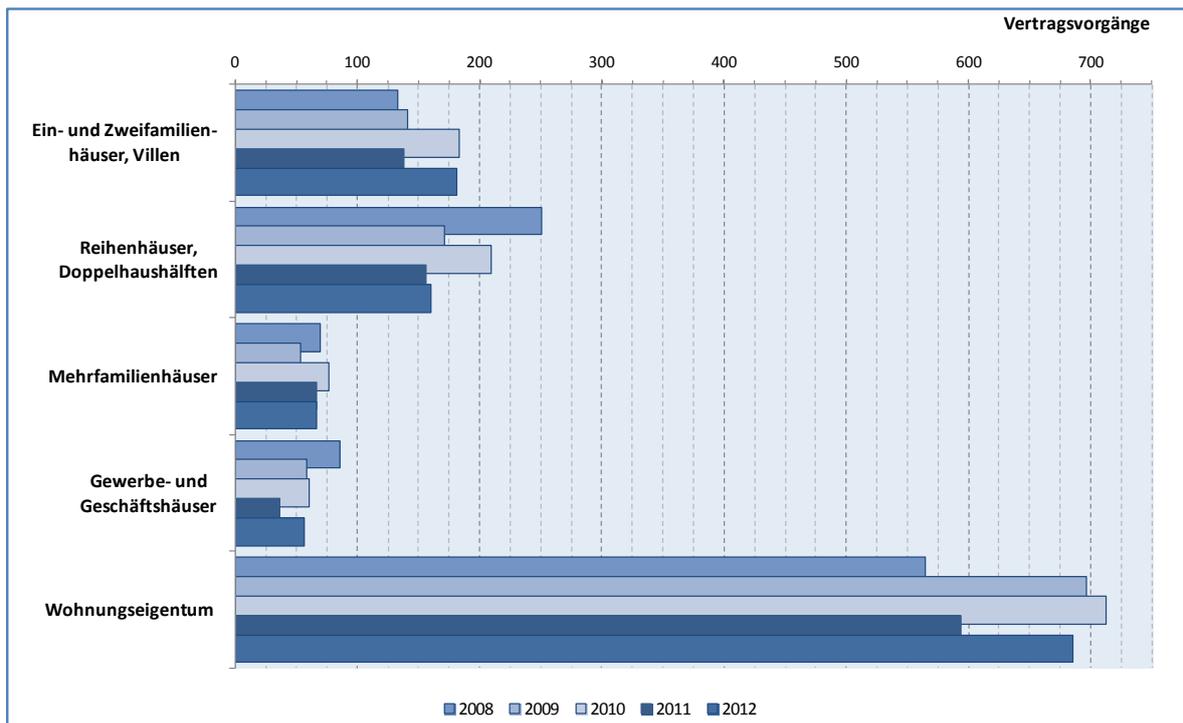


Abb. 34 Bebaute Grundstücke – Geldumsatz (Auswahl)

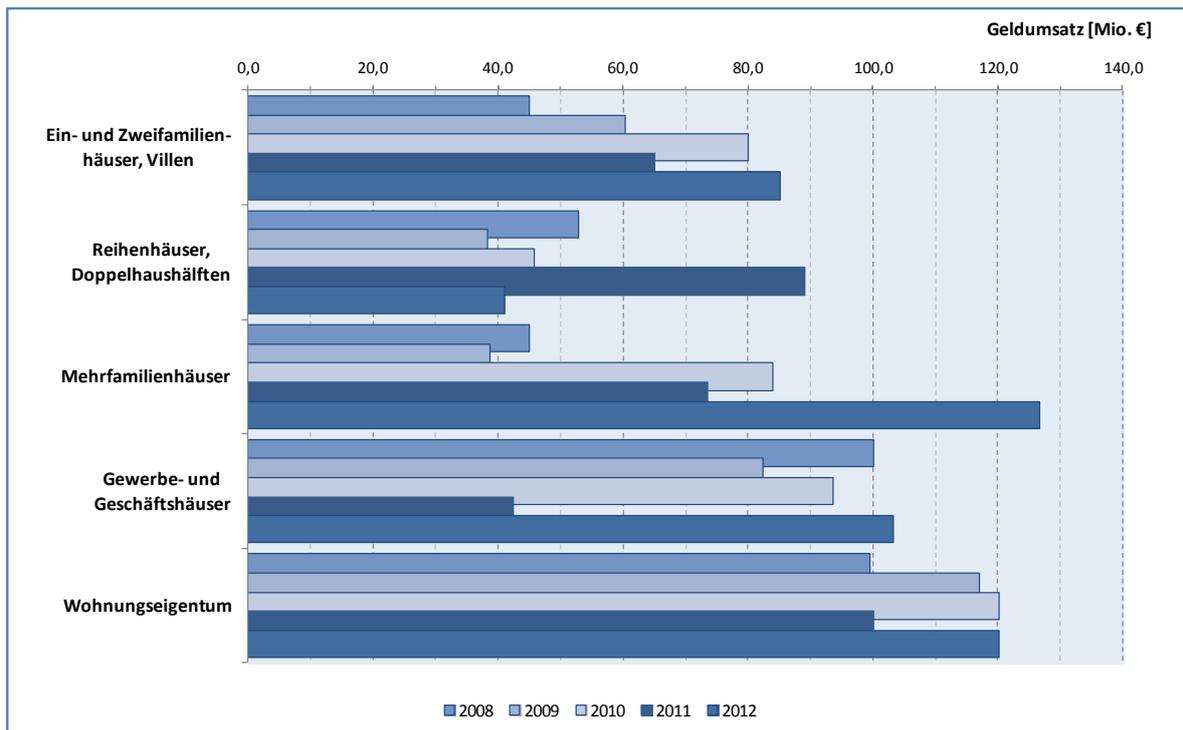
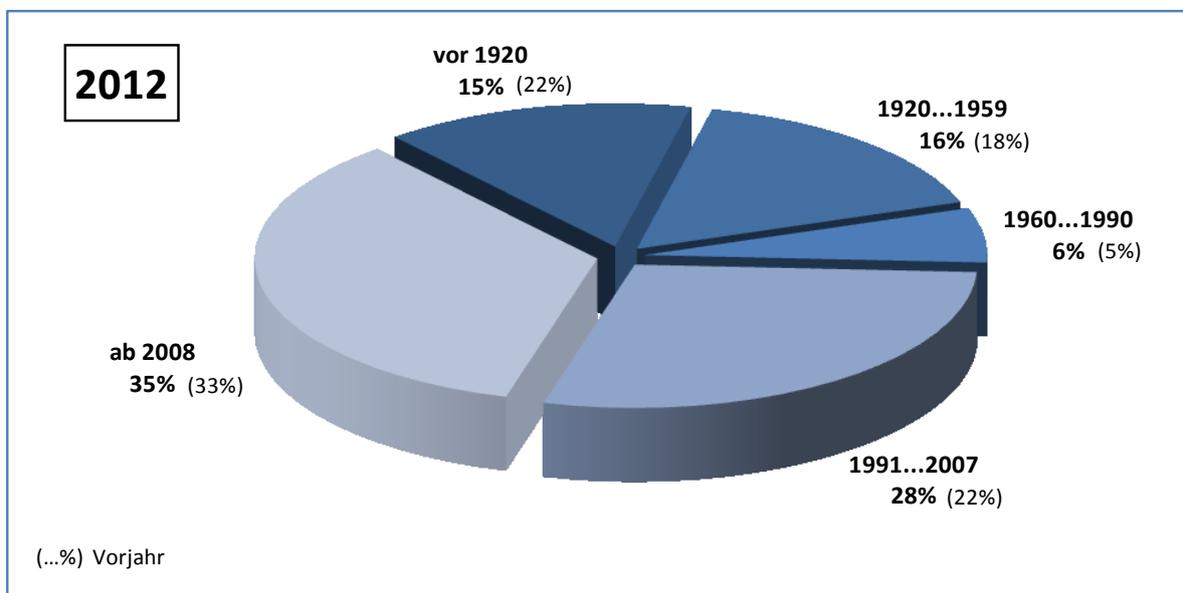


Abb. 35 Ein-, Zweifamilienhäuser, Villen, Doppelhaushälften, Reihenhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Baujahr



8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser²⁷

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren

Im Berichtsjahr 2012 wechselten 157 Ein- und Zweifamilienhäuser (Tendenz: + 30%) mit einem Umsatzvolumen von 48,8 Mio. € (Tendenz: + 24%) und einer Gesamtfläche von 13,5 ha (Tendenz: ± 0%) den Eigentümer.

Abb. 36 Ein- und Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge²⁸

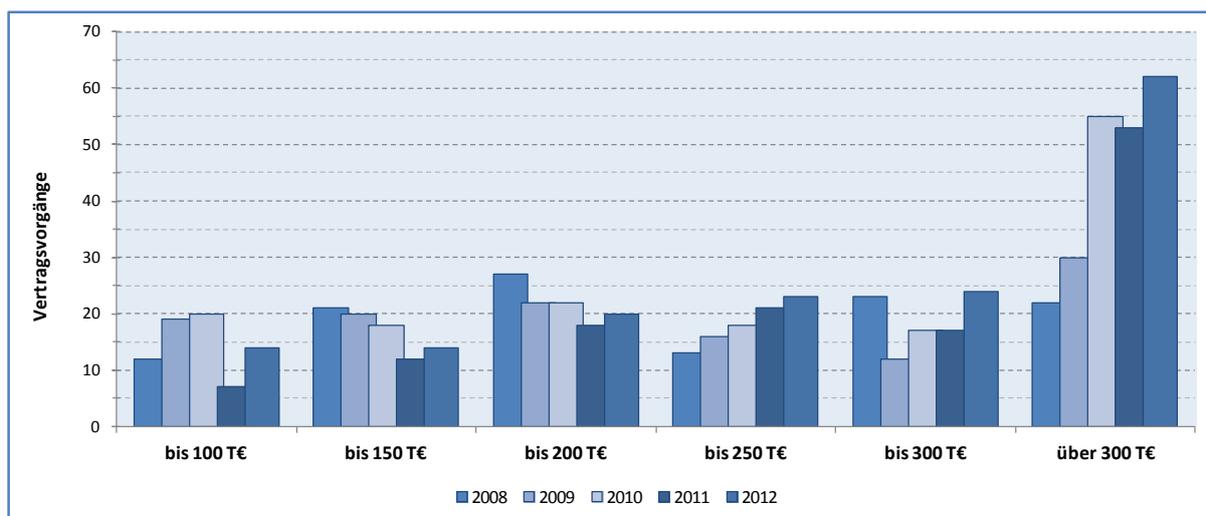
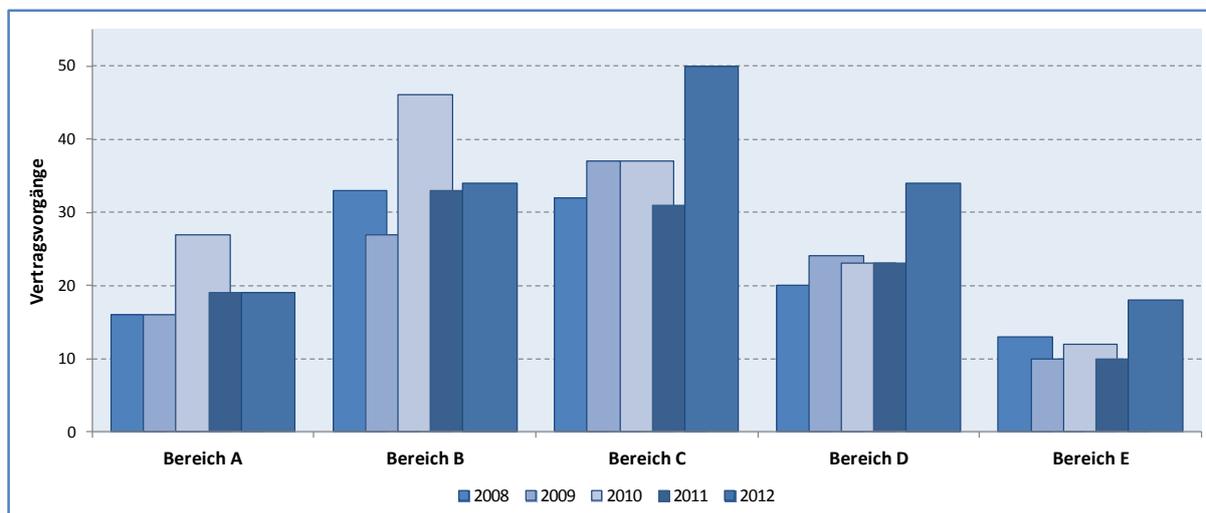


Abb. 37 Ein-, Zweifamilienhäuser – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen²⁹

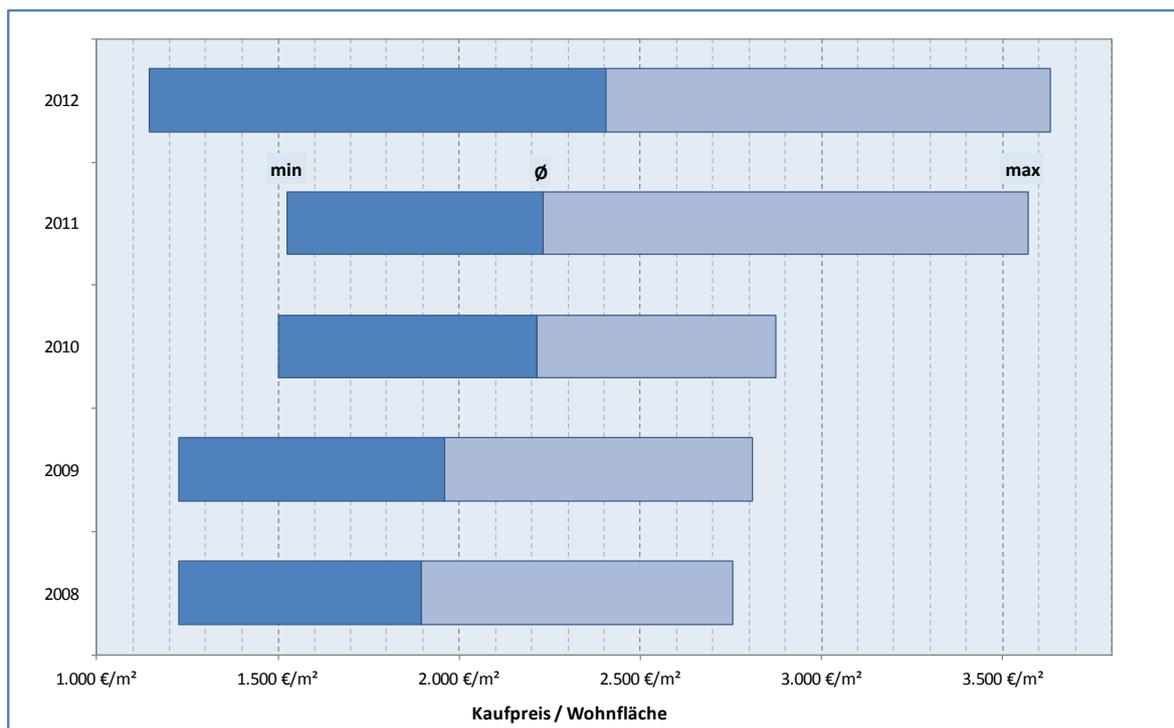


²⁷ Ausführungen und Auswertungen zu **Villen** auf Seite 69

²⁸ 1 T€ = 1.000 €

²⁹ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

Abb. 38 Ein- und Zweifamilienhäuser mit keinen bzw. geringen Bauschäden und –mängeln



Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei den individuell genutzten Wohngrundstücken ist die geeignete Bezugseinheit der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tab. 22 Ein- und Zweifamilienhäuser – Vergleichsfaktoren

2012	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	
	stärkere	stärkere
Baujahr bis 1990		
Verwertbare Kauffälle	17	20
Ø Grundstücksfläche	735 m ²	935 m ²
Ø Wohnfläche	145 m ²	165 m ²
Ø Kaufpreis ³⁰	343.600 €	197.300 €
Kaufpreis / Wohnfläche³⁰	1.190 ... 3.290 €/m² (Ø 2.335 €/m ²)	505 ... 2.310 €/m² (Ø 1.300 €/m ²)
Tendenz zum Vorjahr ³¹	↗	→

³⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

³¹ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

2012	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel	stärkere
Baujahr 1991 bis 2007		
Verwertbare Kauffälle	22	
Ø Grundstücksfläche	780 m ²	
Ø Wohnfläche	150 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁰	343.600 €	
Kaufpreis / Wohnfläche³⁰	1.145 ... 3.450 €/m² (Ø 2.230 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ³¹	↑	
Baujahr ab 2008		
Verwertbare Kauffälle	28	
Ø Grundstücksfläche	560 m ²	
Ø Wohnfläche	135 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁰	346.200 €	
Kaufpreis / Wohnfläche³⁰	1.650 ... 3.630 €/m² (Ø 2.580 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ³¹	↗	
ohne Keller	1.650 ... 2.900 €/m ² (Ø 2.285 €/m ²)	
mit Keller	2.955 ... 3.630 €/m ² (Ø 3.175 €/m ²)	

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 ImmoWertV³²), 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

³² Immobilienwertermittlungsverordnung

„Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ 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.

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 Grundstücksgröße³³ oder Geschossflächenzahl³⁴)
- pauschaler Wertansatz für Garage = 5.000 €/Objekt, für Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes

📖 Im August 2010 hat das Statistische Bundesamt die Baupreisindizes auf das Basisjahr 2005 umgestellt. Zur Umrechnung der neuen Indizes auf ein anderes Basisjahr hat unter anderem das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (www.statistik-berlin-brandenburg.de) in seinen statistischen Berichten eine vereinfachte Berechnungsformel veröffentlicht.

Tab. 23 Ein- und Zweifamilienhäuser – Stichprobe

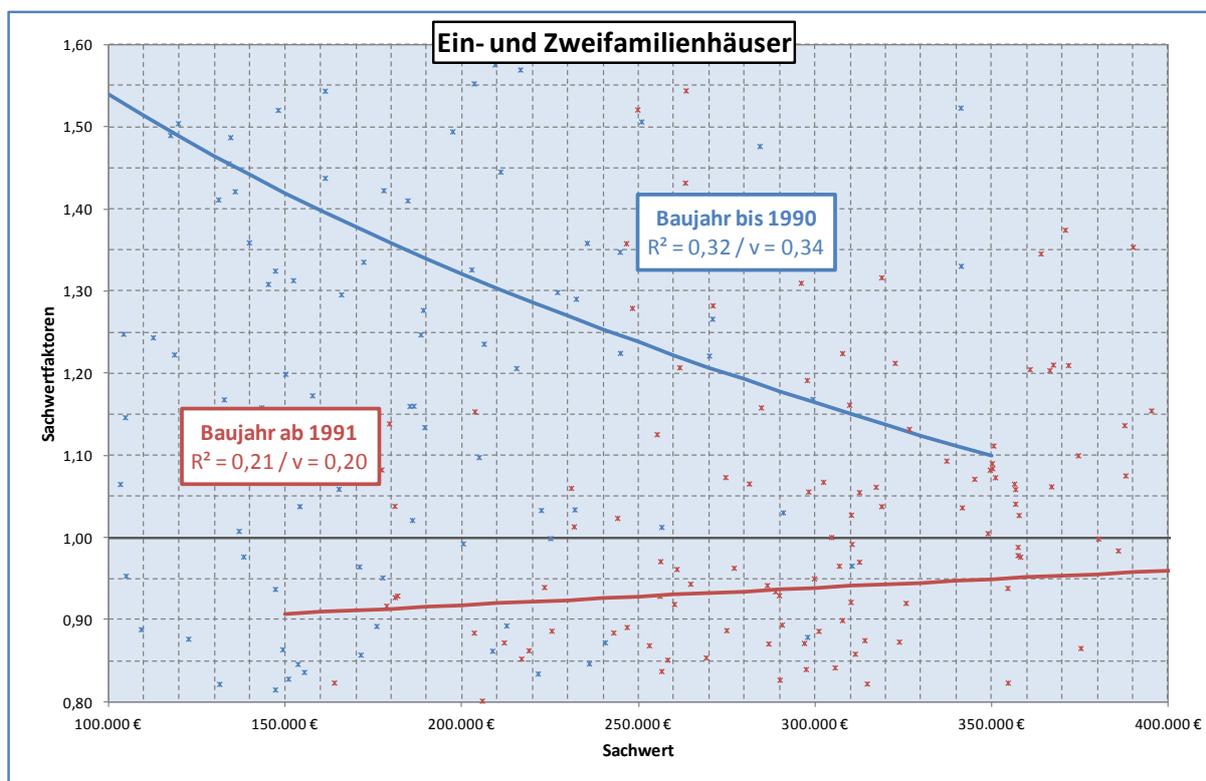
		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Auswertungszeitraum 2007 bis 2011			
Stichprobenumfang		161 Kauffälle	149 Kauffälle
Baujahre	bis 1920	62 Objekte	
	1920 bis 1959	75 Objekte	
	1960 bis 1990	24 Objekte	

³³ Umrechnungskoeffizienten siehe Seite 30

³⁴ Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR 2006, Anlage 11

		Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
Baujahre	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 ³⁵		47,5 ... 341,3 T€ (Ø 180,7 T€)	159,0 ... 475,1 T€ (Ø 300,0 T€)

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.

³⁵ 1 T€ = 1.000 €

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.

8.2.3 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells wurden durch den Oberen Gutachterausschuss überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Die Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie auf Seite 63 ff.

Der **überregionale Liegenschaftszinssatz** für Ein- und Zweifamilienhäuser³⁶ im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt **im Mittel 3,7 %**. In diese Analyse sind 358 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 eingegangen.

Der angegebene Liegenschaftszinssatz ist ein Orientierungswert und muss entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

³⁶ inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren

Im Jahr 2012 wurden 158 Verkäufe (Vorjahr: 156) von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 40,7 Mio. € (Vorjahr: 89,1 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 5,8 ha (Vorjahr: 13,5 ha) registriert. Der Rückgang bei dem Geld- und Flächenumsatz ist auf drei Paketverkäufe aus dem Jahr 2011 zurück zu führen, bei welchen 215 Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Bornstedter Feld und Fahrland den Eigentümer wechselten.

Abb. 40 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge³⁷

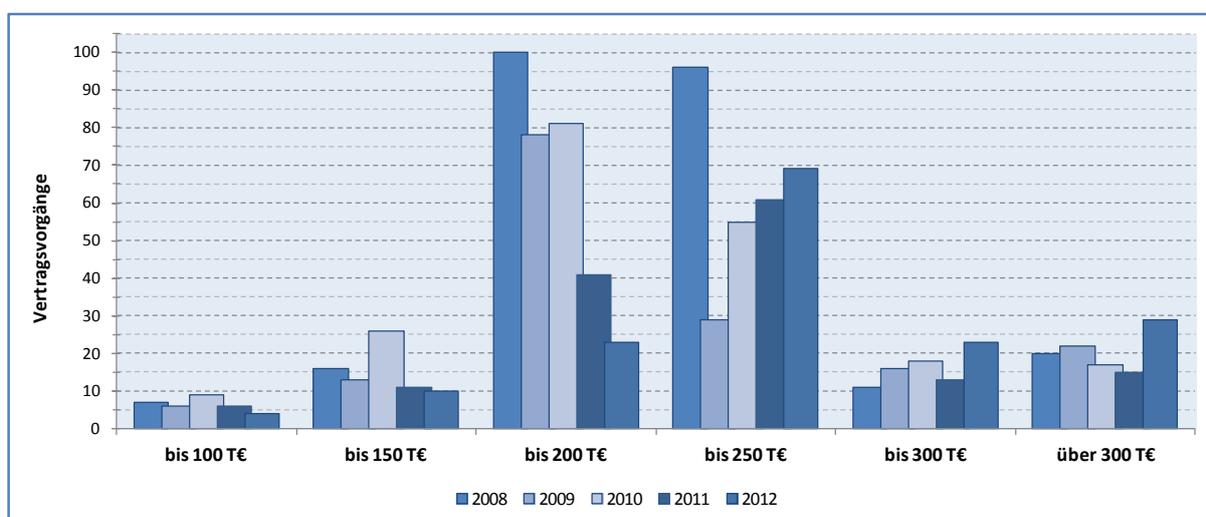
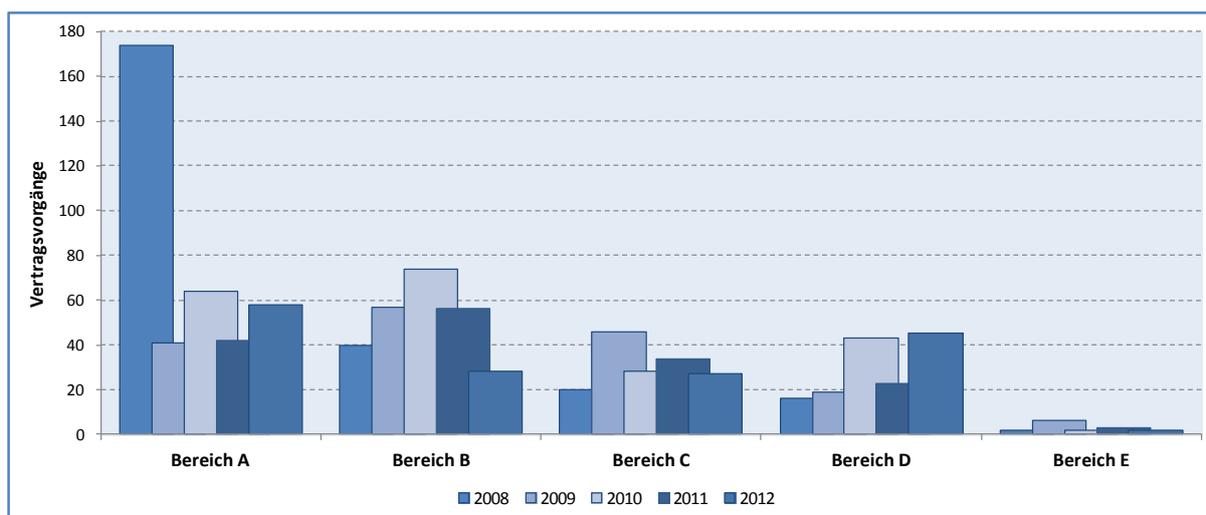


Abb. 41 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen³⁸



³⁷ 1 T€ = 1.000 €

³⁸ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

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

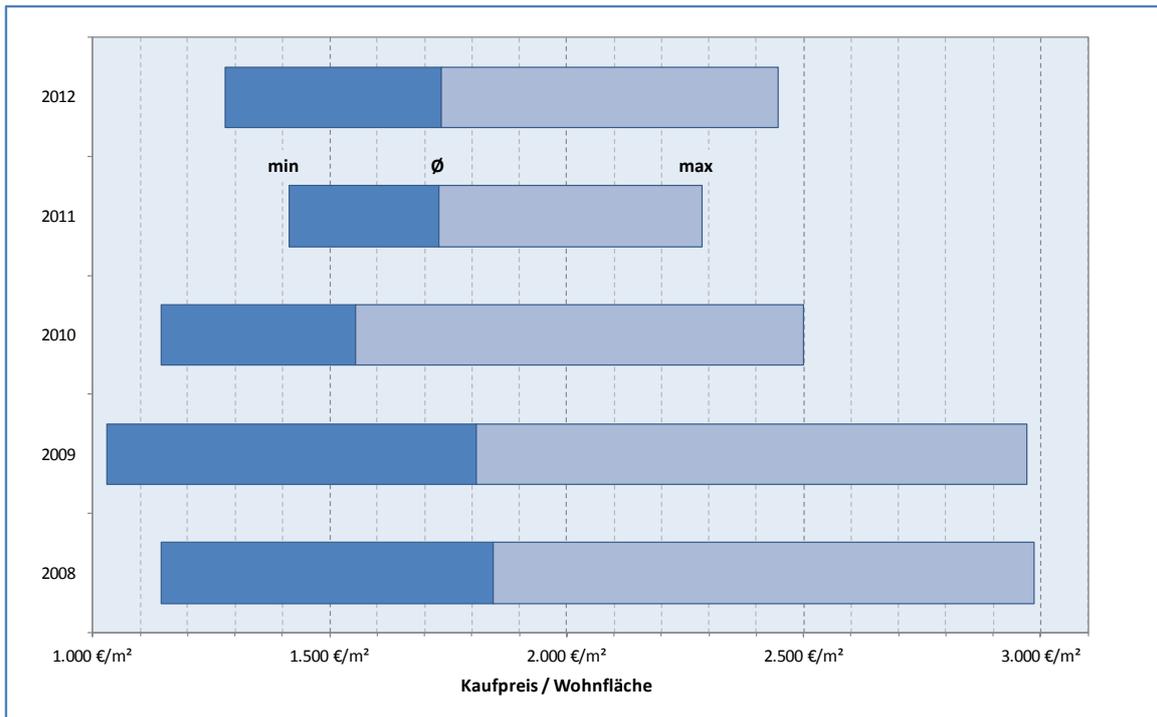
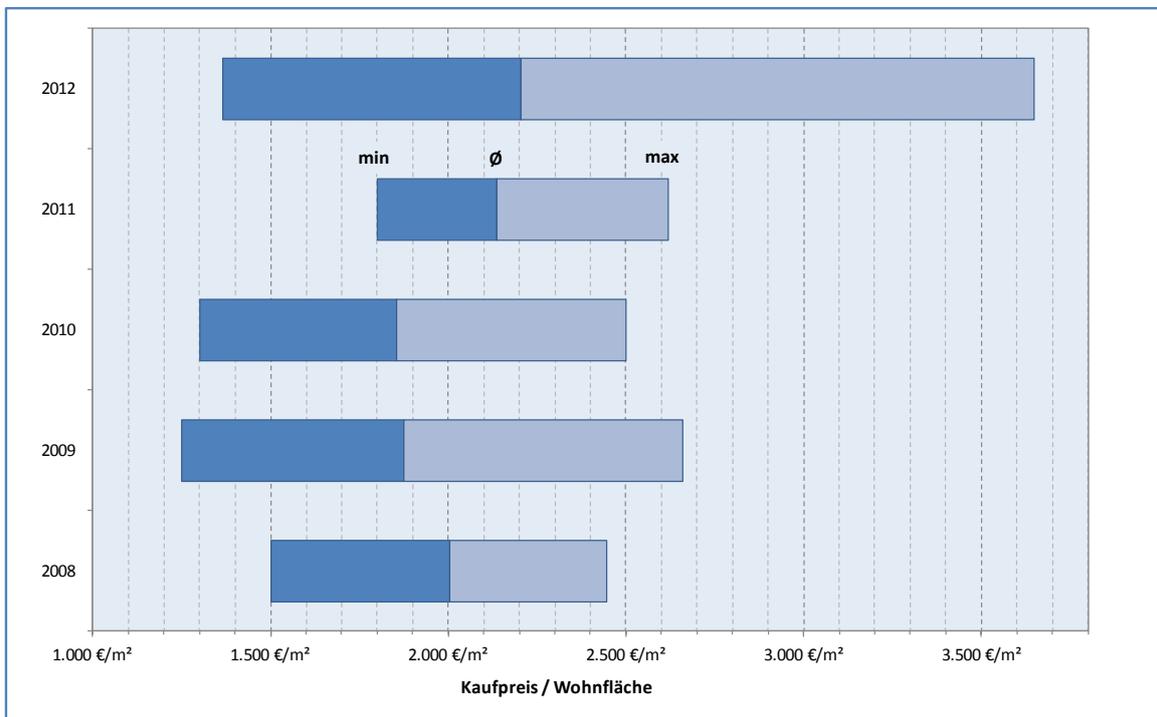


Abb. 43 Doppelhaushälften (keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel)



Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei den individuell genutzten Wohngrundstücken ist die geeignete Bezugseinheit der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tab. 25 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren

2012	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	
	keine bzw. geringe Bauschäden und –mängel		stärkere
Baujahr bis 1990			
Verwertbare Kauffälle	4	4	5
Ø Grundstücksfläche	290 m ²	590 m ²	625 m ²
Ø Wohnfläche	140 m ²	90 m ²	100 m ²
Ø Kaufpreis ³⁹	311.000 €	286.750 €	161.200 €
Kaufpreis / Wohnfläche³⁹	1.840 ... 2.445 €/m² (Ø 2.185 €/m ²)	2.420 ... 3.645 €/m² (Ø 3.255 €/m ²)	1.170 ... 2.250 €/m² (Ø 1.645 €/m ²)
Baujahr 1991 bis 2007			
Verwertbare Kauffälle	10	39	
Ø Grundstücksfläche	200 m ²	360 m ²	
Ø Wohnfläche	140 m ²	115 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁹	229.050 €	239.350 €	
Kaufpreis / Wohnfläche³⁹	1.280 ... 2.165 €/m² (Ø 1.670 €/m ²)	1.365 ... 2.890 €/m² (Ø 2.065 €/m ²)	
ohne Keller	1.280 ... 2.150 €/m ² (Ø 1.640 €/m ²)	1.365 ... 2.190 €/m ² (Ø 1.760 €/m ²)	
mit Keller	1.355 ... 2.165 €/m ² (Ø 1.725 €/m ²)	1.440 ... 2.890 €/m ² (Ø 2.130 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁰	↘	→	
Baujahr ab 2008			
Verwertbare Kauffälle	35	18	
Ø Grundstücksfläche	235 m ²	320 m ²	
Ø Wohnfläche	180 m ²	105 m ²	
Ø Kaufpreis ³⁹	292.570 €	239.490 €	
Kaufpreis / Wohnfläche³⁹	1.360 ... 2.150 €/m² (Ø 1.695 €/m ²)	1.870 ... 2.990 €/m² (Ø 2.270 €/m ²)	
Tendenz zum Vorjahr ⁴⁰	→	↗	

³⁹ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

⁴⁰ → ± 2% ↘↗ bis ± 10% ↙↕ über ± 10%

Bei der Baujahresgruppe ab 2008 wurden überwiegend Reihenhäuser ohne Keller und Doppelhaushälften mit Keller veräußert. Wie auch in den vorangegangenen Jahren wurden für das Berichtsjahr zu wenige verwertbare Kauffälle von Reihenhäusern mit stärkeren Bauschäden und –mängeln registriert.

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 ImmoWertV⁴¹), 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“ 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.

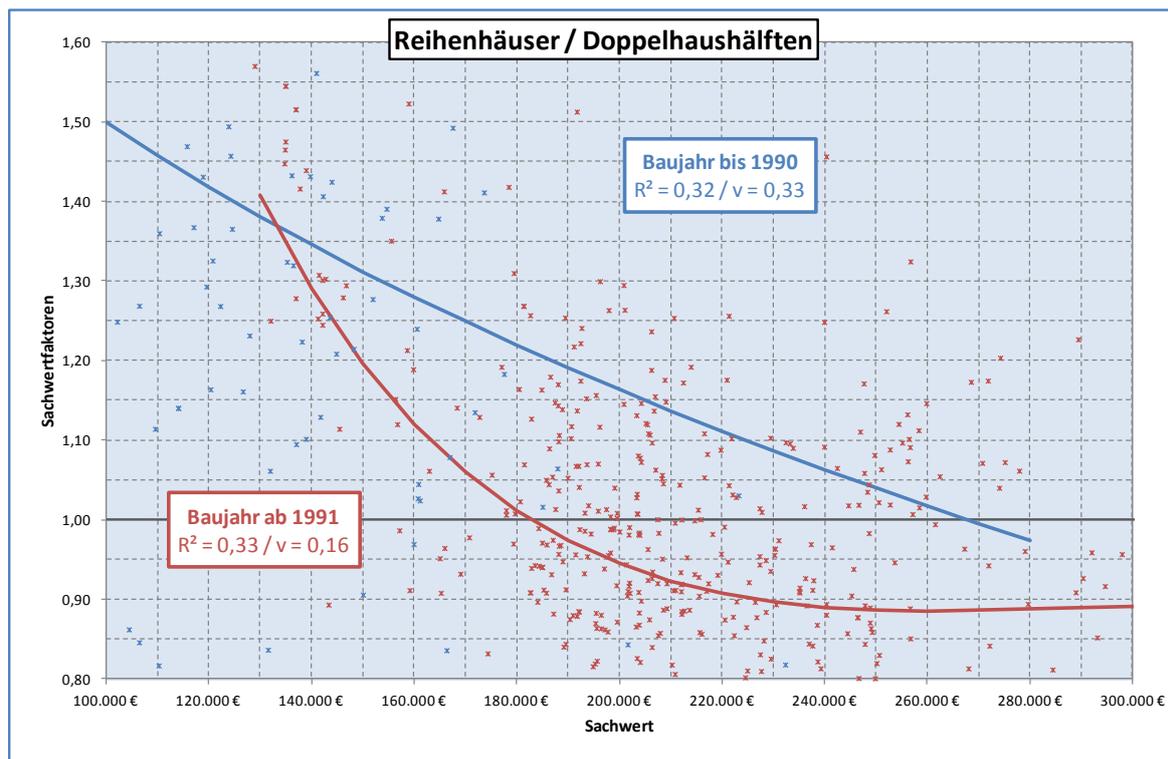
Tab. 26 Reihenhäuser / Doppelhaushälften – Stichprobe

		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

⁴¹ Immobilienwertermittlungsverordnung

	Baujahr bis 1990	Baujahr ab 1991
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)
Sachwert⁴²	41,3 ... 272,1 T€ (Ø 132,8 T€)	128,9 ... 349,5 T€ (Ø 213,2 T€)

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

⁴² 1 T€ = 1.000 €

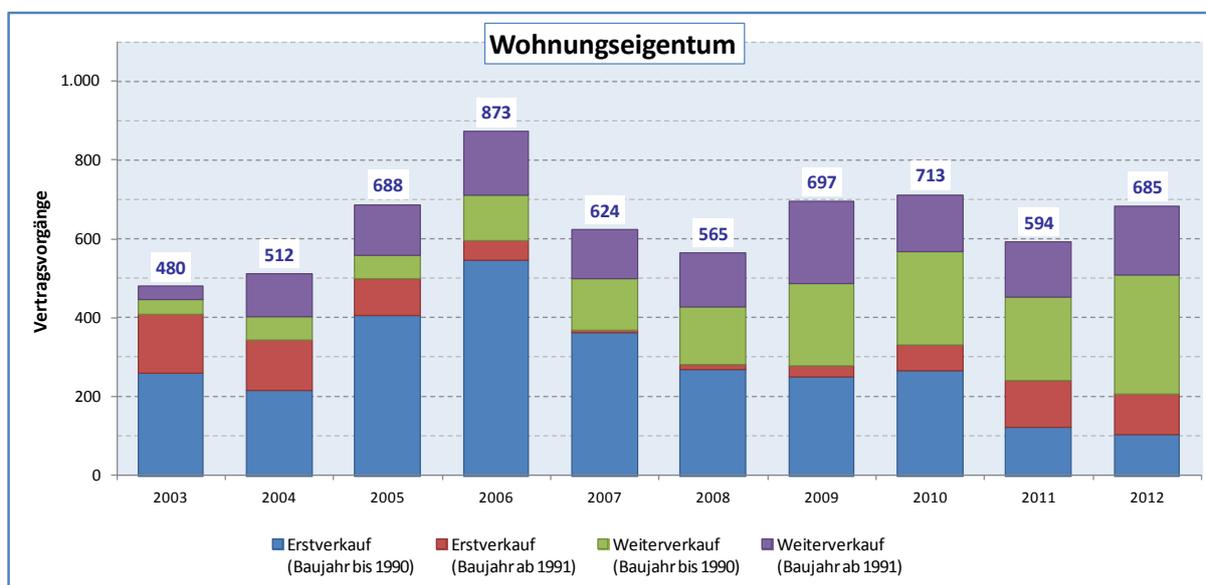
8.4 Wohnungseigentum

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 60.

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. Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums, welche ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus errichtet/saniert und seit längerer Zeit als solche genutzt wurden. **Weiterverkäufe** sind Verkäufe von Sondereigentum, welches bereits vor längerer Zeit in dieser Rechtsform errichtet und zum wiederholten Male veräußert wurden.

Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

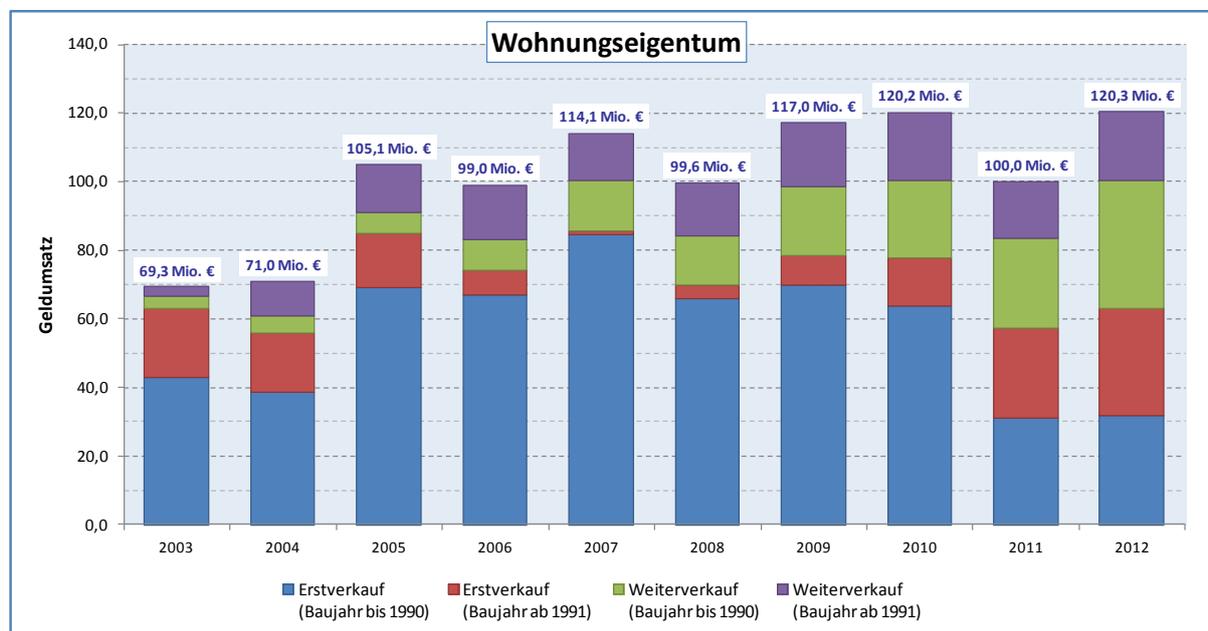
Abb. 45 Wohnungseigentum – Entwicklung der Vertragsvorgänge



Wie auch in den vorangegangenen Jahren gewinnen die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt immer mehr an Bedeutung und liegen mit einem Anteil von 66 % am Vertragsvolumen um mehr als das Doppelte über den Erstverkäu-

fen. Bei den Wohnungseigentumsverkäufen wurden im Mittel 175.800 € pro Kaufvertrag (Tendenz: + 5%) umgesetzt.

Abb. 46 Wohnungseigentum – Geldumsätze

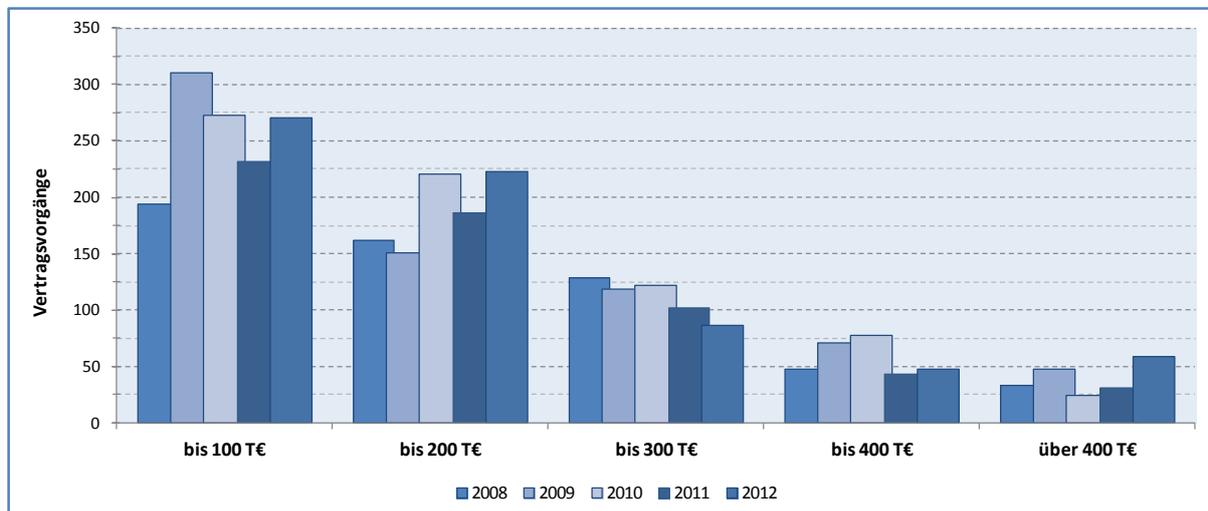


Tab. 28 Wohnungseigentum – Vertragsvorgänge / Geldumsatz 2012

		Anzahl	Tendenz zum Vorjahr	Geldumsatz	Tendenz zum Vorjahr
Wohnungseigentum		685	+ 15%	120,3 Mio. €	+ 20%
Erstverkauf	Baujahr vor 1960	104	- 16%	31,8 Mio. €	+ 2%
	Baujahr ab 1991	103	- 11%	31,1 Mio. €	+ 19%
	Gesamt	207	- 14%	62,9 Mio. €	+ 10%
Weiterverkauf	Baujahr vor 1960	189	+ 41%	30,6 Mio. €	+ 41%
	Baujahr 1960 bis 1990	113	+ 41%	6,8 Mio. €	+ 51%
	Baujahr ab 1991	176	+ 26%	20,1 Mio. €	+ 21%
	Gesamt	478	+ 35%	57,4 Mio. €	+ 24%

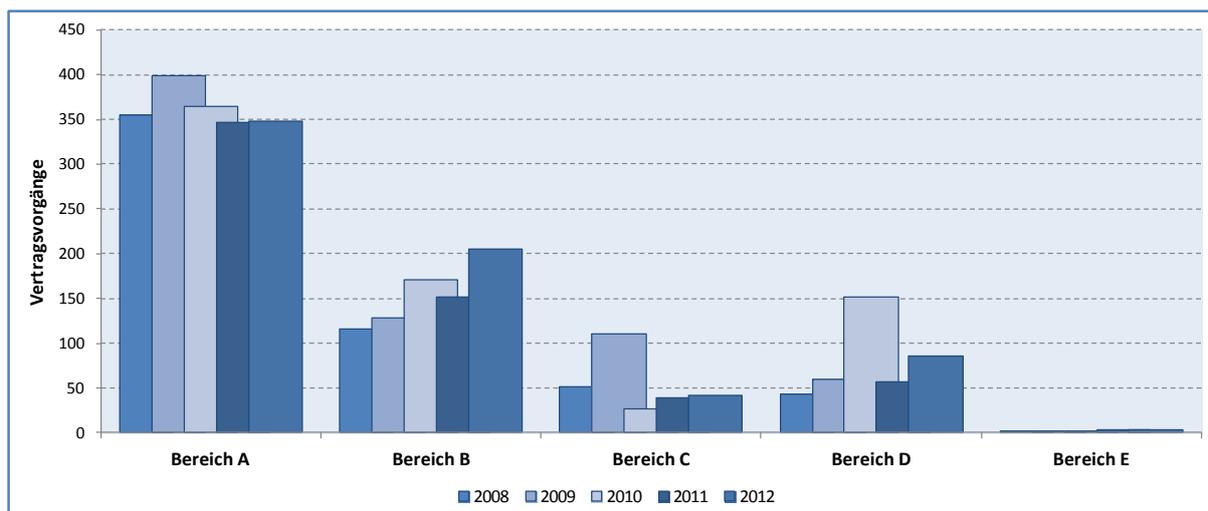
Im Berichtsjahr wurden 13 umgewandelte⁴³ Wohnungen für insgesamt 3,93 Mio. € veräußert. Aufgrund der geringen Vertragsanzahl erfolgt keine separate Ausweisung. Sie sind in den angegebenen Umsatzzahlen für Erstverkäufe enthalten.

Abb. 47 Wohnungseigentum – Verteilung nach Kaufpreisen⁴⁴



In den Ortsteilen im äußeren Stadtgebiet, wie z.B. Groß Glienicke und Fahrland, wurden 20 % der Verkäufe von Wohnungseigentum (97 Vertragsvorgänge) getätigt. Hierbei handelte es sich zu 100 % um Weiterverkäufe mit Kaufpreisen zu durchschnittlich 1.350 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Abb. 48 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge nach Regionen⁴⁵

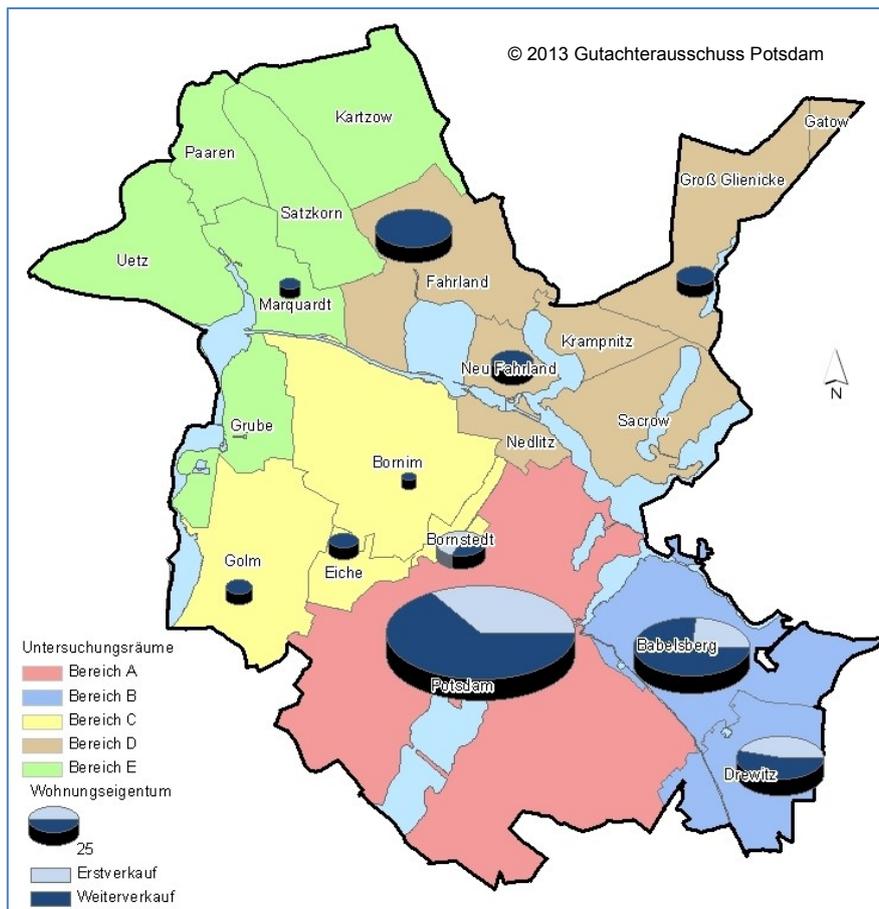


⁴³ Begriffserklärung siehe Seite 53

⁴⁴ 1 T€ = 1.000 €

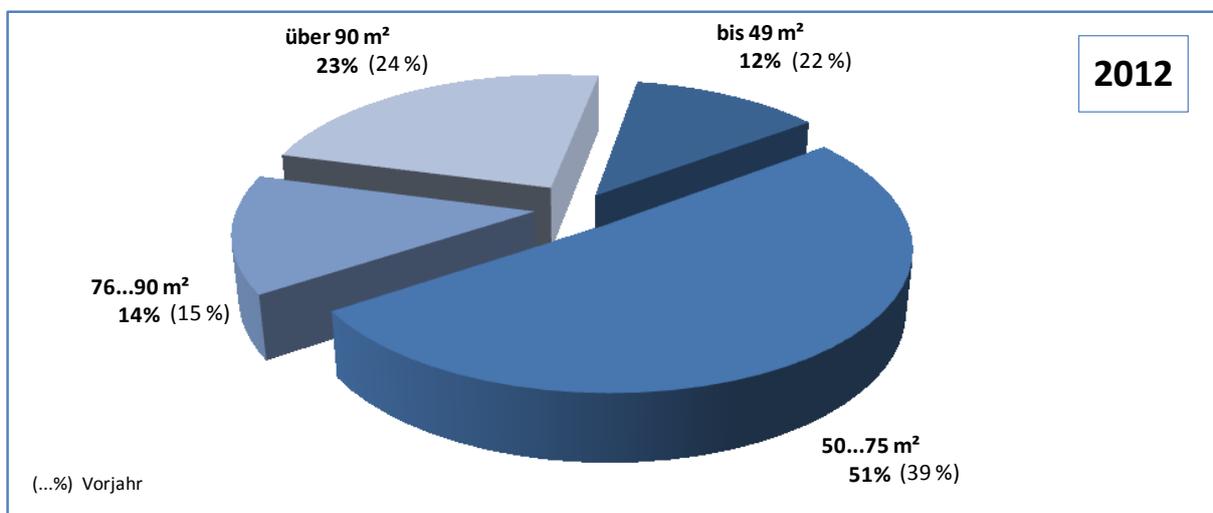
⁴⁵ Übersicht zu den Untersuchungsräumen siehe Seite 83

Abb. 49 Wohnungseigentum – Verteilung der Vertragsvorgänge 2012



Im Berichtsjahr wurden wie in den Vorjahren überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 75 m² veräußert. Die größte Wohneinheit war eine 7-Zimmer-Wohnung mit 315 m² Wohnfläche in einer Altbauvilla in der Brandenburger Vorstadt.

Abb. 50 Wohnungseigentum – Verteilung nach Wohnungsgrößen



8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei den individuell genutzten Wohngrundstücken ist die geeignete Bezugseinheit der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tab. 29 Wohnungseigentum – durchschnittliche Kaufpreise pro Wohnfläche 2012

Baujahresklassen	Ø Kaufpreis / Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr ⁴⁶	Ø Kaufpreis / Wohnfläche	Tendenz zum Vorjahr ⁴⁶
	Erstverkauf ⁴⁷		Weiterverkauf ⁴⁷	
vor 1960	3.190 €/m ²	→	2.065 €/m ²	↗
1960 bis 1990			1.030 €/m ²	↗
ab 1991	3.190 €/m ²	↑	1.500 €/m ²	↘

Bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden durchschnittlich 72 % der Kaufpreise von Erstverkäufen in den Baujahresgruppen „vor 1960“ und „ab 1991“ erzielt. Der teuerste Verkauf eines Wohnungseigentums war im Jahr 2012 eine Wohnung in sehr guter Wohnlage mit Wasserzugang, welche zu 5.590 €/m²-Wohnfläche (inkl. PKW-Stellplätze) den Eigentümer wechselte.

8.4.1.1 Erstverkauf

Tab. 30 Wohnungseigentum – Erstverkäufe

Lage ⁴⁹	Anzahl	Ø Wfl. ⁴⁸	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2012	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2011
Baujahr vor 1960 (saniert)				
	92	100 m ²	1.675 ... 4.630 €/m² (Ø 3.190 €/m ²)	2.380 ... 3.465 €/m ² (Ø 3.190 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
	92	90 m ²	2.135 ... 4.925 €/m² (Ø 3.185 €/m ²)	2.310 ... 3.655 €/m ² (Ø 3.005 €/m ²)

⁴⁶ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

⁴⁷ Begriffserklärungen siehe Seite 53

⁴⁸ Wohnfläche (Wfl.)

 In Auswertung der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2012 konnten für Wohnungseigentum keine Kaufpreisunterschiede in den verschiedenen Lagequalitäten festgestellt werden.

8.4.1.2 Weiterverkauf

Tab. 31 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe

Lage ⁴⁹	Anzahl	Ø Wfl. ⁴⁸	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2012	Preisspanne Kaufpreis / Wfl. 2011
Baujahr vor 1960 (saniert)				
einfache bis mittlere Lage	116	70 m ²	1.180 ... 2.955 €/m² (Ø 2.005 €/m ²)	1.195 ... 2.835 €/m ² (Ø 1.870 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	27	105 m ²	1.595 ... 3.555 €/m² (Ø 2.345 €/m ²)	1.225 ... 2.770 €/m ² (Ø 2.025 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990 (saniert)				
einfache bis mittlere Lage	92	55 m ²	850 ... 1.515 €/m² (Ø 1.030 €/m ²)	870 ... 1.245 €/m ² (Ø 960 €/m ²)
Baujahr ab 1991				
einfache bis mittlere Lage	118	65 m ²	700 ... 2.345 €/m² (Ø 1.455 €/m ²)	725 ... 2.115 €/m ² (Ø 1.355 €/m ²)
gute bis sehr gute Lage	8	75 m ²	1.820 ... 2.665 €/m² (Ø 2.285 €/m ²)	1.465 ... 2.885 €/m ² (Ø 2.165 €/m ²)

 Informationen zu Weiterverkäufen von Wohnungseigentum im Zuge von Zwangsversteigerungen oder Notverkäufen sind auf Seite 71 zu finden.

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 ImmoWertV).

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

⁴⁹ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

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 3.202 Kauffälle und für die Preisindexreihe „Weiterverkauf“ insgesamt 1.930 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2012 zur Verfügung.

Abb. 51 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Erstverkauf

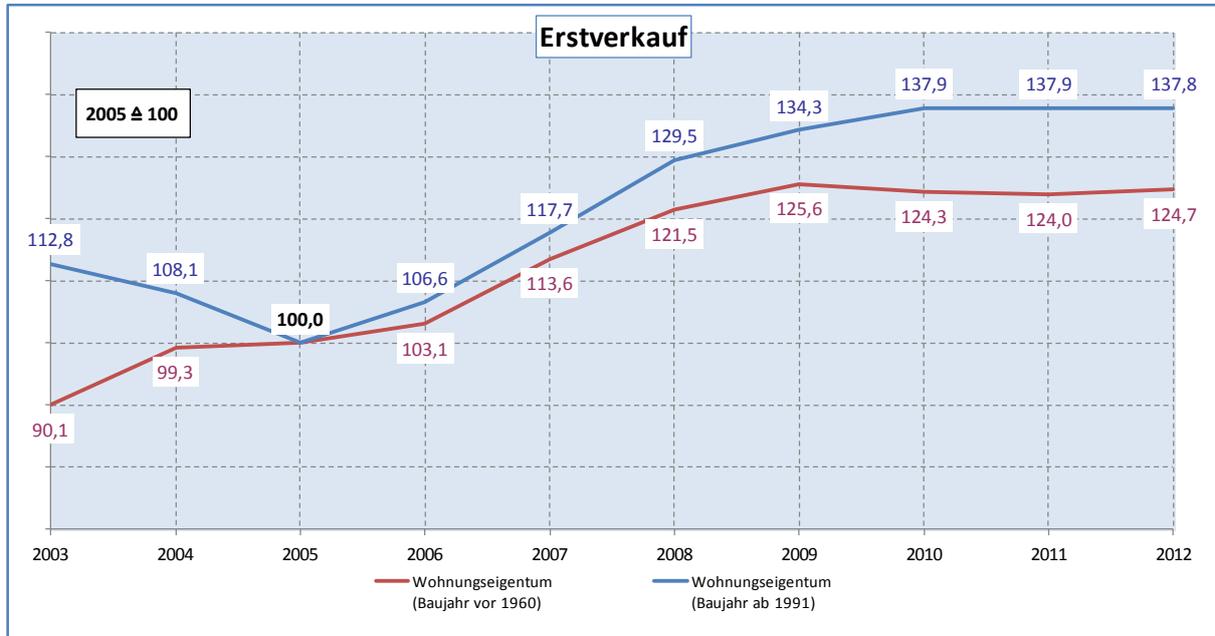
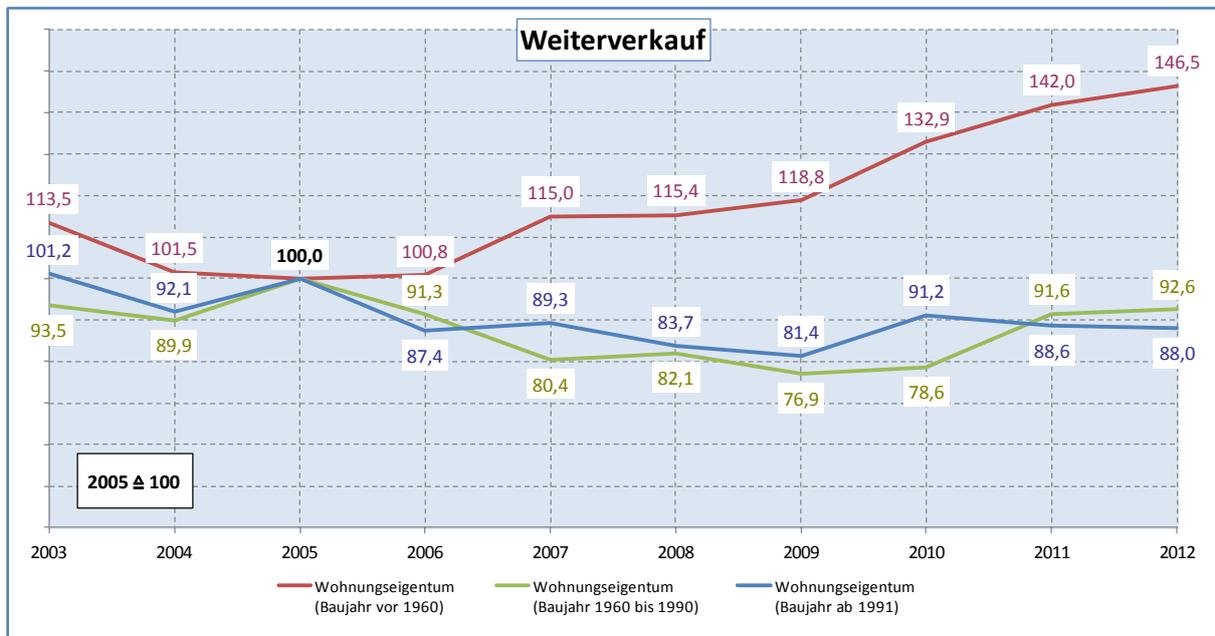


Abb. 52 Wohnungseigentum – Preisindexreihe Weiterverkauf



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

2012		Umsatz		Tendenz zum Vorjahr
Vertragsvorgänge		36		+ 1,3-fache
Geldumsatz		6,5 Mio. €		+ 2,4-fache
Sondereigentum ⁵⁰		auswertbare Verträge	Ø Nutzfläche	Ø Kaufpreis pro Nutzfläche
Erstverkauf⁵¹	Baujahr vor 1960	4	85 m ²	2.215 ... 2.865 €/m² (Ø 2.575 €/m ²)
Weiterverkauf⁵¹	Baujahr vor 1960	8	95 m ²	770 ... 2.355 €/m² (Ø 1.395 €/m ²)

Tab. 33 Teileigentum – Kaufpreise für PKW-Stellplätze

2012	Erstverkauf	Weiterverkauf
offener PKW-Stellplatz		
Vertragsvorgänge	66	4
Kaufpreisspanne	3.500 ... 15.000 € (Ø 9.700 €)	2.000 ... 10.000 € (Ø 4.900 €)
Tendenz zum Vorjahr ⁵²	↑	
Tiefgaragenstellplatz		
Vertragsvorgänge	47	37
Kaufpreisspanne	7.500 ... 27.500 € (Ø 21.900 €)	4.000 ... 15.000 € (Ø 6.900 €)
Tendenz zum Vorjahr ⁵²	↑	↑

⁵⁰ überwiegend Büro- oder Ladenflächen

⁵¹ Erläuterungen siehe Seite 53

⁵² → ± 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.

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren

Tab. 34 Mehrfamilienhäuser

sanierter Altbau bzw. Neubau		
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012	außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	in
Baujahr vor 1960		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	30	12
Ø Grundstücksfläche	910 m ²	530 m ²
Ø Nutzfläche	880 m ²	655 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁵³	815 ... 2.420 €/m² (Ø 1.390 €/m ²)	810 ... 2.890 €/m² (Ø 2.005 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche⁵³	535 ... 1.815 €/m² (Ø 1.025 €/m ²)	565 ... 2.215 €/m² (Ø 1.545 €/m ²)
Baujahr 1960 bis 1990⁵⁴		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	7	
Ø Grundstücksfläche	8.465 m ²	
Ø Nutzfläche	5.965 m ²	
Kaufpreis / Nutzfläche⁵³	635 ... 950 €/m² (Ø 825 €/m ²)	
Kaufpreis / Geschossfläche⁵³	495 ... 775 €/m² (Ø 665 €/m ²)	
Baujahr ab 1991		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	15	
Ø Grundstücksfläche	2.360 m ²	
Ø Nutzfläche	1.580 m ²	

⁵³ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde (auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung) geschätzt.

⁵⁴ Bei den Objekten mit Baujahr 1960 bis 1990 handelt es sich überwiegend um die sogenannten Plattenbauten (industrieller Wohnungsbau) aus der DDR-Zeit.

saniertem Altbau bzw. Neubau		
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012	außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	in
Kaufpreis / Nutzfläche⁵³	1.140 ... 2.615 €/m² (Ø 1.745 €/m ²)	
Kaufpreis / Geschossfläche⁵³	920 ... 1.720 €/m² (Ø 1.285 €/m ²)	

☞ Für die Baujahresklasse „1960 bis 1990“ wurden überwiegend Veräußerungen von Wohnblöcken registriert, was zu einer sehr hohen durchschnittlichen Grundstücks- bzw. Nutzfläche führte.

Tab. 35 Mehrfamilienhäuser

unsaniertem Altbau		
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012	außerhalb von Sanierungsgebieten / Entwicklungsbereichen	in
Baujahr vor 1960		
Anzahl verwertbarer Kauffälle	63	19
Ø Grundstücksfläche	1.135 m ²	555 m ²
Ø Nutzfläche	620 m ²	585 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁵⁵	205 ... 1.325 €/m² (Ø 650 €/m ²)	350 ... 1.200 €/m² (Ø 750 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche⁵⁵	160 ... 1.055 €/m² (Ø 495 €/m ²)	245 ... 960 €/m² (Ø 550 €/m ²)

⁵⁵ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde (auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung) geschätzt.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

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

Seit 2007 werden durch den Oberen Gutachterausschuss überregionale Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg ermittelt und veröffentlicht. Voraussetzung hierfür sind die Anwendung eines landeseinheitlichen Modells (siehe Punkt 8.6.2.1) zur Erfassung und Auswertung der Kauffälle sowie einheitliche Ansätze für die Einflussfaktoren.

Für die Auswertung werden Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst und die Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. 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.

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 x p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks

- nachhaltig vermietete Kaufobjekte mit ≥ 20 Jahren Restnutzungsdauer (RND)⁵⁶ 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

⁵⁶ § 6 Abs. 6 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen⁵⁷
- Bewirtschaftungskosten:
 - Verwaltungskosten: *Wohnen* entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung⁵⁸
Gewerbe 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
 - Instandhaltungskosten: *Wohnen* entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung
Gewerbe 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
 - Mietausfallwagnis: *Wohnen* 2% *Gewerbe* 4%

8.6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells wurden vom Gutachterausschuss Potsdam mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen regionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Potsdam ermittelt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Tab. 36 Mehrfamilienhäuser – Stichprobe

STICHPROBE	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20%)
Auswertungszeitraum	2010 bis 2012
Stichprobenumfang	58 Kauffälle
Restnutzungsdauer	20 ... 70 Jahre (Ø 40 Jahre)
Bodenwert	65 ... 535 €/m ² (Ø 285 €/m ²)
Wohnfläche	255 ... 10.925 m ² (Ø 1.755 m ²)
Ø Nettokaltmiete (Wohnen)	4,00 ... 10,00 €/m ² (Ø 6,30 €/m ²)

⁵⁷ Das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html verfügbar.

⁵⁸ 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)

STICHPROBE	Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil <= 20%)
Rohertragsfaktor	10,3 ... 22,8 (Ø 15,8)
Liegenschaftszinssätze	1,4 ... 7,1 %

Tab. 37 Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssatz

		Mehrfamilienhäuser
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		3,9 %
RND ⁵⁹	20 bis 40 Jahre	Ø 3,3 %
	41 bis 80 Jahre	Ø 4,9 %

Des Weiteren wurde der Einfluss der Anzahl an Wohneinheiten auf den Liegenschaftszins untersucht. Die Auswertungen ergaben, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 15 Wohneinheiten ein höherer Liegenschaftszins (rd. 1 %) als bei Mehrfamilienhäusern mit weniger Wohneinheiten vorliegt.

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 5,1 %. In diese Analyse sind 119 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 eingegangen. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2012 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, das sind im wesentlichen Bürogebäude und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen und einem gewerblichen Mietanteil von 81 % bis 100 %.

⁵⁹ Restnutzungsdauer

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Vergleichsfaktoren

Tab. 38 Wohn- und Geschäftshäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012		
Verwertbare Kauffälle	44	11
Baujahresspanne	1732 ... 2010	1734 ... 1927
Ø Grundstücksfläche	1.165 m ²	600 m ²
Ø Nutzfläche	755 m ²	405 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁶⁰	515 ... 3.640 €/m² (Ø 1.555 €/m ²)	480 ... 1.850 €/m² (Ø 800 €/m ²)
Tendenz ⁶¹	↗	↑

Der Spitzenpreis für ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus in 1a-Lage betrug im Berichtsjahr 3.075 €/m²-Nutzfläche.

Tab. 39 Geschäftshäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012		
Verwertbare Kauffälle	9	10
Baujahresspanne	1785 ... 2007	1800 ... 1990
Ø Grundstücksfläche	3.100 m ²	2.890 m ²
Ø Nutzfläche	2.710 m ²	905 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁶⁰	925 ... 2.770 €/m² (Ø 1.650 €/m ²)	140 ... 790 €/m² (Ø 465 €/m ²)
Tendenz ⁶¹	→	↘

⁶⁰ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde (auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung) geschätzt.

⁶¹ → ± 2% ↗↘ bis ± 10% ↘↗ über ± 10%

Tab. 40 Einkaufszentren / SB-Märkte / Kaufhäuser

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und –mängel	
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012		
Verwertbare Kauffälle	7	6
Baujahresspanne	1830 ... 2011	1960 ... 1990
Ø Grundstücksfläche	4.500 m ²	2.500 m ²
Ø Nutzfläche	2.900 m ²	1.270 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche ⁶²	865 ... 2.600 €/m² (Ø 1.470 €/m ²)	135 ... 1.165 €/m² (Ø 460 €/m ²)
Tendenz ⁶³	↘	↘

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Auf der Basis des landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells wurden vom Gutachterausschuss Potsdam mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen regionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Potsdam ermittelt. 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 63 ff.

Tab. 41 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Stichprobe

STICHPROBE	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Auswertungszeitraum	2010 bis 2012	
Stichprobenumfang	22 Kauffälle	8 Kauffälle
Gewerbemietanteil	24 ... 75 % (Ø 43 %)	85 ... 100 % (Ø 98 %)

⁶² Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde (auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung) geschätzt.

⁶³ → ± 2% ↗ bis ± 10% ↘ über ± 10%

STICHPROBE	Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Restnutzungsdauer	24 ... 67 Jahre (Ø 35 Jahre)	24 ... 45 Jahre (Ø 35 Jahre)
Bodenwert	290 ... 520 €/m ² (Ø 405 €/m ²)	130 ... 415 €/m ² (Ø 290 €/m ²)
Nutzfläche	200 ... 3.095 m ² (Ø 880 m ²)	1.160 ... 5.315 m ² (Ø 2.440 m ²)
Ø Nettokaltmiete	4,45 ... 12,35 €/m ² (Ø 7,85 €/m ²)	6,00 ... 10,80 €/m ² (Ø 8,20 €/m ²)
Rohertragsfaktor	6,6 ... 23,1 (Ø 16,0)	10,5 ... 17,0 (Ø 13,8)
Liegenschaftszinssätze	1,6 ... 10,7 %	3,8 ... 8,2 %

Tab. 42 Renditeobjekte mit Gewerbemietanteil > 20 % – Liegenschaftszinssätze

		Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 21...80%)	Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 81...100%)
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		4,4 %	5,6 %
RND ⁶⁴	20 bis 40 Jahre	Ø 4,4 %	
	41 bis 80 Jahre	Ø 5,0 %	

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil $\geq 20 \dots < 100 \%$) im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 5,7 %. In diese Analyse sind 44 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 eingegangen. Der überregionale Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Gewerbemietanteil 100 %) im Berliner Umland inklusive der Stadt Potsdam beträgt im Mittel 6,6 %. Für diese Auswertung standen 20 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu können Sie dem Grundstücksmarktbericht 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg entnehmen.

⁶⁴ Restnutzungsdauer (RND)

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Jahr 2012 wurden bei diesem Teilmarkt 13 Kaufverträge mit Umsätzen von 8,4 ha und 17,0 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. 43 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gebäudeart	Anzahl der Vertragsvorgänge	Preisspanne Kaufpreis / Nutzfläche ⁶⁵
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012		
Allgemeine gewerbliche Objekte	13	210 ... 950 €/m² (Ø 530 €/m ²)
Höherwertige gewerbliche Objekte (Hotel/Gastronomie)	7	355 ... 2.215 €/m² (Ø 1.210 €/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.

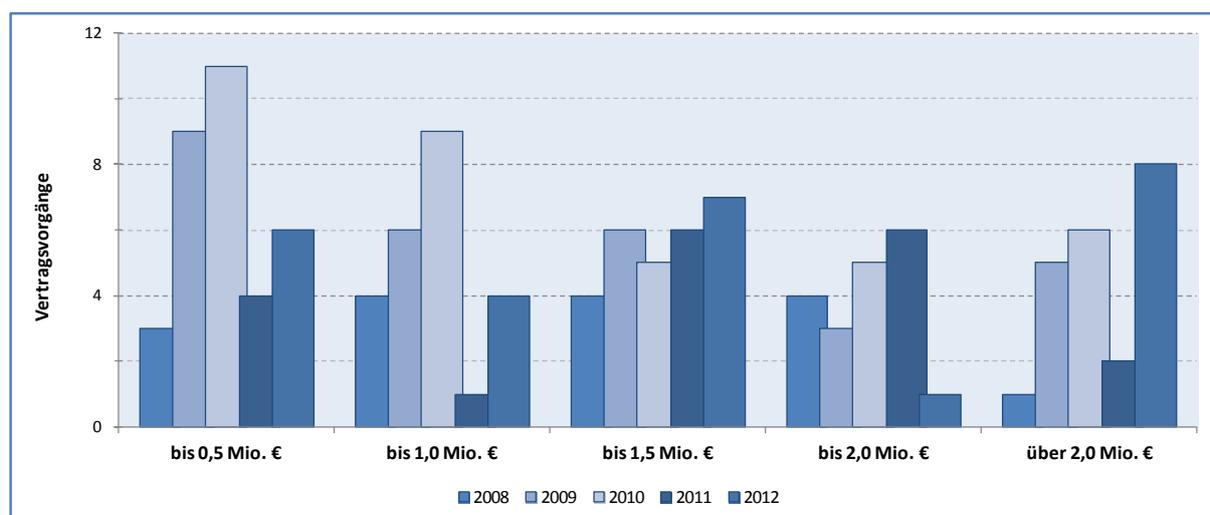
Tab. 44 Villen – Kaufpreisniveau

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Auswertungszeitraum 2010 bis 2012		
Verwertbare Kauffälle (davon Ufergrundstücke)	38 (15)	27 (11)

⁶⁵ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt.

	keine bzw. geringe	stärkere
	Bauschäden und -mängel	
Baujahresspanne	1870 ... 2009	1765 ... 1935
Ø Grundstücksfläche	2.080 m ²	2.545 m ²
Ø Wohn-/Nutzfläche	560 m ²	770 m ²
Kaufpreis / Nutzfläche⁶⁶	1.380 ... 6.805 €/m² (Ø 3.245 €/m ²)	475 ... 3.420 €/m² (Ø 1.255 €/m ²)
Grundstücke ohne Wasserzugang	1.380 ... 5.425 €/m ² (Ø 2.980 €/m ²)	475 ... 2.805 €/m ² (Ø 1.080 €/m ²)
Ufergrundstücke ⁶⁷	1.620 ... 6.805 €/m ² (Ø 3.890 €/m ²)	745 ... 3.420 €/m ² (Ø 1.540 €/m ²)
Kaufpreis / Geschossfläche⁶⁶	1.105 ... 5.460 €/m² (Ø 2.560 €/m ²)	355 ... 2.725 €/m² (Ø 980 €/m ²)

Abb. 53 Villen – Verteilung nach Kaufpreisen



Im Berichtsjahr wurde die teuerste Villa für 8.170 €/m²-Nutzfläche veräußert. Dabei handelt es sich um ein Objekt mit direktem Wasserzugang im Ortsteil Neu Fahrland.

⁶⁶ Hierbei wurden die Kaufpreise für die baulichen Anlagen inklusive des Grundstücks zugrunde gelegt. Die Geschossfläche wurde (auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung) geschätzt.

⁶⁷ Grundstücke mit direktem oder indirektem Wasserzugang

8.10 Zwangsversteigerung

Eine Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, welches zur Durchsetzung des Anspruchs eines Gläubigers dient. Durch die Vollstreckung seiner Geldforderung in das unbewegliche Vermögen⁶⁸ werden seine Ansprüche befriedigt. Notverkäufe sind Veräußerungen von Grundstücken, die mit einer Anordnung zu einer Zwangsversteigerung belastet sind.

Tab. 45 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Umsätze, Zuschlagswert / Verkehrswert

	Gesamt	Tendenz zum Vorjahr	Teilmärkte		
			Bauland	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum
Vertragsvorgänge	64	+ 2%	5	22	37
Geldumsatz	49,7 Mio. €	+ 25%			
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert			---	Ø 106 %	Ø 92%

Mit einem Marktanteil von rd. 9 % am Gesamtgeldumsatz spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe nur eine untergeordnete Rolle auf dem Potsdamer Grundstücksmarkt.

Tab. 46 Zwangsversteigerung / Notverkauf – Preise für Wohnungseigentum

Objekte ⁶⁹		Anzahl	Ø Wohnfläche	Preis / Wohnfläche
Baujahr vor 1960	mittlere Lage	10	63 m ²	1.005 ... 1.640 €/m² (Ø 1.315 €/m ²)
Baujahr ab 1991	einfache Lage	13	87 m ²	530 ... 1.145 €/m² (Ø 890 €/m ²)

⁶⁸ Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und deren Aufbauten, Wohnungs- und Teileigentume sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht).

⁶⁹ Übersicht zur Lageneinstufung siehe Seite 84

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 BauGB⁷⁰) vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, 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 den 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.

⁷⁰ Baugesetzbuch (BauGB)

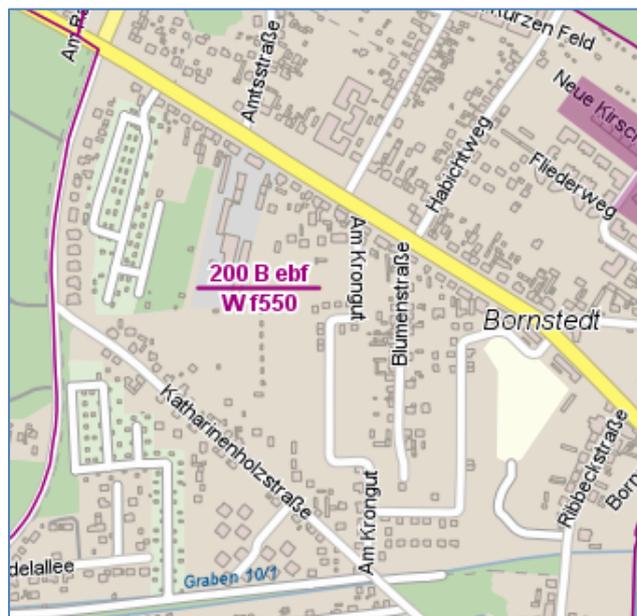
Seit 2010 erfolgt die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Lagewerten und wertbeeinflussenden Merkmalen in digitaler Form im Internet und wird im *brandenburg viewer* (www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) zur kostenlosen Ansicht bereitgestellt. Über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können mündliche (gebührenfrei) und schriftliche Informationen zu den Bodenrichtwerten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich eingeholt werden.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Im Januar 2013 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Potsdam **75 Bodenrichtwerte für Bauland⁷¹ zum Stichtag 31.12.2012** ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwertgrundstücke wurden in der Regel auf Wohnbauland mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)⁷² oder einer durchschnittlichen Grundstücksfläche abgestellt.

Zum großen Teil sind die Bodenrichtwerte für nach § 242 (9) BauGB⁷³ erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. In einigen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte, abgestellt auf sanierungs-/entwicklungsunbeeinflusste bzw. sanierungs-/entwicklungsbeeinflusste Qualität, beschlossen und veröffentlicht.

Abb. 54 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2012)



200	Bodenrichtwert in €/m ²
B	baureifes Land
ebf	erschließungsbeitrags-/ kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
W	Wohnbaufläche
f550	Grundstücksfläche in m ²

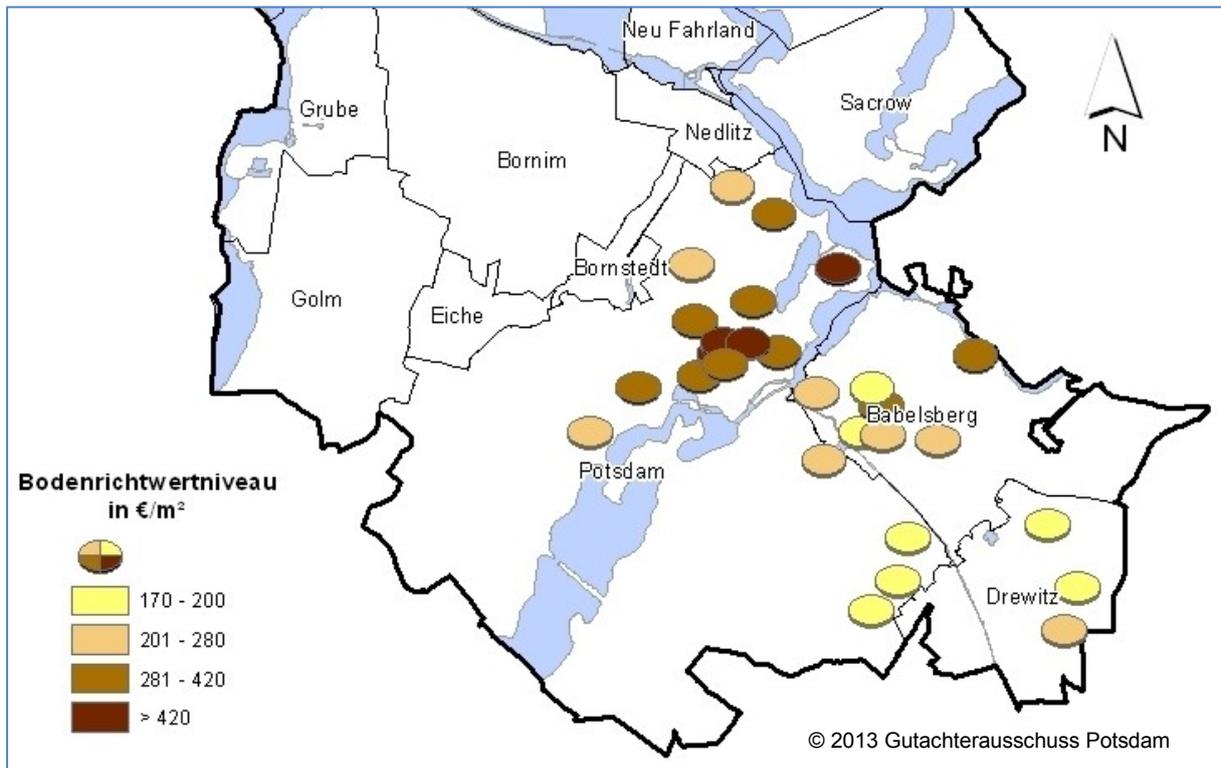
⁷¹ Definition von Bauland auf Seite 25

⁷² Es liegen keine eigenen WGfZ-Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) vor.

⁷³ Baugesetzbuch (BauGB)

Von den zum Stichtag 31.12.2012 durch den Gutachterausschuss Potsdam beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland wurden 25 Bodenrichtwerte um 10 bis 50 €/m² gegenüber dem Vorjahr angehoben.

Abb. 55 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 2012 widerspiegeln.

Tab. 47 Bodenrichtwerte – Preisniveau 2012

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Entwicklung zum Vorjahr ⁷⁴
Individueller Wohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage		260 ... 400 €/m ²	↗
mittlere Lage		120 ... 210 €/m ²	↗
städtische Randlage		30 ... 80 €/m ²	→

⁷⁴ → ± 2% ↗↘ bis ± 10 % ↘↗ über ± 10 %

Lage	Stadtteil	Bodenrichtwertniveau	Entwicklung zum Vorjahr ⁷⁴
Geschosswohnungsbau			
gute bis sehr gute Lage	Potsdam	450 €/m²	↗
	Babelsberg	320 €/m²	↑
mittlere Lage	Potsdam	350 €/m²	→
	Babelsberg	220 €/m²	↗
Wohngebiete in Plattenbauweise		170 ... 220 €/m²	→
Gemischt genutzte Bauflächen			
Innenstadt	Potsdam	SU 420 ... 750 €/m²	→
	Babelsberg	SU 310 €/m²	→
Randlage zur Innenstadt	Potsdam	280 ... 350 €/m²	↗
	Babelsberg	SU 180 ... 230 €/m²	→

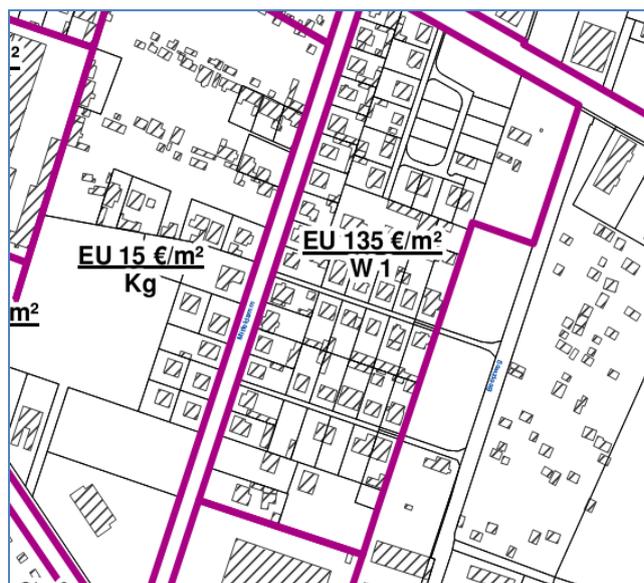
 **SU** = sanierungsunbeeinflusst

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. 56 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte "Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich Babelsberg" (Stichtag 31.12.2012)



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

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Tab. 48 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland	Grünland	Forsten (mit Aufwuchs)
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
31.12.2012	0,55 €/m ²	0,45 €/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 NutzEV⁷⁵ 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. 49 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

⁷⁵ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

10.2 Mieten / Pachten

Der unter der Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam gebildete Arbeitskreis veröffentlichte am 28.10.2012 den neu erstellten qualifizierten Mietspiegel 2012 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. 50 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.

Anhang

(A) Weitere Ansprechpartner

Tab. 51 Ansprechpartner in der Stadt Potsdam

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / dem Link ...
Liegenschaftskataster, Stadtkarte, Geodaten-service	Stadtverwaltung Potsdam	Fachbereich Kataster und Vermessung 0331 / 289 – 3192
Bau- bzw. planungsrechtliche Informationen		Bereich Planungsrecht 0331 / 289 – 2525
Städtischer Grundstücksverkehr		Bereich Grundstücksmanagement, AG Grundstücksverkehr 0331 / 289 – 1531
Statistiken		Bereich Statistik und Wahlen 0331 / 289 – 1255
Mietspiegel Wohnen		Bereich Wohnen, AG Wohnungswesen 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.ProPotsdam.de
Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“ im Stadtteil Potsdam	PRO Potsdam - Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH	0331 / 6206 – 0 www.ProPotsdam.de
Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereich im Stadtteil Babelsberg	Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH	0331 / 743 57 – 0 www.stadtkontor.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Potsdam	0331 / 287 – 0 www.fa-potsdam.brandenburg.de
Grundbuchelegenheiten	Amtsgericht Potsdam, Abt. für Grundbuchsachen	0331 / 20 17 - 0 www.ag-potsdam.brandenburg.de

www.potsdam.de / Rathaus Online

Tab. 52 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@senstadtum.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation 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 vertrieb@geobasis-bb.de

(B) Übersichtskarten für das Potsdamer Stadtgebiet

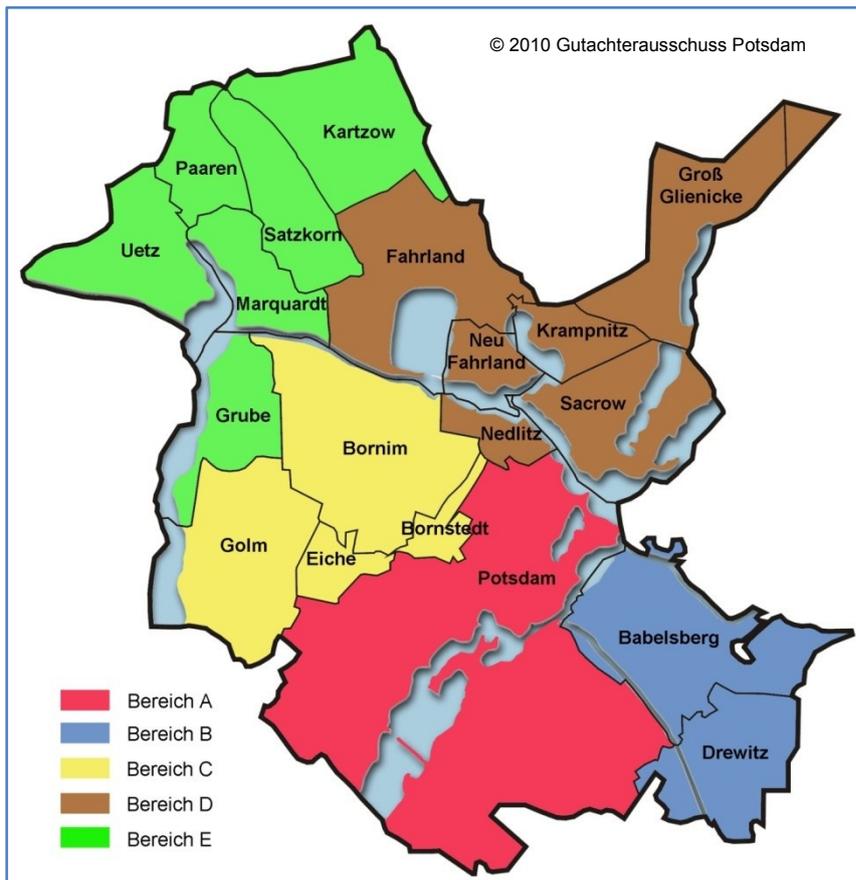
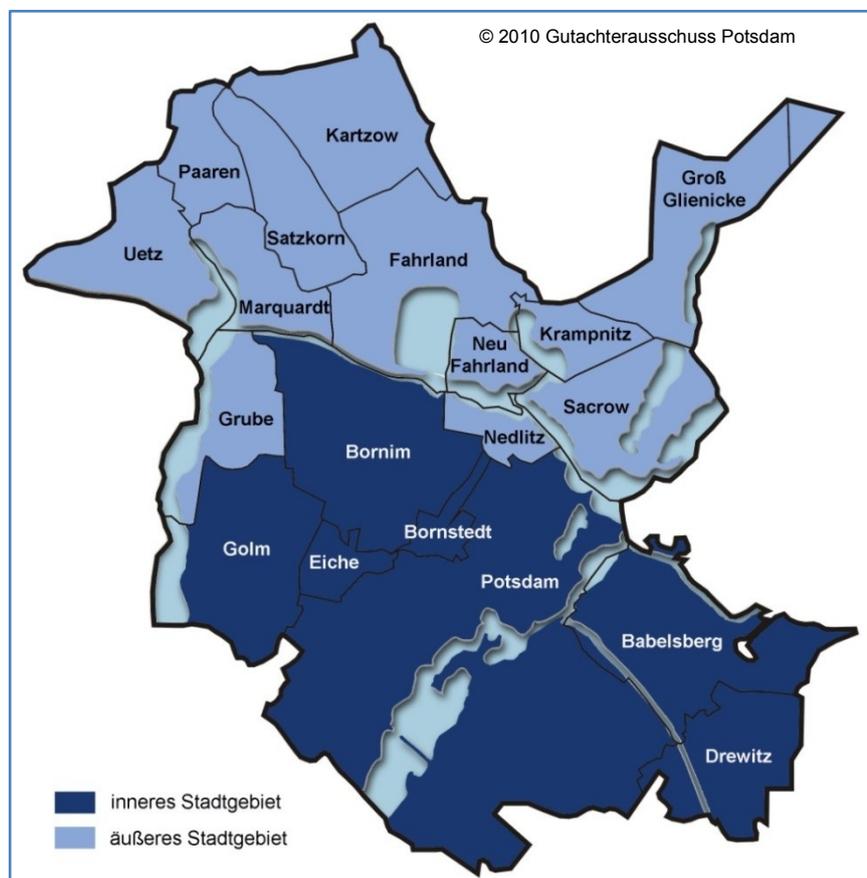


Abb. 57
Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungsregionen

Abb. 58
Unterteilung des Stadtgebietes in Untersuchungs-räume



(C) Durchschnittliche Lageneinstufung

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 59) stellt eine **durchschnittliche Lageneinstufung für Potsdamer Gebiete mit überwiegenderem 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 öffentlichen Personennahverkehr 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 die Lage 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.

Abb. 59 Durchschnittliche Lageneinstufung

